

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 02.08.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 78 parselde imar planı değişikliği müracaatı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 78 numaralı parsel alanıyla ilgili imar planı değişikliği talebini de içeren 14.07.2021 tarih, 2636 kayıt nolu dilekçe, Belediye Meclisimizin 07.04.2021 tarih, 145 sayılı kararıyla, söz konusu 78 parselde onaylanan 3172 nolu imar planı değişikliği hakkında dosyada bulunan bilgi ve belgeler etüd edilmiştir. Söz konusu dilekçede; "... yapılan plan değişikliğinde yapı yoğunluğu 200 odadan 100 odaya düşürülmüş yoğunluk azaltılmıştır. Ticari yapılarda dahil meri planda yapı yüksekliği mania kotuna kadar (967 m.) kullanılabilirken yençok=9.50 metre olarak sınırlandırılmış yapı yoğunluğu azaltılmıştır. Yapılan değişiklik sonrası imar haklarında artış değil azalma söz konusudur. Buna rağmen tarafımıza değer artışı olduğuna dair eksper raporu gönderilmiştir. Hazırlanan raporda belirtilen değer artış miktarına itiraz ediyor, artış değerine konu edilen 3 mt lik çekme mesafesinin 5 mt ye çekilmesini kabul ediyoruz; konunun yukarıda açıklanan gerekçeler incelenerek tekrar değerlendirilmesi..." hususları da bulunmaktadır. İmar planı değişikliğiyle ortaya çıkan değer artış payı tutarının, parsel malîği tarafından karşılanamayacağı ve ilgili imar planı değişikliğindeki yapı yaklaşma mesafesinin önceki imar planındaki durumuna getirilmesi talebi olduğundan, bahse konu imar planı değişikliğinin iptal edilmesi uygun olacaktır.

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; en az 200 odalı otel yapım şartı, en az 100 odalı – 200 yataklı otel yapım şartı olarak düzenlendiğinden , konaklama (turizm) tesislerinin toplam inşaat alanı azalmakta iken, ticaret ile ilgili tesislerin taban alan kullanımı artabilecektir; ancak, parseldeki toplam inşaat alan miktarı azalacaktır. Ticari tesislerin otel yapımı şartına bağlı kalmaksızın yapılabilmesi hususu da gözönünde tutularak, fonksiyonlarda miktar değişikliği olduğundan aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, değer artışı tespiti işleminin yapılması gerekmektedir. İmar planı değişikliği talep sahibi tarafından; plan değişikliğinin A Grubu Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi, serbest çalışan, ilgili meslek grubuna hazırlattırılmalı, imar planı değişikliği teknik inceleme ücreti (%: 25+75) yatırılmalı, değer artış payı ile ilgili rapor ücreti ödenmeli, imar planı değişikliğiyle ilgili tabelanın hazırlattırılması; gereklidir.

Belediye Meclisimizin 07.04.2021 tarih, 145 sayılı kararıyla, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 78 parselde onaylanan 3172 nolu uygulama imar planı değişikliğinin iptal edilerek, parselde; imar planı değişikliği öncesi "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 ; bu değişikliklerin otel yapımı şartıyla yapılması" şeklindeki uygulama imar planı durumuna getirilmesi **uygun görülmüştür.**

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 yençok: 9.50 metre ticaret ile ilgili tesisler yapılabilir. Otel yapıldığı zaman yapılacak otel ile ilgili binalar en az 10 yıl otel olarak kullanılacaktır." koşullarının düzenlenmesi şeklindeki 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