

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 29.04.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Siner Mahallesi, 264 ada, 9, 10, 11 parsellerde, Belediye Meclisimizin; 06.10.2021 tarih, 297 sayılı kararı ile onaylanan, 3205 işlem nolu imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi konusu ile ilgili müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

25.04.2022 tarih, 1977 kayıt nolu dilekçe etüd edilmiştir. Söz konusu dilekçeyle, Siner Mahallesi, 264 ada, 9, 10, 11 parsellerde, Belediye Meclisimizin; 06.10.2021 tarih, 297 sayılı kararı ile onaylanan, 3205 işlem nolu imar planı değişiklikleri hakkında açıklamalar yapılarak, ".....15 Eylül 2020 31245 sayılı İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik madde 7 "(5) bendine göre değer artış payı olmaması gerekirken , yaptığımız itirazın kabul edilmediği tarafımıza iletiğinden Ülke ekonomisindeki olağanüstü artışlar nedeni ile bu bedeli ödeyemeyeceğimiz için yatırımımızı mer'i imar planına göre yapmak zorunda kalıyoruz. İmar planı değişikliğinin eski haline döndürülmesi....." hususları, iletilmiştir.

Belediye Meclisimizin; 06.10.2021 tarih, 297 sayılı kararıyla; OEDAŞ 'ın 17.12.2020 tarih, 160689 sayılı yazısıyla; söz konusu parsellerden geçen, mülkiyeti Belediyemize ait Porsuk İçme Suyu tesislerini besleyen, enerji nakil hattı bölgede imar planında koruma kuşağına gerek olmayacak şekilde, müşterek direkli olarak düzenlendiği, hususları iletiğinden, 9 ve 11 parsellerde bulunan enerji nakil hattı ve koruma kuşağının (yapı yasaklı alan) iptal edilerek yapılaşma alanına dahil edilmesi, 9 ve 10 parsellerin birleştiği bölümde, parsellerin tevhidinden sonra uygulanmak üzere 5 metrelik yapı yaklaşma mesafelerinin iptal edilerek yapılaşma alanına dahil edilmesi; yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği ve ilgili nazım imar planı değişikliği onaylanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8' de; "*Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.*" denilmekte ve İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin de İkinci Bölüm Değer Artış payına konu olacak plan değişiklikleri başlığı Madde 5 (1) a bendinde; "En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak suretiyle yapılır." denilmektedir. Söz konusu Belediye Meclisimizin 06.10.2021 tarihli ve 297 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile bahse konu parsellerde her ne kadar Uygulama İmar Planında Yapı Yoğunluğu değiştirilmesede de, Siner Mahallesi 9 ve 11 parsellerde enerji nakil hattı ve koruma kuşağının (yapı yasaklı alan) kaldırılması ile parsellerin taban alanında yapılacak yapı (inşaat) alanı değişiklik öncesi imar planına göre artmaktadır. Değişiklik öncesi 9 ve 11 parsellerde, imar planındaki TAKS değerine göre yapılan taban inşaat alanının tamamı kullanılamamaktadır. Ayrıca imar planı değişikliği ile Siner Mahallesi 9 ve 10 parsel alanları arasındaki çekme mesafelerinin iptali ile Kütahya-Afyon Çevre yoluna daha uzun cepheli bir yapı yapılabilecektir. Belediye Meclisimizin; 06.10.2021 tarih, 297 sayılı kararı ile onaylanan, 3205 işlem nolu imar planı değişikliği ile ilgili değer artışı tespiti işleminin yapılmasının gerektiği açıklanmıştır. Değer artış payının olup olmayacağı, tespitinde v.b ise Gayrimenkul Değerleme Firmalarınca hazırlanan raporlar esas alınmaktadır. Nitekim, Dap Modülünden atanan; üç adet yetkili Gayrimenkul Değerleme Firmalarınınca hazırlanan raporların, tamamında da söz konusu Plan değişikliği sonucunda parsellerde Değer Artış Payı (DAP) olacağı belirtilmiştir.

Siner Mahallesi, 264 ada, 9, 10, 11 parsellerdeki imar planı değişikliği yapımını da içeren, Belediye Meclisimizin; 07.07.2021 tarih, 221 sayılı ve 06.10.2021 tarih, 297 sayılı kararlarının iptal edilerek, söz konusu parsellerde; 3205 işlem numaralı imar planı değişikliğinden önceki, imar planlarının uygulanması **uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN  
Başkan

Elif DEMİRELLİ  
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN  
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ