

T.C.
MALKARA BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

KARAR TARİHİ : 04.02.2016
KARAR NO : 27
KONUSU : ÇSB' nin Görüşü Hk.
MECLİS BAŞKANI : Ulaş YURDAKUL
MECLİS KÂTİPLERİ : Ali İhsan USLU, Nuran BAŞKÜTÜK
OTURUMA KATILAN MECLİS ÜYELERİ: H. Vasfi GÜNER, Hüseyin SİMEN, Afşin TURAN, Cem ÖZKAN, Volkan SOĞANCILAR, Bahaettin CÖMERT, Hikmet ALTUĞ, Celal YILMAZ, Ersan TEPE, Recai ÖRS, Ahmet ŞENTÜRK, Uğur EKER, Selma ŞENTÜRK, Ahmet BEDEL, Cengiz ERGEN, Selma ÇOLAK, Şaban SAYILIR, Şinasi KOLTUK, Mutlu GÜRER, İbrahim ZİLBASTI, Mesut ŞAHİN.
OTURUMA KATILMAYAN MECLİS ÜYELERİ : Nuri DİNÇER (**İZİNLİ**), Orkun Ekrem YILMAZ (**İZİNLİ**).

MECLİS KARARI

5393 Sayılı Belediye Kanununun 20. Maddesine göre, Belediye Meclisi 04.02.2016 Perşembe günü saat:16:00'da Belediye Binasındaki Meclis Odasında Şubat Ayı Toplantısı 1. Birleşim 1. Oturum Başkan Ulaş YURDAKUL Başkanlığında Olağan toplandı.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 20.01.2016 tarih ve 123 sayılı ÇSB' nin Görüşü hakkındaki yazısı Meclise okundu.

Yapılan Müzakerelerden sonra gereği düşünüldü.

İlgi :

- a.) 14.05.2015 tarihli Özyurt Müteahhitlik, Yapı Taahhüt Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
- b.) 30.12.2015 Tarih 82648598-310.02-E.11133 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

İlçemiz Camiatik Mahallesi, ada:334, parsel: 58 449,49m2 yüzölçümlü Sadiyar YOLCU ve Hissedarları adına kayıtlı taşınmaz, 07.02.2014 tarihli ve 22 sayılı BMK onaylı Uygulama İmar Planına göre G-17-b-13-b-2-c, bitişik nizam karma kullanım alanında 5-4 kat olmak üzere yapılaşma koşullarına sahip olup 14.05.2015 tarihli Özyurt Müteahhitlik, Yapı Taahhüt Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketinin dilekçesi ile talep 19.06.2015 tarih ve 184 Sayılı BMK ile adanın tamamının kat sayısı 5 kat olarak oyçokluğu ile onaylanmış, 09.09.2015 tarih ve 910 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile de kabul edilmiştir.

İlgi b'de Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşünde ise; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29.Maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi çerçevesinde hareket edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29.maddesinde "Madde 29 – 1) (Değişik bent:RG-8/9/2013-28759) İmar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur. İmar planına göre genişliği:

(7,00) m.'ye kadar olan yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,
(7,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,
(10,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 4'den fazla,
(12,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,
(15,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,
(18,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,
(20,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,
(25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 10'dan fazla,
(30,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 12'den fazla,
(35,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 14'den fazla,
(40,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 16'dan fazla,
(50,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 18'den fazla,
olamaz..." şeklinde ifade edilmektedir. Buna göre 5 katlı yapılaşma için gerekli olan yol genişliği en az 12.00m olması gereklidir. Mevcutta katı değiştirilen adanın güney bölümü 7.00m'lik yola cephelidir. Yönetmeliğin ilgili maddesine göre olması gereken kat sayısı 3'den fazla olamaz.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesinde "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. ... Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. ...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..." İfadesi yer almakta olup ilgili konular maddenin devamındadır. Formüle göre verileri yerleştirdiğimizde adanın 5.00m çekme mesafesini sağladıktan sonra 7.00m.'lik yola cepheli iki adanında 3 kat olması durumunda sağlamaktadır. Konunun görüşülmek üzere İmar Komisyonuna havalesine oybirliği ile karar verildi.

Ulaş YURDAKUL
MECLİS BAŞKANI

Ali İhsan USLU
KÂTİP ÜYE

Nuran BAŞKÜTÜK
KÂTİP ÜYE