

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.02.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında Akkent mahallesi 158 ada bölgesi ve İnköy Mahallesi 147 ada, 5456 ada bölgesinde imar planı ve değişikliği yapımı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Akkent Mahallesi 158 ada bölgesi yürürlük imar planlarında bulunan Tokı bölgesi güneyi ile 50 metrelik yol arasında kalan yaklaşık 7 hektarlık alandır. İnköy Mahallesi 147 ve 5456 ada bölgesi İnköyde bulunan RMSA istasyonun doğusu ile İnköy Mahalle Yerleşik arasında kalan yaklaşık 27 hektarlık alandır. Bahse konu alanlar Nazım imar planları ve Uygulama İmar planları dışında olup, plansız sahalarda kalmakta, ancak imar planlarına bitişik konumdadır. Söz konusu alanlarda ilgili kurum ve kuruluş görüşleri tamamlanmış olup; gerekli etüdler yapılmıştır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir.

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. İmar planı yapıldığından aşağıda açıklanan imar planında, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

İnköy Mahallesinde bulunan RMSA istasyonunun çevresinde Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş Genel Müdürlüğü(Botaş) Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafeleri tablosuna uygun olarak 100 metrelik yapı yasaklı alan ve pasif yeşil alan belirlenmiştir.

Akkent mahallesi 158 ada bölgesi ve İnköy Mahallesi 147 ada, 5456 ada bölgesinde imar planı ve değişikliği ile TAKS:0.40, KAKS:1.60, Yencok: 16.50m(4kat) lejandlarıyla, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Lise Alanı, Cami Alanı , Ayrık Nizam 4 kat TAKS:0.25, kaks:1.00, konut ve konut-ticaret alanlarının düzenlenmesi, park, yol ve kavşak alanlarının tasarlanması, Kurum ve Kuruluşlardan gelen görüşler ile ilgili mevzuat kapsamında ilgili alanlarda, parsel alanının en az % 44,9 unun kamuya terk edilmesine ilişkin plan notlarının oluşturulması yönlerindeki 1/1000 İlave Uygulama İmar Planı ve değişikliği ile ilgili 1/5000 İlave Nazım İmar Planı ve değişikliğinin; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan *Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*'un 9. Maddesi ile birlikte, düzenlemeye tabi tutulan alanlardaki Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Alanı vb. kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, yine anılan kanunla %45 olarak belirlenen Düzenleme Ortaklık Payı hesabına dahil edilmiştir. Bu sebeple, İmar Planı ile kısıtlama getirilmiş gayrimenkullerin kamu kurumları tarafından kamulaştırılmasına ihtiyaç olmayacak ve bu amaçla da kurumların bütçelerine kamulaştırma için ödenek koymalarına gerek kalmayacaktır. Bu bağlamda, İmar Kanununun 10. maddesi kapsamında, aşağıda açıklanan imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra, maksimum 5 yıl içerisinde, ilgili sahalarda 18. Madde İmar uygulamalarının tamamlanarak yerine getirilmesi, **uygun görülmüştür**

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfki ACAR