

T.C.
SALİHLİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No	2020/51	Evrak Dairesi	Salihli İlçe Merkezine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan notları ile ilgili komisyon raporunun görüşülmesi.
Karar Tarihi	04/08/2020	Konusu	
Evrak No		Saat	21.00
Geliş Tarihi		Kesinleştirme Tarih	06/08/2020
Tekrar Görüşülecek mi?	H		

Salihli Belediye Meclisi 5393 Sayılı Belediye Kanunun 20,21 ve 22. maddeleri gereğince gündeminde bulunan konuları görüşüp karara bağlamak üzere 04/08/2020 günü saat 21.00 'de Belediye Meclis Salonunda Başkan dahil 32 meclis mevcudunun 30 üyesinin katılımıyla toplandı.

GÜNDEM MADDESİ: 6- Salihli İlçe Merkezine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan notları ile ilgili komisyon raporunun görüşülmesi.

Bel. Av. Gökhan AÇIKGÖZ; Manisa İli Salihli ilçesi 1/1000 ölçekli merkez plan notlarının, 03.07.2017 tarih 30113 sayılı Resmi gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun hale getirmek amacıyla Salihli Belediye Meclisinin 05.03.2018 tarih 29 sayılı meclis kararı ile değerlendirilmiş olup, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih ve 599 sayılı meclis kararı ile bir takım düzenleme yapılmasına ilişkin karar alınmıştır. Alınan Büyükşehir Meclis Kararına istinaden 04.12.2018 tarih ve 119 sayılı Meclis Kararımız ile plan notları düzeltilmiştir.

04.12.2018 tarih ve 119 sayılı meclis kararımız Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2019 tarih 547 sayılı kararı ile 'Salihli İlçe Merkezine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan notlarının yürürlükteki mevzuatlar kapsamında yeniden bütüncül olarak değerlendirilerek Manisa Büyükşehir Belediye Meclisine tekrar sunulması' şeklinde karar alınmıştır.

Söz konusu plan notu değişikliği 22.07.2020 ve 27.07.2020 tarihli imar komisyon toplantılarında değerlendirilmiştir.

Salihli İlçe Merkezine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan notlarının Salihli Belediye Meclisince değerlendirilerek karara bağlanmasını müsaadelerinize arz ederim. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2019 tarih 547 sayılı kararma istinaden Salihli Merkeze ait İmar Plan notlarının yürürlükteki mevzuata uygun bütüncül olarak değerlendirilmesi talep edilmiş olup, komisyonumuzca plan notları incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;

Salihli Merkez İmar Plan notlarının mevcut imar plan notu numaralandırılmasına göre, 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 11., 22., 27., 30., 32. ve 33. maddelerinin kaldırılmasına,

1 ile 7. maddelerin kaldırılarak tek bir madde halinde "Şehir İmar Planı ve yapılaşmalara ilişkin, 3194 sayılı imar kanunun ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır." şeklinde öneri 1. madde olmasına,

Mevcut 15. madde (Öneri 8. madde), mevcut 41. madde (Öneri 27. madde) ve mevcut 46. maddelerin (Öneri 32. madde) plan notlarında yer alan yönetmelik ibarelerindeki değişikliklerden

T.C.
SALİHLİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

ve plan notunun numaralandırılmasından kaynaklı düzenlemeler çerçevesinde güncellemeler yapılarak, plan notlarında değerlendirme yapılmadan mevcut hali ile devam etmesine,

Mevcut plan notları numaralandırılmasına göre; 20., 25., 28., 29., 39., 31. nolu maddelerine ilişkin değerlendirmeler, Küçük Sanayi Alanı ve Konut dışı Kentsel Çalışma Alanına ilişkin belirtmeler aşağıda öneri şeklinde belirtilmiştir.

Mevcut 20. madde: İmar planına göre parsel cephesi ve derinliği uygun olan kadaströ parsellerinde, düzenlemeden önceki parsel büyüklükleri aynı kalmak koşuluyla; parsel sınırı düzeltilmesi şeklindeki birleştirme ve ayırma işlemleri plan notlarında sözü geçen minimum alan koşullarına tabii değildir.

Öneri 13. madde; "İmar planına göre parsel cephesi ve derinliği uygun olan kadaströ parsellerinde, parsel sınırı düzeltilmesi şeklindeki birleştirme ve ayırma işlemleri plan notlarında sözü geçen minimum alan koşullarına tabii değildir." şeklinde düzenlenmesine,

Mevcut 25. madde: Tüm yapı adalarındaki İmar durumlarında belirtilen en az arka bahçe mesafeleri 1 ve 2 katlı yapılarda 3.50 m, 3 katlı yapılarda 5 m, 4 katlı yapılarda 6.50 m ve 5 katlı yapılarda ise 8 m alınacaktır.

Ancak TAKS değerinin kullanılmadığı ve bina derinliği 12 metreden az çıkan parsellerde arka bahçe mesafeleri Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18. Maddesinin 3. Bendinde belirtildiği şekilde uygulanacaktır. (Değişiklik: 11.08.2015 gün ve 546 sayılı MBŞBMK)

Mevcut 26. madde: Asma kat veya Otopark katlı yapılarda arka bahçe mesafesi 1 m artırılır.

Mevcut 25. madde ve Mevcut 26. maddeler birleştirilerek Öneri 17. madde olarak düzenlenmiştir: "Tüm yapı adalarındaki imar durumlarında belirtilen en az arka bahçe mesafeleri 1 ve 2 katlı yapılarda 3.50 m, 3 katlı yapılarda 5 m, 4 katlı yapılarda 6.50 m ve 5 katlı yapılarda ise 8 m alınacaktır.

Ancak Taks ve/veya Kaks değerinin kullanılmadığı ve bitişik nizamda bina derinliği 12.00 m'den az çıkan parsellerde en az arka bahçe mesafesi Planlı alanlar imar yönetmeliğinin (23. madde) ilgili maddelerde belirtildiği şekilde uygulanacaktır.

Otopark katlı yapılarda arka bahçe mesafesi 1 m artırılabilecektir. Otopark katı uygulanan parsellerde arka bahçe mesafe uygulamaları; Taks değerinin kullanılmadığı, en az arka bahçe mesafesi uygulamalarında, arka bahçe mesafesi maksimum 3.00 m'ye kadar yaklaştığında, arka bahçe mesafesi 1 m artırılabilecektir." şeklinde düzenlenmesine,

Mevcut 28. madde: Blok yapı nizamına tabi yapı adalarındaki iki veya üç tarafı yola cepheli tamamı tek sıra parsellerde ve bölünmeye elverişli olmayan iki yola cepheli parsellerde TAKS değeri hesaplanmayacaktır. Bu parsellerde, planda çizili yapı yaklaşma mesafeleri uygulanacaktır.

Öneri 18. madde ; 'Blok yapı nizamına tabi yapı adalarındaki iki veya üç tarafı yola cepheli tamamı tek sıra parsellerden veya bölünmeye elverişli olmayan iki yola cepheli parsellerde TAKS değeri hesaplanmayacaktır. Bu parsellerde, planda çizili yapı yaklaşma mesafeleri uygulanacaktır.' şeklinde düzenlenmesine,

Mevcut 29. madde: Asma kat yalnızca ticaret ve yol boyu ticaret alanları ile 39. Maddeye göre izin verilen binalarda zemin katta yapılabilir.

Mevcut 39. madde: Konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında 15 m ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta ticaret kullanım izni verilebilir. Ancak 12 m yollarda yalnızca halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayan imalat, tamirat ve toptan satış içermeyen işyerleri ile eczane ve Aile Hekimliği Merkezleri açılabilir.

Mevcut 29. madde ve mevcut 39. maddeler birleştirilerek Öneri 19. madde olarak düzenlenmiştir: " a- Konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında 12 m ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta, planlı alanlar imar yönetmeliğinin konut alanı için

T.C.
SALİHLİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

yapılması mümkün olan ticaret kullanım türleri izin verilebilir. (Eski 39. madde düzenlenerek) b- Ticaret ve yol boyu ticaret alanları ile 17.00 m ve üzeri yol genişliğinden ticaret hakkı verilen konut alanlarında zemin katta asma kat yapılabilir. Ayrıca toplam yapı yüksekliği aşmayacak şekilde zemin katta asma kat yapıldığı takdirde, maksimum zemin kat yüksekliği 6.50 m yapılabilir. (Eski 29. madde düzenlenerek)" şeklinde düzenlenmesine,

Mevcut 31. madde (Salihli Belediyesinin 02.05.2017 tarih ve 50 sayılı meclis kararıyla kaldırılmış olup, plan notu uygulaması durdurulmuştur. Uygulanmayan bir plan notudur. Fakat plan notlarının bütüncül değerlendirilme kısmında kaldırılması için plan notunda bulunmakta idi.):

Yürütmesi durdurulan 31. madde: Eğimli arazilerde +/- sıfır kotunun altında oluşan en fazla bir katın zemin kat izdüşümü kadar olan inşaat alanı, parsel ait KAKS alanına ilave edilir. Otopark katıyla beraber yapılması durumunda zemin katta yapılacak otopark katıyla, +/- sıfır bina giriş kotunun altında oluşan bodrum kat yer değiştirilerek yapılaşma izni verilir.

Öneri 20. madde: "Toplam emsal içerisinde kalmak şartıyla; Eğimli arazilerde - sıfır kotunun altında oluşan en fazla bir katın zemin kat izdüşümü kadar olan inşaat alanı, otopark katıyla beraber yapılması durumunda, zemin katta yapılacak otopark katıyla, - sıfır bina giriş kotunun altında oluşan bodrum kat yer değiştirilerek yapılaşma izni verilir." şeklinde düzenlenmiştir.

Mevcut plan notlarının 35. madde: İmar adasının bütünü tek parsel olan veya tevhit edilerek tek parsel olarak yapılaşacak adalarda imar planında verilen kat adedinden daha fazla katlı yapı yapılması halinde; (Manisa İdare Mahkemesi 2015/1430 kararı ile iptal edilmiştir.) Danıştay'a itiraz edildi.

a-Onaylı imar planındaki mevcut yapılaşma emsali korunacaktır.

b-Plana esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanacaktır.

c- Aynı ada içerisinde birden fazla blok yapılması halinde bloklar arası mesafe; blokların kat adetleri toplamı kadar olacaktır. Bu mesafe içerisine 1,5 metre kapalı ve açık çıkma yapılabilir.

d-Aynı ada içerisinde birden fazla blok yapılması halinde ön bahçe çekme mesafeleri yüksek olan bloğa göre belirlenecektir.

e-Bu tip binalar için yangın önleme ile ilgili tesisat projelerinin hazırlanarak Manisa Büyükşehir Belediyesi İtfaiye biriminden uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

Mesken ve yol boyu ticaret alanlarında;

a-Ada bütününde her yönden minimum 5 metre ön bahçe, 5 kat sonrası yapılacak her kat için bahçe mesafeleri 1 metre arttırılacaktır. (Manisa İdare Mahkemesi 2015/1430 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.) Danıştay'a itiraz edildi.

b-Bu tür imar adalarında her bağımsız bölüm mesken için bir adet, her 40 m² işyeri için bir adet otopark yeri ayrılacaktır.

c-Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Yapı adasının her yönünden en az 5 metre yapı yaklaşma sınırı ile belirlenen alan içerisinde yüzeyde 1 metre toprak tabakası bırakılmak kaydıyla bodrum katında karşılanacaktır.

d-Taban alanı oranı %40'ı geçemez.

e-%40 dışında kalan boş alanların peyzaj projesi hazırlanacaktır. Peyzaj projesi kapsamında acil durumlarda kullanılacak servis yolları planlanacaktır. Peyzaj projesi uygulanmadan oturma izni verilemez.

Tamamı ticaret verilen yapı adalarında;

a-Yalnızca zemin kata mahsus olmak üzere yapı adasının her cephesinden 5 metre ön bahçe bırakılacaktır. Diğer katlarda ise yapının toplam kat adedine göre 5 kat sonrası yapılacak her kat için bahçe mesafeleri 1 metre arttırılarak yapı yaklaşma mesafesi belirlenecektir.



T.C.
SALİHLİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

b-Bu tür yapı adalarının otopark alanları her bağımsız bölüm mesken için bir adet, her 40 m² işyeri için bir adet otopark yeri ayrılacaktır.

c-Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Zemin katın izdüşümüne denk gelecek şekilde bodrum katında karşılanacaktır. Otopark girişi ana yoldan yapılamaz.

(Değişiklik: 19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)

Öneri 22. madde: " İmar adasının bütünü tek parsel olan veya tevhit edilerek tek parsel olarak yapılaşacak adalarda, imar planında verilen kat adedinden daha fazla katlı yapı yapılmasına ilişkin plan değişikliği taleplerinde ;

a-Onaylı imar planındaki mevcut yapılaşma emsali korunacaktır.

b-Plana esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanacaktır.

c-Aynı ada içerisinde birden fazla blok yapılması halinde bloklar arası mesafe; blokların kat adetleri toplamının metre cinsinden değeri kadar olacaktır. Bu mesafe içerisine 1,5 metre kapalı ve açık çıkma yapılabilir.

d- Bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık mesafesi 14.06.2014 tarih 29030 sayılı resmi gazetede yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. madde 5/b bendi uygulanacaktır.

e- Bu tür imar adalarında her bağımsız bölüm mesken için bir adet otopark alanı, ticaret kullanımları için fonksiyonuna göre otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

Mesken ve Yol boyu ticaret alanlarında;

a- Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Yapı adasının her yönünden en az 5 metre yapı yaklaşma sınırı ile belirlenen alan içerisinde yüzeyde 1 metre toprak tabakası bırakılmak kaydıyla bodrum katında karşılanacaktır,

b- Taban alanı oranı %40'ı geçemez.

c- %40 dışında kalan boş alanların peyzaj projesi hazırlanacaktır, peyzaj projesi kapsamında acil durumlarda kullanılacak servis yolları planlanacaktır. Peyzaj projesi uygulanmadan oturma izni verilemez.

Tamamı ticaret verilen yapı adalarında;

Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Yapı adasının her yönünden en az 5 metre yapı yaklaşma sınırı ile belirlenen alan içerisinde yüzeyde 1 metre toprak tabakası bırakılmak kaydıyla bodrum katında karşılanacaktır. " şeklinde düzenlenmesine,

Mevcut 37. madde: Gelişme alanlarında imar planında belirlenen fonksiyonlar dışında, estetik ve mimari değerlere uygun, sökülüp takılabilen malzemelerden temelsiz, tek katlı, prefabrik yapı tarzında olmak ve belirli sürelerde kullanılmak kaydıyla; bitki satış yerleri, seralar, açık kır çay bahçeleri, açık spor tesisleri ve yöresel ürünler satış yerleri vb. için geçici ruhsat verilebilir. Bu tür kullanımların otopark ihtiyacı parseli içinde karşılanacaktır. Bu tür yerlerde Emsal=%5'i, Hmax= 6.50 m'yi ve toplam alan 250 m²'yi geçemez. Ancak açık kır çay bahçelerinde parsel alanının %50 si otopark alanı olarak düzenlenecektir.

Öneri 24. madde: "Gelişme alanlarında imar planında belirlenen fonksiyonlar dışında, estetik ve mimari değerlere uygun, sökülüp takılabilen malzemelerden temelsiz, tek katlı, prefabrik yapı tarzında olmak ve belirli sürelerde kullanılmak kaydıyla; bitki satış yerleri, seralar, açık kır çay bahçeleri, açık spor tesisleri ve yöresel ürünler satış yerleri vb. için Belediye encümeninin uygun görmesi halinde, en fazla 10 yıllık süre için geçici ruhsat verilebilir. Bu tür kullanımların otopark ihtiyacı parseli içinde karşılanacaktır. Bu tür yerlerde Emsal=%5'i, Y_{ençok}= 7.50 m'yi (2 katı), toplam alan 250 m²'yi geçemez. Ancak açık kır çay bahçelerinde parsel alanının %50 si otopark alanı olarak düzenlenecektir." şeklinde düzenlenmesine,

7

T.C.
SALİHLİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

D- Küçük Sanayi Alanlarına ilişkin olarak;

Mevcut Madde:

1. Yeniden yapılacak parselasyon planlarında; en küçük parsel büyüklüğü= 120 m², yükseklik=7.50 m (1 katlı)' dır.
2. Hizmet alanlarında çarşı, kafeterya, Ptt, banka, karakol, çıraklık okulu, dini ve idari yapılar yapılabilir, bu alanlarda emsal= 0.50, yükseklik= 7.50 m'dir.
3. Gayri sıhhi müesseseler alanında; işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin gsm listesinde yer alan tesisler içerisinde ruhsat komisyonunca izin verilenler yapılabilir.

Bu alanlarda; yükseklik= 7.50 m, en küçük parsel büyüklüğü: 2500 m²'dir.

4. Sanayi alanlarında emsal= 1.00, yükseklik= serbest olacaktır.

5. Daha önce 7.50 m'den daha az yükseklik kullanmış sanayi yapıları 7.50 m'yi aşmamak üzere ilave kat yapabilir.

Öneri ile 1. madde: "1. Yeniden yapılacak parselasyon planlarında; en küçük parsel büyüklüğü= 120 m², üst katlarda farklı bir bağımsız bölüm yapılmamak şartıyla, 7.50 m yüksekliğinde yapı yapılabilir." şeklinde düzeltilmesine, 4. ve 5. maddelerin ise kaldırılmasına,

F- Konut Dışı Kentsel Çalışma ve Pazarlama Alanlarında;

Mevcut Madde:

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin, GSM listesinde yer alan tesisler içerisinde Ruhsat komisyonunca izin verilenler yapılabilir. İmar Durumu yapılacak tesisin sınıfı belirtilerek talep edilebilir.

En küçük parsel büyüklüğü= 2500 m², Yükseklik= Serbest, Emsal= 0.60'dır.

Öneri Madde:

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin, GSM listesinde yer alan tesisler içerisinde Ruhsat komisyonunca izin verilenler yapılabilir. İmar Durumu yapılacak tesisin sınıfı belirtilerek talep edilebilir.

En küçük parsel büyüklüğü= 2500 m², Yükseklik= 15.50 m, Emsal= 0.60'dır.

Yukarıda belirtilen plan notu değerlendirmeleri, komisyonumuzca katılanların oybirliği ile uygun görülmüştür. (27.07.2020 tarihli imar komisyon toplantısına Tamer ALUŞ katılmamıştır.)

KARAR: "Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2019 tarih 547 sayılı kararına istinaden Salihli Merkeze ait İmar Plan notlarının yürürlükteki mevzuata uygun bütüncül olarak değerlendirilmesi talep edilmiş olup, komisyonumuzca plan notları incelenmiştir.

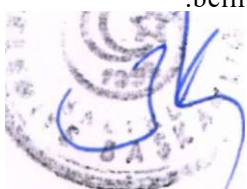
Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;

Salihli Merkez İmar Plan notlarının mevcut imar plan notu numaralandırılmasına göre, 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 11., 22., 27., 30., 32. ve 33. maddelerinin kaldırılmasına,

1 ile 7. maddelerin kaldırılarak tek bir madde halinde "Şehir İmar Planı ve yapılaşmalara ilişkin, 3194 sayılı imar kanunun ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır." şeklinde öneri 1. madde olmasına,

Mevcut 15. madde (Öneri 8. madde), mevcut 41. madde (Öneri 27. madde) ve mevcut 46. maddelerin (Öneri 32. madde) plan notlarında yer alan yönetmelik ibarelerindeki değişikliklerden ve plan notunun numaralandırılmasından kaynaklı düzenlemeler çerçevesinde güncellemeler yapılarak, plan notlarında değerlendirme yapılmadan mevcut hali ile devam etmesine,

Mevcut plan notları numaralandırılmasına göre; 20., 25., 28., 29., 39., 31. nolu maddelerine ilişkin değerlendirmeler, Küçük Sanayi Alanı ve Konut dışı Kentsel Çalışma Alanına ilişkin belirtmeler aşağıda öneri şeklinde belirtilmiştir.



T.C.
SALİHLİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Mevcut 20. madde: İmar planına göre parsel cephesi ve derinliği uygun olan kadastro parsellerinde, düzenlemeden önceki parsel büyüklükleri aynı kalmak koşuluyla; parsel sınırı düzeltilmesi şeklindeki birleştirme ve ayırma işlemleri plan notlarında sözü geçen minimum alan koşullarına tabii değildir.

Öneri 13. madde; "İmar planına göre parsel cephesi ve derinliği uygun olan kadastro parsellerinde, parsel sınırı düzeltilmesi şeklindeki birleştirme ve ayırma işlemleri plan notlarında sözü geçen minimum alan koşullarına tabii değildir." şeklinde düzenlenmesine,

Mevcut 25. madde: Tüm yapı adalarındaki İmar durumlarında belirtilen en az arka bahçe mesafeleri 1 ve 2 katlı yapılarda 3.50 m, 3 katlı yapılarda 5 m, 4 katlı yapılarda 6.50 m ve 5 katlı yapılarda ise 8 m alınacaktır.

Ancak TAKS değerinin kullanılmadığı ve bina derinliği 12 metreden az çıkan parsellerde arka bahçe mesafeleri Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18. Maddesinin 3. Bendinde belirtildiği şekilde uygulanacaktır. (Değişiklik: 11.08.2015 gün ve 546 sayılı MBŞBMK)

Mevcut 26. madde: Asma kat veya Otopark katlı yapılarda arka bahçe mesafesi 1 m artırılır.

Mevcut 25. madde ve Mevcut 26. maddeler birleştirilerek Öneri 17. madde olarak düzenlenmiştir: "Tüm yapı adalarındaki imar durumlarında belirtilen en az arka bahçe mesafeleri 1 ve 2 katlı yapılarda 3.50 m, 3 katlı yapılarda 5 m, 4 katlı yapılarda 6.50 m ve 5 katlı yapılarda ise 8 m alınacaktır.

Ancak Taks ve/veya Kaks değerinin kullanılmadığı ve bitişik nizamda bina derinliği 12.00 m'den az çıkan parsellerde en az arka bahçe mesafesi Planlı alanlar imar yönetmeliğinin (23. madde) ilgili maddelerde belirtildiği şekilde uygulanacaktır.

Otopark katlı yapılarda arka bahçe mesafesi 1 m artırılabilecektir. Otopark katı uygulanan parsellerde arka bahçe mesafe uygulamaları; Taks değerinin kullanılmadığı, en az arka bahçe mesafesi uygulamalarında, arka bahçe mesafesi maksimum 3.00 m'ye kadar yaklaştığında, arka bahçe mesafesi 1 m artırılabilecektir." şeklinde düzenlenmesine,

Mevcut 28. madde: Blok yapı nizamına tabi yapı adalarındaki iki veya üç tarafı yola cepheli tamamı tek sıra parsellerde ve bölünmeye elverişli olmayan iki yola cepheli parsellerde TAKS değeri hesaplanmayacaktır. Bu parsellerde, planda çizili yapı yaklaşma mesafeleri uygulanacaktır.

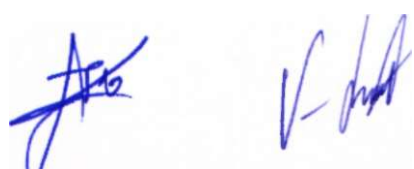
Öneri 18. madde ; 'Blok yapı nizamına tabi yapı adalarındaki iki veya üç tarafı yola cepheli tamamı tek sıra parsellerden veya bölünmeye elverişli olmayan iki yola cepheli parsellerde TAKS değeri hesaplanmayacaktır. Bu parsellerde, planda çizili yapı yaklaşma mesafeleri uygulanacaktır.' şeklinde düzenlenmesine,

Mevcut 29. madde: Asma kat yalnızca ticaret ve yol boyu ticaret alanları ile 39. Maddeye göre izin verilen binalarda zemin katta yapılabilir.

Mevcut 39. madde: Konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında 15 m ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta ticaret kullanım izni verilebilir. Ancak 12 m yollarda yalnızca halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayan imalat, tamirat ve toptan satış içermeyen işyerleri ile eczane ve Aile Hekimliği Merkezleri açılabilir.

Mevcut 29. madde ve mevcut 39. maddeler birleştirilerek Öneri 19. madde olarak düzenlenmiştir: " a- Konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında 12 m ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta, planlı alanlar imar yönetmeliğinin konut alanı için yapılması mümkün olan ticaret kullanım türleri izin verilebilir. (Eski 39. madde düzenlenerek) b- Ticaret ve yol boyu ticaret alanları ile 17.00 m ve üzeri yol genişliğinden ticaret hakkı verilen konut alanlarında zemin katta asma kat yapılabilir. Ayrıca toplam yapı yüksekliği aşmayacak şekilde zemin katta asma kat yapıldığı takdirde, maksimum zemin kat yüksekliği 6.50 m yapılabilir. (Eski 29. madde düzenlenerek)" şeklinde düzenlenmesine,

12/10/2015



T.C.
SALİHLİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Mevcut 31. madde (Salihli Belediyesinin 02.05.2017 tarih ve 50 sayılı meclis kararıyla kaldırılmış olup, plan notu uygulaması durdurulmuştur. Uygulanmayan bir plan notudur. Fakat plan notlarının bütüncül değerlendirilme kısmında kaldırılması için plan notunda bulunmakta idi.):

Yürütmesi durdurulan 31. madde: Eğimli arazilerde +/- sıfır kotunun altında oluşan en fazla bir katın zemin kat izdüşümü kadar olan inşaat alanı, parsel ait KAKS alanına ilave edilir. Otopark katıyla beraber yapılması durumunda zemin katta yapılacak otopark katıyla, +/- sıfır bina giriş kotunun altında oluşan bodrum kat yer değiştirilerek yapılaşma izni verilir.

Öneri 20. madde: "Toplam emsal içerisinde kalmak şartıyla; Eğimli arazilerde - sıfır kotunun altında oluşan en fazla bir katın zemin kat izdüşümü kadar olan inşaat alanı, otopark katıyla beraber yapılması durumunda, zemin katta yapılacak otopark katıyla, - sıfır bina giriş kotunun altında oluşan bodrum kat yer değiştirilerek yapılaşma izni verilir." şeklinde düzenlenmiştir.

Mevcut plan notlarının 35. madde: İmar adasının bütünü tek parsel olan veya tevhit edilerek tek parsel olarak yapılacağı adalarda imar planında verilen kat adedinden daha fazla katlı yapı yapılması halinde; (Manisa İdare Mahkemesi 2015/1430 kararı ile iptal edilmiştir.) Danıştay'a itiraz edildi.

a-Onaylı imar planındaki mevcut yapılaşma emsali korunacaktır.

b-Plana esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanacaktır.

c- Aynı ada içerisinde birden fazla blok yapılması halinde bloklar arası mesafe; blokların kat adetleri toplamı kadar olacaktır. Bu mesafe içerisinde 1,5 metre kapalı ve açık çıkma yapılabilir.

d-Aynı ada içerisinde birden fazla blok yapılması halinde ön bahçe çekme mesafeleri yüksek olan bloğa göre belirlenecektir.

e-Bu tip binalar için yangın önleme ile ilgili tesisat projelerinin hazırlanarak Manisa Büyükşehir Belediyesi İtfaiye biriminden uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

Mesken ve yol boyu ticaret alanlarında;

a-Ada bütününde her yönden minimum 5 metre ön bahçe, 5 kat sonrası yapılacak her kat için bahçe mesafeleri 1 metre arttırılacaktır. (Manisa İdare Mahkemesi 2015/1430 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.) Danıştay'a itiraz edildi.

b-Bu tür imar adalarında her bağımsız bölüm mesken için bir adet, her 40 m² işyeri için bir adet otopark yeri ayrılacaktır.

c-Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Yapı adasının her yönünden en az 5 metre yapı yaklaşma sınırı ile belirlenen alan içerisinde yüzeyde 1 metre toprak tabakası bırakılmak kaydıyla bodrum katında karşılanacaktır.

d-Taban alanı oranı %40'ı geçemez.

e-%40 dışında kalan boş alanların peyzaj projesi hazırlanacaktır. Peyzaj projesi kapsamında acil durumlarda kullanılacak servis yolları planlanacaktır. Peyzaj projesi uygulanmadan oturma izni verilemez.

Tamamı ticaret verilen yapı adalarında;

a-Yalnızca zemin kata mahsus olmak üzere yapı adasının her cephesinden 5 metre ön bahçe bırakılacaktır. Diğer katlarda ise yapının toplam kat adedine göre 5 kat sonrası yapılacak her kat için bahçe mesafeleri 1 metre arttırılarak yapı yaklaşma mesafesi belirlenecektir.

b-Bu tür yapı adalarının otopark alanları her bağımsız bölüm mesken için bir adet, her 40 m² işyeri için bir adet otopark yeri ayrılacaktır.

c-Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Zemin katın izdüşümüne denk gelecek şekilde bodrum katında karşılanacaktır. Otopark girişi ana yoldan yapılamaz.

T.C.
SALİHLİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

(Değişiklik: 19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)

Öneri 22. madde: " İmar adasının bütünü tek parsel olan veya tevhit edilerek tek parsel olarak yapılaşacak adalarda, imar planında verilen kat adedinden daha fazla katlı yapı yapılmasına ilişkin plan değişikliği taleplerinde ;

a-Onaylı imar planındaki mevcut yapılaşma emsali korunacaktır.

b-Plana esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanacaktır.

c-Aynı ada içerisinde birden fazla blok yapılması halinde bloklar arası mesafe; blokların kat adetleri toplamının metre cinsinden değeri kadar olacaktır. Bu mesafe içerisine 1,5 metre kapalı ve açık çıkma yapılabilir.

d- Bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık mesafesi 14.06.2014 tarih 29030 sayılı resmi gazetede yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. madde 5/b bendi uygulanacaktır.

e- Bu tür imar adalarında her bağımsız bölüm mesken için bir adet otopark alanı, ticaret kullanımları için fonksiyonuna göre otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

Mesken ve Yol boyu ticaret alanlarında;

a- Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Yapı adasının her yönünden en az 5 metre yapı yaklaşma sınırı ile belirlenen alan içerisinde yüzeyde 1 metre toprak tabakası bırakılmak kaydıyla bodrum katında karşılanacaktır,

b- Taban alanı oranı %40'ı geçemez.

c- %40 dışında kalan boş alanların peyzaj projesi hazırlanacaktır, peyzaj projesi kapsamında acil durumlarda kullanılacak servis yolları planlanacaktır. Peyzaj projesi uygulanmadan oturma izni verilemez.

Tamamı ticaret verilen yapı adalarında;

Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Yapı adasının her yönünden en az 5 metre yapı yaklaşma sınırı ile belirlenen alan içerisinde yüzeyde 1 metre toprak tabakası bırakılmak kaydıyla bodrum katında karşılanacaktır. " şeklinde düzenlenmesine,

Mevcut 37. madde: Gelişme alanlarında imar planında belirlenen fonksiyonlar dışında, estetik ve mimari değerlere uygun, sökülüp takılabilen malzemelerden temelsiz, tek katlı, prefabrik yapı tarzında olmak ve belirli sürelerde kullanılmak kaydıyla; bitki satış yerleri, seralar, açık kır çay bahçeleri, açık spor tesisleri ve yöresel ürünler satış yerleri vb. için geçici ruhsat verilebilir. Bu tür kullanımların otopark ihtiyacı parseli içinde karşılanacaktır. Bu tür yerlerde Emsal=%5'i, Hmax= 6.50 m'yi ve toplam alan 250 m²'yi geçemez. Ancak açık kır çay bahçelerinde parsel alanının %50 si otopark alanı olarak düzenlenecektir.

Öneri 24. madde: "Gelişme alanlarında imar planında belirlenen fonksiyonlar dışında, estetik ve mimari değerlere uygun, sökülüp takılabilen malzemelerden temelsiz, tek katlı, prefabrik yapı tarzında olmak ve belirli sürelerde kullanılmak kaydıyla; bitki satış yerleri, seralar, açık kır çay bahçeleri, açık spor tesisleri ve yöresel ürünler satış yerleri vb. için Belediye encümeninin uygun görmesi halinde, en fazla 10 yıllık süre için geçici ruhsat verilebilir. Bu tür kullanımların otopark ihtiyacı parseli içinde karşılanacaktır. Bu tür yerlerde Emsal=%5'i, Y_{ençok}= 7.50 m'yi (2 katı), toplam alan 250 m²'yi geçemez. Ancak açık kır çay bahçelerinde parsel alanının %50 si otopark alanı olarak düzenlenecektir." şeklinde düzenlenmesine,

D- Küçük Sanayi Alanlarına ilişkin olarak;

Mevcut Madde:

1. Yeniden yapılacak parselasyon planlarında; en küçük parsel büyüklüğü= 120 m²,

YURISKRİN-7.50 III (1 KATLI) ALI.

T.C.
SALİHLİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

2. Hizmet alanlarında çarşı, kafeterya, Ptt, banka, karakol, çıraklık okulu, dini ve idari yapılar yapılabilir, bu alanlarda emsal= 0.50, yükseklik= 7.50 m'dir.

3. Gayri sıhhi müesseseler alanında; işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin gsm listesinde yer alan tesisler içerisinde ruhsat komisyonunca izin verilenler yapılabilir.

Bu alanlarda; yükseklik= 7.50 m, en küçük parsel büyüklüğü: 2500 nr'dir.

4. Sanayi alanlarında emsal= 1.00, yükseklik= serbest olacaktır.

5. Daha önce 7.50 m'den daha az yükseklik kullanmış sanayi yapıları 7.50 m'yi aşmamak üzere ilave kat yapabilir.

Öneri ile 1. madde: "1. Yeniden yapılacak parselasyon planlarında; en küçük parsel büyüklüğü= 120 m², üst katlarda farklı bir bağımsız bölüm yapılmamak şartıyla, 7.50 m yüksekliğinde yapı yapılabilir." şeklinde düzeltilmesine, 4. ve 5. maddelerin ise kaldırılmasına,

F- Konut Dışı Kentsel Çalışma ve Pazarlama Alanlarında;

Mevcut Madde:

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin, GSM listesinde yer alan tesisler içerisinde Ruhsat komisyonunca izin verilenler yapılabilir. İmar Durumu yapılacak tesisin sınıfı belirtilerek talep edilebilir.

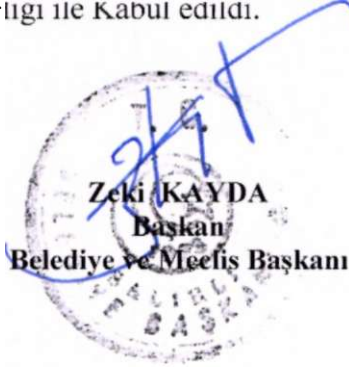
En küçük parsel büyüklüğü= 2500 m², Yükseklik= Serbest, Emsal= 0.60'dır.

Öneri Madde:

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin, GSM listesinde yer alan tesisler içerisinde Ruhsat komisyonunca izin verilenler yapılabilir. İmar Durumu yapılacak tesisin sınıfı belirtilerek talep edilebilir.

En küçük parsel büyüklüğü= 2500 m², Yükseklik= 15.50 m, Emsal= 0.60'dır.

Yukarıda belirtilen plan notu değerlendirmeleri, komisyonumuzca katılanların oybirliği ile uygun görülmüştür." Şeklindeki komisyon raporu yapılan oylama sonunda meclis mevcudnun oy birliği ile kabul edildi.


Zeki KAYDA
Başkan
Belediye ve Meclis Başkanı

Esra GÜNDOĞDU
Meclis Üyesi
Divan Katibi

Fethi SÖĞÜT
Meclis Üyesi
Divan Katibi