

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 25.09.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Alipaşa Mahallesi, 638 ada, 192 parsel ile ilgili imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

16.09.2024 tarihli ve 3677 gelen kayıt no.lu dilekçe ile; "Alipaşa Mahallesi 638 ada 192 parsel no'da bulunan, Bitişik Nizam 8 kata imarlı Ticaret Bölgesi olan arsamızda, Ek 1'de bulunan İmar durumunda olduğu gibi kademeli kat adedi ve kademeli hmax'ı verilmiştir. Ek'2 de hazırladığımız krokide de görüldüğü üzere 8 katlı alandan hmax'ı 24.50 kabul ettiğimizde diğer katlarda katlar aynı hizada çözülemiyor. 8 katlı alanda hmax 24,50 olarak yapılan yerleşimde, 7 katlı alanda hmax 21,50 yerine 21,70m., 6 katlı alanda hmax 18,50 yerine 19,00 m., 5 katlı alanda hmax 15,50 yerine 16,30m, 4 katlı alanda hmax 12,50 yerine 13,60m oluyor; İmar durumunun hmax yerine kat adedinin yazılması ya da hmax ölçülerinin yukarıda belirtildiği şekilde düzenlenmesini talep etmekteyiz. Yapılan bu düzenleme ile kesinlikle herhangi bir kat veya M2 artışı olamamaktadır. Konunun tarafınızca incelenmesini bilgilerinize arz ederiz." Şeklinde. Söz konusu İmar planı değişikliği dilekçesi etüt edilmiştir.

Yürürlük Uygulama imar planında; Alipaşa Mahallesi 638 ada 192 parsel 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, "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 notu koşullu alanda kalmaktadır.

Yürürlükteki Uygulama İmar planına göre Emsal değerinin belirlediği inşaat alanı: 8.823 m2'dir. Söz konusu 8.823 m2 yürürlük imar planında oluşturan 638 ada 192 parsel no.lu daha önce onaylanan 3442 değişiklik numaralı imar plan değişikliğinde asma katlar da dahil edilerek hesaplanmıştır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, planda verilen kat adetleri ve ölçüleri esas alınarak uygulama yapılacaktır. İmar Planı değişikliğinde herhangi bir yapı yoğunluğu artışı olmamış ancak; 4.-5.-6. ve 7. Katlarda, kat yüksekliği artmıştır.

Nazım İmar Planı dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, Nazım İmar Planı değişikliğine gerek olmadığı tespit edilmiştir.

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 4.-5.-6. ve 7. Katlarda, kat yüksekliği arttığından dolayı, değer artış işlemi yapılması uygun görülmüştür.

Söz konusu Alipaşa Mahallesi 638 ada 192 parsel Ticaret Alanı Bitişik Nizam, Hmax:8 kat (24.50 m.)- 7 kat (21.70 m.)- 6 kat (19.00 m.)- 5 kat (16.30 m.)- 4 kat (13.60 m.) kademeli gösterimli, diğer yapılaşma vb. koşulları değişmeden; 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması**, hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ