

**MERZİFON BELEDİYE MECLİSİNİN 02/EKİM/2018 SALI GÜNÜ SAAT 17.00'DE  
YAPMIŞ OLDUĞU EKİM/2018 AYI OLAĞAN BİRLEŞİMİNDEN ÇIKARTILAN  
KARAR ÖZETİ**

<b>DÖNEM</b>	<b>01 OCAK 2018/ 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ ARASI (2018 ÇALIŞMA DÖNEMİ)</b>
<b>TOPLANTI</b>	<b>EKİM/2018 AYI 9. TOPLANTISI</b>
<b>BİRLEŞİM</b>	<b>02/EKİM/ 2018 SALI GÜNÜ SAAT 17:00 DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ</b>

**BAŞKAN: ALP KARGI**

**KATİP : HÜSEYİN BAYLAV**

**KATİP : HAYDAR KÖSE**

**1-** İlçemiz Mahzen Mahallesi Moral Sokakta tapunun 1711 ada içerisinde imar düzenlemesi yapılan alanda, mevcut imar planında konut alanında bulunan parsellerden, yapılan düzenleme sonucu yola isabet eden kısımların bulunduğu ve ada içerisindeki 27 ve 45 nolu parsellerde ruhsatlı binaların bulunduğu görüldüğünden, mevcut yapılaşma ve mülkiyet durumları göz önünde bulundurularak, Belediyemiz şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'nin bu konuda düzenlemiş olduğu uzman raporuna istinaden, 1711 adanın batı kısmında bulunan Moral Sokak civarında imar planı değişikliği yapılması gerekli görüldüğünden, bu talebe ilişkin hususlar 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 15.05.2018 tarih ve 04/2018 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar Çalışma Komisyonuna sunmuş olup, İmar Çalışma Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; mahallinde, İmar planı, imar mevzuatı ve şehir plancısı uzman raporuna göre değerlendirilmiş olup, İmar Çalışma Komisyon Raporu, İmar mevzuatı, imar planı ve şehir plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanda arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış olup, yapılan arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda; mevcut imar planında var olan ruhsatlı binaların yol'a isabet ettiği görülmüş, mağduriyete sebebiyet verilmeden mülkiyet hakkını korumak ve yapılaşmanın mevcut binalara uygun olarak devamını sağlamak amacı ile; Moral Sokak kısmındaki 7 mt.lik imar yolunun, Belediyemiz şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'nin hazırlamış olduğu ve meclisimize de sunmuş olduğu rapor ve öneri plan doğrultusunda 6 mt olarak düzenlenmesi için bu alanda imar planı değişikliği yapılmasının uygun olduğuna, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği paftalarının Belediyemizde görev yapmakta olan şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'ye hazırlattırılarak, onay için daha sonra toplanacak olan Belediye meclisi toplantısına yeniden sunulmasına, Belediye meclisinin 05.06.2018 tarih ve 83/2018 sayılı kararı gereğince karar verilmiş olup, karar doğrultusunda Belediyemiz şehir plancısı Esra TANRIVERDİ tarafından hazırlanan 1451,138 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları ile imar planı değişikliğine ilişkin hazırlanan gerekçeli rapor üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda uygun olarak hazırlanmış olduğu tespit edildiğinden aynen onanmasına; Belediye meclisinin 03.07.2018 tarih ve 98/2018 sayılı kararı gereğince karar verilmiş bulunmaktadır.

Belediye meclisince onanan planlar 1 aylık askı (ilan) süresinin ardından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gönderilmiş, konu ile ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün Belediye Başkanlığına göndermiş oldukları 18.09.2018 tarih ve E-5308 sayılı yazılarında; onanan planlarla ilgili olarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili madde

hükümlerine göre bir kısım eksiklik ve yanlışlık ile ayrıca imar mevzuatına aykırılık tespit edilerek, bu eksiklik, yanlışlık ve aykırılıkların, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Onikinci bölüm Planların Aleniyeti ve Denetimi, Planların İzlenmesi ve İncelenmesi başlıklı 35.maddesinin 4 numaralı fıkrası gereğince giderilmesi ve gerekli düzeltmelerin yapılması için ilgili idare olan Belediyemizin bilgilendirildiği belirtilmiştir.

Bu durum karşısında, söz konusu 1711 ada içerisinde Belediye meclisince gerçekleştirilen imar planı değişikliği ile ilgili hususlar, öncelikle Belediyemiz şehir plancısı Esra TANRIVERDİ tarafından yeniden değerlendirilmiş, adı geçen şehir plancısı konu ile ilgili hazırlamış olduğu 28.09.2018 tarihli uzman raporunu Belediye meclisine sunmuş ve raporunun sonuç bölümünde; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik alt yapı dengesini bozacak herhangi bir işleme mahal verilmediğini belirtmiş olup, uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan değerlendirme sonucunda da, Belediye şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'nin hazırlamış olduğu uzman raporu aynen benimsenmiş ve uygun görülmüş olduğundan, buna göre, 1711 ada da gerçekleştirilen imar planı değişikliği ile ilgili, Belediye meclisince alınan 03.07.2018 tarih ve 98/2018 sayılı imar planı değişikliği onama kararının aynen geçerli olduğuna ve bu kararın yürürlüğünün devamına, 28.09.2018 tarihli şehir plancısı uzman raporu doğrultusunda, oy birliği ile karar verilmiştir.

**2-** İlçemizde, Belediyemiz mücavir alan sınırları içerisinde kalan yerler için market, süpermarket, hipermarket ve grosmarket yetkilileri Belediye Başkanlığımıza işyeri açma ve çalışma ruhsatı alabilmek için müracaatta bulunmaktadır. Başvurular sırasında genellikle ilçemizin ana arter bölge ve caddeleri tercih edilmekte, bunun sonucunda ise büyük tonajlı kamyon ve tırlarla malzeme naklinin gerçekleştirilmesi esnasında, gerek araç gerekse yaya trafiği olumsuz yönde etkilenmekte, bazı bölgelerde ise zaman zaman araç trafik akışında aksamalar ve kilitlenmeler meydana gelmektedir. Gerek araç ve yaya trafiğinde herhangi bir olumsuzluk yaşanmaması, gerekse küçük esnaflarımızın (bakkal, büfeci, şarküteri, manav, kozmetik, züccaciye, kırtasiye v.b.) kazanç ve ticari yönden daha fazla zarar görmemesi bakımından, halen ilçemizde Belediyemizden işyeri açma ve çalışma ruhsatı almış oldukça fazla sayıda süpermarket, hipermarket ve grosmarket bulunmasının da dikkate alınarak, ilçemizde bundan sonra açılacak market, süpermarket, hipermarket ve grosmarketlerin ilçemizde araç ve yaya trafiğini aksatmayacak şekilde hangi bölge ve mevkiilere açılacağı, malzeme naklinde kullandıkları tonajlı araçlarını araç ve yaya trafiğini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde konuşlandırabilecekleri alanların ve saatinin belirlenmesi, kullanım alanları ile ilgili çevre sakinlerini havalandırma ve klima gibi ses ve gürültü çıkarıcı etkenlere maruz bırakmayacak şekilde düzenlemeler getirilmesi, bu tür iki işyeri arasındaki mesafelerin belirlenmesi v.b. gibi konularda ilçemizde küçük esnaflarımızı da korumaya ve yaşatmaya yönelik bir kısım şart ve kriterlerin getirilmesine ihtiyaç duyulmuştur.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, Belediyelere; Yönetmelik çıkarma, Belediye yasakları koyma ve uygulama ile Kanunlarda belirtilen cezaları verme yetkisi verilmiş olduğundan, bu madde hükümlerinin de dikkate alınarak, bundan böyle ilçemizde açılacak market, süpermarket, hipermarket ve grosmarketlerin açılışları öncesinde Belediyemizden işyeri açma ve çalışma ruhsatı almaları sırasında, yukarıda açıklanan gerekçelerin tamamının dikkate alınarak bir kısım şart, kriter ve düzenlemeler getirilmesi ve bu şart ve kriterleri taşıyan işletmelere işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenebilmesi amacıyla, bu konuda yukarıda açıklanan gerekçelere uygun bir şekilde kapsamlı olarak çalışma yapmak ve bu çalışma sonrasında gerekli şart ve kriterleri belirlemek üzere, Belediyemiz imar ihtisas komisyonunun yanı sıra meclis üyesi Mustafa ATAĞ, A.Bora ELÇİN, İbrahim İNCEKUL, Zeki DİKMEN ve Bünyamin ARSLAN'ın bu çalışmayı yürütmek üzere komisyon üyesi olarak görevlendirilmesine, bu konuda belirlenecek şart ve kriterlerin rapor halinde madde madde düzenlenerek bu raporun ileriki aylarda toplanacak olan Belediye meclisi toplantısına sunulmasına, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükümleri gereğince, oy birliği ile karar verilmiştir.

3- İlçemiz Bahçelievler Mahallesi Kızılseki Topraklık mevkiinde tapunun 951 ada 2 nolu parselde bulunan gayrimenkulün bulunduğu alanda, imar planı değişikliği yapılması ile ilgili mülk sahibi Onur COŞKUN adına Av. Halil İbrahim Ethem AKYÜREK ve Av. Sibel BİLGE tarafından yapılan başvurunun; Belediye meclisinin değerlendirmesine sunulmadan, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazıları ile reddedilmesi karşısında, mülk sahibi vekilleri tarafından Samsun İdare Mahkemesine başvurulmuş, konu ile ilgili T.C. Samsun 2. İdare Mahkemesi'nin 24.05.2018 tarih ve 2017/501 Esas-2018/709 Karar No'lu kararında; ... "davacının mülkiyetindeki taşınmaza yönelik plan değişikliğiyle ilgili talebin, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı yönünden uygun olup olmadığı konusunda karar verme yetkisi belediye meclisine ait olup, imar planı değişikliği isteminin bu konuda karar vermeye yetkili Belediye Meclisine sunulmaksızın İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından reddedilmesine ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline ..."karar verilmiş bulunmaktadır.

Samsun 2. İdare Mahkemesinin söz konusu kararının ardından, mülk sahibi vekilleri Belediye Başkanlığına 27.07.2018 tarihli dilekçe ile başvurarak, 26.12.2016 tarihli dilekçeleri ile yapmış oldukları imar planı değişikliği taleplerinin, Belediye meclisince değerlendirilmesini istediklerinden, 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 17.09.2018 tarih ve 07/2018 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar Çalışma Komisyonuna sunmuş olup, İmar Çalışma Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; mahallinde, İmar planı, imar mevzuatı ve şehir plancısı uzman raporuna göre değerlendirilmiş olup, İmar Çalışma Komisyon Raporu, İmar mevzuatı, imar planı ve şehir plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın 08.12.1988 tarihinde imar düzenlemesine alınarak parselasyon işlemlerinin gerçekleştiği, mevcut imar planına bakıldığında tekrar düzenleme yapılarak yola ve park alanına tekrardan terkin yapılması gerektiği bilgisine ulaşılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 06.10.2015 tarihli 16228 sayılı yazısında "... imar planı çalışmaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin yayımı tarihinden önce onaylandığından konu, anılan imar planlarının onay tarihinde yürürlükte olan, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik açısından değerlendirmiştir. Buna göre mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. Maddesinde plan değişikliği tanımlanarak, plan değişikliklerinin plan ana kararlarını, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte olacağı bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanarak kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılabileceği kurallarına bağlanmıştır. Mülga yönetmeliğin 28. Maddesinde, imar planlarında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun arttırılması halinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması gerektiği ve kat adetlerinin artması halinde bu maddede belirtilen formüle uygun karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklığın belirlenmesi gerektiği hükümlerine yer verilmiştir. Bu çerçevede bahse konu 951 adanın tamamının kat nizamı 3 kat iken 951 ada 12 parselin kat nizamının yapılan plan değişikliği ile beş kata çıkarılmasının mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin anılan hükümlerine uygunluk taşımadığı, artan nüfusa karşılık gelecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı hususları tespit edilmiş olmakla beraber, imar uygulaması görmüş olduğu anlaşılan 951 ada 2 parselden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca ikinci kez düzenleme ortaklık payı alınması mümkün değildir." denilmiştir. Konu parselin mevcut durumu ve onaylı imar planındaki parselasyon ve imar durumu dikkate alındığında, söz konusu parselden düzenleme ortaklık payı ikinci kez düşülemeyeceği için kamulaştırma işlemlerine tabi olması gerektiği, plan değişikliği konusunun talep edilmesi durumunda ise; artan kat ve yüzölçümü ile birlikte artan nüfusa

karşılık gelecek sosyal donatı alanlarının aynı bölgeden mülk sahiplerince, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun bir şekilde ayrılarak, bu şartlara uygun bir şekilde hazırlanacak öneri imar planı değişikliğinin değerlendirilmek üzere meclisimize sunulmasının uygun olduğuna, oy birliği ile karar verilmiştir.

**4-** İlçemiz Harmanlar Mahallesi Sucu ve Öncül sokaklara cepheli olan 414, 1621 ve 1401 nolu adaların bulunduğu alan, 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı meclis kararı ile onaylanan revizyon ve ilave imar planı'nda; kısmen "konut alanı" kısmen "konut + ticaret alanı"nda kalmaktadır. Bu durum karşısında yapıların bir çoğunun planda yapılan yol düzenlemesi sonrasında yolda kaldığı, yol düzenlemesinin mevcut dokular dikkate alınmadan yapıldığı ve mülk sahipleri açısından mağduriyet oluşturduğu tespit edilmiştir.

Bu mağduriyet ve olumsuzlukların giderilebilmesi amacıyla, plan üzerinde ve mevcut durumda yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, Belediyemiz harita mühendisi Alihan ATAĞ ve şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'nin düzenlemiş olduğu 09.08.2018 tarihli uzman raporuna istinaden, Sucu ve Öncül sokaklarda yol akslarının yeniden düzenlenmesi amacıyla imar planı değişikliği yapılması talebinde bulunulduğundan, 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 17.09.2018 tarih ve 07/2018 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar Çalışma Komisyonuna sunmuş olup, İmar Çalışma Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; mahallinde, İmar planı, imar mevzuatı ve şehir plancısı uzman raporuna göre değerlendirilmiş olup, İmar Çalışma Komisyon Raporu, İmar mevzuatı, imar planı ve şehir plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; söz konusu sokaklarda birçok yapının planda yapılan yol düzenlemesi sonucunda yolda kaldığı, bu nedenle; mülk sahipleri tarafından mağduriyet oluşturduğu tespit edildiğinden, bu mağduriyetin giderilmesi amacıyla, harita mühendisi Alihan ATAĞ ve şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'nin düzenlemiş olduğu krokide olduğu şekli ile bu adalarda imar planı değişikliği yapılmasının uygun olduğuna, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Belediyemizde görev yapmakta olan şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'ye hazırlattırılarak, onay için daha sonra toplanacak olan Belediye meclisi toplantısına yeniden sunulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

**5-** İlçemiz Mehmet Akif Ersoy Mahallesi Çanak, Cengiz ve Tufan sokaklara cepheli olan 1187 ve 1188 nolu adaların bulunduğu alanın, 03.04.2012 tarih ve 42/2012 sayılı meclis kararı ile onaylanan revizyon ve ilave imar planında; konut alanında kaldığı, Çanak sokak cephesindeki hatta 5 kat yapılaşma olduğu, diğer cephelerde 3 kat yapılaşma olduğu, ayrıca ada içerisinde ifraz hattı olduğu, 1187 ada 4 ve 7 nolu parseller ile 1188 ada 6 ve 9 nolu parsellerin kısmen 3 kat, kısmen 5 kat yapılaşmaya elverişli olduğu görülmüştür. Şehircilik, estetik, mimari ve görsel açıdan uygun olmayan ve mülk sahiplerinin bir bölümünün mağduriyetine sebep olan bu olumsuzlukların giderilebilmesi amacıyla, yapılaşma ve mülkiyet durumlarının göz önünde bulundurularak, aynı zamanda da bu adalardaki 4, 7, 6 ve 9 nolu parsellerin mülkiyet sınırları olarak yapılaşabilir olmalarının da dikkate alınarak, ifraz hattının; 1187 ada 5 ve 6 nolu parsel sınırına, 1188 ada 7 ve 8 nolu parsel sınırına kaydırılması için Belediyemiz şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'nin düzenlemiş olduğu 09.08.2018 tarihli uzman raporuna istinaden, 1187 ve 1188 nolu adaların ifraz hattının düzenlenmesi amacıyla bu adalarda imar planı değişikliği yapılması talebinde bulunulduğundan, 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 17.09.2018 tarih ve 07/2018 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar Çalışma Komisyonuna sunmuş olup, İmar Çalışma Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; mahallinde, İmar planı, imar mevzuatı ve şehir plancısı uzman raporuna göre değerlendirilmiş olup, İmar Çalışma Komisyon Raporu, İmar mevzuatı, imar planı ve şehir plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; ilçemiz Mehmet Akif Ersoy Mahallesi Çanak, Cengiz ve Tufan sokaklara cepheli olan 1187 ve 1188 nolu adaların bulunduğu ifraz hattında, Belediyemiz şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'nin düzenlemiş olduğu 09.08.2018 tarihli uzman raporu ekinde yer alan krokide belirtildiği şekli ile imar planı değişikliği yapılmasının uygun olduğuna, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Belediyemizde görev yapmakta olan şehir plancısı Esra TANRIVERDİ'ye hazırlattırılarak, onay için daha sonra toplanacak olan Belediye meclisi toplantısına yeniden sunulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

**6-** İlçemiz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıık nizam olarak gösterilen imar adalarında bundan önceki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde 40 mt.ye kadar ikili ve üçlü blok uygulamaya Belediyelerin yetkili olduğu, ayrıca estetik komisyonu kararı ile bu yüksekliğin 75 mt.ye kadar çıkartılabileceği belirlenmiş iken, oysa şu an uygulamada bulunan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Ek geçici 2.maddesine göre ise mevcut uygulamaya uyulması gerektiği belirtilmekle birlikte, uygulama yapılmayan yerler için açık bir ifade de bulunmadığı, Merzifon Belediyesi'nin plan notlarında ifade edilen, ikili ve üçlü bloklarda cephenin 20 mt.yi geçemeyeceğine dair hükmün, daha önceki yönetmeliklere göre yapılmış olan mevcut uygulamaları geriye götüreceğinden ve uygulama yapılmayan yerler ile ilgili de maddi ve manevi önlenmesi güç zararlar doğuracağından, uygulamada mevcuttaki bütünlüğü sağlamak açısından, Merzifon Belediyesi plan notlarında 20 mt olarak yer alan blok boyunun 40 mt.ye çıkarılması için plan notu değişikliği yapılması için Şafak Gürkan TEKKAYA isimli bir vatandaşımız tarafından Belediyemize 17.07.2018 havale tarihli dilekçe ile başvuruda bulunmuş olduğundan, 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 17.09.2018 tarih ve 07/2018 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar Çalışma Komisyonuna sunmuş olup, İmar Çalışma Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; mahallinde, İmar planı, imar mevzuatı ve şehir plancısı uzman raporuna göre değerlendirilmiş olup, İmar Çalışma Komisyon Raporu, İmar mevzuatı, imar planı ve şehir plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2.maddesi, mevcut yapılan uygulamalar ve halen uygulanan plan notlarının 28.maddesinde yer alan, "Ayrıık nizama tabi olan yerlerde, yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek toplam bina cephesi 20 metreyi geçmemek şartı ile ikili veya üçlü blok tertibine belediye yetkilidir." Hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, Şafak Gürkan TEKKAYA isimli vatandaşımızın bu talebinin uygun olduğu anlaşıldığından, buna göre; yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri ile mevcut yapılan uygulamaların dikkate alınarak, ilçemiz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıık nizam olarak gösterimi yapılan imar adalarına ait yukarıda belirtilen ve halen uygulanmakta olan plan notlarında değişikliğe gidilerek, plan notlarının 28.maddesinin "Ayrıık nizama tabi olan yerlerde, yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza

etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek toplam bina cephesi 40 metreyi geçmemek şartı ile ikili veya üçlü blok tertibine belediye yetkilidir.” şeklinde değiştirilmesinin uygun olduğuna, meclisimizce gerçekleştirilen plan notu değişikliğinin, Merzifon Belediyesine ait ilgili plan notları bölümüne işlenilmesine, uygulamanın bu yönde yürütülmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.

7- İlçemiz Bahçelievler Mahallesi Kaşif Mercan Caddesinde tapunun 26.27 Çd pafta, 1599 ada 175 nolu parselde bulunan 250,00 m2, 521 nolu parselde bulunan 142,00 m2, 522 nolu parselde bulunan 85,00 m2, 523 nolu parselde bulunan 119,00 m2, 709 nolu parselde bulunan 304,00 m2, 710 nolu parselde bulunan 308,00 m2, 1203 nolu parselde bulunan 42,53 m2, 1204 nolu parselde bulunan 41,09 m2 ve 1335 nolu parselde bulunan 754,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Meksan Merzifon Ekmek Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olup şirket yetkilileri Arif Hikmet KILIÇ ve Dursun KAYA'nın Belediye Başkanlığına vermiş oldukları 20.03.2018 tarihli müşterek imzalı dilekçeleri ile; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parsellerinden; 175, 523 ve 1335 nolu parsellerinin ayrıık nizam 5 kat (A-5) konut alanı içerisinde, 521, 522, 709, 710, 1203 ve 1204 nolu parsellerinin ise ayrıık nizam 3 kat (A-3) konut alanı içerisinde yer aldığını, bu parseller üzerine fırın yapmak istediklerini, bu nedenle; imar planında konut alanında yer alan parsellerinin bulunduğu alanın, ticaret alanına dönüştürülebilmesi için imar planı değişikliği yapılması talebinde bulduklarından, 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’nin 46. Maddesi hükümlerine göre incelenmiş, şehir plancısı hazırlamış olduğu 12.04.2018 tarih ve 03/2018 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar Çalışma Komisyonuna sunmuş olup, İmar Çalışma Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; mahallinde, imar planı, imar mevzuatı ve şehir plancısı uzman raporuna göre değerlendirilmiş olup, İmar Çalışma Komisyon Raporu, imar mevzuatı, imar planı ve şehir plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin “Fırınlr” başlığı altında bulunan 46 ncı maddesinde belirtilen tüm kriterlere ayrı ayrı uyulmak kayıt ve şartı ile ayrıca; söz konusu parsellerin bulunduğu ada ve çevresinde mevcut konut yapılaşmalarının bulunmasının da göz önünde bulundurularak, fırın yapılması talep edilen parsellerde yapılacak inşai faaliyetin gerçekleştirilmesi sırasında, parseller üzerindeki mevcut toplam inşaat alanı (yoğunluk) ve yükseklik sınırının aşılmamak, buna göre gerekli hesaplamaların yapılmak koşul ve kaydı ile; söz konusu parsellerin bulunduğu alanın konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesi için imar planı değişikliği yapılmasının uygun olduğuna, bu şart ve kriterlere uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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 02.05.2018 tarih ve 56/2018 sayılı kararı gereğince karar verilmiş olup, söz konusu kararda belirtilen tüm şart ve kriterler doğrultusunda şehir plancısı Gizem KARAKAŞ YILMAZ tarafından hazırlanan 1451,137 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları, 1453,107 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği paftaları ile imar planı değişikliğine ilişkin hazırlanan gerekçeli rapor üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; hazırlattırılan imar planı değişikliği paftaları ile gerekçeli raporun, Belediye meclisinin 02.05.2018 tarih ve 56/2018 sayılı kararında belirtilen tüm şart ve kriterlerin dikkate alınarak, bu şart ve kriterlere uygun olarak hazırlanmış olduğu tespit edildiğinden aynen onanmasına; Belediye meclisinin 05.06.2018 tarih ve 88/2018 sayılı kararı gereğince karar verilmiş bulunmaktadır.

Belediye meclisince onanan imar planı değişikliği evrakları 1 aylık askı (ilan) süresinin ardından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilmiş, ilgili müdürlük tarafından yapılan incelemenin ardından, Belediye Başkanlığına göndermiş oldukları 02.08.2018 tarih ve E.4115 sayılı yazıları ve eki teknik inceleme raporuna göre, Belediye meclisince onanan imar planı değişikliğinde bir kısım eksiklik, yanlışlık ve imar mevzuatına aykırılık görüldüğü değerlendirilerek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Onikinci Bölüm Planların Aleniyeti ve Denetimi, Planların İzlenmesi ve İncelenmesi başlıklı 35.maddesinin (1) ve (4) numaralı fıkraları gereğince, gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesi amacıyla Belediye Başkanlığının bilgilendirildiği belirtilmiştir.

Belediye meclisince onanan imar planı değişikliğine ilişkin hususlar, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün söz konusu yazıları ve eki teknik inceleme raporu doğrultusunda Belediye meclisince değerlendirilmiş olup, yapılan değerlendirme sonucunda; 1599 ada içerisinde gerçekleştirilen ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.08.2018 tarih ve E. 4115 sayılı yazıları ve eki teknik inceleme raporunda bir kısım eksiklik, yanlışlık ve imar mevzuatına aykırılıklar belirtilen söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin evrak, belge ve paftaların yeniden gözden geçirilerek bu eksiklik, yanlışlık ve aykırılıkların teknik inceleme raporunda belirtilen şart ve kriterlere uygun bir şekilde giderilmesine, eksiklik, yanlışlık ve aykırılıkların giderilmesi durumunda, şehir plancısı tarafından hazırlanacak imar planı değişikliği paftaları ile imar planı değişikliğine ilişkin gerekçeli raporun, İmar Çalışma Komisyonunca değerlendirilmesine, İmar Çalışma Komisyonunun uygun görüş bildirmesi durumunda, uygun görüş raporu ile birlikte, yeniden hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği paftaları ile imar planı değişikliğine ilişkin hazırlanan gerekçeli raporun onaylanmak üzere tekrar Belediye meclisi toplantısına sunulmasına; Belediye meclisinin 04.09.2018 tarih ve 115/2018 sayılı kararı gereğince karar verilmiş bulunmaktadır.

04.09.2018 tarih ve 115/2018 sayılı Meclis kararı ve dosyasında yapılan inceleme doğrultusunda; 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 09.05.1985 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanunu ve 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Amasya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.08.2018 tarih ve E.4115 sayılı yazı ve ekleri, plan müellifi Gizem KARAKAŞ YILMAZ'ın 31.08.2018 tarihli raporu ve T.C. Samsun 1. İdare Mahkemesi'nin 29.08.2018 tarih ve 2018/1285 esas nolu kararı dikkate alınarak konu yeniden meclisimizce değerlendirilmiştir.

Konu ile ilgili Amasya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün tarafımıza iletmiş olduğu 02.08.2018 tarihli teknik inceleme raporunda; "... yapılan plan değişikliği ile plan sürekliliğinin ve bütünlüğünün bozulduğu, açıklama raporunda emsal hesabı yapılmasına rağmen belediye meclis kararına atıfta bulunarak emsal değerinin aşılması kaydıyla ticaret alanı olarak değişiklik yapıldığının uygun görüldüğü belirtilerek emsal hesabı yapılmamıştır. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Yedinci bölüm, imar planlarına dair esaslar imar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin (1) nolu bendinde "imar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini, bozmayacak nitelikte, kamu yararı kararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilerek söz konusu imar planı değişikliğinin imar mevzuatına aykırı olduğunu değerlendirmişlerdir. Plan müellifinin 31.08.2018 tarihli raporunda " plan değişikliğine konu alanın "...Hafız Mustafa Caddesi ve Kaşif Mercan Caddesi gibi güçlü ticaret potansiyeline sahip, iki ana akstan biri olan Kaşif Mercan Caddesi'nden cephe almaktadır. Hafız Mustafa Caddesi fuar, pazar alanı ve marketlerin bulunduğu ticaret, ticaret-konut, konut alanı olarak planlı ve ticaret potansiyeli yüksek bir caddedir ve konu parseller bu caddeye 80 m mesafededir. Kaşif Mercan Caddesi ise ticaret – konut, okul, sosyal kültürel alan, park alanı ve konut alanlarının bulunduğu, ayrıca Merzifon Devlet Hastanesine şehir içi ulaşımında en güçlü ulaşım ana arteridir. Bu cadde ve ada üzerinde çeşitli market ve iş yerleri bulunmakta olup plana konu 1599 adada yapılaşma tamamlanmıştır. Yukarıda bahsedilen sebeplerden ötürü; her iki caddenin sahip olduğu ticari potansiyel ve ulaşım aksındaki yeri, şehrin ticari

olarak bu bölgelere gelişim göstereceği, konu parsellerin Kaşif Mercan Caddesi'nden cephe alıyor olması, Hafız Mustafa Caddesi'nin ise 1. Dereceden potansiyel etkileşim bölgesinde bulunması, parsellerin birleştirildiğinde köşebaşı yeni bir parsel oluşacağı ve bu durumun adadaki diğer parselleri olumsuz etkilemeyeceği öngörüldüğünden, iki caddenin de ticari hacminden faydalanmak amacıyla – bu alanın ticaret alanı olarak planlanması nesnel olarak uygun görülmüştür. ...” denilmiştir. T.C. Samsun 1. İdare Mahkemesi'nin 29.08.2018 tarih ve 2018/1285 esas nolu kararında ise; Merzifon Belediye meclisi'nin 05.05.2018 tarih ve 56/2018 sayılı kararı ile yapılan plan değişikliğinin hukuka aykırı olduğu, ayrık nizam 5 kat ve ayrık nizam 3 kat konut alanında yer alan parsellerin ifraz hattı ile ayrılmış olmasına rağmen tevhid edilerek fırın yapılmasına karar verildiği, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı olduğu gerekçesi ile yürütmeyi durdurma talebi bulunmakta olup, dava süreci devam etmektedir. Sonuç olarak plan değişikliği aşamasında yapılan incelemeler ve yapılan işlemler sonucunda; konu parselin konumlu olduğu Kaşif Mercan Caddesi'nin ticari olarak gelişme göstermesi ve caddenin konut ve konut + ticaret olarak yapılaşmasının neredeyse tamamlanmış olması sebebi ile bu ihtiyaca yönelik planlamanın uygun olduğu, tevhid işleminin plan değişikliğinden sonra yapılmasının da dikkate alınarak, yapılan işlemlerin Kanun ve Yönetmeliklere dayanılarak yapılmış olduğu anlaşıldığından, yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda; Belediye meclisinin 05.06.2018 tarih ve 88/2018 sayılı kararı gereğince onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve imar planı değişikliğine ilişkin hazırlanan gerekçeli raporun onama işleminin geçerli olduğuna ve bu kararın yürürlüğünün aynen devamına, oy birliği ile karar verilmiştir.

**8-** İlçemiz Kümbethatun Mahallesi Hamurkesen Mevkiinde tapununun 30.27 L. Pafta, 577 ada 1 nolu parselde bulunan 1.544,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü gayrimenkul Cahit YANILMA, 3 nolu parselde bulunan 3.192,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü gayrimenkul Yaşar Mehmet TERLİKSİZ ve 4 nolu parselde bulunan 2.859,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü gayrimenkul İsmail TEKMAN adına kayıtlı olup, gayrimenkul hissedarları Cahit YANILMA, Yaşar Mehmet TERLİKSİZ ve İsmail TEKMAN'ın Belediye Başkanlığı'na vermiş olduğu 09.08.2018 tarihli müşterek imzalı dilekçeleri ile; parsellerinin mevcut imar planında yapılaşma durumlarının ada bazında belirtilmiş olduğunu, diğer mülk sahiplerine ulaşamadıklarını, yüzölçümlerinin de göz önünde bulundurularak, 577 ada da mülk sahipleri adına parsel ya da parseller olarak yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi yönünde imar planı değişikliği yapılması talebinde bulduklarından, 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 17.09.2018 tarih ve 07/2018 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar Çalışma Komisyonuna sunmuş olup, İmar Çalışma Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; mahallinde, İmar planı, imar mevzuatı ve şehir plancısı uzman raporuna göre değerlendirilmiş olup, İmar Çalışma Komisyon Raporu, İmar mevzuatı, imar planı ve şehir plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; mülk sahiplerinin iletmiş oldukları dilekçelerinde belirttikleri talepleri için, 1, 3 ve 4 nolu parsellerin mülk sahiplerine ait dilekçe bulunduğu, 2 ve 31 nolu parsel sahipleri de dilekçede belirtilmiş ise de, imzalı müracaatlarının bulunmadığı görülmüş, dilekçe metni iletilen parseller incelendiğinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre parsel alanları, konut dışı kentsel çalışma alanlarında 2000 m<sup>2</sup>'den az olamaz şartını 3 ve 4 nolu parsellerin karşıladığı, yapılaşma şartı, yüzölçümleri ve parsel cephe genişlik ve derinliği baz alınarak yapılaşma hattının yeniden düzenlenmesi ile ilgili parsellerin bireysel ve birleşerek yapılaşmasının da önünün açılacağı düşünülerek, dilekçe de imzası bulunmayan diğer 2 parsel sahibinin de rızasının alınmak şartı ile tüm mülk sahiplerinin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'ndaki cephe, m<sup>2</sup>, derinlik şartlarına uygun olarak şehir plancısına



çalışma yaptırmaları gerektiği ve konunun yapılacak çalışma sonrasında tekrar İmar Çalışma Komisyonunca değerlendirilmesine, yürütülecek çalışmalarla ilgili hazırlanacak İmar Çalışma Komisyon Raporu'nun değerlendirilmek üzere tekrar Belediye meclisine sunulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

**9-** Merzifon Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nün Belediye Başkanlığına göndermiş oldukları 22.12.2015 tarih ve 2015/607 sayılı yazılarında; İlçemiz Kümbethatun (önceki hali Hacıhasan) Mahallesinde tapunun 697 ada 49 ve 72 nolu parsellere ilişkin koruma amaçlı imar planı hazırlattırılmasının ve kesin inşaat yasağının getirilmesi kararınca da ilgili planların Organize Sanayi Bölge Müdürlükleri tarafından yaptırılması gerektiğinin, Amasya Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 16.11.2015 tarih ve 2698 sayılı yazıları doğrultusunda istenildiğini, ancak; söz konusu parsellerin, OSB yer seçimi kesinleşen bölgelerin dışında bulunması sebebi ile Merzifon Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü olarak plan yapma yetkilerinin bulunmadığı belirtilerek, bu nedenle; Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 6. maddesinin 3. fıkrasında belirtildiği üzere "Yer seçiminin kesinleşmesinden sonra, OSB sınırları dışında kalan alanların planlanması, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya ilgili idareler tarafından en geç bir yıl içinde yapılır." hükmü doğrultusunda, 697 ada 49 ve 72 nolu parsellere ait koruma amaçlı imar planının Belediyemiz tarafından hazırlattırılması yönünde talepte bulunulmuştur.

Bu talebe ilişkin hususlar öncelikle Belediyemiz şehir plancısı tarafından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2863 sayılı Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu'na göre incelenmiş, şehir plancısı hazırlamış olduğu 15.03.2016 tarih ve 3/2016 nolu toplantıya ilişkin uzman raporunu İmar Çalışma Komisyonuna sunmuş olup, İmar Çalışma Komisyonu; şehir plancısı uzman raporunda belirtilen görüşleri de değerlendirerek çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; mahallinde, imar planı, imar mevzuatı ve şehir plancısı uzman raporuna göre değerlendirilmiş olup, İmar Çalışma Komisyon Raporu, imar mevzuatı, imar planı ve şehir plancısı uzman raporu üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; 697 ada 49 ve 72 nolu parsellere ek olarak, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2013 tarih ve 1483 nolu kurul kararında belirtildiği üzere, 697 ada 91 nolu parselin de, kurul kararı ekinde yer alan "... 1/5000 ölçekli kadastral haritada işaretlendiği şekilde 3386 ve 5226 sayılı Yasalar ile değişik 2863 sayılı Yasa kapsamında I. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline, belirlenen parsellere I. derece arkeolojik sit alanı olduğuna dair şerh konulmasına..." karar verilmiş olduğundan, bu nedenle söz konusu kurul kararı doğrultusunda 697 ada 49, 72 ve 91 nolu parseller için, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu dikkate alınarak, Belediye Başkanlığı yetkisinde Koruma Amaçlı İmar Planı ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanmasına, hazırlanacak koruma amaçlı imar planı ve çevre düzenleme projelerinin yapım işlerinin plan, gösterimi, uygulaması, denetimi ve müellifine ilişkin usul ve esaslara ait yönetmelik doğrultusunda, planlama ekibinde aranacak nitelikler madde 19 da belirtildiği üzere, b) Arkeolojik sit alanları için, şehir plancısı yada şehir bölge plancısı veya kent plancısı, restorasyon konusunda yüksek ihtisas yapmış mimar, arkeolog, sosyolog dahil edilerek gerçekleştirilmesine, meclisimizce, hazırlattırılması uygun görülen 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ile çevre düzenleme projelerinin Belediyemiz tarafından, yukarıda açıklanan yönetmelik'in 19 uncu maddesinde belirtilen serbest piyasada görevli yetkililere hazırlattırılarak, onay için daha sonra toplanacak olan belediye meclisi toplantısına yeniden sunulmasına; Belediye meclisinin 05.04.2016 tarih ve 62/2016 sayılı kararı gereğince karar verilmiş olup, kararda belirtilen şartlar doğrultusunda şehir plancısı Eyüp Cendel ERSOY, restoratör mimar Ahmet Gökhan ÖZÇINAR, arkeolog Hazal ERGİN ve sosyolog Ertuğrul TEMEL tarafından hazırlanan 1451,99 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı paftaları, 1453,76 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı paftaları ile

koruma amaçlı imar planı yapımına ait 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, oy birliği ile karar verilmiştir.

**10-** İlçemiz Mahzen Mahallesi Uzun Sokakta tapunun 363 ada 1 nolu gayrimenkul Mehmet CENGİZ, 8 nolu gayrimenkul Hüseyin CÜCE ve 9 nolu gayrimenkul ise Hatice ÜNLÜ adına kayıtlı olup, 1, 8 ve 9 nolu gayrimenkul sahiplerinin Belediye Başkanlığına vermiş oldukları 28.09.2017 tarihli müşterek imzalı dilekçeleri ile; 363 ada içerisinde bulunan 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14 ve 15 nolu parsellerin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 5 kat (B-5) konut alanı içerisinde yer aldığını, bu parseller içerisinde 3, 10 ve 15 nolu parsellerde bitişik nizam 5 kat (B-5) inşaat yapılaşmasına izin verildiğini, ayrıca; 363 adanın karşısında yer alan 361 adanın da yine komple bitişik nizam 3 kat (B-3) konut alanı içerisinde yer aldığını, ancak; 363 ada içerisinde yer alan 1, 8 ve 9 nolu parsellerinin ise ayırık nizam 3 kat (A-3) konut alanı içerisinde yer aldığını, parselleri üzerine inşaat yaptırmak istediklerini, bu nedenle 363 ada içerisinde yer alan 1, 8 ve 9 nolu parsellerinin bulunduğu alanın, ayırık nizam 3 kat (A-3) konut alanından, bitişik nizam 3 kat (B-3) konut alanına dönüştürülebilmesi için imar planı değişikliği yapılması talebinde bulduklarından, bu talebe ilişkin hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; 3194 sayılı İmar Kanunu ve 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre incelenmiş, ayrıca mahallinde, imar planı ve imar mevzuatına göre değerlendirilmiş olup, İmar Çalışma Komisyon Raporu, imar mevzuatı ve imar planı üzerinde meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 3 kat (A-3) konut alanı içerisinde yer alan 363 ada 1, 8, 9 nolu parsellerin bulunduğu alan üzerine bu hali ile bina yapılması durumunda; parsel derinliklerinin yetmediği, inşaat şartlarını sağlamadığı, çekme mesafelerinin uygulanması halinde de yine inşaat şartlarına elverişli olmadığı tespit edilmiş, aynı zamanda ada içerisinde yer alan diğer tüm parsellerin bitişik yapı nizamına tabi olduğu ve yapılaşmalarının tamamlanmış olduğu görülmüş, bu emsal durumun dikkate alınarak, gayrimenkul sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi ve ayrıca o bölgede şehircilik, görsel, estetik ve mimari açıdan bütünlüğün sağlanması bakımından, mülk sahiplerinin bu talebi meclisimizce uygun görülmüş olup, İlçemiz Mahzen Mahallesi Uzun Sokakta tapunun 363 ada 1, 8 ve 9 nolu parsellerin bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 3 kat (A-3) konut alanından, bitişik nizam 3 kat (B-3) konut alanına dönüştürülmesi için imar planı değişikliği yapılmasının uygun olduğuna, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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 toplantısında yeniden sunulmasına; Belediye meclisinin 05.12.2017 tarih ve 158/2017 sayılı kararı gereğince karar verilmiş olup, karar doğrultusunda şehir plancısı Gizem KARAKAŞ YILMAZ tarafından hazırlanan 1451,143 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları, 1453,110 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği paftaları ile imar planı değişikliğine ait 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, oy birliği ile karar verilmiştir.

**11-** İlçemiz Mahzen Mahallesi Ahmaklar mevkiinde tapunun 26.30PC-26.30YB pafta, 840 ada 125 parsel numarasında bulunan 441,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü gayrimenkul Gülten OKUR adına kayıtlı olup, gayrimenkul sahibi Gülten OKUR'un Belediye Başkanlığına vermiş olduğu 24.09.2018 tarihli dilekçesi ile bu parsel üzerine inşaat yapmak istediklerini bu nedenle; konut alanı içerisinde yer alan parselinin zemin katını halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak işyeri (temel gıda ve temizlik madde satışı ile ilgili market, şarküteri v.b.) yapabilmeleri için zemin kat'a; işyeri ruhsatı düzenlemeye yönelik izin verilmesi ve buna göre ruhsat düzenlenmesi talebinde bulunmuştur.

3 Temmuz 2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girmiş olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin “Bodrumlar” başlığı altında bulunan 51 inci maddesinin 5’inci fıkrasında “Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergahlarında zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir...” hükmü yer aldığından, gayrimenkul sahibinin Belediyemize sunmuş olduğu 24.09.2018 tarihli dilekçesinde belirtilen hususların, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 51’inci maddesinin 5’inci fıkrası 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 51 inci maddesinin 5 inci fıkrasında yer alan “Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergahlarında zemin katta, 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 Mahzen Mahallesi Ahmaklar mevkiinde tapunun 840 ada 125 nolu parselin zemin katının; halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak talepte bulunduğu üzere temel gıda ve temizlik madde satışı ile ilgili market, şarküteri v.b. gibi 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 ilgisinden gerekli taahhütnamenin alınmasına, gereği için kararın İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü’ne gönderilmesine, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 51 inci maddesinin 5 inci fıkrası hükümlerine uyularak, oy birliği ile karar verilmiştir.

**12-** İlçemiz Kümbethatun Mahallesi Sulak mevkiinde tapunun 1084 ada 133 nolu parselde bulunan 4.189,33 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Ali Haydar AZAT adına kayıtlı olup, gayrimenkul sahibi Ali Haydar AZAT’ın Belediye Başkanlığına vermiş olduğu 18.09.2018 havale tarihli dilekçesi ile; parselinin konum olarak havaalanına yakın bir bölgede tarla vasfında olduğunu, parselinin bulunduğu alan üzerine; tarım makineleri satışı, inşaat malzemeleri satışı ile benzeri ticari faaliyet dallarında işletmeler açabilmek için parselinin bulunduğu alanın, teşhir ve ticarete yönelik “ Ticaret Alanı” na dönüştürülebilmesi için, söz konusu parselinin bulunduğu alana imar planı hazırlatabilmesi yönünde talepte bulunduğundan, 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**

**HÜSEYİN BAYLAV**  
**MECLİS KATİBİ**

**HAYDAR KÖSE**  
**MECLİS KATİBİ**