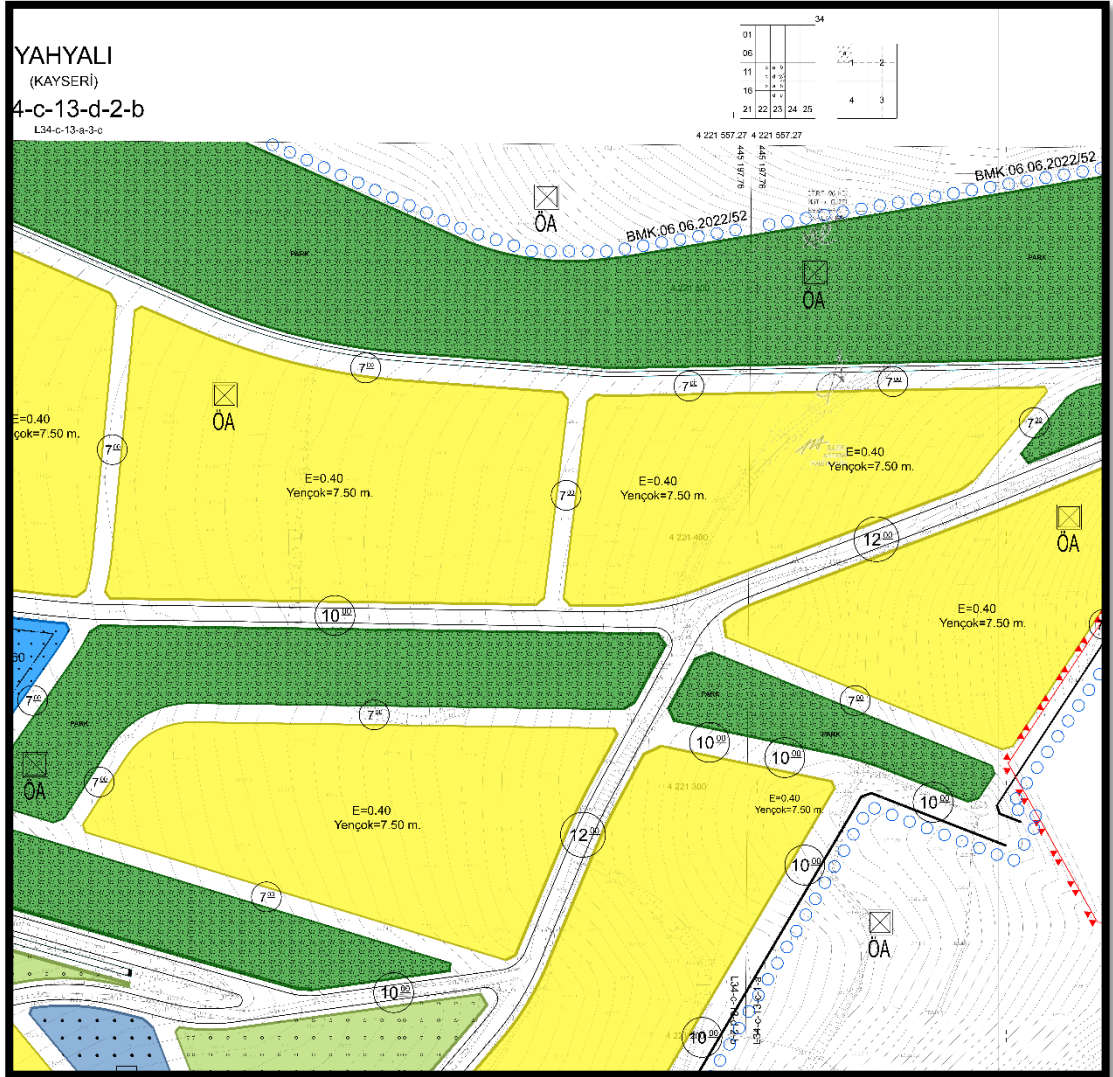


KAYSERİ İLİ, YAHYALI İLÇESİ, İSMET MAHALLESİ
585 ADA, 6 PARSEL İLE İLGİLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

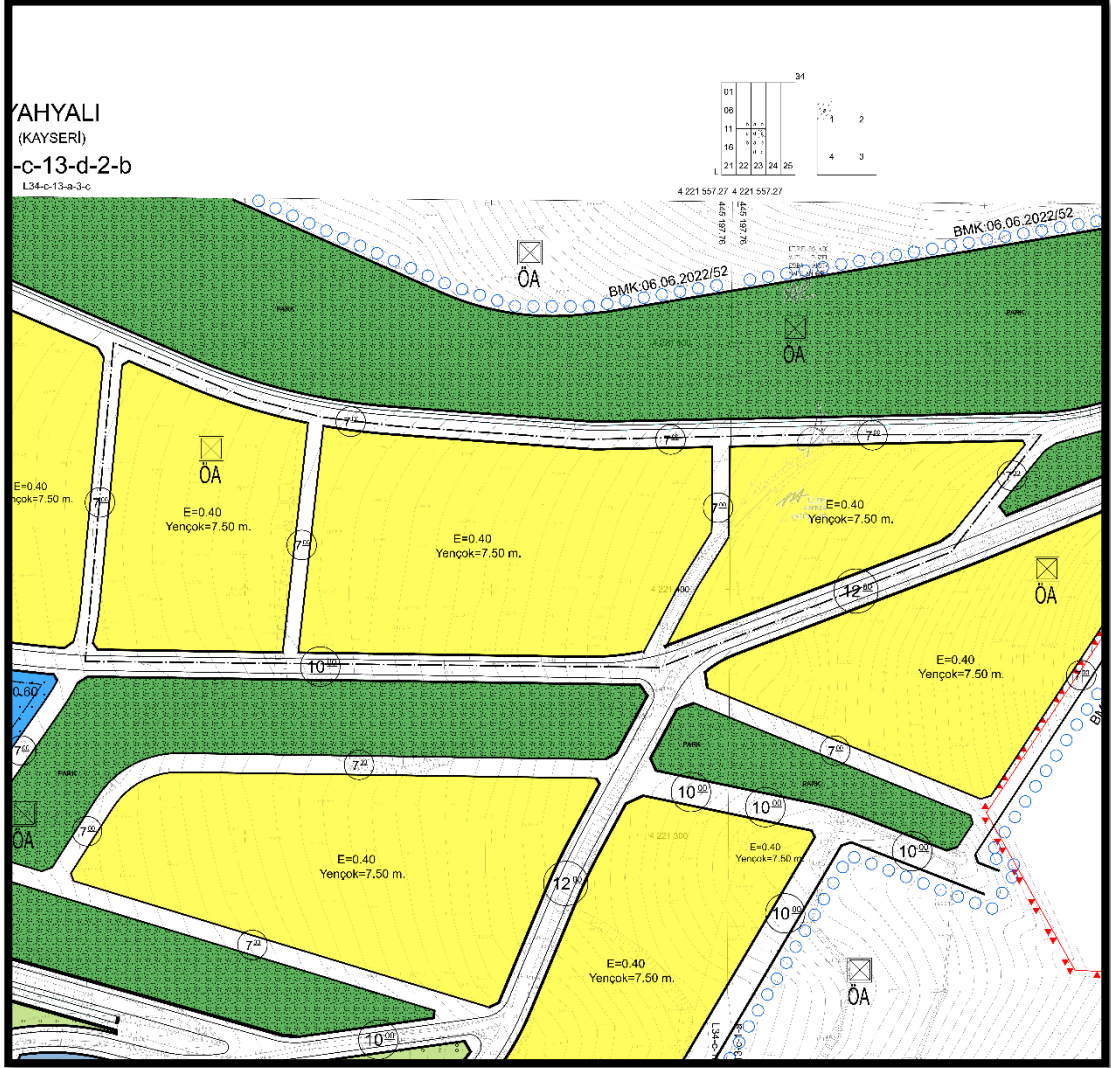
Kayseri İli, Yahyalı İlçesi, İsmet Mahallesi, Dedeli mevkii, 585 Ada, 6 Parselde kayıtlı 22.544,00 m² tarla niteliğindeki gayrimenkul sahibinin komşu parsel ile arasındaki kadastral yolun dikkate alınmadığı, bunun uygulamada sorun yarattığından bahis ile öneri uygulama imar planı hazırlanması istenmiştir.

Bahse konu Parselin bulunduğu Uygulama İmar Planının mevcut durumu:



Yahyalı Belediyesi Uygulama İmar Planında; L34C-13d-2-b ve L34C-13c-1-a Paftalarında X= 4.221.350-4.221.500 ile Y=444.950-445.150 koordinatları arasında yer alan 585 ada, 6 parselin bulunduğu imar adasında E=0,40, $Y_{ençok}=7,50$ m. olacak şekilde 2 katlı yapılaşma hakkına sahip Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.

Bahse konu Parselin Uygulama imar planı değişiklik önerisi sonrası durumu:



Uygulama imar planı değişiklik önerisinden de anlaşılacağı üzere mevcut plandaki yapılaşma koşulları ve ana ulaşım kararları değiştirilmeksizin, bahse konu parselin sınırında kalan kadastral yol ve yine aynı mülkiyetin içerisinden önerilen 7 metrelik yaya yolu ile uygulama sorunlarının ortadan kaldırılması amaçlanmıştır.

Mevcut yapılaşma koşulları ve ulaşım bağlantılarına ve işleve yönelik bir değişiklik önerilmediğinden Nazım Plan kararlarına uygun olacak şekilde ve ayrıca bahse konu parseldeki DOP oranını Parsel sahibinin aleyhine artış sağlayacağı bahse konu değişiklik önerisi ekli paftalar ile sunulmuştur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, "İmar Planlarına Dair Esaslar" başlıklı Yedinci Bölümünün "İmar planı değişiklikleri" alt başlıklı 26. Maddesinde;

MADDE 26-

(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 yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek 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 kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, 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 düşülmek 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 dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına 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.*
- ç) 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 Kuruludan 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." ifadeleri yer almaktadır.*

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişiklik Önerisinde; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ve İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine aykırı bir durum söz konusu değildir.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi; 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili hüküm ve yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak "İmar Planı değişikliklerinde dikkat edilmesi gereken hususlar" dikkate alınarak hazırlanmıştır.