

İMAR KOMİSYONU RAPORU

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

1-Babaeski Eğitim ve Kültür Hizmetleri Yardım Derneği, 12/01/2015 tarihli dilekçesi ile maliki bulunduğu İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni:Cumhuriyet) Mahallesi, 20K-III-B pafta, 930 ada, 9 parsel sayılı taşınmazın Konut Alanının Sosyal, Kültürel Tesis Alanı olarak Plan Tadilatının yapılmasını talep etmektedir.

Babaeski Eğitim ve Kültür Hizmetleri Yardım Derneği'ne ait Gaziosmanpaşa (Yeni:Cumhuriyet) Mahallesi, 20K-III-B pafta, 930 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz, İmar Planımızda Konut Alanında ve Blok Yapı (22.00x20.00 m) nizamında olup kat adedi 4'tür. Anılan parsel için 20/10/2010 tarih ve 114/2010 sayı ile bilgi amaçlı imar durumu verilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekansal Kullanım Tanımları ve Esasları başlıklı 5.maddesi 1/j fıkrasında; "Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır" şeklinde,

Aynı Yönetmeliğin 5.maddesi 1/f fıkrasında; "Kültürel Tesis Alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır" şeklinde tanımlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunun Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı Bölümünde, asgari birim alanı tayin edilmemiş olup, m2/kişi için 0.50'dir. Aynı tablonun açıklama 11'ine göre de Sosyal ve Kültürel Tesisler standartların gerektirdiği alan büyüklüğü ayrılmak kaydıyla ayrı ayrı olabileceği gibi, bir arada da yapılabilir.

Babaeski Eğitim ve Kültür Hizmetleri Yardım Derneği'ne ait Gaziosmanpaşa (Yeni:Cumhuriyet) Mahallesi, 20K-III-B pafta, 930 ada, 9 parsel sayılı taşınmazın Konut Alanının, Sosyal, Kültürel Tesis Alanı olacak şekilde plan değişikliğinin yapılması hususunun; Plan müellifi İller Bankası Anonim Şirketine görüş sorulmasına ve gelecek görüş doğrultusunda Konunun diğer Meclislerde tekrar görüşülmesine;

2- Mehmet ÇOLAKOĞLU, 16/01/2015 tarihli dilekçesi ile İlçemiz Hacıhasan Mahallesi, Köprüüstü Mevkii, 69 (20L-III-a) pafta, 545 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın 171/226 hissesinin maliki olduğunu belirtmekte olup, aynı taşınmazdaki Babaeski Belediyesi adına kayıtlı olan hissenin kendi adına satışını talep etmektedir.

Hacıhasan Mahallesi, 69 (20L-III-a) pafta, 545 ada, 6 parsel No.lu 226 m2 yüzölçümlü taşınmaz İmar Planımızda 677 No.lu Sokak ve 680 No.lu Sokak'ın birleştiği köşe başına rastlayan ikiz yapı nizamında kat adedi 1 olan imar parselidir.

Tapu Müdürlüğünce tanzim edilen taşınmaza ait tapu kaydında Babaeski Belediyesi adına 275/1130 (55 m2) hissenin Mehmet ÇOLAKOĞLU adına 171/226 (171 m2) hissenin kayıtlı olduğu görüldüğünden,

Hacıhasan Mahallesi, 69 (20L-III-a) pafta, 545 ada 6 parsel sayılı taşınmazdaki Babaeski Belediyesi adına kayıtlı olan 275/1130 hissenin, diğer hissedar Mehmet ÇOLAKOĞLU adına takdir edilecek bedel karşılığında satışı ve bu konuda Belediye Encümenine yetki verilmesine,

3- İlçemiz Atatürk Mahallesi hudutlarında dahilinde, İlçe Emniyet Müdürlüğünün doğusunda bulunan 71 No.lu Sokak, tapunun 22 (19L-II-b/19M-I-a) pafta, 312 Ada, 22 parsel üzerinde kalmaktadır. Vatandaş mülkiyetinde olan 71 No.lu Sokak zeminde Emniyet Müdürlüğünün yanındaki çam ağaçlarının bulunduğu alanda yer almaktadır. 22 No.lu parsel şehir imar planında imar yolu ile blok yapı nizamına ayrılmış olup, bu bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması yapılmadığı gibi, vatandaş tarafından da rızai kamuya terk ve ayırma işlemi de yapılmamıştır.

Atatürk Mahallesinde bulunan Emniyet Müdürlüğü yerleşkesine, Biressa, Çamlık, Öykü, Özcan, Gizem, İlkem ve Ülkem sitelerine, İstanbul Caddesine cephesi olan zeminde açık ve vatandaşlar tarafından halihazırda yol olarak kullanılan, kadastronun 22 pafta 312 ada 22 parsel ve 22 pafta 293 ada 55 parseller arasındaki kadastral yoldan ulaşım sağlanmaktadır. Kadastral paftada yol boşluğu olarak gözüken ve halihazırda yol olarak kullanılan bu alan, ilçemiz mevcut Şehir İmar Planında (19M-I-a paftada) yeşil alanda ve dört(4) katlı blok yapı nizamı üzerinde kalmaktadır.

Aynı parsellerin kuzeyinde yer alan Belediyemiz ile birlikte Mehmet BALMUMCU ve hissedarlarına ait 293 ada 57 No.lu parselde; Yeşil Alan, Blok Yapı Nizamı, Cami Yeri, Açık Otopark ve İmar Yolunu içeren 04/07/2014 tarih ve 112 sayılı Belediye Meclis Kararı ile plan tadilatı yapılmış, kadastroda var olan ve halen mahalle halkı tarafından da kullanılan mevcut kadastral yol, Şehir İmar Planında yapılan tadilat ile tadilat sınırları içerisinde kalan kısmı yol olarak düzenlenmiştir.

Yapılan incelemede; Emniyet Müdürlüğünün doğusunda yer alan, Atatürk Mahallesi'nin bu bölgesine giriş - çıkışı sağlayan, halihazırda vatandaşlar tarafından halen İmar Yolu olarak kullanılan kadastral yolun, Şehir İmar Planında da yol olacak şekilde değiştirilmesi için, Şehir İmar Planında olup kamuya terkleri yapılmamış ve kullanıma kapalı olan 71 No.lu sokak'ın kaldırılarak 312 ada 22 parselde ve 293 ada 55 parsel sayılı taşınmazlarda Açık Otopark Alanı, Pilon Yeri, İmar Yolu, Yeşil Alan ve Blok Yapı Nizamı düzenlenmesini içeren Plan Tadilatının yeterliliğe sahip bir Şehir Plancısına hazırlanmasına; Konunun diğer Meclis oturumlarında görüşülmesine;

4- Emrah ÖNER, 28/01/2015 tarihli dilekçesi ile İlçemiz Gazikemal Mahallesi, 234 No.lu Sokak'a cepheli 26 (F18-A-08-A-4-C) pafta, 218 ada, 117, 118, 167, 168 parsel sayılı taşınmazlarda Akaryakıt ve LPG Satış Yeri olarak Plan Tadilatının yapılmasını talep etmektedir.

Söz konusu parseller Şehir İmar Planında Küçük Sanayi Alanında olup, Bitişik Nizam, H:5.50 metre yüksekliğinde, 1 katlı inşaat izni mevcut olduğundan,

Gazikemal Mahallesi, 26 (F18-A-08-A-4-C) pafta, 218 ada, 117, 118, 167, 168 parsel sayılı taşınmazların Küçük Sanayi Alanının, Akaryakıt ve LPG Satış Yeri Alanı olacak şekilde Plan Değişikliğinin yapılması için Enerji Piyasası Denetleme Kurumuna görüş sorulmasına gelecek görüş doğrultusunda gerekli yeterliliğe sahip bir Şehir Plancısına Plan Tadilatının yaptırılmasına

Komisyonumuzca 05/02/2015 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.

05/02/2015

Aydoğan ÖZYOL
İmar Komisyonu Başkanı

Özkan ARBAŞ
Üye

Ragıp BERK
Üye

05/02/2015 tarihli, 4 maddelik İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekli ile aynen kabulüne,

Meclisin; 2015 Yılı, Şubat Ayı, 06/02/2015 tarihli toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.


ALİ İHSAN FİLİZ
BEL. VE MEC.BŞK.V.


FAİK NAMDAR
MECLİS KATİBİ


SEBAHATTİN NEMLİ
MECLİS KATİBİ