

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 29.07.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi 342 ada 1 parsel ve 146 ada 15 parselde Belediye Meclisinin 06.08.2025 tarih ve 242 sayılı kararıyla onaylanan 3526 ve 3526_A numaralı Nazım ve Uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin askı süresi içerisinde gelen itirazların değerlendirilmesi; konusu incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Kütahya İl Özel İdaresinin 04.03.2025 Tarih ve E- 74715651- 750- 75498 sayılı yazısında; Yoncalı Mahallesi 146 ada 15 parsel ve 342 ada 1 parsel numaralı taşınmazlarda, dilekçe ekinde sunulan taslak imar planı değişikliğinin yapılması talep edilmektedir.

Mülkiyeti Kütahya İl Özel İdaresine ait olan imar planında 2.132m² Yoncalı Mahallesi 342 ada 1 parsel numaralı taşınmazda İmar Planında; kuzeyinde 10m., doğusunda 5 m., batısında 10 ila 31 m. çekme mesafeli, Turizm Tesis Alanı (TAKS: 0.60, KAKS: 0.60, Yençok: 11,50 m., 3kat) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parsel alanının çok büyük bölümü imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre ÖA-2.1 (Önlem Şartlı Alanlar) lejantlı sahada küçük bir bölümü imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre ÖA-5.1 (Önlem Şartlı Alanlar) lejantlı sahada kalmaktadır. Mülkiyeti Kütahya İl Özel İdaresine ait olan imar planında 7.032m² Yoncalı Mahallesi 146 ada 15 parsel numaralı taşınmazda İmar Planında; Hamam-Turizm Ticari Tesisler (Her yönden 3m. çekme mesafeli, E(KAKS): 1.00, Yençok: 11,50 m., 3kat) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parsel alanının tamamı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre ÖA-5.1 (Önlem Şartlı Alanlar) lejantlı sahada kalmaktadır. Söz konusu parsel alanları, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17/04/2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alan içerisinde kalmakta olup taşınmazların bir bölümü 94 no.lu Jeotermal Sahası Kaynak Koruma Alanı (II. Derece Koruma Alanı) bir bölümü ise (III. Derece Koruma Alanı) olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

Söz konusu imar planı değişikliği ile, Yoncalı Mahallesi 342 ada 1 parsel ve 146 ada 15 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu bölgede, 9.159,51 m² Hamam-Ticari Tesisler Turizm Tesis Alanı (TAKS:0.60, KAKS:0.70, Yençok:11.50 m., 3 kat) lejantlı alan düzenlenmesine, 342 ada 1 parsel kuzeyinde yer alan 10m genişliğindeki yolun kaldırılarak söz konusu parselin güneyinde yer alan 6m genişliğindeki yolun 10m genişliğinde olacak şekilde düzenlenmesine ve azalan otopark alanına karşılık olarak 342 ada 1 parselin güney batısında aynı miktarda otopark alanı düzenlenmesine, “Ana bina niteliğinde olmayan müstemilat, açık havuz vb. yapılar çekme mesafesi içinde uygulanabilecektir.” şeklinde plan notunun, “Torosgaz Kütahya Doğalgaz Dağıtım A.Ş. ’nin 18.04.2025 tarih ve 2025-0992 sayılı yazısına istinaden; iptal edilen (10m.lik) yol üzerinde doğalgaz boru hattının bulunduğu tespiti edilmiş olup, doğalgaz boru hattının deplase yapımının talep edilmesi durumunda, deplase bedelleri parsel maliklerince karşılanacaktır.” şeklinde plan notunun ve ilgili plan notlarının düzenlenmesine yönelik söz konusu 3526 ve 3526_A numaralı nazım ve uygulama imar planı değişiklikleri düzenlenmiştir.

Askı süresi içerisinde gelen, 19.08.2025 tarih ve 3371 gelen numaralı ve 15.09.2025 tarih ve 3754 gelen numaralı itiraz dilekçelerinde; imar planı değişikliği ile iptal edilen söz

konusu 10m. genişliğindeki yol alanının, okul, market, hamam, cami vb. kullanımlara erişim sağlamak amacıyla kullanıldığı, bu yolun İl Özel İdaresi değil halkın kullanımına açılmış bir yol olduğu, söz konusu kullanımlara erişim için en kestirme yol olduğu, kapatılması halinde engelli ve yaşlı vatandaşlar için ve afet ve acil durum hallerinde itfaiye, ambulans, kolluk kuvvetlerinin, yardım ve arama kurtarma ekiplerinin bölgeye giriş-çıkışının zorlaşacağı gerekçelerine istinaden, söz konusu imar planı değişikliğine itiraz edilmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin ilgili kurum görüşleri alınmış olup, İtfaiye Müdürlüğünün 23.07.2025 tarih ve 180.03-645 sayılı yazısı; “Söz konusu imar planı değişikliği çalışmalarında Binaların Yangından Korunması hakkındaki yönetmeliğin 21. maddesinin 1-2-3-4. bentleri ve yine aynı yönetmeliğin 22. maddesinin 2-3-4. bentlerindeki hükümlere göre çalışma yapılması durumunda, müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklindedir. Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğünün 22.07.2025 tarih ve 210.02.99-2199 sayılı yazısı; “Söz konusu imar planında yer alan 10 metrelik yol alanı, halihazırda fiilen yol olarak kullanılmakta olup; ana yola bağlantı noktasında kulübe ve ağaçlarla kapalı durumda, az bir açıklıkla kaldırıma bağlanmaktadır. Bu yolun vatandaşlar tarafından açılması ana yola bağlanması yönünde talepler de bulunmaktadır. İmar planı değişikliği kapsamında bahse konu yol alanının iptal edilerek Turizm Tesis Alanına dahil edilmesinin, teknik açıdan Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca doğurmadığı değerlendirilmekte birlikte, alternatif bağlantı yollarının açılması gerektiği kanaatine varılmıştır.” şeklindedir. Fen İşleri Müdürlüğünün 11.05.2026 tarih ve E-51840172- 622.01-1151 sayılı yazısı; “Söz konusu alanda yerinde yapılan inceleme ve harita çalışmasında imar plan değişikliği ile oluşacak yeni yol alanında arazinin topoğrafik yapısı ve kot farklılıkları bulunması sebebiyle, standart yol eğimi sağlamak amacıyla yapılacak yarma ve dolgu çalışmaları sonucu yan parsellerde istinat duvarı yapılması zaruri olduğu ve yapılacak yarma dolgu işlemleri ile istinat duvarının Belediyemize ek bir maliyet getireceği değerlendirilmekte olup; yapılacak İmar Plan değişikliğinin Müdürlüğümüzce uygun bulunmadığı” şeklindedir. Söz konusu itirazlar ve kurum görüşleri etüt edilmiştir.

Bu bağlamda, Belediye Meclisinin 06.08.2025 tarih ve 242 sayılı kararıyla onaylanan 3526 ve 3526_A numaralı Nazım ve Uygulama imar planı değişikliklerine askı süresi içerisinde gelen itirazlar **uygun görülüş olup**, Belediye Meclisimizin 06.08.2025 tarih ve 242 sayılı kararıyla onaylanan 3526 ve 3526_A numaralı Nazım ve Uygulama imar planı değişikliklerinin iptal edilerek söz konusu alanda bahse konu imar planı değişikliğinden önceki imar planlarının uygulanması **uygun görülüşdür**.

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

İsmail YURT
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK