**İMAR KOMİSYONU RAPORU (01.06.2016)**

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 Yeşil mahalle 1169 ada 140 parsel malikinin, Karabük-Kastamonu karayoluna cepheli parselinde inşa edeceği ticari yapı ile ilgili Karayolundan giriş yapılamadığı için parseline arka cephesinden giriş çıkış sağlayabilmek amacıyla yol düzenlemesi talebini içeren plan değişikliği teklifi incelendiğinde; Karayolları 15.Bölge Müdürlüğünden alınan 02.05.2016 tarih ve E.103423 sayılı görüşte, karayoluna bağlantı sağlanacak imar yolunun en az 10 m genişliğinde ve İmar Kanununa uygun olması, yolun karayolu ile oluşturduğu giriş aksından bir önceki geçiş yolu izin belgesi ile arasında akstan aksa 100m mesafe olması gerektiği, yol eğiminin % 2 den fazla olmaması gerektiği, yaya yollarının korunması gerektiği hususlarına değinildiği, hazırlanan teklifin bu görüşe uygun olarak tanzim edildiği, yol düzenlemesi dışında herhangi bir yapı nizamı, kat, emsal ve fonksiyon değişikliği içermeyen talep, yan yol imalatının talep sahibi tarafından yapılması kaydıyla uygun bulunmuştur.
2. İlimiz merkez Zobran köyünde Karabük-Ankara karayolu üzerinde ve imar harici alanda kalan 116 ada 4 parsel malikinin parseli için yaptırılan ticari amaçlı imar planı teklifi incelendiğinde; parsel için yaptırılan imar planı teklifinin; E: 0,50 ve Yençok 8,00 m olarak planlandığı, karayoluna yaklaşma mesafesinin 25, diğer cephelere 5 m olarak düzenlendiği, plan teklifi ile ilgili tüm kurum görüşlerinin olumlu olarak alınmış ve dosyasında hazır olduğu görülmekle beraber, karayolu güzergahı üzerinde imar planına esas jeolojik etütü bulunup, eğim olarak ta imara açılması mümkün olan alanların toplu olarak değerlendirilmesi gerektiği, aksi halde dengeli donatı alanı sağlanamayacağı, münferit olarak sunulacak plan teklifleri neticesinde ileride ulaşımla ilgili de sıkıntılar yaşanabileceği hususları değerlendirildiğinde; ileride Belediyemizce yapılacak bir nazım imar planı kapsamında imara açılması istenen alanlara ait uygulama imar planı yapılması gerektiği hususları değerlendirildiğinden plan teklifi uygun bulunmamıştır.
3. İlimiz merkez Yeşil mahalle 81 ada 380 parsel ile 312 ve 346 parsel maliklerinin, Kent Bütünü Revizyon İmar Planlarında ruhsatlı mevcut konutlarının yolda kalması sebebiyle verdikleri itiraz dilekçeleri incelendiğinde; 03.06.2015 tastikli kent Bütünü Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında kalan bölgedeki yapılaşmanın eski ve düzensiz olması, kadastronun çok parçalı ve imara uygun olmaması gibi sebeplerle mevcut yapılaşmanın dikkate alınamadığı bir planlama neticesinde yenilenmesi öngörülen alanda ada düzeni, donatı dağılımı ve yol düzeninde genel değişikliklere gidilerek kat adedinde artış sağlandığı ancak, yukarıda bahsi geçen dilekçelerde olduğu gibi Belediyemize zaman zaman mahalle sakinlerinden mevcut düzenin korunmaması sebebiyle itirazlar ve şikayetler geldiği, 18.madde uygulamasının zorunlu olduğu bölgede, ada ortasında, yolda veya yeşil alanda kalan parsellerin mağduriyetleri uygulama neticesinde kısmen giderilecek dahi olsa, itirazların sınırlarla ilgili olarak devam ettiği görüldüğünden, Kentin önemli merkez mahallelerinden biri olan Yeşil mahalle Esentepe bölgesine yakınlığı sebebiyle yapılaşma baskısının yoğun olarak yaşandığı bir bölge olmasına rağmen yeniden yapılaşmaya uygun olarak planlama yapılmasına mevcut şartların uygun olmadığı bu sebeple bu bölgede yapılan planın iptal edilerek eski haline dönülmesinin uygun olduğu, ruhsat vb işlemlere başlanmış 952 ada 657-739-7-785 parsellerdeki imar şartlarının ruhsat verildiği tarihteki imar şartlarının korunması koşuluyla revizyon kararı verilen yaklaşık 6 ha.lık alanda 1994 tastikli planlara dönülmesi uygun bulunmuş olup, Belediyemiz şehir plancısı tarafından hazırlanan ekli kısmi revizyon nazım ve uygulama imar planının onaylanması uygun bulunmuştur.
4. İlimiz merkez ilçe sınırları içinde muhtelif mahallelerde özellikle tamamen ticaret veya zemin katı ticaret olarak gelişen bölgelerde, işyerlerinin ön veya yan bahçelerinde bağımsız bölümle irtibatlı ve Kat Mülkiyeti kanununa uygun olarak yapılan tente veya sundurmaların kontrollü, düzenli ve estetik açıdan düzgün görünüme kavuşturulmaları için 5393 sayılı yasanın 13.maddesi 3.fıkrasına uygun düzenleme yapılması hakkındaki İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.11.2015 tarih ve 3944 sayılı yazısı kasım 2015 tarihli Meclis oturumunda G-H-2 ile komisyonumuza havale edilmiş olup, Karabük Kent Estetik Kurulundan alınan tavsiye görüşleri ve başka Belediyelerdeki benzer uygulamalar ışığında yapılan çalışmalar neticesinde “Tente ve Sundurmalar Hakkında Usul ve Esaslara Dair Emirname” komisyonumuzca uygun bulunmuştur.
5. İlimiz merkez Karabük mahallesi 1111 ada 1 parsel malikinin, parselinde yapacağı inşaatın zemin katını ticaret olarak kullanmak istediğinden caddenin isminin plan notuna eklenmesi hakkındaki talebi incelendiğinde; yerinde yapılan incelemede 1114 ada 11, 1112 ada 11 parsellerde inşa edilen binaların zemin katlarının ticaret olarak oluştuğu görüldüğünden 1112,1113, 1141 adalar ile 1111 ve 1114 adalar arasında kalan ve Yüksel sokak ve Pala Dede caddesi arasında kalan yaklaşık 150 m uzunluğundaki 10 m lik yolunda konut altı ticaret uygulanması uygun bulunmuştur.
6. 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