

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.11.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Mecidiye Mahallesi, 2907 ada, 2 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Fen İşleri Müdürlüğü'nün 22.10.2025 tarihli ve 2968 sayılı yazısı; "Kütahya Merkez Mecidiye Mahallesi 2907 Ada 2 Parselde bulunan katlı otopark olarak bilinen binada bölgenin daha fazla otopark ihtiyacı olduğu ve mevcut binanın yenilenmesi için yer altı ve yer üstü otopark projesi çalışılmaktadır. Bahse konu alanda 2 kat bodrum otoparkı, zemin kat işyerleri ve araç otoparkı olarak, üst katlarda da 3 katlı araç otoparkı olmak üzere yer altı 2 yer üstü 4 katlı otopark projesi hazırlanmaktadır. Proje detayları ekte gönderilmiş olup bahse konu alan ile ilgili gerekli imar planı değişikliği işlemlerinin yapılması için; gereğini arz ederim." şeklindedir. Otopark Yönetmeliğinde; "3-e) Bölge otoparkları ve genel otoparklar: Bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ile ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparkları, ...ifade eder." hükmü bulunmaktadır. Otopark alanları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen kentsel teknik altyapı alanları içerisinde yer almaktadır.

Mülkiyeti Belediyemize ait olan Mecidiye Mahallesi, 2907 ada, 2 parsel alanında imar planında; Katlı Otopark (4 kat, Yençok: 16.00 m.) lejantlı alan bulunmakta olup; alanın batı ve doğu tarafında 3 m., kuzey ve güney tarafında 5 m. yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır. Plan notunda ise "Katlı otopark alanının ön ve arka cephelerindeki zemin katlarında, sosyal-kültürel tesisler ve teşhir salonu yapılabilir." hükmü bulunmaktadır. Parselin doğu tarafında 3 m.'lik yaya yolu bulunmaktadır. Mecidiye Mahallesi, 2907 ada, 2 parsel alanında imar planında TAKS ve KAKS belirtilmemiştir. Ancak, kat adedi ve yapı yaklaşma sınırları ile belirlenen bina taban alanı söz konusu parsel alanındaki yapılaşma yoğunluğunu belirlemektedir. Söz konusu Katlı Otopark alanı aynı zamanda Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.09.2025 tarih ve 8667 sayılı kararı ile belirlenen Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde kalmaktadır. Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.04.2023 tarih ve 7384 sayılı kararında Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararı kapsamında hazırlanan imar planı değişikliği taleplerinin Koruma Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmiştir. İmar planı değişikliğine konu Mecidiye Mahallesi, 2907 ada, 2 parselin herhangi bir tescilli kültür varlığına cephesi veya komşuluğu bulunmadığından, herhangi bir koruma alanı sınırı içinde kalmadığından dolayı 664 sayılı ilke kararı kapsamına girmemektedir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. İmar planı değişikliğine konu alan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önemli Alanlar (ÖA-2 ve ÖA-3) lejantlı alanda kalmaktadır.

İmar Kanununda 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi 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 Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kamu mülkiyeti ve kamu yatırımları ile ilgili alanlarda yapıldığından dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Mecidiye Mahallesi, 2907 ada, 2 parsel alanında Genel Otopark Alanı (TAKS-KAKS aranmayacaktır, Yençok: 16.00 m., 4 kat) lejantlı alan düzenlenmesi; yapı yaklaşma mesafelerinin kuzey ve doğu tarafta 2 m., batı tarafta 0 m., güney tarafta ise parselin batı kenarından itibaren 5 m. başlayıp aynı hat üzerinde (planda gösterildiği şekilde) devam ettirilerek düzenlenmesi; plan notu olarak "-Genel Otopark Alanında; yer altında 2 kat, yer üstünde 4 kat, katlı otopark yapılabilir. -Genel Otopark Alanında, zemin katta Ticari tesisler yapılabilir. -Yaya yolunun yeterli genişlikte uygulanması için Genel Otopark Alanının doğu tarafındaki 2 m. bahçe alanı, yaya geçişi sağlanacak şekilde kamuya açık tutulacaktır." şeklinde plan notları düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği 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 Gökem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ