**İMAR KOMİSYONU RAPORU (02.05.2019)**

Belediye meclisimizin muhtelif oturumlarında gündeme alınarak komisyonumuza havale edilen imar planında değişiklik yapılması ile ilgili talepler 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 01.11.2016 tarih ve 3665 sayılı yazısı ve ekindeki evrak incelendiğinde; İlimiz merkez Kılavuzlar Köyü 2386 nolu parsel maliki tarafından, imar planında mevcutta yurt alanı olarak kullanılan ve Emsal=1,75, Yençok=24,50 yapılaşma koşulunun Yençok=30,50 olarak değiştirilmesine ilişkin uygulama imar planı değişikliği teklifinin değerlendirilerek gerekli kararın alınmasını talep edildiği anlaşılmıştır. Yapılan incelemede; 03,06,2015 tasdikli uygulama imar plan notları özel hükümlerin C-8 Maddesinde *“20 metre ve üzeri genişlikteki yollardan cephe alan asgari 2500 m2 büyüklüğe sahip adalarda mülkiyet birliği sağlanmak, tüm cephelerden en az 10 metre çekmek, binalar arası asgari mesafelere uyulmak ve emsal değişmemek kaydıyla kat adedi 10’a kadar projelendirilebilir.”* hükmü bulunduğu, ancak meri imar planı ve mevcut yurt binası incelendiğinde parselin doğu ve batı cephesinden 5 metre çekme mesafesi düzenlenerek yapı yapıldığı göz önünde bulundurulduğunda teklif edilen 10 kat uygulamasının plan notuyla uyuşmadığı, ayrıca çevre adalarda 2, 3, 4 katlı yapıların bulunduğu göz önüne alındığında cadde siluetini olumsuz etkileyeceği görüldüğünden sunulan plan değişikliği teklifi uygun bulunmamıştır.
2. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 04.09.2018 tarih ve 2871 sayılı yazısı ve ekindeki evrak incelendiğinde; : İlimiz Merkez Yenişehir Mahallesi, 940 ada 3 ve 4 nolu parsel üzerinde konumlu, meri imar planında Emsal=1.60, Yençok 18.50 metre Ticaret-Konut (TİCK) alanı ve Bitişik Nizam 2 Kat, Yençok 6,50 metre Ticaret Alanı lejantına sahip taşınmazın imar planının Emsal=1.60, Yençok 45.50 metre (13 Kat) Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak değiştirilmesi ile ilgili gerekli kararın alınması talep edildiği anlaşılmıştır. Yapılan incelemede 940 ada 3 parselin 1989 tasdik tarihli imar planlarında imar harici iken, 01.02.1994 tasdik tarihli imar planında plana dahil edilerek TAKS=0.25, KAKS=1.80 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak planlandığı, mülkiyet sahibinin talebi doğrultusunda Belediye Meclisimizin 29.06.2000 tarih ve 822 nolu kararı ile TAKS=0.30, KAKS=1.20 konut alanı olarak değiştirildiği, 03.06.2015 tasdik tarihli Karabük Kent Bütünü Revizyon İmar Planında Emsal=1.20 Hmax=18.50 yapılaşma koşullarına sahip konut alanında kalmakta iken parsel maliki tarafından revizyon imar planına yapılan itiraz neticesinde Emsal=1.60, Ticaret-Konut (TİCK) alanı olarak değiştirilmesinin uygun bulunduğu ve 1994 yılından günümüze 4 parselle ilgili bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür. 940 ada 3 parsel meri uygulama imar planında 10.092 m2 Ticaret-Konut (TİCK) alanında kalmakta, 4 parsel ise 496,00 m2 Ticaret alanında kalmaktadır. Meri imar planına göre inşaat alanı hesaplandığında 3 parselde tabanda 2691,20 m2 olmak üzere toplamda 16.147,20 m2, 4 parsel de ise Bitişik Nizam yapılaşma koşuluna sahip olduğundan parselin tamamını ticaret alanı olarak kullanabileceği varsayılarak maksimum inşaat alanından hesaplandığında 992,00 m2 inşaat alanı bulunmakta olup, parsellerin toplam inşaat alanı yaklaşık 17.139,20 m2 olarak hesaplanmıştır. Sunulan plan değişikliği ile parsellerin bulunduğu alanlar birleştirilip aradaki yaya yolu iptal edilerek Emsal=1.60, Yençok=45.50 metre (13 Kat) yapılaşma koşullarına sahip Ticaret-Konut (TİCK) adası olarak teklif sunulmuş, yapılan plan değişikliği teklifindeki inşaat alanı yaklaşık 16.904,00 m2 olarak hesaplanmıştır. Plan değişikliği talebi ile her ne kadar inşaat alanlarında bir artış görülmese de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Ticaret-Konut (TİCK) alanları tamamı konut olmamak suretiyle kullanılabilmekte, bu nedenle meri imar planına göre 3 parselin bulunduğu adada minimum zemin katın ticaret olarak planlanması durumunda parselde ikamet amaçlı konut alanı toplamı yaklaşık 13.456,00 m2 olmaktadır. Sunulan plan değişikliği ile ikamet amaçlı konut alanı 16.058,00 m2 olarak teklif edildiğinden ilgili yönetmelik gereği planda artan nüfusun ihtiyacını karşılayacak yeterli sosyal donatı alanı planlanmadığı görülmektedir. 03.06.2015 tasdik tarihli imar planının plan notlarında *“20 metre ve üzeri genişlikteki yollardan cephe alan asgari 2500 m2 büyüklüğe sahip adalarda mülkiyet birliği sağlanmak, tüm cephelerden en az 10 metre çekmek, binalar arası asgari mesafelere uyulmak ve emsal değişmemek kaydıyla kat adedi 10’a kadar projelendirilebilir.”* denilmekte, sunulan plan değişikliği teklifi ile 12 metrelik taşıt yolunun bulunduğu cepheden 10 metre, diğer cephelerden 5 metre çekme mesafesi bırakıldığı ve 12 metrelik imar yoluna cepheli olduğundan plan notları ile uyuşmazlık göstermektedir. Ayrıca gerek bölge genelinde, gerekse Kent Bütünü imar planlarımızda 13 kat uygulaması bulunmamakta, Karabük Merkez İlçede Cevizkent TOKİ Blokları haricindeki en yüksek yapılaşma şartları 12 kat olduğundan ve talebe konu parsellerin bulunduğu alanın Kentimizin yüksek noktasında bulunduğundan 13 kat uygulamasının kent silüetini olumsuz etkileyeceği, daha sonrasında benzer teklifler için emsal niteliği taşıyabileceği, planın ana kararlarını ve bütünlüğünü olumsuz etkileyebileceği görüldüğünden sunulan plan değişikliği teklifi uygun bulunmamıştır.
3. Komisyonumuz gündeminde bulunan araştırma ve incelemeleri devam eden diğer taleplerin tekrar komisyonumuza havalesi arz olunur.(12.04.2019)

Harun CEBECİ Dursun ARMAĞAN Ömer SÜRMEN

İmar Komisyonu Başkanı Üye Üye

Samed SALT Kenan KARABACAK

Üye Üye