

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.08.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1101 ada bölgesinde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

20.05.2025 tarih ve 2010 gelen numaralı vatandaş dilekçesi; *“Yıldırım Beyazıt Mh. 18/0/1 Pafta 1101 ada 11 parsel nolu taşınmazımın ekli imar durum belgesinde görüldüğü üzere -A- ile belirtilen kısım şahsıma ait olup söz konusu yerdeki su, kanalizasyon ve asfalt atılan yerin etrafını çevirerek kullanmak istiyorum...”* şeklinde olup 16.05.2025 tarih ve 2025/2023 gelen numaralı vatandaş dilekçesi; *“Yıldırım Beyazıt Mh. 18/0/1 Pafta 1101 ada 11 parsel nolu taşınmazımın şahsıma ait olup söz konusu yerdeki yerdeki su, kanalizasyon ve asfalt atılan yerin etrafını çevirerek kullanmak istiyorum...”* şeklindedir. Söz konusu vatandaş dilekçeleri, etüt edilmiş olup İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Yürürlük Uygulama İmar Planında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1101 ada, 3-11 parseller, yaklaşık 5 metre çevre teşekkülü bulunan Bitişik Nizam, 3 Kat, Konut Alanında, 1101 ada, 22 parsel, yaklaşık 5 metre çevre teşekkülü bulunan Bitişik Nizam, 3 Kat, Konut + T1 (Yalnız Zemin, Bodrum Katların Ticaret Olarak Kullanılabileceği Yapılaşma) Alanında kalmaktadır. Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1101 adanın kuzeydoğusunda Park Alanı, Otopark Alanı, Trafo Alanı ve Yol Alanı bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu bölge, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alanda kalmakta olup İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etütlere göre Önlemlili Alanda (ÖA-5.1) kalmaktadır.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1101 ada bölgesinde Konut ve Konut + T1 (Yalnız Zemin, Bodrum Katların Ticaret Olarak Kullanılabileceği Yapılaşma) Alanları içerisinde kalan altyapı unsurlarının deplase edilmesine yönelik Taslak İmar Planı Değişikliği hakkında kurum görüşleri sorulmuştur. Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 13.08.2025 tarih ve E-14612185-622.99-573 sayılı yazısı; *“...Bahse konu mahallemizde bulunan “Şair Ali Pesendi” parkımız vatandaşlarımızın yoğun kullanımından dolayı kaldırılması tarafımızca uygun görülmemiştir...”* şeklindedir. Fen İşleri Müdürlüğünün 24.07.2025 tarih ve E-51840172-622.02-2000 sayılı yazısı; *“...Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu alanda mevcut asfalt yol bulunmakta ve yaklaşık 300 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiş olup Belediyemiz gelir tarifesine göre maliyeti 495.000 TL dir. Yazınızda talep edilen Su ve kanalizasyon hat bilgileri Müdürlüğümüzde bulunmadığından ilgili müdürlük tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir. Bahse konu alanda İmar planı değişikliği ile alakalı yapılan değerlendirmede mevcutta bulunan asfalt yolun korunmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir...”* şeklindedir. Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 30.06.2025 tarih ve E-37851948-622.01.1341 sayılı yazısı; *“...Bahse konu plan değişikliği incelenmiş olup, mevcut hatlarımız taslak imar planı üzerinde sayısal olarak ekte verilmektedir. Vatandaş dilekçesine istinaden yapılacak çalışmadan Müdürlüğümüzle ilgili yalnızca Ø200 mm. kanalizasyon hattımız etkilenecek olup, yaklaşık 90 mt.'lik mesafenin deplase edilmesi gerekecektir. Deplaseden sonra ortalama abone hatları yaklaşık 3 metre ilave hat yapılması öngörülmektedir. Abone bağlantıları ile birlikte bu deplasenin Belediyemize maliyeti, Belediye Meclis tarifemize göre; 1580TL x 90*

*metre=142200,00 TL, 9 adet abone için 9 x 3 metre x 1750,00TL =47250,00TL, 2 adet rögar yapımı 2 x 1,5 metre(h) x 2280,00TL= 6840,00TL 2 adet rögar kapağı 13120,00 TL=26240,00TL Toplamda 222530,00 TL olarak hesaplanmıştır...”* şeklindedir. Kütahya Telekom Müdürlüğünün 30.06.2025 tarih ve TT.01105997-575.03.01.01-194994 sayılı yazısı; “...Müdürlüğümüzce herhangi bir sakıncası olup olmadığı hususunda gerekli inceleme yapılmıştır. Müdürlüğümüze ait yeraltı/havai kablosu geçmektedir. Kazı çalışmaları esnasında Kurumumuz tesislerinin zarar görmemesini teminen, çalışmalara başlamadan önce Kurumumuz tarafından belirlenen görevli personel ile irtibata geçilip saha çalışmasına gözlemci personel talep edilmesi gerekmektedir. Söz konusu alana inşaat yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur...” şeklindedir. Torosgaz Kütahya Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.’nin 04.07.2025 tarih ve 2025-1647 sayılı yazısı; “...İlgi yazınız ile gönderilen veriler doğrultusunda yapılan incelemede, düzenlenecek imar plan alanı içerisinde Kurumumuza ait doğal gaz boru hatları bulunduğu tespit edilmiştir. Boru hatlarımıza ait veriler sayısal ortamda (NCZ formatında) ve UTM 3° ITRF 96 koordinat sistemine göre hazırlanarak Ek-1 de sunulmuştur...” şeklindedir. OEDAŞ’ın 08.07.2025 tarih ve 268667 sayılı yazısı; “...Söz konusu bölgede imar plan değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamakla beraber bahse konu alanda 3 adet aydınlatma direği, 2 adet saha dağıtım kutusu ile yeraltı aydınlatma, abone ve A.G. hatlarının bulunduğu görülmüştür. Söz konusu elektrik tesislerine ait koordinatlı veriler ekte gönderilmekte olup bahse konu tesislerin deplase edilmesi maliyeti yaklaşık olarak 350.000,00 TL. (ÜçyüzellibinTL) dir...” şeklindedir.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1101 ada bölgesinde Konut ve Konut + T1 (Yalnız Zemin, Bodrum Katların Ticaret Olarak Kullanılabileceği Yapılaşma) Alanları içerisinde kalan altyapı unsurlarının bulunduğu alanın kamulaştırılmasına yönelik Taslak İmar Planı Değişikliği hakkında kurum görüşü sorulmuş olup Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 23.06.2025 tarih ve E-70622399-622.01-1785 sayılı yazısı; “...Müdürlüğümüzce yapılan rayiç değer araştırmasına göre, ilgi yazınızda belirtilen 6 metrelik yol alanınında bulunan Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1101 ada bölgesinde yaklaşık 190,00 m<sup>2</sup>’lik kamulaştırılacak kısmın tahmini kamulaştırma bedeli 2.185.000,00 TL (11.500,00 TL/m<sup>2</sup>)’dir...” şeklindedir.

Konu: 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Kurum Görüşleri ve ilgili mevzuat 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 ta “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Söz konusu yönetmelikte “Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz” hükmü bulunduğundan aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu’nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1101 ada bölgesinde, yürürlük İmar Planında, Konut ve Konut + T1 (Yalnız Zemin, Bodrum Katların Ticaret Olarak Kullanılabileceği Yapılaşma) Alanında kalan **yaklaşık 190 m<sup>2</sup>'lik alanın, kamulaştırılması kaydıyla;**

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1101 ada bölgesinde; yürürlük İmar Planlarında, Konut Alanı ve Konut + T1 Alanında (Yalnız Zemin, Bodrum Katların Ticaret Olarak Kullanılabileceği Yapılaşma) kalan yaklaşık 190 m<sup>2</sup>'lik alanda Yol Alanı düzenlenmesi, 1101 ada 3-11 ve 22 parsellerde 3 metre ön bahçe mesafesi düzenlenmesi, *“Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1101 ada, 3-11 ve 22 parsellerde, 3 metre ön bahçe alanında; 1,5 metre çıkma yapılabilir.”* plan notu düzenlenmesi ve 1101 adanın kuzey ve kuzeydoğusunda Park Alanı, Otopark Alanı, Trafo Alanı düzenlenmesine yönelik 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