

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 2017 Yılı Mayıs Ayı 03/05/2017 tarihli toplantısında Komisyonumuzca görüşülmek üzere havale edilen konular üzerinde yaptığımız görüşme ve incelemeler neticesinde;

1- Belediye Meclis Üyesi Hayri TÜBELER'in 12/04/2017 tarihli teklifinde, İlçemizdeki su dağıtım şebekesinin tamamlanması, yeni kuyularımızın verimli çalışması ve su dağıtım sorununun büyük ölçüde çözülmesi ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gelen sözlü ve yazılı taleplerin bulunması sebebi ile,

12/11/2015 tarih ve 204 sayılı Belediye Meclis Kararında yer alan " Yeni yapılacak olan yapılarda zemin kat ve üzeri her bağımsız bölüm için minimum 200 lt. su deposu + hidrofor yapılması" hususunun " Yeni yapılacak olan yapılardan 3. normal kat ve üzeri her bağımsız bölüm için 200 lt. depo + hidrofor yapılması" şeklinde değiştirilmesini talep etmektedir.

Konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereği incelenmesi sonucu; gelen teklifin kabulüne;

2- 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. 28.12.2016 tarihli Genel İnşaat ve Otomotiv Sanayi Dış Ticaret Limited Şirketi'ne ait dilekçeye istinaden konu Belediye Meclisince görüşülüp, İmar Komisyonu'na havale edilmiş, sonuç olarak plan müellifimiz İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına ait alınan 06.01.2017 tarih ve 18 sayılı Belediye Meclis Kararına istinaden 13.01.2017 tarih ve E.148 sayılı yazımız ile İller Bankasına görüş sorulmuştur.

İller Bankasının 25.01.2017 tarih ve E.151 sayılı görüş yazısında;

"Babaeski İmar Planında 322 adanın ayrıık nizam, 3 katlı konut alanında olduğu, teşekkülün olduğu meskun alanlarda ön bahçe mesafesinin mevcut yapılaşmaya göre belirlenebilmesi için bazı adalarda ön bahçe mesafesinin serbest olarak verildiği tespit edilmiştir. Ada içerisinde parselasyona, yapılaşmaya ve binaların yaşına bakıldığında ada orta çizgisi belirlenerek adadaki parsellerde tevhit ve ifraz yöntemiyle yeni bir düzenlemenin yapılmasının yapılaşma düzeni açısından daha uygun olacağı düşünülmektedir.

3 parsel numaralı gayrimenkule tek başına imar durumu verilmesi halinde ise gayrimenkulün Ali Rıza Efendi Caddesinden mahreç alması gerekmekte olup aynı caddeden ön bahçe mesafesinin 5 metre, 390 No'lu Sokaktan (köşe parsel olması nedeniyle) 5 metre, 4 parsel numaralı gayrimenkulden 3 metre, 2 parsel numaralı gayrimenkulden 4.75 metre çekilerek imar durumu verilmesi uygundur." denilmektedir.

İller Bankası A.Ş.'nin görüşüne istinaden Belediye Meclisi 07.02.2017 tarih ve 44 sayılı Kararı ile tekrar İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına karar vermiştir.

30.01.2017 tarihli Genel İnşaat ve Otomotiv Sanayi Dış Ticaret Limited Şirketi'ne ait dilekçeye istinaden 01.02.2017 tarih ve E.140 sayılı yazımız ile konu Belediye Meclisince görüşülmüş, 07.02.2017 tarih ve 43 sayılı Meclis Kararı alınmış, tekrar İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına karar vermiştir.

Müdürlüğümüz, Belediye Meclisinin aldığı 07.02.2017 tarih, 43 sayılı Karar ve 07.02.2017 tarih, 44 sayılı Karar üzerine, 20.02.2017 tarih, 221/E.653 sayılı yazı ve 20.02.2017 tarih, 214/E.646 sayılı yazı ile konuyu tekrar İller Bankası A.Ş.'ye bildirmiş olup İller Bankası'ndan görüş istemiştir. İller Bankası A.Ş.'den gelen 24.04.2017 tarih ve E.764 sayılı görüş yazısında;

"Talep incelendiğinde; 322 adadaki tüm parsellerin nasıl yapılaşacağı ve bahçe mesafelerin birbirlerine göre konumu değerlendirilmiştir. Kroki-1'de gösterildiği üzere parsellerin tek tek yapılaşması durumunda çekme mesafeleri sonrası bina cephelerinin 5-6 metreye düştüğü, Kroki-2'deki gibi ikili-üçlü parseller şeklinde düşünüldüğünde ise daha düzgün bir yapılaşmanın olacağı görülmektedir. Bu bağlamda 3 parsel numaralı gayrimenkulün Ali Rıza Efendi Caddesinden cephe aldığı ancak köşe başı parsel olması sebebiyle yan ve arka bahçe mesafeleri ile bina istikametleri dikkate alınarak 2 parsel numaralı gayrimenkul ile arka ve yan bahçe koridorunun sağlanabilmesi için 4 parsel numaralı gayrimenkulden 4,75 metre, 2 parsel

numaralı gayrimenkul tarafından ise 3 metre çektilirilmesi ada içerisindeki yapılaşma açısından sakınca oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.” denilmektedir.

Konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereği incelenmesi sonucu; Plan Müellifimiz İller Bankası A.Ş.'den gelen görüşün kabulüne;

3- İlçemiz Dindoğru Mahallesi, 43 (İmar: 20L-IV-d) pafta, 457 ada, 84 parsel sayılı taşınmaza ile ilgili **12.07.2016 tarih ve 137** sayılı Belediye Meclis Kararı alınmıştır. İlçemiz Dindoğru Mahallesi, 43 (İmar: 20L-IV-d) pafta, 399 ada 71 parsel, 43 (İmar: 20L-IV-d) pafta, 272 ada 3 parsel, 43 (İmar: 20L-IV-d) pafta, 272 ada 4 parsel, 43 (İmar: 20L-IV-d/20L-IV-c) pafta, 465 ada 14 parsel ve 43 (İmar: 20L-IV-d) pafta, 466 ada 15 parsel sayılı taşınmazlar ile ilgili **12.07.2016 tarih ve 138** sayılı Belediye Meclis Kararı alınmıştır.

İlçemiz Dindoğru Mahallesi, 43 (İmar: 20L-IV-d) pafta, 359 ada, 59 parsel, 43 (İmar:20L-IV-d) pafta, 457 ada, 83 parsel, 43 (İmar:20L-IV-c / 20L-IV-d) pafta, 465 ada, 10 parsel sayılı taşınmazlar ile ilgili **18.11.2016 tarih ve 206** sayılı Belediye Meclis Kararı alınmıştır. Meclis Kararına istinaden İller Bankası A.Ş.'ne görüş sorulmuştur.

Konu ile ilgili; İller Bankası A.Ş.'den gelen 18.10.2016 tarih ve E.1959 sayılı görüş yazısında;

“ **359 ada 59, 457 ada 83, 465 ada 10 parsel numaralı gayrimenkullerin ve çevresinin onanlı imar planında KAKS:0.50 sanayi alanında kaldığı, yazı ekinde sunulan plan değişikliği önerisinde ise bir kısmının Emsal:2.40, Yençok:18.50 m. ticaret-konut alanı, bir kısmının da park alanı olarak planlandığı görülmektedir. Yapılacak olan plan değişikliğinin sanayi dönüşüm planı olması sebebiyle söz konusu gayrimenkuller ile sanayi alanı içerisinde kalan diğer gayrimenkullerde sosyal-teknik altyapı ve ulaşım ilişkin düzenlemelerin bütüncül olarak değerlendirilmesi, kat adedi ve yapılaşma koşulları açısından hakkaniyete zarar vermemek adına mevcut plana aykırı düşmeyen bir plan taslağının hazırlanması planlama ilke ve prensipleri açısından uygun olacaktır.**” Denilmektedir.

İlçemiz Dindoğru Mahallesi, tapunun 43 (İmar:20L-IV-d) pafta, 359 ada, 25 parsel, 43 (İmar:20L-IV-d) pafta, 359 ada, 26 parsel, 20L-IV-d pafta, 457 ada, 37 parsel sayılı taşınmazlar ile ilgili **05.12.2016 tarih ve 219** sayılı Belediye Meclis Kararı alınmıştır.

İlçemiz Dindoğru Mahallesi, tapunun 43 (imar:20L-IV-d) pafta, 359 ada, 67 parsel, 43 (imar:20L-IV-d) pafta, 457 ada, 80 parsel sayılı taşınmazlar ile ilgili **05.12.2016 tarih ve 221** sayılı Belediye Meclis Kararı alınmıştır.

Meclisin **12.07.2016 tarih ve 137 sayılı, 12.07.2016 tarih ve 138 sayılı, 18.11.2016 tarih ve 206 sayılı 05.12.2016 tarih ve 219 sayılı, 05.12.2016 tarih ve 221 sayılı** kararlarına ve İller Bankası A.Ş.'nin 18.10.2016 tarih ve E.1959 sayılı görüş yazısına istinaden yukarıda adı geçen tüm parseller ve bölgedeki bulunan tapunun 43 pafta, 457 ada, 75 parsel ile 43 pafta, 466 ada, 18 parseli de kapsayacak şekilde gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına plan değişikliği hazırlanmıştır.

Konu ile ilgili olarak hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü'nden alınan PİN numarası (Plan İşlem Numarası): NİP-21425,7 UİP-1943,36 olan ve bölgedeki tüm parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişiklik Paftası ile Plan Açıklama Raporu ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Paftası ile Plan Açıklama Raporu ek'te sunulmuştur.

İller Bankası A.Ş.'nin görüşüne, alınan Meclis Kararlarına istinaden konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereği incelenmesi sonucu; Hazırlanan plan tadilatının büyük bir alanı kapsamaması nedeni ile Plan Müellifimiz İller Bankası A.Ş.'nin yapılacak tadilat hakkında görüşlerinin alınmasına;

4- Taşınmaz sahibi Aycan ÜZÜLMEZ; 28.04.2017 tarihli dilekçesi ile Atatürk Mahallesi, 953 adada bulunan 7, 8, 13, 14 nolu taşınmazlarını birleştirerek ticari bir işletme açmak istediğinden bahisle, taşınmazlarının konut alanından çıkarılarak ticaret alanına dönüştürülmesini talep etmektedir.

İlgili parsellere ait 03.06.1997 tarih ve 50 numaralı Meclis Kararı ile E=0.40 olan inşaat nizamı, triplex konut, TAKS 0.40 olarak değiştirilmiştir.

Atatürk Mahallesi, Karakepir mevkii, tapunun 19M-I-c / 19M-I-d pafta, 953 ada, 7, 8, 13, 14 nolu parsellerin konut alanından ticaret alanına tadil edilmesi hususunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar



Kanununun 8. maddesinin (b) bendi gereği incelenmesi sonucu gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına plan tadilatı yaptırılmasına ve gelecek olan plan tadilatının diğer Meclislerde görüşülmesine;

Komisyonumuzca 04-05/05/2017 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.

05/05/2017

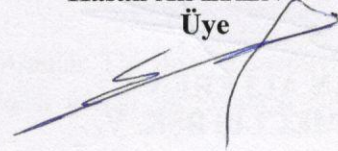
Aydođan ÖZYOL
İmar Komisyonu Başkanı



Faik NAMDAR
Üye



Hasan Ali EREN
Üye



05/05/2017 tarihli, 4 maddelik İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekli ile aynen kabulüne;

Meclisin, 2017 Yılı, Mayıs Ayı, 08/05/2017 tarihli Toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.



HASAN ALİ EREN
BEL. VE MECLİS BŞK. V.



ALİ İHSAN FİLİZ
MECLİS KATİBİ



ÖZKAN ARBAŞ
MECLİS KATİBİ