14

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.09.2016 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisimizin 02.08.2016 tarih, 261 sayılı kararıyla, Siner Mahallesi, J24A11B-12A-12D paftalarda onaylanan 2643, 2643_A nolu imar planı değişikliğine; askı süresi dahilinde yapılan itirazlar, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

09.09.2016 tarih, 3831 kayıt nolu dilekçe etüd edilmiştir. Söz konusu dilekçeyle; ....imar planlarının hazırlanmasında ana ilke ve prensipler olduğu belirtilen hususlar açıklanarak; yapılan plan değişikliğinde bu hususların hiç birisinin makul bir şekilde incelenmediği, bu prensiplerin hiç birisine riayet edilmediği, belirtilmiştir. Yapılan plan değişikliğinde İmar Kanunu ve Yönetmeliğine aykırı olan teknik hususlar kısmında; imar planı değişikliği öncesi imar planı durumu, bitişik bölgedeki konut alanlarında TAKSın 0.40 KAKS'ın 1.40, hmax: 12.50 (4 kat) olduğu, 02.08.2016 tarihli Belediye Meclis kararı ile onanan imar planı değişikliğinde özetle neler olduğu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 14 Haziran 2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26.ıncı Madddesinde neler yazdığı, hususları belirtilmiştir. İmar planı değişikliği incelendiğinde denilen kısımda; Mülkiyet yapısı açısından belli kişilere ciddi rant sağlandığı ,sadece bir şirketin yaklaşık 260.000 m2 tapuda yeri olduğu ve kamu yararı amacı gütmediği, artan nüfusun ihtiyacına yönelik olan sosyal ve teknik alt yapı alanları standartları konusunda herhangi bir iyileştirme yapılmadığı ve sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi ilkesine de uyarlılığı bulunmadığı, Sanayi ve Ticaret Alanının plan tadilatı yapılarak konut, ticaret alanına dönüştürülmesi, yençok 45 metre TAKS: 0.25 KAKS: 1.40 (yapılaşma hakkının % 100 konut kullanılabileceği şeklinde lejandın yoğunluk hesabının yapılmadığı , 45 metre yüksekliğinin bölgenin (bölgede en yüksek 12.50 m) hatta Kütahyanın tamamında böyle bir yükseklik olmadığından silüeti bozduğu, kişiye özel plan tadilatı yapıldığı, planın adil olması ilkesinden uzaklaştırıldığı bu sebeple kat adedi veya bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle yapılır maddesinin göz ardı edildiği, ...Yönetmeliğin 26. Maddesinin özüne tamamen ve açıkça aykırı olduğu , bu bölge en büyük malik tarafından önce Sanayi Alanlı imar planlı yapıldığı , sonra sanayi alanına KDKÇA ve Ticari Tesisler ilave edildiği, şimdi de konut alanı yapıldığı, kişiye özel plan tadilatı yapıldığı halde Belediye Gelirler Kanununa göre Meclis Kararında belirtilen inceleme ücretinin alınmadığı, Belediyenin zarara uğratıldığının görüldüğü , açıklanmıştır. Sonuç ve İstek kısmında ise ...yapılan plan değişikliğinde Anayasaya, yasalara, kesinleşmiş ve yol gösteren Yüksek Yargı kararlarına aykırılık görüldüğü, plan değişikliğinin şahsa özel plan değişikliği olduğu şüpheleri taşındığı, üstelik kamu menfaatinin güdülmediği, konuları belirtilmiştir.....itiraz edildiği , yapılan bu değişiklikten dönülmesinin talep edildiği, belirtilmiştir.

01.09.2016 tarih, 3703 kayıt nolu dilekçe etüd edilmiştir. Söz konusu dilekçeyle; 1. inci maddede: 2954 nolu parselin batı kısmında mevcut Ağaçköy yolu olduğu, doğu kısmında yeni 15 metrelik yolun açıldığının görüldüğü , ...ilgili Karayolları Yönetmeliği gereği hem parselin hem de komşu parsellerin kavşak mesafesini sağlamadığı, dolayısıyla Afyonkarahisar yolundan mevzuata göre hiçbir şekilde parsele giriş olanağının kalmadığı, bunun düzeltilmesi istendiği, açıklanmıştır. 2. inci maddede: İmar planı değişikliğiyle belirlenen; Ayrık Nizam Yençok 45 metre (ticaret + konut) TİCK, TAKS: 0.25 KAKS: 1.40 (yapılaşma hakkının % 100 konut kullanılabileceği) min parsel cephe ve derinliğinin 40 metre min. parsel büyüklüğü 2000 m2 lejandlarının aynı şekilde 1743 ve 2954 nolu parsellerde de uygulanması , hususları açıklanarak, imar planı değişikliğine itiraz edilmiştir.

09.09.2016 tarih, 3831 kayıt nolu dilekçedeki konular ilgili olarak; Dilekçede de belirtildiği üzere, bitişik bölgedeki konut alanlarında uygulama imar planlarında yer alan ve yoğunluğu belirleyen, KAKS (EMSAL)=1.40 değeri; yapılan plan değişikliği alanındaki TİCK (ticaret+konut) sahalarında da aynen kullanılmıştır. İmar planı değişikliği yapılan alanda; (iptal edilen) uygulama sonrası 2.66 ha.lık Kütahya Belediyesine, 2.35 ha.lık Maliye Hazinesine ait imar parseli taşınmazların bulunduğu, tesbit edilmiştir. Görülüyor ki mülkiyeti Kamuya ait alanlardan da imar parseli sahaları oluşturulacaktır. Yalnızca bir şirkete ait kadastral parsellerin toplam alanı 25 ha.

kadarken, plan değişikliğindeki söz konusu bölgede diğer kadastral parsellerin toplamı ise 60 ha.ı bulmaktadır. Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2011/1018 nolu Kararıyla; bölgede yapılan 18. Madde İmar Uygulaması iptal edilmişti. Bu sırada, Kütahya Yeni Çevre Yolu Projesi güzergahının Karayollarınca kesinleştirilmesine müteakip, 08.07.2011 tarihli Belediye Meclisi oturumunda; söz konusu Yeni Çevre Yolu Projesi güzergahı çevresinde kontrol amaçlı, yapı yasağı getirilmesi ve yapılaşmaya esas tüm işlemlerin durdurulması v.b uygun görülmüştü. Bu bölgeden de Kütahya Yeni Çevre Yolu Projesi güzergahı geçtiğinden ve proje kavşak alanı bulunduğundan, bölgede imar planı değişikliğinin yapılması, zorunlu hale gelmiştir. Genel planlama yaklaşımlar açısından etüd edilerek, bölgenin; konut , ticaret, kdkça gelişimine uygun olması görüldüğünden sanayi alanları *iptal edilmiştir. İlgili koşullar da belirtilerek 18. Madde İmar Uygulamasının yapılması söz konusu* 02.08.2016 tarihli, Belediye Meclis Kararında belirtilmiştir. Dolayısıyla kadastral parsel bazında uygulama yapılabilmesinin önü kesilmiştir. İmar planı değişikliğinin hazırlanmasında, ilgili olan iki Kuruma görüş sorulmuştur. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 23.06.2016 tarih, E.152461 sayılı yazılarında belirtilen Yeni Çevre Yolu, kavşak alanıyla ilgili ve diğer tüm hususlar imar planı değişikliğine aktarılmıştır. Altyapı ile ilgili olarak ta Su ve Kanalizasyon İşleri Müdürlüğünün 28.07.2016 tarih, E.1342 sayılı yazılarında bir proje ve yatırımın bulunmadığı, açıklanmıştır. İmar planı değişikliğinin genel bir değerlendirme yapılarak talep üzerine hazırlanmadığı, bu nedenle imar planı değişikliği yapılan alanda parsel maliklerinin hiç birisinden imar planı değişikliği inceleme ücretlerinin alınmaması , bahse konu 02.08.2016 tarihli, Belediye Meclis Kararında uygun görülmüştür. **01.09.2016 tarih, 3703 kayıt nolu dilekçenin 1.inci maddesindeki konular ile ilgili olarak;** İmar planı değişikliği hakkında Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınmıştır. Karayolu bölgesinde imar planı değişikliğinde ve değişiklik öncesi yan (toplayıcı) yollar bulunmaktadır. Parsellerin bulunduğu söz konusu sahada plandaki 15 ve 25 metrelik yollar yan yolla birleşmekte olup; Karayoluyla herhangi bir bağlantısı bulunmamaktadır. Yani Karayolundan direk giriş söz konusu değildir. Bu nedenle Yönetmelikte belirtilen kavşak mesafesine zaten bakılmayacaktır. Açıklanan tüm bu nedenlerden dolayı; **09.09.2016 tarih, 3831 kayıt nolu dilekçeyle yapılan itiraz konuları ile 01.09.2016 tarih, 3703 kayıt nolu dilekçenin 1.inci maddesindeki itiraz konusu uygun görülmemiştir.**

01.09.2016 tarih, 3703 kayıt nolu dilekçenin 2.inci maddesindeki konular hakkında ise: 1743 ve 2954 nolu parsellerin bulunduğu imar adasında; imar planı değişikliğinde, 18. Madde İmar Uygulamasına katılmayacak olan 1743 nolu parselde "KDKÇA ve Ticaret Alanı TAKS: 0.35 Hmax: 8.50 m. (2 kat) Serbest Nizam" lejandı,yine 18. Madde İmar Uygulamasına katılmayacak olan 1745 nolu parselde "Özel Spor Tesisleri E=0.30 h: 9.50 Serbest Nizam" lejandı, bu parsellere bitişik 18. Madde İmar Uygulaması Yapılacak sahalarda ise "KDKÇA ve Ticaret Alanı TAKS 0.50 KAKS 1.00 Hmax: 8.50 m. (2 kat) Serbest Nizam" lejandlı sahalar yer almıştır. Söz konusu imar adasının tamamında; Ayrık Nizam Yençok 45 metre TAKS: 0.25 KAKS:1.40 (yapılaşma hakkının % 100 konut kullanılabileceği) , min parsel cephe ve derinliği : 40 metre min. parsel büyüklüğü: 2.000 m2 *lejandlarıyla TİCK (Ticaret +Konut) alanlarının düzenlenmesine ilişkin uygulama imar planı* değişikliği ve ilgili nazım imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması**, hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Nuri ÇETİN
Başkan

Pınar AKBULUT
Raportör

Murat HASER

Azime Nur
AKTAŞ AKALIN

BULUNMADI

Serda BALYILDIZ