

SEDAT TACER

Şehir Planlama ve Danışmanlık

**İSLAHIYE BELEDİYESİ
414 ADA 1 VE 3 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU**

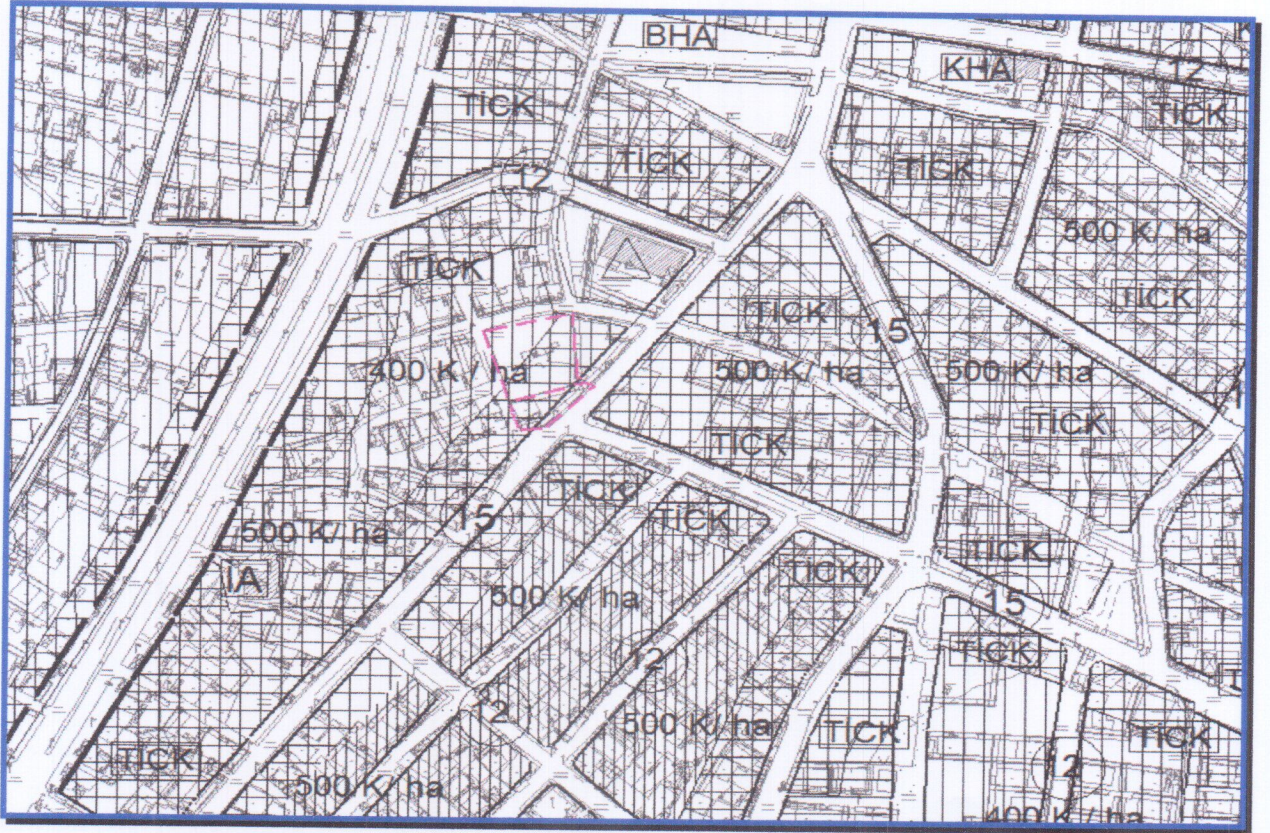
İsmetpaşa Mahallesi Azerbaycan Bulvarı
A.Gedemenli İş Merkezi Kat:7 No:47
Dulkadiroğlu/KAHRAMANMARAŞ
0344 221 26 95-0532 303 42 57
sedattacer@hotmail.com-sedattacer@gmail.com
www.sedattacer.com

**NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU**

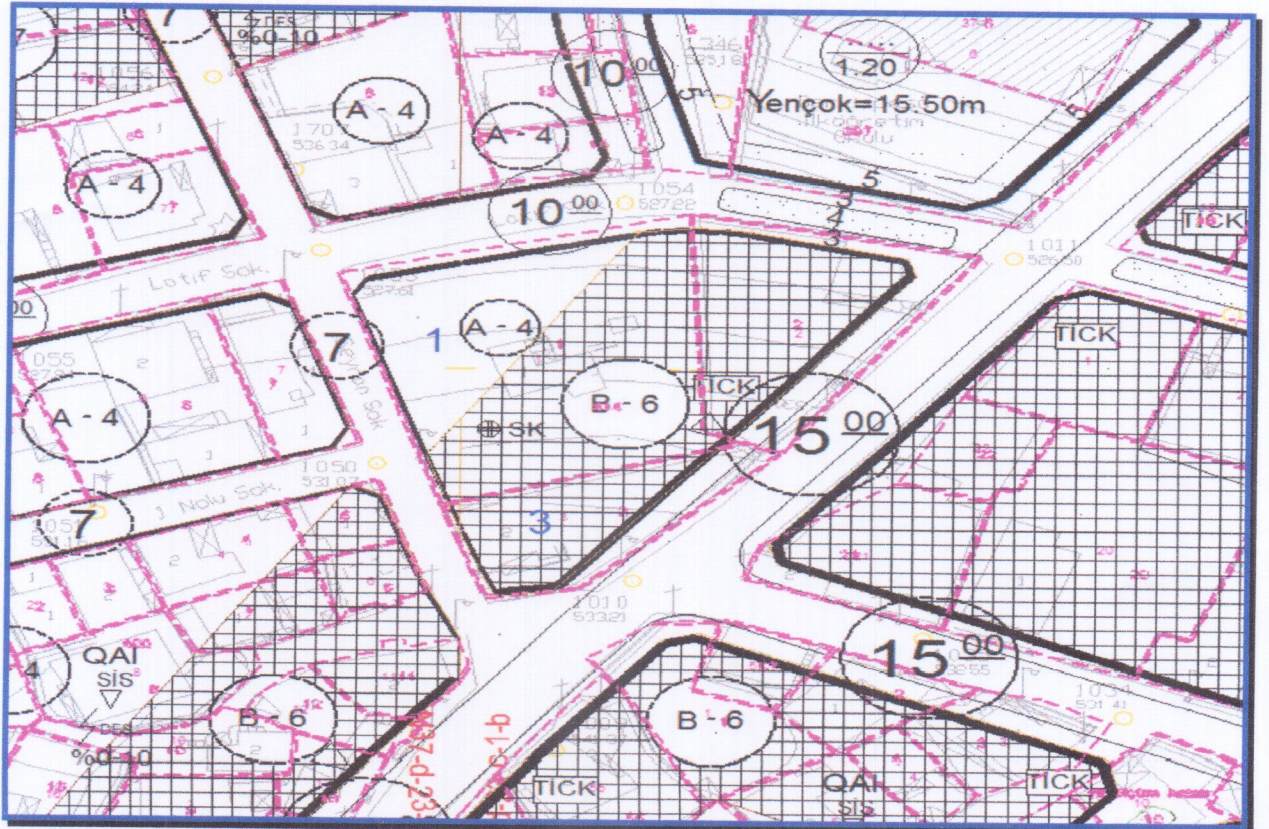
İslahiye İlçesi N37D23C nolu 1/5000 ölçekli imar paftasının x = 4099000–4099500 y = 556000–556500 koordinatları arasında bulunan alanda nazım imar planı değişikliği yapılmıştır.

Mevcut İmar Planı

Çalışma alanının bir kısmı mevcut nazım imar planında konut alanı bir kısmı ise ticaret+konut alanı olarak tanımlıdır. Ancak, ticaret+konut tanımlaması 3 nolu parselin tamamını, 1 nolu parselin ise bir kısmını kapsamakta diğer kısmı ise sadece konut alanı tanımlıdır. Ayrıca 1/1000 ölçekli imar planına bakıldığında; 3 nolu parsel ticaret+konut B-6, 1 nolu parsel ise hem ticaret+konut B-6 hem de A-4 tanımlıdır. Her iki parselde sadece konut kullanımı yapılmak istenmekte, ticari fonksiyon kullanılmak istenmemektedir. Parsellerin bulunduğu bölge ticari fonksiyonların gelişemeyeceği bir bölge olarak değerlendirilmektedir. Bunlarla birlikte parseller tevhit edilerek tek parsel olarak değerlendirilmek üzere proje geliştirilmiştir ancak farklı nizamlar olması sebebi ile tevhit edilememektedir. İlk aşamada nazım imar planı değişikliği ile ticaret tanımlamasının kaldırılması gerekmekte, 1/1000 aşamasında ise ticari fonksiyonun kaldırılması ile birlikte ayrıca emsal hesaplamaları ile parsellerde B-6 konut tanımlaması yapılması gerekmektedir.



Mevcut Nazım İmar Planı



Mevcut Uygulama İmar Planı

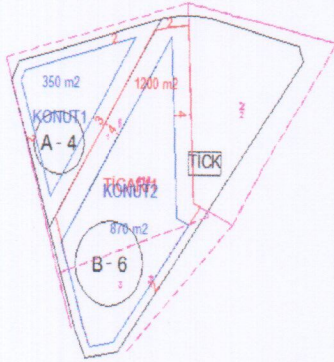
Planlama Çalışması

Yapılan imar planı değişikliğine göre; 414 ada 1 ve 3 nolu parsellerdeki ticaret+konut tanımlaması kaldırılarak sadece konut tanımlaması yapılmıştır. Nazım imar planı değişikliğinin onaylanması halinde 1/1000 imar planı değişikliği aşamasında; her iki parsel B-6 konut alanı olarak önerilecektir. Ancak bu değişiklik ile mevcut plana göre sahip olunan inşaat alanı geçilmeyecektir. Hatta hazırlanan projeye göre mevcut inşaat alanından daha az yoğun yapılaşma olacak, bitişik nizam olmasına rağmen parsellere oturtulacak iki blok arasında 9 metre mesafe bırakılacaktır. Aşağıda 1/1000 plan aşamasındaki mevcut-öneri plan inşaat alanı hesabı yapılmış bilgi amaçlı verilmiştir.

MEVCUT PLAN ALAN HESABI

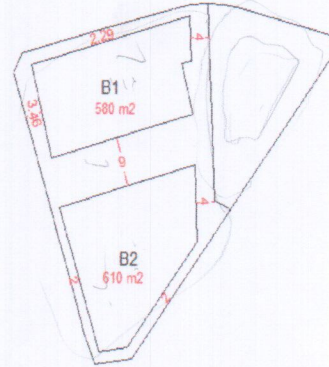
A4 KONUT ALANI : 350 (taban oturumu) x 4 = 1400
B6 TİCARİ : 1200 (taban oturumu-asma katı) x 2 = 2400
B6 KONUT : 870 (taban oturumu) x 5 = 4350

TOPLAM: 8150 M2. İNŞAAT ALANI

**ÖNERİ PLAN ALAN HESABI**

BLOK 1: 580 x 6 = 3480 m2
BLOK 2: 610 x 6 = 3660 m2

TOPLAM 7140 M2

**Yasal Çerçeve**

Aksi belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na, bağlı olduğu imar planı notlarına, ilgili tüm yönetmelik ve diğer kanunlara uyulacaktır.

ARVESA
İMAR İNŞ. MUH. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Ziyyapaşa V.D. 086 000 3295
Kurtulus Mh. 64009 Sk. No: 15/4 Sezen Apt.
K. 2 D. 4 Seyhan/ADANA
İzzet SARIBOGA
Şehir Plancısı
Karne Grubu: A Dosya No: 828

SEDAT TACER
Şehir Planlama ve Danışmanlık
Sedat TACER
Şehir Plancısı
Tel.: 0.344 221 26 95 Aslanbey V.D.377 652 20046
Azerbaycan Bulvarı A. Gedemenli İş Merkezi
Kat:7 No:47 KAHRAMANMARAŞ