



BOYABAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
EKİM/2021 AYI OLAĞAN MECLİS TOPLANTI KARARI

Karar Tarihi	05/10/2021
Karar Sayısı	123
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, Adem İŞİK, Taylan ZEYTÜNLÜ, Mustafa ERDEM.
Katılmayan Üyeler	-

GÜNDEMİN ON İKİNCİ MADDESİ

KARAR ÖZETİ : Yençok Serbestlerin Belirlenmesi

TALEP : Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 08/06/2021 tarih ve 1782 sayılı yazıları ile 20 Şubat 2020 tarihli Resmî Gazetede yayınlanan (Kanun No:7221) Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 6. Maddesinde yer alan "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok:Serbest olarak belirlenmez" hükmü ve 13.maddesinde yer alan "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez." hükümleri gereğince, Boyabat Uygulama İmar planında bulunan Yençok:Serbest lejantı olan tüm yerlerin katının belirlenmesi gerekmektedir olup, konunun 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine ve 5393 Sayılı Belediye Meclis Kanununun 18/c maddesine göre Belediye Meclisince değerlendirilerek bir karar alınması talebi.

KARAR : Söz konusu taleple ilgili hazırlanan İmar Komisyon Raporu okundu.

Komisyon Raporunda;

Bu husus ile ilgili olarak plan müellifinden alınan teknik görüşte; Boyabat İlçesi, Mevcut imar planlarında 27 adet pafta ve 31 adet imar planı değişikliği alanı içinde, belediyesinin talebi üzerine, yapılaşma koşullarına yönelik imar planı değişikliği teklifi düzenlenmiştir. Plan değişikliği konusu, Boyabat İlçesi mevcut imar planlarında yaklaşık 78 adet kullanım adasının (konut+ticaret+sosyal donatı kullanımları vs.) yapılaşma koşullarında Emsal değerinin dışında yapı yüksekliği "Yençok:Serbest" olarak belirlenmiştir. Yapı yüksekliğinin imar planlarında serbest olarak verilmesi yönümlük değişikliği ile kaldırılmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (b) bendinde, "Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında "Yençok: Serbest" olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hükmü bulunmaktadır.

Yukarıda açıklanan duruma uyan (Yençok:Serbest) Boyabat Belediyesi imar planlarında 78 adet kullanım tespit edilmiştir. İmar kanununun 8. Maddesi hükmü doğrultusunda, mevcut planlarda yer alan "Yençok:Serbest" olarak plana işlenmiş yükseklik tanımlarında düzenleme yapılmıştır. Tespit edilen bu kullanım alanlarının yapı yüksekliği, ada üzerinde belirlenen emsal değeri ve çevresindeki yapılaşma yükseklikleri baz alınarak ada ada belirlenmiş ve 1/1000 uygulama imar planına aktarılmıştır. Bu çalışmada kullanım adasının inşaat emsali (E) mevcut plandaki aynen korunmuş olup sadece yapı yüksekliği kat olarak belirlenmiştir. Bu plan değişikliği alanı içinde yapılaşma koşulları ile ilgili diğer hususlarda 1/1000 uygulama imar planı notları ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerini geçerli olacaktır.

A



İmar Planı değişikliği 27 adet paftada, 78 adet kullama adasında ve 31 adet imar planı değişikliği onama sınırı içinde düzenlenmiştir. Yapı yüksekliklerinin ve kat adetlerinin belirlenmesine yönelik düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.

F33b01b1d, F33b01b4a paftalarında, Alibeyli Mahallesi, 899 ada
Ticaret alanı E:1.00, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Ticaret alanı E:1.00, Yençok:3kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01b1d, F33b01b4a paftalarında, Alibeyli Mahallesi, 196 ada, 3, 4, 5 parseller
Konut alanı, E:1.00, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut alanı E:1.00, Yençok:3kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01b4a pafta, Alibeyli Mahallesi, 127, 128, 129, 130 adalar
Ticaret alanı E:1.00, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Ticaret alanı E:1.00, Yençok:3kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01a3d pafta, 2,66 ada 1 parsel
Konut alanı, E:1.00, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut alanı E:1.00, Yençok:3kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01a3d, F33b01a3c, F33b01d2a, F33b01d2b pafta, 262 ada 8, 22, 23 parseller ve 933 ada
Konut alanı, E:1.50, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut alanı E:1.50, Yençok:5kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01d1b, F33b01d1c, F33b01d2a pafta, 673, 674, 679, 406 adalar
Konut alanı, E:1.50, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut alanı E:1.50, Yençok:5kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01c1a, F33b01c0d pafta, Camiikebir Mh. 1120, 838, 839, 1118 adalar ve 1039 ada 4 parsel,
Konut alanı, E:1.50, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut alanı E:1.50, Yençok:3kat olarak düzenlenmiştir.
Ticaret alanı, E:1.00, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Ticaret alanı E:1.50, Yençok:3kat olarak düzenlenmiştir.
Pazar alanı, E:1.00, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Pazar alanı E:1.50, Yençok:7.00 m olarak düzenlenmiştir.

F33b01c1b pafta, Camiikebir Mahallesi, 948, 949, 950, 951, 952, 953 adalar
Konut alanı, E:1.20, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut alanı E:1.20, Yençok:4kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01c1d, F33b01c4a pafta, Yıldız Mahallesi, 842 ada
İdari Hizmet Alanı, E:2.00, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
İdari Hizmet Alanı, E:2.00, Yençok:5kat olarak düzenlenmiştir.
Konut alanı, E:2.40, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut alanı E:2.40, Yençok:6kat olarak düzenlenmiştir.
Ticaret alanı, E:2.40, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Ticaret alanı E:2.40, Yençok:6kat olarak düzenlenmiştir.

A A



F33b01c1c, F33b01c2d pafta, Çamlıca Mahallesi, 393, 256, 955, 828, 1038, 906 adalar

Konut Alanı, E:2.40, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut Alanı, E:2.40, Yeok:6kat olarak düzenlenmiştir.
Ticaret alanı, E:1.25, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Ticaret alanı E:1.25, Yeok:4kat olarak düzenlenmiştir.
Konut alanı, E:2.00, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut alanı E:2.00, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.
Ticaret+Konut Alanı, E:2.40, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Ticaret+Konut Alanı, E:2.40, Yeok:6kat yapılaşma koşullu iken

Spor alanı, E:1.00, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Spor alanı E:1.00, Yeok:3kat olarak düzenlenmiştir.
Otogar alanı, E:1.00, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Otogar alanı E:1.00 Yeok:3kat olarak düzenlenmiştir.

F33b02d1d, F33b02d4a, F33b01c2c pafta, Daylı Mahallesi, 174 ve 588 adalar
Konut Alanı, E:1.50, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut Alanı, E:1.50, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.

F33b02d1c pafta, Daylı Mahallesi, 163 ada
Konut+Ticaret Alanı, E:1.50, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut+Ticaret Alanı, E:1.50, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01d3a pafta, Gökdere Mahallesi, 907, 908 adalar
Konut Alanı, E:1.50, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut Alanı, E:1.50, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01d3b, F33b01c4a pafta, Yıldız Mahallesi, 142, 1083, 700, 924 adalar
İlkaokul Alanı, E:1.50, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
İlkaokul Alanı, E:1.50, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.
Ortaokul Alanı, E:2.00, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Ortaokul Alanı, E:2.00, Yeok:6kat olarak düzenlenmiştir.
Konut Alanı, E:1.50, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut Alanı, E:1.50, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01c4d, F33b01c4c, F33b01c3c, F33b01c3d, F33b02d4d pafta, orak Mahallesi, 148, 149, 153,
184, 185, 186, 187, 829, 830, 831, 775, 983 adalar
Konut Alanı, E:1.50, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut Alanı, E:1.50, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.
Konut+Ticaret Alanı, E:1.50, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut+Ticaret Alanı, E:1.50, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.
Ticaret Alanı, E:1.50, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Ticaret Alanı, E:1.50, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.

F33b01c3a, F33b01c3b pafta, Esentepe Mahallesi, 540, 641, 833 adalar
Konut+Ticaret Alanı, E:1.50, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Konut+Ticaret Alanı, E:1.50, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.
Ticaret Alanı, E:1.50, Yeok:Serbest yapılaşma koşullu iken
Ticaret Alanı, E:1.50, Yeok:5kat olarak düzenlenmiştir.

TA



Boyabat Belediyesi, uygulama imar planı içinde yapı yüksekliklerinin “Yençok:Serbest” olarak belirlenen alanların yapı yüksekliğinin belirlenmesine yönelik hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin belediye meclisine görüşülüp onaylanmasında 3194 sayılı imar kanununun 8.b maddesi gereği bir sakınca bulunmamaktadır.

İmar Komisyonunca yapılan değerlendirme neticesinde; Boyabat Uygulama İmar planı genelinde, 20 Şubat 2020 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan (Kanun no:7221) Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 6. Maddesinde yer alan “İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok:Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.” hükümleri gereğince Yençok: Serbest lejantlı alanlarda kat belirlenmesini içeren Şehir Plancısı Yılmaz AÇAN tarafından hazırlanan, 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