K.Tarihi 13.10.2026
K.sayısı 198

T.C
LÜLEBURGAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Meclis Kararı

Karar Tarihi 08.10.2026	**Karar No.** 2026/106	**Kararın Konusu**	Plan Notu Değişikliği (3A Bölgesi)
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Belediye Başkanı Murat GERENLİ, Aza Aytül ÇİLOĞLU, Kemal PEKTAŞ, Veli ÖNER, Derya AKTAN, Umut KURT, Görkem ŞİŞKO, Tamer ERMUT, Fikri ŞENTÜRK, Gönül ÇELİK, Hamiyet GÜLAÇAR, İsmet KARABAYIR, Emrah ARSLAN, Ahmet Eren GÜRTEKİN, Ayça CEBELLİ, Recep AY, Atakan KOZAR, Halis KUTLU, Eylül ÇOĞU DURMUŞ, Başak ÖZKUL, Nurgül ERBAŞ, İsa AKBIYIK, Münevver BİLGEN, Ali DEROĞLU, Namigar Esra AKKUŞ, Sedat KUM, Ersan İNAN, Metin ÖZKAN		

BELEDİYE MECLİSİNİN 2026 DÖNEMİ EKİM AYI TOPLANTISI İKİNCİ BİRLEŞİM BİRİNCİ OTURUMUNA AİT MECLİS KARARIDIR.

Belediye Meclisi 5393 Sayılı Yasanın 20. maddesine istinaden, Ekim 2026 ayı olağan toplantılarının ikincisi için, 08.10.2026 Perşembe günü, saat: 18.00'de, gündemde yazılı konuları görüşmek üzere, Belediye Başkanı Murat GERENLİ' nin başkanlığında, yukarıda adları yazılı üyelerin iştiraki ile Sokullu Külliyesi Hamamı Meclis Salonunda toplandı.

Gündemin on ikinci maddesinde, İmar Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 23.09.2026 tarih 266567 sayılı Plan Notu Değişikliği (3A Bölgesi) ilgili hususun, komisyon raporunun Meclise sunulması ile yapılan görüşmenin sonucunda,

05.06.2006 tarih ve 12/31 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan "3-A Bölgesi İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" plan notlarında 07.05.2026 tarih ve 2026/60 sayılı Meclis Kararı ile 2.ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri alanlarında yapılaşmaya ilişkin plan notu değişikliği yapılması kabul edilmiş olup, ilgili plan paftaları üzerinde yapılan imar planı değişikliği ile aynı plan notlarında Kentsel Çalışma Alanları başlıklı plan notlarında yapılan imar planı değişikliğinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

05.06.2006 tarih ve 12/31 sayılı Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren ve 17.05.2021 tarih ve 2021/49 sayılı Belediye Meclis Kararı ile de güncellemesi yapılan 3-A Bölgesi 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı plan notlarında yapılan plan notu değişikliği ile

"2. ve 3.Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri" başlıklı;

- (B.3.2.1.) "2. ve 3.Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri Yapılanma koşulları: E:1.00, Yençok:12.50 m (4 Kat)'dır." maddesi *"2. ve 3.Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri Yapılanma koşulları: E:1.00, Yençok: 4 Kattır."* olarak revize edilmiştir.

- (B.3.2.5.) "2. ve 3.Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezlerinde E:1.00 olarak yönetmelikte belirtilen minimum ölçülerin altına düşülmemek kaydıyla, zemin ve kat içi yükseklikleri serbest olacak biçimde, maksimum yükseklik hmax: 12.50m olarak belirtilmiştir." maddesi "*2. ve 3.Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezlerinde E:1.00 olarak yönetmelikte belirtilen minimum ölçülerin altına düşülmemek kaydıyla, zemin*

ve kat içi yükseklikleri serbest olacak biçimde, maksimum yükseklik hmax: 4 kat olarak belirtilmiştir." olarak revize edilmiştir.

- (B.3.2.6.) "2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezlerinde; otel, motel, kafeterya, apart otel, hastane, özel okul, dershane, öğrenci yurdu, iş merkezi, katlı otopark vb. mimari özelliği olan prestijli binalar yapmak isteyen özel ve tüzel kişiler max. T.A.K.S. :0.30, max. K.A.K.S.: 1.00 aşmamak şartıyla 4 Kat olacak şekilde inşaat yapılabilir. Bu binalarda; ön bahçe mesafesi 10m, arka ve yan bahçe mesafeleri 5m bırakılabilir." maddesi "2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezlerinde; otel, motel, kafeterya, apart otel, hastane, özel okul, dershane, öğrenci yurdu, iş merkezi, katlı otopark vb. binalar imar planı değişikliği yapılarak plana işlenmesi şartıyla, K.A.K.S: 1.00, 4 kat, ön ve arka bahçe mesafesi 10 m, yan bahçe mesafesi 5m olacak şekilde yapılabilir." şeklinde revize edilmiştir.

"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" başlıklı;

- (B.3.3.5.) "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında otel, motel, kafeterya apart otel, hastane, özel okul, dershane, öğrenci yurdu, iş merkezi, katlı otopark vb. mimari özelliği olan prestijli binalar yapmak isteyen özel ve tüzel kişiler max. T.A.K.S. :0.30, max. K.A.K.S.: 1.00 aşmamak şartıyla Yençok: teknolojinin gerektirdiği yükseklik olacak şekilde inşaat yapabilirler. Ön bahçe mesafesi 10m, arka ve yan bahçe mesafeleri 5m bırakılacaktır." maddesi "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında otel, motel, kafeterya apart otel, hastane, özel okul, dershane, öğrenci yurdu, iş merkezi, katlı otopark vb. binalar imar planı değişikliği yapılarak plana işlenmesi şartıyla, K.A.K.S: 0.50, Yençok: 12.50m, ön ve arka bahçe mesafesi 10 m, yan bahçe mesafesi 5m olacak şekilde yapılabilir." şeklinde revize edilmiştir.

Yapılan değerlendirme neticesinde;

2. ve 3.Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezlerine yönelik yapılanma şartlarında 07.05.2026 tarih ve 2026/60 sayılı Meclis Kararı ile prensipte kabul edilen plan değişikliğinin pafta üzerinde de gösteriminin yapılmasının uygun olduğu,

2. ve 3.Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları başlıklı plan notlarından mimari özelliği olan prestijli binalar konulu maddesinin revize edilmesinin; "mimari özelliği olan prestijli bina" ifadesinin kapsam ve niteliklerinin açık, nesnel ve ölçülebilir kriterlerle tanımlanmamış olması, hangi yapıların bu kapsamda değerlendirileceği konusunda uygulamada farklı yorumlara ve tereddütlere neden olması kanaatiyle uygun olduğu,

Bu kapsamda açıklanan plan notu değişikliklerinin, plan paftası üzerinde gösteriminin sağlandığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8(b) maddesi gereği onaylanmasının uygun olduğu hususu, Meclisçe mevcudun oybirliği ile kabul edildi.

BELEDİYE BAŞKANI	KATİP	KATİP
Murat ÇERENLİ	Ayça CEBELLİ	Eylül ÇOĞUDURMUŞ