



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
17

Tarih
14.04.2026

Sayfa No
1

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Sancak Mahallesi hudutlarında yer alan 261 ada 12 ve 15 nolu parseller ile 397 ada 20 nolu parsel ile alakalı hazırlanan plan değişikliği amaçlı teklif.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisinin 02.04.2026 tarihli toplantısında alınan 48 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 27.03.2026 tarih ve 62 nolu Başkanlık oluru okunarak incelendi.

Konunun, İlçemizin Sancak Mahallesinde 261 ada 12 ve 15 nolu parseller ile 397 ada 20 nolu parseli kapsayacak şekilde hazırlanan imar planı değişiklik teklifi ile ilgili olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda;

İlçemizin Sancak Mahallesi hudutlarında yer alan 261 ada 12 ve 15 nolu parseller ile 397 ada 20 nolu parselin isabet ettiği alanda yürürlükte olan üst kademe mekânsal planlara uygun olarak söz konusu parsellerin isabet ettiği alan üzerinde yapılaşmayı düzenleyecek şekilde arazi kullanım kararları oluşturmak amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği yapıldığı (İmar adaları bazında birliktelik sağlanmasını temin amaçlı) anlaşılmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri gereğince değişikliklerin yapıldığı anlaşıldığından ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kentsel alan kullanım önerisinin planlar arası kademeli birliktelik ilkesi yerine getirildiğinden, ekte sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifi 1/5000 ölçekli plan tadilatının kabul edilmesi halinde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler kapsamında ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25 ve 26.maddelerine göre incelenerek, komisyonumuzun oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK
Başkan


Hamdi KULOĞLU
Üye


Hüseyin TURAN
Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
19

Tarih
05.05.2026

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Sayfa No
1

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan 277 ada 11 nolu parsel ile alakalı hazırlanan plan değişikliği amaçlı teklif.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisinin 05.05.2026 tarihli toplantısında alınan 73 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 28.04.2026 tarih ve 85 nolu Başkanlık oluru okunarak incelendi.

Konunun, İlçemizin Kaşüstü Mahallesinde 277 ada 11 nolu parseli ile alakalı olarak hazırlanan imar planı değişiklik teklifi ile ilgili olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda;

İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan 277 ada 11 nolu parselin isabet ettiği alanın meri planda konut alanı kapsamında planlanmış olduğu,yapılacak plan değişikliğinde donatı alanı standartları korunarak nüfus yoğunluğunu azaltacak şekilde ve bölgenin ticaret aktivitelerini karşılayabilecek şekilde kentsel çalışma alanı kapsamında ticaret alanı olarak planlanmasında mahsur olmadığı;parselin ana arter yola yakın olduğu ve parselde mevcut durumda ulaşım yolunun düzenlenmiş olduğu için planın bölgenin hakim arazi kullanım kararını değiştirecek düzeyde olmadığı,bu kapsamda yapılmak istenen planlamanın 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8 . maddesine uygun olduğu görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesi kapsamında ise fonksiyonel kullanım değişikliği sonucunda nüfus yoğunluğunda ve sayısında artış olmadığı, donatı alanlarının azalmadığı ve ilave donatı alanına ihtiyaç duyulmadığı,kentsel çalışma alanı kapsamında çevredeki konut kullanımlarını olumsuz etkileyecek işlevlerin alan içinde yer almadığı,bölgedeki ticaret alanı ihtiyaçlarının karşılanacak olması hasebi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kentsel alan kullanım önerisinin planlar arası kademeli birliktelik ilkesi yerine getirildiğinden, ekte sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifi 1/5000 ölçekli plan tadilatının kabul edilmesi halinde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler kapsamında ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25 ve 26.maddelerine göre incelenerek, komisyonumuzun oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK
Başkan


Hamdi KULOĞLU
Üye


Hüseyin TURAN
Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
18

Tarih
05.05.2026

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Sayfa No
1/2

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan 351 ada 1 ve 646 ada 1 nolu parsel ile tescil dışı alan ile alakalı hazırlanan plan değişikliği amaçlı teklif.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisinin 05.05.2026 tarihli toplantısında alınan 72 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 28.04.2026 tarih ve 84 nolu Başkanlık oluru okunarak incelendi.

Konunun, İlçemizin Kaşüstü Mahallesinde 351 ada 1 ve 646 ada 1 nolu parsel ile tescil dışı alanı içerisinde alacak şekilde hazırlanan imar planı değişiklik teklifi ile ilgili olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda;

İlçemiz hudutlarında yer alan 351 ada 1 ve 646 ada 1 nolu parseller ve tescil dışı alan ile alakalı olarak yapılmak istenen plan değişikliği yasal dayanak açısından incelenmiştir.Şöyleki;

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11.maddesinin 6 fıkrasında imar planlarında; "İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken, alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır." ifadesi yer almaktadır. Bakıldığında imar planlarında yerleşmenin ve bölgenin trafik yoğunluğu ve kentsel alan kullanım fonksiyonlarına göre genel otopark alanları ayrılması gerektiği açıktır.

Yürürlükte olan Otopark Yönetmeliği'nin 6.maddesinde ise "Ana arter yollarda cadde altı, imar mevzuatının izin verdiği meydan, yeşil saha ve parklar ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca uygun görülen, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı eğitim tesis alanlarındaki projeler için düzenleme ve onaylar Milli Eğitim Bakanlığına ait olmak üzere bu kuruluşlara ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinde; tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalan kısımlarda, otopark giriş ve çıkışlarında can ve mal güvenliğinin sağlanması, giriş ve çıkışların bu alanların giriş ve çıkışlarından ayrı olması ve kullanımını etkilememesi koşullarıyla, mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak; korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla bölge ve genel otopark yapılabilir. Yer altı otoparkları, her durumda trafik tedbirleri alınarak ve yerel trafik etütleri yaptırılmak kaydıyla; trafik yükü hesaplanarak planlanır ve projelendirilir. Bu tür otoparkların yapımı için kurumlar arası (idare ve ilgili kurum) mutabakat ve konuyla ilgili UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu kararı alınması gerekir." açıklaması bulunmaktadır. Bu hükme göre imar planlarında önerilen park ve yeşil alanlarının zemin altında otopark kullanımı yapılabileceği görülmektedir.

Ayrıca aynı yönetmeliğin geçici 1.maddesinde "Belediye veya valilikler, imar planı sınırları içerisinde kalan alanlardaki yerleşmenin projeksiyon nüfusunun otopark ihtiyacını tespit ederek, bu ihtiyacın karşılanması amacıyla bölge otopark alanı oluşturmaya yönelik imar planı revizyonlarını veya değişikliklerini en geç iki yıl içinde yaparlar. Planların yürürlüğe girmesinden itibaren en geç üç ay içinde

SS

HP

H

bu planı tatbik etmek üzere beş yıllık imar programını hazırlayarak bu süre içerisinde uygularlar.” hükmü yer almaktadır.

Bu durumda yerleşmenin nüfus projeksiyonlarına ve kentsel arazi kullanım kararlarına göre Kaşüstü Mahallesi ve yakın çevresine hizmet verecek şekilde genel otopark amaçlı plan kararı düzenlenmesinin mahalli müşterek hizmetlerin verilmesi ve ulaşım sorunlarının çözümlenmesi açısından imar mevzuatına uyarlı olacağı görülmektedir.

Diğer taraftan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesinde park alanlarında; tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark yapılabileceği belirtilmektedir.

Bu kapsamda bahse konu mevzuat hükümleri; bölgedeki topoğrafik koşulları ve konum özellikleri uygun olan park alanlarının zemin altı otopark olarak planlamasının yasal dayanağını oluşturmaktadır.

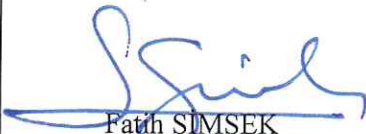
Diğer taraftan yerleşmenin meri imar planlarının uygulanmasına yönelik herhangi bir parsel verilen yapı ruhsatına istinaden yapılan düzenlemelerin teknik koşullar, uygulama hataları sonucunda parsel sınırlarını ihlal etmesi durumunda özellikle yapının başka bir mülkiyete taşmaması, yollarda taşıt şerit sayısı ve genişliğini daraltmaması, yol güzergahlarının istikametlerini değiştirmemesi, cephe hatlarına uyumlu olması durumlarının sağlanması şartıyla düzenleme yapılmasının, imar planlarının uygulanabilirliğini artıracacağı; yapı tamamlandıktan sonraki süreçteki mülkiyet haklarının korunmasını sağlayacağı, bununda anayasanın 35.maddesine göre ölçülülük ilkesine uyarlılık oluşturduğu mütalaa edilmiştir.

Sonuç olarak; Planlama alanında yapılan düzenleme ile 351 ada, 1 parsel alanında inşa edilmekte olan yapı için belirlenmiş olan durum tespit krokisi dikkate alınarak yapının parsel sınırları dışına taşan kısımları içerecek şekilde parsel alanına yönelik ticaret alanı kullanımının imar hatları düzeltilerek yeniden planlanmıştır.

Bölgede belirlenmiş otopark ihtiyacına istinaden ise 351 ada, 1 parselin güney yönünde kalan tescil dışı alan üzerinde doğu yönünden geçen İkisü yolundan cephe alacak şekilde ve bu yol üzerindeki 20 metre kot noktasından itibaren batı yönünde 32 metre kota kadar 12,50 m yüksekliğinde olacak şekilde 455 m² büyüklüğünde **“Katlı Otopark”** alanı planlanmıştır. Ayrıca düzenlenen otopark alanına batı yönündeki üst kottan erişimin sağlanması ve üst kottaki yol ile İkisü yolu arasında bağlantı oluşturulması amacıyla 351 ada, 1 parselin güney kısmında imar yolu genişletilmiştir. Katlı otopark alanına İkisü yolundan erişimin kolaylaştırılması ve söz konusu ana arter üzerinde taşıt gecikmesi ve kuyruklanmayı önlemek içinde İkisü yolunda yanaşma şeridi ile birlikte yol ortası kavşak düzenlenmesi de yapılmıştır.

Bu hali ile yapılmak istenen plan değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesi kapsamında fonksiyonel kullanım değişikliği sonucunda nüfus yoğunluğunda ve sayısında artış olmadığı, donatı alanlarının azalmadığı ve ilave donatı alanına ihtiyaç duyulmadığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kentsel alan kullanım önerisinin planlar arası kademeli birliktelik ilkesi yerine getirildiğinden, ekte sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifi 1/5000 ölçekli plan tadilatının kabul edilmesi halinde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler kapsamında ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25 ve 26.maddelerine göre incelenerek, komisyonumuzun oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK
Başkan


Hamdi KULOĞLU
Üye


Hüseyin TURAN
Üye