

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 27.12.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Bölcek Mahallesi, 3944 ada, 19 parsel alanında imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Mülkiyeti Belediyemize ait olan Bölcek Mahallesi, 3944 ada, 19 parsel alanında imar planında Belediye Hizmet Alanı (Sosyal, Kültürel, Ticaret Tesisleri) (TAKS aranmayacaktır, E(KAKS): 2.00, Yençok: 45 m., 10 kat) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parselin içerisinde bulunduğu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17/11/2014 tarih ve 8986 sayılı Oluru ile 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir. Rezerv Yapı Alanında her tür ve ölçekte harita, imar planı, imar uygulaması inceleme ve onaylama ile tasarım projeleri hazırlama iş ve işlemleri konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 02/02/2017 tarih ve E.2031 sayılı yazısı ile Belediyemize yetki devri yapılmıştır. 3944 ada, 19 parselin bulunduğu alan daha önce imar planında Ticaret Alanı iken Belediye Meclisinin 06/10/2021 tarih ve 307 sayılı kararı ile onaylanan imar planı değişikliği ile, yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmadan, Belediye Hizmet Alanına (Sosyal, Kültürel, Ticaret Tesisleri) dönüştürülmüştür. Dolayısıyla söz konusu parselde sonradan düzenlenen Belediye Hizmet Alanı (Sosyal, Kültürel Tesisler) herhangi bir planlama bütünlüğü kapsamında veya plan nüfusu karşılığında ayrılmadığından, kaldırılması halinde eşdeğer bir alan ayrılmasına gerek olmadığı değerlendirilmektedir. Diğer taraftan Belediye Meclisinin 05/01/2022 tarih ve 19 sayılı kararı ile söz konusu bölgede başka bir alandan kaldırılan kültür ve sosyal tesisler alanına karşılık 3944 ada, 19 parselin 960 m2'lik kısmı eşdeğer alan olarak gösterilmiştir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. İmar planı değişikliğine konu alanlar imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlemlen Alanlar (ÖA-5.1, ÖA-1) lejantlı alanda kalmaktadır.

İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda Kanunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8 le ilgili olarak ta "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından ve ilgili Yönetmelikte madde 7'de "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki; (a) Riskli alanlardan, (b) Rezerv yapı alanlarından... Değer artış payı alınmaz." hükmü bulunduğundan; aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Bölcek Mahallesi, 3944 ada, 19 parsel alanında mevcut yapılaşma koşulları sabit tutularak imar planındaki kentsel alan kullanım fonksiyonunun Ticaret Alanına dönüştürülmesi; söz konusu bölgede kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı dengesinin korunması bakımından 3944 ada, 19 parselde eşdeğer alan olarak gösterilen 960 m2'lik kültür ve sosyal tesisler alanına karşılık söz konusu parselin yaklaşık 1.050 m. batısında Bölcek Mahallesi, 3976 ada, 32 parselde imar planında bulunan Ağaçlandırılacak Alan lejantlı sahada 960 m2'lik Kültür ve Sosyal Tesisler Alanı (TAKS: 0.50, KAKS: 2.00, Yençok: 15 m., 4 kat) lejantlı alan ve her yönden 5 m. yapı yaklaşma mesafesinin düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması,**

Bölcek Mahallesi, 3944 ada, 19 parselin 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-(e) maddesine istinaden Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na bedelsiz olarak devredilmesi, **uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR