

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.11.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Enne Mahallesi, 339 ada 1 parsel, 340 ada 1 parsel, 341 ada 1 parsel, 342 ada 1 parsel ve 343 ada 1 parsel alanlarında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 08.10.2024 tarih ve 3146 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Söz konusu yazıda mülkiyeti Belediyemize ait olan Enne Mahallesi, 339 ada 1 parsel, 340 ada 1 parsel, 341 ada 1 parsel, 342 ada 1 parsel ve 343 ada 1 parsel numaralı taşınmazların kira karşılığı yapım modeli ile ihaleye çıkarılmasının düşünüldüğü, Fen İşleri Müdürlüğü tarafından avan proje çalışmalarında sona gelindiği, taşınmazların kullanım fonksiyonlarını artırabilmek adına taşınmaz durumlarının İmar Komisyonunda görüşülmesi vb. hususlar belirtilmiştir. Bahse konu parsellerin çevresindeki imar planları, bölgenin potansiyeli, alan kullanım fonksiyonlarının konaklama (turizm) alanı olması hususları birlikte etüt edildiğinde söz konusu bölgede imar planında bulunan ticaret alanlarının yetersiz olduğu ve ticaret alanlarının geliştirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; Madde 19 “(1) g) Ticaret alanı: Bu alanlarda; 1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, 2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, 3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Sağlık kabini ve muayenehane, 4) (Mülga:RG-25/7/2019-30842) gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.” hükmü bulunmaktadır. Konaklama (turizm) alanlarında mevzuatta açıklandığı şekilde ticaret alanlarında yapılabilecek tesislerin de yapılması durumunda yatırımların çeşitlenmesi, hızlanması ve bölgede turizm olanaklarının gelişmesine katkı sağlanabilecektir.

Enne Mahallesi, 339 ada 1 parsel, 340 ada 1 parsel, 341 ada 1 parsel ve 343 ada 1 parsel alanlarında imar planında Konaklama (Turizm) Alanı (TAKS: 0.30, KAKS: 1.40, Yençok: 30.50 m.) lejantlı sahalar bulunmaktadır. 342 ada 1 parsel alanında ise imar planında Konaklama (Turizm) – Ticaret – Konut Alanı (TAKS: 0.30, KAKS: 1.40, Yençok: 30.50 m.) lejantlı saha bulunmaktadır. Bahse konu taşınmazların bulunduğu alan 17.09.2019 tarih ve 1551 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesine göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGPA) olarak ilan edilmiş ve söz konusu karar 18.09.2019 tarih ve 30892 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Taşınmazlar Enne Barajı'nın kuzeyinde yer almaktadır. Enne Barajı'nın onaylı Kıyı Kenar Çizgisi bulunmakta olup, taşınmazlar Kıyı Kenar Çizgisi içine girmemektedir. Belediye Meclisinin 03.05.2018 tarih ve 144 sayılı kararı ile DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'nün 05.04.2018 tarih ve 244437 sayılı yazısına istinaden Enne Barajı'nın azami su seviyesi olan 998 m. kotundan itibaren 30 metre genişlikteki sahada koruma bandı (yapı yasaklı alanlar) belirlenmiştir. Temmuz 2014 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüdlere yerleşime uygunluk haritasında söz konusu taşınmazlar alanında UA-2 (uygun alanlar 2: kaya ortamlar) Ö.A-2.1 (önlemlenilen alanlar 2.1: önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) lejantlı sahalar belirlenmiştir.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. 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 mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Enne Mahallesi, 342 ada 1 parselin alan kullanım lejantının Konaklama (Turizm) Alanı şeklinde düzenlenmesi ve mevcut yapılaşma koşulları değişmeden Enne Mahallesi, 339 ada 1 parsel, 340 ada 1 parsel, 341 ada 1 parsel, 342 ada 1 parsel ve 343 ada 1 parsel alanlarına yönelik “Konaklama (Turizm)

Alanlarında mevzuatta açıklandığı şekilde Ticaret alanlarında gerçekleştirilebileceği belirtilen tesisler yapılabilir.” şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik nazım ve uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ