**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

**(02.05.2018 Tarihli Belediye Meclisi)**

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 23.03.2018 tarih ve 1127 yazısı incelendiğinde; İlimiz Merkez İlçe, Öğlebeli Mahallesi 978 ada 36 parselin kamulaştırılması talebi ile ilgili yerinde ve paftasında yapılan incelemelerde; parselin yaklaşık 18 m2 sinin Blok Nizam 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip Küçük Sanayi Alanında kaldığı, kalan kısmının da yol, park ve ağaçlandırılacak alanda kaldığı, meri imar planında yol olarak planlanan kısmın fiili durumunda da yol olarak kullanıldığı görüldüğünden; parselin tamamının imar programının 2019 dilimine alınarak istimlak edilmesi uygun bulunmuştur.
2. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 09.03.2018 tarih ve 937 yazısı incelendiğinde; İlimiz Merkez İlçe, Kurtuluş Mahallesi, Gökdere Mevkii, 475 ada 6 parselde konumlu arsanın malikinin; Türkiye Büyük Millet Meclisi Kamu Denetçiliği Kurumuna vermiş olduğu dilekçe ile taşınmazının 06.12.2006 tarih ve 26 sayılı Belediye Meclis Kararıyla park ve yol fonksiyonuna ayrıldığı, 2006 yılından günümüze dek geçen 11 yıl içinde yeşil alan olarak ayrılan alan üzerinde herhangi bir çalışma yapılmadığı, bu anlamda mülkiyet hakkının engellendiğini düşündüğünü belirttiği, yol ve park alanına ayrılan taşınmazının tekrar imara açılmasını, mümkün değilse eşdeğer bir arsa ile trampa edilmesini, bu seçeneğinde mümkün olmaması durumunda kamulaştırılarak bedelinin ödenmesini talep ettiği; Kamu Denetçiliği Kurumunca taşınmaz maliki Ömer MOR’un başvurusunun incelenerek 2017/11578 başvuru no ve 02.03.2018 tarihli kararıyla “Başvuranın imar planında “park ve yol alanı” olarak ayrılan taşınmazının eşdeğer bir arsa ile trampa edilmesi veya kamulaştırma istemine ilişkin olarak; Başvuranın taşınmazının “güncel kamulaştırma rayiç bedeli” esas alınarak başka taşınmazla trampa işleminin makul sürede gerçekleştirilmesi yönünde yeni bir işlem tesis edilmesi, belirtilen işlemin tesisi mümkün olmadığının değerlendirilmesi halinde, idare ile başvuran arasında taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesi ve kamulaştırma bedelinin makul sürede ödenmesini teminen yeni bir işlem tesis etmesi hususunda Belediye Başkanlığımıza tavsiyede bulunulması kararı alındığı görülmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde bahse konu parselin başka bir parsel ile trampa edilmesi konusunda; Belediyemize ait taşınmazların birçoğu yol, park gibi kamusal alanlarda kaldığından ve Belediyemize ait kamusal alanlar harici nadiren taşınmaz bulunduğundan trampa edilmesi uygun değerlendirilmemiş, Yukarıda belirtilen hususlar değerlendirildiğinde meri imar planında park ve yol alanında kalan parselin tamamının imar programının 2020 dilimine alınarak istimlak edilmesi uygun bulunmuştur.
3. İlimiz Merkez Kurtuluş Mahallesi, 455 ada 10 ve 11 parsellerde konumlu, meri imar planında Ayrık Nizam 3 kat, TAKS=0.40-KAKS=1.20 yapılaşma koşullarına sahip konut alanında, cami alanında, parkta, İlkokul-Anaokulu alanında ve yolda kalan parseller için hazırlatılan plan değişikliği teklifi incelendiğinde; parsellerin cami alanında ve ilk-anaokulu alanında kalan kısımları ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmadığı, park ve yolda kalan bir kısım alanın konut alanına dahil edildiği, parsellerin konut alanında kalan kısmın güneyinde yaklaşık 686 m2 lik kısmın park olarak ayrıldığı görülmüştür. Meri imar planında yer alan yapılaşma koşullarına göre parsellerin konut alanlarında kalan kısmı yaklaşık 3645 m2 olup plan değişikliği teklifi ile yaklaşık 3427 m2 olarak planlandığı, Ancak sunulan plan değişikliği teklifinde KAKS 1.20 3 kat olan yapılaşma koşullarının, Emsal=1.20 Yençok 5 kat olarak teklif edildiği, yine meri imar planında konut olarak planlanmış alanın TİCK (ticaret + konut) olarak fonksiyon değişikliği yapıldığı görülmüştür. Bölgenin çevresi genellikle 3 ve 4 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğundan 5 kat uygulamasının sokak silüetini olumsuz etkileyeceği, bölgede 5 kat uygulamasının olmamasından dolayı talebin münferit olarak değerlendirilmeyip bölge genelinde bütüncül değerlendirilmesi gerektiği değerlendirildiğinden sunulan plan değişikliği teklifi uygun bulunmamıştır.
4. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.04.2018 tarih, 1224 sayılı ve 02.05.2017 tarih, 1691 sayılı yazıları incelendiğinde, ilimiz genelinde cadde/sokak isimlerinin değiştirilmesi, ismi olmayan cadde/sokaklara isim verilmesi gibi talepler bulunduğu ve bu taleplerin 5393 sayılı Belediye Kanunun 81. Maddesi gereği değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmış olup, söz konusu talepler aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir.

* Kapullu Mahalle Muhtarının Kapullu ve 5000 Evler Mahallesi arasında bulunan ve isimsiz olan bağlantı yolunun isminin Armeşe Caddesi olması talebi uygun bulunmuştur.
* Aydınlıkevler Mahalle Muhtarının 1125 ada 6 parselin batısında bulunan isimsiz sokağa isim verilmesi talebi incelendiğinde sokağa 528.Sokak isminin verilmesi uygun bulunmuştur.
* Aydınlıkevler Mahalle Muhtarının 989 ada 129 parselle 132 parsel arasında kalan yola isim verilmesi talebi incelendiğinde, sokağa 529.Sokak isminin verilmesi uygun bulunmuştur.
* İsa Akgün tarafından Belediyemize verilmiş olan dilekçede Çerçiler Mahallesinde bulunan 167 ada 1 parselin çevresindeki parsellerde cadde ve sokak isminin bulunmadığından bu bölgede cadde ve sokak ismi verilmesi ile ilgili talebi incelendiğinde; 167 ada 1 parselin doğusuna bitişik konumda olan ve güney istikametinden kuzeye doğru devam eden sokağa Akgün Sokak ismi verilmesi, 168 ada 1 parsel ve 169 ada 1 parsel arasında kalan sokağa Sönmez Sokak isminin verilmesi, 169 ada 1 parsel ve 170 ada 1 parsel arasındaki sokağa Kurt Sokak isminin verilmesi uygun bulunmuştur.

1. İlimiz Merkez Bayır Mahalle 12 ada 17 ve 16 parsel maliklerinin, parsellerin imarının zemin katını ticaret olarak kullanmak istediğinden gerekli kararın alınmasını talebi incelendiğinde; Bayır Mahalle 12 ada 17 parselde daha önceden teklif edilen konut altı ticaret uygulaması talebi Belediye Meclisimizin 07.02.2018 tarih ve 2 nolu oturumunda görüşüldüğü; parselin cephe aldığı Konut Sokak’ın işlek bir sokak olmadığı, dar bir sokak niteliğindeki yolda ticari alanın yaya ve taşıt trafiğine olumsuz etkisi olacağı hususlarından talebin reddedildiği, sunulan teklifte 16 parselinde beraber değerlendirilmesi talep edildiği anlaşılmıştır. Konut altı ticaret uygulaması teklif edilen parsellerin köşe başı konumunda olduğu, bölge genelinde konut altı ticaret uygulaması yapılmayıp belirli adalarda ticaret uygulaması yapıldığı görüldüğünden, İkbal Caddesinin isminin; 03.06.2015 tasdik tarihli Karabük Kent Bütünü Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Konut altı ticaret uygulaması verilen caddelere eklenmesi uygun bulunmuş, cadde üzerinde bu caddeden cephe alan parsellerle sınırlı tutulması, tevhitle alanı büyütülen parsellerin tevhit öncesi alanıyla sınırlı kalma şartı getirilmesi uygun bulunmuştur.
2. Komisyonumuz gündeminde bulunan araştırma ve incelemeleri devam eden diğer taleplerin tekrar komisyonumuza havalesi arz olunur.13.04.2018

Harun CEBECİ Celal YÖRÜR Celal YILMAZ

Komisyon Başkanı Üye Üye

Dursun ARMAĞAN İsmail Hakkı DEMİR

Üye Üye