



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
24

Tarih
11.10.2024

Sayfa No
1/3

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Yomra Merkez Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin D Bölümünün 1.2.2 numaralı Maddesinin (b) fıkrasında ve aynı bölümün 1.2.3 numaralı maddesinde değişiklik yapılmak istenmesi ile alakalı teklif.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 06.09.2024 tarihli toplantısında alınan 110 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 16.08.2024 tarih ve 159 nolu Başkanlık oluru ve eki dosya incelendi.

Belediyemize yapılan yoğun talepler üzerine, İlçemizin Yomra Merkez Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin D Bölümünün 1.2.2 nolu Maddesinin (b) fıkrasında ve aynı bölümün 1.2.3 nolu maddesinde değişiklik yapılmak istenildiği anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda;

YOMRA MERKEZ MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNİN D BÖLÜMÜNÜN 1.2.2 NOLU MADDESİNİN (b) FIKRASININ DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ (YÜRÜRLÜKTEKİ HALİ):

“b) Mevcut dokunun yenilenmesine (MDY) yönelik olarak planda gösterilen sınırlar içinde kalan ve bu uygulama imar planından önce ruhsatlı bir şekilde inşa edilmiş binaların bulunduğu yapı adalarında; adanın bir yola cepheli kısmında veya adanın kademe hattı ile ayrılan kısımlarında veya yapı adasının tamamında parsel sayısı veya alan büyüklüğü olarak %70 oranından fazla yapılaşması tamamlanmış olan bitişik, ayrık ve blok nizamlı yapı adalarında bulunan ve hiçbir şekilde birleşerek mevcut dokunun yenilenmesine yönelik uygulama yapılamayacak olan boş parsellerde; aynı yol cephesinde bir tarafında ve/veya her iki tarafında ruhsatlı yapıların bulunması durumunda mevcut teşekküle göre kat adedi, yapı taban alanı oturumu ve toplam inşaat alanı büyüklükleri ilgili belediyesi tarafından belirlenerek yapı yapılmasına izin verilir. Bu durumda daha önceki imar planı kararları ile belirlenmiş olan cephe hattı dikkate alınarak bu imar planında belirlenmiş olan imar yolunu ve hattını ihlal etmemek kaydıyla uygulama yapılacaktır. Ancak her durumda yapı taban alanı büyüklüğü 80 m2’den az olamaz. Kat adedi ise mevcut teşekkülde olsa dahi bu imar planında belirtilen kat adedinden fazla olamaz. Bu alanlarda teşvik amaçlı inşaat alanı artışı yapılamaz. Bu madde hükümleri yapı adasının cephe aldığı her yol için ayrı ayrı değerlendirilecek olup doku analizlerindeki doluluk oranlarına ve belirlemelere uyulması zorunludur. Bu alanlarda mimari vaziyet projesine göre uygulama yapılacaktır. Yapı adası içinde mevcut doku analizine göre doluluk oranlarına dahil edilen ve en çok 2 katlı olan yapıların bulunduğu parsellerde bu maddeye göre boş

parsel olarak kabul edilerek uygulama yapılacaktır. Üzerinde önceki imar planına uygun olarak ruhsatlı bir şekilde inşa edilmiş 3 ve daha fazla katlı yapı bulunan parsellerde ise mevcut yapının statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından uygunluğu tespit edilmek şartıyla bu planda belirtilen kat adedine göre ilave kat yapılabilir. Aksi durumda söz konusu yapıya hiçbir şekilde ilave kat yapılamaz. Doluluk oranına dahil edilen mevcut bir binanın yıkılması ve ilgili parselde yeni bir bina inşa edilmesi veya söz konusu parselin boş bir parselle tevhit edilmesi durumunda bu plan notuna göre düzenleme yapılamaz. Bu kapsamda olan parsellerde imar planında parsel alanı için belirlenmiş yapılaşma koşulları dahilinde parsel büyüklüğüne göre c ve d maddeleri geçerli olacaktır.”hükmünün;

“b) Mevcut dokunun yenilenmesine (MDY) yönelik olarak planda gösterilen sınırlar içinde kalan ve bu uygulama imar planından önce ruhsatlı bir şekilde inşa edilmiş binaların bulunduğu yapı adalarında; adanın bir yola cephe kısmında veya adanın kademe hattı ile ayrılan kısımlarında veya yapı adasının tamamında parsel sayısı veya alan büyüklüğü olarak %70 oranından fazla yapılaşması tamamlanmış olan bitişik, ayrı ve blok nizamlı yapı adalarında bulunan ve hiçbir şekilde birleşerek mevcut dokunun yenilenmesine yönelik uygulama yapılamayacak olan boş parsellerde; aynı yol cephesinde bir tarafında ve/veya her iki tarafında ruhsatlı yapıların bulunması durumunda mevcut teşekküle göre kat adedi, yapı taban alanı oturumu ve toplam inşaat alanı büyüklükleri ilgili belediyesi tarafından belirlenerek yapı yapılmasına izin verilir. Bu durumda daha önceki imar planı kararları ile belirlenmiş olan cephe hattı dikkate alınarak bu imar planında belirlenmiş olan imar yolunu ve hattını ihlal etmemek kaydıyla uygulama yapılacaktır. Ancak her durumda yapı taban alanı büyüklüğü 80 m2’den az olamaz. Kat adedi ise mevcut teşekkülde olsa dahi bu imar planında belirtilen kat adedinden fazla olamaz. Bu alanlarda teşvik amaçlı inşaat alanı artışı yapılamaz. Bu madde hükümleri yapı adasının cephe aldığı her yol için ayrı ayrı değerlendirilecek olup doku analizlerindeki doluluk oranlarına ve belirlemelere uyulması zorunludur. Bu alanlarda mimari vaziyet projesine göre uygulama yapılacaktır. Yapı adası içinde mevcut doku analizine göre doluluk oranlarına dahil edilen ve en çok 2 katlı olan yapıların bulunduğu parsellerde bu maddeye göre boş parsel olarak kabul edilerek uygulama yapılacaktır. Üzerinde önceki imar planına uygun olarak ruhsatlı bir şekilde inşa edilmiş 3 ve daha fazla katlı yapı bulunan parsellerde ise mevcut yapının statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından uygunluğu tespit edilmek şartıyla bu planda belirtilen kat adedine göre ilave kat yapılabilir. Aksi durumda söz konusu yapıya hiçbir şekilde ilave kat yapılamaz. **Ancak herhangi bir parseldeki yapının önceki imar planına göre eksik katlı olarak inşa edilmiş olması, 2 ve daha fazla katlı yapı olması ve bu yapının 6306 sayılı kanuna göre riskli yapı olarak belirlenmiş olması durumunda yapının bulunduğu parselde 1.2.3 nolu maddede riskli yapılar için açıklanan koşullarda yeni yapı yapılmasına izin verilir. Doluluk oranına dahil edilen ve 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenmeyen** mevcut bir binanın yıkılması ve ilgili parselde yeni bir bina inşa edilmesi veya söz konusu parselin boş bir parselle tevhit edilmesi durumunda bu plan notuna göre düzenleme yapılamaz. Bu kapsamda olan parsellerde imar planında parsel alanı için belirlenmiş yapılaşma koşulları dahilinde parsel büyüklüğüne göre c ve d maddeleri geçerli olacaktır.” Şeklinde değiştirilerek karara bağlanması ve yine;

YOMRA MERKEZ MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİNİN D BÖLÜMÜNÜN 1.2.3 NOLU MADDESİNİN DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ
(YÜRÜRLÜKTEKİ HALİ):

SS 2 N M

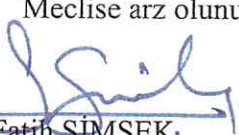
“1.2.3) Mevcut dokunun yenilenmesine yönelik düzenlenmiş yapı adalarında yer alan herhangi bir parseldeki mevcut binanın/yapının yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda bu planda yapı adası için verilen yapılaşma şartlarında ve bu plan hükümlerinde belirtilen kriterler dikkate alınarak parsel büyüklüğüne veya ada bütününde düzenleme yapılmasına göre teşvik verilerek uygulama yapılacaktır.” Hükümünün de ;

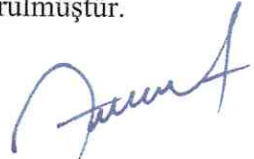
“1.2.3) Mevcut dokunun yenilenmesine yönelik düzenlenmiş yapı adalarında yer alan herhangi bir parseldeki mevcut binanın/yapının yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda bu planda yapı adası için verilen yapılaşma şartlarında ve bu plan hükümlerinde belirtilen kriterler dikkate alınarak parsel büyüklüğüne veya ada bütününde düzenleme yapılmasına göre teşvik verilerek uygulama yapılacaktır. **Ancak MDY olarak belirlenmiş yapı adalarında bu imar planından önce yürürlükte olan imar planında ilgili parsel için belirlenen inşaat emsalinin ve kat adedinin tamamını kullanarak yapı ruhsatı almış ve inşa edilmiş olan bir yapının, 6306 sayılı kanuna göre riskli yapı olarak belirlenmesi durumunda; ilgili parselde yapı adasının doluluk oranına bakılmaksızın riskli yapının daha önceki imar planına göre ruhsatlı olan kat alanları büyüklüğü ve riskli yapı tespitine konu olan inşaat alanı büyüklüğü korunarak güncel imar planında yapı adası için belirlenmiş olan kat adedini/bina yüksekliğini aşmamak kaydıyla riskli yapı yıkılarak yeniden ruhsat düzenlenebilir ve yapı inşa edilebilir. Söz konusu yeni inşa edilecek yapının parsel alanındaki taban alanı oturumu, konumu ile bahçe mesafeleri; yapı adasındaki mevcut binaların cephe hatları, sokak, cadde, yol düzeni ve görünümü ile yapının daha önceki ruhsata esas kat alanları büyüklüğü ve güncel imar planındaki kat adedi birlikte değerlendirilerek belediyesince belirlenecektir. Riskli yapı tespiti yapılan binanın daha önceki imar planında belirtilen kat adedine göre eksik katlı yapılmış olması veya önceki imar planında verilmiş olan kat alanları büyüklüğünden daha az kat alanı kullanılarak inşa edilmiş olması durumunda ise yapı adası için güncel imar planında verilmiş olan kat adedine/bina yüksekliğine uygun olarak riskli yapı tespitine konu kat alanları ve inşaat alanları büyüklüğü aşılmamak kaydıyla yeni yapı yapılmasına izin verilir.” Şeklinde değiştirilerek karara bağlanması;**

Yomra İlçesi, Merkez Mahalleleri ile Kaşüstü Mahallesiye yönelik onanmış olan 1/1000 ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı ile bir bütün olan plan notları; genel olarak uygulamayı destekleyici ve yönlendirici kapsamda, detaya indirgenmiş açıklayıcı, nesnel ve somut hükümlerden oluşmaktadır. Ancak plan notlarının uygulanmasında “Uygulama İmar Planının” ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozmayacak nitelikte, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak değişiklik yapılabileceği; yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle şehrin plan kararları ile bütünlük oluşturacak şekilde gelişmesini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak düzenlemeler yapılabileceği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25 ve 26.maddelerinde açıkça belirtilmiş olmasına dayanılarak;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25 ve 26 ncı maddelerine göre incelenerek, komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK
Başkan


Fatih YILDIRIM
Başkan Yrd.


Hüseyin TURAN
Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
25

Tarih
12.10.2024

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Sayfa No
1/2

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Yomra Merkez Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin TİCK Alanlarına Yönelik 2.2.3 nolu Maddesinde değişiklik yapılmak istenmesi ile alakalı teklif.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 06.09.2024 tarihli toplantısında alınan 103 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 26.08.2024 tarih ve 164 nolu Başkanlık oluru ve eki dosya incelendi.

Belediyemize yapılan yoğun talepler üzerine, İlçemizin Yomra Merkez Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin TİCK Alanlarına Yönelik 2.2.3 nolu Maddesinde değişiklik yapılmak istendiği anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda;

Yomra Merkez Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin TİCK Alanlarına Yönelik 2.2.3 nolu Maddesinin değişiklik öncesi(yürürlükteki hali):

“2.2.3) Yürürlükte olan nazım imar planı açıklama raporunda belirtilen öngörü ile birlikte mevcut dokuda yapıların kullanım durumu ve merkez analizleri sonucunda ticaret+konut kullanım alanlarında zemin kat ticaret, üst katlar konut kullanımında olabilir. Bu durumda konut kullanımı, parselin toplam emsale konu alanının %70’ini geçemez.” hükmünün;

“2.2.3) Yürürlükte olan nazım imar planı açıklama raporunda belirtilen öngörü ile birlikte mevcut dokuda yapıların kullanım durumu ve merkez analizleri sonucunda ticaret+konut kullanımlı alanlardaki yapının zemin katı ticaret kullanımında olmak zorundadır. Normal üst katlar ise konut kullanımında olabilir. Bu durumda konut kullanımı, parselin toplam emsale konu alanının %70’ini geçemez. İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarının ticaret fonksiyonu ile kullanılabilmesi için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 5.maddesinin 30.fıkrasının (a) bendi gereği zemin katlarda zorunlu olarak asma kat yapılamayacağından bu durumda yapıdaki toplam ticaret kullanım oranı, zemin katta karşılanmadığında binanın açığa çıkan ve iskan edilebilir bodrum katları da ticaret fonksiyonu ile kullanılabilir. Ancak yapıda açığa çıkan ve iskan edilebilir bodrum kat oluşmadığında veya ticaret kullanım alanının yapının zemin üstü normal katlarda da düzenlenmesi gerektiği durumlarda; normal katta düzenlenmesi gereken ticaret alanının, yapının imar planında belirlenen taban alanının %25’ine denk gelen büyüklükte olması ve normal kat alanının %25’ini aşmaması şartıyla; bulunduğu kattaki konut sayısı ile yapıdaki toplam nüfus büyüklüğünü artırmamak ve kattaki konut birimlerinde konfora yönelik olarak kullanılacak şekilde düzenlenmek veya yönetmelikte

SS

M

N

açıklanan sosyal mekanlar olarak düzenlenmek kaydıyla normal katta düzenlenmesi gereken belirtilen orandaki (%25) ticaret kullanımı zemin üstü normal katta yapılmayabilir.” Şeklinde değiştirilerek karara bağlanması;

Yomra İlçesi, Merkez Mahalleleri ile Kaşüstü Mahallesiine yönelik onanmış olan 1/1000 ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı ile bir bütün olan plan notları; genel olarak uygulamayı destekleyici ve yönlendirici kapsamda, detaya indirgenmiş açıklayıcı, nesnel ve somut hükümlerden oluşmaktadır. Ancak plan notlarının uygulanmasında “Uygulama İmar Planının” ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozmayacak nitelikte, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak değişiklik yapılabileceği; yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle şehrin plan kararları ile bütünlük oluşturacak şekilde gelişmesini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak düzenlemeler yapılabileceği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25 ve 26.maddelerinde açıkça belirtilmiş olmasına dayanılarak;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25 ve 26 ncı maddelerine göre incelenerek, komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK
Başkan


Fatih YILDIRIM
Başkan Yrd.


Hüseyin TURAN
Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
26

Tarih
13.10.2024

Sayfa No
1

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan, mülkiyeti Yomra Belediyesine ait olan, 671 ada 1 nolu parselin de bulunduğu kamuya terk edilmiş imar planımızda yaya yolu olarak görülen alanda açık otopark olarak kullanılmak amaçlı imar planı değişiklik teklifi.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarihli toplantısında alınan 124 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 30.05.2024 tarih ve 110 nolu Başkanlık oluru ve eki dosyalar incelendi.

İlçemizin Kaşüstü Mahallesi 671 ada 1 nolu parseline de isabet eden ve kamuya terk edilen alanları da içerisine alan yaya yolu niteliğindeki bölgenin, acil otopark ihtiyacına binaen hazırlanan uygulama imar planı değişiklik teklifi ile alakalı olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda; Kaşüstü Mahallesi 671 ada 1 nolu parseline de isabet eden ve kamuya terk edilen alanları da içerisine alan yaya yolu niteliğinde planlanmış olan bölgenin, acil otopark ihtiyacına binaen ekte sunulan uygulama imar planı tadilat teklifi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi; 3194 sayılı yasanın Ek.8.maddesindeki hususlara göre düzenleme yapılıp yapılmadığı hususları ile 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararlarına uygunluğu incelenmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında komisyonumuzun oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK
Başkan


Fatih YILDIRIM
Başkan Yrd.


Hüseyin TURAN
Üye