

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.07.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Siner Mahallesi, 1702 pafta, 2 ada, 3 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Hukuk İşleri Müdürlüğünün 13.06.2023 tarih ve 595 sayılı yazısı ve ekinde iletilen Kütahya İdare Mahkemesinin 2022/658 Esas ve 2023/388 sayılı Kararı, 22.07.2022 tarih ve 3267 kayıt no.lu dilekçe, 24.06.2020 tarih ve 2672 kayıt no.lu dilekçe, Kütahya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 06.02.2023 tarih ve 3411863 sayılı yazısı ekinde iletilen Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 20.01.2023 tarih ve 3393376 sayılı yazısı; İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 08.03.2023 tarihli raporu; Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne yazılan 24.03.2023 tarih ve 1059 sayılı yazı; Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.06.2023 tarih ve 7482 sayılı kararı etüt edilmiştir. Hukuk İşleri Müdürlüğünün yazısında; “Davacı Dede Apartmanı A-B-C Bloklar Yöneticiliği vekili ..... tarafından, maliki buldukları Kütahya ili, Dumlupınar Mahallesi, Cüretli Sokak, 17.Ö.2 pafta, 2 ada ve 2 parsel üzerinde bulunan Dede Apartmanı A-B-C Blokları sitesinin faydalanması amacıyla yol açılması için imar planı değişikliği yapılması talebiyle yapmış oldukları 22.07.2022 tarihli başvurunun reddine ilişkin 22.09.2022 tarih ve 20645 sayılı işlemin iptali ve yürütmesinin durdurulması istemi ile Kütahya İdare Mahkemesi nezdinde 2022/658 Esas sayı ile açılan dava neticesinde; Kütahya İdare Mahkemesinin 2022/658 Esas 2023/388 sayılı kararıyla “davacının talebinin imar planı değişikliği niteliğinde olduğu bu nedenle konunun mevzuatla görevli ve yetkili kılınan belediyemiz meclis gündemine alınarak; ilgili kurum görüşlerine de müracaat edilmesi suretiyle belediyemiz meclisince davacının talebinin değerlendirmesi gerekirken anılan usule aykırı olarak doğrudan İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından bu yetkinin kullanılması suretiyle tesis edilen dava konusu işlemde yetki yönünden hukuka uyarlık bulunmadığı” gerekçesiyle istinaf yolu açık olmak üzere dava konusu idari işlemin iptaline karar verildiği” belirtilmiştir.

Davacı Dede Apartmanı A-B-C Bloklar Yöneticiliği vekilinin 22.07.2022 tarih ve 3267 kayıt no.lu dilekçesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.09.2022 tarih ve 20645 sayılı yazısı ile cevap verilmiştir. Söz konusu yazıda talep konusu müracaatla ilgili olarak devam eden bir sürecin olduğu; bu kapsamda konuyla ilgili olarak İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne görüş sorulduğu ve halen cevap gelmediği vb. hususlar belirtilmiş olup, imar planı değişikliği talebi reddedilmemiştir. Söz konusu yazının ilgili kısmı; “...Siner Mahallesi, 2 ada, 3 parselin 1. Derece Arkeolojik Sit sınırları dışında kalan bölümünde düzenli yapılaşmaya uygun büyüklükte bir alan kalmaması ve söz konusu bölgede parselasyon işlemleri tamamlandıktan sonra sit sınırlarının değiştirilmesi nedeniyle ortaya çıkan ulaşım ile ilgili problemlerin çözümlenebilmesi bakımından Siner Mahallesi, 2 ada, 3 parselin 1. Derece Arkeolojik Sit sınırları dışında kalan bölümünün de Hazine taşınmazlarıyla trampaya konu olup olamayacağı konusunda Kütahya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne görüş sorulmasından sonra konunun değerlendirilmesi, uygun görülmüştür. Bu kapsamda 22.08.2022 tarih ve 17125 sayılı yazımızla konuya ilişkin İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup; halen cevap gelmemiştir.” şeklindedir. Kaldı ki Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde 8. madde “(1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.” hükümleri bulunmaktadır. Dolayısıyla, gerekli durumlarda imar planı değişikliği konusunda ilgili kurum ve kuruluşlardan görüşlerin alınması mevzuat gereği olup; bu da belirli bir süre almakta ve imar planı değişikliği konularının idarelerin karar mercilerine sunulması sürecini uzatabilmektedir.

Siner Mahallesi, 2 ada, 3 parselin 1. Derece Arkeolojik Sit sınırları dışında kalan bölümünün de Hazine taşınmazlarıyla trampaya konu olup olamayacağı konusunda Kütahya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 06.02.2023 tarih ve 3411863 sayılı yazısı ekinde iletilen Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 20.01.2023 tarih ve 3393376 sayılı yazısında “...söz konusu parselin 1. derece arkeolojik sit alanında kalan kısmının Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınmak suretiyle ifraz (ayırma) edilmesi ve yeni oluşacak parsel numarası ile

birlikte hazine taşınmazları ile trampası için maliklerince Bakanlığımız Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne başvurulması halinde trampasının ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilebileceği...” belirtilmiş olup; söz konusu taşınmazın 1. Derece Arkeolojik Sit sınırları dışında kalan bölümünün Hazine taşınmazlarıyla trampaya konu olup olamayacağı konusunda herhangi bir değerlendirme yapılmadığı görülmüştür.

Siner Mahallesi, 1702 pafta, 2 ada, 3 parselin bulunduğu yapı adası çevresinde daha önceki yıllarda onaylanan imar planında söz konusu bölgede 7 ve 10 m. genişlikte yol alanları bulunmakta olup, imar planına göre 18. madde imar uygulaması da yapılarak parsellasyon işlemleri sonucunda bu yol alanları kamu eline geçmiştir. Ancak daha sonra Koruma Bölge Kurulu tarafından farklı tarihlerde 1. Derece Arkeolojik Sit sınırlarının değiştirilmesi ve söz konusu yol alanlarını da içerecek şekilde sit sınırlarının konut alanlarına doğru genişletilmesi sonrasında imar planındaki yollar kesintiye uğrayarak bahse konu yol çıkmaz sokak haline gelmiştir. Siner Mahallesi, 2 ada, 3 parsel maliklerinin 24.06.2020 tarih, 2672 kayıt no.lu dilekçesinde; parsellerinin 1. derece Arkeolojik Sit Alanı dışında kalan bölümüne inşaat ruhsatı verilmesi ya da aynı vasıflara ait olmak üzere Belediyece başka arsa tahsis edilmesi talep edilmiştir. Dede Apartmanı A-B-C Bloklar Yöneticiliği vekilinin 22.07.2022 tarih, 3267 kayıt no.lu dilekçesinde ise; Dumlupınar Mahallesi, Cüretli Sokak üzerinde yer alan 2 ada, 2 parselde bulunan sitede ikamet eden vatandaşların daha önce kullandıkları yolun çıkmaz sokak haline gelmesi nedeniyle yaşadıkları ulaşım ile ilgili problemlerin çözülmesi talep edilmiştir. Dede Apartmanı A-B-C Bloklar Siner Mahallesi, 1702 pafta, 2 ada, 2 parsel üzerinde yer almaktadır. Yol yapılması amacıyla kendi parsellerinin dışında olacak şekilde; komşu parselde bulunan 2 ada, 3 parsel alanında yol alanı düzenlenmesi talep edilmektedir.

Siner Mahallesi, 1702 pafta, 2 ada, 3 parsel numaralı taşınmaz (2.389 m<sup>2</sup>) özel mülkiyete ait olup, parsel alanının bir bölümü imar planında TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, Ayrık nizam 4 kat konut lejantlı alanda ve bir bölümü de 1. derece Arkeolojik Sit Alanı (Siner Kocahöyük Tümülüsü) lejantlı alanda kalmaktadır. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2019 tarih, 5458 sayılı kararıyla uygun görülmüş ve Belediye Meclisinin 02.10.2019 tarih, 297 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelikte; 4. madde “(1) Sit alanlarından, I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ile I. derece doğal sit alanı olarak tescil edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu yerlerde kalan ve Bakanlık tarafından her yıl belirlenecek trampa programlarına alınan yerlerde bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar Hazine taşınmazları ile trampa edilebilir.” hükmü bulunmaktadır. Siner Mahallesi, 2 ada, 3 parselin 1. derece Arkeolojik Sit Alanında kalan bölümünde koruma amaçlı imar planı bulunduğundan, taşınmazın bu bölümü Hazine taşınmazlarıyla trampaya konu olabilecektir. Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.06.2023 tarih ve 7482 sayılı kararı ile 2 ada, 3 parselin ifrazına yönelik hazırlanan değişiklik krokileri uygun görüldüğünden söz konusu parselin konut alanında kalan bölümü ile sit alanında kalan bölümü ifraz edilerek ayrılmıştır.

Siner Mahallesi, 2 ada, 3 parselin 1. Derece Arkeolojik Sit sınırları dışında kalan bölümü 1.225,39 m<sup>2</sup> olup, bu kesimde nazım imar planında gelişme konut alanları-alçak yoğunluk (ort. brüt yoğ. 175 kişi/ha., ort. net yoğ. 220 kişi/ha.), uygulama imar planında ise 3 m. ön ve yan bahçe alanlı, TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, Ayrık nizam 4 kat konut lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu bölgede ulaşım ile ilgili problemlerin çözümlenebilmesi bakımından parsel alanında yol alanı düzenlenmesi ve yol alanından geriye kalan parsel alanında yapılaşmaya uygun ölçülerde bina derinliğini sağlayabilecek şekilde bahçe mesafelerinin düzenlenmesi gerekmektedir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. Nazım imar planının dokusu, ölçeği ve gösterim tekniği bakımından, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit 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. Kamu yatırımları ile ilgili alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Siner Mahallesi, 2 ada, 3 parselin 1. Derece Arkeolojik Sit sınırları dışında kalan konut alanı bölümünde; imar planında bulunan ada ayırma çizgisinin iptal edilmesi, batı kesimde 6 m. genişlikte yol alanı düzenlenerek bu yol üzerinde parsel ön cephesinin belirlenmesi (cephe işareti konulması); 6 m.'lik yol alanından sonra geriye kalan parsel alanında yapılaşmaya uygun ölçülerde bina derinliğini sağlayabilmek için kuzey ve güney kesimde 5 m., batı kesimde 3 m., doğu kesimde 2 m. bahçe alanları belirlenerek bina taban alanının oturabileceği maksimum alanların planda gösterilmesi; imar planı değişikliği öncesinde parsel alanında KAKS: 1.40'ın belirlediği toplam inşaat alanı miktarı değişmeden (mevcut yoğunluk aynı kalacak şekilde) yeni oluşacak parsel alanında KAKS: 1.96 şeklinde düzenlenmesi; Blok nizam 4 kat, TAKS aranmayacaktır, yapılacak binada çatı piyesi, mansard çatı, teras çatı vb. yapılamaz; yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA  
Başkan

Banu AKALINOĞLU  
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI  
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR