

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 23.02.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi 3407 ada bölgesi, Kirazpınar Mahallesi 3878 ada bölgesinde İlave Nazım ve Uygulama İmar Planı yapımı konusu görüşüldü, yapılan görüşmeler sonucunda;

Belediye Meclisimizin 05.05.2015 tarih, 204 sayılı kararıyla ; Andız ve Kirazpınar Mahallelerinde, Dumlupınar Üniversitesi karşısında, kamulaştırma şerhi kaldırılan parseller ve çevresindeki bölgede, nazım imar plansız, yaklaşık 120 hektarlık alanda; Konut Alanı, Ticaret Alanı, T2 ve kentsel, sosyal, teknik altyapı alanları olarak imar planı yaptırılması için, İdaremiz tarafından; ilgili Kurum ve Kuruluşlardan görüşler alınması, jeolojik etüdü bulunmayan kısımlarda jeolojik etüdlerin tamamlanması; uygun görülmüştü. İdaremiz tarafından kurum ve kuruluşlardan görüşler alınmıştır. 120 hektarlık imar planı yapımı araştırması sınırları içinde, Tavşanlı Karayolu kenarı sağ taraf kıvılbayır diye bilinen bölgede Tavşanlı Karayolu kenarı imar planlarının bittiği alandan, Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi Yerleşkesi (Merkez Kampüsü) Karşısı alt geçit bölgesinde imar planları tamamlanan kısımlar arasında kalan bölgede; 24.2 hektarlık alanda , 1.480 kişinin yaşayabileceği ilave imar planı hazırlanmıştır. İlave imar planı yapımı konusu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği , 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında etüd edilmiştir. İlave imar planıyla , Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen kişi başına gerekli Kentsel-Sosyal Teknik Alt yapı Alanları ayrılmıştır.

Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğünün 10.05.2016 tarih, E.4624 sayılı yazısında; karayolunun sağ tarafında kalan şahıs arazileri üzerinde bulunan kamulaştırma şerhlerinin kaldırıldığı yaklaşık 120 hektarlık alanda yapılan imar çalışmasının incelendiği, olumlu olarak değerlendirildiği, bölgenin önce yapılan planlarda taks:0.35 emsal:1.05 olduğunun görüldüğü , yeni yapılan imar planında taks:0.25 emsal:1.05 , 4 kat olmasının gerektiği, kamu (üniversiteleri) menfaatleri gözetilerek , bu değişikliğin yapılması dışında, plana itiraz olmadığı; hususları açıklanmıştır.

Aşağıda açıklanan, onaylandıktan sonra yürürlüğe girecek planların; ( 03.06.2015 tarih, E.56384 sayılı yazısında belirtildiğinden) TEİAŞ 6. Bölge Müdürlüğüne, ( 17.10.2016 tarih, E.10022 sayılı yazısında belirtildiğinden) İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne, Fen İşleri Müdürlüğüne, Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne ; iletilmesi,

10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan *Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* 'un 9. Maddesi ile birlikte, düzenlemeye tabi tutulan alanlardaki Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Alanı vb. kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, yine anılan kanunla %45 olarak belirlenen Düzenleme Ortaklık Payı hesabına dahil edilmiştir. Bu sebeple, İmar Planı ile kısıtlama getirilmiş gayrimenkullerin kamu kurumları tarafında kamulaştırılmasına ihtiyaç olmayacak ve bu amaçla da kurumların bütçelerine kamulaştırma için ödenek koymalarına gerek kalmayacaktır. Bu bağlamda, İmar Kanununun 10. maddesi kapsamında, aşağıda açıklanan uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra, maksimum 5 yıl içerisinde, 18. Madde İmar uygulamaları tamamlanarak yerine getirilmesi; **uygun görülmüştür.**

Şair Şeyhi Dumlupınar Mahallesi 3407 ada bölgesi, Kirazpınar Mahallesi 3878 ada bölgesinde; Tavşanlı Karayolu kenarı sağ taraf kıvılbayır diye bilinen bölgede Tavşanlı Karayolu kenarı imar planlarının bittiği alandan, Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi Yerleşkesi (Merkez Kampüsü) Karşısı alt geçit bölgesinde imar planları tamamlanan kısımlar arasında kalan bölgede J23B04D2A – 2B – 2D – 4D, J23B04D1B, paftalarda, TAKS:0.40, KAKS:1.60, Yencok: 20 m(4kat) lejandlarıyla, İlkokul Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Anaokulu Alanı, Belediye Hizmet Alanı (Sosyal-Kültürel Tesisleri Alanı), Taks aranmayacaktır, İbadet alanı için yencok:serbest diğer yapılar için yencok: 20 metre(4 kat) , Tavşanlı yoluna bitişik konumda bulunan Ticaret adalarında; TAKS:0.30, KAKS:1.60 Yencok:30 metre, karayolu kenarından 25 metre çekme mesafeli, Konut-Ticaret

adalarında; TAKS: 0.30, Kaks:1.20 yencok: 13.50, Ayrık nizam 4 kat yan bahçe 3.5, alanın kuzey bölgesinde bulunan Üniversite karşısı imar planına bitişik ticaret adasında; TAKS: 0.26, KAKS:1.05 Yencok:16,50 m(4 kat), Ticaret -Konut adalarında TAKS: 0.26, KAKS:1.05 Yencok:14,50 m(4 kat) olarak alanların düzenlenmesi, Tavşanlı Karayoluna cepheli Tavşanlı Karayolu imar planları ile bitişik 2 adet ticaret lejandlı imar adasında parsel cephe ve büyüklüklerin belirlenmesi, Ticaret-Konut adalarında parsel alanı Taksın çarpılması ile bulunacak miktarın imar durumundaki miktardan az gelmeyecek şekilde parseller oluşturulacaktır, şeklinde plan notu oluşturulması, Park, yol, ağaçlandırılacak alan, pasif yeşil alanlarının tasarlanması, 18. madde imar uygulama sınırlarının belirlenerek uygulamanın yapılmasının zorunlu olduğunun plan notlarına aktarılması, Kurum ve Kuruluşlardan gelen görüşler , ilgili mevzuat kapsamında plan notlarının oluşturulması yönlerindeki 1/1000 İlave Uygulama İmar Planı ve 1/5000 İlave Nazım İmar Planının; **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