

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 24.12.2020 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Alayunt Mahallesi, 156 ada, 1, 2 parsel alanlarıyla ilgili imar planı değişikliği , müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

21.12.2020 tarih, 5557 kayıt nolu dilekçe ile Alayunt Mahallesi, 156 ada, 401,17 m2 lik 1 nolu, 490 m2 lik 2 nolu parsel alanlarında ön bahçe mesafesinin 5 metreden 3 metreye düşürülmesine ilişkin imar planı değişikliği talebi yapılmıştır. Uygulama imar planında 1, 2 parsellerde; 5 metre ön, 3 metre yan bahçe mesafeli, Ayrık Nizam 4 kat, TAKS: 0.25, KAKS:1.05 lejandlı konut alanı bulunmaktadır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda Kanunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8 le ilgili olarak ta “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, imar hatlarında, TAKS, KAKS, kat adedi değerlerinde; herhangi bir tadilat yapılmamıştır. Bu bağlamda, yapı yoğunluğunu arttırmayan imar planı değişikliğinde, söz konusu kanun ve yönetmelik kapsamında, değer artışı hususu bulunmamaktadır. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde , söz konusu 21.12.2020 tarih, 5557 kayıt nolu dilekçe ile yapılan imar planı değişikliği talebiyle iletilen, 18.12.2020 tarihli Aplikasyon Krokisindeki mevcut bina esas alınmıştır. 1, 2 parsellerin dışında 156 adadaki parsel alanlarında, 5 metrelik ön bahçe mesafesine uymayan yapılaşmalar bulunmaktadır.

1,2 parsel alanlarının birleştirilerek (tevhid edilerek) ayrık nizamın uygulanabilmesi, 5 metrelik ön bahçe mesafesinin 3 metre olarak belirlenmesi, yeni yapı ve inşaat alanı artışı da dahil olmak üzere ilave yapı ruhsatlarında, ön bahçe mesafesinin 5 metre olarak uygulanması, mevcut binanın kat adedine (1 kat) göre ruhsatlandırma işlemlerinin yapılabilmesi ; yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ
Başkan

Süleyman ÇANKAYA
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ