



T.C.  
MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

DAĞITIMLI  
16.06.2021

Sayı : E-64162473-115.01.06-5970  
Konu : İmar Planı Değişikliği

DAĞITIM YERLERİNE

Belediye Meclisi'nin 02.03.2021 tarih ve 49/2021 sayılı kararı ile İlçemiz, Bahçelievler Mahallesinde, tapunun, 958 ada, 1 nolu parselin bulunduğu alanda yapılan imar planı değişikliği ve meclis kararının askısı 1 ay süre ile ilanı yapıp, sonuçta tutanak hazırlanarak, dairemize gönderilmesi hususunda;  
Gereğini rica ederim.

Mehmet Tuncer BASMACI  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Dosya (1 adet)  
Dağıtım:  
Bilgi İşlem Birimine  
Yazı İşleri Müdürlüğüne

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: PDeihK-kMEccW-07ejOP-MzwCc2-ad9f6HRe Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Sofular Mah. Cumhuriyet Cad. No: 163/A Merzifon / Amasya  
Telefon No: (358)513 13 87 Dahili: Dahili: 1109 - 1137 Faks No: (358)513 12  
41  
e-Posta: [imarvesehircilik@merzifon.bel.tr](mailto:imarvesehircilik@merzifon.bel.tr) İnternet Adresi: <https://merzifon.bel.tr>  
Kep Adresi: [merzifonbelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:merzifonbelediyesi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Murat KAYADUVAR  
Teknisyen  
Telefon No:



## İLAN

Belediye Meclisi'nin 02.03.2021 tarih ve 49/2021 sayılı kararı ile İlçemiz, Bahçelievler Mahallesiinde, tapunun, 958 ada, 1 nolu parselin bulunduğu alanda imar planı değişikliği yapılmıştır. Yapılan bu İmar Planı Değişikliği örneği ilan panosunda görülebilir.  
15.06.2021

Mehmet Tuncer BASMACI  
Belediye Başkan Yardımcısı

**T.C.**  
**MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**MECLİS KARARI**

DÖNEM	01 OCAK 2021 /31 ARALIK 2021 TARİHLERİ ARASI ( 2021 ÇALIŞMA DÖNEMİ)		
TOPLANTI	MART/2021AYI 3. TOPLANTISI		
BİRLEŞİM	02/03/2021 SALI GÜNÜ SAAT :17:00'DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ		
KARAR NO	49/2021	DAİRESİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KARAR TARİHİ	02/03/2021	BİRİMİ	
EVRAK NO	2005	KONUSU	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
EVRAK TARİHİ	19/02/2021		
İZİNLİ ÜYE	NESLİHAN ŞENYÜZ-SERGEN ARSLAN-SÜLEYMAN ÖZTÜRK-HAKAN DÜLGER-SERDAR DEMİR		
BULUNMAYAN ÜYE			

**M E C L İ S   K A R A R I**

Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 19.02.2021 tarih ve 2005 sayılı yazıları ve eki dosya, Başkanlık Makamından Belediye Meclisine havale edilerek incelendi, gereği düşünüldü.

MECLİS'ce yapılan görüşmede;

İlçemiz Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 958 ada 1 nolu parselde bulunan 5.843,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasfındaki gayrimenkul Merzifon Belediyesi, Burcu KAPLAN ve Perihan KELLEÇİ adına kayıtlı olup, gayrimenkul hissedarları Burcu KAPLAN ve Perihan KELLEÇİ'nin Belediye Başkanlığına vermiş oldukları 21.12.2020 tarihli müşterek imzalı dilekçeleri ile; söz konusu gayrimenkullerinin Belediye meclisinin 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı kararı gereğince onaylanan Merzifon İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında konut alanı içerisinde ayrık nizam 3 kat (A-3) TAKS:0,35 ve KAKS:1,05 yapılaşma koşullarına sahip olduğunu, parsellerinin bulunduğu alanın yapı ve nüfus yoğunluğunun sabit kalmak koşulu ile ayrık nizam 8 kat (A-8) olarak yeniden düzenlenebilmesi için, 958 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanda kat artırımına yönelik olarak imar planı değişikliği yapılması talebinde bulunmuşlardır.

Bu talebe ilişkin hususlar öncelikle Belediyemiz şehir plancısı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre incelenmiş, şehir plancısı hazırlamış olduğu 22.01.2021 tarih ve 02/2021 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar İhtisas Komisyonuna sunmuş olup, İmar İhtisas Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili hususlar İmar İhtisas Komisyonunca; mahallinde, İmar planı, imar mevzuatı ve şehir plancısı uzman raporuna göre değerlendirilmiş olup, İmar İhtisas Komisyon Raporu, İmar mevzuatı, imar planı ve şehir

**T.C.**  
**MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**MECLİS KARARI**

DÖNEM	01 OCAK 2021 /31 ARALIK 2021 TARİHLERİ ARASI ( 2021 ÇALIŞMA DÖNEMİ)		
TOPLANTI	MART/2021AYI 3. TOPLANTISI		
BİRLEŞİM	02/03/2021 SALI GÜNÜ SAAT :17:00'DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ		
KARAR NO	49/2021	DAİRESİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KARAR TARİHİ	02/03/2021	BİRİMİ	
EVRAK NO	2005	KONUSU	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
EVRAK TARİHİ	19/02/2021		
İZİNLİ ÜYE	NESLİHAN ŞENYÜZ-SERGEN ARSLAN-SÜLEYMAN ÖZTÜRK-HAKAN DÜLGER-SERDAR DEMİR		
BULUNMAYAN ÜYE			

plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; bu konuda mülk sahipleri tarafından öneri imar planı değişikliği paftası hazırlattırılmış ve meclisimize sunulmuş, ayrıca; mülk sahipleri dilekçelerine ek olarak 20.01.2021 tarihinde Belediyemize sunmuş oldukları dilekçeleri ile; söz konusu parsellerinin inşaat haklarının sabit kalmak koşulu ile Emsal:1.05, yükseklik:24.50 mt olarak öneri plan teklifi, yapılaşma krokisi ve cephe silüetlerinin de dikkate alınarak konunun değerlendirilmesini talep etmişlerdir.

Konu ile ilgili dilekçe metni ve ekleri değerlendirildiğinde; konu parselin ada içerisinde tek olması, 24m en kesitli yola cepheli olması, çevresinde kamu binaları ve aynı yol hattı üzerinde 5 kat yapılaşmalar ve 8 kat yapılaşmanın mevcut olması, sitenin yer alması gibi somut faktörler ışığında konu değerlendirilmiş ayrıca; 'Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğinin 26. Maddesince; (4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),

Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,

Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder.

**T.C.**  
**MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**MECLİS KARARI**

DÖNEM	01 OCAK 2021 /31 ARALIK 2021 TARİHLERİ ARASI ( 2021 ÇALIŞMA DÖNEMİ)		
TOPLANTI	MART/2021AYI 3. TOPLANTISI		
BİRLEŞİM	02/03/2021 SALI GÜNÜ SAAT :17:00'DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ		
KARAR NO	49/2021	DAİRESİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KARAR TARİHİ	02/03/2021	BİRİMİ	
EVRAK NO	2005	KONUSU	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
EVRAK TARİHİ	19/02/2021		
İZİNLİ ÜYE	NESLİHAN ŞENYÜZ-SERGEN ARSLAN-SÜLEYMAN ÖZTÜRK-HAKAN DÜLGER-SERDAR DEMİR		
BULUNMAYAN ÜYE			

c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır. Öneri plan teklifi ve yerleşim planı yukarıda belirtilen maddeler ışığında incelenmiş olup; bu konuda meclisimizce yapılan incelemede; mülk sahipleri tarafından İlçemiz Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 958 ada 1 nolu parselde kayıtlı 5.843,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul üzerine, mülk sahiplerinin talepleri ve Belediyemize sunmuş oldukları öneri plan teklifi ve yerleşim planına uygun olarak 8 kat (A-8) inşaat yapılması için, söz konusu gayrimenkulün bulunduğu alanda bu yönde imar planı değişikliği yapılması hususu, meclisimizin çoğunluğunu temsil eden meclis başkanı (belediye başkanı) ve meclis üyelerinin olumlu görüşleri ile beyanlarına göre; parselin ada içerisinde tek olması, çevresinde park alanı, ibadet tesis alanı, kamu kurumu gibi yapılaşmalara cephe veriyor olması, kuzey ve batı cephelerinde yer alan konut dokularının güneşe yönelmesi ve silüetini etkilemiyor olması, parsel içerisinde mevcut inşaat hakkını koruyarak yatay yerine dikey yapılaşma ile zemin katta fazlaca açık sosyal alana yer verilecek olması ve 24 m en kesitli yola olan cephe uzunluğu da göz önünde bulundurularak uygun görülmüş olduğundan, buna göre; 958 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanda öneri imar planı değişikliği paftalarına uygun olarak 8 kat (A-8) olarak inşaat yapılması için imar planı değişikliği yapılmasının uygun olduğuna, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği paftalarının öneri imar planı değişikliği taslağına uygun olarak mülk sahipleri tarafından serbest piyasada görev yapmakta olan şehir ve bölge plancısına hazırlattırılarak, onay için daha sonra toplanacak olan Belediye meclisi toplantısına yeniden sunulmasına, meclis üyesi; Asım MEÇ, Süleyman ÖZTÜRK, Hakan DÜLGER, Büşra GEÇDOĞAN, Hikmet ÖZDEMİR, Zeki DİKMEN, Mehmet CANİK ve Özcan KILCI'nın söz konusu parselin kuzey, güney, doğu ve batısında bulunan yol genişliklerinin 24.50 m yükseklik için uygun

**T.C.**  
**MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**MECLİS KARARI**

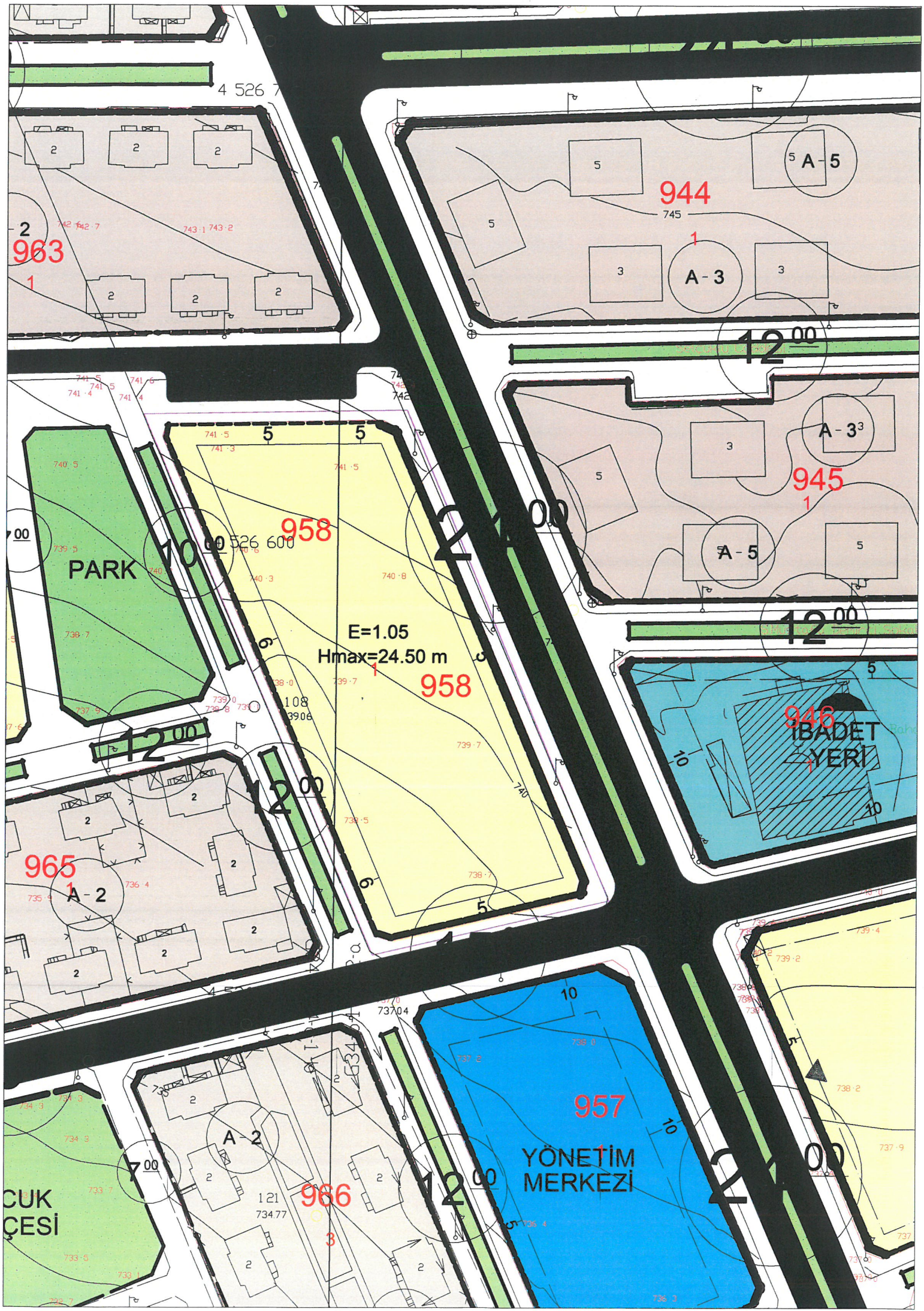
DÖNEM	01 OCAK 2021 /31 ARALIK 2021 TARİHLERİ ARASI ( 2021 ÇALIŞMA DÖNEMİ)		
TOPLANTI	MART/2021AYI 3. TOPLANTISI		
BİRLEŞİM	02/03/2021 SALI GÜNÜ SAAT :17:00'DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ		
KARAR NO	49/2021	DAİRESİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KARAR TARİHİ	02/03/2021	BİRİMİ	
EVRAK NO	2005	KONUSU	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
EVRAK TARİHİ	19/02/2021		
İZİNLİ ÜYE	NESLİHAN ŞENYÜZ-SERGEN ARSLAN-SÜLEYMAN ÖZTÜRK-HAKAN DÜLGER-SERDAR DEMİR		
BULUNMAYAN ÜYE			

olmadığını, kamu yararının olmadığını, planın sosyal, somut, nesnel bütünlüğünü bozacağı gerekçesi ile yüksekliğin artırılmayacağını, dolayısı ile söz konusu imar planı değişikliğini uygun görmediklerini belirterek, bu değişikliğe ilişkin karşı (red) oyu, toplantıya katılan ve çoğunluğu temsil eden meclis başkanı (belediye başkanı) ve diğer meclis üyelerinin olumlu (kabul) oyları doğrultusunda; Belediye meclisinin 02.02.2021 tarih ve 29/2021 sayılı kararı gereğince oy çokluğu ile karar verilmiş olup, karar doğrultusunda Belediyemize sunulan öneri imar planı paftalarına, plan açıklama-gerekçe raporuna ve yerleşim planına uygun olarak mülk sahipleri tarafından C karne grubu yeterlilik belgesine sahip şehir plancısı Okay YÜCER'e hazırlattırılan UİP:05554551 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları ile bu değişikliğe ilişkin hazırlanan gerekçeli rapor üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; uygun olarak hazırlanmış olduğu tespit edildiğinden aynen onanmasına, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince; meclis üyesi: Asım MEÇ, Büşra GENÇDOĞAN, Murat KAYALARLI, Hikmet ÖZDEMİR, Zeki DİKMEN, Mehmet CANİK ve Özcan KILCI'nın karşı (red) oyu, toplantıya katılan ve çoğunluğu temsil eden meclis başkanı (belediye başkanı) ve diğer meclis üyelerinin olumlu (kabul) oyları doğrultusunda, 02.03.2021 tarihinde oy çokluğu ile karar verilmiştir.

**ALP KARGI**  
**BELEDİYE BAŞKANI**

**TUNCAY ALTUNAY**  
**MECLİS KATİBİ**

**MEHMET BALKAYA**  
**MECLİS KATİBİ**



4 526 7

963

944

958

945

958

946

965

957

966

ÇUKURÇESİ

YÖNETİM MERKEZİ

İBADET YERİ

PARK

$E=1.05$   
 $H_{max}=24.50\text{ m}$

12.00

10.00

24.00

12.00

12.00

12.00

7.00

12.00

24.00