

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.01.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisinin 20.04.2020 tarih ve 173 sayılı kararıyla onaylanan ve yürürlüğe giren, Kent Bütününe yönelik imar planları ile Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi Yerleşik Alanı arası, Tavşanlı Karayolu Çevresi İmar Planlarında yapılan 18. madde imar uygulamasına gelen itirazlarla ilgili plan değişikliği konularının değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Belediye Meclisinin 20.04.2020 tarih ve 173 sayılı kararıyla onaylanan ve yürürlüğe giren, Kent Bütününe yönelik imar planları ile Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi Yerleşik Alanı arası, Tavşanlı Karayolu Çevresi İmar Planlarında yapılan 18. madde imar uygulamasına yapılan itirazlarla ilgili olarak, dilekçelerde belirtilen talepler etüt edilmiştir.

08.11.2021 tarih, 4163 kayıt nolu ve 12.11.2021 tarih, 4242, 4243, 4283 kayıt nolu dilekçelerde; parsellerinin bir bölümünün imar planı içine alındığı bir bölümünün imar planı dışında kaldığı belirtilerek, parselin tamamının imar planı içine alınması istenmektedir. İmar planı yapımıyla ilgili olarak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında izin verilen sahada imar planı hazırlanmıştır. Parsellerin kalan bölümü 5403 sayılı Kanun kapsamında izin verilmediğinden dolayı imar planı kapsamına alınmamıştır. Bu nedenle, parselin tamamının imar planı içine alınmasına yönelik talepler, **uygun görülmemiştir.**

25.11.2021 tarih, 4545 kayıt nolu ve 26.11.2021 tarih, 4578, 4587 kayıt nolu dilekçelerde; ticaret alanlarındaki TAKS değerinin mevcut imar planındaki 0.30 değerinden; 0.40, 0.60'a çıkarılması talep edilmiştir. Söz konusu imar planı genelinde Tavşanlı karayoluna cepheli Ticaret alanlarında TAKS: 0.30 olarak belirlenmiştir. Bahse konu imar planı onaylanıp askıya çıkarıldığı zaman TAKS'la ilgili herhangi bir talep gelmemiş ve imar planı bu şekilde yürürlüğe girmiştir. Ayrıca TAKS'ın artırılması 18. madde imar uygulamasıyla ilgili olmadığından dolayı; TAKS'ın 0.30'dan 0.40, 0.60'a çıkarılmasına yönelik talepler, **uygun görülmemiştir.**

Belediye Meclisinin 20.04.2020 tarih ve 173 sayılı kararıyla onaylanan Kent Bütününe yönelik imar planları ile Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi Yerleşik Alanı arası, Tavşanlı Karayolu Çevresi İmar Planlarında yapılan 18. madde imar uygulaması sonucu oluşacak parseller ile; imar hatları, yapı yaklaşma mesafeleri vb. hususlarda kayıklıkların olması durumunda; imar uygulaması sonucu oluşan parsel sınırları esas alınarak uygulamaların yapılması, **uygun görülmüştür.**

Aşağıda açıklanan imar planı değişiklikleri İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi 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 Resmi Gazetede yayımlanmıştır. İlgili yönetmelik madde 7-5'te "Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden" değer artış payı alınmayacağı belirtilmekte olup; aşağıda açıklanan imar planı değişiklikleri bu madde kapsamında olduğundan dolayı İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen değer artışı hususu bulunmamaktadır.

25.11.2021 tarih, 4554 kayıt nolu ve 01.11.2021 tarih, 4091 kayıt nolu dilekçede; Bölcek Mahallesi, 3980 ada, 1, 2, 3, 4, 5 nolu parsellerden imar uygulaması sonrası oluşan 5134 ada, 3 parsel ile ilgili olarak; imar uygulaması sonrası parsellerinin yeterli büyüklüğe sahip olmasına rağmen müstakil parsel verilmeyerek, tapuda bir katlı prefabrik bina ve arsası olarak görünen parselde hissedar yapıldığı belirtilmekte; müstakil parsel verilmesi istenmektedir. Söz konusu adada imar planında min. parsel cephesi 30 m., min. parsel derinliği 29 m., min. parsel büyüklüğü 1.000 m² koşulu bulunmakta olup, imar uygulaması sonrası oluşan parselde hisse miktarları 1.676 m² ve 1.783 m²'dir. Bahse konu adanın Tavşanlı Karayolu üzerindeki cephesi 50 m. olup, aynı zamanda söz konusu parselin de cephesini oluşturmaktadır. DOP (düzenleme ortaklık payı) oranı değişmeden; parsel üzerinde halihazırda bina olması göz önünde bulundurularak; adanın doğu tarafındaki 14 m.'lik yolun, doğusunda bulunan 5135 nolu adaya doğru kaydırılması suretiyle, 5134 nolu adanın Tavşanlı Karayolu üzerindeki cephesinin 66 m.'ye genişletilmesine yönelik **imar planı değişikliği;**

19.11.2021 tarih, 4388 ve 4389 kayıt nolu dilekçede; Bölcek Mahallesi, 3939 ada, 10 nolu parselden imar uygulaması sonrası oluşan 5132 ada, 2 parsel ile ilgili olarak; imar uygulaması sonrası verilen parselin 1960 yılında yapılan kum kazılarından dolayı oluşan gölet alanı içerisinde kaldığı belirtilmekte uygun yerden parsel verilmesi istenmektedir. Söz konusu durum dikkate alınarak yaklaşık 12 hektar büyüklüğündeki planlama sahasında ulaşım sisteminin devamlılığı da sağlanacak şekilde genel bir düzenleme yapılmış olup; daha önceki

yapılaşma koşulları, min. parsel cephe, derinlik, büyüklük koşulları, ticaret alanları miktarı ve DOP oranı aynı kalmak üzere; söz konusu bölgedeki adaların yeniden düzenlenmesi; ibadet yeri, park, pasif yeşil alan, direk yeri lejantlı alanların düzenlemeden önceki alan miktarları aynı veya daha fazla olacak şekilde yeniden düzenlenmesi; kum kazıları yapıldığı belirtilen alanda düzenlenen park, pasif yeşil alanın yapı yasaklı alan olarak belirlenmesi; düzenlemeden önce söz konusu bölgede imar planında bulunan 1.297 m2'lik Belediye Hizmet Alanı, söz konusu bölgede yeniden düzenlenemediğinden; Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi, 3413 ada, 1 parselde 12 m.'lik yola cepheli olacak şekilde ağaçlandırılacak alanda her yönden 5 m. yapı yaklaşma mesafesi olan 1.297 m2'lik Belediye Hizmet Alanı (TAKS aranmayacaktır, KAKS: 1.60, Yençok: 20 m.) lejantlı alan düzenlenmesine yönelik **imar planı değişikliği**;

22.11.2021 tarih, 4456 kayıt nolu, 25.11.2021 tarih, 4520, 4521, 4522, 4523 kayıt nolu, 23.11.2021 tarih, 4484, 4485 kayıt nolu dilekçelerde; Bölcek Mahallesi, 3997 ada, 17, 18, 19, 20, 38, 40 nolu parsellerden imar uygulaması sonrası oluşan 5144 ada, 1, 2, 3 parselle ilgi olarak; imar uygulaması sonrası parsellerinin yeterli büyüklüğe sahip olmasına rağmen müstakil parsel verilmeyerek, üzerinde yağ fabrikası, depo vb. yapılar bulunan parselden hisse verildiği ve söz konusu parsellerin yapılaşmasını tamamlanmış olduğu belirtilmekte; müstakil parsel verilmesi, alan kullanım fonksiyonunun Ticaret yerine Ticaret-Konut şeklinde değiştirilmesi istenmekte; 17 parselin tapusunda tek katlı betonarme iki adet bina ve arsası yazdığı, parsel üzerinde yapı kayıt belgesi alınmış toplam 3.423 m2'lik yapı bulunduğu, 18 parsel üzerinde yapı kayıt belgesi alınmış 423 m2'lik yapı bulunduğu, 19 parsel üzerinde yapı kayıt belgesi alınmış 1.995 m2'lik yapı bulunduğu, parsel maliki tarafından parsel üzerinde bulunan mevcut fabrika binası ve sahasının fiilen kullanıldığı; söz konusu binalarda ticari faaliyetlerine devam ettiği; bu haliyle yapıların taşınması veya bölünmesi fiilen mümkün olmadığı; parsellasyon planları ve dağıtım cetvellerinde yapı kayıt belgesi ve imar affi ile ilgili durumun dikkate alınmadığı; üretim ve ticaretin sektöre uğrayacağı, ileride telafisi imkansız zararlara yol açacağı vb. belirtilerek; bu hususların dikkate alınarak yeniden değerlendirme yapılması; 17, 18, 19 parsellerin mevcut halinde korunması talep edilmektedir.

Söz konusu bölgede alan kullanım fonksiyonunun Ticaret alanı yerine Ticaret-Konut alanı şeklinde değiştirilmesi talebine ilişkin olarak; imar planı genelinde Tavşanlı karayoluna cepheli adalarda alan kullanım fonksiyonu Ticaret olarak belirlendiğinden dolayı söz konusu talep, **uygun görülmemiştir**.

17, 18, 19 parseller üzerinde bulunan fabrikası binası, depo vb. yapılarla ilgili olarak; yapı kayıt belgesi alındığı, imar affından yararlandığı, uygulama sonrası oluşan parsellerde yapılaşmanın tamamlanmış olduğu hususları göz önünde bulundurularak; bahse konu parseller üzerinde halihazırda bulunan yapılar 14, 15, 16 parseller üzerinde de kaldığından dolayı; Bölcek Mahallesi, 3997 ada, 14, 15, 16, 17 parsellerin tamamında ve 18, 19 parsellerin üzerinde yapı bulunan bölümünde mevcut imar planının iptal edilerek, bu sahanın imar plansız hale getirilmesi; ayrıca 18. madde imar uygulama sahasının dışına çıkarılması, **uygun görülmüştür**.

İmar planı iptal edilen saha çıkarıldıktan sonra geriye kalan bölgede, daha önceki DOP oranı ve yapılaşma koşulları aynı kalmak kaydıyla; genel bir düzenleme yapılarak, söz konusu bölgede imar adaları ve yolların yeniden düzenlenmesi, imar planında bulunan 2.274 m2'lik park ve çevresindeki yolların bulunduğu sahada ticaret alanı düzenlenmesi, kaldırılan 2.274 m2'lik park alanı ve bu düzenlemeler nedeniyle azalan 260 m2 park alanına karşılık Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi, 3413 ada, 1 parselde 12 m.'lik yola cepheli olacak şekilde ağaçlandırılacak alanda toplam 2.534 m2'lik park alanı düzenlenmesine yönelik **imar planı değişikliği**;

Uygun görülmüş olup; yukarıda açıklanan imar planı değişikliklerinin **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