

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.12.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, I. ve III. Derece Arkeolojik Sit olan Balpınar Nekropolüne yönelik Koruma Amaçlı İmar Planı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Kütahya, Merkez, Parmakören Mahallesi'nde yer alan Balpınar Nekropolü Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02.2013 tarih ve 946 sayılı kararı ile I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanının sınırları belirlenmiştir. Belediye Meclisimizin 03.08.2022 tarih ve 281 sayılı kararı ile Belediye ve Mücavir Alan sınırlarımız içerisinde yer alan Arkeolojik Sit Alanlarına yönelik Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanmasına ve 3. derece Arkeolojik Sit Alanında kalan taşınmazlarda parsel alanları toplam miktarının en az %45'i kamu eline bedelsiz geçecek şekilde sosyal ve teknik altyapı alanı olarak ayrılmasına karar verilmiştir. Söz konusu Arkeolojik Sit Alanı Parmakören Mahalle Yerleşik Alanı sınırları içerisinde kalmakta olup imar planı bulunmamaktadır. Balpınar Nekropolü III. Derece Arkeolojik Sit Alanına kuzey, doğu ve güneydoğu kesimde birleşik sahalarda imar planında yol, park ve konut lejantlı alan bulunmaktadır. İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Söz konusu Arkeolojik Sit Alanlarının bulunduğu sahalarda imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-1.1, ÖA-2.1, ÖA-5.1) lejantlı sahada kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı; İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Söz konusu arkeolojik sit alanına yönelik koruma amaçlı imar planı ayrık nizam 4 kat konut (TAKS: 0.25, KAKS: 1.05) lejantlı, Park ve yol alanları düzenlenmiş olup bahse konu imar planı Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmiştir.

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 Kurulunun 23.12.2022 tarih ve 7156 sayılı kararında; "... Kütahya İli, Merkez İlçesi, Parmakören Mahallesi'nde yer alan, Balpınar Nekropolü 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporunun 2863 sayılı Kanun ve 658 sayılı İlke Kararı doğrultusunda tashihtle uygun olduğu" belirtilmiştir.

Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2022 tarih ve 7156 sayılı kararı tashihtle ile uygun görüldüğü şekilde; Kütahya, Merkez, Parmakören Mahallesi'nde yer alan, Balpınar Nekropolü I. ve III. Derece Arkeolojik sit alanına yönelik; 3529 ada 31 parsel alanın I. Derece arkeolojik sit alanı olarak düzenlenmesine, III. Derece arkeolojik sit sınırlarında bulunan 3529 ada 32, 33, 35, 36, 30, 21, 15, 89, 88 parsellerde ise Ayrık nizam 3 kat konut (TAKS: 0.25, KAKS: 0.75) lejantlı alanlar, Park ve yol alanı ile ilgili plan notlarından oluşan koruma amaçlı imar planı uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN  
Başkan

Elif DEMİRELLİ  
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN  
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ