**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

|  |  |
| --- | --- |
| **TEKLİFİN / ÖNERGENİN KONUSU** | **Nazım İmar Planı Değişikliği ile Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanması** |
| **HAVALE TARİHİ** | **04.05.2023** |
| **HAVALE KARAR SAYISI** | **5/3-121** |

**İL GENEL MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kozluçay Köyünde tapunun 130 ada 1 parsel nolu taşınmazın güney batısından geçen 7 metrelik yaya yolunun kaydırılmasına yönelik Şehir Plancısı Kadir BABACANtarafından hazırlanan NİP-321013027 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile UİP- 321013034 Plan İşlem Numaralı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanmasına dair İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğinin (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) Valilik Makamınca havaleli 28.04.2023 tarih ve 35286 sayılı teklifinin incelenmesi neticesinde;

**İmar Planı Değişikliği Süreci;**

İmar Planı değişikliğine konu 130 ada 1 parsel nolu taşınmazın mülkiyetinin Bircan BAĞIR, Mehmet BAĞIR ve Keziban BAŞ’a ait olduğu görülmüştür. Mevcut imar planında söz konusu parsel ayrık nizam iki katlı taks: 0.35 - kaks: 0.70 yapılaşma koşullu konut adasında yer almaktadır.

Mülga Kozluçay Belediyesi 2014 yılında 6360 Sayılı Kanun kapsamında kapatılarak köye dönüşmüş ve İl Özel İdaresi yetki alanına girmiştir.

Söz konusu parseller mülga Kozluçay Belediyesi tarafından onaylanmış imar planına göre imar uygulaması (yola terk ) işleminin yapıldığı tespit edilmiştir.

İl Özel İdaresi yetki alanına girdikten sonra Mahkeme kararı ile Kozluçay Köyünün imar planı iptal edilmesi nedeniyle Revizyon İmar Planı çalışmaları başlamış ve akabinde 08.05.2015 tarih ve 5/5-237 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Onaylanan imar planında daha önceden yola terk yapılan alan konut adasının içerisine dahil edilmiştir. Bu durumda 130 ada 1 parsel numaralı taşınmazda yeniden imar uygulaması yapılmadan yapılaşmaya gidilmesi mümkün değildir.

130 ada 1 parselin mülkiyet sahiplerince İdaremize 7 metrelik yolun kaydırılmasına yönelik imar planı değişikliği başvurusu yapıldığı,

**Hazırlanan imar Planı Değişliğinde;**

Kozluçay Köyü 130 ada 1 parsel nolu taşınmazın güney batısından geçen yolun mülkiyet sınırları göz önünde tutularak daha önceden terk edilmiş kadastro boşluğuna kaydırılmasına yöneliktir. Yolun kadastro boşluğuna kaydırılmasına yönelik muhtarlık ile komşu parsel sahiplerine ait muvafakat bulunmamadığı,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesinde; – (1) *İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.*

*(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:*

*(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:*

*a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.*

*b)* ***Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır****.* denilmektedir.

İmar planı değişikliği teklifin; 7 metrelik yolun 130 ada 1 parselin güney batısındaki yol boşluğunu daraltıma ve genişleme olmadan kuzeydoğusuna kaydırılmasına yönelik hazırlandığı tespit edilmiştir.

İmar Planı Değişikliklerine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 7. Maddesinin 5 fıkrasına “Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz.” denildiği,

İmar Planı değişikliği öncesi konut alanları toplam 1471,61 m2 öneri imar planı değişliğinde ise 1435,93 m2 olarak düzenlendiği bu durumda konut alanlarında herhangi bir yoğunluk artışı olmadığı, İl Özel idaresi teknik elemanlarınca hazırlanan 27.04.2023 tarihli teknik rapordan anlaşılmıştır.

Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Kozluçay Köyünde tapunun 130 ada 1 parsel nolu taşınmazın güney batısından geçen 7 metrelik yaya yolunun kaydırılmasına yönelik Şehir Plancısı Kadir BABACAN tarafından hazırlanan NİP-321013027 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile UİP- 321013034 Plan İşlem Numaralı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İl Özel idaresi teknik elemanlarınca hazırlanan 27.04.2023 tarihli teknik rapor doğrultusunda onaylanması komisyonumuzca uygun görülmüştür. 22/06/2023

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

Komisyon Başkanı Başkan Vekili Sözcü Üye

İbrahim AĞRAS Ahmet SEKTİOĞLU Sezgin ÖZDOĞANCI Faik ÇIRAK

Üye Üye Üye

Mükerrem ÇETİNKAYA Nazmi MACİT Adil AKBULUT