

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 10.12.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Çalca Mahallesi, 4438 ada 21 ve 22 parsellerde imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

01.10.2025 tarihli ve 3992 sayılı dilekçe; “Kütahya İli, Merkez İlçe, Çalca Mahallesi, 4438 ada, 21 ve 22 parsellerin maliki bulunmaktayız. Meri İmar Planında Küçük Sanayi Sitesi Alanı amaçlı planlanmış bulunan 4438 ada 21 nolu parselde mevcut ruhsatlı yapıya ilave inşaat yapılacağından büyütülmesi gerekli hale gelmiştir. Bu gerekçeyle birlikte 21 nolu parselin batı ve güney yönünde bitiş olan ve yine mülkiyeti şirketimize ait olan 4438 ada 22 nolu parselin, 21 nolu parselin doğusuna isabet eden kısmının küçük sanayi sitesi alanı amaçlı planlanarak düzenlenmesi teklif edilmektedir. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ekte sunulmaktadır. Gereğini arz ederiz.” şeklinde olup imar planı değişikliği talep edilmektedir. 01.10.2025 tarihli ve 3992 sayılı dilekçe, 10.10.2025 tarihli ve 4229 sayılı dilekçe ve 17.10.2025 tarihli ve 4375 sayılı dilekçeler etüt edilmiştir.

Çalca Mahallesi, 4438 ada 21 ve 22 parseller Nazım ve Uygulama imar planlarının içerisinde. Söz konusu yürürlük imar planında; 4438 ada 21 parsel, Küçük Sanayi Sitesi Alanı, Yençok:8 metre 2 kat, 25 m, 10m. ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli lejantlı alanda, 4438 ada 22 parsel Ticaret alanı TAKS:0,60, E(KAKS): 0,60 Yençok:7,50 metre 2 kat, 25 m, 10m. ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli lejantlı alanda kalmaktadır. 4438 ada 21 Parsel Alanı yüzölçümü; 4.338 m2 dir. 4438 ada 22 parsel alanı yüzölçümü; 7.889 m2 dir.

Yürürlük İmar Planında 4438 ada 21 parselde (Küçük Sanayi Alanı) 5.086 m2 yapı yoğunluğu, 4438 ada 22 parselde (Ticaret Alanı) 4.733 m2 yapı yoğunluğu, iki parselin toplamda 9.819 m2 yapı yoğunluğu bulunmaktadır. İmar Planı Değişikliği sonrası 4438 ada 21 parselde (Küçük Sanayi Alanı) 7.868 m2 yapı yoğunluğu, 4438 ada 22 parselde (Ticaret Alanı) 3.584 m2 yapı yoğunluğu oluşmaktadır. İmar Planı Değişikliği sonrası iki parselin toplamda 11.452 m2 yapı yoğunluğu oluşmaktadır. Toplamda imar planı değişikliği sonrası 1.633 m2 yapı yoğunluğu artmaktadır.

Yukarıda açıklanan yapı yoğunluğu hesabı; 4438 ada 21 parselin (Küçük Sanayi Alanı) yapı yoğunluğu hesabı yapı yaklaşma mesafelerinden sonra kalan alan ile kat adeti çarpılarak bulunmuştur. 4438 ada 22 parselin (Ticaret Alanı) yapı yoğunluğu hesabı parsel m2 ile E(KAKS) çarpılarak bulunmuştur.

İmar Kanunu'nda 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan değişiklikler sonucunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8'le ilgili olarak “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği” 22/11/2025 tarih ve 33085 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmaktadır.

Çalca Mahallesi 4438 ada 21 parsel, 6.254 m2 Küçük Sanayi Sitesi Alanı, Yençok:8 metre 2 kat, 25 m, 10m. ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli lejantlı alan, 4438 ada 22 parsel, 5.974 m2 Ticaret alanı TAKS:0,60, E(KAKS): 0,60 Yençok:7,50 metre 2 kat, 25 m, 10m. ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli lejantlı alan düzenlemesi 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

