

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.12.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Siner Mahallesi, J24A11B-12A-12D paftalarını kapsayan alanda, Bursa Bölge İdare Mahkemesi, İkinci İdari Dava Dairesinin 2025/633 Esas, 2025/955 karar numaralı kararının değerlendirilmesi konusunda, yapılan görüşmeler sonucunda;

Dava konusu Siner Mahallesi J24A11B-12A-12D paftalarını kapsayan alanda, 06.12.2018 tarih ve 317 sayılı Belediye Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. 06.12.2018 tarih ve 317 sayılı Belediye Meclis Kararı ile; “...*Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 23.06.2016 tarih, E.152461 sayılı yazısında belirtilen hususların aktarılması, Yeni Çevre Yolu alanının 70 m. olarak tasarlanması, Afyon Yolunun kuzeye doğru genişletilmesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen, ilgili oran konusunda; yapılaşmayla ilgili Emsalin max. % 80 i konut kullanımlı ; Ayrık Nizam, Yençok: 30.50 m., TAKS:0.30, KAKS(Emsal)=1.20 lejandlarıyla, min parsel cephe ve derinliği : 40 metre min. parsel büyüklüğü: 2.000 m2 koşullu, TİCK (Konut+Ticaret) Alanlarının tasarlanması, Riskli Alanın geçtiği kesimde 25 metrelik yola bakan , daha önce onaylı olan mevzii imar planlı alan ve bu alanın batı kesiminde birleşik saha ile mevcut Afyon Karayolu tarafında ticaret alanlarının düzenlenmesi, ticaret alanlarında daha önce onaylı mevzii imar planlı alanlar haricinde, min parsel cephe ve derinliği : 40 metre min. parsel büyüklüğü: 2.000 m2 koşullu, TAKS:0.50, KAKS(Emsal)=1.00, Yençok: 9.50 m. lejandlarının belirlenmesi, TAKS:0.50 , KAKS:1.20, Yençok:20.00 metre lejandlarıyla; Anaokulu, İlkokul ve Ortaokul Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, İbadet Yeri, Belediye Hizmet Alanı (Teknik Altyapı – Sosyal ve Kült. Tes.) sahalarının düzenlenmesi, park, yol, pasif yeşil, orman alanının, Nato Akaryakıt Boru Hattı Alanı ve ilgili koruma bantlarının planlanması, Özel Spor Tesisleri, Akaryakıt-Lpg-Lng Satış İstasyonu – Ticaret Alanı, Akaryakıt Satış İstasyonu sahalarının düzenlenmesi, Mevcut Afyon Karayolu ve yeni çevre yolundan 25'er metre, Riskli Alanın geçtiği 25 metrelik yoldan 10'ar metre, diğer yollardan 5'er metre ön bahçe alanlarının belirlenmesi, 18. Madde İmar Uygulaması yapılacak alanın yeni çevre yolu sahasının kuzey bölümü dışta kalacak şekilde düzenlenerek, uygulama imar planında belirlenmesi, orman alanını içermeyecek şekilde, daha önce onaylı mevzii imar planlı alanları da içine alarak, 18. Madde İmar Uygulamasının yapılması, Daha önce onaylı mevzii imar planlı alanlarda; E(KAKS) uygulanmayan, “TAKS: 0.35 , Yençok=8.50 m. (2 Kat)” “TAKS: 0.40, Yençok=9.50 m.” “TAKS:0.55, Yençok=9.50 m.” lejandları ile yoğunluğu da değiştirmemek amacıyla Emsal uygulanan yerlerde; “TAKS: 0.40, E: 0.65, Yençok: 9.50 m.” “TAKS: 0.30, E: 0.50, Yençok: 9.50 m.” lejandlarının düzenlenmesi...” karara bağlanmıştır.*

Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesinin 2025/633 Esas, 2025/955 numaralı kararında; istemin özeti; “*Kütahya İdare Mahkemesinin 04.02.2020 tarihli ve E:2019/179, K:2020/85 sayılı kararının; davacı tarafından, aynı alana ilişkin olarak hazırlanan imar planı değişikliğinin iptali istemiyle açılan davada Kütahya İdare Mahkemesinin E:2017/134, K:2018/262 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği, anılan karara karşı yapılan istinaf başvurusunun İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin E:2018/741, K:2018/1110 sayılı kararı ile reddedildiği, ancak yeniden*

*benzer nitelikte imar planı değişikliği yapıldığı, plan değişikliği yapılırken tek bir şirketin taleplerinin dikkate alındığı, 05.08.2005 tarihinde onanan imar planındaki kullanımların tamamen değiştirildiği, kişiye özel rant sağlayıcı yeni yapılaşma hükümleri getirildiği, nesnel nedenler olmaksızın ayrıcalıklı yapılaşma hakları tanındığı bu durumun planların genellik ve objektiflik ilkesi ile bağdaşmadığı, komşu bölgedeki imar planlarında konut alanları için Hmax: 12,50 metre yapılaşma koşulları mevcut iken dava konusu plan değişikliği ile Hmax: 30,50 metre yapılaşma koşulu önerildiği, söz konusu yüksekliğin şehrin silüetini bozacak nitelikte olduğu, eksik inceleme ile karar verildiği ileri sürülerek istinaf yoluyla incelenerek kaldırılması, dava konusu işlemin iptaline karar verilmesi istenilmektedir.” olarak belirtilen davada, “...davacının istinaf başvurusunun kabulüne, Kütahya İdare Mahkemesinin 04.02.2020 tarihli ve E:2019/179, K:2020/85 sayılı kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline...kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde Dairemiz aracılığıyla Danıştay’a temyiz yolu açık olmak üzere 10.10.2025 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” hükmü bulunmaktadır.*

Bu bağlamda; 06.12.2018 tarih ve 317 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edilerek söz konusu alanın **imar plansız hale getirilmesi,**

Siner Mahallesi J24A11B-12A-12D paftalarını kapsayan alanda “Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret-Konut Alanı (TİCK) ve Kentsel-Sosyal-Teknik Altyapı Alanları” olarak imar planı hazırlanması için, İdaremiz tarafından; 1- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü Bursa, 2-D.S.İ 34. Şube Müdürlüğü Kütahya, 3-Kütahya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, 4-Teiaş 6.İletim Tesis ve Kontrol Müdürlüğü Kütahya, 5-Oedaş Proje ve Tesis Müdürlüğü Kütahya, 6-Orman Bölge Müdürlüğü Kütahya, 7-Tarım ve Orman Bakanlığı V. Bölge Müdürlüğü Kütahya Şube Müdürlüğü, 8-Kütahya Belediyesi A.Fen İşleri Müdürlüğü, B.Su ve Kanalizasyon İşleri Müdürlüğü, C.Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü, Ç.Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü, D.İtfaiye Müdürlüğü, E.İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğü, F.Afet İşleri Müdürlüğü, 9-Kütahya İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, 10- Torosgaz Doğalgaz Dağıtım A.Ş Kütahya, 11-Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları (TCDD) 7. Bölge Müdürlüğü Afyon, 12-Türk Telekom İl Müdürlüğü Kütahya, 13-Milli Savunma Bakanlığı NATO Akaryakıt Boru Hattı ile ilgili kurumdan **kurum görüşleri alınmasından sonra konunun değerlendirilmesi uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART  
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK  
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER  
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ