

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 23.05.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Mecidiye Mahallesi, 11 pafta, 25 ada, 60-61 parsel alanında imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Mecidiye Mahallesi, 11 pafta, 25 ada, 60-61 no.lu parseller 4. Etap İmar Planı ve Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.06.2021 tarih ve 6299 sayılı kararı ile belirlenen Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde kalmaktadır. Söz konusu parseller alanında imar planında Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu konut alanı, 25 ve 37 no.lu adalar bölgesinde imar planında bulunan Pazar Alanına birleşik konumdadır. Pazar Alanına ilişkin plan notlarında; “-Pazar Alanında bodrum katlarda otopark ve pazaryeri yapılabilir. Bu durumda bodrum katlarda çekme mesafesi aranmaz. -Pazar Alanı için detaylı bir mimari tasarım projesi hazırlandıktan sonra uygulamaya geçilecektir. -Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Kütahya Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Notları geçerlidir.” hükümleri bulunmaktadır. Pazar Alanında bodrum katlarda yapılacak yeraltı otoparkı için otopark giriş çıkış rampası yapılabilmesi amacıyla 60-61 no.lu parsellerin doğu bölümünde yol alanı düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. Bu düzenleme ile konut alanının yaklaşık 140 m2'lik bölümü yol alanına dönüştürülmektedir. Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.04.2023 tarih ve 7384 sayılı kararında Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararı kapsamında hazırlanan imar planı değişikliği taleplerinin Koruma Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmiştir. İmar planı değişikliğine konu Mecidiye Mahallesi, 25 ada, 60-61 no.lu parseller herhangi bir tescilli kültür varlığına cephesi veya komşuluğu bulunmadığından ve Koruma Bölge Kurulunun 29.12.2023 tarih ve 7784 sayılı kararı ile belirlenen Koruma Alanı sınırları dışında kaldığından dolayı 664 sayılı ilke kararı kapsamına girmemektedir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt 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 ilgili olduğundan dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Yapı yoğunluğunu değiştirmemek amacıyla 60-61 no.lu parseller alanında imar planı değişikliğinden önceki bina derinliği, çıkma vb. yapılaşma koşulları aynı kalmak üzere; Mecidiye Mahallesi, 25 ada, 60-61 no.lu parsellerin doğu bölümünde yaklaşık 140 m2'lik yol alanı düzenlenmesi; “-İmar planı değişikliği ile düzenlenen 140 m2'lik yol alanı altında, Pazar Alanı bodrum katlarında yapılacak yeraltı (genel) otoparkının devamı niteliğinde olacak şekilde yeraltı otoparkı ve yeraltı otoparkı giriş çıkış rampası yapılabilir.” şeklinde plan notu düzenlenmesine 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