

T.C.
MALKARA BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

KARAR TARİHİ : 04.08.2015
KARAR NO : 202
KONUSU : Plan İtirazı Hk.
MECLİS BAŞKANI : Ulaş YURDAKUL
MECLİS KÂTİPLERİ : Ali İhsan USLU, Nuran BAŞKÜTÜK
OTURUMA KATILAN MECLİS ÜYELERİ: H. Vasfi GÜNER, Hüseyin SİMEN, Cem ÖZKAN, Volkan SOĞANCILAR, Nuri DİNÇER, Bahaettin CÖMERT, Hikmet ALTUĞ, Ersan TEPE, Recai ÖRS, Ahmet ŞENTÜRK, Uğur EKER, Selma ŞENTÜRK, Ahmet BEDEL, Cengiz ERGEN, Selma ÇOLAK, Şaban SAYILIR, Mutlu GÜRER, İbrahim ZİLBASTI, Mesut ŞAHİN.
OTURUMA KATILMAYAN MECLİS ÜYELERİ : Afşin TURAN (İZİNLİ), Celal YILMAZ (İZİNLİ), Orkun Ekrem YILMAZ (İZİNLİ), Şinasi KOLTUK (İZİNLİ).

MECLİS KARARI

5393 Sayılı Belediye Kanununun 20. Maddesine göre, Belediye Meclisi 04.08.2015 Salı günü saat:16:00' da Belediye Binasındaki Meclis Odasında Ağustos Ayı Toplantısı Başkan Ulaş YURDAKUL Başkanlığında Olağan toplandı.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.07.2015 tarih ve 1895 sayılı Plan İtirazı hakkındaki yazısı Meclise okundu. Meclise sunuldu.

Yapılan Müzakerelerden sonra gereği düşünüldü.

İlgi:07.07.2015 tarih ve 1900 sayılı MALTAŞ' ın dilekçesi.

İlçemiz Camiatik Mahallesi, ada:387, parsel: 4, 6.598,53m2 yüzölçümlü Karyem Gıda Sanayi İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı taşınmaz ile ada:388 parsel:6 2ha 6.034 m2 yüzölçümlü İsmail Hakkı GÜLERMAN, Metin İLGÜN ve Hüseyin SÖNMEZ adına kayıtlı taşınmazlar, 07.02.2014 tarihli ve 22 sayılı BMK onaylı Uygulama İmar Planına göre G-17-b-14-a-4-a ve G-17-b-14-a-4-b paftasında , 4527900-4527840 enlem ve 492227-492070 boylam koordinatları arasında emsal:1.00, yençok::serbest olmak üzere yapılaşma koşulları, ticaret alanında kalmaktadır. 17.02.2015 tarih ve 67 sayılı BMK ile kabul edilen emsal:1.20 ve yençok::serbest olan uygulama imar planı değişikliği, 12.05.2015 tarih ve 473 Sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin Meclis kararı ile emsal:1.00 olmak koşulu ile oyçokluğu ile onaylanmıştır. Yeşil alanın miktarının azaldığını ifade ederek iki üye red oyu vermiştir. İlgili dilekçede; Ada:387, Parsel:4 ve Ada:388, Parsel:6 nodaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz edilmiştir.

İlgi dilekçede; “12 metre yol genişliğindeki Sinan Paşa Caddesi ile 15 metre yol genişliğindeki Londra Asfaltı Caddesinin (yan yol) kesiştiği yerde bulunan park alanı ve 5 metrelik ilave yaya yolunun kaldırılıp bitişiğindeki parselle katılmasıyla bu kavşaktaki araç giriş çıkışları zorlaşacak, istenmeyen trafik kazalarına sebep olabilecektir.” Denilmiş olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde “İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik

alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.” şeklinde tanımlanmış olup plan değişikliğiyle kapatılan yolun taşıt trafiğine uygun kriterlerde olmadığı ve bu sebepten araç giriş çıkışlarını engel teşkil edilecek bir durum bulunmamaktadır.

İlgi dilekçede; “Kaldırılmak istenen park alanı ve ilave yaya yolu parselimiz ve komşu parsellerin önünde meydan fonksiyonunda geniş bir alan oluşturulmuş iken, bu ferah alan kaybolacak, parselimiz ve komşu parseller değer kaybı yaşayacaktır.” Denilmiş olup İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün görüşüne göre; mevcut planda park olan yerde yol genişliğini açısını değiştirilmemiş olup, 25.00m çekme mesafesi verilerek alanda binalaşma oluşmayacaktır. Mevcutta parsellerin cephe aldıkları alan ve yollar değişmeyecektir. İki plan arasında yeşil alanın yer değiştirmesindeki değer kaybı hakkında rayiç bedeller ile karşılaştırılabilir.

İlgi dilekçede; “Kaldırılarak bitişiğindeki parselle dahil edilmek istenen park alanı ve 5 metrelik yaya yolu parselimizin ve komşu parsellerin uluslararası karayolu olan Londra Asfaltına olan cepheleri yok edilmekte olup uluslararası Londra Asfaltı karayolundan görünürlüğümüz kalmayacaktır.” Denilmiş olup 07.02.2015 tarih ve 22 sayılı BMK onaylı Malkara İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına göre mağduriyeti belirtilmiş olan parsellerin Londra Asfaltına cephesi bulunmamaktadır.

İlgi dilekçede; “Kaldırılarak plan değişikliği talebinde bulunan parsel sahiplerine katılmak istenen park alanı ve 5 metre genişliğindeki yaya yolu ile karşılığında emsal büyüklükte belediyeye terk edilmek istenen park alanı ve 5 metrelik yaya yolu arasında çok yüksek değer farkı bulunmaktadır. Parsele dahil edilmek istenen park alanı ve 5 metre genişliğindeki yaya yolu Uluslararası Londra Asfaltı karayoluna cepheli yüksek kıymete sahip iken karşılığında belediyeye bırakılmak istenen park alanı ve yol dere yatağı bir bataklık alanda kullanışsız ve fonksiyonuna uygun olmayan kıymetsiz bir alanda bırakılmaktadır. Böylece plan değişikliği talebinde bulunan parsel sahipleri lehine yüksek derecede bir menfaat sağlanmaktadır. Tam aksine ise parselimiz ve komşu parseller değer kaybedecektir.” Denilmiş olmakla beraber Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda mevcutta 550 m²'lik alana karşılık aynı m²'de bir alan önerilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26 Maddesinin (b) bendinde “İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Denilmekte olup yönetmelik maddesinde belirtilen ve uygulanması gereken kriterlere uyulmuş bulunmaktadır.

İlgi dilekçede; “Plan değişikliği talebinde bulunan parsel sahipleri değişiklik talebinde bulunurlarken ilgili parselle turistik tesis yapacaklarını belirtmelerine rağmen plan değişikliği sonucu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselle ait lejant ‘Turistik Tesis Alanı’ olarak değiştirilmemiş ve ‘Ticari Alan’ olarak kalmıştır.” Denilmiş olup Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 14.maddesinin 3.bendinde “Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.” ifadesine göre otel gibi turistik tesislerin ticaret alanı olarak gösterilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

İlgi dilekçede; “Ayrıca bu yer S.S. Malkara Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi’nin yeri iken 2004 yılında Maltaş Nakliyat ve Petrol Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş. ‘ne devri olup belediyeye yeşil alan olarak terk edilmiştir. Bu yerin sivil toplum örgütünden bedelsiz olarak alınıp şahsa verilmesi yanlış olup, etik değildir. Ayrıca böyle bir plan değişikliği yapılacaksa bu yeşil alanı şirketimize bedeli karşılığında veya o yer kadar bize yeşil alan bırakılarak tarafımıza tahsis edilmesini istiyoruz.” Denilmiş olup Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 13. Maddesi 2. Bendinin (e) fıkrasında “Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.” Şeklinde tanımlanarak İmar Kanununun 18.maddesine göre Düzenleme Ortaklık Payı Kapsamında kamulaştırma alanları arasında yeşil alanların yer aldığını ve Kadastro Kanunu’nun 16.maddesinin (a) bendine göre “Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.” İfadesine göre kamu adına yeşil alanlar kullanılabilir. Ayrıca Kamulaştırma Kanununun 35.maddesine göre “İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinin muvafakatı ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez.” şeklinde ifade edilmiştir.

Gerekli belgeler hazırlanmış olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31.Maddesine istinaden 17.02.2015 tarih ve 67 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kesinleşmiş olup Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi internet sitesinde 15.06.2015 tarihinden itibaren bir ay süreyle askıya çıkarılmıştır. 07.07.2015 tarihli Maltaş Nak. Ve Petr. Ür. San. Ve Tic. A.Ş tarafından Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz edilmiştir. Belediye Meclisince görüşülerek İmar Komisyonuna havalesine oybirliği ile karar verildi.

Ulaş YURDAKUL
MECLİS BAŞKANI

Ali İhsan USLU
KÂTİP ÜYE

Nuran BAŞKÜTÜK
KÂTİP ÜYE