

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 01.07.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Enne Mahallesi, 182 ada, 1 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

14.06.2022 tarih ve 2806 kayıt no'lu dilekçe ve eki (tapu fotokopisi, teklif imar planı örneği ve plan açıklama raporu) etüt edilmiştir. Söz konusu dilekçe; 182 ada 1 nolu parselde ruhsatlandırılmış yapı bulunduğunu ve ticari amaçlı kullanmak istendiği bahsedilmiş olup konut alanından T2 (Ticaret+ Konut) alanına dönüştürülmesine yönelik talep olduğu belirtilmiştir. Söz konusu parsel, Kaynak koruma alanı III. Zon sınırı içerisinde kalmaktadır. 182 ada, 1 parsel imar planında güney kesimde ön bahçe mesafesi 5 m ve Bitişik Nizam, 2 kat konut alanındadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Plan değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Yerleşime Uygun Alanlar (UA) lejantlı alanda kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde nüfus yoğunluğu azalmaktadır.

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. İlgili Yönetmelikteki madde 5 de "(1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak; (a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişiklikleri... suretiyle yapılır." hükmü bulunmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğine ilişkin değer artış payı tespiti işleminin yapılması uygun görülmüştür.

Enne Mahallesi, 182 ada, 1 parsel alanında imar planında bulunan Bitişik nizam 2 katlı Konut lejantlı alanın; yapılaşma koşulları değişmeden TİCK (Ticaret + Konut) lejantlı alana dönüştürülmesine yönelik imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN
Başkan

Elif DEMİRELLİ
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN
Raporör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ