

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 16.10.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Çalca Mahallesi, 4438 , 4439 adalar bölgesinde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

DSİ 34. Şube Müdürlüğünün, 30.04.2024 tarih, 4571527 sayılı yazısı; “Şube Müdürlüğümüz sınırları içerisinde bulunan Çalca deresinin, Eskişehir karayolu ile kesiştiği noktada Karayolları 14. Bölge müdürlüğü tarafından betonarme menfez yapılacağı bilgisi alınmıştır. Karayolları ekipleri tarafından menfez yapıldıktan sonra taşkın suların kontrollü bir şekilde porsuk çayına bağlanması için Kurumumuzca çalışma yapılması şifahi olarak talep edilmiştir. Kurumumuzca yapılan saha çalışmalarına göre Karayolları menfezinden gelecek olan suyun Porsuk çayına bağlanabilmesi için 2 alternatifli güzergah belirlenmiştir. Belediye Başkanlığınızca uygun görülen güzergah üzerinde en az 6 metre genişliğinde bir kanal alanı bırakılarak imar planı çalışması yapılması gerekmektedir. Gerekli imar çalışmaların yapılmasına müteakip Kurumumuza yazılı olarak bilgi verilmesi durumunda gerekli çalışmalar Kurumumuzca yapılacaktır. ” şeklindedir.

DSİ 34. Şube Müdürlüğünün, 30.04.2024 tarih, 4571527 sayılı yazısına istinaden, 31.05.2024 tarih, 9298 sayılı yazımızla, kanal alanı ile ilgili yeni bir güzergah çalışmasının yapıldığı açıklanarak, değerlendirilmesi istenmiştir. Alınan cevabi ,DSİ 34. Şube Müdürlüğünün 11.06.2024 tarih, 4714383 sayılı yazısında; Çalca Mahallesi, 4438 , 4439 adalar bölgesinde, kanal alanı düzenlenmesine ilişkin taslak güzergah projesi hakkında; “ ...1- Taslak güzergahınızın, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün inşa ettiği yeni menfezin çıkışına uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. 2- Taslak güzergahınız, Bölge Trafik Denetleme Müdürlüğü yapı sınırları içerisinde kalmakta olup duvarların yıkılması gerekmekte, aynı zamanda kanal kazı yükseklikleri imalat yapılamayacak şekilde artmaktadır. Yeni kanal güzergahının mevcut duvar v.b yapıları koruyacak ve KGM menfeziyle bağlantısının uyumlu olacak şekilde dere yatağına doğru kaydırılması uygun olacaktır. Bu hususların dikkate alınarak yeni güzergahın tekrar değerlendirilmesi ..” hususları iletilmiştir.

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 03.07.2024 tarih, 1566783 sayılı yazısında, ilgili hususlar da açıklanarak, “....Bölge Müdürlüğümüzce anılan kesimde (650-06 K.K. No'lu Devlet yolu Km:31+400) 3,00x3,00 mt. ebatlarındaki kutu menfez çalışması tamamlanmıştır. Menfezin mansap kısmı, mevcutta bulunan, yetersiz kesite sahip ve büyük oranda tıkalı olan sanat yapısına bağlantısı yapılmıştır. Menfeze gelen suyun deşarjının sağlanabilmesi, suyun taşarak yol platformuna ve işyerlerine zarar vermemesi, trafik can ve mal güvenliğinin sağlanması için Kocakumluk dere yatağının mansap kısmının ıslah edilerek tanziminin ivedilikle yapılması hususu..“ iletilmiştir.

Söz konusu, Çalca Mahallesi, 4438 , 4439 adalar bölgesinde, uygulama imar planında; Küçük Sanayi Sitesi (h=8.00 metre-2 kat), Bölge Trafik Denetleme Kurumu Tesisleri (TAKS:0.60, E:1.50, h=3 kat -12.00 m.), Karayolu, Park ve Yol sahaları, yer almıştır. Plan Notlarında; “... 8- Küçük Sanayi Sitesi Alanlarında Planda Belirtilen Bahçe Mesafeleri Haricinde Bahçe Alanları Uygulanmayacaktır. 9- Küçük Sanayi Alanlarında Parsel Alanları 800 m2 den az olamaz. Minimum Parsel Cephesi 20 metre, Minimum Parsel Derinliği 30 metredir. Bu Alanlarda Showroomlar Yapılabilir...” Şeklinde hükümler yer almıştır. 18. Madde İmar Uygulaması ve diğer uygulamalar tamamlanarak, imar parselleri oluşmuştur. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, 4439 ada, 2 parselde kanal alanının düzenlenmesi sonucu, yaklaşık; 13 metre parsel cephesi, 9 metre bina cephesi, kalmıştır.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği hakkında; DSİ 34. Şube Müdürlüğünün 03.10.2024 tarih, 5082998 sayılı yazısında; “İlgi : 01.10.2024 tarihli ve E-98030830-115.01.06-2698-17550 sayılı yazınız. İlgi yazıda bahsi geçen Çalca Mahallesi, 4438 , 4439 adalar bölgesinde, Eskişehir Karayolu kenarında, BölgeTrafik Denetleme Kurumu Tesisleri Alanının çevresinde, kanal alanı düzenlenmesine ilişkin taslak güzergahı imar planı değişikliği Kurumumuzca uygun

*görülmüştür.” hususları iletilmiştir.*

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. Kamu yatırımları ile ilgili yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır. Hazırlanan imar planı değişikliği ile yapı yoğunluğu azalmıştır.

DSİ 34. Şube Müdürlüğünün, 11.06.2024 tarih, 4714383 sayılı yazısında belirtilen hususları da yerine getirecek şekilde, Küçük Sanayi Sitesi , Bölge Trafik Denetleme Kurumu Tesisleri, Karayolu, Park ve Yol ; alanlarında, 8 metre genişliğinde Kanal Alanı, Pasif Yeşil Alanlarının düzenlenmesi, Kanal Alanından , Parsel Sınırlarından; 2,3,4 ve 5' er metre yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi, azalan park alanının karşılanması için 130 metre güneydoğu kesiminde park alanı belirlenmesi, “İmar planı değişikliği yapılan parsellerdeki ruhsatlı binaların hakları korunacaktır. 4439 ada, 2 parselde, minimum parsel cephe ölçüsü aranmadan yapılaşma gerçekleştirilebilir.“ Plan notunun oluşturulması, yönlerindeki nazım, uygulama imar planı ve değişikliği; 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

