



T.C.
KARS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Toplantı Dönemi	2022/4
Toplantı	8
Birleşim	1
Oturum	1
Karar Tarihi	01.08.2022
Karar Numarası	71

KONU : Taşınmaz Satışı,

KARAR : Gündemimizin 1. Maddesini teşkil eden; Kars Merkez Şehitler Mahallesi ada 268, parsel 10'da kayıtlı taşınmazın ön tarafında bulunan belediyemize ait ihdas alanının doğrudan satışına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.07.2022 tarih ve 38319 sayılı teklif yazısı, teknik rapor ve ekleri ile birlikte okunarak müzakereye sunuldu.

Yapılan müzakere sonucunda; Kars Merkez Şehitler Mahallesi ada 268, parsel 10' da kayıtlı mülkiyeti şahsına ait taşınmazın ön tarafında bulunan İ-harfi ile gösterilen Kars Belediyesine ait ihdas alanının satışının yapılması talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ön tarafında ekli krokide bulunan İ-harfi ile gösterilen 17,51m²'lik mavi ile boyalı kısım ihdas alanı olup; Söz konusu parsel ile tevhit edilmek şartıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Bitişik Nizam Dört (B-4) kata müsait mesken bölgesinde kalan taşınmazın imar planı açısından uygun olduğu belirtilmiştir.

Kars İli Merkez İlçesi Şehitler Mahallesi ada 268, parsel 10'da kayıtlı mülkiyeti şahsına ait taşınmazın ön tarafında bulunan İ-harfi ile gösterilen 17,51 m²'lik taşınmazın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi gereğince ve 3194 sayılı İmar Kanununun 17.maddesine göre doğrudan (ihdas alanı) satışının yapılması teklifi oylamaya sunuldu. Yapılan işaretili oylama sonucunda katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

Gereği için alınan bu kararın bir suretinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine oy birliği ile karar verildi.

MECLİS BAŞKANI

ÜYE

ÜYE

ÜYE

Türker ÖKSÜZ
Vali
Belediye Başkan V.

Abidin ÇEKİÇ
Mali Hiz. Müd. V.

Kamil ERGÜN
Yazı İşl. Müd. V.

Ali TARLAK
İmar ve Şeh. Müd. V.



T.C.
KARS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Toplantı Dönemi	2022/4
Toplantı	8
Birleşim	2
Oturum	1
Karar Tarihi	02.08.2022
Karar Numarası	72

KONU : Plan Değişikliği,

KARAR : Gündemimizin 2. Maddesini teşkil eden; Kars Merkez Cumhuriyet Mahallesi 438 ada, 5-19 ve 21 parsellerin plan tadilatına ilişkin 06.07.2022 tarih ve 67 sayılı meclis kararı ile istenilen teknik komisyonu tarafından hazırlanan rapor ve ekleri ile birlikte okunarak müzakereye sunuldu.

Yapılan müzakere sonucunda; 1-KUİP-36277895 KNİP-36041106 numarasıyla PİN sistemine kayıt edilen Kars Merkez Cumhuriyet Mahallesi 438 ada 5,19 ve 21 parsellere ilişkin sunulan plan değişikliği Kars Belediye Meclisince değerlendirilmesi talep edilmektedir.

2-Söz konusu Kars Merkez Cumhuriyet Mahallesi 438 ada 5,19 ve 21 parseller Kars Belediye Meclisi'nin 13/12/2021 tarih ve 129 sayılı kararıyla onaylanan, Kars Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25/02/2022 tarih ve 3480 sayılı kararına istinaden Belediye Meclisi'nin 08/04/2022 tarih ve 45 sayılı kararıyla kesinleşen Kars İli Merkez İlçesi Koruma Amaçlı İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projesi kapsamında; Akaryakıt Alanında kalmaktadır.

3-Sunulan Plan değişikliği önerisi ile; Kars Belediye Meclisi'nin 13/12/2021 tarih ve 129 sayılı kararıyla onaylanan, Kars Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25/02/2022 tarih ve 3480 sayılı kararına istinaden Belediye Meclisi'nin 08/04/2022 tarih ve 45 sayılı kararıyla kesinleşen Kars İli Merkez İlçesi Koruma Amaçlı İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projesi kapsamında; 438 ada 5,19 ve 21 parseller Akaryakıt Alanından, TAKS:0.90 E:4.50 Yençok:15.50metre Ticaret Alanına çevrilmesi amaçlanmaktadır.

4-Sunulan plan değişikliğinde; Plan Kapsamında Belirtilmeyen Hususlarda 2863 Sayılı Kanun ve İlke Kararları Geçerlidir.

5-Yapılan incelemede;

5.1-Kars Merkez Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümlerinde yer alan "Koruma amaçlı imar planının ve sit alanlarının bütünlüğünü bozacak ve geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev ve yoğunluk dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz." Hükümü bulunmakta olup plan bütünlüğünü bozduğundan Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümlerine aykırıdır.

5.2-Kars Merkez Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümlerinin Yapı Yükseklikleri başlıklı 5.6. maddesinde yer alan "Kentsel Sit Alanı içerisindeki ticaret alanlarında yapı yüksekliği 2 katı ve 0 (sıfır) kotundan itibaren 6 metreyi, görünen yüzleri de hiçbir şekilde 6.50'yi geçemez." Hükümü bulunmakta olup söz konusu plan değişikliğinde Yençok: 15.50 metre olduğundan Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükmüne aykırıdır.

5.3-3194 sayılı İmar Kanununun EK-8 'inci maddesinde yer alan " Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." Hükümüne aykırıdır.

5.4- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde yer alan "MADDE 26 –(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. (4) Kat adedi veya bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim

özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m Yukarıdaki formülde; K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre), Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder. c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır.” Hükümlerine aykırıdır.

5.5-Söz konusu plan değişikliği talebi değer artış payına tabidir.

5.6-Yukarı belirtilen sebeplerden ötürü yapılan plan değişikliği konusu olumsuzdur.

Sunulan imar plan değişikliği ile Kars Merkez Cumhuriyet Mahallesi 438 ada, 5,19 ve 21 parselin imar planı değişikliğine yönelik 22.07.2022 tarih ve 1 sayılı teknik inceleme raporu doğrultusunda; KUİP-36277895 ve KNİP-36041106 plan işlem numaralı 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı Yerleşim Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi teknik komisyonu tarafından hazırlanan rapor doğrultusunda reddi oylamaya sunuldu. Yapılan işaretli oylama sonucunda katılan üyelerin oy birliği ile imar planı değişikliğinin Reddine karar verildi.

Gereği için alınan bu kararın bir suretinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine oy birliği ile karar verildi.

MECLİS BAŞKANI

ÜYE

ÜYE

ÜYE

Türker ÖKSÜZ
Vali
Belediye Başkan V.

Abidin ÇEKİÇ
Mali Hiz. Müd. V.

Kamil ERGÜN
Yazı İşl. Müd. V.

Ali TARLAK
İmar ve Şeh. Müd. V.



T.C.
KARS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Toplantı Dönemi	2022/4
Toplantı	8
Birleşim	3
Oturum	1
Karar Tarihi	03.08.2022
Karar Numarası	73

KONU : İmar yolu geçirilmesine ilişkin plan tadilatı,

KARAR : Gündemimizin 3. Maddesini teşkil eden; Kars Merkez Karacaören Mahallesi/Köyü 121 ada, 1,4 ve 5 parsel, 122 ada 1 ve 3 parsel, 123 ada 1 ve 2 parsel, 128 ada 3 ve 9 parsellerden 10 metrelik imar yolu geçirilmesine ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 26.07.2022 tarih ve bila sayılı teklif yazısı, teknik rapor ve ekleri ile birlikte okunarak müzakereye sunuldu.

Yapılan müzakere sonucunda; Kars Merkez Karacaören Mahallesi/Köyü 121 ada, 1, 4 ve 5 parsel, 122 ada, 1 ve 3 parsel, 123 ada, 1 ve 2 parsel, 128 ada, 3 ve 9 parseller Kars Belediye Meclisinin 03.09.2020 tarih ve 151 sayılı kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Kars Uygulama İmar Planı kapsamında; 123 ada, 1 ve 2 parsellerin plan tadilatının bulunduğu alan Emsal: 0.60, Yençok: 7.50 metre ticaret alanında kalmakta, 121 ada, 1, 4 ve 5 parsel, 122 ada 1 ve 3 parsel, 128 ada 3 ve 9 parsellerin plan tadilatının bulunduğu alan ise Ayrık Nizam 2 katlı (A-2) konut alanında kalmaktadır. Sunulan plan değişikliği önerisi ile; Kars Belediye Meclisinin 03.09.2020 tarih ve 151 sayılı kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Kars Uygulama İmar Planı kapsamında; Kars İli Merkez İlçesi Karacaören Mahallesi/Köyü 121 ada, 1, 4 ve 5 parsel, 122 ada, 1 ve 3 parsel, 123 ada, 1 ve 2 parsel, 128 ada, 3 ve 9 parsellerin bulunduğu alanlarda 10 metrelik imar yolu eklenmesi amaçlanmaktadır. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı notları: "Planda ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlara Kars Belediyesi imar planı plan notları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır." Şeklindedir.

Sunulan imar plan değişikliği ile Kars İli Merkez İlçesi Karacaören Mahallesi/Köyü 121 ada, 1,4 ve 5 parsel, 122 ada 1 ve 3 parsel, 123 ada 1 ve 2 parsel, 128 ada 3 ve 9 parsellerden 10 metrelik imar yolu geçirilmesine yönelik 26.07.2022 tarih ve 11 sayılı teknik inceleme raporu doğrultusunda; UİP-36398288 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onanması oylamaya sunuldu. Yapılan işaretli oylama sonucunda katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

Gereği için alınan bu kararın bir suretinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine oy birliği ile karar verildi.

MECLİS BAŞKANI

ÜYE

ÜYE

ÜYE

Türker ÖKSÜZ
Vali
Belediye Başkan V.

Abidin ÇEKİÇ
Mali Hiz. Müd. V.

Kamil ERGÜN
Yazı İşl. Müd. V.

Ali TARLAK
İmar ve Şeh. Müd. V.