

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 22.07.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Belediye Meclisimizin 01.10.2025 tarih, 292 sayılı kararıyla İmar ve Bayındırlık Komisyonumuza havale edilen; Bitişik Nizamlı, zemin hariç 7 kat ve üzeri olan, içerisinde konut yer alan binalarda da, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin , 5. Maddesi, 30/b fıkrasında yer alan koşulların uygulanabilmesi konusu ve ilgili plan hükümleri ve notlarında hüküm düzenlenmesine ilişkin; imar planı değişikliği dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin, 5. Maddesi, 30/b fıkrasında, “ İçerisinde konut yer alan zemin hariç (Değişik ibare:RG-12/8/2023-32277) 7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamaz. Ancak kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle parselin plan ve bu Yönetmelikle verilen emsal haklarının kullanılamadığı durumlarda; arka bahçe mesafesi 2 metrenin altına düşmemek kaydı ile arka bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde, sadece kolon ve/veya perdelerden (bunların zemin altında temele kadar devam eden bölümleri dahil) oluşan kapalı çıkmasız bina uygulamalarında, belirtilen taşıyıcı sistemin çevrelediği alan bahçe mesafesi ve taban alanı ihlali sayılmaz. Emsal haklarının bu şekilde dahi tamamen kullanılamaması halinde, parselin yol sınırlarına 4 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde aynı uygulamaya müsaade edilir. Bu alanın hiçbir kenarı duvar veya herhangi bir malzeme ile kapatılmaz ve bahçe niteliği ortadan kaldırılamaz. Bu fıkra kapsamındaki uygulamalarda hiçbir şekilde çıkmalı olarak tasarlanmış olan binaya göre emsal artışı sağlanamaz... “ hükümleri yer almıştır.

28.02.2024 tarih, 4105 sayılı yazımız, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 13.03.2024 tarih, 8980376 sayılı yazısı, 27.02.2026 tarih, 4201 sayılı yazımız, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 26.03.2026 tarih, 15231049 sayılı yazısı, 29.04.2026 tarih, 8189 sayılı yazımız, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 20.05.2026 tarih, 15586367 sayılı yazısı; etüd edilmiştir.

Kütahya İmar Planı Plan Hükümleri ve Notlarında, çıkma derinlikleri ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında, çıkmalar ile ilgili açıklanan hükümler esas alınarak uygulamalar yapılmaktadır. Uygulama imar planlarımızda Emsal -KAKS, TAKS değerleri bulunmayan, Bitişik Nizamlı İmar Adalarında da yapılaşmalar gerçekleştirilmektedir. Söz konusu Bitişik Nizamlı İmar Adalarında , mevzuat kapsamında çıkmalar ile birlikte, çatı katları ve bodrum katları da yapılabilmektedir.

“Yapı ruhsatı aşamasında, talep sahibince, uygulama imar planlarında ve ilgili mevzuat kapsamında yer alan koşullar esas alınarak, Bitişik Nizamlı, zemin hariç 7 kat ve üzeri olan, içerisinde konut yer alabilecek binalarda; çıkma , çatı katı vb, (varsa) bodrum katı hususlarının da dahil edilerek hesaplanacak emsal değerinin belirtilmesi halinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin , 5. Maddesi, 30/b fıkrasında yer alan koşullar uygulanacaktır.“ Şeklinde Kütahya İmar Planları Plan Hükümleri ve Notlarında; hüküm oluşturulmasına ilişkin Uygulama ve Nazım İmar Planı Değişikliği uygun görülmüş olup, **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu,**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

İsmail YURT
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK