



**KÜTAHYA İLİ MERKEZ İLÇESİ
YILDIRIM BEYAZIT (VEFA) MAHALLESİ
6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ
REZERV YAPI ALANINDA
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMANIN AMACI VE HEDEFLERİ

Amaç:

Kütahya İli Merkez İlçesinde yer alan Yıldırım Beyazıt (Vefa) Mahallesi Rezerv Yapı Alanında, mülkiyetleri Kütahya Belediyesi'ne ait olan 4237-4238-4239-4240-4241-4242-4243-4244-4245-4246-4247 no'lu adalar bölgesi kapsamında imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu Rezerv Yapı Alanı yaklaşık 10.87 hektar büyüklüğe sahip olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamının 11/12/2020 tarih ve 266438 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesinin (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 05.01.2021 tarih ve 13758 sayılı yazısında; söz konusu alana yönelik planlama ve projelendirme çalışmaları ile yapım faaliyetlerinin 19/02/2019 tarihinde imzalanan "6306 sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Projelerde Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Arasında İş Birliği Yapılmasına İlişkin Protokol" kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülmesi hususları açıklanmıştır. Rezerv Yapı Alanına yönelik TOKİ tarafından hazırlanan vaziyet planı yürürlükte olan imar planı ile uyumadığından dolayı imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hedefler:

Bu çerçevede, "Rezerv Yapı Alanında";

- Adil ve dengeli bir yoğunluk dağılımı oluşturmak,
 - Planlama alanındaki yaşam kalitesini yükseltecek, nüfusun gereksinmesine yönelik donatıların standartlara uygun ve plan sınırları içinde ve dışında erişilebilir hale getirilmesi,
 - Kentin mekânsal gelişimini planlamak ve yönlendirmek,
 - Kentsel altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi,
 - Süreklilik arz eden kamusal mekân kurgusunun sağlanması,
 - Yerleşmeye hizmet odaklı kimlik kazandırmak ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekânsal planlama kararları üretmek,
 - Plan kapsamında kalan alanlarda, arazi kullanımı ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak oluşmasının sağlanması,
 - Afet etkilerinin azaltılması; doğal, tarihi, kültürel çevrenin ve ekosistemlerin korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi,
- olarak belirlenmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlamaya konu alan Kütahya ili Merkez ilçesinde yer almaktadır. **(Bkz: Harita No:1, Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri)**

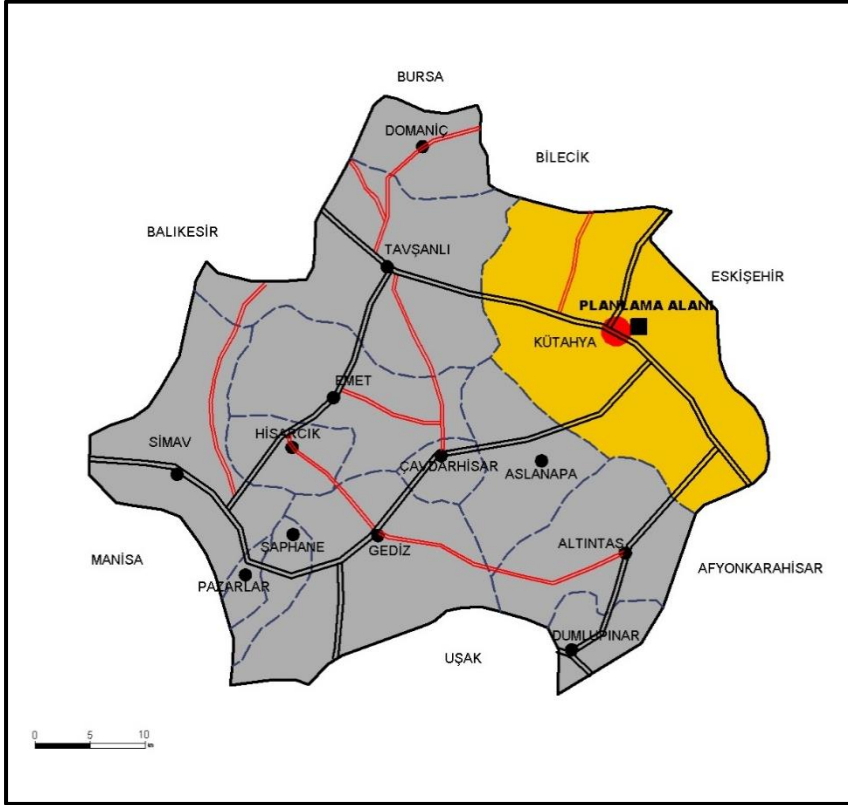
Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri



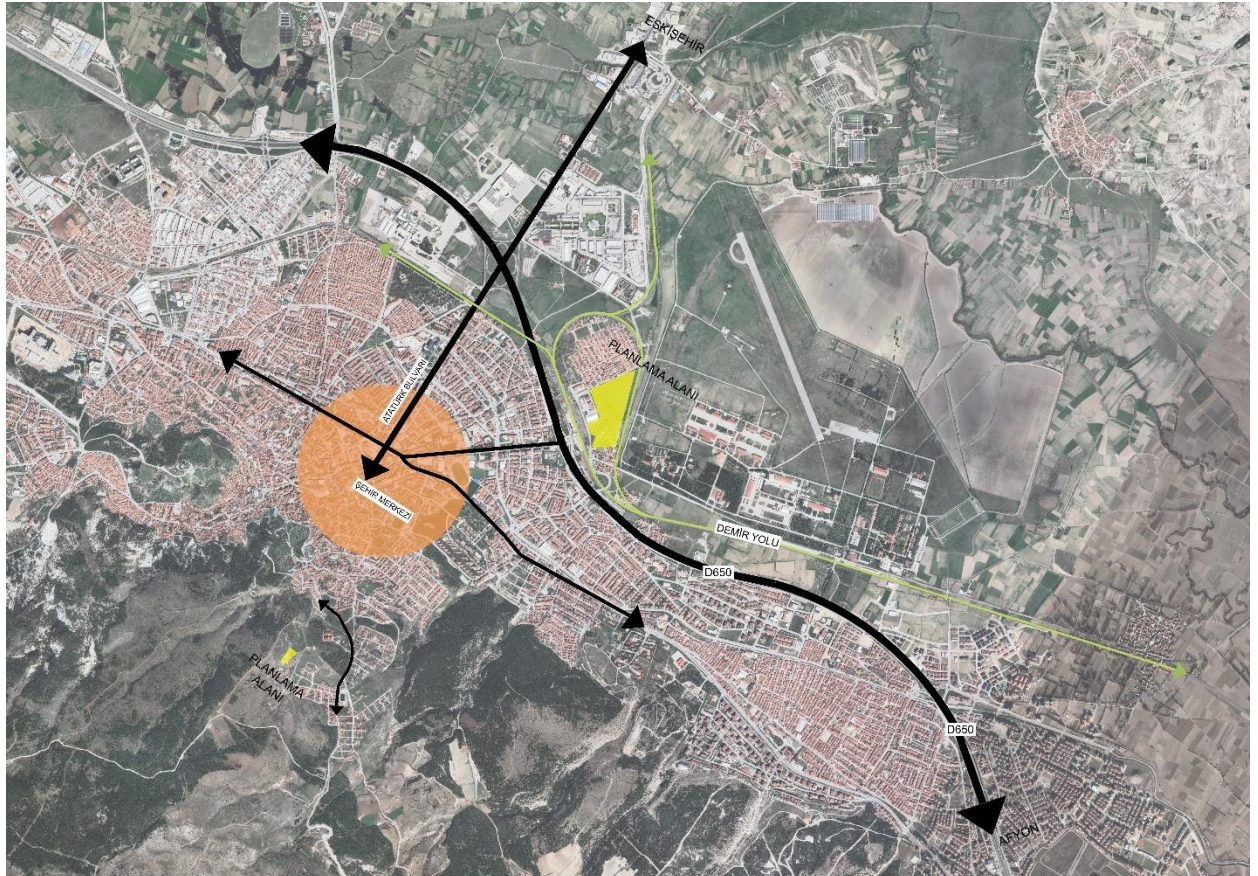
Planlama alanı, Kütahya kent merkezinin doğusunda Yıldırım Beyazıt (Vefa) Mahallesi'nde bulunmakta olup, kent merkezine uzaklığı 1,48 km'dir. **(Bkz: Harita No:3, Planlama Alanı Uzak Çevresi)**

Planlama alanı yakın çevresi konut alanlarından oluşmakta olup, doğusunda Hava Er Eğitim Tugayı, batısında Kütahya Tren İstasyonu, batı ve doğusunda demiryolu bulunmaktadır. Alanın batısından Afyon - Kütahya karayolu geçmekte olup, alanın kuzey ve güneyinde ise konut alanı bulunmaktadır. **(Bkz: Harita No:4, Planlama Alanı Yakın Çevresi)**

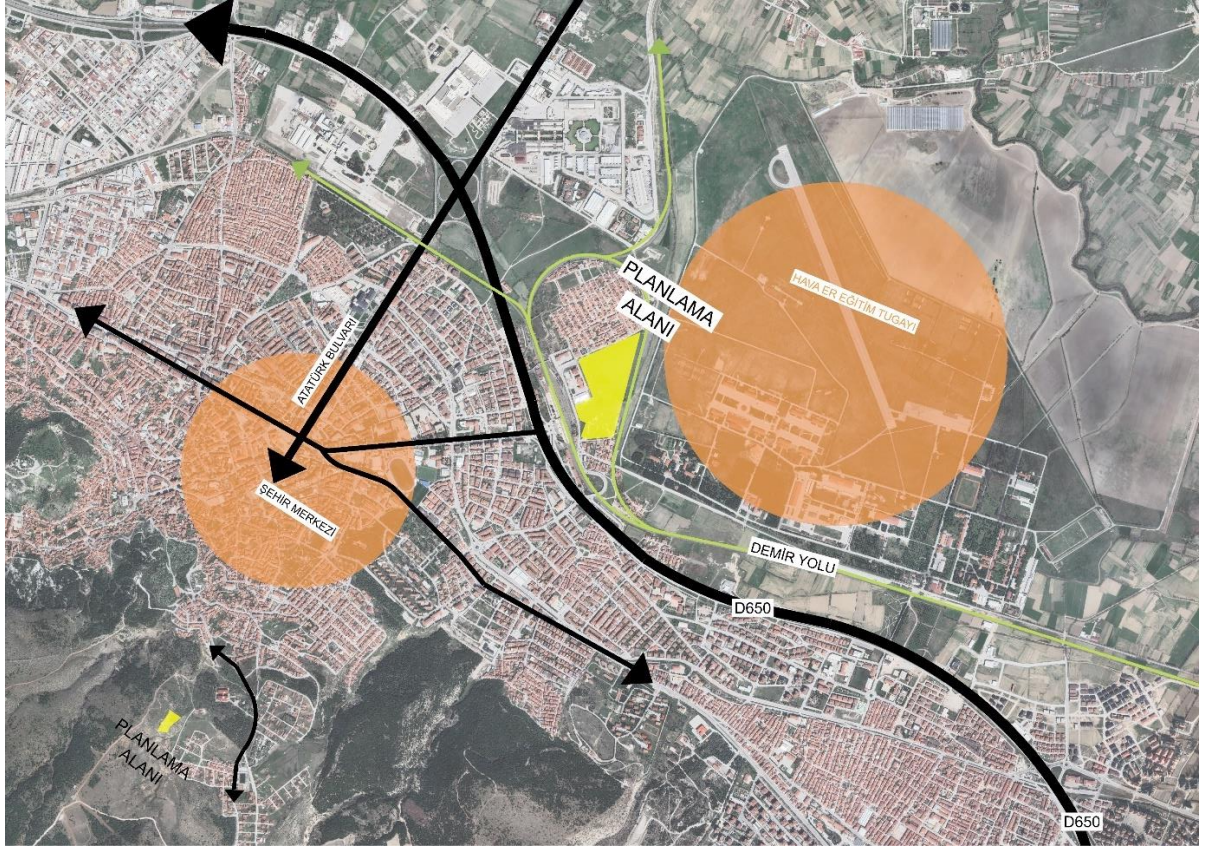
Harita 2: İl İdari Bölünüşü



Harita 3: Planlama Alanı Uzak Çevresi



Harita 4: Planlama Alanı Yakın Çevresi

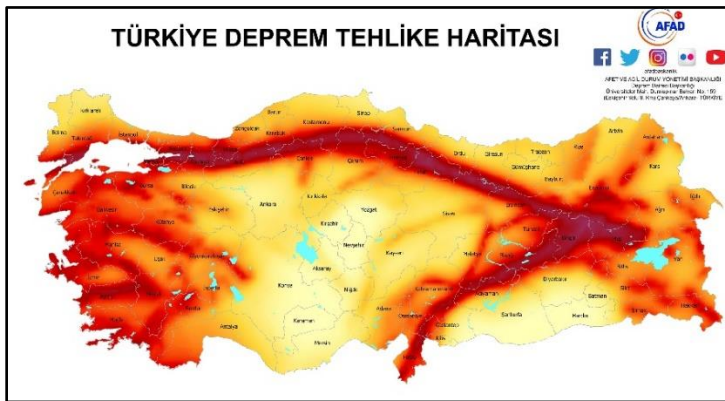


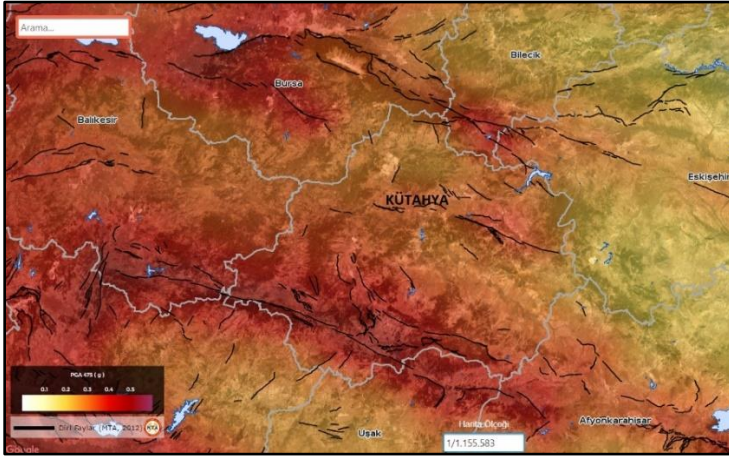
3. JEOLOJİ

3.1. DEPREM DURUMU

Planlama alanı, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre 2. Derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. **(Bkz: Harita No:5, Planlama Alanı Deprem Durumu)**

Harita 5: Planlama Alanı Deprem Durumu





Kaynak : AFAD VE MTA 2012 Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması

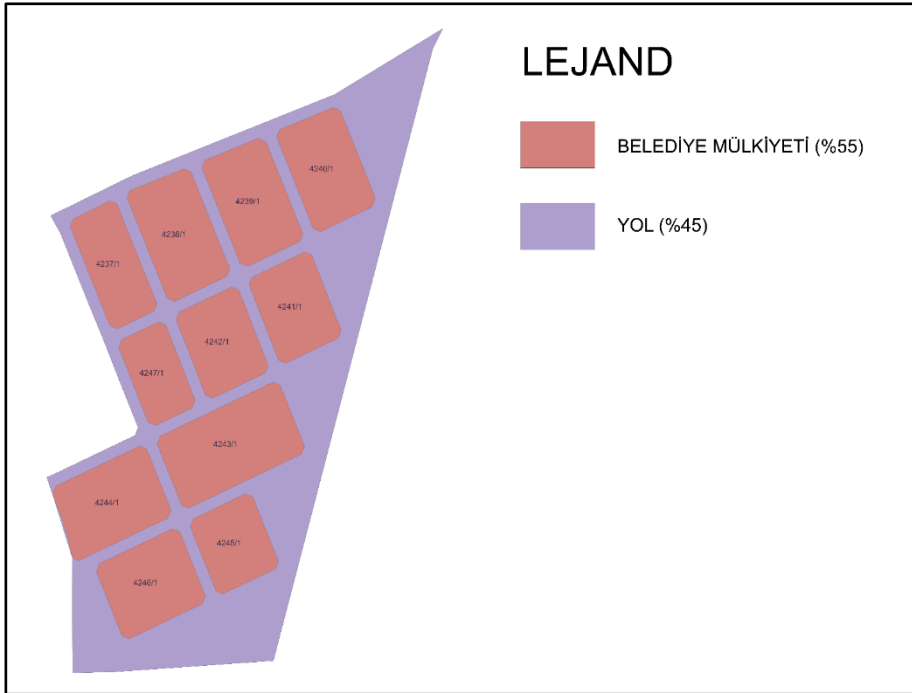
3.2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre Ö.A. 5.1 (Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlu alanlar) lejantlı sahada kalmaktadır. Söz konusu rapor 2013 tarihinde onaylanmıştır.

4. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında bulunan mülkiyetlerin yaklaşık %55'i belediye mülkiyetine tabi olup, %45'i ise söz konusu parsellerin çevresindeki yol alanlarıdır.

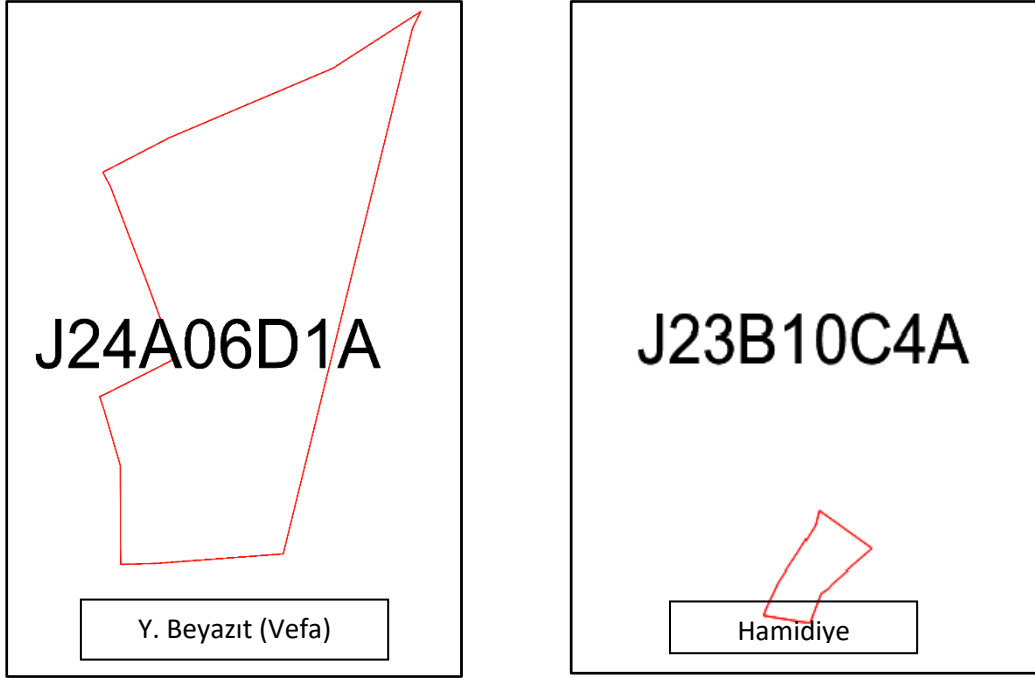
Harita 6: Planlama Alanında Yer Alan Mülkiyetlere Ait Bilgiler



5. HALİHAZIR HARİTA

Planlamaya konu Rezerv Yapı Alanının; J24-A-06-D-1-A nolu 1/1.000 ölçekli halihazır haritası 2015 tarihinde Kütahya Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Plan değişikliği ile azalan park alanına karşılık gösterilen alan, J23-B-10-C-4-A nolu 1/1.000 ölçekli hâlihazır harita içine girmekte olup hâlihazır haritası 23.01.2012 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

Harita 7: Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Halihazır Haritası



6. MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Yürürlükte 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır. Bu kapsamda 1/100.000 Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmamıştır.

Söz konusu bölgede ilk uygulama imar planı, 05.06.1986 tarih ve 76 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanmıştır. Mevcut uygulama imar planını Belediye Meclisinin 05.08.2019 tarih ve 218 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planı Değişikliği oluşturmaktadır. **(Bkz: Harita No:8: Mevcut İmar Planı)**

Bahse konu adaların bulunduğu bölgede 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında toplam 58.933 m² Ayrık nizam, E: 2.50, Yençok: 28.50 m., konut imar adaları, 2.317 m² Sağlık Alanı (TAKS: 0.60, KAKS: 2.00, Yençok: 16.00 m.), 2.534 m² İbadet Yeri (TAKS: Aranmayacaktır, KAKS: 2.00, Yençok: Serbest), 10.450 m² park alanı bulunmakta; geriye kalan kısmında yol alanları bulunmaktadır. Konut alanlarında Emsalin belirlediği yapı yoğunluğu 147.332 m² olup, alanda yaşayacak nüfus 4.911 kişidir. (Kişi başına inşaat alanı 30 m² kabul edilmiştir.)

Tablo 1: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

Kentsel Kullanım	Büyükük (m ²)	Büyükük (ha)	Yapılaşma Koşulları
Cami Alanı	3042	0.30	TAKS: Aranmayacaktır KAKS: 2.00 Yençok: Serbest
Sağlık Tesisi Alanı	1540	0.15	TAKS: 0.60 KAKS: 2.00 Yençok: 16.50m
Ticaret Alanı	3528	0.35	Ayrık nizam 5 kat TAKS: 0.60 KAKS: 1.00 Yençok: 18.50 m
Gelişme Konut Alanı	65795	6.57	Ayrık nizam 5 kat TAKS: 0.40 KAKS: 1.30-1.40 Yençok: 18.50 m
Park Alanı	726	0.072	
Yol Alanı	31099	3.10	-
Toplam	105730	10.57	

Gelişme Konut Alanlarında; Ayrık nizam 5 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.30 ve 1.40, Yençok: 18.50 m. yapılaşma koşulları belirlenmiştir. 12, 15 ve 20 metre genişliğinde olan taşıt yollarından 5 metre yapı yaklaşma mesafesi 3.5 metre yan bahçe mesafesi belirlenmiştir.

Cami Alanı yapılaşma koşulları TAKS: Aranmayacaktır, KAKS: 2.00, Yençok: Serbest verilmiş olup, 12 ve 20 metre genişliğinde olan taşıt yolundan 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

Sağlık Tesisi Alanı yapılaşma koşulları; TAKS: 0.60, KAKS: 2.00, Yençok: 16.50 m. verilmiş olup, 10 ve 15 metre genişliğinde olan taşıt yolundan 5 metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiştir.

Ticaret Alanı yapılaşma koşulları Ayrık nizam 5 kat, TAKS: 0.60, KAKS: 1.00, Yençok: 18.50 m verilmiş olup, 10 metre genişliğinde olan taşıt yolundan 5 metre, yan cephelerden de 5 metre yapı yaklaşma mesafesi ve 3.5 metre yan bahçe mesafesi verilmiştir.

İmar Planı Değişikliği kapsamında park alanı miktarı 9.724 m² azalmaktadır. Konut alanlarında emsalin belirlediği yapı yoğunluğu yeni durumda 86.520 m² ve değişlik sonrasında alanda yaşayacak nüfus 2.884 kişi olup, önceki duruma göre 2.027 kişi azalmaktadır. (Nazım imar planında brüt yoğunluk 273 kişi/Ha.) Azalan park alanına karşılık, azalan nüfus miktarı da dikkate alınarak, Hamidiye Mahallesi, 136 pafta, 799 ada bölgesinde imar planında bulunan Ağaçlandırılacak Alan lejantlı sahada 5.215 m² Park alanı düzenlenmiştir.

standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde uygulanır.” şeklinde açıklanmıştır.

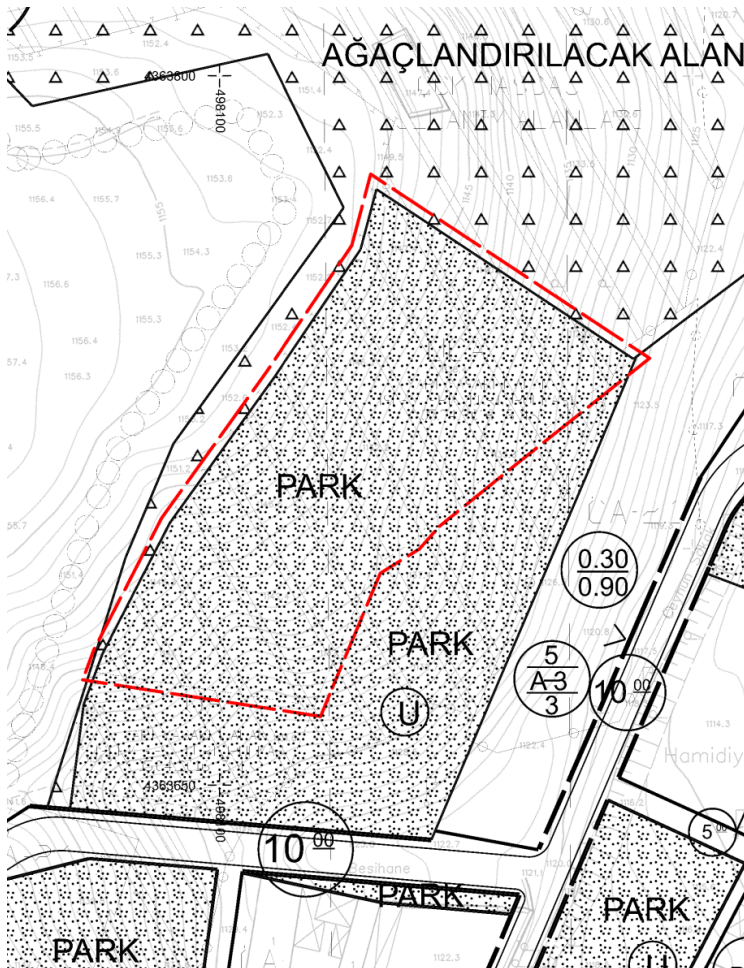
İmar Planı değişikliği öncesi ve sonrasını gösterir alan dağılımına esas tablo aşağıdaki gibidir.

Tablo 3: Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ (M ²)	DEĞİŞİKLİK SONRASI (M ²)
Cami Alanı	2534	3042
Sağlık Tesisi Alanı	2317	1540
Ticaret Alanı	---	3528
Gelişme Konut Alanı	58933	65795
Park Alanı	10450	726
Yol Alanı	31496	31099
Toplam	105730	105730

Hamidiye Mahallesi, 136 pafta, 799 ada bölgesinde düzenlenen Park alanına ilişkin imar planı değişikliği örneği aşağıdadır.

Harita 10: Hamidiye Mah., 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



**Kütahya Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Yıldırım Beyazıt(Vefa)
Mahallesi RYA ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahilsayfadır-**