

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 03.07.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Evliya Çelebi Mahallesi 6781 ada 1, 2 ve 3 parsellerde müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

05.06.2026 tarih ve 2733 gelen numaralı ve 12.06.2026 tarih ve 2852 gelen numaralı dilekçelerde; Evliya Çelebi Mahallesi 6781 ada 2 parselde, 6781 ada 1 ve 3 parselde göre daha az inşaat alanı verildiği, söz konusu adanın doğu kısmında düzenlenen 12m.'lik yol alanının tamamının başvuru yapan parsellerin hakkından alındığı, askı ilan süresi yapılmadığı, yol veya park alanı düzenlenmediği, DOP kesintisinin %45'ten daha fazla yapıldığı ve imar planı değişikliği ve 18 uygulaması yapılırken izlenmesi gereken usuli yolların izlenmediği gerekçeleriyle söz konusu plan değişikliğinin iptal edilmesi ve yapılan işlemler hakkında bilgi verilmesi istenmektedir.

Belediye Meclisimizin 06.09.2023 tarih 292 sayılı kararıyla onaylanıp askı süreleri de tamamlanarak yürürlüğe giren; 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 9, 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 5781 m² olacak şekilde, 7 kat (Yençok:22.00 metre) yapılaşma koşullu Ticaret+Konut alanı düzenlenmesi, 12 ve 10 metre yol 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 onaylanarak, askı süreleri de tamamlanarak yürürlüğe girmiştir.

Belediye Meclisimizin 06.09.2023 tarih 292 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile 6 ve 7 kat Ticaret+Konut olarak düzenlenen söz konusu 6781 ada 1, 2 ve 3 parsellerde belirlenen inşaat alanı haklarının aynı oranda artırılarak düzenleme yapıldığı tespit edilmiş olup, 6781 ada 2 parseldeki inşaat alanı hakkı artışı ile 1 ve 3 parsellerdeki inşaat alanı hakkı artış oranının aynı olduğu, 06.09.2023 tarih, 292 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilip onaylanan 3407_1,2 (UİP-431028163) numaralı Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 3407_A,B (NİP-431028161) numaralı Nazım İmar Planı Değişikliği 20/09/2023 tarihi ile 19/10/2023 tarihleri arasında Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda ve Belediyemiz web sitesinde askıya çıkarıldığı, ve dahi, söz konusu askı süresi içinde gelen itirazların 06.12.2023 tarih ve 396 sayılı Belediye Meclis Kararı ile değerlendirilip dilekçe sahiplerine bildirildiği, söz konusu imar planı değişikliği ile artan 2.519 m2 yoğunluk artışına karşılık ek olarak 747 m2 yol alanı ve bu alanın güney batısında Evliya Çelebi Mahallesi 628 ada 38 parselin bir bölümünde 1.200 m2 park alanı düzenlendiği, İmar Kanunu hükümleri uyarınca 18. madde imar uygulaması (düzenlemesi) 3 kısım halinde yapılmış olup, I. kısım olan 6781 ada 1 parsel oluşurken 0.3264744 DOP kesintisi yapılarak 16.02.2026 tarih ve 7969 yevmiye numarası ile 1.652,98m2 olarak tescil edildiği, II. kısım olan 6781 ada 2 parsel oluşurken 0.3332368 DOP kesintisi yapılarak 03.02.2026 tarih ve 5520 yevmiye numarası ile 1.634,55m2 olarak tescil edildiği ve III. kısım olan 6781 ada 3 parsel oluşurken 0.4499928 DOP kesintisi yapılarak 11.03.2026 tarih ve 12350 yevmiye numarası ile 1.355,88m2 olarak tescil edildiği görülmüş olup DOP oranı olarak %45'den fazla kesinti yapılmamıştır.

Evliya Çelebi Mahallesi 6781 ada 2 parseldeki inşaat alanı hakkı artışı ile 1 ve 3 parsellerdeki inşaat alanı hakkı artış oranının aynı olduğu, %45'den fazla DOP kesintisi yapılmadığı, yoğunluk artışına karşılık ek olarak 747 m2 yol alanı ve 1.200 m2 park alanı düzenlendiği, imar planı değişikliği ve 18 uygulaması yapılırken izlenmesi gereken usuli yolların izlendiği görüldüğünden ve yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı söz konusu dilekçelerde belirtilen talepler **uygun görülmemiştir**.

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

İsmail YURT
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK