

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 25.02.2020 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Siner Mahallesi, 263 ada, 16 parsel alanıyla ilgili imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

31.12.2020 tarih, 5666 kayıt nolu dilekçe ile Siner Mahallesi, 263 ada, (6.952 m2lik)16 parsel alanıyla ilgili yapılan imar planı değişikliği talebi, etüd edilmiştir.

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 değer artışı hususu vardır. İmar planı değişikliği ile ada bazında düzenleme yapılmış olup, yapı yoğunluğu azalacaktır. Ancak, artan nüfus yoğunluğuna karşılık olarak, nüfus yoğunluğunu belirleyen emsal değerinin belirlediği toplam inşaat alanının yarısı kadar kriteriyle, park ve yol alanı ayrılmıştır.

Uygulama imar planında, Siner Mahallesi, 263 ada, 16 parsel alanında; 5 ve 8 er metre bahçe mesafeli, TAKS: 0.50, KAKS: 1.00, hmax: 8.50 m. (2 kat) lejandlı Ticaret Alanı bulunmaktadır. Çok hassas kullanım alanları, jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüd sonucu ,yerleşime uygun alanlar (UA), yer almıştır. Parsel alanının güney bölümünde 6306 Sayılı Kanun kapsamında Riskli Alan vardır. Uygulama imar planında KAKS ın belirlediği toplam inşaat alanı : 6.952 m2 x 1.00 = 6.952 m2 dir.

Siner Mahallesi, 263 ada, 16 parsel alanında; kamu eline bedelsiz olarak geçecek olan toplamda min. (1.230 m2+572 m2) 1.802 m2 lik 7 metrelik yol alanı ile park alanının düzenlenerek, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre , Ayrık Nizam – 2 kat lejandlı (max.) 5.150 m2 konut alanı (TAKS:0.35, KAKS: 0.70) düzenlenmesi, düzenlenen park alanı tarafında 3 er metre bahçe mesafelerinin oluşturulması ; yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği ile ilgili nazım 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