

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.01.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 6282 ada, 1 parselde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

26.12.2023 tarih ve 37815 sayılı dilekçe; "Kütahya İli, Merkez İlçesi, Y.Beyazıt Mahallesi, 6282 ada, 1 numaralı parselin malikleriyiz. Ekteki kroki ve taslak planda görüldüğü üzere, parselin güney ve batı cephesinde 8m, diğer cephelerden 5m olmak üzere yoldan çekme mesafesi bulunuyor. Bu yapı yasaklı alan yaklaşık 1450.00 m2 gelmektedir. Bu alan 3555.00 m2 olan imar parselinin %40'ına tekabül ediyor. Bu orandan ve parselin geometrisinden de kaynaklı olarak yapılaşmada bloklar arası mesafelerin sağlanması çok mümkün olmuyor. Yukarıda bahsedilen sebeplerden dolayı imar parselimizin yapılaşma oranlarında hiçbir değişiklik yapılmadan (Taks, Kaks, Emsal, Kat Adedi, vs.) sadece İmar Planına ekteki şekilde etüdü yapılan mimari vaziyet planının işlenerek blok olarak yapılaşmaya izin verilmesi hususunda; Plan değişikliğinin yapılmasını arz ederiz." şeklindedir. Yazı ekindeki kroki incelendiğinde söz konusu imar planı değişikliği talebine ilişkin Kütahya İli, Merkez İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 6282 ada, 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; TAKS: 0.35, KAKS: 1.75, Ayrık Nizam, 5 Kat, 3.5 metre yan bahçe mesafesi, 10 metrelik Yol Alanlarından 8 metre bahçe mesafesi, 7 metrelik Yol Alanlarından 5 metre bahçe mesafesi olan Ticaret-Konut Alanı (Max. 3.555 m2 TİCK Alanı) lejantlı alanda kalmaktadır. Söz konusu parsel İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporuna göre Önlemlili Alanda(ÖA-1) kalmaktadır.

Yürürlükteki imar planına göre söz konusu parselde, Ayrık Nizam olarak 2 yapı yapıldığında toplam 7 metre yan bahçe mesafesi uygulanması gerekli olacaktır ancak teklif edilen imar planı değişikliği sonrasında zemin katın kitle gösterimi imar planlarına işlenmesi nedeniyle 7 metre yan bahçe mesafesi aranmamış olacaktır. Ayrıca imar planına göre yapı yoğunluğu artmamaktadır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 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. Bu bağlamda İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artış işlemi yapılması uygun görülmüştür.

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 6282 ada, 1 parselde Ticaret-Konut Alanı (TİCK), TAKS: 0.35, KAKS: 1.75, Ayrık Nizam, 5 Kat, 10 metrelik Yol Alanlarından 8 metre bahçe mesafesi, 7 metrelik Yol Alanlarından 5 metre bahçe mesafesi yapılaşma koşulları değişmeden, imar planlarına zemin katın kitle gösteriminin işlenmesine, 3.5 metre yan bahçe mesafesinin kaldırılmasına ve mevzuata göre çıkma yapılabilir şeklinde plan notunun düzenlemesine 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 Rıfkı ACAR