

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.08.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Hacıazizler Mahallesi, 2618 adada, imar planı ve değişikliği dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Su ve Kanalizasyon Müdürlüğümüzün, 03.06.2021 tarih, 944 sayılı yazısı; “ Müdürlüğümüz çalışmalarında şehrimizin içmesuyu terfi ve isale hatlarını kapsayacak şekilde yaklaşık 35 km.' lik bir güzergahta içmesuyu terfi, isale ve depo proje çalışması yaptırılmaktadır. Bu bağlamda, Hacıazizler Mahallesinde 2 adet 20000 m3 lük bir depo projelendirilmesi planlanmakta olup, depolar içinde yaklaşık 40000 m2 lik bir alana ihtiyaç duyulmaktadır. Uygun yer olarak , yazımız ekinde taralı olarak verilen yaklaşık 35.000 m2 lik alan belirlenmiş olup, söz konusu alanda “İçmesuyu Deposu Alanı” olarak imar plan değişikliği yapılması hususunda ; gereğinin yapılması.....” şeklindedir.

İmar planı değişikliği hazırlanan sahada, uygulama imar planında; 17.162 m2 Park , 2.218 m2 İbadet Yeri, 2.333 m2 Pasif Yeşil Alan, 7.986 m2 Belediye Hizmet Alanı (Su Deposu Alanı) 12.056 m2 Ağaçlandırılacak Alan, 10.124 m2 Gençlik ve Spor Bakanlığı Bölgesel Amaçlı Spor Tesisleri , 2.793 m2 Resmi Kurum, 20.880 m2 Konut Alanı, 2.356 m2 Otopark; bulunmaktadır. Uygulama imar planında 18. madde imar uygulaması yapılması koşulu bulunmaktadır. ilave imar planı ve imar planı değişikliği toplam alanı, 99.391 m2 dir.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda Kanunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8 le ilgili olarak ta “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kamu yatırımları ile ilgili olduğundan aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Aşağıda açıklanan ilave imar planı ve imar planı değişikliğinde, 17.368 m2 Park , 2.223 m2 İbadet Yeri, 1.976 m2 Pasif Yeşil Alan, 37.179 m2 Belediye Hizmet Alanı (İçmesuyu Deposu Alanı) , 10.127 m2 Gençlik ve Spor Bakanlığı Bölgesel Amaçlı Spor Tesisleri , 2.800 m2 Resmi Kurum, 18.951 m2 Konut Alanı, 2.406 m2 Otopark; bulunmaktadır.

İmar planında belirlenen toplam konut alan miktarı ve (26 kişi) nüfus yoğunluğu azaltılarak kişi başına düşen sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttıracak şekilde; Ayrık Nizam – 2 kat (yençok:7.00 m.) TAKS:0.25, KAKS: 0.60 lejandlı konut alanı, İbadet Yeri, Resmi Kurum, Park, otopark ve yol sahalarında, Belediye Hizmet Alanı (İçmesuyu Deposu Alanı) düzenlenerek, kuşuçu mu, yaklaşık; Resmi Kurum alanınının 140 metre, İbadet Yerinin de 70 metre batıya kaydırılarak konut alanında düzenlenmesi, otopark alanınının 160 metre kuzeydoğuya kaydırılarak pasif yeşil ve Belediye Hizmet Alanı (Su Deposu Alanı)nda düzenlenmesi, Belediye Hizmet Alanı (Su Deposu Alanı) ve pasif yeşil alanda , park alanlarının planlanması, park ve yol alanlarında Ayrık Nizam – 2 kat (yençok:7.00 m.) TAKS:0.25, KAKS: 0.60 lejandlı konut alanları düzenlenerek, ağaçlandırılacak alanlarda park alanlarının tasarlanması, Gençlik ve Spor Bakanlığı Bölgesel Amaçlı Spor Tesislerinin kuşuçu mu, yaklaşık 1 km. batıya kaydırılarak ilave imar planınının hazırlanması, kaydırılan sahada Ayrık Nizam – 2 kat (yençok:7.00 m.) TAKS:0.25, KAKS: 0.60 lejandlı konut alanı belirlenmesi; yönlerindeki ilave uygulama imar planı ve imar planı değişikliği ile ilave nazım imar planı ve imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması**, hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ  
Başkan

Süleyman ÇANKAYA  
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI  
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ