

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 16.03.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Evliya Çelebi (Okmeydanı) Mahallesi, 628, 2748, 2750, 2751, 2752, 2753, 2777 adalar bölgesinde imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

1986 yılında onaylanan imar planlarında Bakanlık önerisine göre çevredeki heyelan nedeniyle gerekli önlemler alınmaya kadar yapılaşması durdurulacak alanın olduğu Evliya Çelebi (Okmeydanı) Mahallesi, 84, 85 pafta, 628 nolu ada bölgesinde, 2001 yılında Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdler sonrasında Belediye Meclisinin 15.04.2002 tarih ve 56 sayılı kararı ile imar planı değişikliği yapılmıştır. Bu imar planı değişikliği kapsamında 628, 2748, 2750, 2751, 2752, 2753, 2777 nolu adaların, daha önce konut alanında kalan bazı bölümleri, mevcut yapılar haricinde yeni yapılaşmanın olmayacağı alanlara dönüştürülmüştür. Söz konusu alanlarda, imar planında alan kullanım fonksiyonu bulunmamaktadır.

Bahse konu bölge 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17.04.2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alan içerisinde kalmakta olup; Riskli Alanlara yönelik hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu 2014 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Bu rapora göre Okmeydanı Mahallesi'ndeki riskli alan sınırları içerisinde ÖA-2.1, ÖA-5.1 (önlem şartlı alanlar) lejantlı alanlar bulunmakta olup, yerleşime uygun olmayan alan (UOA) yer almamıştır. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 18.10.2021 tarih ve 159671 sayılı yazısında "...ekte sınırları gönderilen alanda herhangi bir yapılaşmaya gidilmemesi, mevcut arazi örtüsüne dokunulmaması, şev açılarındaki değişimin heyelan riski oluşturması sebebiyle kazı çalışması yapılmaması ve sahaya pasa malzeme dökülmemesi gerektiği düşünülmektedir..." hususları açıklanmıştır. Aşağıda açıklanan imar planı 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 imar planı değişikliği İdaremiz tarafından genel bir değerlendirmeye yapıldığından; daha önce imar planında konut alanı olarak planlı olması; yapı ve nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış olmaması nedeniyle, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 18.10.2021 tarih ve 159671 sayılı yazısında yapılaşmaya gidilmemesi gerektiği belirtilen alan sınırları dışında olacak şekilde; Evliya Çelebi (Okmeydanı) Mahallesi, 628, 2748, 2750, 2751, 2752, 2753, 2777 adalar bölgesinde, imar planında alan kullanım fonksiyonu bulunmayan parsel alanlarında Bitişik nizam 2 kat konut lejantlı alan 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