

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 22.05.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Siner Mahallesi, 178 ada, 2 ve 3 parsellerde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

30.12.2025 tarihli ve 42426 sayılı dilekçe; “Kütahya İli, Merkez İlçe, Siner Mahallesi, 178 ada 2 ve 3 parsellerin mülkiyeti tarafımıza aittir. Mevcut yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 4 Kat, KAKS:1.60, ön bahçe mesafesi 5, yan bahçe mesafesi 3 metredir. Mevcut yapılaşma koşullarını değiştirmeden bahçe kullanım alanlarının arttırmak için ayrik nizam 5 kat plan değişikliği yaptırmak istiyoruz. Gereğinin tarafınızdan arz ederiz.” şeklindedir.

Siner Mahallesi, 178 ada, 2 ve 3 parseller, yürürlük Uygulama İmar Planında; Ayrık Nizam, 4 Kat, 5 metre ön bahçe mesafesi, 3 metre yan bahçe mesafesi, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60, min. İfraz: 3000 m2 yapılaşma koşullu Konut Alanında kalmaktadır. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etütlere göre Uygun Alanda (UA) kalmaktadır. Söz konusu parsellerle ilgili Emlak ve İstimlak Müdürlüğünden temin edilen 06.07.2021 tarihli Satış Şartnamesi bulunmaktadır.

İmar Planı Değişikliği sonrasında; Siner Mahallesi, 178 ada, 2 ve 3 parsellerde; yürürlükteki imar planlarına göre uygulanmakta olan TAKS ve KAKS değerleri değişmemektedir. Söz konusu taşınmazda fonksiyon değişikliği bulunmamaktadır. 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. İmar Planı Değişikliğinde kat artışı yapılmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu’nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı işlemlerinin yapılması uygun görülmüştür.

Bu bağlamda; Siner Mahallesi, 178 ada, 2 ve 3 parsellerde; Ayrık Nizam, 5 Kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60, min. ifraz 3000m², yan bahçe mesafesinin 3,5 metre olarak düzenlenmesine, kuzeybatı ve doğu tarafında 6 metre ön bahçe mesafelerinin düzenlenmesi ve diğer taraflarda 5 metre ön bahçe mesafesinin sabit tutulmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması**, hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN

Başkan

İsmail YURT

Başkan Yardımcısı

Bayram KAÇANER

Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK