

DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2024/22

MECLİSTEN HAVALİ TARİHİ : 07.08.2024

KONU: Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y. Gazipaşa Mah. 440 Hektar 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 07.08.2024 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05/08/2024 tarih ve 84165 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 30.07.2024 tarihli ve E-59117952-115.01.06-201915 sayılı yazısı.

TALEP

Dulkadiroğlu ilçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahallelerinin bir kısmında yaklaşık 440 hektar alanda 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı Büyükşehir Belediye meclisinin 14/12/2023 tarih ve 2023-11/5.21 sayılı kararı ile onanmıştır. askı süresinde yapılan itirazlardan kabul edilenlere esas onaylanan nazım imar planı değişikliği ise Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/03/2024 tarih ve 2024-3/4.29 sayılı kararı ile onanarak kesinleşmiştir.

1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ve eklerinin incelenerek hakkında karar alınmak üzere belediye meclisine iletilmesi talep edilmektedir.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından ilgi (a) ile belirtilen kararlar ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Alanın geneli itibari ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır ayrıca teklif planın sınırlarında ilaveler bulunmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı incelendiğinde;

İlgi meclis kararlarınca onaylanan nazım imar planı doğrultusunda incelenen meri uygulama imar planında yapılan plan değişikliği toplamda yaklaşık 440 Ha alanda tekabül etmektedir.

İmar plan raporunda;

'İMAR PLANI REVİZYONU AMACI VE GEREKLİLİĞİ

İmar planı revizyonu, Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y Gazipaşa Mahallelerinde 440 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Bu alana dair yapılan imar planı revizyonun amaç ve gereklilikleri belirlenmiş ve bu maddeler doğrultusunda imar planı çalışması

gerçekleştirilmiştir.

- *Plan Yapım Yönetmeliğine Uyumun Sağlanması,*
- *Gösterim ve Çizim Tekniklerinde Ulusal Standartların Yakalanması,*
- *Ulaşım Bağlantılarının Üst Ölçekli Planlara Uyumunun Sağlanması,*
- *Yoğunluk ve Kat Yüksekliği Kararlarının İrdelenmesi,*
- *Parsel Büyüklüğü Kararlarının İrdelenmesi,*
- *Mevcut Yapılaşma Olumsuzluklarının Tespiti,*
- *Yüksek Kamulaştırma Maliyetlerinin Giderilmesi,*
- *Uygulamayı Engellenebilecek ya da Geciktirebilecek Nitelikte Kadastral ve Mülkiyet Problemlerinin Tespiti,*
- *Yapı Kalitesini Artıracak Teşvik ve Yaptırımların Belirlenmesi,*
- *İmar Planı Kararları ile Bütünleşik Akıcı ve Anlaşılır Plan Notlarının Oluşturulması'* denilmektedir.

Teklif plana ilişkin 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında; Gazipaşa, Y.Gazipaşa ile Dereli Mahallesi sınırlarını kapsayacak şekilde ilave uygulama imar planı ve bununla birlikte imar adalarında yol genişlemeleri ve Kuzey Çevre Yolu projesine istinaden imar plan değişiklikleri yapıldığı görülmektedir.

1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planının ilgi meclis kararlarınca onaylanmış olan 1/5000 nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı görülmekte olup plana ilişkin genel yaklaşımın, detayların ve plan notlarının plan açıklama raporunda yer aldığı görülmektedir.

Plan ve Plan notlarında belirtilen hususlarla ilgili olarak;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5' de (5): Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 20'de;

(1) Çevre düzeni planının ihtiyaca cevap vermediği hallerde veya planın vizyonu, amacı, hedefleri, stratejileri, ilke ve politikaları açısından plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü etkilemesi halinde çevre düzeni planı bütününde revizyon yapılır. Çevre düzeni planı revizyonu;

a) Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamaması,

b) Planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkması,

c) Yeni verilere bağlı olarak, sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi kullanım taleplerinin oluşması,

ç) Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerde değişiklik olması, durumunda yapılır.

(2) Çevre düzeni planına kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde;

a) Kamu yatırımlarına,

b) Çevrenin korunmasına,

c) Çevre kirliliğinin önlenmesine,

ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,

d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine, dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporlu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal gerçeğe de değerlendirilmeye alınarak sonuçlandırılır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 25'de;

(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulanmasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır. (2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir; denilmiştir olup bu hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'da;

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu geçicek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirilecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılması veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılmaması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmamasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalmaması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüşürülmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

(4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin sınıfta, yapıların

güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.

(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır.

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

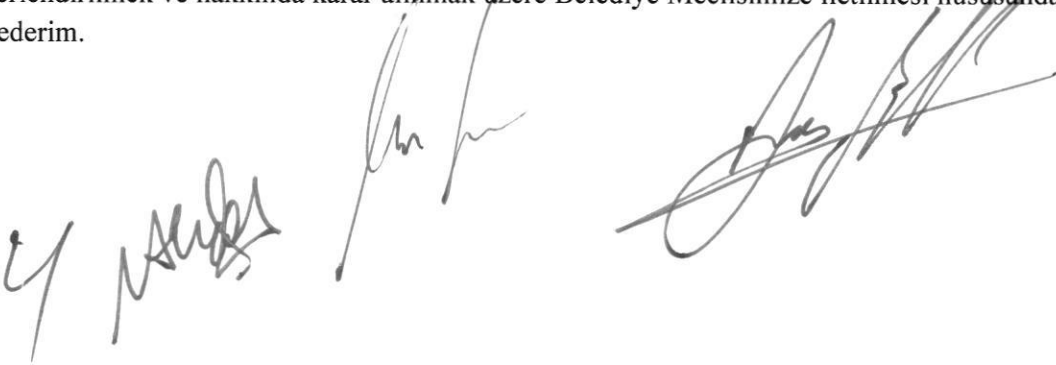
e) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

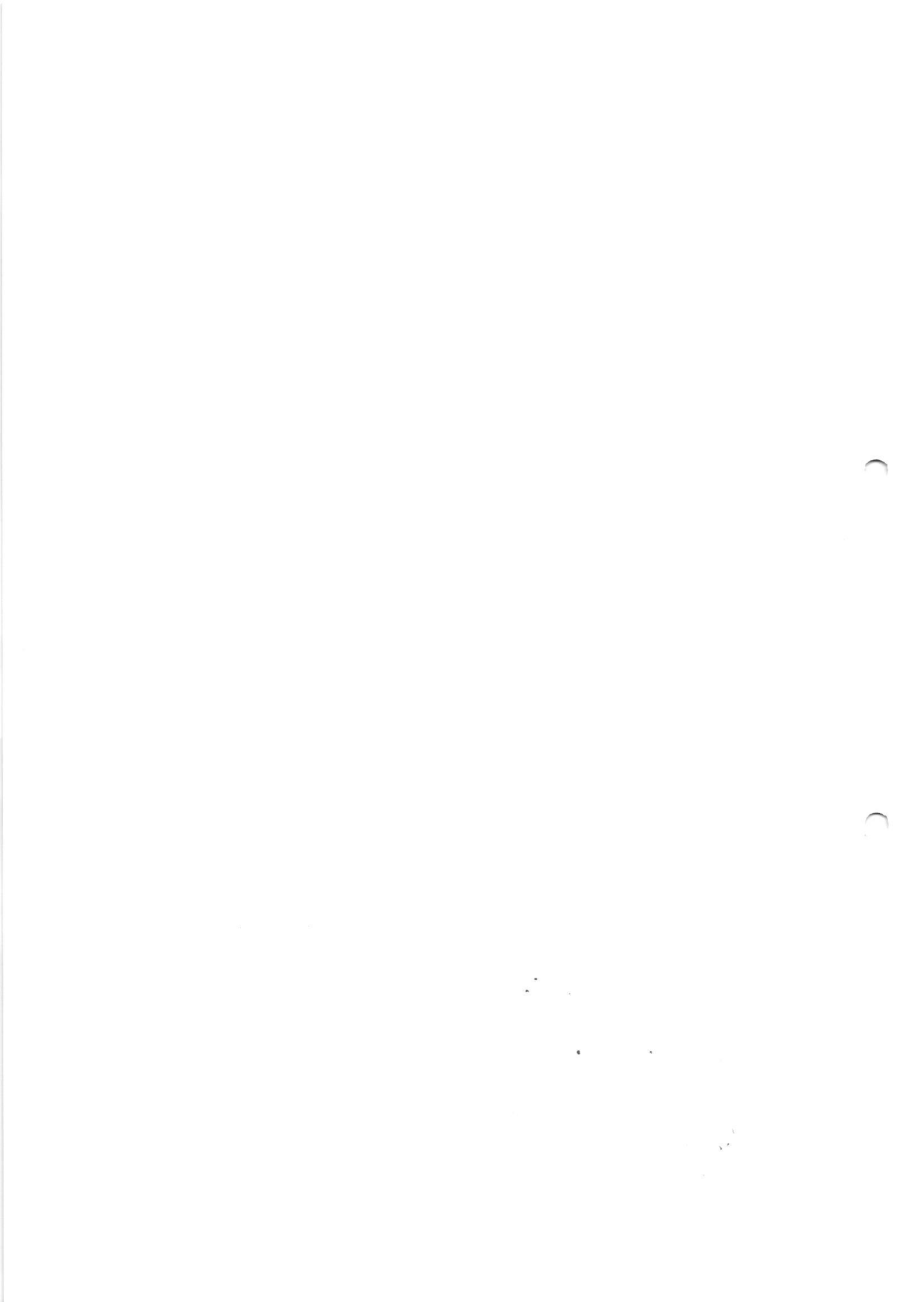
d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kurulştan alınacak görüşe uyulur.

e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.' denilmekte olup bu hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

Dulkadiroğlu ilçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahallelerinin bir kısmında yaklaşık 440 hektar alanda hazırlanan, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7. maddesinin b bendine ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.



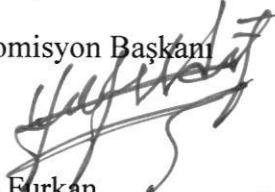


KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin Dulkadiroğlu ilçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahallelerinin bir kısmında yaklaşık 440 hektar alanda hazırlanan, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı teklifi, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür.

KOMİSYON ÜYELERİ

Yaşar YILDIZ

Komisyon Başkanı



Mehmet Baki ARPASATAN

Üye

Bulunamadı.

Muhammed Furkan
SAYGINER

Üye



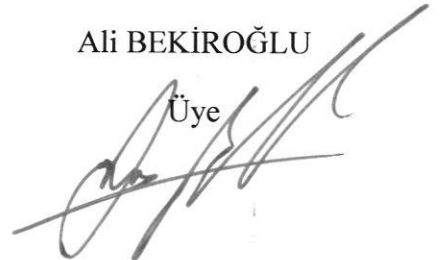
Mustafa AKYOL

Üye



Ali BEKİROĞLU

Üye



DULKADIROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2024/24

MECLİSTEN HAVALİ TARİHİ : 04.09.2024

KONU: Dereli Mahallesi 7421 ada 1 ve 20 parsel kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 04.09.2024 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/08/2024 tarih ve 85808 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 24.10.2023 tarih ve 62286 sayılı Başkanlık Oluru
b) 13.06.2024 tarih ve 2024/06-06-6.3 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı

TALEP

Dereli Mahallesi 7421 ada 1 ve 20 parselin kuzeyinde kadastral boşluğun Küçük Sanayi Sitesi olarak tanımlanması.

MÜLKİYET

Dereli Mahallesi 7421 ada 1 ve 20 parsel Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kayıtlıdır.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

Dereli Mahallesi 7421 ada 1 ve 20 parsel kuzeyinde bulunan kadastral boşluk 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yaya yolu-kaldırım olarak tanımlıdır.

Dereli Mahallesi 7421 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Küçük Sanayi Sitesi Hmax.=10.50 metre doğusunda 16 metrelik yol cephesinde yapı yaklaşma mesafesi 5 metre şeklinde tanımlıdır.

Dereli Mahallesi 7421 ada 20 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Küçük Sanayi Sitesi Hmax.=10.50 metre 30 metrelik yol cephesinde yapı yaklaşma mesafesi 5 metre şeklinde tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi (a) başkanlık oluruna istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelendiğinde;

Dereli Mahallesi 7421 ada 1 ve 20 parselin kuzeyinde plan değişikliğine konu 953 m²'lik alan Küçük Sanayi Sitesi Hmax.=10.50 metre yapı yaklaşma mesafeleri yol cephelerinden 5 metre şeklinde tanımlanmıştır. Taks=553 m² Emsal=1659 m² artış göstermiştir. (10.50 metre tanımlı yükseklik 3 kat olarak hesaplanmıştır.) Yapı yoğunluğunda 1659 m² artış olmuş nüfus yoğunluğunu artırmamıştır.

Sayfa 1 / 2

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 6 (2)'de "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (1) 'de "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilmektedir.

İlgi (a) başkanlık oluruna istinaden nazım imar planına göre hazırlanan uygulama imar planı değişiklik teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7. maddesinin b bendine ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Dereli Mahallesi 7421 ada 1 ve 20 parsel kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

KOMİSYON ÜYELERİ

Yaşar YILDIZ

Komisyon Başkanı



Muhammed Furkan SAYGINER

Üye



Mehmet Baki ARPASATAN

Üye

Bulunmadı.

Mustafa AKYOL

Üye



Ali BEKİROĞLU

Üye



DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2024/25

MECLİSTEN HAVALİ TARİHİ : 04.09.2024

KONU: Yenişehir Mahallesi 6394-641-131-1490 adalarda 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 04.09.2024 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/09/2024 tarih ve 86647 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: (a) 24.10.2023 tarih ve 62286 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP

Yenişehir Mahallesi Max.Kat=8 olarak tanımlı 6394-641-131-1490 adaların deprem riskli kaynaklı risklerin azaltılması ve daha dirençli şehirlerin oluşturulması amacıyla 5 kat olarak düzenlenmesi, katın azaltılmasıyla 0.40 olan taks değerinin 0.60 olarak tanımlanması, orta hasar ve üzeri hasarlı daha önceden kat irtifakı kurulu kitle olarak tanımlanmış alanlarda yerinde yeniden yapımına ilişkin ortaya çıkabilecek mağduriyetlerin çözümüne ilişkin düzenleme yapılması gerekmektedir.

MÜLKİYET

Yenişehir Mahallesi 6394 ada 1 parsel, 641 ada 52 parsel, 641 ada 53 parsel, 641 ada 66 parsel, 641 ada 63 parsel, 641 ada 50 parsel, 641 ada 46 parsel, 641 ada 13 parsel, 131 ada 12 parsel, 1490 ada 466 parsel şahıs mülkiyetindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi (a) başkanlık oluruna göre hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde;

- 1258,90 m2 yüzölçümlü Yenişehir Mahallesi 6394 ada 1 parsel (orta hasar ve üzeri) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Merkezi İş Alanı Kitle Nizam 8 Kat Kitle Nizam 1 Kat şeklinde tanımlıdır. Yapı yaklaşma mesafeleri kuzeyinde 15 metre doğu ve batısında 5 metredir.

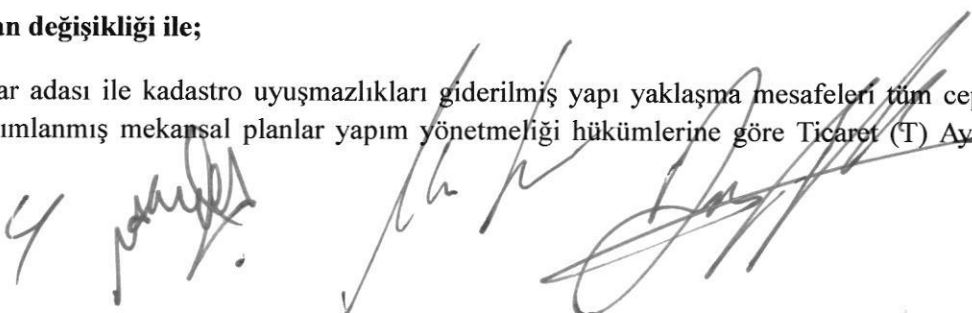
K8 olarak tanımlı alanın derinlik ve cephesi 17 metre olup (17 m X 17m) taban oturumu 289 m2 emsale konu inşaat alanı 2312 m2 dir.

K1 olarak tanımlı alanın derinlik 17 metre cephe 4 metre olup taban oturum 68 m2 emsale konu inşaat alanı 68 m2 dir.

Toplamda taban oturumu (289 + 68) 357 m2 emsale konu inşaat alanı 2380 m2'dir.

Plan değişikliği ile;

İmar adası ile kadastro uyumsuzlukları giderilmiş yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerde 5 metre tanımlanmış mekansal planlar yapım yönetmeliği hükümlerine göre Ticaret (T) Ayrık Nizam 5 Kat



olarak tanımlanmış Emsal:1.89 (2380 / 1258.90 = 1.89) Taks 0.60 olarak belirlenmiştir.

- 7921 m2 yüzölçümlü imar adasında bulunan Yenişehir Mahallesi 641 ada 52 (orta hasar ve üzeri) ve 53 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Merkezi İş Alanı Emsal=2.00 Max.Kat=8 şeklinde tanımlıdır. Yapı yaklaşma mesafeleri kuzeyinde 15 metre diğer cephelerde 5 metredir.

Plan değişikliği ile;

İmar adasının kuzeyinde tanımlı 15 metrelik yapı yaklaşma mesafesi 10 metre tanımlanarak mekansal planlar yapım yönetmeliği hükümlerine göre Ticaret (T) Ayrık Nizam 5 Kat Emsal=2.00 Taks 0.60 olarak belirlenmiştir.

- 4045,51 m2 yüzölçümlü Yenişehir Mahallesi 641 ada 66 parsel (orta hasar ve üzeri) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Merkezi İş Alanı Kitle Nizam 10 Kat Kitle Nizam 1 Kat şeklinde tanımlıdır. Yapı yaklaşma mesafesi doğuda 5 metredir.

K10 olarak tanımlı iki alanda derinlik 19 metre, cephe 24.6 metre olup (2 x 24.6 m X 19 m) taban oturumu 934.80 m2 emsale konu inşaat alanı 9348 m2 dir.

K1 olarak tanımlı alanın derinlik 19 metre cephe 11.05 metre olup taban oturum 209.95 m2 emsale konu inşaat alanı 209.95 m2 dir.

Toplamda taban oturumu (934.80 + 209.95) 1144.75 m2 emsale konu inşaat alanı 9557.95 m2'dir.

Plan değişikliği ile;

İmar adasının kuzeyinde tanımlı 15 metrelik yapı yaklaşma mesafesi 10 metre diğer cephelerde 5 metre tanımlanarak mekansal planlar yapım yönetmeliği hükümlerine göre Ticaret (T) Ayrık Nizam 5 Kat Emsal=2.00 Taks 0.60 olarak belirlenmiştir. Emsale konu inşaat alanı 8091.02 m2 olup (9557.95 – 8091.02 = 1466.93 m2) meri uygulama imar planına göre azalmasına rağmen 16.02.2009 tarihli imar çapında “bodrum kat asma kat ve merdivenler hariç zemin+normal kat (9 kat) alanlarında bağımsız bölümlerin brüt kapalı alanı 8091 m2 geçemez” denilmektedir.

- 1881,04 m2 yüzölçümlü Yenişehir Mahallesi 641 ada 63 parsel (orta hasar ve üzeri) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Merkezi İş Alanı Emsal=2.00 Max.Kat=8 şeklinde tanımlıdır. Yapı yaklaşma mesafeleri kuzeyinde 15 metre doğu ve güneyinde 5 metre batısında ise kitleye göre 5 metre şeklinde tanımlanmıştır.

Plan değişikliği ile;

İmar adasının kuzeyinde tanımlı 15 metrelik yapı yaklaşma mesafesi 10 metre tanımlanarak mekansal planlar yapım yönetmeliği hükümlerine göre Ticaret (T) Ayrık Nizam 5 Kat Emsal=2.00 Taks 0.60 olarak belirlenmiştir. Kitle nizam ayrık nizam olarak tanımlandığından batı cephesinde çekme mesafesi parsel sınırından olacaktır.

- 5444 m2 yüzölçümlü imar adasında bulunan Yenişehir Mahallesi 641 ada 13-46-50 parseller ile 131 ada 12 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Merkezi İş Alanı Emsal=2.00 Max.Kat=8 şeklinde tanımlıdır. Yapı yaklaşma mesafesi kuzeyinde 15 metre diğer cephelerde 5 metredir.

Plan değişikliği ile;

İmar adasının kuzeyinde tanımlı 15 metrelik yapı yaklaşma mesafesi 10 metre tanımlanarak mekansal

planlar yapım yönetmeliği hükümlerine göre Ticaret (T) Ayrık Nizam 5 Kat Emsal=2.00 Taks 0.60 olarak belirlenmiştir.

- 1902 m2 yüzölçümlü imar adasında bulunan 1833 m2 yüzölçümlü Yenişehir Mahallesi 1490 ada 466 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Merkezi İş Alanı Emsal=2.00 Max.Kat=8 şeklinde tanımlıdır. Yapı yaklaşma mesafesi kuzey ve kuzeydoğusunda 15 metre diğer cephelerde 5 metredir.

Plan değişikliği ile;

İmar adasının halihazır durumda yolda kaldığı tespit edilmiş olup kuzeydoğu cephesinde halihazır yoldan yaklaşık 3 metre geriye çekilerek düzenleme yapılmıştır. Düzenleme sonrası 1902 m2 yüzölçümlü imar adası 122 m2 küçülerek 1780 m2 olmuş kuzeyinde tanımlı 15 metrelik yapı yaklaşma mesafesi 10 metre kuzeydoğusunda 15 metrelik yapı yaklaşma mesafesi 5 metre tanımlanarak mekansal planlar yapım yönetmeliği hükümlerine göre Ticaret (T) Ayrık Nizam 5 Kat Emsal=2.00 Taks 0.60 olarak belirlenmiştir.

Uygulama İmar Plan Notlarında "Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam yapı adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'da "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilmektedir.

İlgi (a) başkanlık oluruna göre hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7. maddesinin b bendine ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Yenişehir Mahallesi 6394-641-131-1490 adalarda 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

KOMİSYON ÜYELERİ

Yaşar YILDIZ

Komisyon Başkanı



Muhammed Furkan SAYGINER

Üye



Mehmet Baki ARPASATAN

Üye

Bulunamadı.

Mustafa AKYOL

Üye



Ali BEKİROĞLU

Üye

