



T.C.
MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-64162473-115.01.06-50615
Konu : İlan (Plan Değişikliği)

DAĞITIM YERLERİNE

Belediye Meclisi'nin 05.11.2024 tarih ve 199/2024 sayılı kararı ile İlçemiz, Kümbethatun Mahallesi, Kümbetalı Mevkiinde, tapunun 859 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.

Mustafa ATAK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Dosya (1 Adet)

Dağıtım:
Yazı İşleri Müdürlüğü
Bilgi İşlem Birimi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3dbf0350-d1fc-42a5-b266-0ca7d801a9da

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Murat KAYADUVAR
Bilgisayar Prog.Tekns.
Telefon No: -



İLAN

Belediye Meclisi'nin 05.11.2024 tarih ve 199/2024 sayılı kararı ile İlçemiz, Kümbethatun Mahallesi, Kümbetalı Mevkiinde, tapunun 859 ada, 1 nolu parselin bulunduğu alanda imar planı değişikliği yapılmıştır. Yapılan bu İmar Planı Değişikliği örneği ilan panosunda görülebilir.12.11.2024


Mustafa ATAK
Belediye Başkan Yardımcısı

T.C.
MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

DÖNEM	01 OCAK 2024 /31 ARALIK 2024 TARİHLERİ ARASI (2024 ÇALIŞMA DÖNEMİ)		
TOPLANTI	KASIM/2024AYI 10. TOPLANTISI		
BİRLEŞİM	05/11/2024 SALI GÜNÜ SAAT :17:00'DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ		
KARAR NO	199/2024	DAİRESİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KARAR TARİHİ	05/11/2024	BİRİMİ	
EVRAK NO	49881	KONUSU	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
EVRAK TARİHİ	24/10/2024		
İZİNLİ ÜYE	MUHARREM KURT – VEYSEL ZENGİN		
BULUNMAYAN ÜYE			

M E C L İ S K A R A R I

=====

Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2024 tarih ve 49881 sayılı yazıları ve eki dosya, Başkanlık Makamından Belediye Meclisine havale edilerek incelendi, gereği düşünüldü.

MECLİS'ce yapılan görüşmede;

İlçemiz Kümbethatun Mahallesi Kümbetaltı mevkiinde tapununun 859 ada 1 parsel numarasında bulunan 1.868,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Bilgin Petrol Ürünleri Otomotiv Zirai Aletler Tarım Ürn. İnş. Gıda Mad. Hay. Day. Tük. Mal. Nak. San. Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlı olup, gayrimenkule ait şirket yetkilisi Ömer BİLGİN'in Belediye Başkanlığına vermiş olduğu 09.08.2024 tarihli dilekçesi ile; söz konusu gayrimenkullerinin "Betonarme Karkas Benzin Mazot Lpg ve Servis İstasyonu ve Arsası" vasfında, Belediye meclisinin 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı kararı ile onaylanan Merzifon İlave ve Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonunda yer aldığını, süreç içerisinde değişen Yönetmelik hükümlerinde yer alan aynı kullanım haklarının devamlılığını sağlamak amacıyla, söz konusu gayrimenkulün bulunduğu alanın Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonundan çıkartılarak, "Akaryakıt Servis İstasyonu" fonksiyonuna dönüştürülmesi için 859 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanda bu yönde imar planı değişikliği yapılması talebinde bulunmuştur.

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 16.09.2024 tarih ve 08/2024 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar İhtisas Komisyonuna sunmuş olup, İmar İhtisas Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

T.C.
MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

DÖNEM	01 OCAK 2024 /31 ARALIK 2024 TARİHLERİ ARASI (2024 ÇALIŞMA DÖNEMİ)		
TOPLANTI	KASIM/2024AYI 10. TOPLANTISI		
BİRLEŞİM	05/11/2024 SALI GÜNÜ SAAT :17:00'DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ		
KARAR NO	199/2024	DAİRESİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KARAR TARİHİ	05/11/2024	BİRİMİ	
EVRAK NO	49881	KONUSU	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
EVRAK TARİHİ	24/10/2024		
İZİNLİ ÜYE	MUHARREM KURT – VEYSEL ZENGİN		
BULUNMAYAN ÜYE			

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 plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; söz konusu parselin konumlu bulunduğu alanda mevcut akaryakıt tesisi olduğu bu tesisin plan işlemlerinin 02/10/2007 tarih ve 126/2007 sayılı meclis kararı ile onaylandığı ve belediyemizce 11.07.2008 tarih ve 53/08 sayı ile "AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU" amaçlı ruhsat belgesi düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. **Yukarıda bahsedilen plan işlemleri açıklama raporunda;** "...Konu ile ilgili olarak tarafımızdan zeminde ve İmar Planı paftasında gerekli inceleme ve değerlendirmeler yapılarak mülkiyetin ticaret olan mevcut fonksiyonu kaldırılmış ve yapı adası Konut Dışı Kentsel Çalışma alanına dönüştürülmüştür. Yeniden düzenlenen yapı adasının güney cephesinde 10 metre doğu ve batı cephelerinde ise 5 metre yapı yaklaşma sınırı uygulanırken kuzey cephesinde 3 metre yapı yaklaşma sınırı düzenlenmiştir. Bu cephede diğer yapı adasında uygulanan yaklaşma mesafesinin 3 metre olması bu adada da aynı değerlerin uygulanmasını geçerli kılmıştır. Ancak bu yapı adasında gerçekleştirilecek yapılanmalarda bu cephede içinde patlayıcı ve parlayıcı maddelerin bulunacağı depolar ve bu maddelerin kullanılacağı imalathaneler yapılamayacaktır. **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı** için 0.40 emsal ve 6.50 metre maksimum yapı yüksekliği önerilmiş ve bu değerler pafta üzerinde de gösterilmiştir. İmar planı değişikliği yapılan bölgede bulunan diğer yapı adalarının yapılanma koşullarında ve bölgedeki bütün yolların genişliklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamış, mevcut durumları olduğu gibi korunmuştur.

Şehir ve Bölge Planlaması açısından; değişiklik yapılan bölge Merzifon Küçük Sanayi Sitesi, 100.yıl Sanayi Sitesi, Varol Sanayi Sitesi ve diğer işyerlerinin bulunduğu Merzifon ilçesinin Ankara Yolu girişindeki ticaret ve çalışma adalarının bulunduğu alandadır. Bölgenin; bu sanayi siteleri nedeniyle yoğun bir araç trafiğinin olduğu alanda olması, işyeri sahipleri ve araçla gelenler için Akaryakıt ve L.P.G. satışının yapılabileceği tesis bulunmaması bölge bütününde önemli bir eksiklik yaratmaktadır. Bu nedenle sanayi

T.C.
MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

DÖNEM	01 OCAK 2024 /31 ARALIK 2024 TARİHLERİ ARASI (2024 ÇALIŞMA DÖNEMİ)		
TOPLANTI	KASIM/2024AYI 10. TOPLANTISI		
BİRLEŞİM	05/11/2024 SALI GÜNÜ SAAT :17:00'DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ		
KARAR NO	199/2024	DAİRESİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KARAR TARİHİ	05/11/2024	BİRİMİ	
EVRAK NO	49881	KONUSU	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
EVRAK TARİHİ	24/10/2024		
İZİNLİ ÜYE	MUHARREM KURT – VEYSEL ZENGİN		
BULUNMAYAN ÜYE			

sitelerine hizmet verebilecek tesis alanının kurulması yakıt gereksinimlerinin bölge içinde karşılanmasını sağlayacak ve bölgeden dışarıya araç trafiğinin artmasını önleyecektir. İstihdam ve kamu hizmetleri açısından; Plan Değişikliği yapılan bölgede kurulması düşünülen Akaryakıt - L.P.G. İstasyonu ve tesislerinin 24 saat hizmet verecek şekilde planlanması en az 25 - 30 kişiye istihdam sahası yaratacaktır. Akaryakıt satış elemanları, tesis içinde kurulacak lokanta ve gününbirlik dinlenme tesisinde çalışacak personel ve bu çalışacakların aileleri de dikkate alındığında rakam 150 - 200 kadar olmaktadır. Ülkesel ve bölgesel ekonomik yapının ve istihdam alanları yaratılmasının gerekliliğinin dikkate alınması sonrasında çalışacak 25 - 30 kişi Merzifon ilçesi için önemli bir sayı olarak ortaya çıkmaktadır. Yine tesis bünyesinde kurulacak Lokanta, Market ve diğer tesislerin de 24 saat açık olacak olması, Merzifon ilçesi için de önemli bir ihtiyacı karşılayacaktır." İfadesine yer verilmiştir.

Planın onaylandığı tarihte yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri uyarınca (Konut dışı kentsel çalışma alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.) plan ve ruhsat işlemleri yapılmış ve tesis günümüzde de akaryakıt ve servis istasyonu olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları içerisinde; daha önce yürürlükte bulunan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre akaryakıt ve bakım istasyonları yapımına izin verilmekte iken, günümüzde uygulanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre akaryakıt ve bakım istasyonları yapımına izin verilmemektedir.

Bu durumun göz önünde bulundurularak ilgili şirket yetkilisinin talebi doğrultusunda, aynı kullanım haklarının devamlılığının sağlanması amacıyla Kümbethatun Mahallesi Kümbethatun mevkiinde tapunun 859 ada 1 parsel numarasında

T.C.
MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

DÖNEM	01 OCAK 2024 /31 ARALIK 2024 TARİHLERİ ARASI (2024 ÇALIŞMA DÖNEMİ)		
TOPLANTI	KASIM/2024AYI 10. TOPLANTISI		
BİRLEŞİM	05/11/2024 SALI GÜNÜ SAAT :17:00'DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ		
KARAR NO	199/2024	DAİRESİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KARAR TARİHİ	05/11/2024	BİRİMİ	
EVRAK NO	49881	KONUSU	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
EVRAK TARİHİ	24/10/2024		
İZİNLI ÜYE	MUHARREM KURT – VEYSEL ZENGİN		
BULUNMAYAN ÜYE			

kayıtlı gayrimenkulün bulunduğu alanın; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı gösteriminden çıkartılarak, "Akaryakıt Servis İstasyonu" olarak fonksiyonlandırılması için bu alanda imar planı değişikliği yapılmasının uygun olduğuna, Ayrıca; 2942 sayılı Kanun'un 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları ile ilgili olarak; parselde mevcut durumunda alan bazında bir fonksiyon değişikliği işlemi olmadığı göz önünde bulundurularak, imar planı değişikliği sırasında parselin değer artış payı işlemine tabi tutulmamasına, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği paftalarının mülk sahipleri tarafından serbest piyasada görev yapmakta olan şehir ve bölge plancısına hazırlattırılarak, onay için daha sonra toplanacak olan Belediye meclisi toplantısına yeniden sunulmasına; Belediye meclisinin 01.10.2024 tarih ve 167/2024 sayılı kararı gereğince karar verilmiş olup, karar doğrultusunda mülk sahipleri tarafından C karne grubu yeterlilik belgesine sahip şehir plancısı Talha ŞEN ve E karne grubu yeterlilik belgesine sahip şehir plancısı Gizem KARAKAŞ YILMAZ'a hazırlattırılan UİP:051070711 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları, NİP:051070714 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım 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, 05.11.2024 tarihinde oy birliği ile karar verilmiştir.

ALP KARGI
BELEDİYE BAŞKANI

NESLİHAN ŞENYÜZ
MECLİS KATİBİ

RIZA İZGİN
MECLİS KATİBİ

