

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 15.10.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Saray Mahallesi, 9 ada bölgesinde bulunan Park Alanında imar planı değişikliği; müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 16.04.2025 tarih ve 260315 sayılı yazısı; "... Şirketimiz 2025 yılı yatırım programı kapsamında ilimiz 'Maltepe - Sazak ve Hamidiye -Mecidiye Mahalleleri A.G. -Y.G. Gerilim Dönüşümü ve Tesis Yapım İş'i' kapsamında söz konusu bölgelerin elektrik altyapı yenileme çalışmalarına başlanılmış olup; gerek, projenin tam, anlamıyla ve ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde uygulanabilmesi, gerek söz konusu bölgelerin sağlıklı ve kesintisiz enerji ihtiyacının temini açısından yukarıda bahsi geçen trafo yeri için yazımız ekinde gönderilen plan örneğindeki (3mt.x7mt.) alanın trafo yeri, olarak plan tadilatının yapılarak Şirketimize tahsis edilmesi..." şeklinde olup 04.07.2025 tarih ve 268283 sayılı yazılarında da, söz konusu trafo alanının talep edilen yerin yaklaşık 50 metre güneydoğusunda, yine aynı Park alanında, aşağıda açıklanan şekilde düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliğinin Kurumlarınca uygun olduğu belirtilmektedir.

Saray Mahallesi, 9 ada 45 parsel doğusunda Park alanı lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu alanının tamamı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre ÖA-3 (Önlem Şartlı Alanlar) lejantlı alanda kalmaktadır.

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 almış; Ek madde 8'le ilgili olarak "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Kamu mülkiyeti ve kamu yatırımları ile ilgili alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

Teklif imar planı değişikliği, İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Saray Mahallesi, 9 ada 45 parsel doğusunda bulunan Park Alanında, halihazırdaki okul bahçe duvarından minimum 3 metre mesafede olacak şekilde her yönden 1'er m. yapı yaklaşma mesafesi ile birlikte 9m.\*5m. ölçülerinde Trafo alanı düzenlenmesine, ve azalan park alanına karşılık olarak söz konusu trafo alanının yaklaşık 70 metre doğusunda kalan Park alanının aynı miktarda genişletilmesine yönelik 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