

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.08.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi, 5760 ada, 149 parselde ve Mahalle Yerleşik Alanı çevresinde İmar Planı ve Değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

03.02.2025 tarih ve 3507 sayılı vatandaşın dilekçesi; *“Ekte tapusu bulunan arazinin DSİ'nin bu bölgede taşkın koruma alanı olarak belirlendiği yeni güzergahın tekrar değerlendirilmesi imar planının bu yönde değerlendirilmesi, DSİ'den görüş alınması...”* şeklindedir. Söz konusu vatandaş dilekçesi etüt edilmiş olup Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi, 5760 ada, 149 parselde İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir. Talep edilen İmar Planı Değişikliği, İmar Komisyonumuzun 11.06.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında görüşülmüş ve Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon İmar Planlarının ve İmar Uygulamasının onay ve askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesiyle askı işlemleri tamamlanması, taşınmaz üzerinde bulunan Park Alanının eşdeğer alanla karşılanması gerektiği ve parsel üzerindeki yapının Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon İmar Planlarından sonra yapıldığı tespit edilmesi nedenleriyle; **Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi, 5760 ada, 149 parselde İmar Planı Değişikliği talebi uygun görülmemiştir.**

Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesinin doğu ve kuzeydoğusunda uygulama yapılan Kanal Projesinin ve Mahalle Yerleşik Alanının kuzey ve kuzeydoğusunda yer alan kanal güzergahının imar planlarına aktarılmasına yönelik Taslak İmar Planı Değişikliğine konu olan alan; yürürlük İmar Planında, Eğitim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Kanal Alanı, Park Alanı ve Yol Alanında kalmaktadır. Alanın bir bölümü ise plansız sahada kalmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu alan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etütlere göre Önlemlili Alanda (Ö.A-5.1) kalmaktadır.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 11.06.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Etrafı Ağaçköy Mahallesi Yerleşik Alanının doğu ve kuzeydoğusunda “Kütahya Merkez Ağaçköy Taşkın Kontrol Projesi” kapsamında yapılan Kanal Projesi uygulamasının ve Mahalle Yerleşik Alanının kuzey ve kuzeydoğusunda kalan dere güzergahının yerinde inceleme yapılarak ve halihazır durum incelenerek İmar Planlarına aktarılmasına yönelik taslak imar planı ve değişikliği hakkında, Devlet Su İşleri, 34. Şube Müdürlüğünden kurum görüşü alınması uygun görülmüş görülmüştür. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.07.2025 tarih ve E-98030830-115.01.06-1789-14540 sayılı yazısıyla hazırlanan Taslak İmar Planı ve Değişikliği hakkında, kurum görüşü alınmış olup Devlet Su İşleri, 3.Bölge Müdürlüğünün 13.08.2025 tarih ve E-99762936-805.02.02-6194346 sayılı yazısı; *“Konuyla ilgili olarak; Söz konusu projeler İdaremize ait projeler olması ve plan değişikliğinin idaremiz taleplerince yapılması nedeniyle yapılacak çalışma Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.”* şeklindedir.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, ilgili mevzuatlar kapsamında değerlendirilmiştir. 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. Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Bu bağlamda; Etrafı Şehir Ağaçköy Mahalle Yerleşik Alanının doğusunda, Eğitim Tesisleri Alanının doğusundan başlayarak Sağlık Tesisleri Alanına kadar ve devamında plansız sahada Kanal Alanı düzenlenmesi, Mahalle Yerleşik Alanının kuzey ve kuzeydoğusundaki alanda, doğu-batı yönlü uzanan dere güzergahında, halihazır durum incelenerek belirlenen Dere Koruma Alanı (Yapı Yasaklı Alan) düzenlenmesi, azaltılan Park Alanına karşılık olarak yürürlük İmar Planlarında Ağaçlandırılacak Alanda kalan sahada, yaklaşık 518 m² büyüklüğünde Park Alanı düzenlenmesi, Eğitim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Park Alanı ve Yol Alanı düzenlenmesine yönelik, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması, hususlarını;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ