

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.01.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 80 parselde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

14.11.2025 tarihli ve 36453 sayılı dilekçe; “Kütahya İli, Merkez İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi 758 ada 80 numaralı parsel mevcutta imar planlıdır. Meri planda parselimizin karayolu çekmesi 15 metre dere tarafından yapı yaklaşma mesafesi 23 metre olarak bırakılmıştır. Taban alanı yapılaşmamız TAKS:0.40, $4576,88 * 0.40=1830 m^2$ olup çekmelere göre alan içine yaklaşık $1000 m^2$ taban alanlı yapı sığmaktadır. Kuzeyde bulunan dere tarafından 23 metre çekme mesafesinden dolayı zemin katta $830 m^2$ üst katta $830 m^2$ olmak üzere toplamda $1660 m^2$ alan kaybımız olmaktadır. Projemiz gereği hakkımız olan yapılaşmamızı sağlayabilmek için dere tarafında olan dere yaklaşma sınırlarımızın parsel sınırlarımızdan itibaren 5 metre olarak düzenlenmesini talep ediyoruz. Gereğini tarafınızdan arz ederiz.” şeklindedir. Söz konusu dilekçe etüt edilmiş olup İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 80 parsel, yürürlük Uygulama İmar Planında, TAKS=0.40, Hmax=8.00 m., parselin kuzey (yapı yasaklı alan bulunan) tarafından min. 23 metre, batı (Karayolları tarafından) 15 metre, güney ve doğu tarafından 5 metre yapı yaklaşma mesafesi yapılaşma koşullu Çini-Seramik-Otomotiv Gıda ve Alışveriş Merkezi lejantlı alanda kalmaktadır. Kütahya İmar Planları, Plan Hükümleri ve Notlarına göre söz konusu taşınmazda, KAKS: 1.50 uygulanmaktadır. Parselin kuzey tarafında Yapı Yasaklı Alan bulunmaktadır. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etütlere göre Önlemlili Alanda (Ö.A.-1) kalmaktadır.

DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün 27.10.2025 tarihli ve 6452111 sayılı yazısı; “...Bahse konu taşınmazın kuzey sınırında bulunan dere yatağı şev üstünden itibaren 6 metre genişliğinde alanın koruma bandı olarak bırakılması, bu alan içerisinde herhangi bir işlem tesis edilmemesi ve dere yatağı şev üstünden itibaren 6 metre mesafede, dereye paralel şekilde koruma bandı hattı boyunca teknik detayları ve uygulama sorumluluğu ilgili belediyesine ait olmak üzere en az 1,50 metre yüksekliğinde taşkın kontrol duvarı yapılması koşuluyla taşınmazın imar işlemlerine konu edilmesi gerekmektedir.” şeklindedir. Söz konusu yazıya ilişkin; aşağıda açıklanan İmar Planı Değişikliğinde, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 80 parselin kuzey tarafında bulunan dere yatağı şev üst sınırından itibaren 6 metre yapı yaklaşma mesafesi belirtilmiştir.

İmar Planı Değişikliği sonrasında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 80 parselde; yürürlükteki imar planlarına göre uygulanmakta olan TAKS ve KAKS değerleri değişmemektedir. Söz konusu taşınmazda fonksiyon değişikliği bulunmamaktadır. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği, Madde 7, (5) fıkrasında; “Hiçbir durumda emsale esas inşaat alanını, nüfusu, bina yüksekliğini, kat adedini artırmamak ve düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlarda azalmaya neden olmamak kaydıyla ada veya parsel bazında; meri plandaki cephe hattı düzeltmeleri ve yapı yaklaşma mesafesine dair yapılan uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.” hükmü bulunmaktadır. 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. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Bu bağlamda; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 758 ada, 80 parselde; TAKS=0.37, KAKS=1.50, Yençok.=8.00 m., parselin batı-Karayolları tarafından 25 metre, güney ve doğu tarafından 5 metre, kuzey tarafından 7.40 m.-9.28 m. (dere yatağı şev üstünden itibaren 6 m.) yapı yaklaşma mesafesi yapılaşma koşullu Çini-Seramik-Otomotiv Gıda ve Alışveriş Merkezi düzenlenmesine, taşınmazın kuzey sınırında bulunan dere yatağı şev üstünden itibaren 6 metre genişliğinde alanın Dere Koruma Bandı (Yapı Yasaklı Alan) olarak düzenlenmesine ve "1-İnşaat Ruhsatı Almadan Önce Mimari Projeler İçin Estetik Komisyonundan Uygun Görüş Alınması Zorunludur. 2-Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğe Uyulacaktır. 3-Dsi 3. Bölge Müdürlüğününün 27.10.2025 Tarihli Ve 6452111 Sayılı Yazısı; ...Bahse Konu Taşınmazın Kuzey Sınırında Bulunan Dere Yatağı Şev Üstünden İtibaren 6 Metre Genişliğinde Alanın Koruma Bandı Olarak Bırakılması, Bu Alan İçerisinde Herhangi Bir İşlem Tesis Edilmemesi Ve Dere Yatağı Şev Üstünden İtibaren 6 Metre Mesafede, Dereye Paralel Şeklide Koruma Bandı Hattı Boyunca Teknik Detayları Ve Uygulama Sorumluluğu İlgili Belediyesine Ait Olmak Üzere En Az 1,50 Metre Yüksekliğinde Taşkın Kontrol Duvarı Yapılması Koşuluyla Taşınmazın İmar İşlemlerine Konu Edilmesi Gereklemektedir... Şeklindedir. Bu Bağlamda, Yapı Ruhsatı Aşamasında Parselin Kuzey Sınırında Bulunan Dere Yatağı Göz Önünde Bulundurularak Dere Yatağı Şev Üstünden İtibaren 6 Metre Mesafede, Dereye Paralel Şekilde Koruma Hattı Boyunca En Az 1,5 Metre Yükseklikte Taşkın Kontrol Duvarı Yapılması Zorunludur." plan notlarının düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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 Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ