

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 18.01.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Hamidiye Mahallesi; İlave İmar Planı yapımı ile 30.4 ha.lık alanda ilave – revizyon imar planı hazırlanması dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Belediye Meclisimizin 02.08.2016 tarih, 259 sayılı kararıyla; Hamidiye Mahallesi, imar planlarına bitişik bölgede 317 hektarlık alanda; (ifrazları yapılmış 4 tane adada, 2 kat -TAKS: 0.40 – KAKS: 0.90 , diğer alanlarda Ayrık Nizam -2 kat, TAKS: 0.20 – KAKS: 0.40) lejantlı konut sahaları ile gerekli sosyal ve teknik altyapı (eğitim tesisleri, sosyal ve açık yeşil, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, İbadet , Teknik Alt Yapı v.b) alanları olarak ilave imar planlarının hazırlanması için; ilgili Kurum ve Kuruluşlardan imar planına esas görüşler alınması, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd yaptırılması, uygun görülmüştür. İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun , 17.06.2022 tarihli toplantısında; söz konusu Belediye Meclisimizin 02.08.2016 tarih, 259 sayılı kararıyla uygun görülen, yukarıda açıklanan kriterlerle birlikte , 2 katın 7.00 metre olarak düzenlenmesi, ilgili diğer hususlar da belirtilerek, eksik ve yenilenecek görüş alınacak Kurum ve Kuruluşlar belirlenmiştir. Tüm Kurum ve kuruluşlardan görüşler alınmış olup, jeolojik-jeoteknik etüd yaptırılmıştır. Orman ve Su İşleri Bakanlığı – Su Yönetimi Genel müdürlüğünün 15.12.2022 tarih, 7949752 sayılı yazısında; ilgili kriterler açıklanarak, ilave imar planlarının hazırlanmasında, imar planı onayı sonrası ilgi 23.11.2022 tarih, 25086 sayılı yazımızda belirtilen altyapı çalışmalarının yürütülmesi ve altyapı çalışmaları tamamlanmadan söz konusu alanda yapılaşmaya izin verilmemesi şartıyla sakınca bulunmadığı hususları iletilmiştir. 23.11.2022 tarih, 25086 sayılı yazımızda ; diğer konular ile birlikte; Mehmet Akif Ersoy Mahallesi ile Zafertepe Mahallesi arasında kalan, meskun dokuların olduğu sahada, imar planlı 2.749 hektarlık alan yer almıştır 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında 17.04.2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen 17.05.2013 tarih 28650 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Riskli Alanlar , 492 ha.lık alanı, Rezerv Yapı Alanlar ise 360 ha.lık alanı kapsamaktadır. 5393 Sayılı Belediye Kanunu kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ise 269 ha.lık sahada yer almıştır. 2013 yılında yapılan revizyon imar planına ilişkin planlama çalışmasında, Belediye ve Mücavir Alanlarımızda projeksiyon nüfusun, 550.000 kişi olacağı, belirlenmiştir.... İlave imar planıyla öngörülen nüfusun,... söz konusu projeksiyon nüfusuna dahil olacak şekilde planlama yapılacaktır...İlave imar planı çalışması 2.749 ha.lık alan içerisinde olan, Hamidiye Mahallesi imar planları ile birleşik konumdadır. İlave imar planı çalışması yapılan sahanın orta bölümünde, Topçular Çiftliği olarak bilinen sahada ve kuzeybatı kesiminde imar planları bulunmakta olup, bu planlar kopuk şekildedir. İlave imar planının tamamlanmasıyla planlama bütünlüğü sağlanacağından, kopuk olan söz konusu alanlara da teknik altyapı hizmetleri götürülecektir..... Su ve Kanalizasyon Müdürlüğümüzün, 07.10.2022 tarih, 1347 sayılı yazısında da açıklandığı üzere; Bahse konu plan çalışmasının yapılacağı bölge şehrimizin yüksek kısımlarında kalmakta olup, alt bölgelerinde mevcut mahalle ve yerleşimler bulunmaktadır. Yapılacak plan çalışmasında, alt bölgelerde kalan yerleşim alanlarından, plan çalışılan alan içerisindeki yol alanlarına uygun bir eğimle bağlantı sağlanarak mevcut kanalizasyon şebekemizle hizmet sağlanacaktır. İlave imar planı onayından sonra, gerekli olan yağmur suyu hattı döşeme işi ve uygulaması gerçekleştirilecektir....” hususları da açıklanmıştır. DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün 17.03.2017 tarih, 179818 sayılı yazısında; **Müdürlüklerinin herhangi bir sulama projesi bulunmadığı açıklanarak, söz konusu alan içerisinde kamburun, mağara(çatal) ve çiftlik dereleri ile yan kolları geçtiği, derelerde şev üstünden itibaren her iki sahilinde de olmak üzere 15'er metre koruma bandı bırakılması koşulu ile bu alanda ilave imar planı yapılmasının, uygun bulunduğu belirtilmiştir. Derelerle ilgili belirtilen koşullar, aşağıda açıklanan ilave imar planlarında gösterilmiştir. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında yerleşime uygun olmayan herhangi bir saha belirtilmemiştir.**

2749 ha.lık alandaki imar planı revizyonu çalışmalarında, DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün 27.09.2013 tarih, 577344 sayılı yazısında, Kütahya Şehir İçi Dereleri Taşkın Koruması Projeleri hakkında; dere yataklarına ilişkin, 17.04.2013 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ekindeki Riskli Alanlar ile Belediye Meclisimizin 04.06.2013 tarih , 269 sayılı kararıyla yapı yasağı getirilen Riskli alanların uyumlu olduğu ve ilgili hususları açıklanarak, Kocahasan Deresi ile ilgili koruma koşulları

iletmiştir. Bu dere yatağı haricinde herhangi bir dere yatağı ile ilgili koşul belirtilmemiştir. Revizyon imar planı çalışmalarında, DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün söz konusu yazısından sonra, Belediye Meclisimizin; 05.04.2016 tarih, 148 sayılı, 03.01.2017 tarih, 17 sayılı ve 02.01.2018 tarih, 18 sayılı kararlarıyla; 24.04.1985 tarihinde onaylanan II. Etap, 05.06.1986 tarihinde onaylanan I.III Etap ile 17.07.1987 tarihinde onaylanan Koruma Amaçlı; imar planlarında yer alan dere yataklarıyla ilgili hususları da içeren jeolojik etüd ve koşullarının iptal edilerek, 2004 yılında onaylanan jeolojik – jeoteknik – jeofizik etüdü ile 2004 yılı sonrası onaylanan jeolojik – jeoteknik etüdüde yerleşime uygunluk kriterleri ; “Bir sahada en son onaylanan, imar planına esas jeolojik – jeoteknik vb. etüdülerin tüm koşulları olduğu gibi uygulanacaktır.” kaydıyla birlikte, uygulama imar planlarına aktarılarak uygulanmaya başlanmıştır. 6306 Sayılı Yasa kapsamındaki dere yataklarıyla ilgili Riskli Alanlarda, Kütahya Şehir İç Dereleri Taşkın Koruması Projelerinin uygulanması sonucunda, taşkın riskleri tamamen ortadan kalkabilecektir. Yine, revizyon imar planı çalışmalarında, Orman Bölge Müdürlüğünden temin edilen orman alan ve sınırlarının ilgili kriterlerle birlikte uygulama imar planına aktarılması , Belediye Meclisimizin 05.04.2016 tarih, 148 sayılı, sayılı kararıyla uygun görülmüştür. İmar planı revizyonu çalışması tamamlanamamasına karşın, revizyon imar planına esas; (çalışması devam eden Kocahasan Deresi sahası hariç) söz konusu 6306 sayılı yasa kapsamındaki dere yatağı ile ilgili Riskli Alanlarda yapı yasağı getirilmesi ile DSİ görüşü, İmar planına esas jeolojik-jeoteknik vb etüdüler, Orman Alanı; uygulama imar planlarına aktarılmıştır.

DSİ 34. Şube Müdürlüğünün 27.12.2022 tarih, 3018353 sayılı yazısında; “İlimiz merkezinden geçmekte olan Böcü deresinin memba kısmında (Hamidiye Mahallesi) dere yatağının üzerinde veya yakınında bulunan yapılar olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapılar yazımız ekinde gönderilen kroki ve fotoğraflarda görülebilecektir. Hamidiye mahallesinde taşkın kontrol projesi yapılabilmesi için dere yatağı güzergahında en az 4 m genişliğindeki alanın İdaremize teslim edilmesi gerekmektedir. Söz konusu bölgede imar planı revizyonu yapıp yapılamayacağı ile ilgili görüşlerinizin bildirilmesi...” hususları iletilmiştir. Halbuki, yukarıda açıklanan, DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün; 27.09.2013 tarih, 577344 sayılı yazısı ile 17.03.2017 tarih, 179818 sayılı yazısında Böcü Deresi memba kısmındaki dere yatağı ile ilgili herhangi bir kriter iletilmemiştir.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında etüd edilmiştir. Aşağıda açıklanan ilave imar planında; planlama nüfusu 3120 kişiye gerekli olan mevzuat kapsamındaki, sosyal – teknik altyapı alanları düzenlenmiştir.

Yukarıda açıklanan ifrazları yapılmış 4 tane adanın olduğu sahada, DSİ 34. Şube Müdürlüğünün 27.12.2022 tarih, 3018353 sayılı yazısında, taşkın kontrol projesinin yapılabileceği, dere yatağının olduğu hususu iletildiğinden, 4 tane adaya, parsel ve yapılaşma dokusu olarak benzer adalar da bulunduğundan, planlama bütünlüğü, altyapı sistemlerinin devamlılığı olması gerektiğinden; J23B10C4A- 4B-4C-4D , J23B15B1A-1B paftalarda, yukarıda açıklanan 2749 halık alan ve 317 halık alanda yapılan revizyon ve ilave imar planı çalışma alanı içerisinde olmak üzere, 30.4 ha.lık alanda ilave – revizyon imar planı hazırlanabilmesi için, ; 1- İl Telekom Müdürlüğü 2 - TEİAŞ 3- OEDAŞ 4- Kütahya Belediyesi Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü 5- Kütahya Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü 6 -Çinigaz ; şeklindeki Kurum ve Kuruluşlardan görüşlerin alınması, 7 – (Söz konusu altı adet Kurum, Kuruluştan görüşlerin alınmasından sonra, 4 metre genişliğindeki kanal proje alanının, yol, yeşil, spor vb alanlarında düzenlenmesi vb ilgili çalışmanın da dahil olduğu, taslak uygulama imar planının hazırlanması ve İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzca uygun görülmesi halinde, konunun DSİ 34. Şube Müdürlüğüne iletilerek) DSİ 34. Şube Müdürlüğü nden görüş alınması, revizyon ve ilave imar planı çalışması alan içerisinde, DSİ 34. şube Müdürlüğüne 27.12.2022 tarih iletilen Böcü deresinin devamı yatak olduğundan 20 m. genişliğinde -dere yatağı koruma alanı (yapı yasaklı alan) kriterinin uygulanması, 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan *Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*'un 9. Maddesi ile birlikte, düzenlemeye tabi tutulan alanlardaki Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Alanı vb. kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, yine anılan kanunla %45 olarak belirlenen Düzenleme Ortaklık Payı hesabına dahil edilmiştir. Bu sebeple, İmar Planı ile kısıtlama getirilmiş gayrimenkullerin

kamu kurumları tarafından kamulaştırılmasına ihtiyaç olmayacak ve bu amaçla da kurumların bütçelerine kamulaştırma için ödenek koymalarına gerek kalmayacaktır. Bu bağlamda, İmar Kanununun 10. maddesi kapsamında, aşağıda açıklanan imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra, maksimum 5 yıl içerisinde, 18. Madde İmar uygulamalarının tamamlanarak yerine getirilmesi, uygulama imar planları paftalarında; İlave imar planı yapımı araştırma alanı haricindeki imar plansız bölgede, J23B15A2B, J2315B1A-1B-1C-1D paftalarda, “Aksu Su Depoları Tesisleri Koruma Alanı (Yapı Yasaklı Alan)” koşullunun, J23B15B1A paftada DSİ 34. şube Müdürlüğünce 27.12.2022 tarih iletilen Böcü deresinin devamı yatak olduğundan 30 m. genişliğinde -dere yatağı koruma alanı (yapı yasaklı alan) kriterinin, J23B15B2D paftada, imar planlarındaki Enerji İletim Hattının iptal edilmesi kriterinin, İlave imar planı yapımı araştırma alanı dahilindeki bölgede; J23B15A2A paftada, DSİ dere yatağı koruma alanı (yapı yasaklı alan) nın; uygulanması, hava mania planlarının nazım imar planlarına aktarılması, **uygun görülmüştür.**

91.86 ha.lık alanda, planlama nüfusunun toplam 3.120 kişi olduğu, brüt nüfus yoğunluğu 45 kişi/ha. lık konut sahaları olan, sosyal teknik altyapı alanları bulunan, plan hükümleri ve notlarının yer aldığı; Havaalanı Mania Planı dışındaki bölge; 1. Etap olarak, Havaalanı Mania Planı içindeki bölge ; (İlave Nazım İmar Planı Milli Savunma Bakanlığının uygun görmesi halinde yürürlüğe girecek olan) 2. Etap olarak düzenlenen; İlave Nazım İmar Planı **ile** bahçe mesafeleri de belirlenen; min. parsel alanı büyüklüğü 500 m², TAKS: 0.20, KAKS:0.40 ,Ayrık Nizam 2 kat – 7.00 metre; koşullarıyla konut alanları, yapı yaklaşma mesafeleri de belirlenen; Anaokulu, İlkokul, Ortaokul Alanları ;TAKS: 0.40 , KAKS: 1.40, Yençok: 12.50 metre - 3 kat , Sağlık, Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tes.); TAKS: 0.50 , KAKS: 1.75 ,Yençok: 12.50 metre - 3 kat , İbadet Yeri (İbadethane yapıları yençok:serbest, diğer yapılar için yençok: 12.50 metre - 3 kat), park, ağaçlandırılacak alan,orman alanı, yol vb düzenlenmesi, Dere yatağı koruma alanı (yapı yasaklı alan)nın belirlenmesi, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd koşullardaki ilgili lejandların aktarılması, 4 bölge halinde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi imar uygulaması yapılacak alan sınırlarının , plan hükümleri ve notlarının düzenlenmesi; yönlerindeki 1. Etap İlave Uygulama İmar Planı; 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