

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.11.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 536 ada, 10 parsel alanı bölgesinde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 536 ada, 10 parsel alanı bölgesinde , 15.11.2024 tarih, 4544 kayıt nolu dilekçe ile yapılan imar planı değişikliği müracaatı etüd edilmiştir. Söz konusu imar planı değişikliği müracaatıyla; imar planında 115 m2lik konut alanı artarken, 115 m2 yol alanı azalmakta olup, 561 m2 inşaat alanı artmaktadır. Yapı ve nüfus yoğunluğu artacaktır. 3194 İmar Kanunu'nun Ek Madde 8 de; "Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." Yer almıştır. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkındaki Yönetmelikte parsel bazında yoğunluk artışı yapılamayacağı açıklanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre; artan yoğunluk karşılığı, gerekli sosyal teknik altyapı alanlarının ayrılması gerekmektedir.

Yürürlükteki uygulama imar planında, 804 ada, 29 parsel, 546 ada, 5 parsel, 536 ada, 10 parsel ve 546 ada , 6 parsel alanlarında; " Plan değişikliğindeki konut alanı 681 m2 yi geçemez. 5 metrelik bahçe alanlarında maksimum=1.5 metre kapalı çıkma yapılabilir." Plan Notlu, 10 metrelik yoldan cephe işaretli, 2 , 2.10 ve 5'er metre bahçe alanlı (kitle ölçülerinin birebir uygulanacağı) 27.70 metre x 10.98 metre kitleli h=6 kat lejandlı, konut alanı yer almıştır. Aynı zamanda, 546 ada, 6 nolu parsel alanındaki Belediye Mülkiyetinde bulunan konut sahasının ; 536 ada, 10 numaralı parselin yolda kalan kısmı ile bedel ve miktar farkı gözetmeksizin trampa edilmesi koşulu bulunmaktadır. Yürürlükteki söz konusu uygulama imar planı ve ilgili koşulu, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 22.12.2015 tarihli raporuyla birlikte, Belediye Meclisimizin 05.01.2016 tarih, 29 sayılı kararıyla onaylanan 2582 numaralı imar planı değişikliğiyle, düzenlenmiştir. Yapılan imar planı değişikliğinden önce Blok Nizam (TAKS:0.40) 6 katlı alanda, toplamda 1.634 m2 inşaat alanı bulunmaktaydı . 2582 numaralı imar planı değişikliğiyle 2.519 m2 inşaat alanı düzenlenmiştir. Artan yoğunluk 885 m2 olmuştur. Azalan yol alanı ise 135 m2 dir. 189 m2 lik, 804 ada, 29 parsel alanının, yaklaşık 6 m2 si park alanındadır. 182 m2lik, 546 ada, 5 parsel alanının, yaklaşık 18 m2 si yol alanındadır. 1100 m2 lik, 536 ada, 10 parsel alanının yaklaşık 780 m2 si yol alanındadır. Artan yoğunluk , azalan yol alanı karşılığı, söz konusu parsel sahiplerinden sosyal altyapı alanı ayrılacak herhangi bir parsel istenmediği, bunun karşılığında; 546 ada, 6 nolu parsel alanındaki Belediye Mülkiyetinde bulunan konut sahasının, 536 ada, 10 numaralı parselin yolda kalan kısmı ile bedel ve miktar farkı gözetmeksizin trampa edilmesi koşulunun getirildiği, anlaşılmıştır.

02/05/2024 tarih, 1615 gelen kayıt no.lu dilekçe ile Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 536 ada, 10 parsel, 804 ada 29 parsel, 546 ada 5-6 parseller alanında imar planı değişikliği talebi yapılmıştır. Bunun üzerine, kamulaştırmatsız el atma davaları konusu yönlerinden konu Hukuk İşleri Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Hukuk İşleri Müdürlüğümüzün, 02.08.2024 tarih, 980 sayılı yazısında; "...Esasen Kütahya Belediye Meclisinin 05.01.2016 tarih ve 29 sayılı kararı ile kabul edilen ve halihazırda yürürlükte olan imar planı değişikliğinde Belediyemiz ile taşınmaz malikleri arasında emsale göre yüksek yoğunluk artışı verilmek suretiyle terk edilen alanın değeri yönünden denkleştirmenin adil bir şekilde sağlandığı anlaşılmaktadır. En son 2022 yılında Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüz tarafından takas işlemine konu olan taşınmazın içindeki Belediyemiz hissesi olan 13.23 m2 alanın mülkiyetinin Belediyemiz adına tescil işleminin tamamlandığı belirtilerek taşınmaz malikinin takas işlemine davet edildiği, ancak yapılan usulüne uygun tebligata rağmen bu kapsamda herhangi bir müracaatının olmadığı anlaşılmaktadır. Bu şekli ile hukuken imkan olmamakla birlikte taşınmaz maliki tarafından kamulaştırmatsız el atma davası açılması durumunda Belediyemizde kayıtlı işlem süreçleri gözetildiğinde hukuki yarar yokluğu sebebiyle açılan davanın reddedileceği değerlendirilmektedir." hususları iletilmiştir. İmar planı değişikliği ile takas- trampa v.b işlemleri yönlerinden, konu Emlak İstimlak Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzün, 05.08.2024 tarih, 2385 sayılı yazısıyla, dilekçe sahibine verilen cevabi, 04.07.2023 tarih, 10897 sayılı yazı örneği iletilmiştir. Bu yazı örneğinde, sonuç olarak " .. söz konusu taşınmaza ait işlemler yaklaşık 7 yıllık bir süre geçmesine rağmen hala tamamlanamamıştır.

Müdürlüğümüze şahsen müracaat etmeniz durumunda konu ile ilgili gerekli işlemleri yapmak üzere "Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 536 ada, 10 parsel numaralı taşınmazın yolda kalan kısmı ile mülkiyeti Belediyemize ait olan yine aynı mahallede 546 ada 6 parsel numaralı taşınmazdaki konut sahasının bedel ve miktar farkı gözetmeksizin takas/trampa işlemleri tamamlanabileceği," hususları, iletilmiştir.

"3194 İmar Kanunu'nun Ek Madde 8 de; "Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." Yer almıştır. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkındaki Yönetmelikte parsel bazında yoğunluk artışı yapılamayacağı açıklanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre; artan yoğunluk karşılığı, gerekli sosyal teknik altyapı alanlarının ayrılması gerekmektedir. Mevcut İmar Planındaki yapı yoğunluğu 2.519 m2 iken Talep edilen İmar Planı Değişikliği ile; yapı yoğunluğu yaklaşık 4027 m2 olmaktadır. Talep edilen İmar Planı Değişikliği ile yapı yoğunluğu 1.508 m2 artmakta olup, 181 m2 yol alanı azalmaktadır. İmar planı değişikliği talebiyle bahse konu 2 metrelik bahçe mesafesinin kaldırılması sonucunda park alanına bitişik yapılaşma olacak, bahse konu alan ile ilgili yapı ve nüfus yoğunluğu artacaktır." hususları da açıklanarak, 02/05/2024 tarih, 1615 gelen kayıt no.lu dilekçe ile yapılan imar planı değişikliği müracaatı , Belediye Meclisimizin 04.09.2024 tarih, 276 sayılı kararıyla red edilmiştir.

Yukarıda açıklanan tüm bu nedenlerden dolayı , 15.11.2024 tarih, 4544 kayıt nolu dilekçe ile yapılan imar planı değişikliği müracaatı uygun görülmemiştir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ