

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 25.10.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 203 ada, 27-28 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

11.08.2021 tarih ve 17108 kayıt no'lu dilekçe ve ekleri (tapu fotokopisi ve İmar durumu belgesi) etüt edilmiştir. Söz konusu dilekçe “Kütahya İli Merkez İlçesi Lala Hüseyin Paşa Mahallesi kadastronun 44 paftasında kayıtlı 203 ada 27-28 parseller Konut Alanı imarlı olup yapılaşma koşulu bitişik nizam 3 kattır. 27 parselin yola terki yapıldıktan sonra kalan parsel asgari cephe şartını (6 metre) sağlanmadığından dolayı imar planında değişiklik yapılarak yetersiz cephe lejantı eklenmesi talep ediyorum.” Şeklinde dir. İmar durumunda; taşınmazların yola giden kısımların terki ve komşu 26 parsel ile şuyulanarak imar parseli haline getirilmesi gerektiği belirtilmiş olup, 27 ve 28 numaralı parsel malikinin, 26 numaralı parsel malikine ulaşamadığını ve bu durumdan dolayı mağduriyet yaşadığını şifahen belirtmiştir. Ayrıca 26 numaralı parselin tapu kaydında parsel malik bilgisinin açık olmadığı görülmüştür. Söz konusu parseller, 4. Etap İmar Planı ve Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.06.2021 tarih ve 6299 sayılı karar ile belirlenen etkileşim geçiş sahası içerisinde kalmaktadır. 203 ada, 27-28 parseller (35.40 m²-68.94 m²) Bitişik Nizam, 3 kat konut alanındadır. Söz konusu parsellerin yola terki gerçekleşikten sonra kalan parsel cephe ölçüsü yaklaşık 5.70 m kalmaktadır. İlgili Mevzuatta belirtilen minimum 6 metrelik parsel cephe ölçüsü sağlanamadığı ve 26 nolu parsel malikine ulaşılamadığı için şuyulandırma işlemi yapılamamaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Plan değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-3) lejantlı alanda kalmaktadır. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

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. İlgili Yönetmelikte Değer Artış Payına Konu Olacak Plan Değişiklikleri başlığı altında belirtilen ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini ve bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişiklikleri kapsamına girmediği için aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.10.2021 tarih ve 6446 sayılı kararıyla uygun görüldüğü şekilde; Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 203 ada, 27-28 parsellere yönelik “Mevzuatta belirtilen minimum parsel cephe ölçüsü aranmayacaktır.” şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması, hususunu;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ

Başkan

Süleyman ÇANKAYA

Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI

Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ