

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Parmakören Mahallesi 4128 ada 1 parsel alanında imar planı değişikliği konusu görüşüldü, yapılan görüşmeler sonucunda;

01.12.2022 tarih 5278 sayılı dilekçe ile “Parmakören Mahallesi 4128 ada 1 parselde kayıtlı 21.231,10 m²'lik sahip olduğumuz arsamız adına yurt yapılma talebi ile Gençlik ve Spor Bakanlığı'na yapılan başvuru öncesinde Ticari+ Konut alanı olarak geçen arazimize yurt yapılabilmesi amacı ile sosyal donatı alanına dönüştürülmek üzere Belediyenize başvurulmuştur. Ancak Gençlik ve Spor Bakanlığı ile tarafımız arasında geçtiğimiz 6 yıllık süreç içinde bir anlaşmaya varılmamış olup, tarafımız süreçten olumsuz etkilenmiştir. ...Gençlik ve Spor Bakanlığının Kredi Yurtlar Genel Müdürlüğüne dair yazdığı idari kararı doğrultusunda, parselimizin ilk plandaki haline dönmesine (TICK) talep etmekteyiz.... Söz konusu parsel zaten ilk onanan genel planlarda konut alanı olması nedeniyle plan ana kararlarını, sürekliliğini bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesi bozulmayacaktır. ...Söz konusu parselin yurt alanına dönmesi ve inşaat alanının artırılması gerekçesi ile toplam 7229 m² lik konut alanı yeşil alana dönüştürülmüştür. ..eski imar statüsü olan imarının Ticari+konut alanına dönüştürülerek mağduriyetimizin giderilmesini talep ediyoruz. Kredi Yurtlar Genel Müdürlüğü yazısı imar yasası ek 8. Madde Mekansal alanlar yönetmeliği 26. Madde de belirtilen esaslara uyularak, Kütahya ili genel planlarda üst ölçekli planlar ile kademeli birtelikel sağlanmak suretiyle hazırlanan imar planı değişikliğinin imar Kanununun 8. Maddesi gereğince onaylanması” şeklindedir.

Parmakören mahallesi 4128 ada 1 parsel alanı yürürlük imar planında Yurt Alanı (Sosyo Kültürel Tesis alanı) hmax:12.50 (kat), Taks:0.40, Kaks:1.60 lejandlı sahada kalmaktadır.

Söz konusu bölgede ilk imar planları 02.08.2012 tarihinde onaylanmıştır. 4128 ada 1 parsel alanı Taks:0.35, Kaks:1.00, Ayrık Nizam 3 kat ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafeleri 3 metre, ada bazında uygulama yapılacaktır ifraz yapılamaz, konut adası olarak planlanmıştır.

Belediye Meclisimizin 05.04.2016 tarih 141 sayılı kararı ile Parmakören Mahallesi 4128 ada 1 parselin Yurt Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis Alanı) hmax:12.50(4 kat), Taks:0.40, Kaks:1.60 olarak düzenlenmiş ve artan yoğunluk karşılığında da; edilen Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi; 121 ada 1 nolu (2771 m²), Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi; 121 ada 2 nolu (2851 m²), Andız Mahallesi 127 ada, 101 nolu (1607,20 m²) parsellerin kayıtsız, şartsız bedelsiz olarak Belediyemize hibe edilmiş ve Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi 121 ada 1 ve 2 parseller Ayrık Nizam 3 kat, Taks:0.35, Kaks:1.05 lejandlı sahadan park lejantlı alanına dönüştürülmüştür.

Gençlik ve Spor Bakanlığının 16.11.2022 tarih E-73133786-754-3649933 sayılı yazılarında “... Parmakören Mahallesi 4128 ada parselde kayıtlı 21.231,10 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin şirketinize ait olması ve söz konusu taşınmaz üzerinde Bakanlığımızın kamulaştırma, kiralama gibi herhangi bir yatırım ve plan kararının bulunmaması nedeniyle taşınmazın yürürlükteki uygulama imar planında “sosyal tesis alanı” fonksiyonunda kalan kullanım kararının Ticaret-Konut alanı olarak düzenlenmesi için gerekliliği imar planı değişikliğinin yapılması uygun olduğu değerlendirildiği” belirtilmiştir.

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 ile ilgili olarak da “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu kapsamda söz konusu imar planı değişikliği teklifiyle ilgili değer artışı payı işleminin yapılması gerekmektedir.

Parmakören Mahallesi 4128 ada 1 parsel alanının TICK alanı olarak; Taks:0.35, kaks:1.00 ayrık nizam:3 kat, 5'er ve 7'şer metre ön bahçe, 3'er metre yan bahçe mesafelerinin düzenlenmesi yönlerindeki 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama imar planı değişikliğinin; **3194 sayılı İmar Kanununun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN
Başkan

Elif DEMİRELLİ
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ