**İMAR KOMİSYONU RAPORU (02.03.2016)**

 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 Aşağıkızılcaören köyü 101 ada 25 parsel malikinin, parselinden imar planına göre yol ve yeşil alana ayrılan miktarın fazlalığına itirazı incelendiğinde; evvelce plansız durumda iken 03.06.2015 tastik tarihli ilave ve revizyon imar planlarına göre Ayrık nizam 2 katlı 0,15/0,30 konut alanı, park ve yol olarak planlanan parselden kamu alanına ayrılan miktar yaklaşık % 50 civarında olup, 3194/18.madde uygulaması yapıldığında bu oranın azami % 40 civarında olacağı ve mağduriyet kalmayacağı görüldüğünden ayrıca plandaki yeşil alan miktarı azaltılamayacağından itiraz uygun bulunmamıştır.
2. 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 komisyonumuzca reddedilmiş olmakla beraber Belediye Meclisimizin 2015 Aralık oturumunda tekrar incelenmek üzere komisyonumuza iade edilmiş yapılan incelemede; parselin cephe aldığı yolun karşı cephesinde 5 katlı imar bulunduğu görülmüş, 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uygulanan parselde yapı ve nüfus yoğunluğu getirilmeden yapı yüksekliği ile ilgili düzenleme yapılabileceği görüldüğünden ada büyüklüğü ve şekli değişmemek, TAKS/KAKS değerleri aynı kalmak (0,30/0,90) kaydıyla 5 kat olarak düzenleme yapılmasının uygun olduğuna, benzer şekilde yoğunluk artırmadan bölgesel kat farklılıkların giderilmesi için talep halinde düzenleme yapılmasının uygun olduğuna karar verilmiştir.
3. İlimiz Merkez ilçe Yeşil mahalle Atatürk Bulvarı üzerinde 80 ada 172 parselde yer alan Belediye Hizmet Binasının Valilik Hizmet Binası yapılmak üzere 06.01.2016 tarih ve 1/10 nolu Belediye Meclis kararı ile devrine karar alınmış, Valilik Yazı İşleri Müdürlüğünün 03.02.2016 tarih ve 721 sayılı yazısı ile alan yeterli gelmediğinden 172 parsele ilave olarak 44 ve 135 parseller ile beraber 5000 m² park alanı olan kısmın tamamının Resmi Kurum Alanı (Hükumet Konağı) olarak değiştirilmesi hakkındaki talepleri incelendiğinde; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü şehir plancısı tarafından hazırlanan plan teklifi kamu yararı içermesi sebebiyle uygun bulunmuştur.
4. İlimiz merkez Zobran 114 ada 60,61,62 parsellerin kuzeyinden Kent Bütünü Revizyon ve İlave İmar Planlarının yapımı esnasında planlanan ve cumayanı sanayi sitesinin güney ucundan karayolu bağlantısı için düzenlenen 20 m imar yolunun iptali talebini içeren ve komisyonumuza şubat 2016 tarihli Belediye Meclis oturumunda G.H-8 no ile havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.02.2016 tarih ve 277 sayılı yazısı ve ekleri incelendiğinde; plan müellifi ile yapılan görüşmelerde, sanayi sitesine batı kısmından ulaşan ve uydu fotoğraflarında bulunan yolun karayoluna bağlantısı amacıyla planlanan yolun iptalinde mahsur bulunmadığının belirtilmiş olması ayrıca, Karayollarının 20.11.2015 tarih ve 228555 sayılı görüşünde karayolu projesinde bu bağlantının bulunmayıp uygulamaya geçilmeden evvel görüş alınması gerektiğinin belirtilmesi, hem de cumayanı sanayi sitesi yönetimince sanayi sitesinin güvenliği sebebiyle giriş çıkış noktalarının fazlalaştırılmaması gerektiği yönünde verilen itiraz dilekçeleri göz önüne alınarak zaten karayollarından görüş alınmadan uygulanması mümkün olmayan karayoluna bağlantı yolunun iptal edilmesi uygun bulunmuştur.
5. İlimiz merkez Bayır mahalle 26 ada 49 ve 50 parseller malikinin, yürürlükteki imar planına göre bitişik nizam 4 katlı ticaret+konut alanında ve yaya yolu+çıkmaz yol dönüş cebinde kalan parsellerinde yapacağı yapı için yaya yolunda düzenleme yapılarak yapı alanının düzeltilmesi ile ilgili plan teklifi incelendiğinde; teklif planla kat adedi veya yapı nizamının değiştirilmediği, herhangi bir yol iptali gerçekleşmediği, yapılan düzenleme ile cephesiz parsel kalmadığı, plandan etkilenen parsel maliklerinin muvafakatı bulunduğu görüldüğünden 26 ada 49,50,74,27 parseller üzerinde yer alan yol cebinin ve yapılaşma şeklinin belirlendiği düzenleme uygun bulunmuştur.
6. Komisyonumuz gündeminde bulunan araştırma ve incelemeleri devam eden diğer talepler ile komisyonumuza şubat 2016 tarihli Belediye Meclis oturumunda G.H-7 no ile havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.02.2016 tarih ve 276 sayılı yazısı ve eklerinin (İlimiz merkez Zobran 114 ada 60,61,62 parseller için hazırlatılan ve Belediye Meclisimizin 04.11.2015 tarihli oturumunda 10/76 sayılı kararla reddedilen E:0,40 Yençok:7,50 m Akaryakıt ve LPG satış istasyon alanı plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirilerek onaylanması talep edilmiş olup, Belediye Meclis kararının red gerekçelerinden olan mesafe, nüfus, yüzölçümü veya araç sahipliği gibi konular çerçevesinde oluşturulacak bir standart doğrultusunda talebin değerlendirilmesi veya ilgili Bakanlıktan gerekli görüşlerin alınmasını müteakip plan değişikliği teklifinin değerlendirilmesi gerektiği hususu göz önüne alınarak, akaryakıt istasyonu taleplerinin rant söylentilerini beraberinde getiren konular olduğundan benzer uygulamalar bulunup bulunmadığı hususunun Bakanlık veya Büyükşehir belediyelerinden sorulup gelecek bilgiler ışığında karar üretilmesi gerekli görülmüştür) tekrar komisyonumuza havalesi arz olunur.

 Harun CEBECİ Celal YÖRÜR Kenan ŞENTÜRK

Komisyon Başkanı Üye Üye

 Dursun ARMAĞAN İsmail Hakkı DEMİR

 Üye Üye