

**GÖKSUN İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARINA İLİŞKİN
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU
1/1000**

SEDAT TACER

Şehir Planlama ve Danışmanlık

İsmetpaşa Mahallesi Azerbaycan Bulvarı

A.Gedemenli İş Merkezi Kat:7 No:47

Dulkadiroğlu/KAHRAMANMARAŞ

0344 221 26 95-0532 303 42 57

sedattacer@hotmail.com-sedattacer@gmail.com

1. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Göksun Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında bazı plan notlarının varlığı ve bazı plan notlarının eksikliği uygulamada bir takım sorunlar yaşatmaktadır. Aşağıda belirtilen mevcut plan notunun kaldırılması ve ilave edilecek olan plan notları uygulamadaki bu sorunlara çözüm olabilecektir.

2. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan gerekçe doğrultusunda;

2. Kullanım Kararları

2.1. Uygulama Esasları

2.2.

"2.1.8. Uygulama imar planında kamusal alanların, kamu yararı gözetilerek kamu kullanımına sunulması için, kamulaştırma işlemi tesis edilemeyen, bu imar planından önce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15., 16. ve 18. Maddelerine göre uygulaması tamamlanmış alanlar ve/veya taşınmazlar dışında kalan ve 18. madde uygulama olanağı kalmayan taşınmazlarda, DOP ve KOP oranının %40'ın üzerine çıktığı hallerde;"

"A- Taşınmazın, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen azami düzenleme ortaklık payı oranından geriye kalan %60'lık kısmı üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak;"

B-"1. Taşınmazın inşaat hakları, kadastro parselinin %60'ı üzerinden, en yakınında bulunan taşınmaz ile ulaşılan bir imar adasındaki parsel ile anlaşması durumunda, söz konusu parselde belirtilen yapılaşma koşulları üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak, anlaşma sağladığı parselde inşaat hakları kullanılabilir."

Yukarıda verilen maddelerde %40 DOP oranı ve geriye kalan alan ise %60 olarak belirtilmektedir. Ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nda DOP oranı %45'e çıkarılmıştır. Bu maddelerin uygulamasında bazı çelişkiler oluşmaktadır. Bu sebeple maddelerde belirtilen DOP oranının, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen azami DOP oranı olarak alınması ve geriye kalan alan ibaresinin de bu

DOP oranından sonra geriye kalan olarak belirtilmesi daha uygun olacaktır. Bu amaçla yukarıda verilen plan notları aşağıdaki şekilde düzeltilmiştir.

“2.1.8. Uygulama imar planında kamusal alanların, kamu yararı gözetilerek kamu kullanımına sunulması için, kamulaştırma işlemi tesis edilemeyen, bu imar planından önce 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15., 16. Ve 18. Maddelerine göre uygulaması tamamlanmış alanlar ve/veya taşınmazlar dışında kalan ve 18. madde uygulama olanağı kalmayan taşınmazlarda, DOP oranının 3194 sayılı İmar Kanunu’nda belirtilen azami düzenleme ortaklık payı oranının üzerine çıktığı hallerde;”

“A- Taşınmazın, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinde belirtilen azami düzenleme ortaklık payı oranından geriye kalan alanı üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak;”

B-“1. Taşınmazın inşaat hakları, kadastro parselinin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinde belirtilen azami DOP oranından geriye kalan alanı üzerinden, en yakınında bulunan taşınmaz ile ulaşılan bir imar adasındaki parsel ile anlaşması durumunda, söz konusu parselde belirtilen yapılaşma koşulları üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak, anlaşma sağladığı parselde inşaat hakları kullanılabilir.”

“2.1.14. Bitişik nizam parsellerde bina taban oturum alanı, parsel alanının % 50’sini aşamaz.” Bu plan notu bitişik nizam yapılaşma şartının içeriğine ve uygulama esaslarına uygun değildir. Bitişik nizam yapılaşmada ön bahçe, arka bahçe ve köşe başı parsellerde yan bahçe mesafelerinden sonra kalan parsel alanına oturum söz konusudur. Ancak bu plan notunun uygulanması halinde bitişik nizam esprisini kaybetmekte bir nevi ayrık nizama dönüşmektedir ya da parselde bitişik nizama göre müktesep olan inşaat alanı kullanılamamaktadır. Bu sebeple plan notlarındaki bu madde plan notlarından kaldırılarak iptal edilmiştir.

3. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Yapılan imar planı değişikliği ile sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

4. YASAL ÇERÇEVE

Plan ve plan notlarında belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na, ilgili tüm yönetmelik ve diğer kanunlara uyulacaktır.


SEDAT TACER
Şehir Planlama ve Danışmanlık
Sedat TACER - Şehir Plancısı
AKSU V.D.. 377 652 200 46
Tel.: 0532 303 4257
Bahçelievler Mah. Hoca Ahmet Yesevi Bulv. Ofis 96 B Blok
K:2 No:17 - Dilekadiyeli / Kağırmahmarış