

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 25.03.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1940 ada, 12 numaralı parsel alanıyla ilgili imar planı değişikliği müracaatı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

25.02.2021 tarih, 798 kayıt nolu dilekçe ile iletilen, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1940 ada, 12 numaralı ve 687 ada 11 numaralı parsel alanlarıyla ilgili imar planı değişikliği teklifi etüd edilmiştir.

Yürürlükteki uygulama imar planında , 1940 ada, (6.068 m2 lik)12 numaralı parsel alanında, “ İmar planı değişikliğinden önceki binaların ruhsat hakları korunacaktır. İlave ve yeni yapılarda hmax:9.50 metre yüksekliğine uyulacaktır.”plan notlu, doğu bölümünde sağlık koruma bandı alanlı, Akaryakıt ve Lpg İstasyonu Oto Bakım Üniteleri ve Alışveriş Merkezi -hmax: 9.50 m. ( Plan Hükümleri ve Notları : TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, Karayolları Yön. 25 metre diğer kesimlerden Sağlık Koruma Bandı uygulaması 5 er metre yapı yaklaşma mesafeli) lejandlı saha yer almıştır. Bir bölümünde çok hassas kullanım alanı bulunmaktadır. 2004 yılında onaylanan, Jeolojik – Jeoteknik – Jeofizik etüdlerde , Önlem Şartlı Alan – 2 vardır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi 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 Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde söz konusu kanun, yönetmelik ve ilgili mevzuatı gereği değer artışı tespiti işleminin yapılması gerekmektedir. Bunun için en az iki yetkili gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından imar planı değişikliğinde değer artışının olmadığı raporlanması ve ilgili işlemlerin tamamlanması halinde, değer artış payı söz konusu olmayacaktır. İmar planı değişikliğinde, Akaryakıt ve Lpg İstasyonu, Ticaret, Konaklama (Turizm) Tesislerine dahil edilen park alanı, yaklaşık 1.013 m2 dir. İmar planı değişikliği öncesi 1.122 m2 park alanı bulunmakta olup, imar planı değişikliğiyle 1.535 m2 park alanı düzenlenerek, 413 m2 park alanı artmıştır. A Grubu Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi, serbest çalışan; ilgili meslek grubu tarafından hazırlanmalıdır.

İki akaryakıt-lpg istasyonu arasında mevzuatta belirlenen asgari mesafe (1000 m.) ile ilgili kendisinden önce ve sonra , aynı istikamette -yönde (Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe ölçümlerinde iki yapı arasındaki mesafe de dikkate alınarak); herhangi bir akaryakıt, lpg v.b istasyonu alanı bulunmamaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde Akaryakıt ve Lpg İstasyonları, Konaklama (Turizm) Tesisleri ile ilgili düzenlenen alan; Kütahya imar planları plan hükümleri ve notlarında belirtilen minimum parsel genişlik ve derinlik (40'ar metre) ölçülerine, minimum parsel büyüklüğü (2.000 m2) ölçüsüne uymaktadır. Kütahya imar planları plan hükümleri ve notları gereği, Lpg lejandının da imar planlarında yer alması gerekmektedir.

1940 ada 12 parsel alanına kuzey kesimdeki park alanının dahil edilerek, batı kesimde 7 metrelik yaya yolunun devam ettirilmesi, kaldırılan park alanlarına karşılık eşdeğer alanı da karşılayacak şekilde, batıda 10 metre, doğu ve güney kesimlerde ise 5'er metre genişliklerde, çubuk şeklinde park alanlarının düzenlenmesi, Karayolu alanına girmeyecek şekilde ( uygulamada da esas alınacak, max.) 5. 516 m2 lik sahada; Akaryakıt ve Lpg İstasyonu, Ticaret, Konaklama (Turizm) Tesisleri (TAKS: 0.50, KAKS:1.00 ,Yençok : 9.50 metre) alanının düzenlenmesi, Karayolu tarafından 25 metre diğer kesimlerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi, yönlerindeki uygulama ve ilgili nazım imar planı değişiklikleri uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması,**

Plan değişikliğinin yürürlüğe girmesinden sonra, imar planı değişikliğiyle 1940 ada, 12 nolu parselde, yeni oluşan yol ve park alanlarının; imar planı değişikliği öncesindeki park alanının senetsizden tesciliyle oluşacak, Kütahya Belediyesi hissesinden karşılanması uygun görülmüş olup;

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ  
Başkan

Süleyman ÇANKAYA  
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI  
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ