

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 14.08.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi Yerleşkesi alanına yönelik imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğü'nün 05.07.2013 tarih 753/491 sayılı, 30.10.2013 tarih 753/950 sayılı, 04.12.2013 tarih 753/1092 sayılı, 17.04.2014 tarih 1969 sayılı, 01.03.2016 tarih 2084 sayılı, 14.09.2017 tarih 8090 sayılı, 03.12.2018 tarih 9955 sayılı, 01.04.2021 tarih 18474 sayılı, 11.01.2022 tarih 92216 sayılı, 17.06.2022 tarih 106922 sayılı, 09.01.2023 tarih 167472 sayılı yazısı ve ilgili yazıların ekleri; Belediye Meclisinin 05.04.2016 tarih 158 sayılı, 03.10.2017 tarih 265 sayılı, 06.04.2022 tarih 144 sayılı, 10.05.2022 tarih 204 sayılı, 07.09.2022 tarih 321 sayılı, 01.03.2023 tarih 81 sayılı kararı, Kütahya Belediyesi Sağlık İşleri Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarih 1359 sayılı, İtfaiye Müdürlüğü'nün 20.11.2017 tarih 774 sayılı, 27.06.2022 tarih 340 sayılı yazısı, Zabıta Müdürlüğü'nün 28.06.2022 tarih 1506 sayılı yazısı, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 07.07.2022 tarih 1804 sayılı yazısı, Kütahya İl Sağlık Müdürlüğü'nün 23.11.2017 tarih 4258 sayılı, 18.08.2022 tarih 47682976-754 sayılı yazısı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.11.2017 tarih 6056 sayılı, 19.07.2022 tarih 4125807 sayılı yazısı, Orman Bölge Müdürlüğü'nün 10.10.2013 tarih 6776 sayılı, 01.02.2018 tarih 241613 sayılı ve 14.03.2022 tarih 3870778 sayılı yazısı, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 07.12.2017 tarih 412747 sayılı, 16.02.2022 tarih 732465 sayılı, 24.08.2022 tarih 914245 sayılı yazısı, Kütahya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 14.02.2022 tarih 2925943 sayılı yazısı, 19.07.2022 tarih 4125807 sayılı yazısı, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 31.07.2013, 20.11.2013, 03.07.2014, 18.05.2016, 25.10.2017, 01.07.2021, 23.03.2022, 29.04.2022, 31.05.2022, 02.09.2022 ve 15.02.2023 tarihli raporları etüt edilmiştir. Kütahya Dumlupınar Üniversitesi (DPÜ) Evliya Çelebi Yerleşkesi alanına yönelik hazırlanan imar planı değişikliği teklifleri incelenmiştir. DPÜ Evliya Çelebi Yerleşkesi alanında mevcut imar planında; Üniversite Gelişme Alanı (TAKS: 0.40, E(KAKS): 1.50, Yençok: 30.50 m.), Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi (TAKS: 0.40, E(KAKS): 1.50, Yençok: 30.50 m.), Özel İlköğretim Okulu Alanı (TAKS: 0.40, E(KAKS): 1.50, Yençok: 15.50 m.), Öğrenci Yurdu Alanı (TAKS: 0.40, E(KAKS): 1.50, Yençok: 30.50 m.), Yurt Alanı (TAKS: 0.40, E(KAKS): 1.50, Yençok: 30.50 m.), Kredi ve Yurtlar Kurumu (TAKS: 0.40, E(KAKS): 1.50, Hmax: 15.50 m.), Resmi Kurum Alanı (112 Acil Çağrı Merkezi) (Hmax: 12 m.), Adli Tıp Şube Müdürlüğü Otopsi Merkezi (TAKS aranmayacaktır, E(KAKS): 1.50, Hmax: 12 m.), Belediye Hizmet Alanı (Trolleybüs İstasyonu ve İlgili Tesisleri), Belediye Hizmet Alanı (Raylı Sistem İstasyonu Tesisleri), Üniversite Akaryakıt Satış İstasyonu (TAKS: 0.10, H: 6.50 m.), Park, Ağaçlandırılacak Alan, PARK (altı çizili Park), Üniversite Ağaçlandırma Alanı, pasif yeşil alan ve yol alanları bulunmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir.

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğü'nün yazılarında; Kadastro Müdürlüğüne yapılan yeni kadastro çalışmaları sonucunda orman alanlarında ve imar alanlarında kaymalar meydana geldiği belirtilerek Evliya Çelebi Yerleşkesi imar planının yeni kadastro çalışmalarına uygun hale getirilmesi; mevcut imar planı notlarının 14. ve 19. maddelerinde belirtilen koşulların iptal edilmesi; Üniversite Akaryakıt Satış İstasyonu lejanlı alanın yaklaşık 400 m. kuzeyinde imar planında bulunan Park alanına kaydırılarak mevcuttaki yerin Park alanı olarak düzenlenmesi; Akaryakıt Satış İstasyonu Alanının Belediye Meclisince kabul edilmemesi halinde söz konusu alanın Ticaret Alanı olarak düzenlenmesi; Civli Mahallesi, 3808 ada, 15 parsel bölgesinde imar planında bulunan yaklaşık 230.000 m²'lik Üniversite Gelişme Alanı lejanlı sahanın 121.450,78 m²'lik kısmının Ticaret Alanı (E: 1.05, TAKS: 0.40, Yençok: 14.50 m.) şeklinde düzenlenmesi vb. hususlar talep edilmiştir.

DPÜ Evliya Çelebi Yerleşkesi alanına ilişkin mevcut imar planı plan notlarında "14- Üniversitenin ve fakültelerinin kuruluş amacının gerektirdiği faaliyetlerle, öğrencilerin yaşamıyla ilgili temel ihtiyaçlarına ilişkin faaliyetlerin dışında dışa dönük ticari tesis kurulamaz. Alışveriş merkezleri yapılamaz.", "19- Üniversite Akaryakıt Satış İstasyonundan Dumlupınar Üniversitesi kampüs alanı

tesislerine kendi ihtiyaçlarına yönelik ticari gaye gütmeyen satış yapılacaktır, dışa yönelik satış yapılamaz. EPDK'dan izinler alınacaktır.” hükümleri yer almaktadır.

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 Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Üniversite Akaryakıt Satış İstasyonunun yaklaşık 400 m. kuzeyinde imar planında bulunan Park alanına kaydırılması konusuna ilişkin olarak; Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 24.08.2022 tarih ve 914245 sayılı yazısında, ilgili yönetmelikteki kavşak mesafesi şartını sağlamadığından uygun görülmediği hususları belirtilmiştir. 230.000 m²'lik Üniversite Gelişme Alanı lejantlı sahanın 121.450,78 m²'lik kısmının Ticaret Alanına dönüştürülmesi konusuna ilişkin olarak; Üniversite Gelişme Alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesi halinde eğitim tesisleri alanı azalacak ve azalan üniversite gelişme alanına karşılık eşdeğer alan ayrılması gerekecektir. Açıklanan nedenlerden dolayı Üniversite Akaryakıt Satış İstasyonu lejantlı alanın kuzeyinde bulunan Park alanına kaydırılması ve Üniversite Gelişme Alanının bir bölümünün Ticaret Alanına dönüştürülmesine yönelik imar planı değişikliği talepleri, **uygun görülmemiştir.**

Orman Bölge Müdürlüğü tarafından 10.10.2013 tarihinde iletilen orman sınırlarıyla 14.03.2022 tarihinde iletilen orman sınırları arasında farklılıklar olduğu görülmüş olup, en son 2022 yılında iletilen orman sınırları esas alınarak uygulamaların yapılması uygun olacaktır. Kütahya Tavşanlı karayolunun doğu kesiminde bulunan orman alanı bu bölgede daha önce onaylanan imar planlarına aktarılmıştır. Kütahya Tavşanlı karayolunun batı kesiminde ise DPÜ Evliya Çelebi Yerleşkesi imar planı içine giren orman alanlarının imar planı dışına çıkarılarak bu kesimlerin imar plansız hale getirilmesi; üniversite meskun alanı, üniversite gelişme alanı ve imar plansız alanlarda söz konusu 14.03.2022 tarihli yazı ekinde iletilen orman alanlarının uygulama imar planı paftalarına aktarılarak işlemlerde belirtilmesi; daha önce bir kısmı orman alanında kalan Kirazpınar ile Civli mahalleleri arasında imar planında bulunan 10 m.'lik yolun orman sınırı dışına çıkarılan kesimde de 10 m. genişlikte devam ettirilerek uygulanması, **uygun görülmüştür.**

Üniversite Gelişme Alanı lejantlı alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Ticaret alanlarında gerçekleştirilebileceği belirtilen tesislerin yapılabilmesine ilişkin plan notu düzenlenmesi, Ticaret kullanımı yapılabilecek adalara (T) notasyonu eklenmesi ve her koşulda 4.500 m²'yi geçmeyecek şekilde söz konusu adalarda Emsalin belirlediği inşaat alanının ne kadarının Ticaret olarak kullanılabilmesinin ilgili adalar üzerinde belirtilmesi; Üniversite Akaryakıt Satış İstasyonu lejantlı alanın “Akaryakıt, LPG, LNG Satış İstasyonu-Elektrikli Araç Şarj İstasyonu” (TAKS: 0.30, E(KAKS): 0.60, Yençok: 8.50 m., 2 kat) şeklinde düzenlenmesi (Bu alana ilişkin yapı ruhsatı öncesinde Mimari Estetik Komisyonunun görüşü alınacaktır.); mevcut plan notlarının 14. ve 19. maddelerinde belirtilen hükümlerin iptal edilerek plan notlarının düzenlenmesi; Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi lejantlı alanın Civli Mahallesi, 102 ada, 2 parsel alanındaki bölümü sabit tutularak 102 ada, 3 parsel alanının Üniversite Gelişme Alanı (TAKS: 0.40, E(KAKS): 1.50, Yençok: 30.50 m.) şeklinde düzenlenmesi; her biri 30.000 m² büyüklüğündeki 2 adet Belediye Hizmet Alanı lejantlı sahanın Belediye Hizmet Alanı (İdari-Teknik Altyapı Tesisleri) (TAKS: 0.40, E(KAKS): 1.50, Yençok: 15.50 m.) şeklinde düzenlenmesi; kuzey kesimde imar planında bulunan 4 kollu yonca tipi kavşak alanının onaylı yeni çevre yolu projesindeki kavşak tasarımı dikkate alınarak düzenlenmesi; Üniversite Yerleşkesinin güneydoğu kesiminde bulunan karayoluna paralel 22 metrelik yolun kuzey yönünde devam ettirilerek imar planındaki yollarla bağlantısının sağlanması, Öğrenci Yurdu Alanı ve Kredi ve Yurtlar Kurumu alanlarının imar planında Yurt Alanı olarak belirlenmesi, Yurt Alanlarında bina yüksekliğinin Yençok: 15.50 m. şeklinde düzenlenmesi; Resmi Kurum Alanı (112 Acil Çağrı Merkezi) yapılaşma koşullarının (TAKS: 0.40, E(KAKS): 1.50, Yençok: 12.00 m.) şeklinde düzenlenmesi, Adli Tıp Şube Müdürlüğü

Otopsi Merkezi alanında TAKS'ın 0.60 olarak düzenlenmesi, Evliya Çelebi Yerleşkesi genelinde halihazır durum ve yol alanları dikkate alınarak imar hatlarının düzenlenmesi, güney kesimde kadastr sınırları ile imar hatları arasındaki kayıklıkların giderilmesi vb. düzenlemeleri içeren Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi Yerleşkesi alanına yönelik imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ