

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 2016 Yılı Ocak Ayı 04/01/2016 tarihli toplantısında Komisyonumuzca görüşülmek üzere havale edilen konular üzerinde yaptığımız görüşme ve incelemeler neticesinde;

1- 13/07/2005 tarih ve 25874 Sayılı Resmi Gazete de Yayımlanarak Yayımlandığı tarih itibariyle yürürlüğe giren 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15. Maddesinin (p) bendinde “ Kara, deniz, su ve demiryolu üzerinde işletilen her türlü servis ve toplu taşıma araçları ile taksi sayılarını, bilet ücret ve tarifelerini, zaman ve güzergahlarını belirlemek; durak yerleri ile karayolu, yol, cadde, sokak, meydan ve benzeri yerler üzerinde araç park yerlerini tespit etmek ve işletmek, işlettiirmek veya kiraya vermek; kanunların belediyelere verdiği trafik düzenlemesinin gerektirdiği bütün işleri yürütmek.” hükmü gereğince;

Fatih Caddesi üzerinde Atatürk Heykeli istikametinden gelip, Lüleburgaz istikametine giden araçlar için; Fatih Caddesinin Bederli Sokak ile kesiştiği noktada belirlenecek yerlere 2 adet “ Sağa Dönülmez ” trafik işareti levhası konulması,

Lüleburgaz istikametinden gelip Fatih Caddesini takiben Atatürk Heykeli istikametine giden araçlar için; Fatih Caddesinden Bederli Sokağa girişi engellemek amacıyla belirlenecek yerlere 2 adet “ Sola Dönülmez ” trafik işareti levhası konulması;

Bederli Sokak ile Ahmet Taner Kışlalı Caddesi boyunca “ Araç Park Yasağı ” levhalarının konulması hususlarının incelenmesi sonucu şehrimizdeki trafik düzenlenmesine katkı sağlayacağı düşünülmek üzere kabulüne;

2- Sezer ÇELİK’in 18/12/2015 tarihli dilekçesinde; İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni:Cumhuriyet) Mahallesi, tapunun 20K-III-b pafta, 161 ada, 71 parsel sayılı taşınmazda sitenin ve bölgenin ihtiyacına cevap verecek şekilde sosyal tesis ve ticari amaçlı dükkan yapmak istediğini belirterek, söz konusu taşınmazda bulunan (A) Bloğun zemin katının konut alanından çıkarılıp, bu bloğun bodrum ve zemin katının sosyal ve kültürel tesis alanı olarak kullanılmak üzere Ticaret Alanı, Ticaret + Konut Alanına çevrilmesi hususunda plan değişikliği talep etmektedir.

İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni:Cumhuriyet) Mahallesi, 536 Nolu Sokak, 541 Nolu Sokak, 535 Nolu Sokak ve 537 Nolu Sokaklar arasında kalan, tapunun 20K-III-b pafta, 161 ada, 71 parsel sayılı taşınmaz Şehir İmar planında, konut alanında olup, blok yapı nizamında, 4 kat ve 4 adet blok yapılaşmasında yer almaktadır.

Söz konusu parseldeki (A) bloğun Ticaret Alanı, Ticaret + Konut Alanına çevrilmesi konusunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince talebin incelenmesi sonucu söz konusu parselde öğrenci yurdu, pansiyon, dernek vs. gibi kullanımlar dışında çevreye sosyal donatı sağlayacak oluşumları göz önüne alarak gerekli yeterliliğe sahip bir şehir planıcısına plan tadilatının hazırlanmasına ve hazırlanan plan tadilatının Meclisimizce yeniden değerlendirilmesine;

3- Belediye Meclis Üyesi Hayri TÜBELER’in 16/12/2015 tarihli dilekçesinde, İlçemiz Gazikemal Mahallesi, İnönü Caddesi üzerinde bulunan, tapunun 24 pafta, 234 ada, 2 parsel, 24 (İmar:19L-I-c) pafta, 216 ada, 121 (Eski: 9) parsel, 19L-I-c pafta, 216 ada, 117 parsel, 24 pafta, 216 ada, 10 parsel sayılı taşınmazlar Şehir İmar Planında konut alanında kalmakta olup, söz konusu taşınmazların İnönü Caddesi’ne cepheli olduğu, aynı zamanda İnönü Caddesi ile Gazi Mustafa Kemal Bulvarı’nın birleştiği yerde, Nadırlı Köyü yol ayrımının bulunduğu kavşak niteliği kazanmış bölgenin tam karşısında yer aldığı, yine aynı bölgede Gazikemal Mahallesi sınırları içerisinde Belediyemize ait çay bahçesi olarak işletilen park alanı, Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde şehir imar planında park ve otopark yeri olarak ayrılmış alanların bulunduğu, ayrıca söz konusu taşınmazların bulunduğu alana çok yakın bir şekilde Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde (2) nolu Sağlık Ocağı ve İlçe Toplum Sağlığı Merkezi binasının bulunduğu, Mal Müdürlüğü tarafından da İlçe Vergi Dairesi bina inşaatının devam ettiği gibi sebeplerden dolayı, 02/11/2015 tarih ve 015000200 sayılı Belediye Meclis Kararıyla Plan tadilatı ile konut alanına dönüştürülen taşınmazların, bölgenin gelişimi ve bulunduğu konum itibariyle konut alanının, ticaret, ticaret+konut alanı bölgesi olarak tadilatının yapılmasını talep etmektedir.

Konunun incelenmesi sonucu gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına plan tadilatının hazırlanmasına ve hazırlanan plan tadilatının Meclisimizce yeniden değerlendirilmesine;

4- İlçemiz Hacıhasan Mahallesi, 491 Nolu Sokağa cepheli, tapunun, F18-A-07-B-3-C pafta, 75 ada, 56 parsel sayılı taşınmaza mal sahibi Nevzat ARSLAN 28/10/2015 tarihinde vermiş olduğu dilekçede proje çizimine esas imar durumu verilmesini talep etmektedir.

Şehir imar planında yapılan inceleme sonucunda; 75 nolu imar adasının tüm parsellerinin yapılaşmış olduğu, imar durumu talep edilen parselin yanında tapunun 2 pafta, 75 ada, 25 parsel sayılı taşınmazın üzerinde, dış cephe kaplaması ve doğalgaz bağlantısı yapılmış, mal sahipleri tarafından halen konut olarak kullanılan 3 katlı B.A.K. mevcut binanın olduğu, buraya yıkılıp yeni inşaat yapılacağı zaman herhangi bir imar yoluna cephesi olmayan parsel durumuna dönüşeceği tespit edilmiştir. Yapılan inceleme sonucunda; 2 pafta, 75 ada, 25 parsel malikleri Nihal SERT ve Hediye YAMAN'a 18/11/2015 tarih ve 1318 sayılı yazımız ile F18-A-07-B-3-C pafta, 75 ada, 56 parsel ile birleşip birleşmeyeceği konusunda düşünceleri sorulmuştur. Ancak ilgililerden bu güne kadar olumlu veya olumsuz yazılı herhangi bir cevap verilmemiştir. Nihal SERT ile yapılan şifahi görüşmelerde 56 nolu parsel sahibi Nevzat ARSLAN ile anlaşmak istemediklerini söylemişlerdir. F18-A-07-B-3-C pafta, 75 ada 25 parsel ile 22 nolu parsel ile tevhid işareti konularak, 56 nolu parsel ile imar durumu verilip verilemeyeceği hususunda 27/11/2015 tarih ve 1370 sayılı yazımız ile İller Bankasına görüş sorulmuştur.

İller Bankasının 21/12/2015 tarih ve 2208 sayılı görüş yazısında; **25 parselin ada içerisinde çıkmaz sokak niteliğinde olan kadastral yolun devamında yer alan 29 parsel numaralı gayrimenkulden geçiş hakkı aldığı ancak, 25 ve 29 parselin herhangi bir imar yoluna cephesinin bulunmadığı görülmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 20.Maddesinde "Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellerin bulunduğu adalarda yola cephesi bulunmayan parsel yola cephe sağlamaya yönelik düzenleme yapılmaksızın bu parsel ve sınırı bulunan diğer parsellere ruhsat düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhid edilmesi mecburidir. Parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı hallerde bu alanlarda plana ve yapılaşmamış olup olmadığına göre müsait olan parsellerle resen tevhid yoluyla parselasyon yapmaya ilgili idare yetkilidir."** denilmektedir. Bu nedenle 56 parsel numaralı gayrimenkule imar durumunun verilebilmesi için adadaki her parselin mahreç alabilir hale getirilmesi gerekmektedir. Adadaki yapılaşma incelendiğinde; 25 ve 22 parsel numaralı gayrimenkullerdeki yapıların ekonomik ömürlerinin birbirine yakın olması nedeniyle aynı anda yenilebileceği düşünülmüş olup iki parsel arasında tevhid işareti konulmasının, ayrıca ekli krokide gösterildiği gibi ifraz hattı çizilerek 29 parseldeki probleme de çözüm bulunmasının uygun olacağı ve gerekli plan tadilatının yapılması sonrası 56 parsel numaralı gayrimenkule imar durumunun verilebileceği kanaatine varılmıştır." denilmektedir.

İller Bankasının görüşüne istinaden; plan tadilatının ilgilisi tarafından gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına hazırlanması ve hazırlanan plan tadilatının Meclisimizce yeniden değerlendirilmesine;

5-13/07/2005 tarih ve 25874 Sayılı Resmi Gazete de Yayımlanarak Yayımlandığı tarih itibarıyla yürürlüğe giren 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15.maddesinin p) bendinde "Kara, deniz, su ve demiryolu üzerinde işletilen her türlü servis ve toplu taşıma araçları ile taksi sayılarını, bilet ücret ve tarifelerini, zaman ve güzergâhlarını belirlemek; durak yerleri ile karayolu, yol, cadde, sokak, meydan ve benzeri yerler üzerinde araç park yerlerini tespit etmek ve işletmek, işletmek veya kiraya vermek; kanunların belediyelere verdiği trafik düzenlemesinin gerektirdiği bütün işleri yürütmek." hükmü gereğince,

İlçemiz sınırları içerisindeki şehir içi trafiğin düzgün bir şekilde akması, şehir içi trafiği açısından oluşabilecek olumsuzlukların önüne geçilmesi ve yayaalara ait olan yaya kaldırımlarına araçların park etmesini engellemek amacı ile;

-Gazi Kemal Mahallesi Gazi Mustafa Kemal Bulvarının Fatih Caddesi ile kesiştiği kısım ile, Dr. Nezir Korkmaz Caddesi, A.Taner Kışlalı Caddesi ile Fatih Caddesi arasındaki kısmın sağ ve sol kaldırım kenarlarına,

-Gazi Kemal Mahallesi Bederli Sokağın Fatih Caddesi ile A.Taner Kışlalı Caddesi başlangıcına kadar olan sağ ve sol kaldırım kenarlarına,

-Gazi Kemal Mahallesi Çarşı sokağın Fevziye Caddesi ile kesiştiği kısımdan başlayarak 129 No.lu Sokağa kadar olan kısmın sağ ve sol kaldırım kenarlarına,
-Fatih Caddesi ve Fevziye Caddesi yol boyunca sağ ve sol kaldırım kenarlarına,
-Hacı Hasan Mahallesi Eğri Sokak ile Taktakçı Mehmet Ağa Sokak kısımlarının yol boyunca sağ ve sol kaldırım kenarlarına,
-Hacı Hasan Mahallesi Cumhuriyet Bulvarının Büyük Camii Meydanında bulunan üçgen orta refüje, İnönü Meydanını çevreleyen kaldırımların kenarları, dahil olmak üzere belirlenmiş ve belirlenecek bulvar, cadde, meydan ve sokaklarda bulunan kaldırım kenarlarına, beton yol sınır elemanı (mantar duba vb.) ve kompozit yol sınır elemanı dubalarının konulmasına,

6- İlçemiz 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, **Babaeski İmar Planı Revizyonu – İlave İmar Planı** İller Bankası A.Ş.'ce yapılmış ve 30.10.1986 tarih ve 77 sayılı Belediye Meclis kararı ile onanmıştır. Babaeski İmar Planı Revizyonu – İlave İmar Planımız halen yürürlükte olup, bu plana göre uygulama yapılmaktadır. İmar planımızın Lejant paftasını oluşturan Plan Notları'nın Uygulama Koşulları başlıklı Ticaret-Hizmet+Konut Bölgeleri bölümünde **“TİCARET BÖLGELERİNDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4,50 m. OLABİLİR “** şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Konu İle ilgili olarak Şehir imar planı plan müellifimiz İller Bankası A.Ş.tine 07/12/2015 tarih ve 1409 sayılı yazımız ile görüş sorulmuş olup, gelen cevabi görüş yazısında **“ 30/10/1986 tarihinde onanan Babaeski imar planı plan notlarında “Ticaret bölgelerinde zemin kat yüksekliği 4,50m. olabilir”** denilmekte olup yapılan uygulamalarında bu yönde olduğu görülmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde yapılan değişiklikler baz alınarak, yönetmeliğin 16. Maddesinin 11. Bendinde belirtilen teşekkül etme koşulları, plan revize edilinceye kadar yürürlükteki imar planına göre uygulamanın nasıl yapılacağı gibi konular dikkate alınmak koşulu ile, ilgili plan notunun kaldırılarak yönetmelikte belirtilen yüksekliklerin verilebileceği kanaatine varılmıştır. “ denilmiştir.

25.12.2015 tarih ve 2262 sayılı İller Bankasının görüşüne istinaden; Planlı Alanlar Tip İmar yönetmeliğinin 16. Maddesi 11. bendinde belirtilen teşekkül etme koşulları, plan revize edilinceye kadar yürürlükteki imar planına göre uygulamanın nasıl yapılacağı gibi konular dikkate alınmak koşulu ile, ilgili şehir imar planımızın plan notlarında yer alan **“ TİCARET BÖLGELERİNDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4,50 m. OLABİLİR “** şeklindeki plan notunun kaldırılarak, yönetmelikte belirtilen ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m. yüksekliklerin verilebilmesi hususunda Şehir imar Planımız Plan Lejant paftasında, Plan Notları Bölümünde, gerekli plan tadilatının plan müellifimiz İller Bankası A.Ş.ince yapılmasına,

Komisyonumuzca 06/01/2016 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.

06/01/2016

Aydoğan ÖZYOL
İmar Komisyonu Başkanı



Faik NAMDAR
Üye

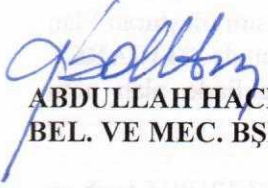


Mustafa BAĞRIVATAN
Üye

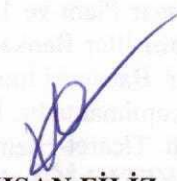


06/01/2016 tarihli, 6 maddelik İmar Komisyon Raporunun Komisyonundan geldiği şekli ile aynen kabulüne,

Meclisin; 2016 Yılı, Ocak Ayı, 07/01/2016 tarihli toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.



**ABDULLAH HACI
BEL. VE MEC. BŞK.**



**ALİ İHSAN FİLİZ
MECLİS KATİBİ**



**ÖZKAN ARBAŞ
MECLİS KATİBİ**