

TONYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 04.11.2022 tarihli ve 41 sayılı kararı ile imar komisyonumuza havale edilen “Konut Alanlarında Ticari Yapılaşma İzni” hakkında hazırlanan 19.12.2022 tarihli rapor ilişikte sunulmuştur.

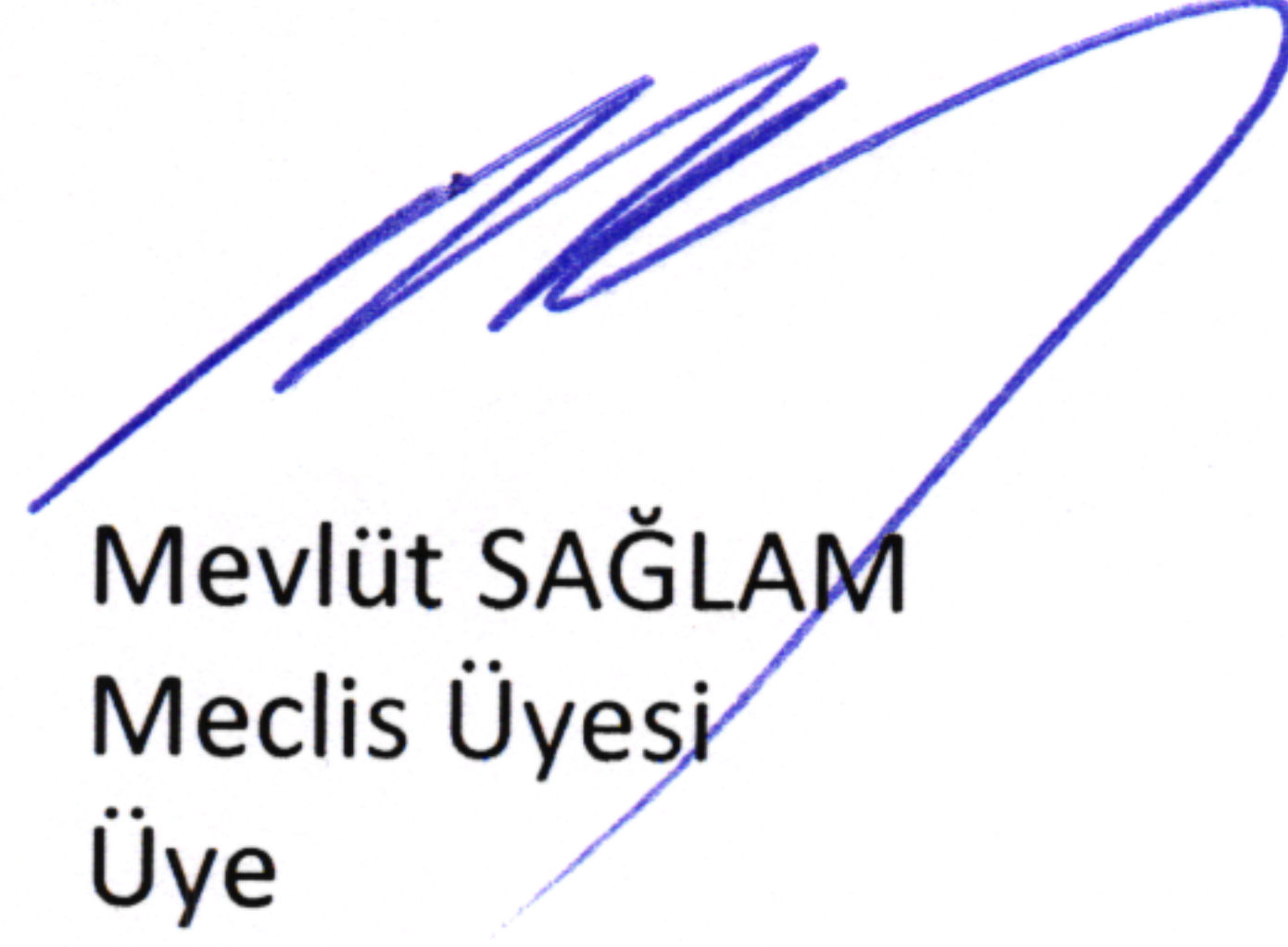
Söz konusu raporun meclise havalesini arz ederiz.30.12.2022



Ahmet BİRİNCİ
Meclis Üyesi
İmar Komisyonu Bşk.



Ömer TAN
Meclis Üyesi
Üye



Mevlüt SAĞLAM
Meclis Üyesi
Üye

2580 / 30.12.2022

TONYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Komisyonu

RAPOR

İlgi: Belediye meclisinin 04.11.2022 tarih ve 41 sayılı meclis kararı

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

Komisyonumuzca yapılan değerlendirme ve incelemeler neticesinde bahse konu ihtiyacın ilçemiz son dönemde fiziki yapılaşmasında meydana gelen hızlı gelişmeler ve nüfus popülasyonundaki artışlar neticesinde ticari ihtiyaçlara ilişkin ihtiyaçların karşılanmasına yönelik taleplerin yoğunlaştığı ancak buna karşılık belediyemiz imar planlarında bu taleplerin yer aldığı bölgelerin ise konut alanları olarak planlandığı anlaşılmıştır. Aşağıda 8 değişik alan bölgelemesi ile imar planlarındaki yapılaşma planları listelenmiştir. Bahse konu bölgelerin özellikle İlçe Merkezi- İskenderli Mahallesi yeni karayolu kenarı, İlçe Merkezi- Çayırıcı Mah kurtün caddesi karayolu kenarı, İlçe Merkezi- Canikdere Şelalesi arası Canikdere yürüyüş yolu üzerindeki kimi yapı adalarında kümelenildiği tespit edilmiştir. Bu bölgeler özellikle trafik ve turizm yoğunluğunun son dönemde artmaya başladığı bölgeler olarak dikkat çekmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 'Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları' başlığının 19. Maddesinin f bendinde ;

f) Konut alanı: Bu alanda;

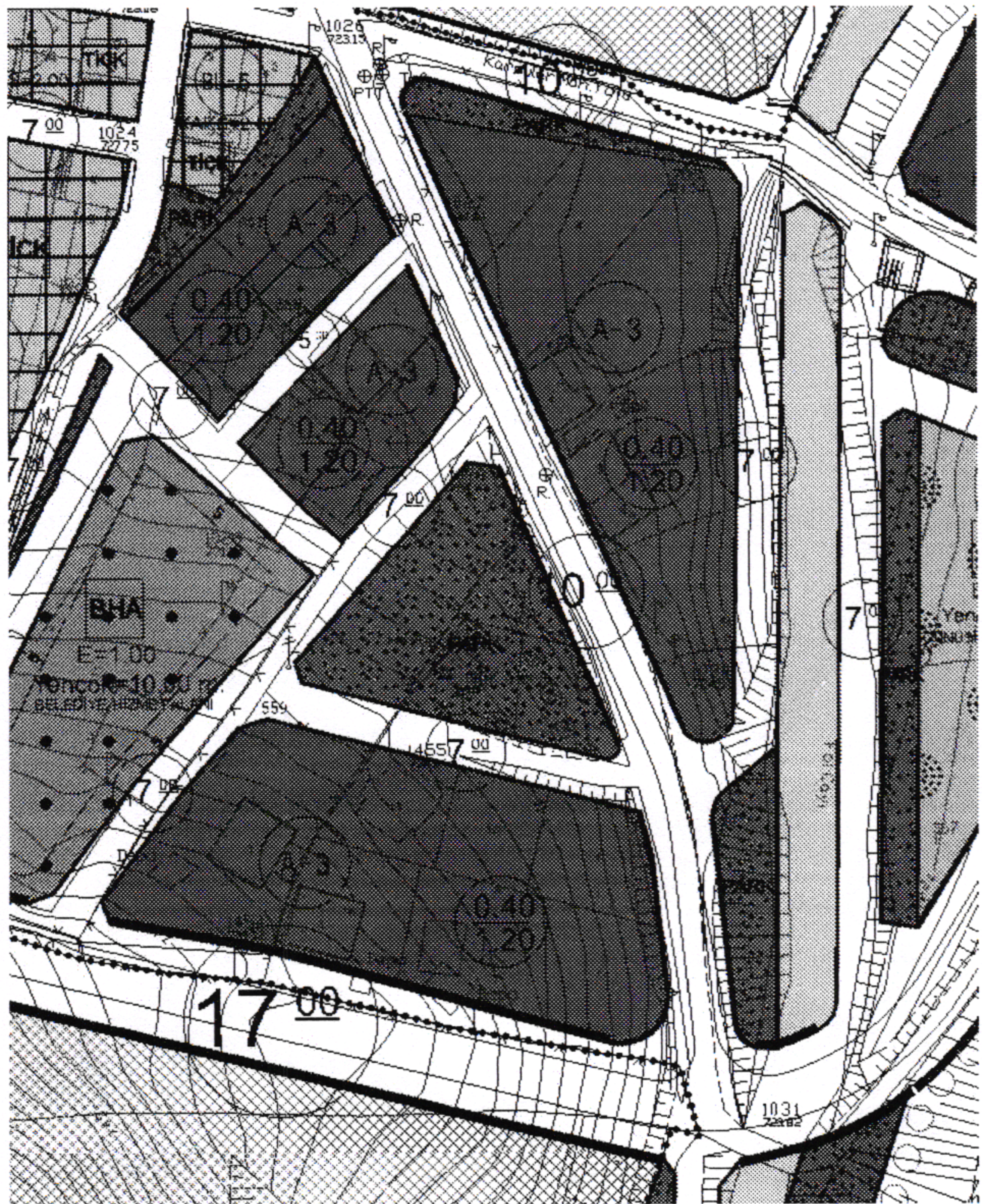
1) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında 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 gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

2) (Mülga cümle:RG-25/7/2019-30842) (...) Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

3) Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

4) Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. 'hükümleri ile belediyemiz 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının Fonksiyon Alanlarına İlişkin Hükümler başlığının 13. Maddesinin 13.01 alt bendinde,

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.



1/1000 Ölçekli İmar Planı

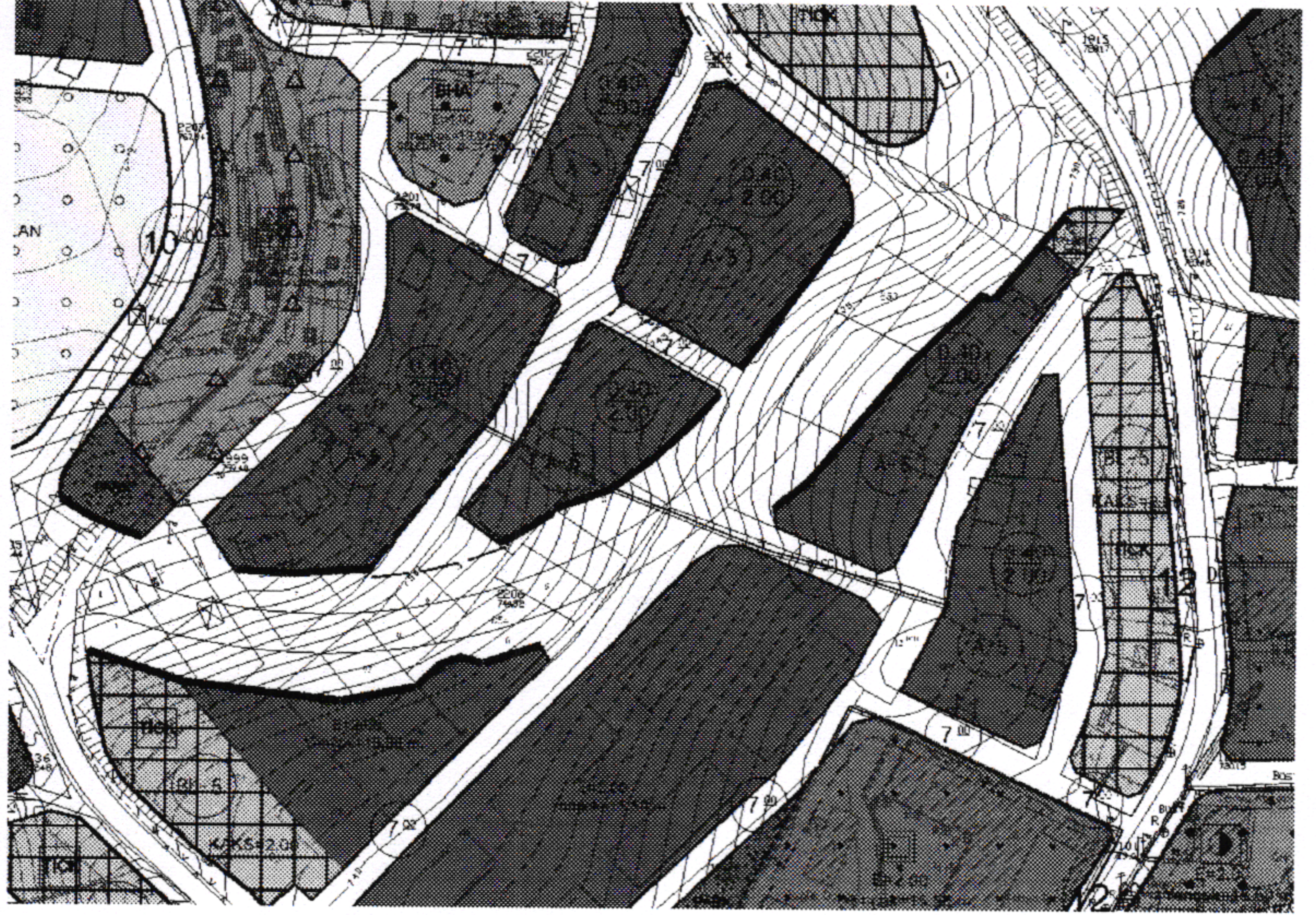


ALAN 2

Karayolu Güzergahı güzergahında yer alan, Orta mah., 191 ada. 89, 184, 180, 178, 174, 172, 175, 25, 201, 182, 143, 146, 134, 193, 197, 154, 147, 187, 158, 132, 133, 131 ve 169 parselleri içeren alandır.



Uydu fotoğrafı



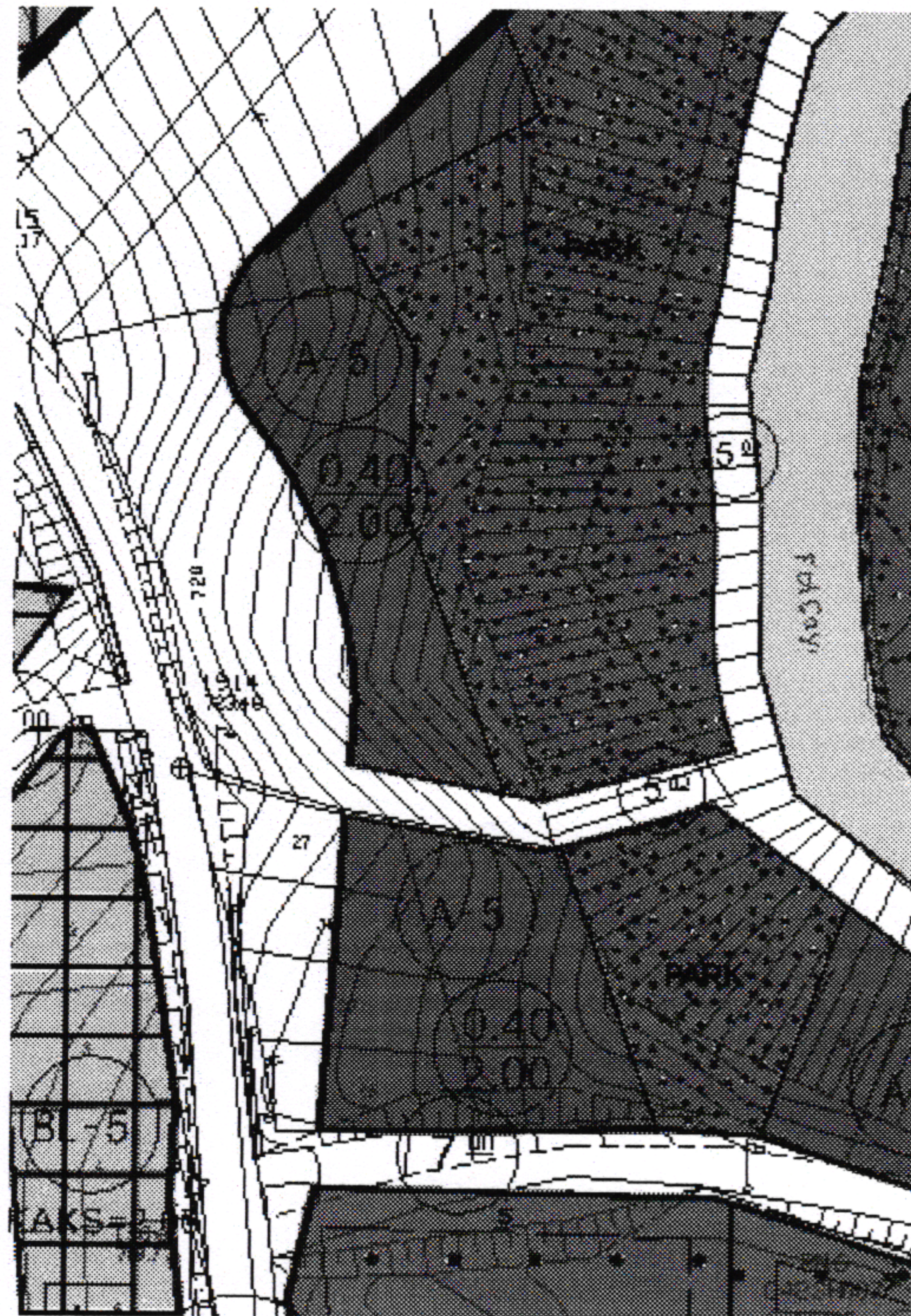
1/1000 Ölçekli İmar Planı

ALAN 3

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



Uydu fotoğrafı



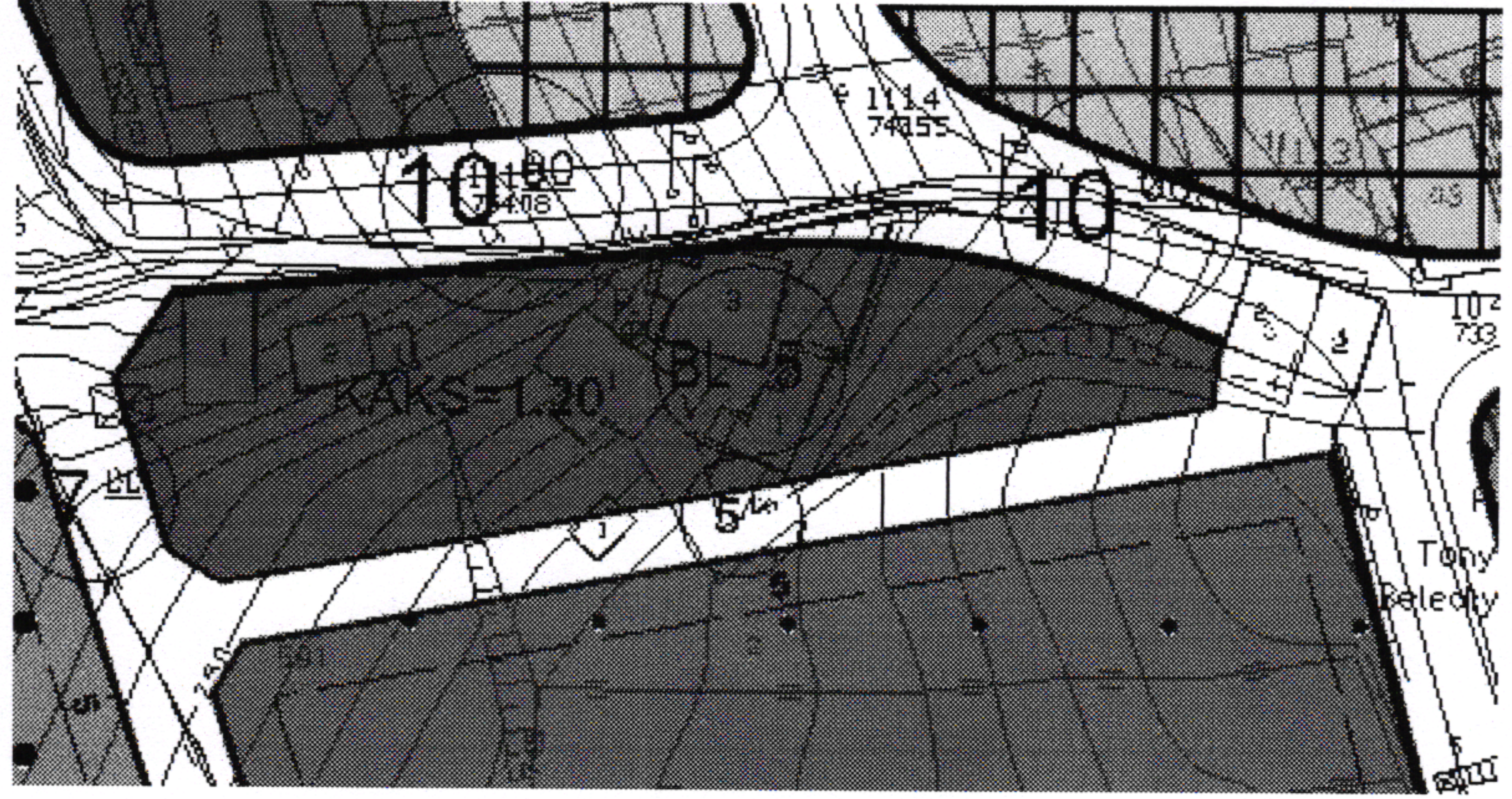
1/1000 Ölçekli İmar Planı

ALAN 4

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



Uydu fotoğrafı



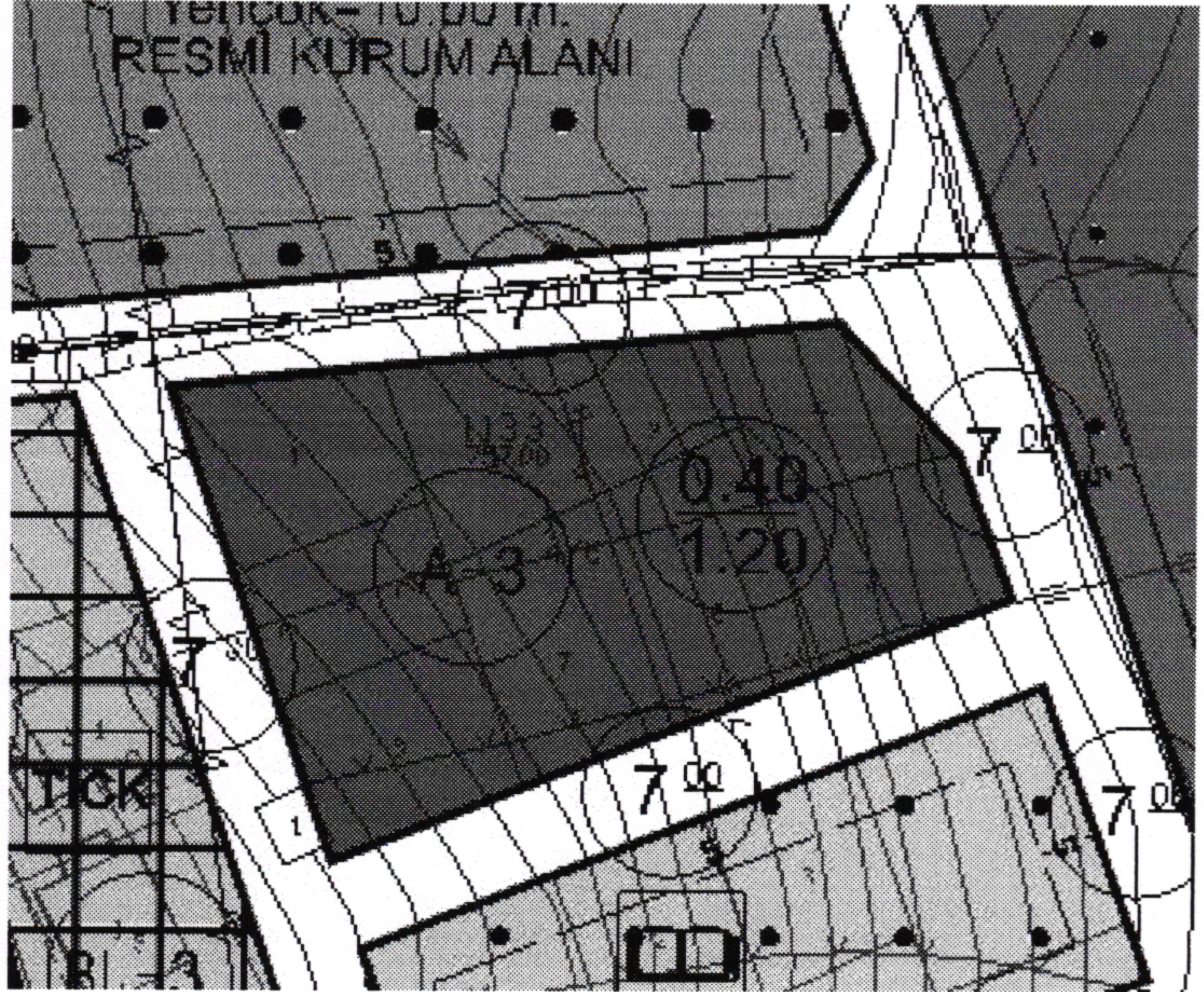
1/1000 Ölçekli İmar Planı

ALAN 5

Meslek Yüksek Okulunun arkasında bulunan Kaleönü Mahallesi, 476 ada, 1,2,3,5,6,7,8,9, 10 ve 11 parselleri içeren alandır.



Uydu fotoğrafı



1/1000 Ölçekli İmar Planı

ALAN 6

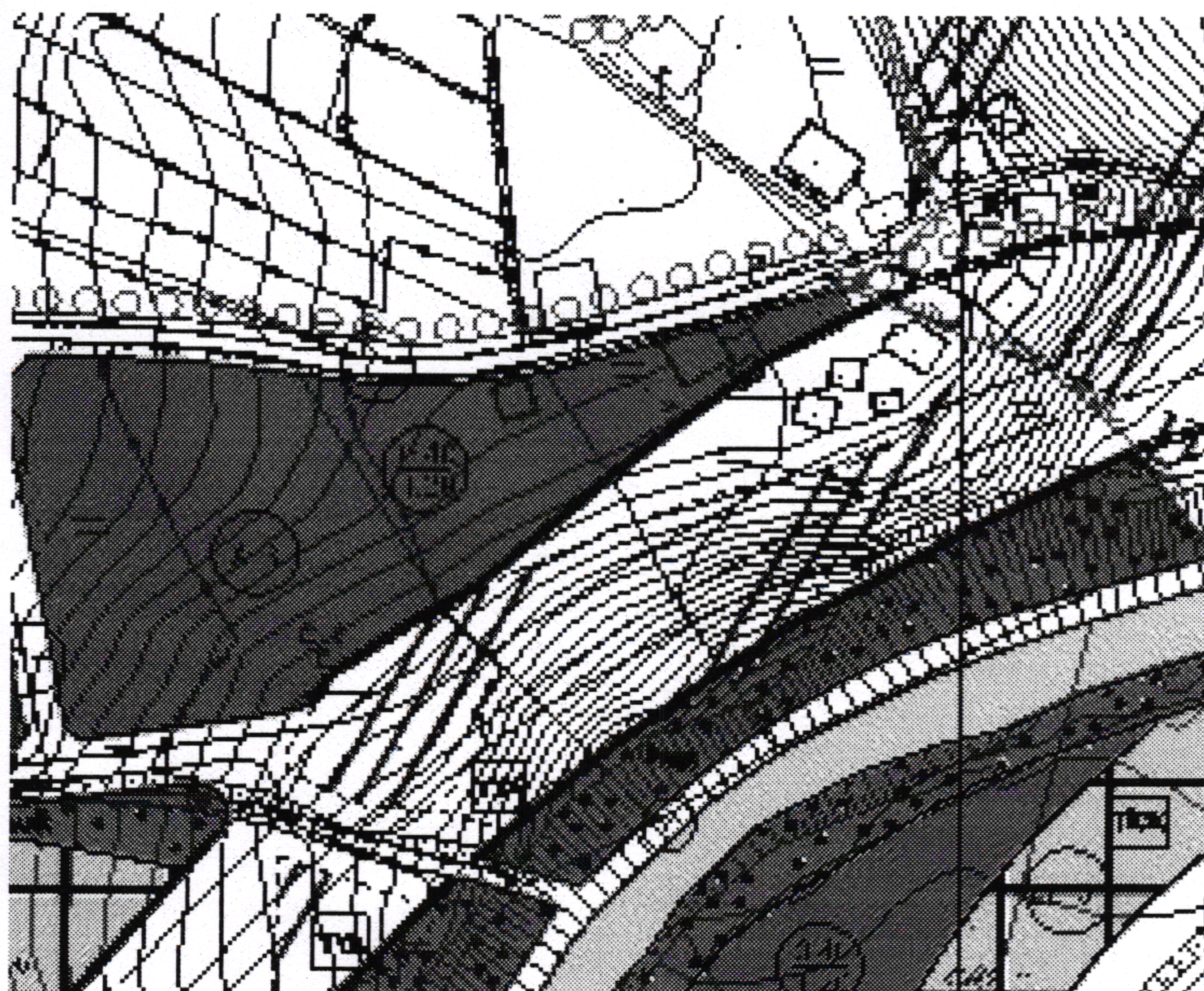
Orta Mah., 162 ada 5,6,7 ve 11 parseller ile 152 ada 7 ve 8 nolu parselleri içeren alandır.



1/1000 Ölçekli İmar Planı

ALAN 7

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



1/1000 Ölçekli İmar Planı

ALAN 8

Kürtün Karayolu güzergahında 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.



Uydu fotoğrafı



1/1000 Ölçekli İmar Planı

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmeler neticesinde yukarıda ' 8 Alan' bölgelemesi ile ada ve parsel noları detaylı olarak belirtilen alanların yol boyu ticaret olarak belediye meclisince karar altına alınmaları ve yapı ruhsatı ve/veya iş yeri ruhsatı alınması aşamasında ise 22.02.2018 tarih ve 30340 Resmî Gazetede yayınlanan Otopark yönetmeliği ile Trabzon Büyükşehir belediyesi Otopark Yönetmeliği nin otopark amir hükümlerine uymalarına, bina içerisinde otopark yapılmasına olanak tanımayan yeni inşa edilecek yapılarda ise yol cephesinden asgari 7.00 mt(yedi metre) çekme yapılarak çekme yapılan yol cephelerinin otopark ihtiyacı için kullanılması koşullarıyla belediyemiz 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının Fonksiyon Alanlarına İlişkin Hükümler başlığının 13. Maddesinin 13.01 alt bendi ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin F bendinin alt 1. Maddesinde belirtilen konut dışı kullanım ticari kullanımları yapılmasına komisyonumuzun tamamının oy birliği ile karar verilmiştir. 19.12.2022


Ahmet BİRİNCİ
Başkan


Ömer TAN
Üye


Mevlüt SAĞLAM
Üye