

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 2016 Yılı Aralık Ayı 09/12/2016 tarihli toplantısında Komisyonumuzca görüşülmek üzere havale edilen konu üzerinde yaptığımız görüşme ve incelemeler neticesinde;

Otopark ihtiyacının İmar Planındaki konumundan kaynaklanan nedenlerle parselinde otopark karşılanması mümkün olmayan İmar parsellerinin bulunduğu sokak ve cadde isimleri İmar Ve Şehircilik Müdürlüğümüz ve Komisyonumuz tarafından belirlenmiştir.

İmar Komisyon üyelerimizle ikili görüşlerini almak üzere başvuruda bulunduğumuz Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yetkilileri verdikleri bilgide Otopark ihtiyacı gösterilemeyen parsellerle ilgili maddelere istinaden otopark ücreti tahsilinin yapılabileceğini belirtmişler, ancak artan trafik yoğunluğu, cadde ve sokaklardaki park yoğunluğunu göz önünde bulunduramamız Revizyon plan aşamasında olduğumuzdan bölge otoparklarının planlama aşamasında dikkate alınarak yerlerinin belirlenmesi konusunda görüş belirtmişlerdir.

Komisyonumuz çevre il ve ilçelerde de yapmış olduğu araştırmada çevre belediyelerin aynı görüşler doğrultusunda otopark ücretinin tahsil edildiği gözlemlenmiştir. Bunan göre otopark bedellerinin tahsilatı ile ilgili olarak 01/07/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği’nin, 22/05/2006 tarih ve 26147 Sayılı Resmi Gazete ile değiştirilen 10. Maddesinde “Otopark bedelinin hesabında 4. Maddenin (d) bendinde belirtilen birim fark alanları ile 5. Madde de belirtilen Otopark sayısı esas alınır” ve “Otopark bedellerinin tahakkuk ve tahsis esasları, yönetmelik ve tebliğ hükümleri de dikkate alınarak, Belediye Meclisleri veya İl Genel Meclisleri tarafından belirlenir.” hükümlerinin yer aldığı; ayrıca otopark yönetmeliği hakkında Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğde “Otopark Yönetmeliğinin 10. Maddesi uyarınca; parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yükümlülerden alınacak otopark bedelinin hesabına ve tahsiline ilişkin birim otopark yapı payı; yapı ruhsatının düzenlendiği yıl için, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ’de yer alan otopark’a ait birim fiyatlar esas alınarak hesaplanan bedeli “hükmüne istinaden; Resmi Gazete’de 2016 yılı için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri yayımlandığından “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” gereğince, Otopark Bedelinin Tahakkuk ve Tahsilinde uygulanmak üzere, GRUP VE TARİFE ORANININ belirlenmesi gerekmektedir.

Yapılan incelemede; 09/04/2016 tarih ve 29679 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’in 3. Sınıf Yapılar Başlığının, A Grubu Yapılar adı altında yer alan “Katlı Garajlar” olarak belirtilen otopark Yapı yaklaşık birim maliyeti ile hesaplanan ve tahsiline ilişkin, Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ’de değişiklik yapılmasına dair Tebliğin, 4. Maddesinin (d) bendi gereği;

1-Fatih Caddesi (İnönü Meydanından sağlı sollu Lise Sokak’a kadar)

Fevziye Caddesinin tamamı, Atatürk Meydanı, İnönü Meydanı, K.eli Caddesi, Adil Onat Caddesi, Cumhuriyet Caddesi(Hamam sokaktan eğri sokağa kadar)

Grubunun 6. Grup olarak belirlenerek, tarifiedeki bedelin %50’sinin Otopark bedeli olarak alınması,

2-Mehmet Öktem Sokak, General Münir Onat Sokak, 83 Nolu Sokak, Apak Geçidi Sokak, Saim Ökmen Sokak, Önen Sokak, İnönü Caddesi (Alı Rıza Efendi Sokak kesişimine kadar), Fırın sokak Bederli Sokak, Atatürk Caddesi (Doğru yol sokak kesişimine kadar) Ahmet Taner Kışlalı Sokak, Hürriyet Geçidi Sokak, Eğri Sokak, Dereli Tahir Efendi Sokak, Tuzsuz Mehmet Efendi Sokak, Yakup Naci Sokak, Büyük Ayazma Sokak, Çarşı sokak, Çömlekçi Sokak, Fırın Sokak, Muhtar Şevki Sokak, 124. Sokak Grubunun 6. Grup olarak belirlenerek, tarifiedeki bedelin %25’sinin Otopark bedeli olarak alınması,

Küçük sanayi sitesi için Grubunun 6. Grup olarak belirlenerek, tarifiedeki bedelin %15'sinin Otopark bedeli olarak alınması,

Katılımcıların oy birliğiyle Meclisimizin takdirine sunulur.

Komisyonumuzca 29-30/12/2016 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.*

02/01/2017

Aydoğan ÖZYOL
İmar Komisyonu Başkanı



Faik NAMDAR
Üye



Sebahattin NEMLİ
Üye



02/01/2017 tarihli, 1 maddelik İmar Komisyon Raporunun Meclisçe incelenmesi sonucunda Komisyon Raporunda 83 No.lu Sokağın sehven yazıldığı anlaşıldığından Meclis Kararında 83 No.lu Sokağın sehven yazıldığı hususunun belirtildiği şekli ile kabulüne,

Meclisin, 2017 Yılı Ocak Ayı, 02/01/2017 tarihli Toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.



ABDULLAH HACI
BLD.VE MEC.BŞK.



ALİ İHSAN FİLİZ
MECLİS KATİBİ



ÖZKAN ARBAŞ
MECLİS KATİBİ

İMAR KOMİSYONU RAPORU

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

1- İlçemiz Gazikemal Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Hasan ABALI 41/120 ve Gülsüm ABALI 79/120 adlarına kayıtlı olan tapunun F18-A-07-B-3-D (İmar:19L-I-b) pafta, 101 ada, 46 parsel sayılı 42,59 m2 yüzölçümündeki taşınmazın mal sahibi Hasan ABALI ve Gülsüm ABALI'nın; 26/10/2016 tarihli dilekçesine istinaden taşınmazı, Belediyemize istenilen şekilde kullanılması ve tasarruf edilmesi şartıyla Belediyemiz adına hibe (bağış) etmek istediklerine dair talep, 18/11/2016 tarih ve 208 sayılı Meclis Kararıyla kabul edilmiştir.

Ancak Hasan ABALI ve Gülsüm ABALI 26/12/2016 tarihli dilekçeleri ile 101 ada, 46 parsel sayılı 42.59 m2'lik taşınmazı Belediyemize hibe etmekten vazgeçtiklerini belirterek, taşınmazın taraflarına iade edilmesini istemektedirler.

Konunun incelenmesi sonucu, İlgili taşınmazın mal sahibine iadesine;

2- İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni: Cumhuriyet) Mahallesi, Çalılık Mevkii, tapunun 51(İmar:20K-II-c) pafta, 161 ada, 41 parsel sayılı niteliği tarla vasıflı 22.116,00 m2 miktarındaki ve Gaziosmanpaşa (Yeni: Cumhuriyet) Mahallesi, Çalılık Mevkii tapunun 51(İmar:20K-II-c/20K-III-b) pafta, 161 ada, 44 parsel sayılı niteliği tarla vasıflı 8.250,00 m2 miktarındaki taşınmazların mülkiyeti Mustafa GÖKGÖZ adına kayıtlıdır. Taşınmaz sahibi vermiş olduğu 05/12/2016 tarih ve DL-852 sayılı dilekçe ile, söz konusu taşınmazlarının Şehir İmar Planı içine alınıp, imara açılmasını talep etmektedir.

İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni: Cumhuriyet) Mahallesi, tapunun 51(İmar:20K-II-c) pafta, 161 ada, 41 parsel ve 51(İmar:20K-II-c/20K-III-b) pafta, 161 ada, 44 parsel sayılı taşınmazlar Babaeski-Edirne istikametinde, Babaeski Çevre Yolu ile Fatih Caddesi arasında kalan bölgededir. Taşınmazların güney bölgesinde yer alan parseller Konut, Ticaret+Konut bölgesi olarak blok nizam yapılaşmasında olup, bu alanlarda bir kısım inşaatlar bitmiş, bazı inşaatlar da devam etmektedir.

Her iki taşınmaz; uygulama imar planı sınırları içerisinde, Tarım Alanında kalmakta olup, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan sınırları içerisinde de Yerleşme Alanında kalmaktadır.

Söz konusu taşınmaz sahibinin vermiş olduğu 05/12/2016 tarih ve DL-852 sayılı dilekçeye istinaden 41 ve 44 No.lu taşınmazlarının Tarım Alanından çıkartılarak tadilat yapıp imar parseline dönüştürülmesi konusunun incelenmesi sonucu, taşınmazların bulunduğu alandaki tüm tarla vasıflı taşınmaz sahiplerinin Belediyemiz emlak servisine belirlenerek bölgede toplu bir ilave imar planı tadilatının yapılacağına bildirilmesi yapılacak tüm başvurular alındıktan sonra konunun ileriki meclislerde tekrar görüşülmesine;

3- İlçemiz Fevziçakmak Mahallesi, Ali Rıza Efendi Caddesi ile 390 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. Söz konusu parselin yola terk işlemi mevcuttur.

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. 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 olduğu, 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. Bu imar durumu düzenlenirken İller Bankası ile sözlü olarak görüşülmüş, 02/05/2016 tarihli imar çapının doğru olduğu söylenmiştir.

Konunun incelenmesi sonucu, Plan müellifimiz İller Bankası A.Ş'ye görüş sorulmasına;

4- Hayri TÜBELER'in 29/12/2016 tarihli talebine istinaden; İlçemiz Hacıhasan (Yeni: Atatürk) Mahallesi, 55, 56 ve 44 No.lu Sokaklar üzerinde bulunan, şehir imar planında "Adliye Binası Tesis Alanı" olarak gözüken, tapunun 19L-II-b pafta, 200 ada 115 parsel No.lu taşınmaz, 02.07.2012 tarih ve 78 Sayılı Meclis Kararı ile, kamu hizmetinde kullanılmak ve bu kamu hizmetinin yapılabilmesi için Babaeski Adliye Sarayı yapılmak şartıyla, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (e) bendi gereğince bir (1) iz bedeli karşılığında Maliye Hazinesi adına satışına karar verilmiştir.

56 ve 58 No.lu Sokaklara cepheli otopark alanı (Adliye Binası Tesis Alanı bitişiği) ile Adliye Binası Tesis Alanı'nın kuzeyinde bulunan yeşil bant, Adliye Binası Tesis Alanı ile otopark + yeşil bant arasındaki 3.00 metrelik yaya yolunun ve aynı yeşil bant üzerinde kalan, mülkiyeti Babaeski Belediyesi'ne ait 200 ada 114 parsel, 4.14 m2 olan artık parsel plan tadilatı yapılarak bu dört alanın, otopark alanına çevrilmesi ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinin (h) bendine göre Adliye Binası Tesis Alanı'nın otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla, Adalet Bakanlığına bağlı Adalet Binası Tesis Alanı'na tahsis edilmesi, tahsis süresi ile de ilgili olarak Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkındaki Yönetmeliğin, ön ve kesin tahsis ile süresi başlıklı 6. maddesinin 1. fıkrasına göre, ön tahsis işlemi yapılmaksızın doğrudan kesin tahsis işlemi yapılması hususunun Belediye Meclisince karara bağlanmasını belirtmektedir.

Konunun incelenmesi sonucu, Belediyemizce konuyla ilgili gerekli plan tadilatının yaptırılmasına,

5- İlçemiz Dindogru Mahallesi, Fatih Caddesi ile 407 No.lu Sokak, 408 No.lu Sokak ve 417 No.lu Sokaklara cepheli mülkiyeti Babaeski Belediyesi adına kayıtlı, tapunun 43 (İmar:20K-III-b) pafta, 398 ada, 63 parsel sayılı taşınmaz Şehir İmar Planında Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) olan taşınmazın Ticaret + Konut Alanı olarak plan değişikliğinin hazırlanması için 18/11/2016 tarih ve 205 sayılı Belediye Meclis Kararı alınmıştır.

Meclisin 18/11/2016 tarih ve 205 sayılı kararına istinaden konu ile ilgili olarak gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına plan değişikliği hazırlatılmıştır.

Konu ile ilgili olarak hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü'nden alınan PİN numarası (Plan İşlem Numarası):NİP-21425,5 UİP-1943,33 olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişiklik Paftası, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Paftası ve Plan Açıklama Raporunun incelenmesi sonucu hazırlanan plan tadilatının kabulüne;

Komisyonumuzca 05-06/01/2017 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.

06/01/2017

Aydoğan ÖZYOL
İmar Komisyonu Başkanı

Faik NAMDAR
Üye

Sebahattin NEMLİ
Üye

06/01/2017 tarihli, 5 maddelik İmar Komisyon Raporunun;

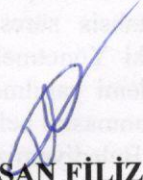
4'üncü maddesinin Meclisçe görüşülmesi sonucunda; İmar Plan Tadilatının
Belediyemizce yaptırılmasına ve ilgili tahsisin sağlanmasının kabulüne,

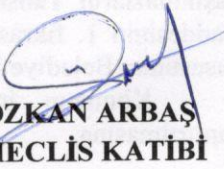
şekli ile kabulüne,

1.,2.,3.,5. maddelerinin Komisyondan geldiği şekli ile kabulüne,

Meclisin, 2017 Yılı Ocak Ayı, 06/01/2017 tarihli Toplantısında mevcudun ittifakı ile karar
verildi.


ABDULLAH HACI
BLD.VE MEC.BŞK.


ALİ İHSAN FİLİZ
MECLİS KATİBİ


ÖZKAN ARBAŞ
MECLİS KATİBİ