

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.12.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Çalca Mahallesi, 4441 adaya kuzeydoğu kesiminde birleşik park alanında, trafo alanı düzenlenmesine ilişkin imar planı değişikliği konusu , incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Çalca Mahallesi, 4438, 4439, 4440 ve 4441 nolu adalar bölgesinde, Belediye Meclisimizin 05.02.2025 tarih, 58 sayılı kararıyla; 22.55 ha.lık ;18. Madde İmar Uygulaması yapılan alanda ve ilgili birleşik sahada ; iskan ruhsatı verilebilmesi, parselde, yol, park, pasif yeşil alan, kanal alanı vb bulunması halinde ,bu alanların kamu eline bedelsiz geçmesi halinde tadilat ruhsatının düzenlenebilmesi, kayıtlarıyla, imar planı uygulaması ile ilgili işlemlerin durdurulması, yapı yasağı getirilmesi, yeni, ilave yapı ruhsatı düzenlenmemesi, imar planı örneği, imar durumu (çapı) verilmemesi, ifraz, tevhid, parselasyon vb yapılmaması; uygun görülmüştür.

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş nin , 31.10.2025 tarih, 280568 sayılı yazısında, “bölgedeki elektrik altyapı yenileme çalışmalarının bitme aşamasına gelmiş olması ve trafo tesis edilmeden enerjilendirme yapılmaması , aynı zamanda artan elektrik kesintisi şikayetleri nedeniyle bölgedeki trafo tesis edilmesi aciliyet arz etmektedir. Bu nedenle yazımız ekinde gönderilen alanın trafo yeri plan değişikliğinin yapılması..... “ hususları , iletilmiştir.

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.

Aşağıda açıklanan uygulama imar planı değişikliği hakkında, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün , 05.12.2025 tarih, 1993658 sayılı yazısında; “Yazınız ekinde alınan Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin yazısında trafo yapılmak istenilen bölgede sanayi yapılarının yoğun olduğu, enerji kesintilerinin yaşandığı ve trafo tesis edilmesinin aciliyet arz ettiği belirtilmektedir. Kamu hizmetinin devam edebilmesi için onaylı güzergahımız ile kesişmeyen 4441 ada kuzeydoğu kesimindeki trafo alanı düzenlemesinde İdaremizce sakınca bulunmamaktadır. Kütahya Çevre Yolu Revizesi kesin proje çalışmaları devam etmekte olup güzergahın kesinleşmesinin ardından imar planlarına işlenmesi için İdarenize gönderilecektir.” Hususları iletilmiştir.

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, ölçüğü gereği; nazım imar planı değişikliğine gerek olmadığı tespit edilmiştir.

Aşağıda açıklanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili, Belediye Meclisimizin 05.02.2025 tarih, 58 sayılı kararıyla uygun görülen; imar planı uygulaması ile ilgili işlemlerin durdurulması, yapı yasağı getirilmesi vb hususların iptal edilmesi kaydıyla;

Çalca Mahallesi, 4441 adaya kuzeydoğu kesiminde birleşik park alanında, 1, 3 ve 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli trafo alanının düzenlenmesi, azalan park alanının karşılanması için, park alanının yol alanına doğru genişletilerek, yol alanının düzenlenmesi, "Trafo alanı uygulanacaktır. Yeni çevre yolu projesinin kesinleşmesinden sonra uygun olması halinde park alanı uygulanabilecektir" plan notunun oluşturulması yönlerindeki 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