

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 14.01.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Alipaşa Mahallesi 638 ada, 2-3-191-192 parsellerde Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 344 sayılı kararı ile onaylanan 3543 ve 3543_A no.lu imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde gelen itirazın değerlendirilmesi, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Alipaşa Mahallesi 638 ada, 2-3-191-192 parsellerde; “1) 5) İfraz yapılamaz. Tevhit yapılması zorunludur. 2) 5 metre bahçe mesafelerine 1.50 metre açık/kapalı çıkma yapılabilir. 2 metre bahçe mesafesine çıkma yapılamaz. 3) Yeni oluşacak Ticaret alanı emsal değeri 10.216m² yi geçemez. Belirtilen emsal alanına bodrum katlarda yapılacak ticari depo, eklenti/piyes depo ve ortak alanlar dahil değildir. 4) Ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin kat adetlerine göre Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde(p.a.i.y.) belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır. Bırakılan bahçe mesafesine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine (p.a.i.y.) göre yan bahçe mesafelerine yapılacak çıkma şartlarına uygun çıkma yapılabilir. 5) İnşaat ruhsatı alınmadan önce mimari projeler için İmar ve Bayındırlık Komisyonu ve Estetik Komisyonundan uygun görüşü alınması zorunludur.” şeklinde Plan notlarının düzenlenmesine, Ticaret Alanı Bitişik Nizam, Yençok: 8 kat (24.50m), 2 ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli düzenlenmesine yönlerindeki Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 344 sayılı kararı ile 3543_A no.lu Nazım ve 3543 no.lu Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmıştır.

Söz konusu Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 344 sayılı kararı ile onaylanan 3543-A no.lu Nazım ve 3543 no.lu Uygulama imar planı değişikliklerine 20.11.2025 ve 19.12.2025 askı tarihleri arasında; 12.12.2025 tarihi ve 5371 gelen no.lu vatandaşın dilekçeyle, “...Yukarıda belirtilen imar planı değişikliği; Kat Adedi veya bina yüksekliğini arttıran imar planı değişikliği olup, bu tür imar planı değişikliklerinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, İmar Planı değişiklikleri başlığı altındaki 26. Maddenin 5. Fıkrasının b bendindeki: “... Kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. $K = [(Y1 + Y2) / 2] / 7,00 M$ Yukarıdaki formülde = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre), Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, İfade eder.” Hükmü gereğince işlem yapılmalıdır. Alandaki Mevcut yol genişlikleri ve etrafındaki bina yükseklikleri dikkate alındığında, plan değişikliğinde bu hükme göre işlem yapılmamıştır. Bahse konu Belediye Meclisinin 05-11-2025 tarih 344 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliği yukarıda belirtilen mevzuat hükmü kapsamında yapılmamış olup, imar planı değişikliğine itiraz ediyorum. Gereğinin bilgilerinize arz ederim.” Şeklinde İmar Planı Değişikliğine itiraz edilmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 08.01.2026 tarihli ve 82 sayılı yazısı ile; “...Bu hususta 07.01.2026 tarihinde yapılmış olan Belediye Meclis Toplantısında konu değerlendirilmiş olup, Konu ile ilgili Hukuk İşleri Müdürlüğünden görüş alınması hususunda karar alınmıştır. Bu bağlamda Alipaşa Mahallesi 638 ada 2-3-191-192 parsellerde imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusunun Müdürlüğünüzün tarafından değerlendirilmesi..” Hukuk İşleri Müdürlüğüne iletilmiştir.

Hukuk İşleri Müdürlüğünün 14.01.2026 tarih ve 276 gelen no.lu yazısında; “..Danıştay 6. Dairesinin T. 7.1.2025 tarih ve E. 2024/5965- K. 2025/26 sayılı kararında; “... İmar planları, durağan, değişmeyen, statik belgeler değildir. İmar planlarının hazırlanmasında planlama alanına dair öngörülen nüfus, toplumsal, iktisadi ve kültürel değişimin, öngörülenden daha hızlı bir biçimde gerçekleşmesi mevcut imar planlarının bu

değişime koştur olarak yeniden değerlendirilmesi ve değişimin büyüklüğü nispetinde üst ölçekli planlara da bu değişimin yansıtılması gerekmektedir. Bu değişimin imar planlarına yansıtılması bakımından mevzuatta "revizyon imar planı", "ilave imar planı", "imar planı değişikliği" gibi araçlar geliştirilmiştir. Başka bir ifadeyle, bu düzenlemeler, imar planlarının ihtiyaçları karşılayamadığı ve uygulamasının sorun teşkil ettiği durumlarda başvurulacak yollar olarak gösterilmiştir. Sonuç olarak, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkeleri, stratejileri ve kararlarına aykırı olmamak, onlarla uyum içinde kalmak koşulu ile, alt ölçekli planlarda değişen koşul ve gereksinimlere yanıt verecek değişikliklere gidilebileceği, planlama sürecinin dinamik yapısının kaçınılmaz bir sonucudur. Bu şekilde yapılacak plan değişiklikleri yetkili idarelerce resen yapılabileceği gibi, taşınmaz maliklerinin talebi üzerine de, yasal koşulların gerçekleşmesi halinde yapılabilmektedir. Yapılan plan değişikliklerinin amaç yönünden yargısal denetimi ise bu değişikliği zorunlu kılan nedenlerin irdelenmesi yoluyla yapılır.

...Anayasal güvence altındaki temel hak ve özgürlüklerden olan mülkiyet hakkının kullanılabilmesi için ilgililerin gerekli işlemlerin yapılmasını idarelerden her zaman isteyebilecekleri açıktır. İmar planları mülkiyet hakkıyla ilgilidir ve mülkiyet hakkının kullanılabilmesi amacıyla imar planı değişikliği talebiyle aynı konuda idareye tekrar başvurulmasına ve başvuruya verilen cevap üzerine imar planına karşı dava açılmasına bir engel bulunmamaktadır. Zira mülkiyete bağlı sınırlamaların devam ettiğinden bahisle ilgililer tarafından yapılacak plan değişikliği talebi ile her yeni başvuru sonrası idarece tesis edilecek işlem üzerine yukarıda açıklanan 2577 Sayılı Kanun'un 7.maddesinde öngörülen 60 günlük süre içerisinde imar planına karşı dava açılabilmesi olanaklıdır. ...Öte yandan, imar planı değişikliği yapılması isteminin reddi üzerine, ret işleminin iptali için açılacak bir iptal davasında yargısal denetimin esasen imar planına yönelik olarak yapılacağı kuşkusuz olup, yargısal kararlar da bu yönde istikrar kazanmış bulunmaktadır. Dolayısıyla, ret işleminin tebliği üzerine süresinde açılan bir davada, istemin reddine yönelik işlemin iptalinin istenilmemiş olması planın esasına yönelik bir yargısal denetimin yapılmasına engel oluşturmamaktadır.

Dava konusu işlemin tesis edildiği tarihte yürürlükte olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde plan değişikliği, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel, ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleri olarak tanımlanmış olup, ilgililerin plan değişikliği koşullarının oluştuğunu öne sürerek 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 10.maddesi uyarınca taşınmazları ile ilgili olarak mülkiyet hakkı kapsamında her zaman plan değişikliği isteminde bulunabilecekleri ve istemlerinin reddi üzerine dava açma süresi içinde bu işlemlerinin reddine ilişkin işlem ile birlikte veya ayrı olarak imar planına karşı dava açabileceği tabiidir..." denilerek mülkiyet hakkının kullanılmasını teminen talep edilen imar planı değişikliği işlemine karşı dava açılabilmesi dikkate alınarak itirazın kabulü veya reddi hallerinde işlemin kabul veya ret gerekçelerinin izah edilmesi gerekmektedir.

Gelinen noktada plan değişikliğine konu parsellerde Kütahya Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 29 sayılı kararı ile onaylanan ve kesinleşen plan kararları dayanak alınarak şüyu parselleri de kapsayan plan değişikliği talebi yapıldığı, yapılan değişikliklerle birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri uygun olduğu, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8.maddesinin dördüncü fıkrasına göre değer artış payı da dikkate alınarak işlem yapıldığı anlaşıldığından hukuka ve mevzuata uygun olduğu anlaşılmaktadır. Uygulamaya dair takdir ve değerlendirme Müdürlüğüne ait olup

olmak üzere bilgi ve gereğini arz ederim.” Şeklinde. İlgili Hukuk İşleri Müdürlüğünün yazısı etüt edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8 de’; *Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.*” Yer almıştır.

Ancak; 03.01.2024 tarih ve 29 sayılı Belediye Meclis Kararında; “05.06.1986 tarihli I.III. Etap Uygulama İmar Planlarında Alipaşa Mahallesi 638 ada 192 parsel T2 (Talebe bağlı olarak bütün katların ticari olarak kullanılabildiği konut alanları) Bitişik Nizam 8 Kat lejantlı alan yer almıştır. 638 ada 192 parselde yer alan konut alanı için bölgede gerekli sosyal teknik altyapı alanları, söz konusu 05.06.1986 tarihli I.III. Etap Uygulama İmar Planlarıyla karşılanmıştır.” İfade edilmiştir. Söz konusu parselin bulunduğu adada 1986 tarihli planlarda 8 kat olduğu tespit edildiğinden parsel bazında kat artışı olmayacağı değerlendirilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinde; 1986 planında bulunan parselin kat adeti korunmuş olup 8 kat nizamli hale gelmiştir. 03.01.2024 tarih ve 29 sayılı Belediye Meclis Kararında “Parselin yol alanında kalan en az 422 m²’lik bölümü kamuya bedelsiz terk edilecektir.” Plan notu ile yola terk işlemleri yaptırılarak 1986 planlarındaki yapı yoğunluğu azaltılmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, İmar Planı değişiklikleri başlığı altındaki 26. Maddenin 5. Fıkrasının b bendindeki Kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda karşılıklı bina cepheleri arasındaki uzaklığa dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir ancak; 1986 planlarında yol genişliği 15 metre iken; 03.01.2024 tarih ve 29 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğinde yola terk işlemleri ile yol 26 metre genişliğine çıkartılmıştır.

Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 344 sayılı kararı ile onaylanan 3543 ve 3543_A no.lu imar planı değişikliğinde; Alipaşa Mahallesi 638 ada, 2-3-191-192 parsellerde yürürlük imar planındaki emsal değeri toplam: 10.216m² dir. Hesaplanan emsal alanına bodrum katlarda yapılacak ticari depo, eklenti/piyes depo ve ortak alanlar dahil değildir. İlgili imar planı değişikliğinde; yapı yoğunluğunda artış olmamıştır. 638 ada 2-3-191 parseller Konut- Ticaret, T2 (Talebe Bağlı Olarak Gerektiğinde Bütün Katları Ticari Amaçla Kullanılabilecek Yapılaşma), lejantlı alandan, Ticaret Alanı olarak fonksiyon değişikliği yapıldığından; Plan Değişikliğinde Nüfus yoğunluğu azalışı olmuştur, Nüfus yoğunluğu azaldığından, kişi başına donatı alanı artışı olmuş ve kamu yararı olmuştur.

Bu bağlamda; Alipaşa Mahallesi 638 ada, 2-3-191-192 parsellerde, yukarıda açıklanan nedenlerle Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 344 sayılı kararı ile onaylanan 3543_A no.lu Nazım ve 3543 no.lu Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süreci dahilinde yapılan itiraz **uygun görülmemiştir.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ