

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 02.08.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Sultanbağı Mahallesi, 1567 ada, 1 parselde yapılan imar planı değişikliği ile ilgili değer artışı konusunun tekrar değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

28.07.2021 tarih ve 2736 kayıt no.lu dilekçe etüt edilmiştir. Sultanbağı Mahallesi, 1567 ada, 1 parsel için; “Mevzuatta belirtilen minimum parsel derinliği ölçüsü aranmadan ifraz, yapılaşma gerçekleştirilecektir.” şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği Belediye Meclisinin 02.06.2021 tarih ve 189 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Aynı Belediye Meclis kararında değer artış payı tespiti işleminin yapılması, uygun görülüyordu. Söz konusu dilekçede özetle, yapılan imar planı değişikliğinde ilgili koşullar bulunmadığından dolayı değer artış işleminin yapılmaması gerektiği belirtilmektedir.

İmar planı değişikliği öncesinde Sultanbağı Mahallesi, 1567 ada, 1 parsel malikinin müracaatında; parselin yeterli derinliğe sahip olmaması nedeniyle yaşanan imar sıkıntısının giderilmesi talep edilmişti. 1567 adada, yalnızca 1 no.lu parsel bulunmakta olup; parsel alanında imar planında 5 m. ön bahçe alanlı Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alan bulunmaktadır. İmar planında ada ayırma çizgisi ve 5 m. ön bahçe mesafesi bulunması nedeniyle, ifraz edilmesi halinde mevzuat gereği minimum 18 m. parsel derinliği, 36 m. ada derinliği gerekmektedir. Ancak parselin (adanın) ortalama derinlik ölçüsü 33 m.'dir. Söz konusu parselin ifraz edilmemesine ilişkin imar planında özel bir hüküm bulunmamakta; mevcut imar planı koşullarına göre de ifraz edilememektedir. Belediye Meclisinin 02.06.2021 tarih ve 189 sayılı kararıyla, yaşanan imar sıkıntısının giderilebilmesi amacıyla, 1567 ada, 1 no.lu parsel için; “Mevzuatta belirtilen minimum parsel derinliği ölçüsü aranmadan ifraz, yapılaşma gerçekleştirilecektir.” şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği onaylanmıştır.

Yapılan imar planı değişikliğiyle imar planında kat adedi, yüksekliği, taban alanı miktarında artış yapılmamıştır. Bahçe mesafelerinde de herhangi bir değişiklik olmamıştır. Üstelik bu plan notuyla oluşacak parsel alanlarında gerçekleştirilecek yapılaşmalar sonrasında, söz konusu adadaki toplam arka bahçe alanı miktarı artabilecektir. Dolayısıyla, Belediye Meclisinin 02.06.2021 tarih ve 189 sayılı kararında sehven değer artış payı işleminin yapılması hususunun belirtildiği görülmüştür. Söz konusu Belediye Meclis kararı ile Sultanbağı Mahallesi, 1567 ada, 1 parselde onaylanan imar planı değişikliğinde İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Belediye Meclisinin 02.06.2021 tarih ve 189 sayılı kararındaki, değer artış payı tespiti işleminin yapılmasına ilişkin koşulun iptal edilmesi, **uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ
Başkan

Süleyman ÇANKAYA
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ