

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 2017 Yılı Şubat Ayı 01/02/2017 tarihli toplantısında Komisyonumuzca görüşülmek üzere havale edilen konular üzerinde yaptığımız görüşme ve incelemeler neticesinde;

1- İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni:Cumhuriyet) Mahallesi, Çürtlendere mevki, Fatih Caddesi, İstiklal Caddesi, Müftü Cafer Efendi Caddesi, 451 Nolu Sokağa cepheli, tapunun 55 (İmar: 20L-IV-a / 20L-IV-d) pafta, 556 ada, 40 parsel, 59.071,00m2 miktarındaki, vasfı mezarlık olan taşınmaz Babaeski Belediyesi adına kayıtlıdır. Söz konusu taşınmaz imar planında Ağaçlandırılacak Alanda kalmakta olup, üzerinde Babaeski Şehir Mezarlığı mevcuttur. Ayrıca halihazırda şehir mezarlığı olarak halen kullanılmaya devam edilmektedir.

12/11/2016 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan Şehitlik Yönetmeliğinin, mevcut şehitlikler başlıklı geçici 1.maddesinin 1.fıkrasında; " Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce kamu idarelerine şehitlik olarak tahsis edilmiş alan içerisinde kalan hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile mülkiyeti kamu idarelerine ait taşınmazlar, şehitlik olarak kullanılmak üzere bir yıl içerisinde Maliye Bakanlığı veya maliki kamu idaresi tarafından ilgili Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına veya İl Özel İdaresine tahsis edilir." hükmüne yer verilmiştir.

İlgi yazıya istinaden; ilçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni:Cumhuriyet) Mahallesinde bulunan tapunun 55 (İmar: 20L-IV-a / 20L-IV-d) pafta, 556 ada, 40 parsel, 59.071,00m2 yüzölçümlü mezarlık vasıflı taşınmazı yukarıda belirtilen Şehitlik Yönetmeliğinin geçici 1.maddesinin 1.fıkrası gereğince Kırklareli İl Özel İdaresi adına tahsis edilmesi konusunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Şehitlik Yönetmeliğinin, mevcut şehitlikler başlıklı geçici 1.maddesinin 1.fıkrası, 5393 Sayılı Belediye Kanunu, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkındaki Yönetmelik ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereğince incelenmesi sonucu Kırklareli İl Özel İdaresi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/12/2016 tarih ve E.14319 sayılı yazısında belirtilen ve 12/11/2016 tarihli Şehitlik Yönetmeliği dayanak gösterilerek İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni Cumhuriyet) Mahallesinde bulunan tapunun 55 (İmar:20 L IV a/ 20 L IV d)pafta, 556 ada, 40 parsel, 59.071,00 m2 yüzölçümlü, halen definlerin yapıldığı şehir mezarlığımızın şehitlik olarak kullanılmak üzere tamamının mı yoksa sadece şehitliğin bulunduğu alanın mı Yatırım izleme ve Koordinasyon Başkanlığına veya İl Özel İdaresine tahsis edileceği hususunda Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'ne yazı ile sorularak cevabi yazının gelmesinin ardından konunun Belediye Meclisince tekrar görüşülmesine;

2- İlçemiz Fevziçakmak Mahallesi, Ali Rıza Efendi Caddesi ile 390 No.lu Sokağa cepheli tapunun 38 (imar:19L-I-b) pafta, 322 ada, 3 parsel sayılı arsa niteliğindeki taşınmaz Genel İnşaat ve Otomotiv Sanayi Dış Ticaret Limited Şirketi'ne aittir.

38 (imar:19L-I-b) pafta, 322 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz mevcut imar planında konut alanında, ayrık nizam yapılaşmasında, 3 (üç) kata imarlı olup, TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) 0.40, KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) 1.20'dir. Ön bahçe mesafesi serbest, yan bahçe mesafesi, 3.00 metre ve arka bahçe mesafesi H/2 olarak çekilecektir. 322 ada 3 No.lu parselin yola terk işlemi mevcuttur. Söz konusu 322 ada, 3 parsel No.lu taşınmaza, 12/08/2004 tarihinde bilgi+yola terkli imar çapı düzenlenirken; 390 No.lu Sokak ön bahçe kabul edilip, 2.00 metre, 4 parsel tarafı arka bahçe olarak kabul edilip, 4.75 m. bahçe çekme mesafeleri çekilmiştir.12/08/2004 tarihinde alınan imar durumundan 4 sene sonra 11/07/2008 tarihinde Genel İnşaat ve Otomotiv Sanayi Dış Ticaret Limited Şirketi adına tapu tescili yapılmıştır. 28/12/2016 tarihli dilekçe ile mal sahibi, ilk olarak 12/08/2004 tarihinde düzenlenen imar çapı ile daha sonra 02/05/2016 tarihinde düzenlenen imar çapı arasında farklılıklar olduğunu ve adadaki yapılaşmaların emsal kabul edilerek imar çapı verilmediği gerekçesi ile mağdur olduğunu belirtmektedir. 02/05/2016 tarih ve 408/E.553 sayılı bilgi amaçlı imar çapı düzenlenirken; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 15. maddesinde "Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir." denilmektedir. 15.00 metrelik geniş yol olan Ali Rıza Efendi Caddesi ön cephe kabul edilmiştir. Ali Rıza Efendi Caddesi ve 390 No.lu Sokaktan 5.00 metre ön bahçe mesafesi ile 4 No.lu parselden 3.00 metre yan bahçe mesafesi çekilmiş olup, 2 No.lu parselden 4.75 metre arka bahçe mesafesi çekilmiştir. Parselin yan komşusu olan 2 parseldeki binanın 1977 yılı, 4

parseldeki binanın 1978 yılında yapılmış binalar oldukları, mevcut şehir imar planımızın 30/10/1986 onaylı imar planından önce yapıldığı için emsal olarak kabul edilmemiştir.

Konu Belediye Meclisince görüşülüp, İmar Komisyonu'na havale edilmiş, sonuç olarak plan müellifimiz İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına ait alınan 06/01/2017 tarih ve 18 sayılı Belediye Meclis Kararına istinaden 13/0/2017 tarih ve E.148 sayılı yazımız ile İller Bankasına görüş sorulmuş olup, İller Bankasının 25/01/2017 tarih ve E.151 sayılı görüş yazısında;

"Babaeski İmar Planında 322 adanın ayrıık nizam, 3 katlı konut alanında olduğu, teşekkülün olduğu meskun alanlarda ön bahçe mesafesinin mevcut yapılaşmaya göre belirlenebilmesi için bazı adalarda ön bahçe mesafesinin serbest olarak verildiği tespit edilmiştir. Ada içerisinde parsellere, yapılaşmaya ve binaların yaşına bakıldığında ada orta çizgisi belirlenerek adadaki parsellerde tevhit ve ifraz yöntemiyle yeni bir düzenlemenin yapılmasının yapılaşma düzeni açısından daha uygun olacağı düşünülmektedir. 3 parsel numaralı gayrimenkule tek başına imar durumu verilmesi halinde ise gayrimenkulün Ali Rıza Efendi Caddesinden mahreç alması gerekmekte olup aynı caddeden ön bahçe mesafesinin 5 metre, 390 No.lu Sokaktan (köşe parsel olması nedeniyle) 5 metre, 4 parsel numaralı gayrimenkulden 3 metre, 2 parsel numaralı gayrimenkulden 4.75 metre çekilerek imar durumu verilmesi uygundur." denilmekte olup, konu 31/01/2017 tarih ve E.138 sayılı yazımız ile Belediye Meclisince görüşülmek üzere Yazı İşleri Müdürlüğü'ne sunulmuştur.

Mal sahibi 30/01/2017 tarihli ilgi dilekçe ile; 322 ada 3 parsel sayılı taşınmazın 2008 yılında şirket adına satın alındığını ve satın alınan şahısın 12/08/2004 tarihinde Belediyeden resmi olarak imar durumu aldığını belirterek, alınan imar durumuna göre inşaat yapmak istendiğinde 11/04/2016 tarihli imar durumu talebinde bulunulduğunu, talebe istinaden 02/05/2016 tarihinde yazılı olarak imar durumu alındığını ve 12/08/2004 tarihli imar durumu ile 02/05/2016 tarihli imar durumu arasında ciddi farklılıklar olduğunu, arsanın neredeyse inşaat yapılamayacak duruma getirildiği ifadesiyle belirtmiştir. 02/05/2016 tarihli düzenlenen imar durumuna göre, 11 ve 12 No.lu parsellerin de ciddi mağduriyeti olduğu ve özellikle 11 No.lu parselin inşaat yapamaz durumda olduğunu belirterek, bu hususun göz ardı edildiğini, kendilerine göre İller Bankası tarafından hazırlanan imar planında adadaki ön bahçe mesafesinin S (Serbest) olmasının mağduriyetlerini giderici amaçla olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca bahsi geçen konu ile ilgili 28/12/2016 tarihinde Belediyemize dilekçe ile başvurulmuş, konu Belediye Meclisince görüşülmüş olup, 06/01/2017 tarihli Meclis kararı taraflarına tebliğ edilmiştir. İlgi dilekçesi ile, alınan Meclis Kararının 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na aykırı olduğu, Meclisçe iki imar durumu değerlendirilirken 2 No.lu parsel üzerindeki binanın 1977 yılında 4 No.lu parsel üzerindeki binanın 1978 yılında yapıldığı imar planımızın ise 30/10/1986 onay tarihli olduğu ayrıca İller Bankası ile sözlü olarak görüşüldüğü hususlarından bahsedilerek, 322 No.lu imar adasındaki S (Serbest) sembolünün dikkate alınmadığı, 2 No.lu parsel üzerindeki 1977 yılında yapılan bina ile 4 No.lu parsel üzerindeki 1978 yılında yapılan binanın 12/08/2004 tarihli imar durumu verilirken de olduğu belirtilmiştir. Mal sahibi adı geçen adada harita mühendisliği çalışması yapılmasını, bu çalışmanın halihazır ile birleştirilmesini ve bu çalışma doğrultusunda İller Bankasına görüş sorularak konunun yeniden Belediye Meclisince görüşülmesini istemektedir.

30.10.1986 onay tarihli İmar Planımıza göre; 322 No.lu imar adasında ön bahçe mesafesi S (Serbest) olarak belirtilmiştir. Ancak 322 No.lu imar adasının tamamı için yapılan incelemeye göre, planda H/2 olarak belirtilen 4.75 metre çekildikten sonra 5.00 metre ön bahçesi uygulandığında minimum bina derinliği olan 7.00 metre sağlanabilmekte, dolayısıyla parsellere inşaat yapılmasına engel bir durum oluşturmamaktadır. Dolayısıyla 30/10/1986 onay tarihli plan öncesi yapılmış olan 1977 ve 1978 yılındaki binaların S (Serbest) sembolü gerekçesiyle emsal gösterilemeyeceği gibi 5.00 metre ön bahçe çekilmesi halinde de herhangi bir mağduriyet yaratmamaktadır. İlgi dilekçede; 322 ada 3 parsel No.lu taşınmaza düzenlenen 02/05/2016 tarihli imar çapına göre, inşaat yapılamayacak duruma getirildiği bahsedilmiştir. Ancak 25/01/2017 tarih ve E.151 sayılı görüş yazısında belirtildiği şekilde Ali Rıza Efendi Caddesi ile 390 No.lu Sokaktan 5.00 metre ön bahçe mesafeleri ile yan ve arka bahçe mesafeleri çekildikten sonra imar planımız plan notları ve uygulama koşulları gereğince minimum bina derinliği olan 7 metre ile minimum bina cephesi olan 6 metre sağlanmakta dolayısıyla inşaat yapılamayacak duruma getirilme durumu söz konusu değildir.

Ayrıca ilgi dilekçede bahsi geçen ve 322 ada 3 parselin mal sahibi tarafından inşaat yapamaz durumda olduğu belirtilen aynı ada 11 No.lu parselin; 30/10/1986 onay tarihli İmar Planımız, plan notları ve uygulama koşulları gereğince planda belirtilen yapılaşma koşullarının aynen uygulanması ve S (Serbest) olan ön bahçe mesafesinin de 5.00 metre olarak uygulanması halinde, minimum bina

derinliği olan 7 metre ile minimum bina cephesi olan 6 metre sağlanmakta dolayısıyla 11 parselin yapılaşmama durumu da söz konusu değildir.

Konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereği incelenmesi sonucu; İller Bankası'nın 25/01/2017 tarih ve E.151 sayılı görüş yazısında "Babaeski İmar Planında 322 adanın ayrıık nizam, 3 katlı konut alanında olduğu, teşekkülün olduğu meskun alanlarda ön bahçe mesafesinin mevcut yapılaşmaya göre belirlenebilmesi için bazı adalarda ön bahçe mesafesinin serbest olarak verildiği tespit edilmiştir. Ada içerisinde parselasyona, yapılaşmaya ve binaların yaşına bakıldığında ada orta çizgisi belirlenerek adadaki parsellerde tevhid ve ifraz yöntemiyle yeni bir düzenlemenin yapılmasının yapılaşma düzeni açısından daha uygun olacağı düşünölmektedir." Cevabına istinaden konunun Plan Müellifimiz İller Bankası A.Ş.'ye tekrar görüş sorulmasına;

3- İlçemiz Fevzi çakmak Mahallesi, Ali Rıza Efendi Caddesi ile 390 Sokağa cepheli tapunun 38 (imar:19L-I-b) pafta, 322 ada, 3parşel sayılı arsa niteliğindeki taşınmaz Genel İnşaat ve Otomotiv Sanayi Dış Ticaret Limited Şirketi'ne aittir.

38 (imar:19L-I-b) pafta, 322 ada, 3 parşel sayılı taşınmaz mevcut imar planında konut alanında, ayrıık nizam yapılaşmasında, 3 (üç) kata imarlı olup, TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) 0.40, KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) 1.20'dir. Ön bahçe mesafesi serbest, yan bahçe mesafesi, 3.00 metre ve arka bahçe mesafesi H/2 olarak çekilecektir. Söz konusu parşelin yola terk işleminde mevcuttur.12/08/2004 tarihinde bilgi+yola terklı imar çapı düzenlenirken; 390 No.lu Sokak ön bahçe kabul edilip, 2.00 metre, 4 parşel tarafı arka bahçe olarak kabul edilip, 4.75 m. bahçe çekme mesafeleri çekilmiştir.12/08/2004 tarihinde alınan imar durumundan 4 sene sonra 11/07/2008 tarihinde Genel İnşaat ve Otomotiv Sanayi Dış Ticaret Limited Şirketi adına tapu tescili yapılmıştır. İlgili dilekçe ile mal sahibi, ilk olarak 12/08/2004 tarihinde düzenlen imar çapı ile daha sonra 02/05/2016 tarihinde düzenlenen imar çapı arasında farklılıklar olduğunu ve adadaki yapılaşmaların emsal kabul edilerek imar çapı verilmediği gerekçesi ile mağdur olduğunu belirtmektedir.

02/05/2016 tarih ve 408/E.553 sayılı bilgi amaçlı imar çapı düzenlenirken; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğininin 15. maddesinde "Parşel cephesi: Parşelin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Birden fazla yola cepheli parşellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parşel ön cephesidir. " denilmektedir. 15.00 metrelik geniş yol olan Ali Rıza Efendi Caddesi ön cephe kabul edilmiştir. Ali Rıza Efendi Caddesi ve 390 No.lu Sokaktan 5.00 metre ön bahçe mesafesi ile 4 No.lu parşelden 3.00 metre yan bahçe mesafesi çekilmiş olup, 2 No.lu parşelden 4.75 metre arka bahçe mesafesi çekilmiştir. Parşelin yan komşusu olan 2 parşeldeki binanın 1977 yılı, 4 parşeldeki binanın 1978 yılında yapılmış binalar oldukları,mevcut şehir imar planımızın 30/10/1986 onaylı imar planından önce yapıldığı için emsal olarak kabul edilmemiştir. Konu Belediye Meclisince görüşölüp, İmar Komisyonu'na havale edilmiş, sonuç olarak plan müellifimiz İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına ait alınan 06/01/2017 tarih ve 01700018 sayılı Belediye Meclis Kararına istinaden 13.01.2017 tarih ve E.148 sayılı yazımız ile İller Bankasına görüş sorulmuştur.

İller Bankasınının 25/01/2017 tarih ve E.151 sayılı görüş yazısında;

"Babaeski İmar Planında 322 adanın ayrıık nizam, 3 katlı konut alanında olduğu, teşekkülün olduğu meskun alanlarda ön bahçe mesafesinin mevcut yapılaşmaya göre belirlenebilmesi için bazı adalarda ön bahçe mesafesinin serbest olarak verildiği tespit edilmiştir. Ada içerisinde parselasyona, yapılaşmaya ve binaların yaşına bakıldığında ada orta çizgisi belirlenerek adadaki parsellerde tevhid ve ifraz yöntemiyle yeni bir düzenlemenin yapılmasının yapılaşma düzeni açısından daha uygun olacağı düşünölmektedir.

3 parşel numaralı gayrimenkule tek başına imar durumu verilmesi halinde ise gayrimenkulün Ali Rıza Efendi Caddesinden mahreç alması gerekmekte olup aynı caddeden ön bahçe mesafesinin 5 metre, 390 No.lu Sokaktan (köşe parşel olması nedeniyle) 5 metre, 4 parşel numaralı gayrimenkulden 3 metre, 2 parşel numaralı gayrimenkulden 4.75 metre çekilerek imar durumu verilmesi uygundur." denilmektedir.

İller Bankası A.Ş.'nin görüşüne istinaden konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereği incelenmesi sonucu; Konu ile ilgili olarak Plan Müellifimiz İller Bankası A.Ş.'ye tekrar görüş sorulmasına

4- İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01/02/2017 tarih ve 144 sayılı teklifinde belirtilen, Hayri TÜBELER'in 01/02/2017 tarihli talebi ile; 02/01/2017 tarih ve 13 sayılı Meclis kararı ile parselinde otopark ihtiyacı karşılanamayan durumlarda idareimizce alınacak otopark ücretlerinin miktarının belirlenmesi amacıyla İlçemizdeki bazı cadde ve sokakların grup ve tarife oranları belirlenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde bundan böyle yapılacak uygulamalarda telafisi mümkün olmayan yanlışlık ve hatalara mahal verilmemesi için Meclis kararının grup ve tarife oranlarının aşağıdaki şekli ile tekrar görüşülmesi sonucu; Ulaşım ağı, trafik akışı, trafik yoğunluğu nedeniyle otopark giriş çıkışı sağlanması uygun görülmeyen güzergâhlar aşağıda belirtilmiştir;

1- Fatih Caddesi (İnönü Meydanından sağlı sollu Ahmet Yurdatapan Caddesine kadar)

2- Kırklareli Caddesi (Atatürk Meydanından sağlı sollu Doğru Sokağa kadar)

3- Eğri Sokak (Tamamı)

4- Ahmet Taner Kışlalı Caddesi (Tamamı)

5- Hürriyet Geçidi Sokak (Tamamı)

6- Bederli Sokak (Tamamı)

7- İnönü Caddesi (İnönü Meydanından Ali Rıza Efendi Caddesine kadar)

8- Çömlekçi Sokak (Tamamı)

9- Çarşı Sokak (Fevziye Caddesinden Battalbahçe Sokağa kadar)

10- Dr. Ahmet Refik Erem Sokak (Tamamı)

11- Fırın Sokak (Tamamı)

12- Fevziye Caddesi (Tamamı)

13- Yakup Naci Sokak (Tamamı)

14- Dereli Tahir Efendi Sokak (Tamamı)

15- Atatürk Caddesi (Heykelden Su Yolu Sokağa kadar)

16- Büyük Ayazma Sokak (Tamamı)

17- Değirmen Geçidi Sokak (Tamamı)

18- Gazi Mustafa Kurhan Sokak (Tamamı)

19- Adil Onat Caddesi (Tamamı)

20- Çarşı Geçidi Sokak (Tamamı)

21- Battalbahçe Geçidi Sokak (Tamamı)

22- Atatürk Meydanı (tamamı)

23- İnönü Meydanı (tamamı)

24- Mehmet Öktem Sokak (Tamamı)

25- General Münir Onat Sokak (Tamamı)

26- 123 No'lu Sokak (Tamamı)

27- Hamam Sokak (Tamamı)

28- Cumhuriyet Caddesi (Hamam sokaktan Ahmet Ekşioğlu Sokağa kadar)

29- Apak Geçidi Sokak (Tamamı)

30- Saim Ökmen Sokak (Tamamı)

31- Önen Sokak (Tamamı)

32- Taktakçı Mehmet Ağa Sokak (Tamamı)

33- Dar Sokak (Tamamı)

34- 660 No'lu Sokak (Tamamı)

35- 490 ve 491 No'lu Sokaklar (Tamamı)

36- Mustafa Apak Sokak (Tamamı)

37- Tuzsuz Mehmet Efendi Sokak (Tamamı)

38- Muhtar Şevki Sokak (Tamamı)

39- 124 No'lu Sokak (Tamamı)

2) 1. Maddede belirtilen bölgelerin dışında ön bahçesiz, her iki taralı bitişik yapı nizamına tabi parsellerde, otopark ihtiyacı parselin kendi içerisinde karşılanacaksa, parsel cephesi 14 metre ve parsel derinliği 16 metreden az olamaz. Parselin cephe uzunluğunun 14 metre, parsel derinliğinin ise 16 metre'den az olması durumunda otopark tesisi aranmaz.

3) 1. Maddede belirtilen bölgelerin dışında kalan; Bahçeli, bitişik, ikiz ve ayrık yapı nizamına tabii parsellerde; parsel cephe uzunluğu 14 metre, parsel derinliği 16 metreden fazla olması durumunda otopark tesisi esastır.

4) Otopark giriş çıkış rampa eğimi %16'dan daha fazla olamaz. Rampa eğimi hiçbir şekilde parsel dışından başlatılamaz. Otopark giriş ve çıkışı rampa ile yapılması halinde 1/50 ölçekli rampa projelerinin İdareye sunulması zorunludur.

5) Mimari projelerde otopark yeri gösterimi için ayrıca 1/200 ölçeğinde yeni bir vaziyet planı çizilecektir. Mimari proje ve vaziyet planlarında arka bahçe yüzölçümü otopark yönetmeliğindeki birim park alanı olan 20 m² ye bölünmek suretiyle araç sayısı belirlenir. Arka bahçe alanının yetersiz kalması durumunda otopark ihtiyacı bina içerisinde çözülür.

6) Bitişik nizamlarda bodrum kat yapılmayarak otopark ihtiyacı parselin arka bahçesinde karşılanacak ise, aracın park alanına giriş çıkışını sağlayan koridor genişliğinin temiz açıklığı 3.50 m. den az olamaz. Ancak bu ölçü otopark geçidi boyunca 3.50 m. devam ettikten sonra 3 m. ye düşürülebilir.

7) Bitişik nizamda veya kot farkı nedeniyle giriş yapılamayan yerlerde, otopark ihtiyacı arka bahçede karşılanacaksa, bir başka parselden irtifak tesisi ile geçiş mümkündür. Parseller arasında irtifak hakları tesis edilmek suretiyle ada içi otopark yerleri düzenlenebilir.

8) Otopark ihtiyacının arka bahçede karşılanması durumunda; Arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olan parsellerde otopark tesisi aranmaz. Arka bahçe mesafesi min. 4.75 metre olan parsellerde her hâlükârda bina arka köşesi ile parsel arka köşesi arasındaki mesafe (Giriş ve çıkışlarda dönüş kurbu ölçüsü) 4.50 metreden den az olamaz. Kurp ölçüsü içinde herhangi bir çıkma yapılamaz.

9) 30/12/1993 tarih ve 21804 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği Hakkındaki Genel tebliğin değişik 4. Maddesinde

"Madde 4 : Otopark Yönetmeliği'nin 10. Maddesi uyarınca; parselinde Otopark tesisi mümkün olmayan yükümlülerden alınacak otopark bedelinin hesabına ve tahsiline ilişkin esaslar aşağıda açıklanmıştır." denilmekte olup, aynı maddenin (a) bendinde de "gerekli görülmesi halinde yerleşme bölgeleri, İl Genel Meclisi ve Belediye Meclisi tarafından altı gruba ayrılır ve her grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır.

1. Grup tarifedeki bedelin % 100'ü,
2. Grup tarifedeki bedelin % 90'ı
3. Grup tarifedeki bedelin % 80'i
4. Grup tarifedeki bedelin % 70'i
5. Grup tarifedeki bedelin % 60'ı
6. Grup tarifedeki bedelin % 50'si

Otopark bedeli olarak alınır denilmektedir."

Aynı Maddenin (b) bendinde de her bölge veya genel otoparkın hizmet vereceği alan ve otopark yapısı için,

1. Birim Otopark bedeli: Birim otoparkın arsa ve yapı payları toplamının en fazla %40'ı alınmak suretiyle Belediye Meclisi veya İl Genel Meclisi tarafından (a) bendinde belirtilen oranlar dikkate alınarak Yönetmeliklere ve bu tebliğde belirtilen usul ve esaslara göre tespit edilen bedeli,

Birim Otopark Arsa Payı: hiçbir şekilde birim otopark yapı payının %20'sinden fazla olmamak üzere İmar Planında, bölge ve genel otopark olarak belirlenen arsaların, Emlak Vergisi Kanunu uyarınca tespit edilen bedelinin planda belirlenen emsal hesabına konu alana bölünerek, birim otopark alanı ile çarpılması sonucu tespit edilen bedeli,

Birim Otopark Yapı Payı: Yapı ruhsatının düzenlendiği yıl için, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğde yer alan otoparka ait birim fiyatları esas alınarak hesaplanan bedeli ifade eder.

2- 1. alt bentte açıklanan esaslara göre hesaplanan Birim otopark bedeli; her bölge ve Genel otopark yeri için, her yıl, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkındaki tebliğin Resmi Gazetede yayımlandıktan sonra (a) bendinde belirtilen gruplarda belirtilmek suretiyle Belediye Meclis Kararı veya İl Genel Meclis Kararı alındıktan sonra kesinleşir.

3- Otopark yeri gösterilen parsellere ilişkin otopark bedelinin %25'i, yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden, bakiyesi ise 18 ay içinde 9 eşit taksitle nakden veya tahvil üzerindeki değeri esas alınarak Devlet tahvili olarak ödenir. Otopark yeri gösterilmeyenler hakkında otopark yönetmeliğinin 4.maddesinin 1. Fıkrasının(f) bendine göre işlem yapılır. Otopark yeri gösterilmeyen yapılarda peşin ödeme otoparkın yapı payı üzerinden yapılır. Ana payı otopark yeri otopark yeri gösterildikten ve idare ilgililerine tebliğ edildikten sonra yapı payının bakiyesi ile birlikte o yıla ait miktarlara göre değerlendirilerek tahsil edilir.

4- Otopark bedelleri devlet bankalarından herhangi birinde açılacak otopark hesabına yatırılır denilmektedir.

Genel Tebliğde açıkça bahsedildiği gibi 6 gruba ayrılan otopark ücreti tarife bedellerinin ilçemizde de uygulanması için 4 grup olarak aynen kabul edilip;

Fatih Caddesi (İnönü Meydanından sağlı sollu Ahmet Yurdatapan Caddesine kadar), Kırklareli Caddesi (Atatürk Meydanından sağlı sollu Doğru Sokağa kadar), Fevziye Caddesi (Tamamı), Adil Onat Caddesi (Tamamı), Atatürk Meydanı, İnönü Meydanı, Mehmet Öktem Sokak (Tamamı), General Münir Onat Sokak (Tamamı), Hamam Sokak (Tamamı), Apak Geçidi Sokak (Tamamı), Saim Ökmen Sokak (Tamamı) ve Önen Sokak (Tamamı) birinci grup olarak belirlenerek Birim Otopark bedeli %40 olarak uygulanmasına,

Eğri Sokak (Tamamı), Ahmet Taner Kışlalı Caddesi (Tamamı), Hürriyet Geçidi Sokak (Tamamı), Bederli Sokak (Tamamı), İnönü Caddesi (İnönü Meydanından Ali Rıza Efendi Caddesine kadar), Dr. Ahmet Refik Erem Sokak (Bederli Sokağa kadar), Yakup Naci Sokak (Tamamı), Atatürk Caddesi (Heykelden Eğri Sokağa kadar), 123 No'lu Sokak (Tamamı), Cumhuriyet Caddesi (Hamam sokaktan Ahmet Ekşioğlu Sokağa kadar), Taktakçı Mehmet Ağa Sokak (Tamamı), Dar Sokak (Tamamı), 660 No'lu Sokak (Tamamı), 490 ve 491 No'lu Sokaklar (Tamamı), Mustafa Apak Sokak (Tamamı), Muhtar Şevki Sokak (Tamamı) ve 124 No'lu Sokak (Tamamı) ikinci grup olarak belirlenerek Birim Otopark bedeli %35 olarak uygulanmasına,

Çömlekçi Sokak (Tamamı), Çarşı Sokak (Fevziye Caddesinden Battalbahçe Sokağa kadar), Dr. Ahmet Refik Erem Sokak (Bederli Sokaktan sonrası), Fırın Sokak (Tamamı), Dereli Tahir Efendi Sokak (Tamamı), Atatürk Caddesi (Eğri Sokaktan Su Yolu Sokağa kadar), Büyük Ayazma Sokak (Tamamı), Değirmen Geçidi Sokak (Tamamı), Gazi Mustafa Kurhan Sokak (Tamamı), Çarşı Geçidi Sokak (Tamamı), Battalbahçe Geçidi Sokak (Tamamı) ve Tuzsuz Mehmet Efendi Sokak (Tamamı) üçüncü grup olarak belirlenerek Birim Otopark bedeli %30 olarak uygulanmasına,

İmar Planında olup da açılmayan yollar dahil olmak üzere yukarıda sayılı gruplarda ismi olan yol ve caddelerin haricindeki parsellerinde otopark ihtiyacı karşılanması mümkün olmayan tüm yollar ile Küçük Sanayi Sitesindeki bütün yollar Dördüncü Grup olarak belirlenerek, hesaplanan birim otopark bedelinin %25 olarak uygulanmasına,

5- Otopark mevzuatı gereği otopark bedelleri yapı ruhsatı aşamasında % 25'i peşin olmak üzere, geri kalan bedelin tamamı 18 ayda 9 eşit taksitte ödenir. Ancak yapı kullanma izin belgesinin 18 aydan önce talep edilmesi halinde, kalan otopark tutarının taksit sayısına bakılmaksızın tamamının tahsiline,

6- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkındaki tebliğin Resmi Gazete'de yayımlandıktan sonra; Yukarıda belirtilen gruplarda uygulanmak üzere her yıl açıklanan birim fiyat (III-A), yayımlandığı tarihten itibaren yeni bir Belediye Meclis Kararı alınmasına gerek kalmadan her yıl uygulanır.

7- 18.11.2016 tarih 209 sayılı ve 02.01.2017 tarih 13 sayılı Belediye Meclis kararlarının iptaline,

5- Özgür ÇINAR'ın, 31/01/2017 tarihli dilekçesine istinaden; 01/07/1993 tarih 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği ve bu yönetmeliğe istinaden yayımlanan Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ hükümleri uyarınca Otopark Bedelinin Tahakkuk ve Tahsilinde uygulanmak üzere GRUP ve TARİFE ORANLARININ belirlenmesi işlemi İmar Komisyonu Başkanlığının teklifi ile Belediye Meclisinde görüşülmüş, 02.01.2017 tarih ve 01700013 sayılı Belediye Meclis kararı ile bazı cadde ve sokaklar 6.grup olarak kabul edilmiştir.

Özgür ÇINAR ilgi dilekçesi ile Otopark Yönetmeliği ve bu yönetmeliğe istinaden yayımlanan Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ hükümlerinin bazı maddelerini açıkladıktan sonra 02/01/2017 tarih ve 13 sayılı Meclis kararının; Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 8. maddesi ile 21. maddesine, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı olduğu, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanuna göre birbirine komşu olan sokaklar için farklı katılım oranları ve ciddi bir orantısızlık söz konusu olduğu, İlçe Trafik Komisyonundan ve İmar Planı Revizyonda olduğu halde şehir plancılarının görüşlerinin alınmadığı, 6502 sayılı kanun gereği tüketicinin haklarının gözetilmeyerek alınan karar ile ne yatayda ne de dikeyde bir otopark yapılabilmesinin mümkün görünmediği, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun uyarınca eşit mesafede yakınlıkta bulunan cadde ve sokaklarda farklı oran ve farklı fiyat uygulamalarının kanuna aykırılık oluşturduğu, alınan kararda 6.grup olarak belirlenen cadde ve sokaklarda tarifenin %50, %25 ve %15 olarak tespit

edilerek kabul edilen bu oranların 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile 3065 sayılı Katma Değer Kanununa aykırılığı kamu zararı oluşturduğunu belirtmektedir.

Konu hakkında detaylı açıklamalar ve gerekçeler ilgi dilekçede ilgisince yapılmış olup, Özgür ÇINAR ilgi dilekçesinde belirttiği hususlar kapsamında 02/01/2017 tarih ve 13 sayılı Belediye Meclis kararının iptal edilmesini talep etmektedir. Konunun incelenmesi sonucu; 02/01/2017 tarih ve 13 sayılı Belediye Meclis Kararının iptaline;

Komisyonumuzca 06-07/02/2017 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.

07/02/2017

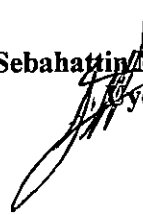
Aydoğan ÖZYOL
İmar Komisyonu Başkanı



Faik NAMDAR
Üye



Sebahattin NEMLİ
Üye



07/02/2017 tarihli, 5 maddelik İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekli ile aynen kabulüne,

Meclisin, 2017 Yılı şubat Ayı, 07/02/2017 tarihli Toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.


ABDULLAH HACI
BLD.VE MEC.BşK.


ALİ İHSAN FİLİZ
MECLİS KATİBİ


ÖZKAN ARBAş
MECLİS KATİBİ