

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 21.05.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi, 227 ada, 3 parselde imar planı değişikliği; müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

28.04.2025 tarih ve 2025/1667 gelen numaralı dilekçede; Kütahya ili, Merkez İlçesi Yoncalı Mahallesi 227 ada 3 parsel numaralı taşınmazda apart otel yapmak amacı ile, dilekçe ekinde sunulan taslak imar planı değişikliğinin yapılması talep edilmektedir.

Yoncalı Mahallesi 227 ada 3 parsel numaralı taşınmazda İmar Planında; Bitişik Nizam 2 kat Konut Alanı lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parsel alanı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre ÖA-5.1 (Önlem Şartlı Alanlar) lejantlı sahada kalmaktadır.

Söz konusu parsel alanı, 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 kalmakta olup taşınmazın tamamı (III. Derece Koruma Alanı) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. Buna ek olarak, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 7. Maddesi (a) bendinde belirtildiği şekilde riskli alanda kaldığından teklif imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu **bulunmamaktadır**. Buna ek olarak, yine İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesinde yer alan *“Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.”* hükmüne istinaden parsel bazında fonksiyon değişikliği yapılabilmektedir.

Teklif imar planı değişikliği, İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Yoncalı Mahallesi, 227 ada, 3 parselde diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden Ticaret+Konut (TİCK) Alanı lejantlı alan düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu;**

Buna ek olarak, Yoncalı Mahallesi 227 ada 2,3,4 ve 5 parsellerin doğu ve kuzeydoğu cephesinde kalan 15m.'lik imar yolundan, yapı yaklaşma mesafelerinin 2,75 m. olarak uygulanmasına, yine 227 ada 2 parselin kuzey kısmında ise 227 ada 1 parselin 06/11/2013 tarihinde alınan imar çapından referansla 4,71m. yapı yaklaşma mesafesinin ekli komisyon raporu gösterimine göre uygulanmasına yönelik uygulama kararı alınması hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ