

**T.C.**  
**SALİHLİ BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

<b>Karar No</b>	2018/119	<b>Evrak Dairesi</b>	
<b>Karar Tarihi</b>	04/12/2018	<b>Konusu</b>	Plan notu değişikliği yapılması hususunun görüşülmesi.
<b>Evrak No</b>		<b>Saat</b>	20.00
<b>Geliş Tarihi</b>		<b>Kesinleştirme Tarih</b>	11/12/2018

**Tekrar Görüşülecek mi?** H

Salihli Belediye Meclisi 5393 Sayılı Belediye Kanununun 20,21 ve 22. maddeleri gereğince gündeminde bulunan konuları görüşüp karara bağlamak üzere 04/12/2018 günü saat 20.00 'de Belediye Meclis Salonunda Başkan dahil 32 meclis mevcudunun 26 üyesinin katılımıyla toplandı.

**GÜNDEM MADDESİ: 8- Plan notu değişikliği yapılması hususunun görüşülmesi.**

Bel.Avukatı Gökhan AÇIKGÖZ; Manisa İli Salihli ilçesi 1/1000 ölçekli merkez plan notları, 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 bir takım düzenlemeler yapılması uygun görülmüştür. Dairemizin 16.05.2018 tarih 8275 sayılı yazısı ile plan notlarının Büyükşehir Belediye Meclisince incelenerek onaylanması için gönderilmiş olup, konu 09.10.2018 tarih 599 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile değerlendirilmiştir. Talep 13.11.2018 tarih ve 15.11.2018 tarihinde yapılan imar komisyon toplantılarında incelenmiştir. Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararına uygun olarak plan notu değişikliği yapılması hususunun Salihli Belediye Meclisince değerlendirilerek karara bağlanmasını müsaadelerinize arz ederim. Plan Proje Müdürlüğü.

**İMAR KOMİSYON RAPORU**

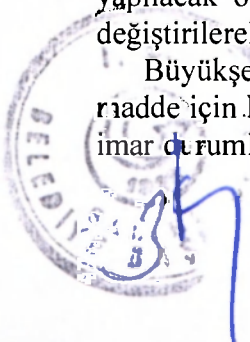
Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararı ile Belediyemizin 05.03.2018 tarih 29 sayılı meclis kararına bir takım düzenlemeler getirilmiş olup, komisyonumuzca yapılan incelemeler sonucunda,

Salihli Mevcut İmar Planında kullanılan 11., 22., 27., 30., 32., 33. nolu plan notları Manisa Büyükşehir Belediye Meclis kararında da onaylandığı şekilde kaldırılacak olup, Büyükşehir Meclis kararında Salihli Belediyesinde değerlendirilme kararı alınan, öneri plan notu numaralandırılmasına göre 15., 17., 24., 28., 32., 33., 34. maddeleri şu şekilde değerlendirilmiştir;

15. madde için 'Bütün yapı nizamalarında parsel büyüklük şartı, 03.07.2017 tarih 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan planlı alanlar İmar yönetmeliğinin 3. bölüm arsalarla ilişkin hükümler başlığı altında 6. madde de belirtilen parsel büyüklük şartları aranacaktır.' şeklinde düzeltilmesi komisyonumuzca uygun görülmüş olup, 17. maddenin mevcut ve öneri plan notu hali kaldırılması, diğer 24., 28., 33., 34. maddeleri için öneri sunulmayıp, mevcut plan notu kullanımına devam edilmesi,

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararında belirtilen öneri 32. madde (yeni kaldırılan plan notları ile 31. madde) için 'Toplam emsal içerisinde kalmak şartıyla; Eğimli arazilerde eksi (-) 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, eksi (-) sıfır bina giriş kotunun altında oluşan bodrum kat yer değiştirilerek yapılaşma izni verilir.' maddesinin öneri hali ile tekrar değerlendirilmesi.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararında belirtilen öneri 23. maddede için Manisa Büyükşehir Belediye meclis kararına uygun olarak 'Tüm yapı adalarındaki imar durumlarında belirtilen en az arka bahçe mesafeleri 1 ve 2 katlı yapılarda 3.50 m, 3 katlı



[Handwritten signature]

**T.C.**  
**SALİHLİ BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

yapılarda 5 m, 4 katlı yapılarda 6.50 m ve 5 katlı yapılarda ise 8 m alınacaktır.

Ancak TAKS ve/veya KAKS değerinin kullanılmadığı parsellerde EN AZ arka bahçe mesafesi Planlı Alanlar İmar 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 düzeltilmesi.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararında belirtilen Öneri 25. madde,

‘a- Konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında 12 m ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Konut Alanı için yapılması mümkün olan ticaret kullanım türleri izin verilebilir.’ şeklinde düzeltilmesi.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararında belirtilen öneri 27. maddenin,

‘c bendinin ‘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.’ şeklinde düzeltilerek;

f bendinin (yeni e bendi) ‘e- Bu tür imar adalarında her bağımsız bölüm mesken için bir adet otopark alanı, ticaret kullanımları için fonksiyonuna göre Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.’ şeklinde düzeltilmesi,

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.

e bendinin kaldırılması,

şeklinde plan notlarının düzeltilmesi komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüş olup,

Salihli Belediyesinin 05.03.2018 tarih 29 sayılı meclis kararı ile kaldırılan mevcut plan notlarının 13. maddesi (İmar planında belirtilen çekme mesafeleri; yeni yapılacak yapılar için geçerli olup, mevcut ruhsatlı yapılarda yapılacak tamirat, tadilat ve fonksiyon değişikliklerine engel değildir.) , Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararı ile de kaldırılması uygun görülmüştür. Fakat plan notları değerlendirme aşamasında plan notunun sehven kaldırıldığı tespit edilmiş olup, mevcut kullanımına devam etmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

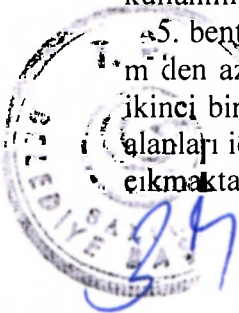
Salihli Belediye Meclisinde ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclis kararında daha önce değerlendirmeye alınmamış olan, mevcut plan notları d madde başlığı altında (yeni kaldırılan plan notları ile f madde) Küçük Sanayi alanları için belirtilen hükümler içerisinde çelişen 2 bent bulunmaktadır. Plan notlarına ek olarak, komisyonumuzca ayrı bir plan notu değerlendirmesi yapılarak,

1. bentte;

‘1.Yeniden yapılacak parselasyon planlarında; En küçük parsel büyüklüğü= 120 m2, Yükseklik=7.50 m (1 katlı)’dır.’ denilmektedir.

Aynı madde başlığı altında 5. bendinde ise ‘Daha önce 7.50 m’den daha az yükseklik kullanmış sanayi yapıları 7.50 m’yi aşmamak üzere ilave kat yapılabilir.’ denilmektedir.

5. bentte belirtilen ‘daha önce’ kavramı net olmaması farklı taleplere yol açmakta olup, 7.50 m’den az yükseklikte yapı için ruhsat alan bir parsel, ruhsat kesildikten sonra ilave kat için ikinci bir talep oluşturularak ilave kat uygulaması yapılabilmektedir. Bu nedenle Küçük sanayi alanları için 7.50 m yüksekliğe ve 1 katlı yapı uygulamasına uygun olmayacak sonuçlar ortaya çıkmaktadır.



**T.C.**  
**SALİHLİ BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

Bu hususlar neticesinde, 5. bent kaldırılarak, 1. Bent e '1.Yeniden yapılacak parselasyon planlarında; En küçük parsel büyüklüğü= 120 m2, üst katlarda farklı bir bağımsız bölüm yapılmamak şartıyla, 7.50 m (en fazla 2 kat) yüksekliğinde yapı yapılabilir.' şeklinde düzenlenmesi komisyonumuzca yapılan oybirliği ile uygun görülmüştür.

**KARAR:** Plan notlarının değiştirilmesiyle hususu imar komisyonundan geldiği şekliyle; Salihli Mevcut İmar Planında kullanılan 11., 22., 27., 30., 32., 33. nolu plan notları Manisa Büyükşehir Belediye Meclis kararında da onaylandığı şekilde kaldırılacak olup, Büyükşehir Meclis kararında Salihli Belediyesince değerlendirilme kararı alınan, öneri plan notu numaralandırılmasına göre 15., 17., 24., 28., 32., 33., 34. maddeleri şu şekilde değerlendirilmiştir;

15. madde için 'Bütün yapı nizamlarında parsel büyüklük şartı, 03.07.2017 tarih 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan planlı alanlar İmar yönetmeliğinin 3. bölüm arsalarla ilişkin hükümler başlığı altında 6. madde de belirtilen parsel büyüklük şartları aranacaktır.' şeklinde düzeltilmesi komisyonumuzca uygun görülmüş olup, 17. maddenin mevcut ve öneri plan notu hali kaldırılması, diğer 24., 28., 33., 34. maddeleri için öneri sunulmayıp, mevcut plan notu kullanımına devam edilmesi,

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararında belirtilen öneri 32. madde (yeni kaldırılan plan notları ile 31. madde) için 'Toplam emsal içerisinde kalmak şartıyla; Eğimli arazilerde eksi (-) 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, eksi (-) sıfır bina giriş kotunun altında oluşan bodrum kat yer değiştirilerek yapılaşma izni verilir.' maddesinin öneri hali ile tekrar değerlendirilmesi.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararında belirtilen öneri 23. madde için Manisa Büyükşehir Belediye meclis kararına uygun olarak '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 parsellerde EN AZ arka bahçe mesafesi Planlı Alanlar İmar 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 düzeltilmesi.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararında belirtilen Öneri 25. madde,

'a- Konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında 12 m ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Konut Alanı için yapılması mümkün olan ticaret kullanım türleri izin verilebilir.' şeklinde düzeltilmesi.

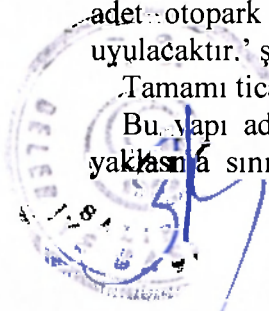
Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararında belirtilen öneri 27. maddenin,

'c bendinin '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.' şeklinde düzeltilerek;

f bendinin (yeni e bendi) 'e- Bu tür imar adalarında her bağımsız bölüm mesken için bir adet otopark alanı, ticaret kullanımları için fonksiyonuna göre Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.' şeklinde düzeltilmesi,

Tamamı ticaret verilen yapı adalarında;

Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Yapı adasının her yönünden en az 5 metre yapı yaklaşım sınırı ile belirlenen alan içerisinde yüzeyde 1 metre toprak tabakası bırakılmak





**T.C.**  
**SALİHLİ BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

kaydıyla bodrum katında karşılanacaktır.

e bendinin kaldırılması,

şeklinde plan notlarının düzeltilmesi komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüş olup,

Salihli Belediyesinin 05.03.2018 tarih 29 sayılı meclis kararı ile kaldırılan mevcut plan notlarının 13. maddesi (İmar planında belirtilen çekme mesafeleri; yeni yapılacak yapılar için geçerli olup, mevcut ruhsatlı yapılarda yapılacak tamirat, tadilat ve fonksiyon değişikliklerine engel değildir.) , Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2018 tarih 599 sayılı kararı ile de kaldırılması uygun görülmüştür. Fakat plan notları değerlendirme aşamasında plan notunun sehven kaldırıldığı tespit edilmiş olup, mevcut kullanımına devam etmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Salihli Belediye Meclisinde ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclis kararında daha önce değerlendirmeye alınmamış olan, mevcut plan notları d madde başlığı altında (yeni kaldırılan plan notları ile f madde) Küçük Sanayi alanları için belirtilen hükümler içerisinde çelişen 2 bent bulunmaktadır. Plan notlarına ek olarak, komisyonumuzca ayrı bir plan notu değerlendirmesi yapılarak,

1. bentte;

'1.Yeniden yapılacak parselasyon planlarında; En küçük parsel büyüklüğü= 120 m2, Yükseklik=7.50 m (1 katlı)' dır.' denilmektedir.

Aynı madde başlığı altında 5. bendinde ise 'Daha önce 7.50 m'den daha az yükseklik kullanmış sanayi yapıları 7.50 m'yi aşmamak üzere ilave kat yapabilir.' denilmektedir.

5. bentte belirtilen 'daha önce' kavramı net olmaması farklı taleplere yol açmakta olup, 7.50 m den az yükseklikte yapı için ruhsat alan bir parsel, ruhsat kesildikten sonra ilave kat için ikinci bir talep oluşturularak ilave kat uygulaması yapabilmektedir. Bu nedenle Küçük sanayi alanları için 7.50 m yüksekliğe ve 1 katlı yapı uygulamasına uygun olmayacak sonuçlar ortaya çıkmaktadır.

Bu hususlar neticesinde, 5. bent kaldırılarak, 1. Bent e '1.Yeniden yapılacak parselasyon planlarında; En küçük parsel büyüklüğü= 120 m2, üst katlarda farklı bir bağımsız bölüm yapılmamak şartıyla, 7.50 m (en fazla 2 kat) yüksekliğinde yapı yapılabilir.' şeklinde düzenlenmesi yönündeki komisyon raporu yapılan oylama sonunda meclis mevcudunun oy birliği ile kabul edilmiştir.

  
**Zeki KAYDA**  
Başkan  
Belediye Başkanı

  
**Hasan DORĞA**  
Meclis Üyesi  
Divan Katibi

  
**Yunus CANDAN**  
Meclis Üyesi  
Divan Katibi