

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.01.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 375 sayılı kararı konusunda verilen önerenin değerlendirilmesi, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Verilen önergede, Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 375 sayılı kararında oylamanın sehven eksik yapıldığı, söz konusu kararın tekrar oylama yapılması belirtilmekte olup, konu Belediye Meclisinin 05.01.2022 tarih ve 40 sayılı kararıyla daha detaylı incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. Konu etüt edilmiştir. Oylaması sehven olduğundan; Gazi Kemal Mahallesi, 94 ada, 23 parsel alanına yönelik 3228 nolu imar planı değişikliğini içeren Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 375 sayılı kararının **iptal edilmesi, uygun görülmüştür.**

Belediye Meclisinin 05.01.2022 tarih ve 19 sayılı kararıyla bahse konu 3228 nolu imar planı değişikliğinde azalan park alanına karşılık Alipaşa Mahallesi, 51 ada, 3 parselde imar planında bulunan (park) yeşil alandan 90 m2 saha eşdeğer alan olarak gösterilmiş olup; söz konusu Meclis Kararındaki 90 m2 eşdeğer alan ayrılmasına ilişkin kısmın **iptal edilmesi, uygun görülmüştür.**

Mülkiyeti Belediyemize ait olan Gazi Kemal Mahallesi, 94 ada, 23 parsel alanında imar planında; batıda 5 m., güneyde 5 m., kuzeyde min. 5 m. bahçe alanları ve doğuda komşu parsel sınırlarına bitişik olacak şekilde, bina derinliği 22 m., kuzey kesimde bina cephe uzunluğu 55 m., kitle oturma alanı 1.340 m2 olan 2.245 m2'lik TİCK (Ticaret-Konut) (TAKS-KAKS aranmayacaktır, Blok nizam 4 kat, Yençok: 14 m.) lejantlı alan ve 1.215 m2'lik park alanı bulunmaktadır. Plan notlarında ise "TİCK (Ticaret-Konut) alanında açık-kapalı çıkma yapılamaz, çatı arası kullanım yapılamaz; yönetmelikte belirtilen motif çıkma yapılabilir.", "23 parselde düzenlenen TİCK (Ticaret-Konut) ve park alanının altında yeraltı otoparkı düzenlenecektir." hükümleri bulunmaktadır. Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.10.2021 tarih ve 6456 sayılı kararında; 23 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan mimari avan projenin tescilli yapılarla ilişkisi açısından değerlendirildiğinde uygun olduğu, ...mimari avan projeye göre hazırlanacak imar planı değişikliğinin hazırlanarak Kurula iletilmesi, hususları belirtilmiştir. İmar planı değişikliği hazırlanarak Koruma Bölge Kuruluna iletilmiştir. Söz konusu parsel alanı 4. etap imar planında, Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.06.2021 tarih ve 6299 sayılı kararı ile belirlenen Etkileşim Geçiş Sahası içinde kalmaktadır. 55 envanter nolu tescilli çeşmeye komşu olduğundan her türlü inşai ve fiziki müdahalede Koruma Bölge Kurulu kararı gerekmektedir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. 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 yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Mülkiyeti Belediyemize ait Alipaşa Mahallesi, 51 ada, 1 parselde (yeni 3 parsel) Belediye Meclisinin 02.08.2013 tarih, 333 sayılı ve 01.10.2013 tarih, 431 sayılı kararlarıyla; imar planında bulunan Belediye, Çarşı ve Kapalı Otopark, H: Serbest, T2 lejantlı alanda; yeşil alan, ticaret alanı düzenlenmesine yönelik 2345 nolu imar planı değişikliği onaylanmış olup, 3 parsel alanında imar planında 2.823 m2 yeşil alan bulunmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği nedeniyle azalan 87.52 m2 park alanına karşılık Alipaşa Mahallesi, 51 ada, 3 parselde imar planında bulunan (park) yeşil alandan 90 m2 sahanın **eşdeğer alan olarak gösterilmesi, uygun görülmüştür.**

Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.11.2021 tarih ve 6533 sayılı kararıyla tashihatla uygun görüldüğü şekilde; Gazi Kemal Mahallesi, 94 ada, 23 parsel alanında imar planında bulunan TİCK (Ticaret-Konut) alanının yapılaşma koşullarının (TAKS: 0.60, KAKS: 2.40, Blok nizam 4 kat, Yençok: 14 m.) şeklinde düzenlenmesi; batı tarafındaki bahçe alanı mesafesinin 2 m., kuzeyde ise bahçe mesafesi aranmayacaktır, şeklinde düzenlenmesi; imar planındaki yapı kitlesi gösteriminin min. 11*37 m. ölçülerinde iç avlulu ve kitle oturma alanı max. 1.340 m2 olacak şekilde düzenlenmesi; 23 parselin batı tarafındaki imar yoluna cepheli olacak şekilde park alanında 3.40*25.74 m. ölçülerinde 87.52 m2'lik Ticaret (TAKS: 1.00, KAKS: 1.00, Yençok: 3.30 m.) lejantlı alan düzenlenmesi; plan notlarının 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