

**MERZİFON BELEDİYE MECLİSİNİN 02/ARALIK/2025 SALI GÜNÜ SAAT  
17.00'DE YAPMIŞ OLDUĞU ARALIK/2025 AYI OLAĞAN BİRLEŞİMİNDEN  
ÇIKARTILAN KARAR ÖZETİ**

<b>DÖNEM</b>	<b>01 OCAK 2025 / 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ ARASI (2025 ÇALIŞMA DÖNEMİ)</b>
<b>TOPLANTI</b>	<b>ARALIK/2025 AYI 11. TOPLANTISI</b>
<b>BİRLEŞİM</b>	<b>02/12/2025 SALI GÜNÜ SAAT 17:00 DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ</b>

**BAŞKAN: ALP KARGI**

**KATİP : NESLİHAN ŞENYÜZ**

**KATİP : GÖKHAN ARSLAN**

1- İlçemiz Sofular Mahallesi Hüseyin Rifat Bey Caddesinde tapunun 511 ada 133 parsel numarasında bulunan 505 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Aysun ÖNAL adına kayıtlı olup, gayrimenkul sahibi Aysun ÖNAL'ın Belediye Başkanlığı'na vermiş olduğu 01.12.2025 tarihli dilekçesi ile; söz konusu gayrimenkulünün konut alanı içerisinde yer aldığını, bu nedenle; konut alanı içerisinde yer alan bu parselin zemin katını halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak işyeri (gıda ve temizlik maddeleri satışı ile ilgili market, manav, pastane, restaurant, kafeterya, unlu mamüller satışı, eczane, kırtasiye, kuaför, terzi vb.) yapabilmeleri için zemin kata; işyeri ruhsatı düzenlemeye yönelik izin verilmesi ve buna göre ruhsat düzenlenmesi talebinde bulunulmuştur.

3 Temmuz 2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girmiş olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19 uncu maddesinin f) bendinin 1) alt başlığında; 1) (Değişik: R.G.-25.7.2019-30842)" İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir." Hükmü yer aldığından, gayrimenkul sahibinin Belediyemize sunmuş olduğu 01.12.2025 tarihli dilekçesinde belirtilen hususların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin f) bendinin 1) alt başlığı hükümlerine göre değerlendirilerek karara bağlanması istenilmiştir.

Bu talep, söz konusu Yönetmelik hükümlerine göre Belediye meclisimiz tarafından değerlendirilmiş olup, yapılan değerlendirme sonucunda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19 uncu maddesinin f) bendinin 1) alt başlığında yer alan "Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergahlarında zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir..." hükmü gereğince, bu bölgenin ticari gelişmişliğe açılması, bu bölgeye ticari işlerlik kazandırılması ve bölgede, halkın günlük ihtiyaçlarını rahat bir şekilde karşılayabilmeleri bakımından, ilgilinin bu talebi doğrultusunda, İlçemiz Sofular Mahallesi Hüseyin Rifat Bey Caddesinde tapunun 511 ada 133 nolu parselin zemin katının; halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak talepte bulunulduğu üzere (temel gıda ve temizlik madde satışı ile ilgili market, manav, pastane, restaurant, kafeterya, unlu mamüller satışı, eczane, kırtasiye, kuaför, terzi v.b) gibi **gayrisihhi özellik taşımayan işyeri yapılması**, iş bu meclis kararının ilgililerine tebliğ tarihinden itibaren en geç 2 (iki) yıl süre

içerisinde inşaatın tamamlanması, işyerini faaliyete geçirmeleri ve bu süre içerisinde belirtilen ticari faaliyet konusu ile ilgili Belediyemizden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması kayıt ve şartı ile söz konusu gayrimenkulün zemin katının halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak işyeri yapılmasının ve işyeri ruhsatı düzenlenmesinin uygun olduğuna, bu konuda ilgililerinden gerekli taahhütname alınmasına, **iş bu kararın tebliğinden itibaren 2 (iki) yıl süre içerisinde yukarıda açıklanan karar hükümlerinin yerine getirilememesi durumunda, bu meclis kararının geçersiz olacağına ve uygulamadan kaldırılmasına**, gereği için kararın İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'ne gönderilmesine, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin (f) bendinin 1) alt başlığı hükümlerine uyularak, oy birliği ile karar verilmiştir.

2- 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümleri gereğince; Belediyemizde uygulanmakta olan gelir tarifesindeki vergi, harç ve ücretlerle ilgili tarifeye esas olmak ve 2026 yılı 1 inci 6 aylık dönemde uygulanmak üzere, daha önce meclisimiz tarafından seçilmiş bulunan gelir tarife komisyonunun hazırlamış oldukları ücretler ile ilgili tarife çizelgesi üzerinde, meclisimiz tarafından madde madde yapılan tetkik ve inceleme sonucunda; gelir tarife komisyonunca belirlenen ve 5 nolu tarifede yer alan mezar yeri ücreti, 6 nolu tarifede yer alan Emlak ve İstimlak Müdürlüğü ücret tarifesi, 7 nolu tarifede yer alan Belediye bando ücret tarifesi, 8 nolu tarifede yer alan Zabıta Müdürlüğü ücret tarifesi (şehiriçi halk minibüsleri M plaka ruhsat ve belge ücreti – S plakalı özel servis araçları yol güzergah ücreti – S plaka ruhsat, tahsis ve belge ücreti – S plaka uygunluk belge ücreti – T plaka (Ticari Taksi tahsis belge ücreti – ticari araç reklam yetki ve izin belge ücreti) Öğrenci Servis Ücret Tarifesi, 9 nolu tarifede yer alan Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü içme suyu ücret tarifesinin 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 nolu bentleri, kartlı sistem içme suyu ücret tarifesinin 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu bentleri – içme suyu teminatları – katı atık toplama taşıma ve bertaraf ücreti – içme suyu abone ücretleri (mekanik ve kartlı sayaç tipleri) abone yaptırmadan su kullananlardan alınacak ücret) atık su arıtma tesisi ücret tarifesi, 10 nolu tarifede yer alan Fen İşleri Müdürlüğü, Yedaş ve Tambaş Protokol ücret tarifesi, iş makineleri ücret tarifesi, 12 nolu tarifede yer alan Temizlik İşleri Müdürlüğü hizmet ücret tarifesi, İtfaiye Müdürlüğü ücret tarifesi, 13 nolu tarifede yer alan Park ve Bahçeler Müdürlüğü ücret tarifesi, 14 nolu tarifede yer alan İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ücret tarifesi (imar çapı ücreti – imar işleri ücret tarifesi – yıllık vize ücreti – yeni inşaatlardan alınacak belge ücreti – yapı kullanma izni ücreti – asansör periyodik kontrol ücreti – imar ihtisas komisyon rapor bedeli – iş bitirme belge ücreti – işgaliye ücreti – bankalara verilen durum belge ücreti), 16 nolu tarifede yer alan Destek Hizmetleri Müdürlüğü ücret tarifesi (Yarı olimpik yüzme havuzu ücret tarifesi – ana kucağı kreş eğitim merkezi ücret tarifesi – mezbahane ücret tarifesi – sosyal tesisler yemek ve çay ocağı ücret tarifesi – halk et ücret tarifesi – düğün salonları ücret tarifesi – hoparlör ilan ücreti - nikah hizmet ücreti), 19 nolu tarifede yer alan Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü ücret tarifesi (sıhhi işyerleri – gayrisıhhi müessese iş yerleri – umuma açık müesseseler iş yerleri ücret tarifesi) içerisinde; 6 nolu, 7 nolu, 8 nolu tarifede yer alan halk minibüsleri ücret tarifesi, öğrenci servisi ücret tarifesi, 9 nolu tarifede yer alan abone yaptırmadan su kullananlardan alınacak ücret tarifesi, 10 nolu, 12 nolu, 13 nolu, 14 nolu, 16 nolu tarifede yer alan yarı olimpik yüzme havuzu ücret tarifesi, ana kucağı kreş eğitim merkezi ücret tarifesi, mezbahane ücret tarifesi, halk et ücret tarifesi, kır kahvesi, sosyal tesisler ve kültürevi salon ücret tarifesi, hoparlör ilan ücreti, nikah hizmet ücreti, 19 nolu tarifede yer alan Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü ücret tarifesi, işyerleri ücret tarifesi, sıhhi işyerleri tarifesinin 1, 6, 10, 30-b, 33, 35, 42 ve 49 uncu maddeleri, gayri sıhhi işyerleri tarifesinin 20, 25 ve 26 ncı maddeleri ile umuma açık müesseseler işyerleri tarifesinin toplantıya katılan tüm meclis üyelerimiz tarafından yerinde ve isabetli belirlendiği tespit edilmiş, bu ücretler ile yine; daha önce komisyonca belirlenen fakat, şu an değişiklik tarifesi içerisinde yer almayan ve 2026 yılı 1 inci 6 aylık dönem için herhangi bir artış öngörülmeyen tarife fiyatlarında da herhangi bir değişikliğe gidilmeden mevcut haliyle uygulanması benimsenmiş olup, belirlenen bu tarife ve hususlar meclis üyelerimiz tarafından oy birliği ile kabul edilmiştir.

2026 yılı 1 inci 6 aylık dönem için belirlenen gelir tarifesinin, yukarıda belirtilen ve oy birliği ile kabul edilen bölüm ve maddelerinin dışında kalan diğer tüm bölüm ve maddelerindeki tarife ve ücretler; meclis üyesi; Faruk KAPLAN, Nilüfer ÖZDEMİR, Fatih TOZLU, Bayram AKDAĞ, Mehmet KILIÇ, Abdussamet DEMİR ve Veysel ZENGİN tarafından uygun görülmediğinden, bu üyelerin karşı (red) oyu, toplantıya katılan ve çoğunluğu temsil eden meclis başkanı ( belediye başkanı) ve diğer meclis üyelerinin olumlu (kabul) oyları doğrultusunda oy çokluğu ile kabul edilmiş olup, meclisimizin değerlendirmeleri sonucunda, bu yönde belirlenen gelir tarifesinin; başka hiç bir değişikliğe gidilmeksizin 01.01.2026 tarihinden itibaren uygulanmasına, oy çokluğu ile karar verilmiştir.

3- İçişleri Bakanlığınca hazırlanan ve 22 Şubat 2007 tarih ve 26442 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmelik” hükümleri gereğince, 5393 sayılı Belediye Kanununun 49 uncu maddesine göre düzenlenen sınıflandırma doğrultusunda, Merzifon Belediye Başkanlığına tahsis edilen memur ve sürekli işçi kadrolarının sınıf, ünvan ve derecelerinde, İçişleri Bakanlığınca hazırlanan Yönetmelikte öngörülen esaslar doğrultusunda gerekli kadro ihdas ve değişiklikleri yapılarak, Belediyemizde norm kadro uygulamasına geçilmiş ve buna göre Belediyemiz, Norm Kadro Standartları cetvelinde D-11 grubunda yer almış, Belediye Meclisininin 03/04/2007 tarih ve 52 sayılı kararı gereğince de; Merzifon Belediyesi memur ve sürekli işçi kadroları norm kadro ihdas ve değişiklik cetvelleri aynen onaylanmış ve hazırlanan norm kadro uygulaması aynen kabul edilmiş idi.

Bu defa; 31 Mayıs 2009 tarih ve 27244 sayılı Resmi Gazetede “Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik” yayımlanarak bu yönetmeliğin 1 inci maddesinde daha önce 22/02/2007 tarih ve 26442 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yönetmeliğin 5 inci maddesi ve aynı yönetmeliğin ekinde yer alan Ek-1’deki Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Tasnif Cetvelleri’nde değişiklik yapılmış olup, buna göre Belediyemiz, Norm Kadro Standartları Cetvelinde D-11 grubundan D-12 grubuna yükseltilmiştir.

Merzifon Belediyesinde norm kadro uygulaması bu yönde devam etmekte iken, 27/11/2011 tarih ve 28125 sayılı, 10/04/2014 tarih ve 28968 sayılı, yine 17.04.2022 tarih ve 31812 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmelik’te Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümleri gereğince, 3 ayrı değişiklik yapılmış olup, Belediyemiz Norm Kadro Standartları Cetvelinde mevcutta olduğu gibi aynen D-12 grubunda yer almış, ancak; D-12 grubunda yer alan mevcut memur ve sürekli işçi kadrolarında ihdas ve değişiklikleri öngören yeni ilaveler meydana gelmiştir.

Daha sonra 09.04.2023 tarih ve 32158 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmelik Değişikliği ile, Belediyemiz D-12 grubundan D-13 grubuna yükseltilmiş, 17.12.2024 tarih ve 32755 sayılı ve son olarak 12.09.2025 tarih ve 33015 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik hükümleri gereğince D-13 grubunda da yeni değişiklikler meydana gelmiş bulunmaktadır.

Buna göre; Belediye Başkanlığımıza tahsis edilen memur ve sürekli işçi kadrolarının ihdas ve değişikliği doğrultusunda yeni düzenlemeler yapılmış ve bu düzenleme sonucunda yeni kadro cetvelleri oluşmuş bulunmaktadır. Resmi Gazete’de yayımlanan bu değişikliklere göre; Merzifon Belediyesi memur ve sürekli işçi norm kadro uygulamasına ilişkin kadro ihdas ve kadro değişikliklerine ait, Ek-1’de yer alan Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri yeni tasnif cetvelleri kullanılarak hazırlanan, Memur Kadro İhdasına ait (I) sayılı cetvel, Memur Boş Kadro Değişikliğine ait (II) sayılı cetvel, Memur Dolu Kadro Değişikliğine ait (III) sayılı cetvel, Memur Dolu-Boş Kadro durumunu gösterir (IV) sayılı cetvel, Sürekli İşçi Kadro ihdasına ait (V) sayılı cetvel, Sürekli İşçi Kadro Değişikliğine ait (VI) sayılı cetvel, Sürekli İşçi Dolu-Boş Kadro Durumunu gösterir (VII) sayılı cetvel, gerekçeleri ile birlikte meclisimize sunulmuş olup, meclisimizce yukarıda belirtilen cetveller ile gerekçe raporları

üzerinde ve tüm cetveller kontrol edilerek kapsamlı bir şekilde yapılan inceleme sonucunda; tüm cetvellerin tam ve eksiksiz olduğu, gerekçelerinin doğru ve yerinde bulunduğu görüldüğünden, hiç bir değişikliğe gidilmeden meclisimize sunulmuş olduğu şekliyle, norm kadro ilke ve standartlarında öngörülen değişikliğe uygun olarak hazırlanan, Merzifon Belediyesi memur ve sürekli işçi kadroları norm kadro ihdas ve değişiklik cetvellerinin aynen onaylanmasına ve **en son** hazırlanan norm kadro değişikliği uygulamasının aynen kabulüne, Belediye meclisinin 04.11.2025 tarih ve 173/2025 sayılı kararı gereğince karar verilmiş bulunmaktadır.

Belediye meclisince onaylanan memur norm kadro cetvellerinde yer alan bir memur personelimizin; müktesep hakkı, öğrenim düzeyi ve hizmet süreleri göz önünde bulundurularak, terfisinin süresi içerisinde gerçekleştirilebilmesi için III sayılı memur dolu kadro değişiklik cetvelinde belirtilen memurun, kadro derecesinde değişiklik yapılması gerekmektedir. Buna göre düzenlenen III sayılı memur dolu kadro değişiklik cetveli üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; söz konusu değişiklik cetvelinin yerinde ve uygun olarak düzenlenmiş olduğu anlaşıldığından, hiçbir değişiklik yapılmadan meclisimize sunulmuş olduğu haliyle III sayılı memur dolu kadro değişiklik cetvelinde kadro ünvanı, derecesi ve sayısı belirtilen memur personelin kadro derecesindeki değişikliğin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18.maddesinin (I)bendi ile Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmeliğin 11.maddesi hükümlerine göre aynen onaylanmasına ve yürürlüğe girmesine, Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik hükümleri gereğince, oy birliği ile karar verilmiştir.

**4- İlçemiz Buğdaylı Mahallesi Kızılseki mevkiinde yaklaşık 300.000 m2 yüzölçümlü alan; Amasya İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ve eklerinde "Kentsel Gelişme Alanı" na bitişik ve "Tarım Alanı" 'nda, ayrıca; Belediye meclisinin 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı sınırları içerisinde "Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan" da yer almaktadır.**

Buğdaylı Mahallesi Kızılseki mevkiinde yaklaşık 300.000 m2 lik bölgenin; sosyal ve kültürel donatı alanı, teknik altyapı tesisleri, toptan ve perakende ticaret türleri, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, konut dışı kentsel çalışma alanları, ticari depolama (gıda vs.) alanlarına dönüştürülebilmesi için gelişmeye açılması ve bölgeye ticari işlerlik kazandırılması amacıyla ilave imar planı yapılması için, Belediye meclisinin 06.09.2016 tarih ve 127/2016 sayılı kararı gereğince ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından kurum görüşü istenilmiş, bu konudaki yazışmalar tamamlanmıştır.

Gerçekleştirilen yazışmaların da dikkate alınarak bu bölgenin; Çevre Düzeni Planında tarım alanından çıkartılarak "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak düzenlenebilmesi için, Amasya İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Plan Revizyonu yapılabilmesi amacıyla ilgili mercilerden izin ve onay alınması için gerekli girişimlerde bulunulması talep edilmektedir.

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, 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Amasya İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu hükümlerine göre incelenmiş, şehir plancısı hazırlamış olduğu 11.11.2025 tarih ve 09/2025 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 plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; Çevre Düzeni Planında Revizyon Yapımına İlişkin Şart ve Kriterler;

### **Tarım Alanlarında;**

Plan kapsamında tarım alanları; nitelikli tarım alanları, marjinal tarım alanları ve mera alanlarını içermektedir. Bu bağlamda Mutlak Tarım Arazileri, Özel Ürün Arazileri, Dikili Tarım Arazileri ile Sulu Tarım Arazilerini, nitelikli tarım toprakları olarak koruma altına alınmıştır.

### **Kentsel Gelişme Alanlarında;**

Kentsel gelişme alanlarında, yerleşimlerin bu planda hesaplanan nüfus projeksiyonlarına ve projeksiyon dönemine göre gerekli kentsel alanların denetimli bir şekilde ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda açılması esastır. Onaylı imar planları doğrultusunda gösterilen kentsel gelişme alanları içerisinde bu planlarda tarımsal niteliği korunacak alan ve orman alanları olarak gösterilen bölgeler, Çevre Düzeni Planı, resmi tarım ve orman alanı verileriyle karşılaştırılmış; kentsel gelişme alanları çakışan alanlar çıkartılarak gösterilmiştir. Yine de bu gelişme alanları içerisinde 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin konusu olamayacak küçük ve parçalı tarımsal niteliği korunacak alanlar, orman alanları ve taşkın alanları gibi yapılaşmaya açılmaması gereken alanlar yer alabilmektedir. Dolayısıyla bu alanların tümünün yerleşme alanı olduğu sonucu çıkarılmamalıdır. Bu plan bir bütün olarak ele alınacak olup, uygulama bölümleri 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve daha alt ölçekli planlarda belirlenmek kaydı ile bölümler halinde yapılabilir. Bu alanlardaki yoğunluk dağılımı nüfus tahminleri göz önüne alınarak, ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenir ve ortalama brüt yoğunluk planda belirlenmiş brüt yoğunluğu geçemez. **Bu kapsamda, "Kentsel Gelişme Alanları", yerleşimlerin makro formunu ve gelişme yönünü gösteren şematik gösterimler olarak kabul edilmeli, bu alanların tamamına yerleşileceği sonucu çıkarılmamalıdır. Alt ölçekli planlar hazırlanırken ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler çerçevesinde sınırlar kesinleşecektir. 1/100.000 ölçekli plan paftasında, onaylı imar planlarının sınırları ele alınmakla beraber, değerlendirme sonucu yerleşime açılması sakıncalı alanları yerleşime açan ve bu konuda ilgili kurumlardan görüş-onay almayan planlar ekolojik değerler açısından yeniden yerleşime uygunluk değerlendirmesine tabi tutulmuştur. İlgili yerleşmelerde, bu plan kararları doğrultusunda detaylı analiz çalışmaları, kurum görüşleri ve sektörel gelişme stratejileri doğrultusunda söz konusu planlarda revizyona gidilecektir.** Diğer alanlarda ise belirlenen planda gösterilen kentsel gelişme alanları, verilen uygun kentsel yoğunluk doğrultusunda değerlendirilecektir. **Kentsel gelişme alanlarında sağlıklı bir altyapı sisteminin oturtulabilmesi için, yerleşilebilirlik analizi çerçevesinde kademeli olarak ilerleyecek bir imar programının hazırlanması esastır.** Bu sayede hem yatırımlar akılcı bir şekilde yönlendirilebilecek, gerekiyorsa kamulaştırmaya yönelik finansman öncelikli oluşturulabilecek, altyapı maliyetleri düşürülebilecek ve ekolojik/doğal kaynakların korunması sağlanabilecektir.

### **Çevre Düzeni Planından Önce Onaylanmış Planlara ilişkin Kararlar**

1/100.000 plan paftasında onanlı imar plan sınırları işlenmiştir. **Plan hükmünde belirtildiği üzere; kentsel gelişme alanlarında, yerleşimlerin bu planda hesaplanan nüfus tahminlerine ve tahmin dönemine göre gerekli kentsel alanların denetimli bir şekilde ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda açılması esastır.** Onaylı imar planları doğrultusunda gösterilen kentsel gelişme alanları içerisinde bu planlarda tarımsal niteliği korunacak alan, orman alanları olarak gösterilen bölgeler ve diğer koruma, risk alanları Çevre Düzeni Planının dayandığı resmi verilerle karşılaştırılmıştır. Gerekli kurum görüşleri alınmayan planlar revize edilmiştir. İlgili yerleşmeler, bu plan kararları doğrultusunda yapılacak detaylı analiz çalışmaları, yenilenecek ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve sektörel gelişme stratejileri doğrultusunda; gerek görüldüğü durumda onanlı nazım ve uygulama imar planlarında revizyona gidecektir.

Bu bilgiler kapsamında,

Konu ile ilgili bir işlem sıralaması yapmamız gerekirse;

Resmi kurum ve kuruluşlardan görüş alınması

Konu ile ilgili gelecek görüşler akabinde görüşlerin olumlu ve herhangi bir sorun olmadığı varsayıldığında konu alan ile ilgili 19 Temmuz 2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete'de

yayımlanarak yürürlüğe giren “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve bu Kanun uyarınca 15 Aralık 2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği” nin 12 inci maddeleri uyarınca hazırlanacak **toprak koruma projeleri, uzman bir ziraat mühendisi tarafından hazırlanıp valiliklerce onaylanacaktır.**

**Hali hazır paftalar harita mühendisi tarafından hazırlanıp valiliklerce onaylanacaktır.**

**Hali hazır paftaların hazırlanması akabinde imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüd raporu jeoloji mühendisi tarafından hazırlanıp valiliklerce onaylanacaktır.**

**Arazi kullanımı, topoğrafya ve eşik paftaları oluşturulacaktır.**

**Hazırlanan ve onaylanan paftalar dikkate alınarak konu alan ile ilgili olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları şehir plancıları tarafından hazırlanıp valiliklerce onaylanacaktır.**

Yukarıda belirtilen şart ve kriterler yerine getirilmeden; Buğdaylı Mahallesi Kızılsaki mevkiinde yaklaşık 300.000 m2 yüzölçümlü alanın; Çevre Düzeni Planında tarım alanından çıkartılarak “Kentsel Yerleşme Alanı”na dönüştürülmesi mümkün görülmemektedir. Bu nedenle; **öncelikle belirlenen şart ve kriterlerin yerine getirilmesi, yürütülmesi gereken çalışmaların sırası ile tamamlanması ve resmi kurum ve kuruluşlardan gelen görüşler akabinde konunun, kanunen ve uygulanabilirliği açısından yukarıda belirtilen işlem sıralamasına göre değerlendirilmesinin uygun olduğuna,** tüm bu çalışmaların tamamlanmasının ardından, söz konusu alanın; Çevre Düzeni Planında tarım alanından çıkartılarak “Kentsel Yerleşme Alanı”na dönüştürülmesi için toprak koruma projelerinin hazırlattırılarak Valilik yetkilileri onayına sunulmasına, taslak planların hazırlanmasına, taslak planların uygunluğunun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nce benimsenmesi durumunda ise Çevre Düzeni Planlarındaki değişikliğe ilişkin hazırlanacak Çevre Düzeni Revizyonu’na ait hali hazır paftaların Valilik Makamı Onay’ına sunulmasına, paftaların onay işleminin ardından jeolojik, jeoteknik etüd raporlarının onay için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’ne iletilmesine, ilgili raporların da Valilik yetkililerince onaylanması durumunda, onaylanan paftaların dikkate alınarak arazi kullanımı, topoğrafya ve eşik paftaların oluşturulmasının ardından, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarının, Belediyemiz şehir plancısı Esra TANRIVERDİ’ye veya serbest piyasada görev yapmakta olan şehir plancısına hazırlattırılarak, onay için daha sonra Valilik Makamı yetkililerine sunulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

**5- İlçemiz Sofular Mahallesi Paşaderesi mevkiinde tapunun 1975 ada 2 parsel numarasında bulunan 2.809,76 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Hatice OSMANLI, Hakan OSMANLI, Tuana OSMANLI, Adem Toprak OSMANLI ve Dilek AYDOĞAN adına kayıtlı olup, gayrimenkul hissedarlarından Hatice OSMANLI ve Hakan OSMANLI’nın Belediye Başkanlığına vermiş olduğu 01.10.2025 tarihli müşterek imzalı dilekçeleri ile; söz konusu gayrimenkulleri üzerinde bir adet ev ve bahçe bulunduğunu, gayrimenkullerinin bulunduğu alanın; Belediye meclisinin 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Merzifon ilave ve revizyon uygulama imar planı sınırları içerisinde kısmen park, kısmen yol ve kısmen dere alanında kaldığını, bu durum nedeni ile uzun yıllar mağduriyet yaşadıklarını, gayrimenkulleri üzerine konut veya benzeri yapılaşma yapamadıkları gibi herhangi bir tasarrufta da bulunamadıklarını, yıllardır yaşamış oldukları mağduriyetlerine son verilerek, gayrimenkullerinin bulunduğu alanın yeşil alandan çıkartılıp kullanımına uygun hale getirilmediği takdirde, yasal haklarını kullanmak için yasal yollara başvuracaklarını, bu nedenle; 1975 ada 2 nolu parsellerinin bulunduğu alanın yeşil alandan çıkartılarak, bu alanda mevcut kullanımına uygun bir şekilde 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

11.11.2025 tarih ve 09/2025 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 plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun; Ek 8 inci maddesinde; "Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metrekaleden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanun'un 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir." Hükmü yer almaktadır. Bu hüküm dikkate alındığında Sofular Mahallesi Paşaderesi mevkiinde Hatice OSMANLI ve Hakan OSMANLI tarafından 01.10.2025 tarihli dilekçe ile yapılan imar planı değişikliği başvurusunun, parsel bazında talep edilmesi (ada bazında yapılmaması) aynı zamanda da sosyal ve teknik altyapı alanının parselin bulunduğu bölgeden gösterilmemesi karşısında, bu talebin; yukarıda açıklanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 inci maddesi hükümlerine aykırı olması nedeni ile uygun görülmemekle reddine, bu talebin; ilçe genelinde genel bir revizyon ve uygulama imar planı yapımı aşamasında değerlendirilmesinin uygun olduğuna, konunun; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilgili personeline değerlendirme evrakları içerisine dahil edilmesine, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 inci maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, imar mevzuatı ile bu konuda yayımlanan Genelge ve Tebliğ hükümlerine uyularak, oy birliği ile karar verilmiştir.

**6-** İlçemiz Sofular Mahallesi Paşaderesi mevkiinde tapunun 1975 ada 3 parsel numarasında (eski 19 ada 37 parsel) bulunan 3.330,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Ali OSMANLI adına kayıtlı olup, gayrimenkul sahibi Ali OSMANLI'nın Belediye Başkanlığına vermiş olduğu 01.10.2025 tarihli dilekçesi ile; söz konusu gayrimenkulü üzerinde 2 adet ev, 1 adet ahır ve bahçe bulunduğunu, gayrimenkulünün bulunduğu alanın; Belediye meclisinin 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Merzifon ilave ve revizyon uygulama imar planı sınırları içerisinde kısmen park alanı ve kısmen yol'da kaldığını, bu durum nedeni ile uzun yıllar mağduriyet yaşadığını, gayrimenkulü üzerine konut veya benzeri yapılaşma yapamadığı gibi herhangi bir tasarrufta da bulunamadığını, yıllardır yaşamış olduğu mağduriyetine son verilerek, gayrimenkulünün bulunduğu alanın yeşil alandan çıkartılıp kullanımına uygun hale getirilmediği takdirde, yasal haklarını kullanmak için yasal yollara başvuracağını, bu nedenle; 1975 ada 3 nolu parselinin bulunduğu alanın yeşil alandan çıkartılarak, bu alanda mevcut kullanımına uygun bir şekilde 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 11.11.2025 tarih ve 09/2025 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 plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun; Ek 8 inci maddesinde; "Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metre kareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanun'un 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir." Hükmü yer almaktadır. Bu hüküm dikkate alındığında, Sofular Mahallesi Paşaderesi mevkiinde Ali OSMANLI tarafından 01.10.2025 tarihli dilekçe ile yapılan imar planı değişikliği başvurusunun, parsel bazında talep edilmesi (ada bazında yapılmaması) aynı zamanda da sosyal ve teknik altyapı alanının parselin bulunduğu bölgeden gösterilmemesi karşısında, bu talebin; yukarıda açıklanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 inci maddesi hükümlerine aykırı olması nedeni ile uygun görülmemekle reddine, bu talebin; ilçe genelinde genel bir revizyon ve uygulama imar planı yapımı aşamasında değerlendirilmesinin uygun olduğuna, konunun; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilgili personeline değerlendirme evrakları içerisine dahil edilmesine, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 inci maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, imar mevzuatı ile bu konuda yayımlanan Genelge ve Tebliğ hükümlerine uyularak, oy birliği ile karar verilmiştir.

7- İlçemiz Buğdaylı Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 1863 ada 5 parsel numarasında bulunan 316,85 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Belediye meclisinin 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Merzifon ilave ve revizyon uygulama imar planı sınırları içerisinde "İlköğretim Tesisleri Alanı"nda kalmaktadır.

Mülk sahibi; Meral ÜNAL söz konusu parselinin "İlköğretim Tesisleri Alanı"ndan çıkartılması için 16.09.2021 tarihli dilekçesi ile Amasya İl Milli Eğitim Müdürlüğü'ne başvurmuş, konu Milli Eğitim Bakanlığı'na iletilmiş, Milli Eğitim Bakanlığı ise gayrimenkulün bulunduğu alanın Bakanlık adına kamulaştırma külfeti oluşturulmadan İlköğretim Tesisleri Alanı"ndan çıkarılması için, eşdeğer bir alan önerilmesi yönü ile Belediyemize başvurmuş, bu konuda eşdeğer bir alanın bulunmadığını içeren olumsuz yazının Belediye Başkanlığınca Milli Eğitim Bakanlığı'na iletilmesi sonucu, mülk sahibinin tahsis kaldırma talebinin uygun görülmediği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 29.06.2022 tarih ve E-37307880-755.99-53027817 sayılı yazısı ile mülk sahibine bildirilmiş bulunmaktadır.

Bu defa mülk sahibi Meral ÜNAL'ın 06.10.2025 tarihli dilekçesi ile Belediye Başkanlığı'na yapmış olduğu başvurusunda; 1863 ada 5 parsel nolu "Avlulu Kargir Ev ve Ahır" vasıflı gayrimenkulünün "İlköğretim Tesisleri Alanı"ndan çıkarılması talebinin yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda uygun görülmediğini, bu durum karşısında mağduriyetinin sona erdirilmesi amacıyla parselinin bulunduğu alanın "İlköğretim Tesisleri Alanı"ndan çıkarılması için bu alanda 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 11.11.2025 tarih ve 09/2025 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar İhtisas Komisyonuna

sunmuş olup, İmar İhtisas Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirilerek 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 plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; Buğdaylı Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 1863 ada 5 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkul; Belediye meclisinin 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı kararı gereğince onaylanan 1/1000 ölçekli Merzifon ilave ve revizyon uygulama imar planında "İlköğretim Tesisleri Alanı"nda kalmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "İmar Planlarında Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerler" başlığı altında yer alan 13 üncü maddesinde;

Madde 13 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:4/7/2019-7181/7 md.)

Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle, ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Yukarıda belirtilen Kanun ve Yönetmelik hükümleri dikkate alındığında;

"İlköğretim Tesisleri Alanı"da kalan kısmın yatırımcı kuruluş olan Millî Eğitim Bakanlığı tarafından kamulaştırma işlemine tabi tutularak kamulaştırılması gerektiğine, kamulaştırma işleminin kısa bir süre içerisinde gerçekleştirilememesi durumunda ise, mülk sahibinin imar planı değişikliği talebinin dikkate alınarak, uzun yıllardır mağduriyete neden olan bu konunun ilçe genelinde genel bir revizyon ve uygulama imar planı yapımı aşamasında değerlendirilmesinin uygun olduğuna, konunun İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkili personeline değerlendirme evrakları içerisine dahil edilmesine, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 13 üncü maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, imar mevzuatı ile bu konuda yayımlanan Genelge ve Tebliğ hükümleri gereğince, oy birliği ile karar verilmiştir.

**8-** İlçemiz Gazimahbup Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 486 ada 35 parsel numarasında bulunan 1.914,45 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Hüseyin KARAHAN ve 486 ada 36 parsel numarasında bulunan 1.953,49 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Fatih BULUT adına kayıtlı olup, gayrimenkul sahipleri Hüseyin KARAHAN ve Fatih BULUT'un Belediye Başkanlığı'na vermiş oldukları 10.10.2025 tarihli müşterek imzalı dilekçeleri ile; maliki buldukları söz konusu gayrimenkullerinin tarla vasfında Belediye meclisinin 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Merzifon ilave ve revizyon uygulama imar planı sınırları dışında, 1/5000 ölçekli nazım imar planı sınırları içerisinde "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"da kaldığını, söz konusu gayrimenkullerinin bulunduğu bölgenin Belediye hizmetlerinden (asfalt, yol, alt yapı ve diğer olanaklar) yararlanabilmesi, şehrin gelişimine katkı sunabilmesi, kent vizyonu ve şehirleşme olgusunun bu bölgelere de yerleştirilmesi ile halkın yaşam kalitesinin daha da artırılması amacıyla, söz konusu parsellerinin bulunduğu alanın konut alanı fonksiyonlu olarak düzenlenebilmesi için bu alan üzerine imar planı hazırlatabilmeleri yönünde talepte 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 11.11.2025 tarih ve 09/2025 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar İhtisas Komisyonuna

sunmuş olup, İmar İhtisas Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirilerek 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 plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; Söz konusu parsellerin tarım arazilerinin bulunduğu alan içerisinde yer alması, ayrıca; parseller ile ilgili İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden de kurum görüşü alınmasına ihtiyaç duyulması, bu konu ile ilgili İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüş bildirebilmesi için de parsellerin yola cephelerinin bulunması gerektiğinden, bu nedenle; öncelikle parsellerin ulaşım durumunun değerlendirilerek çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Parsellerin bulunduğu alanın mevcut durumu da dikkate alınarak bu talebin, ilçemiz genelinde yapılması planlanan ilave ve revizyon imar planları aşamasında değerlendirilmesinin uygun olduğuna, konunun İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilgili personelince, değerlendirme evrakları içerisine dahil edilmesine, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, imar mevzuatı ile bu konuda yayımlanan Genelge ve Tebliğ hükümleri gereğince, oy birliği ile karar verilmiştir.

**9- İlçemiz sınırları içerisinde muhtelif yerlerde yoldan kodlandırma yapılan ve yol kotunun altında (0,00 kotunun altı) kalan parsellerde yapılan uygulamalarla ilgili Belediye meclisinin 03.10.2023 tarih ve 180/2023 sayılı kararı ile ayrıca; otopark yerleşimi ile ilgili 02.05.2023 tarih ve 92/2023 sayılı kararı yürürlükte bulunmaktadır.**

İlçemiz genelinde yaşanan yoğun yağışlardan dolayı yol kotu altında kalan meskenlerde sel ve yağmur suyu baskını gibi afet risklerinin artış göstermesi, kaçış ve tahliye güvenliği bakımından olumsuzlukların doğması, nem, rutubet ve yetersiz havalandırma nedeniyle insan sağlığının olumsuz bir şekilde etkilenmesi, doğal aydınlatmanın yapılamaması ve havalandırma koşullarının sağlıklı bir şekilde karşılanamaması nedeni ile bu durumlar; şehircilik ilkeleri ve plan bütünlüğüne aykırılık teşkil etmekte, kent estetiği ve yaşam kalitesini olumsuz yönde etkilemektedir.

Ayrıca; artan yapı yoğunluğu karşısında ilçemizde otopark alanlarına ihtiyaç duyulduğu, otopark ihtiyacının ise trafikte yaşanan sorunların giderilmesi bakımından bina veya parsel içerisinden karşılanarak çözüme kavuşturulması gerekmektedir.

İlçemizin gelişmesi ile birlikte yaşanan bu tür olumsuz durumların ortadan kaldırılması ise yukarıda sözü edilen binalara kot verilmesi ve otopark yerleşimine ilişkin meclis kararları ile tam anlamıyla çözülememektedir.

Bu sorunların çözüme kavuşturulabilmesi amacıyla; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Otopark Yönetmeliği hükümlerinin de dikkate alınarak, ilçemizde binalara kot verilmesi ile otopark ihtiyacının bina içi veya parselinde karşılanmasına ilişkin şart ve kriterlerin yeniden belirlenmesi gerekmektedir.

Bu talebe ilişkin hususlar öncelikle Belediyemiz harita mühendisleri tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu ile 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre incelenmiş, Belediyemizde görevli harita mühendisleri hazırlamış oldukları 11.11.2025 tarih ve 09/2025 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar İhtisas Komisyonuna sunmuş olup, İmar İhtisas Komisyonu; Belediyemizde görevli harita mühendislerinin uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirilerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili hususlar İmar İhtisas Komisyonunca; mahallinde, İmar planı, imar mevzuatı ve harita mühendislerinin uzman raporuna göre değerlendirilmiş olup, İmar İhtisas Komisyon Raporu, İmar mevzuatı, imar planı ve harita mühendislerinin uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda;

**Otopark Yönetmeliğinin** Genel esaslar kısmında yer alan 4.Maddesi: “(1) a) Binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması, bu fıkranın (e) bendinde belirtilen durumlar haricinde zorunludur”. Denilmiştir.

**Sığınak Yönetmeliğinin** 7. Maddesi (Serpinti sığınaklarının yapılacağı yer, tesis ve yapılar) ve 8.Maddesinde (Serpinti sığınaklarının özellikleri ve yapıları) belirtilen hükümler;

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin** 27.Maddesi: “ (1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur; a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası, b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi...”, 36.Maddesi (Su depoları): “ (1) Bu Yönetmelikte belirtilen, a) Çok yüksek yapılarda 30 m<sup>3</sup>'ten, b) Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m<sup>3</sup>'ten, c) 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m<sup>3</sup>'ten, ç) Diğer binalarda 5 m<sup>3</sup>'ten, az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.”, 44.Maddesi (Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri) hükümlerine uygun olarak bodrum katların öncelikle ortak alan olarak aşağıda belirtilen sıralamaya göre yapılarak karşılanması,

- 1) Su Deposu
- 2) Otopark Alanı
- 3) Enerji odası
- 4) Sığınak
- 5) Jeneratör Odası
- 6) Kapıcı Dairesi ve diğer ortak alan niteliğindeki bölümler...

Bu alanların karşılanması halinde kalan alanın mesken yapılabileceği, mesken yapılabilmek şartlarının ise;

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin** 5.Maddesi: “ Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar bölümünün **10.Maddesi:** “ 1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır. (2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır...”

**11.Maddesi:** “ (1) Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir.(2) Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir...7) Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.”, **13.Maddesi:** “ 1) Köşe başı parsellerde; a) Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir. b) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.”, **14.Maddesi:** “1) Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır. (2) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılır.” Denilmiş olup bundan sonra ilçemiz sınırlarında yapılacak olan uygulamalarda;

- Yoldan kotlandırma yapılan parsellerde, yol kotunun altında kalan parselin, yine ilgili yönetmelik hükümlerine göre uygulanacak olan temel üst seviye kotu olarak kabul edilecek olan Tabii zemin kotunun (- 2.00 m)'yi yakaladığı yerden itibaren ve su basman kotu ile beraber Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Kat Yükseklikleri Madde 28: “ (4) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz” maddesi gereği bu şartlar sağlandıktan sonra mesken olarak yapılması,

- Yine yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda, bina derinliği boyunca ilgili yönetmelik hükümleri gereğince kademelendirme yapılması,

- Köşe başı parsellerde yönetmelik gereğince öncelikle sokak silüetinin dikkate alınarak kot alınacak noktanın tespit edilmesi, sokak silüetini bozmaması durumunda yol kotu yüksek olan noktadan kot alınarak noktanın belirlenmesi, köşe başı parsel ile bitişiğindeki ara parselin tevhit

edilmesi (birleştirilmesi) durumunda sokak silueti dikkate alınarak tevhit hattından yol kotunun verilmesi,

- İki yola bakan ara parsellerde imar adası içerisinde daha önceden ilgili kanun, yönetmelik ve plan hükümlerine uygun olarak yapılan, yapı ruhsatı ve kullanma izni bulunan binaların cephe aldığı yolların tespit edilerek, sokak siluetini bozmayacak şekilde yeni yapılacak binalar için kot alınacak noktanın belirlenmesi, ada içerisinde yukarıda belirtilen şartları sağlayan binaların bulunmaması durumunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4.Maddesi: “ kkk) Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.)” gereği parselin cephe aldığı yol tespit edilerek, kot alınacak noktanın yönetmelik gereği parselin cephe aldığı yoldan belirlenmesi,

- Parselin tabii zemininde kot durum belgesi veya yapı ruhsatı alınmadan bodrum katı açığa çıkarmak için yapılacak olan kazıların tespit edilmesi veya parselde bu başvurulardan önce kazı yapıp belirli bir süre geçtikten sonra parselin tabii zemin haline gelmesi amacıyla kazı yapıldığının tespit edilmesi halinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5.Maddesi: “(23) İlgili idareden yol kotu belgesi ile yapı ruhsatı veya kazı izni alınmadan, tabii zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. (24) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksi takdirde Kanunun ilgili hükümlerine göre cezai işlem yapılır.” Gereği cezai işlem uygulanması,

- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda talep sahibi tarafından sunulacak olan vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılması ve

- Mesken yapılabilecek yerlerde Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkili personeline onaylı kot durum belgesi hazırlanması, hazırlanacak olan bu kot durum belgesine istinaden yapı ruhsatlarının ve tadilat ruhsatlarının düzenlenmesinin meclisimizce uygun olduğuna,

Otopark Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin de dikkate alınarak, ilçemizde yapımı gerçekleştirilecek binalara kot verilmesi, onaylı kot durum belgesi düzenlenmesi ile otopark ihtiyacının bina içi veya parselinde karşılanmasına ilişkin meclisimizce belirlenen şart, kriter ve esasların, iş bu meclis kararının kesinleşmesinin ardından yürürlüğe girmesine ve uygulanmasına, uygulamanın iş bu meclis kararında belirlenen şart ve esaslar doğrultusunda yerine getirilmesine, Otopark Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri gereğince, oy birliği ile karar verilmiştir.

**10-** İlçemiz Yunus Emre Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 728 ada 2 parsel, 1683 ada 6 parsel ve 1685 ada 12 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkul Adnan ERKMEN, Ümran BERÇİN ve Betül ÖRS adına kayıtlı olup, gayrimenkul hissedarlarının Belediye Başkanlığına sunmuş oldukları dilekçeleri ve ekindeki krokide belirtildiği üzere, yapılaşma haklarının tek bir alanda toplanması kaydıyla, bu işleme karşılık olarak 1683 ada 6 nolu parselde kayıtlı gayrimenkullerinin park alanı olarak değerlendirilmesi, 728 ada 2 nolu parsel ile 1685 ada 12 nolu parseldeki hisselerinin ise, T.C. Merzifon Belediyesi adına tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesi talebine ilişkin olarak, bu konuda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerince hazırlanan plan taslağına uygun bir şekilde söz konusu alanda imar planı değişikliği yapılmasına; Belediye meclisinin 04.02.2025 tarih ve 32/2025 sayılı kararı gereğince karar verilmiş olup, karar doğrultusunda Belediyemiz tarafından Belediyemizde görevli C karne grubu yeterlilik belgesine sahip şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'ye hazırlattırılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları ile 1/5000 ölçekli nazım

imar planı değişikliği paftalarının onaylanmasına; Belediye meclisinin 04.03.2025 tarih ve 50/2025 sayılı kararı gereğince karar verilmiş bulunmaktadır.

Bu defa; yukarıda belirtilen ada ve paftalarda imar planı değişikliğini talep eden üç hissedarın Belediye Başkanlığı'na vermiş oldukları 17.11.2025 tarihli müşterek imzalı dilekçeleri ile; 23.12.2024 tarihli dilekçelerindeki talepleri doğrultusunda hissedarı buldukları ve yukarıda belirtilen parseller üzerinde, Belediye meclisinin 04.03.2025 tarih ve 50/2025 sayılı kararı gereğince imar planı değişikliği gerçekleştirildiğini ve bu konuda hazırlanan paftalarının onaylandığını, ancak; geğen süre içerisinde yönetmelik ve genelgede değişiklikler gerçekleştirildiğini ve yürürlüğe girdiğini, bu değişiklikler nedeni ile yapılması planlanan ihdas ve park'a terk işlemlerinin tamamlanamadığını, bu nedenle; plan değişikliği işlemlerinin tekrar başlangıçtaki duruma (önceki hali) dönüştürülmesi için imar planı değişikliği yapılması talebinde bulduklarından, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 24 üncü maddesinde belirtildiği üzere "Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on iş günü içinde kendilerine havale edilen işleri sonuçlandırır." Hükümü gereğince bu taleple ilgili hususların İmar Komisyonunda görüşülmek üzere İmar Komisyonuna sevkine, oy birliği ile karar verilmiştir.

**11-** İlçemiz Gazimahbup Mahallesi Kentsel Sit Alanı içerisinde 202 ve 203 nolu adaların bulunduğu alanlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı revizyon imar planı, Belediye Meclisinin 05/07/2011 tarih ve 58/2011 sayılı kararı gereğince onanmış bulunmaktadır. Daha sonra Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Belediyemize göndermiş oldukları 25/01/2013 tarih ve 118 sayılı yazıları ekindeki 16/01/2013 tarih ve 740 sayılı kurul kararında; İlçemiz Gazimahbup Mahallesi Kentsel Sit Alanı içerisinde hazırlanan ve onanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı revizyon imar planının; Samsun 1. İdare Mahkemesinin 09/10/2012 tarih ve Esas No:2011/1576 Karar No:2012/1175 sayılı kararı gereğince iptal edildiğini, bu nedenle; Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından almış oldukları 28/07/2011 tarih ve 3180 sayılı kurul kararının, söz konusu plan revizyonu ile ilgili kısmının iptal edildiği belirtilmiştir. Samsun 1. İdare Mahkemesi'nin 09/10/2012 tarih ve 2011/1576 esas no ve 2012/1175 karar nolu kararının Belediyemiz tarafından temyiz başvurusunda bulunulmak üzere T.C. Danıştay Başkanlığı'na sunulması sonucu, T.C. Danıştay Başkanlığı Altıncı Dairesi'nin 16.04.2018 tarih ve 2013/4504 Esas No ve 2018/3598 karar nolu kararında, kararın bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığı gerekçesi ile temyiz başvurusunun red edilerek anılan kararın onanmasına karar verilmiş bulunmaktadır. Plan sınırları içerisinde "Meydan ve Açık Pazar Alanı" fonksiyonu olarak planlanmış alanın planlama kararının; Samsun 1. İdare Mahkemesinin 09.10.2012 tarih ve 2011/1576 esas no ve 2012/1175 sayılı kararıyla iptal edilmesi sebebiyle, söz konusu alan plansız alanda kalmaktadır.


Yukarıda açıklanan nedenlerle söz konusu Kentsel Sit Alanı içerisinde yer alan 202 ve 203 nolu adalar ile bu adaların çevresinde yer alan ve imar planında uygulama imkanı olmayan diğer adaların bulunduğu bölgeyi de kapsayacak bir şekilde yeniden imar planı hazırlanması gerektiğinden, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 24 üncü maddesinde belirtildiği üzere "Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on iş günü içinde kendilerine havale edilen işleri sonuçlandırır." Hükümü gereğince bu taleple ilgili hususların İmar Komisyonunda görüşülmek üzere İmar Komisyonuna sevkine, oy birliği ile karar verilmiştir.

**12-** İlçemiz Kümbethatun Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 1584 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11 ve 12 parsel numarasında bulunan mülkiyeti Merzifon Belediyesi adına kayıtlı gayrimenkuller içerisinde, 1584 ada 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 ve 12 nolu parsel, Belediye meclisinin 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planında "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.

Belediye Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne göndermiş oldukları 20.11.2025 tarih ve E-31405163-754-66018 sayılı yazıları ile söz konusu

gayrimenkullerin bulunduğu alanın; mevcut durumu ve ulaşım hatlarının dikkate alınarak, 1584 ada 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 ve 12 nolu parsellerin bulunduğu bölgede; günün şartlarına, şehircilik ve kentleşme kriterlerine uygun bir şekilde imar planı değişikliği yapılması talebinde bulunulduğundan, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 24 üncü maddesinde belirtildiği üzere "Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on iş günü içinde kendilerine havale edilen işleri sonuçlandırır." Hükmü gereğince bu taleple ilgili hususların İmar Komisyonunda görüşülmek üzere İmar Komisyonuna sevkine, oy birliği ile karar verilmiştir.

  
**ALP KARGI**  
**BELEDİYE BAŞKANI**  


  
**NESLİHAN ŞENYÜZ**  
**MECLİS KATİBİ**

  
**GÖKHAN ARSLAN**  
**MECLİS KATİBİ**