İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 23.10.2014 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisimizin 02.09.2014 tarih ve 311 sayılı kararı ile onaylanan Gaybiefendi Mahallesi, 21.N.1-2-4, 21.M.2-3 pafta, 229 ada bölgesinde yapılan 2441 ve 2441_A nolu imar planı değişikliğine askı süresi dahilinde yapılan itirazın değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

14.10.2014 tarih, 6028 kayıt nolu dilekçe etüd edilmiştir. " İlimiz merkez Bölcek mahallesi, 41 pafta, 229 ada 49 ve 7 numaralı parsellerin malikiyim... İmar planında 7 ve 49 numaralı parsellerde 2013 yılında 31 sayılı belediye meclis kararı ve 2201 numaralı değişiklik ile plan değişikliği yapılarak; 7 numaralı parselin bir kısmı Ticaret yapı nizamında E(KAKS):1,00 hmax: 12,50 mt. olarak, diğer bir kısmı da park olarak düzenlenmiştir. 49 numaralı parsel ise Meydan olarak düzenlenmiştir. Ancak 02.09.2014 tarih ve 311 sayılı Belediye Meclis Kararı ve 2441 sayılı değişiklik ile bir kez daha aynı bölgede plan değişikliği yapılarak bu kez söz konusu 7, 49 parseller T2 ticaret yapı nizamında A-5 kat 5 yan bahçeli olarak plan değişikliği yapılmış ve TAKS ile KAKS verilmiştir. Ancak TAKS: 0.20 olarak KAKS ise: 0.80 olarak düzenlenmiştir. Ada bazında bahçe mesafeleri de plan üzerinde gösterilmiştir. Yine söz konusu parsellerimin bir kısmı yol ve parka gitmiştir. Yapılan bu son değişiklikle imarda verilen haklarımız daha fazla iken daha aza indirilmiş, yapı alanımız azaltılmıştır. Emsal yapı nizamı ile yapacağımız işle ilgili daha esnek bir yapı oluşturabilecekken KAKS ve TAKS verilerek yapı sınırlaması getirilmiştir... Her iki parselimizde de Emsal yapı nizamı yapıyı daha rahat ve işlevsel olarak yerleştirmeye daha uygun olacağından yapı nizamının bir önceki tadilatta olduğu gibi Emsal:1,0, H:15,50 m olarak verilmesinin uygun olacağı kanaatindeyim. Bundan dolayı 02.09.2014 tarih ve 311 Sayılı Belediye Meclisince yapılan 2441 sayılı imar plan değişikliğine itiraz ederek bu tadilatın Ticaret yapı nizamında E:1,00 Hmax:15,50 olarak düzeltilmesi... " iletilmiştir.

Söz konusu dilekçede Bölcek Mahallesinde yer aldığı belirtilen taşınmazlar, Gaybi Efendi Mahallesi 41 pafta, 229 ada 49 ve 7 numaralı parsellerdir. Dilekçede meydan lejandlı alanda kaldığı belirtilen 49 nolu parselin, imar planı değişikliğinden önce büyük bölümü Ticaret Alanı(E(KAKS):1.00, hmax: 12.50 metre) lejandlı alanda, çok az bir kısmı ise Yol ve Meydan Alanında kalmaktadır. İmar planı değişikliği ile parselin büyük bölümü T2(Ayrık Nizam, 5 kat, TAKS: 0.20, KAKS: 0.80) lejandlı alanda, çok az bir kısmı ise yol alanında kalmıştır. 7 numaralı parsel ise, imar planı değişikliğinden önce Ticaret(E(KAKS): 1.00, hmax: 12.50 metre) ve Park lejandlı alanda kalmaktadır. İmar planı değişikliği ile Ticaret Alanı lejandlı kısım, T2(Ayrık Nizam, 5 kat, TAKS: 0.20, KAKS: 0.80) lejandlı alana dönüştürülmüş ve parselin bir kısmıda Park lejandlı alanda kalmıştır.

Belediye Meclisimizin 02.09.2014 tarih, 311 sayılı kararı ile onaylanan 2441 ve 2441_A nolu imar planı değişikliğine askı süresi dahilinde yapılan itiraza ilişkin olarak; imar planı değişikliği yapılan alanın batı bölümünde yer alan 229 ada, 49 nolu parselin, plan bütünlüğü açısından bakıldığında düzenlemenin korunarak, imar planı değişikliğinden önceki durumuna getirilmesine ilişkin talep uygun görülmemiştir. Eskişehir karayoluna cepheli imar adaları etüd edildiğinde genel olarak yapılaşma koşullarının E(KAKS): 1.00 olduğu görülmüştür. Bu sebeple söz konusu plan değişikliğinin Eskişehir karayoluna cepheli bölümde 229 ada, 7 nolu parselin bulunduğu T2 lejandlı alanın tamamının, kuzeydeki 5 metrelik çekme mesafesi sabit tutularak, plan değişikliğinden önceki imar durumuna(Ticaret(Konut Yapılamaz), E(KAKS): 1.00, hmax: 12.50 metre) getirilmesi uygun görülmüş olup, **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Cafer Cihat CEYLAN
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Raportör

BULUNMADI

Muhammed İkbal GÜNDEM

Serda BAL YILDIZ

Yusuf SÖKMEN