İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 2018 Yılı Kasım Ayı 01/11/2018 tarihli toplantısında Komisyonumuzca görüşülmek üzere havale edilen konular üzerinde yaptığımız görüşme ve incelemeler neticesinde;

1-Babaeski Kaymakamlığı ilçe Mal Müdürlüğünün talebi ile İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni: Cumhuriyet) Mahallesi, tapunun 55 (İmar:20L-IV-c) pafta, 176 ada, 11 parsel sayılı ve tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmaz, " Askerlik Şubesi" iken 17/04/2014 tarih ve 71 sayılı Meclis Kararı gereği " Sağlık Tesis Alanı" olarak plan tadilatı yapılmıştır.

Babaeski Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin 02/10/2018 tarih ve 97295099-000[000]-5914.39020109029 sayılı yazı ile söz konusu taşınmazın üzerinde Şehitlik yapılması planlandığından, ilgili kuruluşa tahsis edilebilmesi için imar planımızdaki Sağlık Tesis Alanının " Şehitlik" olarak değiştirilmesi talep edilmektedir.

Konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereği incelenmesi sonucu; teklifi yapan kurumun 018000175 No.lu talebi ile değiştirilmiş olup teklifin reddine;

2- Yıldız İnşaat Nakliyat Taahhüt Hafriyat Gıda Kırtasiye Sanayi Ticaret Limited Şirketi, Baran İnşaat, Birlik İnşaat, Kardeşler İnşaat, Birinci İnşaat, Özaktaş İnşaat, Kermancan İnşaat, Macitler İnşaat, Yıldız Yapı ve Adıgüzel İnşaatın 17/10/2018 tarih ve DL-1879 sayılı dilekçesinde 01/02/2017 tarihli Meclis Kararındaki otopark ücretlendirme kapsamında 1. Derece gözüken sokak ve caddelerin gruplandırma seviyesinin 2. Derece olarak belirlenen gruba dahil edilmesi talep edilmektedir.

Konunun 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi ve ilgili mevzuat gereği incelenmesi sonucu; Meclisimizin 07/02/2017 tarihli toplantısında gruplandırma kararının komisyonumuzca yeniden değerlendirilmesi sonucu 6 grubun 5 gruba indirilmesi 1 ve 2. Grubun birleştirilerek otopark tarife grubunun 2. Grup tarifesi üzerinden alınması diğer grup tarifelerinin de aynı şekilde kalması;

3- Kırklareli Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 24/10/2018 tarih ve E.696 Sayılı yazısında; İlçemiz Hacıhasan (Yeni: Atatürk) Mahallesi, 50 No.lu Sokak, 45 No.lu Sokak, 51 No.lu Sokak ve 46 No.lu Sokaklara cepheli ilgi yazı ekindeki krokide işaretli imar planında " Park Alanı"nda olan yaklaşık 1900 m2 yüzölçümlü taşınmazın "Sağlık Tesis Alanı" olarak plan değişikliğinin yapılması ve ilgili Bakanlık adına bedelsiz ve süresiz olarak tahsis edilmesini talep etmektedirler.

Söz konusu alan; Babaeski'nin doğusunda Bressa Bloklarının alt kısmında 45 No.lu Sokak, 50 No.lu Sokak, 46 No.lu Sokak ve 51 No.lu Sokakların çevrelediği PARK alanında kalmaktadır.

Konunun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereği incelenmesi sonucu; Sağlık Tesis Alanı olarak tahsisi istenen park alanının tahsisi isteyen kurumca gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına plan tadilatının yaptırılmasına ve yaptırılan plan tadilatının ileriki Meclis toplantılarında görüşülmesine;

4-Babaeski Kaymakamlığı ilçe Mal Müdürlüğünün talebi ile İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni: Cumhuriyet) Mahallesi, tapunun 55 (İmar:20L-IV-c) pafta, 176 ada, 11 parsel sayılı ve tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmaz, " Askerlik Şubesi" iken 17/04/2014 tarih ve 71 sayılı Meclis Kararı gereği " Sağlık Tesis Alanı" olarak plan tadilatı yapılmıştır.

Babaeski Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin 02/10/2018 tarih ve 97295099-000[000]-5914.39020109029 sayılı yazı ile söz konusu taşınmazın üzerinde Şehitlik yapılması planlandığından, ilgili kuruluşa tahsis edilebilmesi için imar planımızdaki Sağlık Tesis Alanının " Şehitlik" olarak değiştirilmesi talep edilmiştir.

Babaeski Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin 24/10/2018 tarih ve E.7179.39020109029 sayılı yazısında, Kırklareli İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünden alınan

22/10/2018 tarih ve 12965 sayılı yazılarında yukarıda bahsi geçen taşınmazın " Şehitlik, Sarı Saltuk Türbesi ve Kültür Evi" olarak değiştirilmesi talep edildiğinden, imar planında yapılacak amaç değişikliği işleminde dikkate alınması istenmektedir.

İlçemiz Gaziosmanpaşa (Yeni: Cumhuriyet) Mahallesi, tapunun 55 (İmar:20L-IV-c) pafta, 176 ada, 11 parsel sayılı ve şehir imar planında " Sağlık Tesis Alanı" olan taşınmazın niteliğinin " Şehitlik, Sarı Saltuk Türbesi ve Kültür Evi" olarak plan tadilatının yapılması konusunun 09/10/2018 tarih ve 1295 sayılı teklifimizle birlikte, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereği incelenmesi sonucu; gelen plan tadilatı teklifinin talepte bulun kurumca gerekli yeterliliğe sahip bir şehir plancısına plan tadilatının yaptırılmasına ve yaptırılan plan tadilatının ileriki Meclis toplantılarında görüşülmesine;

5- Belediyemiz mücavir alanında bulunan İlçemiz Karamesutlu Köyü 151 ada 13 (eski : 1695) nolu (Seher ATEŞ, Zeynep ATEŞ ÇAĞLAYAN, Semih ATEŞ) ve 14(eski : 1694) nolu (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 nolu parsele komşu olan 16 nolu parselin S.S Karamesutlu Köyü Tarımsal Kalkınma Kooperatifi'ne ait olduğunu, 13 nolu parsele komşu olan 12 nolu parselde ahırlar ve evler olduğunu, yolun karşısındaki 153 ada 5 nolu 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.

Konu ile ilgili olarak söz konusu taleb Belediye Meclisince görüşülmüş, İmar Komisyonu'na havale edilmiş, sonuç olarak 1/25.000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı gereğince; Konu ile ilgili olarak İl Genel Meclisi'nden görüş sorulmasına ait 07.09.2018 tarih ve 018000162 sayılı Belediye Meclis Kararı alınmış, Kırklareli İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'ne görüş yazımız yazılmıştır.

Kırklareli İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 25.10.2018 tarih ve E.13101 sayılı görüş yazısında; "İlgi dilekçeniz ile istenen görüş bildirilmesi hususunun İl Genel Meclisi'nin görev ve sorumlulukları arasında bulunmadığı, ayrıca anılan sahanın İdaremiz yetki ve sorumluluk alanında da bulunmadığı anlaşıldığından,

Karamesutlu Köyü yerleşik alan sınır tespiti ile ilgili konu hakkında 3194 Sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu kapsamında Belediyenizce işlem yürütülmektedir." denilmektedir.

1/25.000 Ölçekli 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 gereği, Kırklareli İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün görüş yazısına istinaden konunun incelenmesi sonucu; gelen teklifin plan revizyon aşamasında değerlendirilmesine;

6- 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 ¼, Turhan DEDELER ¼, Ayten KARACA ¼ ile Birsen GÜNDÜZ ¼ vekili Özgür ÇINAR 22.06.2018 tarihli dilekçe ile; söz konusu 18 ada 2 parsel ile parselin kuzeyinde yer alan park alanı arasında kalan yaya yolunun kaldırılması için Belediyece plan tadilatının yapılması yada bu tadilatın taraflarınca yaptırılması talep edilmiş, konu ile ilgili olarak imar plan tadilat talebi Belediye Meclisince görüşülmüş, İmar Komisyonu'na havale edilmiş, sonuç

olarak plan müellifimiz İller Bankası A.Ş.'ye görüş sorulmasına ait 06.07.2018 tarih ve 018000137 sayılı Belediye Meclis Kararı alınmıştır.

Meclis Kararına istinaden İller Bankası A.Ş'ye görüş sorulmuş olup 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 ayırıcı 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'den gelen görüşe istinaden konu Belediye Meclisince tekrar görüşülmüş 07.09.2018 tarih ve 018000160 sayılı Belediye Meclis Kararı alınmıştır.

Söz konusu taşınmaza 16.01.2018 tarih ve E.187 sayılı bilgi amaçlı düzenlenen imar durumunda; Uygulama imar planımızın plan notlarının uygulama koşullarında; "Konut adalarında köşe başına isabet eden parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine o yol için tayin edilmiş olan ön bahçe mesafesi uygulanır", hükmüne istinaden İstasyon Caddesi'nden 5.00 metre ön bahçe mesafesi, 620 No'lu Sokak ile parselin kuzeyinden geçen yaya yolundan 5.00 metre bahçe mesafeleri ve komşu parselden 3.00 metre yan bahçe mesafesi çekileceği belirtilmiştir. Bununla birlikte güncel imar durumunda uygulanacak bahçe mesafeleri; uygulama imar plapnımızın planın notlarının uygulama koşulları ve İller Bankası A.Ş'nin 25.07.2018 tarih ve E.32478 sayılı görüş yazısına istinaden "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 İstasyon Caddesi'nden 5.00 metre ön bahçe mesafesi, 620 No'lu Sokak ile 3.00 metre olarak düzenlenmesi uygun görülen yaya yolundan 5.00 metre olarak çekilecektir.

Bürhan DEDELER ¼, Turhan DEDELER ¼, Ayten KARACA ¼ ile Birsen GÜNDÜZ ¼ vekili Özgür ÇINAR 30.10.2018 tarih ve DL-1949 sayılı ilgi dilekçe ile; imar durumunda yaya yolu tarafından 5.00 metre olarak uygulanacak olan bahçe çekme mesafesinin 3.00 metre olarak verilmesini talep etmektedir.

Konunun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereği incelenmesi sonucu; İlçemiz Gazi Osman Paşa Mahallesi İstasyon Caddesi 20K-4b pafta 18 ada 2 parsel no'lu taşınmaz hissedarları ilgili parsele inşaat yapmak için belediyemizden almış oldukları 16.01.2018 tarihli bilgi amaçlı imar durumunda; parsellerinde yapılacak olan yola, yeşil alana, parka ve çocuk bahçesine terk edilen miktarın düzenleme ortaklık payından fazla olduğundan ve geçiş yolu çekme mesafesinden dolayı mağdur olduklarını ifade eden 22.06.2018 tarihli vekaleten Özgür Çınar imzalı dilekçe vermişlerdir.

Konu belediye meclisinden 02.07.2018 tarih ve 06.07.2018 tarihli, toplantılarında görüşülmüş ve İller Bankası A.Ş. den görüş sorulmuştur. İller Bankasının 25.07.2018 tarihli görüş yazısından da anlaşılacağı üzere ilgili parselden kamuya terk edilen miktarın %43 olduğu (düzenleme ortaklık payından fazla), parselin formu, parsel ile park arasında ki yolun geçiş yolu olması münasebeti ile mağduriyetin giderilmesi için 3m olarak düzenleme yapılabileceği görüşü ifade edilmiştir.

Konu belediye meclisinin 01.11.2018 tarihli toplantısında İller Bankası görüşü ile birlikte yeniden görüşülmüş ve komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz yapmış olduğu çalışmalar, değerlendirmeler ve İller Bankasından gelen görüşe göre ilgili parsel ile park arasında kalan geçiş yolunun 3m ye düşürülmesine, ayrıca parselin bulunduğu adada ilçemiz imar planında cephe yönü belirlendiğinden ve mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 26/6-c bendi gereği parseller 7m'den az yollardan cephe alamayacaklarından parsel ile geçiş yolu arasındaki çekme mesafesinin 3m olarak verilmesi konuları komisyonumuzca uygun görülmüştür.

7- Belediye Meclis Üyesi Hayri TÜBELER'in 01/11/2018 tarih ve DL-1970 sayılı talebine istinaden; Din ve vicdan özgürlüğü Anayasa, Avrupa insan Hakları Sözleşmesi, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ve diğer uluslararası sözleşmelerle güvence altına alınmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda geçen "bina" kavramı, insanların ibadet etmelerine yarayan yapıları da kapsamaktadır. "İbadethane" kavramı ise hiçbir ayırıma tabi olmaksızın tüm din ve inanç sistemlerinin, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla, insanların toplandığı ibadet yerlerini kapsamaktadır. İmar planlarının tanziminde, planlanan beldenin ve bölge şartları ile müstakbel ihtiyaçları göz önünde tutularak lüzumlu ibadet yerlerinin ayrılacağı da belirtilmiştir.

Bununla birlikte 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında EK-Id Uygulama İmar Planı gösterimlerinde ise İbadet Alanları bölümünde, Cami-Mescit-Kilise-Şapel-Sinagog (Havra) olarak ayrılmış dini tesis alanlarının olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde İlçemize ait 1/1000 ölçekli imar planımıza "Cami-Mescit-Kilise-Şapel-Sinagog (Havra) ve Cemevi yapılabilir" ibaresinin eklenmesi konusunda İlbank A.Ş.'ye yetki verilmesine;

Komisyonumuzca 12-13-14-15/11/2018 tarihinde yapılan toplantıda katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.

15/11/2018

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

15/11/2018 tarihli, 7 maddelik İmar Komisyon Raporunun Meclisçe görüşülmesi sonucunda;

6. Maddesinin; Gerekli yeterliliğe sahip bir Şehir Plancısına plan tadilatının yaptırılmasına ve yaptırılan plan tadilatının ileriki Meclis Toplantılarında görüşülmesi şekli ile kabulüne,

Diğer Maddelerin Komisyondan geldiği şekli ile aynen kabulüne.

Meclisin, 2018 Yılı, Kasım Ayı, 16/11/2018 tarihli Toplantısında mevcudun ittifakı ile karar verildi.

ABDULLAH HACI **BLD.VE MEC.BŞK.**	**ALİ İHSAN FİLİZ** **MECLİS KATİBİ**	**SEBAHATTİN NEMLİ** **MECLİS KATİBİ**