

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 29.07.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Siner ve Meydan Mahallesinde trafo alanlarının düzenlenmesine ilişkin, imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Osmangazi Elektrik Dağıtım'ın 28.04.2026 tarih, 299250 sayılı yazısında; “Şirketimiz 2026 yılı yatırım programı kapsamında yeni yerleşim yerleri, konutlar ve iş merkezlerinin enerji ihtiyaçlarını karşılamak, şehir merkezinde artan enerji ihtiyacına yönelik çözümler üretmek ve ayrıca enerji dağıtımında yapılacak düzenlemeler nedeniyle ilave trafo tesis edilmesi planlanmaktadır. Yazınız ekinde koordinatlı (itr3-30) olarak gönderilen 1/1000 ölçekli plan örneğinde yeri işaretlenmiş alanın trafo yeri olarak plan tadilatlarının yapılarak Şirketimize tahsis edilmesi ve gerekli Meclis Kararlarının alınarak bir nüshasının İl İşletme Müdürlüğüümüze gönderilmesi hususunda;“ şeklindedir.

Yazı ekinde Trafo düzenlenmesi talep edilen alanlardan; Meydan Mahallesi 123 ada 38 parsel Uygulama imar planında; kısmen yol kısmen de yol alanı refüj bölümü (pasif yeşil alan) olarak, imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüte göre Önlem Şartlı alanlar (Ö.A.1) lejantlı alanda yer almıştır. Yazı ekinde Trafo düzenlenmesi talep edilen diğer alan olan Siner Mahallesi 204 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan park alanının bütünlüğü bozulmaması için farklı alan olarak Siner Mahallesi 204 ada 1 parsel batısında park alanında trafo alanı düzenlemesi uygun bulunmuştur. Söz konusu Siner Mahallesi 204 ada 1 parsel batısı Uygulama imar planında; park alanı olarak, imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüte göre Uygun Alanlar (U.A) lejantlı alan yer almıştır.

Kütahya 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 Uygulama Yönetmeliği 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, Siner Mahallesi 204 ada 1 parselin batısında bulunan park alanında 1'er ve 2 metre yapı yaklaşma mesafeli trafo alanı olarak düzenlenmesi ve azalan park alanına karşılık eşdeğer alan olarak Siner mahallesi 245 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan pasif yeşil alanda aynı miktarda park alanı düzenlenmesi; Meydan Mahallesi 123 ada 38 parselin tamamında 1'er metre yapı yaklaşma mesafeli trafo alanı olarak düzenlenmesi yönlerindeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri; uygun görülmüş olup, **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu,**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

İsmail YURT
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

