

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 2017 Yılı Temmuz Ayı 03/07/2017 tarihli toplantısında Komisyonumuzca görüşülmek üzere havale edilen konular üzerinde yaptığımız görüşme ve incelemeler neticesinde;

1- İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni: Cumhuriyet) Mahallesi, Çimenlidere Mevkii, tapunun 51 (İmar:21K-IV-c) pafta, 171 ada, 29 parsel sayılı 44.816,00 m2 yüzölçümlü, Bahçeli Prefabrik Elemanlar ve Kanalet Fabrikası niteliğindeki taşınmaz sahibi FATEKS ATÖLYE TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, mülkiyeti Babaeski Belediyesi adına kayıtlı Gaziosmanpaşa (Yeni: Cumhuriyet) Mahallesi, tapunun 51 (İmar:21K-IV-c) pafta, 171 ada, 35 parsel sayılı 173,48 m2 yüzölçümlü, arsa niteliğindeki taşınmazı şehir imar planına göre kendi parseline bitişik ve tamamlayıcı durumda olduğundan adına satışını talep etmektedir.

Mülkiyeti Babaeski Belediyesi adına kayıtlı ve tamamlayıcı durumda olan İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni: Cumhuriyet) Mahallesi, Çimenlidere Mevkii, tapunun 51 (İmar:21K-IV-c) pafta, 171 ada, 35 parsel sayılı 173,48 m2 yüzölçümlü arsa niteliğindeki taşınmazın tamamının, şehir imar planına göre tamamlayıcı parsel olarak Gaziosmanpaşa (Yeni: Cumhuriyet) Mahallesi, Çimenlidere Mevkii, tapunun 51 (İmar:21K-IV-c) pafta, 171 ada, 29 parsel sayılı taşınmaz sahibi FATEKS ATÖLYE TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satış konusunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18.maddesi (e) bendi gereği Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanması ve konuda Belediye Encümenine yetki verilmesi hususunun incelenmesi sonucu; Belediye Encümenine yetki verilmesine;

2- 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 UIP-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 Belediye Meclisince görüşülmüş olup, Belediye Meclisinin 08/05/2017 tarih ve 91 sayılı kararı ile hazırlanan plan tadilatının büyük bir alanı kapsamı nedeni ile Plan Müellifimiz İller Bankası A.Ş.'nin yapılacak tadilat hakkında görüşlerinin alınmasına karar verilmiştir.

Müdürlüğümüz, Belediye Meclisinin aldığı 08/05/2017 tarih, 91 sayılı Kararına istinaden 16/05/2017 tarih, 629/E.1848 sayılı yazı ile konuyu İller Bankası A.Ş.'ye bildirmiş olup İller Bankası'ndan görüş istemiştir. İller Bankası A.Ş.'den gelen 14/06/2017 tarih ve E.1094 sayılı görüş yazısında;

“Talep incelendiğinde söz konusu gayrimenkullere ilişkin sunulan plan değişikliği önerisinde; Babaeski genelindeki gibi yatay yönde yapılaşma değil düşeyde bir yapılaşmanın öngörüldüğü, bu bağlamda alanın bir kısmının Emsal:2.40, Yençok:18.50m. ticaret-konut alanı, bir kısmının park alanı, bir kısmının da yol olarak planlandığı görülmektedir. Bu durumda çevre ile yapı yoğunluğunun aykırı düşmemesi ve uyumun sağlanması açısından TAKS:0.30, EMSAL:1.80, Yençok:18,50 (6 kat) yapılaşma koşullarının verilmesi yönünde hazırlanacak plan değişikliği planın hakkaniyet ilkesi açısından uygun olacaktır.” Denilmektedir.

İller Bankası A.Ş.'nin görüşüne 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; İller Bankası A.Ş.'den gelen 14/06/2017 tarih ve E.1094 sayılı görüş doğrultusunda Plan tadilatı yaptırılmasına;

3- İlçemiz Hacıhasan (Yeni:Atatürk) Mahallesi,tapunun 22 (İmar:19M-I-a/20M-I-d) pafta, 200 ada 8 ve 48 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı imar planı sınırları içerisinde kalmakta olup tamamı Babaeski Belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.Taşınmazların, imar planı sınırları içerisinde kalan kısımlarının yola, park alanına, çocuk bahçesine ve otopark alanına terk işlemleri bulunmaktadır. 200 ada 8 ve 48 parsel sayılıtaşınmazlar Blok nizam 4 kata imarlı olup, söz konusu taşınmazların üzerine 3 adet 22*23 ebatlarında toplam 6 adet blok yapılabilir. Taşınmazların plan dışında kalan kısımlarının niteliği tarla vasfındadır.

İlçemiz Hacıhasan (Yeni:Atatürk) Mahallesi,tapunun 20-22 (İmar:19M-I-a/20M-I-d) pafta, 200 ada 10 parsel sayılı taşınmazın tamamı Babaeski Belediye sınırları içerisinde olup imar planı sınırları dışında kalmaktadır.

Mehmet Fatih HAKSEVER ilgi dilekçesinde; mülkiyetleri adına kayıtlı Hacıhasan (Yeni:Atatürk) Mahallesi,tapunun 22 (İmar:19M-I-a/20M-I-d) pafta,200 ada 8 ve 48 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı ile 20-22 (İmar:19M-I-a/20M-I-d) pafta, 200 ada 10 parsel sayılı taşınmazın tamamının imar planı sınırları dışında kaldığını belirterek, taşınmazların tamamının imar planı içerisine alınması ile imar planı içerisine alınmasını takiben blok nizam 6 kat olarak plan değişikliği yaptırılması için ilgili kurum görüşlerinin sorulmasını talep etmektedir.

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; İmar Planı dışında kalan parsellerle ilgili Kurum görüşlerinin alınmasına kat artırımı talebi içinde plan müellifimiz İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına;

4- İlçemiz, Gaziosmanpaşa Mahallesi, mülkiyeti Kani ŞENOL adına kayıtlı, tapunun 51 (İmar:20K-II-a ve 20K-II-b) pafta, 167 ada, 91 nolu taşınmazın tamamı şehir imar planında “ Küçük Sanayi Sitesi ” alanında yer almaktadır.

İmar planı örneğinde ve Kadastral plan örneğinde gösterildiği şekilde, parselin 545 No'lu Sokak tarafındaki cephesinden kadastral bir yolun geçtiği ve 548 No'lu Sokak tarafındaki cephesinden ise D.S.İ. tarafından kullanılmakta olan sulama kanalı hattı geçtiği için 91 numaralı parselin 545 no'lu sokağa ve 548 No'lu sokağa cephesi bulunmamaktadır.

Kadastral ve imar plan örnekleri incelendiğinde, yalnızca 91 nolu parsel için değil, 545 nolu sokak üzerinde cephe boyunca 8,91 ve 12 nolu parselleri de kapsayacak şekilde imar yolunun açılmasına ait plan tadilatının gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına yaptırılmasına, aynı adanın ve aynı parsellerin arka cephesindeki DSİ'ye ait sulama kanaletinin bulunduğu 548 nolu imar yolunun cephe boyunca açılmasına yönelik değişikliğin, İlbank A.Ş. tarafından yürütülecek olan plan revizyonu çalışması sırasında, DSİ'nin 29.11.2016 tarih ve 791775 sayılı yazı içeriği ile birlikte değerlendirilmesine, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince kabulüne;

5- Belediye Meclis Üyesi Hayri TÜBELER'in 28/06/2017 tarihli talebine istinaden; İlçemizin yetiştirdiği önemli şahsiyetlerden olan ve Ülkemize uzun yıllar devlet kademesinde önemli görevlerde bulunarak hizmet etmiş olan Şükrü KARAKOÇ'un adının ebediyen yaşatılması için;

Dindogru Mahallesi'nde bulunan;

" 395 NO'LU SOKAK " isminin, " ŞÜKRÜ KARAKOÇ SOKAĞI ", olarak değiştirilmesini talep etmektedir.

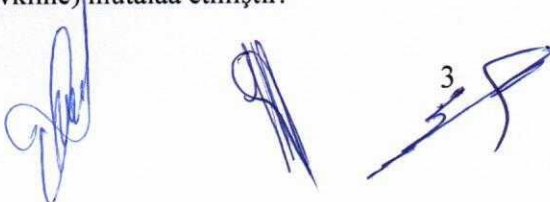
"Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik" hükümleri ile 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18.maddesinin (n) bendi gereğince, İlçemiz mahallelerinde bulunan bulvar, cadde, sokak ve meydanlara, isim olanlar aynı kalmak kaydı ile yeni isimler ve numaralar verilmesi 03/10/2006 tarih ve 83 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup bu karara istinaden verilmiş olan, bahsi geçen sokak isminin aşağıda olduğu şekilde;

" 395 NO'LU SOKAK " isminin, " ŞÜKRÜ KARAKOÇ SOKAĞI ",

olarak değiştirilmesi hususunun, "Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik" hükümleri ile 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (n) bendi ve 81. maddesi gereği incelenmesi sonucu gelen teklifin kabulüne;

6- Belediye Meclisimiz 06.06.2014 tarih ve 97 sayılı kararıyla 51 (20 K II-C – 20 K II D) pafta, 161 adada 24-29 ve 50 numaralı parsellerin haricinde kalan alanda 160 ada 5 parselde kayıtlı 21.718 m2 alanlı taşınmazın Babaeski Belediyesi adına kayıtlı 15.000 m2'lik kısmında Belediye Oto Terminali Alanı, geriye kalan 6.718 m2'lik kısmında da Akaryakıt +LPG Servis İstasyonu ile Konaklama Tesisi Amaçlı ilave imar planı yapılması hususuna ve bu iki alan arasında kalan sahanın tamamının Konut Dışı Kentsel Çalışma amaçlı plan değişikliği ve ilave imar planının yaptırılması ile ilgili kurum ve kuruluşlardan görüşlerin sorulmasına, olumlu görüşlerin gelmesi halinde adı geçen bölgede plan değişikliği ile ilave imar planının gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına raporu ile birlikte hazırlattıktan sonra tekrar görüşülmesine karar verilmiştir. 05.11.2014 tarihinde İçişleri Bakanlığı tarafından, Babaeski Belediyesi sınırları içinde yer alan 161 ada 24,29 ve 50 no.lu parseller dışında kalan parseller ile 160 ada 5 parsel üzerinde 14,27 hektarlık alanda ilave imar planı yapılması için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesinin (d) bendi uyarınca, kamu yararı kararı verilmiştir.

Anılan meclis kararı gereği, ilgili kurum ve kuruluşlara görüşler sorulmuş olup, diğer görüşlerin olumlu olmasına karşın Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü 22.06.2017 tarih ve E.201851 sayılı yazısında; planlanan Babaeski Otogarı'nın Çevre yoluna cepheli olduğunu, kent içerisinde kaldığını, otogar alanına ulaşmak için, mevcut kavşaklar kullanılacağından, yeterli standartta giriş-çıkış sağlamanın teknik açıdan sorunlar yaratacağından, kent içi trafiği ile şehirler arası otobüs ve bağlantılarında da sıkışıklık olacağını, otogar alanına ulaşım için, Babaeski çıkış kavşağının yeniden düzenlenmesinin yanı sıra, otogar alanı için, imarlı alanlardan 1.9 km kadar ilave kamulaştırma ve yol inşaatı yapmak gerektiğini, bu yolun otobüs ve toplu taşıma araçları nedeniyle, kent içi ulaşımını ve sosyal yaşamını olumsuz etkileyeceğini belirterek görüşünü bildirmiştir. Ayrıca yeni yapılacak Babaeski Otogar yerinin kent dışına taşınmasını (örneğin; Babaeski girişindeki Çevre Yolu giriş kavşağı, Ecevit Evleri Mevkiine) mütalaa etmiştir.



Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün Terminal Alanı ile ilgili olumsuz görüşüne bağlı olarak Belediye Meclisimizin 06.06.2014 tarih ve 97 sayılı kararının 53 pafta,160 ada,5 parsel sayılı taşınmazda ilave imar planının iptaline , aşağıdaki tadilat + ilave imar planı dışında kalan alanlara ait ilave imar planı yapılması kısmının iptaline ,

06.06.2014 tarih ve 97 sayılı Meclis Kararının iptal edilmesi halinde,53 pafta,160 ada,5 parsel sayılı taşınmazın 15.000 m2'lik kısmının Terminal Alanı yapma amaçlı şartlı bağışın,5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18.maddesinin (g) bendi gereği mülkiyet sahiplerine geri verilmesi ,bu işlemde doğacak Tapu Müdürlüğü'ndeki tüm vergi, resim ve harçların belediyemiz tarafından karşılanması ve konu ile ilgili Belediye Encümeni'ne yetki verilmesine

Yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle şehrin yakın çevresinin silüetinin olumlu etkilenmesi, bölge şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel,sosyal çalışma alanlarının ve teknik alt yapısının belirlenmesi,ulaşım ağının arazi kullanım kararlarıyla birlikte imar planımızda güzergahı netleştirecek yolların yönünün lokalde belirlenebilmesinin yanında çevre düzeni planı ana kararlarının sürekliliğini,bütünlüğünü bozmayacak nitelikte ve yakında başlayacak olan plan revizyonumuzla entegresinin sağlanması amaçları kapsamında ve bölge ile ilgili kurum ve kuruluşlardan Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün Terminal Alanına ait olumsuz görüşün haricindeki, diğer olumlu görüşlerin var olması sebebiyle, sadece, Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'ne aşağıda adı geçen parseller ile ilgili görüş sorulmasına,Gaziosmanpaşa Mahallesi 51 pafta,161 adada 32 (kısmi) ,77,24-29 ve 50 parsel no.lu taşınmazlar hariç,43,25,19,33,14 ve 32 parsellerin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekansal Kullanım Tanımları ve Esasları Başlıklı 5/1-b Çalışma Alanları : Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır,hükmüne bağlı olarak tadilatının yapılmasına,32,15,14,33,30,31,46 ve 84 nolu parsellerin Çalışma Alanları amaçlı olarak ilave imar planının yapılmasına,Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği,Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince kabulüne;

Komisyonumuzca 04-05-06/07/2017 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.

06/07/2017

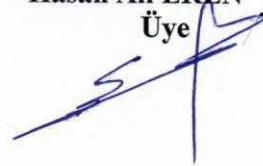
Aydoğan ÖZYOL
İmar Komisyonu Başkanı



Faik NAMDAR
Üye

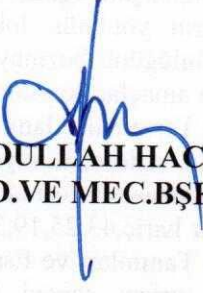


Hasan Ali EREN
Üye



06/07/2017 tarihli, 6 maddelik İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekli ile aynen kabulüne;

Meclisin, 2017 Yılı, Temmuz Ayı, 06/07/2017 tarihli Toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.


ABDULLAH HACI
BLD.VE MEC.BŞK.


ALİ İHSAN FİLİZ
MECLİS KATİBİ


ÖZKAN ARBAŞ
MECLİS KATİBİ

06/07/2017 tarihinde yapılan toplantıda kararlaştırılan ve onaylı ile karar verildi.


Hasan Ali Eren


Fatih Namlı


İsmail Kaya