

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 30.11.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2954 ada, 1 parsel, 2955 ada, 1 parsel ve 1946 ada, 64 parsel; alanlarıyla ilgili imar planı değişiklikleri müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğünün 28.10.2022 tarih, 334064 sayılı yazısıyla yapılan, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2954 ada, 1 parsel, 2955 ada, 1 parsel ve 1946 ada, 64 parsel; alanlarıyla ilgili imar planı değişiklikleri müracaat dosyası etüd edilmiştir.

Uygulama imar planında; 35.394 m2lik 2954 ada, 1 parselde; 10'ar metre yapı yaklaşma mesafeli Ticari Tesisler- E(Emsal): 0.90, Hmax: 8.00 m. 2 kat, TAKS: 0.60 alanı yer almıştır. 10.789 m2 lik 2955 ada, 1 parselde; 5 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticari Tesisler- E(Emsal): 2.00, Hmax: 12.00 m. 3 kat, (TAKS: 0.60) bulunmaktadır. 2955 ada, 1 parselin güney bölümünde, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında dere yatağına ilişkin Riskli Alan, yer almıştır. 1946 ada, 64 parselde; park, pasif yeşil alan, otopark, yol; alanları vardır. 1946 ada, 59 parseldeki trafo alanının doğu ve güney kesimlerinde 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi, bulunmaktadır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 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. Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Gerekirse 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde imar uygulamasının dopo %45 olacak şekilde yapılması uygun görülmüştür.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi 2954 ada, 1 parselde, 35.394 m2lik; 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı (E(Emsal): 1.20, Yençok: 12.50 m., TAKS: Aranmayacaktır.) düzenlenmesi; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 1946 ada, 64 parselde, park alanında; 4574 m2lik; 3, 5 ve 10 ar metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı (E(Emsal): 1.20, Yençok: 12.50 m., TAKS: Aranmayacaktır.) düzenlenmesi; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 2955 ada, 1 parselde, park alanı bırakılarak; 4770 m2lik; 3 ve 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı (E(Emsal): 2.00, Yençok: 12.00 m., TAKS: Aranmayacaktır.) düzenlenmesi; Yol ve otopark alanlarının düzenlenmesi; Kaldırılan park alanına karşılık aynı miktarda park alanı ve artan yapı yoğunluğu karşılığında toplam 6016 m2 park alanının Yıldırım Beyazıt Mahallesi 2955 ada, 1 parselde bulunan ticaret alanının güney kesiminde düzenlenmesi;

Artan yapı yoğunluğu karşılığında ise Hamidiye Mahallesi, 799 Ada bölgesinde, ağaçlandırılacak alanda 613 m2lik park alanı düzenlenmesi yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği ve 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