

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: İstanbul Genelindeki Riskli Yapılara İlişkin Meri İmar Planlarına Plan notu ilavesi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 09/11/2020 gün 2020-8442 1478 sayılı yazısında;

Ülkemizde yerleşim alanlarının önemli bir bölümünün doğal afet riski altında olduğu şehirlerimizin deprem gerçeği ile karşı karşıya olduğu ve bir an önce gerekli tedbirlerin alınması gerektiği ortadadır.

Son olarak İzmir'de yaşadığımız acı tecrübe, bir kez daha şehirlerimizin yapı stoğunun bir an önce depreme dayanıklı bir şekilde yenilenmesi gerçeğini gün yüzüne çıkarmıştır.

İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmeye amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, imar planları çalışmalarının da bu kapsamda uygulanabilir şekilde düzenleyici işlem tesis etmesi gerekmektedir,

Yapılaşığı dönemde yürürlükte olan imar planına ve imar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış, günümüz itibarıyla deprem riskine karşı dayanıksız olarak tespit edilmiş binaların, sonrasında onaylanan imar planlarında alınan kararlar gereği yapılaşma alanlarının azalması nedeniyle dönüşümü ya gerçekleştirememekte ya da çok düşük oranlarda kalmaktadır.

Bu amaçla, söz konusu koşullardaki onaylı ruhsat belgesi bulunan depreme dayanıksız hale gelmiş binaların yıkılıp yeniden yapılmasını sağlamak amacıyla aşağıda yer alan plan notunun 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına ilavesi edilmesi gerekmektedir.

PLAN NOTU TEKLİFİ:

"Afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla 6306 sayılı Kanuna göre Riskli Yapı olarak tespit edilmiş, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine uygun olarak ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesi almış olan yapıların yıkılıp yeniden yapılmasına ilişkin plan notu;

1 - Bu plan notundan faydalanacak yapıların; 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre ruhsat ve/veya yapı kullanma izninin bulunması ve meri planlara göre yapılaşma izni bulunan alanların kalması gerekmektedir.

b) Toplam inşaat alanı; onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınarak hesaplanır.

c) Meri imar mevzuatına göre yapılması zorunlu ve ilave otopark alanları, tamar gömülü olmak kaydıyla bu hesaba dahil değildir.

d) Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulanamaz.

e) Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni, meri imar planlarına, çevre yapılaşma şartlarına ve varsa silüet kararlarına uygun olarak, ilgili idaresince onaylanacak mimari projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir.

f) Onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen kat yükseklikleri aşılamaz.

g) İlgili idaresince ruhsat onayı yapıldığı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz.

h) 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesine (Ek: 11/5/2018-7143/16 md)