

**YENİŞEHİR II. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NA
ASKI İLAN SÜRESİ İÇERİSİNDE GELEN İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLDİĞİ
13.07.2023 TARİHLİ KOMİSYON RAPORU'NUN 8 VE 9.2 NOLU İTİRAZLARIN
DEĞERLENDİRİLMESİNE YÖNELİK ŞERH GEREKÇE RAPORU**

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 01.11.2021 tarih ve 189 sayılı kararı ile kabul edilen ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2022 tarih ve 88 sayılı kararı ile onaylanan Yenişehir II. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, doğuda Efrenk (Müftü) Deresi plan sınırı, batıda 34. Cadde, kuzeyde Adana-Erdemli Otoyolu ve güneyde İstemihan Talay Caddesi arasında kalan yaklaşık 1573 hektar alanı kapsamaktadır.

Yürürlükteki Uygulama İmar Planlarında BHA (Belediye Hizmet Alanı) olarak planlı KOP (Kamu Ortaklık Payı) kapsamındaki parseller, 2018 yılı onaylı Nazım İmar Planında bir kısmı "Park Alanı" olarak, bir kısmı ise Sosyal Donatı Alanı olarak planlanmıştır. Özel mülkiyette kalan KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri vb. nedenlerle plan kararlarının uygulanabilir hale getirilmesine yönelik düzenlemeler yapılması amacıyla 2021 Haziran ayında bahse konu planın Yenişehir Kesimi revize edilmiştir. Bu revizyon ile, 2018 yılı planlarında Park Alanı olarak planlı KOP parselleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri" başlıklı Ek-2 tablosunda kişi başına düşen yeşil alan miktarının korunması amacıyla "Rekreasyon Alanı" olarak işaretlenmiş; bunun dışında kalan benzer nitelikteki parseller ise Sosyal Donatı Alanı olarak düzenlenmiştir.

Bu düzenleme yapılırken, Rekreasyon Alanı olarak belirlenen parseller için yapılaşma koşulunun hem 2020 yılında Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından resen onaylanan Gümüşkum (100. Yıl) Tabiat Parkına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Rekreasyon Alanlarına ilişkin belirlenen E:0.10 yapılaşma koşulu kararı doğrultusunda, hem de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde tariflendiği biçimiyle ticari amaçlı yapılar (lokanta, kafe, çay bahçesi vb.) için %5 ve açık tesisler (tenis, yüzme, mini golf, gokart vb.) için %5 olmak üzere E:0.10 olarak düzenleneceği öngörülmüştür. Sosyal Donatı Alanları için ise, benzer nitelikte olup Rekreasyon Alanı olarak planlanmış KOP parselleri arasında eşitlik ve adaleti sağlamak amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanırken söz konusu alanlarda E:0.20 yapılaşma koşulu kararı getirilmiştir.

Söz konusu parseller KOP kapsamında özel mülkiyette kalan ve kamulaştırma davalarına konu olacak, devlete yük getiren alanlardır. Bu planda, daha önce sadece 250 m² muvakkat yapı ruhsatı verilebilen bahse konu parsellere E:0.20 kararı ile yapılaşma hakkı verilmiş, yani **emsal değerleri itiraz dilekçelerinde ve kamuoyunda iddia edildiğinin aksine 0.90'dan 0.20'ye düşürülmemiş; aksine yükseltilmiştir.** E:0.20 kararı hem kamulaştırma yönü ile hem de değer artışı yönü ile kamu yararı oluşturacak/kamu zararını azaltıcı bir karardır. Bu karar esas alınarak gerek onay sürecinde, gerek askı sürecinde Yenişehir ilçesine ait Uygulama İmar Planlarında bu karar komisyon ve Meclisimizce tüm siyasi parti üyelerinin **oy birliğiyle** devam ettirilmiştir.

Hatta, bu karar doğrultusunda; 34. Cadde'nin batı kesimi olan Çiftlikköy bölgesine ilişkin Yenişehir III. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na askı ilan süresi içerisinde gelen bu içerikli yani donatı alanlarının E:0.20'den E:0.90'a yükseltilmesine ilişkin gelen tüm itirazlar da **oy birliğiyle reddedilmiş, bu etapta yer alan KOP parsellerinin yapılaşma koşulu E:0.20 olarak kesinleşmiştir.**

Ancak daha önce aynı Meclis üyelerince verilen kararlar Yenişehir İlçesi'nin şimdi görüşülen etaplarında hiçe sayılmış ve tam tersi yönde bir karar verilmiştir. E:0.90 olarak düzenlenen alanlar, verilen karar doğrultusunda askıya çıkarılmış ve askı ilan süresinde özel mülkiyette kalan KOP parsellerinin E:0.20 olarak düzenlenmesine yönelik itirazlar olmuştur.

13.07.2023 tarihli komisyon raporu ile, bahse konu plana askı ilan süresi içerisinde gelen itirazlar değerlendirilmiş ve plan bütününde imar uygulaması ile oluşmuş ve özel mülkiyette kalan tüm

donatı alanları için Büyükşehir Belediye Meclisi'nce oy çokluğuyla verilen E:0.90 yapılaşma koşulunun, E:0.20 olarak düzenlenmesine yönelik gelen itirazlar Yenişehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2023 tarih ve 59 sayılı kararı ile kabul edilmiş, ancak ihtisas komisyonlarının raporu ile itiraz reddedilmiş, ilçe değerlendirmesi aksine E:0.90 olarak kalması yönünde oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Sonuç olarak: özel mülkiyete konu donatı alanları için verilen E:0.20 kararının hem eşitlik ilkesi hem kamu yararı yönünden uygun olduğunu bildirir ve komisyon kararlarının istikrarlı olmasını temenni eder, bu konuda devam eden mahkeme süreçlerine göre karar verilmesi gerektiğini değerlendiririz.