

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 27.12.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Alipaşa Mahallesi, 638 ada, 192 parsel ile ilgili imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

04.08.2023 tarihli ve 3317 kayıt no.lu dilekçe, 10.04.2023 tarihli ve 1586 kayıt no.lu dilekçe ve 12.12.2023 tarih ve 5171 kayıt no.lu dilekçe ile; “ Alipaşa Mahallesi 5 pafta 638 ada 192 parsel de bulunan arsamız imarda akaryakıt ve lpg istasyonu ticari tesisler olarak gözükmemektedir. Şehir Plancısının hazırladığı daha önce verilen plana göre bitişik nizam 8 kat ticari alan olarak, ekte verilen proje ve görsellere göre imar değişikliği yapılmasını istiyoruz. Gereğinin yapılmasını arz ederim.” Şeklinde. Söz konusu İmar planı değişikliği dilekçeleri etüt edilmiştir.

05.06.1986 tarihli I.III. Etap Uygulama İmar Planlarında Alipaşa Mahallesi 638 ada 192 parsel T2 (Talebe bağlı olarak bütün katların ticari olarak kullanılabilirdiği konut alanları) Bitişik Nizam 8 Kat lejantlı alan yer almıştır. 638 ada 192 parselde yer alan konut alanı için bölgede gerekli sosyal teknik altyapı alanları, söz konusu 05.06.1986 tarihli I.III. Etap Uygulama İmar Planlarıyla karşılanmıştır.

Yürürlük Uygulama imar planında; Alipaşa Mahallesi 638 ada 2526 m²'lik 192 parsel Akaryakıt ve LPG İstasyonu- Ticari Tesisler, TAKS:0.60, KAKS:1.50, Hmax:6,50 metre lejantlı alanda kalmaktadır. Yürürlükteki Uygulama İmar planına göre Emsal değerinin belirlediği inşaat alanı: 3.790 m²'dir.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, planda verilen kat adetleri ve ölçüleri esas alınarak uygulama yapılacaktır. Parsel alanında en az 422 metrekarelik yol alanı düzenlenmiş olup Emsal değerinin belirlediği 8.823 metrekare inşaat alanı olduğu görülmüştür. İmar Planı değişikliğinde herhangi bir nüfus yoğunluğu artışı olmamıştır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. İmar Kanunu'nda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda Kanunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8'le ilgili olarak da “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Bu bağlamda İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, yürürlükteki imar planına göre yapı yoğunluğu arttığından dolayı, değer artış işlemi yapılması uygun görülmüştür.

Söz konusu Alipaşa Mahallesi 638 ada 192 parsel Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Ticari Tesisler, TAKS: 0.60, KAKS:1.50 Hmax:6.50 m. lejantlı alanının Ticaret Alanı Bitişik Nizam, Hmax:8 kat (24.50 m.)- 7 kat (21.50 m.)- 6 kat (18.50 m.)- 5 kat (15.50 m.)- 4 kat (12.50 m.) kademeli gösterimli (8 kat için; 12.64 m.-27.95 m., 7-6-5 kat olan bölümlerin genişliği 7 metre, 4 kat için; 6.27 m. olacak şekilde), 5 ve 2 metre yapı yaklaşma mesafeli olarak düzenlenmesi, “1) İfraz yapılamaz. 2) 5 metre Bahçe Mesafesinde 1,50 metre çıkma yapılabilir; 2 metre bahçe mesafesinde çıkma yapılamaz. 3) Parselin yol alanında kalan en az 422 m²'lik bölümü kamuya bedelsiz terk edilecektir. 4) İnşaat ruhsatı alınmadan önce mimari projeler için İmar ve Bayındırlık Komisyonu- Estetik Komisyonundan uygun görüş alınması zorunludur.” şeklinde plan notlarının düzenlenmesi yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği ve ilgili nazım imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması, hususunu;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR

