**İMAR KOMİSYONU RAPORU (02.12.2015)**

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 olup, aşağıdaki rapor tanzim edilmiştir. Belediye Meclisimizin onayına arz olunur.

1. İlimiz Merkez ilçe mahallesi Kurtuluş mahallesi 470 ada 280 parsel maliklerinin yürürlükteki plana göre BL-4 konut alanında kalan parselinin evvelce 5 kat olması sebebiyle yeniden 5 kat olarak düzenlenmesi talebi incelendiğinde; parsel maliklerine ait 5 kat olarak 1993 yılında alınmış ruhsat ve yerinde bu ruhsata göre inşa edilmiş bina bulunduğu, bölgede Belediyemizce Gökdere mevkiinde yol planlaması amacıyla 06.12.2006 tarih ve 26 sayılı Belediye Meclis kararıyla onaylanan kısmi revizyon esnasında mevcut ruhsatlı yapı dikkate alınmadan civar adalarla beraber 4 kat olarak düzenlendiği görülmüştür. Parselin kalan kısmına ilave yeni bina yapılmak istendiğinde kat adedinin 4’e düştüğü fark edilmiş olup, nizamın blok olması sebebiyle aynı parselde birbirine blok yapılar yapılacağından, adada başkaca bir parsel bulunmayıp, kayda değer ölçüde yapı ve nüfus artışı getirilmeyeceği görüldüğünden parselin ruhsat verildiği tarihte yürürlükte olan planda olduğu gibi 5 kat olarak düzenlenmesi uygun bulunmuştur.
2. İlimiz merkez 5000 evler Şahintepesi mevkiinde Belediyemizce 18.madde uygulanmaya başlaması sebebiyle yol ve ada düzeninde uygulamaya esas olacak şekilde yapılan düzenlemenin onaylanması hakkındaki İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.11.2015 tarih ve 3918 sayılı yazısı ve eki plan teklifi incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan donatı standartlarının altına düşülmediği, kat adedi ve yapı yoğunluğunun aynen korunduğu, DOP oranının yasal sınır olan %40 içinde tutulduğu, yol ve ada düzeninde yalnızca fiziki bir değişiklik yapıldığı görüldüğünden plan teklifi servisinden geldiği şekliyle uygun bulunmuştur.
3. İlimiz merkez Aydınlıkevler mahallesi 1057 ada 46,47 parseller ile 543 ada 26,40 parseller, 1058 ada 48 parsellerin ilkokul alanı olarak değiştirilmesinin talep edildiği İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 03.11.2015 tarih ve 754/11136851 sayılı yazısı ve ekleri incelendiğinde; 1058,1057 adalar ile 543 ada 40,26,42 parseller tamamen Lise alanında kalmakta iken, halen boş durumdaki 1057 ada 46,47 parseller, 543 ada 26 ve40 parseller ile 1058 ada 48 parselde ilkokul yapılması planlandığından Lise Alanının bu kısmının İlkokul Alanı olarak değiştirilmesinin talep edildiği teklif, kamu yararı gütmesi sebebiyle uygun bulunmuştur.
4. İlimiz merkez Kayabaşı mahallesi 177 ada 342 parsel malikinin, revizyon imar planlarında parselinin yolda bırakıldığına itirazı incelendiğinde; parselin 1994 tastikli planlardan beri konumunun aynı olduğu, evvelce de yol ve konut alanında kaldığı, parseli koruyacak şekilde yolda daraltma yapılmasının ise mümkün olmadığı görüldüğünden itirazı uygun bulunmamıştır.

**5**. İlimiz merkez Arıcak köyü 154 ada 36 parsel malikinin, imar planlarında ortaokul alanına ayrılan yerindeki mevcut konutunun okul alanında bırakılmasına, 154 ada 31 ve 32 parsel maliklerinin, mevcut bir katlı konutlarının bulunduğu parsellerin yeşil alanda bırakılmasına itirazları incelendiğinde; Evvelce plan harici alanda kalmakta olan köyde yapılan planlar neticesinde, bazı alanlar yeşil alan, yol ve okul alanı olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği standartları çerçevesinde planlandığı, yapıların ruhsatsız ve eski olmaları sebebiyle korunmadıkları görülmekle beraber, yerinde yapılan incelemede, 31 ve 32 parsellerin ÖA6 da kaldığı dik bir yamaç eteğinde yer alması sebebiyle imara uygun olmadığından yeşil alanda bırakıldığı görülmüş olup, Belediyemizce herhangi bir kamulaştırma olana dek olduğu gibi kullanılmaları mümkün olan bu parsellerin konut alanına dönüştürülmesi uygun bulunmamıştır. 154 ada 36 parselde yer alan yapının 3 kat olduğu, ÖA1 de kaldığı görülmüş olup, okul alanında kalan 30 parselle birlikte kısmen konut alanına dönüştürülmesi uygun bulunmuştur.

**6**. İlimiz merkez Şirinevler mahallesi 196 ada 255 parselde yer alan Çamkent Konut Yapı Kooperatifi bitişiğinde yer alan Eğitim ve Araştırma Hastanesinin 255 parsel tarafında Tıbbi Atık Deposu yapılmak üzere yapı yaklaşma mesafesinin 5 m den 3 m ye düşürülmesine, hastane parseline bitişik konumdaki kooperatif parselinin hastane tarafında çocuk oyun alanlarının bulunması, tıbbi atık deposunun çevre sağlığı yönünden uygun olmadığı gerekçesiyle Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Sağlık Yapıları Asgari Tasarım Standartları Kılavuzuna uygun olmadığı gerekçesiyle itiraz edilmektedir. Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinin 19.maddesinin i) bendinde: “ *Geçici atık deposu, hastane giriş ve çıkışı ve otopark gibi yoğun insan ve hasta trafiğinin olduğu yerler ile gıda depolama, hazırlama ve satış yerlerinin yakınlarına inşa edilemez.”* Denilmekte, bunun dışında herhangi bir belirleyici koşul bulunmamakta, diğer özel veya kamu hastanelerinde ise genel olarak benzer alanlarda çözüldüğü görüldüğü, geçici tıbbi atık depolama alanının zorunluluk arzettiği, yalnızca bu deponun yapılacağı alanın hastane tarafında en az 10 m lik mesafe içinde otopark yapımına izin verilmemesi dolayısıyla bu alandaki yaya ve araç sirkülasyonunun önüne geçilmesi şekliyle yapılabileceği değerlendirildiğinden itiraz uygun bulunmamıştır.

**7**. İlimiz merkez Karabük mahallesi 1105 ada 5 parsel malikinin A-3 kat 0,30/0,90 yapılaşma koşulunun A-5 0,40/2,00 olarak değiştirilmesi hakkındaki teklifi incelendiğinde; 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uygulanan ve 1967 m² alana sahip parselde meri plana göre 1770 m² toplam inşaat alanı yapılması mümkün iken, önerilen plan değişikliği ile 3192 m² inşaat alanı öngörüldüğü, artan nüfusa karşılık 370 m² yeşil alan önerildiği görülmekle beraber parselin cephe aldığı güvercin sokak batısında yer alan adaların 3 kat olarak planladığı, kat artırımının, planla hedeflenen nüfusu artıracağı ve bunun da zamanla donatı dengesini bozacağı, tadilat yapılması durumunda ileriye dönük benzer taleplerin artacağı bunun da plan dengelerini olumsuz etkileyeceği hususları değerlendirildiğinde, inşaat alanı ve nüfus artışı içeren talep uygun bulunmamıştır.

**8**. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 07.10.2015 tarih, 3584 sayı, 03.11.2015 tarih ve 3922 sayılı yazıları ekinde yer alan konut altı ticaret talepleri incelendiğinde;

a) Karabük mahallesi 1111 ada 1 parselin cephe aldığı yol imar planında 10 m lik tali trafik yolu olduğu, sokak üzerinde önceki uygulamalara göre zemin katında işyeri ruhsatı verilen 2 adet bina bulunduğu, bunun da bu bölgenin ihtiyacına yeterli geleceği hususları değerlendirildiğinde zemin kat ticaret uygulaması uygun bulunmamıştır.

b) Soğuksu mahallesi 689 ada 5 parselin cephe aldığı Zafer sokak ve Cengiz Topel caddelerinin 10 m lik tali trafik yolu olduğu, parselin yaklaşık 80 m ilerisinde zemin kat ticaret uygulaması yapılabilen Anadolu caddesi bulunduğu hususları değerlendirildiğinde zemin kat ticaret uygulaması uygun bulunmamıştır.

c) Yeşil mahalle 438 ada 90 parsele yakın mesafede zemin kat ticaret uygulaması yapılabilen Kurtuluş caddesi bulunduğu hususları değerlendirildiğinde zemin kat ticaret uygulaması uygun bulunmamıştır.

d) İl Özel İdaresi tarafından zemin kat ticaret uygulaması talep edilen Yenişehir mahallesi 68 ada 69 parsel, yürürlükteki imar planına göre Resmi Kurum Alanında bulunmakta olup, kent merkezinde Ömer Lütfü ÖZAYTAÇ caddesi üzerinde yer almaktadır. Cadde üzerinde işhanı ve İl Kültür Müdürlüğü Binası altında ticari birimler bulunduğu göz önüne alındığında Plan notlarının D-2.) maddesinin sonuna eklenmek üzere D-2.13) Yenişehir mahallesi: Ömer Lütfü ÖZAYTAÇ caddesi ibaresinin eklenmesi uygun bulunmuştur.

**9**. İlimiz merkez 5000 evler Bahçelievler mahallesi, kadastroda Kılavuzlar 4484,4485, 374 parsellerin bulunduğu alanda Belediyemizce Kanyon park projesi uygulamaya konulacağından, alanda geliştirilen projenin imar planındaki kullanım amacıyla tam olarak örtüşmemesi sebebiyle Belediyemizce hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması hakkındaki Fen İşleri Müdürlüğünün 02.11.2015 tarih ve 1111 sayılı yazısı ve ekleri incelendiğinde; Mülkiyeti hazineye ait 374,4484 parsellerde ticari aktiviteler yapılabilmesi için bu amaçla kullanılacak alanların bedeli mukabilinde Defterdarlıktan satışının talep edildiği Milli Emlak Müdürlüğünce hangi kısımların bedelsiz devri, hangi kısımların satışa konu edileceği ile kesinlik istendiğinden imar planı çalışması yapıldığı görülmüştür. Yürürlükteki imar planına göre park ve rekreasyon alanında kalan parsellerde plan notlarına göre planlanan miktarda ticari alan yapılması mümkün olmadığından, toplamda 146099 m² büyüklüğe sahip üç parselden 105 085 m² lik kısım plan değişikliğine konu edildiği, ticari alan, sosyal tesis ve park olarak plan değişiklikleri hazırlandığı görülmüştür. Yürürlükteki imar planına göre tamamen park ve yolda kalmakta iken hazırlanan imar planında; 49 540 m² ticari alan, 12 087 m² sosyal tesis alanı, 43 457 m² park ve yol olarak planlandığı, planda eksilen 43 457 m² büyüklüğünde park ve yol alanı planlanması gerektiğinden alanın güneyinde imar planına göre Ağaçlandırılacak Alan olan 47 677 m² büyüklüğündeki Kılavuzlar 2342, 77, 85, 84, 78, 19, 80, 81, 82, 83, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 48, 49, 50, 47 ve 11 parsellerin bulunduğu alan park alanı olarak düzenlendiği görülmüştür. Plan değişikliğine konu olan projenin, Safranbolu ve Karabük kent merkezlerinin irtibatını kuvvetlendirecek, her iki toplumun ortak olarak faydalanabileceği spor, gezme, eğlenme, dinlenme ve alışveriş ihtiyaçlarına cevap verebilecek kamu yararı içeren bir proje olarak görüldüğünden plan değişikliği servisinden geldiği şekliyle uygun bulunmuştur.

**10.** 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