

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 02.08.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisimizin 06.01.2021 tarih, 28 sayılı kararıyla , Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1857 (554) ada ile ilgili onaylanan 3136 işlem numaralı uygulama imar planı değişikliğine, askı süresi dahilinde yapılan itirazlar konusu, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Belediye Meclisimizin 06.01.2021 tarih, 28 sayılı kararıyla , Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1857 (554) ada ile ilgili onaylanan 3136 işlem numaralı uygulama imar planı değişikliğine, askı süresi dahilinde yapılan itiraz dilekçeleri, ilgili bilgi ve belgeler etüd edilmiştir. Söz konusu itiraz dilekçelerinde; “eski küçük şeker işçisi evlerinin yıkılarak yerine bir parsel tek bina yapılması yetersizlik getirmekte, iki parsel birleştirilerek tek bina yapılması ekonomik yönden daha faydalı olacaktır. Bu nedenle 06.01.2021 gün ve 28 sayılı kararın ek 3136 sayılı Meclis Kararına göre eski tek parsel tek bina yerine, çift parsel tek bina şeklinde düzeltilmesi için itiraz edip gereğini....” , “.. Müvekkilin sahibi bulunduğu taşınmazın (37 parsel) bulunduğu bu bölgede müdürlüğümüz tarafından imar plan tadilatı yapılmıştır. Yapılan tadilata göre yapılaşmaya ilişkin bitişik parselde bulunan taşınmazla şuyulanma şartı kaldırılmış müstakilen yapılaşmaya uygun hale getirilmesi amaçlanmıştır. Bu husus imar ve şehircilik ilkeleri gereği sakıncalıdır. Şöyle ki; sahibi bulunduğumuz taşınmaz için planda öngörülen ön-yan-arka bahçe mesafeleri düşüldüğünde bina oturma alanı çok azalmaktadır. Bina girişi, asansör vb ortak kullanım alanlarının varlığı düşünüldüğünde de ilgili parseller kullanılamaz hale gelmektedir. Sağlıklı yapılaşma için parsellerin tevhid edilmesi gerekmektedir. Haricen öğrendiğimize göre bitişik parsel sahibi de yapılan plan tadilatına itiraz etmektedir. İmar Kanunu ilgili maddeleri gereğince müstakilen yapılaşmaya şekil ve imar planı açısından müsait olmayan şuyulandırılan gayrimenkuller hakkında talep üzerine veya resen tevhid yapılması için ilgili idareler (Kütahya Belediyesi) yetkili kılınmıştır. Anılan nedenlerle öncelikle yapılan imar planı tadilatına süresi içerisinde itiraz eder, idarenizin ilgili taşınmazları tevhid etmesi için taleplerimizi tekraren bildiririz...” , “.... bitişik (ikiz) binaların ayrı ayrı bina yapılmasına izin verilmesi hem çirkin bir görüntüye- görüntü kirliliğine-, neden -sebe- olması, hem de yan komşunun temeline zarar vereceğinden ve komşuluk hakkına zarar verilmemesi gerektiği için bu karara itiraz ediyoruz. Bitişik (ikiz) nizamda olan evlerin, iki komşunun birlikte karar vererek evini yenilenmesinin -veya müteahhite vermesinin- uygun olduğunu düşünmekteyiz....” , hususları, açıklanmıştır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir.

Belediye Meclisimizin 06.01.2021 tarih, 28 sayılı kararıyla , Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1857 (554) ada ile ilgili onaylanan söz konusu 3136 işlem numaralı uygulama imar planı değişikliğinde; imar hatlarında, ayrık nizamla ilişkin bahçe mesafelerinde, TAKS, kat adedi değerlerinde; herhangi bir tadilat yapılmamıştır. Bu bağlamda, yapılan imar planı değişikliğiyle, yapı yoğunluğunda herhangi bir yoğunluk artışı meydana gelmemiştir. Yapılan imar planı değişikliği ada bazındadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin, Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslara dair, Sekizinci Bölümünde , “(2) Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz....” hükmü yer almıştır. İmar planı değişikliğinde“ minimum parsel cephe ve derinliği ölçülerine bakılmadan yapılaşmalar gerçekleştirilecektir.” şeklinde oluşturulan plan notu, Yönetmeliğin, Sekizinci Bölümündeki söz konusu 2. fıkrada açıklanan hükümlerdeki bölüm ve maddeler kapsamında değildir. Yapılan imar planı değişikliğiyle; şuyulandırmalar ortadan kaldırılmakla birlikte, iki parselin birleşerek yapılaşmaya gitmesine herhangi bir engel konulmamıştır.

Bu nedenlerden dolayı , Belediye Meclisimizin 06.01.2021 tarih, 28 sayılı kararıyla , Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1857 (554) ada ile ilgili onaylanan 3136 işlem numaralı uygulama imar planı değişikliğine, askı süresi dahilinde yapılan söz konusu itirazlar , **uygun görülmemiştir.**

Ada bazında imar planı değişikliği yapılması halinde yeniden değerlendirme yapılması , **uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ

Başkan

Süleyman ÇANKAYA

Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI

Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ