



T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2021/11

Karar Tarih:12/01/2021

Dairesi: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Konu: İmar Planına Gelen İtirazlar

Özet: Turgutlu İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına gelen itirazların değerlendirildiği 03.11.2020 tarih 69 sayılı Turgutlu Belediye Meclis Kararının değerlendirilmesi

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 2'nci Seçim Dönemi 2'nci Toplantı Yılı, Ocak ayı toplantısının 1'inci birleşim 1'inci Oturumu 12 Ocak 2021 Salı günü saat 18.00'da Belediye Meclis Başkanı'nın başkanlığında Kültür Sitesi Lale Salonunda yapıldı.

Karar:

Turgutlu İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına gelen itirazların değerlendirildiği 03.11.2020 tarih 69 sayılı Turgutlu Belediye Meclis Kararının değerlendirilmesi konusu Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2020 tarihli toplantısında incelenerek rapora bağlanmak üzere 675 sayılı meclis kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunca yapılan değerlendirmede; Manisa İli, Turgutlu İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına gelen itirazların değerlendirildiği 03.11.2020 tarih 69 sayılı Turgutlu Belediye Meclis Kararı incelendiğinde;

Turgutlu Mimarlar Odası'nın 25.09.2020 tarih ve 12247 sayılı dilekçesinde belirtilen;

1-Turgutlu Kent Merkezi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Anahtar Paftası 64. Maddesinde belirtilen Albayrak-Bozkurt Mahalleleri sınırları içerisinde yapılan imar planı değişikliğine yapılan itiraz imar komisyonunca incelenmiş, yapılan değerlendirmeler sonucunda itirazların, Hacı Zeynel Camii'nin 01/07/2020 tarih 12972 sayılı İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile tescillenmesine ve korunma alanı belirlenmesine istinaden, İzmir 2 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda karar verilmek üzere imar komisyonu gündeminde kalmasına ilişkin Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararının bu kısmının kabulü komisyonumuzca uygun görülmüştür.

2-Turgutlu Kent Merkezi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Anahtar Paftası 54. Maddesinde belirtilen Sağlık Tesisi Alanının Konut Alanına dönüştürülmesine yönelik yapılan itiraz, söz konusu alanın 10.07.2018 tarih ve 407 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmış olan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında bulunduğu, söz konusu itirazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirilemeyeceğinden Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararı ile red edildiği anlaşılmış olup söz konusu itirazın reddine Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararının bu kısmının kabulü komisyonumuzca uygun görülmüştür.

3-Turgutlu Kent Merkezi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Anahtar Paftası 32. Maddesinde belirtilen 762 ada 26 parselde bulunan park alanının konut alanına dönüştürülmesine yönelik yapılan itiraz, söz konusu alanın 10.07.2018 tarih ve 407 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmış olan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında bulunduğu, söz konusu itirazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirilemeyeceğinden Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararı ile ret edildiği anlaşılmış olup söz konusu itirazın reddine Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararının bu kısmının kabulü komisyonumuzca uygun görülmüştür.

4-Turgutlu Kent Merkezi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Notlarının 36. maddesinde; 'Bitişik Nizam yapılaşma alanlarında (Konut, TİCK-T, TİCK-Z alanlarında); imar planı ve plan notlarında belirtilen veya mevcut teşekküle uygun olarak verilecek olan ön ve arka bahçe alanları bırakıldıktan sonra kalan parselin zemin katta yapılaşacağı alan TAKS olarak, imar planından belirtilen kat adedi ile TAKS'ın çarpımı ise KAKS=EMSAL olarak



T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2021/11

Karar Tarih: 12/01/2021

Dairesi: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Konu: İmar Planına Gelen İtirazlar

Özet: Turgutlu İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına gelen itirazların değerlendirildiği 03.11.2020 tarih 69 sayılı Turgutlu Belediye Meclis Kararının değerlendirilmesi

değerlendirilecektir. TİCK-T ve TİCK-Z alanlarında zemin katın tam dolu olarak kullanıldığı bölgelerde emsal hesabı zemin kat için tam dolu, üst katlar için arka bahçe mesafesi bırakılarak hesaplanacaktır." ifadesine yapılan itiraz imar komisyonunca incelenmiş, yapılan değerlendirmeler sonucunda itirazın kabulüne oybirliği ile karar verilmiş ve söz konusu plan notuna "Mevcut yerleşik doku içerisinde kalan bitişik nizam TİCK-T ve TİCK-Z alanlarında batar kat yapıldığı takdirde zemin kattaki bağımsız bölümlere ait toplam batar kat alanları kadar emsal artışı yapılabilir. Bu emsal artışı yalnızca batar kat alanlarında kullanılabilir ifadesi Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararı ile eklenmiş olup; Turgutlu Belediye Meclisinin kararının ve itirazın reddine plan notunun askıya çıktığı haliyle kabulüne karar verilmiştir.

*Koyuncular İnşaat'ın 25/09/2020 tarih ve 12323 evrak kayıt nolu dilekçesinde belirttiği, Turgutlu İlçesi, 5.Mıntıka Mahallesi, 2326-1698-2919-2782-2855-2933-2873-2872-2870-1690 adalar arasından Ergenekon Mahallesi ile Osmancık Mahallesi birbine bağlayan yolun, imar planında mevcut dere hattı üzerinde görüldüğünü, yolun fiiliyatta açıldığı takdirde yapılaşmada sıkıntılar yaşanacağını belirttiği anlaşılmıştır. Yol ve dere hattının hâlihazırda olduğu şekliyle düzenlenmesine yönelik yapılan itirazın kabul edildiği, Turgutlu Belediye Meclisi' nin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararı ile ilgili, Manisa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (MASKİ)'nden görüş alınması, MASKİ Genel Müdürlüğü' nden gelecek olumlu /olumsuz görüş ve teknik değerlendirmelerine göre itiraza konu plan tadilatının yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

*ARI-ES ENERJİ'nin 28.09.2020 tarih ve 12361 evrak kayıt nolu dilekçesinde belirttiği, Turgutlu İlçesi, 5.Mıntıka Mahallesi, 1734 ada 4 parsel sayılı taşınmazın Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında "Lise Alanı" olarak görüldüğü ve alanın "Lise Alanı"nından çıkartılmasına yönelik yapılan itiraz, söz konusu alanın 10.07.2018 tarih ve 407 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmış olan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında bulunduğu, söz konusu itirazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirilemeyeceğinden Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararı ile red edildiği anlaşılmış olup söz konusu itirazın reddine Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararının bu kısmının kabulü komisyonumuzca uygun görülmüştür.

*Fadime Şentarhanacı'nın 21.09.2020 tarih ve 11943 evrak kayıt nolu dilekçesi, Hatice Tepedelen'in 21.09.2020 tarih ve 11942 evrak kayıt nolu dilekçesi, Raşit Canöz'ün 21.09.2020 tarih ve 11944 evrak kayıt nolu dilekçesi, Sevim Çerçi'nin 15.09.2020 tarih ve 11673 evrak kayıt nolu dilekçesi, Melahat Kaderli'nin 16.09.2020 tarih ve 11721 evrak kayıt nolu dilekçesi, İsmail Tepedelen'in 17.09.2020 tarih ve 11778 evrak kayıt nolu dilekçesi, Nesrin Gemicinin 15.09.2020 tarih 11639 evrak kayıt nolu dilekçesi, Nesibe Söz'ün 15.09.2020 tarih ve 11640 evrak kayıt nolu dilekçesi ve Özdemir Ayaz'ın 15.09.2020 tarih ve 11638 evrak kayıt nolu dilekçesinde belirttiği, Turgutlu İlçesi, 5. Mıntıka Mahallesi, 714 ada 7 parsel sayılı taşınmazın Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 'Spor Alanı' olarak görüldüğü ve alanın 'Spor Alanı'ndan çıkarılmasına yönelik yapılan itiraz, söz konusu alanın 10.07.2018 tarih ve 407 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmış olan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar



T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2021/11

Karar Tarih:12/01/2021

Dairesi: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Konu: İmar Planına Gelen İtirazlar

Özet: Turgutlu İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına gelen itirazların değerlendirildiği 03.11.2020 tarih 69 sayılı Turgutlu Belediye Meclis Kararının değerlendirilmesi

Planı kapsamında bulunduğu, söz konusu itirazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirilemeyeceğinden Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararı ile ret edildiği anlaşılmış olup söz konusu itirazın reddine Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararının bu kısmının kabulü komisyonumuzca uygun görülmüştür.

*Hüseyin Maliz'in 03.09.2020 tarih 11055 evrak kayıt nolu dilekçesi ile Burhan İrk'in 03.09.2020 tarih ve 11054 evrak kayıt nolu dilekçesinde belirttiği, Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı açıklama raporu içinde yer alan plan notlarınının 36. maddesindeki "Bitişik Nizam yapılaşma alanlarından (Konut, TİCK-T, TİCK-Z alanlarında); imar planı ve plan notlarında belirtilen veya mevcut teşekküle uygun olarak verilecek olan ön ve arka bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra kalan parselin zemin katta yapılaşacağı alan TAKS olarak, imar planında belirtilen kat adedi ile TAKS'ın çarpımı ise KAKS=EMSAL olarak değerlendirilecektir. TİCK-T ve TİCK-Z alanlarında zemin katın tam dolu olarak kullanıldığı bölgelerde emsal hesabı zemin kat için tam dolu, üst katlar için arka bahçe mesafesi bırakılarak hesaplanacaktır." ifadesine yapılan itiraz Turgutlu imar komisyonunca incelenmiş, yapılan değerlendirmeler sonucunda itirazın kabulüne oy birliği ile karar verilmiş ve söz konusu plan notuna 'Mevcut yerleşik doku içerisinde kalan bitişik nizam TİCK-T ve TİCK-Z alanlarında batır kat yapıldığı takdirde zemin kattaki bağımsız bölümlere ait toplam batır kat alanları kadar emsal artışı yapılabilir. Bu emsal artışı yalnızca batır kat alanında kullanılabilir.' ifadesinin eklenmesine ve plan notlarınının 30.maddesinin 'İmar planında Blok Nizam- İkiz Notasyonlu Blok Nizam-Bitişik Nizam- Konut, TİCK-Z, TİCK-T alanlarında; taban alanı katsayısı sabit kalmak koşulu ile kat alanı ve kat sayısının zemin kat hariç, her kat için 0,05 emsal artışı uygulanabilir.' olarak değiştirilmesi Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararı ile eklenmiş olup; Turgutlu Belediye Meclisinin kararının ve itirazın reddine plan notunun askıya çıktığı haliyle kabulüne karar verilmiştir.

*Vatandaşların toplu olarak verdiği 25.09.2020 tarih ve 12253 evrak kayıt nolu dilekçelerinde belirttiği, Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı açıklama raporu içinde yer alan plan notlarınının 25. maddesinin "Bitişik Nizam yapı adalarında arka bahçe mesafesi 2 katlı yapılarda 3,25 m, 3 katlı yapılarda 4,75 m, 4 katlı yapılarda 6,25 m, 5 katlı yapılarda 7,75 m, 6 katlı yapılarda 9,25 m olarak uygulanacaktır. Derinliği 10 metreden az arsalarda komşu parsellerle ahenk teşkil etmek ve onlara herhangi bir zarar vermemek şartı ile teşekküle uygun olarak parsel derinliğine kadar yapı izni vermeye belediyesi yetkilidir." olarak değiştirilmesine yönelik yaptığı itiraz Turgutlu İmar Komisyonunca incelenmiş ve yapılan itirazların kabulüne, plan notlarınının 30. maddesinin " İmar planlarında Blok Nizam-İkiz Notasyonlu Blok Nizam- Bitişik Nizam, Konut, TİCKZ-TİCKT alanlarında; taban alanı kat sayısı sabit kalmak koşulu ile kat alanı kat sayısının zemin kat hariç, her kat için 0,05 emsal artışı uygulanabilir" olarak değiştirilmesine Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararı ile eklenmiş olup; Turgutlu Belediye Meclisinin kararının ve itirazın reddine plan notunun askıya çıktığı haliyle kabulüne karar verilmiştir.

*Burhan Durlu'nun 09.09.2020 tarih ve 13348 evrak kayıt nolu dilekçesinde belirttiği, Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve revizyon Uygulama İmar Planı plan açıklama raporunda yer alan plan notlarınının 27. maddesine yapılan itiraz, Turgutlu İmar Komisyonunca



T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2021/11

Karar Tarih:12/01/2021

Dairesi: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Konu: İmar Planına Gelen İtirazlar

Özet: Turgutlu İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına gelen itirazların değerlendirildiği 03.11.2020 tarih 69 sayılı Turgutlu Belediye Meclis Kararının değerlendirilmesi

incelenmiş olup, yapılan değerlendirmeler sonucunda itirazın kabulüne, plan notlarınının 27. maddesinin 'Ergenekon Mahallesinde imar planında konut alanı olarak görülen ada bazındaki site kullanımlarında, site içine hizmet etmek, 100 m2 aşmamak ve tek bağımsız bölümde kullanılmak şartı ile, imar planında bulunan KAKS değerinde artış sağlamadan Ticaret alanı oluşturulabilir' ibaresinin eklenmesine Turgutlu Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih 69 sayılı kararı ile eklenmiş olup; Turgutlu Belediye Meclisinin kararının ve itirazın reddine plan notunun askıya çıktığı haliyle kabulü; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi gereğince kabulü yönünde düzenlenen 31.12.2020 tarih ve 177 sayılı raporun Meclisimizce yapılan görüşmede konunun yeniden değerlendirilmek üzere tekrar İmar Komisyonuna havale edilmesine Oy birliği ile karar verildi.




Bilgehan NOYAN
KATİP ÜYE


Fedayî KOZAN
KATİP ÜYE