

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 23.02.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı bölgesi imar planlarının düzenlenmesi, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Yoncalı bölgesi nazım ve uygulama imar planları 1999 yılında onaylanmıştır. Bu tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde bu planların çevresindeki sahalarda; 2011 yılında Yoncalı kuzey kesimi turizm tesis alanları imar planları, güney kesimde 2016 yılında Yoncalı Mahallesi Yerleşik Alanı çevresi imar planları ve farklı tarihlerde kısmi mevzii imar planları onaylanmıştır. Ayrıca farklı tarihlerde yapılan imar planı değişiklikleriyle günümüze kadar gelmiştir. Yoncalı bölgesinde, söz konusu imar planı ve değişiklikleri, yürürlükteki imar planlarını oluşturmaktadır. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 04.05.2021 tarih ve 908831 sayılı yazısında, yürürlükte olan mekânsal planların Plan GML veri modeline dönüştürülerek sisteme yüklenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda Yoncalı bölgesinde mevcut imar planlarının Plan GML formatına uyumlu bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Ayrıca, Yoncalı bölgesine ilişkin yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı birlikte değerlendirildiğinde; Uygulama İmar Planı olan bazı sahalarda Nazım İmar Planının bulunmadığı görülmüştür. Yoncalı Bölgesinde, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-5.1, ÖA-2.1, ÖA-1), Uygun Alanlar (UA, UA-2) lejantlı sahalarda bulunmakta olup, yerleşime uygun olmayan alan bulunmamaktadır. Diğer taraftan Yoncalı bölgesi sahip olduğu sağlık ve termal turizm potansiyeliyle kentimiz ve ülkemiz açısından önemli bir konumdadır. Yoncalı bölgesi imar planlarında konaklama (turizm) tesis alanları niteliğinde olan; turizm tesis alanı, aile pansiyonu alanı, tatil köyü alanı, otel tesisleri alanı, turizm tesisleri alanı, kaplıca tesis alanı lejantlı sahalarda bulunmaktadır. Söz konusu bölgede imar planlarında bulunan ticaret alanlarının yetersiz olduğu görülmüş olup, ticaret alanlarının artırılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. 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. Yoncalı bölgesindeki konaklama (turizm) tesis alanlarında, mevzuatta açıklandığı şekilde ticaret alanında yapılabilecek tesislerin yapılması durumunda söz konusu bölgede yatırımların çeşitlenmesi ve hızlanması sağlanacak; aynı zamanda söz konusu bölgenin sağlık ve termal turizm olanaklarının gelişmesine katkı sağlayacaktır. Bu hususlar çerçevesinde Yoncalı bölgesi imar planlarında genel bir değerlendirme yapılmıştır. Aşağıda açıklanan imar planı ve değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir.

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. Söz konusu yönetmeliğin amacı; "uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasında; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir." şeklinde belirtilmiştir. Aşağıda açıklanan uygulama imar planı değişikliği Yoncalı bölgesine ilişkin genel bir değerlendirmeye yapıldığından; mevcut yapılaşma koşulları değişmediğinden, yapı ve nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış olmadığından, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Yoncalı bölgesinde, imar planlarının Plan GML formatına uyumlu olacak şekilde güncellenmesi amacıyla; mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına uyumlu olacak şekilde düzenlenen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olup 1/5000 ölçekli nazım imar planı olmayan sahalara yönelik düzenlenen 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı; kaynak koruma 1. zon sınırları dışında kalan parsel bölümleri ile 1. zon sınırları dışında kalan parsellerde, mevcut yapılaşma koşulları değişmeden, imar planında bulunan turizm tesis alanı, aile pansiyonu alanı, tatil köyü alanı, otel tesisleri alanı, turizm tesisleri alanı, kaplıca tesis alanı vb. alanlarda; mevzuatta açıklandığı şekilde, Ticaret alanında gerçekleştirilebileceği belirtilen tesislerin yapılabilmesine ilişkin 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.

Serda BAL YILDIZ  
Başkan

Süleyman ÇANKAYA  
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI  
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ