T.C
GÖKÇEADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 2022-55 KARAR TARİHİ : 06/06/2022
KARARIN ÖZÜ : YENİ MAHALLE 106 ADA 207-208 VE 209 PARSELLERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ
MÜDÜRLÜK/ŞEFLİK : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
ŞUBE EVRAK NO : 567
KARARIN KONUSU : OLAĞAN TOPLANTI

KARARA KATILANLAR

MECLİS BAŞKANI :ÜNAL ÇETİN
MECLİS KATİBİ :HASAN AKPOLAT
MECLİS KATİBİ :AHMET MAHİR UYGUN
MECLİS ÜYESİ :ERCAN İPEK
MECLİS ÜYESİ :ŞEBNEM AVCI
MECLİS ÜYESİ :HİKMET İNCİSER ÇELİK
MECLİS ÜYESİ :AHMET AYDIN
MECLİS ÜYESİ :KEMAL DAĞLI
MECLİS ÜYESİ :NURHAN ATALAY
MECLİS ÜYESİ :TEMEL DAĞLI

Gökçeada Belediye Meclisinin 2022 yılı Haziran ayı Meclis Toplantısının 06.06.2022 tarihli birleşiminde Fen İşleri Müdürlüğünün 30.05.2022 tarih ve 567 sayılı Yeni Mahalle 106 ada 207-208 ve 209 parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında fonksiyon değişikliği ile ilgili İmar Komisyonu Raporu görüşüldü. Neticede;

KOMİSYON RAPORU:

Gökçeada Belediye Meclisinin 2022 yılı Mayıs ayı Meclis Toplantısının 09.05.2022 tarih ve 2022-49 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen Yeni Mahalle 106 ada 207-208 ve 209 parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında fonksiyon değişikliği ile ilgili talep Komisyonumuzca incelenmiştir.

04.01.2021 tarih ve 12 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Çanakkale İli, Gökçeada İlçesi Merkez Nazım İmar Planı 'nda Ticaret-Turizm kullanımında, 04. 01. 2021 tarih ve 13 Sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli, Çanakkale İli, Gökçeada İlçesi, Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda; Emsal 0,80, Yapı en çok yüksekliği 10 m ön bahçe mesafesi 10 m (ancak parsel Karayollarından cephe aldığından; karayollarına ait yönetmelik gereği ön bahçe mesafesi 25.00 m.dir) yapılanma koşullarında; Ticaret-Turizm kullanımında kalmakta olan Yenimahalle, 106 ada 207, 208 ve 209 numaralı parsellerde;

Ticaret – Konut Alanı kullanımı olacak şekilde,
Kullanıma uygun olarak yapı yaklaşma mesafesi karayolundan 5 m olarak
Yapılaşma koşulları Bitişik 3 kat olarak

düzenleme yapılarak hazırlanan plan değişikliği teklifinin ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde incelenmesi talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

Yeni Mahalle, 106 ada 207, 208 ve 209 numaralı parselleri kapsayan Planlama Alanının, toplam 1.914,74 m² lik alanı kapsadığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan "1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı" nda, Planlama Alanının **Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan** kullanımında gösterildiği,

Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında **Ticaret-Turizm** kullanımında,

Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda, Ticaret-Turizm kullanımlarında,

Emsal 0,80 Yapı en çok yüksekliği 10 m, ön bahçe mesafesi 10 m olarak belirlendiği,

Karayolları Kamulaştırma Sınırı içerisinde yer aldığı,

Anlaşılmış olup;

KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK'in ;

Yapı Yaklaşma Mesafesi,

Madde 41 –

Tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe;

b) .....turistik yapı ve tesisler, müstakil olarak yapılan otel-motel lokanta ve kahvehaneler, araç bakım ve onarım yerleri ,araç teşhir ve satış yerleri, hububat, fındık, tütün, pamuk, pancar vb. tarım ürünlerinin muhafaza edildiği kapalı depolar, sürücü kurs yerleri, toptancı hal ,üretme-besi çiftliği ve ahırlar ,maden ve petrol şantiye, ocak ve tesisleri, havuzlar, sabit kantarlar, eğitim, sağlık, dini ye kültürel vb. kamu ve özel yapılar ile yukarıda sayılan tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için ***en az 25 metre,***

c) .....meskenler için en az ***5 metredir****. Temel kullanım amacı mesken olmakla birlikte, meskenler bünyesinde yer alan ve alanı mesken normal kat alanını geçmeyen bakkal , manav, kasap, lokanta, kahvehane, muayenehane, büro, eczane gibi ticari faaliyetlerin yapıldığı yerler ile mescit, sendika, dernek, vakıf vb. kuruluşların faaliyetlerinin yürütüldüğü bölümleri bulunan yapılar da bu maddenin* ***uygulanmasında mesken gibi değerlendirilir.''***

Denilmektedir.

Kısaca, Karayollarına cephesi olan parsellerde ilgili Kurumun görüşüne göre, Turizm Alanlarında 25 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesi nedeniyle söz konusu parsellerde yapılaşma olanağı bulunmayan söz konusu alanda,

Karayolları Kamulaştırma Sınırı içerisinde yapılmış olan 1/1.000 plan değişikliği teklifi ile parsellerin kullanımlarının yapılaşmaya olanak sağlayacak şekilde;

Ticaret – Konut Alanı kullanımı olacak şekilde,

Kullanıma uygun olarak yapı yaklaşma mesafesi karayolundan 5 m olarak

Yapılaşma koşulları Bitişik 3 kat olarak

düzenleme yapılarak plan değişikliği hazırlandığı,

Mer'i 1/1000Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Ticaret+Konut Alanları

Ticaret - Konut Alanları (Tick)

Bodrum Ve Zemin Katlar Ticaret Olarak Kullanılacak Olup, Normal Katlar Konut Olarak Kullanılır.

Bu Alanlarda, Konut Alanı Kapsamındaki Kullanımlar, Günlük Tüketime Yönelik Ve Büyük Ölçekli Olmayan; Alışveriş Birimleri, Dükkân, Mağaza, Lokanta, Kafe, Hediyelik Eşya Satış Yerleri, Ofis-Büro, Banka, Otopark, Anaokulu Vb. Ticaret Kullanımları, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler Yapılabilir. Sanayi Kullanımları İle Yanıcı, Parlayıcı, Patlayıcı Etkisi Olan Depolama Kullanımları Yer Alamaz.'' Şeklinde tanımlandığı,

Tespit edilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Yeni Mahalle, 106 ada 207, 208 ve 209 numaralı parselleri kapsayan Planlama Alanının, toplam 1.914,74 m² lik alanı kapsadığı, hazırlanan Mer'i Uygulama İmar Planı Yapılanma Koşullarında yapılaşamadığı anlaşıldığından ve planlama alanı etrafında Ticaret +Konut fonksiyonlarının bulunduğu, parsel ilgililerinin Turizm fonksiyonu istemedikleri, Ticaret + Konut fonksiyonun 'Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik '' ile tanımlandığı şekliyle Yapı Yaklaşma mesafesinin 5.00 m. olabileceği, teklif plan değişikliğinin; yapı ve nüfus yoğunluğu getirmediği;

Anlaşılmış olup,

Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Müdürlüğünden geldiği şekliyle Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu 2022 yılı Haziran ayı Belediye Meclis Toplantısında görüşülmek üzere müzakere edilmiştir. 27.05.2022

KARAR:

Gökçeada Belediye Meclisinin 2022 yılı Haziran ayı Meclis Toplantısının 06.06.2022 tarihli birleşiminde Fen İşleri Müdürlüğünün 30.05.2022 tarih ve 567 sayılı teklifleri doğrultusunda; 27.05.2022 tarih ve 2022-13 sayılı İmar Komisyonu Raporu ile uygun görülen Yeni Mahalle 106 ada 207-208 ve 209 parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yapılan fonksiyon değişikliği oy birliği ile kabul edilerek 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince Onanmasına karar verildi.

ÜNAL ÇETİN
MECLİS BAŞKANI

10.06.2022

HASAN AKPOLAT
MECLİS KATİBİ

AHMET MAHİR UYGUN
MECLİS KATİBİ