

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 14.01.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Alipaşa Mahallesi, 638 ada 197 parselde imar durumu, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

19.11.2025 tarihli ve 4956 gelen no.lu vatandaşın dilekçesinde; “İlimiz Alipaşa Mah. 638 ada 197 parselde çap müracaatında bulunduk. Çıkan çapa göre arka bahçe mesafelerimin iptal edilip karşı adadaki köşe parselin 1620 ada, 16 parselin kullanım hatlarıyla aynı şekilde değerlendirilmesini talep ediyorum. Gereğinin yapılmasını arz ederim.” Şeklinde dir.

Alipaşa Mahallesi, 638 (1620) ada 197 parsel Nazım ve Uygulama imar planlarının içerisinde dir. Söz konusu Alipaşa Mahallesi 638 ada 197 parsel yürürlük imar planında Bitişik nizam 4 kat, 5 metre ön bahçe mesafeli, konut lejantlı alanda kalmaktadır. Parsel alanı imar planlarına esas jeolojik-jeoteknik etütlerinde Önlemlili Alan (Ö.A.1) içerisinde kalmaktadır.

Alipaşa Mahallesi 638 ada 197 parsel ile ilişkin 17.09.2025 tarihli ve 2025/667 sayılı düzenlenen imar durumu belgesinde; 5 metre ön bahçe mesafesi, park ve trafoya birleşik olacak şekilde 6.25-6.25= 12.50 metre arka bahçe mesafeli düzenlenmiştir.

Parselin bitişigi (kuzey-doğu kesiminde) trafo alanı ve park alanı bulunmaktadır. Parsel alanı kuzeyde 10 metrelik yola, güneyde 15 metrelik yola ve doğu yönünde 6 metrelik yola cephelidir. Parsel 3 yola cepheli ve tek parseldir. Bu sebeple parselin konumu itibariyle imar durumunda farklı alternatifler oluşmakta olduğu görülmüştür.

Kütahya Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Notlarında;

“15) KONUT, ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILABİLECEĞİ KONUT ALANLARI (T1), KONUT+TİCARET: TİCK (T2) ALANLARINDA BİNA DERİNLİĞİ, 40 METREYİ GEÇEMEZ.” “24) BAHÇE MESAFELERİ; BU PLAN HÜKÜMLERİ VE NOTLARINDAN ÖNCE UYGULANAN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ AYNEN UYGULANACAKTIR. ŞÖYLEKİ; A) ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLEN VEYA BELİRTİLMEYEN PARSELLERDE; İMAR ADASINDAKİ VE ÇEVREDEKİ MEVCUT YAPILAŞMALAR ESAS ALINARAK, ÇEVRE TEŞEKKÜLÜNE GÖRE; ÖN BAHÇE MESAFELERİ UYGULANABİLİR. B) YAN BAHÇE MESAFESİ 4 KATA KADAR (4 KAT DAHİL) EN AZ 3.00 METREDİR. FAZLA HER KAT İÇİN YAN BAHÇE MESAFELERİ (0.50) M. ARTIRILIR. C) ARKA BAHÇE MESAFESİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ/2 DIR. ANCAK, ARKA BAHÇE MESAFESİ; BİNA DERİNLİĞİNİ MAX. 10 METREYE ARTTIRMAK İÇİN, MİN. 2 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEREK UYGULANIR. MEVCUT YAPILAŞMALAR, ÇEVRE TEŞEKKÜLÜNE GÖRE UYGULAMALAR YAPILABİLİR.” “26) UYGULAMALARDA PROBLEMLERİN OLMAMASI, STANDARTIN SAĞLANMASI AMAÇLARIYLA, PLANLARDA YAN VE/VEYA ARKA BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BELİRLENMEYEN BİTİŞİK NİZAMLI İMAR ADALARINDA; İMAR ADASININ YOLA BAKAN TÜM CEPHELERİNDE BİTİŞİK OLARAK BİNA CEPHELERİNİN DEVAMLILIĞININ GERÇEKLEŞTİRİLMESİ İÇİN, YAN BAHÇE MESAFELERİ, 2 METRE V.B TEŞEKKÜL BIRAKILMAYARAK, KÖŞE BAŞI PARSELLERDE İSE KÖŞEDEKİ ARKA BAHÇE ALANI HARİCİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILMADAN, UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.” “1) BU PLAN İLE PLAN HÜKÜMLERİ VE NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA; İMAR KANUNU, BELEDİYE KANUNU, ÇEVRE KANUNU, ORMAN KANUNU, MERA KANUNU, AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU; HÜKÜMLERİ, BU KANUNLARLA İLGİLİ, YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.” Hükümleri yer almıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde;

“Bahçe mesafeleri, MADDE 23-(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri; a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir. b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. ç) (Değişik: RG-30/9/2017- 30196)⁽²⁾ Yan

ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0,50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.” Hükümleri yer almıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; Bahçe mesafeleri, MADDE 23- (1) “a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir. b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.” Yer almaktadır. Ancak; **Kütahya Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Notlarında; “26) Uygulamalarda Problemlerin Olmaması, Standartın Sağlanması Amaçlarıyla, Planlarda Yan Ve/Veya Arka Bahçe Yapı Yaklaşma Mesafeleri Belirlenmeyen Bitişik Nizamlı İmar Adalarında; İmar Adasının Yola Bakan Tüm Cephelerinde Bitişik Olarak Bina Cephelerinin Devamlılığının Gerçekleştirilmesi İçin, Yan Bahçe Mesafeleri, 2 Metre V.B Teşekkül Bırakılmayarak, Köşe Başı Parsellerde İse Köşedeki Arka Bahçe Alanı Haricinde Yapı Yaklaşma Mesafesi Bırakılmadan, Uygulamalar Yapılacaktır.”** Şeklinde hükmü bulunmakta olup; bu kapsamda uygulamalar yapılmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde; Uygulama imar planı: “Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı“ şeklinde tanımlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde de görüldüğü üzere uygulama imar planları, arazi kullanım kararlarını belirtmekle birlikte, yapı yoğunluğunu, taban alanı katsayısı, taban alan şeklini vb hususlarını da göstermektedir. Uygulama imar planlarının yapımında, gelecek nüfus yoğunluğuna karşılık olarak, gerekli sosyal ve teknik altyapı sahaları zaten ayrılmaktadır. Uygulama imar planlarında, ulaşımı, erişebilirliği sağlayan yol alanlarıyla birlikte, karşılıklı bina cephe mesafeleri de göz önünde bulundurulmaktadır. Uygulama imar planlarımızda ön bahçe mesafesi belirtilen alanlar bulunmaktadır. Yukarıda 24. Maddede yer alan ön bahçe mesafelerinin uygulanmalarıyla ilgili kriterler etüt edildiğinde, uygulama imar planı ile belirlenen yapılaşma koşullarının uygulanmasında tereddütler, problemler oluşmaktadır. Aynı zamanda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde, Geçici 2. Maddede, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla birlikte, mevcut teşekkül uygulamalarını, İdarenin yetkisine bırakmıştır.

Yukarıda açıklanan hususlar kapsamında; 638 (1620) ada 197 parselde arka bahçe mesafesinin ne olarak uygulanacağı konusu, imar planı değişikliği yapılmadan-askıya çıkmadan Belediye Meclisimizin kararıyla belirlenebilecektir.

Söz konusu Alipaşa Mahallesi 638 (1620) ada 197 parselde; Kütahya Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Notlarına, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine dayanılarak, 197 parsel alanının ortasından hat belirlenmesi, 194 ve 176 parsel tarafından toplamda 6.25X12.50 metre ve trafo park alanı tarafında bahçe mesafesi bırakılmadan toplamda 6 metre arka bahçe mesafesi düzenlenerek (ekteki haritada belirtildiği şekilde) imar durumunun belirlenmesi **uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

