

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 2015 Yılı Mart Ayı 02/03/2015 tarihli toplantısında Komisyonumuzca görüşülmek üzere havale edilen konular üzerinde yaptığımız görüşme ve incelemeler neticesinde;

- 1- Arif UYGUN 1/4, Nail UYGUN 1/4, Şükriye UYGUN (ölü) 1/2 varisleri; Ali UYGUN, Yılmaz UYGUN, Zafer TÜRK, Ayfer ÖREN, Türkan SARAÇ (ölü) varisleri Aydoğan SARAÇ, Aytaç SARAÇ, Aylin Özge PEKEL'in 02/02/2015 tarihli dilekçelerinde belirtilen, ilçemiz Hacıhasan (Yeni:Gaziosmanpaşa) Mahallesi, Çevre Yolu ile Şeker Evleri arasında, 641 No.lu Sokak ve 642 No.lu Sokak'a cepheli, tapunun 9 (20L-I-c / 20L-II-d) pafta, 518 ada, 88 parsel sayılı taşınmaz ilçemiz Şehir İmar Planında TAKS % 25, KAKS % 75, yan bahçe 3 metre, ayrık nizam, 3 kata imarlı olup, kamu adına yola ve yeşil alana terkleri mevcuttur. Yapılacak terk işlemlerinden sonra kalan tapu alanında TAKS'ı % 25'ini geçmeyen inşaat izni mevcut olup, 518 ada, 88 parsel sayılı taşınmaz yakınında mevcut imar adalarındaki plan şartları da göz önünde bulundurularak kat adedinin 3 kattan 4 kata ve taban alan kat sayısının (TAKS) % 25'ten % 40'a çıkarılması talebinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereğince; İller Bankasına görüş sorulmasına, gelecek görüşün olumlu olması halinde gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına hazırlanacak olan Plan Tadilatı Paftası ve Açıklama Raporunun ileriki tarihlerde yapılacak olan Meclis toplantılarında yeniden görüşülmesinin kabulüne;
- 2- Arif UYGUN (1/4), Nail UYGUN (1/4), Şükriye UYGUN (ölü) (1/2) varisleri Ali UYGUN, Yılmaz UYGUN, Zafer TÜRK, Ayfer ÖREN, Türkan SARAÇ (ölü) varisleri Aydoğan SARAÇ, Aytaç SARAÇ, Aylin Özge PEKEL'in 02/02/2015 tarihli dilekçelerinde belirtilen, İlçemiz Hacıhasan (Yeni:Gaziosmanpaşa) Mahallesi, Çevre Yolu ile Eylül Evleri ve 655 No.lu Sokak arasında kalan, tapunun 9 (20L-I-c / 20L-II-d) pafta, 518 ada, 87 parsel sayılı taşınmazın tamamı İlçemiz Şehir İmar Planında Babaeski Çevre Yolu, Yeşil Alan ve İmar Yolu (655 No.lu Sokak) üzerinde kalmaktadır. 518 ada, 87 parsel sayılı taşınmazın tamamı Şehir İmar Planında kamuya ayrıldığı için mağdur olduklarını ve hiç bir şey yapma imkanlarının olmadığını belirterek mağduriyetlerinin giderilmesi taleplerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereğince; Revizyon İmar Planı aşamalarında görüşülmesine;
- 3- İbrahim KAYA 17/02/2015 tarihli dilekçesi ile İlçemiz Hacıhasan Mahallesi, tapunun 16 pafta, 558 ada, 80 parsel sayılı taşınmazın maliki olduğunu belirtmekte olup, Şehir İmar Planına göre tamamlayıcı durumda olan, 16 pafta, 304 ada, 5 parsel sayılı mülkiyeti Babaeski Belediyesi adına kayıtlı taşınmazın kendi adına satışını talep etmektedir.
Hacıhasan Mahallesi, 16 pafta, 304 ada, 5 parsel No.lu 314,23 m2 yüzölçümlü taşınmaz İmar Planımızda 685 No.lu Sokak'a cepheli olup, ikiz yapı nizamında, kat adedi 2 olan imar parselidir.
Hacıhasan Mahallesi, 16 pafta, 304 ada, 5 parsel sayılı Babaeski Belediyesi adına kayıtlı olan taşınmazın tamamının 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (e) bendi gereğince, Şehir İmar Planına göre tamamlayıcı durumda olan Hacıhasan Mahallesi, 16 pafta, 558 ada, 80 parsel No.lu taşınmaz sahibi İbrahim KAYA adına takdir edilecek bedel karşılığında satışı ve bu konuda Belediye Encümenine yetki verilmesine;
- 4- Veli ARSLAN (1/3), Cahit ARSLAN (1/3), Vahit ARSLAN (1/3), Zekiye GÜNER (1/4), Refika ARSLAN (1/4), Zeki ARSLAN (1/4), Zerrin HIRÇIN (1/4)'ın 04/02/2015 tarihli dilekçelerinde belirtilen, İlçemiz Atatürk Mahallesi, 115 No.lu Sokak, 119 No.lu Sokak ve 78 No.lu Sokak arasında kalan 19M-I-b pafta, 948 ada, 1 ve 2 parsel No.lu taşınmazlar için Şehir İmar Planında ayrık nizam E:0.40'ı geçmeyen inşaat izni mevcut olup, 948 ada, 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazlarda masrafları kendileri tarafından karşılanmak üzere parseldeki ayrık nizam E:0.40 yapılaşmanın blok yapı nizamına çevrilmesi, kat adedinin ise 8 kata çıkarılması ile ilgili taleplerinin Mekansal Planlar Yapım

Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereği İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına, gelecek görüşün olumlu olması halinde gerekli yeterliliğe sahip bir şehir planına hazırlanacak olan Plan Tadilatı Paftası ve Açıklama Raporunun ileriki tarihlerde yapılacak olan Meclis toplantılarında yeniden görüşülmesinin kabulüne;

- 5- İlçemiz Hacıhasan (Yeni: Atatürk) Mahallesi Aşık Ali Tanburacı Sokakta bulunan tapunun F18A 08A 4C pafta, 651 ada, 17 parselde yapılan bina ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 27/01/2015 tarihli raporunda "Fikri KOÇAN'a ait yapının yer aldığı 651 ada, 17 parsel üzerinde yapılan inşaata ait yapı aplikasyon belgesinden iki yolun birleştiği noktada köşe kırığından itibaren çekilmesi gereken 5 metrelik mesafenin bırakılmadığı, binanın dikdörtgen tabanlı olarak (26.00 m x 9.90 m) oturtulduğu belirtilmiştir.

Yerinde ve dosyasında yapılan incelemede, iki yolun birleştiği noktada köşe kırığından itibaren binanın yaklaşık 3.80 metre bırakılarak inşa edildiği, çekilmesi gereken 5 metrelik mesafenin sağlanmadığı, bu durumun imar mevzuatına aykırı olduğu tespit edilmiştir. " denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30/01/2015 tarih ve 432 sayılı yazısında, hazırlanan teknik rapor sonucunda tespit edilen aykırılıkların Babaeski Belediyesi'nce 6 iş günü içerisinde mevzuata uygun hale getirilmesi ve yapılan işlemler hakkında Müdürlüğe bilgi verilmesi hususu belirtilmektedir.

06/02/2015 tarih ve 172 sayılı yazımız ile "Raporda belirtilen konular hakkında Belediyemiz gerekli incelemeyi yapmış olup, Akın ÇETİNBAS' a ait 23 ada 26 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak mal sahibi ile yapı denetim şirketine konu hakkında tebligat yapılacak, 2015 yılı Mart ayının başına kadar öncelikle proje tadilatı yapılarak, tadilat yapı ruhsatı düzenlemesine gidilerek konunun çözümüne çalışılacak; bu şekilde konu çözülemediği takdirde Fikri KOÇAN' a ait 651 ada 17 parsel sayılı, NUR APAK ve hissedarlarına ait 646 ada 32 parsel sayılı taşınmazlarla birlikte Akın ÇETİNBAS' a ait 23 ada 26 parsel sayılı taşınmaz, 30 Ocak 2015 tarih ve 432 sayılı yazımız ile eki 27/01/2015 tarihli Raporunuza istinaden; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereğince 5393 sayılı Belediye Kanununun 20. maddesine göre her ayın ilk haftasında önceden belirlenen günde toplanan 2015 yılı olağan Mart ayı Belediye Meclisi gündeminde görüşülmek üzere söz konusu parsellerde şehir imar planı değişikliği yapılmak için Belediye Başkanlığına yazıları yazılacaktır. Mart ayı olağan Belediye Meclis toplantısında konular görüşüldükten sonra alınacak kararlar tarafınıza gönderilecek ve Belediye Meclisinde alınacak kararların gereği tarafımızca yapılacak ve sonucundan tarafınıza yine bilgi verilecektir. " denilerek söz konusu raporda belirtilen konular hakkında çalışma başlatıldığına dair ilgili Müdürlüğe bilgilendirme yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30/01/2015 tarih ve 432 yazısı ve ekindeki raporu neticesinde, tapunun F18A 08A 4C paftasında yer alan 651 No.lu imar adasında 17 No.lu parselin cephe aldığı Aşık Ali Tanburacı Sokak ile 16 No.lu sokak'ın birleştiği köşe başına isabet eden köşe kırığında İmar Planı Tadilatı yapma zorunluluğu doğmuştur.

651 ada 17 No.lu parseldeki yapının müteahhitliğini yapan Fikri KOÇAN'a Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30/01/2015 tarih ve 432 yazısı ve ekindeki raporu 16/02/2015 tarih ve 204 sayılı yazımızla 16/02/2015 tarihinde imza karşılığında tebliğ edilmiştir. Fikri KOÇAN tarafından gerekli yeterliliğe sahip bir Şehir Planına konu ile ilgili olarak hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü'nden alınan PİN (Plan İşlem Numarası): UİP-1943,10 olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Paftası ile Plan Açıklama Raporunun 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereğince, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde kabulüne;

- 6- İlçemiz Gaziosmanpaşa Mahallesi İstasyon Caddesi ile 616 No.lu Sokak'ın (Yeni: Muhtar Cemal Karabacak Sokak) birleştiği köşe başında bulunan tapunun F18A 07B 2D pafta, 23 ada, 26 parselde yapılan bina ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 27/01/2015 tarihli raporunda "Akın ÇETİNBAS' a ait, 658,63 m2 alana sahip 23 ada, 26 parsel üzerinde yer alan yapı için, 26/02/2014 tarih ve 121/2014 sayılı İmar Çapında; TAKS:0.40 KAKS:1.60 Ayrık Nizam, 4 kat, Bina yüksekliği 12,50, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafeleri 5 ve 3 metre, arka bahçe mesafesi 6.25 metre olarak belirtilmiştir.

Yerinde yapılan ölçüm ve incelemeler sonucunda; yapının zeminde bina kolonlarından itibaren güney ve batı cepheleri boyunca bahçe içerisine 2 metre genişliğinde zemin terası

birakıldığı, bu terasın Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 16. Maddesinin 5.fikrasında geçen "... parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 m'den, ön bahçelerde İmar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.00 m.'den fazla yaklaşmayan teraslardır." Hükümüne uygun olarak parsel sınırlarına 3.00 m.'den fazla yaklaşmadığı tespit edilmiştir. Ancak iki cephe boyunca bırakılan zemin terasının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. Maddesinin 1. Fikrasında geçen " 1-Taban Alanı: ... bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları ... taban alanına dahil edilmez." hükmüne göre zemin terasının bulunduğu katın-brüt alanının %10'unu aştığı tespit edilmiş, yerinde yapılan incelemede bina kolonlarından itibaren zemin terasına doğru 1.00 metre genişliğinde yer döşemesi (karo) yapıldığı görülmüş (iki cephe boyunca toplam 23.05 m2), bu durumda taban alanının aşılmadığı ve bu şekilde de Yönetmeliğin 16. Maddesinin 1.fikrasına aykırı bir durum teşkil etmediği değerlendirilmiştir. Ayrıca, yapı yaklaşma mesafelerine uyulduğu, binanın doğu, batı ve güney cephelerinde yapılan kapalı ve açık çıkmaların mevzuata uygun olduğu tespit edilmiştir.

Babaeski Belediye Başkanlığınca verilen 02/05/2014 tarih ve 27/2014 no.lu Yapı Ruhsatında ise katlar alanı ortak alanlar hariç 1.204,00 m2 olarak verilmiştir. İmar durumuna göre katlar alanının $(658,63 \text{ m}^2 \times 1,60 = 1.053,81 \text{ m}^2)$ olması gerekirken yapılan hesaplamalar sonucunda katlar alanı (ortak alanlar hariç), zemin terasının 23,05 m2 alanı dahil edilerek, 1.235,38 m2 olarak hesaplanmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucunda, imar durumunda verilen KAKS değerine uyulmayarak emsalin aşıldığı ve imar mevzuatına aykırı işlem yapıldığı tespit edilmiştir. " denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30/01/2015 tarih ve 432 sayılı yazısında, hazırlanan teknik rapor sonucunda tespit edilen aykırılıkların Babaeski Belediyesince 6 iş günü içerisinde mevzuata uygun hale getirilmesi ve yapılan işlemler hakkında Müdürlüğe bilgi verilmesi hususu belirtilmektedir.

06/02/2015 tarih ve 172 sayılı yazınızda, " Raporla belirtilen konular hakkında Belediyemiz gerekli incelemeyi yapmış olup, Akın ÇETİNBAS' a ait 23 ada 26 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak mal sahibi ile yapı denetim şirketine konu hakkında tebligat yapılacak, 2015 yılı Mart ayının başına kadar öncelikle proje tadilatı yapılarak, tadilat yapı ruhsatı düzenlemesine gidilerek konunun çözümüne çalışılacak; bu şekilde konu çözülemediği takdirde Fikri KOÇAN' a ait 651 ada 17 parsel sayılı, NUR APAK ve hissedarlarına ait 646 ada 32 parsel sayılı taşınmazlarla birlikte Akın ÇETİNBAS' a ait 23 ada 26 parsel sayılı taşınmaz, 30 Ocak 2015 tarih ve 432 sayılı yazınız ile eki 27/01/2015 tarihli Raporunuza istinaden;

3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereğince 5393 sayılı Belediye Kanununun 20. maddesine göre her ayın ilk haftasında önceden belirlenen günde toplanan 2015 yılı olağan Mart ayı Belediye Meclisi gündeminde görüşülmek üzere söz konusu parsellerde şehir imar planı değişikliği yapılmak için Belediye Başkanlığına yazıları yazılacaktır. Mart ayı olağan Belediye Meclis toplantısında konular görüşüldükten sonra alınacak kararlar tarafınıza gönderilecek ve Belediye Meclisinde alınacak kararların gereği tarafımızca yapılacak ve sonucundan tarafınıza yine bilgi verilecektir. " denilerek söz konusu raporda belirtilen konular hakkında çalışma başlatıldığına dair ilgili Müdürlüğe bilgilendirme yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30/01/2015 tarih ve 432 sayılı yazısı ve ekindeki raporun neticesinde, tapunun F18A 07B 2D paftasında yer alan 23 No.lu imar adasının İstasyon Caddesi ile 616 No.lu Sokak'ın (Yeni: Muhtar Cemil Karabacak Sokak) birleştiği köşede yer alan 26 No.lu parselde İmar Planı Tadilatı yapma zorunluluğu doğmuştur.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. Maddesinin 18. fıkrasında;

18. (Değişik:RG-8/9/2013-28759) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

Denilmektedir.

23 ada 26 No.lu parselin mal sahibi olan aynı zamanda müteahhitliğini yapan Akın ÇETİNBAS'a Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30/01/2015 tarih ve 432 sayılı yazısı ve ekindeki rapor 16/02/2015 tarih ve 202 sayılı yazımızla 18/02/2015 tarihinde imza karşılığında tebliğ edilmiştir. Akın ÇETİNBAS tarafından gerekli yeterliliğe sahip bir Şehir Plancısına hazırlatılan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü'nden alınan PİN (Plan İşlem Numarası): UİP-1943,11 olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Paftası ile Plan Açıklama Raporunun

3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereğince, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde kabulüne;

- 7- İlçemiz Hacıhasan (Yeni: Atatürk) Mahallesi 12 No.lu Sokak'ta (Yeni:Ömer Doğanay Sokak) bulunan tapunun 72 pafta, 646 ada, 32 parselde yapılan bina ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 27/01/2015 tarihli raporunda; **"Yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda; yapının bütün cephelerinde (zeminde ve normal katlarda) 1,50 m açık çıkma yapıldığı, yapılan çıkmaların Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 36. Maddesinin "Açık Çıkmalar" başlığında belirtilen ölçüleri sağladığı, yapının ön cephesinde (normal katlarda) yapılan kapalı çıkmanın ilgili yönetmeliğin aynı maddesinin "Kapalı Çıkmalar" başlığında belirtilen ölçüleri sağladığı, yapının imar durumunda belirtilen bahçe mesafelerine uyduğu tespit edilmiştir.**

Ancak; yapı ruhsatında katlar alanının, ortak alanlar hariç 1.269,00 m2 olarak verildiği görülmüştür. İmar durumuna göre katlar alanının (976,14 m2 x 1,20 = 1.171,37 m2) olması gerekirken yapılan hesaplamalar sonucunda katlar alanı (ortak alanlar hariç), 1.260,70 m2 olarak hesaplanmıştır. Bu durumda, imar durumunda verilen KAKS değerine uyulmayarak emsalin aşıldığı ve imar mevzuatına aykırı işlem yapıldığı tespit edilmiştir. " denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30/01/2015 tarih ve 432 sayılı yazısında hazırlanan teknik rapor sonucunda tespit edilen aykırılıkların Babaeski Belediyesince 6 iş günü içerisinde mevzuata uygun hale getirilmesi ve yapılan işlemler hakkında Müdürlüğe bilgi verilmesi hususu belirtilmektedir.

06/02/2015 tarih ve 172 sayılı yazımızda, " Raporda belirtilen konular hakkında Belediyemiz gerekli incelemeyi yapmış olup, Akın ÇETİNBAS' a ait 23 ada, 26 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak mal sahibi ile yapı denetim şirketine konu hakkında tebligat yapılacak, 2015 yılı Mart ayının başına kadar öncelikle proje tadilatı yapılarak, tadilat yapı ruhsatı düzenlemesine gidilerek konunun çözümüne çalışılacak; bu şekilde konu çözülmediği takdirde Fikri KOÇAN' a ait 651 ada, 17 parsel sayılı, NUR APAK ve hissedarlarına ait 646 ada, 32 parsel sayılı taşınmazlarla birlikte Akın ÇETİNBAS' a ait 23, ada 26 parsel sayılı taşınmaz, 30 Ocak 2015 tarih ve 432 sayılı yazınız ile eki 27/01/2015 tarihli Raporunuza istinaden; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereğince 5393 sayılı Belediye Kanununun 20. maddesine göre her ayın ilk haftasında önceden belirlenen günde toplanan 2015 yılı olağan Mart ayı Belediye Meclisi gündeminde görüşülmek üzere söz konusu parsellerde şehir imar planı değişikliği yapılmak için Belediye Başkanlığına yazıları yazılacaktır. Mart ayı olağan Belediye Meclis toplantısında konular görüşüldükten sonra alınacak kararlar tarafınıza gönderilecek ve Belediye Meclisinde alınacak kararların gereği tarafımızca yapılacak ve sonucundan tarafınıza yine bilgi verilecektir. " denilerek söz konusu raporda belirtilen konular hakkında çalışma başlatıldığına dair ilgili Müdürlüğe bilgilendirme yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30/01/2015 tarih ve 432 sayılı yazısı ve ekindeki raporun neticesinde, tapunun 72 paftasında yer alan 646 No.lu imar adasının 12 No.lu Sokak'a (Yeni:Ömer Doğanay Sokak) cepheli 32 No.lu parselde İmar Planı Tadilatı yapma zorunluluğu doğmuştur.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. Maddesinin 18. fıkrasında;

"18. (Değişik:RG-8/9/2013-28759) Blok nizamı: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır."

Denilmektedir.

646 ada 32 No.lu parseldeki yapının müteahhitliğini yapan Sude İnş. Tekstil Tarım ve Orman Ürünleri İthalat İhracat San. ve Tic. Ltd. Şti. adına yetkili Murat Ömür KAVAK'a Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30/01/2015 tarih ve 432 sayılı yazısı ve ekindeki raporu, 16/02/2015 tarih ve 205 sayılı yazımızla 18/02/2015 tarihinde imza karşılığında tebliğ edilmiştir. Sude İnşaat Yetkilisi Murat Ömür KAVAK tarafından gerekli yeterliliğe sahip bir Şehir Plancısına hazırlatılan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü'nden alınan PİN (Plan İşlem Numarası): UİP-1943,12 olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Paftası ile Plan Açıklama Raporunun 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereğince, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde kabulüne;

8- Özgür ÖZBAHÇECİ vekili Av. Murat ÖZBAHÇECİ 15/02/2015 tarihli dilekçesinde; müvekkili Özgür ÖZBAHÇECİ'nin maliki bulunduğu İlçemiz Gazikemal Mahallesi, 32 pafta, 427 ada, 203 parsel No.lu taşınmazın;

1-) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "park ve yola terk" alanında,

2-) 1/5000 ölçekli nazım imar planında "ticari + konut" alanında kaldığını,

3-) Alt ölçekli planların üst ölçekli plana uygun olması İmar Kanunu'nun amir hükmü olduğunu ancak 203 parselle ilişkin uygulama imar planının nazım imar planına aykırı olduğu belirterek, uygulama imar planının nazım imar planına uygun hale getirilmesini, uygulama imar planındaki halinin kaldırılarak nazım imar planına uygun olarak, "ticari + konut" alanına çevrilmesini talep etmektedir.

Bahsi geçen Gazikemal Mahallesi, 32 pafta, 427 ada, 203 parsel No.lu taşınmaz 16/02/1993 tarih ve 29 sayılı Meclis Kararı ile aynı adadaki 202 parsel ile birlikte, Şeytan Çayı boyunca devam eden park ve piknik alanlarının bu bölgede amacına uygun daha iyi bir işlev verebilmesi maksadıyla yeşil alan olarak düzenlenmesi için plan tadilatı kabul edilmiş olup, halen yürürlükte bulunan uygulama imar planımızda da park ve imar yolları üzerinde kalmaktadır. Anılan yere 19/11/2013 tarihinde Babaeski İcra Dairesinin talebiyle imar durumu verilmiştir.

16/02/1993 tarih ve 29 Sayılı Meclis Kararına bağlı olarak yapılan tadilattan önceki durumu ise İnönü Meydanı'na cepheli tarafta ayrıık yapı nizamında % 40 yapı yoğunluğunda 4 kata, gerisinde ise ayrıık yapı nizamında % 40 yapı yoğunluğunda 3 kata imarlıdır. 16/02/1993 tarihli tadilatla birlikte 1/5000 ölçekli nazım planı yapılmamış olup, mevcut nazım imar planında konut bölgesinde kalmaktadır.

Başbakanlık Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğü'nün 8 Eylül 2006 tarih ve 2006/27 Sayılı Genelgesi'nin 1. Maddesinde "il, ilçe ve belde gibi büyük ve orta ölçekteki planlı yerleşim yerleri ile mevzii planlara göre yapılan küçük ölçekteki her türlü yerleşim birimlerine ait imar planlarının düzenlenmesi esnasında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün (DSİ) tedbir ve tavsiyelerine titizlikle uyulacaktır" denilmektedir.

Bahse konu Gazikemal Mahallesi 32 pafta, 427 ada, 203 parsel nolu taşınmaz 16/02/1993 tarih ve 29 sayılı Meclis Kararıyla, aynı adadaki 202 parsel ile birlikte, Şeytan Çayı boyunca devam eden park ve piknik alanlarının bu bölgede amacına uygun daha iyi bir işlev verebilmesi maksadıyla yeşil alan olarak düzenlenmesi için plan tadilatı kabul edilmiş olup, halen yürürlükte bulunan uygulama imar planımızda da park ve imar yolları üzerinde kalmaktadır. Anılan yere 19/11/2013 tarihinde Babaeski İcra Dairesinin talebiyle imar durumu verilmiştir. 16.02.1993 tarih ve 29 Sayılı Meclis Kararı'na bağlı olarak yapılan tadilattan önceki durumu ise İnönü Meydanı'na cepheli tarafta ayrıık yapı nizamında %40 yapı yoğunluğunda 4 kata, gerisinde ise ayrıık yapı nizamında % 40 yapı yoğunluğunda 3 kata imarlıdır. 16.02.1993 tarihli tadilatla birlikte 1/5000 ölçekli nazım planı yapılmamış olup, mevcut nazım imar planında konut bölgesinde kalmaktadır.

04.01.2013 tarih ve 17 sayılı Meclis kararıyla, 30.10.1986 onay tarihli halen yürürlükteki planlarının Trakya Alt Bölgesi, Ergene havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ve İl Genel Meclisince onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni planına uygun olacak şekilde revize edilmesi işinin plan müellifi İller Bankası A.Ş.'ye jeolojik/jeoteknik etütler dahil olmak üzere yaptırılmasına karar verilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde mekansal strateji planlarının karşılıklı ilişkileri ve hazırlanması sırasında uyulacak esaslar düzenlenmiştir. Buna göre; mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanacaktır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır (m.6/2). Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekansal strateji plan, çevre düzeni planı ve imar planlarının kararlarına uyulacak (m. 6/3); plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanacaktır (m.6/4). Mekansal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınacaktır (6/5).

Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte,

Büyükşehir Belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır (m.4/i).

Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır (m.4/k)

Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır (İ.K.m.6)

04.01.2013 tarih ve 17 sayılı Meclis Kararı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri gereğince de anlaşılabacağı gibi plan kademelerine göre plan revizesi gerçekleştirilecektir.

Başbakanlık Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğü' nün 8 Eylül 2006 tarih ve 2006/27 Sayılı Genelgesi' nin 1. Maddesinde " il, ilçe ve belde gibi büyük ve orta ölçekteki planlı yerleşim yerleri ile mevzii planlara göre yapılan küçük ölçekteki her türlü yerleşim birimlerine ait imar planlarının düzenlenmesi esnasında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü' nün (DSİ) tedbir ve tavsiyelerine titizlikle uyulacaktır " denilmektedir.

Adı geçen genelgeye bağlı olarak Devlet ve Su İşleri Genel müdürlüğü'ne (DSİ), talep ile ilgili görüş sorulmasına,

söz konusu parselin tarihi eser olan Cedit Ali Paşa Cami'ne ve tarihi köprüye yakınlığı sebebiyle Edirne Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'na, talep ile ilgili görüş sorulmasına,

F plan müellifi İller Bankası A.Ş.'ye talep ile ilgili görüş sorulmasına, gelecek olan görüşlerin tamamının olumlu olması durumunda talebin, plan müellifi İller Bankası A.Ş. 'ce yapılacak olan Plan Revizyonu aşamasında değerlendirmeye alınmasının kabulüne;

- 9- Abdurrahman DOĞRAMACI 94301/216359, Saliha ÖZÇINAR 94301/216359, Sebai DOĞRAMACI 94301/216359, Ali KARTEL 94301/216359, Mustafa KARTEL 94301/216359, Cihan KARTEL 94301/216359, vekili Mehmet ÇOLAKOĞL'nun 27/02/2015 tarih ve Enver ETGÜ 39652/216359, Cemile METİNER 94301/216359, Semra GÜÇLÜ 94301/216359, Mehmet TUNA 94301/216359, İsmail TUNA 94301/216359, Gülhan KARTEL 94301/216359, Semra GÜÇLÜ 94301/216359, Mehmet TUNA 94301/216359, İsmail TUNA 94301/216359 vekili Sebai DOĞRAMACI'nın 27/02/2015 tarihli dilekçelerinde belirtilen, İlçemiz Gaziosmanpaşa Mahallesi, Kırklareli Caddesi ile 646 No.lu Sokak'ın birleştiği köşe başına rastlayan tapunun, 62 (İmar: 20L-I-c / 20L-IV-b) pafta, 488 ada, 104 No.lu parselin taban alanının (TAKS) 0,40, katlar alanının (KAKS) 1,60 imarlı olup parsel sahipleri olarak inşaat alanları TAKS VE KAKS' ın artırılmasını talep etmektedirler;

Gaziosmanpaşa Mahallesi, Kırklareli Caddesi ile 646 Nolu Sokak'ın birleştiği köşe başına rastlayan tapunun, 62 (İmar: 20L-I-c / 20L-IV-b) pafta, 488 ada, 104 parsel, 13/01/2015 tarih ve 10 Sayılı Encümen Kararı ile 76, 78, 80, 82 parsellerin tevhiidiyle oluşmuş bir parseldir.

İlgili malikler, 29/12/2014 tarihinde verdikleri dilekçe ile 76, 78, 80, 82 No.lu parsellerin birleşmeleri durumunda % 40'dan fazlasını kullanıp kullanamayacaklarını dile getirerek, bahsi geçen parsellerin tamamına kitle nizam işlenmesini talep etmişlerdir.

06/01/2015 tarih ve 16 sayılı Meclis Kararı ile; söz konusu talep hakkında İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına, gelecek görüşün olumlu olması durumunda taşınmaz maliklerince gerekli yeterliliğe sahip bir Şehir Plancısına hazırlatılacak olan Plan Tadilatının ileriki tarihlerde yapılacak Meclis toplantılarında yeniden görüşülmesine karar verilmiştir.

Konu ile ilgili olarak 20/01/2015 tarih ve 96 sayı yazımızla İller Bankası A. Ş'ye görüş sorulmuştur. İller Bankası A.Ş'de 16/02/2015 tarih ve 271 sayılı yazısıyla idaremize görüşünü bildirmiştir.

İller Bankası A.Ş'nin görüşünde;

"Konu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, plan ana kararları, planlama prensipleri ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda incelenmiştir. Aynı yapılaşma koşullarına sahip gayrimenkullerin tevhit edilmesiyle oluşturulacak yeni gayrimenkul de içinde bulunduğu adanın imar koşulları geçerlidir. Bu durumda yapılacak yapının, %40 yapılaşma koşulunu aşmamak şartı ile, yakın çerçevesindeki yapılaşmaya aykırı düşmeyecek şekilde parçalı kitleler şeklinde çözülmesi uygun olacaktır."

Konu hakkında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (b) bendi gereğince; İller Bankası A.Ş.'ye bir kez daha görüş sorulmasına;

Komisyonumuzca 05/03/2015 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.
05/03/2015

Aydoğan ÖZYOL
İmar Komisyonu Başkanı

Özkan ARBAŞ
Üye

Ragıp BERK
Üye
(Katılmadı)

05/03/2015 tarihli, 9 maddelik İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekli ile aynen kabulüne,

Meclisin; 2015 Yılı, Mart Ayı, 06/03/2015 tarihli toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.


ABDULLAH HACI
BEL. VE MEC BŞK.


ALİ İHSAN FİLİZ
MECLİS KATİBİ


FAİK NAMDAR
MECLİS KATİBİ