

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 14.08.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 536 ada, 10 parsel, 804 ada 29 parsel, 546 ada 5-6 parseller alanında imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

02/05/2024 tarih, 1615 gelen kayıt no.lu dilekçe ile "Mülkiyetimizde bulunan İlimiz Merkez, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 91 pafta, 536 ada,10 parsel numaralı, taşınmaz mallımız ekli haritada görüldüğü şekilde imar planı tadilatı talebimiz,536 ada 10 nolu parselimizin tapu alanı 1110.00 m2 dir. Ek-1 haritada görüldüğü şekilde 729.92 m2 yola terk edilerek yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir. Bu yola terk edilen alan parselimizin %6990 kısmına denk gelmektedir. 536 ada 21 nolu parselin olduğu yerde yolun genişliği Ek-2 haritada görüldüğü üzere 19,64 metre gelmektedir. Parselimizin bulunduğu Akoluk sokak tarafındaki yolun genişliğinin Ek-2 haritadaki talebimize göre tadilatın yapılması ve parselimizin park tarafındaki cephesine bahçe mesafesi bırakmadan yapılaşmaya gidilmesi, 546 ada 6 no.lu 13.23 m2 Kütahya Belediyesine ait parselin bedelsiz olarak hisselerimiz oranında verilerek tadilatın yapılarak mağduriyetimizin giderilmesini talep ediyoruz. Gereğini arz ederim." Şeklinde. İlgili imar planı değişikliği dilekçesi etüt edilmiştir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 03.07.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 536 ada, 10 parsel, 804 ada 29 parsel ve 546 ada 5-6 parseller alanında imar planı değişikliği ile takas- trampa v.b işlemleri yönlerinden Emlak ve İstimlak Müdürlüğünden ve kamulaştırmasız el atma davaları konusu yönlerinden Hukuk İşleri Müdürlüğünden görüş alındıktan sonra konunun değerlendirilmesi uygun görülmüştü. Hukuk İşleri Müdürlüğünün 02.08.2024 tarihli 980 sayılı yazısı ile ; "... Bu şekli hukuken imkan olmamakla birlikte taşınmaz maliki tarafından kamulaştırmasız el atma davası açılması durumunda Belediyemizde kayıtlı işlem süreçleri gözetildiğinde hukuki yarar yokluğu sebebiyle açılan davanın reddedileceği değerlendirilmektedir." Şeklinde. Hukuk İşleri Müdürlüğünün 02.08.2024 tarihli 980 sayılı yazısı ve Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 05.08.2024 tarihli 2385 sayılı yazısı etüt edilmiştir.

Yürürlük İmar Planında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 536 ada 10 parsel; bir bölümü yol, bir bölümü pasif yeşil alanda bir bölümü konut alanında (h=6 kat ve 27.70 metre x 10.98 metre (kitle ölçülerinin birebir uygulanacağı) park tarafında 2 ve 2.10 metre diğer kesimlerde 5 metre çekme mesafeli) , Kütahya Belediyesi Mülkiyetinde olan 546 ada 6 parsel (13.23 m2) konut alanında (h=6 kat ve 27.70 metre x 10.98 metre (kitle ölçülerinin birebir uygulanacağı) park tarafında 2 ve 2.10 metre diğer kesimlerde 5 metre çekme mesafeli), 804 ada 29 parsel konut alanında (h=6 kat ve 27.70 metre x 10.98 metre (kitle ölçülerinin birebir uygulanacağı) park tarafında 2 ve 2.10 metre diğer kesimlerde 5 metre çekme mesafeli), 546 ada 5 parsel konut alanında (h=6 kat ve 27.70 metre x 10.98 metre (kitle ölçülerinin birebir uygulanacağı) park tarafında 2 ve 2.10 metre diğer kesimlerde 5 metre çekme mesafeli) ve az bir kısmı yol alanında kalmaktadır.

Belediye Meclisimizin 05/01/2016 tarih ve 29 sayılı kararıyla; 546 ada, 6 nolu parsel alanının bir bölümünü de içine alacak şekilde, yol alanında genişletilerek, Blok Nizam 6 kat lejandının iptal edilerek, h=6 kat ve 27.70 metre x 10.98 metre olacak şekilde (kitle ölçülerinin birebir uygulanacağı) kitlenin belirlenmesi, park tarafında 2 ve 2.10 metre diğer kesimlerde 5 metre olacak şekilde bahçe alanlarının (çekme mesafelerinin) düzenlenmesi, cephe işaretinin 10 metrelik yol tarafında düzenlenmesi " Plan değişikliğindeki konut alanı 681 m2 yi geçemez. 5 metrelik bahçe alanlarında maksimum=1,5 metre kapalı çıkma yapılabilir." şeklinde plan notunun düzenlenmesi..., Plan değişikliğinin yürürlüğe girmesinden sonra, 546 ada, 6 nolu parsel alanındaki Belediye Mülkiyetinde bulunan konut sahasının; 536 ada, 10 numaralı parselin yolda kalan kısmı ile bedel ve miktar farkı gözetmeksizin trampa edilmesi, uygun görülmüştü. Bahse konu; 2582_1,2 ve 2582_A işlem numaralı Plan Değişiklikleri askı süreleri tamamlanmış olup yürürlüğe girmiştir.

Belediye Meclisimizin 05/01/2016 tarih, 29 sayılı kararıyla yapılan imar planı değişikliğinden önce, Blok Nizam 6 katlı konut alanında, toplamda yaklaşık 1.634 m2 inşaat alanı bulunmaktaydı. 2582_1,2 ve 2582_A işlem numaralı İmar Planı değişikliğiyle, kitle gösterimi yapılarak konut alanında toplamda yaklaşık 2.519 m2 inşaat alanı düzenlenmiştir. Belediye Meclisimizin 05.01.2016 tarih, 29 sayılı kararıyla onaylanak, yürürlüğe giren söz konusu imar planı değişikliğinde; konut alanı, 135 m2 yol alanı azalacak şekilde genişletilerek, konut alanında yaklaşık 885 m2 toplam inşaat alanı artmıştır.

3194 İmar Kanunu'nun Ek Madde 8 de; "*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.*" Yer almıştır. İmar Planı Değişikliğine Dair Deęer Artış Payı Hakkındaki Yönetmelikte parsel bazında yoğunluk artışı yapılamayacağı açıklanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre; artan yoğunluk karşılığı, gerekli sosyal teknik altyapı alanlarının ayrılması gerekmektedir. Mevcut İmar Planındaki yapı yoğunluğu 2.519 m2 iken Talep edilen İmar Planı Değişikliği ile; yapı yoğunluğu yaklaşık 4027 m2 olmaktadır. Talep edilen İmar Planı Değişikliği ile yapı yoğunluğu 1.508 m2 artmakta olup, 181 m2 yol alanı azalmaktadır. İmar planı değişikliği talebiyle bahse konu 2 metrelik bahçe mesafesinin kaldırılması sonucunda park alanına bitişik yapılaşma olacak, bahse konu alan ile ilgili yapı ve nüfus yoğunluğu artacaktır.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi 536 ada, 10 parsel, 804 ada 29 parsel ve 546 ada 5-6 parseller alanında söz konusu imar planı değişikliği talebi yukarıda açıklanan nedenlerle **uygun görülmemiştir.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ