

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 14.01.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Alipaşa Mahallesi, uygulama imar planında ön bahçe mesafesi belirlenen, 50 parselin bulunduğu, 1620 (638) adada, ön bahçe mesafesinin ne olarak uygulanacağı konusu dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı – Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğüne, 12.11.2025 tarih, 23060 sayılı yazımızla, ilgili bilgi ve belgeler iletilerek, 50 parselin bulunduğu, 1620 (638) adadaki ön bahçe alanlarında hangi ölçülerin uygulanacağını iletilmesi, talep edilmiştir. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı – Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 05.12.2025 tarih, 14076354 sayılı cevabi yazısında; “Yönetmeliğin Geçici 2'maddesinde; *"Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. (...)"* hükmü yer almaktadır. Uygulama imar planlarının mevcut teşekkülü, bölgenin kentsel karakteri ile ihtiyaçlarını ve alana dair projeksiyonu da içeren veri ve öngörülere göre hazırlanarak onaylanmasının, imar plan notlarının yine imar planı ile belirlenen yapılaşma koşullarının uygulanmasında tereddüt oluşturmamasının hatırlatılmasında fayda görülmekle birlikte, Konunun, ilgili idaresince öncelikle yürürlükteki uygulama imar planı ve plan notlarına göre değerlendirilmesi gerektiği, ancak bahse konu alanda mevcut teşekkülün bulunması halinde, komşu parsellerdeki mevcut yapı ve sonrasında yapılma ihtimali bulunan diğer yeni yapılaşma göz önünde bulundurularak Yönetmeliğin Geçici 2'nci maddesi uyarınca idaresince bahçe mesafelerinin belirlenebileceği, İmar mevzuatı uyarınca yapı ruhsatına esas yapılarda ruhsat eki projelerin, İmar Kanunu'na ve ilgili yönetmeliklerine, konuyla ilgili diğer mevzuat, ilke ve standartlara uygunluğu bakımından incelenmesi ve uygun bulunduğu takdirde onaylanması görev ve sorumluluğu ruhsatı düzenleyecek idareye ait olduğundan, konunun yukarıda belirtilen hüküm ve açıklamalarımız çerçevesinde idarenizce değerlendirilmesi gerektiği” hususları iletilmiştir.

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.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde, Ön Bahçe;“Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe dir.)“ şeklinde tanımlanmıştır.

05.06.1986 tarihinde Belediye Meclisimizce onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları plan notlarında, ‘Planda Verilmiş Ön Bahçe Mesafelerine Uymayan Oluşmaların Bulunduğu Kesimlerde Uygulanacak Cephe Hatlarının Tayinine Belediye Yetkilidir’ hükmü yer almıştır. Gerek imar planı yapımıyla ilgili, gerekse imar planlarının uygulanmasıyla ilgili mevzuat değişikliklerinin sonucunda, genel bir değerlendirme yapılarak; Belediye Meclisimizin 02.11.2017 tarih, 277 sayılı kararıyla, Kütahya 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Plan Hükümleri ve Notlarının düzenlenmesine ilişkin 2800 işlem nolu imar planı değişikliği onaylanarak yürürlüğe girmiştir. 2800 işlem nolu uygulama imar planı değişikliği ile oluşturulan ve yürürlükte bulunan, Kütahya Nazım ve Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Notlarında; 24- BAHÇE MESAFELERİ; Maddesinde “BU PLAN HÜKÜMLERİ VE NOTLARINDAN ÖNCE UYGULANAN ÖN, YAN VE ARKA

BAHÇE MESAFELERİ AYNEN UYGULANACAKTIR. ŞÖYLEKİ;A) ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLEN VEYA BELİRTİLMİYEN 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 YAPILAŞMALARA, ÇEVRE TEŞEKKÜLÜNE GÖRE UYGULAMALAR YAPILABİLİR.“ Hükümleri, yer almıştır. 26. MADDE; “-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.” Hükümü yer almıştır.

Mekansal 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 gözönünde bulundurulmaktadır. Uygulama imar planlarımızda ön bahçe mesafesi belirtilen alanlar bulunmaktadır. Yukarıda 24. Maddede yer alan ön bahçe mesafelerinin uygulanmalarıyla ilgili kriterler etüd 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; 50 parselin bulunduğu, 1620 (638) adada , ön bahçe mesafesinin ne olarak uygulanacağı konusu, imar planı değişikliği yapılmadan-askıya çıkmadan Belediye Meclisimizin kararıyla belirlenebilecektir. 50 parselin bulunduğu, 1620 (638) adada, uygulama imar planında 5 metre ön bahçeli Bitişik Nizam 4 kat lejandlı konut alanı , yer almıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri de göz önünde bulundurularak , Kütahya İmar Planı Gösterim-Plan Hükümleri ve Notlarının düzenlenmesi konusu etüd edilmektedir. Kütahya imar planı plan hükümleri ve notlarında belirlenen, yan ve arka bahçe mesafeleri ile planlı alanlar imar yönetmeliğinde açıklanan yan ve arka bahçe mesafeleri arasında farklılıklar bulunmaktadır. Genel planlama yaklaşımları açısından değerlendirmeler yapılarak; aşağıda belirtilen imar adası dışında, uygulama imar planlarında ön bahçe mesafesi belirlenen adalarda da ön bahçe mesafesinin aynı şekilde uygulanması da sağlanabilecektir. Yan ve arka bahçe mesafelerinin ne şekilde uygulanacağı, bina-yapı yüksekliklerinin, kat yüksekliklerinin vb hususlarla uygulama kriterleriyle birlikte, uygulama imar planında ön bahçe mesafesi belirlenmeyen parsel alanlarında ön bahçe mesafesinin ne şekilde uygulanması gerektiği, ön bahçe mesafesi belirtilip çevre teşekkülünün bu ön bahçe mesafesinden daha dar olarak uygulandığı alanlarda uygulamanın nasıl olacağı; konuları da belirlenebilecektir.

50 parselin bulunduğu, 1620 (638) adadaki parsel alanlarında, arka bahçe mesafeleri h/2 olan 6.25 m. er metre olarak imar durumları düzenlenmiştir. Söz konusu adada, imar durumlarında arka bahçe mesafesi daha dar olarak belirlenen (köşe başı parsellerde de köşe taraflarında 6.25 metreler devam ettirilerek ve gerekli ölçülerle arka bahçe mesafeleri imar durumlarında belirlenmiş olup) parsel yer almamıştır. Söz konusu adada, 16 nolu parsel alanında; Belediye Meclisimizin 20.06.1997 tarihli kararıyla onaylanan 1067 nolu imar planı değişikliğinde, 6 metrelik yol tarafından mevcut teşekkül hattı ve 3 metre olacak şekilde, güney tarafta da mevcut teşekkül esas

alınarak ön bahçe mesafesi düzenlenmiştir. Söz konusu 16 parselden 47 parsel kadar 15 metrelik yol tarafında bina köşelerinden, sırasıyla; 16 parsel doğu köşesi:6.80, 50 parsel: 6.30 - 6.51, 49 parsel: 6.51- 6.05, 48 parsel: 5.64 - 6.46, 47 parsel: 5 metre ölçülerinde çevre teşekkülleri, ön bahçe mesafeleri imar durumlarında belirlenmiştir. 10 metre tarafına bakan parsellerde de ön bahçe mesafesi 5 metre olarak imar durumlarında belirlenmiştir. Yapılan değerlendirmede uygulama imar planında söz konusu 5 metre olarak belirlenen ön bahçe mesafesinin 5 metre olarak uygulanması hususunda, uygulama imar planı koşullarına göre yoğunluk kriterleri etkilenmemektedir.

Bu bağlamda, Alipaşa Mahallesi, uygulama imar planında 5 metre olarak ön bahçe mesafesi belirlenen, 50 parselin bulunduğu, 16 parsel de dahil olmak üzere, söz konusu 1620 (638) adada; (16 nolu parselde minimum parsel cephe ölçüsü aranmadan yapılaşmanın gerçekleşmesi kaydıyla) adadaki ve çevredeki, mevcut yapılaşmalara, çevre , mevcut teşekküllere bakılmaksızın ön bahçe mesafesinin 5 metre olarak uygulanması, uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ