

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 06.01.2005

Sayı : 54/1

Belediye Meclisinin 27.10.2004 tarih ve 18/127 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir Merkez, Zincirlikuyu 5 ve 6 paftalarda kayıtlı, mevcut Yeşiltepe Mahallesi kuzey sınırında bulunan bölgede, Tarım İl Müdürlüğü'nün yazısı doğrultusunda imar planı tadilatı yapılması konusu;

Komisyonumuzun 06.01.2005 tarih ve 54/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez, Zincirlikuyu 5 ve 6 paftalara kayıtlı, mevcut Yeşiltepe Mahallesi kuzey sınırı çeperinde bulunan bölge 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Özel Koşullu Alana isabet etmekte olduğu ve buradaki imar planının Tarım İl Müdürlüğü'nden uygun görüş alındıktan sonra yürürlüğe gireceği belirtildiği görülmüştür. Söz konusu alanın 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar planında da Nazım İmar Planı doğrultusunda Ayrık Nizam 3 kat TAKS: 0.30 KAKS: 0.90 konut alanı olarak planlandığı ancak 1/5000 Nazım İmar Planından gelen koşulun 1/1000 uygulama imar planında sehven yer almadığı tespit edilmiştir.

Tarım İl Müdürlüğü'nün 28.09.2004 tarih ve 3718-4843 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığına ilettiği; alanın kısmen yerleşik alan, kısmen de tarım dışı kullanılması uygun olmayan alan olduğu yönündeki görüş doğrultusunda Plan Müellifi Polat SÖKMEN tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanan plan değişikliği tarım dışı kullanımı uygun görülmeyen kısmın plansız alan olarak değiştirilmesi, yerleşik alan olarak belirtilen kısmın mevcut parseller ve yapılaşma dikkate alınarak düzeltilmesi ve konut adalarının Bitişik Nizam 2 kat olarak planlanması yönünde olduğu görülmüştür.

Komisyonumuz, Eskişehir Merkez, Zincirlikuyu 5 ve 6 paftalarda kayıtlı, mevcut Yeşiltepe Mahallesi kuzey sınırında bulunan bölgede yukarıda bahsedilen 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı yapılmasının uygun olduğunu oy çokluğu ile kabul etmiştir.

Murat CANÖZER
Başkan

Ramazan UÇAR
Başkan Yrd.

Gülser YANAR
Raportör

M. Münip DURCEYLAN
Üye

Nusret ERSOY
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Recep ERTUĞRUL
Üye

İzinli

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 09.02.2005

Sayı : 55/1

Belediye Meclisinin 07.02.2005 tarih ve 04/24 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir Merkez, Yenibağlar Mahallesi, 2126 nolu adada çekme mesafelerinin kaldırılarak E: 1,50 h: 12,50 olan yapı düzeninin Bitişik Nizam 4 kat olarak değiştirilmesini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı yapılması konusu;

Komisyonumuzun 09.02.2005 tarih ve 55/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez, Yenibağlar Mahallesi, 2126 nolu ada büyüklükleri 116 ile 304 m² arasında değişen 16 adet parselden oluşmakta olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E:1.5 h:12.50 formül uygulaması ve Seylap Caddesi tarafından 10 m, diğer taraflardan 5 m çekme mesafesi bulunmaktadır.

İmar Planlarında ve yerinde yapılan incelemede, söz konusu adada Bitişik Nizam 6 ve 4 kat formülü bulunmakta iken 25.10.1996 tarih ve 26/180 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı kabul edilen plan tadilatı ile çekme mesafeleri uygulanarak E:3 h:serbest olarak değişiklik yapıldığı; daha sonra Eskişehir Jeolojik Etüt Raporu hükümleri gereğince yapılan ve 12.11.2002 tarih ve 19/106 sayılı Tepebaşı Belediye Meclisi kararı ile kabul edilen plan revizyonu kapsamında E:1,50 h:12,50 şeklinde planlandığı anlaşılmıştır. Mülkiyet yapısının bölünmüş olması ve küçük parsellerden oluşması nedeni ile adada şüyu bir yapı bulunmaktadır. Benzer parsel yapısına sahip çevredeki diğer adalarda ise Bitişik Nizam 4 kat yapılaşma öngörülmüştür. Ada içinde tek katlı eski yapılar mevcut olup yeni yapılaşma bulunmamaktadır.

Yukarıdaki hususlar göz önüne alınarak, Eskişehir Merkez, Yenibağlar Mahallesi, 2126 nolu adada çekme mesafelerinin kaldırılarak E: 1,50 h: 12,50 olan yapı düzeninin Bitişik Nizam 4 kat olarak değiştirilmesini içeren 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı Komisyonumuzca oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Murat CANÖZER
Başkan

Ramazan UÇAR
Başkan Yrd.

Gülser YANAR
Raportör

M. Münip DURCEYLAN
Üye

Nusret ERSOY
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Recep ERTUĞRUL
Üye

Red

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 09.02.2005

Sayı : 55/2

Belediye Meclisinin 07.02.2005 tarih ve 04/25 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir Merkez, Zincirlikuyu Mahallesi, 10 pafta, 641 nolu parselde Trafo alanı ayrılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı yapılması konusu;

Komisyonumuzun 09.02.2005 tarih ve 55/2 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez, Zincirlikuyu Mahallesi, 10 pafta, 641 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alana isabet etmektedir. 29.07.2003 tarih ve 10/69 sayılı Büyükşehir Meclis kararı ile kabul edilen ve 15.08.2003 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında yaklaşık 745 m²'lik alan trafo yeri olarak ayrılmıştır.

TEDAŞ Eskişehir Dağıtım Müessesesi 10.12.2004 tarih ve 566-6331 sayılı yazısında bölgede enerji nakil hatları tamamlandığını belirterek imar planı yapılamadığından enerji verilemediği, çevre yerleşim yerlerinin enerji ihtiyaçları karşılanamadığı, kullanılmayan hatlara zarar verildiği ve hırsızlık olayları olduğu gerekçeleri ile acilen 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı hazırlanması talep edilmektedir. Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı 19.06.2003 tarih ve 9830 sayılı yazısında söz konusu trafo yerinin bulunduğu alanda tarım dışı kullanıma izin vermiştir.

Yukarıdaki hususlar göz önüne alınarak, Zincirlikuyu Mahallesi, 10 Pafta, 641 parselde yaklaşık 745 m²'lik alanın "Şirintepe Dağıtım Merkezi" yapılması amacı ile Trafo olarak ayrılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği Komisyonumuzca oy birliği ile kabul edilmiştir.

Murat CANÖZER
Başkan

Ramazan UÇAR
Başkan Yrd.

Gülser YANAR
Raportör

M. Münip DURCEYLAN
Üye

Nusret ERSOY
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Recep ERTUĞRUL
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 16.03.2005

Sayı : 56/1

Belediye Meclisinin 07.03.2005 tarih ve 06/35 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

İlimiz Esentepe Mahallesi, 3 Pafta, 15756 nolu parselde İl Özel İdaresi Kültür ve Ticaret Tesisleri alanı ile Resmi Kurum alanı olarak ayrılan kısmın tekrar düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması konusu;

Komisyonumuzun 16.03.2005 tarih ve 56/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez, Esentepe Mahallesi, 3 Pafta, 15756 nolu parselin İl Özel İdaresi Kültür ve Ticaret Tesisleri'ne isabet eden kısmında mülkiyet sahibi İl Özel İdare Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda MİT Bölge Müdürlüğü yeni hizmet binası yapılabilmesi amacı ile Resmi Kurum Alanı ayrılmasını Tepebaşı Belediye Meclisi'nin 27.10.2004 tarih ve 18/126 sayılı kararı ile kabul edilmiş, söz konusu değişiklik Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 tarih ve 19/159 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Eskişehir Valiliği İl Özel İdare Müdürlüğü 05.01.2005 tarih ve 13 sayılı yazısında Emniyet Hizmet Alanı ile Resmi Kurum Alanı arasında kalan kısmın ekonomik değerini kaybedeceği ve başka amaçla kullanılması mümkün olmayacağından ötürü eski talebin iptal edilmesi ve Resmi Kurum Alanının Emniyet Hizmet Alanı bitişğine alınmasını 10.01.2005 tarih ve 31 nolu yazı ile talep etmiş ve talep doğrultusundaki plan değişikliği 09.02.2005 tarih ve 235 sayılı yazı ekinde gönderilmiştir.

Tepebaşı Belediye Meclisi İmar Komisyonu tarafından yapılan incelemede, 10.01.2005 tarih ve 31 nolu yazıda 5600 m² olarak talep edilen Resmi Kurum Alanının 09.02.2005 tarih ve 235 nolu yazı ekinde gönderilen plan tadilatında 9330 m² olarak ayrıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu uyuşmazlığın bir yanlışlığa yol açmaması için, 10.03.2005 tarih ve 1697-5186 sayılı yazı ile İl Özel İdare Müdürlüğü'ne konu bildirilmiş ve plan değişikliğinin uygun olup olmadığı sorulmuştur. İl Özel İdare Müdürlüğü tarafından 11.03.2005 tarih ve 460 sayılı yazı ile verilen cevapta, daha önceki yazılar ile talep edilen ve gönderilen imar planı değişikliğinin yeni bir talebe kadar bekletilmesi bildirilmiştir.

İl özel İdaresi'nin daha önce yaptığı talebi sürdürmemesi göz önünde alınarak, İlimiz Esentepe Mahallesi, 3 Pafta, 15756 nolu parselde İl Özel İdaresi Kültür ve Ticaret Tesisleri alanı ile Resmi Kurum alanı olarak ayrılan kısmın tekrar düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması konusu Komisyonumuzca oy birliği ile red edilmiştir.

Murat CANÖZER
Başkan

Ramazan UÇAR
Başkan Yrd.

Gülser YANAR
Raportör

M. Münip DURCEYLAN
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 18.03.2005

Sayı : 57/1

Belediye Meclisinin 10.03.2005 tarih ve 07/37 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir, Ömerağa Mahallesi, 104 pafta, 243 ada, 65-66-67-195-196 parseller; 1073 ada, 149-150-151-152 parseller ile 1077 ada 68-92-93-94-182-183-184-185-186-187-192-198 parselleri kapsayan alanda yaklaşık 1515 m² Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu, 355 m² Bitişik Nizam 8 kat Ticaret Alanı, 1485 m² Bitişik Nizam 4 kat Ticaret Alanı, 1365 m² otopark ve 770 m² imar yolu ayrılmasını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması konusu;

Komisyonumuzun 18.03.2005 tarih ve 57/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir, Ömerağa Mahallesi, 104 pafta, 243 ada, 65-66-67-68-195-196 parseller; 1073 ada, 149-150-151-152 parseller ile 1077 ada 182-183-184-185-186-187-198 parsellerin bulunduğu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 8 kat ticaret alanına, Bitişik Nizam 4 kat konut alanına ve yaklaşık 1190 m² büyüklüğündeki otopark alanına isabet etmektedir.

Ömerağa Mahallesi, 243 ada 65-66-67-195-196 nolu parseller; 1073 ada 149-150-151-152 nolu parseller ve 1077 ada 68-70-182-183-184-185-186-187-198 nolu parsellerin Akaryakıt İstasyonu ve LPG İkmal İstasyonu, Ticaret Alanı ve Otopark Alanı olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2005 tarih ve 2/13 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

243 ada, 67-65-66-195-196 parseller; 1073 ada, 14-150-151-152 parseller ile 1077 ada 182-183-184-185-186-187-198 parseller maliki Cafer YILDIRIM tarafından 02.03.2004 tarih ve 4457-2308 sayılı dilekçe ile başvurularak 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği önerisi getirilmiştir.

İmar planı değişikliği talep edilen yer yukarıda da ifade edildiği üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 8 kat ticaret alanına, Bitişik Nizam 4 kat konut alanına ve yaklaşık 1190 m² büyüklüğündeki otopark alanına isabet etmektedir.

Komisyonumuza incelenmek üzere gönderilen uygulama imar planı değişikliğinde göz önüne alınması gereken öncelikli husus yapılması talep edilen değişikliğin zorunlu bir gereksinmeye ve kamu yararına dayanıp dayanmadığıdır.

Taşınmazın bulunduğu yer konut alanı içerisinde bulunup tehlike arz edecek yakınlıkta önemli bina ve tesis olarak nitelendirilen bir ilköğretim okulu bulunmaktadır.

Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonlarının niteliği itibari ile çevre kirliliği ve halk sağlığını ilgilendiren olumsuzluklara yol açtığı bilinen bir gerçektir. Şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile birlikte irdelendiğinde Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonlarının yer aldıkları ulaşım aksları üzerinde giriş ve çıkışlarda tehlikeler oluşturması anılan tesislerde yanıcı ve patlayıcı maddelerin depolanması nedeni ile çevre kirliliği yanında çevre ve halk sağlığını ilgilendiren olumsuzluklara yol açması ve yangın gibi tehlikelerin söz konusu olması karşısında tadilat istenen yerin konumu da nazara alındığında böylesine sakıncalı bir kullanıma neden olacak plan değişikliğinde kamu yararının bulunduğundan söz etmek mümkün değildir.

Yerleşim yerlerinin güvenliğini sağlamak amacı ile yerleşim yerleri içerisinde Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonları kurulmasına ruhsat verilmediği gibi mevcut Akaryakıt Satış İstasyonlarının yerleşim birimlerinin dışına taşınması konusunda genel bir eğilimin olduğu da bilinen bir gerçektir.

Yukarıda ifade edilen hususlar karşısında ortada imar açısından değişikliği gerektiren kamu yararına uygun düşen kesin ve zorunlu bir neden mevcut değildir. Kamu yararı söz konusu değildir. İmar değişikliği talep edilen taşınmazların önemli bina ve tesis olarak ifade edilen okul ve cami'ye, komşu konut alanlarına yakınlığı nazara da alındığında yaklaşma mesafesi açısından da risk taşıdığı kanaatine varılmış olup, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uyarlık bulunmadığından plan tadilatının reddine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Murat CANÖZER
Başkan

Ramazan UÇAR
Başkan Yrd.

Gülser YANAR
Raportör

M. Münip DURCEYLAN
Üye

Komisyon raporu 1/5000 Nazım Plana aykırılık gösterdiğinden dolayı muhalefet şerhi koyuyorum. Murat CANÖZER

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 14.04.2005

Sayı : 58/1

Belediye Meclisinin 04.04.2005 tarih ve 08/40 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir, Hacıseyit Mahallesi, Duatepe Sokak'ta ikamet eden 110 yaşını aşkın Gazi Yakup SATAR'ın isminin Hacıseyit Mahallesi Duatepe Sokak'a verilmesi konusu;

Komisyonumuzun 14.04.2005 tarih ve 58/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Hacıseyit Mahallesi, Duatepe Sokak sakini Zait Avcı tarafından düzenlenen 11.03.2005 tarihli dilekçede 1. Dünya Savaşı'nda Osmanlı Ordusunda görev yapmış, Irak Cephesinde İngilizlere esir düşmüş, Kurtuluş Savaşı'nda Kütahya ve Eskişehir cephelerinde vatanın kurtuluşu için göğüs göğse çarpışmış; M.Kemal ATATÜRK, İsmet İNÖNÜ ve Kazım KARABEKİR gibi Komutanlarla silah arkadaşlığı yapmış ve 110 yaşını aşkın olan Gazi Yakup SATAR'ın isminin Hacıseyit Mahallesi, Duatepe Sokak'a verilmesi talep edilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 7. maddesi "g" bendinde meydan, bulvar, cadde, yol ve sokak ad ve numaraları ile bunlar üzerindeki binalara numara verilmesi işlerinin gerçekleştirilmesi Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında belirtilmiştir. Bu nedenle söz konusu talep için Büyükşehir Belediyesi'ne başvurulması gerekmektedir. Hacıseyit Mahallesi, Duatepe Sokak'ın isminin Gazi Yakup SATAR olarak değiştirilmesi konusu Büyükşehir Belediyesi'nin yetkisinde olduğundan dolayı Komisyonumuzca reddine oy birliği ile karar verilmiştir.

Murat CANÖZER
Başkan

Ramazan UÇAR
Başkan Yrd.

Gülser YANAR
Raportör

M. Münip DURCEYLAN
Üye

Nusret ERSOY
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Recep ERTUĞRUL
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.05.2005

Sayı : 59/1

Belediye Meclisinin 02.05.2005 tarih ve 09/49 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir, Zincirlikuyu Köyü, 8 pafta, 4751 nolu parselde plan tadilatı yapılması konusu;

Komisyonumuzun 04.05.2005 tarih ve 59/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Zincirlikuyu Köyü, 8 pafta, 4751 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu ve Bitişik Nizam 3 kat konut alanına isabet etmektedir.

Parsel maliki Özalp Akaryakıt Maden ve İnş. San. Tic. A.Ş. tarafından 25.04.2005 tarih ve 9283-4929 sayılı dilekçe ile başvurularak Akaryakıt, LPG, Showroom, Servis ve Ticaret Alanı olarak plan tadilatı talep edilmiştir.

Eskişehir İli, Zincirlikuyu Köyü, 8 pafta, 4751 nolu parselin Akaryakıt, LPG, Servis, Ticaret, Showroom alanı olarak planlanmasını, E: 0.40 h:6.50 yapılaşma koşulu ve parselin kuzeyinden 10 metre, doğusundan 5 metre çekme mesafesi getirilmesini içeren 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği plan müellifi Dr. Polat SÖKMEN tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Bu hususlar göz önüne alınarak, söz konusu plan değişikliğinin Komisyonumuzca kabulüne gerekçesi ile Başkan Murat CANÖZER, Başkan Yard. Ramazan UÇAR, Raportör Gülser YANAR, Üye Tuncer KÖKÜER, Üye Recep ERTUĞRUL'un kabul,

MUHALEFET SERHİ

Eskişehir ili Zincirlikuyu köyü 8 pafta 4751 nolu parsel mevcut imar planında akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu ve konut alanına isabet etmekte olup,

Mevcut yerin, Akaryakıt, LPG, Servis, Ticaret ve Showroom Alanı olarak plan tadilatı yapılması talep edilmektedir.

Adı geçen yerin mahaline komisyonca gidilerek bizzat gözlem yapılmıştır. Mevcut yer;

1. Tamamı Petline Petrol Ürünleri Ticaret Ananım Şirketi adına kayıtlı iken, 10.02.2005 tarihinde, Özalp Akaryakıt Maden Ve İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketine satıldığı, dosyada mevcut tapu kayıtlarından anlaşılmaktadır.
2. Belediyemize yapılan imar tadilatı talebi, bu satın alma tarihinden sonra 25.04.2005 tarihli dilekçe ile yapılmıştır.
3. Mahalinde komisyonumuzca yapılan keşifte, İş Bu Yerin Halen Mevcut İmar Planına Aykırı Bir Biçimde Fiili Bir Kullanım İçinde Olduğu görülmüştür. Nitekim,
 - a. Akaryakıt İstasyonunun doğusuna isabet eden kısmında yer alan Yağızalp Sokak'ın Fiilen Akaryakıt İstasyonunun İçinde Ve Akaryakıt Servis Alanı Olarak Kullanıldığı,

- b. Akaryakıt İstasyonunun batısında Planda, Park Alanı Olarak Gözüken Yerde Lpg Tankının Konulmuş Olduğu,
- c. Akaryakıt İstasyonunun arkasında bulunan, ve Konut Alanı Olarak Gözüken Yerde Yine Yıkama-Yağlama Gibi Servis Birimlerinin Olduğu, Arka Cephenin Tamamen Duvarla Çevrilmek Sureti İle Yağızalp Sokağının Geçiş Devamının Engellendiği, Müşahade Edilmiştir.
4. İmar Planlarında çok büyük bir zorunluluk olmadıkça değişiklik yapılmaması planlama ilkelerinden biri olduğu gibi, Şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı kriterlerinin yanı sıra özelliği itibari ile imar planının bütünlüğü ve genel yapısının da gözetilmesi gerekir.
5. İdari işlemlerin yargısal denetimini üst merci olarak yapan Danıştay 6. Dairesi'nin 1962/964 Esas, 1963/45 Karar sayılı kararında belirtilen ve yerleşik hale gelmiş görüntüde ifade edildiği üzere:
İmar Planında Sonradan Değişiklik Yapılabilmesi, Ortada İmar Açısından Kamu Yararına Uygun Düşen Kesin Ve Zorunlu Nedenlerin Varlığı Zorunludur. Böyle Bir Zorunluluk Ve Kesinlik Açık Olarak Belirtilmedikçe "Belli Parsel Sahiplerinin Özel Çıkarlarını Koruyacak" Nitelikte Değişiklikler Yapılmaya Kalkışılması İdare Hukuku İlkelerine Ve İmar Mevzuatına Uygun Düşmemektedir.
- Yukarıda arz edilen bilgi, tespit ve değerlendirmeler neticesinde; Ortada Plan Tadilatını Gerektiren Kamu Yararına Uygun Düşen, Kesin Ve Zorunlu Bir Neden Mevcut Değildir. Şehircilik İlkelerine, Planlama Esaslarına Ve Kamu Yararına Uyarlık Bulunmadığından Plan Tadilatı Talebinin Reddi Gerekmemektedir.

Gereğesine dayalı komisyon üyesi M. Munip DURCEYLAN'IN muhalefet şerhi ile oyçokluğu ile kabul edilmiştir

Murat CANÖZER Başkan	Ramazan UÇAR Başkan Yrd.	Gülser YANAR Raportör	M. Münip DURCEYLAN Üye Red (Muhalefet Şerhi)
Nusret ERSOY Üye	Tuncer KÖKÜER Üye	Recep ERTUĞRUL Üye	

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.05.2005

Sayı : 59/2

Belediye Meclisinin 02.05.2005 tarih ve 09/50 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir, Batıkent Mahallesi, 10120 nolu adada plan tadilatı yapılması konusu;

Komisyonumuzun 04.05.2005 tarih ve 59/2 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez, Batıkent Mahallesi, 10120 nolu ada 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Ayrık Nizam 5 kat TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 ve Ayrık Nizam 4 kat TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 yapılaşma koşullu konut alanına isabet etmektedir. 10120 nolu ada 1 nolu parsel maliki Üstün Akgül tarafından 21.04.2005 tarih ve 8943-4735 sayılı dilekçe ile başvurularak Ayrık Nizam 5 kat olan kısımda 1.20 olan KAKS değerinin 1.50 olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Eskişehir Merkez, Batıkent Mahallesi, 10120 nolu adada Ayrık Nizam 5 kat olan kısımda formülün TAKS: 0.30, KAKS: 1.50 olarak düzeltilmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan müellifi Dr. Polat SÖKMEN tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Revizyon Uygulama İmar Planı öncesi durum olan 27.01.2003 tarihi onaylı imar paftasının ve çevredeki diğer yapı adalarının incelenmesi sonucu, daha önce 1.50 olan KAKS değerinin 05.02.2004 tarihinde onaylanan Uygulama İmar Planı Revizyonu sırasında sehven 1.20 olarak işlendiği tespit edilmiştir.

Bu hususlar göz önüne alınarak, söz konusu plan değişikliğinin Komisyonumuzca kabulüne katılanların oy birliği ile karar verilmiştir

Murat CANÖZER Başkan	Ramazan UÇAR Başkan Yrd.	Gülser YANAR Raportör	M. Münip DURCEYLAN Üye
Nusret ERSOY Üye	Tuncer KÖKÜER Üye	Recep ERTUĞRUL Üye	

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 11.05.2005

Sayı : 60/1

Belediye Meclisinin 02.05.2005 tarih ve 09/52 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Eskibağlar Mahallesi, 2922 ada 1 nolu parselde plan tadilatı yapılması konusu;

Komisyonumuzun 11.05.2005 tarih ve 60/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Eskibağlar Mahallesi, 2922 ada 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında 'Turizm, Konaklama ve Ticaret Alanı' olarak planlanmıştır.

Parsel maliki Atılğan İnşaat Petrol ve Turizm Yatırım Tic. ve San. Ltd. Şti. tarafından 09.03.2005 tarih ve 5109-2657 sayılı dilekçe ile başvurularak yapmakta oldukları otel projesinde otopark ihtiyacının bir kısmının otel bodrumunda, kalan kısmının da açık alanda karşılanmasına yönelik plan değişikliği talep edilmiştir.

Eskişehir İli, Eskibağlar Mahallesi, 2922 ada 1 nolu parselde "Bu alanda otopark ihtiyacının bir kısmı parsel içinde açık alanda karşılanabilir" şeklinde plan notu getirilmesini içeren 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği plan müellifi Dr. Polat SÖKMEN tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Komisyonumuzca söz konusu parselde yapılacak tesise ilişkin taslak projeler incelenmiş ve ihtiyaç duyulan 100 adet otoparkın 71 adetinin açık alanda, 29 adetinin de bodrum katta kapalı alanda çözüldüğü görülmüştür.

Turizm, konaklama ve ticaret gibi işlemlere sahip olan söz konusu alanda, parsel bazında plan değişikliğinin uygun olmadığı ancak planın bütününde yapılacak çalışma ile bu yönde bir plan notu getirilebileceği düşüncesi ile söz konusu plan değişikliğinin Komisyonumuzca reddine oy birliği ile karar verilmiştir.

Murat CANÖZER Başkan	Ramazan UÇAR Başkan Yrd.	Gülser YANAR Raportör	M. Münip DURCEYLAN Üye
Nusret ERSOY Üye	Tuncer KÖKÜER Üye	Recep ERTUĞRUL Üye	

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 10.06.2005

Sayı : 61/1

Belediye Meclisinin 01.06.2005 tarih ve 11/61 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Şirintepe Mahallesi, 3451, 3453, 3454, 3482, 3483, 3484, 3485 nolu parseller ve doğusundaki yapı adasını kapsayan alanda plan tadilatı yapılması konusu;

Komisyonumuzun 10.06.2005 tarih ve 61/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez, Şirintepe Mahallesi, 3451, 3453, 3454, 3482, 3483, 3484, 3485 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında konut alanına isabet etmekte olup, mülkiyeti kamuya aittir. Söz konusu parsellerin park alanı olarak planlanmasını, bu parsellerin doğusundaki yapı adasından kadastral duruma uygun olarak 7 metrelik imar yolu açılmasını ve bu adalarda 30 metrelik yol cephesinde Ayrık Nizam 4 kat, arka cephede Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma öngörülmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan müellifi Dr. Polat SÖKMEN tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Komisyonumuzca, 7 metrelik imar yolu ile bölünerek Ayrık Nizam 4 kat, Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma öngörülen iki adet yapı adasında tadilat öncesi imar formülünde yer alan önden 5 metre, yandan 3 metre çekme mesafeleri ve 3 kat olan kısımda 0.30/0.90, 4 kat olan kısımda da 0.30/1.20 TAKS ve KAKS uygulanmasının da eklenmesi koşulu ile söz konusu plan değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verilmiştir

Murat CANÖZER Başkan	Ramazan UÇAR Başkan Yrd.	Gülser YANAR Raportör	M. Münip DURCEYLAN Üye
Nusret ERSOY Üye	Tuncer KÖKÜER Üye	Recep ERTUĞRUL Üye	

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 10.06.2005

Sayı : 61/2

Belediye Meclisinin 06.06.2005 tarih ve 12/66 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Ertuğrulgazi Mahallesi, 7486 ada 1 nolu parsel ile tescilsiz alanın oluşturduğu alanda plan tadilatı yapılması konusu;

Komisyonumuzun 10.06.2005 tarih ve 61/2 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Ertuğrulgazi Mahallesi, 7486 ada, 1 parsel ve tescilsiz alanın oluşturduğu toplam 10.065 m² büyüklüğündeki alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında pazaryeri, E:2 h_{max}:8 ticaret alanı, açık otopark alanı ve kısmi yeşil alana isabet etmektedir.

Ertuğrulgazi Mahallesi'nin pazaryeri ihtiyacının kapalı olarak çözümlenmesi ve doğacak otopark ihtiyacının zemin altında karşılanması amacıyla söz konusu alanın bütünü "Kapalı ve Katlı Pazaryeri (zeminaltı kapalı otopark)" olarak planlanmış ve 28.01.2002 tarihinde onaylanan Eskişehir Jeolojik Etüt Raporunda

Yüksek Sıvılaşma Riskli Önlemler Alana isabet eden alanda 2 kat yapılaşma öngörülmüştür. Ayrıca, üst katta belediye hizmet tesisleri, idari tesisler, sosyal-kültürel tesisler ile ticari fonksiyonların da yer alması, yapılaşmada jeolojik-jeoteknik etüt raporu hükümlerine uyulması ve projelendirmede minimum 238 m2 yeşil alan düzenlemesi yapılması yönünde plan notları getirilmiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan müellifi Dr. Polat SÖKMEN tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Komisyonumuzca bölgedeki ihtiyacın giderilmesine yönelik bir tesis kurulmasını amaçlayan söz konusu plan değişikliği olumlu bulunmasına rağmen, plan değişikliği yapılan alanda yargı sürecinin devam etmesi sebebi ile plan değişikliğinin reddine oy birliği ile karar verilmiştir.

Murat CANÖZER
Başkan

Ramazan UÇAR
Başkan Yrd.

Gülser YANAR
Raportör

M. Münip DURCEYLAN
Üye

Nusret ERSOY
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Recep ERTUĞRUL
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 14.09.2005

Sayı : 63/1

Belediye Meclisinin 08.09.2005 tarih ve 15/85 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Merkez, Karagözler Baraka ardı Mevkii, 3 pafta, 255740.00 m2'lik 2352 nolu parselde 242/255740 (242692.00 m2) hissenin Tepebaşı Belediyesi'ne şartlı bağışı konusu;

Komisyonumuzun 14.09.2005 tarih ve 63/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Konuya ilişkin inceleme ve araştırma çalışmaları tamamlanamadığından ötürü çalışmalara devam edilmesi ve konunun bir sonraki Meclis toplantısına getirilmesi Komisyonumuzca Başkan Murat Canözer, Başkan Yardımcısı M. Melih Görk, Raportör Recep Ertuğrul, Üye Jale Nur Süllü'nün kabul;

KARŞI OY:

5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi Belediye Meclisinin görev ve yetkilerini düzenlemekte olup 18/g fıkrası şartlı bağışları kabul etmek ile ilgilidir.

Şartlı Bağış Önerisi Bir Sözleşme Yapma Önerisidir. Öneri Sahibi Teklifini Sunar, Karşı Taraf Bunu Kabul Eder Veya Red Eder.

Önerinin Kabulü İçin Herşeyden Önce Bunun Yoruma İhtiyaç Bırakmayacak Şekilde Açıkve Net Olmalıdır.

Şartlı Bağış Kabul Etme, Yani Sözleşme Yapma Yetkisi Belediye Meclisine Aittir. Bu Yetki Başka Bir Makama Devredilemez.

Talep Sahibi Dilekçesinde Her Ne Kadar Şartlı Bağış Önerisinde Bulunmuş İse De, Meclisin Bunun Rahathlıkla Tartışmasına İmkan Verecek Bilgi Ve Kanaat Sahibi Olacağı Ve Buna Göre Oyunu Kullanacağı Açıklıktan Uzaktır.

Talebin Değerlendirilmesi Öncelikle Usule Uygun Olması Halinde Mümkündür.

Usule Uygun Olmayan, İçeriği Tam Bir Şekilde Açık Olmayan Bir Sözleşme Önerisinin Tartışılacak Bir Yönü De Mevcut Değildir.

Bu Nedenle;

Talebin Uygunluğu Tartışmasına Dahi Girmeden,

Usule Uygun Olmayan Talebin Reddi Gerekmetedir.

Şeklinde Üye M. Münip Durceylan'ın karşı oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Murat CANÖZER
Başkan

M. Melih GÖRK
Başkan Yrd.

Recep ERTUĞRUL
Raportör

M. Münip DURCEYLAN
Üye

Jale Nur SÜLLÜ
Üye

Karşı Oy

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 14.09.2005

Sayı : 63/2

Belediye Meclisinin 08.09.2005 tarih ve 15/82 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir, Aşağısöğütönü Köyü, 5 pafta, 1272 nolu parselde imar planı değişikliği konusu;

Komisyonumuzun 14.09.2005 tarih ve 63/2 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir, Aşağısöğütönü Köyü, 5 pafta, 1272 nolu parsel 8613 m2 büyüklüğünde olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alana isabet etmektedir.

Parsel maliki Banaz Otomotiv ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. tarafından 22.08.2005 tarih ve 19773-11475 sayılı dilekçe ile talep edilen plan değişikliğinde söz konusu parselin 5000 m2'lik kısmı Kaks:0.25, h: 6.50 metre yapılaşma koşullu "Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu Tesisleri" olarak planlanmıştır.

Tarım İl Müdürlüğü'nün 05.07.2005 tarih ve 3627 sayılı yazısında parselin 5000 m²'lik kısmının yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması şartı ile tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 22.08.2005 tarih ve 6274/30871 sayılı yazısı ile imar planı tadilatı yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Eskişehir Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda söz konusu parsel ÖA2 düşük sıvılaşma riskli önlemlerle alana isabet etmektedir.

Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği A Grubu Şehir Plancısı M. Remzi Sönmez tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Eskişehir Aşağısöğütönü Köyü, 5 pafta, 1272 nolu parselin Kaks:0.25, h: 6.50 metre yapılaşma koşullu "Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu Tesisleri" olarak planlanmasını ve plan notları getirilmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Başkan Murat Canözer, Başkan Yardımcısı M. Melih Görk, Raportör Recep Ertuğrul, Üye Jale Nur Süllü'nün kabul;

MUHALEFET ŞERHİ:

Plan tadilatı talep edilen yerin tamamı Güneş Tuğla ve Kiremit Fabrikası Ltd. Şti. adına kayıtlı iken 16.09.2004 tarihinde tapudan satışı ile talep sahibi Banaz Otomotiv ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'ye intikal etmiştir.

Plan tadilatı istenen yer Tarımsal Niteliği Korunacak Alan içerisinde yer almaktadır.

Bursa Yolu Ve Keskin Yolu Arasında Kalan Ve Geniş Bir Alanı İhtiva Eden Talep Sahibinin Parselinin De Bulunduğu Bu Arazi, Mevcut İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan Olarak Planlanmış Vaziyettedir.

İmar Planları Kamu Yararını İlgilendiren Genel Nitelikte Düzenleyici İşlemlerdir.

Gerek Plan Yapımında, Gerekse Plan Tadilatında Öncelikle Değerlendirilmesi Gereken Husus, Böyle Bir Değişikliğe Gerek Olup Olmadığı Ve Bu Değişiklikte Kamu Yararı Bulunup Bulunmadığıdır. Değişikliğin Genel Ve Kamusal Bir İhtiyaçtan Mı, Yoksa Belli Bir Parsele Özel Bir Düzenleme Getirmek Amacından Mı Kaynaklandığı Hususu İse Yapılacak Değerlendirmenin Ana Noktasını Teşkil Etmektedir.

Planlama Mahiyeti İtibari İle Uzun Vadeli Bir İşlem Olupasıgari 50 Yıl Sonrasını Göz Önüne Almak Durumundadır.

Eğer Ortada Bir İhtiyaç Söz Konusu İse, Talep Sahibinin Parselinin De Bulunduğu Alan Bir Bütün Olarak Değerlendirilip Planlanma İşleminin Yapılması Şehircilik İlkeleri Ve Planlama Esasları İle Kamu Yararına Uygun Düşecektir.

Elbette Ki Plan Tadilatı Yapılırken İlgili Kuruluşlardan Görüş Sorulması Esastır. İlgili Kuruluşlardan Olumlu Bir Cevap Gelmesi Talep Sahibi İçin Müktesep Hak Teşkil Etmez.

Şehircilik İlkeleri, Planlama Esaslarına Uygun Olmayan Ve Kamu Yararı Taşımayan Plan Tadilatı Talebinin Reddi Gerekmektedir.

Şeklinde Üye M. Munip Durceylan'ın karşı oyu ile ve oy çokluğu ile imar planı değişikliğinin kabulüne karar verilmiştir.

Murat CANÖZER	M. Melih GÖRK	Recep ERTUĞRUL	M. Munip DURCEYLAN	Jale Nur SÜLLÜ
Başkan	Başkan Yrd.	Raportör	Üye	Üye
			Karşı Oy	

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 14.09.2005

Sayı : 63/3

Belediye Meclisinin 08.09.2005 tarih ve 15/84 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir, Yukarısöğütönü Köyü, 22 pafta, 3977 nolu parselde imar planı değişikliği yapılması konusu; Komisyonumuzun 14.09.2005 tarih ve 63/3 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir, Yukarısöğütönü Köyü, 22 pafta, 3977 nolu parsel Eskişehir İl İdare Kurulu'nun 1991/388 sayılı kararı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli Mevzii İmar planında E: 0.15 H_{max}: 6.50 akaryakıt ve Bakım İstasyonu'nu, yeşil alan ve tarımsal niteliği korunacak alana isabet etmektedir.

Parsel maliki Ali Rıza Onat tarafından 05.08.2005 tarih ve 20736-12159 sayılı dilekçe ile talep edilen imar planı değişikliğinde söz konusu parsel çevre emsal değerler dikkate alınarak E: 0.80 H_{max}: 9.50 yapılaşma koşullu Ticaret, Servis, Showroom, Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu ile yeşil alan ve tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği A Grubu yeterlilik belgesine sahip Suna Erdoğan tarafından açıklama raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Eskişehir, Yukarısöğütönü Köyü, 22 pafta, 3977 nolu parselin E: 0.80 H_{max}: 9.50 yapılaşma koşullu Ticaret, Servis, Showroom, Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu ile yeşil alan ve tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlanmasını ve plan notları getirilmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Komisyonumuzca Başkan Murat Canözer, Başkan Yardımcısı M. Melih Görk, Raportör Recep Ertuğrul, Üye Jale Nur Süllü'nün kabul;

MUHALEFET ŞERHİ:

Plan tadilatı talep edilen yer Soyiç Otelcilik ve Turizm Ticaret A.Ş adına kayıtlı iken 19.08.2005 tarihinde tapudan satışı ile Ali Rıza Onat adına intikal etmiştir. Talep sahibi Ali Rıza Onat bu intikalın hemen akabinde 12 gün sonra Belediye Başkanlığına yukarıda ifade edilen plan tadilatı talebi ile müracaat etmiştir.

İş bu yer daha önce istisnai bir planlama yöntemi olan mevzii imar planı ile 1991 yılında planlanmıştır. Mevcut talep bu parselin kullanım vasfını değiştirecek ve inşaat yoğunluğunu arttıracak mahiyettedir.

Öncelikle;

25.03.2005 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "TARIM ARAZİLERİNİN KORUNMASI VE KULLANILMASINA DAİR YÖNETMELİĞİN 10. maddesi

Tarım dışı amaçlarla kullanılabilir kuru tarım arazileri

Madde 10 — Marjinal tarım arazilerinden başlamak kaydıyla, daha uygun alternatif araziler bulunmadığı takdirde, aşağıda belirtilen genel maksatlar için gerçek ihtiyaca cevap verecek miktarlardaki diğer kuru tarım yapılan araziler ile ekonomik verim alınamayan dikili tarım arazileri, KAMU YARARININ GÖZETİLMESİ ve tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması kaydıyla, tarım dışı faaliyetlere tahsis edilebilir hükmünü içermekte ve 10/d fıkrasında

d) Toplam kullanım alanı 5000 metre kareyi geçmemek şartı ile karayolları güzergahlarında kurulacak oto yakıt satış istasyonu ve bu istasyon ile birlikte planlanacak sosyal tesisler olarak ifade edilmiştir.

Talep edilen değişiklik Öncelikle Yönetmeliğin 10/D Maddesine Açıkça Aykırıdır. Çünkü Akaryakıt Ve Bakım İstasyonu Dışında Farklı Bir Planlama Yapılarak Ticaret, Servis Ve Showroom Değişikliğini İhtiva Etmektedir.

5 Katı Aşan Oranda İnşaat Yoğunluğu Artışı Talep Edilmektedir.

Kaldı Ki, Mülkiyetin El Değiştirmesi Plan Tadilatı Hakkını Vermez.

Bu nedenle planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı ve kamu yararı bulunmayan plan tadilatı talebinin reddi gerekmektedir.

Şeklinde Üye M. Munip Durceylan'ın karşı oyu ile ve oy çokluğu ile imar planı değişikliğinin kabulüne karar verilmiştir.

Murat CANÖZER	M. Melih GÖRK	Recep ERTUĞRUL	M. Munip DURCEYLAN	Jale Nur SÜLLÜ
Başkan	Başkan Yrd.	Raportör	Üye	Üye
			Karşı Oy	

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 07.10.2005

Sayı : 64

Belediye Meclisinin 08.09.2005 tarih ve 15/85 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Komisyonumuzun 14.09.2005 tarih ve 63/1 sayılı toplantısında değerlendirilerek inceleme ve araştırma çalışmaları tamamlanamadığından ötürü çalışmalara devam edilmesi ve konunun bir sonraki Meclis toplantısına getirilmesi yönünde oy çokluğu ile karara varılan;

Eskişehir İli, Merkez, Karagözler Baraka ardı Mevkii, 3 pafta, 255740.00 m²'lik 2352 nolu parselde 242/255740 (242692.00 m²) hissenin Tepebaşı Belediyesi'ne şartlı bağışı konusu;

Komisyon üyelerimizden birisinin istifası ile boşalan üyeliğe Meclisimizce yeni üye seçimi yapıldıktan sonra konunun değerlendirilerek müteakip Meclis Toplantılarına getirilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir

Murat CANÖZER	M. Melih GÖRK	Recep ERTUĞRUL	M. Munip DURCEYLAN	Jale Nur SÜLLÜ
Başkan	Başkan Yrd.	Raportör	Üye	Üye
	Muhalefet Şerhi		Katılmadı	Muhalefet Şerhi

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 12.10.2005

Sayı : 65/1

Belediye Meclisinin 03.10.2005 tarih ve 16/92 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Merkez, Eskişehir Merkez, Ömerağa Mahallesi, 178 pafta, 1010 ada 51, 52 ve 53 nolu parsellere isabet eden otopark alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan değişikliği yapılması konusu;

Komisyonumuzun 12.10.2005 tarih ve 65/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Ömerağa Mahallesi, 178 pafta, 1010 ada 51, 52 ve 53 nolu parsellere isabet eden yaklaşık 530 m²'lik otopark alanının, öneri plan tadilatı ile 53 parselin tamamı ile 52 parselin yaklaşık 160 m²'sine isabet edecek şekilde yaklaşık 534 m² olarak kaydırıldığı;

Öneri plan tadilatı ile tamamı otopark alanında kalan 53 parsel ile bir kısmı otopark alanında kalan 52 parsel maliklerinin, plan tadilatı yapılmasının uygun olduğuna dair noter onaylı 27.09.2005 tarihli muvafakatnameleri olduğu;

Ayrıca öneri plan tadilatında, plan notu olarak 'Otopark Alanı Kamuya Terk Edilmeden Uygulama Yapılamaz' ibaresinin yer aldığı görülmüştür.

Komisyonumuzca; bu nedenler göz önüne alınarak ve bu halde gelecekte daha sağlıklı ve düzenli bir yapılaşma oluşacağı düşünülerek, A Grubu Şehir Plancısı M. Remzi SÖNMEZ tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanmış olan Eskişehir Merkez, Ömerağa Mahallesi, 178 pafta, 1010 ada 51, 52 ve 53 nolu parsellerde otopark alanının kaydırılmasını ilişkin plan tadilatı oy birliği ile kabul edilmiştir.

Murat CANÖZER	M. Melih GÖRK	Recep ERTUĞRUL	Ahmet SÜZER	J ale Nur SÜLLÜ
Başkan	Başkan Yrd.	Raportör	Üye	Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 12.10.2005

Sayı : 65/2

Belediye Meclisinin 07.10.2005 tarih ve 17/99 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir, Eskibağlar mahallesi, 3026 ada, 2 nolu parselde imar planı değişikliği konusu;

Komisyonumuzun 12.10.2005 tarih ve 65/2 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez, Eskibağlar Mahallesi, 3026 ada, 2 nolu parsel Maliye hazinesi adına kayıtlı olup 1/1000 ölçekli imar planında Blok Nizam 4 kat Emsal: 1.20 yapılaşma koşullu konut alanına isabet etmektedir.

Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün 07.09.2005 tarih 7413 sayılı yazısında, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Mensupları Yardımlaşma Vakfı Başkanlığınca satışı istenen taşınmazın yurt yapımına uygun imar planı değişikliği yapılarak satışa çıkarılmasının Bakanlık Makamının 07.07.2005 tarih ve 729 sayılı oluru ile uygun görüldüğü ve Bakanlığın 08.07.2005 tarih ve 27263 sayılı telefaks yazıları ile bildirildiği belirtilerek söz konusu parselde yurt yapımına uygun imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Talep doğrultusunda Eskibağlar Mahallesi, 3026 ada, 2 nolu parsel mevcut yapılaşma koşulu korunarak Blok Nizam 4 kat Emsal: 1.20 Yurt Alanı olarak planlanmış olup söz konusu plan değişikliği plan müellifi Dr. Polat SÖKMEN tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Eskibağlar Mahallesi, 3026 ada, 2 nolu parselin Blok Nizam 4 kat Emsal: 1.20 yapılaşma koşullu Yurt Alanı olarak planlanması içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Komisyonumuzca kabulüne oy birliği ile karar verilmiştir.

Murat CANÖZER	M. Melih GÖRK	Recep ERTUĞRUL	Ahmet SÜZER	J ale Nur SÜLLÜ
Başkan	Başkan Yrd.	Raportör	Üye	Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 12.10.2005

Sayı : 65/3

Belediye Meclisinin 03.10.2005 tarih ve 16/90 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Komisyonumuzun 12.10.2005 tarih ve 65/3 sayılı toplantısında değerlendirilerek

Eskişehir İli, Merkez, Karagözler Baraka ardı Mevkii, 3 pafta, 255740.00 m²'lik 2352 nolu parselde 242/255740 (242692.00 m²) hisse Benliyaz oğlu İsmail Aydın Begetir adına kayıtlıdır.

İsmail Aydın Begetir 07.09.2005 tarih ve 21121 sayılı dilekçesinde organize ve tahakkuk ettirilmesi düşünülen toplu konut projesi çerçevesinde söz konusu taşınmazdaki hisselerini taraflar arasında sağlanacak anlaşma ve protokollere uygun olmak kaydı ile şartlı bağış yapmak istediğini bildirmiştir.

Ayrıca İsmail Aydın Begetir 11.10.2004 tarih ve 14574 sayılı dilekçesinde;

Tepebaşı Belediyesi ile TOKİ arasında sağlanacak protokole ve projelere bağlı olarak; konut, işyeri ve sosyal donatılar inşa edilmek ve

1.Mevcut mevzi imar planında, projenin gerektirdiği her türlü plan tadilatı, Tepebaşı Belediyesi tarafından yapılacaktır

2.Plan tadilatından sonra konut ve ticaret alanları dışında oluşacak terklerin ilgili kurumlara devri sağlanacaktır.Projeye uygun olarak inşa edilen konutların her tipinden ayrı ayrı olmak üzere %9'u (arsa payı olarak) arsa sahibi İ. Aydın BEGİTER'e verilecektir.

- 3.Projede yer alan ticaret merkezindeki iş yerlerinin %9'u (arsa payı olarak) arsa sahibi İ. Aydın BEGİTER'e verilecektir. İşyerini adı AYTİM iş merkezi olacaktır.
- 4.Sosyal donatı alanlarının bedelsiz bağışı ve tahsisi nedeniyle, burada inşa edilecek olan İlköğretim okulu, Cami sağlık tesisi ve spor parkının "İSİM HAKKINI" İ.Aydın BEGİTER kullanacak ve Tepebaşı Belediyesi de kabul edip uygulayacaktır. Tepebaşı Belediyesi çift şeritli caddenin isminin de İ. Aydın BEGİTER'in isteği doğrultusunda ilgili belediyeye sunacaktır.
- 5.Bu şartlar esas alınarak, TOKİ'nin uygulama projeleri sonrasında, Tepebaşı Belediyesi ve İ. Aydın BEGİTER arasında detaylı bir protokol hazırlayıp taraflarca kabul ve taahhüt altına alınacaktır.

Koşullarına bağlı olmak kaydıyla, kendisine ait olan araziye, Tepebaşı Belediyesine şartlı bağış olarak devretmek istediğini belirtmiştir.

Komisyonumuzca; Eskişehir İli, Merkez, Karagözler Baraka ardı Mevkii, 3 pafta, 255740.00 m2'lik 2352 nolu parselde 242/255740 hissenin bağışı konusunun, ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olup olmadığına dair Sayıştay ve Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nden görüş alındıktan sonra tekrar görüşülmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Murat CANÖZER Başkan	M. Melih GÖRK Başkan Yrd. Muhalefet Şerhi	Recep ERTUĞRUL Raportör	Ahmet SÜZER Üye	J ale Nur SÜLLÜ Üye Muhalefet Şerhi
-------------------------	---	----------------------------	--------------------	---

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 08.11.2005

Sayı : 66/1

Belediye Meclisinin 07.11.2005 tarih ve 19/107 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Merkez, Uluönder Mahallesi, 1484 ada, 139-140-141-142-143 nolu parsellere isabet eden Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Yeşil Alan, Otopark Alanı ve İmar Yollarında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan değişikliği yapılması konusu;

Komisyonumuzun 08.11.2005 tarih ve 66/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez, Uluönder Mahallesi, 21M-4c pafta, 1484 Ada, 139-140-141-142-143 Nolu parseller 1/1000 ölçekli imar planında Ayrık Nizam 4 kat; TAKS: 0,30, KAKS: 1,20 konut alanı, Belediye Hizmet Alanı, yeşil alan, otopark alanı ve imar yoluna isabet etmektedir.

Güneş Kiremit Tuğla Fabrikası Ltd. Şti. tarafından 24.10.2005 tarih ve 25089-15135 sayılı dilekçe ile talep edilen imar planı değişikliğinde; yeni oluşan konut alanında KAKS: 1,20 Hmax: 12,50 yapılaşma koşulu öngörülerek herhangi bir yoğunluk artırımına gidilmemiştir. İsmet İnönü Caddesi'ne paralel 7 metrelik imar yolları kaldırılarak, İsmet İnönü Caddesi'ne dik şekilde önerilen 10 ve 12 metrelik yollara eklenmiştir. Alanın İsmet İnönü Caddesine bakan kısmında E:1,20 Hmax:12,50 yapılaşma koşullu ticaret alanı planlanmıştır. Karayolu kenarında yer alan Belediye Hizmet Alanı içeri doğru kaydırılarak hizmet vermeye daha uygun hale getirilmiştir. 30 metre çekme bulunan Karayoluna cepheli alana otopark ve park alanı önerilmiştir. Ayrıca bir kısmı 139 parselde isabet eden yol ve park alanı, 139 -140-141-142 nolu parsellerin bitişiğindeki tescilsiz alana kaydırılmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği önerisinde yol, yeşil alan ve Belediye Hizmet Alanı gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarının yüzölçümleri korunmuş ve bu alanların kamu eline geçmesinden sonra uygulama yapılabileceği yönünde plan notu getirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği A Grubu yeterlilik belgesine sahip Plan Müellifi Dr. Polat SÖKMEN tarafından açıklama raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Eskişehir İli, Merkez, Uluönder Mahallesi, 1484 ada, 139-140-141-142-143 nolu parsellere isabet eden Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Yeşil Alan, Otopark Alanı ve İmar Yollarında, değişiklik yapılmasını ve plan notu getirilmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; İsmet İnönü Caddesi'ne bağlanan ve mevcut durumda kullanılan 10 metrelik yolun 12 metreye çıkartılması, öneri 12 metrelik yolun 10 metreye düşürülerek yaya-servis yoluna dönüştürülmesi, ticaret ile konut alanının İsmet İnönü Caddesi'ne bakan cephelerinde çekme mesafelerinin 5 metreden 10 metreye çıkartılması kaydıyla plan değişikliği Komisyonumuzca oy birliği ile kabul edilmiştir.

Murat CANÖZER Başkan	M. Melih GÖRK Başkan Yrd.	Recep ERTUĞRUL Raportör	Ahmet SÜZER Üye	J ale Nur SÜLLÜ Üye
-------------------------	------------------------------	----------------------------	--------------------	------------------------

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 07.12.2005

Sayı : 67/1

Belediye Meclisinin 05.12.2005 tarih ve 21/114 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Merkez, Tunalı Mahallesi, 21N-4d paftaya isabet eden Muştucu Sokak ile Ahmet Güven Sokağı birbirine bağlayan Ertetik Sokak'ın 3 metreden 7 metre genişliğe çıkartılmasını içeren plan tadilatı konusu;

Komisyonumuzun 07.12.2005 tarih ve 67/1 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez, Tunalı Mahallesi, Ertetik Sokak 21N-4d paftaya isabet etmekte olup Muştucu Sokak ile Ahmet Güven Sokağı birbirine bağlamaktadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ertetik Sokak 3 metre genişliğinde planlanmıştır. Sokağa iki yanda cepheli 228 nolu adada Bitişik Nizam 4 kat ve Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma öngörülmüştür.

Eskişehir Merkez, Tunalı Mahallesi, Ertetik Sokağın genişletilerek 7 metre olarak planlanmasını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı A Grubu Yeterlilik Belgesine sahip Plan Müellifi Dr. Polat SÖKMEN tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Ertetik sokak üzerinde oluşacak yapıların birbirleri ile olan mesafesinin artırılması için sokağın imar planı değişikliğindeki gibi iki yana ikişer metre genişletilmesi yerine, yol genişliğinin aynı kalarak iki tarafta ikişer metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanmasını ve "Yapılaşmalarda ön cephede çıkma yapılamaz." şeklinde plan notu getirilmesi Komisyonumuzca oy birliği ile kabul edilmiştir.

Murat CANÖZER	M. Melih GÖRK	Recep ERTUĞRUL	Ahmet SÜZER	J ale Nur SÜLLÜ
Başkan	Başkan Yrd.	Raportör	Üye	Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 07.12.2005

Sayı : 67/2

Belediye Meclisinin 05.12.2005 tarih ve 21/115 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Merkez, Zincirlikuyu Mahallesi, 6 pafta, 21M-1d imar paftası, 1762 ve 1776 nolu parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması konusu;

Komisyonumuzun 07.12.2005 tarih ve 67/2 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez Zincirlikuyu Mahallesi, 6 pafta, 21M-1d imar paftası, 1762 ve 1776 nolu parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 7 metrelik imar yoluna ve kısmen mesken alanına isabet etmektedir. Sokağın açılabilmesi için 1762 ve 1776 nolu parsellerin kamulaştırılması gerekmektedir.

Söz konusu imar yolu Oyma Sokak ile Elsöz Sokağı birbirine bağlamakta olup sokağın hemen güneyinde aynı işleve sahip, mevcut durumda kullanılmakta olan ancak imar planında konut alanına isabet eden kadastral yol bulunmaktadır.

Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 7 metrelik imar yolu güneye kaydırılarak mevcut kadastral duruma uygun biçimde genişletilmiş ve Serdarlı Sokağa bağlanmıştır.

Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği A Grubu Yeterlilik Belgesine sahip Plan Müellifi Dr. Polat SÖKMEN tarafından açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Eskişehir İli, Merkez, Zincirlikuyu Mahallesi, 6 pafta, 21M-1d imar paftası, 1762 ve 1776 nolu parsellerdeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca oy birliği ile kabul edilmiştir.

Murat CANÖZER	M. Melih GÖRK	Recep ERTUĞRUL	Ahmet SÜZER	J ale Nur SÜLLÜ
Başkan	Başkan Yrd.	Raportör	Üye	Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih: 07.12.2005

Sayı : 67/3

Belediye Meclisinin 05.12.2005 tarih ve 21/116 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Merkez, Yenibağlar Mahallesi, 21M-3d, 21M-4c imar paftaları, Çevre Yolu ile İsmet İnönü Caddesi kesişimi doğusunda bulunan alana Açık Hava Müzesi ibaresinin eklenmesi dair imar planı değişikliği konusu;

Komisyonumuzun 07.12.2005 tarih ve 67/3 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Merkez, Yenibağlar Mahallesi, 21M-3d, 21M-4c imar paftaları, Çevre Yolu ile İsmet İnönü Caddesi kesişimi doğusunda bulunan alan mevcut durumda açık hava müzesi olarak kullanılmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu alan ada ayırma çizgisi ile ayrılmış ve yeşil alan taraması bulunmakta olup üzerinde herhangi bir ibare bulunmamaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım imar planında Açık Hava Müzesi olarak planlanmış durumdadır.

Söz konusu alan üzerine Açık Hava Müzesi ibaresinin eklenmesini içeren imar planı değişikliği A Grubu yeterlilik belgesine sahip Plan Müellifi Dr. Polat SÖKMEN tarafından açıklama raporu ile birlikte hazırlanmıştır.

Eskişehir İli, Merkez, Yenibağlar Mahallesi, 21M-3d, 21M-4c imar paftaları, Çevre Yolu ile İsmet İnönü Caddesi kesişimi doğusunda bulunan alana Açık Hava Müzesi ibaresinin eklenmesi dair imar planı değişikliği Komisyonumuzca oy birliği ile kabul edilmiştir.

Murat CANÖZER Başkan M. Melih GÖRK Başkan Yrd. Recep ERTUĞRUL Raportör Ahmet SÜZER Üye J ale Nur SÜLLÜ Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 07.12.2005

Sayı : 67/4

Belediye Meclisinin 05.12.2005 tarih ve 21/120 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

İlimizin muhtelif mahallelerinde 12 adet traфонun imar planlarına işlenmesi yönünde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması konusu;

Komisyonumuzun 07.12.2005 tarih ve 67/4 sayılı toplantısında görüşülüp incelenerek;

Osmangazi Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Eskişehir Müessesesi 24.10.2005 tarih ve 005172–829 sayılı yazı ile başvurarak kamulaştırma ve ifraz işlemlerine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin yapılmasını talep etmektedir. Söz konusu yazı ekindeki listede belirtilen 12 adet imar planı değişikliği, trafo alanlarının planlara işlenmesi veya kaydırılmasını içermektedir.

Plan tadilatı yapılan yerler ve mevcut durumları şöyledir:

NO	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	MEVCUT DURUM
1	Aşağısöğütünü	21L-1c (6)	-	-	Yeşil Alan, Batıkent Mah. Çevre Yolu kenarı
2	Aşağısöğütünü	21L-1d	10104	1	Konut alanı, Batıkent
3	Cumhuriye	20N-1d	630	10	Yeşil alan, Subay Orduevi yanı
4	Eskibağlar	20M-1d	2172	404	Ertuğrulgazi Mahallesi, Emniyet Hizmet Alanı
5	Eskibağlar	20L-2c	2172	448	Ertuğrulgazi Mahallesi, Kentsel Spor Alanı
6	Fevziçakmak	21N-3a	5030	1	Çocuk Bahçesi
7	Fevziçakmak	21N-3a	5017	1	Park alanı
8	Fevziçakmak	21N-2d	1830	53	Park alanı
9	Tepebaşı	21L-3b	2166	105	Uluönder Mahallesi, Eskişehir Anadolu Lisesi alanı
10	Mamure	20N-1a	896	818	Şeker Mah., Anadolu Lisesi Alanı
11	Zincirlikuyu	21M-4a (19)		3748	Şirintepe Mah., Söğütçü Sok., Cami alanı
12	M. Kemalpaşa	20N-1d	-	-	Yeşil Alan, M. Kemalpaşa Mah., Sıcaksular Mevkii

Eskişehir Tepebaşı bölgesinde trafo yerlerine ilişkin plan değişiklikleri A Grubu Yeterlilik Belgesine sahip İlhan Gündüz Artuner tarafından hazırlanmıştır.

Listede 2 numara ile gösterilen Aşağısöğütünü Köyü 6 pafta, 21L-1d imar paftası 10104 ada 1nolu parseldeki trafo alanı konut adası ortasında kaldığından ve bu durumun ileride hem yapılaşma hem de traфонun kamulaştırılması ve ifrazı sırasında sakıncalar doğuracağından imar planı değişikliğinin reddine;

Listede 12 numara ile gösterilen Mustafakemalpaşa Mahallesi, 20N-1d imar paftası, Sıcaksular Mevkiinde bulunan trafo alanı, Sıcaksular Bölgesi düzenlemesi kapsamında olduğundan, trafo alanının düzenleme yapılması sırasında değerlendirilmesi ve bu nedenle imar planı değişikliğinin reddine;

Listede 4 numara ile gösterilen Eskibağlar Mahallesi, 20M-1d pafta, Emniyet Hizmet Alanına isabet eden trafo alanının İl Emniyet Müdürlüğü'nden konu ile ilgili görüş geldikten sonra Komisyonumuzca değerlendirilmesine;

Listede 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 no ile gösterilen trafo alanlarına ilişkin imar planı değişikliklerinin kabulüne;

Komisyonumuz oy birliği ile karar vermiştir.

Murat CANÖZER Başkan M. Melih GÖRK Başkan Yrd. Recep ERTUĞRUL Raportör Ahmet SÜZER Üye J ale Nur SÜLLÜ Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU