

Karar Tarihi 08.01.2026	Karar No. 2026/14	Kararın Konusu	İmar Plan Değişikliği (1593 Ada 3 Parsel)
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Belediye Başkanı Murat GERENLİ, Aza Aytül ÇİLOĞLU, Veli ÖNER, Derya AKTAN, Gökem ŞİŞKO, Tamer ERMUT, Fikri ŞENTÜRK, Gönül ÇELİK, Hamiyet GÜLAÇAR, İsmet KARABAYIR, Ahmet Eren GÜRTEKİN, Ayça CEBELLİ, Recep AY, Atakan KOZAR, Halis KUTLU, Metin ÖZKAN, Başak ÖZKUL, Nurgül ERBAŞ, İsa AKBIYIK, Münevver BİLGİN, Celalettin TÜRKOĞLU, Namigar Esra AKKUŞ, Ersan İNAN		

**BELEDİYE MECLİSİNİN 2026 DÖNEMİ OCAK AYI TOPLANTISI
İKİNCİ BİRLEŞİM BİRİNCİ OTURUMUNA AİT MECLİS KARARIDIR.**

Belediye Meclisi 5393 Sayılı Yasanın 20. maddesine istinaden, Ocak 2026 ayı mutad toplantılarının ikinci birleşimi için, 08.01.2026 Perşembe günü, saat: 18.00'de, gündemde yazılı konuları görüşmek üzere, Belediye Başkanı Murat GERENLİ' nin başkanlığında, yukarıda adları yazılı üyelerin iştiraki ile Sokullu Külliyesi Hamamı Meclis Salonunda toplandı.

Gündemin on birinci maddesinde, İmar Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 26.12.2025 tarih 221384 sayılı İmar Plan Değişikliği (1593 Ada 3 Parsel) konulu yazısının komisyon raporunun meclise sunulması ile yapılan görüşmenin sonucunda,

İlçemiz, Siteler Mahallesi 1593 ada 3 parsel sayılı taşınmazın mevcut imar planı kararları doğrultusunda büyük bir bölümünün kamu alanında (yol ve park) kalmasına istinaden plan üzerinde gerekli teknik düzeltmenin yapılması amacıyla hazırlanan 1/ 5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Meclisçe değerlendirilmesi gerekmektedir.

Mevcut plan kararlarına göre parselin toplam büyüklüğü 2.583 m²'dir. 11.04.2001 tarih ve 15/8 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Lüleburgaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda parselin 410 m²'si yol alanında, 1.548 m²'si park alanında, 625 m²'si ise konut alanında kalmaktadır.

Parsel üzerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca herhangi bir arazi ve arsa düzenlemesi yapılmamış olup mevcut plan kararlarındaki dağılıma göre parselin yaklaşık %76'sı kamu kullanımına ayrılmış durumdadır.

Mevcut plan kararları fiilen uygulandığında; parselin yol + park alanları toplamı $\approx 1.958 \text{ m}^2$ olup bu oran $\approx \%76$ 'dır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi gereği Düzenleme Ortaklık Payı üst sınırı $\%45$ olarak belirlenmiştir. $\%45$ 'i aşan kısımlar ise bedelsiz terk edilemez, ilgili idare tarafından (Belediye) kamulaştırılması gerekir. İlgili kanun hükümleri ve planlama tekniğinde kabul edilen DOP üst sınırının $\%31$ oranında aşılması, parsel bazında aşırı ve orantısız kamu yükü oluşması sonucunu doğurmaktadır. Bununla birlikte plan değişikliğine konu olan 1593 ada 3 parsel numaralı taşınmazdaki mevcut plan kararları, kamu alanı yükünün parsel bazında artışına neden olarak eşitlik ve orantılılık ilkelerine uygun olmamakta, yüksek kamulaştırma maliyetleri nedeniyle de planın uygulanabilirliğini fiilen ortadan kaldırmaktadır.



[Signature]

[Signature]

1593 ada 3 parsel numaralı taşınmaza ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile

- 1593 ada 3 parselin Emel Cadde ile Muammer Erden Sokak arasında kalan ve Park Alanına tekabül eden yaklaşık 800 m²'lik kısmı Blok Nizam, 4 Kat, Konut Alanı olarak belirlenmiştir. Yapılaşma şartları TAKS:0.40, KAKS:1.60'dır. Plan üzerinde blok ebatları (10m x 32m) ve çekme mesafeleri belirtilmiştir.

- 1593 ada 3 parselin Hazal Sokak ile Mehmet Dedeoğlu Sokak arasında kalan yaklaşık 289 m²'lik kısmı Blok Nizam, 4 Kat, Konut Alanı olarak aynen korunmuştur. Yapılaşma şartları TAKS:0.40, KAKS:1.60 olup 1593 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile tevhit şartlıdır. Bu alan önerilen plan değişikliği ile **Belediyemize iz bedel karşılığında bağışlanacaktır.**

- 1593 ada 3 parselin Beril Sokak ile Mehmet Dedeoğlu Sokak arasında kalan yaklaşık 336 m²'lik kısmı Ayrık Nizam, 4 Kat Konut Alanı olarak aynen korunmuştur. Yapılaşma şartları TAKS:0.25, KAKS:1.25'dir.

- 1593 ada 3 parselin Beril Sokak ile Muammer Erden Sokak arasında kalan yaklaşık 765 m²'lik kısmı Park Alanı olarak aynen korunmuştur ve **kamuya terk edilecektir.**

- 1593 ada 3 parselin planda yol alanına tekabül eden yaklaşık 393 m²'lik kısmı **kamuya terk edilecektir.**

1593 ada 3 parsel numaralı taşınmaza ilişkin önerilen planı değişikliği ile ifade edildiği üzere;

- Mevcut plandaki park alanı tamamen kaldırılmamış, yalnızca parsel içindeki oranı yeniden düzenlenmiştir. Plan bütününde park alanı standardını bozacak nitelikte alan kaybı oluşmamıştır.

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereği aktif yeşil alanların yerleşim alanları içerisinde en fazla 500 m yürüme mesafesinde planlanması esasına dayanarak yapılan plan değişikliği sonrasında da söz konusu parselin, mevcut ve planlı park alanlarına yaya erişim mesafesi 500 metre sınırı içerisinde kalmakta olup, yeşil alan erişim standardı ve planlama bütünlüğü korunmaktadır.

- Yola terk edilen alanlarda standardı bozacak nitelikte alan kaybı olmamış, ada kenarı hattı düzeltilmesi uygulanmıştır. Yol sürekliliği ve ulaşım sistemi açısından mevcut duruma olumsuz bir etki bulunmamaktadır.

Yapılan değerlendirme neticesinde

-1593 ada 3 parsel numaralı taşınmazın mevcut imar planı kararlarına göre parsel bazındaki düzenleme ortaklık payı oranının parselin yaklaşık %76'sı oranında olması ve bu durumun kamu üzerinde yüksek kamulaştırma maliyeti yükü oluşturması nedeniyle söz konusu imar plan değişikliğinin yapıldığı,

-Önerilen plan değişikliğinin şehircilik ilkelerinde öngörülen eşitlik, orantılılık ve uygulanabilirlik kriterleri doğrultusunda yapılan teknik bir düzeltme niteliği taşıdığı,

-Yol sürekliliği ve park alanı bütünlüğü korunmak suretiyle parsel üzerindeki aşırı kamu yükünün azaltıldığı, planın uygulanabilirliği ve planlama dengesi güçlendirildiği, sosyal donatı alanları tamamen ortadan kaldırılmadan yeniden düzenlendiği,



-Planlama tekniği açısından sürdürülemez hale gelen kamu-özel alan dengesini yeniden kurmayı amaçladığı ve imar planlarının uygulanabilirliğini artırmaya yönelik teknik bir düzenleme olduğundan, benzer durumda bulunan parseller açısından emsal teşkil edecek nitelikte değerlendirilmesi kanaatiyle, 1593 ada 3 parselde yönelik hazırlanan 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Deđerikliđi ve 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Deđerikliđi plan paftaları, plan notları ve plan raporunun 3194 sayılı İmar Kanununun 8(b) Maddesi gereğince *"Bu plan değerikliğine konu parselde, imar planında yol ve park alanında kalan kısımlar ile belediyeye bağış yapılması öngörülen alanlar, imar uygulaması işlemleri aşamasında bedelsiz olarak kamuya terk edilmeden ve belediyeye yapılacak bağış alanı iz bedel karşılığında belediye adına tescil edilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez"* hükmünün plan notlarına eklenmesi kaydıyla onaylanmasının ve imar uygulaması işlemlerinin yürütülmesinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu kaynaklarının etkin kullanımı açısından uygun olacağı hususu, Meclisçe mevcudun oyçokluğu ile kabul edildi.

BELEDİYE BAşKANI
Murat GERENLİ



KATİP
Ayça CEBELLİ

KATİP
Hamiyet GÜLAÇAR