

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.02.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, 30 Ağustos Mahallesi, 89 pafta, 511 ada, 2 ve 35 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Kütahya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü'nün 15.01.2024 tarih ve 8501631 sayılı yazısı ve ekleri etüt edilmiştir. Söz konusu yazıda; meteorolojik gözlem ve ölçümlerin çevresel şartlardan etkilenmemesi ve Kütahya ilinde yapılan hava tahminlerinin arttırılması amacıyla 30 Ağustos Mahallesi, 89 pafta, 511 ada, 2-35 parseller üzerinde Meteoroloji Genel Müdürlüğüne radyosonde sistemi kurulacağı belirtilmiş olup parsellerin tevhit edilmesi amacıyla imar planı değişikliği yapılması, 2 no.lu parselin tamamında resmi kurum alanı (rasathane) belirlenmesi, kuzey kesimdeki yolun 3 m.'den 6 m.'ye çıkartılması talep edilmiştir. Söz konusu parseller Kentsel Sit ve Etkileşim Geçiş Sahası dışında kalmakta olup 89 envanter numarasıyla tescilli Zeryen Camii'ne cephelidir. 30 Ağustos Mahallesi, 89 pafta, 511 ada, 2-35 parsel alanında imar planında Rasathane (TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, Yençok: 12 m., 3 kat), Yeraltı Otoparkı ve yol alanları bulunmaktadır. Mevcut plan notları; "1-) Rasathane tarafında sıfır kotunun altında yeraltı otoparkı yapılacak, otoparkın üzerinde kalan kısmının kullanımı irtifak tesisi kurularak Meteoroloji Müdürlüğü'ne verilecektir. 2-) Hmax yapı yüksekliği, 50 cm.lik toprak dolgu dahil Rasathane binasının zemin kotunun altında ve bu kotu aşmayacak şekilde düzenlenecektir. 3-) Yapı yaklaşma sınırı yol ve hastane binasından en az 5 metre, diğer yönlerde en az 3 metre olacaktır. 4-) Projesi Kütahya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca onanmadan uygulamaya geçilemez." şeklindedir. Yeraltı Otoparkı lejantlı alan daha önce yapılan bir imar planı değişikliğiyle düzenlenmiş olup, 1986 yılında onaylanan imar planında söz konusu alanın kullanım kararı Rasathane'dir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından hazırlanan teknik raporda da; "...Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer altı otoparkı gösterimli bir kullanım yer almamaktadır. Dolayısıyla imar planı değişikliğinde teknik altyapı alanlarında azalma olmayacaktır..." denilmektedir. Bu nedenle Yeraltı Otoparkı lejantlı alanın kaldırılması halinde eşdeğer alan ayrılmasına gerek olmadığı değerlendirilmektedir. İmar planı değişikliğine konu alanlar imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-3) içerisinde kalmaktadır. 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 kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

30 Ağustos Mahallesi, 89 pafta, 511 ada, 2 ve 35 parsellerin kuzey kesiminde bulunan 3 m.'lik yolun genişliğinin 6 m.'ye çıkartılması; imar planındaki mevcut plan notları iptal edilerek Rasathane ve Yeraltı Otoparkı lejantlı alanların kullanım kararının Resmi Kurum Alanı (Rasathane) (TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, Yençok: 12 m., 3 kat) şeklinde düzenlenmesi ve her yönden 3 m. yapı yaklaşma mesafesinin düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2024 tarih ve 7828 sayılı kararıyla 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
Raporör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR