

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 06.01.2020

Sayı : 1

03.01.2020 tarih ve 11 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şarhöyük Mahallesi, 21N-4c pafta, 14685 ada, 3 ve 4 parseller UİP-1105,142 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Şarhöyük Mahallesi, 14685 ada, 3 ve 4 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanına ve imar yoluna isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu alanda yapılan incelemede 14685 adada imar planı tarihinden önce yapılan mevcut yapılar ile imar planı arasında uyumsuzluk olması sebebiyle 3 ve 4 parsellerde uygulamada sıkıntılar yaşandığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanda uygulama yapılabilmesi için mevcut yapılaşma göz önünde bulundurularak düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu doğrultuda, Şarhöyük Mahallesi, 14685 ada, 3 ve 4 parsellerin bulunduğu alanda düzenleme yapılarak parsellerin kuzeyinde yola cepheli 49,726 m2 kısmının park alanı olarak planlanmasını içeren UİP-1105,142 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 06.01.2020

Sayı : 2

03.01.2020 tarih ve 12 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Şeker Mahallesi, 20N-2c-3b, 20O-1d-4a pafta 1121 ada 185, 190, 194, 202, 203 ve 204 parseller ve çevresinde UİP-1105,143 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu 1121 ada 185, 190, 194, 202, 203 ve 204 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=1.20, 4 kat yapılaşma koşullu, Karayolu ve Terminal Alanı yönünden 25 metre, güney yönünden 20 metre, diğer yönlerden 15 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanına, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına, Terminal (Otogar) Alanına, Park Alanına, Enerji Nakil Hattına, trafo alanına ve yola isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu alanda NİP-724,125 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.11.2019 tarih ve 435 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği teklifi Eskişehir Büyükşehir Belediyesinin 23.12.2019 tarih ve 58470 sayılı yazısı ile Belediyemize iletilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Kartal Kavşağı imar yolu giriş-çıkışına ilişkin proje doğrultusunda alanda Karayolu ile Sivrihisar-2 caddesini bağlayan 10 metrelik yol planlanmasına, alanın çevresindeki plan kararlarında (Ticaret, Akaryakıt, Terminal ve Park alanlarında), imar hatlarında, kaldırım ve refüjlerde düzenleme yapılmasına ve yapılan bu düzenleme ile; kaldırılan park alanına eşdeğer alanın Terminal Alanının bir kısmında önerilmesine, akaryakıt istasyonu içerisindeki mevcut yapılaşmalar ve alanın giriş çıkışlarına ilişkin düzenlemeler göz önünde bulundurularak Akaryakıt İstasyonunun güney yönünde genişletilerek alana Emsal:0.25, Y ençok:6,50 metre yapılaşma koşulu ile Karayolundan 25 metre diğer yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi getirilmesine, ayrıca planlanan 10 metrelik yol ve Akaryakıt İstasyonunda yapılan düzenlemeler ile Ticaret Alanının inşaat alanında azalma meydana gelmemesi amacı ile Ticaret Alanına Emsal=1.50, 4 kat yapılaşma koşulu getirilerek, mevcut bina korunabilecek şekilde yapı yaklaşma mesafeleri düzenlenerek Karayolu yönünden 25 metre, batı ve kuzeybatı yönünden 10 metre, diğer yönlerden 15 metre yapı yaklaşma mesafesi getirilmesini içeren UİP-1105,143 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 06.01.2020

Sayı : 3

03.01.2020 tarih ve 13 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı ilçesi, Uluönder Mahallesi, 21M-4A ve 21L-3B pafta 14386 ada, 1 parselde UİP-1105,144 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait Eskişehir İli, Tepebaşı ilçesi, Uluönder Mahallesi, 21M-4A ve 21L-3B pafta 14386 ada, 1 parsel "Ticaret-Konut Alanı'na" isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu parselin yaklaşık 4021 m²'sinin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanarak plan notu olarak "13.09.2018 tarih ve 374 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan plan değişikliği plan notlarında Ticaret Konut Alanı için bahsi geçen 5000 m² yeşil alanın 750 m²'si Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nda düzenlenecektir." hükmünün eklenmesini içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 19.11.2019 tarih ve 451 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Bu doğrultuda, İsmet İnönü-2 Caddesi boyunca Akaryakıt istasyonlarının kuzey cephede olması o yönde trafik sıkışıklıklarına neden olduğundan caddenin güney cephesinde de Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı planlanmasının bölgede yaşanan trafik yoğunluğunu

rahatlatacağı mütalaa edilmektedir. Ayrıca Ticaret Konut Alanının Belediye açısından gelir getirici bir mülk haline getirilmesi ve bölgenin akaryakıt ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla Uluönder Mahallesi, 21L-3b pafta 14386 ada, 1 parselin yaklaşık 4021 m²'sinin E: 0.25 Y ençok: 7.00 m. yapılaşma koşullu Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanarak bu alan ve çevresinin yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesini ve plan notu olarak

“1. Akaryakıt ve servis istasyonu alanının yola cepheli kısımlarında 1 metreyi geçmeyecek (görüşü engellemeyecek) peyzaj elemanları yer alacak olup Belediyesince onaylanacak vaziyet planında gösterilecektir.

2. Akaryakıt ve servis istasyonu alanının komşu parsellere cepheli kısımlarındaki peyzajda yaprak dökmeyen ağaçlar kullanılacak olup Belediyesince onaylanacak vaziyet planında gösterilecektir.

3. 13.03.2019 tarih ve 99 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan plan değişikliği plan notlarında Ticaret Konut Alanı için bahsi geçen 5000 m² yeşil alanın 750 m²'si Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nda düzenlenecektir.”

Hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-1105,144 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye
(RED)

Ali İNCİ
Üye
(RED)

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 06.01.2020

Sayı : 4

03.01.2020 tarih ve 14 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 alana ilişkin yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Fevziçakmak Mahallesi, Topçular Caddesine ilişkin değerlendirmede yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine,

Zincirlikuyu Mahallesi, Çoşkun Sokağa ilişkin değerlendirmede yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine,

Şirintepe Mahallesi, Dobruca Sokağa ilişkin değerlendirmede yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine,

Eskibağlar (Ertuğrulgazi) Mahallesi, Aliya İzzet Begoviç Caddesine ilişkin değerlendirmede Çiteki Sokak ile Ödül Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE Geliş Tarihi /Sayı			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	CADDE/ SOKAK	ADA	PARSEL
1	28.11.2019 30936	28.11.2019 15628	28.11.2019	TUĞÇE DEMİR	FEVZİÇAKMAK	TOPÇULAR CADDESİ	5113	2
2	04.12.2019 31488	04.12.2019 15936	04.12.2019	KAMİL ŞEN	ZİNCİRLİKUYU	ÇOŞKUN SOKAK	9243	2
3	11.12.2019 32225	12.12.2019 16468	12.12.2019	BURAK AYDIN	ŞİRİNTEPE	DOBRUCA SOKAK	8826	3
4	20.12.2019 33210	20.12.2019 17050	20.12.2019	MÜNİR ŞEN	ESKİBAĞLAR	ALİYA İZZET BEGOVİÇ CADDESİ	7436	26

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.02.2020

Sayı : 5

03.02.2020 tarih ve 31 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yeşiltepe Mahallesi, 21M-1c pafta, 7068 ada, 7 ve 8 parsellerde UIP-1105,145 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliği konusu Yeşiltepe Mahallesi, 7068 ada, 8 parsel cami alanına, 7 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanına isabet etmektedir.

Rençber Rıza Tarım Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneği'nin 30.12.2019 tarih ve 34319/17826 sayılı dilekçesinde, Yeşiltepe Mahallesi 7068 ada 8 parselde Taşdemir Sokak No:31 adresinde kayıtlı Rençber Rıza Tarım Cami'nin bahçesi olarak kullanılan 7068 ada 7

parselde kayıtlı 78.00 m2 arsanın 31.05.2017 tarihinde cami adına satın alınmış olduğu belirtilerek bahsi geçen arsanın cami alanına dahil edilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu başvuruya ilişkin 20.01.2020 tarih ve E.71155 sayılı Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü yazısında bahsi geçen imar planı değişikliğinin yapılmasının uygun olduğu belirtilmiştir.

Bu doğrultuda, Yeşiltepe Mahallesi 7068 ada 7 parsel mevcut cami alanına dahil edilerek cami alanının genişletilmesini içeren UİP-1105,145 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.02.2020

Sayı : 6

03.02.2020 tarih ve 32 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 21M-3b pafta, 1157 ada, 22 ve 23 parsellerde UİP-1105,146 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Bahçelievler Mahallesi, 21M-3b pafta, 1157 ada, 22 parsel cami alanına, 23 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu parsellerin tamamının Cami Alanı olarak planlanmasını içeren NİP-724,123 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.11.2019 tarih ve 436 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü 'nün 20.01.2020 tarih ve E.70563 sayılı yazısında, Bahçelievler Mahallesi, 1157 ada, 22 ve 23 parsellerde hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusunun meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Söz konusu başvuruya ilişkin 20.01.2020 tarih ve E.71155 sayılı Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü yazısında bahsi geçen imar planı değişikliğinin yapılmasının uygun olduğu belirtilmiştir.

Bu doğrultuda, Bahçelievler Mahallesi, 1157 ada, 22 ve 23 parsellerin cami alanı olarak planlanmasını içeren UİP-1105,146 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.02.2020

Sayı : 7

03.02.2020 tarih ve 33 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 21N-4a pafta, 173 ada 1 parselin kuzeyindeki tescilsiz alan ve Çamlıca Mahallesi, 20K-2b pafta, 10529 ada, 1 parselde UİP-1105,147 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Batıkent Mahallesi, 21N-4a pafta, 173 ada 1 parselin kuzeyindeki tescilsiz alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Otopark Alanı park ve yola, Çamlıca Mahallesi, 20K-2b pafta, 10529 ada, 1 parsel ise Pazar Yeri Alanına isabet etmektedir.

Aşağısöğütönü Mahallesi 11598.00 m² alana sahip 2402 parsel Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Encümeni' nin 18.08.1994 tarih ve 835 sayılı kararı ile 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulamasına dahil edilmiş olup 9579.00 m² uygulamaya girmiş geriye kalan 2019.00 m² ayırma çapı ile ayrılarak 2427 parsel olarak tescil edilmiştir.

1995 yılında yapılan 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasında söz konusu 2427 parsel uygulamaya alınmamıştır. Kadastro Müdürlüğünün tarafından Batıkent Mahallesinde yapmış olduğu kadastro yenileme çalışmalarında mükerrerlik konusu ortaya çıkmıştır.

Mükerrerlik sorununun çözülebilmesi amacıyla 2427 parselin yer ayrılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Söz konusu parselde %45 Düzenleme Ortaklık Payı alınarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılması planlanmaktadır. Bu kapsamda 173 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan otopark alanının yaklaşık 1111 m²'lik kısmının E:1.20 4 kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanı olarak, otoparkın kalan kısmının mevcut duruma uygun olarak yol ve park alanı olarak planlanması ve kaldırılan otopark alanının Çamlıca Mahallesi 10529 ada, 1 parselde önerilmesini içeren UİP-1105,147 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.02.2020

Sayı : 8

03.02.2020 tarih ve 34 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Muttalip Mahallesi, 22N-3a pafta, 436 ada 1 parselde UİP-40935,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Muttalip Mahallesi, 436 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu alanın talep ve Karayolları projesi doğrultusunda Spor Alanı ve yol olarak planlanmasını içeren NİP-35086,3 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.09.2019 tarih ve 330 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Eskişehir Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 28.01.2020 tarih ve E.138070 sayılı yazısında, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü adına tahsisli Muttalip Mahallesi, 436 ada 1 parselde hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusunun meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, Muttalip Mahallesi, 436 ada 1 parselin Eskişehir-Sarıcakaya Devlet Yolu güzergahı doğrultusunda yol ve Karayolu cephesinden 25 metre diğer yönlerden 10 metre çekme mesafeli Emsal:0.50 Yükseklik Serbest yapılaşma koşullu "Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak planlanmasını ve plan notları eklenmesini içeren UİP-40935,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.02.2020

Sayı : 9

03.02.2020 tarih ve 35 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Aşağısöğütönü Mahallesi, 22L-4a pafta, 10141 ada 1 parselde UİP-13157,6 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Aşağısöğütönü Mahallesi, 10141 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Sosyal ve Kültür Tesisleri Alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu alanın Zihinsel Engelli çocuklara ait bakım ve rehabilitasyon merkezi yapımı amacıyla 'Özel Sosyal Tesis Alanı' olarak planlanmasını ve plan notu

eklenmesini içeren NİP-724,130 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.12.2019 tarih ve 491 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

SOMET Zihinsel Gelişim Derneği'nin 29.01.2020 tarih ve 2263/1477 sayılı dilekçesi ile Aşağısöğütünü Mahallesi, 10141 ada 1 parselde hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusunun meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, Aşağısöğütünü Mahallesi, 10141 ada 1 parselin tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Emsal:0.80 Y-en çok:12.50 metre yapılaşma koşullu "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanmasını ve plan notları eklenmesini içeren UİP-13157,6 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.02.2020

Sayı : 10

03.02.2020 tarih ve 36 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Kumlubl Mahallesi, 21N-1d-4a pafta, 16501 parselde UİP-1105,148 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Kumlubl Mahallesi, 16501 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 4 kat yapılaşma koşullu kuzeyden 5 metre, güney ve doğu cephelerden 10 metre ve batıdan 12 metre yapı yaklaşma mesafeli Belediye Hizmet Alanına (Fen ve Ulaşım Hizmetleri) isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu alanda NİP-724,135 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.12.2019 tarih ve 490 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği teklifi Eskişehir Büyükşehir Belediyesinin 29.01.2020 tarih ve 4280 sayılı yazısı ile Belediyemize iletilmiştir.

Bu doğrultuda bahse konu parselin mevcut yapılaşma kararları göz önünde bulundurularak, TAKS: 0.50, 4 kat yapılaşma koşullu, kuzey ve güneyden 5 metre, batıdan 12 metre ve doğudan 10 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı olarak planlanıp, plan notu olarak "Plan değişikliği yapılan alanda, ruhsatlı ve mevcut uygulama bulunması nedeniyle alandaki yapılar; Tepebaşı Belediyesi Uygulama İmar Planı Notlarında belirlenen yapılaşma koşullarındaki maksimum cephe uzunluğu ve bina derinliği sınırlamasına tabii değildir."

eklenmesine ilişkin UİP-1105,148 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye
(RED)

Ali İNCİ
Üye
(RED)

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.02.2020

Sayı : 11

03.02.2020 tarih ve 37 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi, 14773 ada, 22 parselin UİP-1105,138 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi, 14773 ada, 22 parselin maliki adına Av. Ümit Kaygusuz Yavuz tarafından 06.09.2019 tarihinde verilen dilekçe sonucunda yerinde tesis edilen trafo alanı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilerek ilgili kurumlara bildirilmiştir. Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü'nün 10.10.2019 tarihli yazısında söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan trafo binasının 2012 yılı yatırım programı kapsamında tesis edildiği belirtilerek, plan tadilatı uygulamalarına müteakip kamulaştırma işlemlerine başlanacağı belirtilmiştir.

Bu kapsamda Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırım İzleme Daire Başkanlığı, TEDAŞ Osmangazi Bölge Müdürlüğü'nün 25.10.2019 tarih ve E.90793 sayılı yazısı ile Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi, 20L-1b pafta, 14773 ada, 1 ve 22 parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik talebini meclisçe görüşülmek üzere iletmiştir.

Bu doğrultuda, Çamlıca Mahallesi, 14773 ada 1 ve 22 parsellerde mevcut trafo yapısına uygun olarak 48,76 m²'lik Trafo Alanı planlanmasını ve plan notu eklenmesini içeren UİP-1105,138 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 06.11.2019 tarih ve 213 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 12.12.2019 tarih ve 498 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 24.12.2019 -22.01.2020 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Askı süresi içinde parsel malikini vekaleten Av. Ümüt KAYGUSUZ YAVUZ tarafından 10.01.2020 tarih ve 645/447 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuş olup dilekçede trafonun 14773 ada, 22 parselden kaldırılması talep edilmiştir.

Plan değişikliğine konu Çamlıca Mahallesi 14773 ada, 1 ve 22 parseller üzerinde trafo alanı ilk kez 15.11.1988 tarih ve 44/5-9 sayılı Eskişehir Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Trafo Alanı ve Bitişik Nizam 4 kat Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde “(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. **Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.** (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) **İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.** b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” hükmü yer almaktadır.

amlıca Mahallesi 14773 ada, 1 ve 22 parseller üzerinde trafo alanı ilk kez 15.11.1988 tarihinde onaylandığı, söz konusu alandan teknik altyapı standartlarına dahil olan trafo alanının kaldırılması Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine aykırılık oluşturacağı; Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü'nün 10.10.2019 tarihli yazısında plan tadilatı uygulamalarına müteakip kamulaştırma işlemlerine başlanacağı belirtilmesi sebebiyle Çamlıca Mahallesi, 14773 ada 1 ve 22 parsellerde UİP-1105,138 plan işlem numaralı 12.12.2019 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazın reddinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.02.2020

Sayı : 12

03.02.2020 tarih ve 38 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Şirintepe Mahallesi, Dobruca Sokağa 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 alana ilişkin yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Şirintepe Mahallesi, Dobruca Sokak ve devamı niteliğinde olan sokaklarda yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

	DİLEKÇE Geliş Tarihi /Sayı			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	SOKAK	ADA	PARSEL
1	17.01.2020 1186	17.01.2020 790	17.01.2020	BURAK AYDIN MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	ŞİRİNTEPE	DOBRUCA SOKAK	8826	3

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.03.2020

Sayı : 13

02.03.2020 tarih ve 60 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Uluönder Mahallesi, 21M-4A ve 21L-3B pafta 14386 ada, 1 parselde UİP-1105,144 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait Eskişehir ili, Uluönder Mahallesi, 14386 ada 1 parselin bulunduğu alanın yaklaşık 4021 m²'sinin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanmasını ve plan notu olarak "13.09.2018 tarih ve 374 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan plan değişikliği plan notlarında Ticaret Konut Alanı için bahsi geçen 5000 m² yeşil alanın 750 m²'si Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nda düzenlenecektir." hükmünün eklenmesini içeren

1/5000 ölçekli nazım imar değişikliği, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 19.11.2019 tarih ve 451 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Uluönder Mahallesi, 21M-4A ve 21L-3B pafta 14386 ada, 1 parselde UİP-1105,144 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 07.01.2020 tarih ve 24 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis kararı ile kabul edilmiş olup 14.01.2020 tarih ve 53 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu uygulama imar planı değişikliği, plan açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte 24.01.2020 – 22.02.2020 tarihleri arasında Tepebaşı Belediyesi Hizmet Binasında ve www.tepebasi.bel.tr internet adresinde 1 ay süreyle ilan edilmiştir. Askı süresi içinde ekte yer alan 19.02.2020 tarih ve 4326/2907 evrak kayıt numaralı Ali UĞUR'a ait itiraz dilekçesi Belediyemize iletilerek söz konusu plan değişikliğinin geri alınması, kaldırılması, değiştirilmesi veya düzeltilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği,

- Yürürlükteki **1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda** hazırlandığından,
- İtiraz dilekçesinde bahsi geçen “yıkama yağlama fonksiyonları” izinlendirme ile ilgili bir konu olup itiraz konusu bir plan değişikliği olduğundan **iki konu kıyaslanabilir özellikte olmadığından**,
- İtiraz sahibi tarafından emsal gösterilen alan, plan değişikliği konusu ile aynı mahalle, semt, alan veya yolda olmayıp itiraz sahibinin doğrudan bir menfaat ilişkisi bulunmayıp, **komşuluğu bulunan semt sakini konumunda olmayıp itiraz hakkı olmadığından ve**
- Söz konusu taşınmazın akaryakıt ve servis istasyonu planlanması veya kullanılması, herhangi bir şahsa yönelik olmayıp **belediyeye kamu kaynağı ve kamu giderleri açısından fayda sağlayacağından kamu yararına uygun bir plan değişikliği olduğundan**

Uluönder Mahallesi, 14386 ada, 1 parselde UİP-1105,144 plan işlem numaralı 14.01.2020 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazın reddinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOĞAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.03.2020

Sayı : 14

02.03.2020 tarih ve 61 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 alana ilişkin yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Çamlıca Mahallesi Çobanlar Sokak, Esentepe Mahallesi Burhaniye Caddesi, EskiBağlar Mahallesi Sakman Sokağına ilişkin değerlendirmede yol boyunca ticaret teşekköl etmediğine,

Çamlıca Mahallesi, Behçet Necatigil Caddesine ilişkin değerlendirmede cadde boyunca yol boyu ticaret teşekköl ettiğine,

Bahçelievler Mahallesi, Fulya Sokağına ilişkin değerlendirmede Prof. Dr. Orhan Oğuz Caddesi ile Plevne Sokak arasında yol boyu ticaret teşekköl ettiğine Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret Teşekköl Talep Listesi

Erdoğan AYDOğMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Nazan ERŞAHİN
Üye

Mehmet GÜNDOğAN
Üye

Ali İNCİ
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekköl Talep Listesi

	DİLEKÇE Geliş Tarihi /Sayı			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	SOKAK	ADA	PARSEL
1	03.02.2020 2645	03.02.2020 1697	03.02.2020	ADNAN AKKAYA	ÇAMLICA	ÇOBANLAR SOKAK	9383	4
2	10.02.2020 3320	10.02.2020 2149	11.02.2020	TURGUT DİLEK	ESENTEPE	BURHANIYE CADDESİ	10830	16
3	19.02.2020 4276	19.02.2020 2809	20.02.2020	SÜLEYMAN KESKİN	ÇAMLICA	BEHÇET NECATİGİL CADDESİ	9326	14
4	25.02.2020 4842	25.02.2020 3101	25.02.2020	ATAKAN BAKILAN	ESKİBAğLAR	SAKMAN SOKAK	495	2
5	26.02.2020 5077	26.02.2020 3249	26.02.2020	ALİ DEMİR	BAHÇELİEVLER	FULYA SOKAK	1005	772

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.07.2020

Sayı : 16

01.07.2020 tarih ve 85 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 20N-1d pafta, 697 ada 27 parsel ve çevresinde UİP-26873415 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu 697 ada 27 parsel ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 8 kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanına isabet etmektedir.

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede; 697 ada 27 parsel ve çevresinde imar planı ile kadastral durum ve zemindeki yapılaşmaların birbiri ile uyumlu olmadığı, ayrıca kaldırım düzenlemesi olan alanda tramvay havai katener hattı geçtiği ve direğin bulunduğu tespit edilmiştir. Hem zemindeki uygulamaların plana işlenmesi hem de imar planı ile kadastral durumun birbiri ile uyumlu hale gelmesi amacıyla imar planı değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu doğrultuda, 697 ada 27 parsel ve çevresinde Hasan Polatkan Caddesi ile Sivrihisar-1 Caddesi kesişiminde imar hatlarının kadastral durumuna uygun hale getirilmesini içeren UİP-26873415 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.07.2020

Sayı : 17

01.07.2020 tarih ve 86 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sazova Mahallesi, 20K-4d pafta, 15021, 15022 ve 15026 nolu adalar ve çevresinde UİP-26984188 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu 15021, 15022 ve 15026 nolu adalar ve çevresinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 2 kat yapılaşma koşullu, ön cepheden 5 metre, diğer cephelerden 3 metre çekme mesafeli Konut Alanına isabet etmektedir.

Mehmet Mutlu ÖZTÜRK, 24.02.2020 tarih ve 4644/2980 sayılı dilekçesi ile 15022 ada 5 nolu parselin kadastral sınırları ile imar planının birbirini tutmadığı bildirilerek, imar yolunun kadastral sınıra çekilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede; 15021 ada 5 parsel, 15022 ada 5 parsel ve 15026 ada 1 nolu parsellerin sınırları ile imar planının birbiri ile uyumlu olmadığı, 15026 ada 1 nolu parselde yapılaşmanın tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir. İmar planı ile

kadastral durumun birbiri ile uyumlu hale gelmesi amacıyla imar planı değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur. İmar yolunun kaydırılmasını içeren plan değişikliği ile yaklaşık 394 m² Konut alanı azaltılmış, yaklaşık 511 m² park alanı artırılmıştır.

Bu doğrultuda, 15021, 15022 ve 15026 nolu adaların güney cephesindeki imar hatlarının kadastral durumuna uygun hale getirilmesi amacıyla imar yolunun kaydırılmasını içeren UİP-26984188 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.07.2020

Sayı : 18

01.07.2020 tarih ve 87 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Aşağısöğütönü Mahallesi, 22K-3b pafta, 4155 ada, 4 parselde UİP-26010998 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu 4155 ada, 4 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Taks:0,30 Kaks: 0,60 Ayrık Nizam 2 Söğüt-Uludere yolundan 5 metre yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli Konut Alanına isabet etmektedir.

Parsel maliki Ahmet Şimşek tarafından 09.03.2020 tarih ve 6196/4049 sayılı dilekçe ile Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Aşağısöğütönü Mahallesi, 4155 ada, 4 parselin 1 ve 2 parselin tevhit edilmesi ile oluşturduğu, söz konusu parseli kapsayan alanda şematik olarak kitle önerildiğinden hiçbir koşulda kitle sınırlarının aşamayacağı karara bağlandığı, bu durumda parselde 2 adet yapı yapılması gündeme geldiği belirtilerek tek yapı yapılabilmesi için hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunda mevcut imar planında 146,382 m² taban alanında yapı yapılabilecek iken hazırlanan teklif ile 142,688 m² taban yapılaşma oranına düşürüldüğü, yapı ve nüfus yoğunluğunun artırılmadığı belirtilmiştir.

Bu doğrultuda, 4155 ada, 4 parselin kuzey doğusunda yer alan kitlenin kaldırılmasını içeren UİP-26010998 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.07.2020

Sayı : 19

01.07.2020 tarih ve 88 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü ve Boyacıoğlu Mahalleleri sınırlarından geçen plan değişikliğine konu 154 kV Eskişehir 3-Eskişehir 2 Enerji İletim Hattında UİP-26812524 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü ve Boyacıoğlu Mahalleleri sınırlarından geçen plan değişikliğine konu 154 kV Eskişehir 3-Eskişehir 2 Enerji İletim Hattı ve koruma alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Enerji Nakil Hattı ve koruma kuşağı, konut, yeşil alan, yol, teknik altyapı alanı, arıtma alanı, park, tır otoparkı, resmi kurum alanı ve tarımsal niteliği koruncak tarım alanına isabet etmektedir.

Muhtelif mahallelerde yenileme programı kapsamına alınan, Türkiye Elektrik İletim A.Ş.'nin (TEİAŞ) sorumluluk alanında 25.09.1981 yılında tesis edilen 154 kV Eskişehir 3-Eskişehir 2 Enerji İletim Hattına ilişkin NİP-724,140 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 13.02.2020 tarih ve 91 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.

06.03.2020 tarih ve E.101178 sayılı TEİAŞ 6. Bölge Müdürlüğü, Bölge Müdür Yardımcılığı'nın yazısında Kamu Yararı Kararı ve Bakan Olur'una istinaden tesis edilen Enerji İletim hattına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması talep edilmektedir.

Bu doğrultuda, 154 kV Eskişehir 3-Eskişehir 2 Enerji İletim Hattı yenileme programı kapsamında Enerji İletim Hattı ve Koruma Kuşağının düzenlenmesi ve Plan notları eklenmesini içeren UİP-26812524 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.07.2020

Sayı : 20

01.07.2020 tarih ve 89 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı ilçesi, Batıkent (Tapuda Aşağısöğütönü) Mahallesi, 21K-2c, 21L-1d pafta, 10104 ada, 5 ve 6 parsellerde UİP-26128607 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu 10104 ada, 5 ve 6 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrıık Nizam 4 kat Taks:0.30, Kaks:1.20 yapılaşma koşullu ön bahçeden 5 yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli konut alanına isabet etmektedir.

Metin SOYIÇ tarafından 22.06.2020 tarih ve 13293/8170 sayılı dilekçe ile başvurularak söz konusu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinin Belediye Meclisinde görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Plan değişikliğine konu 10104 ada 5 ve 6 nolu parsellerin bulunduğu alanın Ticaret Alanı olarak planlanmasını içeren NİP-724,28 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 11.12.2015 tarih ve 460 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu 10104 ada 5 ve 6 nolu parsellerin E:1.20 Yençok:12.50 m yapılaşma koşullu tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Ticaret Alanı ve 7 metrelik yol olarak planlanması ve Plan notu olarak "Otopark alanları ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak parsel içinde açık ve/veya kapalı otopark alanı olarak düzenlenecektir." hükmünün eklenmesini içeren UİP-26128607 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.07.2020

Sayı : 21

01.07.2020 tarih ve 90 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Kumlubele Mahallesi, 21N-1d-4a pafta, 16501 parselde UİP-1105,148 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

İtiraza konu UİP-1105,148 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 05.02.2020 tarih ve 48 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 13.02.2020 tarih ve 87 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu UİP-1105,148 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Covid-19 kapsamındaki genelge ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yazısı uyarınca 05.03.2020-13.05.2020 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup 20.03.2020 tarih ve 9024 sayılı Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü yazısı ile UİP-1105,148 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine itiraz edilmiştir.

Söz konusu itirazda Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait olan Muttalip Mahallesi 16501 parsel nolu taşınmazın 40.698,92 m²'den 21.842,00 m²'sinin Maliye

Hazinesi tarafından devredilerek tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konularak Belediye adına ferağ edildiği belirtilerek plan değişikliği halinde 2942 sayılı kanununun 23. Maddesi gereği Hazine adına geri devri gerekeceğinden söz konusu imar planı değişikliğinin iptalini talep edilmiştir.

Kumlubel (Tapuda Muttalip) Mahallesi, 16501 parsel sayılı taşınmaz 977, 15173, 15176, 15179, 15182, 16252 ve 16430 sayılı parsellerin tevhidini 2066,19 m² ve 3850,81 m²'lik alanların yoldan ihdas edilmesi ve yola isabet eden kısımların yola terk edilmesi sonucu oluşmuş olup; tevhide konu 977, 15179, 15182 ve 16252 parsel sayılı taşınmazlar 07.09.2005 tarihinde; 15173 ve 15176 parsel sayılı taşınmazlar ise 16.12.2008 tarihinde Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesi uyarınca Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına devri yapılarak; 16430 parsel ise Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı iken 05.04.2011 tarihinde Karayolları Genel Müdürlüğü ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında yapılan protokol gereği trampa yolu ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilmiştir.

Kamulaştırma Kanununun 23. maddesinde “*Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin dördüncü fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçuları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir. Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer. (Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmaz malda hakları bulunduğu iddiasıyla eski malikleri veya mirasçuları tarafından idareden herhangi bir sebeple hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz ve dava açılmaz.*” hükmü bulunmaktadır.

Bu doğrultuda Kamulaştırma Kanununun 23. Maddesinde yer alan hükümlere uygun olarak hazırlanan Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Kumlubel Mahallesi, 21N-1d-4a pafta, 16501 parselde UİP-1105,148 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itirazın reddinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye
(RED)

Erkan KOCA
Üye
(RED)

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.07.2020

Sayı : 22

01.07.2020 tarih ve 92 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 alana ilişkin yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Ertuğrulgazi Mahallesi, Yonca Sokağa ilişkin değerlendirmede yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine,

Çamlıca Mahallesi, Yetim Sokağa ilişkin değerlendirmede yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine,

Çamlıca Mahallesi, Üzümlü Sokağa ilişkin değerlendirmede yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine,

Eskibağlar (Ertuğrulgazi) Mahallesi, Ayşen Sokağa ilişkin değerlendirmede, Ayşen Sokak üzerinde Arzugül Sokak ile Damar Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Güllük Mahallesi, Fulya Sokağa ilişkin değerlendirmede, Fulya Sokak üzerinde İstanbul Sokak ile Namık Kemal Sokak arasında (Fulya Sokaktan cephe almak şartıyla) yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE Geliş Tarihi /Sayı			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	SOKAK	ADA	PARSEL
1	02.03.2020 5545	03.03.2020 3570	03.03.2020	İBRAHİM CENK SOĞUKPINAR	ERTUĞRULGAZİ	YONCA SOKAK	7447 7448	5 4
2	10.03.2020 6359	10.03.2020 4088	10.03.2020	ZEKERYA KILIÇ	ESKİBAĞLAR (HOŞNUDİYE)	AYŞEN SOKAK	7472	19
3	18.03.2020 7280	18.03.2020 4642	18.03.2020	MAKBULE KARAGÖZ	GÜLLÜK	FULYA SOKAK	1165	2
4	20.05.2020 10488	20.05.2020 6554	20.05.2020	Önal ORHAN	ÇAMLICA	YETİM SOKAK	14789	9
5	23.06.2020 13398	24.06.2020 8212	24.06.2020	Yavuz BAYRAM	ÇAMLICA	ÜZÜMLÜ SOKAK	6354	4

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.09.2020

Sayı : 23

01.09.2020 tarih ve 117 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Gündüzler Mahallesi I25B-11B-3D pafta, 2291 parsel ve çevresinde UİP-26151697 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Söz konusu Gündüzler Mahallesi I25B-11B-3D pafta, 2291 parsel ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 2 kat Yapılaşma koşullu Konut Alanına, Yola ve parka isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu alanda yapılan incelemede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile mevcut ve kadastral durum arasında uyumsuzlukların olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu plan değişikliği teklifi ile konut alanı 57,73 m² azalmakta olup herhangi bir yoğunluk artışı bulunmamaktadır.

Gündüzler Mahallesi 2291 parsel ve çevresinde uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla imar yollarının ve konut alanlarının mevcut ve kadastral duruma göre düzenlenmesini içeren UİP-26151697 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.09.2020

Sayı : 24

01.09.2020 tarih ve 118 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Aşağısöğütünü Mahallesi 22K-3b pafta, 11023 ada 7 parsel ve çevresinde UİP- 26945932 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Söz konusu, Aşağısöğütünü Mahallesi, 11023 ada 7 parsel ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Taks:0.20 Kaks:0.40 Ayrık Nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanına, yola ve parka isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu alanda yapılan incelemede Aşağısöğütünü köy yerleşim planı ile oluşan parseller ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasında sehven uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu uyumsuzluk uygulamada sıkıntılara sebep olmaktadır.

Bu sebeple, Aşağısöğütönü Mahallesi, 11023 ada 7 parsel ve çevresinin kadastral duruma uygun olarak düzenlenmesini içeren UİP- 26945932 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.09.2020

Sayı : 25

01.09.2020 tarih ve 119 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şarhöyük Mahallesi, 21N-3d pafta, 5272 ada 19 parselde UİP-26938778 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Söz konusu, Şarhöyük Mahallesi, 5272 ada 19 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 3 kat Taks:0.30, Kaks:0.90 yapılaşma koşullu ön bahçeden 5 yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli konut alanına isabet etmektedir.

Parsel maliki Hasan DEĞİRMENCİ tarafından 12.08.2020 tarih ve 18280/11099 sayılı dilekçe ile başvurularak söz konusu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinin Belediye Meclisinde görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Plan değişikliğine konu 5272 ada 19 parselin bulunduğu alanın Ticaret Alanı olarak planlanmasını içeren NİP-724,122 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.07.2020 tarih ve 225 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bu doğrultuda, Şarhöyük Mahallesi, 5272 ada 19 parselin tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Emsal:0.90 3 kat yapılaşma koşullu "Ticaret Alanı" olarak planlanmasını ve plan notu olarak "Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde çözümlenecektir." ifadesinin eklenmesini içeren UİP-26938778 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.09.2020

Sayı : 29

01.09.2020 tarih ve 120 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Gazipaşa, Zafer, Esentepe ve Fevziçakmak Mahallelerinde KUİP-26043016 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Söz konusu Gazipaşa, Zafer, Esentepe ve Fevziçakmak Mahallelerinde yer alan Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 13.11.1976 gün, A-192 sayılı kararı ile tescil edilen ve 73 sayılı kurul kararı ile sit sınırları kadastral paftaya aktarılan ve 18.06.2008 gün ve 2832 sayılı Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile de sit sınırları yeniden düzenlenen **Şarhöyük I. (Bir) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı**'na ilişkin **1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı** 17.10.2008 tarih ve 19/240 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup 10.11.2008 gün ve 3188 sayılı Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile uygun bulunmuştur.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında arkeolojik sit alanlarında koruma amaçlı imar planı hazırlanma zorunluluğu bulunmakta olup *Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik* kapsamında "trampa/takas" talepleri ve bu taleplerin karşılanması için onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı zorunluluğu bulunmaktadır. Bununla birlikte 22.05.2019 tarih ve 7577 sayılı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile söz konusu süre 2 yıl uzatılmış olup 16.05.2021 tarihinde sona ermektedir.

KUİP-26043016 Plan İşlem Numaralı "Şarhöyük I. (Bir) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" incelenmiş olup aşağıda yer alan konuların düzeltilmesi gerekmektedir.

- 5097, 5099 ve 5101 adalar 2981 sayılı yasanın 10/C Uygulaması ile oluşmuş olup müstakilen yapılaşacak imar parseli niteliği kazanması gerektiği halde sehven şüyu olarak planlanmıştır. Bu kapsamda şüyu durumunu giderecek şekilde söz konusu 5097, 5099 ve 5101 adaların Bitişik Nizam 2 Kat yapılaşma koşullu konut alanı olarak planlanmasına,
- 15391 ada 2 parselin bulunduğu alanda mevcut yapılaşmalar bulunduğundan söz konusu yapılaşmalara uygun olarak 7 metrelik yolun düzeltilmesine,
- Aynı şekilde 15391 ada 6 parselin kuzey batısında mevcut yapılar dikkate alınarak 7 metrelik yolun düzeltilmesine,
- 15391 ada 6 parselin güneyinde yer alan mevcut yapılaşma ve fiili olarak 10 metrelik yolun yerinde olduğu şekli ile düzeltilmesine,
- 15391 ada 2, 3 ve 5 parsellerin bulunduğu adalarda sehven eklenen 5 metre ön bahçe mesafesinin kaldırılmasına,

Yukarıda belirtilen hususlar kapsamında KUİP-26043016 Plan İşlem Numaralı "Şarhöyük I. (Bir) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" incelenmiş olup alanda 2981 sayılı yasanın 10/C Uygulaması ile oluşmuş olup müstakilen yapılaşacak imar parseli niteliği kazanması gerektiği halde sehven şüyu olarak planlanan adaların şüyu durumu giderilecek şekilde; mevcut yapılaşmaların

bulunduğu alanlarda ise imar planlarının mevcut yapılaşmaya uygun hale getirilecek şekilde değiştirilerek planlandığı şekliyle uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.09.2020

Sayı : 26

01.09.2020 tarih ve 121 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Zafer (tapuda Ömerağa) Mahallesi, 21N-4d pafta, 2966 ada, 29 parselin kuzeybatısında tescilsiz alanda UİP-26123015 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşölüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu Zafer Mahallesi, 2966 ada, 29 parselin kuzeybatısında tescilsiz alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yaya yoluna isabet etmektedir.

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğu, Yatırım İzleme Daire Başkanlığı, TEDAŞ Osmangazi Bölge Müdürlüğu'nün 20.08.2019 tarih ve E.75267 sayılı yazısı ile Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesinde yapılması planlanan trafo tesisleri ve bu tesislerin yerleştirileceği alanların imar planlarında TR yeri olarak ayrılması için hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin Meclisçe görüşölerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Bu doğrultuda, 2966 ada, 29 parsel kuzeybatısında tescilsiz yaya yolunun arızı olarak genişlediği yaya boşluğu niteliğindeki kısmında 21 m²'lik Trafo Alanı planlanmasını ve plan notu olarak "1-Trafo alanı çevresindeki mevcut ağaç dokusuna zarar vermeyecek şekilde yapılacaktır. 2-Trafo Alanlarında ilgili belediyesinden uygun görüş alınması ve aynı alan içerisinde olması kaydı ile zorunlu hallerde en çok 1 m kaydırma yapılabilir." ifadelerinin eklenmesini içeren UİP-26123015 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.09.2020

Sayı : 28

01.09.2020 tarih ve 123 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Zafer Mahallesi, 1437 ada 1400 parselde UİP- 26283570 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu, Zafer Mahallesi, 1437 ada 1400 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2 kat yapılaşma koşullu doğu yönünden 10 metre diğer yönlerden 7 metre yapı yaklaşma mesafeli “İlköğretim Alanına” isabet etmektedir.

Eskişehir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından 27.08.2020 tarih ve E.11456392 sayılı yazısı ile Zafer Mahallesi, 1437 ada, 1400 parselde kayıtlı, üzerinde Yavuz Selim İlkokulunun bulunduğu alanda, okul binalarının ekonomik ömrünü tamamlaması sebebiyle yıktırıldığı, Bakanlık Temel Eğitim Yatırım Programı kapsamında yerine yapılması planlanan okul binasının mevcut imar plan kararı ve çevresindeki yapılaşmalar dikkate alınarak 2 kat yapılması halinde mahallenin derslik ihtiyacını karşılamasının mümkün olmadığı belirtilerek; bahse konu okul alanında ihtiyaç programı kapsamında yer alması gereken fonksiyon ve derslik ihtiyacının karşılanabilmesi için plan kararının 3 kata çıkarılması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda Zafer Mahallesi 1437 ada 1400 parselde yer alan okul alanının, çekme mesafeleri aynı kalacak şekilde 3 kat yapılaşma koşullu İlköğretim Alanı olarak planlanmasını içeren UİP-26283570 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.09.2020

Sayı : 30

01.07.2013 tarih ve 163 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 20L-3b pafta, 2164 ada ve çevresinde UİP-26072632 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu alan, 05.02.2004 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Tepebaşı Belediyesi Revziyon Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 3 kat, Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanına isabet etmekte iken; Sümer Kavşağı uygulaması kapsamında

2164 ada, 43, 44, 45 ve 46 nolu parsellerde yer alan yapıların apartman girişlerinin kapanması sebebiyle konut alanındaki yapılara ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla 2164 adanın içinde imar yolu planlanmıştır.

Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar değişikliği ile plan değişikliğine konu alanda imar yolunun güneye kaydırılmasını ve 2164 adanın güney kısmında park alanı olarak düzenlenmesini içermektedir. Yapılan incelemede 2164 ada ve çevresinde mevcut ve kadastral durum dikkate alınarak yeniden düzenleme yapılmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

Bu doğrultuda, UİP-26072632 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, **2164 ada içinde 7 metrelik imar yolu ve yolun güneyinde kısmen konut kısmen park alanı planlandığı, adanın batısında yol ibaresinin kaldırıldığı, ayrıca mevcut uygulamalar doğrultusunda imar hatları, park alanı ve yaya yollarının yeniden düzenlendiği şekli ile uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.10.2020

Sayı : 31

01.10.2020 tarih ve 144 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi 20L-3a pafta, 17473 ada 1 parsel ve çevresinde UİP-26358798 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu 17473 ada 1 parsel ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tüm yönlerden 7 metre çekme mesafeli ilkokul alanı, park alanı ve yola isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu alanda yapılan incelemede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile mevcut ve kadastral durum arasında uyumsuzlukların olduğu tespit edilmiştir. Uygulamada herhangi bir sıkıntı yaşanmaması için söz konusu alanda yer alan ilkokul alanının mevcut kadastral duruma göre düzenlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Bu sebeple Ertuğrulgazi Mahallesi 17473 ada 1 parsel ve çevresinde uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla ilkokul alanı, park alanı ve yolun kadastral duruma göre düzenlenmesini

içeren UIP-26358798 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği / oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.10.2020

Sayı : 32

01.10.2020 tarih ve 145 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 UIP-26842598 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları paftasının revize edilmesini içeren UIP-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. Maddesi (b) bendinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları değişikliği ise, 07.05.2018 tarih ve 159 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş, 13.06.2018 tarih ve 294 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile de 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 görüşü alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.” hükmü yer almaktadır.

Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 28.08.2020 tarih ve E.1132 sayılı yazısı ekinde gönderilen Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.03.2020 tarih ve E.7375 sayılı yazısı ve eki teknik raporda “.....11.maddesi (b) bendi ile belirtilmiş olan durumlarda yapılacak işlemler için Büyükşehir Belediyesinin görüşü alınmadan ruhsat verilemeyeceği, Planlı Alanlar Yönetmeliğinin ilgili hükmüne aykırılık teşkil etmektedir. Bu kapsamda gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.” denilmektedir.

Yine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.07.2020 tarih ve E.15792 sayılı yazısında; “...Yapı ruhsatı düzenlenmesi işlemlerinin tanımlandığı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 69'uncu Maddesi 2'nci fıkrasına göre Yapı Ruhsatı ile ilgili hükümlerin planlarla ve ilgili idarelerce çıkartılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ve planlarda bu

hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümlerin uygulanamayacağı açıkça belirtilmiştir. Yapı ruhsatı verilmesinin büyükşehir belediyesinin görüşüne bağlanması Yönetmeliğin değiştirilemez hükümlerinden olan ruhsata ilişkin hükümleri değiştirdiğinden mevzuata uygun değildir.” denilmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda;

Plan notlarının 11. maddesi (b) bendinin, “Eğitim, sağlık, turizm tesisleri, teknopark, AVM yönetmeliği gereğince yapılacak yapılar, kamu yapıları, kültürel ve sosyal tesis yapıları ile ticaret bölgesinde ya da karma kullanımlı alanlarda bulunan konut kullanımı içermeyen yapılar ve ticaret olarak kullanılan zemin katta yapılacak ana bir kitle üzerinde yükselen bir veya birden fazla konut blokları tertiplenmesi durumunda yalnızca zemin katlarında; cephe 50.00 metreye, kitle derinliği 40.00 metreye kadar yapılabilir. Bina cephesinin 50.00 metreyi veya kitle derinliğinin 40.00 metreyi aşması durumunda, civarın mimari karakteristik özellikleri, parselasyon durumu ve bölgedeki yapılaşma durumu değerlendirilerek, yapılacak yapının cephe uzunluğu ve derinliğini belirlemede ilçe belediyesi yetkilidir.” şeklinde düzenlenmesini içeren UİP-26842598 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.10.2020

Sayı : 33

01.10.2020 tarih ve 146 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 alana ilişkin yol boyu ticaret teŖekköl ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Çamlıca Mahallesi, Eğitmen Sokağa ilişkin değerlendirmede yol boyunca ticaret teŖekköl etmediğine,

Esentepe Mahallesi, YeŖilmeydan Caddesine ilişkin değerlendirmede, YeŖilmeydan Caddesi üzerinde Osman PaŖa Sokak ile Soğucak Sokak arasında yol boyunca ticaret teŖekköl ettiğine;

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiŖtir.

Ek:

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

Erdoğan AYDOĐMUŖ
BaŖkan

Hasan ÜNAL
BaŖkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret TeŖekköl Talep Listesi

	DİLEKÇE GeliŖ Tarihi /Sayı			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	SOKAK	ADA	PARSEL
1	10.09.2020 21182	10.09.2020 12688	10.09.2020	MURAT BARIŖ	ÇAMLICA	EĞİTMEN SOKAK	14882	3
2	25.09.2020 23011	25.09.2020 13726	25.09.2020	MUSTAFA ÖRDEK	ESENTEPE	YEŖİLMAYDAN CADDESİ	10815	33

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.10.2020

Sayı : 36

02.11.2020 tarih ve 157 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 alana ilişkin yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Batıkent Mahallesi, Nenehatun Sokağa ilişkin değerlendirmede yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine,

Batıkent Mahallesi, Akburçak, Dünder, Bağ ve Durusoy Sokağa ilişkin değerlendirmede, Dünder, Bağ ve Durusoy Sokakta yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine, Akburçak Sokak üzerinde Durusoy Sokak ile Dünder Sokak arasında sadece Akburçak Sokağa cepheli binaya ticaret vermek şartıyla yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Muttalip Emirler Mahallesi, Işık Caddesine ilişkin değerlendirmede, Işık Caddesi üzerinde Coşkun Sokak ile İkiz Sokak arasında Işık Caddesinden cephe almak şartıyla yol boyunca ticaret teşekkül ettiğine;

Zafer Mahallesi, Emiroğlu, Çeliktürk ve Sekiler Sokağa ilişkin değerlendirmede Çeliktürk ve Sekiler Sokakta yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine, Emiroğlu Sokak üzerinde Çeliktürk Sokak ile Yılcı Sokak arasında Emiroğlu Sokaktan cephe almak şartıyla yol boyunca ticaret teşekkül ettiğine;

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

2.) Harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE Geliş Tarihi /Sayı			DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	SOKAK	ADA	PARSEL
1	30.09.2020 23380	30.09.2020 13992	30.09.2020	ONUR YILMAZ	BATIKENT	NENEHATUN SOKAK	6302	11
2	07.10.2020 24284	07.10.2020 14501	07.10.2020	BURAK AYDIN	BATIKENT	AKBURÇAK, DÜNDAR, BAĞ, DURUSOY SOKAK	133	6
3	12.10.2020 24838	12.10.2020 14896	12.10.2020	ZAFER EKER	MUTTALİP EMİRLER	İŞIK CADDESİ	12693	29
4	26.10.2020 26356	26.10.2020 15796	26.10.2020	SALİH CEYLAN ÇİLDİR	FEVZİÇAKMAK	EMİROĞLU, ÇELİKTÜRK, SEKİLER SOKAK	3756	1

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.11.2020

Sayı : 34

02.11.2020 tarih ve 160 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi 20M-1b pafta, 21M-4c pafta, 3898 ada 2 parsel UİP-26467896 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi 20M-1b pafta, 21M-4c pafta, 3898 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 3 kat yapılaşma koşullu Kültürel Tesis Alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu 3898 ada, 2 parsel 16.04.2018 tarih ve 173 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan NİP-724,89 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile “Özel Kültürel Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.

Parsel maliki Aydoğanlar İnşaat Turizm Otelcilik San. Ve Tic. Ltd. Şti tarafından verilen 30.10.2020 tarih ve 26847/16079 sayılı dilekçe ile plan değişikliğine konu 3898 ada, 2 parselde hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinin onanması talep edilmiştir.

Plan değişikliği teklifinin açıklama raporunda yapılan uygulama imar planı değişikliği ile herhangi bir değer artışı söz konusu olmadığı belirtilmiştir.

Hoşnudiye Mahallesi, 3898 ada 2 parselin E:1.20 3 kat yapılaşma koşullu Özel Kültürel Tesis Alanı olarak planlanması, çekme mesafelerinin düzenlenmesi ve Plan notlarına: 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, 3) Alan içerisinde, birden fazla yapı yapılması durumunda, zeminde binalar arası mesafe en az 10 metredir.” hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-26467896 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, Plan notlarının 3. Maddesinin “Alan içerisinde kentsel tasarıma uygun olarak 2 ayrı bina halinde yapı yapılacaktır. Zeminde binalar arası mesafe en az 10 metredir.” Şeklinde düzenlendiği haliyle **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.11.2020

Sayı : 35

02.11.2020 tarih ve 161 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Uluönder Mahallesi, 14399 ada 1 parsel ve Aşağısöğütönü Mahallesi, 14980 ada ve çevresinde UİP-26486306 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu, Uluönder Mahallesi, 14399 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanına, Aşağısöğütönü Mahallesi, 14980 ada ve çevresinde kalan tescilsiz alan ise Ayrık Nizam 2 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı, Park Alanı, yaya yoluna ve enerji nakil hattına isabet etmektedir.

Uluönder Mahallesi, 14399 ada 1 parsel, 02.03.1988 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam 4 ve 5 kat yapılaşma koşullu Konut alanına isabet etmekte iken bahsi geçen 14399 ada ve çevresine ilişkin 25.06.1997 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile park alanı olarak planlanmıştır. Ancak, plan değişikliğine konu alanda parsel

maliklerinin taleplerine istinaden yapılan incelemede 14399 ada 1 parsel maliklerinin 1997 tarihinde onaylı plan değişikliği ile ilgili bir başvuru veya muvafakati bulunmadığı ve parsel üzerinde plan değişikliği öncesinde yapılmış 3 katlı bina bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu alanda yaşayan vatandaşların mağduriyetinin giderilmesi amacıyla imar planı değişikliği yapılması ihtiyacı doğmaktadır.

Aşağısöğütünü Mahallesi 14980 ada 1, 2, 3, 4 parseller ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasında uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiş olup uygulamada sıkıntılara sebep olmaktadır. Bu doğrultuda, Aşağısöğütünü Mahallesi 14980 ada ve çevresinde mevcut kadastral durum doğrultusunda imar hatları düzenlenmesiyle birlikte ilave park ve yaya yolu; Uluönder Mahallesi, 14399 ada 1 parsel ise eski plan kararına döndürülerek konut alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile bahsi geçen 14399 ada 1 parselde 736,8 m² konut inşaat alanı planlanırken bu alandan kaldırılan 460,5 m² yeşil alan ise; Aşağısöğütünü Mahallesinde yapılan düzenlemeler neticesinde 737,2 m² konut inşaat alanı azaltılması suretiyle karşılanmakta olup toplamda 660,5 m² park alanı artmaktadır. Söz konusu plan değişikliği ile herhangi bir yoğunluk artışı bulunmadığından değer artış payına tabi değildir.

Bu kapsamda Uluönder Mahallesi, 14399 ada 1 parselin Ayrık Nizam 4 kat TAKS:0.30, KAKS:1.20 yapılaşma koşullu, komşu parsel cephesinden 3 metre, kuzey ve güney cephelerinden 5 metre çekme mesafeli “Konut Alanı”; Aşağısöğütünü Mahallesi, 14980 ada ve çevresinde kalan tescilsiz alanın kadastral ve fiili duruma göre düzenlenmesini ve ilave Park Alanı ve yaya yolları planlanmasını içeren UİP-26486306 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.11.2020

Sayı : 37

01.07.2020 tarih ve 91 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Muttalip Orta Mahallesi, İ25A16C2D pafta, 12611 ada 3 parselde UİP-33269,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

İtiraza konu UİP-33269,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 06.11.2019 tarih ve 214 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul

edilmiş olup 12.03.2020 tarih ve 128 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

UİP-33269,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 20.05.2020-18.06.2020 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Askı süresi içinde parsel maliki Çelikler Turizm ve Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi tarafından 16.06.2020 tarih ve 12597/7763 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuş olup söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 06.11.2019 tarih ve 214 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği şekli ile veya Yençok:2 kat, E:1.20 Toplu İşyeri Alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

İtiraza konu alan, 1/25000 Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da “Toplu İşyeri Alanı” olarak planlandığından itiraz değerlendirilerek; UIP-33269,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ekte yer aldığı şekli ile 12611 ada 3 parselin E:1.20 Yençok:15.50 metre yapılaşma koşullu Toplu İşyeri Alanı, Cami Alanı, Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Beld. Hizmet Birimleri), park alanı, Teknik Altyapı ve Yol olarak planlanmasının ve plan notu olarak “Avan projelerin Tepe başı Belediyesinden uygun görüşü alındıktan sonra, ruhsata esas projeleri hazırlanacaktır.” ifadesinin eklenmesinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftası

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.12.2020

Sayı : 38

01.12.2020 tarih ve 175 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 alana ilişkin yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair değerlendirme yapılması talep edilmektedir.

Çamlıca Mahallesi, Kevserhan ve Ulukan Sokağa ilişkin değerlendirmede; Ulukan Sokakta yol boyu ticaret teşekkül etmediğine, Kevserhan Sokak üzerinde Tombakzade Caddesi ile Ulukan sokak arasında Kevserhan Sokaktan cephe almak şartı ile yol boyunca ticaret teşekkül ettiğine,

Şarhöyük Mahallesi, Őengün, Bakım ve Güzelbahçe Sokaĝa ilişkin deĝerlendirmede, Őengün ve Güzelbahçe sokaklarda yol boyu ticaret teşekkül etmediğine, Bakım Sokak  zerinde Gökçek sokak ile EŐme Sokak ve Güzel Bahçe Sokak kesiŐimine kadar yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

- 1.) Yol Boyu Ticaret TeŐekk l Talep Listesi
- 2.) Harita

Erdoĝan AYDOĝMUŐ
Başkan

Hasan  NAL
Başkan Vekili

Turgut DOĝANDOR
 ye

Ali İNCİ
 ye

Erkan KOCA
 ye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.12.2020

Sayı : 39

01.12.2020 tarih ve 176 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sazova Mahallesi, 20K-4d pafta, 15021, 15022, 15026 adalar ve çevresinde UİP-26984188 Plan İŞlem Numaralı 1/1000  l ekli uygulama imar planı deĝiŐikliđine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

İtiraza konu UİP-26984188 Plan İŞlem Numaralı 1/1000  l ekli uygulama imar planı deĝiŐikliđi, 06.07.2020 tarih ve 103 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 11.09.2020 tarih ve 283 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

UİP-269841188 Plan İŞlem Numaralı 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı deĝiŐikliđi 05.10.2020-03.11.2020 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Askı süresi içinde ‘‘mevcut imar yolunun, bulunduğu yerden kaydırılmasını haklı kılacak gerekçe bulunmadığı; imar uygulamasından sonra oluşmuş olan artık parsellerin kamu elinde olduğu düŐünüldüđünde ve bunların kamuya sağlayacağı parasal değerleri nazara alındığında bu alanların yapılacak imar plan deĝiŐikliđi ile ekonomik değer olmaktan çıkartılmasında kamusal yarar bulunmadığı gerekçeleri ile ekli listede bilgileri yer alan dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz konusu alanda; 15021 ada 5 parsel, 15022 ada 5 parsel ve 15026 ada 1 nolu parsellerin sınırları ile imar planının birbiri ile uyumlu olmadığı ve 15026 ada 1 nolu parselde yapılaşmanın tamamlanmış olduğu tespit edildiğinden imar planı deĝiŐikliđi yapılması ihtiya ı doğmuştur. Bu sebeple, imar hatlarının kadastral duruma uygun hale getirilmesi amacıyla yapılan uygulama imar planı deĝiŐikliđi için kamusal zarardan bahsedilmesi mümkün değildir.

Bu doğrultuda, söz konusu itiraz dilekçelerinde  ne sürülen dayanaklara bakıldığında, imar planı deĝiŐikliđinin iptalini gerektirecek herhangi bir durum bulunmadığından; Cana Gönül YALÇINKAYA, Gülten UÇAR, Sedat Şaban ERENTOK,  iğdem AYDOĝAN ve Ayla SÖNMEZ tarafından yapılan itirazların **reddinin** uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek: İtiraz dilekçelerine ilişkin liste

Ek: İtiraz Dilekçelerine İlişkin Liste

No	Dilekçe/Yazı		Dilekçe Sahibi
	Tarih	Sayı	
1	30.10.2020	7422	Cana Gönül YALÇINKAYA (Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından iletilen)
2	30.10.2020	7424	Gülten UÇAR (Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından iletilen)
3	30.10.2020	7423	Sedat Şaban ERENTOK (Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından iletilen)
4	03.11.2020	27203/16312	Gülten UÇAR
5	03.11.2020	27202/16313	Sedat Şaban ERENTOK
6	03.11.2020	27210/16315	Çiğdem AYDOĞAN (Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından iletilen)
7	03.11.2020	7756	Ayla SÖNMEZ (Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından iletilen)

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

İMAR VE HUKUK ORTAK KOMİSYON RAPORU

Tarih : 03.12.2020

Sayı : 40

01.12.2020 tarih ve 177 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Aşağısöğütönü Mahalle sınırlarının bölünmesi ve isim verilmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Söz konusu Aşağısöğütönü Mahallesi sınırları 04.12.2006 tarih ve 155 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile belirlenmiştir.

28.11.2019 tarih ve 30939/15703 evrak kayıt numaralı dilekçe ile Aşağısöğütönü TOKİ 1. Kısım Yönetim kurulu Başkanınca ve dilekçe ekindeki site sakinlerine ilişkin

imzalar ile birlikte Belediyemize başvurularak imar, ulaşım, telekomünikasyon, altyapı/üstyapı, çehresi ve estetiği, sağlık, eğitim, din, kültürel ve sportif faaliyet tesisleri ile kamu hizmetlerinden adilce ve yeterince faydalanabilmeleri için, gelecek nesillere yaşam seviyesi yüksek bir kent bırakabilmeleri için 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun Madde-9 hükümleri ve diğer mevzuatlar gereğince, Aşağısöğütünü TOKİ konutlarının olduğu bölgenin sınırları tespit edilerek "Yaşamkent" olarak adlandırılarak mahallenin bölünmesi talep edilmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 9. Maddesi'nde "Mahalle, muhtar ve ihtiyar heyeti tarafından yönetilir. Belediye sınırları içinde mahalle kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, bölünmesi, adlarıyla sınırlarının tespiti ve değiştirilmesi, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile olur. Muhtar, mahalle sakinlerinin gönüllü katılımıyla ortak ihtiyaçları belirlemek, mahallenin yaşam kalitesini geliştirmek, belediye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilişkilerini yürütmek, mahalle ile ilgili konularda görüş bildirmek, diğer kurumlarla iş birliği yapmak ve kanunlarla verilen diğer görevleri yapmakla yükümlüdür. Belediye sınırları içinde nüfusu 500'ün altında mahalle kurulamaz. ..." hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu talep doğrultusunda mevcut Aşağısöğütünü Mahalle sınırları,

(1) Eski köy mevkiinin bulunduğu, 1527 ile 1606 Sokakların güneyindeki alanın Aşağısöğütünü Mahallesi ve

(2) TOKİ konutlarının bulunduğu, kuzeyde 1579 Sokak ve güneyde 1527 ile 1606 Sokaklar arasında kalan alanın Yaşamkent Mahallesi

olarak ikiye bölünüp isim verilerek ekteki sınır oluşturulmuştur.

Ekli paftada yer aldığı şekilde 04.12.2006 tarih ve 155 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile belirlenen Aşağısöğütünü Mahallesi sınırlarının 1527 sokaktan bölünerek, 1527 sokağın kuzeydeki kısmında "Yaşamkent Mahallesi" ismi ile yeni bir mahalle kurulması konusunun uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek: Mahalle Sınırlarını Gösterir Harita (2 adet)

İMAR KOMİSYONU

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Erkan KOCA
Üye

HUKUK KOMİSYONU

Akın ÇAMOĞLU
Başkan

Ahmet VURAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Fatih ÖZATA
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ
Üye