

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 19.10.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 93 pafta, 1873 ada 490 parsel alanı ile ilgili imar planı değişikliği konusu incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

01.09.2022 tarih, 3794 gelen kayıt no.lu dilekçede; “İlimiz Merkez, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 93 pafta 1873 ada 490 parsel no.lu parsel arsamız 5 m ön bahçe BL-4 imar durumu vardır. Parselimizin bulunduğu adanın Abdurrahman Kara Bulvarı tarafı 8 kat yapılaşma vardır. Ayşe Kadın Sokak tarafı ise 5 kat yapılmıştır. Parselimizin üzerinde bulunduğu bina riskli yapı olup kentsel dönüşüm yaparak yapı yapmak istiyoruz. Parselimizin bulunduğu alan sol tarafımız 8 kat, sağ taraf 5 kat yapı yapıldığından, arsanın da imar durumu yapı yoğunluğu değişmeden BL-5 kat şeklinde plan değişikliği yapılmasının gereğini arz ederim.” Şeklindedir.

Yürürlük İmar Planlarında Yıldırım Beyazıt Mahallesi 1873 ada 490 parsel, Blok Nizam 4 kat, 5 metre ön ve yan bahçe mesafeli, parsel derinliği minimum 18 metre belirlenen lejantlı sahada kalmaktadır. Parselin cephe yönünün 10 metrelik yoldan olduğuna ilişkin kriterler Belediye Meclisimizin 03.08.2012 tarih ve 296 sayılı Meclis kararıyla belirtilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun ek madde 8 de; “Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.” hükümleri yer almıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 5/b de; Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.” hükümleri yer almıştır. 490 no.lu parsel alanı imar adası şeklinde değildir. 490 parselde teklif edilen kat artışı sonrasında karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanamamaktadır.

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 93 pafta,1873 ada, 490 parselin kat artışına yönelik uygulama imar planı değişikliği yukarıda açıklanan nedenlerle **uygun görülmemiştir**.

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN
Başkan

Elif DEMİRELLİ
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ