

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 02.08.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi; 1882 ada, 280 ile 282 parseller, 577 ada, 281, 290 ve 689 parseller ile ilgili imar planı değişikliği müracaatı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Çevre , Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 18.05.2022 tarih, 3685599 sayılı yazısı; “ Bakanlığımız Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yeni ve ek hizmet binası ihtiyacı duyan İllere yönelik proje çalışmaları yürütülmektedir. Bu kapsamda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Hizmet Binası için kullanılacak tip projenin gerçekleştirilebilmesi amacıyla , yürürlükteki imar planlarında konut alanı (BL-5) , park ve yol alanı kullanımında olan Hazine Mülkiyetindeki Yıldırım Beyazıt Mahallesi 1882/280 , 1882/282 , 577/281 parseller ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki 577/689, 577/290 parsellerde resmi kurum alanı (TAKS: Aranmayacaktır , KAKS:2.00 , Yençok: 24.00 m. 5 kat) park ve yol alanı düzenlemesini içeren imar planı değişiklik taslağı hazırlanmıştır. Taslak imar planı, konut alanı kaldırılıp yerine resmi kurum alanı getirildiği nüfus azaltıcı niteliktedir. Taslak imar planında park alanı arttırılmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki 577/689, 577/290 parsellerin kamuya terki sağlanacaktır. İlgili Kurum Görüşleri de Müdürlüğümüzce alınacaktır. Yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınarak taslak imar planının Belediyemizce değerlendirilmesi....” şeklindedir.

1/1000 ölçekli yürürlükte bulunan uygulama imar planında, söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede; 5 metre ön bahçe mesafeli Blok Nizam 5 kat lejandlı 4.434 m2 konut alanı, 1.802 m2 park ve 6.489 m2 yol sahaları yer almıştır. İmar planı değişikliği alanı 12.725 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 kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi; 1882/280 , 577/281 parsellerin tamamında, 1882/282 parselin ise bir bölümünde , kadastral yol bölümleri de dahil edilerek, güney ve güneybatı tarafından 10 metrelik yol alanı tasarlanarak ; park ve yol sahalarının düzenlenmesi, TAKS: Serbest , KAKS: 2.00, Yençok : 20.00 metre (4 kat) lejandlı, 4.601 m2 lik Resmi Kurum Alanı'nın planlanması, Karayolundan 25 metre, 10 metrelik yoldan 10 metre, diğer kesimlerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi , kuzey bölümde mevcut durumda kullanıldığı gibi Karayoluna bağlantı yapılmadan kavşak sahasının düzenlenmesi, “ 1- Park, yol alanlarında kalan; 577/689, 577/290 parsellerin kamuya bedelsiz terki sağlanmadan Resmi Kurum Alanına yapı ruhsatı verilemez. 2- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.07.2022 tarih, 883918 (3294 gelen) yazısında belirtildiği üzere giriş çıkışın Resmi Kurum Alanının arkasında bulunan imar yolundan yapılması şarttır. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Resmi Kurum Alanında, Karayolları Kamulaştırma Sınırından itibaren 25 metrelik yapı yaklaşma (çekme) mesafesi uygulanacaktır. Kurulmak istenen tesise ait belgeler ile Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünden uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaaata başlatılmaması gerekir. Bodrumun gömüde kalması koşuluyla, bodrum katta; 25 metrelik karayolu tarafındaki yapı yaklaşma mesafeleri haricindeki diğer 5 ve 10'ar metrelik yapı yaklaşma mesafeleri sahalarında; parsel sınırlarına kadar, otopark olarak kullanılabilir. 3- Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün 17.06.2022 tarih, 794 sayılı yazısında; .. bahse konu parseller arasında halihazır yolda mevcut hatlarımız bulunmaktadır. Hatlarımızın deplase edilebilir imkanı olup , plan değişikliği açısından bir sakınca bulunmamaktadır. Saha içerisinde inşaat çalışmalarına başlanmadan önce Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek deplaseler ile ilgili koordinasyon sağlanmalıdır.. hususları iletilmiştir. Söz konusu hususlara uyulmalıdır. 4- Fen İşleri Müdürlüğü'nün 28.07.2022 tarih, 1936 sayılı yazısında;kavşak sahalarının düzenlenmesi ile alakalı, uygulama aşamasında alt yapıların

durumuna göre düzenleme yapılması durumunda , Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğünün olurlarına istinaden kavşak imalatları yapılacak .. hususları iletilmiştir. Söz konusu hususlara uyulmalıdır. 5- Çinigaz A.Ş nin 28.06.2022 tarih, 2219 sayılı yazısıyla; .. doğal gaz boru hattımız bulunduğu tespit edilmiştir. Boru hattını gösteren kroki Ek-1 krokide gösterilmiştir... hususları iletilmiştir. 6- Kütahya Telekom Müdürlüğünün 17.06.2022 tarih, 110940 sayılı yazısında; .. Müdürlüğümüze ait yeraltı/havai kablosu geçmektedir. İnşaat aşamasında Müdürlüğümüze müracaat edilmesi halinde kablo uygun bir yere alınacaktır. ... hususları iletilmiştir. Söz konusu hususlara uyulmalıdır. 7- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş nin 20.06.2022 tarih, 39051 sayılı yazısında, herhangi bir sakıncanın bulunmadığı, hususu iletilmiştir. ”şeklinde plan notları ve hükümlerinin oluşturulması yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği, ilgili nazım imar planı değişikliği; uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması**, hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN
Başkan

Elif DEMİRELLİ
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ