

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Sayı: 2026/13

Konu: Göksun Merkez 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği işleminin görüşülmesi.

Tarih: 02.04.2026

Komisyonca Yapılan İnceleme:

İlçemiz Merkez 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında ekleme ve bazı plan notlarının mevzuat çerçevesinde güncellenmesine esas olmak üzere aşağıda eklenen plan notlarının görüşülmesi;

- 1- 2.1.8. Plan notunda yer alan “%40 DOP oranının 10.07.2019 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7181 sayılı Kanun ile %45’e çıkarılmasından dolayı plan notu içerisinde yer alan %40 ibaresinin değiştirilerek %45 olarak güncellenmesi ve aşağıdaki şekilde düzenlenmesi hakkında;

“2.1.8. Uygulama İmar 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 %45’in üzerine çıktığı hallerde;

Söz konusu alanların kamuya bedelsiz terk edilmesi şartı ile;

A- Taşınmazın, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesinde belirtilen azami düzenleme ortaklık payı oranından geriye kalan %55’lik kısmı üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak;”

B 1- Taşınmazın inşaat hakları, kadastro parselinin %55’i 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 kullanabilir.

Şeklinde düzenlenmesinin mevzuat çerçevesinde doğru olacağı kanaatine varılmıştır.

- 2- 2.1.14. Bitişik nizam parsellerde, bina taban oturum alanı, parsel alanının %50’sini aşamaz. Plan notunun İlçe merkezinde yapılaşması başlamış ve/veya kısmen tamamlanan imar adalarında başa olmak üzere ilçe genelinde bitişik nizamın eşitlik ve adalet ilkesine aykırı olduğundan, bitişik nizam adalarında 2019 yılı öncesi yapılmış olan diğer yapılarının bahçe mesafeleri dışında kalan alanın tamamını kullandığı ve yeni yapıların %50 ile sınırlandırılmasının eşitlik ilkesine aykırı düşmektedir. Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde Bitişik Nizam tanımında; “2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu nedenle bu plan notunun değiştirilerek aşağıdaki şekilde olmasının doğru olacağı kanaatine varılmıştır.

“2.1.14. Bitişik nizam parsellerde, bina taban oturum alanı, parsel alanının %80’sini aşamaz.”



SONUÇ:

Göksun İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yukarıda belirtilen değişikliklerinin yapılmasının uygulamada eşit ve doğruluğun sağlayacağı kanaatine varılmış ve oy birliği ile karar verilmiştir.

Konu, nihai kararın alınması için Belediye Meclisi'nin takdirine sunulmuştur.

Efendi YALÇIN
İmar Komisyon Başkanı



Emre SÖYLER
ÜYE



Nuh URAL
ÜYE

