

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.01.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi, 115 ada, 3 parsel alanında Belediye Meclisinin 06.09.2023 tarih ve 300 sayılı kararı ile onaylanan 3413 nolu imar planı değişikliğinin iptal edilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İlimiz, Merkez, Yoncalı Mahallesi, 115 ada, 3 parsel malikinin 24.07.2023 tarihli dilekçesi ile; söz konusu parselin imar planındaki mevcut yapılaşma koşulları değişmeden, alan kullanım fonksiyonunun Konut alanından TİCK (Ticaret-Konut) alanına dönüştürülmesine yönelik imar planı değişikliği talep edilmiştir. Parselin alan kullanım fonksiyonunun Konut alanından TİCK (Ticaret-Konut) alanına dönüştürülmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği Belediye Meclisinin 06.09.2023 tarih ve 300 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği parsel bazında fonksiyon değişikliği içerdiğinden dolayı aynı meclis kararıyla İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik gereği değer artış payı tespiti işleminin yapılmasına karar verilmiştir. İlgili Yönetmelik gereği yetkili iki kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporları dikkate alınarak İdaremiz Kıymet Takdir Komisyonu tarafından parsel alanıyla ilgili değer artış payı miktarı belirlenmiş ve 20.10.2023 tarih, 18764 sayılı yazı ile parsel malikine bildirilmiştir. Parsel maliki tarafından 23.10.2023 tarihli dilekçe ile değer artış payına 5 günlük itiraz süresi içerisinde itiraz edilmiştir. Söz konusu itiraz Kıymet Takdir Komisyonu tarafından değerlendirilmiş ve uygun görülmemiştir. Bu durum 31.10.2023 tarih, 19467 sayılı yazı ile parsel malikine bildirilmiştir. Bu süreç içerisinde taşınmazın değer artışına tabi olduğu ve değer artış payı miktarı konularında parselin tapu kütüğüne şerh konulması için İdaremiz tarafından Tapu Müdürlüğüne yazı gönderilmiş ve tapu kütüğüne şerh konulmuştur. E-plan otomasyon sistemi üzerinden de işlemler yapılarak parsel malikine tahakkuk edilmiştir. Ancak, belirlenen değer artış payı miktarı günümüze kadar ödenmemiştir.

Parsel malikinin 11.07.2024 tarih, 2640 kayıt nolu dilekçesinde söz konusu parselde yapılan plan değişikliğinin sebebinin TKDK (Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu) desteği alabilmek ve ilgili parselde apart otel yapmak olduğu, ancak yapmak istedikleri projenin TKDK tarafından desteğe uygun görülmediği belirtilerek bahse konu imar planı değişikliğinin iptal edilmesi ve plan değişikliğinden önceki haline geri dönmelerini talep etmiştir. Yine parsel malikinin 07.01.2026 tarih, 101 kayıt nolu dilekçesinde Yoncalı Mahallesi, 115 ada, 3 parselde yapılan plan tadilatı ile neticesinde tahakkuk eden ve ödemesi yapılmayan değer artış payının iptali ve tapu üzerine konulan şerhlerin kaldırılması talep edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 22/11/2025 tarih ve 33085 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğinin 13. maddesinde, Değer Artış Payının Ödenmesi başlığı altında; "...(3) Tahakkuk ettirilen değer artış payının ödenmesine başlanılmadan ilgisince değişiklik öncesi uygulama imar planına dönülmesinin talep edilmesi halinde; idarece yapılan masraflar ilgisinden tahsil edilerek değişiklik öncesi plana dönüş için gerekli iş ve işlemlere başlanabilir. Değişiklik öncesi uygulama imar planına dönüş yapıldıktan sonra tapuya verilen değer artış payına ilişkin şerh ilgili idaresince kaldırılır..." hükmü bulunmaktadır. İdaremizce yapılan bir masraf bulunmamakta olup, müracaat sahibi tarafından söz konusu dilekçelerle yapılan talebe ilişkin gerekli inceleme ücreti yatırılmıştır.

Parsel malikinin talebine istinaden Yoncalı Mahallesi, 115 ada, 3 parsel alanında Belediye Meclisinin 06.09.2023 tarih ve 300 sayılı kararı ile onaylanan 3413 nolu uygulama imar planı değişikliğinin iptal edilerek, söz konusu alanda imar planı değişikliğinden önceki imar planının uygulanması, **uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ