

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 30.10.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Alipaşa Mahallesi 638 ada, 2-3-191-192 parsellerde imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

17.09.2025 tarihli ve 3799 sayılı dilekçe ile; *“İlimiz Merkez Alipaşa Mah. 638 ada 2-3-191-192 parsellerde ekte sunulmuş şekilde imar planı değişikliği yapmak istiyoruz. Gereğinin yapılmasını arz ederiz. Ekler Müdürlüğe elden teslim edilmiştir.”* şeklinde olup imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Alipaşa Mahallesi 638 ada, 2-3-191-192 parseller Nazım ve Uygulama imar planlarının içerisinde yer almaktadır.

Alipaşa Mahallesi 638 ada 2-3-191 parseller Yürürlükteki, uygulama imar planında, Konut- Ticaret, T2 (Talebe Bağlı Olarak Gerektiğinde Bütün Katları Ticari Amaçla Kullanılabilecek Yapılaşma), Bitişik Nizam 8 kat, 5 metre ön bahçe mesafeli lejantlı alanda kalmaktadır. Taşınmaz alanı, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etütlere göre Önlemlili Alanda (ÖA-1) kalmaktadır. Parseller birbiriyle şuyuludur.

Alipaşa Mahallesi 638 ada 192 parsel, Yürürlük imar planında; Ticaret Alanı Bitişik Nizam, Hmax:8 kat (24.50 m.)- 7 kat (21.70 m.)- 6 kat (19.00 m.)- 5 kat (16.30 m.)- 4 kat (13.60 m.) kademeli gösterimli, 5 ve 2 metre yapı yaklaşma mesafeli, *“1) İfraz yapılamaz. 2) 5 metre Bahçe Mesafesinde 1,50 metre çıkma yapılabilir, 2 metre bahçe mesafesinde çıkma yapılamaz. 3) Parselin yol alanında kalan en az 422 m²’lik bölümü kamuya bedelsiz terk edilecektir. 4) İnşaat ruhsatı alınmadan önce mimari projeler için İmar ve Bayındırlık Komisyonu- Estetik Komisyonundan uygun görüş alınması zorunludur.”* şeklinde plan notu koşullu alanda kalmaktadır. Taşınmaz alanı, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etütlere göre Önlemlili Alanda (ÖA-1) kalmaktadır. 638 ada 192 parsel, 03.01.2024 tarih ve 29 sayılı Belediye Meclis Kararında Emsal değerinin belirlediği inşaat alanı: 8.823 m²’dir.

3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8 de; *Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.”* Yer almıştır.

Ancak; 03.01.2024 tarih ve 29 sayılı Belediye Meclis Kararında; *“05.06.1986 tarihli I.III. Etap Uygulama İmar Planlarında Alipaşa Mahallesi 638 ada 192 parsel T2 (Talebe bağlı olarak bütün katların ticari olarak kullanılabildiği konut alanları) Bitişik Nizam 8 Kat lejantlı alan yer almıştır. 638 ada 192 parselde yer alan konut alanı için bölgede gerekli sosyal teknik altyapı alanları, söz konusu 05.06.1986 tarihli I.III. Etap Uygulama İmar Planlarıyla karşılanmıştır.”* İfade edilmiştir. Söz konusu parselin bulunduğu adada 1986 tarihli planlarda 8 kat olduğu tespit edildiğinden parsel bazında kat artışı olmayacağı değerlendirilmektedir.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Kütahya Uygulama İmar Planı, plan hükümleri ve notları ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu Ek madde 8 de; *“(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde*

artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır...” hükmü bulunmaktadır. Bu bağlamda imar planı değişikliğinde 628 ada 2-3-191 parsellerde fonksiyon değişikliği ve 638 ada 192 parselde kat artışı olduğundan; İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde belirtilen, değer artış işlemi yapılması uygun görülmüştür.

Alipaşa Mahallesi 638 ada, 2-3-191-192 parsellerde yürürlük imar planındaki emsal değeri toplam: 10.216m² dir. Hesaplanan emsal alanına bodrum katlarda yapılacak ticari depo, eklenti/piyes depo ve ortak alanlar dahil değildir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde yapı yoğunluğunda artış bulunmamaktadır. 638 ada 2-3-191 parseller Konut-Ticaret, T2 (Talebe Bağlı Olarak Gerektiğinde Bütün Katları Ticari Amaçla Kullanılabilecek Yapılaşma), lejantlı alandan, Ticaret Alanı olarak fonksiyon değişikliği yapıldığından; Plan Değişikliğinde Nüfus yoğunluğu azalışı olmuştur, Nüfus yoğunluğu azaldığından, kişi başına donatı alanı artışı olmuş ve kamu yararı olmuştur.

Söz konusu Alipaşa Mahallesi 638 ada, 2-3-191-192 parsellerde; “1) 5) İfraz yapılamaz. Tevhit yapılması zorunludur. 2) 5 metre bahçe mesafelerine 1.50 metre açık/kapalı çıkma yapılabilir. 2 metre bahçe mesafesine çıkma yapılamaz. 3) Yeni oluşacak Ticaret alanı emsal değeri 10.216m² yi geçemez. Belirtilen emsal alanına bodrum katlarda yapılacak ticari depo, eklenti/piyes depo ve ortak alanlar dahil değildir. 4) Ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitleleri üzerinde kalan bölümlerinin kat adetlerine göre Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde(p.a.i.y.) belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır. Bırakılan bahçe mesafesine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine (p.a.i.y.) göre yan bahçe mesafelerine yapılacak çıkma şartlarına uygun çıkma yapılabilir. 5) İnşaat ruhsatı alınmadan önce mimari projeler için İmar ve Bayındırlık Komisyonu ve Estetik Komisyonundan uygun görüşü alınması zorunludur. ”şeklinde Plan notlarının düzenlenmesine, Ticaret Alanı Bitişik Nizam, Yençok: 8 kat (24.50m), 2 ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuz tarafından 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