

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MERKEZ MAHALLESİ

704 705 ADALAR MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Planlama alanı İlçemiz Merkez Mahallesinde kentin merkezi denilebilecek bir mevkiide yıllardan beri imar planlı sahada yer alan 705 adanın tamamı ile 704 ada 1,2,13 ve 14 parselleri kapsamaktadır.

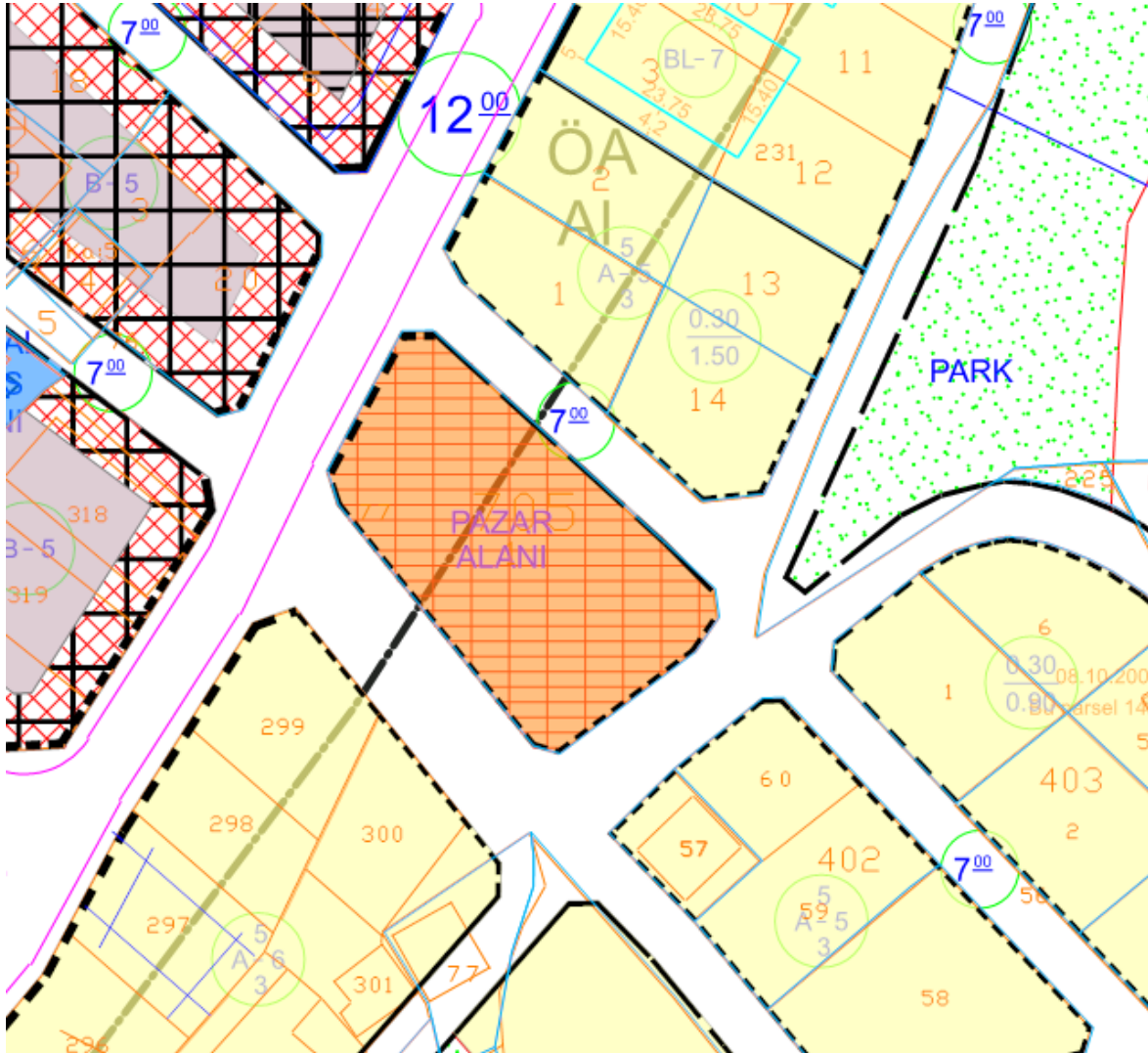
704 ada yıllardır imar planlarında (1988 ve 1994) konut alanı kullanımında kalmaktadır. 705 ada 1 parsel ise 88 imar planlarında cami alanı 94 planlarında park alanı 2011 yılında onaylı imar planında ise Pazar alanı kullanımında kalmaktadır. Ancak geçen zaman içerisinde parselin kamu eline geçmesi sağlanamamıştır.

Geçmiş dönemlerde belediye girişimleri ile 1479,28 m2 yüzölçüme sahip parselin 600.59 m2 lik hissesi belediye mülkiyetine geçmiş ve yıllardır bu hali ile ilgilileri ile birlikte bir kısmı belediye araçları park alanı olmak üzere kullanılmaya devam etmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 13. Maddesinde 05.12.2024 tarihinde eklenen imar aktarımı yöntemi ile Pazar alanı kullanımındaki hisselerin kamu eline geçme imkanı ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda ilgililerince 704 ada 1,2,13 ve 14 parsellerde yapılacak inşaat faaliyetleri öncesinde belediyemize bir başvuru yapılmış ve 705 adada yer alan hisselerin çözüme kavuşturulması talep edilmiştir.

Bu bağlamda kamusal alanların kamu eline geçirilmesi ve yıllardır parsel maliklerinin mülkiyetinde bırakılan ancak etkin kullanamamalarından kaynaklı mağduriyeti gidermek amacı ile 705 ada 1 parseldeki hisselerle karşılık hesaplanan emsale esas inşaat alanının 704 ada 1, 2, 13 ve 14 parsellerin birleşmesi ile elde edilecek alanda kullanılmak üzere plan değişikliği çalışması yürütülmüştür.

Mevcut Plan:



Hazırlanan plan değişikliği ile 3194 sayılı İmar Kanununun 13. Maddesinde 05.12.2024 tarihinde eklenen imar aktarımı yöntemi ile 705 ada 1 parseldeki pazar alanı kullanımında kalan parseldeki özel mülkiyete konu hisselerin bir kısmının kamu eline geçebilmesi için ç bendi kapsamında aktarımı sağlanmıştır.

Hisselerin durumu ve 13. Madde kapsamında aktarıma tabi tutulan alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada Parsel	Hissedar Adı	Hissedar Soyadı	Hisse Miktarı	Aktarıma Konu Emsal
705/1	H**e İ**i	Ş***r	177.51	177.51
705/1	S**n	M***ı	177.51	177.51
705/1	S**a	Ş***r	133.14+44.38	177.52
705/1	E**İ	Ş***r	44.38	44.38
Toplam			576,92	576,92

Bu kişiler ve H**e İ**i Ş***r'in Mirasçıları 704 ada 1,2,13 ve 14 parselde de hissedar olup tadilat kapsamında farklı mülkiyetteki kişilerle ilgili bir işlem yürütölmemiştir.

Bu verilen bilgiler doğrultusunda hesaplanan 576.92 m2 lik emsale esas inşaat alanının 704 ada 1,2,13,14 parseller 1012 ada 3 ve 5 parselde kullanılabilmesi için aşağıdaki plan notları düzenlenmiştir. Parseller aynı konumda aynı şartlarda bulunduğundan ve verici parselle alıcı parselin aynı kişiler mülkiyetinde bulunmasından dolayı bir değer farklılıkları ile ilgili bir irdelemeye gidilmemiştir.

Plan Notları

1-Belediye Hizmet Alanlarında pazar alanı, katlı otopark, idari binalar ve halkın günlük ihtiyaçlarına yönelik kullanımlar yer alabilir. Toprak altında kalan cephelerde parsel sınırına kadar yapılabilir.

2-İmar Planında BHA alanında kalan 705 ada 1 parselde bulunan özel mülkiyete konu hisselerin bir kısmının kamu eline geçebilmesi için bu hisselerle karşılık 576,92 m2 emsale esas inşaat alanı herhangi bir artış uygulanmadan 3194 sayılı imar kanununun 13. maddesi doğrultusunda 704 ada 1,2,13,14 parseller ve bu parsellerin bir araya gelmesi ile oluşacak alanda kullanılabilir.705 ada 1 parsellerde anılan hisseler kamu eline geçmeden 704 adadaki ilgili parselleri içerecek şekilde inşaat ruhsatı düzenlenemez. Aktarımla birlikte 704 ada ilgili parsellerin emsale esas inşaat alanı 3375 m2 yi geçemez.

3-Belirtilmeyen hususlarda mevcut imar planı hükümleri geçerlidir.

Hazırlanan plan değişikliği ile daha önce herhangi bir yapılaşma şartı getirilmemiş pazar alanına planlı alanlar imar yönetmeliğinin Madde 5/6 ve 9/a hükümleri kapsamında yapılaşma şartları değerlendirilmiş ve 1.00 kat alanı kullanım sayısı belirlenmiştir.

Öneri Plan:

