



**BOYABAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**EKİM/2021 AYI OLAĞAN MECLİS TOPLANTI KARARI**

Karar Tarihi	05/10/2021
Karar Sayısı	118
Katılan Üyeler	Şefik ÇAKICI, Nezli COŞKUN, Kadir ÇELTİKÇİ, Hüseyin COŞAR, Zehra AKDEMİR, Şinasi KARAMAN, Abdullah KOZANOĞLU, Kadir ATMACA, Osman YEĞİN, Vasfi KULUÇ, Mustafa SÖNMEZ, İsmail ŞİMŞİRGİL, Yaşar ÇİL, Taylan ZEYTÜNLÜ, Mustafa ERDEM.
Katılmayan Üyeler	Adem IŞIK.

**GÜNDEMİN YEDİNCİ MADDESİ**

**KARAR ÖZETİ : Camiikebir Mh. 1091 Ada, 1Parsel İmar Plan Değişikliği Talebi.**

**TALEP :** Belediye Meclisinin 07/09/2021 tarih ve 106 sayılı karar ile İmar Komisyonuna havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03/09/2021 tarih ve 2810 sayılı yazısı konusu olan, İmamoğlu Çivi ve Tel San. Tic. A.Ş tarafından verilen 31/08/2021 tarih ve 3556 sayılı dilekçe konusu, Camiikebir Mahallesi 1091 ada , 1 parsel de kayıtlı arsa üzerinde inşaat yapmak istenildiği, imar planında yapılaşmanın 4 kat TAKS:%40 Emsal:1,60 olarak planlı olduğu belirtilmiş olup, oluşacak imar parseli içinde zemin katta dükkan, 1-2-3-4. kattan oluşan iki adet bina yapmayı planlandığı, mimari estetik açısından zeminde fazla yeşil oluşması ve komşu yapı 6 katlı yapılaşmaya kısmen uyum sağlaması amacıyla; Söz konusu alanda emsal değerinin aynı kalması kaydı ile 4 kattan, 5 kata çıkarılması talebinin, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine ve 5393 Sayılı Belediye Meclis Kanununun 18/c maddesine göre Belediye Meclisince değerlendirilmesi talebi.

**KARAR :** Söz konusu talebe ilişkin İmar Komisyonunca hazırlanan rapor okundu.

**SİNOP İLİ, BOYABAT İLÇESİ, CAMİİKEBİR MAHALLESİ ADA:1091, PARSEL:1'DE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Sinop İli, Boyabat İlçesi, F33-B-01-D-2-B no.lu imar planı paftasında 4 593 500 – 4 593 700 düşey, 397 200 – 397 400 yatay koordinatları arasında kalan alanda imar planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

1- Plan Değişikliği Yapılan Alanın Genel Durumu : İmar planı değişikliğine konu olan alan; Sinop İli, Boyabat İlçesi, Camiikebir Mahallesi 1091 ada, 1 parsel sınırları içerisinde yer almakta olup, yaklaşık olarak toplam 1 250 metrekare büyüklüğündedir.

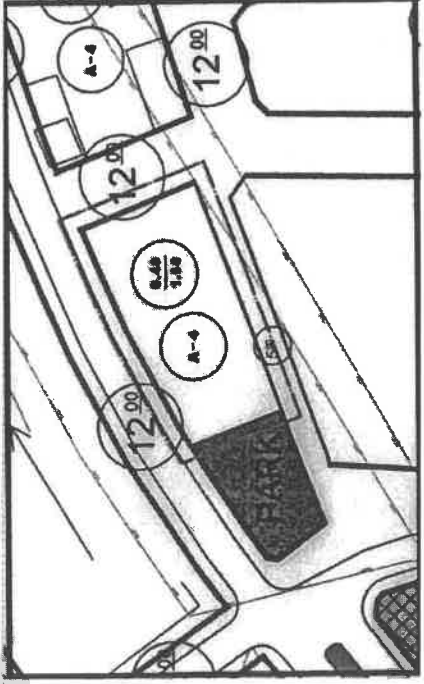
Şekil 1 – Uydu Görüntüsü



A A

2. İmar ve Halihazır Durumu : Plan değişikliğine konu parsel, Boyabat Belediyesi 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planında F33-B-01-d-2-B nolu pafta üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan parselin üzerinde yapılaşma yoktur. Plan değişikliğine konu olan alan; onaylı imar planında “Ayrık Nizam 4 Kat, TAKS:0.40 KAKS: 1.60 yapılaşma koşulunda Konut Alanı” kullanılmaktadır. Plan alanının kuzey-doğu yönünde kalan yapı adası Ayrık Nizam 4 kat, TAKS:0.40, KAKS:1.60 yapılaşma koşulunda konut alanı kullanılmakta, güneyinde Bitişik nizam 5 kat TAKS:0.40, KAKS:2.00 yapılaşma koşulunda konut alanı kullanılmakta, Güney-batı sınırında ise park alanı kullanılmaktadır. Park alanından sonra gelen yapı adası da Bitişik nizam 6 kat TAKS:0.50, KAKS:3.00 yapılaşma koşulunda ticaret+konut kullanımında planlanmış bir alandır.

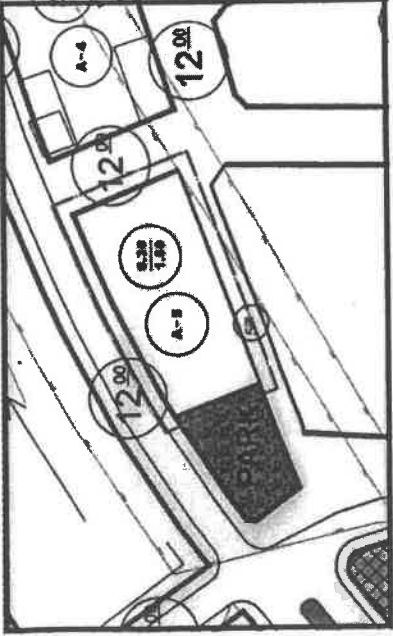
Şekil 2 – Onaylı İmar ve Halihazır Durumu



3. Planlama Gerecekleri ve Planlama Kararları : Sinop İli, Boyabat İlçesi, Camiikebir Mahallesi, 1091 ada, 1 parsel üzerinde imar planı değişikliğine gidilmesinin sebebi; yapı adası üzerinde oluşacak blokların kullanacağı yeşil alan miktarının artırılması ve ilgili parselin çevresinde yer alan mevcut teşekküllere göre imar planının uyumlu hale getirilmesidir. Plan değişikliğine konu olan yapı adası üzerinde, taban alanı kat sayısı 0.40 yerine 0.30 olarak uygulama yapıldığında oluşacak olan bloklarda yaşayacak nüfus için gerekli olacak otopark ve yeşil alan düzenlemesi için daha uygun bir alan elde edilmiş olacaktır. Kat alanı kat sayısı yine 1.60 olarak korunduğunda, ayrıık nizam 5 kat önerilebilecektir. Plan alanının çevresinde yer alan yapı adaları üzerinde belirlenmiş olan beş ve altı kat yapılaşmalar da göz önüne alındığında ilgili parselin çevresinde yer alan mevcut teşekküllere göre imar planı da daha uyumlu hale gelecektir. Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile; 1091 ada, 1 parselin üzerinde yer aldığı yapı adasında Ayrık Nizam 4 kat, TAKS:0.40, KAKS:1.60 yapılaşma koşulu yerine Ayrık Nizam 5 kat, TAKS:0.30, KAKS:1.60 yapılaşma koşulu getirilerek yeniden planlanmış ve planın bütünlüğü sağlanmıştır. Düzenlenen bu plan değişikliği ile Uygulama İmar Planı kararlarıyla uyumlu, düzgün bir yapılaşmaya olanak sağlayacak konut alanlarının oluşumu sağlanacaktır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinde fonksiyon değişikliğine gidilmediği için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmemiştir. Yapılan imar planı değişikliği ile gerek ilgili parselin gerekse adanın yapılaşma koşullarından herhangi bir değişiklik yapılmamasından dolayı nüfus artırıcı herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Bu sebepten ötürü herhangi bir sosyal altyapı alanı ihtiyacı ortaya çıkmamıştır.

A A

Şekil 3 – İmar Planı Değişikliği



Bu değişiklik ile söz konusu ana plan kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana ulaşım akslarını etkileyen ve plan kararlarının bütünlüğünü değiştirecek herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynen kabul edilmiş ve korunmuştur.

4. Plan Notları : 1. planda ve plan notlarında yer almayan hususlarda “3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri”; "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği", "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" , diğer ilgili yönetmelik ve bu yönetmeliklerdeki değişiklikler ile 1/1000 ölçekli Boyabat Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

Yapılan değerlendirme neticesinde; Camikebir Mahallesi, 1091 adada yapılan imar planı değişikliğinin meri mevzuata uygun olması, plan ana kararlarını etkilememesi nedeniyle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı , plan değişikliği raporu komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür; denildi.

Meclisimizce yapılan değerlendirmeler neticesinde, İmar Komisyonunun oy birliği ile almış olduğu karar üzerinden yapılan işaretle oylamada, İmar Komisyon Raporu oy birliği ile kabul edildi.



Şefik ÇAKICI  
Belediye ve Meclis Başkanı

Abdullah KOZANOĞLU  
Meclis Katip Üye



Kadir ATMACA  
Meclis Katip Üye

