

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.10.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1882 ada, 282 parsel ve 577 ada 689 parsellerde imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

20.09.2023 tarihli ve 3973 sayılı dilekçe ile; "Mülkiyeti müvekkillerime ait, İlimiz Merkez, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 94 pafta, 1882 ada, 282 parsel numaralı, taşınmaz mallarımız bulunduğu alan Blok nizam 5 kat imar durumu olup, bitişiğinde 577 ada 689 nolu parsel Toki Genel Müdürlüğüne ait olup ekli plan değişikliğinin değerlendirilmesi ve bu yönde plan tadilatının yapılmasını talep ediyoruz." şeklindedir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 03.10.2023 tarihli ve 17294 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yazısı; "İlgi dilekçe ile Yıldırım Beyazıt Mahallesi 1882 ada 282 parsel ve 577 ada 689 parsel alanı ile ilgili plan değişikliği talebinde bulunulmuş, 577 ada 689 parsel alanının tarafınıza ait olduğu bildirilmiştir. Söz konusu plan değişikliğiyle ilgili görüşlerinizin tarafımıza bildirilmesinin ardından talep değerlendirilmeye alınacaktır." Şeklindedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 12.10.2023 tarihli 494764 sayılı yazısı ile; "...İlgi yazınız ekinde iletilen plan değişikliği talebinde taşınmazların bulunduğu yapı adasının güneydoğu yönündeki sınırlarının revize edildiği anlaşılmış olup İdaremiz mülkiyet haklarının azaltılmaması koşulu ile plan değişikliği teklifinde herhangi bir sakınca görülmediği, ilgili mevzuatlara uygunluğunun tarafınızca kontrol edilmesi gerektiği hususunda; ..." şeklindedir.

Uygulama imar planında Yıldırım Beyazıt Mahallesi 1882 ada 282 parsel ve 577 ada 689 parseller alanında; 1515 m2 lik Blok Nizam 5 kat 3,5 m. ve 5 metre bahçe mesafeli konut alanı, yol ve park alanı lejantlı sahalar yer almış olup, parseller şuyuludur. Söz konusu adanın batı tarafında imar planında 10 metrelik yol alanı bulunmaktadır.

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. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelikte "7-(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz." Hükmü yer almıştır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde konut alanı miktarı değişmediğinden, yapı ve nüfus yoğunluğunda artış olmadığından, park ve yol alanlarında azalma olmadığından, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi 1882 ada 282 ve 577 ada 689 parseller alanında imar planında bulunan Blok Nizam 5 kat konut alanının bahçe mesafeleri değişmeden; batı tarafındaki 10 metrelik yol ve 1515 m2 lik konut alanı miktarı korunarak imar hatlarının düzenlenmesi, kuzeydoğusundaki yolun devamlılığının sağlanması açısından 3 metrelik yol alanı düzenlenmesi, azalan park alanının ise yol alanına doğru aynı miktarda genişletilerek karşılanmasına yönelik; imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması, hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA  
Başkan

Banu AKALINOĞLU  
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI  
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR