

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 23.02.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2875 ada, 3 parselde imar değişikliği müracaatı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

06.01.2022 tarih, 387 kayıt nolu dilekçe; "Yıldırım Beyazıt Mahallesi 2875 ada 3 parsel Kentsel Çalışma Sahası Tesisleri planlıdır. Parselimize fırın yapmak için yapı kontrol müdürlüğü ile yaptığımız görüşme neticesinde parselimizin ayrıık nizam planlı olması gerektiği tarafımıza bildirilmiştir. Parselimize fırın yapabilmemiz için gerekli plan değişikliğinin yapılmasını yapılaşma koşullarımız değişmeden yapı nizamımızın ayrıık nizam olarak değiştirilmesini veya yapmak istediğimiz binanın imar planına işlenmesini talep ediyoruz. "Şeklinde. 06.01.2022 tarih ve 387 kayıt nolu dilekçe etüd edilmiştir.

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 ta "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Söz konusu yönetmeliğin amacı; "uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasında; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir." şeklinde belirtilmiştir. Aşağıda açıklanan uygulama imar planı değişikliği Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2875 ada, 3 parsel de değerlendirme yapıldığında; yapı yoğunluğunda azalma olduğundan, fonksiyon değişmediğinden, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Yürürlük Uygulama İmar Planlarında Yıldırım Beyazıt Mahallesi 2875 ada 3 parsel, Kentsel Çalışma Sahası Tesisleri Alanı (ticari tesisler de yer alabilir), 5 metre ön bahçe mesafeli, Hmax: 8.00 metre lejandlı alanda kalmaktadır. TAKS-KAKS uygulanmamaktadır.

Söz konusu alanda; İmar Planı Değişikliği yürürlüğe girdikten (askı süresi sonunda) sonraki 1 yıl içerisinde yapı ruhsatı alması kaydıyla; yapılaşma koşullarının Yençok: 8.00 m. Ayrıık Nizam 2 kat, 5 metre ön bahçe mesafeli, 3 metre yan bahçe mesafeli, TAKS-KAKS aranmayacaktır. "Kuzey kesimde 5 metrelik bahçe alanında değişiklik öncesi çevre teşekkülü aynen uygulanacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik; 1/1000 ölçekli 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