

T.C.
PALANDÖKEN İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYONU BAŞKANLIĞI

Sayı :

Konu : İmar Plan tadilatı

30.10.2020

KOMİSYON RAPORU

Belediye Meclisimizin 05.10.2020 tarih ve 108 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen karara istinaden; İmar Komisyonumuz 07.10.2020, 08.10.2020, 27.10.2020, 30.10.2020 tarihlerinde toplanarak,Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan M.Solakzade, H.Avni Ulaş Mahallelerinde bulunan, pafta numaraları I46A-15B-4C, I46A-15B-4B, I46A-15C-1B, I46A-15B-3A, I46A-15B-3D, I46A-15C-2A, I46A-15B-3C, I46A-15C-2B, I46B-11A-4D, I46B-11D-1A, I46B-11D-1D, I46B-11D-1B, I46B-11D-1C olan 200 HA lık alandaki taşınmazlarda mahallinde ve paftasında yapılan incelemeler sonucu aşağıdaki kararı almıştır.

ALINAN KARAR:

Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan, M.Solakzade, H.Avni Ulaş Mahallelerinde bulunan, pafta numaraları I46A-15B-4C, I46A-15B-4B, I46A-15C-1B, I46A-15B-3A, I46A-15B-3D, I46A-15C-2A, I46A-15C-2D, I46A-15B-3C, I46A-15C-2B, I46B-11A-4D, I46B-11D-1A, I46B-11D-1D, I46B-11D-1B, I46B-11D-1C, I46B-11A-1C olan 200 HA lık alanda imar plan değişikliği talebi;

Mahallinde ve paftalarında yapılan tetkik ve incelemeler neticesinde; bahse konu Erzurum İli, Palandöken İlçesi, M.Solakzade ve H.Avni Ulaş Mahallelerinde bulunan; pafta numaraları I46A-15B-4C, I46A-15B-4B, I46A-15C-1B, I46A-15B-3A, I46A-15B-3D, I46A-15C-2A, I46A-15C-2D, I46A-15B-3C, I46A-15C-2B, I46B-11A-4D, I46B-11D-1A, I46B-11D-1D, I46B-11D-1B, I46B-11D-1C, I46B-11A-1C olan 200 HA lık alanda;

1- Hüseyin Avni Ulaş Mahallesinde, 6364 Ada, 1 Parselde kayıtlı taşınmaz İmar Planlarımızda E=1, Yençok=9.50 m Pazar Alanı olarak gözükmekte olup, 7500 m² Park Alanı ayrılarak, BL-8 Kat, TAKS:0.30 E=2.40 olacak şekilde plan tadilatına,

2- Hüseyin Avni Ulaş Mahallesi 5898 Ada, 1 Parselde kayıtlı taşınmaz İmar Planlarımızda Çocuk Bahçesi olarak gözükmekte olup, TAKS:0.40 Yençok=21.50 m Ticaret+Konut olacak şekilde, 2189 m² lik Yeşil alan ve İdari Hizmet Alanı'nın kuzeyinde 1097 m² yeşil alan ve kalan 250 m² lik ihdas alanında E:1 Hmax=6.50 Ticaret+Konut olarak plan tadilatına,

3- Hüseyin Avni Ulaş Mahallesi, 4459 Ada, 2 Parsel de kayıtlı taşınmaz İmar Planlarımızda E:1.50 Yençok:18.50 m Okul Alanı olarak gözükmekte olup, BL-5 Kat TAKS=0.40 E=2.00 Konut Alanı olarak plan tadilatına ve I46B-11D-1A ile I46B-11D-1D paftalarına denk gelen İmar Planlarında E:1.50 Yençok=18.50 İlkokul Alanı olarak gözüken alan E:1.80 Yençok=18.50 olarak plan tadilatına; bu iki okul alanına eşdeğer yeşil alan I46B-11D-1C ve I46B-11D-1D paftalarına denk gelen İmar Planlarımızda Orman Alanı olarak gözüken alanda E=1.50 Yençok=18.50 m lik Okul Alanı planlanarak yeşil alan ihtiyacını karşılamak amacıyla Orman Alanı'nın Rekreasyon Alanı olarak plan tadilatına,

4- Müftü Solakzade Mahallesi, 1286 Ada, 2 Parselde kayıtlı taşınmaz İmar Planlarımızda E:1.00 Spor Tesis Alanı olarak gözükmekte olup, BL-5 Kat TAKS:0.40

KAKS:2.00 olacak şekilde kabulüne, karşı oyları ve oy çokluğuyla 30.10.2020 tarihinde karar verildi.

KARŞI OY GEREKÇESİ

Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan Müftü Solakzade Mah. Ve Hüseyin Avni Ulaş Mahallelerinde 200 hektarlık alanda plan değişikliği uygulaması yapılmak istenmektedir.

Komisyon çalışmalarımız neticesinde böyle büyük bir alanda, ihtiyacın ötesinde mikro noktalar tespit edilerek bu bölgelerle ilgili, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ve İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin cevaz vermediği hususlar geçirilmek istendiği tarafımda gözlemlenmiştir.

Kamu yararına ve özel müteşebbisin haklarını korumak adına ada bazlı getirilecek plan değişiklikleri ile varsa problemler alanlar çözüme kavuşturulabilir. Okul alanlarının, yeşil alanların ve spor tesis alanlarının konut alanlarına çevrilmesi, eşdeğer alanların makul olmayan uzak yerlerde gösterilmesi kamu yararı açısından sakıncalıdır.

Gözlemlerim ve tespitlerim neticesinde 200 hektar bir alanda revizyon yapılmasına ihtiyaç olmadığı kanaatindeyim.

Yukarıdaki izahatım üzerine muhalefet şerhinin sunulması zarureti hasıl olmuştur.
02.11.2020

METEHAN VARLI
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Üyesi

KARŞI OY GEREKÇESİ

Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

İ bendinde Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

Standartlar 5. Maddesinde belirtildiği üzere

(5) Planlarda, turizm merkez ve bölgelerinde yılın belirli dönemlerinde ikamet edilen konut alanlarında nüfusun gelecekte sürekli yerleşeceği varsayılarak gerekli kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile ihtiyaca karşılık gelecek otopark alanlarının ayrılması zorunludur. Bu alanlar, ayrıldığı amaca uygun yapılaşma gerçekleşinceye kadar park, çocuk bahçesi veya spor alanı olarak kullanılabilir.

Yürüme mesafeleri 2. Maddesinde belirtildiği üzere

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkökuller fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

Yukarıda planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde de belirtildiği üzere Hacısalih efendi mahallesi Ada:1286 parsel:2 de kayıtlı spor tesis alanın değiştirilerek konut+ticari alanı olarak değiştirilmesi yapılaşması tamamen bitmiş bölge de yaşayan insanların sosyal yaşam alanını elinden almak tır. Bu yüzden imar komisyonu üyesi olarak komisyonumuzda görüşülen mülkiyeti OGD mimarlık müh. İnş.taah.a.ş ye ait plan değişikliğini kabul etmediğimi ve bu konudaki savunmam üstteki gibidir.

Yüce Meclisin bilgisine arz olunur.

ALİRIZA KIRBAŞ
Meclis Üyesi

Komisyon Başkanı
Vakur ALEMDAR

Seçilmiş Üye
Yavuz KOCAMAN

Seçilmiş Üye
Ensar ÖZDEMİR

Seçilmiş Üye
Metehan VARLI

Seçilmiş Üye
Ali Rıza KIRBAÇ

T.C.
PALANDÖKEN İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYONU BAŞKANLIĞI

Sayı :

Konu : İmar Plan tadilatı

30.10.2020

KOMİSYON RAPORU

Belediye Meclisimizin 05.10.2020 tarih ve 104 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen karara istinaden; İmar Komisyonumuz, 07.10.2020, 08.10.2020, 27.10.2020, 30.10.2020 tarihlerinde toplanarak, Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Hacı Salih Efendi Mahallesi 1286 Ada, 2 Parsel de kayıtlı taşınmaz mahallinde ve paftasında yapılan incelemeler sonucu aşağıdaki kararı almıştır.

ALINAN KARAR:

Mülkiyeti OGD Mimarlık Müh.İnş.Taah.İnş.Malz.Petr.Ürn.Yurt İşletmeciliği San.ve Tic.A.Ş 'ye ve hissedarlarına ait Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Hacı Salih Efendi Mahallesi, 1286 Ada, 2 Parsel de kayıtlı taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarımızda Spor Tesis Alanı olarak gözükmektedir.

OGD Mimarlık Müh.İnş.Taah.İnş.Malz.Petr.Ürn.Yurt İşletmeciliği San.ve Tic. A.Ş ve hissedarları, Spor Tesis Alanı olarak kayıtlı taşınmazın değiştirilerek, BL-8 Kat veya E=2.5 olarak Ticari+Konut olarak değiştirilmesini içeren plan değişikliği talebi;

Mahallinde ve paftalarında yapılan tetkik ve incelemeler neticesinde, bahse konu Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Müftü Solakzade (Hacı Salih Efendi) Mahallesi 1286 Ada, 2 Parseli kapsayan plan değişikliği, yapılan komisyon çalışmalarında 05.10.2020 tarih 108 sayılı Meclis Kararında belirtilen karar ile 200 HA'lık alan içerisinde değerlendirilerek BL-5 Kat TAKS:0.40, KAKS:2.00 olacak şekilde kabulüne, karşı oyları ve oy çokluğuyla 30.10.2020 tarihinde karar verildi.

KARŞI OY GEREKÇESİ

Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

İ bendinde Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

Standartlar 5. Maddesinde belirtildiği üzere

(5) Planlarda, turizm merkez ve bölgelerinde yılın belirli dönemlerinde ikamet edilen konut alanlarında nüfusun gelecekte sürekli yerleşeceği varsayılarak gerekli kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile ihtiyaca karşılık gelecek otopark alanlarının ayrılması zorunludur. Bu alanlar, ayrıldığı amaca uygun yapılaşma gerçekleşinceye kadar park, çocuk bahçesi veya spor alanı olarak kullanılabilir.

Yürüme mesafeleri 2. Maddesinde belirtildiği üzere

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

Yukarıda planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde de belirtildiği üzere Hacısalih efendi mahallesi Ada:1286 parsel:2 de kayıtlı spor tesis alanının değiştirilerek konut+ticari alanı olarak değiştirilmesi yapılaşması tamamen bitmiş bölge de yaşayan insanların sosyal yaşam alanını elinden almak tır. Bu yüzden imar komisyonu üyesi olarak komisyonumuzda görüşülen mülkiyeti OGD mimarlık müh. İnş.taah.a.ş ye ait plan değişikliğini kabul etmediğimi ve bu konudaki savunmam üstteki gibidir.

ALİRIZA KIRBAŞ
Meclis Üyesi

KARŞI OY GEREKÇESİ

Mülkiyeti OGD Mimarlık Müh. İnş. Taah. A.Ş 'ye ait Solakzade Mah. (Hacı Salih Efendi) 1286 ada 2 parselde kayıtlı emsal 1.00 spor tesis alanı olarak görünen taşınmazın imar plan tadilatının yapılarak, , emsal 2.00 BL5 ticaret+ konut alanına çevrilmesi talebi imar planının; şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı görülmektedir.

İmar plan değişikliklerinde kamu yararının üstünlüğü ilkesine uyulması gerekmektedir. İmar planlarının yapımı sırasında bugünün yanında gelecekte düzenli ve sağlıklı bir çevre oluşturulması ve kamu yararı önceliklidir.

İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21. Maddesinin 2. fıkrasına göre; İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde değişiklik yapılabilmesi için imar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde 500 m. çap alanında eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.

Plan değişikliği istenen söz konusu yer 1960 m2 olup emsal 2.00 BL5 ticaret+ konut istenmektedir. Sadece burada oluşacak nüfus yoğunluğundan kaynaklanan sosyal donatı ve yeşil alan ihtiyacı yaklaşık 1000 m2'dir. Yine bu söz konusu yeşil alanın da aynı bölge içerisinde gösterilmesi şarttır. Yeşil alan ve sosyal donatı alanlarının mevcut yerden 500 m üzerindeki uzaklıklarda gösterilmesi bölge halkının ihtiyaçlarını göz ardı etmek anlamına gelecektir.

Ayrıca taşınmaz daha önce kamu adına tapulu iken, ilgili kurum tarafından yakın bir geçmişte talepte bulunan firmaya mevcut haliyle satılmıştır. Bu satış işleminin kamu yararına uygunluğunu irdemiyorum. Fakat burada yapılacak plan değişikliği ile bir değer artışı söz konusu olacaktır. Mevcut tadilatın satıştan önce yapılması gerekli iken yapılmadığı görülmektedir.

Yukarıdaki izahatım üzerine İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21. Maddesinin 2. fıkrasına göre muhalefet şerhinin sunulması zarureti hasıl olmuştur. 02.11.2020

Yüce Meclisin bilgisine arz olunur.

METEHAN VARLI
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Üyesi

Komisyon Başkanı
Vakur ALEMDAR

Seçilmiş Üye
Yavuz KOCAMAN

Seçilmiş Üye
Ensar ÖZDEMİR

Seçilmiş Üye
Metehan VARLI

Seçilmiş Üye
Ali Rıza KIRBAÇ