

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 30.04.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Siner Mahallesi, 146 ada 1 parselde imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

01.10.2025 tarihli ve 3993 sayılı dilekçe; “Kütahya İli, Merkez İlçe, Siner Mahallesi, 146 ada, 1 nolu parselin maliki bulunmaktayız. Meri İmar Planında parselin güney yönünde planlanan 25 metre en kesitli imar yolu, Karayollarının akıllı kavşak projesi kapsamında bölgenin kuzeyinde yer alan fiili kavşak projesi ile hayata geçirilmiştir. Bu nedenle bahsi geçen yolun Karayoluna çıkışı fiili olarak kapatılmıştır. Bu sebeple emniyet önlemleri, karayolu güvenliği ve fiziki şartlar bakımından imar yoluna ihtiyaç duyulmamaktadır. Yine meri imar planında parselin kuzey yönünde planlanan 7 metre yaya yolunun da trafik çıkışı olmaması bakımından gerekliliği yoktur. Devamında yer alan park sistemine dahil edilerek park içindeki yürüyüş yolları ile yaya trafiği sağlanabilecektir. Bu gerekçelerle 25 metre en kesitli bağlantı yolu ile 7 metrelik yaya yolunun kaldırılarak park alanı amaçlı planlanması teklif edilmektedir. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ekte sunulmaktadır. Gereğini arz ederiz.” Şeklinde dir.

Siner Mahallesi, 146 ada 1 parsel Nazım ve Uygulama imar planlarının içerisindedir. Yürürlük İmar planında Siner Mahallesi 146 ada 1 parsel Karayolu yönünde 30 metre yapı yaklaşma mesafeli ve 5 er metre yapı yaklaşma mesafeli, Ticari Tesisler (Konut Yapılamaz) TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, Hmax: 15,50 metre lejantlı alanda kalmaktadır. Siner Mahallesi 146 ada 1 Parsel Alanı yüzölçümü; 5.397 m2 dir. Parsel alanlarının bulunduğu bölge, imar planlarına esas jeolojik-jeoteknik etütlerinde kısmen Uygun Alan (U.A) kısmen de Önlemler Alanlarda (ÖA-5.1) kalmaktadır. Taşınmazın bir bölümü 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında 17/04/2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, Riskli Alanlar olarak ilan edilen ve 17/05/2013 tarih ve 28650 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak, yürürlüğe giren Kütahya Merkezinde bulunan 12 adet mahalle ile Derelerin belirlenmiş alanları Riskli Alan olarak ilan edilen sahada kalmaktadır.

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 10.12.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Siner Mahallesi, 146 ada 1 parselde İmar Planı Değişikliğine konu olan alan ile ilgili 1-Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü Bursa, 2-D.S. İ 34. Şube Müdürlüğü Kütahya,3-Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş., 4-Fen İşleri Müdürlüğü, 5- Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü, 6-Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü,7-Park ve Bahçeler Müdürlüğü, 8-Torosgaz Doğalgaz Dağıtım A.Ş Kütahya Şube Müdürlüğü, kurumlardan görüş alınmasından sonra konunun değerlendirilmesi uygun görülmüştü.

Söz konusu Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 05.02.2026 tarihli ve 582 gelen no.lu yazısı, DSİ Müdürlüğünün 11.03.2026 tarihli ve 1124 gelen no.lu yazısı, Osmangazi Elektrik Dağıtım A.ş'nin 04.02.2026 tarihli ve 565 gelen no.lu yazısı, Fen İşleri Müdürlüğümüzün 06.02.2026 tarihli ve 613 gelen no.lu yazısı, Su ve Kanalizasyon Müdürlüğümüzün 28.01.2026 tarihli ve 453 gelen no.lu yazısı, Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğümüzün 30.04.2026 tarihli ve 2097 gelen no.lu yazısı, Park ve Bahçeler Müdürlüğümüzün 23.01.2026 tarihli ve 403 gelen no.lu yazısı, Torosgaz Kütahya Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketinin 26.01.2026 tarihli ve 417 gelen no.lu yazısı etüt edilmiştir.

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 Deęer Artış Payı Uygulama Yönetmelięi" 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 işlemlerinin yapılması uygun görülmüştür.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde 2659 m2 yol alanı azalmakta, 2659 m2 park alanı artmaktadır. Siner Mahallesi 146 ada 1 parsel yürürlük imar planında TASK: 0.60 'dır. Siner Mahallesi 146 ada 1 parselin yürürlük imar planındaki (Karayolu yönünde 30 metre diğer yönlerde 5 er metre yapı yaklaşma mesafeli) yapı yaklaşma mesafelerinden sonra TAKS kullanımı TAKS: 0.39) olup imar planı değişikliği sonrasında (Karayolu yönünde 25 metre diğer yönlerde 5 er metre yapı yaklaşma mesafeli) yapı yaklaşma mesafelerinden sonra TAKS kullanımı TAKS: 0.45 olmaktadır. Yürürlük imar planında parselin kuzeyinde 7 metrelik yol alanı, güneyinde 25 metrelik Kütahya- Afyon yoluna paralel (toplayıcı yol) alanı bulunmaktadır. Söz konusu aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde 25 metrelik yolun Park alanına dönüştürülmesi nedeniyle yan yolun devamlılığı kalmamaktadır. Söz konusu yan yol alanı ile ilgili olarak söz konusu bölgede devam eden imar planı çalışmasında (Afyon yolu solu imar planı) değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

Söz konusu Siner Mahallesi 146 ada 1 parselin Karayolu yönünde 30 metre yapı yaklaşma mesafesinin 25 metreye düşürülmesi, parselin kuzeyinde bulunan 7 metrelik yol alanının park alanına dahil edilmesi, Güney kesimdeki 25 metrelik yol alanının park alanına dahil edilmesi yönelik; imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması**, hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN

Başkan

İsmail YURT

Başkan Yardımcısı

Bayram KAÇANER

Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK