**İMAR KOMİSYONU RAPORU (06.03.2019)**

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 Müdürlüğü’nün 05.02.2019 tarih ve 345 sayılı yazısı ve ekindeki evrak incelendiğinde; Kapullu Mahallesi 107 ada 47 parsel malikinin evine ulaşımının sağlanabilmesi ve meri imar planında 7 metrelik yaya yolu olan yolun açılabilmesi için mülkiyetinde bulunan 47 parselin yola giden kısımlarını bedelsiz kamuya terk ederek 48 parselin de yola giden kısımlarının kamulaştırma bedelini ödemeyi taahhüt ettiği anlaşılmıştır. Yapılan incelemede 47 parsel malikinin 48 parselin kamulaştırma bedelini ödemesi ve mülkiyetinde bulunan 47 parselin yola giden kısımlarının bedelsiz terkinini yapması kaydı ile 48 parselin 2019 imar programına alınarak kamulaştırılması uygun bulunmuştur
2. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 03.07.2018 tarih ve 2248 sayılı yazısı ve ekindeki evrak incelendiğinde; İlimiz Merkez Yeşil Mahalle 952 ada 68 nolu parsel malikinin meri imar planında Ayrık Nizam 4 Kat konut alanı, park ve yolda kalan parselin kamuya terkinin fazla olması sebebiyle meri plana göre 1,60 olan emsalin 2.00 olarak değiştirilmesini talep ettiği anlaşılmıştır. Yapılan incelemede; meri imar planına göre yaklaşık 1.899,00 m2 inşaat alanı hakkına sahip parselde yaklaşık 2.374.00 m2 inşaat alanı talep ettiği, toplamda yaklaşık 475,00 m2 artışa karşılık gelen talebin kamu değil kişi yararı gözettiği ve inşaat alanının arttırılmasının mevcuda uygun olmadığı görüldüğünden plan değişikliği teklifi uygun bulunmamıştır. Bununla beraber talebe konu parselde olduğu gibi kamu terki %40 üzerinde olan ve 18. Madde uygulamasının mümkün olmadığı yerler için Karabük Kent Bütünü Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarının A4 maddesinde “PARSELLERİN İMAR PLANINA GÖRE, KAMU KULLANIMINDA KALAN (DOP-KOP TANIMINA GİREN) MİKTARININ %40’IN ÜZERİNE OLMASI HALİNDE, İLGİLİ KURUM YADA BELEDİYE LEHİNE TERK EDİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. EMSAL UYGULAMASI BULUNAN ADALARDA BU YÖNTEMLE TERK EDİLECEK MİKTARA KARŞILIK GELEN İNŞAAT ALANI, AYNI PARSELDEN KONUT BÖLGESİ İÇİNDE KALAN KISIMINA %10’A KADAR EMSAL İLAVE EDİLİR.” hükmü bulunduğu, ancak terk miktarı çok fazla olan yerlerde bu notun çözüm olmayacağı görüldüğünden benzer durumdaki tüm parsellerde uygulanmak üzere ilgili plan notunun aşağıdaki şeklilde değiştirilmesi uygun bulunmuştur.

“PARSELLERİN İMAR PLANINA GÖRE, KAMU KULLANIMINDA KALAN (DOP-KOP TANIMINA GİREN) MİKTARININ %40’IN ÜZERİNE OLMASI HALİNDE, İLGİLİ KURUM YA DA BELEDİYE LEHİNE TERK EDİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. BU YÖNTEMLE TERK EDİLECEK MİKTARIN %25’İ (%40 TAN FAZLA TERK EDİLEN KISMIN) ORANINDAKİ İNŞAAT ALANI İMAR PARSELİNİN EMSAL DEĞERİNİN %10’UNU GEÇMEMEK VE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE İMAR PARSELİNİN TOPLAM EMSAL ALANINA İLAVE EDİLEBİLİR. PARSEL İÇERİSİNDE EMSALİN TAMAMININ KULLANILAMAMASI DURUMUNDA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYGUN OLMAK KAYDI İLE TABAN ALANINDA DEĞİŞİKLİK YAPMAYA İDARE YETKİLİDİR.”

1. Komisyonumuz gündeminde bulunan araştırma ve incelemeleri devam eden diğer taleplerin tekrar komisyonumuza havalesi arz olunur.(15.02.2019)

Harun CEBECİ Celal YÖRÜR Celal YILMAZ

Komisyon Başkanı Üye Üye

Dursun ARMAĞAN İsmail Hakkı DEMİR

Üye Üye