

**TONYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İmar Komsiyonu Raporu**

**RAPOR**

İlgi: Belediye meclisinin 02.09.2022 tarih ve 41 sayılı meclis kararı

Belediye meclisinin ilgi kararı ile değerlendirilmesi amacıyla İmar Komisyonuna havale edilen konut alanlarında ticari yapılaşma ile ilgili konu komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

Komsiyonumuzca İlçemizin gelişim gösterdiği bölgeler ve ilçemize kazandırılan kamu yatırımları ile cazibe alan haline gelen yerlerde konut yapılaşmasının yanında o bölgenin ihtiyaçların karşılayacak ticari işletmeler talep edilir hale gelmiştir. Plan notları ve palnı alanlar yönetmeliğinde; f) Konut alanı: Bu alanda; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Denilmektedir.

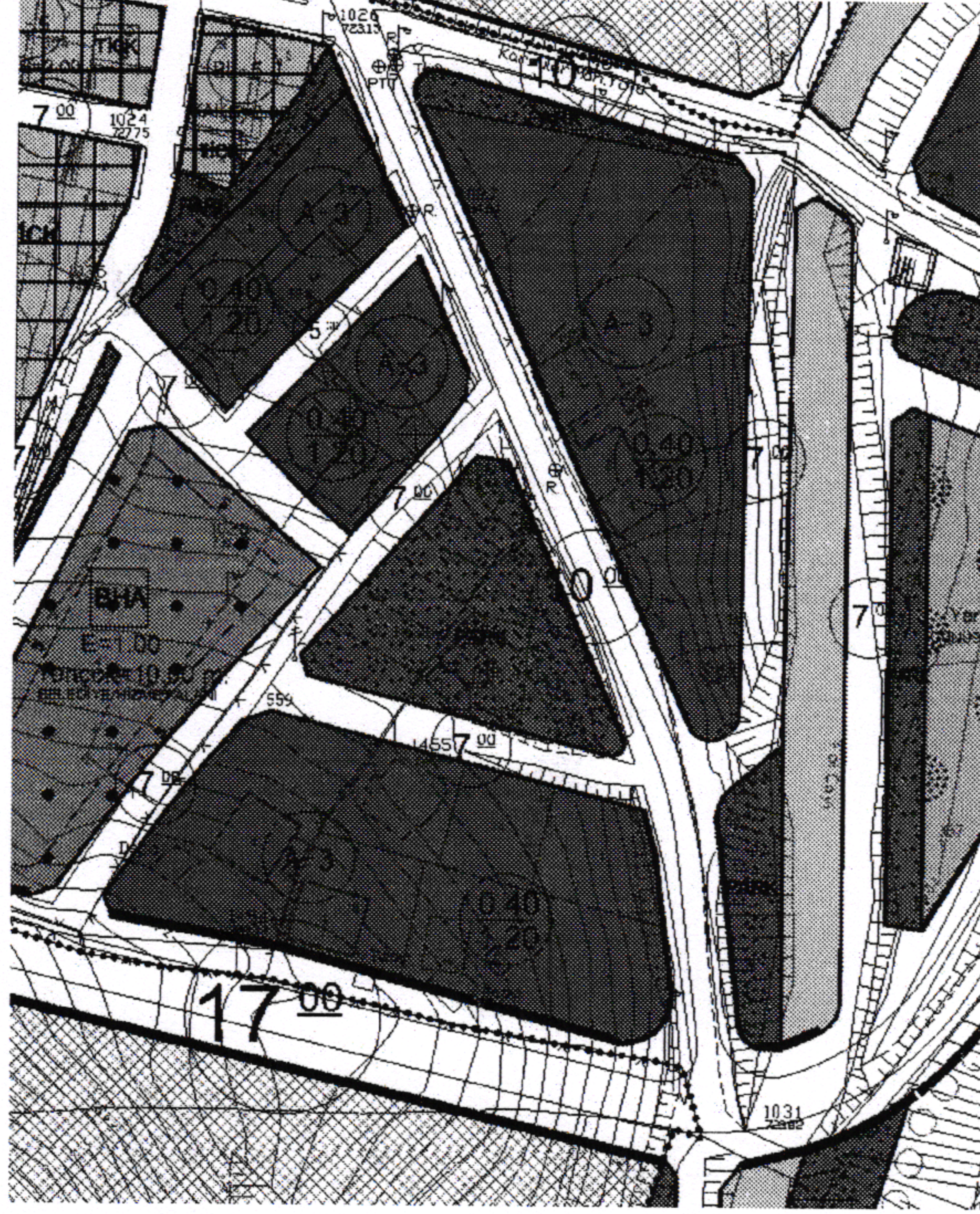
Görüldüğü üzere ticari bir yapılaşma için. Mevcut konut inşaatının 1. Kat ve bodrum katı için izin verilmiştir. Tek başına bağımsız, konut içermeyen bir ticari yapılaşmaya gidilememektedir. Günümüz şartlarında, inşaat maliyetlerinin yükselmesiyle hem de zaman açısından sadece ticari bu talep için konut yapıp altını ticari yapı olarak kullanmak yatırımcıya bir yük doğuracaktır. Hem de gelişen bölgelerin ihtiyaçlarının karşılanması güçleşecektir.

Bu sebeple ilçemizde konut sahası olan 8 ayrı noktada bağımsız olarak ticari yapılaşma yapılabilecek ve bunların hangi işletmeler olabileceğinin şartları belirlenmiştir.





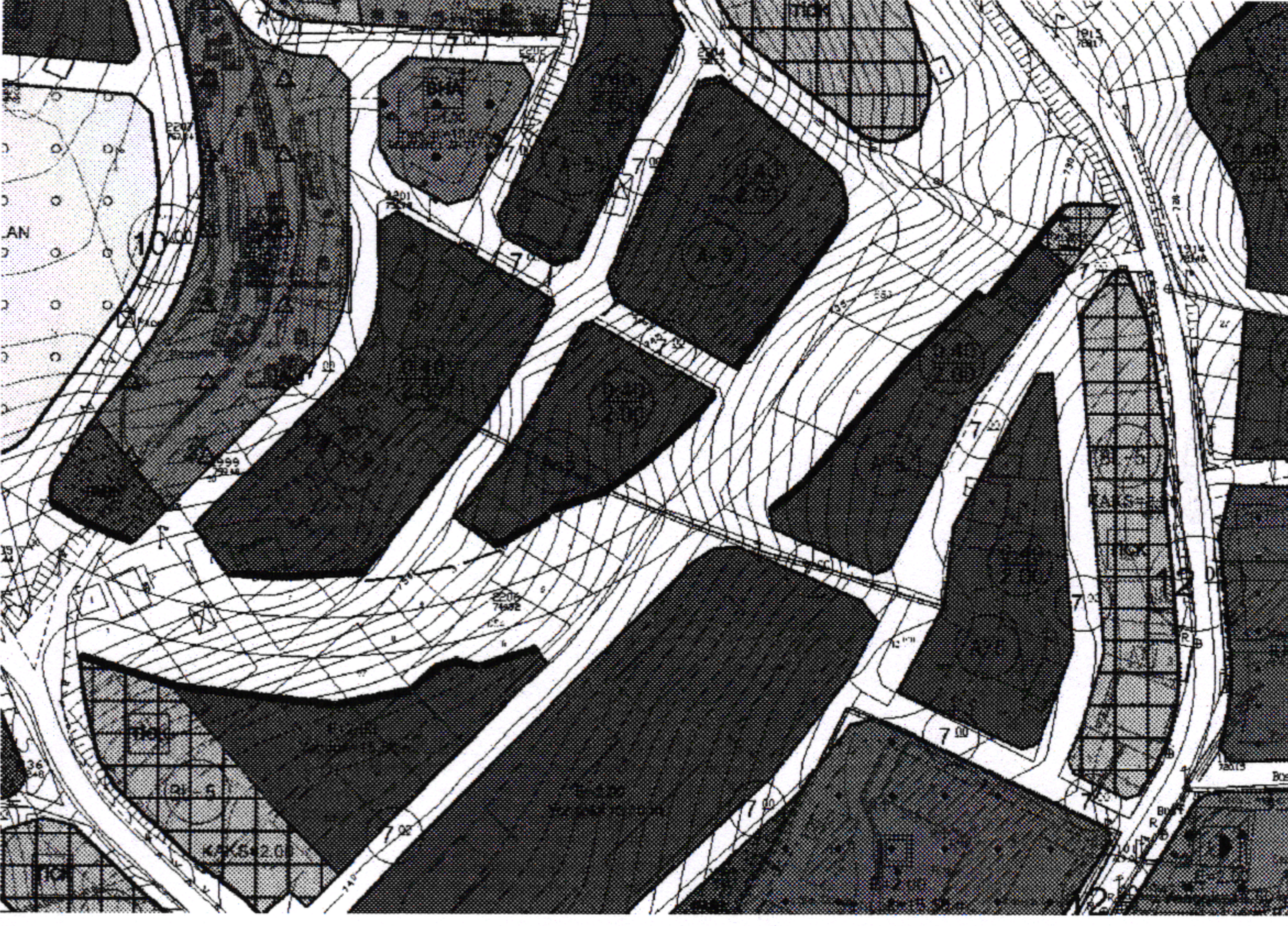
## 1. ALAN



İlçemize kazandırılan Canikdere yürüyüş yolu güzergahı üzerinde kalan ve yeni Pazar yerine yakın konumda bulunan, Kaleönü Mahallesi 560 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9 ve 10, 559 ada 3,4,5,6,11,14 ve 20 , 558 ada 1,2,3, 557 ada 1,2,3 parselleri içeren alandır.



## 2. ALAN



Karayolu Güzergahı üzerinde kalan, 191 ada 184, 178,174,172,175, 25, 201, 182, 146,134,193,197,154,147,187,158,132,133,131 ve 169 parselleri içeren alandır.

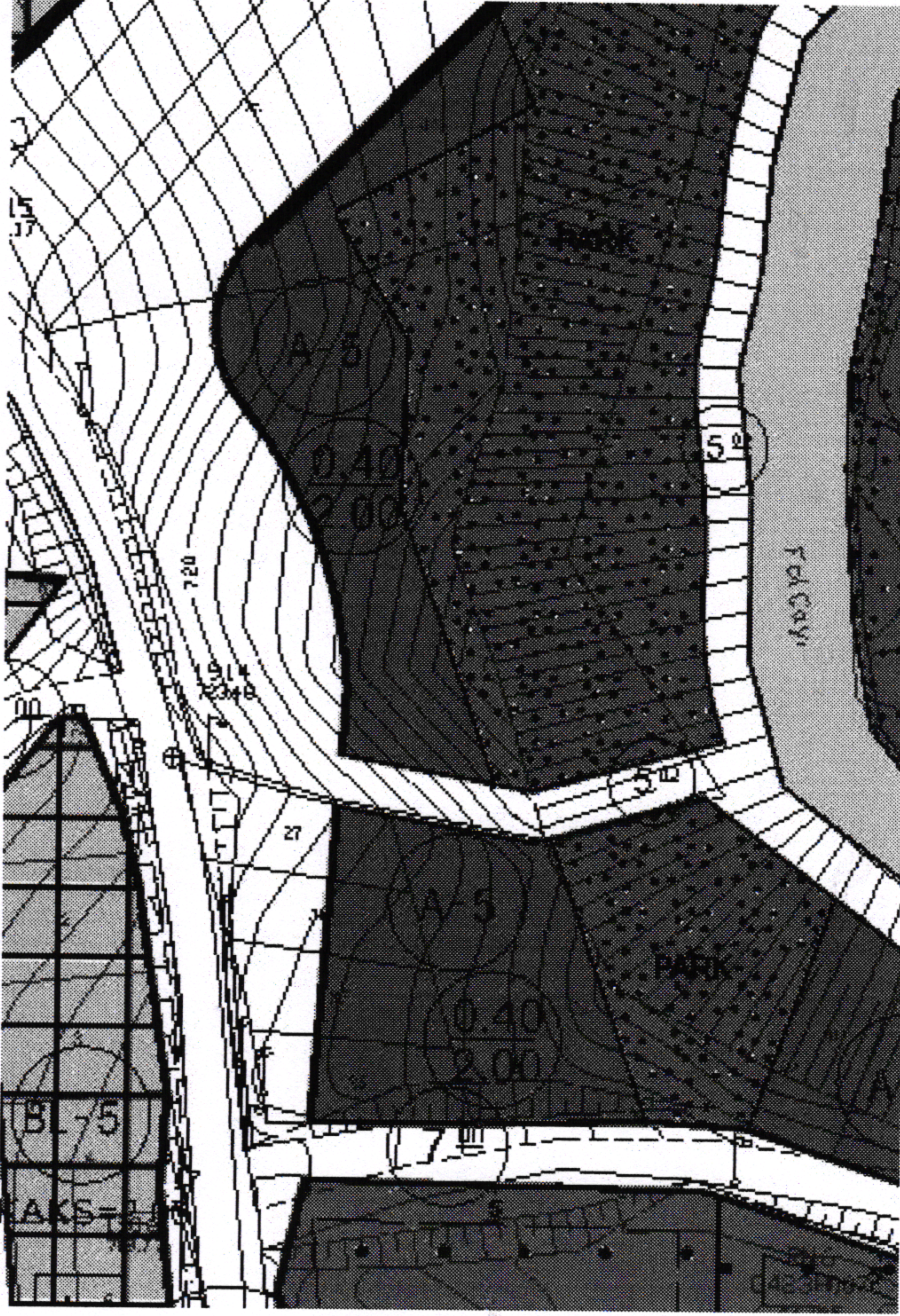
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



### 3. ALAN



Karayolları güzergahı üzerinde bulunan, Orta Mahalle 436 ada 24,27,36,37,38 parselleri içeren alandır.

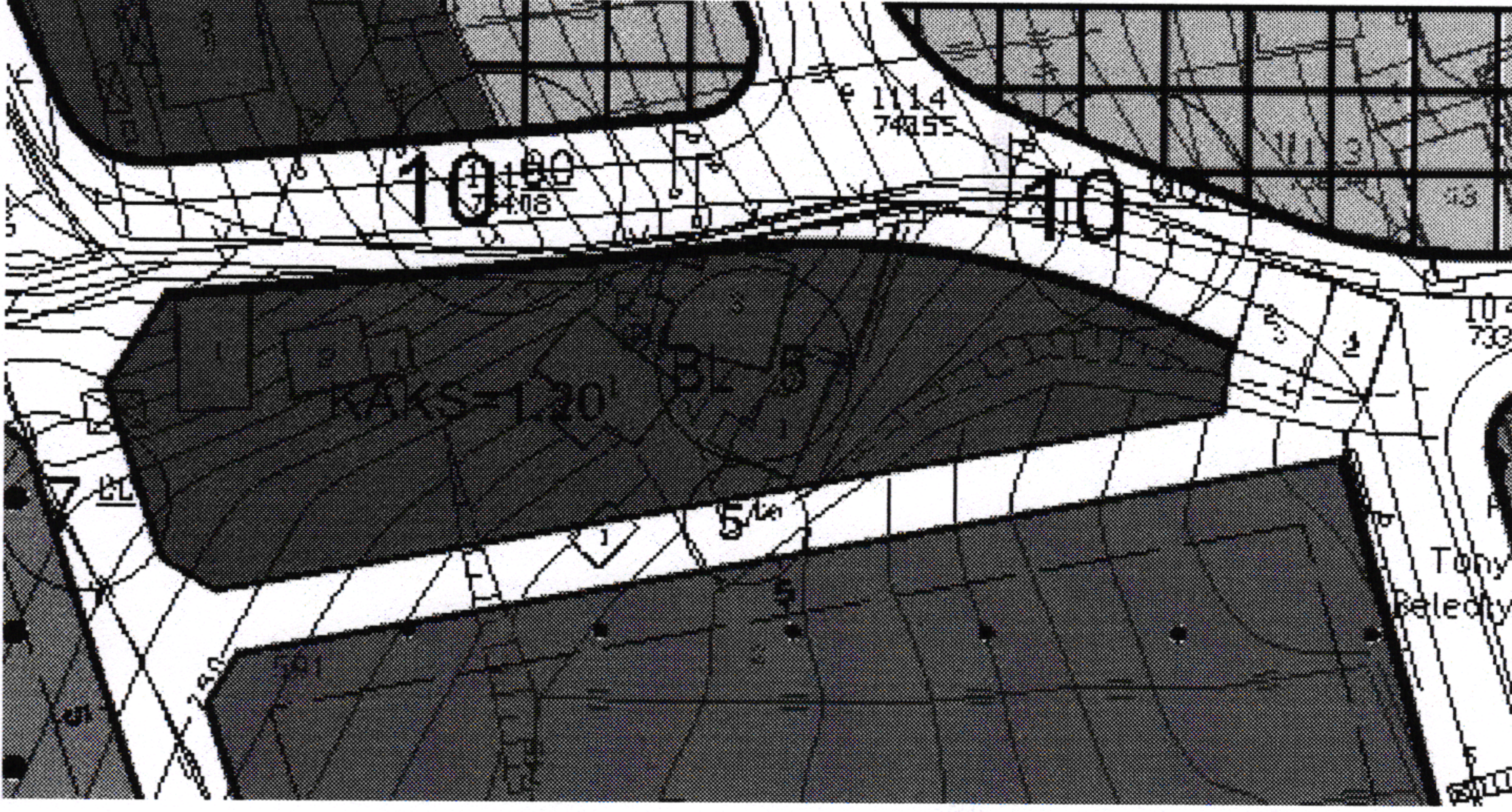
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



#### ALAN 4



Meslek Yüksek Okulunun kuzey tarafında bulunan Kaleönü Mahallesi 591 ada 2 parseli içeren alan

#### ALAN 5



Meslek Yüksek Okulunun arkasında bulunan Kaleönü Mahallesi 476 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 ve 9 parselleri içeren alandır.

*[Handwritten signatures and marks in blue ink]*



## ALAN 6

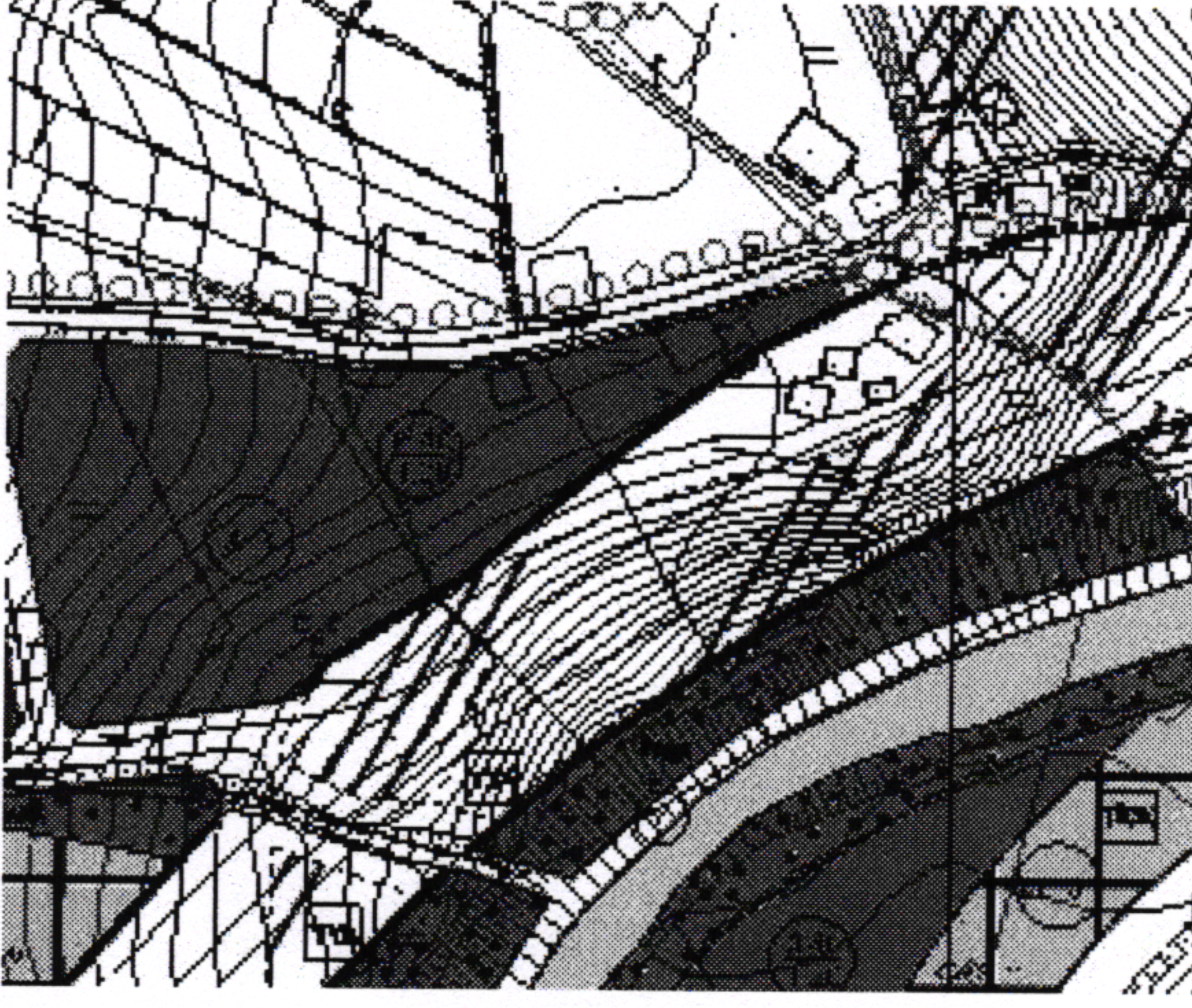


Yeni Hastane nin batısında ve karşısında kalan, 162 ada 5,6,7 ve 11 parseller ile 152 ada 7 ve 8 nolu parselleri içeren alandır.

*[Handwritten signature in blue ink]*

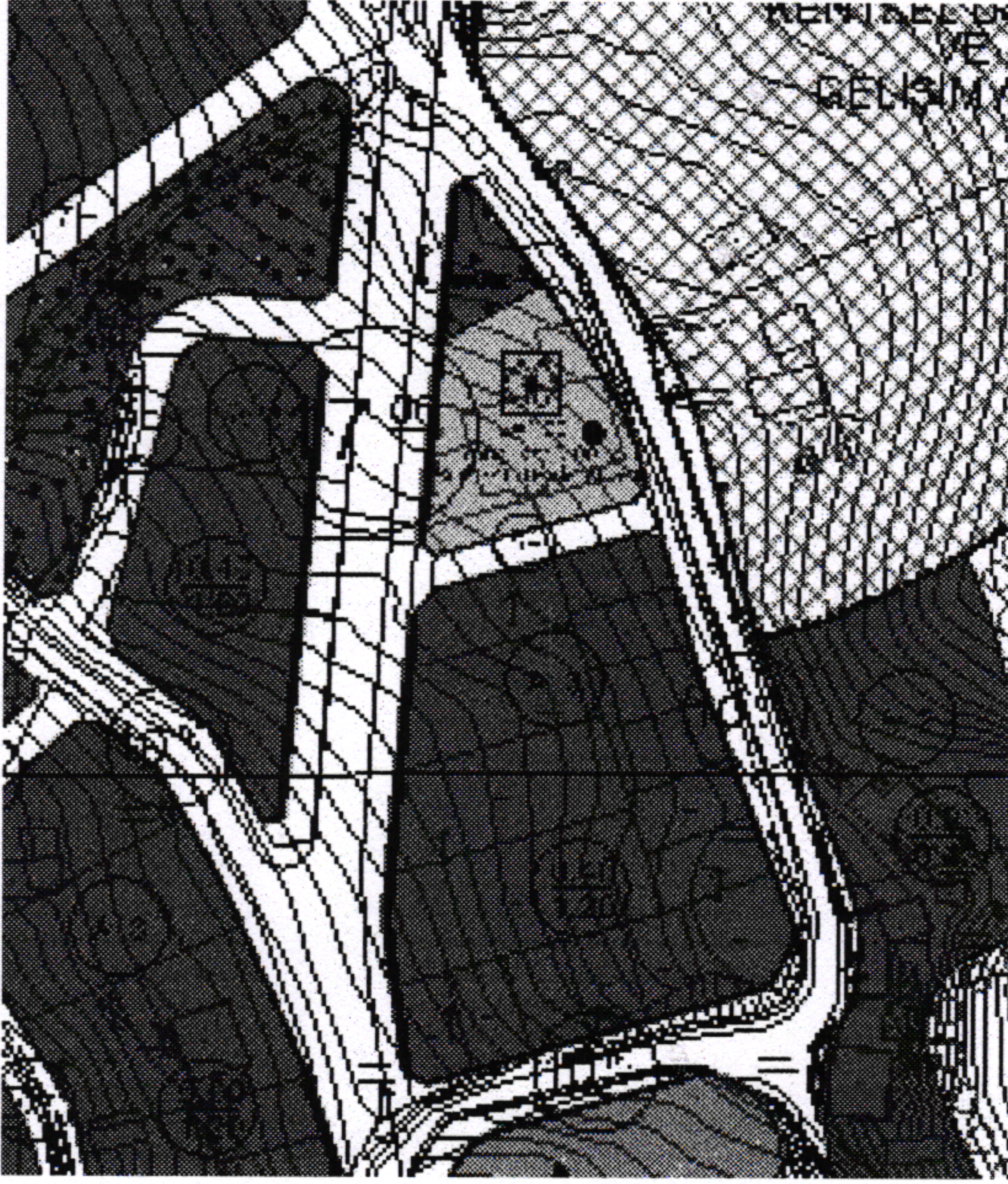


#### ALAN 7



Karayolu güzergahında kalan Orta Mahalle 530 ada 7,10 ve 13 nolu parselleri içeren alan.

#### ALAN 8

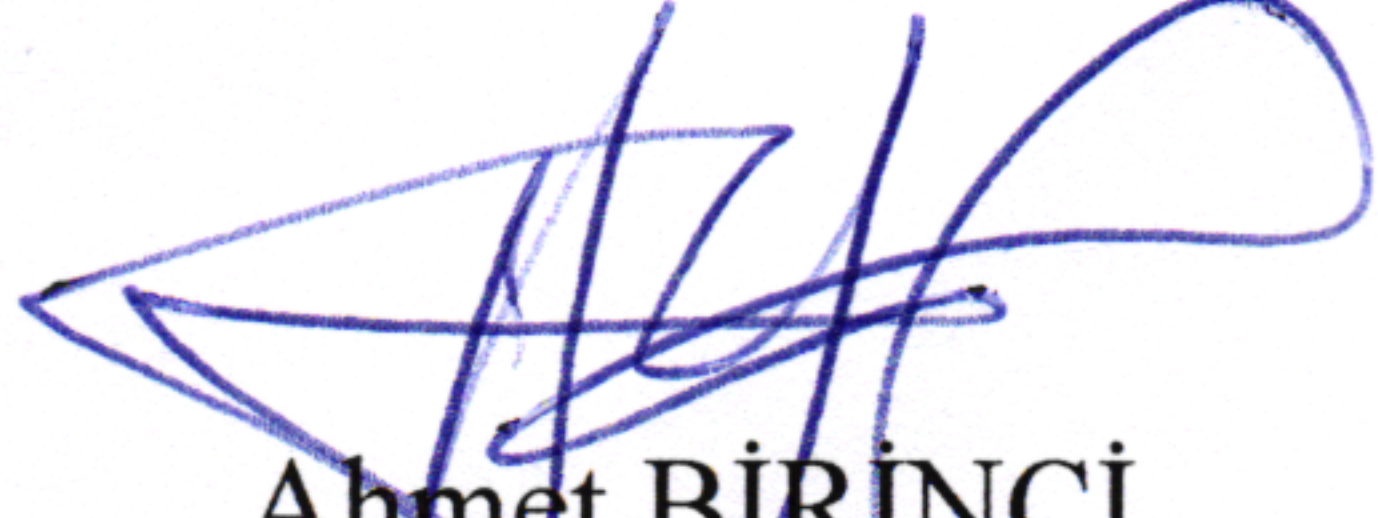


Jandarma Karakolu ve özel bir yurt ve park alanının bulunduğu yol güzergahında kalan kalan Kaleönü Mahallesi 564 ada 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 parselleri , 593 ada 3,4,5 ve 525 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 parselleri içeren alandır.

*[Handwritten signatures in blue ink]*



Komisyonumuzca belirlenen söz konusu bu sekiz alanda, Büyük Arazi kullanım Kararı ve plan kararı gerektirecek Hastane, Okul, Stadyum, Fabrika, İller arası – Bölgeler arası Ticarete konu büyük İşletmeler vb. yapılar hariç olmak üzere dükkân, kuaför, terzi, depo, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık ocağı , muayenehane lokanta, pastane, oto yıkama, apart gibi işletmelerin bağımsız olarak yapılmasının uygun olacağına karar verilmiştir. 04.11.2022



Ahmet BİRİNCİ  
Başkan



Ömer TAN  
Üye



Mevlüt SAĞLAM  
Üye