

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 27.02.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Perli Mahallesi Küçük Sanayi Sitesi (Marangozcular Sanayi Sitesi) Alanında Park lejantlı alanda 5 adet trafo alanı, Yenibosna Mahallesi 4346 ada 1 parselin batısındaki Park alanında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi 5085 ada 1 parselin doğusundaki Park alanında; trafo alanlarının düzenlenmesine ilişkin, imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Osmangazi Elektrik Dağıtım'ın 23.01.2025 tarih, 251771 sayılı, 23.01.2025 tarih, 251772 sayılı, 22.01.2025 tarih, 251630 sayılı, yazılarında ; Şirketiniz 2025 yılı yatırım programı kapsamında çevre yolunda yeni yerleşim yerleri, konutlar ve iş merkezlerinin enerji ihtiyaçlarını karşılamak, İlimiz Yenibosna Mahallesinde bulunan kimyacılar Sitesinin enerji sorunlarının giderilmesi, İlimiz Perli Mahallesinde Kütahya Belediyesi Katı Atık Bertaraf Tesisleri kuzeyinde bulunan Kütahya Marangozlar Sanayi Sitesi ve sosyal tesislerin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla; ayrıca enerji dağıtımında yapılacak düzenlemeler nedeniyle ilave trafo tesis edilmesi planlanmakta olup, Yazınız ekinde koordinatlı (itr3-30) olarak gönderilen 1/1000 ölçekli plan örneklerindeki yerleri işaretlenmiş alanların trafo yeri olarak plan tadilatlarının yapılarak Şirketinize tahsis edilmesi ve gerekli Meclis Kararlarının alınarak bir nüshasının İl İşletme Müdürlüğüne gönderilmesi .. hususları iletilmiştir.

Uygulama imar planında; Perli Mahallesi Küçük Sanayi Sitesi (Marangozcular Sanayi Sitesi) Alanında 5 adet trafo alanı, park lejantlı sahada, Yenibosna Mahallesi 4346 ada 1 parselin batısındaki alan park alanında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi 5085 ada 1 parselin doğusundaki alan park alanı olarak yer almıştır.

İmar Planı Plan hükümleri ve notlarında; *“Trafoların yapımı ve yapımından sonra; can ve mal güvenliğiyle ilgili gerekli tedbirler ilgili kurum olan TEDAŞ, Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. v.b tarafından alınacaktır. Trafolarla ilgili mevzuata uyulacaktır. Estetik Komisyonu kararından sonra Trafo yapıları gerçekleştirilecektir. Uygulama imar planlarında belirlenen: yapılaşması gerçekleşen, gerçekleşecek; trafo yapıları , alanları hakkında; a. Trafo yapıları ve alanı ile ilgili kurum olan; TEDAŞ, Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. v.b kurum tarafından; trafo yapılarından itibaren 1'er metre mesafede; yapılaşması gerçekleşen trafo yapılarının bulunduğu sahalarda; yol olması ve yeterli alan bulunmaması durumunda; bu mesafe kısıtlanarak, Belediyemizin sorumlu olduğu yeşil alanlarda v.b ise ilgili Müdürlüğümüzden görüş alınarak; konut, ticaret, sanayi, turizm v.b alanlar ile eğitim , sağlık, ibadet, bha, resmi kurum v.b kullanım alanlarına birleşik bölümlerde trafo alanı sınırından itibaren; 1.80 m. yüksekliğinde ucu kapalı tel çit yapılması, gerekmektedir. b. Park ve Bahçeler Müdürlüğü tarafından; trafo alanından itibaren 10 metre mesafede olacak şekilde oyun alanlarının kısıtlanması gerekmektedir.”* koşulları yer almıştır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. İmar Kanunu'nda , Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8'le ilgili olarak ta “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” bulunmaktadır. Kamu yatırımları ve kamu mülkiyeti alanlarla ilgili yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer aldığından ve Nazım imar planının, dokusu, ölçeği gereği; nazım imar planı değişikliğine gerek olmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu, Perli Mahallesi Küçük Sanayi Sitesi (Marangozcular Sanayi Sitesi) Alanında Park lejantlı alanda 5 adet trafo alanı düzenlenmesi, kaldırılan Park alanının karşılanması için, Küçük Sanayi sitesi (Marangozcular Sanayi sitesi) Alanında 4592 ada, 1 parselin doğusundaki Park alanının yol alanına doğru genişletilmesi ile eşdeğer Park alanı belirlenmesi, Yenibosna Mahallesi 4346 ada 1 parselin batısındaki Park alanında trafo alanı düzenlenmesi, kaldırılan Park alanının karşılanması için, yine aynı Park alanı içerisinde 15 metrelik yol kısmına doğru Park alanının genişletilmesi ile eşdeğer Park alanı belirlenmesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi 5085 ada 1 parselin doğusundaki Park alanında trafo alanının düzenlenmesi, kaldırılan Park alanının karşılanması için, 600 metre mesafede 4978 ada, 1 parselin kuzey kesimindeki pasif yeşil alanda, eşdeğer Park alanı belirlenmesi, yönlerindeki uygulama imar planı değişiklikleri ; uygun görülmüş olup, **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu,**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ