

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 18.01.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 806 ada 15 parsel ve 1836 ada 161 parsel ile ilgili imar planı değişikliği dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

06.01.2023 tarih, 640 sayılı dilekçe ile “Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 806 ada 15 parsel ve 1836 ada 161 nolu parsellerin maliki bulunmaktayım. Parsellerim üzerinde ticari amaçlı yapı yapacağımdan, T2 (Ticaret+Konut) amaçlı plan değişikliği teklifi hazırlanmış bulunmaktayım. Dilekçem ekinde sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi dosyasının incelenerek gereğinin yapılmasını arz ederim.” Şeklinde. İlgili imar planı değişikliği dilekçesi etüt edilmiştir.

Yürürlük İmar Planında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 806 ada 15 parsel ve 1836 ada 161 parsel, Bitişik Nizam 4 kat konut, 5 metre ön bahçe mesafeli lejantlı sahada kalmaktadır.

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. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde yapı yoğunluğunda artış olmamasına rağmen fonksiyon değişikliği vardır. Bu bağlamda İmar Kanunu’nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artış işlemi yapılması uygun görülmüştür.

3194 sayılı imar kanununun ek madde 8 de; “Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.” Hükümleri yer almıştır. Bu sebepten dolayı Yıldırım Beyazıt Mahallesi 806 ada 15 parsel ve 1836 ada 161 parsel alana ilişkin olarak Yençok:20.00 m. olan imar planı değişikliği talebi **uygun görülmemiştir.**

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi 806 ada 15 parsel ve 1836 ada 161 parsel konut lejantlı alanının, Bitişik nizam 4 kat T2 (Talebe bağlı olarak gerektiğinde bütün katları ticari amaçla kullanabilecek yapılaşma) lejantlı alanına dönüştürülmesine ve “Yapı yoğunluğu değişmemek amacıyla, plan değişikliğinden önceki bahçe mesafeleri aynen uygulanacak olup, bu bahçe mesafeleri dahilinde zemin ve bodrum katlar yapılamaz.” şeklinde plan notunun 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