

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Sahil Mahallesi'nde mülkiyeti Nezihe TERZİ, Ayten ARAS, Ali ve Ayşen ALİŞAN'a ait 372 ada 1,2 ve 3 parsellerinde imar adası içerisindeki yapılaşma koşulları da dikkate alınarak imar durumunun belirlenmesi için 03.10.2023 tarih 2763 sayılı dilekçe ile talepte bulunulmuştur. Konu Belediye Meclisinin 05.10.2023 tarihli ve 83 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu 1 nolu parselin yaklaşık 155 m² lik kısmı imar yoluna tahsisli olup geriye kalan kısmında Ayrık Nizam 6 kat ve 4 katlı Konut Alanı olarak planlandığı, 2 nolu parselin yaklaşık 26 m² lik kısmı imar yoluna tahsisli olup geriye kalan kısmı Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı olarak planlandığı ve 3 nolu parselin yaklaşık 166 m² lik kısmı Ayrık Nizam 6 katlı geriye kalan kısmı Ayrık Nizam 4 katlı konut alanına tahsisli olduğu görülmektedir.

Bahsi geçen imar adası incelendiğinde yapılaşmanın başlamış olduğu, aynı imar adasının kuzey batısında bulunan ve 10 m lik imar yoluna cephesi olan ruhsatlı binaların da taban oturumları incelendiğinde; söz konusu parsellerin terkleri de göz önünde bulundurularak tevhid edilmek koşulu ile 10 m lik imar yolundan 1.50 m çekme yapılması, ön ve arka cephelerinden ise 372 ada 5 parselde bulunan komşu binasının taban oturumundan hiza alınması, aynı binanın komşu parsel sınırından çektiği kadar çekme yapılması suretiyle mevcut emsal korunarak, emsalinin yettiği kadar inşaat yapılmasına, aynı zamanda mevzuatın izin verdiği çıkma mesafelerinin ön ve arka cephede uygulanması kararı komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.
08.01.2024

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz
KÖROĞLU
Üye

Alev GÜVEN
Üye
KATILMADI

Özlem
ÖZGEN
Üye

Sabri CİVELEK'in 22.12.2023 tarih 3745 sayılı dilekçesinde, İlçemiz Sahil Mahallesi içinde bulunan mülkiyetleri Yusuf, Hayrettin ve Sabri CİVELEK'e ait 101 ada 41 parselde imar adası içerisindeki yapılaşma koşulları da dikkate alınarak imar durumunun belirlenmesi talebinde bulunulmuştur. Konu Belediye Meclisinin 09.01.2024 tarihli ve 9 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu parselin kendi başına mevzuatın belirttiği nitelikte bir yapı oluşturmak için cephe genişliklerinin ve derinliklerinin yetmediği anlaşıldığından; söz konusu parselin batısında yer alan 101 ada 38 parsel ile tevhit ve ifrazı sonucu yaklaşık 400 m2 lik bir parsel oluşması halinde 38 parselin bitişiğinde yer alan ve plan değişikliği ile blok nizam olarak belirlenmiş yapıya bitişik bir şekilde kurularak tabanda %30 a oturan, yol cephesinde blok olarak belirtilmiş yapıdan hiza alınarak devam ettirilen ve arka cephede 38 nolu parselde ifraz sonrasında oluşacak yeni parselden mevzuatına uygun olarak çekme yapılmak suretiyle taban alanının devamının sağlanması ile toplamda 5 katlı yapılacak yeni yapıda arka ve yan bahçe sınırlarından mevzuatın izin verdiği çıkma mesafelerine izin verilerek imar durumu belirlenmesi komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.
05.03.2024

Enez Zeki
ÖZTOPAL
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Aziz
KÖROĞLU
Üye
-KATILMADI-

Alev GÜVEN
Üye
-KATILMADI-

Özlem
ÖZGEN
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 154 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 parsellerinin dahil olduğu sahada bulunan imar yolunun sürekliliği bulunmadığı gerekçesi ile bu alanın parselin kuzeyinde park alanı olarak kaydırılması amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 05.12.2023 tarihli ve 116 sayılı karar ile onaylanmış ancak parsel maliklerinin bir araya gelip süreci yürütmesi aşamasında anlaşamamaları üzerine plan değişikliğinin iptal edilmesi talep edilmiştir. Bu amaçla konu 07.03.2024 tarihli ve 31 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede birlikte yapılaşma şartı getirilen uygulamada birlikteliğin sağlanamamasından dolayı 116 sayılı kararın iptaline ve eski imar planına geri dönülmesine komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.03.06.2024

Hasan GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 393 ada 13 parselde imar planında konut alanı kullanımında kalan ancak mevcutta mezar alanlarının bulunduğu alanların ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediye Meclisinin 02.05.2024 tarihli ve 54 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Komisyonumuzca konut kullanımında kalan 77 m2 alan ağaçlandırılacak alan kullanımına dönüştürülmüş ve plan notları ile terke konu olmayacağı ifade altına alınmıştır. Donatı alanı yönünde olumlu etki yapacak plan değişikliği komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.03.06.2024

Hasan GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye
-Katılmadı-

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemizde yapılan binalardaki çatı katı uygulamalarında dubleks kat alanlarının oluşturulduğu ve bu alanlarda açık teras uygulamalarının yapıldığı; zaman içerisinde Karadeniz

bölgesinin yağışlı ve nemli iklim koşullarına maruz kalan teras alanlarının yeterli izolasyon yapılamadığından veya yapılsa bile uzun vadede düzenli bakım yapılmadığından dolayı daire iç hacimlerine ve komşu dairelere yağmur suyunun girmesi ile sözlü ve yazılı olarak şikayetlerin olduğu, bu mağduriyetlerin giderilmesi için vatandaşların izinsiz ve projelerine aykırı olarak teraslarını kapatma eylemlerine girdikleri aynı zamanda teras alanlarından geçiş yapılmak suretiyle çatı eğimi içerisinde kalması gereken ortak alanların dubleks kat sahipleri tarafından kendilerine özel alanlar oluşturdukları tespit edildiğinden;

Yaşanan olumsuzlukların giderilmesi adına Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin “Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar Madde:69 (2). bendinde belirtilen “Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. (Ek cümle:RG11/7/202131538) Ancak ihtiyaç duyulması halinde, bu Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümlere aykırı olmamak kaydı ile idarelerin imar yönetmeliklerine eklenecek yöreye özgü ilave tanımlar bu kapsamda değerlendirilmez.” denmekte olup Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 5. Bölümüne giren “Çatılar Madde:40 da belirtilen hususların; yöreye özgü aykırılıkların giderilmesi amacı ile aşağıdaki maddeler mütalaa edilmiştir;

1Çatı eğimi içerisinde yer alan açık teras ve kış bahçesi gibi çatı eğimi gidişatını bozan uygulamaların yapılmayacağı,

2Çatı eğiminin en düşük olduğu alanların bakımının ve temizliğinin yapılabilmesi amacı ile çatı saçağının oturtulacağı kısımlara bir sıra tuğula(maksimum 30 cm) dizilerek parapet yapma izninin verileceği,

3Çatı eğiminin %33 ü geçirilmemesi, fakat kırma çatı formu dışında yapılacak olan farklı uygulamaların eğimleri %33 ü geçmemek koşulu ile mevcut binaların estetiğini bozmayacak şekilde ve çevresindeki yapılaşmalara uyumlu olmak koşulu ile tasarlanmak istenen yapının kurulacağı lokasyondaki sokak silüetinin ilgili idareye sunulmak suretiyle olumlu görüş verilmesi neticesinde çatı formunun serbest kalması,

4Son kata içten bağlı çatı piyesi alanlarına ışık aldırma için güvercinlik yapılması, komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.03.06.2024

Hasan GÜVEN
Başkan

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Gültekin
ZENGİN
Üye

Ayşe
ÖZBEK
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

08.04.2024 tarih 41 sayılı belediye meclis kararına istinaden belirlenen imar komisyonu üyelerimizden komisyon başkanı olarak Hasan GÜVEN ve komisyon başkan yardımcısı olarak Muaz Berkan ABDULLAHOĞLU’nun görevlendirilmesi uygun bulunmuştur. 03.06.2024

Hasan GÜVEN
Başkan

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Gültekin
ZENGİN
Üye

Ayşe
ÖZBEK
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Sahil Mahallesi 370 ada 95 parselde İl Afet Acil Durum Müdürlüğünce tarafımıza sunulan konut amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifleri 05.06.2024 tarihli ve 978821 sayılı yazı ile Belediyemize sunulmuş ve plan teklifleri

Belediye Meclisinin 04.07.2024 tarihli ve 73 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan 370 ada 19 parselde yer alan Çaykur Fabrikası alanından ifraz ile oluşturulan yaklaşık 2bin m2 yüz ölçüme sahip parselin konut alanı olarak belirlendiği plan teklifi kapsamında E=2 yapılaşma koşullu konut alanları haricinde herhangi bir donatı alanı belirlenmediği kişi başı inşaat alanları hesaplandığında yaklaşık 950 m2 park alanı ihtiyacına ilişkin herhangi bir irdelemenin yapılmadığı tespit edildiğinden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine aykırı olan imar planı teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmamıştır.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.01.08.2024

Hasan GÜVEN
Başkan
-Katılmadı-

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 393 ada 13 parselde yeni yapılaşacak alanda bölgenin mevcut yapılaşma koşulları da dikkate alınarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi doğrultusunda imar durumunun belirlenmesi için 28.06.2024 tarih 1904 sayılı dilekçe ile talepte

bulunulmuştur. Konu Belediye Meclisinin 04.07.2024 tarihli ve 74 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Söz konusu talep incelendiğinde 6. Cadde cephesinde 5 metre olan çekme mesafesinde 3 metre arkat uygulaması, komşu parseller cephelerinde mevzuatın öngördüğü çekme mesafelerine uyulması, 7 metre genişlikteki imar yolu cephesinde 397 ve 386 adalardaki yapı oturum nizamlarının devam ettirilerek, taban alanının tespiti ile belirlenecek hizanın imar durumu olarak belirlenmesi ve başvuru dilekçesinde sunulduğu gibi ticari ünitenin üzerinde tek bloklu yapı olacak şekilde 4 katlı yapılaşma nizamı imar durumunun belirlenmesine komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.01.08.2024

Hasan GÜVEN
Başkan
-Katılmadı-

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Yeni Mahallesi 1. Etapta yapılan ancak zaman içerisinde imar planı uygulanması sürecinde hataların tespit edildiği 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 18.11.2022 tarihli ve 117 sayılı karar ile onaylanan imar planlarının esaslarını değiştirmeden

hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Belediye Meclisinin 04.07.2024 tarihli ve 75 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiş ve incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede plan sonrasında yürütülecek 18. Madde uygulamalarının sağlıklı şekilde özellikle bölgede bulunan konutların bağımsız şekilde çıkabileceği şekilde yürütülebilmesi düzenlemelerin yapıldığı tespit edilmiş olup hazırlanan imar planı teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.01.08.2024

Hasan GÜVEN
Başkan
-Katılmadı-

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Tatlısu Mahallesi 419 ada 3,4 ve 5 parsellere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 26.08.2024 tarih ve 2430 sayılı dilekçe ile belediyemize sunulmuş olup plan değişikliği talebi belediye meclisinin 03.09.2024 tarih ve 94 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede söz konusu 419 ada 3,4 ve 5 parsellerin üzerinde var olan binanın eski yapının yerinde inşaa edildiği ve ruhsat sürecinde mevcut yerin çekme mesafelerine uygun olmamasından dolayı söz konusu binanın mevcut haliyle ruhsatlandırılabilmesi için gerekli çekme mesafelerinin düzenlenmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.01.09.2024

Hasan GÜVEN
Başkan
-Katılmadı-

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Merkez Mahallesi 320 ada 7 parsel içerisinde var olan ibadet alanı ile ilgili daha evvel Belediye Meclisimizin 01.03.2022 tarihli ve 33 sayılı kararı ile onaylanan imar planı ile son hali belirlenen alanda proje değişikliği nedeniyle mevcut imar planı kararlarında bazı hususların düzeltilmesi gerektiği anlaşılmış olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

teklifi Belediye Meclisinin 03.09.2024 tarihli ve 95 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuzca yapılan incelemede;

Daha evvel onaylanan 2022 tarihli imar planı değişikliğinde vaziyet planı imar planı üzerine işlenmiş olduğu, bu plan kapsamında Belediyenin parseli olan 320 ada 5 parselin satın alınarak cami ve idari bina olmak kaydı ile iki ayrı bina öngörülmüşken, yeni hazırlanan projede ihtiyaçlar doğrultusunda zemin katında çocuk ve kadınlara yönelik hizmetlerinin ayrı ayrı sunulduğu, üst katı ise cami olarak tasarlanan ve diyanet vakfına ait parsel içerisinde kalan ve başka parselde taşmayan bir tasarım çalışıldığı anlaşılarak bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin mimari projeye uygun şekilde düzenlenerek kabulüne oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.01.09.2024

Hasan
GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

İlçemiz Aksu Mahallesi 174 ada 3 parsel içerisinde yeni yapılacak olan inşaata ait mimari projede kat yükseklikleri hakkında 20.08.2024 tarih 2456 sayılı dilekçeye istinaden taleplerde bulunulmuştur. Söz konusu dilekçe Kentsel Dönüşüm, İnşaat ve Kent Estetiği Çalışma Komisyonu tarafında 29.08.2024 tarihli ve 4 sayılı alınan kararlar; İmar Müdürlüğü'nün 29.08.2024 tarih 8902 sayılı yazısı ile Belediye Meclisine havale edilmiştir.

Söz konusu talep Belediye Meclisimizin 03.09.2024 tarihli ve 91 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuzca yapılan incelemede;

Söz konusu parselin mevcut imar planı Ayrık Nizam 5 kat KAKS:1.70, TAKS:0.40 olarak belirlenmiş olup, Revize +İlave İmar planımızın genel plan notlarına istinaden ayrık nizam 4 ve 5 katlı yerlerde parsel genişliği 1500 m² sağlayan alanlarda 7 kat 21.50 m yükseklik %10 emsal artışının var olduğu görüldüğünden mevcut kat yüksekliği Yençok:21.50 m yi aşamayacağı,

Aynı zamanda Kentsel Dönüşüm, İnşaat ve Kent Estetiği Çalışma Komisyonu tarafından incelenen söz konusu mimari projenin; düzeltilmesi gereken hususları 19.08.2024 tarih 3 sayılı raporunda belirtildiği şekli ile kabulüne oy birliği ile karar verilmiştir.

İş bu raporumuz hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisine arz ederiz.01.09.2024

Hasan
GÜVEN
Başkan

Gültekin
ZENGİN
Üye

Muaz Berkan
ABDULLAHOĞLU
Üye

Ümit
KARADENİZ
Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZBEK
Üye