**İMAR KOMİSYONU RAPORU (01.11.2017)**

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 04.10.2017 tarih ve 3448 yazısı incelendiğinde; İlimiz Merkez İlçe, Fevzi Çakmak Mahallesi 539 ada 26 parselin kamulaştırılması ile ilgili yerinde ve paftasında yapılan incelemelerde kamulaştırılmasında sakınca görülmediğinden parselin yolda kalan kısımlarının imar programının 2018 dilimine alınarak istimlak edilmesi uygun bulunmuştur.
2. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29.09.2017 tarih ve 3415 yazısı incelendiğinde; Belediyemiz ve TOKİ Başkanlığı arasında imzalanan 09.05.2016 tarihli protokole göre işlemleri yürütülen ve TOKİ Başkanlığına devir işlemi tamamlanan Belen Mahallesinde, imar planlarında Toplu Konut Alanı lejantına sahip taşınmazlarla ilgili taslak imar planı değişiklikleri doğrultusunda projenin devam edebilmesi için uygulama ve nazım imar planı değişikliklerinin TOKİ Başkanlığınca teklif edildiği, Kent bütünü meri imar planlarında Emsal=1,50 Yençok=Serbest Toplu Konut Uygulama alanı olarak görünen alana ait taslak planda meri plandaki yoğunluğu (Emsal=1.50) aşmayacak şekilde farklı yoğunluklarda ve 6 kata göre planlama yapıldığı görülmüştür. Belediyemiz ve TOKİ Başkanlığı tarafından uygun bulunan kentsel tasarıma uygun olarak hazırlanan planda, alanda yaşayacak tüm nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları ile birlikte konut alanı olarak planlandığı görüldüğünden ekte sunulan krokideki sınırları belirtilen alanda 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları uygun bulunmuştur.
3. İlimiz Merkez Yeşil Mahalle, 952 ada 8 parselle ilgili uygulama ve nazım imar planı teklifi incelendiğinde; parselin tamamının meri imar planında yol alanında kaldığı, teklif edilen plan değişikliği ile parselin yaklaşık 205 m2 sinin ayrık nizam 3 katlı konut alanı olarak planlandığı, konut alanı olarak ayrılan kısımda 8 x 6,5 metre ebatlarında kütle önerildiği, alana nüfus ilave edildiğinden gerekli donatı alanlarının ayrılmadığı, konut alanı olarak ayrılan kısım içerisine konumlandırılan bina ölçüleri ve yapı yaklaşma mesafeleri incelendiğinde; ada kenarlarından yapı yaklaşma mesafelerinin bırakılmadığı, ölçülerin 8 X 6,5m olarak gösterildiğinden konut alanı olarak değiştirilen alanın münferit yapılaşmaya elverişsiz olduğu ve ada genelinde yapılaşma nizamında olumsuz etki yaratacağı, otopark olarak planlanan alanın bir kısmının konut alanı olarak planlanmasının trafik ve otopark sorunlarına yol açacağı görüldüğünden sunulan uygulama ve nazım imar planı değişikliği uygun bulunmamıştır.
4. İlimiz Merkez Fevzi Çakmak Mahallesi, 539 ada 28 parselde konumlu, 5.744,87 m2 yüz ölçümlü taşınmaza ilişkin yürürlükteki imar planına göre Ayrık Nizam 3 ve 5 katlı konut alanı, park ve yolda kalan parselin yapılaşma koşullarının E=1,75, Yençok=30,50 Metre olacak şekilde değiştirilmesi ile ilgili plan teklifi incelendiğinde; 539 ada 28 parsel ile ilgili uygulama imar planı değişikliği daha önce Belediye Meclisimizin 03.08.2016 tarih ve 7/56 nolu kararı ile karara bağlanarak E=1,75 Yençok=30,50 metre olacak şekilde değişiklik yapılmasının uygun bulunduğu, talep sahibinin talebi doğrultusunda değişiklikten vazgeçildiği, ve yine Belediye Meclisimizin 05.10.2016 tarih ve 9/80 nolu kararı ile plan değişikliğinin iptal edilerek eski haline dönüştürülmesinin uygun bulunduğu, talep edilen plan değişikliği teklifi incelendiğinde daha önce Belediye Meclis kararı ile uygun bulunan teklifle arasında bir fark olmadığı görüldüğünden sunulan uygulama imar planı değişikliği uygun bulunmuştur.
5. İlimiz Merkez; Bulak Köyü, 172 ada 7 parselde konumlu, 2.766,00 m2 yüz ölçümlü taşınmaza ilişkin yapılaşma koşulları ve alan kullanım fonksiyonunun değişikliği ile ilgili sunulan uygulama ve nazım imar planı değişikliği teklifi incelendiğinde, parselin ada bütününü oluşturduğu, değişiklik ile konut alanında kalan parselin ticaret-konut alanı olarak değiştirildiği, inşaat alanında artış olmayacak şekilde Emsal=1,25 Yençok=30,50 (10 kat) olarak değişiklik yapıldığı, ada hatlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı, plana nüfus ilave edilmediği için donatı dengesinin olumsuz etkilenmeyeceği, sunulan plan açıklama raporunda ticaret alanının toplan inşaat alanının %10’u nun aşmayacağı belirtildiğinden yapının sadece zemin katının ticaret olarak kullanılacağı, ancak meri imar planı plan notlarında “20 METRE VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN ASGARİ 2500 M2 BÜYÜKLÜĞE SAHİP ADALARDA MÜLKİYET BİRLİĞİ SAĞLANMAK, TÜM CEPHELERDEN EN AZ 10 METRE ÇEKMEK, BİNALAR ARASI ASGARİ MESAFELERE UYULMAK VE EMSAL DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA KAT ADEDİ 10’A KADAR PROJELENDİRİLEBİLİR.” Denildiğinden sunulan plan teklifinde parselin kuzeyinden 3, güneyinden ve batısından 5, doğusundan 10 ve 16,5 m yapı yaklaşma mesafeleri planlandığından mevcut plan notu ile çeliştiğinden sunulan uygulama ve nazım imar planı değişikliği uygun bulunmamıştır.
6. İlimiz Merkez; Yeşil Mahalle 952 ada 175 parselde konumlu, 3.282,00 m2 yüz ölçümlü taşınmaza ilişkin plan değişikliği teklifi incelendiğinde, 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.
7. 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