

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 16.08.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, İkizyüyük Mahallesi 5906 ada bölgesinde imar planı değişikliği konusu incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İkizyüyük Mahallesine ait imar planları Belediye Meclisimizin 01.03.2016 tarih 107 sayılı kararıyla onaylanmış olup, yürürlüğe girmiştir. Söz konusu imar planlarında Köy Tüzel kişiliği fesh edilmeden önce oluşan, Eski köy Yerleşim planıyla oluşan 5922-5923-5924 ve 5925 adalar Ayrık İkiz Nizam 4 kat, TAKS:0.32 KAKS:1.05 yapılaşma koşullu konut alanları olarak düzenlenmiştir. Ancak bu adalar gibi köy yerleşim planıyla oluşan 5906 ada İmar planlarında kısmen konut, kısmen yol, kısmen de pasif yeşil alanda kalmakta olup, 18. Madde İmar Uygulaması Yapılmasının Zorunlu Olduğu Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Ayrıca adanın büyük bir bölümü Yapı Yasaklı Alanda (OSB Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı) kalmaktadır. Söz konusu imar planlarının yapımı aşamasında OEDAŞ'a kurum görüşü sorulmuş olup, gelen kurum görüşü yazılarında ENH yönüyle görüşleri bildirilmiştir. Bu bağlamda OEDAŞ'ın yazısında belirtilen ENH'ler ve koruma alanları imar planlarına aktarılmıştır. İkizyüyük Mahallesi 5906 ada büyük bir bölümünde bu nedenle Yapı Yasaklı Alan (OSB Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı) olarak düzenlenmiştir. Ancak günümüz itibarıyla 5906 ada bölgesinde halihazırda yapılan yerinde incelemeler sonucunda bahse konu alanda ENH hattını bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle OEDAŞ'a konu ile ilgili kurum görüşü sorulmuş olup, 24.07.2023 tarihli ve 3140 kayıt numaralı gelen cevabi yazıları; *“İkizyüyük Mahallesi, 5906 ada bölgesinden geçen mülkiyeti OSB Müdürlüğüne ait olan enerji Nakil Hattı kaldırılmış olup imar planındaki bu hatta ait olan koruma bandının yazımız ekinde gönderilen plan örneğinde gösterildiği şekilde kaldırılmasında Şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* şeklindedir.

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, yukarıda belirtilen adalar bölgesinde idareimiz tarafından genel bir değerlendirme yapılarak, İkizyüyük Mahallesinde köy tüzel kişiliği fesh edilmeden önce köy yerleşim planlarından gelen 5906 adada, ENH yönünden Yapı yasaklı alanlar kaldırıldığından dolayı, güneyindeki 5922-5923-5924 ve 5925 adalardaki gibi yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik olup, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Bu bağlamda İkizyüyük Mahallesi yerleşik alanları etrafındaki imar planlarında halihazırda kaldırılmış olan OSB Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı ile ilgili yapı yasaklı alanların kaldırılması, 5906 adada Ayrık Nizam 4 katlı, TAKS:0.32 KAKS:1.05 yapılaşma koşullu, 5 ve 3 metre ön bahçe, 3 metre yan bahçe mesafeli konut alanı, adanın kuzey, güney ve doğu bölümünde 7 metre yol alanı ve bu alanın doğusunda artan yapı - nüfus yoğunluğuna karşılık, kaldırılan ENH'nin altında düzenlenen pasif yeşil alandan park alanı düzenlenmesine yönelik nazım ve uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR