**İMAR KOMİSYONU RAPORU (03.05.2017)**

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. Belediye Meclisinin 01.03.2017 tarihli oturumunda gündeme alınarak G.H.4 no ile komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.02.2017 tarih ve 910 sayılı yazısı incelendiğinde; Bulak Köyü, Şahin Tepesi Mevkii’nde Belediyemizce 18 Ha’lık alanda 3194/18. Madde uygulamasına başlanan alanda, imar planında yer alan yapılaşma koşullarına uygun olarak parsel üretilmesi çalışılmaları yapıldığı, yürürlükteki imar planına göre genel olarak yapılaşma koşullarının Aİ-5 ve TAKS:0,25 KAKS:1,25 olduğu, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1698, 4430, 4431 parsellerin bulunduğu alanda KAKS değeri aynı olmakla beraber yapı yüksekliğinin 30,50 olarak bırakıldığı görülmüştür. Gerek kadastral yapı ve gerekse imar şartları dikkate alındığında, parsel çekme hatlarında oluşacak artış sebebi ile müstakil parsel oluşturulabilmesine engel teşkil edecek nitelikteki kat yüksekliği kararının, yapı katsayıları ve nizamı değiştirilmemek kaydıyla A-5 ve TAKS:0,25, KAKS:1,25 olarak değiştirilmesi uygun bulunmuştur.
2. İlimiz merkez Üniversite mahallesi 102 ada 116 parsel maliki Şafak Eğitim İnş.Trz.Taah.San.Tic.AŞ’nin yürürlükteki imar planına göre İlköğretim alanında kalan parselinin, Özel Eğitim Tesis Alanı olarak ayrılmasına karşılık, aynı mahallede 102 ada 83 parselin İlköğretim Tesisi ve Anaokulu alanından konut alanına, 102 ada 58 parseldeki konut alanının İlköğretim Tesisi ve Anaokulu Alanına dönüştürülmesi ile ilgili plan teklifi incelendiğinde; 102 adada mülkiyeti Şafak Eğitim İnş.Trz.Taah.San.Tic.AŞ adına kayıtlı ve yürürlükteki imar planına göre İlköğretim alanında kalan 116 parselin, Özel Eğitim Tesis Alanı olarak ayrılmasına karşılık, aynı mahallede 102 adada mülkiyeti Yılmaz Müh.San.Tic.Ltd.Şti adına kayıtlı 83 parsel sayılı taşınmazın İlköğretim ve Anaokulu Alanı olarak değiştirilmesi şekliyle onaylanan plan değişikliğinin ardından 83 parsel malikinin muvafakatından vazgeçmesi üzerine yeni bir plan teklifi hazırlandığı görülmüştür. Buna göre, 06.04.2016 tarih ve 4/36 sayılı Belediye Meclis kararının iptali ile teklif planda sunulan 102 ada 116 parselin yine Özel Eğitim Tesis Alanı olarak ayrılması, 102 ada 83 parselin eski hali olan E=0,80 Yençok=21,50 konut alanına dönüştürülmesi, buna karşılık mülkiyeti Şafak Eğitim İnş.Trz.Taah.San.Tic.AŞ’ne ait olup Maliye Hazinesine bağışı gerçekleştirilen 102 ada 58 parselin 6464 m2’sinin ilköğretim ve Anaokulu olarak ayrılması ile ilgili uygulama ve nazım imar plan değişikliği, teklif edilen plan değişikliği ile donatı dağılımında dengesizlik oluşmadığı, plana ekstra nüfus getirilmediği, ada kenarları ile ilgili bir değişiklik yapılmadığı ve plan bütününü olumsuz etkileyecek bir unsur bulunmadığı görüldüğünden uygun bulunmuştur.
3. Belediye Meclisimizin 01.03.2017 tarih ve 3 nolu oturumunda Gündem Harici 8 no ile gündeme alınarak komisyonumuza havale edilen Karabük Belediye Başkanı Sayın Rafet VERGİLİ’nin “Zobran, Akören, Hamzalar Mevkiinde yürürlükteki imar planına bitişik konumda imar planı dışında bulunan alanlarda ilave ve nazım imar planı çalışması yapılması” hakkındaki önergesi incelendiğinde; bahse konu bölgede bazı alanlarla ilgili zaman zaman münferit imar planı teklifi sunulmakla beraber, bu taleplerin bölgenin münferit planlarla düzensiz gelişmesinin önlenmesi gerekçesiyle Belediye Meclisince reddedildiği, bölge ve yakın civarında halihazır harita bulunmasına rağmen imar planı sınırları dışında tutulmuş alanlar bulunduğu, ayrıca soğanlı çayı için evvelce belirlenen ıslahlı dere güzergahının değişikliklere uğramış olması, DDY Genel Müdürlüğü ile Belediyemiz arasında devam eden gar sahasının taşınması öngörülen alanlardan Hamzalar Mevkiindeki öneri alanında bu bölgede bulunması, OSB Gelişme alanına bitişik konumdaki bazı alanların Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Depolama Alanı ve ticaret gibi fonksiyonlarla planlanarak konut bölgesi ile fiziki olarak ayrılması gerektiğinden önerge uygun bulunmuştur. Bu sebeple, ekli krokide sınırları belirlenen alanda imar planına esas jeolojik etüt bulunmayan alanlarda jeolojik etüt yaptırılarak 1/1000 ve 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon imar planı üretilmesi ve ekte sınırları belirtilen alanda yapılacak planlama çalışması neticeleninceye kadar yeni yapı uygulamasının durdurulması uygun bulunmuştur.
4. İlimiz merkez Kayabaşı mahallesi 608 ada 11 parsel malikinin, parselinde yapacağı inşaatın zemin katını ticaret olarak kullanmak istediğinden caddenin isminin plan notuna eklenmesi hakkındaki talebi incelendiğinde; yerinde yapılan incelemede Bişkek caddesi üzerinde mevcut ticaret alanlarının yeterli olduğu ve bölgenin ticaret alanına ihtiyacı bulunmadığı görüldüğünden konut altı ticaret uygulanması uygun bulunmamıştır.
5. İlimiz merkez Yeşil Mahalle 952 ada 7 parsel malikinin, parselinde konumlu inşaatın zemin katını ticaret olarak kullanmak istediğinden caddenin isminin plan notuna eklenmesi hakkındaki talebi incelendiğinde; yerinde yapılan incelemede Bilgin Sokak’ın işlek bir sokak olmadığı, ihtiyaç ta bulunmadığı hususları göz önüne alındığında, ana güzergah niteliğinde olmayan bu yolun ticari alanlara izin verilmesi halinde yaya ve araç trafiği bakımından olumsuz etkileneceği, otopark sıkıntısı yaşanacağı hususları değerlendirildiğinde talebe konu sokakta konut altı ticaret uygulanması uygun bulunmamıştır.
6. İlimiz merkez Kılavuzlar Köyü 109, 110, 111, 112 nolu parsel maliklerinin imar planında mevcutta konut olarak kullanılan parsellerinin ticaret olarak değiştirilmesine ilişkin uygulama ve nazım imar planı değişikliği teklifi incelendiğinde; parsellerin oluşturduğu adanın doğu yönünde bulunan kısımda 680 m2 alanın park olarak ayrıldığı, geri kalan kısmında ticaret alanı olarak planlandığı, ticaret olarak ayrılan kısmın Emsal=1,20, Yençok=12,50 metre olarak plan değişikliği teklifi sunulduğu görülmektedir. İnşaat alanları karşılaştırıldığında ise mevcut imar durumunda 3 katlı yaklaşık 3552 m2 inşaat alanına sahipken değişiklik durumunda 4 katlı yaklaşık 3921 m2 inşaat alanı teklif edildiği görülmektedir. 03.06.2015 tastikli revizyon imar planlarında Ayrık nizam 3 katlı konut alanında yer alan parsellerin bulunduğu bölgede 14,50 m ve üzeri genişlikteki yollarda zemin ticaret kullanılması mümkün olup, parselde zemin kat ticaret olarak kullanım mümkün olmakla beraber tamamı ticaret olarak değişiklik teklif edildiği, değişiklikle alana ilave nüfus getirilmediği, evvelce talep edilen 4 katlı konut talebinin reddedildiği hususları göz önüne alındığında mevcut imar planındaki inşaat alanının arttırılmaması ve bu kapsamda parsellerin doğu yönünde 680 m2 olarak ayrılan kısmının batı yönüne doğru genişletilerek 2961 m2 ticaret alanı ve Emsal=1,20, Yençok=12,50 metre yapılaşma koşullarına sahip olacak şekilde tadilen uygulama ve nazım imar planı değişikliği uygun bulunmuştur.
7. 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