

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 22.07.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında Evliya Çelebi Mahallesi (Okmeydanı) Mahallesi, 628 ada bölgesinde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Okmeydanı Mahallesi Muhtar'ının 05.07.2022 tarih ve 17200 sayılı dilekçesi etüt edilmiştir. Söz konusu dilekçede; Sarıgül Sokak'ın devamında mevcut yol bulunduğunu ancak yolun imar planında bulunmadığı belirtilmiştir. Aydınlatma direklerinin dikilmesi için söz konusu yolun imar planına işlenmesi talep edilmektedir. Söz konusu aydınlatma direklerinin dikilmesi talep edilen yol halihazırda Sarıgül Sokak olarak gözükmektedir. Ayrıca halihazırdaki yolun bir kısmı imar planında; yençok:12.00 m (3 kat), TAKS:0.40, E:1.50 yapılaşma koşullarında 7209 m<sup>2</sup>'lik büyüklüğünde ilkokul alanı ve ağaçlandırılacak lejantlı sahalarda bulunmaktadır. Söz konusu bölge 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17.04.2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alanlar içerisinde kalmaktadır. Ayrıca söz konusu 628 ada bölgesinde imar planında 5 m. ön bahçe, Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alanlar bulunmaktadır. İlkokul alanının kuzeyi ve doğusunda bulunan 628 ada bölgesinde (Söğüt, Kasımpatı ve Irmak Sokaklar bölgesi) parsel alanları ile imar hatları arasında kayıklıklar olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca söz konusu bölgeye ilişkin; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 18.10.2021 tarih ve 159671 sayılı yazısında "...ekte sınırları gönderilen alanda herhangi bir yapılaşmaya gidilmemesi, mevcut arazi örtüsüne dokunulmaması, şev açılarındaki değişimin heyelan riski oluşturması sebebiyle kazı çalışması yapılmaması ve sahaya pasa malzeme dökülmemesi gerektiği düşünülmektedir..." hususları açıklanmıştır. Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 376 sayılı kararında İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün yazısında belirtilen, sahalarda imar planı ve uygulamaların durdurulması (yapı yasağı getirilmesi, her türlü imar çapı (durumu), imar planı örneği verilmemesi, ifraz, tevhid ve parselasyon izni verilmemesi, inşaat (yapı) ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi (iskân) verilmemesi), karar verilmiştir. Yukarıda belirtilen ilkokul alanının 2891 m<sup>2</sup>'lik bölümü bu kararda belirtilen yapı yasağı uygulanacak alanda kalmaktadır. Aynı zamanda ilkokul alanının güneyinde kalan 628 ada 48 parsel alanının doğu bölümünde bulunan konut alanları da söz konusu yapı yasağı uygulanacak alanda kalmaktadır.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. İmar Kanunu'nda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî 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 Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Kamu mülkiyeti ve kamu yatırımlarıyla ilgili alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Uygulamalarda problemlerin olmaması bakımından; ilkokul alanının kuzeyi ve doğusunda bulunan 628 ada bölgesinde (Söğüt, Kasımpatı ve Irmak Sokak bölgesi) parsel alanları ile imar hatları arasında kayıklıkların giderilerek uygulamaların gerçekleştirilmesi, **uygun görülmüştür.**

İlkokul alanında 7 metre genişliğinde yol alanı, ağaçlandırılacak alan ve ilkokul alanı olarak düzenlenmesi ve ilkokul alanı bölümünün doğu kesiminde bulunan yol alanı ve konut alanına doğru genişletilmesine yönelik değişiklik İl Milli Eğitim Müdürlüğü'ne iletilmiştir. İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 26.08.2022 tarih ve 55961543 sayılı yazısında; imar planında ilkokul alanının imar planı değişikliğinin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 18.10.2021 tarih ve 159671 sayılı kararı doğrultusunda herhangi bir yapılaşmaya gidilmemesi gerektiği belirtilen okul alanı bölümünün doğu kesiminde bulunan yol alanı ve konut alanına doğru genişletilerek her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi olan 5.033 m<sup>2</sup> İlkokul Alanına ilişkin (yençok:12.00 m (3kat), TAKS:0.40 E:1.50) lejantlı alanın belirtildiği şekilde imar planı değişikliği uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Evliya Çelebi (Okmeydanı) Mahallesi, 628 ada bölgesinde imar planında bulunan ilkokul alanı ve ağaçlandırılacak alan lejantlı sahalarda, aydınlatma direklerinin dikilmesi talep edilen ve halihazırda Sarıgül Sokağın bulunduğu yol güzergahında 7 metre genişliğinde yol alanı düzenlenmesi; düzenlenen 7 m.'lik yolun güneyinde kalan ilkokul alanı bölümü İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 18.10.2021 tarih ve 159671 sayılı yazısında herhangi bir yapılaşmaya gidilmemesi gerektiği belirtilen saha içerisinde kaldığından ve Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 376 sayılı kararı ile yapı yasağı getirildiğinden dolayı söz konusu ilkokul alanı bölümünün ağaçlandırılacak alana dönüştürülmesi; geriye kalan ilkokul alanı bölümünün ise doğu kesimde bulunan yol alanı ve konut alanına doğru genişletilerek her yönden 5 m. yapı yaklaşma mesafesi olan 5033 m<sup>2</sup> büyüklüğünde İlkokul Alanı (yençok:12.00 m (3 kat), TAKS:0.40, E:1.50) lejantlı alan düzenlenmesi; 628 ada 48 parsel alanı İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün yazısında belirtilen ve Belediye Meclisi tarafından yapı yasağı getirilen saha içerisinde kaldığından dolayı parselin doğu bölümündeki konut lejantlı alanlarda 7 m'lik yol alanı ve ağaçlandırılacak alan lejantlı sahaların düzenlenmesi; uygulamada problemlerin olmaması bakımından 7 m. genişliğinde yol alanı düzenlenmesi sebebiyle 628 ada 262, 241, 240, 216, 215 ve 189 numaralı parsellerin 7 m.'lik yola cepheli hale gelen kesimlerinde 5 m. ön bahçe mesafesinin uygulanmaması; yönlerindeki düzenlemeleri içeren 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