

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 27.05.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 590 ada, 26 parsel alanıyla ilgili imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 23.02.2021 tarih, 21145730 sayılı yazısıyla yapılan, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 590 ada, 26 parsel alanıyla ilgili imar planı değişikliği talebi etüd edilmiştir.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 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 kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

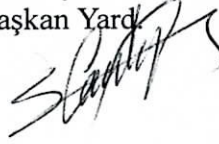
Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 590 ada, 26 parselde bulunan Eğitim Tesisleri Alanının kuzeyindeki 10 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin 2 metre olarak düzenlenmesi, yönündeki uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması**, hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ
Başkan

BULUNMADI

Süleyman ÇANKAYA
Başkan Yard.



Ruhsen KİMDALI
Raportör



Elif DEMİRELLİ

BULUNMADI

Bilal YURTTAŞ



FEVZİ ÇAKMAK
İLKÖĞRETİM OKULU

İBA
TAKS: A

10 metrelik
yaklaşma sin. SAGLIK

2 m. olarak
düzenlenmiştir.

PARK 10⁰⁰

YENÇOK: 16.00 M

EĞİTİM TESİSLERİ
ALANI

PARK

YENÇOK: 4 KAT -16.50 M.

0.40
1.50

15⁰⁰

D ÖZEL
IE ALANI
=0.25
=SERBEST

10⁰⁰

PARK

10⁰⁰

S

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 27.05.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisimizin 06.01.2021 tarih, 23 sayılı kararıyla, Siner Mahallesi, 97 ada, 2 parselde onaylanan, 3133 işlem nolu imar planı değişikliğine askı süresi dahilinde yapılan itiraz konusu, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

31.03.2021 tarih, 1295 kayıt nolu dilekçe; “ Kütahya ili merkez ilçesi Siner Mahallesi 97 ada 2 parselde, komşu parseller ile arada yol bırakılarak yapılacak imar plan değişikliğine aşağıdaki gerekçeler dahilinde itiraz ediyoruz. a) İmar plan değişikliği yapılacak parselde komşu olan, halka ait ve yapılaşmaya açık tüm parsellerde yapılaşma tamamlanmıştır. Komşu parseller ile arasına yol bırakılarak imar plan değişikliği yapılacak parsel çevresindeki tüm komşu parsellerde bina mevcuttur. İmar durumuna göre binalar şekillendirmiş ve giriş – çıkışları tanzim edilmiştir. b) İmar plan değişikliği yapılacak parselin cephe aldığı ana caddenin (İmam Gazali Caddesi) imar plan değişikliği yapılacak parselin bulunduğu tarafında, büyük oranda yapılaşma tamamlanmış söz konusu parselde kadar olan kısımda ve kuvvetle muhtemel sonrasında da bir tane bile 5 katlı yapı nizamı bulunmamaktadır. c) Mevcut imar durumunda değişiklik olmadığı veya olduğu takdirde, parselin konumu itibariyle ve İmam Gazali caddesine cephe olmasından sebep, hayatın doğal akışı gereği söz konusu parselde, İmam Gazali caddesine cephe kısmında inşa edilecek binanın veya binaların olabildiğince İmam Gazali caddesi tarafına cephesinin geniş olarak tasarlanacağını aşıkardır. Olması gerekendir, beklenendir. Talep edilen imar plan değişikliğinde , yapılaşma emsal alanı ve bahçe mesafeleri doğrultusunda, muhtemel yapılaşma ortaya konulduğunda aşıkarak nitelediğimiz durum da tespit edilebilir. Bu bağlamda ve mevcut imar durumundaki emsal oranına göre yapılaşmada imar planı değişikliği düşünülen parsel ile komşu parseller arasında yaklaşık olarak yola terk edilen kısım kadar boşluk oluşacaktır. Söz konusu parselde yine mevcut imar planına göre belirttiğimiz ön görünüm aksine bir yapılanma düşünüldüğünde ise yapılacak binalar arasında önemli bir mesafe olacağı veya parsel genelinde önemli ölçüde boş alan kalacağı da aşıkardır. Kaldı ki imar plan değişikliği gerçekleştiğinde İmam Gazali Caddesine cephe parselde bahçe mesafeleri çıktıktan sonra ve yapılaşma oranı ile kat adedine göre oluşacak kütlelerin şeklide ana hatlarıyla ortadadır. Yukarıda (c) ve (a) maddesinde açıkladığımız hususlar irdelendiğinde bu parselde imar plan değişikliği yapılmak suretiyle bırakılacak yolun komşu parseller için çok da elzem olmadığını ayrıca komşu parsellerle arada yol bırakmak suretiyle komşu parseller ile arada bırakılacak yapılaşma mesafesinin arttırıldığı izleniminin pek de gerçekçi ve faydalı olmadığını ortaya konulduğunu düşünüyoruz. Bununla birlikte (c) maddesinde değindiğimiz üzere yapılacak imar plan değişikliği ile söz konusu parselin yapılaşma emsal oranı ve kat yüksekliği göz önünde bulundurulduğunda parselin İmam Gazali caddesi tarafında adeta sur duvarı gibi kütle oluşturacak yapılaşma istemiyoruz. İtirazımızı değerlendireceklerden talebimiz yapılması düşünülen imar plan değişikliğindeki bahçe mesafeleri emsal oranı doğrultusunda parsel derinliği azalan İmam Gazali caddesine cepheli oluşacak yeni parselde ana kütle adeta şekillenmiş olan kat yüksekliği arttırılmış yapılaşmanın; Parsel komşu 3 katlı yapıların cepheleri önünde 5 katlı bir şekilde adeta sur duvarı gibi şekillenip şekillenmeyeceğinin, Halka ait ve yapılaşmaya açık imar plan değişikliği yapılacak parselde komşu tüm parsellerde yapılaşma durumunun şekillenip şekillenmediğinin ve yola terk ile oluşacak yol sayesinde oluşacak faydalardan, oluşacak ve mevcut parseller bazında istifade imkanının, İmam Gazali Caddesi üzerinde imar plan değişikliği düşünülen parselin bulunduğu tarafta bir tane bile beş kat imarlı parsel bulunmadığının, Plan değişikliği yapılacak parselde komşu olan parsellerde bina sahibi ve yakınları olarak bir yapı adası olan binalarımızın bulunduğu bölgede bina satın almadan önce çevremizdeki yapılanma özelliklerine baktığımızın, binamızın durumunu bu haliyle değerlendirerek binamızı satın aldığımızın, Belediyemizin yasal mevzuatlarına uygun olarak inşa edilen binalarımızda otururken yapılması düşünülen imar plan değişikliği ile yukarıda belirttiğimiz durumlarla karşı karşıya kaldığımızın, Göz önünde bulundurularak imzaları ile birlikte üç sayfadan oluşan itirazımızın değerlendirilmesini talep ediyoruz.” Şeklinde dir.

İmar adasındaki diğer parsellerde yapılaşmanın tamamlanmış olması, 2 numaralı parsel alanında imar planı değişikliği yapılmasına engel teşkil etmemektedir. 2 nolu parsel alanının güneyinde ve güneydoğusunda, uygulama imar planında, 20 metrelik yola cepheli Ayrık Nizam -5 katlı , Ticaret + Konut , T2 alanları bulunmaktadır. 2 nolu parsel alanının 5 kata çıkartılan bölümde imar planı değişikliği öncesinde, arka bahçelerdeki iki bina arasındaki mesafe toplamda 9.50 metre olabilecek iken, 7 metrelik yol alanı düzenlenmesiyle iki bina arası 16.75 metreye çıkartılmıştır. Aynı zamanda, kamu eline bedelsiz geçecek olan yol alan miktarı artmış olup, bu yol haricinde (TAKS: 0.40 tan) TAKS, 0.35'e düşürülmüştür. Ayrık Nizam lejandı korunmuştur. İmar planı değişikliği, alandaki arazi kotları etüd edilerek hazırlanmıştır. İmar planı değişikliğinde; kat artışı yapılan alan ada bazında düzenlenmiş olup, yapı ve nüfus yoğunlukları değişmemiştir.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı, Belediye Meclisimizin 06.01.2021 tarih, 23 sayılı kararıyla, Siner Mahallesi, 97 ada, 2 parselde onaylanan, 3133 işlem nolu imar planı değişikliğine askı süresi dahilinde yapılan itiraz; **uygun görülmemiştir.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ
Başkan

Süleyman ÇANKAYA
Başkan Yard.

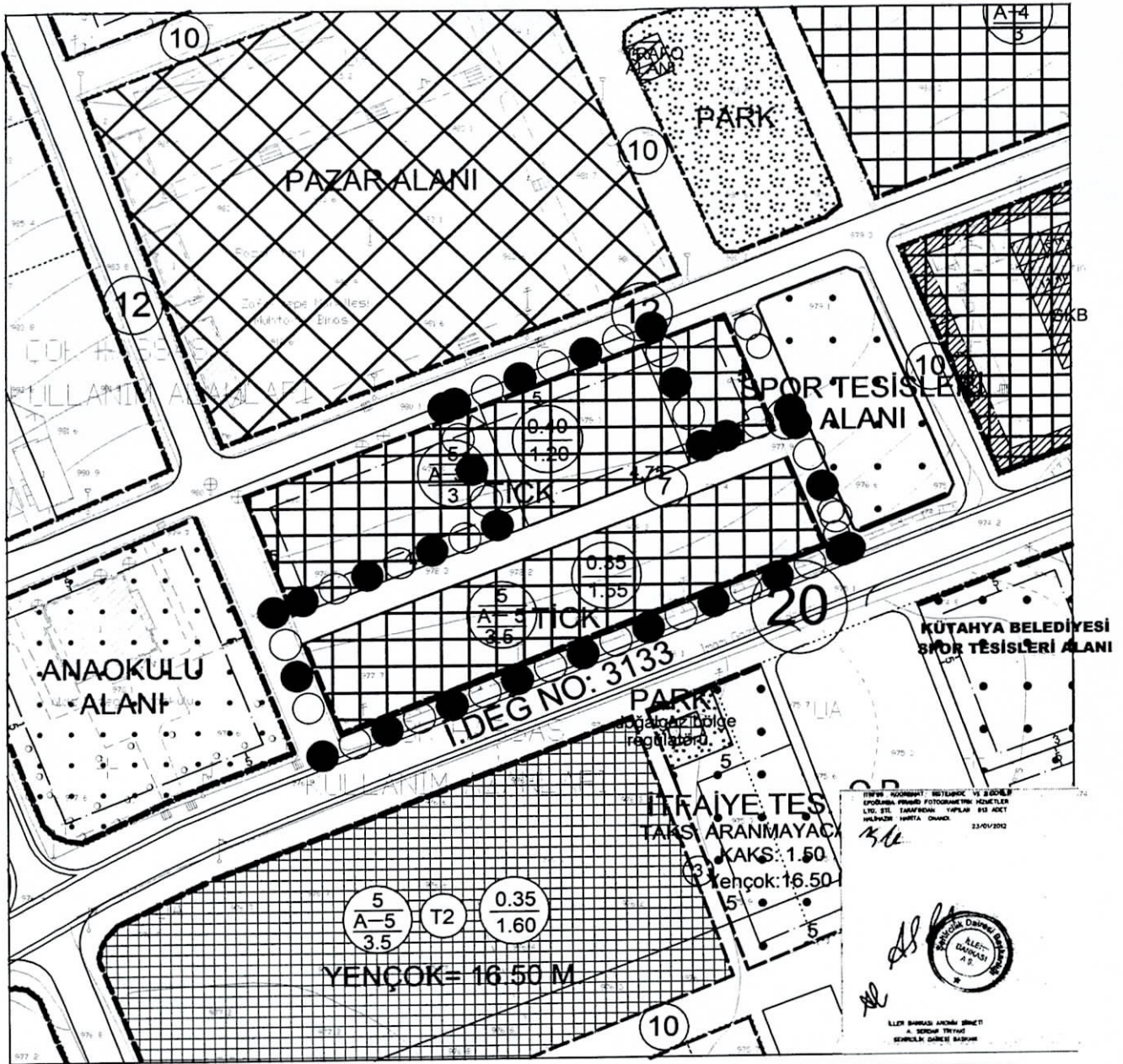
Ruhsen KÜMDALI
Raportör

BULUNMADI

Elif DEMİRELLİ

BULUNMADI

Bilal YURTTAŞ



KÜTAHYA (MERKEZ)

İMAR PAFTASI :J24A12A1D

Ö:1/1000

İ. DEĞ. NO :3133

UYG. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PİN NO: UIP-.....



MAHALLE : SİNİR

ADA: 97

PARSEL: 2

●○●○ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTU: İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ 4.75 METRELİK ARKA BAHÇE ALANLARINDA, ÇIKMA VE DİĞER KOŞULLAR AYNEN UYGULANACAKTIR. EN AZ 844 M2 LİK YOL ALANI , KAMU ELİNE BEDELSİZ OLARAK GEÇECEKTİR.

06/01/ 2021 Tarih ve 23 Sayılı Belediye Meclisi Kararı Eki Olup , ilgili Karar Doğrultusunda Tanzim Edilmiştir.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 02.06.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Siner Mahallesi, Kanal Kütahya Proje Alanı ve çevresindeki bölgede; Belediye Meclisimizin, 26.06.2020 tarih, 216 sayılı ve 05.08.2020 tarih, 239 sayılı , kararlarıyla kabul edilip onaylanan, 3066 nolu ilave imar planı ve imar planı değişikliğinin iptal edilmesi konu dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Kütahya İdare Mahkemesinin 2020/705 Esas Nolu Kararında, "... ,dava konusu ilave imar planlarının söz konusu kamu yararı kararı alınmadan, 26.06.2020 tarihli belediye meclis kararıyla, kamu yararı kararının sonuçlanması kaydıyla kabul edildiği, 05.08.2020 tarihli meclis kararıyla ise kamu yararı kararı verilmeyen ticaret alanlarının ve ilgili kentsel sosyal teknik alanlarına ilişkin bölümlerin iptal edildiği,, dava konusu 68 adet sulu mutlak tarım arazisinin yer aldığı 179.189 m2 lik alana ilişkin olarak, 5403 sayılı Kanunda öngörülen koşullar sağlanmadan ve söz konusu izin süreci devam etmekte iken , mevzuatta öngörülen usule aykırı şekilde, izin işlemlerinin tamamlanması (kamu yararı kararının sonuçlanması) kaydıyla 3066 numaralı ilave uygulama imar planı ve imar planı değişikliği ile 3066-A numaralı ilave nazım imar planı ve imar planı değişikliğinin kabul edilerek onaylanmasına ilişkin dava konusu Kütahya Belediye Meclisinin 26.06.2020 tarihli ve 216 sayılı ve 05.08.2020 tarihli ve 239 sayılı kararlarında hukuka, mevzuata, kamu yararına, planlama esasları ile şehircilik ilkelerine uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır...öte yandan; dava konusu imar planlarının ve imar planı değişikliklerinin uygulanması halinde, davacıların mülkiyet hakkının etkileneceği , dava konusu alanda yapılacak uygulamalar sonucunda maliki oldukları tarım arazileri üzerindeki tasarruf ve kullanım haklarının ortadan kalkacağı dikkate alındığında, davacılar açısından telafisi güç ve imkansız zararların doğacağı açıktır. Açıklanan nedenlerle ; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin; uygulanması halinde telafisi güç ve imkansız zararlar doğabileceğinden, yürütmesinin durdurulmasına " hususları, belirtilmiştir.

Bu bağlamda, Kütahya İdare Mahkemesinin 2020/705 Esas Nolu Kararına istinaden, Siner Mahallesi, Kanal Kütahya Proje Alanı ve çevresindeki bölgede; Belediye Meclisimizin, 26.06.2020 tarih, 216 sayılı ve 05.08.2020 tarih, 239 sayılı , kararlarıyla kabul edilip onaylanan, 3066 nolu ilave imar planı ve imar planı değişikliğinin; **iptal edilmesi uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ
Başkan



Süleyman ÇANKAYA
Başkan Yard.



~~Kararı ile inzaladım~~
~~Serda Mehmet Ekinci~~
Ruhsen KÜMDALI
Raportör



Elif DEMİRELLİ



Bilal YURTTAŞ



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 02.06.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Alayunt Mahallesi, 154 ada, 1 parsel alanıyla ilgili imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

22.01.2021 tarih, 295 kayıt nolu dilekçe; “*Kütahya İli Merkez İlçesi Alayunt mahallesinde mülkiyet tarafıma ait olan 154 ada 1 parsel numaralı taşınmazda bulunan evimin mevcut çekme mesafelerine göre plan tadilatı yapılması için gereğini arz ederim.*” şeklindedir.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 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. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, imar hatlarında, TAKS, KAKS, kat adedi değerlerinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bu bağlamda, yapı yoğunluğunu arttırmayan imar planı değişikliğinde, söz konusu kanun ve yönetmelik kapsamında, değer artışı hususu bulunmamaktadır. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, söz konusu 22.01.2021 tarih, 295 kayıt nolu dilekçe ile yapılan imar planı değişikliği talebiyle iletilen, haritadaki bina esas alınmıştır.

Alayunt Mahallesi 154 ada 1 parsel alanında, mevcut binanın korunması için kuzey bölümde; 5 metrelik ön bahçe mesafesinin binanın olduğu bölüm 1,30 metre olarak, güney bölümde; 3 metrelik yan bahçe mesafesinin binanın olduğu bölüm 1,60 metre olarak, batı bölümde; 5 metrelik ön bahçe mesafesinin binanın olduğu bölümde 3,30 metre olarak; belirlenmesi, yıkılıp yeniden yapılanmada, yeni yapı ve inşaat alanı artışı da dahil olmak üzere ilave yapı ruhsatlarında; söz konusu yan bahçe mesafesinin 3 metre, ön bahçe mesafesinin 5 metre olarak uygulanması, mevcut binanın kat adedine (2 kat) göre ruhsatlandırma işlemlerinin yapılabilmesi ; yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ
Başkan



Süleyman ÇANKAYA
Başkan Yard.



Ruhsen KUMDALI
Raportör



Elif DEMİRELLİ



Bilal YURTTAŞ



12 ⁰⁰/₀₀

8

0.25 ⁰⁰/₀₀
1.05

12 ⁰⁰/₀₀

154

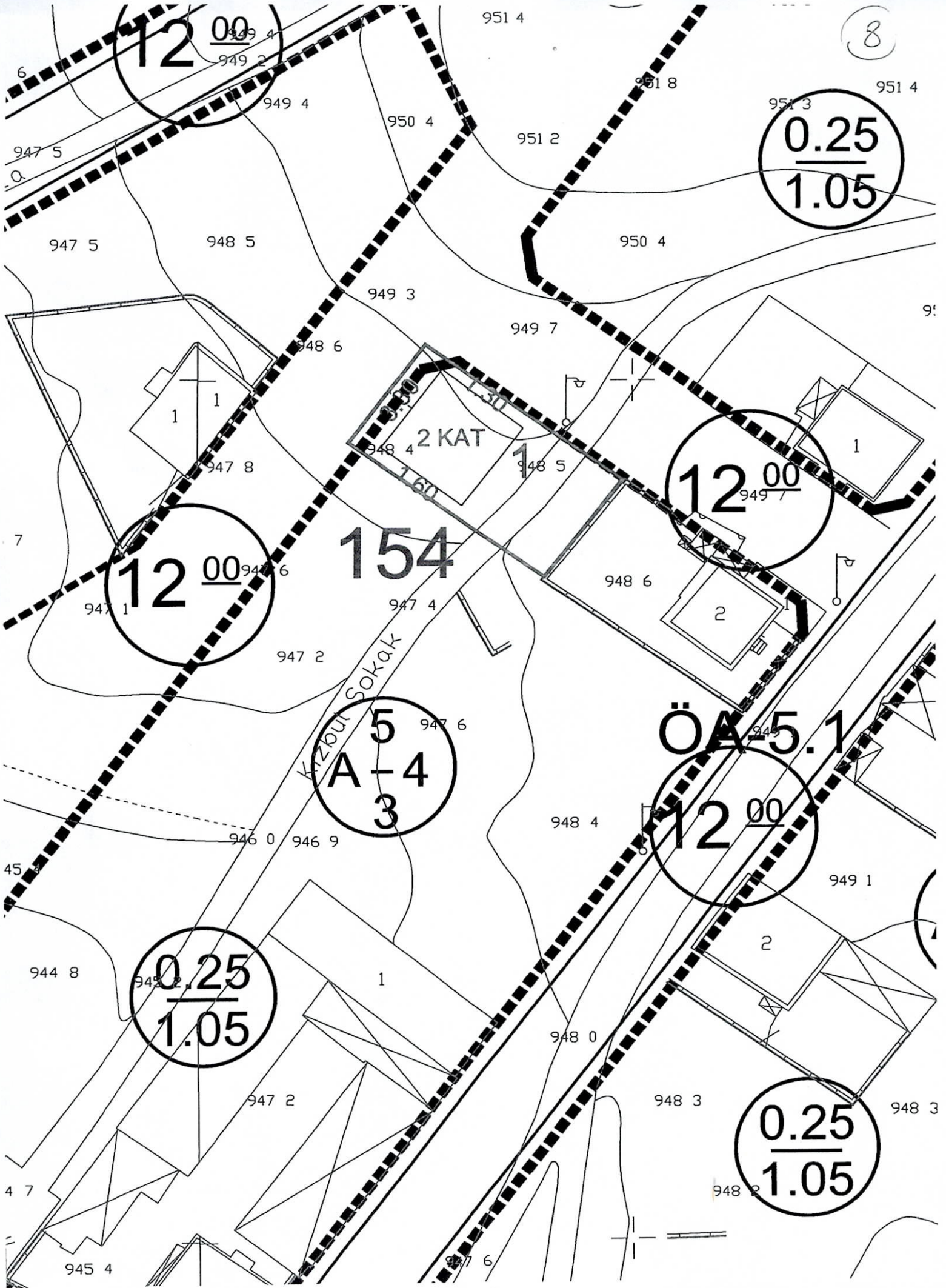
12 ⁰⁰/₀₀

5
A-4
3

ÖA-5.1
12 ⁰⁰/₀₀

0.25 ⁰⁰/₀₀
1.05

0.25 ⁰⁰/₀₀
1.05



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 02.06.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Siner Mahallesinde, Kanal Kütahya Proje Alanı ve çevresindeki bölgede; ilave imar planı ve imar planı değişikliği yapımı, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Siner Mahallesinde, Kanal Kütahya Proje Alanı ve çevresindeki bölgede; imar planı yapımına esas Kamu Kurum ve Kuruluş görüşleri alınarak, jeolojik – jeoteknik etüdler hazırlanmıştır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 31.03.2021 tarih, 1024192 sayılı yazısıyla , “.... 68 adet Sulu Mutlak Tarım Arazisi vasfında olan alanın 17,9189 hektarlık kısmında Rekreasyon amaçlı ilave imar planı yapılması işine esas, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni talep edildiği, Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 26.03.2021 tarih ve E-58125898 -230.04.02-972182 sayılı yazısı gereğince; Rekreasyon Amaçlı İlave İmar Planı yapılması uygun görülmüştür. Ayrıca 09.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğinin 12. Maddesinin 8. Fıkrası gereğince, iznin verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.” hususları , iletilmiştir.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 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 kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Aşağıda açıklanan ilave imar planı ve imar planı değişikliğinde, rekreasyon alanlarındaki parsellerle, konut alanına dönüştürülen parsellerin takas edilmesi, rekreasyon alanlarındaki diğer kalan parsellerin de Belediye ve Mücavir Alanlarımızdaki Belediyemize ait taşınmazlarla takas edilmesi veya kamulaştırılması v.b işlemlerinin yapılması, hususları; **uygun görülmüştür.**

Kanal Kütahya Proje Alanının olduğu kesimlerin rekreasyon alanları olarak planlanması, TAKS: 0.35, 1.40 – Ayrık Nizam 4 kat, TAKS: 0.35, 1.05 – Ayrık Nizam 3 kat; konut alanlarının, Belediye Hizmet Alanı (İdari , Sosyal Kültürel Tesis), Ortaokul, İbadet Yeri, Sağlık Tesisi, Park, Çocuk Bahçesi, Pasif yeşil alan, yol ve otopark sahalarının tasarlanması, plan hükümleri ve notlarının düzenlenmesi, yönlerindeki; ilave nazım ve uygulama imar planı ve imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ

Başkan

Süleyman ÇANKAYA

Başkan Yard.

Karşı Oyon ve
Şerh Metam Ekledim
Ruhşen KUMDALI
Raporör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ

PERH METNİ

Sinerjyü ile ilgili Yürütme Durdurma kararı var, Mahkeme kararına da uymak zorundayız. Mahkeme kararı, temel işlemleri iptal ettiğine göre buna ek işlemlerin yapılmasında hukuka aykırıdır.

Yeni yapılacak düzenlemenin de iptal gerekmesi lazımdır, buna uyulması önemlidir. Çünkü Mahkeme kararına uyma zorunluluğu herkesi bağlar, uymamak suçtur.

Zunadaki teklifinizin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekir.

Yeni sonuç ; düşünceiniz olumsuzdur. Neym teklif edildiği belirsiz olduğu için konu ile ilgili düşünceiniz olumsuzdur.

Saygıyla gereğini arz ederim 2.6.2021

Rulvan KUNDALI
Belediye Meclis Üyesi
İmar ve Bayındırlık Kom. Raportörü



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 02.06.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Bölcek Mahallesi, 189 ada, 1 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

23.02.2021 tarih ve 755 kayıt no.lu dilekçe etüt edilmiştir. Bölcek Mahallesi, 189 ada, 1 parsel alanında nazım imar planında kısmen yol, kısmen de T2 lejantlı alan; uygulama imar planında ise kısmen yol, kısmen de Bitişik nizam 3 kat, T2 (Talebe bağlı olarak gerektiğinde bütün katları ticari amaçla kullanılabilir (konut) yapılaşma) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parsel alanında "Akaryakıt-LPG Satış İstasyonu ile Ticari Tesisler" olarak imar planı değişikliği talep edilmektedir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 25.03.2021 tarihli raporu; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.04.2021 tarih, 832656 sayılı yazısı; İl Sağlık Müdürlüğü'nün 03.05.2021 tarih, 47682976-754-364 sayılı yazısı ve eki rapor; Kütahya Belediyesi İtfaiye Müdürlüğü'nün 14.04.2021 tarih, 158 sayılı yazısı; Kütahya Belediyesi Veteriner İşleri Müdürlüğü'nün 31.05.2021 tarih, 630 sayılı yazısı etüt edilmiştir.

İki akaryakıt-lpg istasyonu arasında mevzuatta belirlenen asgari mesafe (1000 m.) ile ilgili kendisinden önce ve sonra, aynı istikamette-yönde (Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe ölçümlerinde iki yapı arasındaki mesafe de dikkate alınarak); herhangi bir akaryakıt, lpg vb. istasyonu alanı bulunmamaktadır. Plan değişikliğine konu parsel alanı, Akaryakıt ve LPG İstasyonları ile ilgili; Kütahya imar planları plan hükümleri ve notlarında belirtilen minimum parsel genişlik ve derinlik (40'ar metre) ölçülerine, minimum parsel büyüklüğü (2.000 m2) ölçüsüne uymaktadır. Parselin yola terkten sonra geriye kalan kısmının alanı 2.198 m2, parsel cephesi 30 m.'lik yol üzerinde olmak üzere kırık hattıyla birlikte parsel genişliği toplam 45 m., parsel derinliği 70 m.'dir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde yapı ve nüfus yoğunluğu azalmaktadır.

Konu, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 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. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğiyle ilgili olarak; söz konusu kanun, yönetmelik ve ilgili mevzuatı gereği değer artış payı tespiti işleminin yapılması, **uygun görülmüştür.**

Belediye Meclisinin onama kararı tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde yapı ruhsatı alınması kaydıyla; Bölcek Mahallesi, 189 ada, 1 parsel alanında Akaryakıt ve LPG Otogaz Satış İstasyonu - Ticaret Alanı (TAKS: 0.32, KAKS: 1.00, Yençok: 8.50 m., 2 kat) lejantlı alan düzenlenmesi; parselin kuzey kesiminde 7.5 m., batı, güney, doğu ve kırık hattı olan kesimlerinde 10'ar m. yapı yaklaşma mesafesinin düzenlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu,**

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ

Başkan

Süleyman ÇANKAYA

Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI

Raporör

Elif DEMİRELLİ

Konut yapılabilir olması nedeniyle
şerh kayıyacağım

Bilal YURTTAŞ

Konut yapılabilir olması
nedeniyle şerh kayıyacağım

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 02.06.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Sultanbağı Mahallesi, 1567 ada, 1 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

28.04.2021 tarih ve 1734 kayıt no.lu dilekçe etüt edilmiştir. Söz konusu dilekçede; 1567 ada, 1 parselin yeterli derinliğe sahip olmaması nedeniyle yaşanan imar sıkıntısının giderilmesi talep edilmektedir. Sultanbağı Mahallesi, 1567 ada, 1 parsel alanında imar planında 5 m. ön bahçe alanlı, Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alan bulunmaktadır. İmar planında söz konusu 1567 ada alanında, yalnızca 1 no.lu parsel bulunmaktadır. İmar planında ada ayırma çizgisi ve 5 m. ön bahçe mesafesi bulunması nedeniyle, ifraz edilmesi halinde mevzuat gereği minimum 18 m. parsel derinliği, 36 m. ada derinliği gerekmektedir. Parselin ortalama derinlik ölçüsü 33 m.'dir.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Sultanbağı Mahallesi, 1567 ada, 1 parselde yönelik plan notu düzenlenmesi sonrasında gerçekleşecek ifraz işlemi sonucu parselde yapılabilecek toplam bina taban alanı miktarı, yapı ve nüfus yoğunluğu azalacaktır. Plan değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alan (ÖA-3) lejantlı alanda kalmaktadır. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, 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. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğiyle ilgili olarak; söz konusu kanun, yönetmelik ve ilgili mevzuatı gereği değer artış payı tespiti işleminin yapılması, **uygun görülmüştür.**

Sultanbağı Mahallesi, 1567 ada, 1 parselde yönelik olarak; "Mevzuatta belirtilen minimum parsel derinliği ölçüsü aranmadan ifraz, yapılaşma gerçekleştirilecektir." şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ

Başkan



Süleyman ÇANKAYA

Başkan Yard.



Ruhsen KÜMDALI

Raportör



Elif DEMİRELLİ



Bilal YURTTAŞ



TİCARET ALANI

F: 2.00

Yençok 4.5 m (10 kat)

İAKS aranmayacaktır

YERİ

Serbest

inmayacaktır

PARK

PYA

PARK

PARK

189/1

AKARYAKIT VE LPG OTOGAZ
SATIŞ İSTASYONU-
TİCARET ALANI

h_{max}: 21.50 m.
A-7
4,5
0.35
1.40
h_{min}. parsel cephe ve derinlik: 35 metri
min. parsel alanı: 1500 m²

9

30 00 10

6 00

B-3

B-3

12 00

5

5

5

5

5

