**ERDEMLİ İLÇESİ, TIRTAR MAHALLESİ, 172 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARŞI OY GEREKÇE RAPORU**

Erdemli Belediye Meclisi'nin 03.01.2022 tarih ve 5 sayılı kararı ile Mersin İli, Erdemli İlçesi, Tırtar Mahallesi, 172 ada 4 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklife ilişkin olarak tarafımızca yapılan incelemeler neticesinde aşağıda yer alan tespitlere varılmıştır.

Söz konusu teklif ile mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E.1.20 Yençok: 15.50 yapılaşma koşullarına sahip “Konut Alanı” kullanım kararı bulunan yapı adasının imar planında verilen kat sınırının Yençok: 10 kat olacak şekilde düzenlenmesine yönelik değişiklik yapıldığı anlaşılmaktadır.

Öncelikle bahsi geçen değişiklik teklifi daha önce meclis gündemine gelmiş olup 12/01/2018 tarih ve 63 sayılı kararı ile “kat yüksekliklerine ilişkin düzenin ilçe belediyesince detaylı ve daha geniş çerçevede bütünlüklü çalışmalar kapsamında değerlendirilmesi gerekçesi ile **idaresine iade** edilmiştir.

Bu karar sonrasında bütünlüklü bir çalışma yapılmamakla birlikte Erdemli Belediye Meclisi’nin 03/01/2022 tarih ve 5 sayılı kararı ile kabul edilerek, yeniden Büyükşehir Belediye Meclisi gündemine getirilmiştir. Söz konusu kararın ilgili ihtisas komisyonlarınca incelenmesi safhasında Erdemli Belediyesi’nin 03/03/2022 tarih ve 20430 sayılı yazısı ile Erdemli Belediye Meclisi’nin 03/01/2022 tarih ve 5 sayılı kararına açıklayıcı bilgi iletilmiştir. Söz konusu yazıda “Büyükşehir Belediyesince yapılacak olan Erdemli Geneli 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon nazım İmar Planı çalışmalarının tamamlanmasına müteakip Belediyemizce yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında taşınmazın bulunduğu Tırtar bölgesinde (güzergâhta) inşaat yoğunluğu (Emsal) aynı kalmak koşuluyla Yençok:10 kat olacak şekilde düzenleme yapılacağı” taahhüdünde bulunulmaktadır.

Ancak imar kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında planlar arası hiyerarşi ve kapsam açısından irdeleme yapıldığında böyle bir taahhüt verilmesinin anlamsız olması ve hukuksal sorunlar doğuracağı açıktır. Plan onama yetkisi İdarelerde değil, Belediye Meclislerindedir. Bu yönde verilen taahhüdün hukuki geçerliliği bulunmamaktadır. Öte yandan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında verilecek kararların 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararları ışığında verilmesi zorunludur. Dolayısıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına konu edilen emsal, kat sayısı, çekme mesafesi vb. değerlerin artması veya azalması yönünde karar verilmesi veya değerlendirme yapılması, 1/5000 ölçekli nazım imar planının kesinleşmesi sonrasında mümkündür.

Dolayısıyla ileride bütünlüklü çalışmalar sonrasında ve yapılan analiz ve sentez çalışmaları ışığında bölgeye ilişkin yapılaşma koşullarında aksi yönde değişiklik olması durumunda ve söz konusu yapı adasında kat artışının 10 kat olacak şekilde geçmesi durumunda komşu parseller ve yapı adaları ile adaletsiz bir duruma sebebiyet verecektir. Hiçbir nesnel gerekçeye dayandırılmadan verilen bu taahhüdün hukuken ve imar mevzuatı açısından bir geçerliliği olmadığı düşünülmektedir.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında ve ilgili mevzuat çerçevesinde yapılan incelemeler neticesinde; Erdemli Belediye Meclisi'nin 03.01.2022 tarih ve 5 sayılı kararı ile Mersin İli, Erdemli İlçesi, Tırtar Mahallesi, 172 ada 4 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklife ilişkin olarak; daha öncesinde alınan ret karar da dikkate alınarak Bütünlüklü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, kapsamında hazırlanacak olan analiz ve sentez çalışmaları sonucunda bölgede kat artışına ilişkin ihtiyaç tespit edilmiş ise kat yüksekliklerine ilişkin düzenin ilçe belediyesince detaylı ve daha geniş çerçevede bütünlüklü çalışmalar kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinden, Mersin İli, Erdemli İlçesi, Tırtar Mahallesi, 172 ada 4 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklife ilişkin 10.03.2022 tarihinde ihtisas komisyonlarınca alınan karara ret oyu vermekteyiz.

ÜYE ÜYE ÜYE

Tuncay GÖKÇEL Erden DOĞRUÖZ Özgür EMİRE

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÜYE  Zekeriya ÖZGÜR | ÜYE  Gülcan KIŞ | ÜYE  Abbas ÇEVİK |