**İMAR KOMİSYONU RAPORU (06.12.2017)**

 Belediye meclisimizin muhtelif oturumlarında gündeme alınarak komisyonumuza havale edilen imar planında değişiklik yapılması ile ilgili talepler, Belediye Meclisimizin muhtelif oturumlarında gündeme alınarak komisyonumuza havale edilmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, yerinde yapılan incelemeler ışığında değerlendirilmiş ve aşağıdaki rapor tanzim edilmiştir. Belediye Meclisimizin onayına arz olunur.

1. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.01.2017 tarih ve 60 nolu yazısı incelendiğinde; İlimiz Merkez İlçe, Kapullu Mahallesinde 90 ha alanda 12.08.2016 tarih ve 2016/280140 ihale kayıt no ile 3194/18. Madde uygulamasına başlandığı, yapılan çalışmalar neticesinde fiili durumda uyuşmazlığı bulunan bazı alanlarda düzenleme yapılması ve DOP oranının %40’a çekilebilmesi için bazı düzenlemeler yapılması gerektiği talep edildiği görülmüş olup, Belediyemiz Şehir Plancısı tarafından hazırlanan uygulama ve nazım imar planı değişikliği incelendiğinde; sosyal donatı dengesinin korunduğu, bazı konut ve yol alanlarında düzenlemeler yapıldığı, plan bütününü olumsuz etkileyecek bir unsur bulunmadığı görüldüğünden yapılan plan değişikliği uygun bulunmuştur.
2. Belediye Meclisimizin 01.11.2017 tarihli oturumunda görüşülerek tekrar komisyonumuza havale edilen; İlimiz Merkez; Yeşil Mahalle 952 ada 175 parselde konumlu, 3.282,00 m2 yüz ölçümlü taşınmaza ilişkin plan değişikliği teklifi tekrar incelenmiş ve farklı bir bulguya rastlanılmamış olup, meri imar planında Ayrık nizam 3 katlı konut alanında ve yolda kaldığı, sunulan teklifle ada konumunda olan 2309 m2’lik konut alanında kalan kısmın Emsal=1,75, Yençok 18,50 m olarak plan değişikliği teklifi sunulduğu, meri imar planına esas inşaat alanının plan açıklama raporunda Emsal=1,86 (4315 m2) olarak hesaplandığı, plan değişikliği ile bu alanın 4059 m2 olarak hesaplandığı, ancak meri imar planında Ayrık nizam 3 kat yapılaşma koşuluna sahip parselin 0,40x3kat=1,20 olarak hesaplandığından yaklaşık 2.770 m2 inşaat alanı bulunduğu, parselin diğer konut adasında kalan kısmı ile ilgili herhangi bir plan değişikliği yapılmadığı, imar yolunda ve hatlarında değişik yapılmadığı, ancak plan değişikliği ile kat artırımı yapılması teklif edildiğinden ve adanın kuzeyinde ve güneyinde ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt gerektiren alanlar ve afete maruz bölge kararı bulunan alanlar olduğundan ayrıntılı jeoteknik etüt yapılması gerektiği, ayrıca civarda 6 kat uygulamasının bulunmadığından sokak siluetini olumsuz etkileyebileceği, ada çevresi incelendiğinde 1,75 emsal teklif edilen adanın çevresinde benzer emsal adasının bulunmadığı ve bölgedeki diğer adalarla birlikte bütün olarak değerlendirilmesi gerektiği görüldüğünden sunulan uygulama imar planı değişikliği uygun bulunmamıştır.
3. İlimiz Merkez; Yeşil Mahalle 952 ada 196 parsel ve 81 ada 782 parsel ile ilgili sunulan plan değişikliği teklifi incelendiğinde; meri imar planında otopark alanı olarak görünen 196 parselin ayrık nizam 3 katlı konut alanına dönüştürüldüğü, 782 parsel ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüş olup, yapılan değişiklik ile kamusal alan olarak kullanılan otopark alanının konut alanına dönüştürüldüğü, azaltılan kamusal alanın karşılığında planda alan gösterilmediği, plana nüfus ilave edildiği ve bu nüfusa karşılık sosyal donatı alanı ayrılmadığı, bu nedenle sosyal donatı dengesini olumsuz etkileyeceği görüldüğünden sunulan uygulama ve nazım imar planı teklifi uygun bulunmamıştır.
4. Komisyonumuz gündeminde bulunan araştırma ve incelemeleri devam eden diğer taleplerin tekrar komisyonumuza havalesi arz olunur.

Harun CEBECİ Celal YÖRÜR Kenan ŞENTÜRK

Komisyon Başkanı Üye Üye

 Dursun ARMAĞAN İsmail Hakkı DEMİR

 Üye Üye