**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

**(01.08.2018 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. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29.06.2018 tarih ve 2233 sayılı yazısı ekinde yer alan Karabük Mahallesi 1104 ada 6 parsel malikinin parselde zemin kat ticaret uygulanması talebi incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eklerinde zemin kat ticaret uygulaması bulunmadığından 03.06.2015 tasdikli revizyon imar planlarında yol boyu zemin kat ticaret uygulaması yapılacak cadde isimleri mevcut teşekküle uygun olarak belirlenmiş olup, bunlar dışında ve konut alanında yer alan alanlarda ticaret uygulamasına izin verilmediği, 1104 ada 6 parselle ilgili daha önce benzer bir teklif sunulmuş olduğu, sunulan teklifin “cadde üzerinde konut kullanımının ağırlıklı olması sebebiyle zemin kat ticaret kullanımının uygun bulunmadığı” gerekçeleri ile Belediye Meclisimizin 03.01.2018 tarih ve 8 nolu kararı ile reddedildiği görülmüş yerinde ve paftasında tekrar yapılan incelemede farklı bir bulguya rastlanılmadığından talep uygun bulunmamıştır.
2. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29.06.2018 tarih ve 2231 sayılı yazısı ekinde yer alan Yeşil Mahalle, Bilgin Sokakta konut altı ticaret uygulanması hakkındaki bölge sakinlerinin talebi incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eklerinde zemin kat ticaret uygulaması bulunmadığından 03.06.2015 tasdikli revizyon imar planlarında yol boyu zemin kat ticaret uygulaması yapılacak cadde isimleri mevcut teşekküle uygun olarak belirlenmiş olup, bunlar dışında ve konut alanında yer alan alanlarda ticaret uygulamasına izin verilmediği, Bilgin Sokakla ilgili daha önce benzer teklifler sunulduğu, sunulan tekliflerin Belediye Meclisimizin 05.07.2017 tarih, 35 ve 07.03.2018 tarih, 35 nolu kararları ile “Bilgin Sokak’ın işlek bir sokak olmadığı, sokağın dar bir yaya yolu niteliğinde olduğu, ticari alanın yaya ve taşıt trafiğine sebep olacağı” gerekçeleri ile reddedildiği görülmüş, yerinde ve paftasında tekrar yapılan incelemelerde farklı bir bulguya rastlanılmadığından talep uygun bulunmamıştır.
3. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.07.2018 tarih ve 2232 sayılı yazısı ekinde yer alan Beşbinevler Mahallesi 269 ada 3 parsel maliklerinin parselde zemin kat ticaret uygulanması talebi incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eklerinde zemin kat ticaret uygulaması bulunmadığından 03.06.2015 tasdikli revizyon imar planlarında yol boyu zemin kat ticaret uygulaması yapılacak cadde isimleri mevcut teşekküle uygun olarak belirlenmiş olup, bunlar dışında ve konut alanında yer alan alanlarda ticaret uygulamasına izin verilmediği, 269 ada 3 parselle ilgili daha önce benzer bir teklif sunulduğu, sunulan teklifin Belediye Meclisimizin 03.01.2018 tarih ve 8 nolu kararı ile “parselin cephe aldığı parselin tali yol niteliğinde olduğu ve konut ağırlıklı bir bölge olması sebebiyle zemin kat ticaret kullanımının uygun bulunmadığı” gerekçeleri ile reddedildiği görülmektedir. Ayrıca Belediye Meclisimizin 07.03.2018 tarih ve 39 nolu kararı ile de 05.05.2010 tasdik tarihli imar planının plan notlarının konut altı ticaret uygulamaları ile ilgili D-) maddesine “5000 EVLER MAHALLESİNDE 18 M VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ YOLLAR ÜZERİNDEKİ 2000 M² VE ÜZERİNDEKİ BÜYÜKLÜĞE SAHİP KONUT PARSELLERİNDE EMSAL İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TOPLAM EMSALİN % 10 ‘U ORANINDA” olmak üzere “BU YOLLARDAN CEPHE ALAN BİNALAR ALTINDA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR…...YUKARIDA BELİRTİLENDEN DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ KONUT ALANLARINDA KONUT ALTI TİCARET KULLANIMINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.” şeklinde plan notu eklenmiş olup talebe konu parselin plan notundaki şartları sağlamadığı görüldüğünden talep uygun bulunmamıştır.
4. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.04.2018 tarih ve 1234 sayılı yazısı ekinde yer alan Kurtuluş Mahallesi, 480 ada 22 ve 23 parsellerde yol daraltma niteliğindeki plan değişikliği teklifi incelendiğinde; meri imar planında Emsal=0.80 yapılaşma koşullarına sahip sanayi tesisi alanında ve yolda kalan parsellerin güney kısmındaki, bazı kısımlarda 25 m ye kadar genişleyen 20 m.lik trafik yolunun 15 m ye düşürülmesi ile sanayi tesisi alanının parsel sınırları içerisinde kalacak şekilde büyütüldüğü görülmüştür. Değişiklik teklifi ile plana ilave nüfus getirilmediği, donatı dengesinin olumsuz etkilenmediği, ancak parsellerin doğusunda yer alan 20 metrelik yolun devamı niteliğinde olan yolun daraltılmasının uzun ve geniş araç trafiğine maruz olan bölgede trafik sorunlarına yol açabileceği sebebiyle teklifin uygun olmadığı ancak, parselde yapılaşma alanı ile ilgili sıkıntılar mevcut ise bölgedeki diğer bazı adalarda olduğu gibi 10 m olan yapı yaklaşma mesafesinin 5 m olarak değiştirilmesi şeklinde plan teklifinin düzeltilerek uygun olduğuna karar verilmiştir.
5. Komisyonumuz gündeminde bulunan araştırma ve incelemeleri devam eden diğer taleplerin tekrar komisyonumuza havalesi arz olunur.13.07.2018

Harun CEBECİ Celal YÖRÜR Celal YILMAZ

Komisyon Başkanı Üye Üye

Dursun ARMAĞAN İsmail Hakkı DEMİR

Üye Üye