

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 23.05.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; 30 Ağustos Mahallesi, 1797 ada, 41 parsel birleşik sahada ve Hacıazizler Mahallesi 2618 adanın kuzey bölgesinde imar planı değişiklikleri, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü' nün ; 21.03.2024 tarih, 9102213 sayılı, 03.04.2024 tarih, 9205233 sayılı, 03.05.2024 tarih, 9377630 sayılı yazıları , etüd edilmiştir. 03.05.2024 tarih, 9377630 sayılı yazıda; “..... 03.04.2024 tarihli ve E-64574416-400-9205233 sayılı yazımız ile; İlimiz, Merkez İlçe, 30 Ağustos Mahallesinde bulunan, 1797 ada, "A" harfi ile gösterilen 1.454,37 m² yüzölçümlü taşınmazın Hazine adına tescil edilmesinde sakınca bulunup bulunmadığının bildirilmesi ile, Hazine adına tescilinin uygun görülmesi durumunda söz konusu alanın imar planının 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında satışı yapılabilecek nitelikte bir plan değişikliği ile değiştirilmesi (Konut, ticari, yurt ve tesisler alanı vb.) değiştirilmesinin talep edilmesi üzerine 30.04.2024 tarihli ve 92008666-6784 sayılı yazınız ile özetle; bahse konu alanın imar planında; yençok: 11.50 m., Blok Nizam - 3kat, KAKS (emsal):1.40, TAKS: 0.35 koşullarıyla, Belediye Hizmet Alanı (Yurt ve Tesisleri) içerisinde yer aldığı, bu kapsamda söz konusu yerin Hazine adına tescilinde imar planları açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiş ancak, imar planı teklifimizin çizili ve raporuyla birlikte iletilmesi halinde talebimizin değerlendirilebileceği bildirilmiştir. Konu hakkında yapılan değerlendirmede; Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerini düzenleyen 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin Satılmayacak Taşınmazlar başlıklı 2. maddesinin (n) bendinde bulunan "İmar planlarında bir kamu hizmeti için ayrılmış olan taşınmazlar (ilgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilen taşınmazlar hariç)" hükmüne istinaden, bahse konu tescil harici alanın imar planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak ayrıldığından söz konusu alanın Hazine adına tescilini müteakip satışına Belediyenizce muvafakat verilerek belediye hizmetlerinde kullanılmayacağı bildirilmesi durumunda satış işlemine devam edilebileceği değerlendirilmektedir. Bu nedenle; ilgi (a) yazımız ile bildirilen tescil harici alan imar planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak ayrıldığından, söz konusu alanın Hazine adına tescilinde sakınca bulunup bulunmadığı ile tescil işleminin akabinde bu alanın belediye hizmetlerinde kullanılıp kullanılmayacağı ile imar planı değişikliği yapılmadan satışına muvafakat verilip verilmeyeceğinin bildirilmesini.... şeklindedir.

22.05.2024 tarih, 1956 kayıt nolu dilekçe; “ İlimiz Merkez 30 Ağustos Mahallesi, 1797 ada, 41 parsel önünde bulunan yeşil alanın mahalle sakinlerince park olarak kullanılması için gerekli işlemlerin yapılması hususunda... ” şeklindedir.

Yürürlükteki imar planlarıyla ilgili, Belediye Meclisimizin 01.02.2023 tarih, 48 sayılı kararında; “ DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün imar planı değişikliği ile ilgili en son 13.10.2022 tarih, 2765536 sayılı yazısında; “... Konu bir kez daha değerlendirilmiş olup, plan sahası yerinde yatağı kaybolmuş bulunan Güllüce deresinin taşkın etkisi altındadır. Güllüce deresi taşkın kontrolü Belediyenizce de bilinen Kütahya Şehir İçi Dereleri Islah Projesi kapsamında çalışılarak Belediyenize önerilmiş olup, Kuruluşumuzca bu proje dışında önerilebilecek herhangi bir taşkın önleme tedbiri bulunmamaktadır. Plan notuna Güllüce deresinin ıslahına kadar sökülüp takılabilir malzemedan yapılar yapılabileceğine dair plan notunun eklenmesi Belediyeniz tasarrufunda bulunup bu konuda her hangi bir öneride bulunmak DSİ yetki ve sorumluluğunda değildir.” hususları iletilmiştir. Söz konusu 41 parsel alanına bitişik olacak şekilde , imar planında yol ve park alanlarında; 1.791 m²lik , yençok: 11.50 m., Blok Nizam – 3kat, KAKS (emsal):1.40, TAKS: 0.35 koşullarıyla, Belediye Hizmet Alanı (Yurt ve Tesisleri) oluşturulması, kuzey kesimde max. 6 m. x10 m.binanın yapılabileceği 3 ve 5 'er metre yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi , dere yatağı tarafında yapı yasaklı bölümün belirlenmesi, “ Yapı yasaklı bölümde parsel sınırlarından en az 5 metre mesafe bırakılarak, TAKS: 0.35 değeri dahilinde; sökülüp takılabilir malzemedan yapılar yapılabilir.” şeklinde plan notunun oluşturulması, imar planında azalan park alanlarına karşılık olarak, Hacıazizler Mahallesi, 2618 adanın kuzey bölgesinde, kuşuçu mu yaklaşık 150 metre mesafede ağaçlandırılacak alanda, kuşuçu mu yaklaşık 200 metre mesafede yaya yolu alanında; park alanlarının düzenlenmesi, azalan yol alanına karşılık olarak yol sahalarının belirlenmesi, yönlerindeki; uygulama imar planı

değişikliği, ilgili nazım imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi uyarınca onaylanması ...“ denilmiştir.

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 ve kamu mülkiyeti alanlarla ilgili yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Yukarıda da açıklanan DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün imar planı değişikliği ile ilgili en son 13.10.2022 tarih, 2765536 sayılı yazısında; “ Plan notuna Güllüce deresinin ıslahına kadar sökülüp takılabilir malzemeden yapılar yapılabileceğine dair plan notunun eklenmesi Belediyeniz tasarrufunda bulunup bu konuda her hangi bir öneride bulunmak DSİ yetki ve sorumluluğunda değildir.” denilmiştir. Plan notu da “ Yapı yasaklı bölümde parsel sınırlarından en az 5 metre mesafe bırakılarak, TAKS: 0.35 değeri dahilinde; sökülüp takılabilir malzemeden yapılar yapılabilir.” şeklindedir. BHA (Yurt ve Tesisleri) nda, % 70' inde yapı yasaklı alan bulunmaktadır. 1986 yılında onaylanan I-III Etap Uygulama İmar Planlarında da söz konusu sahada park ve yol alanı bulunmaktaydı. Bu bağlamda;

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü' nün söz konusu yazılarında belirtilen, 1.454,37 m² lik alanın; Belediye Hizmetlerinde ve Kamu amaçlı kullanılacağından, hiçbir şekilde İdaremizce satış işlemine muvafakat verilmemesi, aşağıda açıklanan imar planı değişikliklerinin yürürlüğe girmesinden sonra, 41 parsel birleşik söz konusu sahada, park ve 7 metrelik yol, alanlarının uygulanması; **uygun görülmüştür.**

41 parsel alanına bitişik söz konusu, Belediye Hizmet Alanı (Yurt ve Tesisleri)) nında; park ve 7 metrelik yolun düzenlenmesi, düzenlenen park alanları miktarı kadar, Hacıazizler Mahallesi, 2618 adanın kuzey bölgesinde, kuşuçu mu yaklaşık 150 metre mesafede park alanı bölgesinde, ağaçlandırılacak alanlarının belirlenmesi, yönlerindeki nazım ve uygulama imar planı değişiklikleri ; uygun görülmüş olup, **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu,**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ