

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 19.10.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Siner Mahallesi, 12-a pafta, 0 ada 3243 parsel alanı ile ilgili imar planı değişikliği konusu incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Bahse konu alan ile ilgili, 11.11.2021 tarih ve 4216 sayılı yazısı ile iletilen, 15 metre olan yan bahçe mesafesinin 5 metreye düşürülmesi ile ilgili imar planı değişikliğinin yapılması dilekçesi etüt edilmiştir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 30.11.2021 tarihinde Siner Mahallesi, 12-a pafta, 0 ada 3243 parsel alan ile ilgili talep edilen alan hâlihazır durum incelendiğinde parselin batı tarafında dere yatağı olduğu görülmüş olup, bu bağlamda parsel alanında, 15 metre yapı yaklaşma sınırının 5 metreye düşürülmesi yönündeki uygulama imar planı değişikliği için parsel maliki tarafından; DSİ Müdürlüğünden görüş alındıktan sonra konunun değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

Devlet ve Su İşleri Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğünün 22.09.2022 tarihli ve 4498 gelen no.lu yazı ile “*Konu değerlendirilmiş olup anılan parselin batı sınırından geçen kuru dere yatağının drenaj alanının küçük olması göz önünde bulundurularak parselin batı sınırında en az 1,5 metre yükseklikte perde duvar ile taşkın kontrolü yapılması kaydıyla, yapı yaklaşma sınırının 5,00 olarak belirlenmesi DSİ faaliyetleri açısından uygun bulunmuştur.*” Şeklindedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Siner Mahallesi 0 ada 3243 parselde; kuzeyde karayolu tarafında 25 metre, batıda 15 metre, güney ve doğu kesimde 5 er metre yapı yaklaşma mesafesi bulunan, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Tesisleri (K.D.K.Ç.A.T) alanlı, TAKS:0.40, KAKS:1.50, Hmax:8,50 metre (2 kat) lejantlı sahada kalmaktadır.

Teklif edilen imar planı değişikliği sonrasında batı bölümünde bahçe mesafesi azalmaktadır, imar planına göre yapı yoğunluğu artmamaktadır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 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 da “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Bu bağlamda İmar Kanunu’nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artış işlemi yapılması uygun görülmüştür.

Söz konusu Siner Mahallesi, 12-a pafta 0 ada 3243 parselde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Tesisleri (K.D.K.Ç.A.T), TAKS: 0.40, KAKS: 1.50, Hmax: 8,50 metre (2 kat) yapılaşma koşulları değişmeden, batı bölümündeki 15 metre yapı yaklaşma mesafesinin 5 metreye düşürülmesine ve “*yapı ruhsatı aşamasında parselin batı sınırından geçen kuru dere yatağının drenaj alanının küçük olması göz önünde bulundurularak parselin batı sınırında en az 1,5 metre yükseklikte perde duvar ile taşkın kontrolü yapılması kaydıyla zorunludur.*” şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik; 1/1000 ölçekli uygulama 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