

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.09.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Maltepe Mahallesi, 492 ada, 9 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

29.08.2023 tarih ve 3629 kayıt nolu dilekçe etüt edilmiştir. 1986 yılında onaylanan Kütahya I-III Etap Uygulama İmar planında Maltepe Mahallesi, 492 ada, 9 parselin büyük bölümü 3 m. ön bahçe alanlı Bitişik nizam 4 kat konut alanında kalmakta, az bir bölümü de yol ve su deposu alanında kalmaktadır. Günümüze kadar da söz konusu parsel alanında herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır. 1986 yılı itibariyle söz konusu parsel bulunduğu ada içerisinde ara parsel niteliğinde olup, yalnızca kuzey taraftan yola cephelidir. Daha sonra Belediye Meclisinin 03.10.1988 tarih ve 166 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliğiyle komşu 8 no.lu parsel alanı yol alanına dönüştürülmüş ve 492 ada, 9 parsel yeni düzenlenen bu yol ile iki yola cephesi olan köşe başı parsel haline gelmiştir. Ancak yeni düzenlenen yol yaklaşık 10 m. genişliğinde, yaklaşık 30 m. uzunluğunda ve yalnızca konut alanının güneyindeki su deposu alanına bağlantı sağlamakta olup, devamlılığı olan bir yol değildir. Nazım imar planında ise söz konusu yol alanı bulunmamakta ve 8 parselin bulunduğu alan konut alanı olarak görünmektedir. 8 parsel daha sonra kamulaştırılarak yol alanı kamu eline geçmiştir. Maltepe Mahallesi, 492 ada, 9 parsel imar planındaki yapılaşma koşullarına göre 3 m. ön bahçe alanlı olması nedeniyle; daha önce sadece kuzey kesimde 3 m. ön bahçe alanı bırakarak yapılabilecekken, bu imar planı değişikliği sonrasında batı taraftan da 3 m. ön bahçe alanı bırakması gerekmektedir. Bu durumda parsel alanında yapılabilecek bina taban alanı miktarı ve toplam inşaat alanı miktarı azalmaktadır. Bununla birlikte 9 no.lu parselde daha önce sadece kuzeyinde bulunan yol tarafında cephe açılabilirken, yeni durumda batısında bulunan yol tarafında da cephe açılabilir hale gelmiştir.

1988 yılında onaylanan imar planı değişikliğinin Belediye Meclis kararında "Maltepe Mahaltesinde bulunan su deposunun giriş-çıkış hattının sağlanmasına..." karar verildiği belirtilmekte olup; yapılan bu düzenleme sonrasında komşu parsellerde ortaya çıkacak yapılaşma durumuna yönelik herhangi bir değerlendirmenin yapılmadığı görülmektedir. Dolayısıyla, bahse konu imar planı değişikliğiyle düzenlenen bu yolun yaklaşık 30 m. uzunluğunda olması, devamlılığının olmaması ve yalnızca güneydeki su deposu alanına bağlantı sağlamaya yönelik bir düzenleme yapılmış olması nedeniyle; komşu 9 no.lu parselde ortaya çıkan durumun sehven yapılan hatadan kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Bu nedenle 1986 yılında onaylanan ilk imar planına göre 9 no.lu parsel alanında gerçekleştirilebilen yapılaşmayı sağlayacak şekilde plan notu düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit 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; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8 le ilgili olarak ta "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Sehven yapılan hatanın giderilmesine yönelik İdaremiz tarafından genel bir değerlendirme yapılmış olup; aşağıda açıklanan plan notu düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliğiyle parsel alanında uygulanacak bahçe alanı mesafeleri 1986 yılında onaylanan ilk imar planındaki duruma getirildiğinden ve ilk imar planı ile aşağıda açıklanan imar planı değişikliğine göre söz konusu parsel alanında yapılabilecek bina taban alanı miktarı ve toplam inşaat alanı miktarı değişmediğinden, yapı ve nüfus yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği, alan kullanım fonksiyonu vb. konularda ilk imar planındaki duruma göre herhangi bir değişiklik olmadığından dolayı İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik kapsamında yalnızca 9 no.lu parselin batı kesimde bulunan yol tarafına cephe açılabilir hale gelmesi yönüyle ortaya çıkabilecek Değer Artış Payının tespiti için Değerleme Raporunun hazırlanması, uygun görülmüştür.

Maltepe Mahallesi, 492 ada, 9 parselin yol ve su deposu alanında kalan bölümlerinin kamuya bedelsiz terk edilmesi kaydıyla, parsel alanına yönelik; "9 no.lu parselde kuzeydeki yol tarafından 3 m. ön bahçe mesafesi ile güneyde parsel sınırı boyunca min. 6.25 m. arka bahçe mesafesi bırakılacak olup, batıdaki yol tarafından ise ön bahçe mesafesi bırakılmadan yapılaşmalar gerçekleştirilebilir." şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu; Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR