

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 02.01.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi, 335 ada, 24 parsel alanında ve 331 ada, 8 parselin batısındaki alanda imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Kütahya İl Özel İdaresinin 28.12.2023 tarih ve 54432 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Söz konusu yazıda; Yoncalı Mahallesi, 335 ada, 51 parsel (eski 24 parsel) alanında ve 331 ada, 6-8 parselin batısındaki alanda ekli krokide 2 bölgede koordinatları verilen su depolarının imar planına işlenmesi talep edilmektedir. 51 parselde su deposunun bulunduğu alan 1. zon sınırları içerisinde kalmakta olup imar planında Park, Su Deposu Alanı (TAKS-KAKS aranmayacaktır, Yençok: 4.50 m., 1 kat) lejantlı alan ve jeotermal kuyu çevresinde 30 m. çapındaki sahada yapı yasaklı alan bulunmaktadır. Ayrıca imar planında yapılaşma koşulları bulunmayan 2 adet Su Pompa Tesisleri Alanı lejantlı saha bulunmaktadır. 6 parselin batısındaki alan ise 1. zon sınırları içerisinde kalmakta olup imar planında Park Alanı bulunmaktadır. Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliğine göre jeotermal kaynaklar konusunda yetkili idare İl Özel İdaresidir. İmar planı değişikliğine konu alanlar imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlemlili Alanlar (ÖA-5.1, ÖA-1) lejantlı alanda kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. 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. 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.

Yoncalı Mahallesi, 335 ada, 51 parsel bölgesindeki park alanı miktarı değişmeyecek şekilde Park ve Su Deposu lejantlı alanda Su Deposu Alanı (TAKS-KAKS aranmayacaktır, Yençok: 4.50 m., 1 kat) lejantlı alan ve 5 m.'lik yol düzenlenmesi; Su Pompa Tesisleri Alanlarında yapılaşma koşullarının (TAKS-KAKS aranmayacaktır, Yençok: 4.50 m., 1 kat) şeklinde düzenlenmesi; "İl Özel İdaresi tarafından jeotermal kuyular ile ilgili kriterlerin sağlanması kaydıyla Su Deposu Alanı ve Su Pompa Tesisleri Alanlarında jeotermal kuyu çevresindeki yapı yasaklı alanlar uygulanmayacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmesi; Yoncalı Mahallesi, 331 ada, 6 parselin batısındaki alanda park alanı miktarı değişmeyecek şekilde Park lejantlı alanda Su Deposu Alanı (TAKS-KAKS aranmayacaktır, Yençok: 4.50 m., 1 kat) lejantlı alan ve 5 m.'lik yol 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