



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
28

Tarih
16.06.2025

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Sayfa No
1/2

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin 1/1000 Ölçekli Merkez Mahalleleri ve Kaşüstü Mahallesi Revizyon+İlave uygulama imar planı plan hükümlerinde yer alan 2.9.maddesinin güncellenmesi ile ilgili olmak üzere sunulan teklif.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 07.08.2024 tarihli toplantısında alınan 91 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen “İmar Plan notuna ilave ile ilgili teklif” incelendi.

İlçemizin 1/1000 Ölçekli Merkez Mahalleleri ve Kaşüstü Mahallesi Revizyon+İlave uygulama imar planı plan hükümlerinin “D” Bölümünde yer alan “2.9. Yüksek yapıların yer alacağı bölgelerde uygulama imar planında bu alanlar için belirlenmiş olan yüksek yapı kapsamındaki bina yüksekliği ve/veya kat adedinden farklı olarak eksik ve/veya fazla yükseklik veya kat adedinde bina yapılamaz.” ifadesinde düzeltme yapılmak istenmesi ile alakalı olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda;

İlçemizin 1/1000 Ölçekli Merkez Mahalleleri ve Kaşüstü Mahallesi Revizyon+İlave uygulama imar planı plan hükümlerinin “D” Bölümünde yer alan “2.9. Yüksek yapıların yer alacağı bölgelerde uygulama imar planında bu alanlar için belirlenmiş olan yüksek yapı kapsamındaki bina yüksekliği ve/veya kat adedinden farklı olarak eksik ve/veya fazla yükseklik veya kat adedinde bina yapılamaz.” ifadesinin ;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin genel planlama esasları ile ilgili 7.maddesinin b fıkrası “**Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporları ile bir bütündür.**” Ayrıca aynı yönetmeliğin 32.maddesinin 5.fıkrası “**Planlar, plan notları, plan raporları ve ekleriyle birlikte onaylanır. Onay metninde açıkça belirtilmese dahi plan raporu ve diğer eklerin plan paftaları ile birlikte onaylandığı kabul edilir.**” Açıklamaları gereğince;

Yomra ilçesi, Merkez Mahalleleri ile Kaşüstü Mahallesine 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

88

düzenlemeler yapılabileceği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde açıkça belirtilmiş olmasına dayanılarak;

[2.9. Yüksek yapıların yer alacağı bölgelerde uygulama imar planında bu alanlar için belirlenmiş olan yüksek yapı kapsamındaki bina yüksekliği ve/veya kat adedinden farklı olarak eksik ve/veya fazla yükseklik veya kat adedinde bina yapılamaz. Ancak yüksek yapıların yer alacağı yapı adalarında mevcut olup imar planına ve mevzuata göre ruhsat alarak tamamlanmış yüksek yapı kapsamında bina bulunan parsellerin dışında yapı adasında boş olan parsellerin teknik, hukuki ve mülkiyet sahipliği açısından birbirleri ile veya üzerinde yüksek yapı bulunan parseller ile tevhit edilememesi durumunda, boş parsellerin her birinde yapı adasındaki bina yüksekliği ve/veya kat adedine göre yapılacak olan yüksek yapıda;

a)Normal katlarda konut birimi büyüklüğünün 125 m²'nin altına düşmesi,

b)Her katta tek konut birimi oluşması,

c)Mimari icap ve ünite ihtiyaçları ile teknik-teknolojik ve mimari gereklerin sağlanamayacağı,

hususları tespit edildiğinde ilgili parsellerde 4 kattan veya 13,50 metreden az olmamak kaydıyla bu plan hükümlerinde belirtilen bahçe mesafelerine uyulmak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 25.maddesi kapsamında yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğun sağlanması ile bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmeyeceği hususları ilgisine tebliğ edilmesi şartıyla söz konusu boş parsellerde ayırık, ikiz ayırık veya blok nizam olacak şekilde kat adedi ve/veya bina yüksekliği; meri uygulama imar planında belirlenmiş olan kat adedi ve/veya bina yüksekliğini aşmayacak şekilde Belediyesince imar durum belgesi ile belirlenecektir.]

şeklinde ilave yapılmasına, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında komisyonumuza katılanların oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK
Başkan


Fatih YILDIRIM
Üye


Hüseyin TURAN
Üye



**T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ**

Rapor No

29

Tarih

17.06.2025

Sayfa No

1

KOMİSYON RAPORLARI

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan 150 ada 1,2,3,6 ve 282 ada 1,2,3 nolu parselleri içerisinde bulunduran alan ile alakalı hazırlanan 3194 sayılı imar yasasının 18 nci maddesi uygulaması etap sınırını belirlemek amaçlı teklif.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisinin 03.06.2025 tarihli toplantısında alınan 90 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 29.05.2025 tarih ve 91 nolu Başkanlık Oluru okunarak incelendi.

Konunun, İlçemizin Kaşüstü Mahallesinde 150 ada 1,2,3,6 ve 282 ada 1,2,3 nolu parselleri içerisinde bulunduran sınırlar içerisinde hazırlanan (3194 sayılı imar yasasının 18 nci maddesinin uygulanmasına esas yeni bir etap tespiti ile alakalı) imar planı değişiklik teklifi ile ilgili olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda; İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan 150 ada 1,2,3,6 nolu parseiler ile 282 ada 1,2,3 nolu parselleri içeren alanda, 3194 sayılı imar yasasının 18 nci maddesinin uygulanacak olduğu yeni bir etap ve sınırlarının belirlenmesi ile alakalı ekte sunulan teklifin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi; 3194 sayılı yasanın Ek.8.maddesindeki hususlara göre düzenleme yapıp yapılmadığı incelenerek komisyonumuzun oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK
Başkan


Fatih YILDIRIM
Üye


Hüseyin TURAN
Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
30

Tarih
18.06.2025

Sayfa No
1/2

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin 1/1000 Ölçekli Merkez Mahalleleri ve Kaşüstü Mahallesi Revizyon+İlave uygulama imar planımızda yer alan muhtelif parsellerin isabet ettiği imar adalarında plan tadilatı yapılmak istenmesi ile alakalı teklif.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 07.08.2024 tarihli toplantısında alınan 91 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen muhtelif parsellerin isabet ettiği imar adalarında yapılacak olan plan değişikliği teklifi incelendi.

Yapılan görüşme sonunda;

Yomra ilçesi, Kaşüstü Mahallesi, 145 ada, 1-2-3-4-5-6 parseller; 146 ada, 4 parsel; 152 ada, 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parseller; 166 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 parseller; 212 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 parseller; 213 ada, 2-3-5-6-7 parseller; 240 ada, 5-6-7-9-10 parseller; 260 ada, 1 parsel; 282 ada, 1-2-3 parseller; 652 ada, 1-2 parseller; 716 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 parseller ile Sancak Mahallesi, 1171 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 parseller; 1201 ada, 1-2-3-4-5 parseller; 1209 ada, 2-3-4-5 parseller; yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Yüksek Yapı Yapılabilecek Alan” sınırları içinde kaldığı; parsellerin genel olarak konut ve ticaret-konut alanı kullanımına yönelik planlanmış olduğu; yüksek yapı yapılabilecek alanlara yönelik yürürlükteki plan hükümlerine göre ilgili parsellerde yapılaşma koşullarının yüksek yapı kapsamında düzenlenmiş olduğu; ancak söz konusu parsellerin daha önceki meri imar planı kararlarına göre parselasyon yapılarak oluşturulduğu ve bu şekilde kök parsellerde mülkiyetlerin bireyselleştirildiği; yapı adalarını oluşturan parsellerde plan hükümlerindeki yüksek yapı yapılacak yapı adaları için geçerli minimum parsel büyüklüklerini sağlaması durumunda yüksek yapı yapılabileceği; parsellerin mevcut tapuya kayıtlı yüzölçümlerine göre tek başına yüksek yapı yapılmasına müsait olmadığı; parsellerin yapı adası içinde teknik, hukuki ve mülkiyet sahipliği açısından ise birbirleri ile tevhit edilmesinin mümkün olmadığı hususları tespit edilmiştir.

Bu durumda belirtilen parsel alanlarının yüksek yapı yapılacak alan sınırları içinde kalması, parseller için meri planda belirlenmiş olan kentsel kullanım niteliğinin korunması, söz konusu parseller için öngörülmüş inşaat emsalleri ve nüfus yoğunluklarının değiştirilmemesi koşuluyla parsellerde müstakil olarak yapı yapılmasını sağlayacak şekilde;

Kaşüstü Mahallesi, 716 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 parsellerde yapılaşma koşullarının “Ayrık Nizamda 6 kat, TAKS:0,40, KAKS:1,80” olarak düzenlenmesine;

Kaşüstü Mahallesi, 145 ada, 1-2-3-4-5-6 parseller; 146 ada, 4 parsel; 152 ada, 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parseller; 166 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 parseller; 212 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

parseller; 213 ada, 2-3-5-6-7 parseller; 260 ada, 1 parselde yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizamda 4 kat, TAKS:0,30, KAKS:1,20" olarak düzenlenmesine;

Kaşüstü Mahallesi, 240 ada, 5-6-7-9-10 parseller; 282 ada, 1-2-3 parseller; 652 ada, 1-2 parsellerde "Blok Nizamda 5 kat, TAKS:0,40, KAKS:2.00" olarak düzenlenmesi;

yine Sancak Mahallesi, 1171 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 parseller; 1201 ada, 1-2-3-4-5 parseller; 1209 ada, 3-4-5 parseller ile 1209 ada, 2 parselin bir kısmının yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizamda 4 kat, TAKS:0,30, KAKS:1,20" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin; 3194 sayılı İmar Kanununun Ek.8.maddesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında meri plandaki donatı alanı standartlarını azaltmayacağı, nüfus yoğunluğunu ve büyüklüğünü artırmayacağı; mahalle bütününde ilgili konut ve ticaret-konut alanlarında mekânsal alan artışı yapılmadığından bölgedeki meri planla önerilen ulaşım kararlarını olumsuz etkilemeyeceği, meri planın kentsel kullanım bölgelemesi içinde bölgenin hakim arazi kullanım kararını değiştirmedeği, ilave donatı alanına ihtiyaç duyulmayacağı ve bölgedeki trafik hacimlerinde artış olmayacağı mütalaa edilmiş olup söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri komisyonumuzun oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK

Başkan


Fatih YILDIRIM

Üye


Hüseyin TURAN

Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
31

Tarih
04.07.2025

Sayfa No
1

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Çınarlı Mahallesi hudutlarında yer alan 420 ada 31 nolu parselin kuzeyistikametinde yer alan park alanı içerisinde, Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş. Trabzon İl Müdürlüğünün TÖŞ-GDN-61-2025-10542 Sayılı yazısına istinaden belediyemize verilen 26.06.2025 tarih ve 2908 sayılı dilekçe ve ekleri ile yapılmak istenen Trafo binası için hazırlanan imar planı değişiklik teklifi.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisinin 03.07.2025 tarihli toplantısında alınan 96 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 27.06.2025 tarih ve 101 nolu Başkanlık oluru ve eki dosyalar incelendi.

İlçemizin Çınarlı Mahallesi 420 ada 31 nolu parselin kuzey istikametinde yer alan park alanı içerisine isabet eden (88.40m² lik) bir alana koyulmak üzere teknik altyapı amaçlı hazırlanan uygulama imar planı değişiklik teklifi ile alakalı olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda; Çınarlı Mahallesi hudutlarında mevzi imar planımızda, 420 ada 31 nolu parselin kuzey istikametindeki park alanı içerisinde tesis edilmek istenen trafo binası yeri ile alakalı ekte sunulan imar tadilat teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi; 3194 sayılı yasanın Ek.8.maddesindeki hususlara göre düzenleme yapıp 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 komisyonumuza katılanların oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK
Başkan


Fatih YILDIRIM
Üye


Hüseyin TURAN
Üye



**T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ**

KOMİSYON RAPORLARI

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor No
32

Tarih
14.08.2025

Sayfa No
1

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan 176 ada 12-21 nolu parseller arasında yer alan kısma isabet edecek şekilde, Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş. Trabzon İl Müdürlüğünün KM-GDN-61-2025-100-34099 Sayılı yazısına istinaden belediyemize verilen 28.07.2025 tarih ve 3486 sayılı yazı ve ekleri ile yapılmak istenen Trafo binası için hazırlanan imar planı değişiklik teklifi.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 05.08.2025 tarihli toplantısında alınan 113 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 29.07.2025 tarih ve 117 nolu Başkanlık oluru ve eki dosyalar incelendi.

İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan 176 ada 12-21 nolu parseller arasında yer alan kısma isabet edecek şekilde, Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş. Trabzon İl Müdürlüğünün KM-GDN-61-2025-100-34099 Sayılı yazısına istinaden belediyemize verilen 28.07.2025 tarih ve 3486 sayılı yazı ve ekleri ile yapılmak istenen Trafo binası için hazırlanan uygulama imar planı değişiklik teklifi ile alakalı olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda; İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan 176 ada 12-21 nolu parseller arasında yer alan kısma isabet edecek şekilde, Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş. Trabzon İl Müdürlüğünün KM-GDN-61-2025-100-34099 Sayılı yazısına istinaden belediyemize verilen 28.07.2025 tarih ve 3486 sayılı yazı ve ekleri ile yapılmak istenen Trafo binası için hazırlanan imar planı değişiklik teklifi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi; 3194 sayılı yasanın Ek.8.maddesindeki hususlara göre düzenleme yapıp yapılmadığı açısından uygunluğu incelenmiştir.

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

Meclise arz olunur.


Fatih ŞİMŞEK
Başkan


Fatih YILDIRIM
Üye


Hüseyin TURAN
Üye