

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 14.12.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında Andız Mahallesi 153 ada 6 parsel alanında imar planı değişikliği konusu görüşüldü, yapılan görüşmeler sonucunda;

02.12.2021 tarih 4647 sayılı dilekçe ile; “Andız Mahallesi 153 ada 6 parsel alanı imar planında ayrık mimari 4 kat, Taks: 0,375, Kaks: 1.50 Sosyal Kültürel Tesis Alanı (Özel Yurt-Ticari Tesisler) sahada kalmaktadır. Bu alan A-3 kat, taks:0,35, kaks: 1,05 lejandlı sahadaydı. Sosyal Kültürel Tesis Alanı (Özel Yurt-Ticari Tesisleri alanı) olarak imar planı değişikliği yapılması aşamasında Kirazpınar Mahallesi 3882 ada 6 parsel ile Andız Mahallesi 4228 ada 1 parselin 739 m2 kısmı belediyenize hibe edilmiştir. Andız Mahallesi 153 ada 6 parselin A-4 kat emsal: 1,28 olacak şekilde konut imarı değişikliğinin yapılması” şeklindedir.

Bahse konu parsel Taks: 0,375, Kaks: 1.5 yencok: 16 metre, . Sosyal Kültürel Tesis Alanı (Özel Yurt-Ticari Tesisler) sahada olup, belediye meclisimizin 06.06.2017 tarih 188 sayılı kararı ile Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi 122 ada 4,5 ve 7 nolu parsel alanının kayıtsız, şartsız, bedelsiz Belediyemize hibe edilmiş şartıyla; Andız Mahallesi 153 ada 6 parsel alanının Sosyal Kültürel Tesis Alanı (Özel Yurt-Ticari Tesisler) KAKS:2.25 yencok: 16 metre olarak plan değişikliği onaylanmış ancak; belediyemize hibeler yapılmadığı için imar planı değişikliği yürürlüğe girmemiştir.

Söz konusu Andız Mahallesi 153 ada 6 parsel alanı ile ilgili olarak; Gençlik ve spor Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün 31.03.2022 tarih 2207701 sayılı yazıları ile “...Bakanlığımız ile firmanız arasında 29.12.2016 tarihinde imzalanan ön protokolde belirtilen yurt binası teslim edilmediğinden ön protokol karşılıklı olarak fesih edilmiştir” şeklindedir.

Andız Mahallesi 153 ada 6 parsel alanının ilk plan 02.06.2006 tarihinde ayrık nizam 3 kat, taks: 0.35, kaks: 1.05 lejandlı konut alanı olarak imar planları onaylanmıştır. Daha sonra 03.01.2017 tarihinde taks: 0,375, kaks: 1.5 yencok:16 metre, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (Özel Yurt-Ticari Tesisler) olarak imar planı değişikliği yapılmış ve Andız Mahallesi 4228 ada 1 parselin 739 m2 lik kısmı konut lejandlı sahadan Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile nüfus yoğunluğu da azaltılmıştır.

Söz konusu imar planların fonksiyonel ve yoğunluk dokusu korunmuş olup, büyük bir değişiklik olmamıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.10.2022 tarih E:73071928-045.01-4561816 sayılı yazısı etüd edilmiştir.

Gençlik ve Spor Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 31.03.2022 tarih E-73133786-756.99-2207701 sayılı yazılarında “... Bakanlığımız ile firmanız arasında 29.12.2016 tarihinde imzalanan ön protokolde belirtilen yurt binası teslim tarihinde teslim edilmediğinden bahse konu ön protokol karşılıklı fesih edilmiş olup; yapım işi için kesin teminat mektubu 25.12.2017 tarihli ve 306567 sayılı yazımız ile iade edilmiştir.” Şeklindedir.

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. Bu kapsamda söz konusu imar planı değişikliği teklifiyle ilgili değer artışı payı işleminin yapılması gerekmektedir.

Andız Mahallesi 153 ada 6 parsel alanının konut alanı, Taks:0.35, kaks:1.05 ayrık nizam:3 kat, 5 er metre ön bahçe, 3 er metre yan bahçe mesafelerinin düzenlenmesi yönlerindeki 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama imar planı değişikliği; **3194 sayılı İmar Kanununun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN
Başkan

Elif DEMİRELLİ
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ