

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 15.01.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 536 ada, 36 parselde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

03.06.2024 tarih 16251 sayılı dilekçe; “Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 91 Pafta, 536 ada, 36 parselde bulunan taşınmazın Bitişik-Konut Nizamı olan yerimizin ticari (T2) olarak plan değişikliği yapılmasını, imar durum belgesine işlenmesi...” şeklindedir. İlgili İmar Planı Değişikliği talebi etüt edilmiştir.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 536 ada, 36 parsel, 1/1000 ölçekli yürürlük Uygulama İmar Planında; Bitişik Nizam, 4 Kat, 5 metre ön bahçe mesafesi, (6,25 metre arka bahçe mesafesi uygulanan) yapılaşma koşullu, Konut Alanı lejantlı alanda kalmaktadır. Ayrıca taşınmaz alanı, İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporuna göre Önlemlili Alanda (ÖA-1) kalmakta olup hava mania kodu=967-967 metredir.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Kütahya Uygulama İmar Planı, plan hükümleri ve notları ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu Ek madde 8 de; “**(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/7 md.)** Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır...” hükmü bulunmaktadır. Bu bağlamda İmar Kanunu’nun ek 8. maddesinde belirtilen, değer artış işlemi yapılması uygun görülmüştür. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği, Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, Nazım İmar Planında, değişikliğe gerek olmadığı tespit edilmiştir.

Kütahya Uygulama İmar Planı, Gösterim başlığı altında; T2, “Talebe bağlı olarak gerektiğinde bütün katlar ticari amaçla kullanılabilir (konut) yapılaşma” olarak açıklanmış olup Plan Hükümleri ve Notları, 8.maddesi, “T2 lejantlı alanlar, yönetmelikteki Ticaret+Konut (TİCK) lejantlı alanlar olarak uygulanacaktır.” şeklindedir.

Söz konusu imar planı değişikliği talebinde; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 536 ada, 36 parselde, İmar Planlarında, Konut Alanında, Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenmesine yönelik fonksiyon değişikliği talep edildiğinden ve “Yapı yoğunluğu değişmemek amacıyla, plan değişikliğinden önceki bahçe mesafeleri aynen uygulanacak olup, bu bahçe mesafeleri dahilinde zemin ve bodrum katlar yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenerek plan değişikliği yapıldığından, aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde yapı ve nüfus yoğunluğunda artış bulunmamaktadır.

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 536 ada, 36 parselde; Bitişik Nizam, 4 kat, 5 metre ön bahçe mesafesi, Ticaret-Konut Alanı (TİCK) düzenlenmesine ve *“Yapı Yoğunluğunu Değiştirmemek Amacıyla, Plan Değişikliğinden Önceki Bahçe Mesafeleri Aynen Uygulanacak Olup, Bu Bahçe Mesafeleri Dahilinde Zemin ve Bodrum Katlar (bodrum katlarda otopark hariç) Yapılamaz”* plan notu düzenlenmesine yönelik, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; bu yönde parsel malikleri tarafından hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin İdaremize sunulması halinde, onaylanmak üzere belediye meclisine, düzenlenecek komisyon raporu ile birlikte, sunulabilmesi uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN  
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK  
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER  
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ