**İMAR KOMİSYONU RAPORU (03.10.2018 Tarihli Meclis)**

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 04.09.2018 tarih ve 4082 sayılı yazısı ekinde yer alan 13.08.2018 tarih ve 4082 kayıt nolu şahıs talebi incelendiğinde; İlimiz Merkez Fatih Mahallesi 127 ada 8 parsel üzerinde konumlu, meri imar planında konut alanında kalan alanın ortasından geçen yaya yolunun mahkeme kararı ile iptal edildiğinden yolun kaldırılması ile ilgili talepte bulunulduğu, yapılan inceleme neticesinde; İlimiz Merkez Fatih Mahallesi 127 ada 8 parselinde içerisinde yer aldığı yaklaşık 16 ha’lık alanla ilgili imar planları (Fatih Mahallesi Mavi Şehir Toki Konutlarının bulunduğu alan) Belediye Meclisimizin 03.01.2008 tarih ve 1 nolu oturumunda görüşülerek yürürlüğe girdiği, ancak bahse konu parsel sahibince parsel içerisinden geçen yola itiraz sebebiyle iptal davası açıldığı, Zonguldak Bölge İdare Mahkemesinin 2008/648 Esas, 2008/1079 Sayılı Kararı ile 1/1000 ve 1/5000 planlar arasında uyumsuzluk bulunduğu gerekçesi ile imar planlarının iptal edildiği anlaşılmış, planların iptal edilmesi ardından Plan müellifi tarafından tekrar hazırlanan imar planları; Belediye Meclisimizin 03.06.2009 tarih ve 6 nolu oturumunda görüşülmüş ve mahkeme kararı doğrultusunda tekrar imar planları onandığı görülmüştür. Yürürlükte olan Karabük Kent Bütünü Revizyon Uygulama ve Nazım İmar planları 03.06.2015 tarihli Belediye Meclis Kararı ile onanmış olup plan müellifi tarafından mahkeme kararı sehven atlanmış olduğu görülmüştür. Bu sebeple mahkeme kararı doğrultusunda işlem yapılması gerektiğinden parselin içerisinden geçen 7.00 metrelik yaya yolunun kaldırılması ile ilgili imar planı değişikliği talebi uygun bulunmuştur.
2. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.07.2018 tarih ve 2261 sayılı yazısı ekinde yer alan 18.04.2018 tarih ve 2197 kayıt nolu şahıs talebi incelendiğinde; İlimiz Merkez, Kayabaşı Mahallesi 113 ada 16 parselin imar planında yolda kalmakta ve fiilen yol olarak kullanılmakta olduğundan parselin kamulaştırılması ile ilgili talebi incelendiğinde; parselin imar planında yolda kalan kısımlarının yerinde açık olduğu ve yol olarak kullanıldığı görüldüğünden parselin yolda kalan kısımlarının bir sonraki imar programı dilimine alınarak kamulaştırılması uygun bulunmuştur.
3. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.09.2018 tarih ve 2864 sayılı yazısı ekinde yer alan 01.08.2018 tarih ve 3867 kayıt nolu şahıs talebi incelendiğinde; İlimiz Merkez, 100.Yıl Mahallesi 892 ada 4 parsel ve 885 ada 1 parsellerin imar planında kamusal alan kullanımında kalan kısımlarının kamulaştırılması ile ilgili talep incelendiğinde; 4 parselin meri imar planında yolda ve açık spor tesisi alanında, 1 parselin ise tamamının park alanında kaldığı görüldüğünden parsellerin tamamının bir sonraki imar programı dilimine alınarak kamulaştırılması uygun bulunmuştur.
4. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 05.09.2018 tarih ve 2884 sayılı yazısı incelendiğinde; Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'den gelen yazılarda şirket faaliyet alanında kalan İlimiz Merkez İlçede artan yapılaşmadan dolayı sağlıklı, sürekli ve kaliteli elektrik ihtiyacının karşılanması amacıyla trafo tesisi yapılmasına ihtiyaç duyulduğunu bu sebeple 10m.X 5m=50m2 ebatlarında trafo yerlerinin Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş adına tahsis edilmesini ve trafo binasının imar plan tadilatının yapılmasının talep edildiği anlaşılmış, 03.06.2015 tasdik tarihli Karabük Kent Bütünü Revizyon Uygulama ve Nazım İmar Planının Plan Notlarında “*A-10.)Planlarda yeşil alan olarak kullanılacak alanlarda büfe, wc, trafo, çay bahçesi ve ilgili müştemilatı sökülüp takılabilen portatif yapı elemanları yapılabilir. ± 0.00 kotu altında kalmak kaydı ile trafo, arıtma tesisi, foseptik v.b. kamu yararına olan teknik altyapı tesislerine Belediyesince izin verilebilir.*” ve “*A.23.) bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere, trafo alanları 60m2'yi geçmemek kaydıyla, yeşil alanlar içinde, Belediyesince saptanacak uygun alanlarda yer alabilir.*” Denilmekte olup, Trafo yapılarının park alanları içinde inşa edilmek istenmesi durumunda ihdasen parsel oluşturulması ve bedeli karşılığında Bedaşa devri söz konusu olacağından eski ve yeni uygulamalarda bütünlük sağlanması açısından ilgili plan notunun; “*A.23.) bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere, trafo alanları 60m2'yi geçmemek kaydıyla, yeşil alanlar içinde ayrıca, yollar hariç otoparkların araç parkı ve manevrası için zorunlu alanlarını bozmamak koşuluyla otoparklarda, şahıs mülkiyetinde olup konut, ticaret vb fonksiyonlara sahip olup tapu malikince muvafakat verilip başka amaçla kullanılmayacağı noter vasıtasıyla taahhüt edilen parsellerde de Belediyenin uygun göreceği alanlarda trafo inşa edilebilir. Bu alanlarla ilgili terk, ihdas vb işlemler bu plan notuna istinaden Belediye Encümenince yürütülür. Mevcut trafo binalarına da bu plan notuna istinaden uygulama yapılabilir”* şekliyle değiştirilmesi uygun bulunmuştur.
5. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.07.2018 tarih ve 2577 sayılı yazısı ekinde yer alan 23.05.2018 tarih ve 2764 kayıt nolu şahıs talebi incelendiğinde; İlimiz Merkez Kapullu Mahallesi 146 ada 65 nolu parsel üzerinde konumlu, meri imar planında Cami Alanı lejantına sahip taşınmazın imar planının konut alanı ve otopark alanı olarak değiştirilmesi ile ilgili talepte bulunulduğu görülmüş olup yapılan incelemede; : İlimiz Merkez Kapullu Mahallesi 146 ada 65 nolu parsel tapu kayıtlarında 1130,56 m2 yüz ölçümüne sahip olup meri uygulama imar planında yaklaşık 1034 m2 si cami alanında, kalan kısmı da yaya yolunda kalmakta olduğu, sunulan plan değişikliği teklifi incelendiğinde parselin 1034.00 m2 cami alanında kalan 800.00 m2 lik kısmının Ayrık Nizam 2 kat TAKS=0.25 KAKS=0.50 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak, kalan kısmının da otopark olarak planlandığı görülmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu incelendiğinde küçük ibadet yerinin 1000,00 m2, orta ibadet yerinin 2.500,00 m2 asgari büyüklüğü olduğu, parselin konut alanına dönüştürüldükten sonra kalan cami alanının yaklaşık 2050,00 m2 olduğu, yerinde fiilen cami bulunduğundan ve İl Müftülüğünün 11.07.2018 tarih ve 1834 sayılı görüşü doğrultusunda parselin planda gösterildiği şekli ile Ayrık Nizam 2 Kat, TAKS=0.25, KAKS=0.50 yapılaşma koşullarına sahip konut alanına dönüştürülmesi ile ilgili plan değişikliği teklifi uygun bulunmuştur.
6. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.09.2018 tarih ve 2872 sayılı yazısı ekinde yer alan 08.08.2018 tarih ve E.2789 sayılı Karabük Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazısı ve ekleri incelendiğinde; İlimiz Merkez İlçe, Yenişehir Mahallesinde mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan 68 ada 58, 59, 66 parsellerde “Kamu Hizmet Alanı” (Hükümet Konağı) ile 68 ada 138 parselin “İbadet Alanı” olarak düzenlenmesi ve Öğlebeli Mahallesi 102 ada 6 parselin park ve yeşil alan olarak düzenlenmesine ilişkin uygulama ve nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili gerekli kararın alınmasının talep edildiği anlaşılmaktadır. İlimiz Merkez İlçe, Yenişehir Mahallesinde mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan 68 ada 58, 59, 66 parsellerde kalan park alanının yaklaşık 8.161,00 m2 lik kısmının 4 kat yapılaşma koşullarına sahip Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) olarak planlandığı, 68 ada 138 parselde konumlu Hükümet Konağının fonksiyonunun değiştirilerek Cami Alanı olarak planlandığı, planda azaltılan park alanına karşılık 9.148,93 m2 yüz ölçümüne sahip alanın güney doğusunda yer alan 102 ada 6 parselin tamamının park alanı olarak planlanarak eşdeğer alan ayrıldığı görülmüştür. Plan değişikliği teklif edilen alanda Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kavşak projesi planlandığından söz konusu plan değişikliği ile ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş, Karayolları Genel Müdürlüğü’nün 20.09.2018 tarih ve 336814 sayılı görüş yazısında 68 ada 58-59-66 parseller ve 102 ada 6 parselin bulunduğu alanların kavşak projesinden etkilenmediği, 138 parselin ise kavşak projesinden etkilendiğinden proje tamamlandıktan sonra görüş verilebileceği, 26.09.2018 tarih ve 342811 sayılı yazısında ise belirtilen sınırların dikkate alınarak plan değişikliği yapılmasında sakınca görülmediği görüşü verilmiştir. 68 ada 138 parselin bulunduğu alanda kavşak projesi çalışmaları yapıldığından cami alanı olarak plan değişikliği teklif edilen 138 parselde uygulamaya gidilmeden önce Karayollarından tekrar görüş alınması şartı ile plan değişikliği teklifi uygun bulunmuştur.
7. Komisyonumuz gündeminde bulunan araştırma ve incelemeleri devam eden diğer taleplerin tekrar komisyonumuza havalesi arz olunur. 14.09.2018

Harun CEBECİ Celal YÖRÜR Celal YILMAZ

Komisyon Başkanı Üye Üye

Dursun ARMAĞAN İsmail Hakkı DEMİR

Üye Üye