

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

27

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 29.12.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisimizin 06.01.2015 tarihli ve 31 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan; Sofu Mahalle Yerleşik Alanlarına ait imar planlarının, Mülkiye Müfettişlerinin tenkidine istinaden tekrar değerlendirilmesi konusu incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Belediye Meclisimizin 06.01.2015 tarih 31 sayılı kararıyla; Sofu Mahalle Yerleşik Alanında, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınıp imar planlarına esas jeolojik-jeoteknik etütler hazırlatılarak bu görüşler ve etütler doğrultusunda, halihazırda yapıların yoğun bulunduğu bölgeler Mahalle Yerleşik Alanı (Nazım ve Uygulama İmar Plansız alanlar) olarak bırakılarak diğer alanlarda imar planları onaylanmıştı. Söz konusu İmar Planları Mülkiye Müfettişlerince incelenmiş olup, taraflarınca hazırlanan Teftiş Raporunun İmar Mevzuatına Uygunluğu bölümünde; "3194 Sayılı İmar Kanununun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda yer alan nüfus gruplarına göre ayrılması gereken altyapı alanlarına göre; **onaylanan imar planlarında kişi başı ayrılması gereken park, sağlık tesisleri alanı ve eğitim tesisleri alanı standartlarının tutmadığı anlaşılmıştır.** Yönetmeliğe göre kişi başı ayrılması gereken park alanı 10 m<sup>2</sup>, Sağlık Tesisleri alanı 1,50 m<sup>2</sup> ve eğitim tesisleri alanı 2,00 m<sup>2</sup> iken imar planında öngörülen park alanının 6,13 m<sup>2</sup>, sağlık tesisleri alanının 0,30 m<sup>2</sup> ve eğitim tesisleri alanının 1,98 m<sup>2</sup> ayrıldığı plan raporunda anlaşılmıştır. Ancak imar planı dosyasında yapılan incelemede, kişilerce Kütahya İdare Mahkemesi'ne açılan E:2016/105, K:2017/236, E:2016/696-K:2018/440, E:2016/288-K:2017/653 nolu davalarda '...planının, planlama esasları, şehircilik ilke ve tekniklerine aykırılık taşımadığı, planın öngörüldüğü şekliyle uygulanmasında kamu yararı bulunduğu...' ifadesiyle açılan davaların reddine karar verilmesi" denilmiştir.

Bu nedenle Belediye Meclisimizin 02.01.2020 tarih 28 kararı ile; söz konusu imar planlarının etüt edilerek, İmar planlarının açıklama raporunda; 18. Madde İmar Uygulaması Yapılmasının Zorunluğu Olduğu Alan Sınırları içerisindeki konut alanlarının genelinde yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 4 kat, yan bahçe mesafesi 3 metre, ön bahçe mesafesi 5 metre olarak, TAKS:0,25 KAKS:1.05 olarak belirlendiği ve konut alanlarındaki bu toplam inşaat alanı değerleri baz alınarak, Sofu Mahallesi için öngörülen nüfusun 13730 kişi olduğu belirtilmiştir. Söz konusu imar planında, 3194 Sayılı İmar Kanununun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda yer alan nüfus gruplarına göre ayrılması gereken Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarının yeterli olmadığı görülmüştür. Konut alanlarındaki toplam inşaat alanlarının (KAKS-EMSAL değerinin) düşürüldüğü takdirde, öngörülen nüfusunda azalacağı ve böylece nüfus gruplarına göre ayrılması gereken Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarının daha da iyileştirilebileceği anlaşılmıştır. Bu açıklamalar doğrultusunda, DOPO' nun %45 olması da göz önünde tutularak imar planları için gerekli çalışmalar yapıp, bu çalışmalar tamamlanincaya kadar söz konusu imar planlarının uygulanmasının durdurulması ve planın revize çalışmalarının açıklanan nedenler doğrultusunda yapılması belirtilmiştir.

Bu bağlamda gerekli çalışmalar yapılmış olup, Belediye Meclisimizin 06.01.2015 tarih 31 sayılı kararıyla onaylanan Sofu Mahalle Yerleşik Alanlarına ait Nazım ve Uygulama imar planlarının iptal edilmesi, halihazırda yapıların yoğun bulunduğu bölgelerin mahalle yerleşik alanı (nazım ve uygulama imar plansız) olarak belirlenerek, öngörülen nüfusa göre ayrılması gereken Sosyal ve Teknik Altyapı alanları oluşturulması (4270 kişi için), konut bölgelerinde Ayrık Nizam TAKS:0.25, KAKS:0.70, 4 kat yapılaşma koşullu konut ve ticaret+konut alanları, parklar, Eğitim Tesisleri Alanları (TAKS:0.40, KAKS:1.60 Yençok:16.50 4 kat), Belediye Hizmet Alanları (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez TAKS:0.50, KAKS:2.00 Yençok:16.50 4 kat), Sağlık Tesisleri Alanları (TAKS:0.50, KAKS:2.00 Yençok:16.50 4 kat), İbadet Yerleri (TAKS:0.60, KAKS:2.40 Yençok:Serbest), Mezarlık Alanları, Yollar, bisiklet yolları v.b lejandlı sahalar düzenlenmesi ve 18. Madde İmar Uygulaması yapılacak alanların belirlenmesi ve Kamu kurum ve kuruluşlarından gelen görüşlerin plan notlarına aktarılması yönlerindeki 54.8 hektarlık alanda, Sofu Mahallesi'ne ait 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planları uygun görülmüş olup, **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu,**

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ  
Başkan

Süleyman ÇANKAYA  
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI  
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ