

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 06.12.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında Bölcek Mahallesi, 3953 ada, 1 ve 2 parsel alanında imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

24.08.2022 tarih ve 3731 kayıt nolu, 18.10.2022 tarih ve 4599 kayıt nolu, 25.11.2022 tarih, 5208 kayıt nolu dilekçeler; İtfaiye Müdürlüğü'nün 29.11.2022 tarih ve 612 sayılı yazısı, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 30.11.2022 tarih ve 3430 sayılı yazısı, Zabıta Müdürlüğü'nün 01.12.2022 tarih ve 2763 sayılı yazısı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 02.12.2022 tarih ve 5169093 sayılı yazısı ve İl Sağlık Müdürlüğü'nün 06.12.2022 tarih ve 5356 sayılı yazısı; İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 30.09.2022 ve 09.11.2022 tarihli raporları etüt edilmiştir. Söz konusu dilekçelerde; Kütahya İli, Merkez İlçe, Bölcek Mahallesi, 3953 ada, 1 ve 2 nolu parsellerde kiremit fabrikası ve akaryakıt satış istasyonu lejantlı alanda imar planı değişikliği teklif edilmiştir. Bölcek Mahallesi, 3953 ada, 2 parsel alanı imar planında; 14447 m² büyüklüğünde yapılaşma koşulları bulunmayan Sanayi Alanı, D "Bugünkü sanayi yapılaşması dondurulacak ve talep halinde toplu mevzii planı yapılarak konuta açılacak alan" lejantlı alan ve 421 m² büyüklüğünde park lejantlı alan ve yaklaşık 30 m² yol alanı bulunmakta olup, 3953 ada, 1 parsel alanında ise imar planında 1273 m² büyüklüğünde TAKS: 0.60, E: 1.50, yençok: 12.00 m (3 kat) yapılaşma koşullu Akaryakıt Satış-LPG otogaz satış istasyonu, plan notu ve yaklaşık 45 m² yol alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-1) lejantlı alanda kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt 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 Resmi Gazetede yayımlanmıştır İlgili Yönetmelikteki madde 5 de "*(1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak; (a) ...imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişiklikleri... suretiyle yapılır.*" hükmü bulunmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğine ilişkin **değer artış payı tespiti işleminin yapılması uygun görülmüştür.**

Aşağıda açıklanan Bölcek Mahallesi, 3953 ada, 1 ve 2 parseller alanındaki imar planı değişikliğinde, yol ve park alanlarından oluşan min. 6980 m² büyüklüğündeki alanın kamuya bedelsiz terk edilmesi kaydıyla; her yönden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli max. 7150 m² büyüklüğünde TİCK (Ticaret + Konut) lejantlı alan (Blok nizam 5 kat, TAKS:0.32, KAKS:1.60 yapılaşma koşulları), 3628 m² büyüklüğünde park alanı, her yönden 10'ar metrelik yapı yaklaşma mesafeli max. 2086 m² büyüklüğünde akaryakıt, LPG, LNG satış istasyonu ve ticari tesisler alanı (E: 1.00, TAKS: 0.40, yençok:8.50 m) ve ilgili kurumlardan gelen görüşlerin plan notu olarak düzenlenmesi yönelik 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
Raporör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ