



BOYABAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ARALIK/2025 AYI OLAĞAN MECLİS TOPLANTI KARARI

Karar Tarihi	02/12/2025
Karar Sayısı	118
Katılan Üyeler	Hasan KARA, Ayşenur TÜRKMEN, C.Kaan KAMBUROĞLU, Erdal SARI, Selver ÖZEN, Hakki BARBAROSOĞLU, Sabri KÖSE, Nizamettin ÖZVATAN, Hayrettin TUNCAY, Adem CEBEÇİ, Mert ÇAKIR.
Katılmayan Üyeler	Bedia YAYLA, Ramazan ÖNCÜ, Halim ŞAHİN, Ayşe ŞAHİN, Serdar İMAMOĞLU,

GÜNDEMİN YEDİNCİ MADDESİ

KARAR ÖZETİ : İmar Planı Değer Artışına Konu Alanlar

KONU : Başkanlık Makamının 30/10/2025 tarih ve 27170 sayılı müzekkeresi konusu, Belediye Meclisi'nin 11/04/2025 tarihli ve 40 sayılı kararı ile onaylanan, İlçemiz Camikebir, Çamlıca ve Yıldız Mahallelerinin muhtelif yerlerini kapsayan imar planı değişikliğine ilişkin olarak yapılan itirazlar, Belediye Meclisi'nin 05/08/2025 tarihli ve 68 sayılı oturumunda değerlendirilmiş ve uygun bulunarak askıya çıkarılmıştır. Askı ilan süresi içerisinde Milli Emlak Şefliğiince yapılan itirazda, söz konusu plan değişikliği kapsamında bazı alanlarda “İmar Planı Değişikliğinde Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” hükümlerine tabi işlemler bulunduğu, Yıldız mahallesi Belediye mülkiyeti olan 701 ada 11 ve 12 nolu parseller ve şahıs mülkiyetinde bulunan 700 ada ve 701 ada 9 parseller de yapılaşma koşullarının değiştirilmesi nedeniyle değer artışına sebep olabilecek nitelikte planlama yapıldığı belirtilmiştir. İmar Planı Değişikliğinde Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 7.maddesinde “Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,” değer artış payı aranmaz. Hükümünce Belediye mülkiyeti olan alanda yapılan plan değişikliğinin devam etmesi, ancak, söz konusu alanlar için herhangi bir vatanış veya yatırımcı talebi bulunmadığı, ayrıca Belediyeye değer artış payı uygulamasının plan bütünlüğünü olumsuz etkileyeceği değerlendirildiğinden, yalnızca bu kısmın (Şahıs mülkiyeti olan Yıldız Mahallesi 700 ada ve 701 ada 9 parseller ile ilişkili kısım) plan değişikliğinden çıkarılarak iptal edilerek eski yapılaşma koşulu olan Yencok:5 kat Emsal:1,50 dönölmesi hususunda; Yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda, 11/04/2025 tarihli ve 40 sayılı, 05/08/2025 tarihli ve 68 sayılı Belediye Meclisi kararları ile onaylanan imar planı değişikliğinde, değer artışına konu olan alanların iptal edilerek eski yapılaşma koşullarına dönölmesi hususunun, Belediye Meclisince görüşölerek karara bağlanması talebi.

KARAR : Belediye Meclisinin 04/11/2025 tarih ve 103 sayılı kararı ile Meclis İmar Komisyonuna havalesi yapılan talebe ilişkin hazırlanan komisyon raporu okundu.

Komisyon Üyesi Hayrettin TUNCAY, “13/10/2025 tarih ve 97 sayılı Meclis Kararı vermiştir. İlgı alanın imar plan değişikliği 20/05/2025-23/06/2025 tarihleri arası askıya çıkmış olup ilan süresi tamamlanmadan ihale yapıldığından, İmar Plan Değişikliğinde Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin uygulanması yönünde kararını bildirmiştir.”

Komisyon Üyesi Ayşe ŞAHİN, “13/10/2025 tarih ve 97 sayılı kararda alınan Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin uygulanması yönünde kararın uygulanması kararını bildirmiştir.”

H.Ş. R



Komisyon Üyeleri C.Kaan KAMBUROĞLU ve Erdal SARI, “13/10/2025 tarih ve 97 sayılı kararın iptal edilmesinden sonra bahse konu kararın yeniden görüşülmesi yönünde karar bildirmiştir.”

Komisyon Üyesi Ayşenur TÜRKMEM, “Bahse konunun kabul edilmesi şeklinde görüş bildirmiştir.”

Belediye Meclisinin 04/11/2025 tarih ve 103 sayılı kararı ile İmar Komisyonu tarafından görüşülmüş, ancak üyeler arasında farklı görüşler bulunduğundan oy çokluğu sağlanmamıştır. Komisyon raporu görüş olarak meclise sunulmuştur.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 24. maddesi gereğince, komisyon karar alamasa dahi konu meclis tarafından görüşülmüş ve oylamaya sunulmuştur. Meclisimizce yapılan işaretle oylama neticesinde; Meclis Üyeleri Hayrettin TUNCAY ve Sabri KÖSE’nin Ret oyuna karşılık, Meclis Oturumuna katılan diğer dokuz üyenin Kabul oyu ile 13.10.2025 tarih ve 97 sayılı Meclis Kararında belirtilen Değer Artışı Yönetmeliğine tabi alanda, mülkiyet sahiplerinden yazılı talep gelmemesi nedeniyle söz konusu kararın iptal edilmesine; Belediye mülkiyeti dışında kalan ada ve parsellerin, Değer Artışına sebep olduğundan, imar koşullarının önceki plan hükümlerine döndürülerek emsalin 1,50 olarak uygulanmasına; Belediye mülkiyetinde bulunan 701 ada 11 ve 12 numaralı parsellerde ise emsalin 2,50 olarak uygulanmasına, oy çokluğu ile karar verildi.

Hasan KARA
Belediye ve Meclis Başkanı

Ayşenur TÜRKMEN
Katip Üye

Hakkı BARBAROSOĞLU
Katip Üye