

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 31.05.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Hacıazizler Mahallesi, 2618 ada, 103 parsel alanında ilgili imar planı değişikliği müracaatı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

14.03.2022 tarih, 1286 kayıt nolu dilekçeyle “ Kütahya İli, Merkez İlçe, Hacıazizler Mahallesi mülkiyeti tarafımıza ait 2618 ada, 103 parsel mevcutta imar planlıdır. Planda işli olan mevcut 18. madde imar uygulama sınırları içinde parselimizin değerlendirilmesini talep ediyoruz. Ancak meri planda ada derinlikleri fazla olduğundan ve bazı yolların zeminde uygulama öncesi açılması gerektiğinden parsel sınırlarımız içinde yapılaşma koşulları ve DOP oranlarını değiştirmeden konut alanlarımızda plan değişikliği yaparak ada derinliklerini yol güzergahlarını v.b düzenlemek istiyoruz. ...” hususları iletilmiştir.

Hacıazizler Mahallesi, 2618 ada, 103 parselde uygulama imar planında; 3 metre yan, 5 metre ön bahçeli, Ayrık Nizam – 2 kat, Yençok: 7 metre , TAKS:0.25, KAKS: 0.60 ve (min. parsel cephesi : 18 m.) ve (Ada bazında uygulama yapılacaktır -ifraz yapılamaz) lejandlarıyla toplam 54.738,46 m2 konut alanları, 2.742, 97 m2 Belediye Hizmet Alanı (TAKS: Aranmayacaktır, KAKS: 1.40, Yençok: 12.50 m.) , 3.441,57 m2 otopark alanı, 11.731,68 m2 park alanı, 4.221,48 m2 Sosyal Tesis Alanı (TAKS: Aranmayacaktır, KAKS: 1.40, Yençok: 12.50 m.) , 10.512,14 m2 Kültürel Tesis Alanı (TAKS: Aranmayacaktır, KAKS: 1.40, Yençok: 12.50 m.) , 25.603, 95 m2 yol alanı bulunmaktadır. Parsel alanı uygulama imar planlarında belirlenmiş olan, 18. madde imar uygulama yapılacak saha içerisinde.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 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. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde konut alanlarında; yapı ve nüfus yoğunluğu değişmemektedir. Uygulama imar planlarında belirlenen, yapılacak 18. madde imar uygulamasında, toplamdaki Düzenleme Ortaklık Payı Oranı da sabit tutulmuştur. Bu bağlamda, imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

103 parsel alanının uygulama imar planındaki 18. Madde imar uygulaması yapılacak alandan çıkartılmaması, TAKS, KAKS, Yençok, bahçe mesafeleri, yapı yaklaşma mesafeleri, ifraz koşulları v.b yapılaşma kriterlerinde değişiklik yapılmadan, toplamdaki Düzenleme Ortaklık Payı Oranı sabit tutularak; konut, park, belediye hizmet alanı, sosyal tesis, otopark; alanlarının miktarları değiştirilmeden, kültürel tesis alan miktarı arttırılarak, yol alan miktarı azaltılarak; kuzeydeki dere yatağı devamlılığında konut alanlarında park alanı belirlenmesi, orta bölümdeki park alanında ise konut alanı belirlenerek, yol , konut sahalarının, düzenlenmesi , “Hacıazizler Mahallesi İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Notları Geçerlidir. ” Şeklinde plan notunun düzenlenmesi yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği, ilgili nazım imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN  
Başkan

Elif DEMİRELLİ  
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN  
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ