

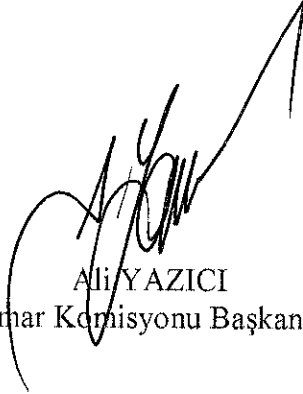
Edirne Belediyesi
İmar Komisyonu Kararı

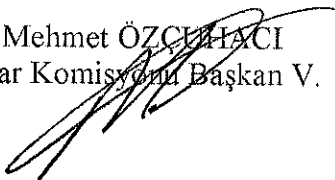
Sayı:7

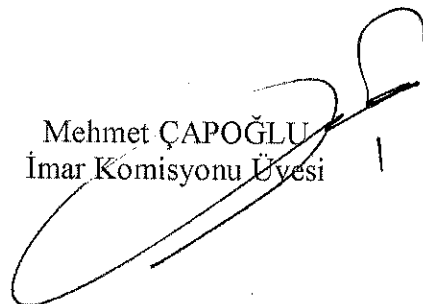
Tarih:30.03.2021

İl Jandarma Komutanlığı'nın 27.11.2020 tarih ve 6155314-/Loj.Ş. sayılı ile 02.12.2020 tarih ve 6255471-/Loj.Ş. sayılı yazıları ile Edirne Merkez İskender Köy 184 ada 2 parsel ve 185 ada 2 parsel sayılı taşınmazlarda Jandarma Şehitler Ormanı kullanımına uygun olarak ağaçlandırma alanı olarak imar planı değişikliği yapılması talebi üzerine yapılan incelemeler neticesinde;

Söz konusu Edirne Merkez İskender Köy 184 ada 2 parsel ve 185 ada 2 parsel sayılı taşınmazların mevcut imar planında Emsal:0.60 Yençok:2 kat konut alanında kaldığı, söz konusu taşınmazların ağaçlandırıldığı ve Jandarma Şehitler Ormanı kullanımına uygun olarak değiştirilmesi gerektiği tespit edildiğinden konut alanının Ağaçlandırılacak Alana dönüştürüldüğü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna karar verilmiştir.


Ali YAZICI
İmar Komisyonu Başkanı


Mehmet ÖZCİHAÇI
İmar Komisyonu Başkan V.


Mehmet ÇAPOĞLU
İmar Komisyonu Üyesi


Edirne Belediyesi
İmar Komisyonu Kararı

Sayı:9

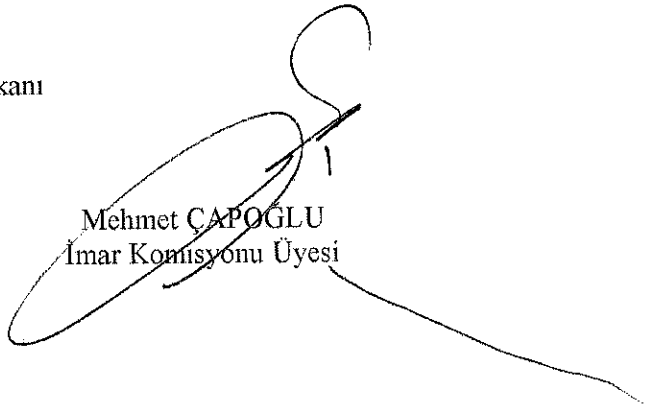
Tarih:30.03.2021

Tescilli Eski Elektrik Fabrikası Binasının bulunduğu tapunun Edirne Merkez Türkoğlu Mah. Ada 14 parsel 38 sayılı taşınmaz ile ilgili alınan Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.09.2018 tarih ve 5407 sayılı kararı ve 05.12.2016 tarih ve 3692 sayılı kararı ile ilgili olarak yapılan incelemeler neticesinde;

Söz konusu Tescilli Eski Elektrik Fabrikası Binasının bulunduğu tapunun Edirne Merkez Türkoğlu Mah. Ada 14 parsel 38 sayılı taşınmazın 2863 sayılı Kanuna göre Tarihi Mezarlık Kültür Varlığı olarak ve Tarihi Elektrik Fabrikası olarak tescilli olduğu , Kentsel Sit Alanı Etkileşim Geçiş Alanında ve aynı zamanda Tatarhaniler Mezarlığı Koruma Alanı içinde ve Edirne Kenti Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında Sosyal Tesis Alanında kaldığı ;Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.09.2018 tarih ve 5407 sayılı kararında "...Eski Elektrik Fabrikası Binasının Nikah Salonu olarak kullanımının iptaline, Tataraniler Mezarlığı olarak tescilli 38 parselin koruma amaçlı imar planı üzerine tescilli (tarihsel) mezarlık olarak işlenmesine, 38 parsel üzerinde yer alan Tescilli Elektrik Fabrikası Binasının, tescilli mezarlık alanını olumsuz etkilemeyecek bir fonksiyonu icra edecek şekilde koruma amaçlı imar planı değişikliğinin hazırlanarak kuruluma sunulmasına karar verildi." denildiği tespit edilmiştir. Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.09.2018 tarih ve 5407 sayılı kararına uygun olarak Edirne Merkez Türkoğlu Mah. Ada 14 parsel 38 sayılı taşınmazın Belediye Hizmet Alanı (Kadın ve Aile Sosyal Gelişim ve Üretim Merkezi Binası – Belediye Hizmet Birimi)'ne dönüştürüldüğü Tarihi Tescilli Mezarlık Alanı ve Tarihi Tescilli Elektrik Fabrikasına ait gerekli envanter belirtmelerinin yapıldığı , alan ve bina kullanımının plan notları ile belirlendiği 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı değişikliğinin ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliğinin Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınmak kaydıyla uygun olduğuna karar verilmiştir.


Ali YAZICI
İmar Komisyonu Başkanı


Mehmet ÖZÇUHACI
İmar Komisyonu Başkan V.


Mehmet CAPOĞLU
İmar Komisyonu Üyesi

Edirne Belediyesi
İmar Komisyonu Kararı

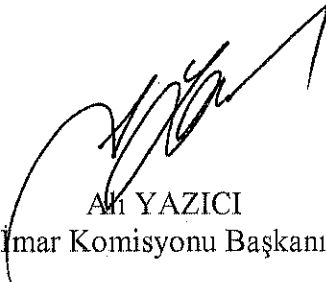
Sayı:10

Tarih:30.03.2021

Edirne İdare Mahkemesinin 09.03.2021 tarih ve 2020/778 esas sayılı kararı ile ilgili yapılan incelemeler neticesinde;

Edirne İdare Mahkemesinin 09.03.2021 tarih ve 2020/778 esas sayılı kararında “..... davacıya ait parselin bulunduğu imar adasının yine konut alanı olarak belirlendiği, yani davacının başka bir alana taşınmasını gerektirir imar planında herhangi bir işlev değişikliği olmadığı, hiçbir teknik ve hukuki neden olmamasına rağmen davacıya kendi parselinin yaklaşık 300-320 metre güneydoğusunda oluşturulan 2947 ada 6 nolu parselin tahsisinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu parselasyon işleminin uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına” şeklinde karar verildiği tespit edilmiş olup mahkeme kararının yerine getirilmesi amacıyla 2950, 2951, 2952 , 2953 sayılı adaların sınırlarının yeniden düzenlendiği , bu düzenleme neticesinde kaldırılan park alanının 2947 ada 6 parselin yerinde ayrıldığı ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi ile ilgili uygulama sınırının belirlendiği 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna karar verilmiştir.


Ali YAZICI
İmar Komisyonu Başkanı

Mehmet ÖZÇUHACI
İmar Komisyonu Başkan V.

Mehmet ÇAPOĞLU
İmar Komisyonu Üyesi

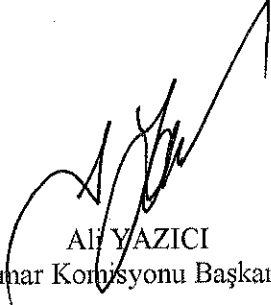
Edirne Belediyesi
İmar Komisyonu Kararı

Sayı:12

Tarih:30.03.2021

Gazi İlkokulunun 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı olarak yıkılacak olması ve Selimiye Camii ve Çevresi Kentsel Tasarım Projesi kapsamında Koruma Bölge Kurulunun 08.05.2017 tarih ve 4006 Sayılı Kararı ile onaylanan projede mevcut otopark alanı kaldırıldığından 383 adada yer alan Gazi İlkokulu Alanının kısmen Genel Otopark Alanına, kısmen de Anaokulu Alanına dönüştürülmesi ile ilgili olarak yapılan incelemeler neticesinde;

Söz konusu 383 adada 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 19 ve 20 sayılı taşınmazlar mevcut imar planında kısmen İlköğretim Okulu Alanında, kesmen de yolda kalmakta olup, söz konusu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş, yıkım işlemlerine başlanmıştır. Dünya Mirası Listesinde olan Selimiye Camii ve Külliyesi her yıl yaklaşık beş yüz bin turist'in ziyaret ettiği bir yapı olup, Koruma Bölge Kurulunun 08.05.2017 tarih ve 4006 Sayılı Kararı ile onaylanan projede mevcut otopark alanı kaldırıldığından , bu nedenle yakınında bir otopark alanı düzenlenmesi gerektiğinden, 383 adada 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 19 ve 20 sayılı taşınmazların kısmen Genel Otopark Alanı kısmen de Anaokulu Alanına dönüştürüldüğü, kaldırılan Eğitim Alanına karşılık 1283 ada 1 parsel, 1284 ada 1 parsel , 1374 ada 2 ve 3 parsellerin Belediye Hizmet Alanında kalan kısımlarının kaldırılan okul alanı kadar İlkokul Alanına dönüştürüldüğü 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı değişikliğinin ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliğinin ilgili Kurumların olumlu görüşü alınmak kaydıyla uygun olduğuna karar verilmiştir.


Ali YAZICI
İmar Komisyonu Başkanı

Mehmet ÖZÇUHACI
İmar Komisyonu Başkan V.

Mehmet ÇAPOĞLU
İmar Komisyonu Üyesi

Edirne Belediyesi
İmar Komisyonu Kararı

Tarih:31.03.2021

Sayı:13

Çevre Şehircilik Bakanlığı Edirne Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü' nün 15.02.2021 tarih ve 50760 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen değişiklik talepleri üzerine yapılan incelemeler neticesinde;

İlgi yazı ile Belediye Meclisinin 07.10.2020 tarihli toplantısında onaylanan Revizyon İmar Planı ve Plan Değişikliklerinin Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği ve 2013/17 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı genelgesi kapsamında Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Edirne Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'ne sunulduğu ve Edirne Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce 15.02.2021 tarih ve 50760 sayılı yazı ile değişiklik talepleri iletildiği tespit edilmiştir.

Çevre Şehircilik bakanlığı Edirne Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünün 15.02.2021 tarih ve 50760 sayılı yazısında belirtilen hususlara madde madde bakıldığında;

1- 2020/138 sayılı ve UİP-221768860 Pin numaralı Belediye Meclisi Kararı hakkında; PAİY 5.6. maddesi gereğince KAKS ve çekme mesafesi verilen yerlerde TAKS %60'ı geçmemek kaydıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılması mümkün olup, plan notu değişikliğine ilişkin uygulama işleminin bu çerçevede değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

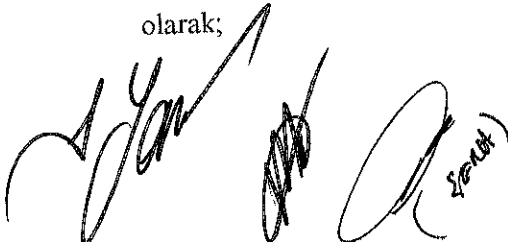
Söz konusu plan değişikliğinin açıklama raporunda değişikliğe konu imar adasından 1 nolu parselin çekme mesafesi bırakılmasından sonra cephesinin 4.72 m. kaldığı bu cephe genişliğinin PAİY 6.2. maddesine aykırı yapılaşma doğuracağı, bunun aksine 1 nolu parsel malikinin komşu parsel ile şuyulanmaya zorlanmasının vatandaşın mağduriyetine sebep olacağı nedeniyle çekme mesafelerini kaldıran bir imar planı değişikliği olduğu, adada bulunan emsal oranını ve kat yüksekliğinin değiştirilmediği açıklanmış ve bu durum tadilatın da görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. 1. Maddesine "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." hükmü gereğince, tadilatın emsal oranı artırılmadığından nüfus arttırmadığı dolayısıyla donatı dengesinin etkilenmediği, 1 parsel nolu taşınmazda mevcut çekmelerle 4.72 m. cephesinde bina oluşmasının PAİY 6.2. maddesine aykırı olması gerekçesi ile de teknik gerekçesi bulunduğu görülmektedir.

Taşınmazda ve taşınmazın bulunduğu imar adasında mevcut teşekküle göre çekme mesafeleri bırakıldığında adada bulunan tüm taşınmazlarda taban alanının %60'ı geçmeyeceği görülmekle birlikte, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereğince Taban Alanı, Plan veya Plan Notu ile değiştirilebilir bölümlerinde yer aldığından İmar Planı Değişikliğinde bu hususunda belirlenebilmesi mümkündür. (Ek1- Mevcut Teşekküle Göre Taşınmazlarda Yapılaşacak Binaların Taban Alanı Durumu)

Yukarıda izah edildiği üzere yapılan plan değişikliğinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği bakımından Mevzuata aykırılığı bulunmamaktadır. Bu nedenle değişiklik talebinin uygun olmadığına karar verilmiştir.

2- 2020/140 sayılı ve UİP-22855805 PIN numaralı İlave Plan Notu eklenmesi ile ilgili olarak;



02.11.1985 tarihli resmi gazetede yayımlanan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 27. Maddesinin 2. cümlesinde " İkili veya 3'lü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (30.00) m. olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye belediye yetkilidir." Hükümü bulunmaktaydı.

01.06.2013 tarihli resmi gazete yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde "İkili, üçlü, dördü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir." bulunmaktaydı.

Ancak söz konusu hüküm son yönetmelikte yer almamıştır. Bu nedenle 1985 yılından bu yana ikili veya 3'lü blok teşkili edecek şekilde kenttin bir çok noktasında parselasyonlar yapılmış hatta bir çok yapılaşma da geçmişten bugüne yapılaşmıştır.

Bugün itibarı ile bu parsellerde yapılanma yürürlükteki yönetmelik şartlarına göre taşınmazlarda ikili blok yerine tüm komşulardan bahçe mesafesi bırakılması durumlarında yönetmelikte belirtilen minimum cephe şartlarını sağlayamayan binalar ortaya çıkmakta buda vatandaşların mağduriyetine yol açmaktadır.

Bu durumun çözülmesi amacıyla Belediyemizce söz konusu ilave plan notu üretilmiştir. Bu plan notu kentin geneline yönelik olup genel bir uygulamadır. Kişiye veya belli bir noktaya özel bir plan notu olmamakla birlikte, plan notu sayesinde emsal oranlarına veya taban alanı şartlarına müdahale edici bir hüküm değildir. Bu nedenle ilave plan notunun nüfusu dolayısıyla yoğunluğu arttıran bir hüküm olamayacağı da açıktır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Bahçe mesafeleri" başlıklı maddesi Plan Notu ile hüküm getirilebilecek bölümünde yer alan bir maddedir. Bu nedenle bahçe mesafeleri konusunda Plan Notu düzenlenmiş olması mevzuata aykırı değildir.

İlgi yazınızda bahsedilen PAİY 4. madde pppp-3. maddesindeki belirtilen hüküm ise bu tarz ikili veya üçlü bloklarda yapılacak yapı şartlarının ayrıık nizam yapı şartlarına mı yoksa blok nizam yapı şartlarına mı tabi olacağını belirleyen bir hükümdür.

Edirne Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce 15.02.2021 tarih ve 50760 sayılı yazısında belirtilen bu tarz taşınmazların tespit edilip, taşınmazların bulunduğu adaların Blok Nizam yapılaşma şartında ve yapılacak kitlelerin plana işlenmesi şeklinde İmar Planı Revizyonu yapılması ise uygulanabilecek bir yöntem olmakla birlikte, işin hazırlanması, işin maliyeti ve sonucun alınması bakımından daha çok zaman alan ve Belediyemiz açısından ek maddi külfetler doğuracak bir işlem olacaktır.

Bu nedenle Belediyemizce İlave Plan Notu eklenerek daha kısa sürede ve maliyeti yok denecek kadar az olacak şekilde sorunun çözümü gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle değişiklik talebinin uygun olmadığına karar verilmiştir.

3- 2020/141 sayılı ve UIP-2218101, NİP-22242087 PİN numaralı Revizyon İmar Planı ile ilgili olarak;

a) Revizyon İmar Planına ait Notların 8. Maddesine 2020/140 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile aynı hususlar belirtilmiştir.

Bilindiği üzere herhangi bir planın uygulanabilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince, imar planı onayı sonrasında 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre Parselasyon Planı zorunludur. Demirkapı Mevkii Revizyon İmar Planı da parselasyon planının yapılacağı bilinerek

hazırlanmış bir imar planıdır. Arazi ve Arsa Düzenlenmeleri Hakkında Yönetmeliğin 17e maddesinde “e) Taşınmaz sahibine tahsis edilen miktarın asgari imar parsel alanından küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir.” hükmü ve yerleşmiş idari yargi kararları gereğince taşınmaz sahiplerine müstakil parsellerin verilmesi esastır. Demirkapı Revizyon İmar Planı sonrasında Parselasyon Planı yapılacak alanda ise bazı parsellerin büyüklükleri itibarı ile dar parseller olacağı açıktır. Dar parsellerin başka taşınmazlar ile hisselendirilerek vatandaşların mağdur edilmesi yerine bu plan notu ile vatandaşların başka parseller ile hisseli olmadan yapılaşması sağlanmaktadır. Bu sayede arsa maliklerinin mağduriyetinin önüne geçilmiştir. Söz konusu plan notunun mevzuata aykırılığı söz konusu değildir. Bu nedenle değişiklik talebinin uygun olmadığına karar verilmiştir.

b) Revizyon İmar Planının 10. Maddesinde TİCK alanlarında Otel izni verilmesinin PAİY 5. Maddesinin 4. Maddesine gereğince fonksiyon tanımlarını genişlettiği belirtilmiştir.

“Ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin tanımlar başlıklı 4. Maddesinde “vv) Konaklama (Turizm) alanları: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları,” olarak tanımlanmıştır. Bu göre turizm alanları yönetmelikte konaklama alanları olarak kabul edilmiştir. PAİY 19. Maddesi de Yönetmeliğin değiştirilemez hükümlerinden biridir. 19. Maddesinde “ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.” hükmü yer almaktadır. Ayrıca TİCK Alanlarında tamamı ticaret yapılaşma mümkün olup , aynı maddenin “g” fıkrasında “) Ticaret alanı: Bu alanlarda; 1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri...” hükmü yer almaktadır. Yönetmeliğin belirtilen hükümleri gereğince plan notunun açık şekilde mevzuata aykırılığından söz edilememesine rağmen bu hususta hazırlanan 22mt lik taşıt yolu kenarında kalan taşınmazların TİCK alanına dönüştürülmesinin , ilgili plan notlarına 24. Madde olarak;

“24.Ticaret -Turizm – Konut Alanları:

Bu alanlarda konut veya konut+ticaret yada yalnızca otel yapılabilir.

Yalnızca konut veya konut+ticaret yapılması durumunda bu plan notlarının 10.maddesindeki şartlara göre uygulama yapılacaktır.

Yalnızca otel yapılması durumunda E:3.00 Yençok:6 kattır”

Şeklinde plan notu eklenmesinin ve plan notlarının 10.maddesindeki “ Talep Halinde 22 Metrelik Yoldan Cephe Alan Tick Alanlarında Otel Yapılabilir. Bu Durumda Sadece Otel Yapılması Şartı İle E=3.00 Yençok= 6 Kattır.” ibaresinin kaldırılmasının Çevre Şehircilik Bakanlığı Edirne Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ nün 15.02.2021 tarih ve 50760 sayılı yazısı gereğince uygun olduğuna karar verilmiştir.

c) Revizyon İmar Planının 12. Maddesinde belirtilen kitlelerin ölçülerinin verilmesi şeklinde hazırlanan plan değişikliğinin Çevre Şehircilik Bakanlığı Edirne Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ nün 15.02.2021 tarih ve 50760 sayılı yazısı gereğince uygun olduğuna karar verilmiştir..

d) Revizyon İmar Planının 13. Maddesinde T2 kodlu Ticaret Alanlarında çekme mesafesinin bırakılmadan yapı yapılacak olmasının, ilgili yönetmelik maddesi belirtilmeden “yerleşik dokularca (Meskun Alanlarda) çözüm üretilmesi amacıyla düzenlenmiş hükümlerden yola çıkılarak, birkaç imar adası ve/veya parsel için istisnai hükümler düzenlenmesinin, oluşturulacak dokuda farklı

taban alanı ve çekme mesafesinin uygulamaları için plan hükmü oluşturulmasının .. planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı belirtilmiştir.

Revizyon İmar Planımızın bulunduğu alan meskun alan değil gelişme alanıdır. Bunun yanında T2 kodlu Ticaret adası oluşturulan Meydana ulaşımı sağlayan yaya aksı niteliğinde olan Yeşil bant ve Kültür Merkez ile güçlendirilmiş yolun bitiminde park alanlarıyla bütünleştirilmiş bir alanda planlamıştır. Söz konusu İmar Adası TÛM PLANDA YALNIZCA 1 ADET bulunmaktadır ve imar adasının etrafının tamamı yeşil bantlar ve yine bu ticarete hizmet edecek otoparkla donatılmıştır. Tasarım açısından yapılmasının sebebi aks üzerinde vatandaşların faydalanacağı bir kafe veya yeme-içme noktası oluşturmaktır. Ayrıca PAİY yönetmeliğinin "Bahçe mesafeleri" başlıklı bölümü varsa Plan Notlarına öncelik taşıdığından planda çekme bırakılması veya bırakılmaması tasarımın tercihidir. Bu nedenle bu maddenin açıkça mevzuata aykırılığında bahsedilmesi mümkün değildir. Bu nedenle değişiklik talebinin uygun olmadığına karar verilmiştir.

4- 2020/142 sayılı ve UIP-16859, NİP-23264 PİN numaralı Belediye Meclisi Kararının yalnızca Meclis Kararının gönderilmiş olduğu e-plan otomasyon sistemine de bir yükleme olmadığı belirtilmiştir.

Belediye Meclisimizce Lalapaşa Yolu üzerinde gerekli izinleri alınarak 06.09.2019 tarih ve 2019/146 sayılı Belediye Meclisi kararımızla 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına Notlarına uygun olarak Karayolu Kenarı Servis Alanı niteliğinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı onaylanmıştır. Söz konusu Meclis kararında 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesinde yer alan bir hükme dayanılarak taşınmazlarda oluşacak terklerin %45'e tamamlanan kısmının bedel olarak karşılığının Belediyemize yatırılması kararı da alınmıştır.

Söz konusu Belediye Meclisi kararı 2017/13 sayılı Genelge ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 35. Maddesi gereğince Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmiş, gönderilen yazı üzerine böyle bir bedel alınamayacağı yönünde bildirim yazısı olan Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.01.2020 tarih ve E:1034 sayılı yazısı bulunmaktadır.

Söz konusu eleştirinin gereklerinin yerine getirilmesinde uygulama yöntemi konusunda Belediyemizce görüş sorulmuş olup, söz konusu görüş bakanlıkça cevaplanmıştır.

Gelen cevap sonrasında Müdürlüğünüzün eleştiri doğrultusunda daha önceki onama kararından bedel alınmasına yönelik kısımlar çıkarılarak karar tashih edilmiştir.

Yapılan işlem Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün eleştirisi doğrultusunda yapılan bir işlem olup mevzuata aykırı bir yönü bulunmamaktadır. Bu nedenle değişiklik talebinin uygun olmadığına karar verilmiştir.

Ali YAZICI
İmar Komisyonu Başkanı

Mehmet ÖZÇUHACI
İmar Komisyonu Başkan V.

Mehmet ÇAPOĞLU (ŞEHİR KODU YORUMU)
İmar Komisyonu Üyesi

Ç.Ş.B. Edinme İl Müdürlüğünde mevzuat ve diğer Edinme Belediye Meclisinin yukarıda belirtilen kararları ile ilgili yapmış olduğu bildirimlerimize karşı komisyonun aldığı olduğu kararın 3 ve 4 nolu orada delillerine hatırlan yorum.

Edirne Belediyesi
İmar Komisyonu Kararı

Sayı:14

Tarih:31.03.2021

Belediyemizce uygulanmakta olan imar plan notları ile 25.03.2021 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik birlikte değerlendirilerek yapılan incelemeler neticesinde;

Kavgaz, Kimyalar Ve Dörtkaya Mevkii Revizyon İmar Planı Notları'nın "A- Genel Hükümler" başlıklı bölümünün 4. Maddesinde "4. Otopark alanlarının parselde çözülmesi zorunludur. Ancak tek bodrum katlı, bodrum katta üstteki bağımsız bölüme ait bölüme eklenti depo piyes olmayan, bodrum katta yalnızca yönetmelikte uygulanması zorunlu ortak alanların yer aldığı, taşınmaz bahçesinde havuz sosyal tesis gibi özel kullanımlar olmayan yapılarda yönetmelik gereği olan otopark sayısının kısmen veya tamamen karşılanamadığı durumlarda otopark yönetmeliği hükümleri uygulanabilir." hükmü bulunduğu,

"D- TİCARET VE KONUT ALANLARI (TİCK) PLAN NOTLARI"nın 4. maddesinde "Otopark Alanlarının Parselde Çözülmesi Zorunludur. Ancak Tek Bodrum Katlı, Bodrum Katta Üstteki Bağımsız Bölüme Ait Bölüme Eklenti Depo Piyas Olmayan, Bodrum Katta Yalnızca Yönetmelikte Uygulanması Zorunlu Ortak Alanların Yer Aldığı, Taşınmaz Bahçesinde Havuz Sosyal Tesis Gibi Özel Kullanımlar Olmayan Yapılarda Yönetmelik Gereği Olan Otopark Sayısının Kısmen Veya Tamamen Karşılanamadığı Durumlarda Otopark Yönetmeliği Hükümleri Uygulanabilir. 05.11.2014 Tarihinden Önce Ruhsat Almış Yapılarda Otopark Yönetmeliği Hükümlerine Göre Uygulama Yapılacaktır." hükmü bulunduğu,

B- FIRINLARSIRTI MEVKİİ PLAN NOTLARI'nda ise otopark alanları ile ilgili bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu bölgelerde ticaret alanları aynı zamanda konut kullanımları ile birlikte yer aldığından konut otoparkları ile ticaret otoparkları birlikte tasarlanmaktadır. Bu tür otoparklar konumu itibarı ile tam manasıyla kullanılmadığından araçlar bu otoparklara park edilmeyerek yollara bırakıldığından bu hususun önüne geçmek amacıyla yeni onaylanan Otopark Yönetmeliği de dikkate alınarak belirtilen maddelerin yeniden düzenlenmesi ve yürürlükteki plan notları ile Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ve amacıyla;

“D- TİCARET VE KONUT ALANLARI (TİCK) PLAN NOTLARI”nın 4. Maddesi ve Kavgaz, Kimyalar Ve Dörtkaya Mevkii Revizyon İmar Planı Notları'nın “A-Genel Hükümler” başlıklı bölümünün 4. Maddesinin “Konut, ticaret, konut ve ticaret (TİCK) işlevli parsellerde ;

A. Sadece Konut yapılması durumunda yapının ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde karşılanacaktır.

B. Sadece Ticaret yapılması durumunda yapının ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde karşılanacaktır.

C. Belediye Meclis kararı ile yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği kayıt altına alınan cadde ve sokaklarda, konut işlevli bağımsız bölümlerin ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde; zemin veya bodrum katlardaki yoldan direk giriş alan ticari işlevli bağımsız bölümlerin (Dükkan, market, mağaza vb.) ihtiyacı olan otopark, yol cephelerinde açık olarak parselinde karşılanacaktır.

D. Konut+Ticaret(TİCK) işlevli parsellerde;

D.1. Konut işlevinin ihtiyacı olan otopark; ticaret işlevinin gerektirdiği otoparklardan bağımsız, açık veya kapalı olarak parselinde,

D.2. Yol cephesinden giriş alan ticaretlerin (dükkan, mağaza, market vb.) ihtiyacı olan otoparklar; yol cephelerinde açık olarak,

D.3. Yol cephesinden giriş almayan üst katlarda yer alan ticari bölümlerin (büro, ofis vb.) ihtiyacı olan otoparklar; açık veya kapalı, konut otoparklarından ayrı olarak düzenlenir.

E. Yürürlükteki otopark yönetmeliğine göre adedi hesaplanan; yukarıda tarif edilen yöntemlerle otopark düzenlemesinin yapılamadığı ilgili idarece en az 3 teknik eleman imzalı bir raporla tespit edilmesi halinde parsellerde farklı çözümleri onaylamaya ilgili belediyesi yetkilidir.” şeklinde değiştirilmesinin, aynı plan notunun B- FIRINLARSIRTI MEVKİİ PLAN NOTLARINA 18.madde olarak eklenmesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Ali YAZICI
İmar Komisyonu Başkanı

Mehmet ÖZÇUHACI
İmar Komisyonu Başkan V.

Mehmet ÇAPOĞLU
İmar Komisyonu Üyesi

(KARAR 04 - RED - ŞERH KODU YARURUM)
3194. Sayılı İmar Kanununun 37. ve 44. Maddeleri ile 22.02.2016
2 tarihli ve 30.340 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Otopark
Yönetmeliği ile, otopark kullanımlarının müter, ofis ve diğer
sektörler belirtilmiştir. Uygulama buna göre yapılacaktır.
(Yürürlükte olan diğer mevzuatla uyumlu olarak)