**İMAR KOMİSYONU RAPORU (07.03.2018)**

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. İlimiz Merkez; Yeşil Mahallede bulunan, 952 ada 798 parselde konumlu, 2.325,56 m2 yüz ölçümlü taşınmaza ilişkin plan değişikliği teklifi incelendiğinde, meri imar planında Ayrık nizam 3 katlı konut alanında kaldığı, sunulan teklifle ada konumunda olan parsel için Emsal=1.40, Yençok 15,50 m olarak plan değişikliği teklifi sunulduğu, meri imar planına esas inşaat alanının plan açıklama raporunda 4170 m2 olarak hesaplandığı, plan değişikliği ile bu alanın 4050 m2 olarak hesaplandığı, ancak meri imar planında Ayrık nizam 3 kat yapılaşma koşuluna sahip parselin 0,40x3kat=1,20 olarak hesaplandığından yaklaşık 2.790 m2 inşaat alanı bulunduğu, imar yolunda ve hatlarında değişik yapılmadığı, ancak plan değişikliği ile kat artırımı yapılması teklif edildiğinden ve adanın kuzeyinde ve güneyinde ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt gerektiren alanlar ve afete maruz bölge kararı bulunan alanlar olduğundan ayrıntılı jeoteknik etüt yapılması gerektiği, ayrıca civarda 5 kat uygulamasının bulunmadığından sokak siluetini olumsuz etkileyebileceği, ada çevresi incelendiğinde 1.40 emsal teklif edilen adanın çevresinde benzer emsal adasının bulunmadığı ve bölgedeki diğer adalarla birlikte bütün olarak değerlendirilmesi gerektiğinden sunulan teklif uygun bulunmamıştır.
2. İlimiz Merkez; Zobran Mevkiinde, mülkiyeti Maliye hazinesine kayıtlı ve Karabük İl Özel İdaresine tahsisli 113 ada 20 parselle ilgili yapılan plan değişikliği teklifi incelendiğinde; 223 ada 15 ve 21 parsellerin mülkiyetinin Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup Karabük Gümrük Müdürlüğüne tahsisli olduğu, alanda Gümrük ve Depo Hizmet Alanı yapılabilmesi için alanın Bakanlık tarafından yetersiz bulunduğu ve bu nedenle alanın büyütülmesi gerektiği, parsellerin doğusunda konumlu ve Karabük İl Özel İdaresi tarafından kullanılmakta olan 113 ada 20 parselle ilgili Karabük İl Özel İdaresinin 02.02.2018 tarih ve 28 sayılı İl Genel Meclis kararı ile Karabük İl Özel İdaresine tahsisli 20 parselin 875.47 m2 lik resmi kurum alanında kalan kısmı ve 65,07 m2 lik imar yolunda kalan kısmının tahsisinden imar planı değişikliği kapsamında vazgeçildiği anlaşılmıştır. Yapılan plan değişikliği incelendiğinde; tahsisinden vazgeçilen kısım ile iki kullanım arasında kalan yolun Gümrük Depo ve Hizmet Alanı yapılmak üzere resmi kurum alanına dönüştürüldüğü, meri planda Emsal = 1.00, Yençok 12,50 metre olan yapılaşma koşullarının, Emsal = 1.00, Yençok 18,50 metre olarak değiştirildiği ve inşaat alanında herhangi bir artış yapılmadan kat artışı yapıldığı, kapatılan yola dönüş kurbu yapılarak oluşabilecek trafik sorununun engellendiği, alanın güneyinde bulunan Belediyemize ait asfalt şantiyesi ve kum ocaklarını tarafından fiilen kullanılan bir yol olmadığı ve bölgedeki bütün alan kullanımlarının servis alabileceği taşıt yolunun bulunduğu ve yapılan plan değişikliğinin kamu yararı içerdiği görüldüğünden sunulan plan değişikliği uygun bulunmuştur.
3. Karabük Valiliği, İl Müftülüğünün talebi doğrultusunda; İlimiz Merkez; Bulak Köyü hudutları içerisinde 5000 Evler – Bulak yolu üzerinde meri imar planında otopark ve açık spor tesisi alanı olarak planlı alanın yaklaşık 3000 m2 lik kısmının cami alanı olarak değiştirilmesi ile ilgili uygulama ve nazım imar planı değişikliği talebi incelendiğinde; alanda mülkiyet problemi olmadığı, yapılan imar uygulamalarında açık spor tesisi ve otopark olarak ayrılan alanın DOP alanı (kamusal alan) olduğu, alana en yakın cami alanının yaklaşık 600 m uzakta olduğu ve yürüme mesafesinde olmadığı, plan değişikliği ile cami alanlarının da diğer kamusal alan olarak sayıldığından donatı dengesini olumsuz etkilemeyeceği, aksine bölgede cami alanına ihtiyaç duyulduğu ve kamu yararı içerdiği hususları değerlendirildiğinde, Belediyemiz Şehir Plancısı tarafından hazırlanan uygulama ve nazım imar planı değişikliği uygun bulunmuştur.
4. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 06.02.2018 tarih ve 443 yazısı incelendiğinde; İlimiz Merkez; Yeşil Mahalle 449 ada 3 parselde konumlu taşınmazın yapılaşma koşullarında değişiklik yapılması ile ilgili uygulama imar planı değişikliği teklifinin 3 alternatif olarak sunulduğu, Sunulan 1. alternatifte parselin doğu cephesine bitişik konumdaki cami alanını ile parsel arasında 4 m imar yolu bırakılarak ve yoldan 1 m çekme mesafesi düzenlenerek Emsal 1.75, Yençok 4 kat yapılaşma koşullarına sahip konut adası olarak tasarlandığı, Sunulan 2. alternatifte cami alanının büyütüldüğü ve büyütülen kısımdan 1m çekme mesafesi bırakılarak Emsal 1.75, Yençok 4 kat yapılaşma koşullarına sahip konut adası olarak tasarlandığı, Sunulan 3. alternatifte alan kullanımları ile ilgili değişiklik yapılmadan cami alanından 5m çekme mesafesi bırakılarak Emsal 1.75, Yençok 4 kat yapılaşma koşullarına sahip konut adası olarak tasarlandığı görülmüştür. Parselin meri imar planındaki yapılaşma koşulları göz önüne alındığında yaklaşık 950 m2 inşaat alanı bulunmakta ve imar durumuna göre parselin batı cephesinde yani cami alanının bulunduğu cephede ve güneydeki yol cephesinde 5 m, kuzey ve doğu cephesinden 3 m çekme mesafesi olacak şekilde şartlandırılması gerektiği görülmektedir. Ayrıca parsel için düzenlenen 30.10.2017 tarihli imar durum belgesinden de görüleceği üzere “Fiili durum dikkate alınarak cami tarafından 4 metrelik kısmın cami lehine terki konusunda 17.08.2017 tarihinde taahhüt alındığından iskan aşamasında bu kısım terk edilmek koşuluyla 16.08.2017 tarihli imar durumu koşullarıyla ruhsat düzenlenebilir” denilmektedir. Sunulan 1. alternatifte parselin kendi kısmından yol geçirilip küçültüldüğü ve 2. alternatifte cami alanının büyütülerek yine parsel alanının küçültüldüğü ve inşaat alanının 1. ve 2. alternatiflerde yaklaşık 900 m2 olarak hesaplandığı görüldüğünden yukarıda belirtilen hususlar kapsamında değerlendirildiğinde imar durumu notunda belirtilen şartları sağladığı görülmektedir. Ancak 3. alternatife alanda bir değişiklik yapılmadan emsal arttırıldığından 3. alternatif uygun değerlendirilmemiştir. 1. ve 2. alternatiflerde inşaat alanında artış görülmese de 1. alternatifte cami alanı ile konut adasının birbirinden yol ile ayrılmasının imar planı genelinde kamusal alan arttırıldığından daha uygun olduğu değerlendirilmiştir. Ancak plan notlarında 1. Bodrum katın temel seviyesine kadar tesviye edilebileceği ile ilgili sunulan plan notunun planlı alanlar imar yönetmeliğine uygun olmadığı görülmektedir. Yine plan notlarında parselin zemin katının ticaret olarak kullanılması ile ilgili plan notu ilavesi incelendiğinde, bahse konu Bilgin Sokakta daha önce Belediye Meclisimizin 05.07.2017 tarih ve 6 nolu oturumunda Bilgin sokakta konut altı ticaret uygulamasının uygun bulunmadığı kararı alınmış olduğundan plan notunun uygun değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda sunulan uygulama imar planı değişikliği teklifinin plan notlarında 5. ve 6. Maddelerinin çıkartılması, 1. Alternatifte sunulan teklif doğrultusunda parselle cami alanı arasında 4 metre yol ayrılması, kalan parsel alanı içerisinde bina kütle ölçüleri ve kat adedi verilerek uygulama yapılması uygun değerlendirilmiştir.
5. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28.11.2017 tarih ve 4251 yazısı incelendiğinde; İlimiz Merkez İlçe, Fevzi Çakmak Mahallesi 543 ada 58 parsel, 100.Yıl Mahallesi 811 ada 1 parsel ve 812 ada 1 parsellerin kamulaştırılması ile ilgili yerinde ve paftasında yapılan incelemelerde Fevzi Çakmak Mahallesi 543 ada 58 parselin meri imar planında konut alanında, parkta ve yolda kaldığı, 100.Yıl Mahallesi 811 ada 1 parsel ve 812 ada 1 parsellerin meri imar planında tamamının park alanında kaldığı görüldüğünden kamulaştırılmalarında sakınca görülmediğinden parsellerin kamusal alan kullanımındaki kısımlarının imar programının 2018 dilimine alınarak istimlak edilmesi uygun bulunmuştur.
6. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 07.12.2017 tarih ve 455 yazısı incelendiğinde; İlimiz Merkez İlçe, Yeşil Mahalle 952 ada 123 parselin tamamının kamulaştırılması ile ilgili yerinde ve paftasında yapılan incelemelerde kamulaştırılmasında sakınca görülmediğinden parselin tamamının imar programının 2018 dilimine alınarak istimlak edilmesi uygun bulunmuştur.
7. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 07.02.2018 tarih ve 453 yazısı incelendiğinde; Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.’den alınan dilekçelerde şirket faaliyet alanında kalan alanlarda, bölgelerdeki yapılaşmalardan dolayı artan enerji ihtiyacının sağlıklı ve devamlı bir şekilde karşılanması, direk üstü trafo binalarının 34,5 Kv beton köşk tipindeki monoblok beton köşk tipi trafo binalarına dönüştürülmesi, radyal trafo postaların ring şebeke içine alınabilmesi ve enerji ihtiyacının yeniden düzenlenmesi amacıyla 2018 yılı yatırım programı kapsamında talebe konu alanlarda trafo binalarının tesis edilmesinin planlandığı ile 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde gerekli izinlerin verilerek imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir. Bahçelievler Mahallesi 116 sokak üzerinde tapuda Bulak Köyü 176 ada 1 parsele bitişik olan ve 18. Madde uygulaması sonrası oluşturulmuş tescil dışı yerlerden olup imar planında trafo alanı olarak ayrılan alana 5 m × 6 m=30 m2 ebatlarında trafo binası tesis işlemi, 75 Yıl Mahallesi 92 nolu sokak üzerinde tapuda Bulak Köyü 225 ada 3 parsele bitişik olan ve 18. Madde uygulaması sonrası oluşturulmuş tescil dışı yerlerden olup imar planında trafo alanı olarak ayrılan alana 5 m × 6 m=30 m2 ebatlarında trafo binası tesis işlemi, Çerçiler Mahallesi 171 ada 1 parsel altında 3194 sayılı Kanunun 15 ve 16’ncı maddelerine göre park olarak terkin edilen tescil harici alanda ekli krokide gösterilen 5 m × 10 m=50 m2 ebatlarında trafo binası tesis işlemlerine esas olmak üzere kent bütünü planlarına ait A.10 ve A.23 nolu plan notu gereği trafo alanlarının imar planlarına işlenmesi uygun bulunmuştur.
8. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 05.02.2018 tarih ve 441 yazısı incelendiğinde; İlimiz Merkez ilçe genelinde 05.05.2010 tasdik tarihli I.Etap Revizyon İmar planı ile 03.06.2015 tasdik tarihli Kent Bütünü İlave ve Revizyon İmar Planları onaylı olup halen bu iki plana ait plan notları ve yürürlükteki mevzuata göre işlemlerin yürütüldüğü, özellikle yol boyu ticaret uygulamalarının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde gösteriminin yer almaması, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde de konut kullanımına ayrılan bölgelerde  idarece yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan parsellerde konut altı ticaret uygulamasının yapılabileceği hükmü gereği, ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan ve isimleri plan notuna eklenen cadde-sokaklar dışında konut altı ticaret uygulamasına izin verilmemesi sebebiyle özellikle gelişme alanlarında yeterli ticaret alanı planlanmamış bölgelerde halkın günübirlik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ticari ünitelerin yapımıyla ilgili olarak sürekli tadilat talepleriyle karşılaşıldığı görülmektedir. Konut alanı olarak planlanmış bir bölgede, plan değişikliği yoluyla talep doğrultusunda bazı parsellere ticari kullanım kararı getirilmesi, imar planıyla verilen rantın adaletsiz dağıtılması gibi sorunlara sebep olabilecek bir işlem olacağından. İmar planlarında lokal olarak ticaret planlaması yapılan alanlar arasındaki mesafenin fazlalığı, planlanmış olmakla beraber malikince uzun süre yatırımı gerçekleştirilmeyen ticari alanların faaliyete geçmemesi halkın mağduriyetine sebep olduğundan, yönetmelikte ifade edildiği şekliyle ticaret olarak teşekkül etmiş güzergahlarda devam eden ticaret uygulamasında çok sayıda işyeri yapılmasına imkan tanınmaktayken, hiç ticari birim bulunmadığı için plan notuna eklenmeyen gelişme bölgelerinde ticari alan ihtiyacı bölge ile birlikte gelişerek arttığı anlaşılmaktadır. Öte yandan tali yollar ve yaya erişimine uygun olarak planlamış yollarla çevrili konut bölgelerinde halkın trafik, güvenlik ve huzurunun olumsuz etkilenmemesi için Belediyemizce ticari alan kullanımı verilmemesine özen gösterilmektedir. I.Etap Revizyon İmar Planı olarak bilinen ve neredeyse tamamında 18. Madde uygulaması yapılmış alanda özellikle 100.Yıl ve 5000 Evler bölgelerinde plan notuyla getirilen sınırlamalar başarılı bir şekilde yürütülmekle beraber, yukarıda değinilen ( yürüme mesafesi ve uygulama gecikmesi gibi) sebeplerle konut altı ticaret talepleri sıkça İmar ve Şehircilik Müdürlüğü servisine ulaştığı anlaşılmaktadır.

Bu sebeplerle; 2010 tasdikli plan notunun D-) maddesine aşağıdaki hükümlerin eklemesi komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

“**D.2**. **KONUT ALTI TİCARET BÖLGELERİ**

KONUT BÖLGELERİNDE YAŞAYAN HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI TEMİN MAKSADIYLA, GAYRİSIHHİ İŞLETMELER DIŞINDAKİ PERAKENDE SATIŞ YAPAN GÜNÜBİRLİK TİCARET ÜNİTELERİ ( BAKKAL, MARKET, KASAP, MANAV, KIRTASİYE, ECZANE, TUHAFİYE, BERBER, KUAFÖR, PASTANE, SU BAYİİ, ŞARKÜTERİ, TATLICI, YUFKACI, AYAKKABICI VB.) NİN KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA UYMAK KOŞULUYLA, PLANDA BELİRTİLEN;

**D.2.A)** 100.YIL MAHALLESİNDE 14 M VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ YOLLAR ÜZERİNDEKİ KONUT ADALARINDA

**D.2.B)** 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

**D.2.C)** ÜNİVERSİTE MAHALLESİNDE 12 M VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ YOLLAR ÜZERİNDEKİ 2000 M² VE ÜZERİNDEKİ BÜYÜKLÜĞE SAHİP KONUT PARSELLERİNDE, EMSAL İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TOPLAM EMSALİN % 10 ‘U ORANINDA

BU YOLLARDAN CEPHE ALAN BİNALAR ALTINDA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. TALEBE BAĞLI OLARAK, MÜHENDİSLİK, KİŞİSEL GELİŞİM, EĞİTİM VE SAĞLIK HİZMETLERİ İLE İLGİLİ BÜRO HİZMETLERİ ZEMİN VE I. KATLARDA YER ALABİLİR.  YUKARIDA BELİRTİLENDEN DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ KONUT ALANLARINDA KONUT ALTI TİCARET KULLANIMINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.”

1. 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