

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 24.06.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Hacıazizler Mahallesi, 2618 ada, 328, 329 ve 330 parsellerle ilgili imar planı değişikliği müracaatı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

07.06.2022 tarih, 2685 kayıt nolu dilekçe; "18. Madde imar uyg. İçinde kalacak şekilde TAKS KAKS kat adedi yoğunluk değişmeden ekteki şekilde imar planı değişikliğimizin onaylanması için gereğinin yapılmasını ..." şeklindedir. Söz konusu dilekçe ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi de iletilmiştir.

Hacıazizler Mahallesi, 2618 ada, toplamda: (14.743, 79 m2lik) 328, 329 ve 330 parsellerde, uygulama imar planında; 10.643 m2lik, 3 metre yan, 5 metre ön bahçeli, Ayrık Nizam – 2 kat, Yençok: 7 metre , TAKS:0.25, KAKS: 0.60, (min. parsel cephesi : 20 m. ve ada bazında uygulama yapılacaktır -ifraz yapılamaz) lejandlarıyla konut alanları, 1.141 m2 park alanı, 2.959 m2 yol alanı bulunmaktadır. Parsel alanları, uygulama imar planlarında belirlenmiş olan, 18. madde imar uygulama yapılacak saha içerisinde. Yürürlükteki uygulama imar planına göre, yapılması planlanan 18. madde imar uygulaması etabında, toplam Düzenleme Ortaklık Payı Oranının % 43.43 oranında olduğu tespit edilmiştir. 328, 329 ve 330 parsel alanlarındaki yol ve park sahaları, parsel alan miktarları toplamının % 27,81 'i oranındadır. Parsel alanlarının çevresinde tamamiyle orman alanları 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 konut alanlarında; yapı ve nüfus yoğunluğu azalmaktadır. Uygulama imar planlarında belirlenen, yapılacak 18. madde imar uygulamasında, Düzenleme Ortaklık Payı Oranı da arttırılmıştır. Parsel alanlarının toplam miktarının % 45.01 i olacak şekilde, park ve yol alanları imar planı değişikliğiyle düzenlenmiştir. Bu bağlamda, imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

328, 329 ve 330 numaralı parsel alanlarının uygulama imar planındaki 18. Madde imar uygulaması yapılacak alandan çıkartılmaması, Orman Bölge Müdürlüğünün , 06.04.2022 tarih, 600 sayılı yazısıyla iletilen, Belediyemiz adına 6460,54 m2 lik orman sayılan yerde Hacıazizler Mahallesi ulaşım yolu izni verilen alanların uygulama imar planlarına aktararak uygulanması, 8.108 m2 olacak şekilde, 3, 5 ve 8' er metre bahçe mesafeli, Ayrık Nizam – 2 kat, Yençok: 7 metre , TAKS:0.25, KAKS: 0.60, ifraz yapılamaz, lejandlarıyla konut alanının, imar planında miktarları artacak şekilde park ve yol alanlarının; düzenlenmesi, "Hacıazizler Mahallesi İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Notları Geçerlidir. " şeklinde plan notunun oluşturulması , yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği, ilgili nazım imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN
Başkan

Elif DEMİRELLİ
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ