

BÜYÜKKİLİÇLİ KÖYÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU TADİLATI
AÇIKLAMA RAPORU

Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü bünyesinde, üst ölçekli plan kararları çerçevesinde Silivri Büyükkılıçlı Köyü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 13.02.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Ancak uygulama aşamasında İmar Planının uygulanmasını güçleştiren durumlar ortaya çıkmıştır. Bunların başında plan notlarındaki en küçük parsel büyüklüğü şartı gelmektedir. Mevcut haliyle alanı küçük olan parsellere yapı izni verilememesi ve bunların başkaca parseller ile tevhit edilmesi zorunluluğu hem komşuluk ilişkilerinde sorunlar yaratmakta, hem hisseli parsellerin oluşması sebebi ile mülkiyet sorunları oluşmaktadır. Bu sebeple imar planının uygulanması güçleşmektedir. Ayrıca tevhit şartının getirilmemesi de yapı yoğunluğunu artırmadığı için donatı ve altyapı açısından bir sıkıntı da getirmemektedir. Bu sebeple Plan notlarının 4.1., 4.2. ve 4.3. maddelerindeki en küçük parsel büyüklüğü şartlarının iptal edilmiştir.

İmar Planında uygulamayı zorlaştıran bir diğer hususta kısmen konut kısmen ticaret alanında kalan parsellere ilişkin uygulamadır. Yerleşim içinden geçen ana arterden cephe alacak şekilde ticaret hattı geçmektedir. Fakat bu hat boyut ve şekillerinden dolayı bir çok parseli bölmektedir. Bu durumda parsellerin bu ticaret hattı esas alınarak ifraz edilmesi ve yapı yapılamayacak durumda ise komşu parseller ile tevhit edilmesi yönünde uygulama yapılmaktadır. Fakat bu durum cephe alamayan, ifraz şartlarını sağlamayan veya parsel büyüklüğü şartını sağlamayan parsellerin oluşmasına, üzerinde yapı bulunan ve uygulama yapılmasının mümkün olmayacağı parseller ile tevhit edilme şartı getirilen parsellerin oluşmasına sebep olmaktadır. Bu duruma uygun parsellerden örnekler ekte bulunmaktadır.

Bu tür uygulama sorunlarının aşılması ve uygulamayı kolaylaştırmak adına kısmen ticaret kısmen konut alanında kalan parsellerdeki imar uygulamasına ilişkin 13.02.2012 onay tarihli imar planının plan notlarına aşağıda belirtildiği şekilde ilave yapılması düşünülmüştür.

3.8. İmar Planında kısmen konut kısmen ticaret fonksiyonu olarak belirlenmiş parsellerde uygulama esasları;

Parselin fonksiyon sınırından ifraz edilmesi sonucunda oluşacak parsellerden herhangi birinin yoldan cephe alamaması, parsel büyüklüğü şartının veya en az cephe şartının sağlanamaması durumunda ifraz ve tevhit şartı getirmeksizin uygulama yapmaya Belediye yetkilidir. Bu parsellerde her iki fonksiyon alanında kalan kısımlara ayrı ayrı yapı sığması

durumunda yatay kat mülkiyeti esasına göre yapı izni verilir. Bu parsellerde fonksiyon alanları için emsal ayrı ayrı hesaplanarak kullanılır. Fonksiyonlar arasında emsal aktarması yapılamaz. Bir parselde birden fazla yapı yapılması ve yapılardan birinin parselin arka tarafında kalması halinde, bu yapıya altyapı tesislerinin götürülebilmesi ve erişimin sağlanması amacıyla öndeki yapının komşu bahçe mesafelerinden birinin en az 5 m. bırakılması ve bu alan içine müştemilat izni verilmemelidir.

Fonksiyon alanlarına ayrı ayrı yapıların sığmaması durumunda öncelikle parselin yoldan cephe aldığı kısımdaki fonksiyon esas alınmalı, eğer iki fonksiyonda yoldan cephe alıyorsa parselin isabet ettiği fonksiyonlardan büyük olanına göre uygulama yapılmalıdır. Bu parsellerde inşaat alanı, büyük olan fonksiyon esas alınarak parsel alanı üzerinden hesaplanır.

Fonksiyon sınırı esas alındığında ifraz şartlarını sağlayan parsellerde ifraz edilmeksizin yatay kat mülkiyeti esasına göre uygulama yapmaya belediye yetkilidir. Bu durumda ayrı ayrı yapılacak yapıların doğrudan imar yolundan cephe almaları, bunun sağlanamadığı durumlarda komşu bahçe mesafelerinden birinin 5 m.den az olmaması gerekmektedir. Bu parsellerde fonksiyon alanları için emsal ayrı ayrı hesaplanarak kullanılır. Fonksiyonlar arasında emsal aktarması yapılamaz.

T.S.

Bu parsellerde inşaat alanı, konut alanı ve ticaret alanı inşaat alanlarının, plan kapsamında belirlenen emsal değerleri üzerinden ayrı ayrı hesaplanması suretiyle belirlenir.

4.1, 4.2, 4.3 nolu plan notlarına ilave edilen ibare;

İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yapılacak uygulamalarda minimum ifraz büyüklüğü ile ilgili hükümlere uygulanacaktır. T.S.