|  |
| --- |
| **KARAR** |
|  |
| Belediye Meclisinin 02.01.2023 tarih ve 16 sayılı ara kararı ile İmar Komisyonu ile Ekoloji Komisyonuna ortak havale edilen Mersin ili, Yenişehir İlçesi, tapuda Menteş Mahallesi, 033-A-22-A-2-D pafta, 6445 ada, 1 ve 2 nolu parseller ile ilgili teklife ait 31.01.2023 tarihli ortak komisyon raporu okunarak görüşmeye geçildi. |
|  |
| **KONUNUN GÖRÜŞÜLEREK OYLANMASI SONUCUNDA**  İlimiz, Yenişehir İlçesi, tapuda Menteş mahallesi 033A22A2D pafta, 6445 ada 1 ve 2 nolu parseller ile ilgili UİP-331004925 Plan İşlem Numaralı (PİN), plan değişikliği teklifi Yenişehir Belediye Meclisinin 02.01.2023 tarih ve 16 sayılı ara kararı ile İmar Komisyonu ile Ekoloji Komisyonuna ortak havale edilmiştir.  Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş’nin 29.12.2022 tarih ve TD-OUT-701-2022-5644 sayılı yazısı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Yenişehir İlçesi Menteş Mahallesi 6445 ada 1 ve 2 nolu parsellerde bulunan trafo alanının kaldırılması talep edilmiştir.  Plan değişikliğe konu parsel, II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında kalmakta olup, 01.11.2021 tarih ve 189 sayılı Yenişehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş; 08.02.2022 tarih ve 88 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kesinleşmiştir. 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 6445 ada 1 ve 2 nolu parseller Teknik Altyapı Alanı olup yaklaşık 390 m2’dir.  13.05.2002 tarih ve 33 sayılı Yenişehir Belediye Meclis Kararı ile işaretlenen trafo alanının, teklif plan ile Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş tarafından yatırım programına alınmayacağı ve bu alanın kamulaştırmasının yapılmayacağı belirtilmiş olup kaldırılarak Emsal 0,90 yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı (TİCK) olarak işaretlenmesi teklif edilmiştir. Teklif plan; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilmiş olup;Söz konusu alan trafo alanı olmayıp Teknik Altyapı alanı olarak planda işaretlenmiştir. Söz konusu parseller, Menteş Mahallesi 6443 ve 11812 adanın bulunduğu yeni TİCK alanında konut hak edişleri düzenlenecektir.  Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Madde 2. Bendinde *“İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.”* hükmü bulunmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 31. Madde 4. bendinde *“İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20’sini aşmaması şartı aranır.”* hükmü yer almaktadır. Menteş Mahallesi 6445 ada 1 nolu parsel malikinin muvafakatı alınmış ancak Maliye Hazinesi adına tescilli olan 6445 ada 2 nolu parselin muvafakatı bulunmamaktadır.  ./..  **KARAR**  İmar Kanunu’nun 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Ek madde 8’le ilgili olarak “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15.09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği’nin 7. Maddesinde yer alan: *“…..Riskli alanlardan,… Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,.. değer artış payı alınmaz.”* hükmü yer almaktadır. Teklife konu imar planı değişikliğinde söz konusu kanun, yönetmelik ve ilgili mevzuat gereği değer artışı hususu bulunmamaktadır.  Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinin 7. bendinde *"Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır."* hükmü yer almaktadır.Yapılan imar planı değişikliğinde, kaldırılan teknik altyapı alanı ile yaklaşık 385 m2 konut alanında artış yapılmış ayrıca teknik altyapı alanı azaltılmıştır.  Ortak komisyon raporu doğrultusunda; Menteş Mahallesi 6445 ada 1 ve 2 nolu parsellerin konut hak edişlerinin 6443 ve 11812 adanın bulunduğu alanda verilmesi, teklif planın Teknik Altyapı Alanında azalmaya neden olması ve 6445 ada 2 nolu parselin muvafakatının bulunmaması sebepleri ile söz konusu teklifin reddine oy birliği ile karar verildi. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| MECLİS BAŞKANI **Abdullah ÖZYİĞİT** | KATİP **Sevgi UĞURLU** | KATİP **Cevdet YILMAZ** |
| Bu karar 5393 sayılı kanunun 23. maddesi uyarınca Başkanlığımca  hukuka aykırı görülmemiştir. ……/02/2023  Abdullah ÖZYİĞİT  Belediye Başkanı | | |