

T.C.
KARS SARIKAMIŞ İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 2(2019)
Toplantı : 9
Birleşim : 2
Oturum : 1
Karar Tarihi : 15.12.2020
Karar No : 56

Karar Özeti:

Kars ili Sarıkamış ilçesi Cumhuriyet Mahallesi 91 ada 7-10-11-15-16-17-18-23 parseller ile İstasyon Mahallesi 220 ada 19 parsel ile ilişkin sunulan plan değişikliği dosyasında 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; 91 ada 7-23 parsellerin bir kısmı A-3 (Ayrık Nizam Üç Kata) müsait konut alanında, geriye kalan kısmı ise B-4 (Bitişik Nizam Dört Kata) müsait ticaret-konut alanında kalmaktadır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; 91 ada 10-11 parsellerin tamamı park alanında kalmaktadır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; 91 ada 15-16-17-18 parsellerin tamamı B-4 (Bitişik Nizam Dört Kata) müsait ticaret-konut alanında kalmaktadır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; 220 ada 19 parselin bir kısmı imar yolunda, geriye kalan kısmı ise A-3 (Ayrık Nizam Üç Kata) müsait konut alanında kalmaktadır. Sunulan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği paftaları üzerinde yapılan incelemeler sonucunda; Cumhuriyet Mahallesi 91 ada 7-10-11-15-16-17-18-23 parseller ile İstasyon Mahallesi 220 ada 19 parsel ile ilişkin sunulan UİP:36783524 ,NİP: 362537296 plan değişikliği ve paftalarının onaylanmasına karar verildi.

KARAR

Kars ili Sarıkamış ilçesi Cumhuriyet Mahallesi 91 ada 7-10-11-15-16-17-18-23 parseller ile İstasyon Mahallesi 220 ada 19 parsel ile ilişkin sunulan plan değişikliği dosyasının Belediye Meclisince değerlendirilmesi talep edilmektedir. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; 91 ada 7-23 parsellerin bir kısmı A-3 (Ayrık Nizam Üç Kata) müsait konut alanında, geriye kalan kısmı ise B-4 (Bitişik Nizam Dört Kata) müsait ticaret-konut alanında kalmaktadır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; 91 ada 10-11 parsellerin tamamı park alanında kalmaktadır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; 91 ada 15-16-17-18 parsellerin tamamı B-4 (Bitişik Nizam Dört Kata) müsait ticaret-konut alanında kalmaktadır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; 220 ada 19 parselin bir kısmı imar yolunda, geriye kalan kısmı ise A-3 (Ayrık Nizam Üç Kata) müsait konut alanında kalmaktadır. 1/5.000 ölçekli Kars Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Kars Uygulama İmar Planı kapsamında sunulan plan değişikliği önerisi ile; 91 ada 7-23 parseller üzerindeki ayrık nizamın bitişik nizama çevrilmesi ve bunun karşılığında artan nüfusa hizmet edecek sosyal donatı alanının 220 ada 19 parsel üzerinde bırakılması, 91 ada 10 parsel üzerindeki parkın bir kısmının 220 ada 19 parsel üzerine taşınması, 91 ada 7-23-15-16-17-18 parsellere yönelik ise "PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU TAŞINMAZLARIN (91 ADA 7-23-15-16-17-18 PARSELLER) GİRİŞ (ZEMİN) KATLARI ASMA KATLI YAPILABİLİR VE ASMA KATIN YÜKSEKLİĞİ 6.80 METRE OLACAKTIR." Şeklinde plan notunun konulması amaçlanmıştır.

Sunulan plan değişikliğinde;

Plan değişikliğine konu taşınmazların (91 ada 7-23-15-16-17-18 parseller) giriş (zemin) katları asma katlı yapılabilir ve asma katın yüksekliği 6.80 metre olacaktır.

Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İmar Planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile hükümler geçerlidir.

Yapılan incelemede; Plan değişikliğine konu taşınmaz olan 91 ada 23 parsel üzerinde halihazır durumda yapı bulunmakta ve yapının yanında olmak üzere 10 parsel üzerinde de park alanı bulunmaktadır. Ancak 23 parsel üzerindeki yapının park alanına olan mesafesi 5 metre olması gerekirken park alanında çekme mesafesi bırakılmaksızın yapı inşa

Başkan

Harun HAYALİ
İlçe Belediye Başkanı

Katip

Nejdat DEMİRCİ
Belediye Meclisi Üyesi

Katip

Serdar KILIÇ
Belediye Meclisi Üyesi

T.C.
KARS SARIKAMIŞ İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

edilmiştir. 23 parsel üzerindeki yapı ile 10 parsel üzerindeki park alanı arasındaki 5 metrelik yapı yaklaşma sınırının sağlanabilmesi için 10 parsel üzerindeki park alanının 5 metre genişliğindeki 147 metrekarelik kısmı; 220 ada 19 parsel üzerine taşınmıştır. Bu sayede; 3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinin 2.bendindeki "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." şeklindeki hüküm ile 5.bendindeki "İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." şeklindeki hükme uygun olarak değişiklik yapılmıştır. Aynı zamanda; yapının park alanına olması gereken 5 metrelik yapı yaklaşma sınırı da sağlanarak mevzuata uygun hale getirilmiştir.

Uygulama imar planı kapsamında 91 ada 7-23 parsellerin bir kısmı ayrık nizam bir kısmı bitişik nizam olarak belirlenmiş olup bu durum yapılaşma esnasında belirsizliklere sebep olmaktadır. 91 ada 7-15-16-17-1823 parsellerin tamamı aynı imar adasında yer almakta ancak söz konusu parsellerden 15-16-17-18 parsellerin tamamı bitişik nizam dört kata müsait ticaret alanı olarak planlanırken 7-23 parsellerin bir kısmı ayrık nizam bir kısmı bitişik nizam olarak belirlenmiştir. Adanın tamamının bitişik nizam dört kat ticaret-konut alanı olarak planlanabilmesi için 7-23 parselleri kapsayacak şekilde değişiklik yapılarak 7-23 parseller üzerindeki ayrık nizamın kaldırılarak bitişik nizama çevrilmesi gerekmektedir. Bu sayede; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek 8.maddesine istinaden parsel bazlı değil de ada bütününde değişiklik yapılarak ilgili hükme uygunluk sağlanmış olup artan nüfusa hizmet verecek sosyal donatı alanı da 220 ada 19 parsel üzerinde bırakılmıştır. Plan değişikliğine konu taşınmazlardan 91 ada 23 parsel üzerinde halihazır durumda yapı bulunmakta ve sebeple de 91 ada 7-23-15-16-17-18 parsellere yönelik "Plan değişikliğine konu taşınmazların (91 ada 7-23-15-16-17-18 parseller) giriş (zemin) katları asma katlı yapılabilir ve asma katın yüksekliği 6.80 metre olacaktır." şeklinde plan notu konulmuştur.

Sunulan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği paftaları üzerinde yapılan incelemeler sonucunda; Cumhuriyet Mahallesi 91 ada 7-10-11-15-16-17-18-23 parseller ile İstasyon Mahallesi 220 ada 19 parsel ile ilişkin sunulan UIP:36783524 ,NİP:36537296 plan değişikliği ve paftalarının onaylanmasına oy birliği ile karar verildi.

Başkan

Harun HAYALİ
İlçe Belediye Başkanı

Katip

Nejdat DEMİRCİ
Belediye Meclisi Üyesi

Katip

Serdar KILIÇ
Belediye Meclisi Üyesi