

**Karar Tarihi: 14.09.2022**

**Karar No: 18**

**Ödemiş Belediyesi**  
**İmar ve Hukuk komisyon Kararı**

Ortak komisyonumuz, 13.09.2022 Salı günü saat:17:00'de ve 14.09.2022 Çarşamba günü saat:11.30'da İmar Komisyonu Başkanı Ufuk AYKOL İmar Komisyonu Başkan Vekili Tülin BOZOĞLU, Ediz DEMİR, Murat ÖNCEL ve Derya COŞKUN ile Hukuk Komisyonu Başkanı Gülin VARIŞ ÖZLÜ, Süleyman Gökhan KARA ve Anıl TAŞ ile birlikte toplandı. Toplantıya Nazan DÖNMEZ ve İbrahim Onur ATBİN katılmadı. Toplantıda İmar ve Şehircilik Müdür V. Gürkan GÜLEN ile Hukuk İşleri Müdür Av. Burak CAN hazır bulundu.

Belediye Meclisinin 08.09.2022 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen Hüseyin GÜRSEL varisi SAMİ GÜRSEL'e ait itirazın incelenmesine başlandı.

İlgili itiraz dilekçesinde; Atatürk Mahallesi, 774 Ada, 71 Parsel numaralı taşınmazın çok değerli bir bölgede olduğu, terkiyatlar dışında daire sayısı ve alanlarında büyük sınırlama getirildiği, daha önceden 0.40 olan TAKS'ın 0.25 düşürüldüğü, 1.20 olan Emsalin 1.00'a düşürülmesinin haksız ve yersiz olduğu, daire büyüklüklerinin en az 150m<sup>2</sup> olarak sınırlandırılmasının da mağduriyet oluşturduğu, imar planı değişikliğinde aleyhi olan tüm hususlara itiraz edilerek tekrar değerlendirilerek mağduriyetin giderilmesi istenildiği, Kuzey Çevre Yolu (Kuzey Kesim) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Belediye Meclisimizin 03.01.2022 tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Meclisinin 09.05.2022 tarih ve 573 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı paftaları Belediyemiz girişinde 01.08.2022-01.09.2022 tarihlerinde askıya çıkarıldığı incelenmiştir.

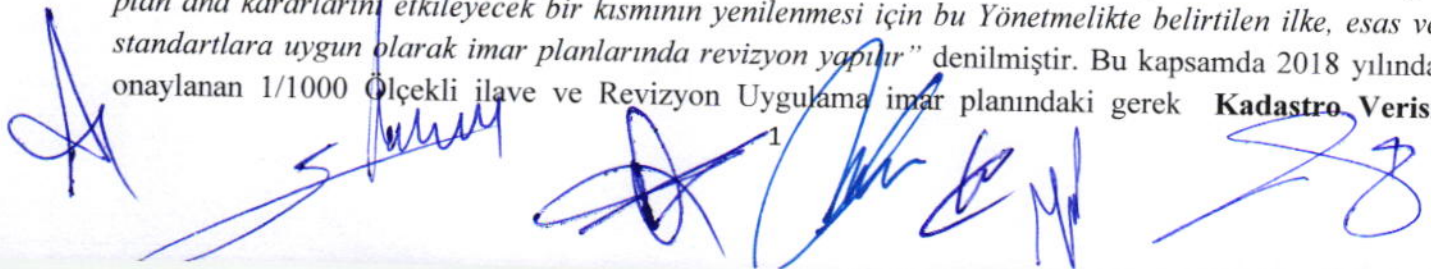
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı 6. Maddesinde;

1-Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

2-Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. Denildiği; söz konusu taşınmaza ait Kuzey Kesim 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonunun 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu incelenmiştir.

Atatürk Mahallesi, 774 Ada, 71 Parsel numaralı taşınmazın 2018 yılında onaylanan İmar Planı Revizyonunda yol, yeşil alan, konut ve Eğitim Alanında kaldığı, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamasına tabi olduğu, Kuzey Çevre Yolu (Kuzey Kesim) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yol, yeşil alan, konut ve Eğitim Alanında yer aldığı, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması kapsamında belirlenen "Etaplama Alanı" içerisinde kaldığı görülmüştür. Söz konusu taşınmaz ile ilgili Ödemiş Kuzey Kesim 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına itiraz edildiği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli meclis toplantısında yapılan itirazın uygun olmadığına karar verildiği görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar planı revizyonu ve ilaveleri" başlıklı 25'inci maddesinde; "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır" denilmiştir. Bu kapsamda 2018 yılında onaylanan 1/1000 Ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar planındaki gerek **Kadastro Verisi**



**Hatalarından, gerekse 18. Madde Uygulama Sınırlarından** etapların belirlenmesinde düzenleme ortaklık payı oranlarının eşit olarak dağıtılması zorunlu kılındığı, DOP oranının %50-60 oranına bulunduğu, ancak DOP oranının yönetmelik gereği %45 olması nedeniyle plan revizyonu yapılmasının zorunlu olduğu, Kuzey Kesim İmar Planı revizyonunda mevcut planı kararlarına bağlı kalınarak sosyal ve teknik altyapı alanlarında herhangi bir küçültmeye gidilmediği nüfusun azaltılmasına yönelik de kararlar geliştirildiği, alan çevresinde mevcut daire büyüklüklerinin ortalaması dikkate alınarak TAKS ve KASK değerlerinin yedinden düzenlendiği incelenmiştir.

Hüseyin GÜRSEL varisi SAMİ GÜRSEL'e ait hisselerinin bulunduğu Atatürk Mahallesi, 774 Ada, 71 Parsel numaralı taşınmaz ile ilgili yapılan itirazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması kapsamında belirlenen "Etaplama Alanı" içerisinde uygulanabilirliğinin sağlanması ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesinde belirtilen kademeli birliktelik ilkesine istinaden REDDİNE oy birliği ile, Kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verildi.

Ufuk AYKOL  
İmar Komisyonu Başkanı

Tülin BOZOĞLU  
İmar Komisyonu Başkan Vekili

Ediz DEMİR  
Üye

Derya COŞKUN  
Üye

Murat ÖNCEL  
Üye

Gülün VARIŞ ÖZLÜ  
Hukuk Komisyonu Başkanı

Süleyman Gökhan KARA  
Üye

Nazan DÖNMEZ  
Üye  
(katılmadı)

İbrahim Onur ATBİN  
Üye  
(katılmadı)

Anıl TAŞ  
Üye