

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 31.07.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Evliya Çelebi Mahallesi 623 ada 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 , 166, 167 ve 168 parsellerde, 2782 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 parsellerde, 2784 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsellerde, 2785 ada 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 ve 156 parsellerde imar planı değişikliği konusu incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Evliya Çelebi Mahallesinde yukarıda belirtilen alan ile ilgili **21.07.2016 tarih 3190 kayıt numaralı ve 19.12.2018 tarih 5632 kayıt** numaralı dilekçeler etüt edilmiştir. Ayrıca söz konusu alanın güneyinde inşaatı devam eden yeni şehir hastanesi alanı bulunmaktadır. İmar planında bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanları bulunan bu alanda **18.01.2017** tarihli Başkanlık Oluru ile imar planı çalışması yapılması amacıyla karar alınmıştır. Bölgenin çevresine göre düzensiz bir yapılaşmaya sahip olması, sokaklarının 4 ve 6 metre genişliklerinde olması, yeni yapılan şehir hastanesi tamamlandığı zaman bu bölgenin cazibe merkezi haline gelmesi, bu bölgede imar planı değişikliği çalışmasının yapılmasını gerektirmektedir.

Söz konusu Evliya Çelebi Mahallesi 623 ada 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 , 166, 167 ve 168 parseller, 2782 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 parseller, 2784 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parseller, 2785 ada 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 ve 156 parseller uygulama imar planında Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmaktadır. Uygulama İmar Planına göre parsellerdeki mevcut yapılaşma yoğunlukları hesaplamaları yapılmış olup (bodrum katlar hariç, çatı katı dahil) yaklaşık 13.822 m² dir. Mevcut yol alanı da yaklaşık 1.730 m²dir.

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. Söz konusu Yönetmelikte; "*GEÇİCİ MADDE 1-(1) Kanunun yürürlüğe girdiği 20/02/2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz*" hükmü bulunmaktadır. Aşağıda açıklanan Evliya Çelebi Mahallesindeki imar planı değişikliği talebi ve çalışması belirtilen tarihten önce olduğu için, yönetmelikte belirtilen değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Bu bağlamda konut alanı fonksiyonlu Evliya Çelebi Mahallesi 623 ada 165 , 166, 167 ve 168 parseller, 2782 ada 17, 18, 19 ve 20 parseller, 2784 ada 10, 11, 12, 13, 14 ve 15 parseller, 2785 ada 154, 155 ve 156 parsellerin bulunduğu bölgede planda belirtilen sınırlar içerisinde imar uygulaması yapılarak, planda belirtilen parselin oluşturulması, yeni oluşacak parseldeki bina taban alanının (zemin kat) oturabileceği azami alanların planda gösterilmesi, zemin katın üzerinde tertiplenecek 2 adet yükselen blokların maksimum taban alanı sınırlarının ve bloklar arasındaki mesafenin planda gösterilmesi, bu blokların üzerinde yapılacak mansart çatı katının planda gösterilmesi, planda belirtilen kütlelerdeki toplam inşaat alanı bodrum katlar hariç azami 5240 m² olacak şekilde, 6 kat (Yençok:20.50 metre) yapılaşma koşullu Ticaret+Konut alanı düzenlenmesi, konut alanı fonksiyonlu Evliya Çelebi Mahallesi 623 ada 161, 162, 163 ve 164 parseller, 2782 ada 14, 15 ve 16 parseller, 2784 ada 6, 7, 8, 9, 16 ve 17 parseller, 2785 ada 150, 151, 152 ve 153 parsellerin bulunduğu bölgede planda belirtilen sınırlar içerisinde imar uygulaması yapılarak, planda belirtilen parselin oluşturulması, yeni oluşacak parseldeki 2 adet bina taban alanının oturabileceği azami taban alanı sınırlarının planda gösterilmesi, 2 adet bina arasındaki asgari mesafelerinde gösterilmesi, planda belirtilen 2 adet kütlelerdeki toplam inşaat alanı bodrum katlar

hariç azami 5320 m² olacak şekilde, 7 kat (Yençok:22.00 metre) yapılaşma koşullu Ticaret+Konut alanı düzenlenmesi, yine konut alanı fonksiyonlu Evliya Çelebi Mahallesi 623 ada 157, 158, 159 ve 160 parseller, 2782 ada 10, 11, 12 ve 13 parseller, 2784 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller, 2785 ada 147, 148 ve 149 parsellerin bulunduğu bölgede planda belirtilen sınırlar içerisinde imar uygulaması yapılarak, planda belirtilen parselin oluşturulması, yeni oluşacak parseldeki bina taban alanının (zemin kat) oturabileceği azami alanın planda gösterilmesi, planda belirtilen kütledeki toplam inşaat alanı bodrum katlar hariç azami 5182 m² olacak şekilde, 7 kat (Yençok:22.00 metre) yapılaşma koşullu Ticaret+Konut alanı düzenlenmesi, 12 ve 10 metre yol alanı düzenlenmesi, bu düzenlemeler sonucunda artan 1918 m² yoğunluk artışı karşılığı (1918 m²/30 m²= 64 kişi), sosyal teknik altyapı alanı olarak aynı alan içerisinde ek olarak 747 m² yol alanı ve bu alanın güney batısında Evliya Çelebi Mahallesi 628 ada 38 parseldeki ağaçlandırılacak alanın bir bölümünde 1.200 m² park alanı düzenlenmesi, “- İnşaat ruhsatı alınmadan önce mimari projeler için İmar ve Bayındırlık Komisyonu - Estetik Komisyonundan uygun görüş alınması zorunludur. - Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur. - TAKS – KAKS aranmayacaktır.” şeklinde plan notları düzenlenmesi, bu düzenlemelerle birlikte doğu kesimde düzenlenen 12 metrelik yolun doğu tarafında 5 metre bahçe alanları düzenlenmesi, batı kesimindeki 12 metrelik yol tarafında da yoğunluk artışı oluşmaması için imar planı değişikliğinden önceki bahçe alanlarının aynen korunmasına yönelik, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği ile bu uygulama imar planı değişikliğindeki fonksiyonun nazım imar planlarına aktarılması yönündeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği uygun görülmüş olup **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Yukarıda bahsedilen imar planı değişikliği ile yol alanında kalan Evliya Çelebi Mahallesi 2782 ada 9 parselin kamulaştırılması ve bu plan değişikliği sınırının dışında, 18.01.2017 tarihli Başkanlık oluru ile imar planı değişikliği çalışması yapılmasına karar verilen alanda çalışmaların devam edilmesi uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR