

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S

Sayı: 67597785-105.04-232
Özü: Nazım İmar Plan Değişikliği

13.10.2021

K A R A R

Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2021 tarihli oturumunda okunan, Başkanlığın 13.10.2021 tarihli ve 67597785-105.02-48820 sayılı yazısı ekinde sunulan, Çukurova İlçesi, Huzurevleri Mahallesi 7164 ada 1, 2, 3 parsellerin “Ticaret + Konut Alanı” olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait **İmar ve Bayındırlık – Kentsel Yenilenme ve Kent Estetiği – AB ve Dış İlişkiler** komisyonu raporunda aynen;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.05.2021 tarihli oturumunda incelenmek üzere **İmar ve Bayındırlık – Kentsel Yenilenme ve Kent Estetiği – AB ve Dış İlişkiler** komisyonlarımıza havale edilen, Çukurova İlçesi, Huzurevleri Mahallesi 7164 ada 1, 2, 3 parsellerin “Ticaret + Konut Alanı” olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 25.05.2021 tarihli ve E.13809581-754-48820 sayılı yazısını görüşmek üzere komisyonlarımız 07.06.2021 tarihinde toplandı.

Anılan yazıda aynen;

İlgi: 24.06.2020 Tarih ve 77425 kayıt nolu dilekçe ve ekleri.

İlgi dilekçe ile, Onaylı planlarda “Sağlık Tesis Alanı” planlanmış olan Adana ili, Çukurova İlçesi, Huzurevleri Mahallesi 7164 ada 1, 2, 3 parsellerin “Ticaret + Konut Alanı” olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin onaylanması talep edilmişti.

Teklif konu planlama sahası, Adana Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.02.2013 tarih ve 34 sayılı kararı ile kesinlik kazanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında “Sağlık Tesisleri Alanı” olarak planlanmış olan alan sınırı içerisinde yer almakta iken Belediyemize 24.10.2017 tarihli dilekçe ve ekleri ile 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklif edilmiştir. Söz konusu teklif Adana Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.02.2018 tarih 114 sayılı kararı ile onaylanmış ve yine aynı meclisin 14.05.2018 tarih 319 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Kesinlik kazanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde 7164 ada 1, 2 ve 3 no lu parseller Ticaret + Konut Alanı (E=1,60, TAKS=0,40 Yençok=Serbest) olarak planlanmıştır. Ancak söz konusu nazım imar planı değişikliğine yönelik Adana Valiliği tarafından Adana 1. İdare Mahkemesinde 2018/484 E. dava dosyası açılmış ve anılan mahkemenin 23.10.2017 tarih 2018/484E. - 2018/1034 K. Sayılı kararı ile dava konusu işlem iptal edilmiştir.

Mahkeme iptal kararında özetle dava konusu olayda maliklerce Adana Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünden 14.07.2014 tarihinde alınan görüşün üzerinden uzun sayılabilecek bir süre geçmiş olması nedeniyle itibar edilemeyeceği, taşınmazın bulunduğu bölgenin yapılaşması, nüfus yoğunluğunun değişmesi, taşınmazların mevcut fonksiyonuna ihtiyaç bulunup bulunmadığı gibi durumların araştırılarak Sağlık Bakanlığından yeni tarihli bir görüş alınması gerektiği ayrıca taşınmaz malik istemi üzerine kaldırılan sağlık tesisi yerine hizmet ettiği etki alanı içerisinde eşdeğer yer ayrılmadan sosyal altyapı alanını kaldırıcı nitelikte imar planında parsel ölçeğinde değişiklik yapılmasının yönetmelik hükümlerine uygun düşmeyeceği hususlarına yer verilmiştir.

Söz konusu iptal kararı ile ilgili olarak İYUK’un 28/1. maddesi gereğince idari yargı kararlarının 30 gün içerisinde uygulanması gerektiğinden Adana 1. İdare Mahkemesinin 2018/484E. – 2018/1034K. sayılı iptal kararı Belediye Meclisine iletilmiş ve Adana Büyükşehir Belediye Meclisi 15.02.2019 tarih 73 sayılı kararı ile iptal kararı gerekçeleri doğrultusunda idaresince veya dava sahiplerince yeni işlem tesis edilerek meclise sunulması yönünde karar almıştır.

Plan teklifi ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün ve İl Sağlık Müdürlüğü’nün yeni tarihli görüşleri alınmıştır. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 29.04.2021 tarih ve 325183 sayılı yazısında, söz konusu plan değişikliği ile ilgili olarak Büyükşehir Belediyesi’nin yetkili olduğu ve konunun bu kapsamda değerlendirilmesi ifade edilmiş olup İl Sağlık Müdürlüğü’nün 769 sayılı yazısında ise plan değişikliğinde kurumları açısından bir sakınca görülmediği ifade edilmiştir.

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S

Sayı: 67597785-105.04-232

13.10.2021

Özü: Nazım İmar Plan Değişikliği

K A R A R

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinin 3. Bendinde: "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:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." denmektedir.

Plan teklifi ile iptal edilen nazım imar planında "Sağlık Tesis Alanı" "Ticaret + Konut Alanı"na dönüştürülmekte olup donatı alanı olan "Sağlık Tesis Alanı" yerine eşdeğer bir alan ayrılmamıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinin 5. Bendinde: "İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." denmektedir.

Plan teklifi ile 7164 ada 1, 2, 3 parsellerin "Ticaret + Konut Alanı" olarak planlanması ile ortaya çıkacak nüfusa yönelik herhangi bir teknik ve sosyal donatı alanı ayrılmamıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.b maddesinde "Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinde Plan İşlem Numarası alınmak zorundadır." denilmekte olup, 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ile ilgili plan işlem numarasının alınmadığı tespit edilmiştir.

Çukurova İlçesi, Huzurevleri Mahallesi 7164 ada 1, 2, 3 parsellerin "Ticaret + Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda incelenerek, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli meclis kararı alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim. Denilmektedir.

Konunun komisyonlarımızca yapılan incelemesinde; Çukurova İlçesi, Huzurevleri Mahallesi 7164 ada 1, 2, 3 parsellerin "Ticaret + Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait teklifin reddine, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oyçokluğu ile karar verildi. Denilmektedir.

Konunun yapılan görüşülmesinde; Çukurova İlçesi, Huzurevleri Mahallesi 7164 ada 1, 2, 3 parsellerin "Ticaret + Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait komisyon raporunun reddine ve teklifin kamu kurumlarının görüşü doğrultusunda idareden geldiği şekliyle kabulüne, gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oyçokluğu ile karar verildi.

Mustafa BAYAR
Meclis 2. Başkan V.

Zafer KOÇ
Meclis Katibi

Firdevs CİNGÖZLER
Meclis Katibi

Ü.D.