

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.12.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi, 156 ada, 8 parsel alanında imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

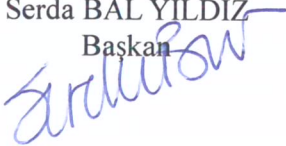
Mülkiyeti Belediyemize ait olan İlimiz, Merkez ilçesi, Yoncalı Mahallesi, 156 ada, 8 parsel numaralı 40.950 m² yüzölçümlü taşınmaz alanında imar planında 5 ve 10 m. yapı yaklaşma mesafesi olan Turizm Tesis Alanı (E= 0.90, H: 11 m. (max. 3 kat)) lejantlı alan bulunmaktadır. 2004 yılında mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik - jeoteknik - jeofizik etüt raporuna göre UA (Yerleşime Uygun Alan) lejantlı alanda kalmaktadır. Parselin kuzeybatı bölümü 1. derece kaynak koruma alanı (1. zon) sınırları içerisinde kalmaktadır. İmar planlarımızda Yoncalı kuzey kesiminde bulunan Turizm Tesis Alanlarında ise yapı yaklaşma mesafesi 10 m. ve yapılaşma koşulları (TAKS: 0.35, E: 1.50, Hmax: 30.50 m.) şeklindedir.

Kütahya İl Özel İdaresi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün 01.12.2021 tarih ve 16542 sayılı yazısı ve eki MTA Genel Müdürlüğünün yazı ve ekleri etüt edilmiştir. Söz konusu yazıda Yoncalı Mahallesi, 156 ada, 8 parsel alanına yönelik imar planı değişikliği konusunda; "...Konu ile ilgili olarak Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuş ve gelen cevabi yazıda '...söz konusu parselde, doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel alan hariç olmak üzere, 5 kata kadar umumi amaçlara yönelik termal ve turizm ve sağlık tesisi ile jeotermal suyun alınması, depolanması amacıyla yönelik yapı ve tesislerin yapılmasının jeotermal kaynağın üretiminde herhangi bir sorun yaratmayacağı değerlendirilmiştir.' denildiğinden söz konusu parselde 5 kata kadar termal turizm ve sağlık tesisi yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır..." hususları açıklanmıştır. Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği EK-8'de "1. zon: 1- (Değişik:RG-24/9/2013-28775) Yapılaşmaya ilişkin kısıtlama ve yasaklar yer alabilir ve bunlar imar planlarında esas alınır. Ancak jeotermal suyun alınması ve depolanması amacıyla yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel alan ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık, kirlilik açısından zayıf zonları oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde elli metrelik sınır hariç olmak üzere, jeotermal rezarvuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonun yeraltısu seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma, şişme veya tasmana neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA'nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda 5 kata kadar atıklarını hijyenik şekilde 3. zon dışına taşınmaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebilir." hükmü bulunmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. Nüfus yoğunluğunda artış olmamaktadır. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

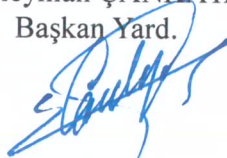
İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda Kanunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8 le ilgili olarak ta "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Yoncalı Mahallesi, 156 ada, 8 parselin; 1. zon sınırları içerisinde kalan bölümünün Termal Turizm Tesis Alanı (5 kat, Yençok: 19.50 m., TAKS: 0.35, KAKS: 1.50) şeklinde düzenlenmesi; 1. zon sınırları dışında kalan bölümünün Turizm Tesis Alanı (TAKS: 0.35, KAKS: 1.50, Yençok: 30.50 m.) şeklinde düzenlenmesi; 8 parsel alanındaki 5 m.'lik yapı yaklaşma mesafelerinin 10 m. olarak 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 YURTTAS

