

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 15.01.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi, 342 ada, 2 parselde imar planı değişikliği; müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

06.12.2024 Tarih ve 650971 kayıt numaralı ve 08.01.2025 tarih 655148 kayıt numaralı dilekçelerde; Kütahya ili, Merkez İlçesi Yoncalı Mahallesi 342 ada 2 parsel numaralı taşınmazda nitelikli konaklama tesisi yapmak amacı ile, dilekçe ekinde sunulan taslak imar planı değişikliğinin yapılması talep edilmektedir.

Yoncalı Mahallesi 342 ada 2 parsel numaralı taşınmazda İmar Planında; kuzeyinde 5m., doğusunda 10 m., güneyinde 20 m., batısında 23 ila 34 m. çekme mesafeli, Turizm Tesisi Alanı (TAKS: 0.60, E(KAKS): 0.60, Yençok: 11,50 m., 3kat) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parsel alanı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre ÖA-2.1 (Önem Şartlı Alanlar) lejantlı sahada kalmaktadır.

Söz konusu parsel alanı, 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 kalmakta olup taşınmazın bir bölümü 94 no.lu Jeotermal Sahası Kaynak Koruma Alanı (II. Derece Koruma Alanı) bir bölümü ise (III. Derece Koruma Alanı) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. Buna ek olarak, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 7. Maddesi (a) bendinde belirtildiği şekilde riskli alanda kaldığından teklif imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır. Yoncalı Mahallesi 342 ada 2 parsel, Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.04.2022 tarih ve 6753 sayılı kararı ile belirlenen tescilli yapıların koruma alanı sınırı dışında kalmaktadır.

Teklif imar planı değişikliği, İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiş olup, Yoncalı Mahallesi, 342 ada, 2 parselin kuzey kesiminde yapı yoğunluğu artışına karşılık 6m. genişliğinde yol alanının kamuya bedelsiz olarak terk edilmesine, parselin güney bölümünün 5.773 m2 kısmının ada ayırma çizgisiyle ayrılmasına, ayrılan 5.773 m2 alanda; kuzeyinde 5m., doğusunda, güneyinde ve batısında 10 m. çekme mesafeli, Turizm Tesisi Alanı (TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, Yençok: 28,50 m.) lejantlı alan ve "Ana bina niteliğinde olmayan müstemilat, açık havuz vb. yapılarda 5m. çekme mesafesi uygulanabilecektir." şeklinde plan notunun düzenlenmesine, kuzey bölümünde 6m. genişliğinde yol alanı düzenlenmesinden sonra kalan alanda ise her yönden 5m. çekme mesafeli Turizm Tesisi Alanı (TAKS: 0.60, KAKS: 0.60, Yençok: 11,50 m.) lejantlı alan düzenlenmesine yönelik nazım ve 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