

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 2015 Yılı Eylül Ayı 01/09/2015 tarihli toplantısında Komisyonumuzca görüşülmek üzere havale edilen konular üzerinde yaptığımız görüşme ve incelemeler neticesinde;

1- İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi, 558 No.lu Sokak, 557 No.lu Sokak, 556 No.lu Sokak ve 555 No.lu Sokak arasında kalan, tapunun F18-A-02-D-4-D (İmar: 21K-IV-c) pafta, 171 ada, 42, 54, 55 parsel No.lu taşınmazlar Şehir İmar Planında Özel İlköğretim ve Yurt Tesisleri Alanında olup, ayrık nizam, 4 kat, EMSAL: 0.50'yi geçmeyen inşaat izni mevcuttur.

171 ada, 41, 42, 43 sayılı parseller için Faik BESİMOĞLU 14/01/2011 tarihli dilekçe ile plan tadilatı talep etmiş, İller Bankası A.Ş.'nin 08/03/2011 tarih ve 399 sayılı uygun görüşüne istinaden, 05/04/2011 tarih ve 65 sayılı Belediye Meclis kararı ile halen yürürlükte olan tadilat imar planı onaylanmıştır. 171 ada, 41 ve 43 parsellerde Şehir İmar Planına uygun şekilde 21/04/2015 tarih ve 57 sayılı Encümen Kararı ile birleştirme, ayırma işlemleri yapılmış ve bunun sonucunda 171 ada, 54 ve 55 No.lu parseller oluşmuştur.

Faik BESİMOĞLU'nun vekili Özgür ÇINAR'ın 03/08/2015 tarihli dilekçesinde; 171 ada, 42, 54 ve 55 parsel sayılı taşınmazların, Özel İlköğretim ve Yurt Tesisleri Alanından çıkarılıp, Sanayi ve Depolama Alanına çevrilmesini talep etmektedir. Tadilat talep edilen parsellerin çevresindeki diğer parseller mevcut Şehir İmar Planında Sanayi ve Depolama Alanı olarak ayrılmış vaziyettedir. Bu parsellerin bazılarında amacına uygun şekilde yapılaşmalar da mevcuttur.

Konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (b) bendi gereğince; Özel İlköğretim ve Yurt Tesisi olarak gözüken alanın Şehir İmar Planında Sanayi ve depolama alanına dahil edilmesi bu konuda yeterli gerekliliğe sahip bir şehir plancısına Plan Tadilatı yaptırılması ve konunun tekrar Meclisimizce görüşülmesine;

2- Komisyonumuza sevk edilen İlçemiz Gazi Kemal Mahallesi 95 Ada, 29 Pafta, 36 Parsel nolu taşınmaza ilişkin olarak yapılan inceleme ve değerlendirmede; Mülkiyet sahiplerine adı geçen parsel ile ilgili olarak 11/10/2015 tarihinde İmar Durumu verildiği, yine Mülkiyet Sahiplerine aynı İmar Durumunun güncellenerek ücreti karşılığında, 06/02/2015 tarihinde verildiğini Mülkiyet Sahipleri de Genel İnşaat ve Otomotiv San. Dış. Tic.Ltd.Şti. ile bu bilgiler doğrultusunda kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptığı hemen akabinde adı geçen şirketin Belediyemiz uygun görüşü ile bu parselin niteliğinin bahçeli kerpiç evden arsaya dönüştürdüğü, şirketin bu parselin yola terki hususundaki başvurusunda da Belediyemizce parselin yola terki olmadığı bildirilmiştir.

Genel İnşaat ve Otomotiv San. Dış. Tic.Ltd.Şti bu parseli inşaat yapmak amacıyla başvuruda bulunduğu anda adı geçen şirkete parselin bulunduğu ada ile ilgili olarak İller Bankasından görüş sorulduğu, gelecek görüşe göre hareket edileceği bildirilmiştir.

İller Bankası konunun 18. Madde uygulaması veya Revizyon İmar Planı çalışmaları aşamasında değerlendirilmesi hususunda görüş vermiş, Belediye Meclisimiz de 01/07/2015 tarihinde yapmış olduğu toplantıda konunun Revizyon İmar Planı aşamasında değerlendirilmesine karar vermiştir.

Ancak Genel İnşaat ve Otomotiv San. Dış. Tic.Ltd.Şti. adı geçen parseli Belediyemizden verilen belgeler doğrultusunda (İmar Durumu) kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile aldığını, parselin eski malikleriyle hukuki bir sorun yaşayacağını, parselin bulunduğu ada da 18. Madde uygulamasının adadaki yapılaşmalar nedeniyle yapılamayacağından bahisle konunun yeniden değerlendirilmesi için Belediyemize başvurmuş, Belediye Meclisinin 01/09/2015 tarihli toplantısında da konu Komisyonumuza havale edilmiştir.

Bütün bu belgeler ve bilgiler üzerinde yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde; adı geçen parselin bulunduğu ada da yeni yapılaşmalar olduğu, 18. Madde uygulamasının zor olduğu, parselin ileride açılacak olan Değirmen Geçidi Sokaktan cephe almadığı, Yeşiliten sokaktan cephe

aldığı cephe ve derinlik şartlarını sağladığı, ileride bu ada da yapılacak Revizyon İmar Planı çalışmalarında diğer parsellere bir engeli olmadığı, diğer parselleri etkilemediği, mevcut İmar planında da herhangi bir işaret (T ve U) olmadığı bir öneri ifraz çizgisinin bulunmadığından hareketle Belediyemizce verilen İmar Durumunun tekrar verilmesi hususunun İller Bankasına değerlendirilmesine;

3- İlçemiz Gazikemal Mahallesi İnönü Caddesi üzerinde bulunan tapunun 24 pafta 234 ada 2 parsel sayılı, 24 pafta 216 ada 9 parsel sayılı, 19L.IC pafta 216 ada 117 parsel sayılı taşınmazların tamamı, tapunun 24 pafta 216 ada 10 parsel sayılı taşınmazın 565/2405 hissesi Babaeski Belediyesi adına kayıtlıdır.

Söz konusu taşınmazlar İlçemiz Şehir İmar Planında Belediye Hizmet Alanı içerisinde kalmaktadır. Bu parseller üzerinde Belediye İtfaiye hizmet binası, Belediyemiz araçlarının park yeri ile garaj hizmet binası, Soğuk Hava Deposu ve Mezbaha tesisi yer almakla birlikte, bu tesislerden İtfaiye ve garaj tesisleri Cumhuriyet Mahallesi hudutları dahilindeki yeni yerine taşınmış, Soğuk Hava tesisleri Hacıhasan Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı üzerinde Hal yerindeki yeni yerine intikal etmiş, Mezbaha tesisleri ise Belediyemizce kiraya verilmiştir. Mezbahayı işleten şahısta Kurtuluş Mahallesi hudutları dahilinde Mezbaha, soğuk hava ve ek tesisleri için Yapı Ruhsatı almış, inşaatı halen devam etmekte olup, inşaatın bitiminde yeni yerine taşınacaktır. Bunun neticesinde bu alan tamamen boş olarak kalacak olup, buranın en iyi şekilde değerlendirilmesi ve Belediyemizin bu alandan en uygun şekilde faydalanması için, plan tadilatı yapılarak bu alanın Belediye Hizmet Alanından çıkartılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

İlçemiz Gazikemal Mahallesi İnönü Caddesi üzerinde bulunan mülkiyeti tam ve hisseli olarak Belediyemiz adına kayıtlı, tapunun 24 pafta 234 ada 2 parsel sayılı, 24 pafta 216 ada 9 parsel sayılı, 19L.IC pafta 216 ada 117 parsel sayılı, 24 pafta 216 ada 10 parsel sayılı taşınmazlar ile taşınmazların arasından geçen kadastral yol ve çevresindeki çatak alanını da içerecek şekilde, Şehir İmar Planında Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan bu alan üzerinde imar planı tadilatı yapılması, gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına konut alanı olarak plan tadilatı yaptırılmasına;

4- İlçemiz Hacıhasan Mahallesi İnönü Meydanı üzerinde bulunan tapunun 3 pafta, 66 ada, 8 parsel sayılı taşınmazın tamamı Babaeski Belediyesi adına kayıtlıdır.

Söz konusu taşınmaz 30.10.1986 tarih ve 77 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan İlçemiz Şehir İmar Planında Park Alanı ve İmar Yolu üzerinde kalmaktadır. 66 ada, 8 parsel sayılı taşınmazın tamamı park alanı ve imar yolu üzerinde kalmakla birlikte, Şehir İmar Planının onama tarihinden de önce olmak üzere günümüze kadar uzun yıllardan beri halen **TERMINAL** alanı olarak kullanılmaktadır.

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı 1. Bölge Müdürlüğü 13/07/2015 tarih ve E.45034 sayılı yazısında Karayolu Taşıma Yönetmeliğinin "Terminallerin sahip olması gereken fiziki özellikler" başlıklı 33. Maddesinin 1. Fıkrasının (a) bendinin 1 No.lu alt bendinde "Terminallerin en az 2.000 m2 alan üzerinde, **Belediye İmar Planına Uygun Olması,...**" hükmü gereğince Belediyemiz adına T2 belgesi alınabilmesi için 66 ada 8 parsel sayılı taşınmazın Belediye İmar Planına uygun olup, olmadığının Bölge Müdürlüğüne ivedi olarak bildirilmesi istenilmiştir.

20/07/2015 tarih ve 809 sayılı cevabi yazımızda; 2011 yılında Belediyemizce yapılan ihale neticesinde ihaleyi alan Babaeski Şöförler ve Otomobilciler Odası tarafından söz konusu alan Belediye Otogarı olarak kullanılmış ve bu alana ihaleyi alan firma adına Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 29/12/2011 tarih ve İST.U-NET.T2.39.129 sayılı belge ile T2 Yetki Belgesi verilmiştir.

Ancak; Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı 1. Bölge Müdürlüğü 05.08.2015 tarih ve E.49569 sayılı cevabi yazısında söz konusu Terminalin **Belediye İmar Planına uygun olması** gerektiğini, eksikleri tamamlamamız halinde talebimizin karşılanacağını belirtmiştir.

İlçemizin ihtiyacı olan yeni Terminal Alanı ile ilgili plan çalışmaları Cumhuriyet Mahallesi hudutları dahilinde Babaeski Çevre Yoluna cepheli bir alanda halen devam etmektedir. Yeni Terminal Alanının plan çalışmaları tamamlandıktan, hizmet binaları yapıp faaliyete geçtikten sonra, 66 ada, 8 parsel sayılı taşınmaz şu andaki yürürlükte olan plandaki amacına uygun olarak plan tadilatı tekrar yapılabilir,

Yeşil Alan ve İmar Yolu olarak düzenlenerek kamunun kullanımına açılabilecektir. Bu plan tadilatı talebi Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı 1.Bölge Müdürlüğünün yazıları gereğince; mevcut Terminal Alanı yerinin Şehir İmar Planına uygun hale getirilmesi amacıyla gerçekleştirilmektedir.

Tapunun 3 pafta, 66 ada, 8 parsel sayılı, İmar Planında park Alanı ve İmar Yolu üzerinde kalan taşınmazın Terminal Alanı olarak Plan Tadilatının yapılması halinde, 8 No.lu parselin yüzölçümü olan 4.285,45 m2 lik Yeşil Alan ihtiyacının Plan Revizyonu esnasında karşılanabileceği düşünülmektedir.

İlçemiz Hacıhasan Mahallesi Terminal giriş ve çıkışı İnönü Meydanından yapılan, İnönü Meydanı, Çavuşoğlu Ömer Ağa Meydanı, Cedid Ali Paşa Camii parsel sınırı ve Şeytan Çayı arasında bulunan, mülkiyeti tam olarak Belediyemiz adına kayıtlı olan, tapunun 3 (imar=19L.IIa) pafta, 66 ada, 8 parsel sayılı Şehir İmar Planında tamamı Park Alanı ve İmar Yolu üzerinde kalan ve uzun yıllardan beri Belediyemiz Terminal Alanı olarak halen kullanılmaya devam eden taşınmazın, kullanıldığı amaca uygun şekilde 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereğince; Mevcut alanın Terminal alanı olarak gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına plan tadilatı yaptırılmasına;

5- İlçemiz Gazikemal Mahallesi Karakepir Mevkii, tapunun 23 (İmar: 19M-I-c / 19M-I-d) pafta, 387 ada, 112 parsel sayılı taşınmazın tamamı Belediyemiz sınırları içinde, ilçemiz mevcut Şehir İmar Planı sınırları dışında kalmakla birlikte, niteliği tarla vasfındadır.

387 ada 112 parsel sahipleri Nedim BİRİNCİ ve Nuri BİRİNCİ'nin 24/01/2002 tarihli dilekçelerine istinaden konu Belediye Meclisince görüşülmüş, taşınmaz üzerine yapılacak değişiklik hakkında ilgili Kurum, Kuruluş ve Bakanlıklardan görüş alınmasına ve bu doğrultuda gerekli yeterliliğe sahip bir Şehir Plancısına Mevzi İmar Planı yaptırılmasına ait 04/02/2002 tarih ve 4 sayılı Belediye Meclis kararı alınmıştır. Meclis kararına istinaden ilgili kurumlara görüşler sorulmuş ancak, görüş sorulan kurumlardan olumlu yada olumsuz bir sonuç bildirilmemiş olup, konu bu belirtilen durumda kalmış, herhangi bir sonuca ulaştırılmamıştır.

Gazikemal Mahallesi Karakepir Mevkii, tapunun 23 (İmar: 19M-I-c / 19M-I-d) pafta, 387 ada, 112 parsel sayılı taşınmazda Mevzii İmar Planı yaptırılması konusunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (b) bendi gereğince incelenmesi sonucu; söz konusu parselle ilgili gerekli kurum görüşleri alındıktan sonra kurum görüşlerinin olumlu olması durumunda; gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına Mevzi İmar Planı yaptırılmasına;

Komisyonomuzca 03/09/2015 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.

03/09/2015

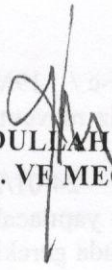
Aydoğan ÖZYOL
İmar Komisyonu Başkanı

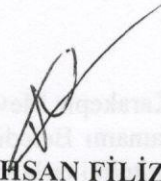
Faik NAMDAR
Üye

Mustafa BAĞRIVATAN
Üye

03/09/2015 tarihli, 5 maddelik İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekli ile aynen kabulüne,

Meclisin; 2015 Yılı, Eylül Ayı, 04/09/2015 tarihli toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.


ABDULLAH HACI
BEL. VE MEC. BŞK.


ALİ İHSAN FİLİZ
MECLİS KATİBİ


FAİK NAMDAR
MECLİS KATİBİ


Mustafa BAKI VATAN


Faik NAMDAR


Kadir ÖZYOL