

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 22.05.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; İshakseydi Mahallesi, 114 ada, 59,60 parsel alanlarında ilave revizyon imar planı yapımı talebi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

24.09.2025 tarih, 3897 kayıt nolu dilekçeyle, İshakseydi Mahallesi, 114 ada, 59,60 parsel alanlarında ilave revizyon imar planı yapımı talep edilmiştir. Uygulama imar planında, 59 parsel alanında, 5 ve 25 metre yapı yaklaşma mesafeli, Sanayi Alanı (Tuğla Fabrikası) E=0.70, Teknolojisi Gereği Yüksek Yapılması Gereken Yapılarda Yükseklik Serbest, Diğer yapılarda Yençok: 8.00 metre, yer almıştır. TAKS belirtilmemiştir. TAKS belirtilmeyen bu şekildeki durumlarda, Kütahya İmar Planları Plan Hüküm ve Notları gereği, TAKS: 0.60 olarak uygulanmaktadır. 60 numaralı parsel alanı, imar planlarının, mahalle yerleşik alanlarının dışındadır. 59 parselle birleşik konumdadır.

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü (59 parsel alanı dahil), DSİ 3. Bölge Müdürlüğü, BOTAŞ Doğal Gaz İşletmeleri Bölge Müdürlüğü, Türk Telekom İl Müdürlüğü, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Kütahya, TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 6.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü , Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Proje ve Tesis Müdürlüğü, Orman Bölge Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kütahya, İl Sağlık Müdürlüğü Çevre Sağlığı Birimi Kütahya, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü Kütahya, Torosgaz Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Kütahya, Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Ankara, MSB Lojistik Genel Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, TCDD 7. Bölge Müdürlüğünden, Sanayi Alanı (Tuğla Fabrikası) ve ticaret fonksiyonlarını da içeren imar planı yapımı konusu hakkında 60 parselle ilgili görüşler ve ilgili hususlar, iletilmiştir. Buna ek olarak, Belediye Meclisimizin 04.03.2026 tarih ve 95 sayılı kararına istinaden, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü, Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü, İtfaiye Müdürlüğü, İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğü, Afet İşleri ve Risk Yönetimi Müdürlüğü; Kurum ve Kuruluşlarından imar planı yapımına esas görüşler ve ilgili hususlar iletilmiş; imar planına esas jeolojik jeoteknik etütler yaptırılmıştır. 114 ada 59 parsel, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre UA-2 (Uygun Alanlar) olarak belirlenen alanda kalmakta olup 29/04/2026 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre 114 ada 60 parsel, UA-1 (Uygun Alanlar) olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

Zabıta Müdürlüğümüzün 08.01.2025 tarih, 505 sayılı yazısında gerekçeler de belirtilerek imar planı yapımının uygun bulunmadığı belirtilmiş olup, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğümüzün 02.03.2026 tarih ve 225 sayılı yazısında; *"...10/08/2005 tarih ve 25902 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 26.maddesinde belirtilen "Bir gayrisihhi müessesenin, öncelikle kendi türündeki işyerlerine mahsus sanayi bölgesinde açılması kurulması esastır." hükmü gereğince ve söz konusu talep edilen imar alanının niteliğinin tarla olması sebebi ile Müdürlüğümüzce uygun bulunmamaktadır."* hususları belirtilmiştir. Ancak, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğümüzün 22.04.2026 tarih ve 415 sayılı yazısında; *"...işyerinin hazır halde bulunmaması sebebi ile değerlendirme yapılamamakta olup, bahse konu alanda işyeri açılma talebi olması durumunda 10 Ağustos 2005 tarih ve 25902 sayılı resmi gazete ile yayınlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin yönetmelik ve mer'i mevzuat kapsamında Müdürlüğümüzce gerekli değerlendirmeler yapılacaktır."* hususları iletilmiştir. Su ve Kanalizasyon Müdürlüğümüzün 13.12.2024 tarih, 22982 sayılı yazısında ve 03/04/2026 tarih, E-539 sayılı yazısında *"...tarafınızca yapılacak planlama çalışmalarında söz konusu taşınmaza müdürlüğümüz sorumluluğundaki mevcut altyapı noktalarından erişim sağlanamayacak olup, müdürlüğümüzce altyapı şebeke hizmeti verilmeyecektir."* *"...hizmetten yararlanamayacak parsel için atıksularını kendi imkanları çerçevesinde çözmesi, foseptik yaptırması önerilecektir."* hususları iletilmiştir.

Sanayi Alanlarında Yençok:Serbest olacağı imar mevzuatında yer almıştır. Aşağıda açıklanan ilave revizyon imar planında TAKS, KAKS(E) değerlerinde değişiklik meydana gelmemektedir. Mevzuat kapsamında, İlave revizyon imar planı yapımında, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Yürürlükteki imar planı plan hükümleri göz önünde bulundurularak İshakseydi Mahallesi, 114 ada, 59 ve 60 parsel alanlarında, ilave revizyon imar planı yapımına ilişkin olarak, 60 numaralı parsel alan miktarının en az %10'u (540 m2) olacak şekilde, 114 ada 59 parselin kuzey kesiminden, kamu eline bedelsiz geçecek şekilde, yol alanı (teknik altyapı) sahasının ayrılması, 114 ada 60 parseldeki sanayi alanı imar planını içine alacak şekilde, bölgesel imar planı yapılması sonucunda, 18. Madde İmar Uygulaması yapılacaktır. *“114 ada 59 parselin kuzey kesiminde kamu eline geçecek alan miktarı, yapılacak 18. Madde imar uygulamasındaki DOP içerisinde olacak şekilde (Düzenleme Ortaklık Payı olarak yapılacak kesintiden, kamu eline geçen miktar düşülerek) işlem gerçekleştirilecektir.”* şeklinde plan notu düzenlenmesi, bu notun tapu kayıtlarına işlenmesi, *“Belediye teknik altyapı tesislerinin parsel malikince karşılanması gerekmektedir.”* şeklinde plan notu düzenlenmesi, 114 ada 59 ve 60 parsel alanlarında; 59 parselde 60 parsel alanı tarafındaki 5 metrelik yapı yaklaşma mesafelerinin iptal edilerek, Karayolundan (114 ada 59 parselin batısı) 25 metre, diğer kesimlerde 5 metre yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi, TAKS:0.60, KAKS:0.70, Sanayi Yapılarında Yençok:Serbest, Diğer Donatılar İçin Yapı Yüksekliği: 10m., Sanayi Alanı (Tuğla Fabrikası) lejantlı alan düzenlenmesi, 114 ada 59 parselin kuzey kesiminde 10m. genişliğinde yol alanı düzenlenmesine ve ilgili plan notlarının düzenlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İlave revizyon imar planı uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN  
Başkan

İsmail YURT  
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER  
Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK