

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

2026- 4 sayılı

Bozcaada Belediyesi İmar Komisyonu 08.06.2026 tarihinde Bozcaada Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza sevk edilen,

3- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün "İmar Talebi" konulu teklif yazısının değerlendirilmesi

Maddesini görüşmek için 08.06.2026 Pazartesi günü saat 13:30'da meclis salonunda toplandı.

Toplantıya İmar Müdürü Fırat Çiçek'de katıldı.

BİLGÜTAY ERGÜL

Komisyon Başkanı

HÜSEYİN DURMUŞ

Komisyon Üyesi

GÜLAY ELBİR USLU

Komisyon üyesi

F.HÜLYA KOLOĞLU

Komisyon üyesi

KOSTANTİ SALTO

Komisyon üyesi

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI RAPORU

2026-4 sayılı

Konu: 2026 Haziran meclisin gündemin de "3- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün "İmar Talebi" konulu teklif "CODE NOVUS GAYRİMENKUL İNŞAAT SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ tarafından Alaybey mahallesi 489 ada 12 parsel için yapılan başvuru."

Tarih: 08.06.2026 Pazartesi 13:30

Komisyonumuz İmar müdürlüğünden gelen müzekkereyi ve başvuru dosyasını inceledi. 489 ADA 12 Parsel için imar komisyonunun raporuna ilişkin yapılan başvuru sonucundan,

Başvuru sahibi tarafından verilen 15.05.2026 tarih ve 2157 sayılı dilekçe ile söz konusu taşınmazın tarım arazisi kapsamında değerlendirilmemesi ve konut alanı lejantına dahil edilmesi talep edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

- Taşınmazın bir kısmının 2. Derece Arkeolojik Sit, bir kısmının ise 3. Derece Arkeolojik Sit alanında kaldığı,
- Yürürlükte bulunan koruma amaçlı plan kararlarında kısmen Doğal Niteliği Korunacak Alanlar, kısmen Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar içerisinde yer aldığı,
- 05.06.2015 tarihinde onaylanan ve yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çanakkale-Balıkesir Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı lejantında kaldığı,
- Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planlarının üst kurul onay sürecinde bulunduğu,

tespit edilmiştir.

Üst ölçekli plan kararları, sit statüsü ve yürürlükte bulunan plan hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, talep konusu taşınmazın mevcut plan kararları dışında konut alanı lejantına alınmasına yönelik herhangi bir planlama gerekçesi ve yetkili kurum kararı bulunmadığı anlaşılmıştır.

Bu nedenle, Alaybey Mahallesi 489 ada 12 parsel numaralı taşınmazın konut alanı lejantına dahil edilmesine yönelik talebin uygun olmadığına karar verilmiştir.

İşbu rapor Belediye Meclisinin takdir ve onayına sunulur.

BİLGÜTAY ERGÜL

Komisyon Başkanı

HÜSEYİN DURMUŞ

Komisyon Üyesi

GÜLAY ELBİR USLU

Komisyon üyesi

F.HÜLYA KOLOĞLU

Komisyon üyesi

KOSTANTİ SALTO

Komisyon üyesi

Söz konusu Alaybey Mahallesi 489 ada 12 nolu parsele ait taşınmaz;

- Çanakale İli Bozcaada İlçesi Alaybey Mahallesi Tapunun 489 ada 12 nolu parseline kayıtlı taşınmaza esas; Code Novus Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Tic. Ltd. Şti Adına Yasemin ARDIÇ'ın 15.05.2026 tarih ve 2157 sayılı dilekçe ve eklerinde " söz konusu alanın tarım arazisi kapsamında değerlendirilerek imar hakkı verilmemesi yönünde işlem tesis edildiği taşınmazının konut alanı lejantına dahil edilmesi talebinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince Belediye Meclisinin görüşülerek karara bağlanmasını arz ederim.

[Signature]

MECLISE

2157 / 15.5.20
Tm

15.05.2026

T.C.

BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI' NA

Konu: Taşınmazın Tarımsal Niteliğinin Değerlendirilmesi ve Görüş Talebi

İlimiz Bozcaada İlçesi, Alaybey Mahallesi sınırlarında bulunan, tapuda 489 ada 12 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazıma ilişkin olarak, belediye başkanlığınız tarafından yürütülen planlama sürecinde söz konusu alanın "tarım arazisi" kapsamında değerlendirilerek imar hakkı verilmemesi yönünde işlem tesis edilmektedir. Ancak tarafımızca yaptırılan teknik incelemeler ve arazi gözlemleri neticesinde;

- Arazinin yüksek eğimli olduğu (ekli harita ve ölçümlerle sabittir),
- Üst toprak derinliğinin ilk 50 cm içinde verimli tarım toprağı bulunmadığı,
- Toprak yapısının taşılı/kayalı ve geçirimsiz karakterde olduğu,
- Üzerinde tarımsal üretime uygun olmayan çalılık formda doğal bitki örtüsü bulunduğu,
- Alanın mekanize tarıma elverişsiz olduğu hususları açıkça tespit edilmiştir.

Bu bağlamda, söz konusu taşınmazın mutlak tarım arazisi, dikili tarım arazisi veya özel ürün arazisi kapsamında değerlendirilmesinin teknik olarak mümkün olmadığı kanaatindeyiz. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında; tarım arazilerinin sınıflandırılması, toprak özellikleri, eğim, derinlik ve verimlilik kriterlerine göre yapılmaktadır. Aynı Kanun ve ilgili yönetmeliklerde, tarımsal üretim kabiliyeti düşük, eğimi yüksek ve toprak derinliği yetersiz alanların korunması gereken nitelikli tarım arazisi kapsamında değerlendirilmemesi gerektiği belirtilmektedir.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca planlama süreçlerinde ilgili kurum görüşleri esas alınmakta olup, tarım dışı kullanım değerlendirmesinde İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü belirleyici niteliktedir.

Yukarıda arz ve izah edilen nedenlerle;

Söz konusu taşınmazın yetkili kurum tarafından yerinde incelenerek,

- Toprak yapısı, eğim, derinlik ve tarımsal üretim kabiliyeti açısından değerlendirilmesi,
- Tarımsal bütünlük ve verimlilik kriterleri bakımından tarım arazisi niteliğinde olup olmadığının tespit edilmesi,
- Planlama sürecinde kullanılmak üzere Çanakkale İl Tarım Müdürlüğü'nden teknik görüşün alınıp tarafımıza bildirilmesi ve taşınmazın konut alanı lejantına dahil edilmesi hususlarını arz ederiz.

Adres: Yenibaraj Mah. 68062 Sk. Övgü Apt. C Blok No: 9/19 Seyhan/ADANA

T.C.: 18934090240 **Tel:** 0 505 416 10 01

Ekler: Eğim/Kot Plankote, Aplikasyon Krokisi,
Harita Plan Örneği, Tapu Sureti, İmza Sirküsü
Drone ve Arazi Görüntüleri, Ticaret Sicil Gazetesi,
İl Tarım Müdürlüğü Cevap Yazısı

CODE NOVUS GAYRİMENKUL
İNŞAAT SANAYİ VE TİC. LTD.ŞTİ.
Adına Yasemin ARDIÇ

Yasemin