

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.09.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 91, 129, 132, 133 pafta, 555, 758, 759, 1946, 1948, 760, 761, 762 ve 763 adaların olduğu bölgede, imar planı değişiklikleri müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 91, 129, 132, 133 pafta, 555, 758, 759, 1946, 1948, 760, 761, 762 ve 763 adaların olduğu bölgede, 03.07.2019 tarih, 2189 kayıt nolu dilekçeyle; müvekkillerinin hissedarı bulunduğu arazilerde , 01.03.2019 tarihli mecliste onaylanan plan değişikliğinin , tekrar komisyon gündemine alınıp, uzlaşma suretiyle varılacak sonuca göre plan değişikliğinin yapılması müvekkiller adına, talep edilmiştir. 03.07.2019 tarih, 2189 kayıt nolu dilekçeyle yapılan imar planı değişikliği talebi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 07.05.2020 tarihli toplantısında görüşülerek, imar planı değişikliğine ilişkin kriterler belirlenmiştir. Yürürlükteki uygulama imar planlarında; 555 ada,10 nolu parsel alanının olduğu sahada; Karayollarından 25 metre yapı yaklaşma, diğer kesimlerden de 5 ve 8 'er metre ön, 3.5 metre yan bahçe mesafeli, TAKS: 0.35, KAKS: 1.75, Ayrık Nizam – 5 kat, T2 (talebe bağlı olarak gerektiğinde bütün katları ticari amaçla kullanılabilir (konut) yapılaşma) lejandlı (3.872 m2lik) saha, 758, 759, 1946, 1948, 760, 761, 762 ve 763 nolu adaların olduğu bölgede; Karayolu tarafından 18'er metre, diğer kesimlerde 10'ar metre ön bahçe, 5'er metre yan bahçe mesafeli TAKS: 0.25, KAKS: 1.25, Ayrık Nizam – 5 kat, T2 (talebe bağlı olarak gerektiğinde bütün katları ticari amaçla kullanılabilir (konut) yapılaşma) lejandlı (61.160 m2lik) sahalar, KAKS:2.00 TAKS:Aranmayacaktır yeñok:serbest lejandlı 28.720 m2lik İbadet Yeri, KAKS:2.00 TAKS:Aranmayacaktır yeñok:serbest lejandlı 1.080 m2 lik Belediye Hizmet Alanı, KAKS:2.00 TAKS:Aranmayacaktır yeñok:serbest lejandlı 11.260 m2 Bölgesel Amaçlı Spor Tesisleri, KAKS:2.00 TAKS:40 yeñok:serbest lejandlı 4.005 m2 İlkokul Alanı, 762 ada, 5 nolu parsel alanı bölgesinde ; 2.362 m2 lik Bitişik Nizam – 2 kat lejandlı saha; yer almıştır. Yürürlükteki uygulama imar planlarına göre, söz konusu T2 ve Bitişik Nizamlı imar adalarında toplam; yoğunluk 84.070 m2, yaşayacak nüfus ise 2802 kişidir. 5.266 m2 de park alanı bulunmaktadır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında etüd edilmiştir. İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda Kanunda Ek madde 8 de imar plan değişikliği, değer atışı ile ilgili hususlar yer almıştır. 15.09.2020 tarih, 31245 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin, geçici madde 1 de ise “Kanunun yürürlüğe girdiği 20/2/2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz.” hükmü bulunmaktadır. Bu kapsamda , yukarıda açıklanan 03.07.2019 tarih, 2189 kayıt nolu dilekçeyle imar planı değişikliği talebi yapıldığından, aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde belirtilen diğer ilgili hususlarla birlikte, değer artışı hususu da bulunmamaktadır. Keza aşağıda açıklanan imar planı değişikliğiyle, konut alanında, TİCK alanlarında; TAKS, KAKS, Kat adedi yüksekliği v.b konularda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, Ticaret+Konut alanları ile Bitişik Nizamlı imar adalarında toplam; yoğunluk 111.164 m2 , yaşayacak nüfus ise $111.164 / 30 = 3.705$ kişidir. İmar planı değişikliğiyle artan nüfus 903 kişi olacaktır. İmar planı değişikliğiyle 9.030 m2 park alanı arttırılmıştır. Bu bağlamda da artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal altyapı alanı park sahası, imar planı değişikliği içerisinde karşılanmıştır. İmar planı değişikliği konusu talep sahiplerince, A grubu serbest şehir plancısı v.b tarafından hazırlanmıştır. İmar planı değişikliği hakkında tabela maliyeti ve ilgili işlemleri, talep sahiplerince gerçekleştirilmelidir.

İmar planı değişikliği sınırları dahiline 18. Madde İmar Uygulaması yapılacak sahada, en az 8.988 m2 lik parsel hissesinin kayıtsız şartsız bedelsiz, (varsa) haciz vb. şerhlerinin de kaldırılarak, Belediyemize temiz parsel hissesi olarak bedelsiz hibe edilmesi, imar planı değişikliğini talep edenlerce açılmış Kütahya İdare Mahkemesinin 2019/266 esas sayılı dosyası ile açılmış Danıştay 6.

dairesinde incelemesi devam eden davadan feragat etmeleri kayıtlarıyla , bu kayıtların gerçekleşmesinden sonra aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinin yürürlüğe girmesi şartıyla. :

Daha önce toplamda 2.556 m2 lik parsel alanlarının Belediyemize bedelsiz hibe edilmiş olmasından dolayı imar planı değişikliği inceleme ücretinin alınmaması, “ Düzenleme Ortaklık Payının % 40' ı geçen bölümlerinin kamu eline bedelsiz olarak geçmesi ve Belediye Hizmet Alanı ile Bölgesel Amaçlı Spor Tesisleri sahalarının, belediyeye bedelsiz olarak verilmesi, imar planı değişikliği sınırları içerisinde yol, park, ibadet yeri, ilkokul, belediye hizmet alanı, bölgesel amaçlı spor tesisleri sahalarının; kamu ve belediye eline geçmeden T2 , B-2 lejandlı alanların herhangi birine inşaat ruhsatı verilmemesi,” hususlarının iptal edilerek, yol, park v.b alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi kayıtlarıyla; 555 ada, 10 parselde ve 762 ada, 5 parselde; uygulama imar planı değişikliği uygulamalarının bağımsız olarak yapılabilmesi, 555 ada,10 nolu parsel alanının olduğu sahada; 7 ve 10 metrelik yolların düzenlenerek, maks. 3.555 m2 lik, 5 ve 8 metrelik ön bahçe mesafeli, 3,5 m. yan bahçeli TAKS: 0.35, KAKS: 1.75, Ayrık Nizam – 5 kat, TİCK (Ticaret+Konut), park lejandlı sahanın planlanması, 762 ada, 5 nolu parsel alanı bölgesinde 2.176 m2 Bitişik Nizam – 2 kat lejandlı konut alanları, park ve 7, 10 metrelik yol alanlarının tasarlanması, 758, 759, 1946, 1948, 760, 761, 762 ve 763 nolu adaların olduğu bölgede; ; 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde İmar uygulaması yapılacak alanın belirlenmesi, Düzenleme Ortaklık Payı Oranının maksimum % 45 olacak şekilde, toplamda 81.373 m2 lik TAKS: 0.25, KAKS: 1.25, 4 metre yan bahçeli, 10 ve 15 metre ön bahçeli Ayrık Nizam – 5 kat, TİCK (Ticaret+Konut) lejandlı sahaların, E (KAKS)=2.00, TAKS: Aranmayacaktır, Yençok: 16.50 m., lejandlı; 4.047 m2 lik Belediye Hizmet Alanının (Sosyal, Kültürel Tesisler), E (KAKS)=2.00, TAKS: Aranmayacaktır, İbadethane yapıları için Yençok: Serbest., diğer yapılar için yençok: 16.50 m. lejandlı; 4.500 m2 lik İbadet Yerinin, E (KAKS)=2.00, TAKS: 0.40, Yençok:16.50, lejandlı 4.918 m2 lik İlkokul Alanının, 10, 14, 22 metrelik yolların, park, pasif yeşil alanlarının düzenlenmesi, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır. TİCK alanlarında; TAKS değeri kullanılacak şekilde; minimum parsel büyüklüğü 1.000 m2, minimum parsel cephe ve derinlik ölçüleri Yönetmelikte belirtildiği şekilde olacaktır. Bitişik Nizam 2 katlı adalarda mevzuatta belirlenen parsel ve bina derinliği ölçüsü aranmayacaktır. Belirtilmeyen hususlarda Kütahya imar planı hükümleri uygulanacaktır. ” şeklinde plan notlarının düzenlenmesi, yönlerindeki; uygulama imar planı değişikliği ve ilgili nazım imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ
Başkan

Süleyman ÇANKAYA
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ