**TOROSLAR 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI’NIN DEĞERLENDİRİLDİĞİ KOMİSYON KARARI’NA YÖNELİK ŞERH GEREKÇE RAPORU**

Toroslar Belediye Meclisi’nin 05.02.2021 tarih ve 35 sayılı kararı ile kabul edilen Toroslar 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı’nda önerilen kat yükseklikleri ve yapılaşma koşullarına şerhimdir:

1. Plan bütününde kat yüksekliklerine ilişkin kararlar incelendiğinde; bölgede meri uygulama imar planı’nda yer alan ada düzeninin aynen korunduğu, dolayısıyla parselasyon ve ada düzeni göz önünde bulundurulduğunda plan üzerinde 15 ve 21 kat olarak belirlenen bina yüksekliklerinin uygulama aşamasındaki gerçeklikle örtüşmediği tespit edilmiştir. Söz konusu kat yüksekliklerinin ancak ulaşım sisteminin uygun olduğu, ada bazında tek parsel olarak düzenlenmiş imar adalarında kullanılabileceği; diğer imar adalarında ise planda belirlenen kat yüksekliklerinin kullanılmasının teknik olarak mümkün olmadığı anlaşılmıştır. Bu doğrultuda, parsel birleştirmelerini özendirecek kademeli kat yüksekliklerinin belirlenmesi, ulaşım ve ada düzeninin yüksek katlı yapılaşmaya uygun olarak düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.
2. Meri uygulama imar planlarında konut alanları içerisinde öngörülen alt merkezler kapsamında yer alan ve “Ticaret Alanı” olarak belirlenen parsellerde, İlçe Belediyesi’nden gelen planlarda herhangi bir kat yüksekliğinin yazılmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanlar konut alanlarına hizmet eden ve bünyesinde eğitim, sağlık, dini tesis, ticaret vb. fonksiyonları içeren alt merkezlerdir. Bu alanlar çevresindeki konut alanlarına hizmet eden günübirlik ticari fonksiyonları içerecektir. Bu nedenle bahse konu ticaret alanlarında komisyonca çevre yapı yükseklikleri doğrultusunda belirlenen 15 ve 21 kat yüksekliklerinin uygun olmadığı, bu alanlarda fiili durumda olduğu şekliyle 3 katı geçmeyecek biçimde düzenleme yapılması gerektiği düşünülmektedir.
3. Plan bütününde önerilen emsal değerleri incelendiğinde ise; meri uygulama imar planı’nda yer alan ada düzenine ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmaksızın nazım imar planında öngörülen maksimum nüfus yoğunlukları dikkate alınarak bazı bölgelerde emsal artışı yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanlarda yer alan parseller 150-200 metrekare büyüklüğünde olup, tek başına yapı yapması durumunda çevresindeki yapılaşma ile uyumsuzluk oluşturacaktır. Bu sebeple, plan bütününde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda meri uygulama imar planlarına göre yoğunluğu arttırılan Konut Alanları’nda 500 m2 ve üstü olacak şekilde parsellerin tevhid edilmesi veya ada bazında yapılaşma talep edilmesi durumunda plan üzerinde yazan emsal katsayısının uygulanması, aksi halde meri uygulama imar planlarında verilen yapılaşma hakları gözetilerek E:0.80 inşaat hakkını geçmemesi yönünde düzenleme yapılması, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile öngörülen yoğunluk artışının bölgedeki yapılaşma düzenini değiştirmekte bir teşvik olarak kullanılması gerektiği düşünülmektedir.
4. Teklif Uygulama İmar Planı’nda Gazi Osman Paşa Caddesi, 207. Cadde, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ve 229. Cadde arasında kalan ve meri uygulama imar planında “Serbest Nizam 2 Kat (S-2)” olarak işaretli bölgede meri uygulama imar planında yer alan ada düzenine ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmadığı ancak bölgenin yapılaşma koşulunun “Emsal=1.40 TAKS:0.40 Yençok:15 Kat” olarak düzenlendiği görülmektedir. Bahse konu alanda, ada düzeni değişmeksizin önerilen emsal değerleri ve yapı yaklaşma mesafeleri ile mevcutta 150-200 metrekare olan parsellerde yapı yapılmasının imkansız hale getirildiği, dolayısı ile mağduriyet oluşturacağı anlaşılmaktadır. Bu sebeple, bahse konu alanın mevcut ada düzeninde yapılaşma koşulunun “BL-2 TAKS:0.60 KAKS:1.20” olacak şekilde düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

**ULAŞIM KOMİSYONU ÜYELERİNİN ADI SOYADI VE İMZASI**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  | |  |
| **ÜYE**  **Muhittin ERTAŞ** | | **ÜYE**  **Bedri DURSUN** | | **ÜYE**  **Hasan Özalp ÖNAL** | |

**ÇEVRE VE SAĞLIK KOMİSYONU ÜYELERİNİN ADI SOYADI VE İMZASI**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÜYE**  **Tuncay GÖKÇEL** |  | | **ÜYE**  **Erden DOĞRUÖZ** | | **ÜYE**  **Özgür EMİRE** |
|  | |  | |  | |

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU ÜYELERİNİN ADI SOYADI VE İMZASI**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  | |  |
| **ÜYE**  **Zekeriya ÖZGÜR** | | **ÜYE**  **Gülcan KIŞ** | | **ÜYE**  **Abbas ÇEVİK** | |