

TARİH:16.08.2024

NO:322

**ÖZETİ:** İlimiz Edremit ilçesi Yenimahalle Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 2 adet Plan Notu Değişikliği.

**Meclisi Teşkil Edenler:** Tuncer SAĞINÇ, Ayvaz HAZİR, Hatice Atabay GÜNDOĞDU, Reşat ERASLAN, Ruknettin HAKAN, Mehmet Tahir ERTAŞ, Hediye SAYİNER, Sakine KUTPINAR, Davut ACAR, Hanım AKKOŞ, Hividar BAYER, Mehmet Salih ÖZDEMİR, Şehriban Durmuş KAÇAK, Ümrhan TEKDAL, Ertan SAMİ, Ejder BİLİCİ, Evin KARAHAN, Edibe BABUR, Meran KAPLAN, Berivan Pülat ÇAĞLAYAN, Emrah KOÇ, Güneş Ögmen KORKMAZ, Ercan ERKOL, Aydın GÜLER, Ayşe ERGÜN, Yakup DEMİR, Leyla ÇEVİK, Ömer AYAS, İlhami Güler, Yusuf TARHAN, Herdem ACAR, Mehmet Refik DURAR, Aryen ERSAYAN, Dilgeş ASLAN, Öznur EVİN, Abdullah AKDOĞAN, Gurbet GEZİCİ, Cesim AK, Delil ÜNVERCAN, Cahit ERTAN, Şevin EROL, Ahmet AYAZ, Hatice BAĞCI, Ali BAĞCI, Nahide KORKMAZ, Niyazi YAKIN, Barış OFLAS, Serap GÜVENÇ, Leyla ÇELİK, Nevzat ORMAN, Abdülmecit ALADAĞ, Vural AYVAZ, Zülfikar ARAPOĞLU, Mehmet Nasır SİNOĞLU, Abdullah ARVAS, Yunus Emre MÜKÜS, Dursun ÖZGÜL, Havva DURAN İştirakiyle toplandı.

**TALEP:** İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 12.07.2024 tarihli ve 81 sayılı teklif yazısı.

**İlgi:** Edremit Belediye Başkanlığının 06.06.2024 tarih ve 57954 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazı ve yazı eki ile tarafımıza sunulan Van ili, Edremit ilçesi, Yeni Mahalle Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ilişkin Plan Değişikliği ile Plan Notunun 2. Maddesi "*Planlama sınırları içerisinde üzerinde A notasyonu bulunan imar adalarında minimum ifraz şartı 4000 m<sup>2</sup>'dir*" ve Plan Notunun 4. Maddesi "*Uygulama İmar Planında A notasyonu ile belirlenen imar adalarında 3194 sayılı kanunun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez.*" hükümlerinin kaldırılması Edremit Belediyesi Meclisinin 03.04.2024 tarihli ve 114 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

### Teknik Görüş

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendine göre;**

"a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.

b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür." denilmektedir. Yeni Mahalle Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ilişkin Plan Değişikliği Plan Açıklama Raporunda "...18. Madde imar uygulaması, ifraz-tevhit uygulamalarında yaşanan sıkıntıları önlemek için..." gerekçe gösterilerek Plan Notunun 4. Maddesi iptal edilmiştir. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yapılan incelemeler sonucunda plan notundaki 4. Madde kaldırıldığı takdirde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7. Maddesi "(4) İmar planı ile mahreş aldığı yolu kapatan ve imar adası ortasında kalan, yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez.

(5) İmar planı ile kapatan yollarda kalan, yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapatan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez." denilmektedir.

Hükümleri kapsamında yapılan değerlendirme; Bu hükümler doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde imar uygulaması yapılmadığı takdirde plan içerisinde cephe almayan parseller tespit edilmiş olup, aynı yönetmeliğin 6. Maddesi hükümlerine aykırı olarak plan içerisinde parsellerin bulunduğu tespit edilmiştir.

**3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi;** "...Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır..." hükmü kapsamında "E-PLAN OTOMASYON SİSTEMLERİ" üzerinden Plan İşlem Numarasının alınmadığı görülmekte olup, kanunun gerektiği işlemler yapılmamıştır.



TARİH:16.08.2024

NO:322

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinin 10. Fıkrası;** “(10) Uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde, aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında aşağıdaki analiz ve araştırmalar yapılır: d)Yapılaşma ve yaklaşma mesafeleri.” hükmü doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde imar uygulamasına ilişkin plan notu hükmünün kaldırılması ile birlikte yapılaşmaya uygun olmayan parseller tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, söz konusu plan değişikliğinin yukarıda bahsi geçen mevzuat hükmüne aykırı olduğu açıkça görülmektedir.

**3194 Sayılı İmar Kanununun 5. Maddesi;** “...Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır...” hükmü kapsamında Plan Paftasında bulunan halihazır haritanın onay tarihine ilişkin bir bilgi bulunmamakta olup, kanun hükmü doğrultusunda plan paftasının hükümsüz olacağı tarafımda değerlendirilmektedir.

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesinin 2. Fıkrası;** “Plan teklifleri; Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri uyarınca, planın kademesi ve türüne göre üst kademe planlar, planlama esasları, yapılan analiz ve kararlar ile birlikte gerekçesi, planın kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, kentsel doku ve yaşanabilirlik hususları kapsamında değerlendirilir.” Hükmü ve yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan değişikliğinin kanun ve yönetmelikte belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanmadığı tarafımda tespit edilmiştir.

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9. Maddesi;**

“(1) Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır.

(2) Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağliıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir.

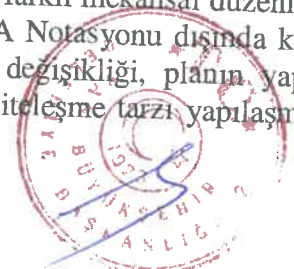
(3) Planların araştırma aşamasında yapılan çalışmalarda elde edilen bilgi, belge ve sonuçlar ayrı raporlar halinde sunulabilir.

(4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur.

(5) İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır.” Hükmü doğrultusunda yapılan incelemede, Plan Açıklama Raporunda “...3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde imar uygulaması, ifraz-tevhit uygulamalarında yaşanan sıkıntıları önlemek için...” gerekçe gösterilmiş olup, plan açıklama raporunda parsellere ilişkin bir analiz çalışmasının yapılmadığı görülmüştür. Ayrıca A Notasyonu (Min. 4000 m<sup>2</sup> ifraz şartı) içeren imar adaları içerisinde hiçbir yoldan cephe almayan parsellerin ve yapılaşma şartlarını sağlamayan parsellerin bulunduğu tespit edilmiştir. Bu durum göstermektedir ki, plan açıklama raporunda belirtilen gerekçe kadastral duruma aykırıdır.

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 14. Maddesi;**

“(g) Yenilikçi, esnek ve rekabetçi bir ekonomik yapının oluşturulması için gerekli mekânsal düzenlemelerin yapılması,” hükmü kapsamında söz konusu Revizyon Uygulama İmar Planı, yenilikçi, esnek ve rekabetçi bir ekonomik yapının oluşturulması için iki farklı mekânsal düzenleme ile A Notasyonu (Min. 4000 m<sup>2</sup> ifraz şartı) belirlenen imar adaları ve A Notasyonu dışında kalan imar adaları şeklinde planlanmıştır. Bu doğrultuda söz konusu plan değişikliği, planın yapılış amacına uygun olmamakla birlikte, kente örnek teşkil edecek modern siteleşme tarzı yapılaşmaya



TARİH:16.08.2024

NO:322

söz konusu plan değişikliği ile engel teşkil edecektir. Bu durum söz konusu hükümde belirtilen hususlara aykırıdır.

Van ili, Edremit ilçesi, Yeni Mahalle Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ilişkin Plan Değişikliği yukarıda belirtilen hususlara ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen esaslar ve ilgili diğer meri kanun, yönetmelik hükümleri doğrultusunda 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7/b maddesi "...hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek..." ve 14. Maddesi "Büyükşehir kapsamındaki ilçe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir. Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır." Hükümleri doğrultusunda Belediye Meclisimizde görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

**İmar ve Bayındırlık Komisyon Kararı:** Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliğine ilişkin;

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendine göre; b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür."** denmektedir. Plan Notu Değişikliğine ilişkin Plan Açıklama Raporunda; "Mevcut 2 numaralı plan notunda A notasyonlu adalarda en küçük ifraz şartı olarak 4000 m2 belirlenmiştir Alanda yapılan 18. Madde uygulaması taslaklarında bu adaların 4000 m2 olarak ifraz edilmesi durumunda pekçok parselde hissedarlık durumunun değişmesi gerektiği görülmüştür Parselasyonun bu şekilde tescil edilmesi pekçok mülkiyet sorunu oluşturacak ve yapılaşmanın önü kesilecek ve ortaklığın giderilmesi için çok sayıda mahkeme açılmasına neden olacaktır. Bu durum hem planın uygulamasını geciktirecek ve mal sahipleri arasında bazı husumetlerin oluşmasına dolayısı ile sosyal hayatın ve barışın bozulmasına neden olacaktır. Komşuluk ilişkilerinin plan hükümleri ile kargaşaya neden olması planlama kriterleri açısından en istenmeyen durumdur. Şehircilik ilke ve prensiplerinin en başta geleni, komşuluk ünitelerinin iyi tayin edilerek sosyal yapının güçlendirilmesidir. Bu kriter dikkate alındığında 2 numaralı plan notunun kaldırılması planın uygulanabilirliğini sağlayacak ve sosyal yapının, komşuluk ilişkilerinin bozulmasını engelleyecektir." belirtilmiştir.

06.06.2024 tarih ve E-47449035-115.01.06-57954 sayılı Edremit Belediye Başkanlığı talep yazısında; Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2023 tarih ve 95 sayılı kararı ile onaylanan Edremit ilçesi, Yeni Mahalle yaklaşık 250 hektar alan içerisinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, plan hükümleri 2. maddesinin "Plan sınırı içerisinde üzerinde "A" Notasyonu bulunan imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 4000 m2 dir" ibaresinin uygulamada ciddi sıkıntılar yarattığı, vatandaş mağduriyetlerinin yaşandığı belirtilerek minimum parsel büyüklüğü 4000 m2 şartının kaldırılmasına,

3194 sayılı İmar Kanunun Arsa ve Arazi Düzenleme Esasları başlığının parselasyon planlarının hazırlanması alt başlığında;"Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüz ölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme



TARİH:16.08.2024

NO:322

dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz...". hükümleri gereği bölgede onaylanan imar planında, A notasyonu ile belirlenen imar adaları Düzenleme Ortaklık Payına tabi tutularak, imar planında yer alan park alanı, ibadet alanı, yol vb. sosyal donatı alanlarının kazandırılması ve imar planlarına uygun şehirleşmenin oluşturulması amacıyla 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, plan hükümlerinin 4. Maddesinde yer alan "Uygulama imar planında "A" notasyonu ile belirlenen imar adalarında 3194 sayılı kanunun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez." plan notunun devam edilmesine

Söz konusu Edremit Belediye Meclisinin 03.04.2024 tarihli ve 114 sayılı kararının; yukarıda belirtilen hususlar ve tespitler doğrultusunda 2. Madde de yer alan "Plan sınırı içerisinde üzerinde "A" notasyonu bulunan imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 4000 m<sup>2</sup>'dir" plan notunun kaldırılmasına, 4. Madde de yer alan "Uygulama imar planında "A" notasyonu ile belirlenen imar adalarında 3194 sayılı kanunun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez." plan notuna devam edilmesine ve plan notu değişikliğine ilişkin plan işlem numarasının alınması şartıyla "Değiştirilerek Kabulüne" oy birliğiyle karar verilmiştir.

**K A R A R:** 16.08.2024 tarihli meclis toplantısı 42. Birleşim gündemin 9. maddesinde bulunan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 16.08.2024 tarih ve 90 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 2. Raporunun 1. maddesindeki İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 12.07.2024 tarih ve 81 sayılı ilimiz Edremit ilçesi Yenimahalle Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 2 adet Plan Notu Değişikliği ile ilgili talep okundu.

İlimiz Edremit ilçesi Yenimahalle Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan Notu Değişikliğine ilişkin;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi, 3194 sayılı İmar Kanunun Arsa ve Arazi Düzenleme Esasları başlığının parselasyon planlarının hazırlanması alt başlığı belirtilen hükümler ve 16.08.2024 tarih ve 90 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 2. Raporu doğrultusunda; Edremit Belediye Meclisinin 03.04.2024 tarihli ve 114 sayılı kararının; 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, plan hükümlerinin 4. maddesinde yer alan "Uygulama imar planında "A" notasyonu ile belirlenen imar adalarında 3194 sayılı kanunun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez." plan notunun devam edilmesine,



TARİH:16.08.2024

NO:322

2. madde de yer alan “Plan sınırı içerisinde üzerinde "A" notasyonu bulunan imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 4000 m2’dir” plan notunun kaldırılmasına ve plan notu değişikliğine ilişkin plan işlem numarasının alınması şartıyla **“Değiştirilerek Kabulüne”** ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi doğrultusunda ilan edilmesine, gereği için kararın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’na gönderilmesine OYBİRLİĞİYLE karar verildi.

Tuncer SAĞINÇ  
Meclis 2. Başkan Vekili  
(İMZA)

Gurbet GEZİCİ  
Kâtip  
(İMZA)

Ömer AYAS  
Kâtip  
(İMZA)

