**İMAR KOMİSYONU RAPORU (06.04.2016)**

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. İlimiz Merkez Başköy 102 ada 102 ve 103 parseller malikinin parselleri için hazırlattığı konut amaçlı plan değişikliği teklifinin onaylanması hakkındaki talebi incelendiğinde; yürürlükteki planda ağaçlandırılacak alan olan parselde konut kullanımına ayrılan alanlar sebebiyle plana ilave nüfus getirildiği, nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının yeterli miktarda planlanmadığı ve arazinin eğimli yapısı sebebiyle imara açılmasının uygun olmayacağı görüldüğünden değişiklik teklifi uygun bulunmamıştır.
2. İlimiz merkez Üniversite mahallesi 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 Tesis Alanı olarak değiştirilmesine yönelik imar planı değişikliği teklifi incelendiğinde; yürürlükteki imar planına göre konut alanında kalan 102 ada 83 parsel malikinin plan değişikliğine ilişkin muvafakatı bulunduğu, Özel Eğitim Tesis Alanına dönüştürülmesi istenen 102 ada 116 parselin de içinde bulunduğu okul alanının toplamda yaklaşık 7200 m² olup, 102 ada 83 parselden okul alanına ayrılan miktara denk geldiği, talebe konu parselde Özel Eğitim Tesisi yapılabilmesi için Bakanlık nezdinde girişimlerde bulunulduğu ve olumsuz bir görüş bulunmadığı görüldüğünden, planda eğitim alanları dağılımında ilgili mevzuat gereği azalma değil artma bulunduğu, bilakis konut alanının okul alanına dönüştürülmesi neticesinde nüfus yoğunluğunu azaltıcı teklifte bulunulduğu görüldüğünden değişiklik teklifi uygun bulunmuştur.
3. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.03.2016 tarih ve 755 sayılı yazısı ekinde yer alan ve komisyonumuz gündeminde bulunan 5 yıllık imar programı incelendiğinde; servisinden geldiği şekliyle uygun olduğuna karar verilmiştir.
4. 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 incelendiğinde; 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 çözülebilmesiiçin 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 verilmiştir.
5. 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. İlimiz merkez ilçe sınırları içinde muhtelif mahallelerde özellikle tamamen ticaret veya zemin katı ticaret olarak gelişen bölgelerde, işyerlerinin ön veya yan bahçelerinde bağımsız bölümle irtibatlı ve Kat Mülkiyeti kanununa uygun olarak yapılan tente veya sundurmaların kontrollü, düzenli ve estetik açıdan düzgün görünüme kavuşturulmaları için 5393 sayılı yasanın 13.maddesi 3.fıkrasına uygun düzenleme yapılması hakkındaki İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04.11.2015 tarih ve 3944 sayılı yazısı kasım 2015 tarihli Meclis oturumunda G-H-2 ile komisyonumuza havale edilmiş olup, Karabük Kent Estetik Kurulundan alınan tavsiye görüşleri ve başka Belediyelerdeki benzer uygulamalar ışığında yapılan çalışmalar neticesinde “Tente ve Sundurmalar Hakkında Usul ve Esaslara Dair Emirname” komisyonumuzca hazırlanmış olup ekte sunulmuştur.
2. İl Mahalli İdareler Müdürlüğünün 04.02.2016 tarih ve 743 sayılı yazısı ve ekli teknik rapor incelendiğinde; Belediye Meclisimizin Ocak 2016 tarihli kararlarının incelenmesi neticesinde “İlimiz Merkez ilçe Kılavuzlar mahallesi 4 pafta 109, 110, 111,112 parsellerin içinde bulunduğu imar adasındaki yapı nizamının teklif edilen planda ayrılan yeşil alan miktarının, 390 m² iken 450 m² olarak düzeltilmesi, adanın A-4 ve E:1,20 yapılaşma koşuluna uygun olarak değiştirilmesi, otopark vb teknik altyapının kendi parseli içinde çözülmesi ve ada genelinde 18.madde uygulanması halinde uygulamaya geçilebileceği şeklindeki Belediye Meclisince onaylanan plan değişikliğinin plan bütünlüğüne uymadığı belirtildiğinden 06.01.2016 tarih ve 1/4 nolu kararının iptal edilerek eski haline dönülmesine karar verilmiştir.
3. İlimiz Merkez Yeşil mahalle 81 ada 312 ve 346 parsellerin bulunduğu bölge 03.06.2015 tastikli kent Bütünü Revizyon ve İlave İmar Planı sınırları içinde kalmakta olup, bölgedeki yapılaşmanın eski ve düzensiz olması, kadastronun çok parçalı ve imara uygun olmaması gibi sebeplerle mevcut yapılaşmanın dikkate alınamadığı bir planlama neticesinde yenilenmesi öngörülen alanda ada düzeni, donatı dağılımı ve yol düzeninde genel değişikliklere gidilmiş ve kat adedinde artış sağlanmış olmakla beraber bazı parsel maliklerince sürekli olarak tadilat dilekçesi verilerek eski duruma dönülmesinin talep edildiği, 312 ve 346 parsel malikince de mevcut binasının yolda kalması sebebiyle plana itiraz edilerek eski duruma dönülmesinin talep edildiği görülmüştür. Yapılan incelemede; kısmi değişikliklerle plan bütünlüğüne zarar verileceği görülmüş, 3194/18.madde uygulamasının zorunlu olduğu bölgede, ada ortasında, yolda veya yeşil alanda kalan parsellerin mağduriyetlerinin uygulama neticesinde kısmen giderilecek olması halinde bile itirazların sınırlarla ilgili olarak devam edeceği görüldüğünden, yapılaşma baskısının yoğun olarak yaşandığı bir bölge olmasına rağmen yeniden yapılaşmaya uygun olarak planlama yapılmasına konjonktürün henüz uygun olmaması sebebiyle ekli planda sınırları belirtilen alan içinde yine ekli dosyada yer alan şekliyle eski plana dönülmesi komisyonumuzca uygun bulunmuştur.