

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 30.03.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2960 ada, 8 parsel ile ilgili imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 27.01.2022 tarih, 486 sayılı yazısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi , 2960 ada, mülkiyeti Belediyemize ait 8 parselde, Belediyemize ait binanın bulunduğu, bu binanın yol alanında kalmasından dolayı bina sınırları dikkate alınarak plan tadilatının yapılması, istenmiştir.

İmar planı değişikliği talep edilen sahada; yürürlükteki uygulama imar planında, batı bölümde 8 metre , diğer bölümlerde 3' er metre yapı yaklaşma mesafeli , kuzey kesimde cephe işaretli, Bitişik Nizam – 3 kat, 662 m2lik Belediye Hizmet Alanı, yer almıştır. Uygulama imar planında yol alanında kalan, söz konusu binanın ruhsatlı olduğu, tespit edilmiştir. Binanın doğu kesiminden kanalizasyon hattı geçmektedir.

Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 23.03.2022 tarih, 379 sayılı yazısında; *“Bahse konu parsel ve çevresindeki hatlarımız yazımız eki NCZ dosyasında sayısal olarak verilmektedir. İlgili 2960 ada, 8 parsel ve yanında bulunan 2960 ada, 9 parselin güney cephesinde, bir kısmı parsel sınırları içerisinden geçen içmesuyu hattımız bulunmakta olup, talep gelmesi ve yapılaşma durumunda imar planındaki mevcut yola deplase edilecektir. Ancak 2960 ada, 8 parsel içerisinden geçmekte olan kanalizasyon hatlarımızın mevcut hali ile korunması ve hatlarımızın etkilenmemesi hususuna dikkat edilmek suretiyle yapılacak plan değişikliğinde, Müdürlüğümüz açısından bir sakınca görülmemektedir.”* hususları iletilmiştir.

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 kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, yapılan imar planı değişikliğinde, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

2960 ada, 8 parselde; kanalizasyon hatlarının yol alanında, ruhsatlı bina sahasının da, Belediye Hizmet Alanında kalacak şekilde, Belediye Hizmet Alanının; kuzey ve doğu kesime doğru yol alanlarında genişletilerek 960 m2 olarak tasarlanması, kuzey ve doğu kesimde 5 metre yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi, kuzey bölümdeki cephe işareti iptal edilmesi, “ Ruhsatlı binanın hakları korunacaktır. İmar planı değişikliğinde belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri, yeni ve ilave yapılaşmalarda uygulanacaktır.” şeklinde plan notu oluşturulması; yönlerindeki, uygulama 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