



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

KOMİSYON RAPORLARI

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor No

4

Tarih

09/02/2024

Sayfa No

1

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan 637 ada 10 nolu parsel ile alakalı olarak alınmış olan Trabzon İdare Mahkemesinin E:2022/962.K:2023/1399 sayılı kararı gereğince hazırlanan plan değişikliğinin görüşülmesi teklifi.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin 02.02.2024 tarih ve 18 nolu kararı ile Komisyonumuza havale edilen, İlçemizin Kaşüstü Mahallesi hudutlarında yer alan, 637 ada 10 nolu parsel ile alakalı olarak alınmış olan Trabzon İdare Mahkemesinin E:2022/962.K:2023/1399 sayılı kararı gereğince hazırlanan plan değişikliği teklifi incelenerek görüşüldü.

Yapılan Görüşme Neticesinde;

Trabzon İdare Mahkemesinin E:2022/962-K:2023/1399 sayılı kararı gereğince, Kaşüstü Mahallesi hudutlarında 637 ada 10 nolu parsel ile alakalı ekte sunulan imar tadilat teklifi, 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu gereğince ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 28.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 komisyonumuza katılanların oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin takdirine arz olunur.

(Toplantıya Katılmadı)

Tülay ADANUR
Başkan


Fatih ŞİMŞEK
Başkan Yrd.


Furkan BAYRAK
Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
5

Tarih
12.02.2024

Sayfa No
1

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Çınarlı Mahallesi hudutlarında yer alan 420 ada 31 nolu parselin malikince belediyemize yapılan 11.01.2024 tarih ve 183 sayılı dilekçe içeriğinde yer alan teklif.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisinin 02.02.2024 tarihli toplantısında alınan 19 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 11.01.2024 tarih ve 12 nolu Başkanlık oluru ve eki dosya incelendi.

İlçemizin Çınarlı Mahallesi hudutlarında yer alan 420 ada 31 nolu taşınmaz parsel alanına isabet eden ve parsel alanının arazi kullanım kararlarının turizm alanı olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onaylanması teklifi ile alakalı olduğu anlaşılmıştır.

Yapılan görüşme sonunda; Çınarlı Mahallesi 420 ada 31 nolu parseli üzerinde turizm amaçlı (Otel alanı) faaliyet yapılabilmesi için Trabzon Büyükşehir Belediyesince onaylanan 16.11.2023 tarih ve 749 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı dikkate alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapıldığı tespit edilmiştir. Ekte sunulan Turizm (Otel) alanı amaçlı imar planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler kapsamında ve Trabzon Büyükşehir Belediyesince onaylanan 16.11.2023 tarih ve 749 sayılı kararı ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25.maddesine göre incelenerek, komisyonumuza katılanların oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

(Toplantıya Katılmadı)

Tülay ADANUR
Başkan


Fatih ŞİMŞEK
Başkan Yrd.


Furkan BAYRAK
Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
6

Tarih
14.02.2024

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Sayfa No
1

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Namıkkemal Mahallesi hudutlarında yer alan 1106 ada 1 nolu parsel ile 1102 ada 2 ve 39 nolu parseller arasında yer alan park alanı içerisinde, Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 29.01.2024 tarih ve 25219 sayılı talebi ile yapılmak istenen Trafo binası için hazırlanan imar planı değişikliği teklifi.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisinin 02.02.2024 tarihli toplantısında alınan 22 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 29.01.2024 tarih ve 31 nolu Başkanlık oluru ve eki dosyalar incelendi.

İlçemizin Kaşüstü Mahallesi 1106 ada 1 nolu parsel ile 1102 ada 2 ve 39 nolu parseller arasında yer alan park alanı içerisine isabet eden (12x5 ebatı kabin sığacak şekilde) bir alana koyulmak üzere teknik altyapı amaçlı hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifi ile alakalı olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda; Namıkkemal Mahallesi hudutlarında uygulama imar planımızda, 1106 ada 1 nolu parsel ile 1102 ada 2 ve 39 nolu parseller arasına isabet eden 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.

(Toplantıya Katılmadı)

Tülay ADANUR
Başkan


Fatih ŞİMŞEK
Başkan Yrd.


Furkan BAYRAK
Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
7

Tarih
15.02.2024

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 "5. Kentsel Açık ve Yeşil Alanlar" başlığı altındaki "5.3.Ağaçlandırılacak Alanlar" alr başlığının 5.3.3. fıkrasında yer alan ifadeninhak mahrumiyetine sebep vermemesi için yeniden düzenlenmesi teklifi.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 02.02.2024 tarihli toplantısında alınan 24 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 31.01.2023 tarih ve 33 nolu Başkanlık oluru ve eki belge incelendi.

İlçemizin 1/1000 Ölçekli Merkez Mahalleleri ve Kaşüstü Mahallesi Revizyon+İlave uygulama imar planı plan hükümlerinde yer alan "5. Kentsel Açık ve Yeşil Alanlar" başlığı altındaki "5.3.Ağaçlandırılacak Alanlar" alr başlığının 5.3.3. fıkrasında yer alan ifadenin hak mahrumiyetine sebebiyet vermemesi için yeniden düzenlenmesi teklifi ile alakalı olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda;

Yomra ilçesi Merkez Mahalleleri ve Kaşüstü Mahallesine yönelik 1/1000 ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı; Yomra Belediye Meclisi'nin 03/11/2021 tarih ve 73 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/07/2022 tarih ve 442 sayılı kararı ile onanarak yürürlüğe girmiş ve kesinleşmiştir. Söz konusu imar planının plan hükümleri içinde "5.Kentsel Açık ve Yeşil Alanlar" başlığı altında yer alan, "5.3 Ağaçlandırılacak Alanlar" alt başlığının altında yer alan 5.3.3 fıkrasındaki;

"5.3.3. Ağaçlandırılacak alanda yapılar komşu parsel 5 m'den, yola ise 10 m'den fazla yaklaşamaz. Yapılaşma emsali 0,10'u; toplam kat adedi 2 katı, yüksekliği 6,50 metreyi geçemez. En fazla yapı adedi emsal alanının 150'ye bölünmesi ile elde edilen rakamın alt tamsayıdır. İfraz sonrası elde edilecek en küçük parsel büyüklüğü 2000 m²'dir. Kamulaştırma veya terk işlemi sonrasında 750-2000 m² arasında olan parsellere minimum parsel şartı aranmadan yapılaşma izni verilir." 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;

89₁ 63

Yomra ilçesi, Merkez Mahalleleri ile Kaşüstü Mahallesi'ne 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 alınarak suretiyle şehrin plan kararları ile bütünlük oluşturacak şekilde gelişmesini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak düzenlemeler yapılabileceği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde açıkça belirtilmiş olmasına dayanılarak;

“5.3.3. Ağaçlandırılacak alanda yapılar komşu parselde 5 m'den, yola ise 10 m'den fazla yaklaşamaz. Yapı emsali 0,10'u; toplam kat adedi 2 katı, yapı yüksekliği 6,50 metreyi geçemez. En fazla yapı adedi, bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, konut altı ticaret ve ticaret amaçlı yapılar, turistik tesis bünyesinde konaklama ünitelerinin bütüncül olduğu turizm yapıları ile yeme-içme amaçlı yapılar için, emsal alanının 150'ye bölünmesi ile elde edilen rakamın alt tamsayıdır. Turistik tesis ve günübirlik tesis kapsamında konaklama amaçlı ünitelerin tamamının bungalov veya bağımsız yapı şeklinde düzenlenmesi durumunda ise en fazla yapı adedi, emsal alanının 75'e bölünmesi ile elde edilecek rakamın alt tamsayıdır. Parsel içerisinde yapılacak olan yapılar arası çekme mesafeleri 10 m den az olamaz.İfraz sonrası elde edilecek en küçük parsel büyüklüğü 2000 m²'dir. Kamulaştırma veya terk işlemi sonrasında 750-2000 m² arasında olan parsellere minimum parsel şartı aranmadan yapılaşma izni verilir” Şeklinde düzeltilmesine; 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında komisyonumuza katılanların oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

(Toplantıya Katılmadı)

Tülay ADANUR
Başkan


Fatih ŞİMŞEK
Başkan Yrd. 1


Furkan BAYRAK
Üye