

# İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 23.07.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi 342 ada 1 parsel ve 146 ada 15 parselde imar planı değişikliği; müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Kütahya İl Özel İdaresinin 04.03.2025 Tarih ve E- 74715651- 750- 75498 sayılı yazısında; Yoncalı Mahallesi 146 ada 15 parsel ve 342 ada 1 parsel numaralı taşınmazlarda, dilekçe ekinde sunulan taslak imar planı değişikliğinin yapılması talep edilmektedir.

Mülkiyeti Kütahya İl Özel İdaresine ait olan imar planında 2.132m<sup>2</sup> Yoncalı Mahallesi 342 ada 1 parsel numaralı taşınmazda İmar Planında; kuzeyinde 10m., doğusunda 5 m., batısında 10 ila 31 m. çekme mesafeli, Turizm Tesis Alanı (TAKS: 0.60, KAKS: 0.60, Yençok: 11,50 m., 3kat) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parsel alanının çok büyük bölümü imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre ÖA-2.1 (Önlem Şartlı Alanlar) lejantlı sahada küçük bir bölümü imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre ÖA-5.1 (Önlem Şartlı Alanlar) lejantlı sahada kalmaktadır. Mülkiyeti Kütahya İl Özel İdaresine ait olan imar planında 7.032m<sup>2</sup> Yoncalı Mahallesi 146 ada 15 parsel numaralı taşınmazda İmar Planında; Hamam-Turizm Ticari Tesisler (Her yönden 3m. çekme mesafeli, E(KAKS): 1.00, Yençok: 11,50 m., 3kat) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parsel alanının tamamı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre ÖA-5.1 (Önlem Şartlı Alanlar) lejantlı sahada kalmaktadır. Söz konusu parsel alanları, 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 taşınmazların 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 1. fıkrasının (a) bendinde ve 2. fıkrasında “*Riskli alanlardan ... Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan ... değer artış payı alınmaz.*” hükmü bulunmaktadır.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği, İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiş olup, Yoncalı Mahallesi 342 ada 1 parsel ve 146 ada 15 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, Mülkiyet (parsel alanı miktarı) ve nüfus yoğunluğunun artırılmadığı, teknik altyapı alan miktarlarının korunduğu görülmüştür.

Yoncalı Mahallesi 342 ada 1 parsel ve 146 ada 15 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu bölgede, 9.159,51 m<sup>2</sup> Hamam-Ticari Tesisler Turizm Tesis Alanı (TAKS:0.60, KAKS:0.70, Yençok:11.50 m., 3 kat) lejantlı alan düzenlenmesine, 342 ada 1 parsel kuzeyinde yer alan 10m genişliğindeki yolun kaldırılarak söz konusu parselin güneyinde yer alan 6m genişliğindeki yolun 10m genişliğinde olacak şekilde düzenlenmesine ve azalan otopark alanına karşılık olarak 342 ada 1 parselin güney batısında aynı miktarda otopark alanı düzenlenmesine, “Torosgaz Kütahya Doğalgaz Dağıtım A.Ş.’nin 18.04.2025 tarih ve 2025-0992 sayılı yazısına istinaden; iptal edilen (10m.lik) yol üzerinde doğalgaz boru hattının bulunduğu tespit edilmiş olup, doğalgaz boru hattının deplase yapımının talep edilmesi durumunda, deplase bedelleri parsel maliklerince karşılanacaktır.” şeklinde plan notunun ve ilgili plan notlarının düzenlenmesine yönelik nazım ve uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART  
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK  
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER  
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ