

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.05.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Alipaşa Mahallesi, 7 pafta, 67 ada bölgesinde ve Servi Mahallesi, 19 pafta, 666 nolu adada imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Kütahya I-III Etap Uygulama İmar Planı 05.06.1986 tarih ve 76 sayılı Belediye Meclisi kararıyla onaylanmıştır. Alipaşa Mahallesi, 7 pafta, 67 nolu ada bölgesinde bulunan 6 adet adanın ve Servi Mahallesi, 19 pafta, 666 nolu adanın (toplam 7 adet imar adası) yapılaşma koşulları söz konusu yürürlükteki uygulama imar planında Blok Nizam, T2 lejantlı ve kat adetleri de 4, 5, 8, 9 kattır. (T2: Talebe bağlı olarak gerektiğinde bütün katları ticari amaçla kullanılabilir (konut) yapılaşma). Ancak, uygulama imar planında bu adalarda yapılabilecek yapı kitlelerine yönelik; cephe, derinlik ölçüsü veya TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değerlerine ilişkin herhangi bir husus belirtilmemiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 5. maddesinde “(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez...” hükmü bulunmaktadır.

Kent merkezinde yer alan bu adalarda halihazırda 4, 5, 8, 9 katlı yapılaşmalar bulunmakta ve mevcut binaların taban alanları parsel alanının tamamına oturmaktadır. Söz konusu binalar yıkılıp yerine yeni bina yapılmak istendiğinde Yönetmelik gereği Blok nizamda TAKS’in %40 olması nedeniyle mevcut binaların taban alanı ölçülerinde yeni binalar yapılamadığı görülmektedir. Söz konusu adalar 1986 yılından önce yürürlükte olan uygulama imar planında kitle gösterimiyle gösterilmiştir. 1986 yılında onaylanan uygulama imar planında da aynı kitle gösterimi korunmasına rağmen yapı nizamı Blok Nizam olarak belirtilmiştir. Bu adalarda yapılabilecek yapı kitlesine ilişkin uygulama imar planında herhangi bir cephe, derinlik ölçüsü ve TAKS değerinin belirtilmemesi nedeniyle, Yönetmelik gereği TAKS’in %40’ı geçememesinden dolayı bu durum uygulamada problemlere yol açmakta ve söz konusu adalardaki binaların yenilenmesi gerçekleştirilememektedir. Söz konusu imar adalarının oluşturduğu parselasyon işlemlerinde yol, park, otopark vb. alanlar olarak kamuya terk oranları da yüksek olup; bu adaların çevresinde imar planında Bitişik nizamlı imar adaları bulunmaktadır. Dolayısıyla, 1986 yılında onaylanan uygulama imar planında söz konusu adalardaki yapı nizamının Blok nizam olarak belirlenmesi durumunun sehven yapılan hatadan kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Sehven yapılan hatadan dolayı oluşan problemlerin giderilebilmesi için söz konusu adalara yönelik plan notu düzenlenmesi gerekmektedir.

Yukarıda açıklandığı şekilde sehven yapıldığı değerlendirilen bir hatanın giderilmesi amacıyla İdaremiz tarafından plan notu düzenlenmesini içeren imar planı değişikliği yapıldığından dolayı; aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde herhangi bir yoğunluk artışı bulunmamakta ve ilave donatı alanı ayrılması gerekmemekte; ayrıca İmar Kanunu Ek Madde 8’de ve İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik’te belirtilen değer artış payı işlemi de bulunmamaktadır.

Alipaşa Mahallesi, 7 pafta, 67 nolu ada bölgesinde bulunan 6 adet adanın ve Servi Mahallesi, 19 pafta, 666 nolu adanın mevcut imar hatları sabit tutularak; “Blok Nizamlı bu adalardaki yapılaşmalarda TAKS-KAKS aranmadan, ada imar hatları (varsa teşekkül hatlarıyla birlikte) yapı kitle ölçüsü olarak uygulanacaktır.” 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.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR