

İL GENEL MECLİS BAŞKANLIĞINA

Nevşehir İli Merkez İlçe Boğaz Köyü 107 ada 11 ve 12 numaralı parseller için şehir planı tarafından hazırlanan nazım ve uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması talebi, araştırılma incelenmek üzere, İl Genel Meclisinin 09.05.2022 tarihli birleşimde İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilmiştir.

Komisyonumuz, İl Özel İdaresinden gelen, Boğaz Köyü 107 ada 11 ve 12 nolu parseller dosyasında bulunan plan değişikliği ile ilgili raporları incelemiştir.

Plan değişikliği yapılacak alan, Merkez İlçe Boğaz Köyü sınırları içerisinde 107 ada 11 ve 12 nolu parseller 30.696,64 m2 olup vasfı arsa niteliğindedir. Mülkiyeti Ahmet ÖZTÜRK' e ait taşınmazın imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olduğu, plan değişikliği yapıldığı alanın Nevşehir- Aksaray karayolu kenarında olup yaklaşık 3 ha'lık alan için planlandığı, kamulaştırma sınırı ile ada hattı düzenlemesi yapılması gerektiğinden plan değişikliğine ihtiyacı duyulduğu, Boğaz-Karacaören Sanayi Planı çalışması kapsamında 06.08.2021 tarih ve 120/5 sayılı İl Genel Meclis Kararı ile imar planı ve değişikliklerinin durdurulduğu alanda kaldığı, ancak yapılan inceleme neticesinde; söz konusu parselin bulunduğu alanda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımına yönelik mevcut imar planının bulunduğu, bu plan sonrası Karayolları Kamulaştırma sınırı belirlenmesi nedeniyle planın karayolu cephesi mesafelerinde uyumsuzluk olduğu, ilgili imar planı değişikliğinin bu uyumsuzluğu gidermeye yönelik olduğu ve yapılaşma koşulu, kullanım kararları ve plan kararlarını etkileyen değişiklik oluşturmadığı incelenmiştir.

Yukarıda bahsi geçen gerekçeye istinaden alan Nevşehir- Aksaray Karayoluna cephesi olarak belirlenmesi sebebiyle, ada sınırı T.C.K. Kamulaştırma hattına göre düzenlenmiş ve bu cephedeki yapı yaklaşım mesafesi yeniden planlanmış, söz konusu alanın yapılaşma koşullarında ve fonksiyonunda herhangi bir değişiklik oluşturmadığı incelenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ada kenarı ve cephe hattı düzenlemesi şeklinde yapıldığı, 15.09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İmar planı değişikliği dair değer artış payı hakkında yönetmeliğin 7. Maddesinin 5. Fıkrasında "Yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydıyla, ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemelerine konu plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz" hükmü kapsamında; söz konusu parselin geçmiş dönemde onaylanan imar planı fonksiyonunda değişiklik yapılmadığı eski plan hükümlerinin aynen geçerli olduğu, yapılan plan değişikliği ile söz konusu alan Mekânsal Planlar Yönetmeliğine göre uygun hale getirildiği görülmüştür.

Daha sonra, komisyonumuz, İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü yetkilileri ile Boğaz Köyü sınırlarında bulunan bahse konu yere giderek incelemelerde bulunmuştur.

Sonuç olarak; Nevşehir İli, Merkez İlçe Boğaz Köyü 107 ada 11 ve 12 nolu parsellere ait imar planı plancısı tarafından Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı amaçlı hazırlanan PIN:NİP-50365896 nolu 1/5000 ölçekli nazım ve PIN;UİP-50824498 nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan değişikliği İl Genel Meclisince onaylanmasında komisyonumuzca bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Takdiri İl Genel Meclisine ait olmak üzere arz olunur. 11.05.2022

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Mustafa YALAP
Başkan

Zafer ÇİFTÇİ
Başkan Vekili

Mevlüt ÇAKIR
Üye

Haydar ÇİFTÇİ
Üye

Yücel YILMAZ
Üye