

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 29.04.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi, 340 ada, 55-56 parsel bölgesinde imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan Yoncalı Mahallesi, 340 ada, 55-56 parsel bölgesinde imar planında Kür Parkı, Kaplıca Tesis Alanı, Kamu Lojmanı, Trafo, Park, otopark, yol vb. alanlar; 340 ada, 40 parselde Hamam Turizm Ticari Tesisler (Hmax: 11.50 m., 3 kat) lejantlı alan; 340 ada, 44 parselde tescilli hamamın bulunduğu Kaplıca Tesis Alanı lejantlı alan; 348 ada, 1 parselde tescilli caminin bulunduğu Dini Tesis lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu bölge aynı zamanda Yoncalı Kaplıcaları 94 numaralı jeotermal işletme ruhsatı içerisindeki jeotermal kuyuların korunması amacıyla hazırlanan Kaynak Koruma Alanı 1, 2 ve 3. derece koruma alan sınırları içinde kalmaktadır. 1., 2. ve 3. derece koruma alanı sınırları içerisinde 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen koşullar ve Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunda belirlenen koşullar uygulanmaktadır. Alan içerisinde 4 adet jeotermal su kuyusu bulunmakta olup, bunların çevresinde 30 metre çapında dairesel alanda koruma alanı (yapı yasaklı alan) bulunmaktadır. Söz konusu bölge ayrıca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17.04.2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alan içinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre önlem şartlı alanlar (ÖA-5.1, ÖA-2.1, ÖA-1) lejantlı alanda kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt 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. Riskli Alan ve kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2022 tarih ve 6753 sayılı kararı ile tashihatla uygun görüldüğü şekilde; Yoncalı Mahallesi, 340 ada, 55-56 parsel bölgesinde Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenen Koruma Alanı Sınırının kuzeyinde kalan sahada Kür Parkı lejantlı alanlarda Rekreasyon Alanı lejantlı alan düzenlenmesi; 340 ada, 43 parsel bölgesinde imar planında bulunan Kaplıca Tesis Alanı lejantlı sahada Termal Turizm Alanı (E: 0.60, Yençok: 11.50 m., 3 kat) lejantlı alan düzenlenmesi; 340 ada, 42 parsel bölgesinde imar planında bulunan Kamu Lojmanı lejantlı sahada Resmi Kurum Lojman Alanı (TAKS: 0.30, KAKS: 0.60, Yençok: 7.00 m., 2 kat) lejantlı alan düzenlenmesi; 4 adet jeotermal su kuyusunun bulunduğu sahaların parsel sınırları esas alınarak Teknik Altyapı alanı olarak düzenlenmesi; 340 ada, 48 parselin doğu kesiminde imar planında bulunan Kaplıca Tesis Alanında halihazır durumda çocuk oyun elemanları, basketbol sahası vb. düzenlendiğinden söz konusu alanın Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmesi; alanın kuzeyinde imar planında bulunan trafo alanı iki ayrı parselde isabet ettiğinden ve bir bölümü halihazırdaki yol alanında kaldığından trafo alanının yaklaşık 3 m. batıya kaydırılarak düzenlenmesi; alanın kuzeyinde Sağlık Tesisine birleşik sahada imar planında bulunan 7 m.'lik yaya yolu ve devamındaki yol alanı üzerinde halihazırda ağaçlar bulunduğundan söz konusu yol alanlarının Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmesi; Sağlık Tesisi alanının bu bölgedeki imar hatlarının, kadastral sınırlar esas alınarak düzenlenmesi; Yoncalı bölgesi imar planı plan notlarında Turizm Tesis Alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları E(Emsal): 0.60, maxh: 11.50 m., 3 kat olarak belirlendiğinden 340 ada, 40 parselde imar planında bulunan Hamam Turizm Ticari Tesisler (Hmax: 11.50 m., 3 kat) lejantlı alanın Termal Turizm Alanı (E: 0.60, Yençok: 11.50 m., 3 kat) olarak düzenlenmesi, imar hatlarının kadastral sınırlar ve halihazır durum dikkate alınarak düzenlenmesi, ilgili plan notlarının düzenlenmesi; 348 ada, 1 parsel bölgesinde

tescilli hamam ve caminin bulunduğu bölgede kadastral sınırlar ve halihazır durum dikkate alınarak imar hatlarının, yol alanlarının düzenlenmesi; tescilli yapı bulunduğundan Dini Tesis, Kaplıca Tesis Alanı lejantlı alanların herhangi bir yapılaşma koşulu getirilmeden düzenlenmesi, tescilli yapı dışında kalan bölümlerinin bahçe alanı olarak belirlenmesi; Koruma Bölge Kurulunun belirlediği Koruma Alanı Sınırları içerisindeki Kür Parkı lejantlı alanların Park (Kür Parkı) olarak düzenlenmesi, bu alanlarda Yoncalı bölgesi imar planı plan notlarında yer alan Kür Parkı tanımına göre uygulamaların yapılması, bu alanlarda E: 0.05, Hmax: 4.50 m. (1. kaynak koruma zonu hariç) koşulunun aynen korunması; Koruma Bölge Kurulunun belirlediği Koruma Alanı Sınırları dışında kalan Rekreasyon Alanlarında ise jeotermal kaynak koruma 1. zon sınırları içinde kalan bölümlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliđindeki koşulların uygulanabilmesi vb. düzenlemelere yönelik imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN
TURAN
Başkan

Elif DEMİRELLİ
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ