

Edirne Belediyesi
İmar Komisyonu Raporu

Sayı:2022/30

Tarih:27.05.2022

Belediye Meclisinin 07.12.2021 Tarih ve 2021/198 ile 2021/199 (UIP-22510143, NİP-22100625) sayılı kararlarıyla onaylanan, 08.12.2021 tarih ve 06.01.2022 tarihleri arasında ilan edildikten sonra kesinleşen Edirne Merkez Kısmen Dörtkaya Mevkii, Kısmen Fırınlarsırtı Mevkii ve Kısmen Muradiye Mahallesi Sınırları içinde kalan 1/5000 Ölçekli Nazım Revizyon İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı hakkında Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2013/17 sayılı Genelgesi kapsamında yapmış olduğu değerlendirmenin ileildiği 24.03.2022 tarih ve 3015045 sayılı yazısı ile ilgili olarak yapılan inceleme neticesinde;

• Söz konusu yazının 1. Maddesinde Plan Notlatında yer alan “ *Bir parselde cephe genişliğinin dar olması durumunda fen ve sağlık koşullarına uygun bina yapılamıyorsa yandaki parsel veya pasellerle bitişik nizam olarak belirlemeye Belediyesi yetkilidir.*” hükmünün Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik maddelerine göre yapılaşamayan parsel oluşmayacağı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin tanımlar bölümünün 4. maddesi kapsamında yapı nizamının açıkça plan üzerinde belirtilmesi gerektiği belirtilmiş olup, bu doğrultuda hazırlanan plan notlarının 5. maddesinin tamamının “Parselin Yapısı Nedeniyle Bahçe Mesafeleri Bırakıldıktan Sonra Kalan Alanda Oluşacak Yapının Bina Cephesinin Dar Olduğu Veya Plan Şartlarını Sağlayamadığı Durumlarda; Planda Belirtilen Kat Sayısını Ve Emsali Aşmamak Kaydıyla Bulunduğu İmar Adası Cephesinde Farklı Bir Yapı Nizamı Görünümüne Neden Olmayacak Şekilde Komşu Parsel Sınırlarının Birinde Veya Tamamında (Arka Bahçe Mesafesi Hariç) Bahçe Mesafesi Aranmayacak Şekilde Çözümler Üretilmesine Belediyesi Yetkilidir.” şeklinde değiştirildiği plan notu değişikliğinin uygun görüşle Belediye Meclisinin takdirlerine sunulmuştur.


• Söz konusu yazının 2. maddesinde Plan Notlarında “*Plan notları 8’ de yer alan “8. konut alanlarında 15 m. Ve daha geniş taşıt yollarına cepheli taşınmazların zemin katları ile yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulmak şartıyla bodrum katlarında planda belirtilen emsal oranları aşılmamak şartıyla ticaret yapılabilir.”*” hükmünün ticari akslarda oluşacak hareketli nüfusa dair paftalarda ve plan kararlarında hesaplama ve açıklama bulunmadığı, bu tür örneklerin parklanma ve araç yolunun bir şeridinin işgali nedeniyle trafiği olumsuz etkilediği belirtilmiştir. Plan Notlarının 8.4 maddesinde bu tür kullanımlarda ön bahçe mesafesinin 7m. bırakılacağı şartı getirilmiş, bu sayede Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen ön bahçe mesafesinin 7 m. olması durumunda otopark olarak kullanılabilir hükmünün işlerliği artırılarak bu tür ticaretlerin ihtiyacı olan otopark alanının ön bahçede çözümü sağlanmıştır. Bunun yanında Plan Notlarının 11. maddesinde konut ve ticaretin birlikte yer aldığı kullanımlarda ticaret ve konut otoparklarının birbirinden ayrı olması ve parselinde karşılanması zorunluluğu getirilmiştir. Yine plan notlarının 11. maddesinde yol cephesinden giriş alan ticaretlerin otopark ihtiyacının yol cephesinde ve açık olarak karşılanacak hükmü getirilerek, doğrudan yol ile bağıntılı olan ticaretlerin otopark ihtiyacı ön bahçede karşılanması sağlanmıştır. Ancak Plan Notlarının 11. maddesinin hükümlerinin anlamının güçlendirilmesi adına maddenin başlığında yer alan “*Konut + Ticaret (TİCK) işlevli Parsellerde*” ibaresinin “*Konut + Ticaret (TİCK) İşlevli*

Parsellerde ve 8. Maddeye Göre Ticaret Yapılacak Konut Parsellerinde ” şeklinde değiştirilmesi yönünde hazırlanan ve Plan Notlarının 11. Maddesinin 2. alt maddesinde yer alan “Yol Cephelerinde ve Açık Olarak” ibaresinin “ Yol Cephelerinde Ön Bahçede Açık Olarak” değiştirilmesi yönünde hazırlanan plan notu değişikliğinin uygun görüşle Belediye Meclisinin takdirine sunulmuştur.

- Söz konusu yazının 3. Maddesinde Plan Notlarında yer alan “ 8.3 bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde taşıt yoluna en yakın bloğun ön cephe hattından en fazla 5 m. Geride konumlandırılacak bloklarda 9.1 ve 9.2 bendindeki ticari kullanımlar yapılabilir.” hükmündeki “9.1 ve 9.2” ibarelerinin plan raporunda bulunmadığı tespit edilmiş olup, Plan Notlarının 8.3 maddesinde yer alan ““9.1 ve 9.2” ibarelerinin “8.1 ve 8.2” olarak değiştirildiği plan notu değişikliğinin uygun görüşle Belediye Meclisinin takdirine sunulmuştur.

- Söz konusu yazının 4. Maddesinde Plan Notlarının 13. Maddesi ile ilgili olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.d. maddesi ve 5.4. maddesi gereğince yönetmeliğe aykırı olduğu belirtilmiştir. Söz konusu plan notunda verilen alt işlev türleri spor tesisi içinde veya spor tesisi ile birlikte yapılabilecek hususlar olup ayrıca bu alt işlevlerin sporcuların kullanımına yönelik olacağı maddede ifade edilmiştir. Bunun yanında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinde Spor Alanları başlığı altında yer alan ticari ünitelerin Spor Tesisi Alanının %20’sini geçmemesi koşuluna uyum sağlanması amacıyla hazırlanan Plan Notlarının 13. Maddesinin sonuna “ Yukarıda verilen spor alanları içinde yapılabilecek olan ticari birimler kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin emsal 0.20 oranını aşmayacak şekilde uygulama yapılacaktır.” şeklindeki plan notu ilavesi konusu uygun görüşle Belediye Meclisinin takdirlerine sunulmuştur.

- Plan notlarının 8. Ve 11. Maddeleri ile ilgili Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne Bakanlık görüşü istenilmiş olup, gelecek görüş doğrultusunda değerlendirme yapılması görüşü ile Belediye Meclisinin takdirlerine sunulmuştur.


Ali YAZICI
İmar Komisyonu Başkanı

Mehmet ÖZÇUHACI
İmar Komisyonu Başkan V.

İsmail TAŞDEMİR
İmar Komisyonu Üyesi

*Şerh koyuyorum. Karşı ay kullanıyorum
Çevre şehircilik il müdürlüğünün
görüşüne uyulması gerekmektedir.*

Edirne Belediyesi
İmar Komisyonu Raporu

Sayı: 2022/31

Tarih:27.05.2022

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün 28.04.2022 tarih ve E-80457433-305.03.09.-3546253 sayılı yazısı ve ekinde gönderilen T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 27.03.2022 tarih ve E-42418407-306.03-2289005 sayılı yazısı ile ilgili olarak yapılan değerlendirmeler neticesinde;

Plan notlarının Genel Hükümler Bölümüne 38. Madde olarak “İmar planlarında Ticaret Alanları , Ticaret ve Konut (TİCK) , Ticaret ve Turizm (TİCT), Turizm Tesis Alanı, Ticaret-Turizm-Konut Alanları, Tercihli Turizm Alanları, Konut Altı Ticaret Alanları, Özel Proje Alanları, Spor ve Oyun Alanları, Terminal Alanı, T1 ve T2 Ticaret Alanları, Özel Yurt Alanları olarak gösterilen alanlarda Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında tanımlanan turizm tesislerine düzenlenen yapı (inşaat) ruhsatının turizm tesisi yapılmak amacıyla verildiği ve ruhsata konu taşınmazın devre mülk, kat mülkiyeti veya kat irtifakına konu olamayacağı yönünde tapu sicilinin beyanlar hanesine gerekli bildirim yapılacaktır.” şeklinde madde eklenmesi konusu uygun görüşle Belediye Meclisinin takdirine sunulmuştur.

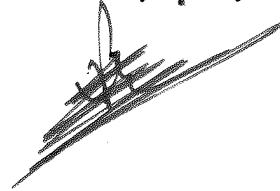


Ali YAZICI
İmar Komisyonu Başkanı

Mehmet ÖZÇUHACI
İmar Komisyonu Başkan V.



İsmail TAŞDEMİR
İmar Komisyonu Üyesi



Edirne Belediyesi
İmar Komisyonu Raporu

Sayı: 2022/ 32

Tarih:27.05.2022

25.07.2019 tarihli 30842 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin g bendinin 4 numaralı alt bendinden Özel Sağlık Tesisi ve Özel Eğitim Tesisi ibareleri kaldırıldığından ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesi değiştirilemez madde olduğundan;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin 1.bendinin g bendinde belirtilen Ticaret Alanları ile ilgili olarak yapılan değerlendirmeler neticesinde;

Plan Notlarının Genel Hükümler kısmındaki 29.3.1.1 maddesindeki “özel eğitim ve özel sağlık tesisleri” ibarelerinin,

1.BÖLÜM B.Özel Hükümler kısmındaki;

A-Abdurrahman Mahallesi Revizyon İmar Planı Hükümlerinin 6.1 maddesindeki “sağlık bakanlığı ilgili mevzuatına uygun poliklinikler” ibarelerinin,

B-Fırınlarsırtı Mevkii Plan Notlarının 1.Ticaret Bölgeleri maddesindeki “poliklinikler, özel eğitim tesisi” ibarelerinin,

E- Yıldırım-Yeniimaret Plan Notlarının 6.1 maddesindeki “sağlık bakanlığı ilgili mevzuatına uygun uygun poliklinikler” ibarelerinin,

04.06.2018 tarih ve 2018/98 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Demirkapı İmar Plan Notlarının B) Özel Hükümler 6.A:Ticaret Alanları-1(T1) maddesindeki “özel eğitim ve özel sağlık tesisleri” ibarelerinin,6.B: Ticaret Alanları-2(T2) maddesindeki “özel eğitim ve özel sağlık tesisleri” ibarelerinin,

07.10.2020 tarih ve 2020/141 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Demirkapı İmar Plan Notlarının 12.Ticaret Alanları(T1) maddesindeki “özel eğitim ve özel sağlık tesisleri” ibarelerinin, 13. Ticaret Alanları(T2) maddesindeki “özel eğitim ve özel sağlık tesisleri” ibarelerinin,

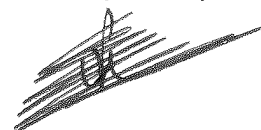
04.10.2021 tarih ve 2021/51 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan İskenderköy İmar Plan Notlarının B)Özel Hükümler 7.Ticaret Alanları maddesindeki “özel eğitim ve özel sağlık tesisleri benzeri yapılar” ibarelerinin, kaldırılması konusu uygun görüşle Belediye Meclisinin takdirine sunulmuştur.


Ali YAZICI
İmar Komisyonu Başkanı

Mehmet ÖZÇUHACI
İmar Komisyonu Başkan V.

İsmail TAŞDEMİR
İmar Komisyonu Üyesi





Edirne Belediyesi
İmar Komisyonu Raporu

Sayı:2022/34

Tarih:27.05.2022

Zorlu Enerji Trakya Bölgesi Doğal Gaz Dağıtım A.ş.' nin 27.04.2022 ve 23.05.2022 tarihli yazıları ile Edirne İli, Merkez İlçesi, Yıldırım Hacı Sarraf Mahallesi 01BR03 numaralı doğal gaz basınç düşürme istasyonu (BR) yerine ait imar planı tadilatı teklifinin onaylanması talebi hakkında yapılan inceleme neticesinde;

Söz konusu Edirne İli, Merkez İlçesi, Yıldırım Mahallesi 1064 ada 16 parselin güneyindeki alanda teklif edilen Yıldırım Hacı Sarraf Mahallesi 01BR03 numaralı doğal gaz basınç düşürme istasyonu alanının mevcut imar planında Park Alanında kaldığı tespit edilmiş olup, kaldırılan park alanı kadar alanın parkın kuzeye doğru genişletilmesi ile karşılandığı tespit edildiğinden, "Doğalgaz Dağıtım Tesis Alanı" olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği uygun görüşle Belediye Meclisinin takdirlerine sunulmuştur.


Ali YAZICI
İmar Komisyonu Başkanı

Mehmet ÖZÇUHACI
İmar Komisyonu Başkan V.



İsmail TAŞDEMİR
İmar Komisyonu Üyesi

