

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.11.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Evliya Çelebi Mahallesi, 655 ada, 25 parselde imar planı değişikliği; müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Kütahya Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 18.11.2024 Tarih ve E-70622399-756.99- 3538 sayılı yazısında; Mülkiyeti Kütahya Belediyesine ait olan ilimiz merkez Evliya Çelebi Mahallesi 655 ada 25 parsel numaralı 20.382,95 m2 yüzölçümlü taşınmaz 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre satış veya kat karşılığı olarak değerlendirilmesi düşünüldüğünden taşınmazın yapılaşma şartlarının iyileştirilmesi için konunun İmar ve Bayındırlık Komisyonunda görüşülmesi talep edilmektedir.

Mülkiyeti Belediyemize ait olan Evliya Çelebi Mahallesi 655 ada 25 parsel numaralı taşınmazda İmar Planında; 10 m. ön bahçe, 4m. yan bahçe mesafeli, Ayrık nizam 6 kat, TİCK (Ticaret-Konut Alanı) (TAKS: 0.45, KAKS: 1.80, Yençok: 20 m.) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu alan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre UA-1 (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı sahada kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekânsal 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 Kanunu'nda 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan değişiklikler sonucunda Ek madde 8'de plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almış; Ek madde 8'le ilgili olarak "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Kamu mülkiyeti ve kamu yatırımları ile ilgili alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Evliya Çelebi Mahallesi, 655 ada, 25 parsel alanında diğer yapılaşma koşulları değişmeden; Blok Nizam, Yençok: 23.50 m. olarak düzenlenmesine ve bodrum, zemin ve 1.katlar dışındaki diğer katlarda yapılaşmaların ayrık şekilde gerçekleşmesi için "*Bodrum, zemin ve 1. Katlarda planda gösterilen yan bahçe mesafesi aranmadan bloklar uygulanabilir, diğer katlarda planda ve plan notlarında belirtilen ön, arka ve yan bahçe mesafelerine uyulacaktır.*" ve "*Yapı Ruhsatı öncesinde projesine ilişkin Estetik Komisyonundan görüş alınacaktır.*" şeklinde plan notlarının düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN  
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK  
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER  
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ