

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 31.05.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 806 ada 15 parsel ve 1836 ada 161 parsel ile ilgili imar planı değişikliği dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

11.05.2023 tarih, 2039 sayılı dilekçe ile "...Parsellerin yapılaşma koşulları aynı kalmak şartıyla Ticaret+Konut alanına dönüştürülmesi talep ediyoruz. Yukarıda plan değişikliği talep edilen parsellerde bulunan yapılar Riskli Yapı olarak ilan edilmiştir. Riskli Yapı ilan edildiğine dair resmi evraklar dilekçe ekimizde sunulmaktadır..." İlgili İmar Planı Değişikliği etüt edilmiştir. Kütahya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 27.10.2022 tarih ve 4883941 sayılı, 09.12.2022 tarih ve 5227039 sayılı yazılarında Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 91 pafta 806 ada, 15 parsel ve 91 pafta, 1836 ada, 161 parsel alanında bulunan binaların Riskli Yapı olarak belirlendiği belirtilmiştir. Kütahya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 18.05.2023 tarih ve 6422892 sayılı, yazısı etüt edilmiştir.

Yürürlük İmar Planında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 806 ada 15 parsel ve 1836 ada 161 parsel, Bitişik Nizam 4 kat konut, 5 metre ön bahçe mesafeli lejantlı sahada kalmaktadır.

Söz konusu imar planı değişikliğinde konut alanından, ticaret+konut olarak fonksiyon değişikliği yapıldığından ve "Yapı yoğunluğu değişmemek amacıyla, plan değişikliğinden önceki bahçe mesafeleri aynen uygulanacak olup, bu bahçe mesafeleri dahilinde zemin ve bodrum katlar yapılamaz." şeklinde plan notu olarak plan değişikliği yapıldığından ilgili imar planı değişikliğinde yapı yoğunluğunda artış bulunmamaktadır.

İmar Kanunu'nda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda Kanunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8'le ilgili olarak da "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî 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. Yıldırım Beyazıt Mahallesi 806 ada 15 parsel ve 1836 ada 161 parsel içerisindeki yapılar riskli yapı olarak tespit edildiğinden ve yapı yoğunluğunda artış olmadığından dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi 806 ada 15 parsel ve 1836 ada 161 parsel konut lejantlı alanının, Bitişik nizam 4 kat ticaret+konut lejantlı alanına dönüştürülmesine ve "Yapı yoğunluğu değişmemek amacıyla, plan değişikliğinden önceki bahçe mesafeleri aynen uygulanacak olup, bu bahçe mesafeleri dahilinde zemin ve bodrum katlar yapılamaz." şeklinde plan notunun düzenlenmesine yönelik; 1/1000 ölçekli 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 Rıfki ACAR