

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 31.05.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Evliya Çelebi Mahallesi, 620 ada, 32 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

24.03.2023 tarih ve 1302 kayıt nolu dilekçe etüt edilmiştir. Kütahya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 29.05.2023 tarih ve 6519281 sayılı, 29.05.2023 tarih ve 6521536 sayılı, 30.05.2023 tarih ve 6536759 sayılı, 30.05.2023 tarih ve 6538709 sayılı yazılarında Evliya Çelebi Mahallesi, 620 ada, 32 parsel alanında bulunan binaların Riskli Yapı olarak belirlendiği belirtilmiştir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğine ilişkin Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün 13.04.2023 tarih, 520 sayılı ve ÇİNİGAZ'ın 11.04.2023 tarih, 1187 sayılı görüş yazıları bulunmakta olup, söz konusu yazılarda olumsuz bir görüş belirtilmemiştir. Evliya Çelebi Mahallesi, 620 ada, 32 parsel alanı 3.074,45 m<sup>2</sup> yüzölçümünde olup, tek ada tek parselden oluşmakta ve parsel alanında uygulama imar planında ön bahçe mesafesi belirtilmemiş Bitişik Nizam – 4 kat konut lejantlı alan bulunmaktadır. Parselin yola bakan cephelerinde Kütahya Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Notlarınının 24. maddesinde belirtilen çevre teşekkülü uygulanmaktadır. Söz konusu Plan Hükümleri ve Notlarında; “24- Bahçe Mesafeleri; ...a) Ön bahçe mesafesi belirtilen veya belirtilmeyen parsellerde; imar adasındaki ve çevredeki mevcut yapılaşmalar esas alınarak, çevre teşekkülüne göre; ön bahçe mesafeleri uygulanabilir.” hükmü bulunmaktadır. Mevcut uygulama imar planında 32 parselin doğu tarafında 7 m.'lik yol alanı bulunmakta; batı tarafında ise 7 m.'lik yol alanı ve park alanı bulunmaktadır. Evliya Çelebi Mahallesi, 620 ada, 32 parsel alanında ada bazında kentsel dönüşüm yapılacağı esas alınarak; çevre teşekkülüne göre söz konusu parselin kuzey ve güney kesiminde 5 m. bahçe alanı, batı ve doğu kesiminde ise 0 m. bahçe alanı kabul edilerek; uygulama imar planına göre mevcut durumda 32 parseldeki yapı yoğunluğu miktarı (bodrum katlar hariç, çatı katı dahil) yaklaşık 12.500 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. Plan değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (Ö.A-3) lejantlı alanda kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde yapı yoğunluğu miktarı (bodrum katlar hariç, çatı katı dahil) 12.500 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecek şekilde düzenlendiğinden dolayı söz konusu imar planı değişikliğinde yoğunluk artışı bulunmamaktadır.

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. Söz konusu Yönetmelikte; “Madde 7 – (1) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki; ...c) İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden, ...değer artış payı alınmaz.” hükmü bulunmaktadır. Evliya Çelebi Mahallesi, 620 ada, 32 parsel içerisindeki yapılar riskli yapı olarak tespit edildiğinden ve imar planı değişikliğinde herhangi bir yoğunluk artışı bulunmadığından dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Konut alanı fonksiyonlu Evliya Çelebi Mahallesi, 620 ada, 32 parselin doğu tarafından 5 m. yola terk olacak şekilde bu kesimde yolun genişliğinin 12 m. olarak düzenlenmesi; konut alanının batı kesimde bulunan 7 m.'lik yol alanına doğru 4 m. genişletilmesi; yeni oluşacak parsel sınırlarından itibaren doğu ve kuzey kesimde 2 m., batı kesimde 0 m., güney kesimde ise 5 m. bahçe alanları belirlenerek bina taban alanının (zemin kat) oturabileceği maksimum alanların planda gösterilmesi; zemin katın üzerinde tertiplenecek 4 adet yükselen blokların maksimum taban alanı sınırlarının ve bloklar arasındaki mesafenin planda gösterilmesi; kat adedinin 6 kat olarak düzenlenmesi; yapılacak binada batı, kuzey ve doğu kesimde açık-kapalı çıkma yapılamaz, güney kesimde 1.5 metre çıkma

yapılabilir; parselin doğu kesiminde yola terk edilecek yaklaşık 337 m2 alan ile batı tarafında yoldan ihdas edilecek yaklaşık 194 m2 alanın, bedel ve alan farkı gözetmeksizin başabaş trampa edilmesi; parselin batı tarafındaki yolun, trafo alanı hariç olmak üzere, 7 m. genişlikte olacak şekilde park alanına doğru genişletilmesi; bu düzenleme nedeniyle azalan park alanına karşılık, söz konusu park alanının batı kesimde bulunan yol alanına doğru aynı miktarda genişletilmesine yönelik düzenlemeleri içeren nazım ve uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA  
Başkan

Banu AKALINOĞLU  
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI  
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR