

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 22.05.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Otuz Ağustos Mahallesi, 564 ada, 35 ve 36 parsellerde ve 2870 ada, 1 ve 2 parsellerde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 07.04.2026 tarihli ve 560 sayılı yazısı; *“İlimiz Otuz Ağustos Mahallesi 2870 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz için 05.03.2026 tarih ve 2026/149 sayılı imar çapı hazırlanmıştır. Taşınmaz maliklerince yapılaşmaya başlanılabilmesi amacıyla Elif CANTÜRK'ün ilgide kayıtlı dilekçesi ile müdürlüğümüze ait alt yapı durumunun incelenmesi talep edilmiştir. Söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda yapılan incelemede parsel içerisinden Ø1000'lik içme suyu isale hattının geçmekte olduğu tespit edilmiş olup, hattın deplasesi mümkün değildir. Ayrıca söz konusu hat güzergahında yapılan tespit kazılarında içmesuyu isale hattının Otuz Ağustos Mahallesi 564 Ada 35 ve 36 Parseller ile 2870 Ada 1 ve 2 Parseller içerisinden geçtiği tespit edilmiştir. Bu bağlamda yazımız ekinde verilen mevcut içmesuyu hattının sağ ve sol tarafına paralel 5'er metre koruma bandı oluşturularak imar planlarına işlenmesi, bu bölgede imar çapı başvurularında müdürlüğümüzden görüş alınması hususunda...”* şeklindedir. Bahse konu yazı etüt edilmiş olup Otuz Ağustos Mahallesi, 564 ada, 35 ve 36 parsellerde ve 2870 ada, 1 ve 2 parsellerde imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Otuz Ağustos Mahallesi, 564 ada, 35 parsel, yürürlük İmar Planlarında, Ayrık Nizam, E=0.45, Hmax=9.50 yapılaşma koşullu Konut Alanında kalmakta olup parselin kuzey ve batı tarafından 5 metre güney ve doğu tarafından 3 metre bahçe mesafesi uygulanmaktadır. Otuz Ağustos Mahallesi, 564 ada, 36 parsel, yürürlük İmar Planlarında, Ayrık Nizam, E=0.45, Hmax=9.50 yapılaşma koşullu Konut Alanında kalmakta olup parselin kuzey ve doğu tarafından 5 metre, güney ve batı tarafından 3 metre bahçe mesafesi uygulanmaktadır. Otuz Ağustos Mahallesi, 2870 ada, 1 parsel, yürürlük İmar Planlarında, Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.35, KAKS: 1.05, parselin kuzey tarafından 5 metre, batı ve doğu tarafından 3 metre, güney tarafından min. 3 metre bahçe mesafesi yapılaşma koşullu Konut Alanında kalmaktadır. Otuz Ağustos Mahallesi, 2870 ada, 2 parsel, yürürlük İmar Planlarında, Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.35, KAKS: 1.05, parselin kuzey ve doğu tarafından 5 metre, batı tarafından 3 metre, güney tarafından min. 3 metre bahçe mesafesi yapılaşma koşullu Konut Alanında kalmaktadır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 28.04.2026 tarihli ve 1134 sayılı yazısıyla aşağıda açıklanan Plan Değişikliği sonrasında Otuz Ağustos Mahallesi 564 ada, 35 ve 36 parsellerin ve 2870 ada, 1 ve 2 parsellerin kuzey tarafında yer alan mevcut Yapı Yasaklı Alanda çıkma yapılıp yapılamacağı hakkında görüş sorulmuş olup Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 13.05.2026 tarihli ve 798 sayılı yazısı; *“...Söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda Ø1000'lik içme suyu isale hattı için belirlenen yapı yasaklı alanda 1.5 metre çıkma yapılmasının uygun olduğu değerlendirilmektedir...”* şeklindedir.

İmar Kanunu'nda 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan değişiklikler sonucunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8'le ilgili olarak “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği” 22/11/2025 tarih ve 33085 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği, Madde 7,

yönetmelikte, (7) fıkrasında; “İdarelerce resen onaylanan nazım imar planı değişikliklerine uygun hale getirmek amacıyla sunulan uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile idarelerce resen onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.” hükmü bulunmaktadır. Aşağıda açıklanan İmar Planı Değişikliğinde yapı ve nüfus yoğunluğunda artış bulunmamaktadır. Herhangi bir fonksiyon değişikliği bulunmamaktadır. Bu bağlamda, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Bu bağlamda; Otuz Ağustos Mahallesi, 564 ada, 35 ve 36 parsellerin ve 2870 ada, 1 ve 2 parsellerin kuzeyinde 10 metre genişliğinde Yapı Yasaklı Alan düzenlenmesi, 564 ada, 35 parselde Ayrık Nizam, Yençok=9.50 m. (3 Kat), TAKS: 0.35, E=0.45, parselin kuzey tarafından 7.74-8.26 metre, batı tarafından 5 metre, güney ve doğu tarafından 3 metre bahçe mesafesi düzenlenmesi, 564 ada, 36 parselde Ayrık Nizam, Yençok=9.50 m. (3 Kat), TAKS: 0.35, E=0.45, parselin kuzey tarafından 8.48-9.07 metre, doğu tarafından 5 metre, güney ve batı tarafından 3 metre bahçe mesafesi düzenlenmesi, 2870 ada, 1 parselde, Blok Nizam, 3 Kat, TAKS: 0.35, KAKS: 1.05, parselin kuzey tarafından 10.07-10.51metre, güney ve batı tarafından 3 metre bahçe mesafesi düzenlenmesi, 2870 ada, 2 parselde, Blok Nizam, 3 Kat, TAKS: 0.35, KAKS: 1.05, parselin kuzey tarafından 10.51-10.68 metre, doğu tarafından 5 metre, güney tarafından 3 metre bahçe mesafesi düzenlenmesine ve “Plan Değişikliği Sınırı içerisindeki 1000'lik Çelik Boru Ana İçmesuyu Hattının bulunduğu Yapı Yasaklı Alanda 1,5 metre çıkma yapılabilir” plan notunun düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması**, hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN

Başkan

İsmail YURT

Başkan Yardımcısı

Bayram KAÇANER

Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK