

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 12.07.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2659 ada 1 parselde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İl Müftülüğünün 31.05.2023 tarih, 2364 gelen kayıt no.lu yazısında; “...Mülkiyeti Hazineye ait ve İlimiz Merkez Yıldırım Beyazıt Mahallesinde bulunan 2659 Ada 1 Parsel nolu arsa vasıflı taşınmaz İl Müftülüğümüze tahsislidir. Söz konusu taşınmaz üzerine Camii, 4-6 Yaş Kur'an Kursu, ihtiyaç odaklı Kur'an Kursu, gençlik merkezi, mahallenin ve resmî kurumlarımızın kullanacağı konferans salonu ve tüm külliye'nin giderleri ısınma, elektrik, Kuran Kurslarında eğitim ve öğrenim gören çocukların giderleri, gençlik merkezine gelen gençlerimizin giderleri (çay, sıcak çorba) için kullanılacak ticarethane (market)'nin de bulunduğu külliye inşaatı yapılması planlanmaktadır...” Şeklinde dir. İlgili imar planı değişikliği yazısı etüt edilmiştir.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi 2659 ada 1 parsel yürürlük imar planında; Cami, 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli (İbadethane Yapıları için Yençok: Serbest Diğer Kullanımlar için; H:4 kat-16.00 m) TAKS: 0.60, E: 1.50 yer almıştır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 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 da “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Madde 19 da “İbadet yeri: İbadet yerlerinde cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayri sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. “Hükmü bulunmaktadır.

Söz konusu talep edilen Cami alanına ticaret eklenmesi konusu, etrafında konut alanların alt katlarında ticari fonksiyonlar işlev yapabileceğinden, Yıldırım Beyazıt Mahallesi 2659 ada, 1 parselde yönelik Cami lejantlı alanına ticaret eklenmesine yönelik imar planı değişikliği talebi **uygun görülmemiştir**.

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi 2659 ada 1 parsel İbadet yeri alanının 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli (İbadethane Yapıları için Yençok: Serbest Diğer Kullanımlar için; H:4 kat-16.00 m) TAKS: 0.60, E: 1.50, “İbadet Yeri lejantlı alanda Gençlik merkezi, kafeterya ve kitap satışının yapılacağı kafe dışında dışa dönük ticari faaliyetler yapılamaz.” şeklinde plan notunun düzenlenmesine yönelik; 1/1000 ölçekli uygulama 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