

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 01.04.2022

Sayı: 2

Atılım İnşaat Taah. Turizm İşletmeciliği Değerleme A.Ş.'nin 30.03.2022 tarih ve 316 sayılı yazısı, Fen İşleri Biriminin 01.04.2022 tarih ve 1419 sayılı yazısı Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere tarafımıza havale edilmiştir.

İlk durumda, İmar planı değişikliğine konu alan; Kastamonu İli Daday İlçesi Kelebek Mahallesi sınırları içerisinde, 137 ada 58 ve 80 nolu parseller ile 139 ada 5 nolu parseli kapsamakta idi. Bunun üzerine 03.02.2022 tarih ve 2022/10 sayılı Meclis Kararı ile, konuya ilgili kurum görüşünden sonra karar verileceği kararı alınmıştır. Daday Milli Emlak Şefliği'nin 24.02.2022 tarih ve 3026953 sayılı yazısında 'Mülkiyeti Hazineye ait 137 ada 58 nolu parsel taşınmaz hakkında, Atılım İnşaat Taah. Turizm İşletmeciliği Değerleme A.Ş. tarafından Kaymakamlığımızdan (Milli Emlak Şefliği) satın alma veya irtifak hakkı tesisi işlemine yönelik bir talep olmaması nedeniyle imar planı değişikliği ile ilgili değerlendirme yapılamadığı, talepte bulunulması halinde konunun yeniden değerlendirilebileceği' denilmiştir. Bu sebeple Kelebek Mahallesi 137 ada 58 nolu parsel tadilat dışı bırakılmıştır.

İmar Planı değişikliğine konu alan; Kastamonu İli Daday İlçesi, Kelebek Mahallesi 137 ada 80 nolu ve 139 ada 5 nolu parselde yer almakta olup, 1/1000 ölçekli F30B05B4D nolu uygulama imar planı paftasında yaklaşık olarak 34025 m2 ve 1/1000 ölçekli F30B5C1A nolu uygulama imar planı paftasında yaklaşık olarak 2865 m2 olmak üzere toplam 36890 m2 büyüklüktedir.

Plan değişikliğine konu 137 ada 80 nolu parsel; F30B05B4D nolu uygulama imar planı paftasında 'E:0,60, Yençok:12,5 m yapılaşma koşulunda' 34025 m2 otel kullanımında planlanmıştır. 139 ada 5 nolu parsel üzerindeki plan değişikliğine konu alan ise; 'A-4 yapılaşma koşulunda' 1656 m2 konut alanı, 817 m2 park alanı ve 392 m2 yaya yolu olarak planlanmıştır.

2010 yılımda mülk sahipleri tarafından hazırlatılan (137 ada 58 ve 80 nolu parseller Turizm+İkinci Konut Alanı olarak, 139 ada 5 nolu parsel ise Atılı Turizm Merkezi alanı olarak) plan değişikliği talebi Daday Belediye Meclisince onaylanmış fakat 2017 yılında yapılan Revizyon İmar Planı değişikliğinde bu plan kararlarından farklı uygulamalar yapılmıştır. Bu sebeple mülk sahipleri tarafından 2010 yılı onaylı planlara ve planlama alanının çevresinde önerilmiş emsal değerlere uygun olarak yeniden değişiklik talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile; 137 ada 80 nolu parsel üzerinde planlanmış otel alanı yerine 28627 m2 TİCTK (Turizm+Ticaret+Konut) alanı önerilmiştir. Plan alanının çevresinde yer alan konut alanlarının yapılaşma koşullarına baktığımızda A-4 yapılaşma koşulunda olduğunu görmekteyiz. TAKS belirlenmeyen yapı adalarında; TAKS:0,40 kabul edildiği için bu alanlarda KAKS:1,60 emsal değerine ulaşmaktadır. Plan alanının çevresindeki emsal değerleri göz önüne alınarak TİCTK (Turizm+Ticaret+Konut) üzerinde yapılaşma

koşulu olarak E:1.00 ve Yençok:12.5 m önerilmiştir. Bu alanda %80 konut yapılması durumunda yaklaşık 22901 m2 alanda E:1.00 yapılaşma koşuluna uygun olarak 22901 m2 inşaat yapılabilecektir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,8 ve ortalama konut büyüklüğü 120 m2 hesaplandığında bu alanda fazladan 534 kişi yaşayacaktır. Kişi başına 10 m2 yeşil alan hesaplanmış olup gerekli yeşil alan 5340 m2'dir. Yeşil alan ihtiyacının karşılanması için plan alanının kuzey sınırında kalan alanda mevcut plan üzerinde gösterilmiş olan ve yine 80 nolu plan sınırları içerisinde yer alan 1847 m2 park alanı ile bütünleşecek şekilde fazladan 5398 m2 alan park olarak düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile; 139 ada 5 nolu parselin 817 m2 alanın park alanı olarak korunarak 823 m2 olarak yeniden düzenlenmesi ve konut alanının ve yaya yolunun bir kısmının 1886 m2 alanın TİCTK (Turizm+Ticaret+Konut) olması önerilmiştir. Park alanı ve TİCTK alanı arasına 5 m'lik yaya yolu oluşturulmuştur. Çevredeki emsal değer dikkate alınarak E:1.60 ve Yençok:12.5 m önerilmiştir. Mevcut plandaki 1656 m2 konut alanı, TİCTK alanı olarak önerildiğinde 230 m2 ARTIŞ gözükmekle beraber %80 konut kısıtlaması sebebiyle konut alanı 1508 m2'yi geçemeyeceği için bu alanda yeşil alan ihtiyacı ortaya çıkmamıştır.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Mevcut Plan			Öneri Plan		
Alan		Oran	Alan		Oran
m2		%	m2		%
TİCTK	-	-	TİCTK	30513	82
Turizm (Otel)	34025	92	Turizm (Otel)	-	-
Konut	1656	5	Konut	-	-
Park	817	2	Park	6221	17
Yaya Yolu	392	1	Yaya Yolu	156	1
Genel Toplam	36890	100	Genel Toplam	36890	100

TİCTK (Turizm+Ticaret+Konut) karma kullanımların sadece birisinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alabileceği alanlar olduğu, önerilen bu alanda da ticaretin en fazla %30 konutun ise en fazla % 80 olabileceği belirtildiği, gerekli yeşil alan ihtiyaçlarının karşılandığı, arazi kullanım tablolarının uygunluğu, kurum görüşünde belirtilen satın alma işleminin ruhsat aşamasında da yapılabileceğinin düşünüldüğü, planlama kriterleri ve şehircilik ilkeleri açısından, yapılacak olan plan değişikliğinde herhangi bir sakıncanın olmadığı anlaşılmış olup Ziya Kabakçı'nın red oyuna rağmen Belediye Meclisince mütalaa edilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir. 01.04.2022

Şaduman MAŞALACI
İmar Komisyonu Üyesi

Mehmet ALTUNİŞİK
İmar Komisyonu Üyesi

Ziya KABAKÇI
İmar Komisyonu Üyesi