

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.01.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1205 ada, 11 parsel ile ilgili imar planı değişikliği , müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 31.07.2023 tarih, 3180 sayılı yazısı; “Yıldırım Beyazıt Mahallesi 1205 ada 4 parsel ile ilgili olarak; 1 - EL ATMA DAVASI : Kütahya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 05.11.2018 tarihli, E: 2017/154, K: 2018/221 sayılı kararıyla 1205 ada 4 parselde Osman SARIKAYA’ya ait 297/401 hissenin TESCİLİNE karar verilmiş, fakat 08.06.2021 tarihli, KESİNLEŞME ŞERHLİ kararında bu hissenin TERKİNİNE karar verilmiştir. *1205 ada 4 parsel imar planında KISMEN YOL alanında kısmen de YAPI ADASINDA kaldığından ve parselde yola terkinine karar verilen alanda CEMAL YILDIZ’ın hissesinin de bulunması sebebiyle söz konusu mahkeme kararının TERKİN yönüyle infazının kabil olmadığı anlaşılmış ve OSMAN SARIKAYA hissesi Kütahya Belediyesi adına TESCİL edilmiştir. *2- 1205 ada 4 parselin yol alanının KAMULAŞTIRILMASINA KARAR VERİLMESİ : Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırma haritasına göre 1205 ada 4 parsel ifraz edilerek 10 ve 11 parseller olmuştur. Her iki parselde de Kütahya Belediyesi ve CEMAL YILDIZ hissedar durumdadır. *Yol olan 10 parselde CEMAL YILDIZ’ın hissesi belediyece kamulaştırılmak istenmiş, hisse sahibi ile uzlaşma sağlanamadığından (toplantıya katılmadığından) parselin YOL ALNININDA Cemal YILDIZ hissesinin hükmen kamulaştırılması için 2942 s. Kamulaştırma Kanunu'nun 10. Maddesine göre belediyemizce dava açılmıştır. *Söz konusu kamulaştırma davasında mahkemece CEMAL YILDIZ’ın parselin yol alanı haricinde kalan hissesinin küçük olması nedeniyle bu kısımdaki hissenin de belediye adına tesciline karar verilmesinin talep edilmediği sorulmuş ve belediye vekili tarafından bu kısımdaki hissenin de belediye adına tescil edilmesi talep edilmiştir. *Kütahya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 20.09.2022 tarihli, E: 2022/37, K: 2022/567 sayılı kararıyla 1205 ada 4 parselde CEMAL YILDIZ’a ait TÜM HİSSENİN KAMULAŞTIRILMASINA ve YOL OLARAK TERKİNİNE karar verilmiştir. Buna göre, yukarıda bahsedilen mahkeme kararının uygulanabilmesi için 1205 ada 4 parselin tamamında (ifrazen 1205 ada 11 parselin) yol düzenlemesi için plan değişikliği yapılması hususunu...” şeklindedir.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1205 ada, 11 parsel alanında, yürürlükteki uygulama imar planında , Bitişik Nizam – 3 kat lejantlı konut alanı bölümü bulunmakta olup, parsel şuyulu durumdadır.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir. Parsel alanı yaklaşık 72 m2 olup, Kütahya Belediyesi ve şahsa aittir. Yapılan imar planı değişikliğiyle yapı ve nüfus yoğunluğu azalarak, yol alanı artmıştır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. İmar Kanunu’nda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî 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 Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Kamu yatırımları ile ilgili yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu’nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1205 ada, 11 parsel alanındaki Bitişik Nizam – 3 kat lejandlı konut alanı bölümünün yol alanına dönüştürülerek, yol alanının genişletilmesine 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