

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.01.2018

Sayı : 1

02.01.2018 tarih ve 10 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Boyacıoğlu Mahallesi, 21J-3b pafta, 10220 ada 1 parselin güneyindeki tescilsiz alanda UİP-19304,3 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Boyacıoğlu Mahallesi, 10220 ada 1 parselin güneyindeki tescilsiz alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Yeşil Alana isabet etmektedir.

Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı TEDAŞ Osmangazi Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2017 tarih ve E.92559 sayılı yazısında Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Boyacıoğlu Mahallesinde yeni gelişen konut alanlarının enerji ihtiyacını karşılamak üzere tescilsiz park alanına yerleştirilecek $4m \times 10m = 40 m^2$ ölçülerinde trafo alanına ihtiyaç duyulduğu belirtilerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Plan değişikliğine konu Boyacıoğlu Mahallesi, 10220 ada 1 parselin güneyinde yer alan tescilsiz yeşil alanın $40 m^2$ kısmının Trafo Alanı olarak planlanmasını içeren UİP-19304,3 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Plan Notu olarak "Trafo alanı $8 \times 3 = 24 m^2$ alanı aşmayacaktır." İfadesinin eklendiği şekli ile uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.01.2018

Sayı : 2

02.01.2018 tarih ve 11 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 20M-4a, 20L-3b pafta, 1699 ve 2117 adalarda UİP-1105,88 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 1699 ve 2117 adaların Kütahya Yoluna cepheli kısımları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullu Konut Alanına; diğer kısımları ise 5 metre ön bahçe mesafeli Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanına isabet etmektedir.

Söz konusu 1699 ve 2117 adaların Kütahya Yoluna cepheli kısımlarında ve çevresindeki adalarda ön bahçe mesafesi bulunmadığından bahçe mesafeleri mevcut teşekküle göre düzenlenmiştir. Ancak, söz konusu adaların diğer kısımlarında; mevcut uygulama imar planına istinaden 5 metre ön bahçe mesafesi uygulanması halinde ada içinde birbiri ile uyumsuz yapılaşmalar oluşmakla birlikte parsel derinlikleri ve genişlikleri sağlanmadığından şüyu durumu oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alanda mağduriyetin giderilmesi amacıyla 5 metre ön bahçe mesafesinin kaldırılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Bu doğrultuda, plan değişikliğine konu 1699 ve 2117 adaların batı cephelerinde 5 metre ön bahçe mesafesi koşulunun kaldırılmasını içeren UİP-1105,88 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.01.2018

Sayı : 3

02.01.2018 tarih ve 12 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Sütluçe Mahallesi, 21M-2c-2d pafta, 14609 ada, 11 parsel ve çevresinde UİP-1105,89 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşölüp incelenerek;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Sütluçe Mahallesi, 21M-2c-2d pafta, 14609 ada, 11 (eski 4-5 parseller) parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanına ve çıkmaz sokak niteliğinde yola isabet etmektedir.

Sütluçe Mahallesi Orta Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneği'ne ait 13.12.2017 tarih ve 45563/21294 sayılı dilekçe ile arsaları üzerine kuran kursu, şadırvan, tuvalet gibi müştemilat yapmak istedikleri, parsellerin birleştirilmesi sonucu caminin arka kısmında kalan imar yolunun bağışlandığı, bu kısmın cami tarafından kullanılmak istendiği belirtilerek çekme mesafelerinin kaldırılması talep edilmiştir.

Eski 14609 ada 4 ve 5 parseller cami alanı, yol ve kısmen konut alanına isabet etmekte iken 15.08.2017 tarih ve 1294 sayılı Tepebaşı Belediyesi Encümeni kararıyla yola isabet eden kısımları bedelsiz olarak terk edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemede çıkmaz sokak niteliğindeki yola isabet eden kısmın terk işlemini öncesinde Sütluçe Mahallesi Orta Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneği'ne ait olduğ u ve cami tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir.

Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü 'nün 20.12.2017 tarih ve 1591 sayılı yazısında imar yolunun cami alanına katılmasını ve 5 metrelik çekme mesafelerinin kaldırılmasını içeren imar planı değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Sütluçe Mahallesi, Orta Camiinin bulunduğu 14609 ada 11 parsel ve çevresinde caminin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla 5 metrelik çekme mesafelerinin kaldırılmasını ve çıkmaz sokak niteliğindeki yolunun kaldırılarak cami alanı olarak planlanmasını içeren UİP-1105,89 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğ una Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.01.2018

Sayı : 4

02.01.2018 tarih ve 13 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Şarhöyük Mahallesi, 21N-4c pafta, 14704 ve 14705 adaların arasında kalan Bol Sokakta UİP-1105,90 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Şarhöyük Mahallesi, Bol Sokak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 6 metre genişliğinde yola isabet etmektedir.

Şarhöyük Mahalle Muhtarı Abdullah Tepekaya'nın 30.10.2017 tarih ve 39586/18502 sayılı dilekçesinde Şarhöyük Mahallesi Bol Sokağın, sokak sakinleri olarak genişletilmesini talep ettikleri belirtilmiştir.

İlgili talep ve incelemeler doğrultusunda plan değişikliğine konu Şarhöyük Mahallesi Bol Sokağın her iki tarafından eşit miktarda genişletilerek 7 metre olarak planlanmasını içeren UİP-1105,90 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.01.2018

Sayı : 05

02.01.2018 tarih ve 14 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şarhöyük Mahallesi Bülbüller Sokak, Fatih Mahallesi Dizginler Sokakta yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı T.C. Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunmaktadır.

Ekli listede bilgileri yer bulunan alanlara ilişkin dilekçe sahiplerince Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükmü gereği yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Şarhöyük Mahallesi Bülbüller Sokak'a ilişkin değerlendirmede Bülbüller Sokak üzerinde Güveçiler ve Arkadaş Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Ancak Fatih Mahallesi Dizginler Sokak'a ilişkin değerlendirmede talebin reddine Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

- 1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi
- 2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

No	Dilekçe			Mahalle	Cadde/Sokak	Ada	Parsel
	Tarih	Sayı	Ad/Soyad				
1	11.12.2017	45172/21090	İsmail DÜNYA	Şarhöyük	Bülbüller Sokak	5268	8, 9, 10
2	25.12.2017	47008/21993	Mehmet BEYDİLİ, Seher ÜRE	Fatih	Dizginler Sokak	1424	27

İMAR VE HUKUK KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.01.2018
Sayı : 06

Belediyemiz Meclisinin 02.01.2018 tarih ve 08 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen, Eskişehir 2. İdare Mahkemesi 20/11/2014 tarih, 2013/982 Esas ve 2014/1012 Karar nolu kararına istinaden yeniden dağıtım yapılmak suretiyle dava konusu işlem sırasında bedele dönen alanın geri dönüşümünün yapılması ve 4.430,00 m² lik alanın yine ilgili mahkeme kararı doğrultusunda **Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclisinin 07/04/2015 tarih ve 116 sayılı ile yapılan İslah İmar Planı tadilatı ile elde edilen** Yeşiltepe Mahallesi 7034 ada güneyinde yer alan **476,73** m² lik alana, Yeşiltepe Mahallesi 7110 ada doğusunda yer alan **598,13** m² 'lik alana ve Yeşiltepe Mahallesi 7009 ada doğusunda yer alan **750,85** m² 'lik alana (Toplam= 1825,71 m²) **dağıtımını yapılan , Encümenin** 05/12/2017 tarih ve 2000 sayılı kararı ile (7034 ada 22 nolu parsel **476,73** m² lik alan, 7110 ada 5 nolu parsel **598,13** m² 'lik alan ve 7009 ada 13 nolu parsel **750,85** m² 'lik alan) **Tepebaşı Belediyesi adına tescil edilecek alanın** Eskişehir 2. İdare Mahkemesi kararı doğrultusunda ilgisine devri konusunda Başkanlığa yetki verilmesinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verildi.

İMAR KOMİSYONU

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Yardımcısı

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

HUKUK KOMİSYONU

Turgut DOĞANDOR
Başkan

Eyyüp YILMAZ
Başkan Yardımcısı

Jale Nur SÜLLÜ
Sözcü

Zihni ÇALIŞKAN
Üye

Ali KARADEMİR
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.02.2018

Sayı : 7

01.02.2018 tarih ve 42 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 20M-2a pafta, 3924 ada 5 parselin batısındaki tescilsiz alanda UİP-1109,14 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 3924 ada 5 parselin batısındaki tescilsiz alanda park alanına isabet etmektedir.

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırım İzleme Daire Başkanlığı, TEDAŞ Osmangazi Bölge Müdürlüğü'nün 22.01.2018 tarih ve 6417 sayılı yazısı talebe konu alanda hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Plan değişikliğine konu Hoşnudiye Mahallesi, 3924 ada 5 parselin batısındaki tescilsiz alanın 21 m²'lik kısmının Trafo Alanı olarak planlanmasını ve plan notu olarak "Trafo; çevresindeki ağaçlara zarar vermeyecek şekilde yapılacaktır." ifadesinin eklenmesini içeren UİP-1109,14 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.02.2018

Sayı : 8

01.02.2018 tarih ve 43 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Muttalip Emirler Mahallesi, 233 ada 4 parselde UIP-30939,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu Emirler Mahallesi, 233 ada 4 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal:0.50 hmax:12.50 metre yapılaşma koşullu Sanayi Alanına isabet etmektedir.

Muttalip, 15343 Parselin “Köy-Tür Eskişehir Tavukçuluk Sanayi Tesisleri” olarak mevzi plana alınmasını içeren 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı 13.02.1998 tarih ve 26 sayılı Muttalip Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiştir. Emirler Mahallesi, 233 ada 2 parsel ile 233 ada 3 parselin (eski 15343 parsel) tevhidinden oluşan 233 ada 4 parsel “Entegre Tesis” olarak mevzi plana alınmasını içeren 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı 11.02.2000 tarih ve 6/3 sayılı Muttalip Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.

Eskişehir İli, Muttalip Beldesi, 5747 sayılı kanun kapsamında mahalleleri ile birlikte Tepebaşı İlk Kademe Belediyesine katılmış olup Mülga Muttalip Belediyesi’nden tutanakla teslim alınan evraklar içinde yer alan 233 ada 4 parsel ile ilişkin mevzii imar planı dosyasında Kurum görüşleri bulunmaması sebebiyle ilgili kurumlardan görüş sorulmuştur.

Eskişehir Valiliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 06.06.2012 tarih ve 483-6154 sayılı yazısında talep konusu alanda mevcut tesislerin kurulu olduğu kısımda (eski 15343 parsel) Kesimhane ve Soğukhava Tesisleri olarak tarım dışı amaçlı kullanım izni verildiği tespit edildiğinden izinli tesisler kapsamında değerlendirildiği; diğer kısımların Sulu Mutlak Tarım Alanı olduğu belirtilerek tarım dışı amaçlı kullanımı uygun görülmemiştir.

Parsel maliki Altın Gıda Mam. Tic. ve San. A.Ş. tarafından 08.01.2018 tarih ve 627/280 sayılı dilekçe ile onaylı imar planı bulunan alana ilişkin ilgili kurumlardan uygun görüş verilmediği belirtilerek alanda tarımsal amaçlı faaliyet yapılabilmesi için 11.02.2000 tarihinde onaylı imar planının iptali talep edilmektedir.

Bu doğrultuda, 233 ada 4 parselin bir kısmında tarım dışı amaçlı kullanım izni verilmeyen alanın sınırları belirtilmek ve “Bu alan, Eskişehir Valiliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 06.06.2012 tarih ve 483-6154 sayılı yazısı ile Tarım Dışı Amaçlı Kullanılması uygun görülmediğinden plan sınırı dışına çıkarılmıştır.” ifadesi eklenmek suretiyle plan sınırı dışına çıkarılarak plansız hale gelmesini, ‘Sanayi Alanı Emsal:0.50 h:serbest’ yapılaşma koşulu ibaresinin uygun görüş verilen alana kaydırılmasını içeren UIP-30939,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.02.2018

Sayı : 9

01.02.2018 tarih ve 44 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hacıseyit Mahallesi, 606 ada 1 parsel ile Şirintepe Mahallesi 8705 ada 20 ve 21 parsellerde UİP-1105,91 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu Hacıseyit Mahallesi, 606 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanına, 606 ada 15 ve 16 parseller ise park alanına; Şirintepe Mahallesi 8705 ada 20 ve 21 parseller ise Bitişik Nizam 3 kat Konut Alanına isabet etmektedir.

Hacıseyit Mahallesi, 606 ada 1 parselde kayıtlı Hacıseyit Cami alanına ilişkin Tepebaşı İlçe Müftülüğü tarafından konunun incelenmesi talebine istinaden yapılan incelemede; 606 ada 15 ve 16 parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ‘dini tesis’ alanında kalmamakla birlikte; uygulamada Hacıseyit Cami tarafından eklenti ve bahçe olarak cami alanına dahil edilerek kullanıldığı tespit edilmiş olup Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün 16.11.2017 tarih ve 1445 sayılı yazısı ile imar planı değişikliği yapılması uygun görülmüştür.

Söz konusu Hacıseyit Cami alanına ilişkin Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 20.12.2017 tarih ve 5901 sayılı Kurul Kararı ile 606 ada 1 parselde kayıtlı, 28.11.1996 tarihli tescil kararı bulunan Hacıseyit Camii’nin koruma grubunun 1. (Bir) Grup olarak belirlenmesine ve bitişğinde yer alan 15 ve 16 parseller ile tescilli cami alanını çevreleyen imar hattının “Koruma Alanı” olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Bu doğrultuda, Hoşnudiye Mahallesi, 606 ada 15 ve 16 parsellerin cami alanına dahil edilmesini, Koruma Alanı sınırının imar planına işlenmesini ve plan notu olarak “1-Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun uygun görüşü ile yürürlüğe girer. 2- 606 ada 15 ve 16 parsellerin kamulaştırma işlemleri Eskişehir Müftülüğü tarafından yapılacaktır.” ifadelerinin eklenmesini; bu alandan kaldırılan park alanının ise Şirintepe Mahallesi 8705 ada 20 ve 21 parsellerde önerilmesini içeren UİP-1105,91 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.02.2018

Sayı : 10

01.02.2018 tarih ve 45 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Tepebaşı Belediyesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarına plan hükümleri ilave edilmesini içeren UİP-1105,92 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

İmar planlarında ticaret adalarında Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 28. Maddesi 2. bendinde yer alan “İmar planlarında ticaret bölgesi olarak gösterilen blok ve

bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile, arsa derinliğince yapılabilir.” ifadesine istinaden zemin katlarda parsel derinliğince işyeri uygulaması yapılmıştır. Kısmen yapılaşmasını tamamlamış adalarda, adadaki teşekkül yapılar ile uyum sağlanması ve aykırı bir görünüm oluşmaması için ada bazında tetkik yapılarak gerekli durumlarda parsel derinliğince işyeri yapılabilmesi ve yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan birden fazla cadde ve sokağa cepheli parsellerin zemin katlarında yapılacak işyeri derinliğinin, adadaki teşekkül yapılar ile uyum sağlanması ve aykırı bir görünüm oluşmaması için adadaki yapılaşmalar tetkik edilerek belirlenebilmesi amacıyla;

10-a) Maddesinin sonuna ilave olarak

“Bu alanlarda, zemin kat ticaret derinliğini parsel derinliğince kısmen veya büyük oranda tamamlamış blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile plan notlarının 19. maddesinde belirtilen bina derinliği hesabına tabi olmaksızın, arsa derinliğince yapılabilir. Ancak hiçbir şekilde zemin kat ticaret derinliği 40.00 metreyi aşamaz.”

10-e) Maddesi olarak

“Yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan cadde ve sokaklara cepheli köşe başı ve çift yol cepheli parsellerin zemin katlarında yapılacak işyerlerinin yapı yaklaşma sınırları içerisindeki derinliği adadaki parsellerin derinliği ve yapılaşma hakları ile ticaret teşekkül kararı alınan yol cephesindeki zemin kat işyeri derinlikleri ve komşu adalardaki derinlikler dikkate alınarak belirlenecektir.”

hükümlerinin ilave edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu doğrultuda, Tepebaşı Belediyesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarına, yukarıda belirtilen plan hükümlerinin ilave edilmesini içeren UİP-1105,92 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 06.02.2018

Sayı : 12

01.02.2018 tarih ve 46 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi, Birlik-2 Caddesi, Gündüz Ökçün Caddesi, Doğanşehir Sokak, Tombakzade Caddesi, Gürol Sokak, Ulusal Egemenlik Bulvarında yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı T.C. Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunmaktadır.

Ekli listede bilgileri yer bulunan alanlara ilişkin dilekçe sahiplerince Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükmü gereği yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Çamlıca Mahallesi Birlik-2 Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Birlik-2 Caddesi üzerinde Ermiş Sokak ile Aysel Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Çamlıca Mahallesi Gündüz Ökçün Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Gündüz Ökçün Caddesi'nde yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Çamlıca Mahallesi Doğanşehir Sokak'a ilişkin değerlendirmede Doğanşehir Sokakta yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Çamlıca Mahallesi Tombakzade Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Tombakzade Caddesinde yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Çamlıca Mahallesi Gürol Sokak'a ilişkin değerlendirmede Gürol Sokakta yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Çamlıca Mahallesi Ulusal Egemenlik Bulvarı'na ilişkin değerlendirmede Ulusal Egemenlik Bulvarı üzerinde Bülent Ecevit Bulvarı ile Birlik Caddesi arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

No	Dilekçe			Mahalle	Cadde/Sokak	Ada	Parsel
	Tarih	Sayı	Ad/Soyad				
1	02.11.2017	40202/18758	Kazım ÖZDEMİR	Çamlıca	Gündüz Ökçün Caddesi	7253	11
2	07.11.2017	40748/19027	Şenol BIYIK	Çamlıca	Doğanşehir Sokak	14776	14
3	14.11.2017	41735/19486	Davut ÇELEBİ	Çamlıca	Tombakzade Caddesi	6326	13
4	14.11.2017	41740/19487	Hasan Fehmi MURADOĞLU	Çamlıca	Ulusal Egemenlik Bulvarı	14876	2
5	14.11.2017	41741/19488	Battal KÖKTEN	Çamlıca	Doğanşehir Sokak	7297	11
6	20.11.2017	42365/19797	Faruk GÜLER	Çamlıca	Gürol Sokak	14821	8
7	23.11.2017	42974/20081	Raşit KORKUT	Çamlıca	Birlik-2 Caddesi	14739	23
8	28.11.2017	43458/20340	Ramazan CANAVAR	Çamlıca	Gündüz Ökçün Caddesi	6309	8
9	24.01.2018	2403/1240	Abdurrahim DUMAN	Çamlıca	Doğanşehir Sokak	14777	15

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.02.2018

Sayı : 06

01.02.2018 tarih ve 47 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şarhöyük Mahallesi Bülbüller Sokak, Fatih Mahallesi Dizginler Sokakta yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı T.C. Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunmaktadır.

Ekli listede bilgileri yer bulunan alanlara ilişkin dilekçe sahiplerince Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükmü gereği yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Fatih Mahallesi Dizginler Sokak'a ilişkin değerlendirmede Dizginler Sokak'ın yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Şarhöyük Mahallesi Bülbüller Sokak'a ilişkin değerlendirmede Bülbüller Sokak üzerinde Arkadaş Sokak ve Hat Boyu-2 Caddesi arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

- 1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi
- 2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

No	Dilekçe			Mahalle	Cadde/Sokak	Ada	Parsel
	Tarih	Sayı	Ad/Soyad				
1	15.01.2018	1301/635	Mehmet BEYDİLİ, Seher ÜRE	Fatih	Dizginler Sokak	1424	27
2	26.01.2018	2700/1368	İsmail TEPEKAYA	Şarhöyük	Bülbüller Sokak	5263	6, 7, 8

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.02.2018

Sayı : 11

02.01.2018 tarih ve 9 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Boyacıoğlu Mahallesi, 21J-3b pafta, 10219 ada 2 parselde UIP-19304,4 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Boyacıoğlu Mahallesi, 10219 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kreş Alanına isabet etmektedir.

S.S. Güçlühan Konut Yapı Kooperatifi 19.12.2017 tarih ve 46100/21557 sayılı dilekçe ile maliki olduğu Boyacıoğlu Mahallesi, 10219 ada 2 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin ilgili yatırımcı kuruluş olan Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'nın 10.01.2018 tarih ve E.3396 sayılı yazısında söz konusu 10219 ada 2 parselin Özel Kreş Alanı olarak imar planı değişikliği yapılmasında Bakanlıkça sakınca görülmediği belirtilmiştir.

Plan değişikliğine konu Boyacıoğlu Mahallesi, 10219 ada 2 parselin "Özel Kreş Alanı" olarak planlanmasını içeren UIP-19304,4 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.03.2018

Sayı : 14

01.03.2018 tarih ve 80 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sazova Mahallesi, 20L-3c pafta, 15089 ada 11 ve 12 parsellerde UİP-1105,93 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sazova Mahallesi, 20L-3c pafta, 15089 ada 11 ve 12 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kültür ve Bilim Parkı alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu 15089 ada, 11 ve 12 parsellerin Spor Alanı olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.01.2018 tarih ve 29 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Eskişehir Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün 28.02.2018 tarih ve 135063 sayılı yazısı ile Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Spor Genel Müdürlüğüne tahsisli Sazova Mahallesi, 15089 ada 11 ve 12 parsellerde kayıtlı taşınmazlara ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusunun meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile Sazova Mahallesi, 15089 ada 11 ve 12 parsellerin bulunduğu alanın Taks:0.20 Kaks:0.40 yapılaşma koşullu, bina yüksekliği Yserbest "Kapalı Spor Tesisi" olarak planlanması ve plan notu olarak "1. Alan içerisindeki, ağaç dokusu mümkün olduğunca korunacaktır. 2. Planlama alanında, spor tesisleri dışındaki, idari vb. tesisler 4 katı geçemez. Spor tesislerinde yapı yükseklikleri mimari projesinde belirleneceğinden Yserbest uygulanacaktır. Mania planları hiçbir suretle aşılamaz. 3. Planlama alanında, yapı yaklaşma mesafeleri, mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 26. Maddesi 5b bendinde yer alan asgari uzaklık mesafesini sağlayacak şekilde gerekirse arttırılarak uygulanacaktır." hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-1105,93 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.03.2018

Sayı : 15

01.03.2018 tarih ve 81 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Uluönder Mahallesi, 21M-4c pafta, 14411 ada 2 parselin güneyindeki tescilsiz alanda UİP-1105,94 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Uluönder Mahallesi, 21M-4c pafta, 14411 ada 2 parselin güneyindeki tescilsiz alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanına isabet etmektedir.

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırım İzleme Daire Başkanlığı, TEDAŞ Osmangazi Bölge Müdürlüğü'nün 22.01.2018 tarih ve 6417 sayılı yazısı talebe konu alanda hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Plan değişikliğine konu Uluönder Mahallesi, 14411 ada 2 parselin güneyindeki tescilsiz alanın 21 m²'lik kısmının Trafo Alanı olarak planlanmasını ve plan notu olarak "Trafo; çevresindeki ağaçlara zarar vermeyecek şekilde yapılacaktır." ifadesinin eklenmesini içeren UİP-1105,94 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 28.02.2018

Sayı : 13

01.02.2018 tarih ve 46 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Sütlüce Mahallesi Yaylalar Sokak; Uluönder Mahallesi Salih Bozok Caddesi ve Örsan Sokak; Ömerağa Mahallesi Gaffar Okan Caddesi; Şarhöyük Mahallesi Hatboyu- 2 Caddesi; Yeşiltepe Mahallesi Bilgeç Caddesi ve Şehit Halit İlbay Bulvarı; Şirintepe Mahallesi Dereboyu Caddesinde yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı T.C. Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunmaktadır.

Ekli listede bilgileri yer bulunan alanlara ilişkin dilekçe sahiplerince Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükmü gereği yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Sütlüce Mahallesi Yaylalar Sokak'a ilişkin değerlendirmede Yaylalar Sokakta yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Uluönder Mahallesi Salih Bozok Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Salih Bozok Caddesi üzerinde İsmet İnönü-2 Bulvarı ile Rauf Orbay Caddesi arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Uluönder Mahallesi Örsan Sokak'a ilişkin değerlendirmede Örsan Sokak üzerinde Sultan Sokak ile Açıklama Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Ömerağa Mahallesi Gaffar Okan Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Gaffar Okan Caddesinde yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Şarhöyük Mahallesi Hatboyu- 2 Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Hatboyu- 2 Caddesi üzerinde Yumrukaya Sokak ile Şeker Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Yeşiltepe Mahallesi Bilgeç Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Bilgeç Caddesi'nde yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Yeşiltepe Mahallesi Şehit Halit İlbay Bulvarı'na ilişkin değerlendirmede Şehit Halit İlbay Bulvarı üzerinde Çataldere Sokak ile Sınır Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Ancak Şirintepe Mahallesi Dereboyu Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede talebin reddine Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	CADDE/SOKAK	ADA	PARSEL
	Geliş Tarihi /Sayı							
1	06.11.2017 40463	06.11.2017 18887	06.11.2017	METİN AYDOĞDU	SÜTLÜCE	YAYLALAR SOKAK	14594	18
2	14.11.2017 41728	14.11.2017 19485	15.11.2017	BİLAL HELVACI	ULUÖNDER	SALİH BOZOK CADDESİ	14402	15
3	15.11.2017 41950	16.11.2017 19583	16.11.2017	MERYEM KUNDUROĞLU	ÖMERAĞA	GAFFAR OKAN CADDESİ	1007	80
4	22.11.2017 42764	22.11.2017 19998	22.11.2017	GÜRBÜZ ÖZDEMİR, ALİ İHSAN YAYLA, KEMAL BİRLİK	ŞARHÖYÜK	HATBOYU- 2 CADDESİ	14711	20-21-22
5	23.11.2017 43112	24.11.2017 20176	24.11.2017	İLHAN HOŞYUMRUK	ULUÖNDER	ÖRSAN SOKAK	14397	20
6	19.12.2017 46114	19.12.2017 21646	19.12.2017	MUSTAFA AYDIN	YEŞİLTEPE	BİLGEÇ CADDESİ	7045	2
7	26.12.2017 47260	26.12.2017 22074	26.12.2017	MURAT YILMAZ	YEŞİLTEPE	ŞEHİT HALİT İLBAY BULVARI	15244	22
8	14.11.2017 41763	14.11.2017 19483	15.11.2017	İSMAİL ÜNAL	ŞİRİNTEPE	DEREBOYU CADDESİ	8578	8

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.03.2018

Sayı : 16

01.03.2018 tarih ve 78 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Şarhöyük Mahallesi Radar Sokak ve Yücel Sokak; Çamlıca Mahallesi Kutgan Sokak ve Cenap Şahabettin Sokak; Sazova Mahallesi Fuar Sokak; Bahçelievler Mahallesi İşbozmaz Sokak; Batıkent Mahallesi Karacan Sokak; Şirintepe Mahallesi Muhterem Sokak; Zincirlikuyu Mahallesi Dirlik Caddesi; Fevziçakmak Mahallesi Topçular Caddesi; Tunalı Mahallesi Aydın Sokakta yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı T.C. Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunmaktadır.

Ekli listede bilgileri yer bulunan alanlara ilişkin dilekçe sahiplerince Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükmü gereği yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Şarhöyük Mahallesi Radar Sokak'a ilişkin değerlendirmede Radar Sokak üzerinde Bülbül Yuvası Sokak ile Bol Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Şarhöyük Mahallesi Yücel Sokak'a ilişkin değerlendirmede Yücel Sokakta yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Çamlıca Mahallesi Kutgan Sokak'a ilişkin değerlendirmede Kutgan Sokak üzerinde Korutepe Sokak ile Ünver Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Bahçelievler Mahallesi İşbozma Sokak'a ilişkin değerlendirmede İşbozma Sokakta yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Batıkent Mahallesi Karacan Sokak'a ilişkin değerlendirmede Karacan Sokak üzerinde Kardak Sokak ile Hayrettin Karaca Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Şirintepe Mahallesi Muhterem Sokak'a ilişkin değerlendirmede Muhterem Sokak üzerinde Merkez Sokak ile Kayacı Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Fevziçakmak Mahallesi Topçular Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Topçular Caddesi üzerinde Pala Sokak ile Gündoğmuş Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Tunalı Mahallesi Aydın Sokak'a ilişkin değerlendirmede Aydın Sokak üzerinde Girginer Sokak ile Dizginler Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Ancak Çamlıca Mahallesi Cenap Şahabettin Sokak; Sazova Mahallesi Fuar Sokak ve Zincirlikuyu Mahallesi Dirlik Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede bahsi geçen cadde ve sokaklarda yol boyu ticaret teşekkül bulunmadığından talebin reddine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

- 1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi
- 2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	CADDE/ SOKAK	ADA	PARSEL
	Geliş Tarihi /Sayı							
1	05.12.2017 44554	05.12.2017 20809	05.12.2017	MEHMET ZEKİ ALTUN	ŞARHÖYÜK	RADAR	5230	23
2	08.01.2018 633	08.01.2018 284	08.01.2018	EMİNE KARA	ÇAMLICA	KUTGAN SOKAK	6348	3
3	15.01.2018 1414	15.01.2018 678	16.01.2018	SELDA AKDAĞ	ÇAMLICA	CENAP ŞAHABETTİN SOK	6426	25
4	16.01.2018 1512	17.01.2018 764	17.01.2018	İLHAN IŞIK	SAZOVA MAH	FUAR SOK	10456	1
5	17.01.2018 1674	17.01.2018 875	18.01.2018	NECLA UZUNBAY	BAHÇELİEVLER MAH.	İSTANBUL, PLEVNE, İŞBOZMAZ SOKAK	1152	19, 57
6	22.01.2018 2245	23.01.2018 1140	23.01.2018	TÜRKAN ÇİÇEKLI - VEYSİ KAR	ŞARHÖYÜK	YÜCEL VE NAZ SOKAK	8303	9
7	24.01.2018 2408	24.01.2018 1185	24.01.2018	MEHMET GÜNGÖR	BATIKENT MAH	KARACAN SOKAK	9246	20
8	29.01.2018 2907	30.01.2018 1480	30.01.2018	ORHAN AKSU	ŞİRİNTEPE MAH.	MUHTEREM SOKAK	8709	24
9	02.02.2018 3562	05.02.2018 1818	05.02.2018	MEMET ÇALKINSIN	ZİNCİRLİKUYU MAH.	DİRLİK CADESİ	14924	3
10				RESEN	FEVZİÇAKMAK	TOPÇULAR CADESİ		
11	21.02.2018 5868	21.02.2018 2951	21.02.2018	SEVİM YARDIMCI	TUNALI	AYDINLI VE ÜSTÜN SOKAK	9413	22

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 06.03.2018

Sayı : 17

01.03.2018 tarih ve 79 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Sütluçe Mahallesi Göksoy Sokak ve Fevziçakmak Mahallesi Kenan Sokakta yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı T.C. Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunmaktadır.

Ekli listede bilgileri yer bulunan alanlara ilişkin dilekçe sahiplerince ve resen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükmü gereği yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Sütlüce Mahallesi Göksoy Sokak'a ilişkin değerlendirmede Göksoy Sokakta yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Ancak Fevziçakmak Mahallesi Kenan Sokak'a ilişkin değerlendirmede arsa sahiplerince taleplerin gelmesi durumunda yeniden değerlendirilmesine Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

- 1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi
- 2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Metin GÜNDOĞDU
Başkan Vekili

Mukaddes HARMANCI YILMAZ
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE Geliş Tarihi /Sayı			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	CADDE/ SOKAK	ADA	PARSEL
1	17.01.2018 1707	18.01.2018 876	18.01.2018	ERDİNÇ SÜRÜCÜ	SÜTLÜCE	GÖKSOY SOKAK	7058	2
2				RESEN	FEVZİÇAKMAK	KENAN SOKAK		

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.04.2018

Sayı : 19

02.04.2018 tarih ve 124 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi, 20L-1b pafta, 6364 ada 1 parselin kuzeyindeki tescilsiz alanda UIP-1105,95 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Çamlıca Mahallesi, 20L-1b pafta, 6364 ada 1 parselin kuzeyindeki tescilsiz alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanına isabet etmektedir.

Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 14.03.2018 tarih ve 7957 sayılı yazısı ile Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi'ne gaz arzının sürekliliğini sağlamak amacıyla, Dadaloğlu sokak-Yetim Sokak üzerindeki park içinde doğal gaz bölge regülatörü tesis edildiği belirtilerek imar planı değişikliği dosyası sunulmuştur.

Plan değişikliğine konu Çamlıca Mahallesi, 6364 ada 1 parselin kuzeyindeki tescilsiz alanın 30,34 m²'lik kısmının Regülatör Alanı olarak planlanmasını içeren UIP-1105,95 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.04.2018

Sayı : 20

02.04.2018 tarih ve 125 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Tunalı Mahallesi, 21N-4d pafta, 2889 ada 1 parselin doğusundaki tescilsiz alanda UİP-1105,96 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Tunalı Mahallesi, 21N-4d pafta, 2889 ada 1 parselin doğusundaki tescilsiz alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanına isabet etmektedir.

Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 14.03.2018 tarih ve 7958 sayılı yazısı ile Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Tunalı Mahallesine gaz arzının sürekliliğini sağlamak amacıyla, Işıkkay Sokak üzerindeki park içinde doğal gaz bölge regülatörü tesis edildiği belirtilerek imar planı değişikliği dosyası sunulmuştur.

Plan değişikliğine konu Tunalı Mahallesi, 2889 ada 1 parselin doğusundaki tescilsiz alanın 21,14 m²'lik kısmının Regülatör Alanı olarak planlanmasını içeren UİP-1105,96 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.04.2018

Sayı : 21

02.04.2018 tarih ve 126 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şarhöyük Mahallesi, 21N-4c pafta, 14685 ve 14686 adalarda UİP-1105,97 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Şarhöyük Mahallesi, 21N-4c pafta, 14685 ve 14686 adalar, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanına isabet etmektedir.

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede; 14685 ve 14686 adaların Bahçeseven Sokak yönünde yer alan parsellerin imara hattından daha geride olması sebebiyle imar planı ile kadastral durum arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir. Ancak, bahsi geçen adalar parsel durumuna göre yapılaşmış olduğundan imar planına göre uygulama yapılması halinde

mevcut teşekkül ile uyumsuz yapılaşmalar olacağı düşünülmektedir. Bu sebeple, imar planı ile kadastral durum arasında uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla imar planı değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu doğrultuda, 14685 ve 14686 adalarda, Bahçeseven Sokak yönünde parsel sınırı ile imar hattı arasında kalan tescilsiz alanın 3 metre yaya yolu ve park alanı olarak planlanmasını içeren UİP-1105,97 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.04.2018

Sayı : 22

02.04.2018 tarih ve 127 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yenibağlar Mahallesi, 21M-3c pafta, 1005 ada 1116 parselde UİP-1105,98 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait Yenibağlar Mahallesi, 21M-3c pafta, 1005 ada 1116 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ilköğretim alanına isabet etmektedir.

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırım İzleme Daire Başkanlığı, TEDAŞ Osmangazi Bölge Müdürlüğü'nün 02.04.2018 tarih ve 24080 sayılı yazısı ile talebe konu alanda hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Eskişehir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 01.03.2018 tarih ve 4449421 sayılı yazısında söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait taşınmazın mülk sahibinden gerekli iznin alınması ve ifrazının yapılması kaydıyla uygun gördüğünü belirtmiştir.

Plan değişikliğine konu Yenibağlar Mahallesi, 1005 ada 1116 parselin 13,75 m²'lik kısmının Trafo Alanı olarak planlanmasını ve plan notu olarak "Trafo; çevresindeki ağaçlara zarar vermeyecek şekilde yapılacaktır." ifadesinin eklenmesini içeren UİP-1105,98 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.04.2018

Sayı : 23

02.04.2018 tarih ve 128 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Fevziçakmak Mahallesi İslah İmar planı sınırları içinde kalan 5069 ve 5074 adalarda 1/1000 ölçekli ıslah imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Fevziçakmak Mahallesi 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı 20.12.1989 tarih ve 42/6-6 sayılı Eskişehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu Fevziçakmak Mahallesi İslah İmar planı sınırları içinde kalan 5069 ve 5074 adalarda Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Encümeni'nin 19.07.1990 tarih ve 3423 sayılı kararı ile 2981/3290 sayılı İmar Affi Kanununun 10/c Madde Uygulaması yapılmıştır. Ancak Halime Güzel Dağ tarafından açılmış olan Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2012/341 Esas, 2013/1220 Karar ve 31.12.2013 tarihli kararı ile "dava konusu işlemin iptaline" hükmü verilmiştir.

Dava konusu alana ilişkin yapılan incelemede; 20.12.1989 onay tarihli ıslah imar planında sehven mevcut yapılaşma dikkate alınmadan düzenleme yapıldığı, söz konusu alanda mevcut yolun 5069 ada 4, 5, 6, 7 parseller ile 5074 ada 7 ve 10 parseller üzerinden fiilen devam ettiği tespit edilmiştir. Bu sebeple, ıslah imar planında yapılan maddi hatanın düzeltilmesi amacıyla mevcut durum dikkate alınarak düzenleme yapılması gerekmektedir.

Bu doğrultuda, mahkeme kararına uyulması ve maddi hatanın düzeltilmesi amacıyla mevcut durum dikkate alınarak 5069 ve 5074 adalardan geçen yolun imar planına işlenmesi ve Yavuzel Sokak yönünde imar hatlarının kadastral duruma göre düzenlenmesini içeren 1/1000 ölçekli ıslah imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.04.2018

Sayı : 24

02.04.2018 tarih ve 129 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Tunalı Mahallesi İslah İmar planı sınırları içinde kalan 9429 ada ve çevresinde 1/1000 ölçekli ıslah imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Tunalı Mahallesi 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı 15.10.1993 tarih ve 26/3-4 sayılı Eskişehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu, Tunalı Mahallesi İslah İmar planı sınırları içinde kalan, 1437 ada, 992 parseli kapsayan alanda Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Encümeni' nin 04.10.1994 tarih ve 1316 sayılı kararı ile 2981/3290 sayılı İmar Affi Kanununun 10/c Madde Uygulaması yapılmıştır. Ancak Emine BOZTAŞ tarafından açılmış olan Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2014/323 Esas, 2014/1091 Karar ve 22.10.2014 tarihli kararı ve Hasan Hüseyin BOZTAŞ tarafından açılmış olan Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2014/320 Esas, 2015/1300 Karar ve 10.12.2015 tarihli kararı ile “dava konusu işlemin iptaline” hükmü verilmiştir.

Mahkemenin “işlemin iptali” kararlarına istinaden davacılara yer tahsis edilebilmesi için ıslah imar planı değişikliği yapılması zorunluluğu doğmuş olup yapılan incelemede; ıslah imar planı sınırları içinde kalan 9429 adada 15.10.1993 tarihinde onaylanan ıslah imar planında sehven mevcut yapılaşma dikkate alınmadan düzenleme yapıldığı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, mahkeme kararına uyulması ve maddi hatanın düzeltilmesi amacıyla mevcut durum dikkate alınarak 9429 ada kenarının karayolu ile Telhattı Sokak yönünde köşesinin uzatılmasını ve Sezin sokağın yol genişliği korunarak kuzeye kaydırılmasını içeren 1/1000 ölçekli ıslah imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.05.2018

Sayı : 25

02.05.2018 tarih ve 147 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Zincirlikuyu Mahallesi, 21L-2d pafta 3425 ada 1 parselde UIP-13157,3 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait olan Zincirlikuyu Mahallesi, 21L-2d pafta 3425 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tüm cephelerden 7 metre çekme mesafeli 2 kat yapılaşma koşullu kültürel tesis alanına isabet etmektedir.

Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği Ek 2 tablosunda Kültürel Tesis alanlarının yer aldığı asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosu yer almakta olup Sosyal ve Kültürel Tesisleri Alanının tek bir başlık altında incelendiği görülmektedir. Yönetmeliğe göre “Sosyal ve Kültürel Tesisler” alanlarında herhangi bir ayırım bulunmamakta olup birbiri yerine kullanılabilmeye cevaz vermektedir.

Plan değişikliğine konu 3425 ada 1 parselin Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasını içeren NİP-724,86 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 16.03.2018 tarih ve 121 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.

Bu kapsamda Tepebaşı Belediyesi mülkiyetinde bulunan Zincirlikuyu Mahallesi, 3425 ada 1 parselin sosyal projelerde kullanılmak üzere tüm cephelerden 7 metre çekme mesafeli 2

kat yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasını içeren UİP-13157,3 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.05.2018

Sayı : 26

02.05.2018 tarih ve 148 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Aşağısöğütünü Mahallesi, 3318 ada 1 parsel ile 3285 ada 1 parsellerde UİP-13157,4 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu Aşağısöğütünü Mahallesi, 22K-3c pafta, 3318 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Dini Tesis alanına, 22L-4d pafta 3285 ada 1 parselin batısındaki tescilsiz alan Park Alanına isabet etmektedir.

Aşağısöğütünü Mahallesi, 3318 ada, 1 parselin bir kısmının Park Alanı, 3285 ada çevresindeki tescilsiz alanın Dini Tesis Alanı planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.02.2018 tarih ve 67 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 24.04.2018 tarih ve 14271/7002 sayılı evrak kayıtlı yazısı ile Maliye Hazinesine ait Aşağısöğütünü Mahallesi, 3318 ada, 1 parsel ve 3285 ada çevresindeki tescilsiz alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Plan değişikliğinde; 3285 ada 1 parselin batısındaki park alanının bulunduğu alanda, dini tesis alanına ihtiyaç duyulmuş ve bu alanda yaklaşık 1.830 m²'lik alan dini tesis alanına dönüştürülmüştür. Buradan kaldırılan park alanı ise 3318 ada 1 parseldeki dini tesis alanının bir kısmında aynı oranda gösterilmiştir.

Aşağısöğütünü Mahallesi, 3285 ada 1 parselin batısındaki tescilsiz alanın 1830 m²'lik kısmının Dini Tesis Alanı, buradan kaldırılan Park Alanının da 3318 ada 1 parseldeki Dini Tesis Alanının bir kısmında aynı oranda gösterilmesini içeren UİP-13157,4 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.05.2018

Sayı : 27

02.05.2018 tarih ve 149 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Esentepe Mahallesi, TEİ Özel Güvenlik Bölgesinde UİP-1105,102 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

01.06.2007 tarih ve 2007/12272 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. (TEİ) Genel Müdürlüğü çevresinde Özel Güvenlik Bölgesi belirlenmiştir.

27.04.2018 tarih ve 145 sayılı Eskişehir Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü yazısı ekinde Belediyemize iletilen 03.04.2018 tarih ve 145 sayılı Eskişehir Valiliği Özel Güvenlik Bölgesi Değerlendirme Komisyonu'nun kararı ile TEİ-TUSAŞ Motor Sanayii A.Ş. Özel Güvenlik Bölgesi içinde yapılacak inşaat vb. işlemler hakkında ilgili mercilerce izin ve ruhsat verilmeden önce yerine getirilmesi istenilen kriterler belirlenmiştir.

Bu kapsamda Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, 21M-2b-2c, 21N-1a-1b-1c-1d paftalarda TEİ-TUSAŞ Motor Sanayii A.Ş. etrafında belirlenen Özel Güvenlik Bölgesi'nin planlara işlenmesi ve 03.04.2018 tarih ve 145 sayılı Eskişehir Valiliği Özel Güvenlik Bölgesi Değerlendirme Komisyonunun kararı ile belirlenen kriterler doğrultusunda plan notu eklenmesini içeren **UİP-1105,102 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin plan notlarınının 7. Maddesinin; "7. Özel Güvenlik Bölgesi sınırının kısmen isabet ettiği 10824 ada 18 parsel, 10823 ada 25 parsel, 10829 ada 3 ve 8 parseller, 10808 ada 29 ve 45 parseller, 7522 ada 8 ve 17 parseller, 8523 ada 10, 11, 12 ve 13 parseller ile 11899 ada 1 parselde Özel Güvenlik Bölgesi hükümleri uygulanmaz. Ayrıca 11900 ada 1 parselin Özel Güvenlik Bölgesi sınırı dışındaki kısmında bu hükümler uygulanmaz. "** İfadesi ile değiştirildiği şekliyle uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.05.2018

Sayı : 28

02.05.2018 tarih ve 150 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şarhöyük Mahallesi, 14680 ada 3 parsel ve 14715 ada 1 parselde UİP-1105,103 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.04.2018 tarih ve 21206 sayılı yazısı ile 16.01.2018 tarih ve 1445 sayılı Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü'nün görüşü ve Eskişehir Kültür Varlıklarını

Koruma Bölge Kurulunun 28.03.2018 tarih ve 6206 sayılı kararı doğrultusunda Eskişehir Büyükşehir Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin Belediyemiz meclisince karara bağlanması talep edilmektedir.

Şarhöyük Mahallesi, 14680 ada 3 parselin, meydan alanına cepheli güneybatı ucunda Trafo Alanı planlanıp mevcut imar planında trafo alanı olarak planlı alanların ise park alanı olarak planlanmasına ve "Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ile yürürlüğe girer." Plan notunun eklenmesini içeren UİP-1105,103 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.05.2018

Sayı : 29

02.05.2018 tarih ve 151 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında UİP-1105,104 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Tepebaşı Belediyesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları paftasının revize edilmesini içeren UİP-1105,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 04.06.2014 tarih ve 103 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 02.10.2017 tarih ve 484 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır. Söz konusu plan notlarının 11-b maddesini de kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 28.11.2017 tarih ve 274 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 18.12.2017 tarih ve 627 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Plan Notlarının 11-b) Maddesinde;

*"Eğitim, sağlık ve turizm tesisleri ile, teknopark, AVM Yönetmeliği gereğince yapılacak yapılar, oteller, kamu yapıları ve müzeler gibi kültür vb. yapılarda cephe 50.00 metreye, kitle derinliği 40.00 metreye kadar yapılabilir. Bina cephesinin 50.00 metreyi veya kitle derinliğinin 40.00 metreyi aşması halinde dilatasyon derzi bırakılmak kaydıyla; Büyükşehir Belediyesinin onayı alınması zorunludur ve **avan projesi Büyükşehir Belediyesince onaylanmadığı sürece Yapı Ruhsatı verilemez.**" hükmü yer almaktadır.*

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 01.03.2018 tarih, 262692027-15631 sayılı yazısında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinin 25. fıkrasında "**Kamu yapıları ile yirmialtıncı fıkrada belirtilen istisnalar haricinde avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez**" hükmünün yer aldığı ve

kamu yapıları dışındaki yapılarda, bahse konu plan notlarının 11.madde (b) fıkrası ile getirilen *avan proje onaylanmadığı sürece yapı ruhsatı verilemeyeceği* şeklindeki hükmün mevzuata aykırı olduğu belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda;

Plan Notlarının 11-b) Maddesi;

“Eğitim, sağlık ve turizm tesisleri ile, teknopark, AVM Yönetmeliği gereğince yapılacak yapılar, oteller, kamu yapıları ve müzeler gibi kültür vb. yapılarda cephe 50.00 metreye, kitle derinliği 40.00 metreye kadar yapılabilir. Bina cephesinin 50.00 metreyi veya kitle derinliğinin 40.00 metreyi aşması halinde dilatasyon derzi bırakılmak kaydıyla; Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşü alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.” şeklinde değiştirilmiş olup, Tepebaşı Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Notları 11. maddesi (b) fıkrasının yeniden düzenlenmesini içeren UİP-1105,104 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.05.2018

Sayı : 30

02.05.2018 tarih ve 152 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Batıkent Mahallesi Cömert Sokak, Kardak Sokak ve Liman Caddesi; Şirintepe Mahallesi Bursa Caddesi, Alınca Caddesi ve Kayacı Sokak; Sütlüce Mahallesi Uluzaffer Sokak ve Sırma Sokak; Şarhöyük Mahallesi Hatboyu-2 Caddesi; Tunalı Mahallesi Esenyurt Sokak ve Ashap Sokak; Fatih Mahallesi Şehit Ahmet Koç Sokak; Esentepe Mahallesi Osmanpaşa Sokak; Zincirlikuyu Mahallesi Kasap Sokak; Yenibağlar Mahallesi Silistre Sokakta yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı T.C. Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunmaktadır.

Ekli listede bilgileri yer bulunan alanlara ilişkin dilekçe sahiplerince Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükmü gereği yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Batıkent Mahallesi Cömert Sokak'a ilişkin değerlendirmede Cömert Sokak üzerinde Ardıçlık Sokak ile Çayköy Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Batıkent Mahallesi Kardak Sokak'a ilişkin değerlendirmede Kardak Sokak üzerinde Çandar Sokak ile Leventoğlu Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Batıkent Mahallesi Liman Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Liman Caddesi üzerinde andar Sokak ile Gerekli Sokak arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Ŗirintepe Mahallesi Bursa Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Bursa Caddesi üzerinde Zincirlikuyu Caddesi ile İsmet İnönü-2 Caddesi arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Ŗirintepe Mahallesi Alınca Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Alınca Caddesi üzerinde Dibek Sokak ile Sınırboyu Sokak arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Ŗirintepe Mahallesi Kayacı Sokak'a ilişkin değerlendirmede Kayacı Sokak üzerinde Muhterem Sokak ile Acarsoy Sokak arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Sütlüce Mahallesi Ulufafer Sokak'a ilişkin değerlendirmede Ulufafer Sokakta yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Sütlüce Mahallesi Sırma Sokak'a ilişkin değerlendirmede Sırma Sokak üzerinde Önderler Sokak ile Eğitimciler Caddesi arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Ŗarhöyük Mahallesi Hatboyu-2 Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Hatboyu-2 Caddesi üzerinde Ŗeker Sokak ile evre Yolu arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Tunalı Mahallesi Esenyurt Sokak'a ilişkin değerlendirmede Esenyurt Sokakta yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Tunalı Mahallesi Ashap Sokak'a ilişkin değerlendirmede Ashap Sokak üzerinde Uygun Sokak ile Esenli Sokak arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Fatih Mahallesi Ŗehit Ahmet Koç Sokak'a ilişkin değerlendirmede Ŗehit Ahmet Koç Sokak üzerinde Uygun Sokak ile İşçiler Sokak arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Esentepe Mahallesi OsmanpaŖa Sokak'a ilişkin değerlendirmede OsmanpaŖa Sokak üzerinde Önderler Sokak ile Gizemli Sokak arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Zincirlikuyu Mahallesi Kasap Sokak'a ilişkin değerlendirmede Kasap Sokak üzerinde Gülbae Sokak ile İkiz Kavak Caddesi arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Yenibağlar Mahallesi Silistre Sokak'a ilişkin değerlendirmede Silistre Sokak üzerinde imen Sokak ile Üniversite Caddesi arasında yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiŖtir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret TeŖekköl Talep Listesi

2.) Harita

Erdoğan AYDOęMUŖ
BaŖkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
BaŖkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŖ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE Geliş Tarihi /Sayı			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	CADDE/ SOKAK	ADA	PAR SEL
1	11.04.2018 12875	11.04.2018 6260	12.04.2018	ŞENEL ALTINKÖK	BATIKENT	CÖMERT SOKAK	10056	1
2	20.04.2018 14022	20.04.2018 6854	20.04.2018	ABDULLAH KARADAĞ	BATIKENT	KARDAK SOKAK	9208	1
3	11.04.2018 12884	11.04.2018 6305	12.04.2018	ZEYAD KHALEEL MAHDI MAHDI	BATIKENT	LİMAN CADDESİ	9237	14
4	09.04.2018 12494	09.04.2018 6112	10.04.2018	ÖMER ÇOLAK	ŞİRİNTEPE	BURSA CADDESİ	8552	22
5	21.03.2018 9783	22.03.2018 4878	22.03.218	AYDIN KARAMAN	ŞİRİNTEPE	ALINCA CADDESİ	8858	12
6	27.02.2018 6676	28.02.2018 3318	28.02.2018	ALPES ENDÜSTRİ ELEKTRİK İNŞAAT TAAHHÜT SAN. VE T.C.A.Ş.	ŞİRİNTEPE	KAYACI SOKAK	8714	8
7	19.03.2018 9165	19.03.2018 4575	19.03.2018	AHMET OLUR	SÜTLÜCE	ULUZAFE R SOKAK	14609	6
8	03.04.2018 11757	03.04.2018 5716	03.04.2018	AYKUT GÜLER	SÜTLÜCE	SIRMA SOKAK	10773	27
9	03.04.2018 11661	03.04.2018 5717	03.04.2018	YAKUP TATAŞ	SÜTLÜCE	KÖŞE SOKAK	10772	2
10	04.04.2018 11962	05.04.2018 5818	05.04.2018	OSMAN BULUT	ŞARHÖYÜ K	HATBOY U-2 CAD.	5286	10
	04.04.2018 11961	05.04.2018 5819	05.04.2018	AZİZ TETİK				12

	04.04.2018 11959	05.04.2018 5816	05.04.2018	OSMAN BULUT				9
	05.04.2018 12146	06.04.2018 5931	06.04.2018	SABAHAT UYKUN				11
11	02.03.2018 7242	05.03.2018 3586	05.03.2018	BEDİRHAN TEK	TUNALI	ESENYUR T SOKAK	9433	1
12	11.04.2018 12896	11.04.2018 6273	12.04.2018	CEMİL NAZLI İNŞ.	TUNALI	ESENYUR T SOKAK	9416	11
13	16.04.2018 13331	16.04.2018 6530	16.04.2018	MUSTAFA SIRMALI	TUNALI	ESENYUR T SOKAK	9440	2
14	23.03.2018 10174	26.03.2018 4992	26.03.2018	BEYCET TUNCEL	TUNALI	ASHAP SOKAK	1406	45
15	18.04.2018 13806	19.04.2018 6775	19.04.2018	HACİBEKİROĞULLARI NAKLİYAT	FATİH	ŞEHİT AHMET KOÇ SOKAK	1258	543, 523
16	02.04.2018 11449	03.04.2018 5636	03.04.2018	ÜMİT YÜKSEL	ESENTEPE	OSMANP AŞA SOKAK	10808	57
17	13.03.2018 8460	13.03.2018 4174	13.03.2018	BEDİA ŞENSES	ZİNCİRLİK UYU	KASAP SOKAK	14920	12
18	19.04.2018 13823	19.04.2018 6778	19.04.2018	UFUK MANAV	YENİBAĞL AR	SİLİSTRE SOKAK	3802	8

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.06.2018

Sayı : 31

01.06.2018 tarih ve 171 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Muttalip, Koyunlar Mahallesi, 23N-2d pafta, 12496 ada 1 parselde UİP-33269,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu Koyunlar Mahallesi, 12496 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanına ve kısmen yola isabet etmektedir.

Muttalip, Koyunlar Mahallesi, 12496 ada 1 parselde kayıtlı Alhatçı Cami alanına ilişkin Tepebaşı İlçe Müftülüğü'nün 04.05.2018 tarih ve 564 sayılı yazısında, ekli Alhatçı Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneğinin dilekçesinde belirtilen cami alanının Park Sokak yönünde bulunan minare ve giriş merdivenlerinin imar planı dışında kalması sebebiyle imar hattının komşu alan sınırına çekilerek düzenlenmesi talebi doğrultusunda imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Plan değişikliğine konu 12496 ada 1 parselde kayıtlı alan ve çevresine ilişkin yapılan incelemede; yukarıda belirtildiği üzere Alhatçı Cami giriş merdivenleri ile minaresinin bir kısmı imar hattı dışında kaldığından imar planı ile mevcut durum arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir.

Talep doğrultusunda, söz konusu 12496 ada 1 parsel ve çevresinde imar yolu 12 metre olarak kalacak şekilde Park Sokak yönünde ada kenarlarının mevcut cami yapısı doğrultusunda yeniden düzenlenmesini ve mevzuat doğrultusunda 'Cami' gösteriminin eklenmesini içeren UİP-33269,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.06.2018

Sayı : 32

01.06.2018 tarih ve 172 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Şarhöyük Mahallesi, Hat Boyu 2 Caddesinde, 20N-1B-2A, 21N-3D-4C paftalarda kayıtlı alanda UİP-1105,107 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşölüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu Şarhöyük Mahallesi, Hat Boyu 2 Caddesinde TCDD Ankara-İstanbul Hızlı Tren Projesi kapsamında yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda düzenleme yapılarak; Hatboyu-2 Caddesinin bir kısmında mevcut imar hatlarının korunmasını, doğu yönünde bir kısmında yol genişliği 12 metre ve üzerinde kalacak şekilde düzenlenmesini ve mevcut yol ibarelerinin kaldırılması ile demiryolu güzergahına ait alanın duvar hattına genişletilmesini içeren UİP-1105,74 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği; 03.08.2017 tarih ve 199 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş, 19.09.2017 tarih ve 471 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19.03.2018 tarih 14687 sayılı yazısında, söz konusu alan içinde kalan Şarhöyük Mahallesi 14689, 14690, 14692, 14693 adalar ile 5245 ada 6 parseli kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden Büyükşehir Belediyesince onaylanmak üzere gönderilen uygulama projesinin; alana ilişkin mevcut yol ve kaldırım dikkate alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması sonrasında yenilenmesi gerektiği belirtilmektedir.

Bu doğrultuda, tren hattının kuzeyinden geçen Hatboyu-2 Caddesinin bir kısmında imar hattının mevcut yol ve kaldırım dikkate alınarak yeniden düzenlenmesini içeren UİP-1105,107 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.06.2018

Sayı : 33

01.06.2018 tarih ve 173 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Çamlıca Mahallesi Birlik-2 Caddesi, İlke Sokak, Ertuğrulgazi Caddesi, Orgeneral Kıvrıkoğlu Caddesi; Sazova Mahallesi Ulusal Egemenlik Bulvarı; Batıkent Mahallesi Hayrettin Karaca Sokak; Şirintepe Mahallesi Örne Sokakta yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı T.C. Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunmaktadır.

Ekli listede bilgileri yer bulunan alanlara ilişkin dilekçe sahiplerince Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükmü gereği yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Çamlıca Mahallesi Birlik-2 Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Birlik-2 Caddesi üzerinde Tombakzade Caddesi ile Ermiş Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Sazova Mahallesi Ulusal Egemenlik Bulvarı'na ilişkin değerlendirmede Ulusal Egemenlik Bulvarı üzerinde Bahçelievler Sokak ile Uyan Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Batıkent Mahallesi Hayrettin Karaca Sokak'a ilişkin değerlendirmede Hayrettin Karaca Sokak üzerinde Çandar Sokak ile Dizili Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Çamlıca Mahallesi İlke Sokak'a ilişkin değerlendirmede İlke Sokak üzerinde Tahta Sokak ile Birlik Caddesi arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Çamlıca Mahallesi Ertuğrulgazi Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Ertuğrulgazi Caddesi üzerinde Tülay Sokak ile Esenlik Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Şirintepe Mahallesi Örne Sokak'a ilişkin değerlendirmede Örne Sokak üzerinde Bursa Caddesi ile Asilzade Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Çamlıca Mahallesi Orgeneral Kıvrıkoğlu Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Orgeneral Kıvrıkoğlu Caddesi üzerinde Başpınar Sokak ile Gündüz Ökçün Bulvarı arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

- 1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi
- 2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE Geliş Tarihi /Sayı			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	CADDE/ SOKAK	ADA	PARSEL
1	25.04.2018 14667	25.04.2018 7108	26.04.2018	İDRİS ÇELİK	ÇAMLICA	BİRLİK 2 CADDESİ	14744	37
2	27.04.2018 15012	27.04.2018 7306	30.04.2018	AHMET ŞAHİN	SAZOVA	ULUSAL EGEMENLİK BULVARI	7731	6
3	04.05.2018 15718	04.05.2018 7647	04.05.2018	ESKA MEDİKAL TEMİZLİK HİZMETLERİ	BATIKENT	HAYRETTİN KARACA SOKAK	9240	2
4	10.05.2018 16502	10.05.2018 8062	10.05.2018	HÜSEYİN ELCİK	ÇAMLICA	İLKE SOKAK	14896	19
5	24.05.2018 18430	25.05.2018 9080	25.05.2018	SELMA BAYRAKTAR ARBERKLİ	ŞİRİNTEPE	ÖRME SOKAK	8746	9
6	28.05.2018 18743	28.05.2018 9208	28.05.2018	SALİH ARSLAN	ÇAMLICA	ERTUĞRULGAZİ CADDESİ	9297	25
7	28.05.2018 18952	28.05.2018 9296	28.05.2018	KAMİL ŞEN	ÇAMLICA	ORGENERAL KIVRIKOĞLU CAD.	6416	11

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.07.2018

Sayı : 34

02.07.2018 tarih ve 187 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 21M-3c pafta, 1168 ada 1 parselde UİP-1105,108 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.06.2018 tarih ve 8582 sayılı yazısı ile Bahçelievler Mahallesi, Seylap Caddesi ve Toros Sokak köşesindeki park içinde B13R07 Nolu Doğal Gaz Bölge Regülatörü tesis edildiği belirtilerek imar planı değişikliği dosyası sunulmuştur.

Mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait Bahçelievler Mahallesi, 1168 ada 1 parselin 20,977 m²'lik kısmının Regülatör Alanı olarak planlanmasını içeren UİP-1105,108 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.07.2018

Sayı : 35

02.07.2018 tarih ve 188 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Aşağısöğütünü (Tapuda Zincirlikuyu) Mahallesi 3326 ada 1 parselde UİP-13157,5 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu alanda mevcut planın onay tarihinden itibaren uzun yıllar geçmesine rağmen, bu alana yatırım yapılmadığı ve alanın kamulaştırılmadığı gerekçesiyle söz konusu alanda maliki tarafından yatırım yapılabilmesi amacıyla talep edilen Aşağısöğütünü (Tapuda Zincirlikuyu) Mahallesi 3326 ada 1 parselin Özel Kültür Tesisi Alanı olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.04.2018 tarih ve 172 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Parsel Maliki Ufuk UYSAL tarafından 19.06.2018 tarih ve 21386/10636 sayılı dilekçe ile Zincirlikuyu Mahallesi 3326 ada 1 parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusunun meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Talep konusu Aşağısöğütünü (Tapuda Zincirlikuyu) Mahallesi 3326 ada 1 parselin bulunduğu alanın 20 metrelik imar yolu yönünden 10 metre, diğer yönlerde 7 metre çekme mesafeli Emsal:1.00, Yençok:12.00 metre yapılaşma koşullu "Özel Kültür Tesisi" olarak planlanması ve plan notu olarak "1) Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde çözümlenecektir. 2) Alanda 3 yıl içerisinde özel kültürel tesis yapılmazsa, aynı hizmeti kamunun yapabilmesi amacıyla "özel" ibaresi herhangi bir karara bağlı olmaksızın kendiliğinden kalkar." hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-13157,5 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Emsal:0.80 olarak düzenlendiği şekli ile uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.07.2018

Sayı : 36

02.07.2018 tarih ve 189 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi, 20L-1a pafta, 14723-14724-14729-14730-14731-14732-14733-14734-14735-6373-6374-6376 numaralı adalar ve çevresinde UİP-1105,109 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi, 20L-1a pafta, 14723-14724-14729-14730-14731-14732-14733-14734-14735-6373-6374-6376 numaralı adalarda yer alan

parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanlarına ve imar yollarına isabet etmektedir.

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede; imar planı ile kadastral durum arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle yapılan plan değişikliği ile konut alanında herhangi bir artış olmamıştır.

Bu doğrultuda, söz konusu adalarda ve çevresinde yer alan park alanlarında, Ünver, Ahmet Kutsi Tecer, Arif Nihat Asya, Lüleci, Ulaştırma, Akçasu, Ayseli, Mutluyurt ve Belde Sokaklar yönünde mevcut ada kenarlarında düzenleme yapılmasını içeren UİP-1105,109 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.07.2018

Sayı : 37

02.07.2018 tarih ve 190 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 20M-1d pafta, 2628, 2630 ve 2177 adalar ve çevresinde UİP-1105,110 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 2628, 2630 ve 2177 adalar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanlarına ve imar yollarına isabet etmektedir.

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede; 2628, 2630 ve 2177 adalarda imar planı, kadastral durum ve zemindeki yapılaşmaların birbiri ile uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. İmar planı ile zemindeki yapıların ve imar yolunun birbiri ile uyumlu hale gelmesi amacıyla imar planı değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur. Yapılan plan değişikliği ile konut alanında herhangi bir artış olmamıştır.

Bu doğrultuda, 2628, 2630 ve 2177 adaların imar hatlarının zemin durumuna uygun hale getirilmesini, Cenker sokağın imar planına işlenmesini ve bu kapsamda park alanlarının düzenlenmesini içeren UİP-1105,110 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.07.2018

Sayı : 38

02.07.2018 tarih ve 191 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Tepebaşı Belediyesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında UİP-1105,111 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Tepebaşı Belediyesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları paftasının revize edilmesini içeren UİP-1105,111 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 04.06.2014 tarih ve 103 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 02.10.2017 tarih ve 484 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Mevcut planda yürürlükte olan Plan notları doğrultusunda yapılan uygulamada yaşanan sıkıntılar ve teknik gereklilikler nedeniyle, imar planı notları yeniden gözden geçirilerek plan notlarında kısmi değişiklik yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda;

Plan Notları:

“10) a) ... Bu alanlarda, öncelikle ada bazında aynı yoldan cephe alan yapılar, cephe hattında mevcut yapılaşmanın yetersiz olduğu durumlarda ise ada genelindeki yapılar değerlendirilerek zemin kat ticaret derinliğini parsel derinliğince %50 oranında (zemin katında işyeri olup riskli bina kararı alınan yapıların bulunduğu parsellerde %50 şartı aranmaz) tamamlamış blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile plan notlarının 19. maddesinde belirtilen bina derinliği hesabına tabi olmaksızın, arsa derinliğince yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak zemin kat işyeri derinlikleri 40.00m’yi aştığı durumlarda, mevcut yapılaşmalar ile ada bazında parsel derinlikleri tetkik edilerek belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.”

“22) ... a5) İmar Planlarında KAKS/Emsal değeri verilmeyen ayrık nizam parsellerde; 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. maddesi kapsamında uygulama yapılacak binalarda açık ve kapalı çıkmalar mahallin (ada bazında) yapılaşma koşullarına uygun olarak **herhangi bir emsal hesabına dâhil edilmez. ...”**

“23)... c) Son katlarda bağımsız bölümlerle irtibatlı yapılacak dubleks dairelerin giriş katlarında düzenlenecek alanlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen asgari bir mesken için istenen asgari **mahallerin toplam alanını sağlaması ve **yaşama alanı ile birlikte bir mutfak veya mutfak nişi ile banyo veya wc alanı düzenlenmesi zorunludur. ...”****

şeklinde değiştirilmiş olup, Tepebaşı Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 10. Madde a bendinin, 22. Madde a5 bendi ve 23. Madde c bendinin yukarıda belirtildiği şekilde yeniden düzenlenmesini içeren UİP-1105,111 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.09.2018

Sayı : 40

03.09.2018 tarih ve 209 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Aşağısöğütönü Mahallesi 10963 ada 8 parselde UİP-34577 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

İmar planına konu Aşağısöğütönü Mahallesi 10963 ada 8 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı bulunmamakta olup söz konusu alanın “Özel Eğitim Alanı ve Park” olarak planlanmasını ve plan hükümleri eklenmesini içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2018 tarih ve 281 sayılı Israr Kararı ile onaylanmıştır.

Parsel Maliki Sivrililer Mahrukat İnşaat Nakliyat Hayvancılık San. Tic. Ltd. Şti. tarafından 27.08.2018 tarih ve 29558/14392 sayılı dilekçe ile Aşağısöğütönü Mahallesi 10963 ada 8 parselde hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı konusunun meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Talep konusu Aşağısöğütönü Mahallesi 10963 ada 8 parselin bulunduğu alanın tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Emsal:1.20, 4 kat yapılaşma koşullu “Özel Eğitim Alanı”, park alanı ve imar yolları olarak planlanması ve alınan kurum görüşleri doğrultusunda plan hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-34577 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.09.2018

Sayı : 41

03.09.2018 tarih ve 210 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Eskibağlar Mahallesi, 21M-3d pafta, 2326 ada 274 parselin kuzeyindeki tescilsiz alanda UİP-1105,114 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Söz konusu tescilsiz alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında otopark cebi olarak planlanan alanın doğusundaki yaya boşluğuna isabet etmektedir.

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı, TEDAŞ Osmangazi Bölge Müdürlüğü'nün 14.08.2018 tarih ve 65252 sayılı yazısı ile talebe konu alanda hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği talebine ilişkin Gerekçe ve Açıklama Raporu'nda, Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Eskibağlar Mahallesi, 2926 ada, 1 nolu parselde bulunan fakat imar planında tanımlanmamış olan traфонun kaldırılması için açılan dava neticesinde Eskişehir 1. İdaresi'nin 2018/23 Esas ve 2018/477 Karar sayılı ilamının icaplarına göre tesis edilmesi gereği ortaya çıktığı belirtilmiştir.

Bu doğrultuda, Tepebaşı ilçesi, Eskibağlar Mahallesi, 21M-3d paftada yer alan 20 metrelik Uludağ Sokak ile 12 metrelik Oba Sokak köşesinde bulunan 2326 ada 274 parselin kuzeyindeki tescilsiz alanda 3,00 X 6,00 metre = 18 m² büyüklüğünde ve güneyindeki konut adasına 3 metre yapı yaklaşma mesafeli olacak şekilde yeni bir "Trafo Alanı" planlanmasını ve plan notu olarak

"1-Trafo binasının çevresinde çit, ağaçlandırma vb. güvenlik önlemleri ilgili yatırımcı kuruluş tarafından yapılacaktır.

2-Konum, mimari özellik vb. hususlar dikkate alınarak Tepebaşı Belediyesi'nin belirleyeceği özelliklerde ve tasarımda dış cephe kaplama, düzenleme vb. işlemler ilgili yatırımcı kuruluş tarafından yapılacaktır."

ifadelerinin eklenmesini içeren UİP-1105,114 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.09.2018

Sayı : 42

03.09.2018 tarih ve 213 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, muhtelif cadde ve sokaklara ilişkin yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunduğu belirtilerek ekli listede bilgileri bulunan alanlara ilişkin yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Şirintepe Mahallesi, Dereboyu Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Dereboyu Caddesi üzerinde Tural ile Merkez Sokak arasında,

Sazova Mahallesi, Sazova Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Sazova Caddesi'nde,

Çamlıca Mahallesi Erşahin Sokak'a ilişkin değerlendirmede Tombakzade Caddesi ile Uzunlar Sokak arasında,

Sütlüce Mahallesi Marmaralı Sokak'a ilişkin değerlendirmede Marmaralı Sokakta,

Sazova Mahallesi, Ziraat Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Meydan ile Mineral Sokak arasında,

Çamlıca Mahallesi Tahta Sokak'a ilişkin değerlendirmede Tahta Sokakta,

Ömerağa Mahallesi Dinlek Sokak'a ilişkin değerlendirmede Dinlek Sokakta,

Sazova Mahallesi Kurulu Sokak'a ilişkin değerlendirmede Kurulu Sokakta yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	CADDE/ SOKAK	ADA	PARSEL
	Geliş Tarihi /Sayı							
1	07.08.2018 27826	07.08.2018 13654	07.08.2018	İSMAİL ÜNAL	ŞİRİNTEPE	DEREBOYU CADDESİ	8578	8
2	27.06.2018 22408	28.06.2018 11143	28.06.2018	MUSTAFA KEPİR	SAZOVA	SAZOVA CADDESİ	7747	10
3	04.07.2018 23151	04.07.2018 11603	04.07.2018	HACER MELEMEZ	SAZOVA	KURULU SOKAK	10440 (ESKİ 2156)	3 (ESKİ 5)
4	06.07.2018 23566	09.07.2018 11780	09.07.2018	ARİF CAN	ÇAMLICA	ERŞAHİN SOKAK	7328	10
5	19.07.2018 25313	19.07.2018 12584	19.07.2018	MEHMET AKİF ÜNLÜ	SÜTLÜCE	MARMARALI SOKAK	14672	13
6	25.07.2018 26122	26.07.2018 12940	26.07.2018	ERDAL DEĞER	SAZOVA	ZİRAAT CADDESİ	10465	12
7	25.07.2018 26121	26.07.2018 12939	26.07.2018	ERDAL DEĞER	SAZOVA	ZİRAAT CADDESİ	10468	7
8	08.08.2018 28018	08.08.2018 13756	08.08.2018	HASAN KUZU	ÇAMLICA	TAHTA SOKAK	14897	3
9	15.08.2018 18899	15.08.2018 14167	15.08.2018	ABDİL GÖKTAŞ	ÖMERAĞA	DİNLEK SOKAK	1072	22

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.10.2018

Sayı : 43

02.10.2018 tarih ve 230 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Karagözler Mahallesi, İ24C-04A-1B ve 1C paftalar, 14587 ada 5,16 ve 17 parsellerde UİP-27853,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

İmar planı değişikliğine konu Karagözler Mahallesi, 14587 ada 5,16 ve 17 parseller, 19.09.2017 tarih ve 472 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Emsal: 1.00 ve h: 15.50 metre yapılaşma koşullu "Özel Eğitim Alanı (İlkokul, Ortaokul, Lise)" alanına isabet etmektedir.

Parsel maliki Durmuş Çetin tarafından 12.09.2018 tarih ve 31726/15407 sayılı dilekçe ile; Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün Eskişehir- Kütahya Yolu Projesi kapsamında 11 nolu parseli ifraz ederek 562,24 m²'lik bölümünü (14587 ada 16 parsel) yol olarak tescil ettirmesi sebebiyle imar planının ilgili bölümlerinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 27.07.2018 tarih ve E.285892 sayılı yazısı ile "Devlet yoluna yapılacak geçiş yolu bağlantısının, 5 nolu parselin Eskişehir yönündeki en uç kısmındaki 20 metrelik ön cepheden olacak şekilde planlanması, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. maddesi gereği çıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması şartıyla imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı" görüşü tarafımıza bildirilmiştir.

Bu kapsamda 14587 ada 11 nolu parselin ifrazı ile oluşan 16 parselin taşıt yolu olarak planlanmasını ve bu kapsamda 25 metrelik çekme mesafesinin yeniden düzenlenmesini içeren UİP-27853,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.10.2018

Sayı : 44

02.10.2018 tarih ve 231 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sazova Mahallesi, 19L-1b pafta, 10470 ada 3, 8, 9 ve 11 parsellerde UİP-1105,115 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

İmar planı değişikliğine konu Sazova Mahallesi, 10470 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanına, 10470 ada 8, 9 ve 11 parseller ise Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma koşullu Konut Alanına isabet etmektedir.

Karabayır Bağları Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneği'ne ait 28.08.2018 tarih ve 29657/14455 sayılı dilekçe ile Belediyemize başvurularak mülkiyeti kendilerine ait olduğu belirtilen 10470 ada 8, 9 ve 11 parsellerin mevcutta bulunan cami alanına dâhil edilerek parsellerin tamamının cami alanı olarak planlanması talep edilmiştir. Söz konusu başvuruya ilişkin Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü 26.09.2018 tarih ve 69229988-800-1118 sayılı yazısında bahsi geçen imar planı değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Talep doğrultusunda, söz konusu 10470 ada 8, 9 ve 11 parsellerin 3 parselde kayıtlı Cami alanına dâhil edilmesini, mevzuat doğrultusunda "Cami" gösteriminin eklenmesini ve konut alanı yapılaşma koşulu ibaresinin güneye doğru kaydırılmasını içeren UİP-1105,115 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.10.2018

Sayı : 45

02.10.2018 tarih ve 232 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yeşiltepe Kuzeyinde Karalararkı Mevkii, Sakintepe ve Yeşiltepe Mahallelerinde Kamu Yararı Kararı alınması konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

20.03.2017 tarihli 87 adet dilekçe ile Yeşiltepe Kuzeyinde Karalararkı Mevkii, Sakintepe ve Yeşiltepe Mahallelerinde yer alan Arazilerinin tarla vasfından çıkartılarak Tarım Dışı Amaçlı Kullanım taleplerinin İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne iletilmesi talep edilmiştir.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesine istinaden, alternatif alan bulunmaması ve Toprak Koruma Kurulunun uygun görmesi şartıyla Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınan alanlar tarım dışı amaçla kullanılabilir.

Bölgenin mevcut durumu da göz önüne alınarak Belediyemizce; söz konusu alanın tarım dışına çıkartılması amacı ile İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ile yazışmalar yapılmıştır. Müdürlüğün 26.04.2018 tarih ve E.1276346 görüş yazısında söz konusu alana ilişkin **İl Toprak Koruma Kurulu tarafından yapılan değerlendirmede; halihazırda üzerinde bulunan konut, yol vb. yapılar nedeniyle alternatifi bulunmayan ve tarımsal bütünlüğü etkilemeyeceği tespit edilen tarım arazisi nitelikli parsellerin imar planı hazırlanmak üzere tarım dışı amaçlı kullanımı kabul edildiği; uygun görüş verilen 12,9318 hektar alana ilişkin nihai görüşün bildirilebilmesi için ilgili Bakanlıktan (İçişleri**

Bakanlığı) alınması gerekli Kamu Yararı Kararının Müdürlüğe gönderilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Kamu yararı kararı alınabilmesi için İl Toprak Koruma Kurulu Kararında sayılan ada ve parsellerin açıkça belirtildiği belediye meclis kararının alınması gerekmektedir.

Yapılan incelemede; Sakintepe Mahallesi, 12652 ada numarasının İl Toprak Koruma Kurulu Kararında sehven 12625 olarak yazıldığı ve 47, 48, 49, 60 parsellerin ise izin haritasında uygun görüş verildiği belirtilen sınır içinde kalmasına rağmen yazıda yer olmadığı, Yeşiltepe Mahallesi, 15234 adada kayıtlı 153 nolu parsel olmadığı halde sehven yazıldığı, 152 parselin de sehven iki defa sayıldığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, ada parsel bilgileri düzeltilerek Sakintepe Mahallesi, 12652 ada 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 parseller, Yeşiltepe Mahallesi, 15228 ada 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115 parseller, 15229 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 15230 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 15231 ada 1 parsel, 15232 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 15233 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 15234 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 parsellerin tamamı, 15228 ada 4 ve 5 parseller, 15234 ada 15 ve 20 parseller ile Sakintepe Mahallesi 12652 ada 47, 48, 49, 60 parsellerin izin haritasında belirtildiği kadar kısmına ilişkin **yaklaşık 12,9318 ha alanda İçişleri Bakanlığınca Kamu Yararı Kararı alınmasının uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.10.2018

Sayı : 46

02.10.2018 tarih ve 233 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, muhtelif cadde ve sokaklara ilişkin yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü

bulunduğu belirtilerek ekli listede bilgileri bulunan alanlara ilişkin yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Fevziçakmak Mahallesi, Nato Sokak'a ilişkin değerlendirmede Nato Sokak'ın tamamında, Şafaknur Sokak'a ilişkin değerlendirmede ise Şafaknur Sokak üzerinde Sunar Sokak ve Nato Sokak arasında,

Şirintepe Mahallesi, Yaylapınar Sokak'a ilişkin değerlendirmede Yaylapınar Sokak'ta yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Ancak Eskibağlar Mahallesi, Sakman Sokak'a ilişkin değerlendirmede Sakman Sokak'ta yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Komisyونumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

- 1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi
- 2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	CADDE/ SOKAK	ADA	PARSEL
	Geliş Tarihi /Sayı							
1	01.08.2018 27118	02.08.2018 13357	02.08.2018	RECEP BİLGİN	FEVZİÇAKMAK	NATO SOKAK-ŞAFAKNUR SOKAK	5125	15
2	04.09.2018 30420	04.09.2018 14787	04.09.2018	EMRE DİNÇ	ŞİRİNTEPE	YAYLAPINAR SOKAK	15128	7
3	20.09.2018 32900	20.09.2018 15991	20.09.2018	BERKAN YAVAŞ	ESKİBAĞLAR	SAKMAN SOKAK	511	12 VE 13

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.11.2018

Sayı : 47

01.11.2018 tarih ve 248 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Esentepe Mahallesi, 21M-2b pafta, 10771 ada, 3, 4, 17, 18, 19 ve 20 parsellerde UİP-1105,118 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu Esentepe Mahallesi, 21M-2b pafta, 10771 ada, 3 ve 4 parseller ile 20 parselin bir kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanına, 10771 ada, 17, 18 ve 19 parseller Bitişik Nizam 4 Kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanına isabet etmektedir.

Hacı Kadir Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği'nin 25.07.2018 tarih ve 26095/12913 sayılı dilekçesi ve 16.10.2018 tarih ve 36733/17496 sayılı dilekçesi ile cami alanının mevcut cami binasına denk gelecek şekilde ve Eğitimciler Caddesi cephesinin mevcut cephe korunacak şekilde cami alanı ile konut alanı ayırma çizgisinin belirlenmesini kapsayan plan değişikliğinin yapılması talep edilmiştir. Söz konusu başvuruya ilişkin 31.10.2018 tarih ve 69229988-848-1305 sayılı Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü yazısında bahsi geçen imar planı değişikliğinin yapılmasının uygun olduğu belirtilmiştir.

Talep doğrultusunda, Esentepe Mahallesi Hacı Kadir Camii'nin yerindeki oturumuna uygun olarak cami alanının güneye doğru genişletilmesini, mevcut yapı ile ilgili gösterimin kaldırılmasını ve güneydeki ada kenarında düzenleme yapılmasını içeren UİP-1105,118 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.11.2018

Sayı : 48

01.11.2018 tarih ve 249 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Şarhöyük Mahallesi, 21N-3D pafta, 5291 ada 12 parselde UİP-1105,119 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Söz konusu Şarhöyük Mahallesi, 21N-3D pafta, 5291 ada 12 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam 3 kat, Taks:0.30, Kaks:0.90 yapılaşma koşullu Konut Alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu alanda Şarhöyük Mahallesi, 5291 ada 12 parselin bir kısmının konut alanında bırakılması, kalan alanın “Özel Sosyal Altyapı Alanı ve Genel Otopark” olarak planlanmasını ve bu doğrultuda plan notları eklenmesini içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.09.2018 tarih ve 383 sayılı Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Parsel Maliki Tektıda İş Sendikası Eskişehir Şube Başkanlığı adına Tarık Hastürk tarafından 26.10.2018 tarih ve 38488/18252 sayılı dilekçe ile Şarhöyük Mahallesi, 5291 ada 12 parselde onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusunun meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Talep konusu plan değişikliğine ilişkin Plan Açıklama Raporunda, 5291 ada 12 parselin yapısı itibarıyla kuzeyinde yaklaşık 116 m² çıkıntı alanın konut alanında bırakılacağı ve ileride yaratabileceği olumsuz durumlar dikkate alınarak bedelsiz olarak Belediyesine terkin edileceği belirtilmiştir.

Bu doğrultuda, Şarhöyük Mahallesi, 5291 ada 12 parselin yaklaşık 116 m²'lik kısmının Konut alanında bırakılması, kalan alanın tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Emsal:1.10 ve 3 kat yapılaşma koşullu “Özel Sosyal Altyapı Alanı” ile Genel Otopark alanı planlanmasını ve plan notu olarak “1) Alanda 3 yıl içinde uygulama yapılmazsa “özel sosyal altyapı” kararı herhangi bir karara bağlı olmaksızın kalkar ve alandaki mevcut plan kararı olan konut alanı kararı devam eder. 2) Otopark alanına kendi parseli içinden geçiş yapılacaktır.” ifadelerinin eklenmesini içeren UİP-1105,119 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.12.2018

Sayı : 51

03.12.2018 tarih ve 264 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı ilçesi, Aşağısöğütönü Mahallesi, 22L-4a pafta 10137 ada 6 ve 8 parseller ve Uluönder Mahallesi, 21L-3b, 21M-4a pafta 14386 ada, 1 parselde UİP-1105,120 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Mülkiyetleri Tepebaşı Belediyesine ait Aşağısöğütönü Mahallesi, 10137 ada 6 ve 8 parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında KAKS:0.62, hmax:12.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanına; Uluönder Mahallesi, 14386 ada, 1 parsel, Belediye Çok İşlevli Hizmet Tesisleri Alanına isabet etmektedir.

Mevcut durumda üzerinde Belediyemize ait Yaşam Köyü ve Alzheimer Merkezi bulunan ancak konut alanı olarak planlı olan Aşağısöğütönü Mahallesi, 10137 ada 8 parselin, yürütülen faaliyetler açısından Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması gerekmektedir. Bu kapsamda Uluönder Mahallesi, 14386 ada, 1 parselin ise bölgedeki ticaret ve konut ihtiyacına cevap verebilecek şekilde Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

Aşağısöğütönü Mahallesi 10137 ada 8 parselde Kaks:0,62 yapılaşma koşulu ile 18.040 m² konut alanı yapılabilmektedir. Bu kapsamda ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması amacıyla Uluönder Mahallesi 14386 ada, 1 parselde konut oranı %55 olarak belirlenerek 17.625 m² konut inşaat alanı planlanmıştır. Böylelikle konut inşaat alanı 625 m² azaltılmış olup yapılan plan değişikliği, konut ve inşaat yoğunluğunda herhangi bir artışa neden olmamaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda, Bölge İdare Mahkemesi kararı doğrultusunda Aşağısöğütönü Mahallesi 10137 ada 8 parselin 'Belediye Hizmet Alanı' olarak planlanmasını; Uluönder 14386 ada 1 parselin ise 'Ticaret-Konut Alanı' olarak planlanmasını ve her iki alanda ilgili plan hükümlerinin eklenmesini içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.09.2018 tarih ve 374 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Bu doğrultuda, Aşağısöğütönü Mahallesi, 10137 ada 8 parselin tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Emsal:0.62, Yençok:12.50 m. yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Altyapı Alanı) ve mülkiyeti TEDAŞ'a ait olan 10137 ada 6 parselin mevcut duruma göre trafo alanı olarak planlanması, plan notu olarak "Belediye Hizmet Alanında idari, sosyal, kültürel, eğlence, eğitim, sağlık ve spor tesisleri gibi kullanımlar yer alabilir" ifadesinin eklenmesi; Uluönder Mahallesi, 14386 ada, 1 parselin tüm yönlerden 10 metre çekme mesafeli TAKS:0.40, KAKS:1.20, Yençok:25.00 metre yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması ve plan notu olarak "1. Konut oranı %55'i geçemez. 2. Ticaret Konut Alanında minimum 5.000 m² yeşil alan düzenlenecektir. Belediye tarafından onaylanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır. 3. Ticaret Konut Alanında sosyal ve kültürel alanlar (konferans, sergi salonu, sinema vb.) projelendirilebilir. 4. Alanın otopark ihtiyacı, kendi parseli içerisinde yer altında ve yer üstünde yer alacak şekilde çözümlenecektir. 5. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 01.06.2017 tarih ve E.1130 sayılı yazısı ile belirlenen Havacılık Çalışması esaslarına uyulacaktır. 6. Alanda 1. ve 2. katların ticaret olarak kullanılması halinde bu katların yükseklikleri 5 metreye kadar yapılabilir." ifadelerinin eklenmesini içeren UİP-1105,120 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.12.2018

Sayı : 52

03.12.2018 tarih ve 265 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Ertuğrulgazi Mahallesi, 20L-3B ve 20M-4A pafta Sümer Kavşağı ve çevresinde (2165 ve 1723 adalar ve çevresinde) UİP-1105,121 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Ertuğrulgazi Mahallesi, 20L-3B ve 20M-4A pafta Sümer Kavşağı ve çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanına isabet etmekte iken Sümer Kavşağı düzenlemesi sebebiyle 02.03.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2165 ve 1723 adaların olduğu alan park ve yol olarak planlanmıştır. Söz konusu bölgede Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 2000 yılı onaylı kavşak projesi ile zemindeki uygulama birbiri ile uyumlu olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile kavşak projesi uyumsuzdur.

Konuya ilişkin olarak Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.08.2015 tarih ve 330 sayılı kararı ile Sümer kavşağına ilişkin olarak "... bu bölgenin kamulaştırma işlemlerinin ilgili Belediyeler tarafından bir an evvel tamamlanmasının, kamulaştırma işlemlerinin yapılamaması durumunda ise Karayolları Genel Müdürlüğüne onaylı projeye göre imar planlarının gözden geçirilmesi" kararı alınmıştır. Söz konusu alana ilişkin kamulaştırma işlemleri yapılamamış olup 30.11.2017 tarih ve 20471 evrak kayıt numaralı dilekçe ile parsel malikleri tarafından bu alana ilişkin mevcut konut haklarının verilmesi talep edilmiştir. Bu doğrultuda hazırlanan imar planı değişikliği teklifi, Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 23.02.2018 tarih ve 76228 sayılı yazısı ile uygun görülmüş olup kavşak projesine uygun olarak planlı kavşak bağlantı yolu ile park alanı kaldırılarak alanın Mevcut Konut Alanı olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 13.09.2018 tarih ve 379 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır.

Bu doğrultuda, Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 19.07.2012 tarih ve 29602 sayılı yazısı ekinde gönderilen 2000 yılı onaylı kavşak projesine ve mevcut duruma göre kavşak bağlantı yolu ve Kütahya yolu refüjünün düzenlenmesini, ayrıca 1998 yılı plan değişikliği öncesindeki durumuna göre herhangi bir yoğunluk artışı olmadan 2165 ve 1723 adaların bir kısmının Konut Alanı olarak planlanmasını, aynı adalarda 3, 6 ve 7 metrelik imar yollarının planlanmasını, 2165 ada 1, 12 ve 21 parsellerin yeşil alan ve yol olarak planlanmasını, Çilem Köprüsü altında 3 ve 5 metrelik yaya yollarının planlanmasını, ayrıca plan notlarının eklenmesini içeren UİP-1105,121 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, 1 nolu plan notunun sonuna "12 m.lik Akansel Sokak'tan da otopark girişi yapılabilir." hükümlerinin eklenmiş haliyle uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.12.2018

Sayı : 53

03.12.2018 tarih ve 266 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, muhtelif cadde ve sokaklara ilişkin yol boyu ticaret teşekkül etmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Madde f fıkrası 1. bendi uyarınca yol boyu ticaret olarak teşekkül eden alanların Belediye Meclislerince karara bağlanacağı hükmü bulunduğu belirtilerek ekli listede bilgileri bulunan alanlara ilişkin yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Ertuğrulgazi Mahallesi, Bahadır Caddesi'ne ilişkin değerlendirmede Bahadır Caddesi üzerinde Çilem Caddesi ile Kural Sokak arasında,

Hacı Ali Bey Mahallesi, Ferahiye Sokak'a ilişkin değerlendirmede Ferahiye Sokak'ın tamamında,

Çamlıca Mahallesi, Tınaz Sokak'a ilişkin değerlendirmede Tınaz Sokak üzerinde Cihangül sokak ile Altınlar Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Ancak Ertuğrulgazi Mahallesi Akan Sokak ve Çamlıca Mahallesi Altınlar Sokak'a ilişkin değerlendirmede Akan Sokak ve Altınlar Sokak'ta yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	CADDE/ SOKAK	ADA	PARSEL
	Geliş Tarihi /Sayı							
1	06.09.2018 30963	07.09.2018 15068	07.09.2018	ENES KAYA	ERTUĞRULGAZİ	BAHADIR CADDESİ VE AKAN SOKAK	2143	53
2	06.09.2018 30964	07.09.2018 15069	07.09.2018	EŞREF KAYA	ERTUĞRULGAZİ	AKAN SOKAK	2143	52
3	06.11.2018 39752	06.11.2018 18732	06.11.2018	ALİ BURSALI	HACI ALİ BEY	FERAHIYE SOKAK	672	81
4	06.11.2018 39792	06.11.2018 18729	06.11.2018	ABDURRAHİM ERİM	ÇAMLICA	ALTINLAR VE TINAZ SOKAK	9318	12

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 22.11.2018

Sayı : 50

03.09.2018 tarih ve 212 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Sazova Mahallesi 20L-1c, 1d, 2d, 3a, 4a, 4b, 4d paftalarda 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sazova Mahallesi, Elmalık Mevkii, 20K-2c, 3b, 3c, 20L-1c, 1d, 2d, 3a, 3d, 4a, 4b, 4c, 4d paftalarından oluşmakta olup Ankara- İstanbul Demiryolu Rehabilitasyon Projesi kapsamında; Ankara- İstanbul Hızlı Tren Güzergâhının bölgedeki imarlı sahaların içinden geçmesi ve buna bağlı olarak alandaki imar uygulamalarındaki sıkıntıların giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı yapılması zorunluluğu doğmuştur. İslah İmar Planının onaylanmasını takiben yapılacak 2981/3290 sayılı İmar Affı Yasası 10/c maddesi uygulaması ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile bölgede mülkiyet sorunlarının çözülmesi mümkün olacaktır.

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun kapsamında ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmayacak biçimde 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda TCDD kamulaştırma sınırları içinde kalan alanların TCDD Güzergâh Alanı olarak gösteriminin yapılması, TCDD Güzergâh Alanı nedeniyle arta kalan parseller ve çevresinin düzenlenmesini ve ilgili plan notlarının eklenmesini içeren 1/1000 ölçekli İslah İmar Planının bölgede mülkiyet yapısındaki sıkıntılar, mevcut yapıların depreme dayanıklı yapılara dönüşümünün sağlanması, yıllardır süregelen mülkiyet kısıtlarının çözümlenebilmesi amacıyla ve imar mevzuatı gereğince düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılan parsellerden tekrar kesinti yapılamayacağından ve uygulama alanındaki kop alanları yüzölçümleri korunması gerektiğinden; imar uygulaması çalışmaları kapsamında alanda 2500m² kop alanı üretilmesi gerektiğinden özel eğitim tesis alanından 2500 m² Kreş Alanı önerildiği, hem planda hem de zeminde trafo bulunan Çocuk Bahçesinin Park Alanı olarak düzenlendiği, Belediye Hizmet Alanı (Pazar yeri)'nin Belediye Hizmet Alanı (Pazar yeri, Sosyal ve Kültürel tesisler) olarak düzenlendiği, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanının Kapalı ve Açık Spor Alanı olarak düzenlendiği, Belediye Hizmet Alanı (Kültürel Tesis Alanı)'nın Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlendiği, Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Tesis, Sağlık Tesisi, Spor Tesis Alanı)'nın Sağlık tesisi, Sosyal tesis ve Kreş Alanı olarak düzenlendiği, Plan notlarının "1.)Ticaret- Konut Alanlarında konut alanları %95' i geçemez. 2.)Ada bazında konut ve Ticaret uygulamalarında: S işaretli yapı adalarında, Emsal: 0.80 olarak uygulanabilir. 3.)Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında yapılar 2 katı geçmeyecektir. 4.)Özel Eğitim Alanlarında Kreş, Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise, Meslek Lisesi yapılabilir. 5.)İmar uygulamaları (3194 sayılı kanun doğrultusunda 18. Madde uygulaması ve 2981 sayılı Kanun doğrultusunda 10/C uygulaması) sonrasında yapılacak ifrazlarda 1000 m2'den daha küçük parsel oluşturulamaz. 6.)Plan üzerinde belirtilen imar uygulaması sınırları içerisinde, imar uygulaması tamamlanmadan inşaat yapılamaz. 7.)Bu alanda yapılacak imar uygulamalarında, uygulama sınırı içinde kamulaştırma işlemi ya da dava süreci devam eden parsel bulunması halinde devlet demiryolları işletme genel müdürlüğünün uygun görüş alınacaktır. 8.)Sosyal Tesis Alanı, Kültür Tesis Alanı, Kreş Alanı ve Sağlık Tesis Alanlarında ilgili kurumlardan görüşü doğrultusunda plan değişikliği yapılmaksızın Özel Sosyal Tesis Alanı, Özel Kültür Tesis Alanı, Özel Kreş Alanı ve Özel Sağlık Tesis Alanı olarak uygulama yapılabilir. 9.)Kreş

alanında talep olması ve ilgili kurumların uygun görüşünün alınması halinde Anaokulu da yapılabilir. 10.)Çekme mesafeleri ile Emsal verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılabilir. 11.)21.02.2001 tarih ve 04/27 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilen ve 25.05.2001 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca tasdik edilen “Kavak Yapı Kooperatifi Plan Notları” yürürlükten kaldırılmıştır. 12.)Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları, 3194 sayılı İmar Kanunu, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.” düzenlendiği şekli ile uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Başkan Vekili

Hasan TUTUCU
Üye

Tuncer KÖKÜER
Üye

Fatih DÜŞ
Üye