

**MERZİFON BELEDİYE MECLİSİNİN 05/ARALIK/2017 SALI GÜNÜ SAAT
17.00'DE YAPMIŞ OLDUĞU ARALIK/2017 AYI OLAĞAN BİRLEŞİMİNDEN
ÇIKARTILAN KARAR ÖZETİ**

DÖNEM	01 OCAK 2017/ 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ ARASI (2017 ÇALIŞMA DÖNEMİ)
TOPLANTI	ARALIK/2017 AYI 12. TOPLANTISI
BİRLEŞİM	05 /ARALIK/ 2017 SALI GÜNÜ SAAT 17:00 DE YAPILAN 1 İNCİ BİRLEŞİMİ

BAŞKAN: ALP KARGI

KATİP : HÜSEYİN BAYLAV

KATİP : MESUT ÖZKARACALAR

1- T.C. Polis Akademisi Başkanlığı Merzifon Polis Meslek Eğitim Merkezi Müdürlüğü'nün Belediye Başkanlığına göndermiş oldukları 04.12.2017 tarih ve 81549/923 sayılı yazıları ile; İlçemiz Sofular Mahallesinde Emniyet Genel Müdürlüğü adına tahsisli POMEM Müdürlüğü tarafından kullanılan tapunun 13 ada, 20, 21, 22 ve 23 nolu parsellerin, Emniyet Eğitim Kampüsü olarak ayrılması için hazırlanan imar planı değişikliği paftalarının; Belediye Meclisinin 05 Eylül 2017 tarih ve 126/2017 sayılı kararı gereğince onaylandığını, bu alanın karşısında Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığına tahsisli ve Merzifon Aile ve Sosyal Politikalar Müdürlüğü tarafından kullanılan, 14 ada 5 nolu parsel arasında daha önceden planlanan 20mt.lik taşıt yolunun bulunduğunu ve bu yolun uygulanması durumunda, Müdürlükleri adına tahsisli araziden yaklaşık 3000 m2'lik bir alanın (9 mt. derinliğinde 350 mt. uzunluğunda) yola terkin işleminin gerçekleşeceği, bu durum karşısında imar planında tadilat yapılması gerekeceği, bunun sonucunda ise iş ve işlemlerde aksama yaşanacağı belirtildiğinden, gerek bu tür aksamalara meydan verilmemesi, gerekse 2018 mali yılı bütçesi için bu konuda ayrılan ödeneğin kullanımının zora girmemesi bakımından, tapunun 13 ada 20, 21, 22 ve 23 nolu parseller ile 14 ada 5 nolu parsel arasındaki yol'un, 12 mt.ye düşürülmesi yönündeki tadilata ilişkin hazırlattıkları imar planı değişikliği paftalarının onaylanması yönünde talepte bulunmuşlardır.

Bu talebe ilişkin hususlar; imar planı, imar mevzuatı ve bu konuda daha önce alınan meclis kararı doğrultusunda meclisimizce değerlendirilmiş olup, meclisimizce yapılan inceleme sonucunda; Merzifon Polis Meslek Eğitim Merkezi Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarih ve 81549/923 sayılı yazısında belirtilen hususlar dikkate alınarak, bu konuda 2018 mali yılı bütçesi için konulan ödeneğin zamanında ve amacına uygun bir şekilde kullanılabilmesi için, bu talep meclisimizce uygun görülmüş olup, bu konuda ilgili Müdürlük tarafından şehir plancısı Gizem KARAKAŞ YILMAZ'a hazırlattırılan 1451,127 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı değişikliği paftaları, 1453,103 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli ilave nazım 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, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince, 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 tarife esas olmak ve 2018 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 Komisyon Raporunda öngörülen ve tarife çizelgesine de komisyon kararı olarak yazılmış bulunan değişikliklerden, Atık Su Toplama, Arıtma ve Bertaraf Ücret Tarifesi öncesinde yapılan tüm değişiklik, ilave ve düzeltmelerin yerinde ve isabetli konulmuş olduğu tespit edildiğinden, Gelir Tarife Komisyon Raporu'nun bu bölüm ve maddeleri oy birliği ile kabul edilmiş, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 3. Bölüm 11. Maddesinde yer alan, **Atık Su Toplama, Arıtma ve Bertaraf Ücret Tarifesinde;** "Atık Su altyapı sistemlerini kullanan ve/veya kullanacaklar, bağlantı sistemlerinin olup olmadığına bakılmaksızın, arıtma sistemlerinden sorumlu yönetimlerin yapacağı her türlü yatırım, işletme, bakım, onarım, ıslah ve temizleme harcamalarının tamamına kirlilik yükü ve atık su miktarı oranında katılmak zorundadırlar. Bu hizmetlerden yararlananlardan, belediye meclisince ve bu madde de sorumluluk verilen diğer idarelerce belirlenecek tarifeye göre atık su toplama, arıtma ve bertaraf ücreti alınır. Bu fıkra uyarınca tahsil edilen ücretler, atık su ile ilgili hizmetler dışında kullanılamaz." Hükümü ile ayrıca Atıksu Altyapı ve Evsel Katı Atık Bertaraf Tesisleri Tarifelerinin Belirlenmesinde Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik'in, Atıksu Hizmetleri İçin Ücretlendirme başlığı altındaki 17. Maddesinin (4)üncü fıkrasında "Atıksu hizmetlerinin sürdürülebilirliği için asgari atıksu ücreti 0,30 TL dir..." hükmü yer aldığından, söz konusu Yasa ve Yönetmelik hükümleri gereğince, ilçemizde kayıtlı içme su abonelerimizin beher m3 su tüketimi için ödeyecekleri atıksu ücretinin belirlenmesi; Gelir Tarife Komisyon Raporunun, Atık Su Toplama, Arıtma ve Bertaraf Ücret Tarifesinde, atık su ücreti tüm abonelerden beher m3 su için 0,46 TL olarak, ayrıca Laboratuvar Analiz Ücreti (İş başına) 200,00 TL olarak oy çokluğu ile uygun görülmüş, bu tarifede yer alan atık su ücreti ve Laboratuvar Analiz Ücretinin belirlenmesi ile ilgili meclisimizce yapılan değerlendirme sonucunda; atık su ücretinin tüm abonelerden beher m3 su için 0,46 TL alınması teklifine karşılık, bu bedelin 0,30 TL alınması yönünde de görüş bildirilmiş olduğundan, bu görüşlerle ilgili olarak yapılan oylama sonucunda; atıksu ücretinin tüm abonelerden beher m3 su için 0,46 TL alınması yine Laboratuvar Analiz Ücreti'nin (iş başına) 200,00 TL alınması; meclis üyesi İbrahim İNCEKUL, Hakan DÜLGER, Zeki DİKMEN, Abdullah ŞAHİNOĞLU, Erhan ATA, Mehmet ALTUNSOY, Servet ARSLANER, Bünyamin ARSLAN ve Hasan Hüseyin AYDIN'ın karşı (red) oyu, toplantıya katılan meclis başkanı (belediye başkanı) ve diğer meclis üyelerinin olumlu (kabul) oyları doğrultusunda oy çokluğu ile kabul edilmiş, bu tarifelerin dışında daha önce komisyonca belirlenen fakat; 2018 yılı 1 inci 6 aylık dönem için herhangi bir artış öngörülmeyen tarife fiyatlarında hiç bir değişiklik yapılmadan, gelir tarife komisyonunun tespit etmiş olduğu şekliyle ve komisyon raporu doğrultusunda uygun olduğu tespit edildiğinden, meclisimize gelmiş olduğu haliyle hiç bir değişiklik yapılmadan, bu şekilde kabul edilmesine ve tarifenin 01/01/2018 tarihinden geçerli olmak üzere aynen uygulanmasına, karar verilmiştir.

3- İlçemiz Yunus Emre Mahallesiinde tapunun 26.30.Pa pafta, 1113 ada 3 parsel numaralı 338,00 m2, 4 parsel numaralı 336,00 m2 ve 11 parsel numaralı 375,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Tüzün BAYIR, 5 parsel numaralı 333,00 m2, 6 parsel numaralı 354,00 m2 ve 10 parsel numaralı 375,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Serkan TEKKAYA, 7 parsel numaralı 543,00 m2, 8 parsel numaralı 625,00 m2 ve 9 parsel numaralı 396,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Şafak Gürkan TEKKAYA ve 12 parsel numaralı 375,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul ise Gülseren TEKKAYA adına kayıtlı olup, gayrimenkul sahipleri Tüzün BAYIR, Serkan TEKKAYA, Şafak Gürkan TEKKAYA ve Gülseren TEKKAYA'nın Belediye Başkanlığına vermiş oldukları 14.09.2017 tarihli müşterek imzalı dilekçeleri ile; 10 adet parselleri üzerine inşaat yapmak istediklerini, mevcut imar planına göre hesaplanan toplam inşaat alanının değiştirilmeden, parsellerinin bulunduğu alanda kat artırımı önerisinde bulunarak, bu adanın tamamının 8 kat inşaat yapımına elverişli duruma getirilebilmesi için, kat artırımına yönelik imar planı değişikliği yapılması talebinde bulduklarından, bu talebe

ilişkin hususlar Belediye meclisince görüşülmüş, Belediye meclisinin 03.10.2017 tarih ve 138/2017 sayılı kararı gereğince, İmar Çalışma Komisyonuna sevk edilmiş bulunmaktadır.

Mülk sahiplerinin talebi İmar Çalışma Komisyonunca; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 30.09.2017 tarih ve 30196 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 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; söz konusu alanla ilgili bu konuda daha geniş çaplı inceleme yapmak, ada etrafındaki yapılaşmaları mahallinde tekrar araştırmak, mülk sahiplerine ait parsellerin bulunduğu alan üzerine talepte bulunduğu vaziyette imar planı değişikliği gerçekleştirilmesi halinde, bu talebin mevcut yapı alanına uygun olup olmadığını; Yasa, Yönetmelik ve mevzuat hükümlerine göre ayrıntılı bir şekilde incelemek amacıyla, bu talebin; daha sonra gerçekleştirilecek İmar İhtisas Komisyonu toplantısında tekrar görüşülmesine, bu görüşme sonrasında düzenlenecek İmar İhtisas Komisyonu Gereke Raporu'nun değerlendirilmek üzere ileriki aylarda toplanacak Belediye meclisi toplantısına yeniden sunulmasına; Belediye meclisinin 07.11.2017 tarih ve 146/2017 sayılı kararı gereğince karar verilmiş bulunmaktadır.

Bu talebe ilişkin hususlar, İmar Çalışma Komisyonunca ikinci kez 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 30.09.2017 tarih ve 30196 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümleri ile yukarıda belirtilen meclis kararında yer alan kriterler göz önünde bulundurularak ayrıntılı bir şekilde 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; söz konusu ada içerisindeki ve etrafındaki yapılaşmaların 3 veya 5 kat olarak yapılmış olduğu, bu nedenle talepte bulunan parseller üzerine 8 kat inşaat izni verilmesi durumunda, alanda; görsel ve estetik açıdan mimari bütünlüğün bozulacağı, bunun sonucunda ise şehircilik ilkelerine, aynı zamanda da ilgili Yönetmelik hükümlerine aykırılık teşkil edeceğinden, bu gerekçeler doğrultusunda mülk sahipleri tarafından söz konusu parseller üzerine 8 kat inşaat yapımına ilişkin kat artırımına yönelik imar planı değişikliği talebinin uygun görülmemekle bu talebin reddine, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, imar mevzuatı ile İmar Kanunu'na dayanılarak çıkartılan diğer Yönetmelik, Genelge ve Tebliğ hükümlerine uyularak, oy birliği ile karar verilmiştir.

4- İlçemiz Hocasüleyman Mahallesi Merdivenli Sokakta tapunun G34.15a03d pafta, 53 ada 3 parsel numaralı 115,14 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Hüseyin Bekir ERZENGİN adına kayıtlı olup, gayrimenkul sahibinin Belediye Başkanlığına vermiş olduğu 27.09.2017 tarihli dilekçesi ile; söz konusu parseli üzerinde ruhsatlı binasının bulunduğunu, 2012 yılında Merzifon Belediyesince yapılmış olan revizyon ve ilave uygulama imar planı sonucunda, binasının bulunduğu alanın yola isabet ettirilmiş olduğunu yeni öğrendiğini, bu durum karşısında oldukça mağdur duruma düştüğünü, bu mağduriyetinin giderilebilmesi amacıyla, dilekçesi ekinde sunmuş olduğu yapı ruhsatının dikkate alınarak, imar planında gayrimenkulünün bulunduğu alan üzerinde yer alan yolun kaldırılıp, eski imar planındaki durumuna getirilmesi için imar planı değişikliği yapılması talebinde bulunduğundan, bu talebi ilişkin hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 30.09.2017 tarih ve 30196 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar

İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 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; 2012 yılından önceki imar planında, söz konusu parselin konut alanında kaldığı, bu parsel 20.04.1995 tarih ve 1995/67 sayılı inşaat ruhsatnamesi ile inşaat ruhsatı verildiği tespit edilmiş olduğundan, bina sahibinin mağduriyetinin giderilebilmesi amacı ile; 53 ada 3 parsel numarasında, mülkiyeti Hüseyin Bekir ERZENGIN adına kayıtlı gayrimenkulün bulunduğu alan üzerinde yer alan ve 1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planında gösterimi yapılan yolun kaldırılarak, ruhsatlı bu binanın eski imar planında olduğu gibi tekrar konut alanına dönüştürülebilmesi için imar planı değişikliği yapılmasının uygun olduğuna, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin mülk sahibi tarafından serbest piyasada görev yapmakta olan şehir ve bölge plancısına hazırlattırılarak onay için daha sonra toplanacak olan Belediye meclisi toplantısında yeniden sunulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

5- 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 ayrı 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, ayrı nizam 3 kat (A-3) konut alanından, bitişik nizam 3 kat (B-3) konut alanına dönüştürülebilmesi için imar planı değişikliği yapılması talebinde bulduklarından, bu talebi 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 ayrı 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 ayrı 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, oy birliği ile karar verilmiştir.

6- İlçemiz Sofular Mahallesi Rüzgar Sokakta tapunun 26.30.Z pafta, 35 ada 39 parsel numaralı 168,70 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Zeki ELİBOL ve müşterekleri adına kayıtlı

olup, gayrimenkul hissedarlarından Şükrü ELİBOL'un Belediye Başkanlığına vermiş olduğu 28.09.2017 tarihli dilekçesi ile; söz konusu parselleri üzerine inşaat yapmak istediğini belirterek, bu amaçla imar durum belgesi düzenlenmesi yönünde talepte bulunmuştur.

Bu talep doğrultusunda teknik personel tarafından yapılan araştırmada, ada'nın mevcut hali ile inşaat yapım şartlarını sağlamadığı anlaşılmış, bu nedenle imar durum belgesi düzenlenememiştir. Ancak; imar planı değişikliği yapılması ve akabinde 18.madde uygulaması (imar uygulaması) gerçekleştirilmesi durumunda taleplere cevap verilebileceği, bu işlemler yapılmadan ada içerisinde gelecek imar çapı talepleri ile inşaat yapımına izin verilemeyeceği anlaşıldığından, ada içerisinde yaşanan bu mağduriyetin giderilmesi için, 35 ada'nın bulunduğu alanda imar planı değişikliği yapılması talebinde bulunulduğundan, 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; ada içerisindeki parsellerin kadastral parseller olduğu, ada da bir çıkmaz ara bulunduğu ve yol'a cephesi bulunmayan parsellerin var olduğu görülmüş olup, konu ile ilgili gerek imar mevzuatı ve ilgili Yönetmelikleri, gerekse mahallinde Belediyemiz Harita Mühendisi ve Şehir Plancısı tarafından da kapsamlı bir şekilde araştırma ve incelemelerin yapılmasına, bu incelemeler sonucunda oluşan bilgi ve verilerin yazılı rapor ve sözlü bilgi olarak İmar Çalışma Komisyonu'na sunulmasına, bu sunumların ardından bu konunun daha sonra gerçekleştirilecek İmar İhtisas Komisyonu toplantısında tekrar görüşülmesine, bu görüşme sonrasında düzenlenecek İmar İhtisas Komisyonu Gerekçe Raporu'nun değerlendirilmek üzere ileriki aylarda toplanacak Belediye meclisi toplantısına yeniden sunulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

7- İlçemiz Mahzen Mahallesi Talhıscı mevkiinde tapununun 26.30.Yc pafta, 909 ada 79 parsel numaralı 276,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Hasan ÇİMİR adına kayıtlı olup, gayrimenkul sahibine vekaleten Eren YILMAZ'ın Belediye Başkanlığına vermiş olduğu 25.10.2017 tarihli dilekçesi ile; söz konusu parsel üzerine inşaat yapacaklarını, bu nedenle yapacakları binanın arka bahçe çekme mesafesini, o bölgede mevcut bulunan ve yapılaşması tamamlanmış olan binaların arka bahçe çekme mesafelerine uygun olarak yapabilmeleri için gerekli izinin verilmesi ve bu izin doğrultusunda imar durum belgesi düzenlenmesi talebinde bulunduğundan, bu talebi 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; söz konusu 909 ada 79 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, blok nizam 5 kat (B1-5) ticaret + konut alanı içerisinde yer aldığı ve ada içerisinde yapılaşmanın tamamlanmış olduğu görülmüş, binalar arasında farklı bahçe mesafeleri çıkmaması (oluşmaması), yapılaşması tamamlanmış mevcut duruma uyum sağlanması, ada içerisindeki yapıların arka cephelerinin görsel ve estetik açıdan aynı hizada oluşmalarına katkı sunulması ve bunun sonucunda ise şehircilik ve kent mimarisine ne denli önem verildiğinin kanıtlanması amacıyla, ilçemiz Mahzen Mahallesi Talhıscı mevkiinde 909 ada 79 nolu parsel üzerine inşaat yapımı esnasında, binanın arka bahçe çekme mesafesinin, bitişikte bulunan mevcut binaların arka bahçe çekme mesafelerine uyumlu bir şekilde yapılmasının uygun olduğuna, söz konusu parsel imar durum belgesi ve inşaat ruhsatnamesi düzenlenmesi sırasında, meclisimizin bu uygun görüşü doğrultusunda işlem yapılmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

8- İlçemiz Yeni Mahalle Karınca Sokakta tapunun 1361 ada 44 nolu parselde bulunan 842,23 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Yasin KELEŞ ve Osman KORKMAZ adına kayıtlı olup, gayrimenkul sahipleri Yasin KELEŞ ve Osman KORKMAZ'ın Belediye Başkanlığına vermiş oldukları 15.11.2017 havale tarihli müşterek imzalı dilekçeleri ile; söz konusu parsellerinin bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıntı nizam 5 kat (A-5) konut alanı içerisinde yer aldığını, parselleri üzerine inşaat yapmak istediklerini, bu nedenle; konut alanı içerisinde yer alan parsellerinin zemin katını halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak işyeri yapabilmeleri için zemin kat'a; işyeri ruhsatı düzenlemeye yönelik izin verilmesi ve buna göre ruhsat düzenlenmesi talebinde bulunmuşlardır.

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 sahiplerinin Belediyemize sunmuş oldukları 15.11.2017 tarihli dilekçelerinde 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, ilgililerin bu talebi doğrultusunda, İlçemiz Yeni Mahalle Karınca Sokakta, tapunun 1361 ada, 44 nolu parselin zemin katının; halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak talepte bulunduğu üzere temel gıda ve temizlik madde satışı ile ilgili market-alışveriş merkezi 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 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.

9- İlçemiz Bağlarbaşı Mahallesi Şehit Yaşar Akpınar Sokakta tapunun 1523 ada 1 parsel numaralı 1.047,00 m2 yüzölçümlü ve 424 ada 8 parsel numaralı 1.244,00 m2 yüzölçümlü mülkiyeti Merzifon Belediyesi adına kayıtlı gayrimenkullerin bulunduğu alan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park alanında, yine Bağlarbaşı Mahallesinde tapunun 606 ve 1447 adalar arasında kalan mülkiyeti Merzifon Belediyesi adına kayıtlı gayrimenkullerin bulunduğu alan ise, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kreş alanında yer almaktadır.

Belediye Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne göndermiş oldukları 08.09.2017 tarih ve 835 sayılı yazıları ile;

Söz konusu parsellerden; Park alanında bulunan gayrimenkullerin "Kreş" alanına, buna karşılık Kreş alanında bulunan gayrimenkullerin ise "Park" alanına dönüştürülebilmesi için karşılıklı olarak imar planı değişikliği yapılması talebinde bulunulduğundan, bu talebe ilişkin hususlar İmar Çalışma Komisyonunca; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 30.09.2017 tarih ve 30196 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı

Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 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; bu talebin, yukarıda belirtilen Yasa, Yönetmelikler ve imar mevzuatı hükümlerine uygun olduğu anlaşıldığından, bu nedenle bu uygun görüş doğrultusunda 424 ada 8 parsel ve 1523 ada 1 parseldeki park alanının, “Kreş Alanı”na dönüştürülmesi ve buna karşılık olarak ise, 606 ve 1447 ada arasında kalan, kreş alanının ise, mevcut imar planında, çocuk bahçesi olan kısım ve arasında bulunan 7 mt.lik yol ile birlikte park alanına dönüştürülmesi için plan değişikliği yapılmasına, kreş alanının üzerindeki 7 mt.lik yolun da, park alanına dahil edilerek, park ve çocuk bahçesi alanının bitişik durumda olacak şekilde plan değişikliği yapılmasının uygun olduğuna, bu yönde düzenlenmesi gerekecek 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği paftalarının öncelikle Belediyemizde görev yapmakta olan şehir plancısı Esra TANRIVERDİ’ye hazırlatılmasına, Belediye şehir plancısı tarafından paftaların yeterli sürede hazırlanamaması durumunda ise serbest piyasada görev yapmakta olan şehir ve bölge plancısına hazırlattırılarak, onay için daha sonra toplanacak olan Belediye meclisi toplantısına yeniden sunulmasına, Belediye meclisinin 07/11/2017 tarih ve 147/2017 sayılı kararı gereğince karar verilmiş olup, karar doğrultusunda söz konusu alanlarla ilgili karşılıklı bir şekilde düzenlenen ve şehir ve bölge plancısı Okay YÜCER tarafından hazırlanan 1451,126 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları, 1453,102 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım 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, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince, oy birliği ile karar verilmiştir.

10- İlçemiz Harmanlar Mahallesi Kiremitli Sokakta tapunun 433 ada 1 nolu parselde bulunan 510,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Nezih YANILMAZ, Mücahit UZEL ve Serap SEVİNÇ adına kayıtlı olup, gayrimenkul sahipleri vekili Bülent COŞKUN’un Belediye Başkanlığına vermiş olduğu 24.11.2017 tarihli dilekçesi ile; 433 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrı nizam 5 kat (A-5) konut alanı içerisinde yer aldığını, oysa ada içerisindeki yapılaşmaların blok nizam olarak uygulandığını, imar planı uygulanırken sehven gözden kaçmış olan bu durumun yerinde incelemesinin yapılarak oluşan mağduriyetin giderilmesi, aynı zamanda da mevcuttaki emsal uygulamaların göz önünde bulundurulması, söz konusu 433 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanın da; şehircilik, görsel ve estetik açıdan bir bütünlük oluşturması amacıyla, ada içerisindeki emsal uygulamalar gibi ayrı nizam 5 kat (A-5) konut alanından, blok nizam 5 kat (B1-5) konut alanına dönüştürülebilmesi için imar planı değişikliği yapılması ve imar planı değişikliğinin Belediye şehir plancısı tarafından hazırlanması talebinde 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.

11- İlçemiz Yunus Emre Mahallesi tapunun 1113 ada, 13 parsel numarasında bulunan 375,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul Gülseren TEKKAYA ve Gülbahçesi İnşaat Tarım Hayvancılık Gıda San. ve Tic. A.Ş. adına ve 1113 ada, 14 parsel numarasında bulunan 420,00 m2 yüzölçümlü gayrimenkul ise Gülbahçesi İnşaat Tarım Hayvancılık Gıda San. ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı olup, Gülbahçesi İnşaat Tarım Hayvancılık Gıda San. ve Tic. A.Ş. yetkilisi Mustafa YÜKSEL’in Belediye Başkanlığına vermiş olduğu 29.11.2017 tarihli dilekçesi ile; söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu alanın inşaat emsalinin 1’75 olduğunu, ancak; aynı ada içerisinde 1113 ada, 15 nolu parsel üzerinde 07.02.2014 tarihinde verilen imar durumu

belgesinde emsal değil, taban alanının 0'35 uygulandığını belirterek, kendi gayrimenkulünün de emsal hesabı ile değil, taban alanına göre değerlendirilmesini istediğinden, konuya ilişkin yapılan inceleme sonucunda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarının 27. maddesinde “Zemin katta açık ve kapalı çıkmalı olarak teşekkül etmiş yapı adalarında mevcut yapılaşmalara uyum sağlamak üzere uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.” Hükümü gereğince uygulamalar bu şekilde gerçekleştirildiğinden, ayrıca; Belediye Meclisinin 07.11.2017 tarih ve 148/2017 sayılı kararı gereğince de, kapalı ve açık çıkmaların emsale dahil edilmemesi ve bu şekilde imar adalarında mevcut olan imar parsellerindeki uygulamaya göre açık ve kapalı çıkma yapılacağı karar altına alındığından, bu nedenle; TAKS ve KAKS uygulamasının, yukarıda belirtilen ve mevcut yapılaşmanın teşekkül ettiği adaların emsal hesabına dahil edilmemesi, yapılaşma olmayan adalarda ise uygulamanın emsal hesabına dahil edilmesi yönünde meclisimize talepte bulunduğundan, bu talep doğrultusunda İlçemiz Yunus Emre Mahallesinde tapunun 1113 ada 13 ve 14 nolu parsellerle ilgili söz konusu TAKS ve KAKS uygulamasının olduğu ve mevcut yapılaşmalar bulunduğundan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS ve KAKS bulunan ve inşaat uygulaması yapılan imar adalarında emsalin mevcut yapılaşmalara göre yapılması gerekmektedir. Belediye meclisinin 07.11.2017 tarih ve 148/2017 sayılı kararında, ayırık ve blok yapı nizamına dahil imar adalarında mevcut olan parsellerde çıkmaların zemin kattan, bitişik nizam imar adalarında ise 1 inci normal kattan itibaren yapılması “Plan notlarının” 27 nci maddesinde yer aldığından, mevcut yapılaşmaların olduğu imar adalarında çıkma, kottan çıkan katlar, asma katlar, çatı piyesleri ve TAKS ve KAKS belirtildiği halde mevcut yapılaşma olan imar adalarında da çıkma, kottan çıkan katlar, asma katlar ve çatı piyeslerinin emsal hesabına dahil edilmemesi, yapılaşma olmayan imar adalarında ise yönetmelik hükümleri doğrultusunda işlem yapılmasının uygun olduğuna, bu talep ile bu talebin dışında bundan böyle konu ile ilgili gerçekleştirilecek uygulamalar sırasında, yukarıda açıklanan hükümler ile Belediye meclisinin 07.11.2017 tarih ve 148/2017 sayılı kararında belirtilen hükümlere birlikte uyulmasına ve uygulamaların aynen bu doğrultuda yürütülmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.

ALP KARGI
BELEDİYE BAŞKANI

HÜSEYİN BAYLAV
MECLİS KATİBİ

MESUT ÖZKARACALAR
MECLİS KATİBİ