

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 16.09.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yeni Bosna Mahallesi, 5289 ada 19,20,21,25 ve 33 parseller ve İnköy Mahallesi 4558 ada 5 parsellerde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Belediye Meclisimizin 02.09.2026 tarihli ve 298 sayılı kararıyla; “...Yapılan oylama sonucunda, söz konusu imar planı değişikliği konusunun yeniden görüşülmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmesine, oy çokluğu ile karar verilmiştir.” Şeklinde.

30.07.2026 tarihli ve 3563 gelen no.lu vatandaşın dilekçesi bulunmaktadır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 07.09.2026 tarihli ve 18280 sayılı yazısıyla; “... Yeni Bosna Mahallesi, 5289 ada 19,20,21,25 ve 33 parseller ve İnköy Mahallesi 4558 ada 5 parsellerde imar planı değişikliği teklifinizin güncel dilekçe ve ekleri ile birlikte Müdürlüğümüze müracaat edilmesi halinde konu İmar ve Bayındırlık Komisyonunda değerlendirilebilecektir.” Şeklinde yazı ile vatandaşa bildirilmiştir.

08.09.2026 tarihli ve 4172 gelen no.lu vatandaşın dilekçesi; “İlimiz, Merkez İlçe, Bosna-ı Cedit Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 5289 ada 19,20,21,25 ve 33 numaralı parseller meri imar planında “Sanayi Alanı” olarak; İnköy Mahallesi 4558 ada 5 numaralı parselin bir kısmı “Porselen Vitrifiye Fabrikaları Sanayi Tesisleri, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sosyal Tesisler ve Ticari Tesisler” diğer bir kısmı ise “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ticari Tesisler ve Akaryakıt LPG-LNG Satış İstasyonu” kullanım kararlarına sahiptir. İlgili sanayi alanlarında hayata geçilecek proses planlarının gerektirdiği alan bütünlüğünün sağlanması, deplase edilen enerji nakil hatlarına ait koruma kuşaklarının mevcut plandan kaldırılması, “Porselen Vitrifiye Fabrikaları Sanayi Tesisleri, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, sosyal Tesisler ve Ticari Tesisler” ile “Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ticari Tesisler ve Akaryakıt LPG-LNG Satış İstasyonu” kullanımları arasında ada hattının mevcut binaya göre yeniden düzenlenmesi ve yapı yaklaşma sınırının proses planlara göre ve istasyon değiştirilmeden plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Teknik gerekçeler ve alan bütünlüğü ihtiyacı doğrultusunda ekte yer alan plan değişikliği teklifi dosyasının incelenerek onaylanması hususunda; Gereğini bilgilerinize arz ederim. 08/09/2026” şeklindedir. Söz konusu güncel tarihli dilekçe ve ekleri etüt edilmiş olup İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Bahse konu Yeni Bosna Mahallesi 5289 ada 19,20,21,25 ve 33 parseller yürürlük imar planında Sanayi Alanı Emsal:1.50, Sanayi yapıları için Yençok =Serbest, diğer yapılar için Yençok:12.50 m., ifraz yapılamaz, Taks:0.60, Karayolları tarafından 25 metre, parselin diğer yönlerinden 5 er metre yapı yaklaşma mesafeli lejantlı sahada kalmaktadır. 5289 ada 19 parsel alanı kısmen yol, kısmen park alanında kalmaktadır. Parseller alanında Enerji Nakil Hattı bulunmaktadır.

İnköy Mahallesi 4558 ada 5 parsel alanının bir bölümü yürürlük imar planında Porselen Vitrifiye Fabrikaları Sanayi Tesisleri Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sosyal Tesisler, Ticari Tesisler, Taks:0.80, E:1.50, Sanayi yapıları için Yençok=Serbest, diğer yapılar için Yençok:12.50m., karayolları yönünde 25 metre, sanayi alanı kısmından 5 er metre, doğu kısmından 5 ve 3 metre, parselin akaryakıt kısmından 8 metre yapı yaklaşma mesafeli lejantlı alan bulunmaktadır. Parsel alanının bir bölümünde de Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ticari Tesisler, Akaryakıt, (A+LPG+LNG) Satış İstasyonu, Taks:0.80, E:1.50, Yençok:8.00 m,

ifraz yapılamaz, Karayolu yönünden 25 metre, güney ve doğu yönlerinden 5 er metre, kuzey yönünden 8 metre yapı yaklaşma mesafeli lejantlı sahada kalmaktadır. Parsel Alanında Enerji Nakil Hattı bulunmaktadır. Söz konusu Parsel Alanında Sağlık Koruma Bandı yer almaktadır.

Yeni Bosna Mahallesi, 5289 ada 19,20,21,25 ve 33 parseller ve İnköy Mahallesi 4558 ada 5 parseller İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etütlere göre Önlemlili Alanda (Ö.A.) ve Uygun Alanda (U.A.-2) kalmaktadır.

Aşağıda açıklanan İmar Planı Değişikliği sonrasında; Yeni Bosna Mahallesi, 5289 ada 19,20,21,25 ve 33 parseller ve İnköy Mahallesi 4558 ada 5 parsellerde *“Toplam İnşaat Alanı Sanayi Tesisleri Ve Sanayi Tesisleri Donatıları Dışında Yapılacak Yapılar İçin 15000m2’yi Geçemez.”* plan notu eklenmiş olup, bu plan notuna göre fonksiyonların toplam inşaat- alan metrekaresi değişmemektedir. İmar planı değişikliği ile Kat artışı- yükseklik artışı yapılmamıştır. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği, 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. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu’nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Söz konusu Yeni Bosna Mahallesi, 5289 ada 19,20,21,25 ve 33 parseller ve İnköy Mahallesi 4558 ada 5 parsellerin imar planı değişikliği ile ilgili kurum, kuruluş ve müdürlük görüşleri alınmış olup etüt edilmiştir.

Bu bağlamda; Yeni Bosna Mahallesi, 5289 ada 19,20,21,25 ve 33 parseller ve İnköy Mahallesi 4558 ada 5 parsellerde Porselen Vitriye Fabrikaları Sanayi Tesisleri Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sosyal Tesisler, Ticari Tesisler, TAKS=0.72, E=1.50, Sanayi yapıları için Yençok=Serbest, diğer donatılar için yapı yüksekliği Yençok:12.50m., Yapı Nizamı Aranmaz.), Karayolları yönünden 25 metre, doğu yönden 3 er metre, güney yönden 1.5 metre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi, alanın kuzey batısındaki 25 metrelik kısmındaki Karayolları tarafında yürürlük imar hatları esas alınarak 25 metre olarak düzenlenmesi, (ifraz yapılamaz) koşulunun kaldırılması; *“Toplam İnşaat Alanı Sanayi Tesisleri Ve Sanayi Tesisleri Donatıları Dışında Yapılacak Yapılar İçin 15000m2’yi Geçemez.”* plan notunun düzenlenmesi; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ticari Tesisler, Akaryakıt, (A+LPG+LNG) Satış İstasyonu lejantlı alanda (Yapı Nizamı Aranmaz.) mevcut yapı yaklaşma mesafelerinin, Karayolları yönünden 25 metre, güney ve doğu kesimde 5 er metre, kuzey yönden 3 metre şeklinde düzenlenmesi, ifraz yapılamaz koşulunun kaldırılması; alanın genelinde yürürlük Sağlık koruma bantlarının sabit tutulması, Enerji Nakil Hatları kaldırıldığından planda bulunan (ENH) yapı yasaklı alanın kaldırılması; söz konusu plan değişikliğine esas kurum, kuruluş ve müdürlüklerden gelen görüşlerin plan notlarına aktarılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve ilgili 1/5000 Ölçekli Nazım 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 Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK