

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 18.01.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Gaybi Efendi Mahallesi, 40 pafta, 222 ada bölgesinde imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

15.04.2020 tarih, 1699 kayıt nolu ve 07.08.2020 tarih, 3514 kayıt nolu dilekçeler; İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.08.2020 tarihli raporu; Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 19.03.2021 tarih 389462 sayılı ve 01.04.2021 tarih 404425 sayılı yazıları, DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün 21.10.2022 tarih 2793886 sayılı yazısı, Kütahya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 06.10.2020 tarih 21451 sayılı yazısı, TEİAŞ Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğünün 02.10.2020 tarih 345026 sayılı yazısı, OEDAŞ Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 14.09.2020 tarih 137642 sayılı yazısı, Çinigaz Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Kütahya Şube Müdürlüğünün 04.11.2022 tarih 4178 sayılı yazısı, Fen İşleri Müdürlüğünün 21.10.2022 tarih 2924 sayılı yazısı, Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 14.09.2020 tarih 1524 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Gaybi Efendi Mahallesi, 40 pafta, 222 ada bölgesinde imar planında Taşkın Nedeni İle Yapı Yasağı Uygulanacak Alan, park ve yol alanları bulunmaktadır. Söz konusu bölge aynı zamanda 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. Söz konusu dilekçelerde mevcut imar planından dolayı taşınmazlar üzerindeki tasarruf haklarının kısıtlandığı, bölgedeki enerji nakil hattının kaldırıldığı, komşu parsellerde yapılaşma ve imar izni bulunduğu hususları belirtilerek; taşınmazların imar durumunun yeniden değerlendirilerek mağduriyetin giderilmesi talep edilmektedir. İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.08.2020 tarihli raporunda söz konusu bölgeyi içeren Kütahya-Tavşanlı Karayolunun güneyi ile demiryolu arasında kalan yaklaşık 5.7 hektar büyüklüğündeki sahada; karayoluna cepheli kuzey kesimde Ticaret alanları, güney kesimlerde TİCK (Ticaret-Konut) alanları ile kentsel, sosyal, teknik altyapı alanları düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği yapılması, uygun görülmüştür. Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün yazı ekinde iletilen sayısal verilerde karayolu kenarındaki parsel alanlarından Belediyemize ait 1200 mm. çapında kanalizasyon hattının geçtiği görülmektedir.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 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. 6306 sayılı Kanun kapsamındaki Riskli Alanda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Kanalizasyon hatlarına bakım, onarım, yenileme çalışmaları yapılabilecek ve iş makineleri ile çalışılabilecek şekilde hatların korunması, kanalizasyon hattının geçtiği parsellerde 18. madde imar uygulaması sonrasında Belediyemiz lehine irtifak hakkı kurulması, bu parsellerde yapı ruhsatı aşamasında Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünden görüş alınması kaydıyla; Gaybi Efendi Mahallesi, 40 pafta, 222 ada bölgesinde kalan yaklaşık 5.7 hektarlık sahada, kuzey kesimde Ticaret Alanı (TAKS: 0.35, KAKS: 0.70, Yençok: 8.50 m., 2 kat) lejantlı alanlar ve karayolu kenarındaki parsellerde 25 m. yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi, Ticaret alanları min. parsel cephe ve derinlik ölçüsü 40 m., min. parsel büyüklüğü 2.000 m2 koşullarıyla ifraz yapılabilmesine ilişkin plan notu düzenlenmesi; güney kesimde Ayrık nizam 2 kat, TİCK (Ticaret-Konut) (TAKS: 0.35, KAKS: 0.70) lejantlı alanlar, Anaokulu Alanı (TAKS: 0.40, KAKS: 1.20, Yençok: 12.00 m., 3 kat), Belediye Hizmet Alanı (Sosyal,

Kültürel Tesis) (TAKS: 0.60, KAKS: 1.80, Yençok: 12.00 m., 3 kat) lejantlı alan, park, yol alanları ve pasif yeşil alanlar düzenlenmesi, pasif yeşil alanlarda DSİ kanalları düzenlenebilmesine yönelik plan notu oluşturulması; 18. madde imar uygulaması yapılacak alan sınırının imar planında gösterilmesi; 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 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