

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.12.2020 tarihinde yapmış olduğu toplantısında Bölcek Mahallesi, 3976 ada, 206 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Kütahya Evliya Çelebi Eğitim Merkezi Müdürlüğü'nün 10.12.2020 tarih ve 878946 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Bölcek Mahallesi, 3976 ada, 206 parsel alanında Diyanet İşleri Başkanlığınca hazırlanmış TİP 6, 750 kişilik kubbeli cami projesinin uygulanmasına karar verildiği; cami projesinde minare yüksekliğinin 29.60 m. olduğu belirtilerek; imar durum belgesindeki Yençok: 16 m. değerinin değiştirilmesi talep edilmektedir. 2017 yılı öncesinde Kütahya kent bütünü imar planlarında İbadet Yeri, Dini Tesis Alanı vb. ibadethane yapılarının yapılabileceği alanlarda imar planında yükseklik belirtilmediği durumlarda yükseklik Yençok: Serbest olarak uygulanmaktaydı. 2017 yılında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yayımlanmasından sonra Kütahya kent bütünü imar planı plan hüküm ve notları yeniden düzenlenmiş ve imar planında bina yüksekliği ve kat adedi belirtilmeyen yerlerde parselin ön cepesinde yer alan yolun genişliğine göre belirlenecek kat adedi ve yükseklik değerlerinin uygulanmasına karar verilmiştir. Bölcek Mahallesi, 3976 ada, 206 parsel ile ilgili imar durum belgesindeki Yençok: 16 m. değeri de plan notları kapsamında yol genişliğine göre belirlenmiştir. İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kanunun 8 inci maddesinde "...Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir..." hükmü bulunmaktadır. Bu madde hükmünden ibadethane alanlarında yüksekliğin Yençok: Serbest olarak uygulanabileceği anlaşılmaktadır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 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.

İbadethane yapılarının özelliklerinden dolayı genel bir değerlendirme yapılmış olup, uygulamalarda problemlerin olmaması için; Kütahya kent bütünü imar planı plan hüküm ve notlarına; "Plan ve plan hükümlerindeki Yençok uygulamalarına bakılmaksızın İbadet Yeri, Dini Tesis Alanı vb. alanlarda yapılacak ibadethane yapıları için yükseklik Yençok: Serbest olarak uygulanacaktır. İbadethane yapıları dışındaki diğer tesisler için ise Yençok değerleri plan ve plan hüküm ve notlarındaki koşullara göre belirlenecektir." şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ
Başkan

Süleyman ÇANKAYA
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ