

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 22.11.2023 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 bina kitlelerine yönelik cephe ve derinlik ölçüsü ile TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değerlerine ilişkin herhangi bir husus belirtilmemiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5- “(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez...”; Madde 4- “3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını... ifade eder.” hükmü bulunmaktadır. Kütahya Uygulama İmar Planı Plan Hüküm ve Notlarına göre T2 lejantlı alanlar Yönetmelikteki TİCK (Ticaret-Konut) alanları olarak uygulanmaktadır.

Kent merkezinde yer alan bu adalarda halihazırda 4, 5, 8, 9 katlı binalar bulunmakta ve bu binaların taban alanları parsel alanının yaklaşık tamamına oturmaktadır. Söz konusu binaların yerine yeni binalar yapılmak istendiğinde Yönetmelik gereği TAKS’ın %40’ı geçememesi nedeniyle mevcut binaların taban alanı ölçülerinde yeni binaların yapılamadığı görülmektedir. Söz konusu adalar 1986 yılından önce yürürlükte olan uygulama imar planında kitle gösterimiyle belirlenmiştir. 1986 yılında onaylanan uygulama imar planında da aynı kitle gösterimleri korunmasına rağmen söz konusu adaların yapı nizamı Blok Nizam olarak belirtilmiştir. Ancak bu adalarda yapılabilecek bina kitlelerine yönelik uygulama imar planında cephe ve derinlik ölçüleri ile TAKS değerine ilişkin herhangi bir husus belirtilmediğinden; Yönetmelik gereği TAKS’ın %40’ı geçememesi ve Blok Nizamın “bahçeli yapı nizamı” şeklinde tanımlanmasından dolayı bu durum uygulamada problemlere yol açmakta ve söz konusu adalardaki binaların yenilenmesi gerçekleştirilememektedir. Dolayısıyla 1986 yılında onaylanan uygulama imar planında söz konusu adaların cephe ve derinlik ölçüsü ile TAKS değerlerine ilişkin herhangi bir husus belirtilmeden yapı nizamının Blok nizam olarak belirlenmesi durumunun sehven yapılan hatadan kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Sehven yapıldığı düşünülen bu hatanın giderilebilmesi amacıyla söz konusu adalara yönelik imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. Söz konusu imar adalarının oluşturduğu parselasyon işlemlerinde yol, park, otopark vb. alanlar olarak kamuya terkleri yapılmıştır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. İmar planı değişikliğine konu sahalar imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-1) içerisinde kalmaktadır. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

İdareміz tarafından genel bir değerlendirme yapılarak, sehven yapılan söz konusu hatanın giderilebilmesi amacıyla aşağıda açıklanan imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Bu nedenle aşağıda açıklanan imar planı değişikliği nedeniyle yapı ve nüfus yoğunluğunda herhangi artış bulunmamakta; ilave kentsel, sosyal ve teknik altyapı 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.

İmar adaları arasındaki yol genişlikleri en az 8 m. olacak şekilde söz konusu T2 lejantlı adaların bir bölümünün yol alanına dönüştürülmesi amacıyla Alipaşa Mahallesi, 67 ada, 51 parselin doğu bölümünde 2 m., 67 ada, 64 parselin batı bölümünde 1 m., 1652 ada, 67 parselin batı bölümünde güneybatı köşesinde yaklaşık 0.70 m. kuzeybatı köşesinde yaklaşık 0.85 m., 67 ada, 46 parselin güney bölümünde güneybatı köşesinde yaklaşık 0.70 m. güneydoğu köşesinde yaklaşık 0.50 m., 919 ada, 2 parselin kuzeydoğu bölümünde 1.90 m., 1654 ada, 44 parselin güneybatı cephesi boyunca 0.70 m., 1650 ada, 58 parselin güney bölümünde mevcut binanın taban alanı dikkate alınarak ada köşesinde imar hattı kırık olacak şekilde 1*1 m., Servi Mahallesi, 666 ada, 154 parselin güney bölümünde güneybatı köşesinde yaklaşık 0.65 m. güneydoğu köşesinde yaklaşık 1.15 m. ve parselin doğu bölümünde ise mevcut binanın taban alanı dikkate alınarak güneydoğu köşesinde yaklaşık 0.30 m. kuzeydoğu köşesinde yaklaşık 0.60 m. olacak şekilde yol alanları düzenlenmesi; mevcut uygulama imar planındaki kat adetleri sabit tutularak Alipaşa Mahallesi, 7 pafta, 67 nolu ada bölgesinde bulunan 6 adet ada ve Servi Mahallesi, 19 pafta, 666 nolu adada (toplam 7 adet imar adası) uygulama imar planında bulunan Blok Nizam lejantlarının iptal edilmesi; yol alanları düzenlenmesinden sonra yeni oluşan ada imar hatları dikkate alınarak bu adalara yönelik “TAKS-KAKS aranmayacaktır. Ada imar hatları bina kitle ölçüsü olarak uygulanacaktır. Yapılacak binalarda çatı piyesi, mansard çatı, teras çatı vb. yapılamaz.” şeklinde plan notu düzenlenmesi; Yönetmelikteki alan kullanımları dikkate alınarak T2 lejantının TİCK (Ticaret-Konut) alanı olarak 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 Rıfki ACAR