

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.03.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 804 ada 103 parselde imar durumu dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

11.12.2025 tarihli ve 5344 gelen no.lu vatandaşın dilekçesinde; “Kütahya İli, Merkez İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesinde bulunan tapunun, 91 pafta, 804 ada, 103 parsel numaralı taşınmazımıza konut inşa etmek için imar durumunu gösterir belge almak istiyoruz. Gereği hususunu arz ederiz.” Şeklindedir.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 804 ada 103 parsel Nazım ve Uygulama imar planlarının içerisinde. Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi 804 ada 103 parsel yürürlük imar planında Blok nizam 4 kat- Blok Nizam 6 kat, TAKS: 0.40, 5 metre ön bahçe mesafeli, konut lejantlı alanda kalmaktadır. Parsel alanı imar planlarına esas jeolojik-jeoteknik etütlerinde Önlemlili Alan (Ö.A.1) içerisinde kalmaktadır. Parsel 4 yola cephe ve tek ada tek parsel. Söz konusu parselde 2 farklı kat adetinin bulunmasına rağmen kademe hattı bulunmamaktadır. **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde ise; “Tanımlar, MADDE 4- (mm); “Kademe hattı: Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı veya kullanma kararına isabet eden bir imar parselinde farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanların sınırlarının uygulama imar planı ile belirlendiği hattı,”** şeklinde tanımlanmakta olup söz konusu imar durumunun düzenlenebilmesi için kademe hattının belirlenmesi gerekmektedir.

### **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 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 YAPILAŞMALAR, ÇEVRE TEŞEKKÜLÜNE GÖRE UYGULAMALAR YAPILABİLİR.”, “1) BU PLAN İLE PLAN HÜKÜMLERİ VE NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN 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;**

“Tanımlar, MADDE 4- (b)Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümünü,” şeklinde tanımlanmıştır.

“Genel İlkeler, MADDE 5 (6); “Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.” Yer almaktadır.

**“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)<sup>(2)</sup> 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.

### **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.

Yukarıda açıklanan hususlar kapsamında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 804 ada 103 parselde imar durumunun belirlenmesi konusu, imar planı değişikliği yapılmadan-askıya çıkmadan Belediye Meclisimizin kararıyla belirlenebilecektir.

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi 804 ada 103 parselde; Kütahya Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Notlarına, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine dayanılarak, 103 parselin batı tarafındaki kesimden 34 metre uzağındaki nokta ile doğu kesiminden 35.20 metre uzağındaki noktayı birbirine bağlayacak şekilde kademe hattının belirlenmesi , parselde arka bahçe mesafesi aranmadan bloklar arasında yan bahçe mesafesi uygulanması, Blok Nizam 6 kat ve Blok Nizam 4 katın TAKS hesabında (TAKS:0.40) her iki kademe hattında da kademe hattının belirlendiği alanlarda ile belirtilen imar durumu esas alınacaktır şeklinde (ekteki haritada belirtildiği şekilde) imar durumunun belirlenmesi **uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART  
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK  
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER  
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ