

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 22.04.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi, 1. zon sınırları içerisinde kalan ve imar planında Yençok: 30.50 m. koşulu bulunan Turizm Tesis Alanları ile Sağlık Tesis Alanında kat adedi ve bina yüksekliğinin belirlenmesine yönelik imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Yoncalı'da, kuzey kesimdeki turizm tesis alanlarının bulunduğu bölgede imar planları 2011 yılında onaylanmıştır. Söz konusu bölgede uygulama imar planında Yoncalı Mahallesi, 324 ada, 5-6 parselde Turizm Tesis Alanı (TAKS: 0.35, E: 1.50, Hmax: 30.50 m.) lejantlı alanlar; 331 ada, 2-3-4 parselde Turizm Tesis Alanı (TAKS: 0.40, E: 1.50, Hmax: 30.50 m.) lejantlı alanlar; 331 ada, 6 parselde Sağlık Tesis Alanı (TAKS aranmayacaktır, E: 1.50, Hmax: 30.50 m.) lejantlı alan bulunmakta olup; imar planında kat adetleri belirtilmemiştir. Yoncalı Kaplıcalarında yer alan 94 numaralı jeotermal işletme ruhsatı içerisindeki jeotermal kuyuların korunması amacıyla hazırlanan güncel Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu, İl Özel İdaresi tarafından 2021 yılında onaylanmış ve Belediye Meclisimizin 07.07.2021 tarih, 218 sayılı kararı ile Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunda belirlenen 1., 2. ve 3. derece koruma alanı sınırları imar planlarına işlenmiştir. Söz konusu koruma alanı sınırları içerisinde 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen koşullar ile Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunda belirlenen koşullar uygulanmaktadır. 1. zon sınırları içerisindeki uygulamalar konusunda Belediye Meclisimizin 02.02.2022 tarih ve 66 sayılı kararı da bulunmaktadır.

5686 sayılı 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 amacına 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 rezervuardan 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 taşımaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebilir." hükmü bulunmaktadır.

1. zon sınırları içinde kalan ve imar planında Turizm Tesis Alanı (TAKS: 0.35, E: 1.50, Hmax: 30.50 m.) lejantlı bulunan Yoncalı Mahallesi, 324 ada, 5-6 parsel, 331 ada, 2-3-4 parsel ve imar planında Turizm Tesis Alanı (TAKS: 0.60, E: 0.60, Yençok: 28.50 m.) lejantlı bulunan 308 ada, 6 parsel ile imar planında Sağlık Tesis Alanı (TAKS aranmayacaktır, E: 1.50, Hmax: 30.50 m.) lejantlı bulunan 331 ada, 6 parsel alanında mevcut imar planına göre yapılaşmaların yapılıp yapılamayacağı konusunda İl Özel İdaresine görüş sorulmuştur. Kütahya İl Özel İdaresi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün 08.03.2022 tarih ve 21740 sayılı yazısında; "...İlgi (ç) yazımız ekinde MTA Genel Müdürlüğü'nün 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin Ek-8 maddesi kapsamında 156 ada, 8 parsel için düzenlemiş olduğu teknik değerlendirme raporu da gönderilmiştir. Teknik değerlendirme raporunda tesisler ve kat yüksekliği belirtilmiş olup, aynı ya da benzer konularda yeniden görüş istenilmesine gerek bulunmamaktadır. Yoncalı Kaplıcaları 1. zon bölgesi içerisinde kalan parseller ile ilgili uygulamanın ilgi (ç) yazımız ve eki dikkate alınarak işlem tesis edilmesi gerekmektedir..." hususları açıklanmıştır. Yoncalı Mahallesi, 156 ada, 8 parselin 1. zon sınırları içinde 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 düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği Belediye Meclisimizin 05.01.2022 tarih ve 17 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Diğer taraftan Yoncalı Mahallesi, 308 ada, 6 parsel ile ilişkili olarak Belediye Meclisimizin 07.07.2021 tarih ve 216 sayılı kararıyla 540 (beş yüz kırk) takvim günü içerisinde inşaat başlanmaması halinde, imar planı

değişikliğinin iptal edilerek bu plan değişikliğinden önceki imar planının uygulanmasına (E: 0.60, Hmax: 11.50 m., 3 kat) karar verildiğinden; bu parsel aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinin dışında tutulmuştur.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. 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. Söz konusu yönetmeliğin amacı; "uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasında; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir." şeklinde belirtilmiştir. Aşağıda açıklanan uygulama imar planı değişikliği, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği kapsamında, Yoncalı bölgesine ilişkin genel bir değerlendirmeye yapıldığından; mevcut yapılaşma koşulları değişmediğinden, yapı ve nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış olmadığından, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

1. zon sınırları içinde kalan Yoncalı Mahallesi, 331 ada, 6 parseldeki Sağlık Tesis Alanında 4 kat, 23.75 m. bina yüksekliği olan ruhsatlı bina olduğundan yapılaşma koşullarının (TAKS aranmayacaktır, E: 1.50, Yençok: 30.50 m., 5 kat) şeklinde düzenlenmesi; Yoncalı Mahallesi, 324 ada, 5-6 parseldeki Turizm Tesis Alanlarında, parsellerin 1. zon sınırları içinde kalan bölümlerinin Termal Turizm Tesis Alanı (5 kat, Yençok: 19.50 m., TAKS: 0.35, KAKS: 1.50) şeklinde düzenlenmesi; Yoncalı Mahallesi, 331 ada, 2-3-4 parseldeki Turizm Tesis Alanlarında, parsellerin 1. zon sınırları içinde kalan bölümlerinin Termal Turizm Tesis Alanı (5 kat, Yençok: 19.50 m., TAKS: 0.40, KAKS: 1.50) şeklinde düzenlenmesine yönelik uygulama 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