

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 22.02.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Gaybiefendi Mahallesi, 1999 ada, 18 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

27.12.2022 tarih ve 5695 kayıt no'lu dilekçe ve eki etüt edilmiştir. Söz konusu dilekçede; 1999 ada 18 parselde bulunan mesken olarak görünen 9 bağımsız bölümün işyeri açılış ve çalıştırma ruhsatı alabilmek için mesken yazan bağımsız bölümlerin ticari alan olarak değiştirmek istendiği ve imar planı değişikliği yapılması istendiği belirtilmiştir. Söz konusu parsel, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" içerisinde kalmaktadır. 1999 ada, 18 parsel imar planında; Y lejantlı (Yetersiz ada derinliği ile arka bahçe mesafesinin Belediyenin takdirine göre yönetmeliğin öngördüğü asgari mesafenin altında uygulanabileceği yapı adaları) Bitişik Nizam, 4 katlı 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 Önemli Alan (ÖA-5.1) 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 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 İlgili Yönetmelikteki madde 7 de "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki; (a) Riskli alanlardan, (b) Rezerv yapı alanlarından.... Değer artış payı alınmaz" hükmü bulunduğundan aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde değer artışı bulunmamaktadır.

Gaybiefendi Mahallesi, 1999 ada, 18 parsel alanında imar planında bulunan Bitişik nizam 4 katlı Konut lejantlı alanın; yapılaşma koşulları ve bahçe mesafeleri değişmeden ticaret 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
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ