

T.C.
MALKARA BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

KARAR TARİHİ : 21.08.2015
KARAR NO : 217
KONUSU : Plan Değişikliği Hk.
MECLİS BAŞKANI : Ulaş YURDAKUL
MECLİS KÂTİPLERİ : Ali İhsan USLU, Nuran BAŞKÜTÜK
OTURUMA KATILAN MECLİS ÜYELERİ: Afşin TURAN, Cem ÖZKAN, Volkan SOĞANCILAR, Nuri DİNÇER, Bahaettin CÖMERT, Hikmet ALTUĞ, Celal YILMAZ, Ersan TEPE, Recai ÖRS, Ahmet ŞENTÜRK, Orkun Ekrem YILMAZ, Uğur EKER, Selma ŞENTÜRK, Cengiz ERGEN, Selma ÇOLAK, Şaban SAYILIR, Şinasi KOLTUK, Mutlu GÜRER, İbrahim ZİLBASTI, Mesut ŞAHİN.
OTURUMA KATILMAYAN MECLİS ÜYELERİ: Hüseyin SİMEN (**İZİNLİ**), Ahmet BEDEL (**İZİNLİ**), H. Vasfi GÜNER (**KATILMADI**).

MECLİS KARARI

5393 Sayılı Belediye Kanununun 20. Maddesine göre, Belediye Meclisi 21.08.2015 Cuma günü saat:16:00' da Belediye Binasındaki Meclis Odasında Ağustos Ayı Toplantısının 2. Birleşimi Başkan Ulaş YURDAKUL Başkanlığında Olağan toplandı.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.08.2015 tarih ve 2134 sayılı Plan Değişikliği hakkındaki yazısı Meclise okundu. Meclise sunuldu.

Yapılan Müzakerelerden sonra gereği düşünüldü.

İlgi: 16.06.2015 tarihli Bilgin Yapı ve Hissedarları Ali Osman Alkır

İlçemiz Camiatik Mahallesi, ada:360, parsel: 18, 3.162.07 m2 yüzölçümlü Ali Osman ALKIR, Hürrişan DÜVENÇİ, Mahmut YÜKSEL, Zeynel PAKALPAKÇIL, Ahmet OFLAS, Nevin ÖZVER, Nejdet PEKGÖZ, Nermin ALPALT, Recep PEKGÖZ ve İnci ASLAN adına kayıtlı taşınmaz, 07.02.2014 tarihli ve 22 sayılı BMK onaylı Uygulama İmar Planına göre G-17-b-13-b-3-a, ayırık nizam konut alanında 5-4 kat ve emsal:1.40 ve 1.75 olmak üzere yapılaşma koşullarına sahiptir.

İlgi dilekçede iki farklı emsalin olmasının hukuken mümkün olmadığını ve bunun sehven verildiğini ifade etmekte. Bu yüzden parselin tamamında 1.75 olması talebi 04.08.2015 tarih ve 201 nolu karar ile İmar Komisyonuna havalesine karar verilmiştir.

Talep edilen değişiklik,

1-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesine göre plan değişikliği talebidir. Plan değişikliği talebi plan değişikliği dosyası olarak sunulması gerekmekte olup 3194 İmar Kanununun 38. Maddesine göre “– Halihazır harita ve imar planlarının hazırlanması ve bunların uygulanmasının fenni mesuliyetini; uzmanlık, çalışma konuları ve ilgili kanunlarına göre, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları deruhte ederler.” İfadesine göre şehir plancısı tarafından hazırlanması gerekmektedir. 04.06.2015 tarih ve 166 Sayılı Malkara Belediye Meclis Kararına göre ise ekleri ile birlikte sunulmalıdır.

2-Ekleriyle birlikte sunulduğu takdirde incelenecek olan plan değişikliğinde; 30.04.2015 tarihli talep üzerine belediyemiz 05.05.2015 tarih ve 1092 sayılı encümen kararı

ile 360 ada ve 4,5,6 parseller tevhit edilmiş tek parsel olarak düzenlenmiştir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19/4. Maddesinde; “Aynı yapı nizamına sahip olmakla birlikte uygulama imar planında farklı yoğunluk kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde oluşan parselin yoğunluğu parselin tevhit öncesi katlar alanı toplamını aşamaz denilmektedir. İlgili parselde yapılacak yapılaşma tevhitden önceki toplam emsali geçmemesi gerekmektedir.” İfade edilmiş olup buna göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

3-Plan değişikliği yapılması durumunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesinin 5.bendine ifade edilen “İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),

Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,

Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini,
ifade eder.

c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır.” ifadesine göre düzenlenmesi gerekmekte olduğu ve hükümlere göre işlemler temin edildiğinde değerlendirilmesi 18.08.2015 tarihli İmar Komisyonunda oybirliği ile kabul edilmiş olup; konunun komisyonda görüşüldüğü şekliyle kabulüne oybirliği ile karar verildi.

Ulaş YURDAKUL
MECLİS BAŞKANI

Ali İhsan USLU
KÂTİP ÜYE

Nuran BAŞKÜTÜK
KÂTİP ÜYE