**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

**(04.07.2018 Tarihli Belediye Meclisi)**

Belediye meclisimizin muhtelif oturumlarında gündeme alınarak komisyonumuza havale edilen imar planında değişiklik yapılması ile ilgili talepler, Belediye Meclisimizin muhtelif oturumlarında gündeme alınarak komisyonumuza havale edilmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, yerinde yapılan incelemeler ışığında değerlendirilmiş ve aşağıdaki rapor tanzim edilmiştir. Belediye Meclisimizin onayına arz olunur.

1. Belediye Meclisimizin 02.05.2018 tarihli oturumunda görüşülen imar komisyonu raporunun 2. Maddesini tekrar incelenmek üzere komisyonumuza iade edilmiş olup, İlimiz Merkez İlçe, Kurtuluş Mahallesi, Gökdere Mevki, 475 ada 6 parselde konumlu arsanın malikinin; Türkiye Büyük Millet Meclisi Kamu Denetçiliği Kurumuna vermiş olduğu dilekçe ile taşınmazının 06.12.2006 tarih ve 26 sayılı Belediye Meclis Kararıyla park ve yol fonksiyonuna ayrıldığı, 2006 yılından günümüze dek geçen 11 yıl içinde yeşil alan olarak ayrılan alan üzerinde herhangi bir çalışma yapılmadığı, bu anlamda mülkiyet hakkının engellendiğini düşündüğünü belirttiği, yol ve park alanına ayrılan taşınmazının tekrar imara açılmasını, mümkün değilse eşdeğer bir arsa ile trampa edilmesini, bu seçeneğinde mümkün olmaması durumunda kamulaştırılarak bedelinin ödenmesini talep ettiği; Kamu Denetçiliği Kurumunca taşınmaz maliki Ömer MOR’un başvurusunun incelenerek 2017/11578 başvuru no ve 02.03.2018 tarihli kararıyla “Başvuranın imar planında “park ve yol alanı” olarak ayrılan taşınmazının eşdeğer bir arsa ile trampa edilmesi veya kamulaştırma istemine ilişkin olarak; Başvuranın taşınmazının “güncel kamulaştırma rayiç bedeli” esas alınarak başka taşınmazla trampa işleminin makul sürede gerçekleştirilmesi yönünde yeni bir işlem tesis edilmesi, belirtilen işlemin tesisi mümkün olmadığının değerlendirilmesi halinde, idare ile başvuran arasında taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesi ve kamulaştırma bedelinin makul sürede ödenmesini teminen yeni bir işlem tesis etmesi hususunda Belediye Başkanlığımıza tavsiyede bulunulması kararı alındığı görülmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde bahse konu parselin Belediyemize ait taşınmazların birçoğu yol, park gibi kamusal alanlarda kaldığı ve Belediyemize ait kamusal alanlar harici nadiren taşınmaz bulunduğundan trampa edilmesi uygun değerlendirilmemiş, bölgede 3194 sayılı kanunun 18. Madde uygulaması yapılması da mümkün görülmediğinden, meri imar planında park ve yol alanında kalan parselin tamamının imar programının 2020 dilimine alınarak istimlak edilmesi uygun bulunmuştur.
2. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 06.03.2018 tarih ve 857 sayılı yazısı incelendiğinde; İlimiz Merkez Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parselde konumlu, mülkiyeti Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İletim A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan araç muayene istasyonuna ilgi yazı ekinde sunulan vaziyet planında gösterilen kısma (güney cephe) ilave kombine araç muayene kanalı yapılması planlandığından ada konumunda olan parselin güney cephesinde meri imar planında 5 metre olan yapı yaklaşma mesafesinin 2 metre olarak düzenlenmesi ile ilgili plan değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmış olup, sunulan plan değişikliği teklifi incelendiğinde ada konumunda olan parselin imar hatlarında ve alanın yapılaşma yoğunluğu / yüksekliğiyle ilgili bir değişiklik yapılmadığı, yapılan plan değişikliği ile sadece çekme mesafesinin değiştirildiği görülmüş, ancak çekme mesafesinin 2 metreye düşürülmesinin emsal teşkil edebileceğinden bölgedeki adaların yapılaşmaları olumsuz etkileyeceği, ayrıca meri imar planında Küçük Sanayi Alanında kalan adada 2 metre çekme mesafesi uygulanmasının güvenlik açısından tehlike yaratabileceği hususları değerlendirildiğinde sunulan plan değişikliği teklifi uygun bulunmamıştır.
3. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 06.03.2018 tarih ve 855 sayılı yazısı incelendiğinde; İlimiz Merkez Başköy sınırları içerisinde meri imar planında ağaçlandırılacak alanda kalan 102 ada 102 ve 103 parsellerin bir kısmının konut, cami ve kalan kısmının park alanına dönüştürülmesi ile ilgili plan değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmış olup, sunulan plan değişikliği teklifi incelendiğinde Başköy 102 ada 102 ve 103 parseller için hazırlanan plan teklifine göre toplam tapu alanı 17.778 m² olan parsellerden alanın kuzeyinde ve güneyinde ayrı ayrı olmak üzere toplamda 8.746 m2 Emsal=1.75, Yençok 24.50 metre yapılaşma koşullarına sahip konut alanı ayrıldığı, 6.388 m² park alanı ayrıldığı, 808 m² cami alanı ayrıldığı görülmüştür. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı değişikliklerini düzenleyen 26.maddesine göre incelendiğinde teklif edilen değişiklikte, planda eksiltilen ağaçlandırılacak alan alternatif bir alanda planlanmamış, alanda barındırılması teklif edilen 392 kişilik nüfusun ihtiyacı olan donatı alanı olarak 6388 m2 park alanı ve 808 m2 cami alanı ayrıldığı görülmektedir. Yapılması teklif edilen plan değişikliği ile imar planı bütününün olumsuz etkileneceği, ağaçlandırılacak alanın kaldırılarak yerine öneri alan sunulmadığı, bu yönüyle imar planı değişiklikleri ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulmadığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre minimum 1000 m2 olması gereken cami alanının 808 m2 olarak sunulduğu, uzun yıllarıdır boş durumdaki yüksek eğimli alanın yapılaşmaya açılmasının kamu değil, kişi yararına bir işlem olacağı, ağaçlandırılacak alan olarak planlanan alanın ağaçlandırılarak kentin doğal yapısına katılması amacıyla imar programı kapsamında kamulaştırılmasının daha doğru olacağı, ayrıca aynı parseller için daha önce Belediyemize benzer plan değişikliği teklifi sunulduğu ve Belediye Meclisimizin 06.04.2016 tarih ve 4/35 sayılı kararı ile benzer gerekçelerle reddedildiği görüldüğünden plan değişikliği teklifi uygun bulunmamıştır.
4. Komisyonumuz gündeminde bulunan araştırma ve incelemeleri devam eden diğer taleplerin tekrar komisyonumuza havalesi arz olunur.11.05.2018

Harun CEBECİ Celal YÖRÜR Celal YILMAZ

Komisyon Başkanı Üye Üye

Dursun ARMAĞAN İsmail Hakkı DEMİR

Üye Üye