

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.10.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Gaybi Efendi Mahallesi, 40 pafta, 222-227 ada bölgesinde imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

DSİ 34. Şube Müdürlüğü'nün 01.07.2022 tarih, 2456790 sayılı ve 13.10.2022 tarih, 2767563 sayılı yazıları etüt edilmiştir. 2456790 sayılı yazıda; "İlimiz merkezinden geçmekte olan Kapan çayı üzerinde Kurumumuzca inşa edilmiş olan harçlı taş duvarlı taşkın koruma kanalı bulunmaktadır. 4.750 m. uzunluğundaki kanalın, 3.600 metresinin üstü geçmiş yıllarda kapatılıp şehir içi ulaşım yolu olarak kullanılmakta olduğundan kanal temeli ve taş duvarlarında yıpranmalar olduğu tespit edilmiştir. Büyük bir kısmının yenilenmesi gerektiği değerlendirilen 3.600 m. uzunluğundaki üstü kapalı kanalın üzerinin açılması hususu ilgi (a) yazımızda (10.05.2022 tarih ve 2283569 sayılı yazı) belirtilmiştir. Tesisin üstü geçmiş yıllarda kapatılıp ulaşım yolu olarak kullanılmakta olduğundan hem taşkın yaşanması hem de yolun kanal içine çökmesi (ağır tonajlı araç kaynaklı) açısından büyük riskler barındırmaktadır. Belirtilen bu riskler, İl Risk Azaltma Planı (İRAP) kapsamına 43-A1-H6-E10 eylem numarası ile girmiş olup risklerin bertaraf edilmesi için planlanan ve yapılan çalışmaların bilgileri periyodik olarak sistemde güncellenmektedir. İRAP 43-A1-H6-E10 numaralı faaliyet kapsamındaki tedbirlerin alınabilmesi için "Kütahya-Merkez Kapan Çayı Islahı 1. Kısım" yapım işi DSİ 2022 yılı yatırım programına girmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nüz yetkilileri ile yapılan toplantıda; üstü kapatılarak yol olarak kullanılan "Kapan Çayı Taşkın Koruma" tesisinin, yenileme kapsamında ihale ve inşa edilebilmesi için imar planlarında revizyon yapılması ve imar planına uygun olarak şehir içi ulaşım yollarının inşa edilmesinin gerektiği mütalaa edilmiştir. Yapılan görüşmelerde; ilk etapta 1. Kısım Islah projesi kapsamında yenilenebilecek üstü kapalı taşkın koruma kanalı uzunluğunun memba kısmında (Okmeydanı mah.)-(Sultanbağı Mahallesi) yaklaşık 1.200 m., üstü açık mansap kısmında ise (Gaybiefendi mah.) yaklaşık 800 m. olduğu değerlendirilmiştir. İmar planı revizyonu çalışmalarında kullanılmak üzere, yenilenecek taşkın koruma kanalı kesitlerine ait kanal ebatları talep edilmiş olup memba ve mansap kısmında uygulanacak kesitler yazımız ekinde gönderilmektedir. Gerekli imar planı revizyonları yapıp sorunsuz bir şekilde İdaremize yer teslimi yapıldığı takdirde yapım işi ihalesi yapılabilecektir..." denilmektedir. 2767563 sayılı yazıda; "...Belediye Başkanlığımızca; Okmeydanı veya Gaybiefendi mahallesinde herhangi bir kanal kısmının imar planı revizyonları yapıp sorunsuz bir şekilde İdaremize yer teslimi yapıldığı takdirde 1. Kısım kanal yapım işi ihale sürecine başlanacaktır..." denilmektedir.

DSİ tarafından iletilen Kapan+Kırklar Derelerine ait 2 adet Tahliye Kanalı kesitinden 0+300 – 1+500 km. arası kanal kesitinin 6 m. genişlikte olduğu, 3+985 – 4+800 km. arası kanal kesitinin ise 7.90 m. genişlikte olduğu görülmektedir. Yine DSİ tarafından iletilen Kapan Çayı Islahına ilişkin KMZ uzantılı dosyada yer alan 4.750 m. uzunluğundaki kanal güzergahı boyunca 6 m. genişlikte kanal ve kanalın her iki tarafında 10 m. genişlikte yol alanı belirlendiği görülmektedir. Bahse konu kanal güzergahı Sultanbağı, Börekçiler, Gazi Kemal, Balıklı, Pirlar, Meydan, Gaybi Efendi mahallelerinden geçmekte olup; Sultanbağı, Börekçiler, Gazi Kemal, Balıklı, Pirlar mahallelerindeki bölümde 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Alanı sahaları bulunmaktadır. Sit Alanları ve Etkileşim Geçiş Alanında koruma amaçlı imar planı revizyonuna yönelik çalışmalar devam etmektedir. Kentsel Sit Alanı ve 1. Derece Arkeolojik Sit Alanında mevcut imar planının uygulaması durmuş olup; bu sahalarda Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenen Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları geçerlidir. DSİ tarafından ilk etapta (1. Kısım Islah Projesi) yer aldığı belirtilen Sultanbağı mahallesindeki yaklaşık 1.200 m. kanalın yaklaşık 1.000 m.'lik bölümü ile Gaybiefendi mahallesindeki yaklaşık 800 m. kanal bölümü 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17.04.2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alanlar içerisinde kalmaktadır. Sultanbağı mahallesindeki Riskli Alanda Belediye Meclisinin 04.06.2013 tarih ve 269 sayılı kararıyla imar planı ve uygulamaların durdurulmasına (yapı yasağı getirilmesine) karar verilmiştir. Gaybiefendi mahallesindeki yaklaşık 800 m. kanalın yaklaşık 450 m.'lik kesiminde imar planında Taşkın Nedeni İle Yapı Yasağı Uygulanacak Alan lejantlı saha bulunmaktadır. Bu bölgeye ilişkin (Kütahya-Tavşanlı Karayolunun güneyi ile demiryolu arasında kalan yaklaşık 5.7 hektar büyüklüğündeki sahada) İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.08.2020 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Ticaret ve TİCK (Ticaret-Konut)

alanları ile kentsel, sosyal, teknik altyapı alanları düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği yapılması, uygun görülmüş olup; buna yönelik çalışmalar devam etmektedir.

DSİ tarafından iletilen kanal güzergahının bazı kesimlerinde halihazırda binalar bulunmakta olup, bu binaların bir kısmı tescilli yapılardır. Kanalın her iki tarafında belirlenen 10 m.'lik yollarla birlikte değerlendirildiğinde çok daha fazla sayıda binanın (tescilli anıtsal ve sivil mimari örneği yapılar da dahil olmak üzere) bu düzenlemeden etkilendiği görülmektedir. Söz konusu kanalın üzerinin kapalı olduğu kesimler mevcut durumda şehir içi ulaşım yolu olarak kullanıldığından ve söz konusu yolun altında ve üstünde teknik altyapıya ilişkin hatlar (su, kanalizasyon, doğalgaz, enerji nakil hatları ve direkleri vb.) bulunduğundan dolayı yapılacak düzenlemelerin kent içi ulaşım ve teknik altyapıya etkileri olacaktır. Bu bağlamda söz konusu kanal ve yol düzenlemelerini içeren projenin uygulanabilmesi için büyük miktarda kamulaştırma, yapım ve deplase maliyetlerinin ortaya çıkacağı; ayrıca hukuki süreçlerin olacağı değerlendirilmektedir.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı ilk etapta Gaybi Efendi mahallesindeki Kapan Çayı kanalı bölümüyle ilgili olarak aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinin yapılması; Kapan Çayı kanalının diğer etaplarında yapılacak çalışmaların belirlenmesi için de konunun tekrar İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzca değerlendirilmesi, **uygun görülmüştür.**

Gaybi Efendi Mahallesi, 40 pafta, 222-227 no.lu adalar bölgesinde imar planında Taşkın Nedeni İle Yapı Yasağı Uygulanacak Alan, park, pasif yeşil alan ve yol alanları bulunmaktadır. Söz konusu bölgenin büyük bölümü 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 içerisinde kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Plan değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (Ö.A-5.1) lejantlı alanda kalmaktadır.

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 içerisinde kaldığından, kamu yatırımları ile ilgili olduğundan aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Gaybi Efendi Mahallesi, 40 pafta, 222-227 no.lu adalar bölgesinde 8 m. genişlikte kanal alanı ve kanalın her iki tarafında 5 m. genişlikte yol alanı düzenlenmesi; azalan park alanına karşılık, mülkiyeti Belediyemize ait Hamidiye Mahallesi, 798 ada, 19 parsel alanında imar planında bulunan Ağaçlandırılacak Alan lejantlı sahada aynı miktarda Park alanı düzenlenmesine yönelik nazım ve 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