

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 01.10.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Enne Mahallesi, 205 ada, 3-4 parsel alanında Belediye Meclisinin 04.08.2021 tarih ve 250 sayılı kararı ile onaylanan 3198 no.lu imar planı değişikliğine askı süresi içinde gelen itirazın değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

23.09.2021 tarih ve 3481 kayıt nolu dilekçe etüt edilmiştir. Söz konusu dilekçede; "...Yapılaşma koşullarımız değiştirilmeden 205 ada, 3-4 parseller arasında bulunan ada çizgisinin kaldırılmasını, yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesini, ada hattında parsel alanı miktarımız değişmeyecek şekilde düzenleme yapılmasını talep ediyoruz." denilmektedir. Belediye Meclisinin 04.08.2021 tarih ve 250 sayılı kararı ile Enne Mahallesi, 205 ada, 3-4 parsel alanında yeniden 18. madde imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla, parsel alanı miktarı değişmeyecek şekilde 205 ada, 3-4 parselin imar hattının düzenlenmesine yönelik 3198 no.lu uygulama imar planı değişikliği onaylanmıştır. Enne Mahallesi, 205 ada, 3-4 parsel alanında imar planında Turizm Tesis Alanı, TAKS: 0.35, E: 1.50, Hmax: 30.50 m. lejantlı alan bulunmakta; 3-4 parsel arasında imar planında ada ayırma çizgisi ve her iki tarafında 10 m. yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır. Turizm Tesis Alanlarına ilişkin olarak imar planı plan notlarında; "-Turizm tesis alanları minimum parsel cephesi 80 metre, minimum parsel derinliği 100 metre, minimum parsel büyüklüğü 10.000 m2 koşullarıyla ifraz edilebilir.", "-Turizm tesis alanları, tatil köyü alanı,... vb. tüm parsel ve alanlarda planda belirtilmeyen durumlarda yapı yaklaşma mesafesi en az 10 metre olacaktır..." hükmü bulunmaktadır. İfraz sonrası oluşacak parsellerin yeni sınırlarının her iki tarafında 10 m. yapı yaklaşma mesafesi olacağından; 3-4 parsel arasında imar planında bulunan ada ayırma çizgisinin ve her iki tarafındaki 10 m. yapı yaklaşma mesafesinin iptal edilmesi durumunda herhangi bir yoğunluk artışı vb. değişiklik olmayacaktır. Aşağıda açıklanan itiraz sonrası imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih, 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 "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih, 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Yönetmelik 6. maddesi (Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler) "(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz." hükmü bulunmakta olup; aşağıda açıklanan imar planı değişikliği bu kapsamda bir plan değişikliği olduğundan dolayı, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Belediye Meclisinin 01.03.2016 tarih ve 101 sayılı kararına istinaden; aşağıda açıklanan itiraz sonrası değişiklik nedeniyle talep sahibinden 3198 no.lu imar planı değişikliği toplam inceleme ücretinin (%25 + %75) tamamının iki defa alınması, **uygun görülmüştür.**

Enne Mahallesi, 205 ada, 3-4 parsel arasında imar planında bulunan ada ayırma çizgisi ve her iki tarafındaki 10 m. yapı yaklaşma mesafesinin iptal edilmesine yönelik uygulama 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