**İMAR KOMİSYONU RAPORU (03.01.2018)**

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. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.12.2017 tarih ve 4340 sayılı yazısı incelendiğinde; Milli Emlak Müdürlüğünün 28.11.2017 tarih ve 5725 sayılı yazısı ile plan değişikliği teklif edildiği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü şehir plancısı tarafından hazırlanan plan değişikliğinin 100.Yıl mahallesi 865 ada 1,2,3,4,10 parselleri ilgilendirdiği, 1,2,3,10 parsellerin hazineye ait olup, 1,2,3 parsellerin yürürlükteki plana göre ilköğretim ve yurt alanında, 10 parselin ilkokul lojman alanında kaldığı, mülkiyeti Koyunlu Mobilya San.ve Tic.Ltd.Şti adına kayıtlı iken 2012/15 sayılı genelge kapsamında 10 parselle trampasına izin verilen 4 parselin hazine adına tescil edildiği, yürürlükteki plana göre 4 katlı konut alanında kalan 4 parselin, 1,2 ve 3 nolu parsellerle birlikte ilköğretim tesis alanına dönüştürülmesine karşılık trampa sonucu Koyunlu Mobilya San.ve Tic.Ltd.Şti adına geçen 10 parselin 4 katlı konut alanına dönüştürülmesi hakkındaki plan değişikliği teklifi; yürürlükteki mevzuata ve planlama ilkelerine uygun olduğu, Milli Eğitimin kullanımındaki alanlara bütünlük kazandırılması sebebiyle kamu yararı içermesi gibi sebeplerle uygun bulunmuştur.
2. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.11.2017 tarih ve 4341 sayılı yazısı incelendiğinde; Karabük Üniversitesi Rektörlüğünün 21.11.2017 tarih ve 494350 sayılı yazısı ekinde yer alan plan değişikliği teklifinde, kampus alanı içinde 1789, 1860, 1861, 1862 parsellerden geçen 15 m lik trafik yolunun, hemen kuzeyinde yer alan 1788, 1790, 1791, 1857, 1870, 1896, 1906, 2465 parsellerin bulunduğu alana kaydırılmasının istendiği görülmüştür. Plan değişikliğinin gerekçesi, talebe konu alanda kapalı spor salonu yapılmak istenmesi şeklinde belirtilmiş olup, kampus alanı içinde ulaşım ve erişim maksadıyla planlanmış olan yolun yine Üniversite ihtiyaçları çerçevesinde yer değişikliğine konu edilmesinin ilgili mevzuat ve planlama ilkeleri açısından mahsuru bulunmadığı anlaşıldığından talep doğrultusunda değişiklik yapılması uygun bulunmuştur.
3. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 21.11.2017 tarih ve 4162 sayılı yazısı ve ekleri incelendiğinde; yürürlükteki plana göre Blok nizam 4 kat 0,25/1,00 yapılaşma koşuluna sahip parselin Fırın yapılmak maksadıyla Ayrık nizam E:0,80 Yençok: 6,50 m ticari alana dönüştürülmesi şeklindeki plan değişikliği teklif edildiği görülmüştür. Fırınların, ilgili mevzuat gereği ayrık nizam ve konut yapılmayacak şekilde müstakil olarak inşa edilmesi gerektiği görülmüş, ayrıca konut hakkından vazgeçilmesinin inşaat ve nüfus yoğunluğunu azaltacak nitelikte olduğu görüldüğünden talep doğrultusunda değişiklik yapılması uygun bulunmuştur.
4. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.12.2017 tarih ve 4317 sayılı, 31.10.2017 tarih ve 3856, 3857,3859, 4317 sayılı yazıları ve ekleri incelendiğinde; şehrimizin muhtelif mahalle ve caddelerinde konut altı ticaret uygulaması talep edildiği anlaşılmış olup, yerinde de bizzat yapılan incelemeler neticesinde;
5. Sayılı yazı, Kapullu 108 ada 825 parselle ilgili olup, köye çıkan anayol üzerinde yer alan parselin bulunduğu güzergahta kısmen ticari birimler yer aldığı ve ihtiyaç bulunduğu görüldüğünden 910 nolu caddede zemin ticaret uygulamasının uygun bulunduğu,

3859 Sayılı yazı, Şirinevler mahallesi 125 ada 14 parselle ilgili olup, mahallede ticari kullanımın ihtiyaçlar doğrultusunda fazlaca olduğu, talebe konu parselin bulunduğu Satılmış Özbay caddesinin 100 m uzunluğunda bir cadde olması ve ana yola bağlantı noktasında bulunması sebebiyle zemin ticaret uygulamasının uygun bulunduğu,

3857 Sayılı yazı, Karabük mahallesi 1104 ada 6 parselle ilgili olup, cadde üzerinde konut kullanımının ağırlıklı olması sebebiyle zemin kat ticaret kullanımının uygun bulunmadığı,

4317 Sayılı yazı 5000 evler mahallesi 269 ada 3 parselle ilgili olup, parselin cephe aldığı parselin tali yol niteliğinde olduğu ve konut ağırlıklı bir bölge olması sebebiyle zemin kat ticaret kullanımının uygun bulunmadığı, şekliyle karar alınması uygun görülmüştür.

1. 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

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.12.2017 tarih ve 4316 sayılı yazısı incelendiğinde; 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, Belediye Meclisimizin 01.11.2017 tarih ve 10/76 sayılı kararı ile çekme mesafelerinin plan notlarındaki hükümlere uygun olarak düzenlenmemesi sebebiyle reddedilen teklifin yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 10 m şekliyle düzenlenmiş olarak yinelendiği görülmüştür. 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