

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 25.03.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 78 numaralı parsel alanıyla ilgili imar planı değişikliği müracaatı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 78 numaralı parsel alanıyla ilgili imar planı değişikliği talebini içeren 25.03.2021 tarih, 6755 kayıt nolu dilekçe etüd edilmiştir.

Uygulama imar planında, 758 ada, 78 nolu parsel alanında; yapılacak binanın en az 10 yıl otel olarak kullanılması kaydıyla, "Akaryakıt İstasyonu, En Az 200 odalı Otel ve Ticaret Alanı – TAKS, KAKS aranmayacaktır – yapı yüksekliği ve çatı ile çatıdaki tüm imalatlar dahil (mania kodu) 967 m. yi geçemez." lejandlı alanın düzenlenmesi, 25 ve 5 er metre yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ; otel yapımı şartıyla yapılması; hususları yer almıştır. Söz konusu hususların belirlenmesiyle ilgili 2823 işlem nolu imar planı değişikliğinden önceki imar planında parsel alanının güneybatısında herhangi bir yapı yaklaşma mesafesi bulunmamaktadır.

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 söz konusu kanun, yönetmelik ve ilgili mevzuatı gereği değer artışı tespiti işleminin yapılması gerekmektedir. Bunun için en az iki yetkili gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından imar planı değişikliğinde değer artışının olmadığı raporlanması ve ilgili işlemlerin tamamlanması halinde, değer artış payı söz konusu olmayacaktır. A Grubu Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi, serbest çalışan; ilgili meslek grubu tarafından hazırlanmalı, imar planı değişikliği teknik inceleme ücreti, yatırılmalıdır. İmar planı değişikliğiyle toplam yapı yoğunluğunda herhangi bir artış olmayacaktır.

758 ada, 78 nolu parsel alanında; 25 ve 5 er metre yapı yaklaşma mesafeli , Akaryakıt İstasyonu, En Az; 100 odalı – 200 yataklı Otel ve Ticaret Alanı – TAKS, KAKS aranmayacaktır – yapı yüksekliği ve çatı ile çatıdaki tüm imalatlar dahil (mania kodu) 967 m. yi geçemez. Otel yapımına (şartına) bağlı kalmaksızın, bağımsız olarak yenecek: 9.50 metre ticaret ile ilgili tesisler parselin güneybatı sınırından 3 metre yapı yaklaşma mesafesi de uygulanarak yapılabilir. Otel yapılması halinde yapılacak otel ile ilgili binalar en az 10 yıl otel olarak kullanılacaktır. şekilde 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