

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 27/08/2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisimizin 06/08/2025 tarih 229 sayılı karar numarası ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen; Andız Mahallesi 104 ada 99 parsel ve 125 ada 21 parsel alanlarının bulunduğu bölgede imar planı değişikliği talebi konusu, etüt edilmiştir.

Andız Mahallesi 104 ada 99 parsel ile ilgili 28.05.2025 tarih 2106 kayıt numaralı dilekçe; "*Kütahya İli, Merkez İlçesi Andız Mah. 104 ada 99 parsel sahibiyim. Parselimin bulunduğu alanda yapılan imar uygulaması parselasyon planında 104 ada 99 parselin, 7139 ada1 parsel ve 7129 ada 3 parsel dağıtımı yapılmıştır. 104 ada 99 parselimin bulunduğu ana yola sıfır olan arazim imar planında park olarak çizilmiştir. Şahsıma verilen 7139 ada 1 parsel ve 7129 ada 3 parsel Kadastro parselimden 150 mt uzaktadır. Söz konusu 104 ada 99 numaralı parselimi plan değişikliği yapılarak parkın imar'a çevrilmesine, imarlı adıma tahsis edilen alanlarında parka çevrilmesini, mağduriyetimin giderilmesini saygılarımla arz ederim.*" şeklindedir. Andız Mahallesi 125 ada 21 parsel ile ilgili; 11.06.2025 tarih 2251 kayıt numaralı dilekçe; "*Andız Mahallesi Oda Önü No:12'de ikamet etmekteyim. 125 ada 21 parselde yer alan tarlamı bahçe olarak kullanıyorum. Buradaki tarlamı sebze ve meyve bahçesi olarak kullanıyorum. İçerisinde su kuyum çeşitli meyve ağaçlarım, su depolarım ve bir adet depo olarak kullandığım barakam mevcut ailemin meyve ve sebze ihtiyacını bu bahçeden karşılıyorum. Yakın zamanda yapılacak olan imar çalışmasında 125 ada 21 parseldeki toplam arsa olarak yeri değiştirilmiştir. İmar çalışmasında bana verilecek olan arsayı aynı parsel içerisinden verilmesini istiyorum.*" ve 11.06.2025 tarih 2250 kayıt numaralı dilekçe; "*125 ada 21 parselimde Bahçe evi, su kuyusu, meyve fidanlarım ve arılarım bulunmaktadır. Yeni imarda yerim değişmektedir. Parselimin kaydırmadan olduğu yerden verme imkanı varsa yerinden almak istiyorum. Olmuyorsa imar planının iptalini istiyorum.*" şeklindedir.

Andız Mahallesi 104 ada 99 parsel kısmen Nazım ve Uygulama İmar planlarının içerisinde kısmen de dışındadır. Taşınmazın Uygulama İmar Planları içerisindeki bölümü; yol ve park alanlarında kalmaktadır. Andız Mahallesi 125 ada 21 parsel Nazım ve Uygulama İmar Planları içerisinde; park alanında kalmaktadır. Ayrıca Taşınmazların imar planları içerisindeki bölümü 18. Madde İmar Uygulaması Yapılmasının Zorunlu Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu imar planlarının yapımı aşamasında İl Tarım ve Orman Müdürlüğü de dahil olmak üzere ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmıştır. İmar Planlarına Esas Jeolojik-jeoteknik etütler yaptırılmış olup, Uygun Olmayan alanlar bulunmamaktadır. Söz konusu Andız Mahallesi Yerleşik alanı çevresi İmar Planları Belediye Meclisimizin 03/05/2016 tarih 182 sayılı kararıyla onaylanıp, askı süresi tamamlanarak yürürlüğe girmiştir. Bahse konu imar planlarında belirtilen 18. Madde İmar Uygulaması Yapılmasının Zorunlu Alan Sınırları içerisinde idareimiz tarafından İmar Uygulaması (Parselasyon Planları) hazırlanmış olup askıya çıkarılmıştır. Yukarıda belirtilen dilekçeler İmar Uygulamasına askı süresinde gelen taleplerdir. Belirtilen talepler İmar Uygulamasının (Parselasyon Planları) düzenlenmesi ile giderilebilecek talepler olmayıp, İmar Planı değişikliği ile düzenlenebilecek taleplerdir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Deęer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin Madde 7, 5 fıkrasında; "Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltilmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz." denilmektedir. Bu nedenle aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Bahse konu Andız Mahallesi İmar Planları Belediye Meclisimizin 03/05/2016 tarih 182 sayılı kararıyla onaylanmış olup, askı işlemleri tamamlanarak yürürlüğe girmiştir. Yürürlük imar planlarında park alanında kalan, Andız Mahallesi 125 ada 21 parsel alanındaki halihazırda bulundan bina imar planlarının onaylandığı tarihten sonra yapılmış olup, taşınmazın kadastral yola da cephesi bulunmamaktadır. Ayrıca 125 ada 21 parsel imar planlarında 18. Madde İmar Uygulaması Yapılmasının Zorunlu Olduğu Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle Andız Mahallesi 125 ada 21 parsel ile ilgili yapılan imar planı değişikliği talebi **uygun görülmemiştir.**

Söz konusu Andız Mahallesi 104 ada 99 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu bölgedeki park alanının; Ayrık Nizam 4 kat, TAKS:0.25 KAKS:1.05 yapılaşma koşullu konut alanı olarak düzenlenmesi, azalan park alanına karşılık 104 ada 99 parselin yaklaşık 130 m. kuzeyinde Ayrık Nizam 4 kat, TAKS:0.25 KAKS:1.05 yapılaşma koşullu konut alanının park alanı olarak düzenlenmesi ve imar hatlarındaki kayıklıkların düzenlenmesi yönlerindeki 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar 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