

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 15.11.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisimizin 06.09.2023 tarih 292 sayılı kararıyla onaylanan; Evliya Çelebi Mahallesi 623 ada 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 , 166, 167 ve 168 parsellerde, 2782 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 parsellerde, 2784 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsellerde, 2785 ada 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 ve 156 parsellerde imar planı değişikliğine askı süresinde gelen itirazlar incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Evliya Çelebi Mahallesi 623 ada 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 , 166, 167 ve 168 parsellerde, 2782 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 parsellerde, 2784 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsellerde, 2785 ada 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 ve 156 parsellerde imar planı değişikliğine askı süresinde gelen 04/10/2023 tarih 4184 ve 4185 kayıt numaralı dilekçeler, 12/10/2023 tarih 4279 kayıt numaralı dilekçe ve 24/10/2023 tarih 4427 kayıt numaralı dilekçeler etüt edilmiştir. Söz konusu imar planı değişikliği **20/09/2023 tarih ile 19/10/2023 tarihleri** arasında askıya çıkartılmıştır.

04/10/2023 tarih 4184 ve 4185 kayıt numaralı dilekçelerde; “2782 ada 9 parseldeki Evliya Çelebi Mahallesi Çam Sokak No:9 Daire:2 adresinde bulunan dairemin arsası imar düzenlemesine dahil edilip binamızın kamulaştırılmasını istemiyorum. Kamulaştırma yapılmayıp projeye dahil edilmesini talep ediyoruz.” denilmektedir. Belediye Meclisimizin 06.09.2023 tarih 292 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliği; “....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.....” şeklinde belirtilerek onaylanmıştır. Söz konusu 2782 ada 9 parsel numaralı taşınmaz imar planı değişikliği sınırları **içerisinde** yer almaktadır. Bahse konu alanda, imar uygulaması yapılacağından, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 37. maddesinde “....parselin imar planında umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi sebebiyle bulunduğu yerden veya teknik nedenlerden dolayı yakınından tahsis edilememesi halinde; uygulamayı yapan idare tarafından yapının bulunduğu parsel ya da yerinden tahsis edilemeyen parsel **kamulaştırılabilir.**” denilmektedir. Bu nedenle Belediye Meclis kararında imar planı değişikliği ile yol alanında kalan Evliya Çelebi Mahallesi 2782 ada 9 parsel üzerindeki binanın kamulaştırılması gerektiği belirtilmiştir.

12/10/2023 tarih 4279 kayıt numaralı dilekçede; “3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8 (Ek:14/2/2020-7112/12 md.) 'Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.' Oysa bize sunulan imar plan değişikliğinde plan bütünlüğü, plan ana kararlarının sürekliliği..... **değer artışının** söz konusu değişiklik için gerekli olmamasının gerekçeleri ile ilgili bilgi sunulmuş durumdadır.” hususları belirtilmektedir. İmar Kanunu'nda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda Kanunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8'le ilgili olarak da “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Söz konusu Yönetmelikte; “**GEÇİCİ MADDE 1-(1) Kanunun yürürlüğe girdiği 20/02/2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz**” hükmü bulunmaktadır. Aşağıda açıklanan Evliya Çelebi Mahallesindeki imar planı değişikliği talebi ve çalışması belirtilen tarihten önce olduğu için,

yönetmelikte belirtilen **değer artışı hususu bulunmamaktadır**. Dilekçede; “*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 'Madde 7 – Bu yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekansal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır.....' İmar komisyonuna plan değişikliğine ait plan raporu sunulmamış olup, aynı eksiklik ilan sürecinde de yaşanmakta olup, yetkili plancının kimliği de “aleniyet” kurallarına aykırı bir biçimde gizlenmiş durumdadır.*” hususları belirtilmektedir. Belediye Meclisimizin 06.09.2023 tarih 292 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliği Mekansal planlar yapım yönetmeliğinde belirtilen hususlara uygun olarak hazırlanmış olup, plan değişikliği dosyasında yetkili plancı tarafından hazırlanan plan paftaları, plan raporu, Sosyal ve Teknik altyapı etki değerlendirme raporu bulunmaktadır. Dilekçede; “*Bin metrekaleden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır. İlane çıkarılan onaylanmış olan planda hem bina yüksekliğini..... Komisyonumuza sunulan raporda 747 m² yol alanı sosyal ve teknik altyapının içinde sayılmış olup, yukarıda belirtilen standartlar tablosunda yollar ve otoparkların teknik altyapıya dahil edilemeyeceği açıkça belirtilmiş olmasına karşın İmar Müdürlüğüne 747 m² yol alanının kanuna aykırı biçimde teknik alt yapı olarak belirlenmiş durumdadır.*” hususları belirtilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Yürüme mesafeleri - MADDE 12 :“(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur. (2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. (3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir. (4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri **artırılabilir.**” şeklindedir. Bu hükümlerden de anlaşılacağı üzere yürüme mesafeleri arttırılabilmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8 de , “Bin metrekaleden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır” hükmü yer almıştır. Bu bağlamda açıklanan mevzuat hükümlerinden de anlaşılacağı üzere, imar planı değişikliği yapılan alanın özelliklerine göre, yürüme mesafeleri **arttırılabilmektedir**. Mevzuatta; **park**, belediye hizmet alanı v.b alanları yürüme mesafesi kapsamında değerlendirilmemiştir. Ayrıca Belediye Meclisimizce onaylanan imar planları, revizyon, değişiklikleri vb. işlemler, imar yönünden yetki ve sorumluluğumuz dahilindeki merkez ilçe sınırları içerisinde belirlenen Mücavir alan ve Belediye sınırları dahilinde düzenlenmektedir. Bu nedenle Mekansal Planlar Yönetmeliğinin EK 2 tablosundan yer alan İlçe sınırları dahilinde yapılan planlamalarda, ayrılması gereken asgari sosyal ve teknik altyapı alanları göz önünde bulundurularak düzenlemeler yapılmaktadır. Dilekçede; “*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Yol genişliklerine göre bina kat adetleri, madde 9- (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;.....Yukarıdaki açıklamaların ışığında Evliya Çelebi Mahallesinde yapılması planlanan değişikliğin ilgili yasa ve yönetmelikler yeniden gözden geçirilerek mevzuata uygun önermeler dahilinde ele alınması gerektiği olası yasal sorumluluklardan kaçınabilmek için şart hatırlatır; Saygılarımı sunarım.*” hususları belirtilmiştir. Söz konusu Planlı Alanları İmar Yönetmeliğinin, Dördüncü Bölümü

Yapılaşmaya İlişkin Hükümlerin, Yol Genişliklerine Göre Bina Kat Adetleri başlığı altındaki Madde 9- (1) " Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri **belirtilmemiş parsellerde;**....." denilmektedir. Ancak Belediye Meclisimizin 06/09/2023 tarih 292 sayılı kararıyla, Evliya Çelebi Mahallesi onaylanan imar planı değişikliğinde bina yükseklikleri ve kat adetleri açıkça **belirtilmiştir**.

Askı süresi dışında gelen 24/10/2023 tarih 4427 kayıt numaralı dilekçede belirtilen şartlara göre düzenleme yapıldığı takdir de Belediye Meclisimizin 06.09.2023 tarih 292 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliğine konu alanda plan bütünlüğü bozulmuş olacaktır.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Belediye Meclisimizin 06.09.2023 tarih 292 sayılı kararıyla onaylanan; Evliya Çelebi Mahallesi 623 ada 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 , 166, 167 ve 168 parsellerde, 2782 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 parsellerde, 2784 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsellerde, 2785 ada 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 ve 156 parsellerde imar planı değişikliğine askı süresinde ve askı süresi dışında gelen talepler, **uygun görülmemiştir**.

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfki ACAR