

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi: 04.06.2013
“ **Sayısı:** 34

Konu: Revizyon İmar Planına yapılan itirazların görüşülmesi.

Manavgat Belediye Meclisi; 10.05.2013 tarihinde Cuma günü saat 15.00’de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Erşan ÖZDEN, üyelerden; İzzet Şeker, İbrahim Yaşar, Abdullah Uğur, Sema Ecevitoglu, Nuray Kara, Ramazan Taş, Hasan Şekerlisoy, Bülent Özgüven, Hasan Öğrekçi, Osman Tümbül, Nadir Okudan, Ahmet Şahin, Halil Çınar, Derya Kaya, Namık Akın, Münteha Öz, Sevdal Murat Atay ve Bünyamin Güler’in iştirakiyle olağanüstü toplandı. Gündem konusunun görüşülmesine başlandı.

Gündemin 1. maddesinin görüşülmesine geçildi.Meclis Başkanı, Revizyon İmar Planına yapılan itirazların görüşülmesi ile ilgili İmar Komisyonunun hazırlamış olduğu İmar Komisyon Tutanağını Belediye Şehir Plancısı Rasim Özgür KARASOY’a okuttu.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

“08.05.2013 tarih ve 09.05.2013 tarihlerinde İller Bankası’nca onaylanan Manavgat Kent Merkezi İlave + Revizyon İmar Planına askıda kaldığı süre içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi amaçlı toplanılmıştır. Plana yapılan kayıtlı itiraz dilekçelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

1-) 7897 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Orhan ÖZTÜRK

Talebi: Yukarı Pazarcı Mah. 2051 ada 1 parseldeki (1253 ada 1 parsel) günübirlik alan kullanımına dönüştürülen alandaki emsal farklılıklarının giderilmesi ve en az 0,30 emsal yoğunluğunun verilmesi.

Karar: Günübirlik alanlarda ilgili yönetmelik doğrultusunda maksimum yapı yoğunluğu emsal: 0.20 olabilmektedir. Bu bağlamda dilekçedeki 0.30 emsal talebi uygun değildir. Ancak; aynı bölgede günübirlik alan olarak öngörülen 1249, 1250, 1251 adalardaki emsal oranının 0,20 olarak belirlenmiş iken 2051 ada 1 parselde emsalın 0,10 olarak belirlendiği görülmektedir. Aynı kullanım öngörülen 2051 ada 1 parseldeki bu teknik hatanın düzeltilerek emsal oranının 0,20 olarak düzeltilmesi uygun olacaktır. Bu gerekçeler doğrultusunda talebin kısmen uygunluğuna,

2-) 8119, 7791, 8720, 7969, 7946, 7947, 7794, 7792, 7793, sayılı itiraz dilekçeleri.

Talep sahibi: Çağdaş ÖZBAY, Emine Esin GÜLER, Schmidt ALBERT, Salih ULTAV, Hatice ÖZER, Hüseyin Hüsnü SÖZEN, Hilmi ÜNAL ve Müşterekleri, Arif Osman GÜVEN, Müzeyyen ÜNAL ve Müşterekleri.

Talebi: Yukarı Pazarcı Mah. 2051, 1249, 1250, 1251 adalardaki Semt Spor Alanı kararının değiştirilmesi yada kamulaştırma yapılması hususunun değerlendirilmesi revizyon planda öngörülen emsal farklılıklarının giderilmesi ve günübirlik alan için öngörülen maksimum yüksekliğin 3 - 3.5 metre ile sınırlandırılması ve 1220 ada 4 parselin tercihlili ticari alana dönüştürülmesi,

Karar: Talep konusu alanlar Semt Spor Alanı olarak tanımlı, geçmiş dönemlerde yapılan plan uygulamaları sonucu K.O.P. (Kamu Ortaklık Payı) kesintisi neticesinde oluşmuş özel mülkiyete konu alanlar olup revizyon imar planında değişiklik yapıp bu alanların günübirlik alan kullanımına dönüştüğü görülmektedir. Günübirlik alanların düşük yoğunluklu içerisinde daha çok park spor ve oyun alanları gibi açık alan kullanımlarının yer aldığı alanlar olup, büyük oranda aynı kullanım ve yoğunluk kararları içerdiğinden semt spor alanının günübirlik alana dönüştürülmesinin plan bütünlüğünü bozmadığı ve parsel sahiplerine de yapılaşma hakkını kullanma imkanı tanıdığından parsel maliklerinin mağduriyetinin giderilmesi açısından uygun olduğu görülmektedir. Günübirlik alan olarak öngörülen 2051, 1249, 1250, 1251 adalardaki farklı emsal oranları ile ilgili teknik hatanın düzeltilerek emsal oranının 0,20 olarak düzeltilmesi ve bu alanlardaki maksimum yapı yüksekliğinin 3.50 metre (1 kat) olarak belirlenmesi uygun olacaktır.

Eski onaylı imar planında öngörülen tercihli ticari kullanımına göre ırmak kenarında yer alan yapı adalarında yapılaşmaların büyük ölçüde tamamlandığı, revizyon imar planında ön görülen sadece konut ve sadece ticaret kullanımının yapılaşma bütünlüğünü bozacağı gerekçeleriyle sadece ırmak kenarları ile sınırlı olmak üzere mevcut imar planındaki gibi tercihli ticaret kararının korunmasının uygun olacağı düşüncesiyle 1220 ada 4 parselin tercihli ticari alana dönüştürülmesi talebi uygundur.

Bahsi geçen gerekçeler doğrultusunda taleplerin kısmen uygunluğuna,

3-) 8112 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Ayhan KASAPOĞLU ve Müşterekleri.

Talebi: Aydınevler Mah. 1526 ada 14,15 parsellerin ticari alana çevrilmesi.

Karar: Planlama kriterleri ve plan bütünlüğü açısından ana arterler dışında ticari kullanımlar öngörülmediğinden talebin uygun olmadığına,

4-) 8044 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Karadağ GSM İnşaat Tur.Tic.

Talebi: Çağlayan Mah. 1112 ada 15 parselin tercihli ticari alana dönüştürülmesi.

Karar: Eski onaylı imar planında öngörülen tercihli ticari kullanımına göre ırmak kenarında yer alan yapı adalarında yapılaşmaların büyük ölçüde tamamlandığı, revizyon imar planında ön görülen sadece konut ve sadece ticaret kullanımının yapılaşma bütünlüğünü bozacağı gerekçeleriyle sadece ırmak kenarları ile sınırlı olmak üzere mevcut imar planında ki gibi tercihli ticaret kararının korunmasının uygun olacağı düşüncesiyle 1112 ada 15 parselin tercihli ticari alana dönüştürülmesi talebinin uygun olduğuna,

5-) 8041 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Zeki ARDIÇ

Talebi: Kasaplar Mah. 1960 ada 1 parselde yer alan resmi kurum alanı içerisinde hisseleri oranındaki alanın mevcut imar planında olduğu gibi konut alanı olarak ayrılması,

Karar: Bahse konu alanda dört tanesi özel mülkiyet bir tanesi hazine olmak üzere 5 hissedar bulunmaktadır. 02.09.2010 tarihinde alınan Meclis Kararı ile Özel Mülkiyete konu alanların ayrılarak konut alanına dönüştürüldüğü geriye kalan hazine alanlarının ise resmi kurum alanı olarak plan değişikliği yapıldığı bilinmektedir. Ancak; Plan değişikliği sonucunda yapılan imar uygulamasına ana hissedar Mal Müdürlüğü'nce (Hazine) uygun görüş verilmediğinden ayrılma işlemi gerçekleştirilememiştir. Bahsi geçen alanda teknik anlamda imar uygulaması gerçekleştirilmediğinden talebinin uygun olmadığına,

6-) 7953 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Havva BÜYÜKARSLAN ve Müşterekleri.

Talebi: Aşağı Pazarcı Mah. 569 ada 13 parselin 3 kattan 5 kata çıkartılması.

Karar: Mevcut imar planında da 3 kat olarak ön görülen bu alanlarda revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup kat artırımı talebi ilave yoğunluk artışına sebep olacağından 3194 sayılı İmar Kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

7-) 7922 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Ahmet KURTÇEPE

Talebi: Mitatpaşa Cad. 51 ada 10 parsel 3 kattan 4 kata çıkarılması.

Karar: Mevcut imar planında da 3 kat olarak ön görülen bu alanlarda revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup, kat artırımı talebi ilave yoğunluk artışına sebep olacağından 3194 sayılı İmar Kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

8-) 7914 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Aliye DENİZ ve Müşterekleri.

Talebi: Aşağı Pazarcı Mah. 936 ada 1 parselin 3 kattan 5 kata çıkartılması.

Karar: Mevcut imar planında da 3 kat olarak ön görülen bu alanlarda revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup kat artırımı talebi ilave yoğunluk artışına sebep olacağından 3194 sayılı İmar Kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

9-) 7923 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Ömer KASAPOĞLU

Talebi: Mitatpaşa Cad. 1602 ada 11,12 parsellerin 3 kattan 4 kata çıkarılması.

Karar: Mevcut imar planında da 3 kat olarak ön görülen bu alanlarda revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup kat artırımı talebi ilave yoğunluk artışına sebep olacağından 3194 sayılı İmar Kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

“ **Sayısı:** 34

10-) 7928 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Halit ÜNAL

Talebi: Mitatpaşa Cad. 54 ada 4 parsel 3 kattan 4 kata çıkarılması.

Karar: Mevcut imar planında da 3 kat olarak ön görülen bu alanlarda revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup kat artırımı talebi ilave yoğunluk artışına sebep olacağından 3194 sayılı imar kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

11-) 7841 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Emine ÜNAL ve Müşterekleri.

Talebi: Sarılar Kavaklı Mah. 462 parselin imar planı kapsamına alınması.

Karar: Bahse konu parselin büyük kısmının Manavgat Belediye sınırları dışında kalması sebebiyle talebinin uygun olmadığına,

12-) 7819 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Şakir KARTAL

Talebi: Demokrasi Bulvarı 1037 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi.

Karar: İmar planına göre c nizam 5 kat olarak müsaadeli olmasına rağmen parsel derinliğinin az olması sebebiyle 3 kat yapı yapılabildiği gerekçesiyle planın yeniden değerlendirilerek 5 kat yapılaşmaya uygun plan kararı getirilmesi talep edilmektedir. Talep konusu parsel 188 m² büyüklüğünde olup, Parselin yapılaşma hakkını kullanamaması cephe, derinlik ve parsel büyüklüğünden kaynaklanmaktadır. Bu durum plan kararlarıyla düzeltilemeyeceğinden talebinin uygun olmadığına,

13-) 7790 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Mehmet KARA ve Müşterekleri.

Talebi: Pazarcı Mah. Sanayi Sitesi 1148 ada 10 parselde bulunan açık stok alanı kararının KSS alanına dönüştürülmesi.

Karar: Açık Stok Alanı kararı Sanayi Sitesi içinde yer alan Marangoz, Oduncu v.b. işletmelerin açık depolama alanı ihtiyaçlarını karşılama amaçlı eski onaylı imar planında öngörülen bir karar olduğu için talebinin uygun olmadığına,

14-) 7805 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Ali Rıza KARACA

Talebi: Hisar Mah. Güllük Cad. ve Gülveren Caddesinde yer alan a-4, a-5, b-4, b-5, c-4, c-5 ve emsal 1,20 yapılaşma koşullarının c-5 olarak değiştirilmesi,

Karar: Revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup, kat artırım talebi ilave yoğunluk artışına sebep olacağı, yapılaşma nizamını farklılaşması bölgedeki yapılaşma düzenini bozacağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

15-) 7592 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Sıdıka KARKUŞAK ve Müşterekleri.

Talebi: Yukarı Pazarıcı Mah. 1217 ada 6, 7, 8, 9 parseller, 1218 ada 1, 2, 3 parseller, 1219 ada 2, 6, 7 parsellerin tercihli ticari alana dönüştürülmesi,

Karar: Eski onaylı imar planında öngörülen tercihli ticari kullanımına göre ırmak kenarında yer alan yapı adalarında yapılaşmaların büyük ölçüde tamamlandığı, revizyon imar planında ön görülen sadece konut ve sadece ticaret kullanımının yapılaşma bütünlüğünü bozacağı gerekçeleriyle sadece ırmak kenarları ile sınırlı olmak üzere mevcut imar planındaki gibi tercihli ticaret kararının korunmasının uygun olacağı düşüncesiyle tercihli ticari alana dönüştürülmesi talebinin kısmen uygunluğuna,

16-) 7593 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Sıdıka KARKUŞAK ve Müşterekleri.

Talebi: 2051 adadaki Günübirlük alandaki emsal 0,10 kararının korunması maksimum yapı yüksekliğinin 3 metreyi geçmemesi,

Karar: Günübirlük alan olarak öngörülen 2051 ada ve diğer 1249, 1250, 1251 adalardaki farklı emsal oranları ile ilgili teknik hatanın düzeltilerek emsal oranının 0,20 olarak düzeltilmesi ve bu alanlardaki maksimum yapı yüksekliğinin 3.50 metre (1 kat) olarak belirlenmesi düşüncesiyle talebin kısmen uygunluğuna,

17-) 7490 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Emel ÜNAL

Talebi: Y.Hisar Mah. 261 ada1 parselin 3 kattan 4 kata çıkarılması,

Karar: Mevcut imar planında da 3 kat olarak ön görülen bu alanlarda revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup kat artırım talebi ilave yoğunluk artışına sebep olduğundan 3194 sayılı İmar Kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

18-) 7605-7606 sayılı itiraz dilekçeleri

Talep sahibi: Dilek KARA ve Müşterekleri, Nazmi GÖK ve Müşterekleri.

Talebi: 783 ada 5 ve 6 parsel ile doğusunda yolun taşıt yoluna yada 6 metrelik yola çevrilmesi.

Karar: Yolun genişlemesi park alanının azaltılmasına dolayısıyla plan bütünündeki sosyal donatı alanının azalmasına sebep olduğundan 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı olmaktadır. Ayrıca;

Talep konusu parsellerin zaten batı kısmındaki 7 metrelik yoldan servis aldığından talebinin uygun olmadığına,

19-) 2725-2734-2648-8194 sayılı itiraz dilekçeleri.

Talep sahibi: PTT, Milli Eğitim Müdürlüğü, İl Jandarma Komutanlığı, Milli Emlak Müdürlüğü, Şinasi GÖDEK

Talebi: Manavgat Kaymakamlığı, PTT, Jandarma, Çağlayan İ.Ö.O'nun yerinde kalması plan değişikliğinin eski haline döndürülmesi Mal Müdürlüğü'nün Lojmanının bulunduğu 1 ada 82 parselin Resmi Kurum Alanı olarak ayrılması.

Karar: Revizyon İmar Planında Kaymakamlık, PTT, Jandarma ve Çağlayan İ.Ö.O'nun kentin farklı bölgelerinde öngörülen Resmi Kurum Alanları içerisine taşınarak, bu alanların park, rekreasyon alanı, meydan, otopark gibi açık kullanım alanları olarak düzenlendiği görülmektedir. Günümüz Kent Merkezlerinin yaya odaklı olduğu düşünüldüğünde, Manavgat'ın gelecekte kente ve kentliye hava alıracak bu tür açık alan kullanımlarına ihtiyaç duyulacağı, ayrıca; Büyükşehir Yasası ile birlikte sadece kent merkezine değil Manavgat Kent bütününe hizmet edecek konum ve büyüklükte alanlarda yer seçeceği gerekçeleriyle taleplerin uygun olmadığına,

20-) 2780 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Milli Emlak Müdürlüğü

Talebi: Manavgat Kaymakamlığı, Jandarma, Çağlayan İ.Ö.O'nun yerinde kalması plan değişikliğinin eski haline döndürülmesi, Mal Müdürlüğü'nün Lojmanının bulunduğu 1 ada 82 parselin Resmi Kurum Alanı olarak ayrılması.

Karar: Revizyon İmar Planında Kaymakamlık, PTT, Jandarma ve Çağlayan İ.Ö.O'nun kentin farklı bölgelerinde öngörülen Resmi Kurum Alanları içerisine taşınarak bu alanların park, rekreasyon alanı, meydan, otopark gibi açık kullanım alanları olarak düzenlendiği görülmektedir. Günümüz kent merkezlerinin yaya odaklı olduğu düşünüldüğünde, Manavgat'ın gelecekte kente ve kentliye hava alıracak bu tür açık alan kullanımlarına ihtiyaç duyulacağı, ayrıca; Büyükşehir Yasası ile birlikte sadece kent merkezine değil Manavgat kent bütününe hizmet edecek konum ve büyüklükte alanlarda yer seçeceği düşünüldüğünde taleplerin uygun olmadığı görülmektedir.

1 ada 82 parselin Resmi Kurum Alanına dönüştürülmesi talebinin eski imar planından gelen bir karar olması sebebiyle uygun olduğu anlaşılmıştır. İzahı yapılan gerekçeler doğrultusunda talebin kısmen uygunluğuna,

21-) 7667 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Hüseyin ZİYAETTİN

Talebi: Y. Pazarcı Mah. 1220 ada 3 parselin tercihli ticaret alanına dönüştürülmesi,

Karar: Eski onaylı imar planında öngörülen tercihli ticari kullanımına göre ırmak kenarında yer alan yapı adalarında yapılaşmaların büyük ölçüde tamamlandığı, revizyon imar planında ön görülen sadece konut ve sadece ticaret kullanımının yapılaşma bütünlüğünü bozacağı gerekçeleriyle sadece ırmak kenarları ile sınırlı olmak üzere mevcut imar planındaki gibi tercihli ticaret kararının korunmasının uygun olacağı düşüncesiyle tercihli ticari alana dönüştürülmesi talebinin uygunluğuna,

“ **Sayısı:** 34

22-) 7422 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Map Mühendislik-Araştırma-Planlama

Talebi: Hisar Mah.2413 ada 9 parselin yapı nizamının 0,30/0,90 3 kat yerine aynı konumdaki 2412 ada da olduğu gibi emsal = 0,90 3 kat olarak değiştirilerek emsal farklılığının giderilmesi ve mülkiyet sınırı ile imar adası arasında ki uyumsuzlukların giderilmesi.

Karar: İmar planı ile mülkiyet sınırları arasında ki uyumsuzluklar ile emsal farklılığı gibi teknik hataların düzeltilmesi talebin uygunluğuna,

23-) 7236 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Mustafa BOZKURT

Talebi: Y. Hisar Mah. 509 ada 12 parselde çekme mesafeleri yapıldıktan sonra yaklaşık 4 metre kalan bina derinliğinin artırılması için kuzeyindeki 14 metrelik yoldan çekme mesafesinin 3 metreye indirilmesi,

Karar: Ön bahçe mesafesinin küçültülmesi çevredeki yapılaşmaların cephe bütünlüğünü bozacağı, parselde çekme mesafeleri yapıldıktan sonra oluşan yapılaşma koşullarının parselin mevcut cephe, derinlik ve parsel büyüklüğünden kaynaklanmakta olduğu, parsellasyon sonucu oluşan bu durumun plan kararlarıyla düzeltilemeyeceği gerekçeleriyle talebin uygun olmadığına,

24-) 7081 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Ramazan DENİZ, Nazmiye DENİZ

Talebi: Yayla Mah. 1947 ada 10 parsel ticari fonksiyon verilmesi.

Karar: Planlama kriterleri ve plan bütünlüğü açısından ana arterler dışında ticari kullanımlar öngörülmediğinden talebin uygun olmadığına,

25-) 7161 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Osman KURAN ve Müşterekleri

Talebi: Aşağı Pazarcı Mah. 569 ada 11 parselin 3 kattan 5 kata çıkarılması.

Karar: Mevcut imar planında da 3 kat olarak ön görülen bu alanlarda revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup kat artırım talebi ilave yoğunluk artışına sebep olacağından 3194 sayılı İmar Kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

26-) 6764 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Soner KÖK

Talebi: Manavgat 1353 parselin imar planı çalışması kapsamına alınması,

Karar: Hastane Caddesi üzerinde yer alan 1353 parsel özel mülkiyete konu bir alan olmasına

rağmen revizyon imar planında orman alanı olarak gösterildiği görülmekte olup, bu durumun düzeltilmesine yönelik parselin imar planı kapsamına alınması ve orman silüetini bozmayacak şekilde yapı yüksekliğinin maksimum 11.50 metre (3 kat) olacak şekilde yapılması koşulu ile talebin uygunluğuna,

27-) 6805 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Nuray ÇOLAK

Talebi: Aydınevler Mah. 1517 ada 1 parselin ticari olması,

Karar: Talep konusu parselin çevresindeki komşu parsellerde ticari kullanım öngörülmesine rağmen aynı konumdaki bu parselin konut kullanımlı olduğu görülmektedir. Plan bütünlüğünün sağlanabilmesi için sadece talep konusu parselin değil cephe aldığı yoldaki 1517 ada 1, 2, 3 parseller ve 1452 ada 10 parsellerin karşılıklı olarak ticaret kullanımına dönüştürülmesi koşuluyla talebin uygunluğuna,

28-) 6754 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Cemalettin TANIR

Talebi: Oymapınar Cad. 800 ada 6 parselin ticari olması,

Karar: Talep konusu parselin çevresinde eski imar planı kararlarına göre konut kullanımlı olarak büyük ölçüde yapılaşmaların gerçekleşmiş olduğu, parselin plan hükümlerine göre zemin katın % 30'a kadar kısmını ruhsata esas projesinde göstermek üzere günlük tüketim ve ihtiyaçlara yönelik ticari olarak kullanılabileceği gerekçeleriyle talebin uygun olmadığına,

29-) 6749 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Hakan TAN

Talebi: Barbaros Cad. 190 ada 23 parseldeki kat ayırım hattının ve yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi,

Karar: Talep konusu parselin bulunduğu adada, Barbaros Caddesinin devamında açılacak yolun kamulaştırma işlemleri sonucunda oluşan parsel formları ve artık parseller sonucu ada içerisinde yapılaşma hakkının kullanılamaz hale geldiği, ada içerisindeki diğer parsellerde mevcut yapılaşmaların bulunması sebebiyle imar uygulamasını yapılmasının mümkün olmadığı görülmüş olup, yeni açılacak yoldan cephe alan 190 ada 20 ve 23 parsellerde kütle tanımlamaları yapılarak mağduriyetin giderilmesi gerekçeleriyle talebin kısmen uygunluğuna,

30-) 6495 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Çetin YILMAZ

Talebi: Aşağı Hisar Mah. 2172 ada 1 parselde revizyon planda yapılaşma koşulu değişikliklerinin mevcut plan koşullarına dönüştürülerek mağduriyetin giderilmesi,

Karar: Talep konusu parselde mevcut imar planında parsel sınırları baz alınarak hmax= 5.50 yapılaşma koşulları bulunurken revizyon imar planında tüm yönlerden 5'er metre çekme yapılarak

emsal= 0.50 hmax= 5.50 yapılaşma koşulları önerilerek hak kaybına uğradığı görülmektedir.Yapılan bu teknik hatanın düzeltilerek mevcut eski imar planı koşullarına döndürülmesi talebinin uygunluğuna,

31-) 8169 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: İbrahim GÜVEN, Yusuf GÜVEN

Talebi: 936 ada 5 parselin 3 kattan 5 kata çıkarılması.

Karar: Mevcut imar planında da 3 kat olarak ön görülen bu alanlarda revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup kat artırım talebi ilave yoğunluk artışına sebep olacağından 3194 sayılı İmar Kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

32-) 8208 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Cahide ÖZEN

Talebi: Yayla Mah. 1951 ada 6 parselin ticari olması,

Karar: Planlama kriterleri ve plan bütünlüğü açısından ana arterler dışında ticari kullanımlar öngörülmediğinden talebin uygun olmadığına,

33-) 7994-7995-7992-7991-7993 sayılı itiraz dilekçeleri.

Talep sahibi: Namık Kemal OKUR ve Müşterekleri.

Talebi: Yukarı Pazarcı Mah. 2051 ada 1 parseldeki (1253 ada 1 parsel) güneybirlik alan kullanımına dönüştürülen alandaki emsal farklılıklarının giderilmesi ve üst emsal ve yükseklik oranının uygulanması,

Karar: Güneybirlik alan olarak öngörülen 1249, 1250, 1251 adalardaki emsal oranının 0,20 olarak belirlenmiş iken 2051 ada 1 parselde emsalin 0,10 olarak belirlendiği görülmektedir. Aynı kullanım öngörülen 2051 ada 1 parseldeki bu teknik hatanın düzeltilerek emsal oranının 0,20 olarak düzeltilmesi uygun olacağı, Güneybirlik alanlarda ilgili yönetmelik doğrultusunda maksimum yapı yoğunluğu emsal:0.20 olması gerektiği bunların dışında üst emsal ve yükseklik verilemeyeceği gerekçeleriyle talebin kısmen uygunluğuna,

34-) 8074 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Raşit ÇAĞLAK ve Müşterekleri.

Talebi: Çeltikçi Köyü 477, 950, 474, 465 parsellerin imar planına çalışmasına dahil edilmesi,

Karar: Revizyon imar planı kapsamında alınan D.S.İ. ve Tarım İl Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda talep konusu parsellerin bulunduğu alan sulu tarım alanı olarak belirlendiğinden imar planı kapsamına alınması mümkün olmamaktadır. Bu kapsamda talebin uygun olmadığına,

35-) 3350 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Nadir SAVUR ve Müşterekleri

Talebi: Yukarı Pazarcı Mah.72 ada 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 31, 32 parseller ve 184 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parsellerin imar planına çalışmasına dahil edilmesi,

Karar: Revizyon imar planı kapsamında alınan D.S.İ. ve Tarım İl Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda talep konusu parsellerin bulunduğu alan sulu tarım alanı olarak belirlendiğinden imar planı kapsamına alınması mümkün olmamaktadır. Bu kapsamda talebin uygun olmadığına,

36-) 7954 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Gülcan ÖZDEMİR

Talebi: Aşağı Pazarcı Mah. 569 ada 14 parselin 3 kattan 5 kata çıkarılması,

Karar: Mevcut imar planında da 3 kat olarak ön görülen bu alanlarda revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup kat artırımı talebi ilave yoğunluk artışına sebep olacağından 3194 sayılı İmar Kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

37-) 8208 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Uysaloğlu Turizm Taş. İnş. Ltd.Şti.

Talebi: Hisar Mah. Sarılar yolu üzeri 1046 ada 3 parselin ticari olması,

Karar: Revizyon imar planında talep konusu parsel ve aynı yol üzerindeki diğer parsellerde mevcut imar planında olduğu gibi konut alanı olarak öngörüldüğü parselde münferit olarak ticari kullanım verilemeyeceği, istenilen durumlarda parselin plan hükümlerine göre zemin katın % 30'a kadar kısmını ruhsata esas projesinde göstermek üzere günlük tüketim ve ihtiyaçlara yönelik ticari olarak kullanabileceği gerekçeleriyle talebin uygun olmadığına,

38-) 8012 sayılı itiraz dilekçesi,

Talep sahibi: Mehmet Tekin MECİTOĞLU

Talebi: Yukarı Hisar Mah. 49 ada 2 parseldeki yüksek zayıat sonucu oluşan mağduriyetin giderilmesi için park ile ada arsındaki yolun kaldırılarak, 2 ayrı kütle yerine blok nizam tek kütle önerilmesi,

Karar: Park ile yapı adası arasında ki yolun ayırıcı nitelikte gerekli olduğu, iki ayrı öngörülen kütle tanımının tek kütle olarak düzenlenmesinin uygun olmadığı gerekçeleriyle talebin uygun olmadığına,

39-) 8072 sayılı itiraz dilekçesi,

Talep sahibi: Ali ARSLAN, Hasan ARSLAN

Talebi: Yayla Mah. 150 ada 49 parselden yol geçirilmesi suretiyle oluşan zayıatın plan değişikliğiyle düzeltilmesi, değiştirilemiyorsa rayiç bedel üzerinde kamulaştırılması,

Karar: Söz konusu yol kanal üzerinden köprü ile bağlanıp kuzey güney yönünde devamlılığı olan 12 metre bir yol olup, plan değişikliği suretiyle yolun daraltılması veya kaldırılması mümkün olmadığından talebin plan değişikliği ile düzeltilmesinin mümkün olmadığına,

40-) 8060-7952-8215 sayılı itiraz dilekçeleri,

Talep sahibi: Mehmet TULU, Abdullah ÖZ, Hasan ERSOY

Talebi: Mitatpaşa Cad. 51 ada 14, 15 ve 11 parsellerin 3 kattan 4 kata çıkarılması,

Karar: Mevcut imar planında da 3 kat olarak ön görülen bu alanlarda revizyon imar planı kapsamında her hangi bir kat ve yoğunluk artışına ilişkin karar getirilmemiş olup, kat artırım talebi ilave yoğunluk artışına sebep olacağından, 3194 sayılı İmar Kanunu ve planlama kriterlerine aykırı olması sebebiyle kat artışı talebinin uygun olmadığına,

41-) 7418 sayılı itiraz dilekçesi.

Talep sahibi: Sabri ÖZ

Talebi: Plan hükümlerinde yer alan zemin katın % 30'a kadar kısmını ruhsata esas projesinde göstermek üzere günlük tüketim ve ihtiyaçlara yönelik ticari olarak kullanımlar yer alabilir. Bu ünitelere depo yada eklenti bağlanamaz plan notundaki ‘‘Bu ünitelere depo yada eklenti bağlanamaz’’ hükmünün kaldırılması,

Karar: Bu plan notu küçük ölçekte mahalle bakkalı, manav v.b. gibi kullanımlar için belirlenmiştir. Bu kullanımlara depo v.b. eklentilerin yapılması halinde ölçeği dışına kullanımlara yol açacağı, ayrıca; Bina için gerekli olan depo odunluk v.b. zorunlu kullanımları kısıtlayacağından talebin uygun olmadığına,

Komisyon üyelerinin oy birliği ile karar verilmiştir.

İtiraz Dilekçelerinin ardından revizyon imar planı ile ilgili Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yaptığı teknik inceleme sonucu tespit ettiği hususların görüşülmesine geçilmiştir

1-) İlave + Revizyon imar planında oluşturulan yapı ada sınırları ile güncel mülkiyet sınırları arasında uyumsuzluklar tespit edildiği, bu durumun planın uygulanması aşamasında ihdas ve terk gibi ilave harita uygulamalarına yol açarak mağduriyete sebep olacağı gerekçesi tespit edilen teknik çizim hataların düzeltilmesi, geçmiş dönemde alınan meclis kararları ve revizyon imar planının yapımı sürecinde Belediye Meclisince düzeltilmesine karar verilen plan tadilatlarının bazılarının revizyon imar planında dikkate alınmadığı tespit edilmemiş olup, hak kaybı ve uygulama sorunlarının yaşanmaması için bu maddi hataların düzeltilmesi hususları ile,

Plan notlarının;

2.46. İmar planı ile oluşturulmuş olan imar adalarında ve imar parsellerinde inşaat yapılan alan dışındaki bölümlerde (imar parseli içinde) ve bina içinde bodrum katında kapalı otopark yapılabilir. Bodrum katında yapılan otopark alanları emsale dahil değildir. maddesinin kaldırılması,

2.48 ve 2.51 maddelerinin birleştirilerek,

- Kapalı çıkımlar kaks-emsal alanına dahildir. Açık çıkma ve açık balkonların 1.5

metrelik bölümleri kaks-emsal hesabına dahil edilmez. Ancak mimari kütlede hareketlilik (doluluk ve boşluklar) ve yörenin iklim şartlarından dolayı mimari cephe hattından dışarı en fazla 1,50 m. Taşan ve cephe hattının en fazla 1.20 m. içeri çekilerek oluşturulacak açık teras düzenlemeleri kaks-emsal hesabına dahil değildir. Bu türdeki düzenleme binanın her bağımsız bölümün % 50'sini geçemez. Şeklinde tek madde olarak düzenlenmesi,

Çatı eğimi ile ilgili 2.60 nolu maddenin,

- “Çatı meyili % 33'den fazla olamaz. Bu meyil binanın cephe hatlarından hesaplanır. Saçaklar hesaba katılmaz (kapalı çıkma ucundan hesap edilir) bu eğim ve yükseklik sınırları içinde kalmak koşulu ile yapılacak çatılar kırma çatı, beşik çatı ve tonoz çatı şeklinde olacaktır.
- Tonoz çatı yapılması halinde; 0 ve/veya 120 cm parapet üzerine oturtulacak % 33 eğimli kırma-beşik çatı eğimi içerisinde kalacak şekilde yapılacaktır.” şeklinde düzeltilmesi,

2.61. nolu maddenin,

- Çatı arasında alt katla bağlantılı piyesler yapılması halinde çatı eğimi, kapalı çıkma ucuna ilave edilen 120 cm. parapet üzerinden başlar. Bu tür çatılarda çatı örtüsü betonarme olacaktır. şeklinde düzeltilmesi,

2.63. Nolu maddenin,

- Çatı teraslarına yapılacak en çok 115 cm yüksekliğinde kagir korkuluklar bina yüksekliğine dahil değildir. Teras, cephenin en fazla ½ oranında yapılabilir. Teraslara örtü yapılması halinde açık ya da kapalı çıkma hizasından itibaren 2.40 m yükseklikte max. %33 eğimli ve mahya kotunu aşmayacak şekilde düzenlenecektir. Teras cepheleri boş bırakılacak, taşıyıcı elemanları ve iskeleti sökülebilir ahşap veya metal olacak ve çatısı beton kullanılmadan örtülebilecek çatı mahya kotunu aşmayacaktır. Bu bölümlerdeki balkonlarda ise üst örtü kapatılmayacaktır. şeklinde düzeltilmesi,

3.2. Kentsel çalışma alanları başlığı altındaki asmakat ile ilgili notun,

- “Zemin kat temiz iç yüksekliği 5.50 metre olan ticaret alanlarında; asma kat, giriş yaptığı cepheye 3.00 metreden fazla yaklaşmamak ve yapılacak asma kat alanı esas dükkanın yarısından az olmamak şartıyla yapılabilir. Asma katlar emsale dahildir.” şeklinde düzeltilmesi ve aşağıda belirtilen;
- Binalarda doluluk boşluk, mimari kütlede hareketlilik sağlamak amacıyla yapılan balkonlar bağlı olduğu her bağımsız bölümün cephesinin % 50 sini geçemez.
- Yapılarda merdiven kolu yada sahanlığı açık çıkma olarak yapılmaz. notunun eklenmesi,
- Kent estetiği açısından kentsel çalışma alanlarında yer alan fırın, restoran, cafe vb kullanımlarda yer alan ocak vb kullanımların duman tahliyesi için bina içerisinde baca yaptırılması zorunludur.
- Yapılarda balkon ve çatı üzerindeki TV- Çanak anten kirliliğini önlemek amacıyla merkezi sistem olarak yapılması ve her bağımsız bölüme en az iki kablo ile bağlanması zorunludur ve iskan ruhsatı şartıdır.

Hükümlerinin ilave edilmesi hususlarının, planın uygulanabilirliği açısından daha uygun olacağı gerekçeleriyle önerildiği şekli ile düzeltmelerin yapılmasının uygun olduğuna komisyon üyelerinin oybirliği ile karar verilmiştir.”denilmektedir.

Meclis Başkanı, İmar Komisyonunun hazırlamış olduğu raporu oylamaya sundu.

Yapılan oylama sonucunda; Revizyon İmar Planına yapılan itirazlar için hazırlanan Komisyon Raporunun uygunluğuna, Revizyon İmar Planının yapılan değişikliklerle onaylanmasına, gerekli düzeltmelerin yapılması için müellifine bir nüshasının gönderilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

Meclis Katipleri

Erşan ÖZDEN

İbrahim YAŞAR

Sema ECEVİTOĞLU