

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 16.11.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 26, 27 parsellerde, imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzün 12.08.2021 tarih, 2440 sayılı yazısı; “Mülkiyet Belediyemize ait olan ilimiz merkez Yıldırım Beyazıt Mahallesi 758 ada 26 parsel numaralı 23.648,00 m2 yüzölçümlü, mer’i imar planında "Kütahya Belediyesi İdari, Ticari, Sosyo-Kültürel vb. Tesisleri Alanı" olan taşınmazın plan değişikliği hususunun İmar Komisyonunda değerlendirilmesi, değişikliğin uygun görülmesi halinde 5393 sayılı Belediye Kanununun 18'inci maddesi (e) bendi (Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek) hükmü gereğince satış, 20 yıla kadar kira karşılığı yapım veya yap-işlet-devret modeli ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre ihale yapılması içinde gerektiğinde şartname hazırlanması, sözleşme imzalanması vb. tüm hususlar ve işlemler ile ilgili olarak Belediye Meclisimizden yetki alınması hususunda...” şeklindedir.

Yürürlükteki uygulama imar planında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 26, 27 parsellerde, 25 metre ve 10'ar metre yapı yaklaşma mesafeli , Kütahya Belediyesi İdari , Ticari, Sosyo-Kültürel v.b Tesisleri Alanı (TAKS: 0.60, KAKS: 1.50 , Hmax=12.50 m. - 3 kat ) yer almıştır. Nazım imar planında ise İdari Tesis Alanı , bulunmaktadır.

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 ile ilgili olarak ta “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kamu mülkiyeti ile ilgili olduğundan aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; “ g) Ticaret alanı: Bu alanlarda; 1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, 2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, 3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Sağlık kabini ve muayenehane, 4) (Mülga:RG-25/7/2019-30842) gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.” hükümleri bulunmaktadır.

Bu bağlamda, Eskişehir Karayolunda kayıklıklarının giderilerek halihazır ve imar planına göre uygulamanın yapılması, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 26, 27 parsellerde; 25 metre ve 10'ar metre yapı yaklaşma mesafeli , Ticaret Alanı: ( TAKS: 0.60, KAKS: 2.40 , Yençok: 20 metre - 5 kat, İfraz Yapılamaz / Otel yapılmak istenilmesi durumunda; TAKS:0.60 dahilinde, KAKS Aranmayacaktır, yençok : yapı yüksekliği ve çatı ile çatıdaki tüm imalatlar dahil (mania kodu ) 967 m. yi geçemez, ifraz yapılamaz) lejandlı sahanın düzenlenmesi, “ Ticaret Alanında; otel ve/veya diğer ticari tesisler yapıldığı her durumda, en az 3.000 m2 lik emsal değeri üzerinden belirlenmiş olan inşaat alanını sağlamak şartıyla, bağımsız bir fonksiyon oluşturacak, sosyal ve kültürel tesis yapılması zorunludur. ” şeklinde plan notunun oluşturulması, yönlerindeki; uygulama imar planı değişikliği, ilgili nazım imar planı değişikliği; uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması**, hususunu;

5393 sayılı Belediye Kanununun 18'inci maddesi (e) bendi (Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek) hükmü gereğince satış, 25 yıla kadar kat karşılığı yapım modeli veya kira karşılığı yapım (yap-işlet-devret modeli) ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre ihale yapılması içinde gerektiğinde şartname hazırlanması, sözleşme imzalanması vb. tüm hususlar ve işlemler ile ilgili olarak Belediye Encümenine Yetki verilmesi konusu; **Uygun görülmüştür.** Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN  
Başkan

Elif DEMİRELLİ  
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN  
Raporör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ