

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.12.2020 tarihinde yapmış olduğu toplantısında Bölcek Mahallesi, 287, 289 adalarda imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

10.12.2020 tarih ve 5445 kayıt nolu dilekçe etüt edilmiştir. Söz konusu dilekçede Bölcek Mahallesi, 287, 289 adalar alanında imar planında bulunan 5 m. ön, 3 m. yan bahçe alanlı, Ayrık nizam 4 kat, konut ve konut altı ticaret lejantlı alanlarda TAKS'ın 0.40'tan 0.32'ye düşürülmesi, Emsal değişmeden kat adedinin 5 kata çıkarılmasına yönelik imar planı değişikliği talep edilmektedir. Bahse konu alanlarda imar planında KAKS değeri belirtilmemiştir. Ruhsata esas projeler incelendiğinde bölgedeki yapılaşmalarda ortaya çıkan KAKS değerinin 2.00 olduğu görülmektedir. Söz konusu adalarda bulunan parsel maliklerinin plan değişikliğine ilişkin muvafakatları bulunmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

İmar Kanunu Ek madde 8 de; “...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. ...Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir. İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer’i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır. Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. ...Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılır.” hükümleri bulunmaktadır. Talep edilen imar planı değişikliğinde değer artışı bulunmakta olup; imar planı değişikliğiyle ilgili Kanunda belirtilen değer artışı işlemlerinin yapılması, uygun görülmüştür.

Uygulamalarda tereddütlerin olmaması açısından söz konusu bölgede imar planında bulunan Konut altı ticaret lejantlı alanların T1 (Yalnız zemin, bodrum katların ticaret olarak kullanılabilceği (Konut) yapılaşma) lejantlı alanlar olarak uygulanması, uygun görülmüştür.

Bölcek Mahallesi, 287, 289 adalarda yan bahçe mesafesinin 3.5 m., iki ada arasındaki 10 m.'lik yola bakan ön bahçelerin 6.25 m., adaların batı tarafındaki ön bahçelerin 6 m. olarak düzenlenmesi; yapılaşma koşullarının TAKS: 0.32, KAKS: 2.00, Ayrık nizam 5 kat olarak düzenlenmesine yönelik 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