

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 30.04.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Perli Mahallesinde, Katı Atık Bertaraf Tesisleri Alanının kuzey kesiminde, J24A07A2B, J24A07B1A- 1B- 1C- 1D, J24A07B2A- 2D paftalarda, Küçük Sanayi Sitesi Alanları Bölgesinde, Küçük Sanayi Alanı ve Donatılar amaçlı İlave İmar Planı ve Revizyonu yapımı müracaatı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

16.07.2025 tarihli ve 21115 sayılı dilekçe; “Kütahya İli, Merkez İlçesi, Perli Mahallesi 4608/3-7-8, 4609/1, 6831/1 ve 6833/1 ada/parseller içerisinde ekte sınırları belirtilen alanda KSA “Küçük Sanayi Alanı” ve Donatı Alanı amaçlı Revizyon İmar Planı çalışması yapılacaktır. Küçük Sanayi Sitemizi büyütmek için mülkiyeti milli emlağa ait 4435/3, 4435/4 ve 5619/1-2-3, 5620/1-2-3, 5631/1, 5632/1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, 5633/1-2-3-4-5, 5634/16 ada/parsellerde ve mülkiyeti KÜMOB'a ait 5632/2, 5634/15 parseller; mülkiyeti şahsa ait 5630/4-5, 5633/6 parsellerde ilave Küçük Sanayi Alanı ve Donatıları amaçlı imar planı çalışması yaptırmak istiyoruz. Plan çalışması yapılacak alanda milli emlağın muvafakatı mevcuttur. Ekte sınırları belirtilen alanda ilave revizyon imar planı çalışması yaptırmamız için gerekli işlemlerin yapılmasını talep ediyoruz. Gereğinin yapılmasını saygılarımızla arz ederiz.16/07/2025” şeklindedir.

16.07.2025 tarih, 21115 kayıt nolu dilekçe etüt edilmiştir. Belediye Meclisimizin 03.09.2025 tarih, 297 sayılı kararıyla; Perli Mahallesi, Küçük Sanayi Alanı ve Donatılar amaçlı İlave İmar Planı ve Revizyonu yapımına dair ön izin verilmesi, uygun görülmüştür. Konu ile ilgili, Kurum ve Kuruluşlardan imar planına esas görüşler alınmış olup, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd yaptırılmıştır.

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. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği, Madde 7, yönetmelikte, (7) fıkrasında; “İdarelerce resen onaylanan nazım imar planı değişikliklerine uygun hale getirmek amacıyla sunulan uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile idarelerce resen onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.” hükmü bulunmaktadır. İlave İmar Planı ve Revizyonu olduğundan, idaremizce resen yapıldığından, bu bağlamda aşağıda açıklanan İlave İmar Planı ve Revizyonunda, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Park alanları toplam 48904,05 m2'dir. Revizyon öncesi çalışma alanında 36941,482 m2 park alanı mevcuttur. Plan ve ulaşım bütünlüğünü sağlamak amacıyla revizyon yapılan alandan 28569,47 m2 park alanı kaldırılmıştır. Kaldırılan park alanları ilave plan hazırlanan alanda karşılanmıştır.

Perli Mahallesi 5630 ada 4 ve 5 parsellerde 25 m'lik yol alanı için S.S Kümob Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifince kamulaştırma yapılarak uygulamaların yapılması;

Perli Mahallesinde, Katı Atık Bertaraf Tesisleri Alanının kuzey kesiminde, J24A07A2B, J24A07B1A- 1B- 1C- 1D, J24A07B2A- 2D paftalarda, Küçük Sanayi Sitesi Alanları Bölgesinde Küçük Sanayi Alanı ve Donatılar amaçlı İlave İmar Planı alanında 18. Madde İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı (DOPO) 'nın minimum %34 **olarak uygulanması;**

Söz konusu Perli Mahaltesinde, Katı Atık Bertaraf Tesisleri Alanının kuzey kesiminde, J24A07A2B, J24A07B1A- 1B- 1C- 1D, J24A07B2A- 2D paftalarda, 10'ar metre yapı yaklaşma mesafeli , "*parşel alanı 500 m2 den az olamaz plan notlu*", Küçük Sanayi Sitesi Alanları (Bitişik Nizam – 2 kat (yençok: 8.50 m.), TAKS: 0.40, KAKS: 0.80) düzenlenmesi, ilgili yol ve Donatı alanları düzenlenmesi, Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 03.10.2025 tarih, E-2327 sayılı yazısında belirtilen hususlar da dahil edilerek plan hüküm ve notlarının oluşturulması, yönlerindeki; 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Revizyonu ve 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Revizyonu 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