

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 30.09.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 687 ada 11 parsel de imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Yıldırım Beyazıt Mahallesi 687 ada 11 parselle ilişkin parsel maliğinin 30.04.2026 tarihli ve 2151 gelen no.lu dilekçesi; " Kütahya İli Merkez İlçesi Yıldırım Beyazıt Mahallesi 687 ada 11 parsel numaralı taşınmaz arazimizde ekte bulunan plan tadilatının yapılmasını talep ediyorum. Yapılacak plan tadilatında Lejanta 'Ticaret Fonksiyonunun eklenmesi ve m2 alanlarında değişiklik olmadan sağ ve soldaki yeşil alan park alanlarının birleştirilerek bölgenin bütünsel bir yeşil alan fonksiyonunda kalmasını talep ediyoruz..." şeklindedir.

Yürürlük Uygulama İmar Planında Yıldırım Beyazıt Mahallesi 687 ada 11 parsel imar planında Spor ve Dinlenme Tesisleri Alanı, (plan hüküm ve notlarından gelen TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, Yençok:12.00 M. (3 Kat), 5'er ve 3 er metre yapı yaklaşma mesafeli olarak uygulanmaktadır) lejantlı alanda kalmaktadır. Parsel alanı 1735 m2 ve şahıs mülkiyetindedir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında taşınmaz alanı Spor Tesisleri lejantlı alan bulunmaktadır.

Plan değişikliği talebinin bulunduğu alan II. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 24.04.1985 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu onaylanan bu İmar Planlarında parsel alanı Konut, TAKS: 0.35, KAKS:1.05 Ayrık Nizam 3 kat lejantlı olarak yer almıştır. Parsel malikleri talebiyle bu alanda imar planı değişikliği talep edilmiş ve 06.07.1993 tarihli Belediye Meclis Kararıyla imar plan değişikliği yapılmıştır. Plan değişikliği ile Konut lejantlı alan Spor ve Dinlenme Tesisleri alanına dönüştürülmüştür. Spor ve Dinlenme Tesisleri Alanının oluşturulmasında herhangi bir kurum ve kuruluş müracaatı olmamıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde spor tesisleri alanı, "*Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.*" olarak yer almıştır. Aynı zamanda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Plan Gösterimleri bölümünde, Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu, ek 2 tablo da Açık ve Yeşil Alanlar başlığı altında semt spor alanı yer almıştır ancak bu alana bakıldığında semt spor alanı değildir.

İmar Planı Değişikliği sonrasında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 687 ada, 11 parselde; yürürlükteki imar planlarına göre uygulanmakta olan TAKS, KAKS, kat adedi, yapılaşma değerleri değişmemektedir. İmar Planı Değişikliğinde fonksiyon değişikliği yapılmaktadır. 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. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı işlemlerinin yapılması **uygun görülmüştür.**

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi 687 ada 11 parsel Spor ve Dinlenme Tesisleri Alanı lejantlı alanın; TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, Yençok:12.00 M. (3 Kat), 5'er ve 3 er metre yapı yaklaşma mesafeli, Blok Nizam (Bina cephe ve derinlik ölçüsü aranmayacaktır.) Ticaret Alanı lejantına dönüştürülmesi yönlerindeki; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım 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