

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 03.10.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Parmakören Mahallesi, Bölükalı Nekropolü 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik yeniden hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bölükalı Nekropolü 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan ilk Koruma Amaçlı İmar Planı Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.12.2022 tarih, 7155 sayılı kararı ile tashihatla uygun görülmüş ve Belediye Meclisinin 04.01.2023 tarih, 22 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiş olup; söz konusu plan halen yürürlüktedir. İdareimiz tarafından Yüksek Kurula yapılan itiraz üzerine Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 12.09.2023 tarih, 2657 sayılı kararı ile Koruma Bölge Kurulunun 23.12.2022 tarih, 7155 sayılı kararı iptal edilmiş olup; "...ilgili Belediyesinde sunulacak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planlarının Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmesine..." karar verilmiştir. Bu amaçla söz konusu sit alanına yönelik yeniden Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmıştır.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Belediye Meclisinin 04.01.2023 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylanan Bölükalı Nekropolü 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planlarının iptal edilmesi, **uygun görülmüştür.**

Aşağıda açıklanan imar planı; İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında etüt edilmiştir. Söz konusu sit alanının bulunduğu sahalarda imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-5.1) ve Yerleşime Uygun Alanlar (UA-2) lejantlı sahada kalmaktadır.

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. İmar planı yapıldığından aşağıda açıklanan imar planında, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan *Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un* 9. Maddesi ile birlikte, düzenlemeye tabi tutulan alanlardaki Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Alanı vb. kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, yine anılan kanunla %45 olarak belirlenen Düzenleme Ortaklık Payı hesabına dahil edilmiştir. Bu sebeple, İmar Planı ile kısıtlama getirilmiş gayrimenkullerin kamu kurumları tarafından kamulaştırılmasına ihtiyaç olmayacak ve bu amaçla da kurumların bütçelerine kamulaştırma için ödenek koymalarına gerek kalmayacaktır. Bu bağlamda, İmar Kanunu'nun 10. maddesi kapsamında, aşağıda açıklanan imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra, maksimum 5 yıl içerisinde, 18. Madde İmar uygulamalarının tamamlanarak yerine getirilmesi, **uygun görülmüştür.**

Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.09.2023 tarih ve 7654 sayılı kararı ile uygun görüldüğü şekilde; Kütahya, Merkez, Parmakören Mahallesinde yer alan Bölükalı Nekropolü 3. Derece Arkeolojik Sit alanına yönelik yeniden hazırlanan ve Ayrık nizam 4 kat Konut (TAKS: 0.25, KAKS: 1.00), İbadet Yeri, Özel Eğitim Alanı (E=1.00, Hmax(Yençok): 16.50 m.), Park, Ağaçlandırılacak Alan, yol lejantlı alanlar ve ilgili plan notlarından oluşan Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR