

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 31.05.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Bölcek Mahallesi 3922 ada 78 parsel ve Bölcek Mahallesi 3976 ada 205 parsel bölgesinde imar planı değişikliği dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bölcek Mahallesi 3922 ada 78 parsel bölgesinde imar planında Botaş Doğalgaz Boru Hattı irtifak alanı, yol alanı, pasif yeşil alan bulunmaktadır.

Tavşanlı Yolu Çevresinde imar planları yapılırken tüm alanların 18. Madde imar uygulaması yapılması hedeflenmiş olup; kavşak alanının güneyinde kalan Botaş doğalgaz hattı alanının bulunduğu bölgede imar uygulaması yapıp bitmiştir. Söz konusu 3922 ada 78 parsel bölgesinde 18. Madde imar uygulaması gerçekleştirilmemiş olup; Botaş doğalgaz hattı için irtifak hakkı kurmuş ancak; imar planında yol alanında kalmaktadır. Bölgede imar planında bulunan yol alanlarının açılması gerekmektedir. 3922 ada 78 parsel alanının doğu kesiminde 18. Madde imar uygulaması sonucu oluşmuş park alanı bulunmaktadır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir.

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 ta "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. İmar planı yapıldığından aşağıda açıklanan imar planında, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Bölcek mahallesi 3922 ada 78 parsel alanı bölgesinde kalan parsellerin imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla; söz konusu bölgenin doğusunda bulunan park alanında 1796 m2 lik alanda TICK, Ayrık nizam 4 kat, Taks:0.30, Kaks:1.20 düzenlenmesi, azalan park alanı ve artan yoğunluk karşılığında Bölcek Mahallesi 3976 ada 205 parsel alanında park alanı düzenlenmesi yönlerindeki imar planı değişikliği ; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan *Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un* 9. Maddesi ile birlikte, düzenlemeye tabi tutulan alanlardaki Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Alanı vb. kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, yine anılan kanunla %45 olarak belirlenen Düzenleme Ortaklık Payı hesabına dahil edilmiştir. Bu sebeple, İmar Planı ile kısıtlama getirilmiş gayrimenkullerin kamu kurumları tarafından kamulaştırılmasına ihtiyaç olmayacak ve bu amaçla da kurumların bütçelerine kamulaştırma için ödenek koymalarına gerek kalmayacaktır. Bu bağlamda, İmar Kanununun 10. maddesi kapsamında, aşağıda açıklanan imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra, maksimum 5 yıl içerisinde, ilgili sahalarda 18. Madde İmar uygulamalarının tamamlanarak yerine getirilmesi, **uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN  
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK  
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER  
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ