**İMAR KOMİSYONU RAPORU (04.05.2016)**

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. Komisyonumuza Mart 2016 oturumlarında GH-8 no ile havale edilen ve Nisan 2016 oturumuna sunulan komisyon raporumuzda yer almakla birlikte yeniden incelenmek üzere komisyonumuza iade edilen; İlimiz merkez Yenişehir mahallesi Dereevler mevkii 1046 ada 1 parselde yapılacak uygulama ile ilgili olarak yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında E:1,20 konut alanı olan parselde plan notları gereği sosyal ve ticari alan yapılıp yapılamayacağı hakkındaki Defterdarlık Uzmanları Koordinatörlüğünün yazısı ile ilgili karar yeniden değerlendirilmiş olup; Merkez ilçe sınırları içinde I.Etap Revizyon İmar Planı olarak bilinen ve 5000 evler, 100.Yıl, Kılavuzlar, Üniversite mahallelerini kapsayan imar planlarında, bölgesi itibariyle üniversiteye yakınlık ve ada bazlı yurt, pansiyon vb uygulamaların sıkça uygulandığı bir bölge olması itibariyle, öğrencilerin günübirlik ihtiyaçlarının kendi konaklama alanı içinde çözülebilmesi için plan notuna “Büyüklüğü en az 2500 m² olan konut alanlarında Emsal/Kaks değeri içinde kalmak kaydıyla; 150 m² yi geçmeyen sosyal tesis, kafeterya, lokal, spor tesisi, büfe vb birimler bina altında veya bahçe içinde azami 2 kat olarak Belediyece onaylanacak avan projeye göre yapılabilir” hükmü eklenmiş olup, daha sonra Belediye Meclisimizin 06.04.2011 tarih ve 4 nolu oturumunda 150 m² nin yeterli gelmediği görülerek talep üzerine 500 m² ye kadar yükseltilmiştir. Yalnızca I.Etap plan onama sınırları içinde yürürlükte olan bu maddenin öğrenci bölgeleri için hazırlanmış olduğu, revizyon planların mahkeme kararıyla iptal edilmesinin ardından yeniden hazırlanan planlar neticesinde ilgili plan notunun uygulanması hakkında ihtilaflar oluştuğu, 03.06.2015 tastikli planlara ait plan notlarının P-6.) “ Belediye Meclisince 05.05.2010 tarihinde tastik edilerek yürürlüğe giren I.Etap Revizyon İmar Planı Hükümleri kendi sınırları içinde yürürlüktedir.” hükmü gereği ilgili bölgede uygulamasının devam ettiği görülmüştür. Plan bütününde konut alanları dışında ticari veya tercihli konut alanları bulunmakta olup, zaten planlanmış olan ticari alanlar yanında konut alanlarında bu hükmün uygulanmasının bazı bölgelerde ticari birim fazlalığına sebep olabileceği, alan büyüklüğü avantajı bulunan bazı parsellere ilave bir avantaj sağlayacağı gibi sebeplerle ve maddenin plan notuna eklendiği Belediye Meclis kararının amacına uyulması gerektiği düşünüldüğünden Kent Bütünü planlarına ait C-9.) no lu maddenin yürürlükten kaldırılmasına karar verilmiş olup,

nisan 2016 meclisine sunulan raporun 4.maddesinde yukarıda ifade edilen hususlarla ilgili aynı görüşte olunduğu ve bu nedenle daha önce alınan komisyon kararının uygun olduğu değerlendirilmiştir. Takdir Belediye Meclisimize aittir.

**2**- İlimiz merkez Çerçilerde bulunan küçük sanayi sitesinde, mevcut yapıların çekme mesafesinde kalması sebebiyle ileride doğacak hukuki problemlerin önlenmesi için çekme mesafelerinin düzeltilmesi hakkındaki S.S.Büyük Sanayi Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulunun dilekçesi incelendiğinde; Revizyon imar planlarının yapımı esnasında mevcut yapılaşmanın dikkate alınmaması neticesinde Çerçiler 210, 221, 222, 223 adalarda bulunan sanayi sitesinin, sıfır (0) olan yan bahçe mesafelerinin 5 ve 10 m olarak düzenlenmesi, 10 m ön bahçe mesafesinin yan bahçe olarak değerlendirilip sıfır (0) olarak düzenlenmesi sebebiyle ileride mevcut yapılara tadilat, yenileme vb izin alınmak istenmesi durumunda mevcut yapıların çekme mesafesi içinde kalması sorunuyla karşılaşılacağından, talebe konu adalardaki yapı yaklaşma mesafelerinin ruhsata esas imar planındaki haliyle düzenlenmesi şeklindeki teklif, yapılaşma koşulu ve ada düzeninde herhangi bir değişiklik gerektirmediğinden servisinden geldiği şekliyle uygun bulunmuştur.

1. Belediye Meclisimizin Mart 2016 toplantılarında alınan kararların Mahalli İdareler Müdürlüğünde incelenmesi sonucunda tanzim edilen teknik raporda bahsedilen 19. Karar ( Karabük mahallesi 1105 ada 5 parsel) la ilgili Belediye Meclis gündemine gelen yeni bir plan değişikliği teklifi bulunması sebebiyle değerlendirmeye alınmamış, 22. Karar ile ilgili ( Bayır mah. 26 ada 49-50 parsellerde yapılan plan değişikliğinde düzenlenen taşıt kurbunun uygun olmadığı ) hususlar incelendiğinde; Bayır mahalle 26 ada 49-50 parsellerle ilgili düzenlemede yapılan dönüş kurbunun mer’i plandakinden daha geniş tutulduğu görüldüğünden kararda düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı görülmüştür.
2. İlimiz merkez Kurtuluş mahallesi 478 adada Karabük-Kastamonu karayolu ile Araç Çayı arasındaki bantta ve yürürlükteki imar planına göre LPG istasyonu alanı ve parkta kalmakta olan 15 parsel için hazırlatılan ve gelişen süreçte yapılan son değişikliklerle E.1,40 Yençok: 7 kat Ticaret+konut alanı olarak sunulan plan teklifi incelendiğinde; İmar planına esas jeolojik etütlerde kısmen Önlemli Alan 6, kısmen Uygun Alan kısmen de Uygun Olmayan Alan2 de kalmakta olan yerle ilgili parsel maliklerince sonradan yaptırılan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 10.07.2015 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporuna göre Ö.A.5.2. alanında kaldığı, parselde yapılacak yapının % 50 sinin ticaret % 50 sinin konut olarak kullanılacağı ile ilgili plan notu bulunduğu, plan değişikliği ile alana getirilecek nüfusun ihtiyacı olan yeşil alanın ayrıldığı, DSİ ve Karayolları 15.Bölge Müdürlüğünden alınan görüşler doğrultusunda plan teklifi uygun bulunmuştur.
3. 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

1. Komisyonumuza Mart 2016 oturumlarında GH-8 no ile havale edilen ve Nisan 2016 oturumuna sunulan komisyon raporumuzda yer almakla birlikte yeniden incelenmek üzere komisyonumuza iade edilen; İlimiz merkez Yenişehir mahallesi Dereevler mevkii 1046 ada 1 parselde yapılacak uygulama ile ilgili E:1,20 konut alanı olan parselde plan notları gereği sosyal ve ticari alan yapılıp yapılamayacağı hakkındaki Defterdarlık Uzmanları Koordinatörlüğünün yazısı ile ilgili karar yeniden değerlendirilmiş olup; komisyonumuzun nisan 2016 meclisine sunulan raporun 4.maddesinde ifade edilen hususlarla ilgili aynı görüşte olunduğu ve bu nedenle daha önce alınan komisyon kararının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Ancak, I.Etap Revizyon İmar Planı olarak bilinen ve 5000 evler, 100.Yıl, Kılavuzlar, Üniversite mahallelerini kapsayan bölgede yurt ve pansiyon uygulamalarının giderek azalması sebebiyle artık bu plan notuna ihtiyaç kalmadığı, 2500 m² alan büyüklüğünün kent bütünü planlarında özellikle gelişme alanlarında bütün bir yapı adasına denk gelmediği, toplu konut uygulamalarının özendirilmesi ve çoğu ihtiyacını kendi bünyesinde karşılayan yaşam alanlarının oluşturulabilmesi için farklı şekilde benzer bir plan notu üretilmesinin mümkün olduğu, bu sebeple eğer istenirse gerek I.etap olarak bilinen 2010 tastikli planlar, gerekse 2015 tastikli kent bütünü planlarından C-9 ve P-6 maddelerinin kaldırılarak kentin tümüne yaygın olarak uygulanmak üzere Kent Bütünü Plan notlarına aşağıdaki maddenin ilave edilip edilmeyeceği hususu **Belediye Meclisimizin takdirine arz olunur: “Büyüklüğü en az 5000 m² ve adanın tamamı olmak kaydıyla plandaki konut alanlarında Emsal/Kaks değeri içinde kalmak kaydıyla, toplam inşaat alanının % 10’unu aşmayan sosyal ve sportif tesisler ile günübirlik perakende ticaret amaçlı, üretim yapılmayan kafeterya, lokal, bakkal, büfe, market vb birimler bina altında veya bahçe içinde azami 2 kat olarak Belediyece onaylanacak avan projeye göre yapılabilir”**