

İL GENEL MECLİS BAŞKANLIĞINA

Nevşehir İli Merkez İlçe Boğaz Köyü, 125 ada 132 nolu parsel için plan değişikliği onaylanması talebi, araştırılmak ve incelenmek üzere, İl Genel Meclisinin 06.04.2022 tarihinde birleşimde İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Komisyonumuz, İl Özel İdaresinden gelen, Boğaz Köyü 125 ada 132 nolu parsel için dosyada bulunan plan değişikliği ile ilgili raporları incelemiştir.

Plan değişikliği yapılacak alan, Merkez İlçe Boğaz Köyü Akyokuş mevkiinde mülki Ahmet DALDİKEN' e ait Nevşehir Kent merkezine yaklaşık 8 km mesafede ve Nevşehir Aksaray karayoluna cephesi bulunduğu, Boğaz-Karacaören Sanayi Planı çalışmaları kapsamında 06.08.2021 tarih ve 120/5 sayılı Meclis Kararı ile imar planı ve değişiklikler durdurulduğu alanda kaldığı, ancak yapılan inceleme neticesinde; söz konusu parsel bulunduğu alanda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımına yönelik mevcut imar planının bulunduğu, bu plan sonrası Karayolları Kamulaştırma sınırının belirlenmesi nedeniyle planın karayolu cephesi mesafelerinde uyumsuzluk olduğu, ilgili imar planı değişikliğinin bu uyumsuzluğu gidermeye yönelik olduğu ve yapılaşma koşulu, kullanım kağıdı gibi plan kararlarını etkileyen değişiklik oluşturmadığı incelenmiştir.

Plan değişikliği yapılan alan İmar planı değişikliği dair değer artış payı hakkındaki yönetmeliğin 7. Maddesinin 5. Fıkrasında "Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmanın düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar planı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz" hükmü kapsamında TCK kamulaştırma sınırına göre cephe hattı ve yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesi yapıldığı, söz konusu parselin geçmiş dönemde onaylanan imar planı fonksiyonu ve değişiklik yapılmadığı eski plan hükümlerinin aynen geçerli olduğu görülmüştür.

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

Yapılan plan değişikliği ile söz konusu alan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği uygun hale getirildiği, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak üzere toplam inşaat alanını aşmamak şartıyla, bina, cephe ve derinlik ölçüleri serbest, yapılaşma şartları Emsal-0.75, Maksimum yapı yüksekliği H-8.50 metre olarak düzenlenmiştir.

Sonuç olarak; İlimiz Merkez İlçe Boğaz Köyü, 125 ada, 132 nolu parsel için plan değişikliği plancısı müellifi tarafından hazırlanan PİN:NİP-50349234 nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı PİN:UİP-50825351 nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin İl Genel Meclisi tarafından onaylanmasında komisyonumuzca bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Takdiri İl Genel Meclisine ait olmak üzere arz olunur. 12.04.2022

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Mustafa YALAP
Başkan

Zafer ÇİFTÇİ
Başkan Vekili

Mevlüt ÇAKIR
Üye

Haydar ÇİFTÇİ
Üye

Yücel YILMAZ
Üye