

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 16.08.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Mecidiye Mahallesi, 11 pafta, 26 no.lu ada alanında imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Mecidiye Mahallesi, 11 pafta, 26 no.lu adada imar planında Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu konut alanının kuzeyinde 25 ve 37 no.lu adalar bölgesinde imar planında Pazar Alanı (Yençok: 6.00 m. (1 kat), TAKS-KAKS aranmayacaktır) lejantlı alan bulunmaktadır. Daha önce Alipaşa Mahallesi, 56 ada, 11 parsel alanında bulunan pazar alanının meydan alanına dönüştürülmesi ile yeni pazar alanı olarak Mecidiye Mahallesi, 25 ve 37 no.lu adalar bölgesindeki alan belirlenmiştir. Yeni pazar alanının büyüklüğü daha önceki pazar alanında faaliyet gösteren esnaflara ait tezgah sayısını karşılamadığı görüldüğünden pazar alanının yüzölçümünün artırılması için ilave pazar alanı düzenlenmesi gerekmektedir. Söz konusu 26 no.lu ada, 4. etap imar planı içerisinde ve Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.06.2021 tarih, 6299 sayılı kararı ile belirlenen Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde kalmaktadır. Koruma Bölge Kurulunun 28.04.2023 tarih ve 7384 sayılı kararı ile 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 Kurula iletilmesine karar verilmiştir. Mecidiye Mahallesi, 26 no.lu adadaki imar planı değişikliğine konu alanın herhangi bir tescilli kültür varlığına cephesi veya komşuluk durumu bulunmadığından 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 alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Mecidiye Mahallesi, 11 pafta, 26 no.lu adanın batı bölümünde bulunan 19 parselde ve doğu bölümünde bulunan 9 ve 22 parselde ruhsatlı binalar bulunduğundan bu parseller alanında ve 9 parselin güneybatı köşesinden 22 parselin kuzeybatı köşesine çizilen hattın doğusunda kalan parsel alanı bölümlerinde Bitişik nizam 3 kat konut alanı lejantı sabit tutularak; 26 no.lu adanın geri kalan parsel alanı bölümlerinde 3 m.'lik yol alanları ile Pazar Alanı (Yençok: 6.00 m., TAKS-KAKS aranmayacaktır) lejantlı alanın düzenlenmesi, "Pazar alanında yönetimle ilgili idari tesisler yapılabilir, bu tesisler için Yençok: 4.00 m. ve büyüklüğü maksimum 250 m2 olacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği 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