

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26/08/2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Siner Mahallesi 115 ada, 12 parsel ile ilgili imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

27.05.2022 tarih ve 2533 sayılı gelen nolu dilekçesi ile “.. *Yıkılıp yeniden yapılanmada, yeni yapı ve inşaat alanı artışı da dahil olmak üzere ilave yapı ruhsatlarında, ön bahçe mesafesinin mevcut plan korunarak 5 m ve yan bahçe mesafesinin 3 metre olarak uygulanması gerekmektedir.*” Şeklinde imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Uygulama imar planında; Siner Mahallesi 115 ada, 12 parsel Konut alanı TAKS:0.35 KAKS: 1.40 Ayırık Nizam 4 kat, 3 metre yan bahçe, 5 metre ön bahçe mesafesi yer almaktadır.

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 Siner Mahallesi, 115 ada, 12 parsel de değerlendirme yapıldığında; yapı yoğunluğunda değişme olmadığından, uygulama imar planına göre taban alanı miktarı değişmediğinden ve fonksiyon değişmediğinden, İmar Kanunu’nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Söz konusu Siner Mahallesi 115 ada, 12 parselde; yan bahçe mesafesi 2.48 metre ve 3.03 metre, arka bahçe mesafesi 11.07 ve 11.12 olarak değişikliğin yapılması ve “*Yıkılıp yeniden yapılanmada, yeni yapı ve inşaat alanı artışı da dahil olmak üzere ilave yapı ruhsatlarında, değişiklikten önceki imar planına göre bahçe mesafelerinin uygulanması gerekmektedir.*” şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ