

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 04.11.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel de imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel alanları Nazım ve Uygulama imar planlarının içerisindedir. Taşınmazlar Yürürlükteki, uygulama imar planında ,681 ada 27 parsel 5 metre ön, 3 metre yan bahçeli, Blok Nizam – 4 kat (TAKS:0.40) konut lejandlı alanda, 681 ada, 17, 683 ada 12 parsel ve 681 ada 23 parseller alanında; 5 metre ön, 3 metre yan bahçeli, Blok Nizam – 4 kat (TAKS:0.40) konut lejandlı alan, özel Park alanı ve yol sahası yer almıştır. 682 ada 21 parsel yol alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel alanları komşu parsellerle şuyulu durumdadır. Parsel alanlarının bulunduğu bölge, imar planlarına esas jeolojik-jeoteknik etütlerinde Önlemler Alanlarında (ÖA-2) kalmaktadır.

Parsel alanlarını içeren Özel Park Alanları hakkında; Belediye Meclisimizin, 01.09.2016 tarih, 303 sayılı kararında ; “14.06.2014 tarih, 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, Mekânsal kullanım tanımları ve esasları bölümünde; Sosyal altyapı alanları: “Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile Park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere, imar planında özel sektör tarafından gerçekleştirilecek Park alanları (özel Park alanı) da ayrılabilir.” hususları açıklanarak,parsel alanlarının olduğu sahada, “Özel Park alanı”nın düzenlenmesi, Yönlendirmedeki 2658_6 nolu uygulama imar planı değişikliği onaylanmıştır.

Hukuk İşleri Müdürlüğünün Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel alanları ile ilgili 23.06.2025 tarih 2423 gelen kayıt numaralı yazısında; " *Kütahya 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2025/12 Esas sayılı dosyası ile; Davacılar Ahmet Hasip KİŞİOĞLU, Hayrün Nisa AZMİOĞLU, Musa Kazım ULUSOY, Nimet KİŞİOĞLU Vekili Av. İbrahim DURMAZ tarafından Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 682 ada, 21 parsel sayılı taşınmazın tamamının, aynı yerdeki 681 ada, 23 parsel sayılı taşınmazın büyük kısmının ise imar planında yeşil alan, park olarak ayrıldığı, müvekkil Belediye tarafından yol ve kaldırım yapılarak fülen el atıldığından bahisle men'i müdahale, eski hale getirme ve kal davası açılmıştır. Ön inceleme duruşması 26.06.2025 tarihindedir. Belediye Encümeninin 20.02.2024 tarih 287 sayılı kararı ile; İlimiz Merkez Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 681 ada 23 parselin yol alanında ve park alanında kalan kısımlarının ve tamamı yol alanında kalan 682 ada 21 parselin, Belediye Encümeninin 08.02.2024 tarih ve 209 sayılı kararı ile de İlimiz Merkez Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 681 ada 17 parselin ve 683 ada 12 parselin yol alanında ve park alanında kalan kısımlarının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre kamulaştırılmasına karar verilmiştir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. Maddesine göre Kütahya 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2024/528 E. sayılı dosyası ile açılan dava devam etmektedir. Dosyada 16.10.2024 tarihli bilirkişi rapor gelmiş rapora itirazlar doğrultusunda ek rapor alınmasına karar verildiği, ek raporun henüz dönmediği, duruşmasının 24.06.2025 tarihinde olduğu anlaşılmaktadır. Kamulaştırma davasına sunulan bilirkişi raporlarına göre 4 (dört) parselin kamulaştırma bedelinin 33.302.917,41 TL olarak tespit edildiği anlaşılmaktadır. Kamulaştırma bedelinin depo edilememesi durumunda davanın usulden reddine karar verileceği, bu durumun neticesi olarak taşınmaz malikleri tarafından Kütahya 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2025/12 Esas sayılı dosyası ile açılan men'i müdahale, eski hale getirme ve kal davasının Belediyemiz aleyhine sonuçlanmasının muhtemel olduğu anlaşılmaktadır. İşbu davanın konusu itibariyle el atmanın önlenmesi olmasından dolayı kural davacı tarafça 2004 sayılı İcra İflas Kanunu hükümlerine göre Bir İşin Yapılmasına İlişkin*

İlâm olarak icra takibine konu edilebileceği, Yargıtay uygulamalarına göre dava konusu müdahale edilen şeyin aynına ilişkin taraflar arasında ihtilaf bulunmaması halinde kararın icrası için kesinleşmesine gerek olmadığı anlaşılmaktadır. Bu duruma göre davacı tarafça taşınmazın mevcut tapu kaydına dayanan işbu dava ile ilgili olarak ilamın icrasında İcra Müdürlüğü tarafından kesinleşme aranmadan icra takibine konu edilebileceği, bu durumun neticesi olarak halihazırda şehir için ulaşımında ana aks olarak görev yapan yolun davacılar tarafından Mahkeme kararına göre kapatılabileceği anlaşılmaktadır. Yakın bir tarihte izah ettiğimiz hukuki durumların yaşanmamasını teminen davaya konu taşınmazları kapsayan imar planı revizyonu yapılarak hem fiilen el atmaya konu kısımları hem de davacıların tasarruf hakkını kısıtlayan hukuki el atılan kısımlarının imar mevzuatına uygun hale getirilmesi önem arz etmektedir. Konunun plan değişikliğini yönünden değerlendirilerek neticesi ile ilgili olarak Müdürlüğümüze bilgi verilmesini arz ederim. "

Hukuk İşleri Müdürlüğünün 23.06.2025 tarihli ve 2453 gelen no.lu yazısı etüt edilmiş olup, Bahse konu yazıda söz konusu alanların Özel park alanı ve yol alanında kalmakta olduğundan kamulaştırmaz el atma ve Belediye tarafından yol ve kaldırım yapılarak fiilen el atıldığından bahsedilmekte olup, alan ile ilgili plan değişikliği yapılması konusunda değerlendirilmesi talep edilmektedir.

3194 sayılı imar kanununun Ek Madde 8' de **(Ek fıkra:5/12/2024-7534/7 md.)** "İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir." ve ".....2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz." Denilmektedir. 3194 sayılı imar kanununun Ek Madde 8'i İmar Planı değişikliğine dair değer artış payı işlemlerini tarif etmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma kanununun Ek 1 inci maddesi; "Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. Bu süre içinde belirtilen işlemlerin yapılmaması halinde taşınmazların malikleri tarafından mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ilişkin açılacak davalar, adli yargıda görülür." şeklindedir.

3194 sayılı imar kanununun Ek Madde 8'i İmar Planı değişikliğine dair değer artış payı işlemlerini tarif etmekte olup, talep edilen imar planı değişikliğinde Değer Artış Payı hususu bulunmamaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinde; "Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir." denilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde imar planı değişikliği yapımı ile ilgili hükümler yer almış olup, bu madde de "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi

esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır." denilmektedir.

Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 28.10.2025 tarihli ve 4508 sayılı yazısında; "...Söz konusu alanda, İmar Planı Değişikliği yapılmasının Müdürlüğümüz tarafından bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir. Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 30.10.2025 tarihli ve 4539 sayılı yazısında; "...Belirtilen parsellerin yazımız ekindeki görüleceği üzere hali hazırdaki su ve kanalizasyon hatları tarafınıza gönderilmiştir. Belirtilen parseller için Müdürlüğümüzün herhangi bir yatırımı bulunmamaktadır." şeklindedir. Fen İşleri Müdürlüğünün 30.10.2025 tarihli ve 4530 sayılı yazısında; "...Müdürlüğümüzce yapılan incelemede mevcutta bulunan yol ve kaldırım alanlarının dikkate alınarak, İmar Plan Değişikliği yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir. Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. 'nin, Torosgaz Kütahya Doğalgaz Anonim Şirketi 'nin yazıları etüt edilmiştir.

İlgili gelen kurum görüşleri etüt edilmiştir.

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel alanlarında; Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %45 kesinti yapılacak şekilde, 18. Madde İmar Uygulaması **yapılması**;

Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel de özel park alanı lejantlı alanda, Ticaret alanı, 5 er metre yapı yaklaşma mesafeli, TAKS:0,60, KAKS(Emsal) :1,00, Yençok: 9,50 metre (2 kat) lejantlı alan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) (İdari, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı), 5 er metre yapı yaklaşma mesafeli, TAKS:0,50, KAKS (Emsal):1,00, Yençok: 9,50 metre (2 kat) lejantlı alan, yol ve ilgili düzenlenmelerin yapılması yönlerindeki; 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