

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.10.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Mecidiye Mahallesi, 11 pafta, 26 no.lu ada alanında Belediye Meclisinin 06/09/2023 tarih ve 299 sayılı kararı ile onaylanan 3412 no.lu imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde gelen itirazların değerlendirilmesi, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

25.09.2023 tarih, 4024 kayıt nolu, 26.09.2023 tarih, 4045 kayıt nolu, 29.09.2023 tarih, 4076 kayıt nolu, 09.10.2023 tarih, 4196 kayıt nolu, 13.10.2023 tarih, 4299 kayıt nolu dilekçeler etüt edilmiştir. Mecidiye Mahallesi, 11 pafta, 26 no.lu adada imar planında bulunan Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alanda; yol alanları ve Pazar Alanı (Yençok: 6.00 m., TAKS-KAKS aranmayacaktır) lejantlı alan düzenlenmesi, "Pazar alanında yönetimle ilgili idari tesisler yapılabilir, bu tesisler için Yençok: 4.00 m. ve büyüklüğü maksimum 250 m2 olacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik 3412\_A no.lu nazım ve 3412 no.lu uygulama imar planı değişikliği Belediye Meclisinin 06/09/2023 tarih ve 299 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu dilekçelerle imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir.

4024 ve 4045 kayıt nolu dilekçelere ilişkin olarak; bu dilekçelerde 26 nolu adanın geneli için itiraz edilmiş, herhangi bir parsel numarası belirtilmemiştir. Söz konusu dilekçelerde alanın mevcut konut kullanımının devam ettirilmesi vb. hususlar belirtilmektedir. Daha önce Pazar alanı olarak kullanılan Alipaşa Mahallesi, 56 ada, 11 parselin bulunduğu alan Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.09.2022 tarih, 6992 sayılı kararı ile uygun görülen ve Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih, 364 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliğiyle Meydan alanına dönüştürülmüş ve yeni Pazar alanı olarak Mecidiye Mahallesi, 25 ve 37 no.lu adalar bölgesindeki alan belirlenmiştir. Yeni pazar alanının yüzölçümü itibariyle daha önceki pazar alanında faaliyet gösteren esnaflara ait tezgah sayısını karşılamadığı görüldüğünden bu pazar alanının güneyindeki 26 nolu ada alanında ilave pazar alanı düzenlenmesine yönelik 3412 nolu imar planı değişikliği yapılmıştır. Yeni pazar alanı ile ilave pazar alanı arasında imar planında yaklaşık 9 m. genişlikte yol alanı bulunmaktadır. Pazar kurulan günlerde bu yol üzerinde de pazar tezgahlarının açılabilmesi, bu yolun her iki tarafında yapılacak pazaryeri binaları arasında bütünlük sağlanabileceği, yaya ve taşıt geçişine engel olmayacak şekilde söz konusu yolun üzerinin de çatı örtüsüyle kapatılabileceği vb. hususlar da değerlendirilerek 26 nolu adada pazar alanı belirlenmiştir. Düzenlenen ilave pazar alanıyla birlikte tezgah sayısı için yeterli yüzölçümünün sağlandığı görülmektedir.

4076 kayıt nolu dilekçeye ilişkin olarak; Mecidiye Mahallesi, 26 ada, 4 ve 16 parsel numaralı taşınmazlar yönüyle itiraz edilmiştir. Söz konusu dilekçede alanın mevcut konut kullanımının devam ettirilmesi, imar planı değişikliğine ilişkin herhangi bir bilgilendirme yapılmadığı vb. hususlar belirtilmektedir. İmar planı değişikliği öncesinde 4 nolu parselin büyük bölümü imar planında yol alanında kalmakta, bir bölümü ise Bitişik nizam 3 kat konut alanında kalmaktadır. 16 nolu parselin büyük bölümü Bitişik nizam 3 kat konut alanında kalmakta, bir bölümü ise yol alanında kalmaktadır. Taşınmazlar şuyuludur. 3412 no.lu imar planı değişikliği Belediye Meclisi tarafından onaylanmasından sonra 20/09/2023 tarihi ile 19/10/2023 tarihleri arasında Belediyemiz internet sayfası ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda askıya çıkarılmıştır. Ayrıca ilgili mevzuat gereği plan değişikliğine konu alanda aynı süre içerisinde tabela konulmak suretiyle bilgilendirme yapılmıştır. Yine 3194 sayılı İmar Kanunu madde 8'de "imar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur" hükmü gereği muhtarlık panosunda duyurulması için Mecidiye Mahallesi Muhtarlığına 20.09.2023 tarih ve 3103-16273 sayılı yazı gönderilmiştir.

4196 kayıt nolu dilekçeye ilişkin olarak; Mecidiye Mahallesi, 26 ada, 6, 8, 21 parsel numaralı taşınmazlar yönüyle itiraz edilmiştir. 8 nolu parsel daha önce komşu parsellerle yapılan ifraz, tevhit ve yola terk işlemleriyle 21 nolu parsel dönüşmüştür. Dolayısıyla, tapu ve kadastro kayıtlarında 8 nolu parselin sayfası kapatılmış olup; günümüz itibariyle 26 nolu adada 8 nolu parsel bulunmamakta, 6 ve 21 nolu parseller bulunmaktadır. İmar planı değişikliği öncesinde 21 nolu parsel imar planında Bitişik nizam 3 kat konut alanında kalmakta; 6 nolu parsel ise imar planında kısmen yol, kısmen de Bitişik nizam 3 kat konut alanında kalmaktadır. İtiraza konu taşınmazların Kentsel Sit Alanında kaldığı

belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazlar daha önce Kentsel Sit Alanında kalmakta iken; Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2019 tarih ve 5551 sayılı kararı ile Kentsel Sit sınırları revize edilmiştir. Bu kurul kararı sonrasında söz konusu taşınmazlar Kentsel Sit sınırları dışında kalmaktadır. Söz konusu imar planı değişikliği kentsel sit sınırları dışında yapılan bir imar planı değişikliğidir. 26 nolu adanın tamamı Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.06.2021 tarih ve 6299 sayılı kararı ile belirlenen Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde kalmaktadır. Koruma Bölge Kurulunun 28.04.2023 tarih ve 7384 sayılı kararında; etkileşim geçiş sahası içerisinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararı kapsamında hazırlanan imar planı değişikliği taleplerinin Kurula iletilmesine karar verilmiştir. Mecidiye Mahallesi, 26 nolu adada herhangi bir tescilli kültür varlığı bulunmamakta; imar planı değişikliğine konu alanın da herhangi bir tescilli kültür varlığına cephesi veya komşuluk durumu bulunmamaktadır. Dolayısıyla 3412 nolu imar planı değişikliği 664 sayılı ilke kararının kapsamına girmemektedir. Söz konusu dilekçede atfı yapılan Koruma Bölge Kurulu'nun 15.01.2011 tarih ve 789 sayılı kararı ise; 26 ada, 8 nolu parselin komşu parsellerle ifraz, tevhit ve yola terk işlemlerinin uygun olduğuna dair kurul kararıdır. Dilekçede, söz konusu taşınmazlara 54 metre mesafede boş vaziyette ve kamu hizmetine tahsis edilmiş 29 ada, 205 ve 206 parsel nolu taşınmazların olduğu, imar planında park alanı kullanımına ayrıldığı ve bu taşınmazların pazaryeri kullanımına ayrılabilmesi belirtilmektedir. Bahse konu 205 ve 206 parseller özel mülkiyete ait olup, kamu mülkiyetinde ve kullanımında değildir. Söz konusu parseller alanında imar planında Bitişik nizam 3 kat konut alanı, park ve yol alanları bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu parseller 333 envanter numaralı tescilli yapıya komşu bulunmaktadır.

4299 kayıt nolu dilekçeye ilişkin olarak; Mecidiye Mahallesi, 26 ada, 17 parsel numaralı taşınmaz yönüyle itiraz edilmiştir. Söz konusu dilekçede plan kararlarının sürekliliğinden bahsedilerek konut alanı kullanımının devam ettirilmesi vb. hususlar belirtilmektedir. İmar planı değişikliği öncesinde 17 parsel imar planında Bitişik nizam 3 kat konut alanında kalmaktadır. Yukarıda da açıklandığı üzere daha önce Pazar alanı olarak kullanılan Alipaşa Mahallesi, 56 ada, 11 parselin bulunduğu alan Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.09.2022 tarih, 6992 sayılı kararı ile uygun görülen ve Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih, 364 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliğiyle Meydan alanına dönüştürülmüş ve yeni Pazar alanı olarak Mecidiye Mahallesi, 25 ve 37 no.lu adalar bölgesindeki alan belirlenmiştir. Yeni pazar alanının yüzölçümü itibarıyla daha önceki pazar alanında faaliyet gösteren esnaflara ait tezgah sayısını karşılamadığı görüldüğünden bu pazar alanının güneyindeki 26 nolu ada alanında ilave pazar alanı düzenlenmesine yönelik 3412 nolu imar planı değişikliği yapılmıştır. Yeni pazar alanı ile ilave pazar alanı arasında imar planında yaklaşık 9 m. genişlikte yol alanı bulunmaktadır. Pazar kurulan günlerde bu yol üzerinde de pazar tezgahlarının açılabilmesi, bu yolun her iki tarafında yapılacak pazaryeri binaları arasında bütünlük sağlanabileceği, yaya ve taşıt geçişine engel olmayacak şekilde söz konusu yolun üzerinin de çatı örtüsüyle kapatılabilmesi vb. hususlar da değerlendirilerek 26 nolu adada pazar alanı belirlenmiştir. Düzenlenen ilave pazar alanıyla birlikte tezgah sayısı için yeterli yüzölçümünün sağlandığı görülmektedir.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Mecidiye Mahallesi, 11 pafta, 26 no.lu ada alanında Belediye Meclisinin 06/09/2023 tarih ve 299 sayılı kararı ile onaylanan 3412\_A no.lu nazım ve 3412 no.lu uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde gelen itirazlar, **uygun görülmemiştir.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA  
Başkan

Banu AKALINOĞLU  
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI  
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR