

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 10.02.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında Bölcek Mahallesi, 3954 ada, 2 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

17.11.2020 tarih, 5087 kayıt nolu ve 20.01.2021 tarih, 234 kayıt nolu dilekçe etüd edilmiştir. Bölcek Mahallesi, 3954 ada, 2 parsel alanında imar planında Kiremit Fabrikası, D lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu alanda TAKS: 0.32, KAKS: 1.60, Ayrık nizam 5 kat yapılaşma koşullu T2 lejantlı alan, park ve yol alanı düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği talep edilmektedir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir.

İmar Kanunu Ek madde 8 de; “...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. ...Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir. İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer’i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır. Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. ...Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılır.” hükümleri bulunmaktadır. Talep edilen imar planı değişikliğinde değer artışı bulunmakta olup; imar planı değişikliğiyle ilgili Kanunda belirtilen değer artışı işlemlerinin yapılması, **uygun görülmüştür.**

Bölcek Mahallesi, 3954 ada, 2 parsel alanında; TAKS: 0.32, KAKS: 1.60, Ayrık nizam 5 kat, TİCK (Ticaret-Konut Alanı) lejantlı alan, park ve yol alanları düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ  
Başkan

Süleyman ÇANKAYA  
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI  
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ