İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 2018 Yılı Eylül Ayı 03/09/2018 tarihli toplantısında Komisyonumuzca görüşülmek üzere havale edilen konular üzerinde yaptığımız görüşme ve incelemeler neticesinde;

1- İlçemiz Gazikemal Mahallesi, tapunun 63 (İmar:19L-II-a) pafta, 392 ada, 203 parsel sayılı 1.900,00 m2 yüzölçümlü tarla niteliğindeki taşınmazın; bir kısmı Şeytan Deresi sınırları üzerinde, bir kısmı dere kenarında bulunan yeşil alan üzerinde, bir kısmı da imar yolları üzerinde kalmaktadır.

Gönül ÖZOĞUZ'un 12/07/2018 tarih ve DL-1149 sayılı dilekçesi ile İlçemiz Gazikemal Mahallesi, tapunun 63 (İmar:19L-II-a) pafta, 392 ada, 203 parsel sayılı taşınmazın imara açılmasını talep etmekte olduğundan;

Konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince; konunun incelenmesi sonucu Plan Revizyon aşamasında değerlendirilmesine;

2- Kırklareli Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 19/07/2018 tarih ve E.466 sayılı yazısında; İlçemiz Hamidiye Mahallesi, tapunun 60 (İmar:20L-IV-c) pafta, 41 ada, 4 parsel sayılı, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait taşınmaza bitişik vaziyette ve tamamlayıcı parsel konumundaki, tapunun 60 (İmar:20L-IV-c) pafta, 41 ada, 3 parsel sayılı, mülkiyeti Babaeski Belediyesi'ne ait arsa niteliğindeki taşınmazın Maliye Hazinesine bedelsiz olarak satışı talep edilmektedir.

İlçemiz Hamidiye Mahallesi, Öğretmen Şadi Eren Sokak ile Lise Sokağa cepheli, tapunun 60 (İmar:20L-IV-c) pafta, 41 ada, 3 parsel sayılı, 284,00 m2 yüzölçümlü taşınmaz; uygulama imar planına göre Dispanser Alanında kalan ve tek başına inşaat yapmaya elverişli olmayan, bitişiğindeki İstasyon Caddesi ile Lise Sokağa cepheli, tapunun 60 (İmar:20L-IV-c) pafta, 41 ada, 4 parsel sayılı taşınmaza tamamlayıcı durumda olan imar parselidir.

Mülkiyeti Babaeski Belediyesi adına kayıtlı ve tamamlayıcı durumda olan İlçemiz Hamidiye Mahallesi, tapunun 60 (İmar:20L-IV-c) pafta, 41 ada, 3 parsel sayılı 284,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın tamamının Maliye Hazinesi adına bedelsiz olarak satışı konusunun 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi (e) bendi gereği; Belediye Encümenine yetki verilmesine;

3- İlçemiz Gaziosmanpaşa Mahallesi, İstasyon Caddesi, İstasyon Caddesi ile 648 No.lu Sokağa cepheli, tapunun 62 (İmar:20L-I-c) pafta, 488 ada, 19 parsel sayılı, 1.265,39 m2 yüzölçümlü, arsa niteliğindeki taşınmaz, imar planına göre Konut Alanında kalmaktadır. Ayrık nizam yapılaşmasında, TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) 0.40, KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) 1.20 olup 3 kata imarlıdır.

Özlüler Yapı Kuyumculuk Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nin 15/08/2018 tarih ve DL-1394 sayılı dilekçesinde, İlçemiz Gaziosmanpaşa Mahallesi, İstasyon Caddesi ile 648 No.lu Sokağa cepheli, tapunun 62 (İmar:20L-I-c) pafta, 488 ada, 19 parsel sayılı taşınmazın imar planında 3 olan kat adedinin 4 kata çıkarılması talep edilmektedir.

Konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunun 8/b maddesi gereği konunun incelenmesi sonucu; gelen teklifin Plan Revizyonunda değerlendirilmesine;

4- Nazif KENAR'ın 27/08/2018 tarih ve DL-1424 sayılı dilekçesinde; İlçemiz Gazikemal Mahallesi, tapunun 26 (İmar:19L-II-a) pafta, 217 ada, 108 parsel sayılı taşınmaz sahibi Nazif KENAR, mülkiyeti Babaeski Belediyesi adına kayıtlı tapunun 26 (İmar:19L-II-a) pafta, 392 ada, 238 parsel sayılı taşınmazı imar planına göre kendi parseline bitişik ve tamamlayıcı durumda olduğundan adına satışını talep etmektedir.

İlçemiz Gazikemal Mahallesinde bulunan tapunun 26 (İmar:19L-II-a) pafta,392 ada, 238 parsel sayılı 23.50 m2 yüzölçümlü arsa niteliğindeki taşınmaz imar planına göre de tek başına inşaat yapmaya elverişli olmayan, bitişiğindeki Ferhat Gerenli Sokağa cepheli tapunun 217 ada, 108 parsel sayılı taşınmaza tamamlayıcı durumda olan parseldir.

Mülkiyeti Babaeski Belediyesi adına kayıtlı ve tamamlayıcı durumda olan İlçemiz Gazikemal Mahallesi, tapunun 26 (İmar:19L-II-a) pafta, 392 ada, 238 parsel sayılı 23.50 m2 yüzölçümlü taşınmazın tamamının Gazikemal Mahallesi tapunun 26 pafta, 217 ada, 108 parsel sayılı taşınmaz sahibi Nazif KENAR adına satışı konusunun 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi (e) bendi gereği Belediye Encümenine yetki verilmesine;

5- İlçemiz Gaziosmanpaşa Mahallesi, İstasyon Caddesi ile 620 No.lu Sokağa cepheli, 1010,00 m2 yüzölçümlü, tapunun 58 (İmar:20L-IV-b) pafta, 18 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz, imar planına göre konut alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; Ayrık nizam yapılaşmasında, TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) 0.40, KAKS (Katlar Alanı Kat Sayısı) 1.60 olup 4 kata imarlıdır. Söz konusu parselin yola ve çocuk bahçesine terk işlemleri bulunmaktadır.

Bürhan DEDELER (1/4), Turhan DEDELER (1/4), Ayten KARACA (1/4) ile Birsen GÜNDÜZ (1/4) vekili Özgür ÇINAR 22/06/2018 tarihli dilekçe ile; 16/01/2018 tarih ve E.187 sayılı bilgi amaçlı alınan imar durumuna göre, 18 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın yola ve çocuk bahçesine terk işlemleri bulunduğunu belirterek terk miktarı ile söz konusu parsel ile parselin kuzeyinde yer alan park alanı arasında kalan yoldan 5.00 metre olarak uygulanan çekme mesafesinin mağduriyete sebep olduğunu belirterek, konunun Belediye Meclisince görüşülmesi, gerektiğinde İlbank görüşüne başvurularak, arsa ile park arasındaki dar geçidin kaldırılması için Belediyece plan tadilatının yapılması yada bu tadilatın taraflarınca yaptırılmasını talep etmektedir.

Konu ile ilgili olarak imar plan tadilat talebi Belediye Meclisince görüşülmüş, İmar Komisyonuna havale edilmiş, sonuç olarak plan müellifimiz İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına ait 06/07/2018 tarih ve 137 sayılı Belediye Meclis Kararı alınmıştır. Meclis Kararına istinaden İller Bankası A.Ş.'ye görüş yazısı gönderilmiştir.

İller Bankası A.Ş.'den gelen 25/07/2018 tarih ve E.32478 sayılı görüş yazısında; "kısmı olarak yol ve yeşil alan (%43), kısmi olarak da Ayrık Nizam TAKS:0.40, KAKS:1.60 ve 4 kat konut alanında (%57) kaldığı, park ve konut alanı arasında önerilmiş olan 5 metrelik yaya yolunun geçiş ve fonksiyon alanlarını ayrıcı nitelikte olduğu görülmektedir.

Yürütmekte olduğumuz Babaeski İlave ve Revizyon İmar Planı genel prensiplerinden biri de güncel imar mevzuatına uygunluğun standartlar belirlenerek sağlanması olup, bu bağlamda " Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" 23. maddesi (a) bendinde belirtilen "ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara olan bahçe mesafeleri en az 5 metredir." hükmü gereği, bahçe mesafesinin 5 metre olarak uygulanması, ancak ilgili yolun geçiş niteliğinde olması, parselin kamuya terk oranı, imar parselinin formu, yaya yolu ile 7 metre ve 15 metre genişlikteki yolların bağlantı açıları dikkate alınarak, ilgili yaya yolunun 3 metre olduğu yeni düzenleme yapılabileceği görüşüne varılmıştır." denilmektedir.

İller Bankası A.Ş.'nin görüşüne istinaden; Konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereği konunun incelenmesi sonucu sonraki Meclis Toplantılarında tekrar görüşülmesine;

6- Belediye Başkan Yardımcısı Hayri TÜBELER'in, 29/05/2018 tarih ve DL-837 sayılı talebinde; vatandaşlar tarafından ahır, ağıl, hayvan besiciliği yapılmak istenen yer veya yerlerin Belediyemiz sınırları içerisindeki tarla vasıflı taşınmaz ile Belediyemiz Şehir İmar Planı sınırları arasındaki en yakın mesafenin en az 500 metre olmasına yer vermiş, Belediye Meclisimiz de 06/06/2018 tarih ve 123 sayılı kararıyla konunun İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Kırklareli İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne görüş sorulmasını kabul etmiştir.

Müdürlüğümüz de 13/06/2018 tarih ve E.2001 sayılı yazı ile ilgili görüşü sormuş ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden gelen 31/07/2018 tarih ve E.2253918 sayılı yazıda; büyükbaş ve küçükbaş ahır ve ağıllarının inşaat izninin imar plan sınırlarından 1000 metre sonra verilmesi, imar sınırından 1000 metreye kadar olan alan içerisinde büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık tesislerine izin verilmemesi konusunda 5403 sayılı Yasa kapsamında genel bir görüş verilmesi mümkün görülmemiştir. Bununla birlikte tarımsal amaçlı yapı başvurularının ilgili Kanun ve mer'i mevzuat çerçevesinde uygun şekilde yapılması, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nce gerekli etüt çalışmalarının tamamlanmasının ardından 5403 sayılı yasanın 13. maddesinin 2. fıkrası gereği projesine uymak kaydıyla Valilikçe izin verildiği bildirilmiştir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüş yazısına istinaden konunun 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri ve İmar Mevzuatı gereği konunun incelenmesi sonucu İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden gelen görüşün geldiği şekliyle kabulüne;

7- Osman ATEŞ, Emine YAVUZ, Zeynep Ateş ÇAĞLAYAN, Semih ATEŞ, Seher ATEŞ, Ekrem ATEŞ, Hüsmen ATEŞ, Ersan ATEŞ, Nurten DAVUTOĞLU'na ait 14.08.2018 tarih ve DL-1379 dilekçelerine istinaden; Belediyemiz mücavir alanında bulunan İlçemiz Karamesutlu Köyü 151 ada 13 (eski : 1695) No.lu (Seher ATEŞ, Zeynep ATEŞ ÇAĞLAYAN, Semih ATEŞ) ve 14(eski : 1694) No.lu (Osman ATEŞ, Emine YAVUZ, Hüsmen ATEŞ, Ekrem ATEŞ, Ersan ATEŞ, Nurten DAVUTOĞLU, Zeynep ATEŞ, Semih ATEŞ) parsellerin malikleri olduklarını, bu parsellerin köy yerleşik alan sınırına bitişik olduğunu, 14 No.lu parsele komşu olan 16 No.lu parselin S.S Karamesutlu Köyü Tarımsal Kalkınma Kooperatifi'ne ait olduğunu, 13 No.lu parsele komşu olan 12 No.lu parselde ahırlar ve evler olduğunu, yolun karşısındaki 153 ada 5 No.lu parselde ev bulunduğunu, bu durum göz önünde alındığında parsellerinin fiilen köy yerleşik alanı içinde kaldığından bahisle, köy yerleşik alanı tespitinin üzerinden uzun zaman geçmesi sebebiyle yenilenmesini, köy yerleşik alan sınırının parsellerini ve bu durumda olan diğer parselleri de içine alacak şekilde yeniden belirlenmesi konusunun Belediye Meclisince görüşülmesini talep etmektedirler.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun " Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar " başlıklı 27. maddesi aşağıda olduğu şekildedir.

" İl çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak köy yerleşik alan sınırları ve özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile belirlenir. Tespitler kadastro paftasına işlenerek tapu sicilinde belirtilir. İhtiyaç duyulması hâlinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir."

1/25.000Ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı Plan Notları Paftası 5'te "3.3.1.3 KÖY YERLEŞİM ALANLARI " başlıklı (b) fıkrası aşağıda olduğu şekildedir.

b) Köy yerleşim alanları Plan'da şematik olarak gösterilmiş olup, yasal uygulamalarda kanun ve yönetmeliklere göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alan sınırları geçerlidir. İhtiyaç Duyulması halinde köy yerleşik alan sınırları ilgili idarece yeniden tespit edilebilir.

1/25.000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı gereğince; Konu ile ilgili olarak İl Genel Meclisi'nden görüş sorulmasına;

8- 01/07/1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği ve 30/12/1993 tarih ve 21804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği Hakkındaki Genel Tebliğ hükümleri uyarınca Otopark Bedelinin Tahakkuk ve Tahsilinde uygulanmak üzere GRUP ve TARİFE ORANLARI 07/02/2017 tarih ve 45 sayılı ve 07/02/2017 tarih ve 47 sayılı Belediye Meclis kararları görüşülerek kabul edilmiştir.

Meclis Kararları tarihi itibari ile alınan bu kararlar uygulanmaya başlanılmış, yapı ruhsatı başvurularında parselinde otopark ihtiyacı karşılanamayan taşınmazlar için Meclis kararlarında belirtildiği gibi otopark ücreti alınmıştır.

Belediye Meclis Üyesi Aydoğan ÖZYOL'un, 31/08/2018 tarih ve DL-1466 sayılı dilekçesi ile " Belediye Meclisimizin 01/02/2017 tarihli toplantısında otopark grup ve ücretlendirme tarifeleriyle ilgili olarak karar alındığını, ancak bu konuyla ilgili olarak Belediye Başkanlığımıza yoğun şikayetler geldiğini, arkadaşlarımızla yapmış olduğumuz araştırmalar sonucu Çevre Belediyeler ve Büyükşehir Belediyelerinin uygulamış oldukları ücretlerle kıyaslandığında otopark ücretlerimizin yüksek olduğunu, vatandaşlarımızın mağduriyetinin giderilmesi amacıyla alınan Meclis kararı sonucu, henüz İmar Müdürlüğü'nce 1.Derece olarak gösterdiğimiz sokak ve caddelere inşaat ruhsatı verilmediğinden, yeni imar değişiklerinin yürürlüğe gireceği 01/01/2019 tarihine kadar İlçemizde uygulanmakta olan otopark ücretlendirme kapsamında 1.Derecede gözüken sokak ve caddelerin gruplandırma seviyesinin 2. Derece olarak belirlediğimiz gruba dahil edilmesi hususunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanmasını " talep etmektedir.

Otopark Bedelinin Tahakkuk ve Tahsilinde uygulanmak üzere GRUP ve TARİFE ORANLARI' nın açıklandığı ve yürürlükte olan 07/02/2017 tarih ve 45 sayılı ve 07/02/2017 tarih ve 47 sayılı Belediye Meclis Kararları ek'te gönderilmiş olup, ilgi dilekçe gereğince Otopark Yönetmeliği ve

Otopark Yönetmeliği Hakkındaki Genel Tebliğ hükümleri uyarınca ilgili Meclis kararlarında " 1.Grup olarak gözüken cadde ve sokakların 2. Gruba dahil edilmesi, birim otopark bedelinin bu grubun oranı olan %35 olarak uygulanması " konusunun incelenmesi sonucu otopark ücretlerinin .1 Gruptan 2. Grup tarifeye indirilmesi durumunda Belediye Gelirlerini düşüreceğinden, gelen teklifin reddine;

Komisyonumuzca 05-06-07/09/2018 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.

07/09/2018

Aydoğan ÖZYOL **İmar Komisyonu Başkanı**	**Faik NAMDAR** **Üye**	**Hasan Ali EREN** **Üye**

07/09/2018 tarihli, 8 maddelik İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekli ile aynen kabulüne.

Meclisin, 2018 Yılı, Eylül Ayı, 07/09/2018 tarihli Toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.

ABDULLAH HACI **BLD.VE MEC.BŞK.**	**ALİ İHSAN FİLİZ** **MECLİS KATİBİ**	**ÖZKAN ARBAŞ** **MECLİS KATİBİ**