

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 27.02.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Maltepe Mahallesi, 625 ada, 26 parsel bölgesinde imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığının 19.01.2026 tarih ve 461910 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Maltepe Mahallesi, 625 ada, 26 (eski 23) parselle ilişkin Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.01.2026 tarih ve 8913 sayılı kararı; "...yapı yaklaşma sınırı ön, arka ve yan cephelerde 3 metre olacak şekilde düzenlenerek tashihatla uygun olduğuna; bu kapsamda hazırlanacak imar planı değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine..." karar verildi şeklindedir.

Maltepe Mahallesi, 625 ada, 26 parsel alanında imar planında 5 m. ve planda gösterilen yapı yaklaşma mesafesi olan Çinili Camii, Şark Kahve (TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, İbadethane yapıları için Yençok: Serbest, diğer tesisler için 3 kat, 12.00 m.) lejantlı alan bulunmaktadır. Maltepe Mahallesi, 625 ada, 25 parsel alanında ise imar planında 5 m. ve planda gösterilen yapı yaklaşma mesafesi olan Ressam Ahmet Yakupoğlu Sanat ve Kültür Vakfı (TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, Yençok: 12.00 m., 3 kat) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parseller sit ve etkilenme geçiş alanları dışında kalmakta olup, Koruma Bölge Kurulu'nun 31.03.2023 tarih ve 7337 sayılı kararı ile belirlenen Çinili Camii Koruma Alanı sınırları içinde kalmaktadır. İmar planı değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-3, ÖA-2.1) lejantlı alanda kalmaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; "İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlar..." şeklinde tanımlanmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir.

İmar Kanununda 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikler sonucunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8 ile ilgili olarak "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği" 22/11/2025 tarih ve 33085 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Koruma Bölge Kurulu kararına istinaden ve kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Maltepe Mahallesi, 625 ada, 25 ve 26 parselin güneybatı bölümünde imar planı ile uygulamalar arasındaki kayıklıklar nedeniyle imar planındaki 10 m. yol genişliğinin sağlanamadığı görülmüştür. Koruma Bölge Kurulunun 30.01.2026 tarih ve 8913 sayılı kararı da göz önünde bulundurularak imar planı değişikliği ile; imar hattı ile mülkiyet sınırı arasındaki kayıklıklar giderilecek şekilde 25 ve 26 parselin güneybatı bölümünde yol imar hattı mülkiyet sınırında düzenlenmiştir. Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.02.2026 tarihli toplantısında tashihatla uygun görüldüğü şekilde; 26 parselde yapı yaklaşma sınırlarının 3 m. olarak düzenlenmesi, 25 parselin güneybatı kesimi ile 25-26 parseller arasında yapı yaklaşma sınırının 3 m. olarak düzenlenmesi; 25 parsel alanında Kültürel Tesis Alanı (TAKS: 0.15, KAKS: 0.45, Yençok: 12.00 m., 3 kat) lejantlı alan ve 26 parsel alanında Camii (TAKS: 0.20, KAKS: 0.40, Yençok: Serbest) lejantlı alan düzenlenmesi; "Camii lejantlı alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde İbadet Yeri tanımında geçen fonksiyonlar yer alabilir." plan notunun düzenlenmesine yönelik nazım ve uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu; Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ