

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 19.10.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Evliya Çelebi Mahallesi, 628 ada, 718 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 12.10.2022 tarih ve 3610 sayılı yazısı ve ekleri etüt edilmiştir. Mülkiyeti Belediyemize ait olan Evliya Çelebi Mahallesi, 628 ada, 718 parsel (628,90 m2) alanında imar planında 5 m. ön bahçe alanlı, Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parsel, imar adasının köşesinde bulunmakta olup, ön bahçe mesafesi 5 m. olduğu için min. parsel cephe ölçüsünün 11 m. olması gerekmektedir. 718 parselin doğu tarafındaki cephe ölçüsü 7.61 m. olduğundan komşu parselle şuyuludur. Söz konusu alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17.04.2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatlar kapsamında etüt edilmiştir. Plan değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (Ö.A-5.1) lejantlı alanda kalmaktadır. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir. Söz konusu imar planı değişikliği ile yapı ve nüfus yoğunluğu azalmaktadır.

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. Riskli Alan içerisinde kaldığından, 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.

Söz konusu parselin doğu tarafındaki cephe ölçüsü 11 m. olacak şekilde imar hattının düzenlenerek; Evliya Çelebi Mahallesi, 628 ada, 718 parselin doğu kesiminde yaklaşık 20 m2'lik bölümünün konut alanından yol alanına dönüştürülmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN
TURAN

Başkan

Elif DEMİRELLİ

Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN

Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ