

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 09.09.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Meydan Mahallesi, 123 ada, 38 parsel alanında Trafo Alanı düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 28.04.2026 tarih ve 299250 sayılı yazısında; Meydan Mahallesi, 123 ada, 38 parsel alanında Trafo Alanı düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği talep edilmiştir. Söz konusu parsel alanı imar planında kısmen yol, kısmen de yol alanı refüj bölümü (pasif yeşil alan) lejantlı alanda kalmaktadır. Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 01.09.2026 tarih ve 1518 sayılı yazısında; "...Söz konusu taşınmazın bulunduğu alan içerisinden yağmursuyu tahliye hattı geçmektedir. İmar planı değişikliğinde Müdürlüğümüz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak söz konusu parsel içerisinde OEDAŞ tarafından herhangi bir inşaat faaliyetine başlanılmadan önce Müdürlüğümüzle irtibata geçerek koordineli bir çalışma yürütmelidir..." hususları iletilmiştir.

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.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Plan değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-1) lejantlı alanda kalmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği madde 24/3'te; "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez." hükmü bulunmaktadır. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

İmar Kanununda 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikler sonucunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8 le ilgili olarak "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği" 22/11/2025 tarih ve 33085 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kamu yatırımları ile ilgili alanlarda yapıldığından dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun Ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Meydan Mahallesi, 123 ada, 38 parsel alanının tamamının Trafo Alanı olarak düzenlenmesi (Trafo binasının 1 metre dışından itibaren kalan sahalara kamuya açık tutulacaktır.), parselin kuzeybatı tarafı hariç 1'er m. yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi, kuzeybatı tarafında ise parsel sınırı dışında 1 m. genişlikte pasif yeşil alan düzenlenmesi, "Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından Trafo alanına yönelik peyzaj düzenlemesi yapılacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmesi, ayrıca Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün görüş yazısında belirtilen hususların plan notuna eklenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği 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

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK