

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 03.04.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Gazi Kemal Mahallesi, 94 ada, 23 (28) parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin (OEDAŞ) 17.02.2023 tarih ve 107310 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Söz konusu yazıda "...yapım çalışmaları devam eden 30 Ağustos İş Merkezi ve Zanaat Çarşısının enerji ihtiyacının karşılanması, aynı zamanda bu inşaat nedeniyle ulaşımı mümkün olmayacak olan Belediye İş Hanı arkasında bulunan mevcut trafonun kaldırılması gerekliliği sebebiyle yazımız ekinde gönderilen plan örneğindeki yeri işaretlenmiş ve koordinatları verilmiş alanın trafo yeri olarak plan tadilatının yapılması..." istenmektedir. Talep edilen alan Gazi Kemal Mahallesi, 94 ada, 28 parsel alanında imar planında bulunan Ticaret (TAKS: 1.00, KAKS: 1.00, Yençok: 3.30 m.) lejantlı alanın doğusunda bulunan Park alanında kalmaktadır. Park alanının bulunduğu taşınmazın mülkiyeti Belediyemize ait iken kamuya terk edilmiş olup, günümüz itibariyle park alanının tapu kaydı bulunmamaktadır. Plan notlarında söz konusu Ticaret alanına ilişkin olarak "Parkın batı kıyısındaki Ticaret alanında eni: 3.40 m., boyu: 25.74 m., yol zemin kotundan itibaren en çok 3.30 m. yüksekliğinde, ahşap ağırlıklı malzemedен parkla bütünleşik şekilde yeşil çatı sisteminin kullanıldığı bir yapı yapılacaktır. TAKS ve KAKS 1.00 şeklinde uygulanacaktır." hükmü bulunmaktadır. Söz konusu alan 4. etap imar planında, Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.06.2021 tarih ve 6299 sayılı kararı ile belirlenen Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde kalmaktadır. 55 envanter nolu tescilli çeşmeye cepheli olduğundan her türlü inşai ve fiziki müdahalede Koruma Bölge Kurulu kararı gerekmektedir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

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. Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Gazi Kemal Mahallesi, 94 ada, 28 parseldeki Ticaret alanı doğusunda imar planında bulunan Park alanında 14 m2 büyüklüğünde Trafo alanı düzenlenmesi; azalan park alanına karşılık söz konusu park alanının güneybatı kesimde yol alanına doğru 14 m2 genişletilmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.03.2023 tarih ve 7324 sayılı kararıyla 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