

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 18.11.2024

Sayı: 1

Fen İşleri Biriminin 04.11.2024 tarih ve 4956 sayılı yazısı Belediye Meclisince 07.11.2024 tarihinde Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere tarafımıza havale edilmiştir.

Kastamonu ili, Daday ilçesi, Kalem mahallesi 104 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21,22 parseller ile 135 ada 1 parsel, Merkez Mahallesi 210 ada 33 parsel ve 229 ada 4,5,6,7,8, 9 nolu parselleri kapsayan mevcut 1/1000 ölçekli halihazır haritanın F30-B-05-D ve F30-B-05-A ve 1/1000 ölçekli halihazır haritanın F30-B-05-A-4-C, F30-B-05-A-4-D ve F30-B-05-D-1-A paftalarında kalmakta olup İlkokul Alanı, Konut Alanı, park ve imar yolu olarak planlıdır.

Daday Belediyesi tarafından Kalem Mahallesi 104 ada 13-14-15-16 nolu parsellerde bulunan ilkokul alanının doğuya kaydırılarak 104 ada 16-17 nolu parsellerden karşılanması, Kalem Mahallesi 135 ada 1 nolu parselde bulunan park alanının yaklaşık 1006 m² sinin konut alanına dönüştürülerek kaldırılan park alanının 104 ada 17-23 parsellerden karşılanması, Merkez Mahallesi 210 ada 33 nolu parselde bulunan park alanının konut alanına dönüştürülerek kaldırılan park alanının Merkez Mahallesi 229 adadan karşılanması, Merkez Mahallesi 229 ada 4-5-6-7-8-9 nolu parsellerin güneyinde bulunan park alanlarının birleştirilerek şehre hizmet verecek bir park alanı olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

Kastamonu İli, Daday İlçesi, Kalem Mahallesi sınırları içerisinde 104 ada 13-14-15-16 nolu parseller üzerinde bulunan ilkokul alanı yaklaşık 4263 m² alana sahiptir. Alan büyüklüğünde herhangi bir değişiklik yapılmadan mevcut yerin doğusuna kaydırılarak 104 ada 16-17 parseller üzerinde ilkokul alanı önerilmiştir. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde bulunan park alanları ve konut alanları kadastral sınırlara göre uygulamada kolaylık sağlanması amacıyla yeniden düzenlenmiştir.

Kalem Mahallesi 135 ada 1 nolu parsel üzerinde bulunan park alanının yaklaşık 1006 m² lik kısmı A-5 konut alanına dönüştürülmüş kaldırılan park alanı A-5 konut alanı olarak planlı 104 ada 17-23 nolu parsellerden karşılanmıştır. Değişiklik sınırı içersinde mevcut yapılaşmalar, kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak kullanımları daha uygun park alanları oluşturulmuş meskun ve gelişme konut alanları kullanımları mevcut durumlarına uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan değişiklikle birlikte yaklaşık 151 m² park alanı arttırılıken 225 m² yol azaltılmıştır. Yaklaşık 74 m² lik azalan yol alanı ise Merkez Mahallesi 229 adadan yapılan değişikkte park alanı olarak ilave edilmiştir.

104 ADA 135 ADA	MEVCUT	ÖNERİ	FARK
YERLEŞİK KONUT	5923	3884	-2039
GELİŞME KONUT	8554	10667	2113
PARK	1934	2085	151
MEZARLIK	993	993	0
YOL	3688	3463	-225
TOPLAM	21092	21092	0

Plan değişikliğine konu Merkez Mahallesi içersinde yaklaşık 1034 m² park alanı olarak planlı 210 ada 33 nolu parsel A-5 konut alanına dönüştürülmüştür. Toplam inşaat alanı emsal =2.00 olarak 1034x2,00 = 2068 m² olup A4 yapılaşma koşullarına sahip 229 adadan 2068/1.60= 1292 m² park alanı 229 ada içersinden karşılanmıştır.

210 ADA 33 PARSEL	MEVCUT	ÖNERİ	FARK
GELİŞME KONUT	3839	4873	1034
PARK	1034	0	-1034
YOL	624	624	0
TOPLAM	5497	5497	0

Merkez Mahallesi 229 ada 4-5-6-7-8-9 nolu parsellerin güneyinde bulunan park alanları ilçeye daha iyi hizmet verebilmek adına imar yolları ile ayrılması yerine birleştirilerek bütüncül bir park alanı oluşturulmuştur. Söz konusu alanda karayolu ile konut alanları arasında bulunan 10 metrelik imar

yolu 7 metreye düşürülmüştür. Alan içerisinde yaklaşık 1541 m² imar yolu kaldırılmış ve park alanına dönüştürülmüştür. 210 ada 33 parselden kaldırılan 1034 m² lik park alanına karşılık toplam inşaat alanları hesabı ile yaklaşık 258 m² lik park alanı ilavesi ile toplam 1292 m² alan da park alanına ilave edilmiştir. Böylece alanda 2833 m² lik park alanı artışı yapılarak kaldırılan imar yolları ve park alanları bütününde alan içerisinde karşılanmıştır.

229 ADA	MEVCUT	ÖNERİ	FARK
GELİŞME KONUT	24303	23042	-1261
PARK	6827	9660	2833
YERLEŞİK KONUT	1648	1617	-31
YOL	8346	6805	-1541
TOPLAM	41124	41124	0

Yapılan plan değişikliği sonucunda tüm alanlarda yapılan değişikliklere ait alan dağılım tablosu aşağıda ayrıntılı olarak verilmiş olup. Mevcut yapılaşmalar ve kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak yapılan alan düzenlemeleri sonucunda yerleşik konut alanı olarak planlı 2070 m² konut alanı azaltılmış ve 1886 m² si gelişme konut alanına dönüştürülmüştür. Yaklaşık 184 m² konut alanlarında azalma olmuştur. Toplamda yaklaşık 1766 m² imar yolu kaldırılmış olup park alanı olarak karşılığı sağlanmıştır. Plan değişikliği sonucunda toplam inşaat alanlarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup ilave nüfus getirilmemiştir. Gerekli plan değişikliği 1/5000 ölçekli nazım imar planının F30-B-05-D ve F30-B-05-A paftalarında yapılmıştır.

ALAN DAĞILIMI TOPLAM	MEVCUT	ÖNERİ	FARK
GELİŞME KONUT	36696	38582	1886
YERLEŞİK KONUT	7571	5501	-2070
PARK	9795	11745	1950
MEZARLIK	993	993	0
YOL	13651	11885	-1766
TOPLAM	67713	67713	0

Sonuç olarak ; Kastamonu İli, Daday İlçesi, Kalem Mahallesi sınırları içerisinde 104 ada 13-14-15-16 nolu parseller üzerinde bulunan ilkokul alanı her ne kadar alan büyüklüğünde herhangi bir değişiklik yapılmadan mevcut yerin doğusuna kaydırılarak 104 ada 16-17 parseller üzerinde ilkokul alanı önerilse de bahse konu alan büyük olduğu için bu değişikliğe 104 ada 16-17 nolu parsellerin malikleri tarafından itiraz edilebileceği düşünüldüğünden, Kalem Mahallesi 104 ada 13-14-15-16 nolu parsellerin plan tadilatı kapsamında çıkarılmasına; Kalem Mah. 104 ada 17, 18, 20, 21,22,23 nolu parseller ile 135 ada 1 parsel, Merkez Mahallesi 210 ada 33 parsel ve 229 ada 4,5,6,7,8, 9 nolu parselleri kapsayan UİP-371077667 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve NİP-371077668 Plan İşlem Numaralı nazım imar planı değişikliğinin plan bütünlüğüne ve planlama kararlarına etki etmediği, planlama kriterleri ve şehircilik ilkeleri açısından, yapılacak olan plan değişikliğinde herhangi bir sakıncanın olmadığı anlaşılmış olup Belediye Meclisince mütalaa edilmek üzere uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir. 18.11.2024

Adnan Mehmet TÜFEKÇİ
İmar Komisyonu Üyesi



Zafer ÇİFTÇİ
İmar Komisyonu Üyesi



Sinan ABDİBAŞ
İmar Komisyonu Üyesi

