

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 15.01.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Belediye Meclisimizin 11.11.2024 tarih, 327 sayılı kararıyla, Çalca Mahallesi, 4438, 4439 adalar bölgesinde onaylanan, 3492 numaralı imar planı ve değişikliğine askı süresi dahilinde yapılan itiraz, konusu incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Söz konusu imar planı değişikliğine askı süresi dahilinde, 12.12.2024 tarih, 4949 kayıt nolu dilekçeyle itiraz edilmiştir. 12.12.2024 tarih, 4949 kayıt nolu dilekçe etüd edilmiş olup, yapılan imar planı değişikliği ile Çalca Mahallesi, 4438 ada , 3 parselde toplam inşaat alanının, parsel cephesinin azaldığı hususları açıklanarak, ada bazında tekrar imar uygulaması yapılması, yapı yaklaşma mesafelerinin daraltılarak 9.50 metre – 3 kat lejandının düzenlenmesi, kanal tarafında verilen yapı yaklaşma mesafesi alanının kamulaştırmaya dahil edilmesi vb. hususlar talep edilmiştir.

DSİ 34. Şube Müdürlüğünün; Kurumlarınca yapılan saha çalışmalarına göre, Karayolları menfezinden gelecek olan suyun Porsuk çayına bağlanabilmesi için gerekli çalışmaların yapılması konusunu içeren, 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. Aynı zamanda , 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.

Bu bağlamda, Belediye Meclisimizin 11.11.2024 tarih, 327 sayılı kararıyla; 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 3492 numaralı nazım, uygulama imar planı ve değişiklikleri; onaylanmıştır.

Ancak, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 21.11.2024 tarih, 1678074 sayılı yazısıyla iletilen 2. Çevre Yolu projesi konusunda, yeni düzenlenen Çevre Yolu , Organize Sanayi Bölgesi Kavşak Alanına bağlantı yapacak şekildedir. Yeni düzenlenen Çevre Yolu alanında, söz konusu bölgedeki, 18. Madde İmar Uygulaması sonucu oluşan , Küçük Sanayi Sitesine ait parsel alanları da bulunmaktadır.

Belediye Meclisimizin 11.11.2024 tarih, 327 sayılı kararıyla, Çalca Mahallesi, 4438, 4439 adalar bölgesinde onaylanan, 3492 numaralı imar planı ve değişikliği alanı ile Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 21.11.2024 tarih, 1678074 sayılı yazısıyla iletilen, yeni 2. Çevre Yolu

projesi alanını içeren söz konusu bölgede; 3194 Sayılı İmar Kanununun, 18. Madde İmar Uygulaması tamamlanarak, Küçük Sanayi Sitesi alanında, imar parselleri oluşmuştur. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ise % 39 oranında gerçekleşmiştir. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte, yapılaşma koşulunda artış olması halinde, %45 e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabileceği ile ilgili hususlar , açıklanmıştır. 18. Madde İmar Uygulaması yapılan alanda ve ilgili birleşik sahalarda, uygulama imar planında; 25, 10, 8 ve 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli, 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, Enh Koruma Bandı - Yeşil Alan 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.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı, söz konusu 18. Madde İmar Uygulaması yapılan alanda ve ilgili birleşik sahalarda, imar planı değişikliğinin yapılarak , 18. Madde İmar Uygulamasının tekrar yapılması, gerekmektedir.

Bu bağlamda; Belediye Meclisimizin 11.11.2024 tarih, 327 sayılı kararıyla, Çalca Mahallesi, 4438, 4439 adalar bölgesinde onaylanan, 3492 numaralı imar planı ve değişikliğinin,"4439 ada, 2 parselde, minimum parsel cephe ölçüsü aranmadan yapılaşma gerçekleştirilebilir." kriterinin iptal edilerek; devam etmesi, söz konusu 22.55 hali ;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; vb, 1- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü Bursa, 2-DSİ 34. Şube Müdürlüğü Kütahya, 3-TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 6.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü Kütahya, 4-Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Proje ve Tesis Müdürlüğü Kütahya, 5-Kütahya Belediyesi a) Fen İşleri Müdürlüğü, b) Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü, c) Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü, 6-Çinigaz Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Kütahya; Kurum ve Kuruluşlarından görüş alınarak , söz konusu bölgede yeniden 18. Madde Uygulama Yapılması notuyla, Küçük Sanayi Sitesi bölgesi, imar planı değişikliğinin hazırlanması, imar planı değişikliği hazırlanma aşamasında 12.12.2024 tarih, 4949 kayıt nolu dilekçeyle yapılan itirazın değerlendirilmesi; uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ

