

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 25.01.2022

Sayı: 1

Fen İşleri Biriminin 03.01.2022 tarih ve 1161 sayılı yazısı Başkanlık Makamınca 06.01.2022 tarihli Meclis toplantısında Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere tarafımıza havale edilmiştir.

İmar planı değişikliğine konu alan; Kastamonu İli Daday İlçesi Kelebek Mahallesi sınırları içerisinde, 137 ada 58 ve 80 nolu parseller 1/1000 ölçekli F30B05B4D nolu uygulama imar planı paftasında yaklaşık olarak 36253 m2 ve 139 ada 5 nolu parseller 1/1000 ölçekli F30B5C1A nolu uygulama imar planı paftasında yaklaşık olarak 2865 m2 olmak üzere toplam 39118 m2 büyüklüktedir.

Plan değişikliğine konu 137 ada 58 ve 80 nolu parseller; F30B05B4D nolu uygulama imar planı paftasında 'E:0,60, Yençok:12,5 m yapılaşma koşulunda' 36253 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 Atlı 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 58 ve 80 nolu parsel üzerinde planlanmış otel alanı yerine 30529 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 24423 m2 alanda E:1.00 yapılaşma koşuluna uygun olarak 24423 m2 inşaat yapılabilecektir. Ortalama hane halkı büyüklüğü2,8 ve ortalama konut büyüklüğü 120 m2 hesaplandığında bu alanda fazladan 570 kişi yaşayacaktır. Kişi başına 10 m2 yeşil alan hesaplanmış olup gerekli yeşil alan 5700 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 5724 m2 alan park olarak düzenlenmiştir.

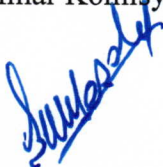
Hazırlanan plan değişikliği ile; 139 ada 5 nolu parselin 817 m2 alanın park alanı olarak korunarak 823 m2 olarak yeniden düzenlenmesi ve konut alanının ve yaya yolunun bir kısmının 1886 m2 alanın TİCTK (Turizm+Ticaret+Konut) olması önerilmiştir. Park alanı ve TİCTK alanı arasına 5 m'lik yaya yolu oluşturulmuştur. Çevredeki emsal değer dikkate alınarak E:1.60 ve Yençok:12.5 m önerilmiştir. Mevcut plandaki 1656m2 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	32415	83
Turizm (Otel)	36253	93	Turizm (Otel)	-	-
Konut	1656	4	Konut	-	-
Park	817	2	Park	6547	16
Yaya Yolu	392	1	Yaya Yolu	156	1
Genel Toplam	39118	100	Genel Toplam	39118	100

Her ne kadar 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 belirtilse de **tapu bilgilerine bakıldığında; 139 ada 5 nolu parselin Atılım İnşaat Taah. Turizm İşletmeciliği Değerleme A.Ş.'ye, 137 ada 80 nolu parselin Atılım İnşaat Taah. Turizm İşletmeciliği Değerleme A.Ş.'ye fakat 137 ada 58 nolu parselin Maliye Hazinesine ait olduğu görüldüğünden plan tadilatı talebinin ilgili kurum görüşünden sonra karara varılması gerektiği anlaşılmış olup Belediye Meclisince mütaala edilmesine oy birliği ile karar verilmiştir. 25.01.2022**

Şaduman MAŞALACI
İmar Komisyonu Üyesi



Mehmet ALTUNIŞIK
İmar Komisyonu Üyesi



Ziya KABAKÇI
İmar Komisyonu Üyesi

