

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 23.09.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Siner Mahallesi, 264 ada, 9, 10 ve 11 parsel alanlarıyla ilgili imar planı değişikliği müracaatı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

14.09.2021 tarih, 3364 kayıt nolu dilekçeyle müracaatı yapılan, Siner Mahallesi, 264 ada, 9, 10 ve 11 parsellerle ilgili imar planı değişikliği; etüd edilmiştir. Belediye Meclisimizin 07.07.2021 tarih, 221 sayılı kararıyla, söz konusu 264 ada, 9 ve 11 parsellerde imar planı değişikliği onaylanmıştır. Ancak onaylanan söz konusu imar planı değişikliği askıya çıkmamıştır.

Uygulama imar planlarında, Siner Mahallesinde; 264 ada, 9 parsel alanında, 5, 10 ve (karayolundan) 25 metre yapı yaklaşma mesafeli, TAKS:0.40, Hmax: 8.50 m. - 2 kat , KAKS:1.50: Ticaret Alanı + Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı , 264 ada , 10 parsel alanında, 5 ve (karayolundan) 25 metre yapı yaklaşma mesafeli, TAKS:0.40, Hmax: 8.50 m. - 2 kat , KAKS:1.50: Ticaret Alanı + Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, 264 ada , 11 parsel alanında, 5 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, TAKS:0.50, H: 9.50 m. E:0.50 : Ticaret Alanı + Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ; bulunmaktadır. 9 ve 11 numaralı parsellerin olduğu bölümde, toplamda 24 metre genişliğinde enerji nakil hattı koruma alanı- yapı yasaklı alan yer almıştır. 9 ve 11 numaralı parsel alanlarının kuzey bölümünde, yapı yaklaşma mesafeleri dahilinde, 6306 sayılı yasa kapsamında dere yataklarına ilişkin riskli alan yer almıştır. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik v.b sonucu, Önlemler Alan . 5.1 ve yerleşime uygun alan; koşulları belirlenmiştir. % 25 oranındaki ücreti yatırılan, söz konusu üç adet parsel alanı için, imar planı değişikliği inceleme ücretinin diğer bölümü yatırılmalıdır. İmar planı değişikliği konusu talep sahiplerince, A grubu serbest şehir plancısı v.b tarafından hazırlattırılmalıdır. İmar planı değişikliği hakkında tabela maliyeti ve ilgili işlemleri, talep sahiplerince gerçekleştirilmelidir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, E-KAKS değerlerinin belirlediği yapı yoğunluğunda değişiklik olmamaktadır.

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. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde söz konusu kanun, yönetmelik ve ilgili mevzuatı gereği değer artışı tespiti işleminin yapılması gerekmektedir.

Belediye Meclisimizin 07.07.2021 tarih, 221 sayılı kararındaki; 264 ada, 9 ve 11 parsellerde onaylanan imar planı değişikliği konusu bölümünün iptal edilmesi, **uygun görülmüştür.**

OEDAŞ 'ın 17.12.2020 tarih, 160689 sayılı yazısıyla; söz konusu parsellerden geçen, mülkiyeti Belediyemize ait Porsuk İçme Suyu tesislerini besleyen, bahse konu enerji nakil hattı bölgede imar planında koruma kuşağına gerek olmayacak şekilde, müşterek direkli olarak düzenlendiği, hususları iletildiğinden, 9 ve 11 parsellerde bulunan enerji nakil hattı ve koruma kuşağının (yapı yasaklı alan) iptal edilerek yapılaşma alanına dahil edilmesi, 9 ve 11 parsellerin birleştiği bölümde, parsellerin tevhidinden sonra uygulanmak üzere 5 metrelik yapı yaklaşma mesafelerinin iptal edilerek yapılaşma alanına dahil edilmesi; yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği ve ilgili nazım 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