

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 Maddesinde 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 gütmeyeceği, 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, yavaş 45 metre TAKS: 0.25 KAKS: 1.40 (yapılaşma hakkının % 100 konut kullanılabilmesi 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 yapılar 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 uğratıldığı 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 parsel giriş olanağının kalmadığı, bunun düzeltilmesi istendiği, açıklanmıştır. 2. inci maddede: İmar planı değişikliğiyle belirlenen; Ayrık Nizam Yavaş 45 metre (ticaret + konut) TİCK, TAKS: 0.25 KAKS: 1.40 (yapılaşma hakkının % 100 konut kullanılabilmesi) 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 sahaaları oluşturulacaktır. Yalnızca bir şirkete ait kadastral parsellerin toplam alanı 25 ha.