

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 22.05.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel de imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parseller malikinin 18.05.2026 tarihli ve 2508 gelen no.lu dilekçesi etüt edilmiştir.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel alanları Nazım ve Uygulama imar planlarının içerisindedir. Taşınmazlar Yürürlükteki, uygulama imar planında 681 ada, 17, 683 ada 12 parsel ve 681 ada 23 parseller alanında; 5 metre ön, 3 metre yan bahçeli, Blok Nizam – 4 kat (TAKS:0.40) konut lejandlı alan, özel Park alanı ve yol sahası yer almıştır. 682 ada 21 parsel yol alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel alanları komşu parsellerle şuyulu durumdadır. Parsel alanlarının bulunduğu bölge, imar planlarına esas jeolojik-jeoteknik etütlerinde Önlemler Alanlarda (ÖA-2) kalmaktadır.

Parsel alanlarını içeren Özel Park Alanları hakkında; Belediye Meclisimizin, 01.09.2016 tarih, 303 sayılı kararında ; “14.06.2014 tarih, 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, Mekânsal kullanım tanımları ve esasları bölümünde; Sosyal altyapı alanları: “Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere, imar planında özel sektör tarafından gerçekleştirilecek park alanları (özel park alanı) da ayrılabilir.” hususları açıklanarak,parsel alanlarının olduğu sahada, “Özel park alanı”nın düzenlenmesi, Yönlendirmedeki 2658_6 nolu uygulama imar planı değişikliği onaylanmıştır.

3194 sayılı imar kanununun Ek Madde 8' de (Ek fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) *“İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir.” ve “.....2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.”* Denilmektedir. 3194 sayılı imar kanununun Ek Madde 8'i İmar Planı değişikliğine dair değer artış payı işlemlerini tarif etmektedir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğinin, Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarında Plan Değişiklikleri Madde 16- (2) *“... taşınmazın yakın çevresindeki parsellerin yapılaşma koşullarını aşmamak ve çevresiyle uyumlu olmak kaydıyla; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/oyun alanı, yeşil alan, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanları dışındaki umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan taşınmazların bulunduğu alanda, eşdeğer alan ayrılmaksızın kısıtlılığının kaldırılmasını sağlayacak imar planı değişiklikleri idarelerce resen yapılabilmesi gibi taşınmaz malikinin talebi üzerine de yapılabilir.”* Şeklinde dir.

2942 sayılı Kamulaştırma kanununun Ek 1 inci maddesi; *“Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve*

bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. Bu süre içinde belirtilen işlemlerin yapılmaması halinde taşınmazların malikleri tarafından mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ilişkin açılacak davalar, adli yargıda görülür." şeklindedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinde; "Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir." denilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde imar planı değişikliği yapımı ile ilgili hükümler yer almış olup, bu madde de "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır." denilmektedir.

Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 28.10.2025 tarihli ve 4508 sayılı yazısında; "...Söz konusu alanda, İmar Planı Değişikliği yapılmasının Müdürlüğümüz tarafından bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir. Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 30.10.2025 tarihli ve 4539 sayılı yazısında; "...Belirtilen parsellerin yazımız ekindeki görüleceği üzere hali hazırdaki su ve kanalizasyon hatları tarafınıza gönderilmiştir. Belirtilen parseller için Müdürlüğümüzün herhangi bir yatırımı bulunmamaktadır." şeklindedir. Fen İşleri Müdürlüğünün 30.10.2025 tarihli ve 4530 sayılı yazısında; "...Müdürlüğümüzce yapılan incelemede mevcutta bulunan yol ve kaldırım alanlarının dikkate alınarak, İmar Plan Değişikliği yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir. Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.nin 05.11.2025 tarihli ve 4676 sayılı yazısında; "...parsel alanlarında ilgi yazınızda bahsedildiği şekilde imar uygulaması ve imar plan değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir. Torosgaz Kütahya Doğalgaz Anonim Şirketi 'nin "... ilgi yazınız ile gönderilen veriler doğrultusunda yapılan incelemede, düzenlenecek imar planı alanı ile ilgili yatırım ve planımızın bulunmadığı tespit edilmiş olup, talep edilen imar planı ile ilgili Şirketimiz açısından herhangi bir sakıncanın olmadığı kanaatine varılmıştır." Şeklinde olup ilgili gelen kurum görüşleri etüt edilmiştir.

Daha öncesinde Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 345 sayılı kararı ile onaylanan 3544_A no.lu Nazım ve 3544 no.lu Uygulama imar planı değişikliklerine 20.11.2025 ve 19.12.2025 askı tarihleri arasında; 08.12.2025 tarihi ve 5266 gelen no.lu dilekçeyle, 10.12.2025 tarihli ve 14312714 (5306 gelen no.lu) sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü üzerinden iletilen (aynı itiraz dilekçesi eki ile birlikte) yazısıyla, 16.12.2025 tarihli ve 2540 (5424 gelen no.lu) sayılı Basın Yayın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü üzerinden iletilen (CİMER tarafından Belediyemize Ulaştırılan itiraz dilekçesi) yazısıyla, 18.12.2025 tarihli ve 5470 sayılı dilekçeyle İmar Planı Değişikliğine itirazlar edilmiştir.

Bu itirazların gerekçesinde; İmar Planı Değişikliği yapılmadan Kamulaştırma yapılması, İmar Kanununa, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine, Şehircilik ve Planlama İlkelerine, Kamu Yararına Aykırılık Teşkil Etmesi, 3194 İmar Kanununun Ek Madde 8'e göre yapılmaması, sosyal donatı alanının kaldırılması, toplanma mekanı olan alanın kaldırılması, Kentsel Sosyal Teknik Altyapı Raporu hazırlanmaması, zorunluluk olmadan maliklerin talebi üzerine Plan Değişikliği yapılması, parçacıl nitelikte plan değişikliği yapılması, araştırma raporu hazırlanmadan plan değişikliği yapılması vb. yönlerinde olduğu tespit edilmiştir. Daha önceden yapılan itirazlar 07.01.2026 tarih ve 21 sayılı Belediye Meclis Kararı ile İtirazların kabulüne karar verilmiştir.

07.01.2026 tarih ve 21 sayılı Belediye Meclis Kararı ile “..Söz konusu bölgedeki imar planlarında açık- yeşil alan az olduğundan; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel alanlarında Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 345 sayılı kararı ile onaylanan 3544_A no.lu Nazım ve 3544 no.lu Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin iptal edilerek, Söz konusu İmar Planlarının İmar Planı Değişikliğinden önceki haline getirilmesine; Söz konusu alanın kamulaştırılması için Belediye Kanununun 18. Maddesinin h bendi gereğince kamulaştırmaya ilişkin işlemlerin yürütülmesi amacıyla Belediyemiz aleyhine herhangi bir sorumluluk ve Mali Yükümlülük yaratmayacak şekilde uzlaşma yapılmak üzere Belediye Başkanına yetki verilmesine;” karar verilmiştir.

Söz konusu 07.01.2026 tarih ve 21 sayılı Belediye Meclis Kararı ile “...Söz konusu alanın kamulaştırılması için Belediye Kanununun 18. Maddesinin h bendi gereğince kamulaştırmaya ilişkin işlemlerin yürütülmesi amacıyla...” Kararda geçen kamulaştırma kararına istinaden Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel de özel park alanı lejantlı alanda yukarıda açıklanan sebeplerle önerilen imar planı değişikliği talebi **uygun görülmemiştir.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN

Başkan

İsmail YURT

Başkan Yardımcısı

Bayram KAÇANER

Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK