

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 24.01.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 49 pafta, 858 ve 1765 ada bölgesinde imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

TEİAŞ Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nün (Kütahya) 04.01.2024 tarih ve 2246843 sayılı yazısı ve ekleri etüt edilmiştir. Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 858 ve 1765 ada alanında mülkiyetleri TEİAŞ'a ait olan taşınmazlar bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar alanında imar planında TEİAŞ Trafo Merkezi ve İlgili Tesisleri Alanı (TAKS: 0.25, KAKS: 0.50, Yençok: 12.50 m.) lejantlı alan, TEİAŞ Trafo Merkezi ve Müstemilatı Alanı (TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, Yençok: 9.50 m.) lejantlı alan, 3, 5, 10 m. yapı yaklaşma mesafeleri, 2 adet Pilon Yeri lejantlı alan, kısmen yol alanları ve ilgili plan notları bulunmaktadır. Söz konusu alanlarda ayrıca Şalt Tesisleri Bölümü, Enerji İletim Hattı Emniyet Koridoru (Yapı Yasaklı Alan) ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı bulunmaktadır. Söz konusu bölge 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17.04.2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. İmar planı değişikliğine konu alanlar imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlemler Alan (ÖA-5.1) içerisinde kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir.

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 ta "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. 6306 sayılı Kanun kapsamında Riskli Alanda kaldığından, kamu mülkiyeti ve kamu yatırımları ile ilgili olduğundan aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 49 pafta, 858 ve 1765 ada bölgesinde yol alanlarının devamlılığı, kavşak alanında yaya-taşıt trafik akışı, emniyet ve güvenliğinin sağlanması bakımından ada köşesi kırık olacak şekilde söz konusu adanın güney ve doğu kesiminde imar hatlarının düzenlenmesi; TEİAŞ'a ait taşınmazların alan kullanım fonksiyonunun Trafo Alanı (TEİAŞ Trafo Merkezi ve İdari Binaları) (TAKS aranmayacaktır, KAKS: 1.00, Yençok: İdari Binalar için 18.50 m., Diğer Binalar için 12.50 m.) şeklinde düzenlenmesi; alan içerisinde idari binaların yapılabileceği bölümün maksimum sınırlarının kademe hattı ile belirlenmesi; Trafo Alanı içerisinde, kuzey kesimde yapı yaklaşma mesafesi bırakılmadan, batı tarafta pilon yerlerinin olduğu kesimde planda gösterildiği şekilde, diğer kesimlerde ise 5'er m. yapı yaklaşma mesafesinin düzenlenmesi; mevcut plan notlarının iptal edilmesi; imar planındaki Şalt Tesisleri Bölümü, Enerji İletim Hattı Emniyet Koridoru (Yapı Yasaklı Alan) ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı gösterimlerinin iptal edilmesi; "Trafo Alanı (TEİAŞ Trafo Merkezi ve İdari Binaları) alanında gerekli emniyet tedbirleri TEİAŞ tarafından alınacaktır. Yol alanları kamuya bedelsiz terk edilecektir. Hava mania planı kriterlerine uyulması kaydıyla Trafo Merkezi içinde yer alacak direkler için Yençok: Serbest'tir. Bu alan içerisinde hizmete yönelik olarak inşa edilecek olan ambar, kumanda binası, sosyal tesis vb. binalarda aynı yoğunluk içinde kalmak üzere Yençok: 12.50 m., idari binalarda ise aynı yoğunluk içinde kalmak üzere Yençok: 18.50 m.'dir. Yapı yaklaşma sınırı dışında (nizamiye) giriş kulubesi, gözetleme kulesi ve duvar gibi güvenlik amaçlı yapılar yapılabilir." şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik 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