**İMAR KOMİSYONU RAPORU (02.08.2017)**

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. İlimiz Merkez İlçe Kapullu Mahallesi 101 ada 27 parselin kamulaştırılması hakkındaki İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.07.2017 tarih ve 2339 sayılı yazısı incelendiğinde; parselin tamamının ağaçlandırılacak alan (mezarlık)‘ta kaldığı, parsel malikinin Belediyemize verdiği dilekçesinde parselin kamulaştırılmasını talep ettiği, yerinde ve paftasında yapılan incelemelerde kamulaştırılmasında sakınca görülmediğinden imar programının 2018 dilimine alınarak istimlak edilmesi uygun bulunmuştur.
2. İlimiz Merkez ilçe Kayabaşı Mahallesi 144 ada 7 parselin kamulaştırılması hakkındaki İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.07.2017 tarih ve 2339 sayılı yazısı incelendiğinde; parselin tamamının park alanında kaldığı, parsel malikinin Belediyemize verdiği dilekçesinde parselin kamulaştırılmasını talep ettiği, yerinde ve paftasında yapılan incelemelerde; parselin park alanında kaldığından yeni yapılacak imar programında değerlendirilmesine karar verilmiştir.
3. İlimiz Merkez; Fevzi Çakmak Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Helka İnş. San. Ve Tic. A.Ş.’ye ait taşınmazla ilgili iki alternatifli olarak sunulan uygulama ve nazım imar planı değişikliği teklifi incelendiğinde, sunulan 1. Alternatifte meri imar planına esas inşaat alanının 1882 m2 olarak hesaplandığı, sunulan teklifle konut alanı ve ortaöğretim tesisi alanı arasında kalan 12.00 metrelik taşıt yolunun kaldırılarak alanların birleştirildiği, parselin batısının park olarak tasarlanarak doğusunda kalan kısmın 1874 m2 inşaat alanı olacak şekilde konut alanı olarak tasarlandığı, sunulan 2. Alternatifte ise konut alanı ve ortaöğretim tesisi alanı arasında kalan 12.00 metrelik taşıt yolunun 10 metreye düşürülerek parselin batısının yine park olarak tasarlanarak doğusunda kalan kısmın 1878 m2 inşaat alanı olacak şekilde konut alanı olarak tasarlandığı görülmüştür. Her iki alternatifte de inşaat alanında herhangi bir artış bulunmadığı, plana ilave nüfus getirilmediği, sosyal donatı alanının arttırıldığı, ancak 1. Alternatif plan değişikliği talebine göre devamlılığı olan trafik yolunun talebe konu parsellerin bulunduğu alanda kapatıldığı görüldüğünden uygun değerlendirilmemiş, 2. Alternatif plan değişikliği ise yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda, her ne kadar devam eden yol korunsa da öneri planda yaya yolu olarak tanzim edildiği, yapı adasında ise ilave kazanım olmadığı, meri plana göre daha doğru ve kolay olacağı hususları değerlendirilmiş olup, sunulan iki alternatifli uygulama ve nazım imar planı değişiklikleri uygun bulunmamıştır.
4. Belediye Meclisimizin 04.01.2017 Tarih ve 1 No’lu oturumunda; 482 ada 9, 10, 11, 12 parsellerin bulunduğu yaklaşık 14 800 m² alanın; park alanından Atık Su Arıtma tesisi alanı olarak uygulama ve nazım imar planı değişikliğinin yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir. Ancak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.07.2017 tarih ve 2341 sayılı yazısı incelendiğinde İller Bankası A.Ş.’nin 10.05.2017 tarih ve E.12821 sayılı yazısında; nüfusun dikkate alındığında alana ilave olarak 1,5 ha daha ilave alana ihtiyaç duyulduğu görülmüş, bu doğrultuda Belediyemiz şehir plancısı tarafından hazırlanan plan değişikliği incelenmiş olup; mer’i planda Atıksu Arıtma Tesisi Alanında kalan 14.800 m² lik kısmına ilave 15.000 m2 olacak şekilde alanın doğusunda kalan ve tır parkı lenjantına sahip alanın ( 482 ada 6-7-8 parseller) ve batısında yer alan ve park alanında kalan (482 ada 13-14-15-16-18 parseller) alanın Atıksu Arıtma Tesis Alanı olarak düzenlenmesi şeklinde olduğu görülmüş olup, kamu yararı içeren plan değişikliği uygun bulunmuş, teklifin onaylanarak uygulamanın hemen yapılabilmesi için söz konusu alanın kamulaştırmasının imar programının 2017 dilimine alınarak yapılmasına karar verilmiştir.
5. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29.06.2017 tarih ve 2340 sayılı yazısı ile Belediyemizce odun-kömür satıcıları ve hurdacılar alanı olarak değerlendirilmesine karar verilerek kamulaştırması yapılan ve halen fiili olarak arazi kullanımı başlamış olan alanın, Müdürlüğümüz şehir plancısı tarafından hazırlanan Belediye Hizmet Alanı amaçlı olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli ilave imar planı teklifi incelendiğinde; İlimiz merkezinde yer alan odun-kömür satıcıları ile hurdacıların, görüntü-gürültü kirliliği ile trafik sorununa yol açması sebebiyle şehir dışına taşınmaları için Belediye Meclisimizce 06.09.2007 tarih ve 34/19 sayılı karar alındığı, 06.08.2007 tarih ve 2/816 nolu Encümen kararıyla yer tespiti yapılan Akören köyü 106-108-109-110 adaların bulunduğu alanların, hurdacılar ve odun-kömürcüler satış yeri olarak değerlendirilmesine, ayrıca bu yerin kamu yararına kamulaştırılması yapılacağından imar programının 2007 dilimine alınması konusunda karar alındığı görülmüştür. Organize Sanayi Bölgesi ilave alanına bitişik konumdaki parsellerin bu amaçla kullanımı gündemde olduğundan OSB’ye devri gerçekleşmemiş, Kent Bütünü revizyon imar planlarının onay aşamasında OSB İlave İmar planı sınırları henüz kesinleşmediğinden bu kısımla ilgili herhangi bir plan kararı üretilmemiştir. Organize Sanayi Bölgesi Planları kesinleştiğinden evvelce Belediyemizce odun-kömür satıcıları ve hurdacılar alanı olarak değerlendirilmesine karar verilerek kamulaştırması yapılan ve halen fiili olarak arazi kullanımı başlamış olan alanın, Müdürlüğümüz şehir plancısı tarafından hazırlanan Belediye Hizmet Alanı amaçlı olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli ilave imar planları teklifi uygun bulunmuştur.
6. İlimiz merkez Yeşil mahalle 441 ada 16 parsel malikinin, 03.06.2015 tasdikli revizyon imar planında parselinin bir kısmının yol alanında kaldığından mağduriyetine yol açtığı gerekçesiyle planın eski haline dönüştürülmesi ile ilgili talebi incelendiğinde; Talebe konu olan ve revize edilmesi istenen parselin tapu kayıtlarında 449 m2 iken 01.02.1994 tastikli imar planında yolda kalan 197 m2 alanın 1998 yılında kamulaştırılarak hak sahibine bedeli ödendiği ve geriye 252 m2 parsel alanı kaldığı görülmüştür. Ancak 03.06.2015 tasdikli revizyon imar planına göre yapılaşma yapılması mümkün olmayan ve artık parsel konumunda olan kısmı (85 m2) yol olarak planlandığı görülmüş, münferit yapılaşmaya elverişli olmayan ve yaya yolu olarak kullanılan yol doğrultusuna engel teşkil ettiği hususları değerlendirildiğinde planın eski haline dönüştürülmesi talebi uygun bulunmamıştır.
7. Türkiye Diyanet Vakfı Karabük Şubesi’nin İlimiz Merkez; 5000 Evler Cumhuriyet Mahallesinde bulunan 388 ada 10 parselde konumlu Cami alanının 839,45 m2’sinin Ticaret alanı olarak değiştirilmesi ile ilgili imar planı değişikliği teklifi incelendiğinde; ada genelinde imar hatlarında değişiklik yapılmadığı, plana nüfus ilave edilmediği, ancak cami alanının küçültülerek ticaret alanına katılmasının donatı dengesinin olumsuz olarak etkileyeceği, plan değişikliği ile blok nizam 2 katlı ticaret alanı olarak ayrılan alana bitişik konumda ve aynı yola cepheli parselin ayrık nizam 1 katlı ticaret alanı olmasından kaynaklı cadde silüetini olumsuz etkileyebileceği hususları değerlendirildiğinde bahse konu plan değişikliği talebi uygun bulunmamıştır.
8. Karabük İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü’nün; İlimiz Merkez; Arıcak Köyü’nde bulunan 11.919,91 m2 tapu alanına sahip, mülkiyeti Arıcak Köy Tüzel Kişiliği’ne kayıtlı 116 ada 16 nolu parselin bir kısmı ve aynı ada 1.983,56 m2 tapu alanına sahip, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı 3 nolu parselin Köy Konağı ve düğün salonu faaliyetine yönelik olarak plan tadilatı yapılmasına ilişkin talebi incelendiğinde; 116 ada 16 parselde konumlu lise ve orta öğretim alanında herhangi bir değişiklik yapılmadığı, parselin doğu yönünde yer alan park alanının yaklaşık 2000 m2’sinin “Sosyal Tesis Alanı” olarak ayrıldığı ve 116 ada 3 parselin (1.983,56m2) tamamının park alanı olarak ayrıldığı görülmüş olup, yapılan plan değişikliği ile plana nüfus ilave edilmediği, azaltılan park alanının yerine park alanı getirildiği ve kamu yararı içermesi hususları değerlendirildiğinde uygulama ve nazım imar planı değişiklikleri uygun bulunmuştur.
9. 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