

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 2016 Yılı Kasım Ayı 01/11/2016 tarihli toplantısında Komisyonumuzca görüşülmek üzere havale edilen konular üzerinde yaptığımız görüşme ve incelemeler neticesinde;

1- İlçemiz Dindoğru Mahallesi, Fatih Caddesine cepheli, tapunun 43 (imar:20K-III-b) pafta, 398 ada, 63 parsel sayılı taşınmaz, imar planında; Resmi Kurum Alanında (Hükümet Konağı) kalmaktadır.

Belediye Meclis Üyesi Hayri TÜBELER'in 25/10/2016 tarihli talebi üzerine; İlçemiz Dindoğru Mahallesi, Fatih Caddesine cepheli, 43 pafta, 398 ada, 63 parsel sayılı 5817.00m2 miktarındaki mülkiyeti Belediyemiz adına kayıtlı taşınmazın Babaeski Kaymakamlığı 13.05.2014 tarih ve 950 sayılı yazısı ile tahsisi istenmiştir.

Söz konusu talep Belediye Meclisince görüşülmüş ve Meclisin 06.06.2014 tarih ve 97 sayılı kararı ve bu karara bağlı olarak Belediye Encümeninin 17.06.2014 tarih ve 106 sayı ile; yapı projeleri hazırlanmak, Yapı Ruhsatı alınmak ve inşaat başlanılmak kaydı ile iki (2) yıl süreli olmak üzere anılan taşınmazın Kaymakamlık Makamı adına tahsisi konusunun, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 34. maddesi (g) bendi gereğince ve belirtilen işler tahsis süresi içinde yapılmadığı takdirde yapılan tahsisin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesi (e) bendi gereğince Belediye Meclisince resen kaldırılması karara bağlanmıştır.

Uygulama İmar Planında Belediye Su Deposu yeri olarak ayrılmış olan taşınmazın, yapılan tahsis amacına uygun şekilde Hükümet Binası yapılmak üzere Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) olarak Belediyemizce yaptırılan imar plan tadilatı 04.09.2014 tarih ve 138 sayılı Meclis Kararıyla kabul edilmiştir.

06.06.2014 tarih ve 97 sayılı Meclis Kararı ile 17.06.2014 tarih ve 106 sayılı Encümen Kararı'ndan bugüne kadar tahsis edilen taşınmaz için Babaeski Kaymakamlık Makamının herhangi bir girişimi olmamış, projeleri hazırlanmamış, yapı ruhsatı alınmamış olup, tahsis süresi olan 2 yıllık süre bitmiştir.

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik'in On ve Kesin Tahsis ile Süresi Başlıklı 6. maddesi'nin 1. ve 2. Fıkrası uyarınca da tahsis kendiliğinden kalkmış sayılmaktadır.

Mülkiyeti Belediyemize ait taşınmaz Fatih Caddesi üzerinde, Babaeski Çevre Yoluna, Devlet Hastanesine ve okullara yakın bir bölgede olup, çevresindeki adalarda düzenli konut yapılması mevcuttur.

Hayri TÜBELER'in 25/10/2016 tarihli talebi ile, bahse konu taşınmazın Kaymakamlık Makamına yapılan tahsisin süresinin dolması sebebiyle 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesi (e) bendi gereğince Belediye Meclisince resen kaldırılmasını ve uygulama imar planımızda Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) olarak yer alan taşınmaza Ticaret+Konut Alanı olarak plan tadilatı yapılmasını talep etmektedir.

Konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (e) bendi ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince kabulüne,

2- İlçemiz Dindoğru Mahallesinde bulunan mülkiyeti Balat Nebati Yağlar Fabrikası Şükrü KAYABAŞ, Hamdi EMRE, Mehmet KAYALI ve Ortakları Kollektif Şirketi'ne adına kayıtlı olan tapunun 43 (İmar: 20L-IV-d) pafta, 359 ada, 59 parsel, 43 (İmar:20L-IV-d) pafta, 457 ada, 83 parsel, 43 (İmar:20L-IV-c / 20L-IV-d) pafta, 465 ada, 10 parsel sayılı taşınmazlar şehir imar planında Büyük Sanayi ve Depolama Alanında kalmaktadır.

Konu ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü'nden alınan PİN numarası (Plan İşlem Numarası): NİP-21425,2 UİP-1943,27 olan İlçemiz Dindoğru Mahallesi, 43 (İmar: 20L-IV-d) pafta, 359 ada, 59 parsel, 43 (İmar:20L-IV-d) pafta, 457 ada, 83 parsel, 43 (İmar:20L-IV-c / 20L-IV-d) pafta, 465 ada, 10 parsel sayılı taşınmazlara ait gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısı tarafından hazırlanan Ticaret - Konut Alanı plan değişikliği ilgi dilekçe ile talep edilmiş ve konu Belediye Meclisince görüşülmüş olup, Belediye Meclisininin 05/09/2016 tarih ve 162 sayılı kararı ile plan müellifimiz İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına karar verilmiştir.

Konu ile ilgili; İller Bankası A.Ş.'den gelen 18.10.2016 tarih ve E.1959 sayılı görüş yazısında;
"359 ada 59, 457 ada 83, 465 ada 10 parsel numaralı gayrimenkullerin ve çevresinin onanlı imar planında KAKS:0.50 sanayi alanında kaldığı, yazı ekinde sunulan plan değişikliği önerisinde ise bir kısmının Emsal:2.40, Yençok:18.50 m. ticaret-konut alanı, bir kısmının da park alanı olarak planlandığı görülmektedir. Yapılacak olan plan değişikliğinin sanayi dönüşüm planı olması sebebiyle söz konusu gayrimenkuller ile sanayi alanı içerisinde kalan diğer gayrimenkullerde sosyal-tekniik altyapı ve ulaşımaya ilişkin düzenlemelerin bütüncül olarak değerlendirilmesi, kat adedi ve yapılaşma koşulları açısından hakkaniyete zarar vermemek adına mevcut plana aykırı düşmeyen bir plan taslağının hazırlanması planlama ilke ve prensipleri açısından uygun olacaktır." Denilmektedir.

Konunun Komisyonumuzca değerlendirilmesi sonucu, plan tadilatı yapılacak alanın bütünlüğünün sağlanması amacıyla bölgedeki tüm adalardaki parsel sahiplerinin tümünün katılımıyla gerekli yeterliliğe sahip bir Şehir Plancısına plan tadilatlarının yaptırılarak Belediyemize sunulması konunun ileriki Meclis Toplantılarında yeniden görüşülmesine,

3- İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28/10/2016 tarih ve 1045 sayılı teklifinde belirtilen, İlçemiz Hacıhasan (Yeni: Atatürk) Mahallesiinde bulunan mülkiyetleri Ayhan GÜL ile İrtem Tarım Makinaları Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adlarına kayıtlı olan, 19M-I-a pafta, 293 ada 210, 211 ve 212 parsel sayılı taşınmazların imar planına göre, bir kısmı konut alanında, bir kısmı yeşil alanda bir kısmı da imar yolları üzerinde kalmakta olup, parsellerin planda yeşil alan olarak ayrılan kısımlarının üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.

Söz konusu plan tadilatı; 293 ada 210, 211 ve 212 parselleri kapsayan alanın üzerinden enerji nakil hattı geçmesi ve parsellerin kamu terk oranının yüksek olmasından kaynaklı yapılaşmaya müsait olmaması gerekçesiyle düzenlenmiş olup, plan değişikliği yapılan parsellerin mevcut imar planında yeşil alan üzerinde kalan kısmı ile İstanbul Caddesi tarafına bakan kısımları Ticaret + Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisindeki, büyük bir çoğunluğu park alanında kalan 212 parsel sayılı taşınmaz; mevcut imar planında enerji nakil hattının (E.N.H.) geçtiği güzergahta olup park alanında kalan kısmı yeşil koridorun devamlılığını sağladığından tadilat teklifinde bu alanın Ticaret + Konut Alanı olarak düzenlenmesi plandaki yeşilin bütünlüğünü bozmaktadır.

Ayrıca planlama alanı içerisindeki üzerinden enerji nakil hattı geçmesinden dolayı yeşil alanda kalan ve tadilat teklifinde Ticaret + Konut Alanı olarak öngörülen kısımda plan notlarına bakıldığında yükseklik (H=) sınırlaması getirilmediği görülmüş, yapı nizamının yanında yer alan kat yüksekliği bölümü boş bırakılmış, ancak 4 katlı inşaat yapmaya olanak sağlayan TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) 0.40 ve KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) 1.60 değerleri plana işlenmiştir.

Konu ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü'nden alınan PİN numarası (Plan İşlem Numarası):UİP-1943,30 olan İlçemiz Hacıhasan (Yeni: Atatürk) Mahallesi, 19M-I-A pafta, 293 ada 210, 211 ve 212 parsel sayılı taşınmazlara ait gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısı tarafından hazırlanan plan değişikliğinin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat Paftası ile Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu ek'te sunulmuştur.

Konunun Komisyonumuzca değerlendirilmesi sonucu daha önce hazırlatılan plan tadilatında yeşil bant koridorunun bozulduğu görülmektedir. Hazırlanan plan notlarında yükseklik (H=) ile ilgili notun İmar planındaki kat yüksekliği, taban alanı kat sayısı T.A.K.S. ve kat alanı kat sayısı K.A.K.S. değerleri plan notlarımızla uyumlu olarak yeniden plan tadilatının hazırlatılarak Belediyemize sunulması konunun ileriki Meclis Toplantılarında yeniden görüşülmesine,

4- İlçemiz Gazikemal Mahallesiinde bulunan, mülkiyeti Hasan ABALI 41/120 ve Gülsüm ABALI 79/120 adlarına hisseli olarak kayıtlı olan tapunun F18-A-07-B-3-D (İmar: 19L-I-b) pafta, 101 ada, 46 parsel sayılı 42,59 m2 miktarındaki taşınmazın mal sahipleri Hasan ABALI ve Gülsüm ABALI 26/10/2016 tarihli dilekçesine istinaden taşınmazı Belediyemizce istenilen şekilde kullanılması ve tasarruf edilmesi şartıyla Belediyemiz adına hibe (bağış) etmek istemektedirler.

İlçemiz Gazikemal Mahallesiinde Ömer Abalı sokak üzerinde bulunan tapunun F18-A-07-B-3-D (İmar: 19L-I-b) pafta, 101 ada, 46 parsel sayılı 42,59 m2 miktarındaki taşınmaz şehir imar planında konut alanında kalmakta olup, tamamlayıcı parsel niteliğindedir.

Söz konusu taşınmazın Belediyemiz adına kayıtsız, şartsız, bedelsiz olarak hibe (bağış) konusunun 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 15. Maddesinin (i) bendi gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karara bağlanması ve bu konu için Belediye Encümenine yetki verilmesine,

5- 01/07/1993 tarih 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğinin,

Amaç ve dayanak konulu 1. Maddesinde '3194 sayılı İmar Kanununun 37. ve 44. Maddelerine dayanılarak hazırlanan otopark yönetmeliğinin amacı yerleşme yerlerinde araçların yol açtığı, trafik sorunlarının çözümü için otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin neler olduğunun ve otopark ihtiyacının miktar ölçü ve diğer şartlarının tespit ve giderilme ihtiyaçlarının aynı kanunun 5. Maddesinde tanımlanan ulaşım sistemlerini ve çözümünü gösteren imar planlarına uygun olarak düzenlemektir.' Denilmekte olup,

Yönetmeliğin genel esaslar başlıklı 4. Maddesinin (f) bendinde de (değişik: RG 02/09/1999/23804) meskun alanlar, kentsel sit alanları, üzerinde korunacak yapı bulunan parseller, arazinin jeolojik ve topografik yapısı, giriş-çıkış, trafik emniyeti sağlanamaması gibi imar planındaki konumundan kaynaklanan nedenlerle otopark ihtiyacının parselinde karşılanması mümkün olmayan durumlara ilişkin ilkeler, Belediye Meclisi veya İl İdare Kurulu kararı ile belirlenir denilmektedir.

Bu husus ilçemizde parsel sahipleriyle Belediyemiz arasında sık sık ihtilaf konusu olmaktadır. Konunun kökten çözümü için komisyonumuzca aşağıda tespiti yapılan yol ve caddelerde (Fatih Caddesi(Tarihi köprüden Şehit Komiser Ahmet YURDATAPAN Caddesine kadar) Kırklareli Caddesi,Eğri Sokak Ahmet Taner KIŞLALI Caddesi, Hürriyet Geçidi Sok., Bederli Sok., İnönü Caddesi (Ali Rıza Efendi Caddesine kadar olan bölüm İnönü Meydanından), Çömlekçi Sok., Çarşı Sok., Dr. Refik EREM Sok., Fırın Sok., Fevziye Caddesi, Yakup NACİ Sok., Dereli Tahir Efendi Sok., Atatürk Caddesi (Heykelden doğru sokak kesişine kadar), Büyük Ayazma Sok., Değirmen Geçidi Sok., Ömer ABALI Sok., Gazi Mustafa KURHAN Sok., Adil ONAT Caddesi, Çarşı Geçidi Sok., Battal Bahçe Geçidi Sok.)

Bu Sokak ve Caddelerde Yönetmeliğin parselinde otopark ihtiyacı karşılanamayan parsellerle ilgili otopark bedelleri tahsilinde %25'i peşin geri kalan %75'i 9 eşit taksitte alınır hükümlerinin uygulanması Belediye Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Komisyonumuzca 16-17-18/11/2016 tarihinde yapılan toplantılarda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.

18/11/2016

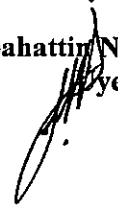
Aydoğan ÖZYOL
İmar Komisyonu Başkanı



Faik NAMDAR
Üye



Sebahattin NEMLİ
Üye



18/11/2016 tarihli, 5 maddelik İmar Komisyon Raporunun;

5. maddesinde bahsi geçen; Otopark ihtiyacı karşılanamayan Parseller ile ilgili konunun Meclisimizce yapılan görüşülmesi sonucunda İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından tekrar incelenerek ileriki tarihlerde yapılacak olan Meclis Toplantılarında yeniden görüşülmesine,

1., 2., 3., 4. maddelerinin; Komisyondan geldiği şekli ile aynen kabulüne,

Meclisin, 2016 Yılı, Kasım Ayı, 18/11/2016 tarihli Toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.


ABDULLAH HACI
BLD.VE MEC.BŞK.


ALİ İHSAN FİLİZ
MECLİS KATİBİ


ÖZKAN ARBAŞ
MECLİS KATİBİ