

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 27.08.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Enne Mahallesi, 182 ada, 4 parselde imar planı değişikliği; müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

28.04.2025 tarih ve 2025/1667 gelen numaralı dilekçede; Kütahya ili, Merkez İlçesi Enne Mahallesi 182 ada 4 parsel numaralı taşınmazda apart otel yapmak amacı ile, yapılaşma koşulları değiştirilmeden Ticaret Konut lejantlı alan düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliğinin yapılması talep edilmektedir.

Enne Mahallesi, 182 ada, 4 parsel numaralı taşınmazda İmar Planında; Bitişik Nizam 2 kat Konut Alanı lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parsel alanı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre UA (Uygun Alanlar) lejantlı sahada kalmakta olup söz konusu parsel alanı, 94 No.lu Jeotermal Sahası Kaynak Koruma Alanı (III. Derece Koruma Alanı) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. Buna ek olarak, söz konusu imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı işlemi yapılması **gerekmektedir**.

İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesinde yer alan "**Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.**" hükmüne istinaden parsel bazında fonksiyon değişikliği yapılabilmekte olduğu belirtilmiştir. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

Teklif imar planı değişikliği, İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Enne Mahallesi, 182 ada, 4 parselde diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden, 5m. ön bahçe mesafeli, Ticaret+Konut (TICK) Alanı lejantlı alan düzenlenmesine ve "**Yapı yoğunluğu değişmemek amacıyla, plan değişikliğinden önceki bahçe mesafeleri aynen uygulanacak olup, bu bahçe mesafeleri dahilinde zemin ve bodrum katlar yapılamaz.**" şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ