

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 21.08.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Parmakören Mahallesi, 4416 ada, 3 parsel, Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 1748 ada, 97 parsel; alanlarında ve Siner Mahallesi, 342 adanın kuzeyindeki park alanında; trafo alanlarının düzenlenmesine ilişkin, imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Osmangazi Elektrik Dağıtım'ın 10.06.2024 tarih, 221895 sayılı yazısı; “ Şirketimiz 2024 yılı yatırım programı kapsamında İlimiz Zafertepe , Parmakören Mahalleleri ve Tavşanlı Çevre Yolunda yeni yerleşim yerleri , konutlar ve iş merkezlerinin enerji ihtiyaçlarını karşılamak ayrıca enerji dağıtımında yapılacak düzenlemeler nedeniyle ilave trafolar tesis edilmesi planlanmaktadır. Yazımız ekinde koordinatlı (itr3-30) olarak gönderilen 1/1000 ölçekli plan örneklerindeki yerleri işaretlenmiş alanların trafo yeri olarak plan tadilatlarının yapılarak Şirketimize tahsis edilmesi ve gerekli Meclis Kararlarının alınarak bir nüshasının İl İşletme Müdürlüğümüze gönderilmesi .. “ şeklindedir. Osmangazi Elektrik Dağıtım'ın 06.08.2024 tarih, 230346 sayılı yazısında; “ ...6446 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve iş bu Kanuna dayanak yayımlanan ikincil mevzuat gereği elektrik dağıtım hizmetleri ile ilgili olarak planlama ve yatırım yapmak ayrıca yapılaşmaya ve talebe paralel olarak elektrik enerjisini tüketicilerin kullanımına zamanında ve eksiksiz olarak sunmak durumunda olan ve Kamu Yararına, Kamu Adına, Kamu Hizmeti yapan Şirketimizce azalan park alanının karşılanması mümkün değildir.... “ hususları , iletilmiştir.

Uygulama imar planında; Parmakören Mahallesi, 4416 ada, 3 parsel sahasında, Ticaret + Konut (Ayrık Nizam – Hmax: 27.50 m. , TAKS: 0.40, KAKS: 1.00) Alanı, Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 1748 ada, 97 parsel sahasında, TEK İdari ve Sosyal Tesisleri (TAKS: 0.60, KAKS:1.50, Yençok : 13.50 m.) Alanı ve Siner Mahallesi, 342 adanın kuzeyindeki sahada, park alanı; 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.

Parmakören Mahallesi, 4416 ada, 3 parseldeki, Ticaret + Konut (Ayrık Nizam – Hmax: 27.50 m. , TAKS: 0.40, KAKS: 1.00) Alanının kuzeydoğu köşesinde, Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 1748 ada, 97 parseldeki, TEK İdari ve Sosyal Tesisleri (TAKS: 0.60, KAKS:1.50, Yençok : 13.50 m.) Alanının kuzeydoğu köşesinde, Siner Mahallesi, 342 adanın kuzeyindeki park alanının ise güneydoğu köşesinde; Trafo alanlarının düzenlenmesi, kaldırılan park alanının karşılanması için, 50 metre mesafede 342 adanın güneydoğu 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