

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 05.01.2021**

**Sayı : 1**

04.01.2021 tarih ve 11 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 2164 ada ve çevresinde UİP-26072632 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 2164 ada ve çevresinde UİP-26072632 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili 04.09.2020 tarih ve 139 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 16.10.2020 tarih ve 356 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

UİP-26072632 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 09.11.2020-08.12.2020 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Askı süresi içinde 08.12.2020 tarih ve 30968 sayılı dilekçe ile İhsan Bursalı tarafından “hissedar sahipleri olarak Arısu Sokağın iki şahıs arasını ortalayacak şekilde sağa kaydırılması; şayet böyle kalacaksa da sol taraftaki eski yol ile 5m/takas edilmesi” talebi ile itiraz edilmiştir.

Söz konusu talebe ilişkin yapılan incelemede, yapılan plan değişikliği ile düzenlenen imar yolunun itiraz konusu parseli olumsuz yönde etkilemediği ve Arısu sokağı etkileyen bir düzenleme yapılmadığı tespit edildiğinden; söz konusu Ertuğrulgazi Mahallesi, 2164 ada ve çevresinde UİP-26072632 Plan İşlem Numaralı 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

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ

Üye

Erkan KOCA

Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 05.01.2021**

**Sayı : 2**

04.01.2021 tarih ve 12 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 2117 ada 289 parsel ve çevresinde UİP-26764978 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Ertuğrulgazi Mahallesi, 2117 ada 289 parsel ve çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Spor Tesisleri Alanına, Özel Sağlık Tesisleri Alanına, Otopark Alanına, Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanına ve yola isabet etmektedir.

Davacı Ilgazlar İnşaat A.Ş. tarafından 30.05.2011 tarih ve 1056 sayılı imar bilgi formu, 2117 ada 289 parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planının ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali talebi ile açılan davada Eskişehir 2 İdare Mahkemesinin 2012/65 Esas, 2014/183 karar sayılı ve 14.03.2014 tarihli kararıyla sağlık tesisi alanı isabet eden kısmında Eskişehir Sağlık Müdürlüğünün dava konusu taşınmazda öngörülen sağlık ocağına ihtiyaç bulunmadığından işlemin iptaline karar verilmiştir. Mahkeme Kararı doğrultusunda 2117 ada 289 parsel ve çevresinde plan notuna "Sağlık Tesisleri olarak planlı alanda Özel Sağlık Tesisleri yapılacaktır." hükmünün eklenmesini içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.03.2017 tarih ve 184 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Bu doğrultuda 2117 ada 289 parsel ve çevresinde yer alan Sağlık Ocağı Alanının Özel Sağlık Tesisleri Alanı olarak planlanmasını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.08.2017 tarih ve 414 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2020/604 Esas, 2020/863 karar sayılı ve 12.11.2020 tarihli kararıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yönünden "kısmen spor tesisi ve kısmen sağlık alanı" olarak işaretlenen kısmında Spor Genel Müdürlüğünün ve Eskişehir Sağlık İl Müdürlüğünün dava konusu taşınmazda öngörülen fonksiyonlara ihtiyaç bulunmadığı yönündeki kurum görüşleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sağlık Ocağı ve Spor Tesisleri Alanına isabet eden kısımları yönünden dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dava konusu parselin bir kısmında yer alan Spor Tesisleri alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Park alanı ve Düşük Yoğunluklu Konut Alanına isabet etmekte olup Nazım İmar Planı ile uygulama imar planı arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Mahkeme Kararı ve Nazım İmar Planına uygun olarak Ertuğrulgazi Mahallesi, 2117 ada, 289 parsel ve çevresinde mevcut duruma göre düzenlenme yapılması; Spor Tesisleri Alanının Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı, park ve yol olarak planlanmasını içeren UİP-26764978 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 : 05.01.2021**

**Sayı : 3**

04.01.2021 tarih ve 13 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Şeker (tapuda Işıklar) Mahallesi, 20N-2B,2C pafta, 3074 ada 11 parselde UİP-26764978 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Şeker (tapuda Işıklar) Mahallesi, 20N-2B,2C pafta, 3074 ada 11 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal:1.00, 2 kat yapılaşma koşullu imar yolu yönlerinden 10 metre, komşu parsellerden 3 metre çekme mesafeli “Özel Sağlık Tesisi Alanına” isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu Şeker (tapuda Işıklar) Mahallesi, 3074 ada 11 parselin “Ticaret-Turizm” olarak planlanmasını ve “Mania kodu aşılamaz.” plan notunun eklenmesini içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, “İmar planı değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre gerekli işlemler yürütülecektir.” Plan notu eklenerek Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 338 sayılı Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Parsel maliki Mete Günay tarafından verilen 16.12.2020 tarih ve 32191 sayılı dilekçe ile plan değişikliğine konu 3074 ada, 11 parselde hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onanması talep edilmiştir.

Plan değişikliği teklifi açıklama raporunda, “söz konusu parselin bulunduğu alan eski uygulama imar planlarında kentsel servis alanı olarak planlı iken imar planı değişikliği yapılarak özel sağlık tesisine dönüştürüldüğü; geçen süre zarfında, sağlık tesisi yatırımlarının durdurulmasından dolayı özel sağlık tesisi yatırımından vazgeçildiğinden planın eski haline dönüşümü istendiği; ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ‘kentsel servis alanı’ gösterimi bulunmaması sebebiyle bu tanıma en yakın alan kullanımı olan ‘ticaret-turizm alanı’ olarak gösterildiği” belirtilmektedir.

Bu doğrultuda, Şeker Mahallesi, 3074 ada 11 parselin yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri korunarak E:1.00 2 kat yapılaşma koşullu “Ticaret-Turizm Alanı” olarak planlanmasını ve plan notu olarak: 1) Mania kodu aşılamaz. 2) İmar planı değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre gerekli işlemler yürütülecektir.” hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-26764978 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 : 06.01.2021**

**Sayı : 6**

04.01.2021 tarih ve 14 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Batıkent Mahallesi, 19130 ada 1 parselin (Eski Aşağısöğütönü Mahallesi, 169 ada, 1 parsel) UİP-26670604 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Batıkent Mahallesi, 19130 ada 1 parselin bir kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ön bahçeden 5 metre, yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli Ayrık Nizam 4 Kat, TAKS:0.30, KAKS:1.20 yapılaşma koşullu Ticaret ve Konut Alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu Aşağısöğütönü Mahallesi, 169 ada, 1 parselin “Konut+ Ticaret Alanı (TİCK)” olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 339 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Parsel maliki Münir ŞEN tarafından verilen 23.12.2020 tarih ve 33092 sayılı dilekçe ile plan değişikliğine konu 19130 ada, 1 parselde hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onanması talep edilmiştir.

Plan değişikliğine konu Batıkent Mahallesi, 19130 ada, 1 parselin tamamının ön bahçeden 5 metre, yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli Ayrık Nizam 4 Kat, TAKS:0.30, KAKS:1.20 yapılaşma koşullu “Konut + Ticaret Alanı (TİCK)” olarak planlanması ve plan notu olarak: 1. Ticaret+Konut adası bütününde yapılacak toplam yapı alanının en fazla % 85’i konut alanı olarak yapılabilir. 2. Ticaret+Konut adasında yapılacak ticaret yapıları 4 kat’ın altında daha düşük katlı ve müstakil olarak yapılabilir. 3. Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde çözümlenecektir. 4. Diğer hususlarda 1/1000 ölçekli Eskişehir uygulama imar planı plan notlarına uyulacaktır.” hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-26670604 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin plan notunun “1. Ticaret+Konut adası bütününde yapılacak toplam yapı alanının % 85’i konut, %15’i Ticaret alanı olarak yapılacaktır.” şekliyle düzeltildiği 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 : 05.01.2021**

**Sayı : 4**

04.01.2021 tarih ve 15 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı ilçesi, Uluönder Mahallesi, 14386 ada, 1 parselde UİP-26155405 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait Uluönder Mahallesi, 14386 ada, 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS:0.40 KAKS:1.20 Yserbest yapılaşma koşullu “Ticaret Konut Alanı’na” ve E:0.25 Yençok:7.00 m. yapılaşma koşullu “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”na isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu 14386 ada, 1 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret-Konut Alanına isabet eden bir kısmının Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 19.11.2019 tarih ve 451 sayılı Kararı ile onaylanmıştır. Bu doğrultuda parselin bir kısmının “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlanmasını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ise 14.01.2020 tarih ve 53 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır.

Hakkı Akkurt ve Arkadaşları tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 19.11.2019 tarih ve 451 sayılı Kararı’nın iptali istemiyle açılan davada, Eskişehir 1. İdare Mahkemesi’nin 2020/55 Esas, 2020/452 karar sayılı ve 15.09.2020 tarihli kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Bu doğrultuda plan değişikliğine konu 14386 ada 1 parselin bir kısmı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 19.11.2019 tarih ve 451 sayılı Kararı ile kabul edilen plan değişikliği öncesi haline getirilecek şekilde Ticaret-Konut Alanı (TİCK) olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.11.2020 tarih ve 405 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. Maddesi’nin 1. fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan “İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenemez.” hükümleri bulunmaktadır.

Bu nedenle, mahkeme kararı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda 14386 ada 1 parselin bir kısmının Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2020 tarih ve 53 sayılı Kararı ile onaylanan plan değişikliği öncesi haline getirilecek şekilde ve Yençok: 25 metre yükseklik, Ticaret-Konut Alanı (TİCK) olarak planlanmasına ilişkin UİP-26155405 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 : 05.01.2021**

**Sayı : 5**

04.01.2021 tarih ve 16 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

5216 sayılı yasanın Ek Madde 3 hükümleri uyarınca kırsal yerleşim özelliği gösteren mahallelerin ve alanların belirlenmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

16.10.2020 tarih ve 31276 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun’un 10. Maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa “Ek Madde 3- Köy veya belde belediyesi iken mahalleye dönüşen ve büyükşehir belediyesi sınırları içinde bulunup sosyo-ekonomik durumu, şehir merkezine uzaklığı, belediye hizmetlerine erişebilirliği, mevcut yapılaşma durumu ve benzeri hususlar dikkate alınarak ilgili ilçe belediye meclisinin kararı ve teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisinin en geç doksan gün içinde alacağı karar ile kırsal yerleşim özelliği taşıdığı tespit edilen mahalleler, kırsal mahalle kabul edilir. Bu belirlemenin mahalle düzeyinde yapılması esastır. Ancak; tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilmeyen diğer mahallelerde de on bin metrekareden az olmamak kaydıyla kırsal yerleşik alan belirlenebilir. Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan vasfı bu fıkrafta belirtilen usulle kaldırılabilir.” Hükmü eklenmiştir.

5216 sayılı Kanunun Ek Madde 3 hükümleri doğrultusunda Tepebaşı ilçesi sınırlarında yapılan incelemede ekli listede yer alan mahallelerin kırsal yerleşim özelliği gösterdiği belirlenmiş olup ayrıca yine aynı madde hükümleri doğrultusunda “tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilmeyen diğer mahallelerde de on bin metrekareden az olmamak kaydıyla kırsal yerleşik alan belirlenebilir.” Hükmüne haiz kırsal yerleşim özelliği gösteren alanlar ise ekli paftada belirlenmiştir.

Kırsal yerleşim özelliği gösteren mahalleler ve alanlara ilişkin açıklama aşağıda yer almaktadır:

**A.** Ahılar, Alınca, Aşağıkartal, Atalantekke, Atalan, Avlanmış, Behçetiye, Bektaşınarı, Beyazaltın, Bozdağ, Buldukpinar, Cumhuriyet, Çalkara, Çanakkıran, Danişment, Eğriöz, Emirceoğlu, Hasanbey, Hekimdağ, Karaçobanpınarı, Karadere, Kavacık, Kozkayı, Kızılcaören, Kozlubel, Nemli, Sulukaraağaç, Tandır, Taycılar, Tekeçiler, Turgutlar, Uludere, Yakakayı, Yarımca, Yörükakçayır, Yukarıkartal Mahallelerinin tamamı kırsal yerleşim özelliği gösterdiğinden **Kırsal Mahalle** olarak belirlenmiştir.

**B.** Aşağıda ayrıntılı açıklaması yer alan mahallelerin;

- Çukurhisar Yeni ve Hisar Mahallelerinin imar planı sınırları dışında kalan kısımları,
- Fevziçakmak Mahallesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ‘Tarımsal Niteliği Korunacak Alan’ olarak planlı kısımları ile imar planı sınırı dışında kalan kısımları,

- Sakintepe Mahallesi'nin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme alanı, mevcut yerleşim alanı ile E rumuzlu alanlar olarak belirlenen alanlar dışında kalan kısımları,
- Muttalıp Emirler, Orta, Koyunlar imar planı sınırı dışında kalan kısımları, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme alanı ve Ticaret-Turizm-Konut Alanı Büyükşehir Belediyesi Tarım ve Hayvancılık Tesisi olarak planlı alanlar dışında kalan kısımları,
- Satılmışoğlu Mahallesi'nin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme alanı, küçük sanayi alanı ve I rumuzlu alan olarak planlı alanlar dışında kalan kısımları,
- Keskin Mahallesi'nin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme alanı ve F rumuzlu alan olarak planlı alanlar dışında kalan kısımları,
- Karagözler Mahallesi'nin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme alanı ve G rumuzlu alan olarak planlı alanlar dışında kalan kısımları,
- Yusufiler Mahallesi'nin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme alanı olarak planlı alanlar dışında kalan kısımları,
- Zincirlikuyu Mahallesi'nin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırı dışında kalan kısımları,
- Gündüzler Mahallesi'nin imar planı sınırı dışında kalan kısımları,
- Kızıllınlar 1/25000 ölçekli Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı içinde kalan Kızıllınlar, Takmak, Yeniakçayır, Musaözü, Gökçekısık, Yeniincesu ve Mollaoğlu mahallelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırı dışında kalan ve 'Tarım Alanı' ve 'Arazi Kullanımını Devam Ettirecek Alan' olarak planlı kısımları

kırsal yerleşim özelliği gösterdiğinden **Kırsal Yerleşik Alan** olarak belirlenmiş olup bu alanlar Ek-2 Nolu paftada kırmızı renkli tarama şeklinde şematik olarak gösterilmektedir.

Ayrıca, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan niteliğinde olan Kırsal Mahalleler içinde kalan Mahalle yerleşik alan sınırları, Köy Yerleşim Planları ve onaylı 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları bulunan alanlar Ek-2 Nolu paftada gösterilmemiş olup bu alanlar belirlenen Kırsal Mahalle kapsamı dışındadır.

5216 sayılı yasanın Ek Madde 3 hükümleri uyarınca kırsal yerleşim özelliği gösteren ekli listede yer alan mahallelerin ve ekli paftada yer alan alanların **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1. Kırsal yerleşim özelliği gösteren mahaller ve alanlara ilişkin liste
2. Tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilemeyen kırsal yerleşim özelliği gösteren alanlara ilişkin pafta

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Erkan KOCA  
Üye

**Ek-1. Kırsal Yerleşim Özelliği Gösteren Mahalleler ve Alanlara İlişkin Liste**

| <b>A. Kırsal Mahalle</b> | <b>B. Kırsal Yerleşik Alan</b> |
|--------------------------|--------------------------------|
| Ahılar                   | Çukurhisar Yeni                |
| Alınca                   | Çukurhisar Hisar               |
| Aşağıkartal              | Emirler                        |
| Atalan                   | Fevziçakmak                    |
| Atalantekke              | Gökçekısıık                    |
| Avlamiş                  | Gündüzler                      |
| Behçetiye                | Karagözler                     |
| Bektaşınarı              | Keskin                         |
| Beyazaltın               | Kızılınler                     |
| Bozdağ                   | Koyunlar                       |
| Buldukpınar              | Mollaoğlu                      |
| Cumhuriyet               | Musaözü                        |
| Çalkara                  | Orta                           |
| Çanakkıran               | Sakintepe                      |
| Danişment                | Satılmışoğlu                   |
| Eğriöz                   | Takmak                         |
| Emirceoğlu               | Yeniakçayır                    |
| Hasanbey                 | Yeniincesu                     |
| Hekimdağ                 | Yusuflar                       |
| Karaçobanpınarı          | Zincirlikuyu                   |
| Karadere                 |                                |
| Kavacık                  |                                |
| Kızılcaören              |                                |
| Kozkayı                  |                                |
| Kozlubel                 |                                |
| Nemli                    |                                |
| Sulukaraağaç             |                                |
| Tandır                   |                                |
| Taycılar                 |                                |
| Tekeçiler                |                                |
| Turgutlar                |                                |
| Uludere                  |                                |
| Yakakayı                 |                                |
| Yarımca                  |                                |
| Yörükakçayır             |                                |
| Yukarıkartal             |                                |



## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.02.2021**

**Sayı : 7**

01.02.2021 tarih ve 39 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi, İ24B-20B-3C, İ24B-20C-2B, İ24B-20C-2C, İ25A-16A-4D, İ25A-16D-1A ve İ25A-16D-1D paftalarda UİP-26918205 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Mülga Muttalip Belediyesi tarafından hazırlanan ve yaklaşık 105 ha alanı kapsayan Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli İmar Planı, Muttalip Belediyesinin 08.02.1996 tarih ve 13 sayılı Meclis kararı ile onaylanmış olup imar planlarına ilişkin evraklar, mülga Muttalip Belediyesinden 03.06.2009 tarihinde tutanakla teslim alınmıştır. Yapılan incelemelerde Muttalip Belediyesi tarafından yapılan Sakintepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında çeşitli tarihlerde onaylanan imar planı değişiklikleri bulunduğu ve İmar Mevzuatı yönünden eksiklikler olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, Sakintepe yerleşiminin bulunduğu alanda imar planları ve 18. Madde uygulamasından kaynaklanan sorunlar bulunmaktadır.

Muttalip Belediyesi Encümeninin 18.05.2001 tarih ve 46 sayılı kararı ile yapılan imar uygulaması, Eskişehir İdare Mahkemesi'nin E:2002/369 K:2003/239 Kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu iptal kararından dolayı uygulama tekrar yapılmış ve Muttalip Belediyesi Encümeninin 05.03.2004 tarih ve 14 sayılı kararı ile yapılan imar uygulaması hakkında Eskişehir 2. İdare Mahkemesi'nin E:2009/71 K:2010/63 Kararı ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesi'nin E:2009/760 K:2010/481 Kararı ile söz konusu uygulamanın iptaline karar verilmiştir. Bu nedenle söz konusu ada/parseller ve parselasyon iptal edilmiştir. Mahkeme kararı doğrultusunda hazırlanan geri dönüşüm uygulaması Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylanmış ancak Tapu Müdürlüğü tarafından yeni yapılacak imar uygulaması ile birlikte gönderilmesi gerektiği belirtilmiş olup geri dönüşüm dosyası iade edilmiştir.

Bu sebeple, söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakla birlikte parselasyon işlemlerinin yenilenmesi gerektiğinden mevcut duruma göre uygulama yapılamamaktadır. Söz konusu alanda imar planı çalışmalarının tamamlanmasının ardından yeniden 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılabilecektir.

Sakintepe Mahallesi planlı alanında uygulamadan kaynaklı sıkıntıların çözümlenerek imar planı doğrultusunda yeniden uygulama yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli onaylı imar planı bulunan kısımda kadastral durum ve fiili durum göz önünde bulundurularak 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, onaylı Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kuzeyde Bulduk Sokak ile güneyde DSİ Sulama Kanalı arasında kalan kısımda hazırlanan UİP-26918205 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının **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 : 02.02.2021**

**Sayı : 8**

01.02.2021 tarih ve 40 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 21L-4b pafta, 19191 ada, 1 parsel (eski 10005 ada 1 parsel) UİP-26720689 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait olan Batıkent Mahallesi, 19191 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kreş Alanına isabet etmektedir.

19.11.2020 tarih ve E-12643003-201.99-2640505 sayılı Eskişehir Valiliği Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün görüşü ekinde yer alan Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı Çocuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 16.11.2020 tarihli yazısında Genel Müdürlüğün yatırım programında kreş yapım projesinin bulunmadığı bilgisi verilmiştir.

Bu doğrultuda Batıkent Mahallesi, 19191 ada 1 parselin “Özel Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlanması ve plan notu olarak “Alan içerisinde kamu veya özel sektör tarafından yalnızca kreş yapılabilir.” Hükümü eklenmesini içeren NİP-26266362 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 11.12.2020 tarih ve 451 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım İmar Planı doğrultusunda Batıkent Mahallesi 19191 ada, 1 parselin “Özel Kreş Alanı” olarak düzenlenmesini içeren UİP-26720689 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 : 02.02.2021**

**Sayı : 9**

01.02.2021 tarih ve 41 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yeşiltepe Mahallesi, 21M-1a-1b pafta, 15247, 15248, 15249, 15250, 15251, 15252 adalarda UİP-26003542 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Yeşiltepe Mahallesi, 15247, 15248, 15249, 15250, 15251, 15252 adalar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma koşullu Konut Alanına Park alanına, Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağına ve yola isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu adalarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca park ve yol alanlarının kamu adına bedelsiz olarak ayrılması gerekirken, kamulaştırmatsız el atma (hukuki) davaları nedeniyle park ve yola isabet eden parsellerden Belediyelere kamu bütçesini sarsan nitelikte yüksek bedeller çıkmaktadır. Söz konusu plan değişikliğinin yapılması ile 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesinde de düzenleme yapılarak park ve yol olarak ayrılmış alanların kamu eline geçmesi sağlanacağından kamu yararı bulunmaktadır. Yine aynı kapsamda değerlendirildiğinden “kamu kaynaklarının verimli kullanılması” sağlanacağından 3194 sayılı Kanunun Ek.8. Maddesinde belirtilen “Kamu Yatırımı” kapsamındadır.

Hazırlanan plan değişikliği ile Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanı herhangi bir nüfus yoğunluğu artışı olmadan, 614 m<sup>2</sup> inşaat alanı azaltılarak çevresindeki konut alanlarının yapılaşma koşulları ile uyumlu olacak şekilde Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma koşullu olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile Park Alanı büyüklüğünde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Bu kapsamda Yeşiltepe Mahallesi, 21M-1a-1b pafta, 15247, 15248, 15249, 15250, 15251, 15252 adalarda park alanı korunarak KAKS: 1.3 Ayrık Nizam 3 kat ön bahçeden 5 metre çekme mesafeli yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli Konut Alanı, Park, Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı ve yol olarak planlanmasını içeren UİP-26003542 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 : 02.02.2021**

**Sayı : 10**

01.02.2021 tarih ve 43 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, İlke Sokağa ilişkin değerlendirmede; İlke Sokak üzerinde yol boyunca ticaret teşekkül etmediğine,

Sütlüce Mahallesi, Eğitimciler Caddesine ilişkin değerlendirmede, Eğitimciler Caddesi üzerinde Sevingül Sokak ile Fatih Bulvarı arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Fevziçakmak Mahallesi, Aktaşlar ve Deryahan Sokağa ilişkin değerlendirmede, Aktaşlar ve Deryahan sokakta yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

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<br>Geliş Tarihi /Sayı |            | DİLEKÇE<br>SAHİBİ | MAHALLE     | SOKAK                          | ADA   | PARSEL |
|---|-------------------------------|------------|-------------------|-------------|--------------------------------|-------|--------|
| 1 | 08.01.2021<br>719             | 08.01.2021 | BURAK<br>AYDIN    | ÇAMLICA     | İLKE SOKAK                     | 14880 | 18     |
| 2 | 14.01.2021<br>1378            | 14.01.2021 | METİN KILIN       | ESENTEPE    | EĞİTİMCİLER<br>CADESİ          | 10744 | 5      |
| 3 | 15.01.2021<br>1543            | 15.01.2021 | EBRU<br>TAŞKIN    | FEVZİÇAKMAK | AKTAŞLAR,<br>DERYAHAN<br>SOKAK | 5200  | 13     |

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.03.2021**

**Sayı : 11**

01.03.2021 tarih ve 51 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, Akburçak Sokağa ilişkin değerlendirmede; Akburçak Sokak üzerinde Dülger Sokak ile Canan Sokak arasında sadece Akburçak Sokağa cepheli binaya ticaret vermek şartıyla yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Şarhöyük Mahallesi, Bakım Sokağa ilişkin değerlendirmede, Bakım Sokak üzerinde yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Şirintepe Mahallesi, Yasemen, Bilgihan ve Birhan Sokağa ilişkin değerlendirmede, Yasemen, Bilgihan ve Birhan sokakta yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

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<br>Geliş Tarihi /Sayı |            | DİLEKÇE<br>SAHİBİ                         | MAHALLE   | SOKAK                                      | ADA   | PARSEL |
|---|-------------------------------|------------|---|-----------|--|-------|--------|
| 1 | 04.02.2021<br>3593            | 05.02.2021 | GÜLŞAH<br>TÜRKER                          | BATIKENT  | AKBURÇAK<br>SOKAK                          | 19121 | 1      |
| 2 | 18.02.2021<br>5274            | 18.02.2021 | YUSUF<br>ÇAKAL                            | ŞARHÖYÜK  | BAKIM<br>SOKAK                             | 8288  | 8      |
| 3 | 19.02.2021<br>5525            | 19.02.2021 | MUHAMMED<br>RAŞİT<br>SERACETTİN<br>DÖNDER | ŞİRİNTEPE | YASEMEN -<br>BİLGİHAN -<br>BİRHAN<br>SOKAK | 19969 | 1      |

## İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.04.2021

Sayı : 17

01.04.2021 tarih ve 71 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Aşağısöğütönü- Zincirlikuyu Bölgesi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları 22K-3A paftada UİP-26371698 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Aşağısöğütönü- Zincirlikuyu Bölgesi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 08.09.2006 tarih ve 113 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 12.10.2006 tarih ve 19/281 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Çeşitli zamanlarda yürürlüğe giren Yönetmelik değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri doğrultusunda Aşağısöğütönü Zincirlikuyu Bölgesi 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarına 29. Maddenin ilave edilmesi gerekliliği oluşmuştur.

Aşağısöğütönü-Zincirlikuyu imar planlarının yapıldığı dönemde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği yürürlükte olup 12,50 metre yüksekliğin 4 kat; 9.50 m. yüksekliğin 3 kat ve 6,50 m. yüksekliğin 2 kat olarak uygulandığına dair hükümler bulunmaktadır.

Günümüzde ise Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yönetmeliği yürürlükten kalkmış onun yerine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği almıştır. Bu yönetmelik değişikliği ile birlikte imara dönük uygulamalarda da değişiklikler meydana gelmiştir. Bunlardan biri de binalarda kat yüksekliklerinin belirlenmesidir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kat yükseklikleri konusunda konut kullanımında 3.50 metreye kadar olanak sağlamaktadır. Konut kullanımlı mahaller daha önceki düzenlemelere göre daha yüksek ve ferah uygulanabilmektedir. Bitişik nizamda ve Batıkent gibi ayırık nizam planlı alanlarda bu kat yüksekliklerine göre uygulama yapılabilirken Aşağısöğütönü-Zincirlikuyu Bölgesi uygulama imar planlarında bulunan bina yükseklikleri nedeniyle düşük kat yüksekliği (2.80 metre) ile 2, 3 ve 4 katlı yapı yapılabilen alanlarda konutlara ait kat yükseklikleri 3.50 m.'ye kadar uygulanamamaktadır. Bu nedenle, plan notlarında düzenleme getirilerek mevzuattaki kat yüksekliği koşullarının bu bölgede de uygulanabilmesi amaçlanmıştır.

Bu sebeple Aşağısöğütönü Zincirlikuyu Bölgesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarına 29. Madde olarak;

***“29. Planda Hmax bina yüksekliği verilen parsellerde:***

***12,50 metre = 4 Kat, 9,50 metre = 3 kat, 6,50 metre = 2 kat olarak uygulanabilir.***

***Bu kapsamda, yukarıda belirtilen kat adetleri aşılmamak kaydıyla, yapılacak kat adedine ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen kat yüksekliklerine göre hesaplanan bina yükseklikleri uygulanabilir.”***

**hükümünün ilave edilmesini içeren UİP-26371698 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.04.2021**

**Sayı : 16**

01.04.2021 tarih ve 70 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 değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Batıkent Mahallesi, 173 ada 1 parselin kuzeyindeki tescilsiz alan ve Çamlıca Mahallesi, 10529 ada 1 parselde UİP-1105,147 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 05.02.2020 tarih ve 45 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.01.2021 tarih ve 58 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu UİP-1105,147 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği **08.02.2021 – 09.03.2021** tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup söz konusu plan değişikliğine askı süresi içinde ekli listede ayrıntılı bilgileri yer alan 10 adet dilekçe ile itiraz edilmiştir.

***Yapılan imar planı değişikliğinin Kamu yararı, hizmet gerekleri, imar yasasına aykırı olduğu hususu;*** İtiraza konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanuna, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak yapılmıştır. Söz konusu plan değişikliğinin amacı mükerrerlik sorununu çözülmesi olup kamu yararı ve imar uygulamasından kaynaklanan sorunların çözümüne yönelik teknik gereklilik içermektedir.

***Mevcut Anaokulunun inşa edilmesi ile kaldırılan otopark alanına ihtiyaç olacağı hususu;*** Konut, ticaret, eğitim tesisleri, sağlık vb. tüm alanlara ilişkin otopark ihtiyaçları Otopark Yönetmeliğine göre belirlenmektedir. 2018 yılında yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğinin genel esaslarına göre otoparkların kendi parsellerinde karşılanması gerekmekte olup söz konusu tadilatın yapıldığı bölgede yeni Otopark Yönetmeliği öncesi yapılaşmış olmasına rağmen otopark ihtiyacı kendi parsellerinde karşılanmıştır. Bahsi geçen mevcut okul alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İlköğretim alanına isabet etmekte olup yine Otopark Yönetmeliği hükümleri gereği *“ilk ve orta öğretim kurumları için her 300 m<sup>2</sup> alan için 1 otopark yeri ayrılması zorunludur”* hükmüne haizdir. Bu kapsamda okul alanı yeniden yapıldığı durumda gerekli otopark ihtiyacının yapılacak okul alanı içinde karşılanacağından otopark alanına ilişkin herhangi bir sıkıntı yaşanmayacaktır.

Ayrıca ihtiyaç bulunması durumunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri gereği park alanlarında Encümen Kararı ile zemin altında otopark alanı düzenlenebilmektedir. Bu kapsamda plan değişikliğine konu alanın bitişiğinde büyük bir park alanı bulunmakta olup ihtiyaç olması durumunda bu park alanının zemin altı otopark alanı olarak düzenlenebilecektir. Bununla birlikte, plan değişikliğine konu alanın çevresinde otopark alanları bulunmaktadır. Bu durumda, teknik olarak ortaya çıkmış olan mükerrerlik sorununun çözümü için otopark alanının kaldırılması, eşdeğer olarak plan değişikliği bütününde önerildiğinden imar mevzuatına uygun olup kamu yararı ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda yapılmıştır.

**Plan değişikliğinin gerekęesi net bir şekilde açıklanmamış olması hususu;** 1/1000 ölçekli uygulama imar planının açıklama ve gerekçe raporunda plan değişikliğinin mükerrerlik sorunun çözümlüne yönelik olarak hazırlandığı net bir şekilde açıklanmıştır.

**Bölgede ticaret ihtiyacının bulunmaması hususu;** Söz konusu bölgede ticaret alanı olarak belirlenen bölgeler kısıtlı olup bölgenin ticaret ihtiyacı bulunmaktadır. Ayrıca, yürüme mesafeleri göz önünde bulundurulduğunda bu alanda günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticaret alanlarına gereksinim olacaktır.

**Mülkiyetin değerinin düşeceği hususu;** Söz konusu plan değişikliği daha öncede açıklandığı üzere kamu menfaati doğrultusunda mülkiyet sorunlarının yaşanmaması amacıyla mükerrerlik sorunun çözümlüne yönelik olarak hazırlanmış olup söz konusu alana Ticaret kullanımının gelmesi mülkiyetin değer kaybetmesini değil değer kazanmasını sağlayacak niteliktedir.

**Kadastro yenileme çalışmaları ile ortaya çıkan “mükerrerlik konusu”;** Plan değişikliği alanında bulunan 19411 ada 1 parselin, Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan yenileme çalışmaları sonucunda ortaya çıkan mükerrerlik sebebiyle bölgede uygulamaya ilişkin mağduriyet oluşmaktadır.

**Sonuç olarak yapılan plan değişikliği, bahsi geçen alanda yapılaşmaya engel olan uygulamaya ilişkin sorunların çözümlüne yönelik olup herhangi bir rant yaratılması söz konusu değildir. Ayrıca, söz konusu parselin tamamı ticaret alanı olarak planlanmış olup herhangi bir nüfus yoğunluğu artışı bulunmamaktadır. Bu kapsamda, ayrıca kentsel teknik altyapı alanı önerilmesine gerek olmadığı halde park alanı artırılmıştır.**

Bu doğrultuda, söz konusu itiraz dilekçelerinde öne sürülen dayanaklara bakıldığında, imar planı değişikliğinin iptalini gerektirecek herhangi bir durum bulunmadığından; Bahadır YEŞİLÇELEBİ, Hayriye CAN, Nazan ÇAKAR, Pelinsu ESİROĞLU, Akif TELLİ, Ziyet YALIN, Tülay TELLİ, Mine ERDOĞAN, Şahin KAHYALAR ve Hatice HAMARAT tarafından UİP-1105,147 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazların reddinin **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

EK: Askı süresi içinde gelen itiraz dilekçelerine ilişkin liste

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye



## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.04.2021**

**Sayı : 13**

01.04.2021 tarih ve 67 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 20L-2B-2C pafta, 7413 ve 7414 adalar arasında kalan Göngörmüş Sokakta UİP-26773451 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Ertuğrulgazi Mahallesi, 7413 ve 7414 adalar arasında kalan Göngörmüş Sokak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 9 metre imar yoluna isabet etmektedir.

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.1992 tarih ve 6/3-10 sayılı kararı ile kabul edilen Ertuğrulgazi Mahallesi Beşevler (1.grup) Islah İmar Planında söz konusu Başaranlar Sokakta yol genişliği ibaresi bulunmamakta olup söz konusu plan doğrultusunda İmar Affı Kanununun 10/c maddesine göre uygulama yapılarak oluşturulan parselasyon planına göre yapılaşmalar oluşmuştur.

Plan değişikliğine konu alana ilişkin yapılan incelemede, 05.02.2004 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Tepebaşı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda imar hatlarında değişiklik yapılmaksızın 9 metre yol ibaresi eklendiği tespit edilmiştir. Söz konusu alanda yer alan yol genişliği ibaresinin sehven eklendiği anlaşılmakla birlikte; mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre sokaktan cephe alan parsellerde 9 metreye göre "yola terk" işlemi yapıldığı takdirde 10/c maddesine göre oluşmuş parseller üzerinde yer alan ruhsatlı yapılar ile farklı ölçüler oluşacağı göz önünde bulundurularak Göngörmüş Sokaktaki yol genişliği ibaresinin kaldırılmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği, mevcut imar yoluna ilişkin olup konusu itibariyle kamusal yatırım kapsamında değerlendirildiğinden sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

Bu doğrultuda, Ertuğrulgazi Mahallesi 7413 ve 7414 adalar arasında kalan Göngörmüş Sokakta bulunan 9 metre yol genişliği ibaresinin kaldırılmasını içeren UİP-26773451 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.04.2021**

**Sayı : 18**

01.04.2021 tarih ve 73 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

5216 sayılı yasanın Ek Madde 3 hükümleri uyarınca Gökdere Mahallesi'nin kırsal yerleşim özelliği gösteren mahalle kapsamına alınması konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

16.10.2020 tarih ve 31276 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'un 10. Maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa; *"Ek Madde 3- Köy veya belde belediyesi iken mahalleye dönüşen ve büyükşehir belediyesi sınırları içinde bulunup sosyo-ekonomik durumu, şehir merkezine uzaklığı, belediye hizmetlerine erişebilirliği, mevcut yapılaşma durumu ve benzeri hususlar dikkate alınarak ilgili ilçe belediye meclisinin kararı ve teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisinin en geç doksan gün içinde alacağı karar ile kırsal yerleşim özelliği taşıdığı tespit edilen mahalleler, kırsal mahalle kabul edilir. Bu belirlemenin mahalle düzeyinde yapılması esastır. Ancak; tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilmeyen diğer mahallelerde de on bin metrekareden az olmamak kaydıyla kırsal yerleşik alan belirlenebilir. Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan vasfı bu fıkra da belirtilen usulle kaldırılabilir."* hükmü eklenmiştir.

Bu doğrultuda, 5216 sayılı yasanın Ek Madde 3 hükümleri uyarınca kırsal yerleşim özelliği gösteren mahallelerin ve alanların belirlenmesi konusu 07.01.2020 tarih ve 33 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis kararı ile kabul edilmiş, 15.01.2021 tarih ve 59 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Muhtarlık İşleri Müdürlüğü'nün 30.03.2021 tarih ve 7146 sayılı yazısı ekinde iletilen Gökdere Mahallesi Muhtarının 24.03.2021 tarihli dilekçesi ile Gökdere Mahallesi'nin 'Kırsal Mahalle' kapsamına alınması talep edilmektedir. Konuya ilişkin yapılan incelemede sehven yazılmadığı tespit edilen Gökdere Mahallesi'nin "Kırsal Mahalle" kapsamına alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

5216 sayılı yasanın Ek Madde 3 hükümleri uyarınca Gökdere Mahallesi'nin kırsal yerleşim özelliği gösteren mahalle kapsamına alınarak ekli listeye ilave edilmesinin **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek: Kırsal yerleşim özelliği gösteren mahaller ve alanlara ilişkin güncel liste

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 05.04.2021**

**Sayı : 19**

01.04.2021 tarih ve 72 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

4646 sayılı kanun kapsamında Karagözler ve kısmen Boyacıoğlu Mahallesi Doğalgaz Bağlantısı yapılması hakkında Belediyemizce taahhüt verilmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Karagözler Mahallesi 1/1000 ölçekli uyulama imar planı sınırı dışında kalmakta olup kuzey kısmı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Gelişme Alanına isabet etmekle birlikte Karagözler Yerleşik Alanı bulunmakta; güneyi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen G Rumuzlu Alana isabet etmekle birlikte Tarım Alanı olarak planlıdır.

ESGAZ Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 30.12.2020 tarih ve 2020GDN2241 sayılı yazısında; Karagözler Mahalle Muhtarı Ali Aksoy'un Karagözler Mahallesinde bulunan konutlar için doğal gaz bağlantısı talebinin bulunduğu; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü nezdinde yapılan incelemeler neticesinde talep konusu bölgede imar barışı kapsamında çok sayıda Yapı Kayıt Belgesi almış bina bulunduğu belirtilerek 4646 sayılı kanun kapsamında, bölgede yapılacak şebekelerin yapım tarihinden itibaren 10 yıl içerisinde deplase edilmesi gerektiğinde yatırımın deplase edilen kısmıyla ilgili tüm maliyetleri üstleneceğini taahhüt eden meclis kararı talep edilmektedir.

Ayrıca, Hakan Oğuz tarafından 23.03.2021 tarih ve 10074 sayılı dilekçe ile ESGAZ ile yapılan görüşmelerde alanın imarsız olmasından dolayı doğalgaz aboneliği dağıtımını yapılamadığı belirtilerek uygun görülecek konutlara gaz aboneliklerinin verilmesi talep edilmektedir.

4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun İkinci Bölüm 4. Maddesi Dağıtım Şirketleri Yükümlülüğü Bölümünün 8. Bendinde; *“3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapı kayıt belgesi alan yapının bulunduğu bölgenin uygulama imar planı olmaması veya uygulama imar planı olmakla birlikte yolların imar mevzuatına uygun olarak açılmamış olması halinde; ilgili belediyenin meclis kararı alarak bu bölgelerde yapılacak şebekelerin yapım tarihinden itibaren 10 yıl içerisinde deplase edilmesi gerektiğinde yatırımın deplase edilen kısmıyla ilgili tüm maliyetleri üstleneceğini taahhüt etmesi şartıyla, doğal gaz dağıtım şirketleri tarafından bu bölgelere şebeke yatırımı yapılabilir”* hükmü yer almaktadır.

ESGAZ'A ait 16.02.2021 tarih ve 2021GDN318 sayılı yazı ile gerçekleştirilmesi planlanan bağlantı hatları tarafımıza iletilmiştir. Talebe ilişkin yapılan incelemede dağıtım yapılması planlanan öneri hatlarla birlikte mevcut doğal gaz hattının da bulunduğu tespit edilmiş olup yapılması planlanan öneri doğalgaz hatlarına ilişkin değerlendirme yapılmaktadır. Talep konusu hatlardan; Karagözler Mahallesi güneyinde yerleşik alanı dışında kalan, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen G Rumuzlu Alanda kalmakla birlikte **Tarım Alanına isabet eden kısmı ve kuzey yönünde devam eden hattın kısmen Boyacıoğlu Mahalle sınırına giren kısımlarında alt ölçekli imar planları bulunmadığından bu hatların yapılması uygun görülmemiştir.**

Bu kapsamda, Uygulama imar planı bulunmayan Karagözler Mahallesinde ve kısmen Boyacıoğlu Mahallesinde doğalgaz bağlantı hattı çekilmesine ilişkin olarak, **yalnızca Karagözler Mahallesi Yerleşik Alan sınırı içinde yapılması planlanan hatların;**

1. Yapılması planlanan Doğalgaz hatlarının kadastro parsellerinin cephe aldığı kadastro yollarından geçecek şekilde düzenlenmesi,

2. İnşaat esnasında fiziksel ve teknik problemler nedeniyle kadastral mülkiyet sınırlarına taşılması durumunda irtifak hakkı tesisi ya da kamulaştırma yoluyla oluşabilecek muhtemel mağduriyetlerin ESGAZ tarafından karşılanması,

**Kaydıyla, Karagözler Mahallesi Yerleşik Alan sınırı içinde kalan ekli paftada gösterilen kısımlarında** yapılacak şebekelerin yapım tarihinden itibaren 10 yıl içerisinde Belediyemizce yapılacak uygulamalar nedeniyle deplase edilmesi gerektiğinde yatırımın deplase edilen kısmıyla ilgili tüm maliyetlerin Belediyemizce üstlenileceğine ilişkin taahhüdün verilmesi konusunun **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği / oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Ek:

1. Kadastro paftası
2. Uydu görüntüsü

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.04.2021**

**Sayı : 15**

01.04.2021 tarih ve 69 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Muttalip Gazipaşa Mahallesi, 22N-3A-3B-3D pafta, 429 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ile 430 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 parsellerde UİP-26788222 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Muttalip Gazipaşa Mahallesi, 429 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ile 430 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanına isabet etmekte olup 430 ada 2 parselin bir kısmı, diğer parsellerin tamamının mülkiyetleri Tepebaşı Belediyesine aittir.

Alana ilişkin yapılan incelemede, söz konusu konut alanının bir kısmı tescilsiz alanda kaldığından imar planı ile kadastral durum arasında uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiştir. Bahsi geçen alanda bir yapılaşma bulunmamakta olup alanda yapılacak uygulamalarda sıkıntı yaşanmaması açısından imar planının kadastral duruma uygun hale getirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca, söz konusu alanda yalnızca 430 ada 2 parselde çok küçük bir hisse hariç, diğer parsellerin tamamı Tepebaşı mülkiyetinde olduğundan ve kadastral duruma göre imar yolu düzenlemesi kamusal yatırım kapsamında değerlendirildiğinden sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

Bu doğrultuda, Muttalip 429 ve 430 adaların güneyinde yer alan imar yolunun kadastral duruma göre kuzeye kaydırılmasını ve yol ibarelerinin kaldırılmasını içeren UİP-26788222 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.04.2021**

**Sayı : 14**

01.04.2021 tarih ve 68 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-26355978 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Sazova Mahallesi, 15089 ada 11 ve 12 parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS:0.20, KAKS:0.40 Yserbest yapılaşma koşullu Kapalı Spor Tesisi alanına isabet etmektedir.

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı kanun ile 3194 sayılı kanunda bazı değişiklikler meydana gelmiş ve bu kapsamda 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine “... (Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. ...” hükmü ile Geçici 20. maddesine “Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” hükümleri eklenmiş olup 7221 sayılı kanunun yürürlük maddesi doğrultusunda imar planlarında değişiklik yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Eskişehir Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 11.03.2021 tarih ve 242023 sayılı yazısında ilgili mevzuat değişikliği doğrultusunda mülkiyeti Milli Emlak Müdürlüğü'ne ait, Gençlik ve Spor Bakanlığına süresiz tahsisli 15089 ada 11 ve 12 parsellerde kayıtlı alan için Yençok:26 metre olarak revizyon yapılması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, Sazova Mahallesi 15089 ada 11 ve 12 parsellerde kayıtlı Kapalı Spor Tesisi alanında 'Yserbest' ifadesi kaldırılarak yerine 'Yençok:26 metre' yapılaşma ibaresinin getirilmesini, plan lejantında yer alan 'serbest' ifadesi kaldırılarak 'Yençok' olarak düzenlenmesini, mevcut plan notlarının 2 nolu maddesinin "2) ... Spor tesislerinde yapı yükseklikleri mimari projesinde belirleneceğinden Yserbest uygulanacaktır. ..." kısmının kaldırılmasını içeren UİP-26355978 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin; **ilave plan notu olarak "4) 15089 ada 11 parselde yer alan mevcut yetişmiş ağaç dokusu korunacaktır." ifadesinin eklendiği şekli ile uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 05.04.2021**

**Sayı : 20**

01.04.2021 tarih ve 74 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.

Eskibağlar Mahallesi, Eti Caddesine ilişkin değerlendirmede; Eti Caddesinden cephe alan binaya ticaret vermek şartıyla Eti Caddesinde yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Batıkent Mahallesi, Akburçak Sokağa ilişkin değerlendirmede; Akburçak Sokak üzerinde Canan Sokak ile Orgeneral Kıvrıkoğlu Caddesi istikametinde ve ekteki haritada belirtildiği şekliyle Akburçak Sokağa cepheli binaya ticaret vermek şartıyla yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Şarhöyük Mahallesi, Bakım Sokağa ilişkin değerlendirmede, Bakım Sokak üzerinde yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

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

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

|   | DİLEKÇE<br>Geliş Tarihi /Sayı |            | DİLEKÇE<br>SAHİBİ            | MAHALLE    | SOKAK             | ADA   | PARSEL |
|---|-------------------------------|------------|------------------------------|------------|-------------------|-------|--------|
| 1 | 15.03.2021<br>8783            | 16.03.2021 | ARIF CİHAT<br>KAYA           | ESKİBAĞLAR | ETİ CADDESİ       | 2925  | 3      |
| 2 | 15.03.2021<br>8784            | 16.03.2021 | SADİ KAYA                    | BATIKENT   | AKBURÇAK<br>SOKAK | 19120 | 1      |
| 3 | 22.03.2021<br>10045           | 23.03.2021 | EJDER<br>KUTLU<br>KUTLU YAPI | ŞARHÖYÜK   | BAKIM<br>SOKAK    | 8288  | 8      |

### İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 18.05.2021**

**Sayı : 25**

17.05.2021 tarih ve 97 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi, 21177 ada 1 parsel UİP-26930533 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Çamlıca Mahallesi, 20L-2A pafta, 21177 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tüm yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli E:1.00 ve h:serbest yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanına isabet etmektedir.

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı Kanunda bazı değişiklikler meydana gelmiş ve bu kapsamda 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi'ne "... Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hükmü ile Geçici 20. maddesine "Bu Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür." hükmü eklenmiş olup 7221 sayılı Kanunun yürürlük maddesi doğrultusunda imar planlarında değişiklik yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Bu kapsamda, Çamlıca Mahallesi, 21177 ada 1 parselde h:serbest kararının kaldırılarak kat yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin görüş talep edilmiş olup ilgili kurumun 21.04.2021 tarihli görüş yazısında söz konusu parselde yapılaşma yüksekliğinin Zemin kat + 6 kat olacak şekilde imar planına işlenmesi gerektiği bildirilmiştir. Söz konusu alanda yapılan incelemede, 18.03.2009 tarihinde onaylı Jeolojik Etüt raporunda plan değişikliğine konu parsel "uygun alan" içinde kaldığından kat yüksekliği ile ilgili bir sınırlama bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, Çamlıca Mahallesi, 20L-2A pafta, 21177 ada 1 parselin, çekme mesafeleri ve emsal değeri aynı kalmak üzere 7 Kat yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanı olarak planlanmasını, 'Resmi Kurum' ifadesinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimleri doğrultusunda kaldırılarak 'Resmi Kurum Alanı' simgesinin eklenmesini içeren UİP-26930533 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye



## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 18.05.2021**

**Sayı : 24**

17.05.2021 tarih ve 96 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi 2592 ada, 2 ve 6 parseller, 2595 ada 1-2-3 parseller ve 2599 ada 1 ve 2 parseller, 2596 ada 1 parsel ve çevresinde UİP-26531543 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi 2592 ada, 2 ve 6 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Blok Nizam 5 kat yapılaşma koşullu Konut Alanına, 2592 ada 6 parselin kuzey doğusu park ve trafo alanına, 2595 ada 1-2-3 parseller ve 2599 ada 1 ve 2 parseller ve çevresi 7 ve 25 metre genişliğinde imar yollarına ve Özel Kültür Tesisleri Alanına, 2596 ada 1 parsel ise cami alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu 2592 ada, 6 parselin tamamının ve 2 parselin bir kısmının dini tesis alanı ve 2595 ada, 1-2-3 parseller ile 2596 ada, 1 parsel ve 2599 ada 1-2 parsellerin bulunduğu alanda Ticaret-Turizm Alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesini içeren NİP-724,90 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.09.2019 tarih ve 324 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.10.2019 tarih ve 8059 sayılı Kararı ile tashih edildiği şekli ile uygun görülmüştür.

Parsel maliklerini vekâleten Mehmet UÇAR ve Hasan Polatkan ATLI'ya ait 17.03.2021 tarih ve 9243 evrak kayıt numaralı dilekçe ile plan değişikliğine konu alanda hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir. 30.11.2020 tarih ve 9072030 sayılı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısına istinaden söz konusu plan değişikliği teklifi "Fabrikalar Bölgesi Koruma Alanı" kapsamında kaldığından, plan değişikliği teklifinin değerlendirilmesi amacıyla 17.03.2021 tarih ve 6045 sayılı Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ile görüş sorulmuştur. 20.04.2021 tarih ve 1334793 sayılı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı ekinde 09.04.2021 tarih ve 9595 sayılı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı gönderilmiş olup söz konusu kararda Plan notlarına (5. madde) "Ada bazında uygulama yapılması zorunludur." olarak eklendiği şekliyle ve plan onama sınırının Fabrikalar Bölgesi Korunma Alanının içinde kalacak şekilde tashih edilerek 2863 sayılı yasa kapsamında uygun olduğuna karar verilmiştir. Bu doğrultuda 27.04.2021 tarih ve 9254 sayılı Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ile söz konusu Kurul kararı talep sahiplerine iletilerek plan değişikliği dosyası iade edilmiştir.

Parsel malikleri adına vekâleten Mehmet UÇAR ve Hasan Polatkan ATLI'ya ait 29.04.2021 tarih ve 14896 evrak kayıt numaralı dilekçe ile plan değişikliğine konu alanda hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifi ile Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi, 2599 ada 1 ve 2 parseller, 2596 ada 1 parselde yer alan cami alanı ve yaya yolları kaldırılarak; 2596 ada 1 parsel, 2595 ada 1-2-3 parseller ve çevresinin 25 metre genişliğindeki imar yolu korunarak tek imar adası şeklinde tüm yönlerden 5'er metre yapı çekme mesafeli, E:2.00 ve 8 kat yapılaşma koşullu "Ticaret+Turizm" alanı ve doğu cephesindeki imar yolunun tamamının 7 metre olarak düzenlenmesini, 2592 ada 6 nolu parselin tamamının ve 2 parselin ise bir kısmının Erözlü sokak yönünden 8 metre diğer yönlerden 5 metre çekme mesafeli cami alanı olarak planlanmasını ve plan notları eklenmesini içeren UİP-26531543 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 18.05.2021**

**Sayı : 22**

17.05.2021 tarih ve 94 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi, UİP-26918205 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi, İ24B-20B-3C, İ24B-20C-2B, İ24B-20C-2C, İ25A-16A-4D, İ25A-16D-1A ve İ25A-16D-1D paftalarda UİP-26918205 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 04.02.2020 tarih ve 46 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 12.03.2021 tarih ve 154 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, 30.03.2021 – 28.04.2021 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup söz konusu plan değişikliğine askı süresi içinde ekli listede ayrıntılı bilgileri yer alan 23 adet dilekçe ile itiraz edilmiştir.

### **Yapılan diğer itiraz başvuruları incelenerek;**

➤ 1-9, 12, 13, 14, 18, 21 ve 22 nolu dilekçelerde yer alan *“Alanda meyve ağaçları olduğu, uygulama sonrasında arsaların süyulu hale gelecek olması, 18. Madde uygulaması kapsamında ikinci kez kesinti yapılmasının hukuksuz olması, yeni planda yeşil saha olarak görüldüğünden yeşil alanın kaydırılması talebi, Parsellerin küçülmesi nedeniyle girişinin kalmayacağı vb” hususları;*

Mülga Muttalip Belediyesi tarafından 08.02.1996 tarihinde onaylı Sakintepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve bu doğrultuda yapılan 18. Madde uygulamasından kaynaklanan sorunlar bulunması sebebiyle Muttalip Belediyesi Encümeninin 18.05.2001 tarih ve 46 sayılı kararı ile yapılan imar uygulaması, Eskişehir İdare Mahkemesi'nin E:2002/369 K:2003/239 Kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu iptal kararından dolayı uygulama tekrar yapılmış ve Muttalip Belediyesi Encümeninin 05.03.2004 tarih ve 14 sayılı kararı ile yapılan imar uygulaması hakkında Eskişehir 2. İdare Mahkemesi'nin E:2009/71 K:2010/63 Kararı ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesi'nin E:2009/760 K:2010/481 Kararı ile söz konusu uygulamanın iptaline karar verilmiştir. Bu nedenle söz konusu ada/parseller ve parselasyon iptal edilmiştir. Mahkeme kararı doğrultusunda hazırlanan geri dönüşüm uygulaması Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylanmış ancak Tapu Müdürlüğü tarafından yeni yapılacak imar uygulaması ile birlikte gönderilmesi gerektiği belirtilmiş olup geri dönüşüm dosyası iade edilmiştir. Sakintepe Mahallesi planlı alanında uygulamadan kaynaklı sıkıntıların çözümlenerek imar planı doğrultusunda yeniden uygulama yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli onaylı imar planı bulunan kısımda kadastral durum ve fiili durum göz önünde bulundurularak 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı yapılması ihtiyacı doğmuştur. Bu doğrultuda, 2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatında belirtilen esaslar ve donatı standartları gözetilerek imar planları hazırlanmıştır. Alana ilişkin kesinti miktarı, parsellerin şüyu durumları ile ilgili konular imar planı doğrultusunda yapılacak 18. Madde uygulaması kapsamındadır.

➤ 10 nolu dilekçede belirtilen **“Çavuşlar camii bitişiğinde arsalarının istimlak edilmek istendiği, inşaat malzemeleri, hırdavat faaliyeti gösteren iş yerlerinin ana yola cephesi olmaması halinde ciddi değer kaybına uğrayacağı ve mağduriyet oluşacağı” hususu;**

Söz konusu cami alanı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari büyüklükleri sağlayacak şekilde genişletilmiş olup söz konusu alanda mevcut bir yapı olmadığı tespit edilmiş olmakla birlikte söz konusu parsel malikine yapılacak 18. Madde uygulaması kapsamında yer verileceğinden hak kaybına ilişkin bir mağduriyet söz konusu değildir.

➤ 11 nolu dilekçede belirtilen **“bu alanda iptal edilen uygulamanın parsel bazında olduğu, diğer parselleri etkilemediğine ilişkin mahkeme kararı bulunduğu, parsel üzerinde ruhsatlı evi bulunduğu, etrafındaki yolların altyapı ve üstyapısının olduğu, bu alanın eski plandaki şeklinin korunması ve ikinci kez DOP kesintisi yapılmasının yasaya aykırı olduğu” hususu;**

Söz konusu alanda yapılan 18. Madde uygulaması bir bütün olup parsel bazında uygulama yapılamamakla birlikte alana ilişkin mahkeme kararı doğrultusunda revizyon imar planı çalışması yapılmıştır. Yapılan itiraz doğrultusunda yerinde yapılan inceleme neticesinde mevcut ve fiili durumlar dikkate alınarak bu alanlarda düzenleme yapılabileceği değerlendirilmiş olup bu kapsamda plan değişikliği hazırlanmıştır.

➤ 15, 16, 17 nolu dilekçelerde belirtilen **“Parsel üzerinde daha önce yapılan mevzi imar planı bulunduğu, Muttalip Belediyesi tarafından yapılan plan sonrasında hisseli hale geldiğinden plan değişikliği yapılarak mağduriyetin giderilmesi amacıyla yol terkininde bulunduğu, ancak yol üzerinde servis binaları yer aldığı, diğer arsalardan birini satın aldığı, diğerinde ise hissedar olduğundan mevzi planın eski haline dönmesi, yolun kaldırılarak alanın tamamının Akaryakıt-LPG olarak alanın korunması” talebi;**

Mülga Muttalip Belediyesi döneminde 1988 yılında onaylanan mevzi imar planı ile Akaryakıt Alanı olarak planlı alanın; bir kısmının “Akaryakıt İstasyonu” bir kısmının Ayrık Nizam 2 kat TAKS:0.30 KAKS:0.60 yapılaşma koşullu “ticaret alanı” ve aralarında 7 metrelik imar yolu planlanmasını içeren 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği 2005 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu alanda revizyon imar planı yapılırken güncel imar planı değişikliği planlara aktarılmış olmakla birlikte talep doğrultusunda yapılan incelemede alanın eski haline getirilerek tamamının ‘Akaryakıt Alanı’ olarak planlanmasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

➤ 19 ve 20 nolu dilekçelerde belirtilen **“Kanal kenarındaki parselleri üzerinde Muttalip Belediyesi döneminde verilen ölçülere göre yapılmış olan evleri bulunduğu, o dönemde kesinti yapıldığı daha fazla alınmaması, parsel üzerinde bulunan yapı kayıt belgesi bulunan evin, kuyunun ve ağaçların yeni imar planında yolda kaldığı, yapılacak parselasyonda yerinin korunması ve yolun aynı kalması” talebi;**

Planlama alanının güneyinde yer alan imar yolu, Mülga Muttalip Belediyesi tarafından yapılan imar planında sulama kanalı mülkiyetinde kaldığı tespit edilmiştir. DSİ kurum görüşü doğrultusunda Sulama Kanalının batı yönünde kamulaştırma ve mülkiyet sınırından itibaren planlanmış olup DSİ mülkiyetindeki parseller onama sınırı dışında bırakılmıştır.

➤ 23 nolu dilekçede belirtilen **“Parsel üzerinde Muttalip Belediyesi döneminde 2005 tarihinde verilen bulunan ruhsatlı evinin konut alanı içine alınması” talebi;**

Mülga Muttalip Belediyesinin tüzel kişiliğinin sonlandırılması neticesinde alınan evraklarda eksiklikler olup bahsi geçen yapı ruhsatı Belediyemiz arşivinde bulunmamaktadır.

Talep doğrultusunda yapılan inceleme neticesinde imar yolunun mevcut yapı dikkate alınarak yeniden düzenlenmesinin uygun olduğu değerlendirilmiştir.

**Bu kapsamda, ekli listede ayrıntılı bilgileri yer alan:**

**1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 18, 21 ve 22 nolu itiraz başvurularının, imar planı kapsamı dışında olup 18. Madde uygulamasına ilişkin olduğu ve yapılacak uygulama ile birlikte yeniden parselasyon planı yapılacağından bir parselin yol veya yeşil alan vb donatı alanlarında kalmasının söz konusu olmadığı, 19 ve 20 nolu itiraz başvurularının talep konusu yolun ilgili kurum görüşüne uyularak kaydırıldığı tespit edildiği gerekçeleri ile reddinin;**

**11, 15, 16, 17 ve 23 nolu dilekçeler ile yapılan itiraz başvurularının yukarıda ilgili maddelerde açıklanan gerekçeler ile kabulünün uygun olduğuna;**

**Söz konusu kabul edilen itirazlar ve incelemeler doğrultusunda 4 adet paftada, plan bütününde toplam konut alanı azalıp park alanı artmakla birlikte nüfus-donatı standartları dengesi değişmeyecek şekilde, açıklama ve gerekçe raporu ile birlikte A grubu yeterlilik belgesine sahip Murat YILDIZ tarafından hazırlanarak,**

- **1 nolu alanda:** 15, 16, 17 nolu dilekçeler ile yapılan itiraz doğrultusunda, 'Ayrık Nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanı ve 7 metrelik imar yolu' kaldırılarak alanın tamamının yapılaşma koşulları aynı kalmak üzere E=0.15, Yençok:6.50 Akaryakıt ve Bakım Alanı olarak planlanmasını;
- **2 nolu alanda:** 23 nolu dilekçe ile yapılan itiraz doğrultusunda, 7 metrelik imar yolunun yol genişliği aynı kalmak üzere mevcut ruhsatlı yapı dikkate alınarak doğu yönünde kaydırılmasını ve kuzeyinde yer alan adalarda yolun devamlılığı sağlanacak şekilde düzenleme yapılmasını;
- **3 nolu alanda:** 11 nolu dilekçe ile yapılan itiraz doğrultusunda, altyapı ve üst yapı çalışmaları kısmen tamamlanmış olan mevcut yol ve ruhsatlı yapı göz önünde bulundurularak ve konut alanı - park alanı dengesi gözetilerek itiraza konu parsel ve çevresinde konut alanları, park alanları, imar yollarının yeniden planlanmasını ve trafik akışı açısından sıkıntı yaşanmaması amacıyla Ali Rıza Efendi ve Vatan Caddesi kesişiminde kavşak düzenlemeleri yapılmasını;
- **4 nolu alanda ise;** yerinde yapılan genel inceleme neticesinde mevcut plan doğrultusunda kapanmış olan imar yolunun fiilen açık olduğu ve bu yoldan cephe alan yapılar olduğu tespit edildiğinden bahse konu yolun 7 metrelik imar yolu olarak plana işlenmesini içeren

UİP-26508751 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin **uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği** ile karar verilmiştir.

EK: Askı süresi içinde gelen itiraz dilekçelere ilişkin liste

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

**İMAR KOMİSYON RAPORU**

**Tarih : 18.05.2021**  
**Sayı : 26**

17.05.2021 tarih ve 98 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Satılmışoğlu Mahallesi, I24B-18D-1B pafta, 11227 ada 82 parselde UİP-26292169 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Satılmışoğlu Mahallesi, 11227 ada 82 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır.

Satılmışoğlu Mahallesi 11227 ada 82 parselin Enerji Üretim Alanı ve yol olarak planlanmasını içeren NİP-26080660 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.03.2021 tarih ve 149 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

Parsel maliki Likitgaz Dağıtım ve Endüstri A.Ş adına vekâleten Meral CELEP tarafından verilen dilekçede Satılmışoğlu Mahallesi, 11227 ada, 82 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin meclisçe görüşülmesi talep edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alanda hazırlanan gerekçe ve açıklama raporunda, plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde 1988 yılından günümüze faaliyetlerini sürdürmekte olan “LPG Tüp Dolum ve Depolama Tesisi” yer almakta olduğu, söz konusu tesisin ilgili kurumlarından İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, LPG Depolama Lisansı, Dağıtıcı Lisansı ve Taşıyıcı Lisanslarının bulunduğu, imar planı teklifinin temel gerekçesi ve dayanağının 82 parselin geçmişten gelen müktesep haklarının korunması ve devir işlemleri sırasında Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Sağlık İşleri Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının hazırlanması sonrasında İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatının verilebileceği olarak belirtilmiştir.

Satılmışoğlu Mahallesi, 11227 ada, 82 nolu parselin Emsal:1.00 ve Yençok:12.50 metre tesisin her cephesinden 5’er metre yapı yaklaşma mesafeli “Enerji Üretim Alanı” olarak planlanması, plan notu hükümleri getirilmesi, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Sağlık İşleri Dairesi Başkanlığı tarafından belirlenen Sağlık Koruma Bandı sınırlarının işlenmesi ve tesislere ulaşımı sağlayan 10 metre genişliğinde yol planlanmasını içeren UİP-26292169 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 18.05.2021**  
**Sayı : 23**

17.05.2021 tarih ve 95 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sazova Mahallesi, 20L-3A-3B pafta, 15089 ada 24 parselde UİP-26435941 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Sazova Mahallesi, 15089 ada 24 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ulusal Egemenlik Bulvarı yönünden 10 metre diğer yönlerden 7 metre çekme mesafeli 4 kat yapılaşma koşullu Sağlık Ocağı alanına isabet etmektedir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.04.2021 tarih ve 769/13812 sayılı yazısında, bahsi geçen taşınmaz üzerinde Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık İstasyonu Hizmetleri binası yapılması için Bakanlık Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğüne yatırım programına alındığı, mevcut bölgede ihtiyacı karşılamak amacıyla söz konusu hizmet binalarının ilgili yönetmeliklere uygun olarak planlanması, acil ekiplerinin olay yerine en kısa sürede ulaşımının sağlanması ve engellilerin erişimin kolaylaştırılması açısından projenin yatay mimaride tek katlı olarak çözülebilmesi için mevcut imar planında 10 metre olan çekme mesafesinin 7 metre olarak değiştirilmesine yönelik imar planı değişikliği yapılması gerektiği belirtilerek plan tadilatının ivedilikle yapılması talep edilmektedir.

Bu doğrultuda, Sazova Mahallesi, 15089 ada 24 parselin mevcut 10 metre çekme mesafesinin; talep doğrultusunda diğer yönlerden olduğu şekilde 7 metre olarak düzenlenmesini ve mevcut 4 kat yapılaşma koşulu aynı kalmak üzere alanda yer alan 'Sağlık Ocağı' ifadesinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimleri doğrultusunda kaldırılarak 'Sağlık Tesisi' simgesinin eklenmesini içeren UİP-26435941 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 18.05.2021**  
**Sayı : 27**

17.05.2021 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.

Sütlüce Mahallesi, İstiklal Caddesine ilişkin değerlendirmede; İstiklal Caddesi üzerinde yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Eskibağlar Mahallesi, İncesu Caddesi ile Yonca Sokağına ilişkin değerlendirmede; İncesu Caddesi ile Yonca Sokakta yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Çamlıca Mahallesi, Yetim Sokağına ilişkin değerlendirmede, Yetim Sokak üzerinde yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

|   | DİLEKÇE<br>Geliş Tarihi /Sayı |            | DİLEKÇE<br>SAHİBİ             | MAHALLE    | SOKAK                               | ADA          | PARSEL |
|---|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------|-------------------------------------|--------------|--------|
| 1 | 13.04.2021<br>13076           | 14.04.2021 | YILMAZ<br>KORKMAZ             | SÜTLÜCE    | İSTİKLAL<br>CADDESİ                 | 7382         | 3      |
| 2 | 19.04.2021<br>13796           | 20.04.2021 | İBRAHİM<br>CENK<br>SOĞUKPINAR | ESKİBAĞLAR | İNCESU<br>CADDESİ<br>YONCA<br>SOKAK | 7447<br>7448 | 5<br>4 |
| 3 | 30.04.2021<br>15161           | 03.05.2021 | TÜRKAN<br>TÜRE                | ÇAMLICA    | YETİM<br>SOKAK                      | 14789        | 23     |

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 18.05.2021**

**Sayı : 21**

17.05.2021 tarih ve 93 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alan sınırı içinde UİP-26434405 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Yukarısöğütönü Mahallesinin yürürlükteki Yerleşik Alanı sınırı, Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir. Söz konusu Mahalle Yerleşik Alanı sınırı içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapımına ilişkin plan yapım yetkisi, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı ile Tepebaşı Belediyesi'ne verilmiştir.

Gelişme yön ve büyüklüklerin jeolojik yapı, tarım alanları, sulama sahaları, dereler ve mülkiyet deseni göz önüne alınarak mevcut yerleşik dokunun çevresinde, mevcut eğilimler doğrultusunda gelişme olacağı öngörülerek 180 hektarlık alanda Açıklama ve Araştırma Raporu ve Plan Notları ile bir bütün olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı, İ24B-19A, İ24B-19B, İ24B-19C ve İ24B-19D paftalarda hazırlanmış olup 15.01.2021 tarih ve 65 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu Nazım İmar Planı, 01.02.2021-03.02.2021 tarihleri arasında 1 (bir) ay süre ile ilan edilmiş, 1 aylık ilan süresi içerisinde yapılan 18 adet itiraz ile ilan süresi bitiminden sonra yapılan 1 adet itiraz Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.03.2021 tarih ve 150 sayılı Kararı ile reddedilmiş olup bahse konu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kesinleşmiştir.

Yukarısöğütönü Mahallesi onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında Mevcut (51-150 kişi/ha) ve Öneri (51-120 kişi/ha) Konut Alanları, Sosyo-Kültürel Tesisler, Eğitim Tesisleri Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Cami Alanı ve Sağlık Tesisleri Alanı planlanarak Yukarısöğütönü Mahalle Yerleşik Alanındaki nüfusun 7.000 kişi olacağı öngörülmüştür.

Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda, ITRF koordinat sisteminde onaylı hâlihazır haritalar üzerine, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları dikkate alınarak ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda plan paftaları, Açıklama ve Araştırma Raporu ve Plan Notları ile bir bütün olarak 12 adet paftada (İ24B-19A4D, İ24B-19A4C, İ24B-19A3D, İ24B-19A3C, İ24B-19B4D, İ24B-19C1A, İ24B-19D2A, İ24B-19D2B, İ24B-19D2C, İ24B-19D2D, İ24B-19D1A ve İ24B-19D1B), Yukarısöğütönü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasını içeren UİP-26434405 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye



## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.06.2021**

**Sayı : 30**

01.06.2021 tarih ve 119 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 21K-3B, 21K-3C, 21L-4A, 21L-4D pafta, 11558 ada ile 19347 ada, 1 parsel ve Çamlıca Mahallesi 20K-2B pafta, 21370 ada 1 parsellerde UİP-26384914 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Batıkent Mahallesi, 11558 ada 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Oyun Alanına ve Trafo Alanına, Batıkent Mahallesi, 19347 ada, 1 parsel Resmi Kurum Alanı ve otopark alanına, Çamlıca Mahallesi 21370 ada 1 parsel ise Pazaryeri Alanına ve otopark alanına isabet etmektedir.

Batıkent Mahallesi 11558 adanın bulunduğu alanın 8056 m<sup>2</sup> kısmının Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanması, Batıkent Mahallesi 19347 ada 1 parselin Park Alanı olarak planlanması, Çamlıca Mahallesi 21370 ada 1 parselin ise Özel Sosyal Altyapı alanı ve Otopark alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak "1. Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanan alanın Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde çözümlenecektir. 2. Plan değişikliğine konu Özel Sosyal Altyapı Alanının bodrum katında gerekli teknik hacimler ayrıldıktan sonra kalan kısmının tamamı otopark olarak projelendirilecektir." Hükümlerinin eklenmesini içeren NİP-26977442 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 16.04.2021 tarih ve 210 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu 11558 adada bulunan parseller kadastro parseli olup 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılmamıştır. 3194 sayılı Kanunun 18. Maddesinde düzenleme yapılarak Düzenleme Ortaklık Paylarının (DOP) oranı %40'dan %45'e çıkartılmıştır. Bu kapsamda daha önce DOP oranlarının düşük olması sebebiyle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılamayan alanlarda uygulama yapılmasına imkân tanınmıştır.

İmar Planlarında yer alan bu tür kamulaştırmaya konu alanlar Belediyeler tarafından tespit edilen gerçek ihtiyaçlardan kaynaklanan planlama kararları olmayıp, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve önceki ilgili yönetmeliklerle belirlenen standartlara uyulma zorunluluğundan kaynaklanan kararlardır. Yasal zorunluluklar nedeniyle alınan bu kararlar neticesinde yerel yönetimler, hukuki ve maddi sorunlar ile karşı karşıya kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda da Tepebaşı Belediyesi ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan ve yukarıda bahsedilen problemlere örnek teşkil eden hukuki el atma davaları bulunmakta olup, içinde bulunduğumuz ekonomik koşullarda özellikle de yerel yönetimlerin ağır kamulaştırma yükü nedeniyle yaşadıkları maddi sıkıntılar nedeniyle plan değişikliği yapılması artık zaruri hale gelmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinde "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmü bulunmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek.2 Standart tablosunda "Resmi Kurum Alanı ve Pazar Yeri Alanı" kullanımı yer almamaktadır. Bu kapsamda plan değişikliğine konu Resmi Kurum Alanına ve plan değişikliğine konu Çamlıca Mahallesi, 21370

ada 1 parselin yakınında tüm mahallenin ihtiyacını karşılamak üzere yapılan Çamlıca Pazar Yeri bulunduğundan Pazar Yeri Alanına ve Resmi Kurum Alanına ihtiyaç bulunmamaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5. Maddesinde “i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.” tanımlaması bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parsellerin bir kısmının “Özel Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlanması ile söz konusu parsellerin parsel maliklerince kullanımı sağlanarak hem mülkiyet hakkının özü korunmuş olacak hem de kamu kaynakları açısından verimli kullanımı sağlanmış olacaktır. İlave olarak Sosyal Altyapı Alanları kapsamında yapılabilecek tesisler bu bölgeye ve kentimize kazandırılmış olacaktır. Kamulaştırmamız el atma davaları nedeniyle harcanacak olan kaynakların kamu projelerinde kullanılması ile “**kamu kaynaklarının verimli kullanılması**” sağlanacağından 3194 sayılı Kanununun Ek.8. Maddesinde belirtilen “**Kamu Yatırımı**” kapsamındadır.

Bu kapsamda 11558 adanın bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasının yapılabilmesi için parsellerin uygulamaya imkan verebilecek şekilde 8076 m<sup>2</sup>’lik kısmı Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanmıştır. 11558 adada buluna trafo alanında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup 11558 adanın bulunduğu kısımdan kaldırılan oyun alanı, 200 metre yürüme mesafesinde bulunan Batıkent Mahallesi 19347 ada 1 parsel ve çevresine taşınmıştır. Bu kapsamda Batıkent Mahallesi 19347 ada 1 parsel ve çevresinde yer alan 8081 m<sup>2</sup> Resmi Kurum Alanı ve Otopark Alanı kaldırılarak, bu alan Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı olarak planlanmıştır. Batıkent Mahallesi 19347 adanın batısında yer alan ve kaldırılan otopark alanı ise Çamlıca Mahallesi 21370 ada 1 parselde önerilmiştir. Bu kapsamda Çamlıca Mahallesi 21370 ada 1 parselde yer alan Pazarlama Alanı kaldırılarak alanın 1417 m<sup>2</sup> kısmı otopark alanı kalan kısmı ise “Özel Sosyal Altyapı” alanı olarak planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile kaldırılan otopark alanı ve park alanına eşdeğer alanlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak önerilmiştir.

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan gerekçelerle Batıkent Mahallesi 11558 adanın bulunduğu alanın 8076 m<sup>2</sup> kısmının Kaks:0,90, Ayrık Nizam 3 kat ön bahçeden 5 metre yan bahçelerden 3 metre yapılaşma koşullu Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanması, Batıkent Mahallesi 19347 ada 1 parsel ve çevresinin Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı olarak planlanması, Çamlıca Mahallesi 21370 ada 1 parselin ise Kaks:0,90, Ayrık Nizam 3 kat ön bahçeden 5 metre yan bahçelerden 3 metre yapılaşma koşullu Özel Sosyal Altyapı alanı ve Otopark alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak “1. Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanan alanın Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde çözümlenecektir. 2. Plan değişikliğine konu Özel Sosyal Altyapı Alanının bodrum katında gerekli teknik hacimler ayrıldıktan sonra kalan kısmının tamamı otopark olarak projelendirilecektir.” hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-26384914 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Ali İNCİ  
Üye

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

İbrahim KÖKDERE  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.06.2021**

**Sayı : 33**

01.06.2021 tarih ve 123 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 20L-3b pafta, 1720 ada, 1 parselde UİP-26831560 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Ertuğrulgazi Mahallesi, 1720 ada, 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 4 kat yapılaşma koşullu Karakol Alanına isabet etmektedir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 18.05.2021 tarih ve 754/489 sayılı yazısında, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 420 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Ertuğrulgazi Mahallesi, 1720 ada, 1 parsel üzerinde Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2021 tarih ve 300 sayılı yazısı ile "birinci basamak sağlık hizmetlerinde kullanılmak üzere" Sağlık Bakanlığı (Türkiye Halk Sağlığı Kurumu) adına tahsis edilmiş olup tahsis amacı doğrultusunda hazırlanan nazım imar planı değişikliğinin onaylandığı belirtilerek hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin meclisçe görüşülmesi talep edilmiştir

Ertuğrulgazi Mahallesi, 1720 ada, 1 parselin "Sağlık Alanı" olarak planlanmasını içeren NİP-26287279 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.04.2021 tarih ve 217 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

Talep konusu alana ilişkin Eskişehir Valiliği, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün 18.01.2018 tarih ve 1090 sayılı "tahsis" konulu yazısında bahse konu 1720 ada 1 parselin Polis Karakolu olarak kullanılmak üzere tahsisli taşınmazın kullanım amacının ortadan kalkması nedeniyle İl Emniyet Müdürlüğü'nün 24.05.2021 tarihli yazısında tahsisin kaldırılmasında her hangi bir sakınca olmadığına dair muvafakat verildiği; bahse konu alanın Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2021 tarih ve 300 sayılı yazısı ile sağlık hizmetlerinde kullanılmak üzere Sağlık Bakanlığı adına tahsisinin uygun görüldüğü belirtilmektedir.

Plan değişikliğine konu alana ilişkin yapılan incelemede mevcut uygulama imar planında Karakol alanı olarak planlı iken çekme mesafesi bulunmamakla birlikte plan değişikliği teklifinde 4 kat kararı korunmuş olup "Planlanan tesis parselin tamamında yapılacak olup çekme mesafesi uygulanmayacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda, Ertuğrulgazi Mahallesi, 1720 ada, 1 parselin mevcut 4 kat yapılaşma koşulu aynı kalmak üzere 'Sağlık Tesisi' olarak planlanmasını ve plan notu eklenmesini içeren UİP-26831560 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.06.2021**

**Sayı : 32**

01.06.2021 tarih ve 121 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Esentepe Mahallesi, 21M-2c-3b pafta, Eski 11916 ada 1 (Eski) parsel ve 11916 ada 2 parselde UİP-26902541 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Esentepe Mahallesi, 11916 ada 5 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yola; 11916 ada, 2 parsel Karayolu, Park ve yola; 11916 ada, 8 parsel ve 17433 ada 1 parsel Bitişik Nizam 3 Kat Yapılaşma koşullu Konut Alanı, imar yolu ve parka; 11916 ada 7 parsel Bitişik Nizam 4 kat ve Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı, Trafo Alanı, Park ve yola; 11916 ada 9 ve 6 parseller Park ve yola; 11916 ada 10 parsel ise park alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu alanda yer alan parseller kadastro parseli olup herhangi bir 18. Madde parselasyon uygulaması yapılmamıştır. Söz konusu alanda açılan davalar sebebiyle sıkıntılar yaşanmakta olup bu kapsamda plan değişikliği yapma zorunluluğu oluşmuştur.

3194 sayılı Kanununun 18. Maddesinde düzenleme yapılarak Düzenleme Ortaklık Paylarının (DOP) oranı %40'dan %45'e çıkartılmıştır. Bu kapsamda daha önce DOP oranlarının düşük olması sebebiyle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılamayan alanlarda uygulama yapılmasına imkân tanınmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca park ve yol alanlarının kamu adına ücretsiz olarak ayrılması gerekirken, kamulaştırmaz el atma (hukuki) davaları nedeniyle park ve yola isabet eden parsellerden Belediyelere kamu bütçesini sarsan nitelikte yüksek bedeller çıkmaktadır. Söz konusu plan değişikliğinin yapılması ile 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesinde de düzenleme yapılarak park ve yol olarak ayrılmış alanların kamu eline geçmesi sağlanacağından kamu yararı bulunmaktadır. Yine aynı kapsamda değerlendirildiğinden "kamu kaynaklarının verimli kullanılması" sağlanacağından 3194 sayılı Kanunun Ek.8. Maddesinde belirtilen "Kamu Yatırımı" kapsamındadır.

Hazırlanan plan değişikliği ile Bitişik Nizam 4 ve 3 kat yapılaşma koşullu konut alanları herhangi bir nüfus yoğunluğu artışı olmadan konut alanından ~123 m<sup>2</sup> inşaat alanı azaltılarak Ayrık Nizam 4 kat ve Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile yol ve konut alanları düzenlenmiş olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek.2 tablosunda kişi başına standardı belirlenen park alanı büyüklüğünde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Bu sebeplerle Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Esentepe Mahallesi, 21M-2c-3b pafta, 11916 ada 2-5-6-7-8-9-10 parseller ve 17433 ada 1 parselin bulunduğu alanın, Kaks:1,90 ön bahçeden 5 metre, arka bahçelerden 3 metre çekme mesafeli Ayrık Nizam 4 kat ve 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı, park ve yol olarak planlanması, ayrıca plan notu olarak "Plan değişikliğine konu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği uygulama yapılmadan ruhsat düzenlenemez." hükmünün eklenmesini içeren UİP-26902541 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, **tabanda açık alanların arttırılması ve yapı yoğunluğunun azaltılması amacıyla konut alanının tamamının Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullu olarak planlandığı şekli ile uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.06.2021**

**Sayı : 31**

01.06.2021 tarih ve 120 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 20M-1A-1B pafta, 3883 ada, 1 parselde UIP-26868297 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Hoşnudiye Mahallesi, 3883 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Güçlüer Sokak Yönünden 30 metre diğer yönlerden 10 metre çekme mesafeli Resmi Kurum Alanına isabet etmektedir. Fabrikalar Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında **“4. Resmi Kurum Alanlarında Emsal: 1,50’yi aşamaz.”** hükmü bulunmaktadır.

Hoşnudiye Mahallesi, 3883 ada, 1 parselin “Özel Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlanmasını ve Plan notu olarak “1. Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde çözümlenecektir. 2. Plan değişikliğine konu alanının bodrum katında gerekli teknik hacimler ayrıldıktan sonra kalan kısmının tamamı otopark olarak projelendirilecektir.” hükümlerinin eklenmesini içeren NİP-26496332 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 16.04.2021 tarih ve 209 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmıştır.

İmar Planlarında yer alan bu tür kamulaştırmaya konu alanlar Belediyeler tarafından tespit edilen gerçek ihtiyaçlardan kaynaklanan planlama kararları olmayıp, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve önceki ilgili yönetmeliklerle belirlenen standartlara uyulma zorunluluğundan kaynaklanan kararlardır. Yasal zorunluluklar nedeniyle alınan bu kararlar neticesinde yerel yönetimler, hukuki ve maddi sorunlar ile karşı karşıya kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda da Tepebaşı Belediyesi ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan ve yukarıda bahsedilen problemlere örnek teşkil eden hukuki el atma davaları bulunmakta olup, içinde bulunduğumuz ekonomik koşullarda özellikle de yerel yönetimlerin ağır kamulaştırma yükü nedeniyle yaşadıkları maddi sıkıntılar nedeniyle plan değişikliği yapılması artık zaruri hale gelmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinde *“(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.”* hükmü bulunmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek.2 Standart tablosunda “Resmi Kurum Alanı” kullanımı yer almamaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5. Maddesinde *“(i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler,*

*açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.”* tanımlaması bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parselin “Özel Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlanması ile söz konusu parselin parsel maliklerince kullanımı sağlanarak hem mülkiyet hakkının özü korunmuş olacak hem de kamu kaynakları açısından verimli kullanımı sağlanmış olacaktır. İlave olarak Sosyal Altyapı Alanları kapsamında yapılabilecek tesisler bu bölgeye ve kentimize kazandırılmış olacaktır. Resmi Kurum Alanına harcanacak olan kaynakların kamu projelerinde kullanılması ile **“kamu kaynaklarının verimli kullanılması”** sağlanacağından 3194 sayılı Kanunun Ek.8. Maddesinde belirtilen **“Kamu Yatırımı”** kapsamındadır.

Bu sebeplerle, Hoşnudiye Mahallesi, 3883 ada, 1 parselin, çekme mesafeleri aynı kalacak şekilde, etrafındaki yapılaşmalar ve mevcut plan notu doğrultusunda Ayrık Nizam 3 kat, KAKS=1.50 yapılaşma koşulu eklenerek “Özel Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlanmasını ve Plan notu olarak “1. Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde çözümlenecektir. 2. Plan değişikliğine konu alanının bodrum katında gerekli teknik hacimler ayrıldıktan sonra kalan kısmının tamamı otopark olarak projelendirilecektir.” hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-26868297 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.06.2021**

**Sayı : 29**

01.06.2021 tarih ve 118 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Muttalip, Emirler Mahallesi, İ25A-17b-2a ve İ25A-17b-1b paftalar, 12739 ada 59 numaralı parselde (eski 16387 parsel) UİP-26557304 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Muttalip, Emirler Mahallesi, 12739 ada 59 numaralı parsel (eski 16387 parsel), 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E: 0.30 ve h=serbest yapılaşma koşullu Ticaret Alanı (Araç Muayene İstasyonu) olarak planlı alana isabet etmekte olup plan notlarında “... 2-) Tesis alanı içinde yapılaşma emsali (E): 0.30, yükseklik (h) ise kurulacak tesisin teknolojik özelliğine göre serbesttir. ...” hükmü bulunmaktadır.

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı Kanunda bazı değişiklikler meydana gelmiş ve bu kapsamda 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi'ne “... *Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis*

kararı ile belirlenir.” hükmü ile Geçici 20. maddesine “Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür.” hükmü eklenmiş olup 7221 sayılı Kanunun yürürlük maddesi doğrultusunda imar planlarında değişiklik yapılması zorunlu hale gelmiştir.

TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.’nin 18.05.2021 tarih ve 16288 sayılı yazısında, Tüvtürk Araç Muayene İstasyonu olarak planlı alanlarında, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü’nden alınan Kamulaştırma sınırının imar planlarına işlenmesi ile h:serbest olarak belirlenmiş olan yüksekliğin metre cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin meclisçe görüşülmesi talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, Muttalip Emirler Mahallesi, 12739 ada 59 parselde kayıtlı Tüvtürk Araç Muayene İstasyonu Alanında, emsal değeri aynı kalmak üzere, Sarıcakaya Caddesine cepheli kısımda Karayolu kamulaştırma sınırı işlenerek bu yönden 25 metre çekme mesafesi bırakılmasını, ‘h:serbest’ ifadesi kaldırılarak ‘Yençok:15.50 metre’ yapılaşma ibaresinin eklenmesini, plan hükümlerinin “2-) Tesis alanı içinde yapılaşma emsali (E):0.30, Yükseklik ise h:15.50 metredir. ... 8-) BOTAŞ’a ait boru hattı güzergahında ve çevresinde BOTAŞ’ın 24.07.2009 gün ve 23947 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulacaktır. ...” şeklinde düzenlenmesini içeren UİP-26557304 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.06.2021**

**Sayı : 28**

01.06.2021 tarih ve 114 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.

Sazova Mahallesi, Yarar Sokak ve Uzcanlar Sokağa ilişkin değerlendirmede; Yarar Sokak ve Uzcanlar Sokak üzerinde yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

1.) Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

|   | DİLEKÇE<br>Geliş Tarihi /Sayı |            | DİLEKÇE<br>SAHİBİ | MAHALLE | SOKAK                               | ADA  | PARSEL |
|---|-------------------------------|------------|-------------------|---------|-------------------------------------|------|--------|
| 1 | 21.05.2021<br>16604           | 21.05.2021 | YAVUZ<br>BAYRAK   | SAZOVA  | YARAR<br>SOKAK<br>UZCANLAR<br>SOKAK | 7744 | 1      |

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 05.07.2021**

**Sayı : 40**

01.07.2021 tarih ve 138 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Uluönder Mahallesi, Baksan Küçük Sanayi Sitesinin bulunduğu 61 ha büyüklüğündeki alanda UİP-26514960 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Planlama çalışması yapılan alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Küçük Sanayi Alanına, Park Alanına, İdari ve Sosyal Tesis Alanına, Oyun Alanına, Çıraklık Eğitim Merkezine, Yola, Otoparka ve Trafo Alanına isabet etmektedir.

Baksan Küçük Sanayi Sitesinin bulunduğu alan 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Kabul edilen 1/25.000 ölçekli Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi Nazım İmar Planında Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

İlgili yönetmelik hükümleri ve kentin gelişme eğilimleri doğrultusunda Baksan Küçük Sanayi Sitesinin bulunduğu alanda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı yapılmış olup Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2021 tarih ve 211 sayılı Kararı ile kabul edilerek, 30.04.2021-29.05.2021 tarihleri



arasında 1 (bir) ay süre ile ilan edilmiş olup askı süresi içerisinde itirazda bulunulmadığından bahse konu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kesinleşmiştir.

1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda I24B25A3A, I24B25A3B, I24B25A3C, I24B25A3D, I24B25B4A ve I24B25B4D paftalarda toplamda 61 ha büyüklüğündeki Baksan Küçük Sanayi Sitesinin, Ticaret Alanı ile Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları olarak revize edilmesi ve plan notları getirilerek plan notlarında 19. maddesinin “5 Metre Çekme Mesafesi Olan Yerlerde Ön Bahçe Mesafelerinin 2 Metrelik Kısmı Parselin Kendi Otopark İhtiyacını Karşılama Amacıyla Yollar İle Birlikte Düzenlenecektir. Bu Doğrultuda Ön Bahçelerdeki 2.00 Metrelik Kısımlar Mimari Projesinde Açık Otopark Alanı Olarak Düzenlenecektir.” şeklinde değiştirildiği haliyle UİP-26514960 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği/oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.07.2021**

**Sayı : 34**

01.07.2021 tarih ve 139 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi 19146 ada 1 ve 2 parsellerde UİP-26494422 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi 19146 ada 1 ve 2 parseller bulunduğu alanda UİP-26128607 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 06.07.2020 tarih ve 106 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 18.11.2020 tarih ve 410 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesinin 4. Fıkrası hükümleri doğrultusunda talep sahibinin rapor hazırlama bedelini yatırmaması sebebiyle UİP-26128607 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği askıya çıkartılamamış ve kesinleşme işlemleri tamamlanmamıştır.

Plan değişikliğine konu alanda mülkiyet sahibinin talebi doğrultusunda 2015 yılında kabul edilen plan değişikliği öncesinde olduğu şekliyle, Konut Alanı olarak planlanmasını içeren NİP-26454478 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 16.04.2021 tarih ve 218 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.

03.06.2021 tarih ve 18276 sayılı Metin SOYİÇ'e ait dilekçede İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca söz konusu alandaki imar planı değişikliği ile değer artış payı ödenmesi gerekli hale geldiğinden söz konusu ödemenin çok yüksek olacağı anlaşıldığından bahisle Batıkent Mahallesi, 19146 ada 1 ve 2 parseller üzerinde hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile 18.11.2020 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği öncesindeki haline dönülecek şekilde planlandığından nüfus yoğunluğunu arttırmayacağı ve İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümlerine tabii olmayacağı değerlendirilerek Batıkent Mahallesi, 19146 ada 1 ve 2 parsellerde yaya yolu kaldırılarak parselin tamamının TAKS:0.30,KAKS:1.20 Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullu önden 5 metre yandan 3 metre çekme mesafeli Konut Alanı olarak planlanmasını içeren UİP-26494422 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.07.2021**  
**Sayı : 35**

01.07.2021 tarih ve 140 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, 22K-4C pafta, 11198 ada, 159 parselde UİP-26240624 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Yukarısöğütönü Mahallesi, 11198 ada, 159 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:0.80, hmax:12.50 yapılaşma koşullu Servis, Showroom ve ticaret Alanına isabet etmekte olup Eskişehir-Bursa Karayolundan 25 metre parselin doğusundan 10 metre, batısından 5 metre çekme mesafesi bulunmakta ve kuzey yönünden çekme mesafesi bulunmamaktadır.

18.06.2021 tarih ve 20267 sayılı Maksut AKSOY ve Seyit Ömer AKSOY'a ait dilekçede plan değişikliğine konu alana ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin onanması talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğine konu alanda mevcut uygulama imar planında karayolu kamulaştırma sınırı dikkate alınmadan adakenarı çizgisi çizilmiş olup, kamulaştırma yapılan alan ticaret alanı içerisinde kalmıştır. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü ile yapılan yazışmalarda, bu alanın satışı talep edilmiş, ancak ilgili kurumun 17.09.2015 tarih 96989113-756.02/185883 sayılı yazısında söz konusu alanın yol inşaat ve emniyet sahasında kalmasından dolayı satışı uygun görülmediği belirtilmiştir. Parselin kuzey yönünden geçen

akaryakıt boru hattına ilişkin Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'na ait 08.06.2021 tarih E-40190188-754-348211 sayılı görüş yazısı bulunmakta olup görüşte belirtilen hususlar plan notlarına aktarılmıştır.

Bu doğrultuda, Yukarısöğütönü Mahallesi, 11198 ada 159 parselin karayolları kamulaştırma sınırı dikkate alınarak, adakenar çizgisinin düzenlenmesini; Nato akaryakıt boru hatlarının plana işlenmesini; mevcut uygulama imar planındaki yapılanma koşulları korunacak şekilde E:0.80 Yençok:12,50 m yapılaşma koşullu Ticaret Alanı olarak planlanması; Nato akaryakıt boru hattının geçtiği yönden 5 metrelik yapı yaklaşma sınırı planlanmasını ve plan notlarına ilave hükümler eklenmesini içeren UİP-26240624 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.07.2021**

**Sayı : 36**

01.07.2021 tarih ve 141 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 21M-3d-4c pafta, 3902 ada 1 parselin batısındaki ve kuzeydoğusundaki tescilsiz alanda UİP-26792415 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Hoşnudiye Mahallesi, 3902 ada 1 parselin batısındaki tescilsiz alan 1/1000 ölçekli uygulama imar park alanına; 3902 ada 1 parselin kuzeydoğusundaki tescilsiz alan ise park ve yola isabet etmektedir.

16.06.2021 tarih ve 115545 sayılı TEDAŞ Genel Müdürlüğü 15. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında yapılması planlanan trafo alanlarına ilişkin hazırlanan plan tadilatlarının incelenerek uygun görülmesi halinde plan değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine konu 3902 ada 1 parselin kuzeydoğusunda yer alan tescilsiz alanda, mevcut imar planında yer almayan ancak yerinde bulunan dağıtım merkezi niteliğinde trafo yapısı bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifinin açıklama raporunda 95 m<sup>2</sup>'lik mevcut (eski) trafo alanının artık kullanılmadığı, bölgede yapılan planlama çalışmalarıyla birlikte yaya ve araç trafiği açısından uygun olmadığı ve yaya ve araç trafiği sürekliliğini bozması gerekçelerinden ötürü kaldırılmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

Bu doğrultuda, Hoşnudiye Mahallesi, 3902 ada 1 parselin batısında 65 m<sup>2</sup> trafo alanı planlanması, buradan kaldırılan park alanının 3902 ada 1 parselin kuzeydoğusundaki tescilsiz alanda mevcut durum ve devamlılığı olan yaya yolları dikkate alınarak düzenleme yapılarak karşılanmasını ve plan notlarına hükümler eklenmesini içeren UİP-26792415 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.07.2021**

**Sayı : 37**

01.07.2021 tarih ve 142 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Zincirlikuyu Mahallesi, 14935 ada, 35 parselde, Şirintepe Mahallesi, 19862 ada 5 parselin güneyindeki tescilsiz alanda, Yeşiltepe Mahallesi, 15257 ada 1 parselin kuzeyindeki tescilsiz alanda, Zincirlikuyu Mahallesi, 3418 ada, 1 parselin güneyindeki tescilsiz alanda, 3336 ada 18 parselin kuzeybatısındaki tescilsiz alanda, Aşağısöğütönü Mahallesi, 19473 ada 3 parselin kuzeyindeki tescilsiz alanda ve 10968 ada 1 parselin batısındaki tescilsiz alanda UİP-26604913 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Zincirlikuyu Mahallesi, 14935 ada, 35 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında trafo alanına; Şirintepe Mahallesi, 19862 ada 5 parselin güneyindeki tescilsiz alan park alanına; Yeşiltepe Mahallesi, 15257 ada 1 parselin kuzeyindeki tescilsiz alan park alanına; Zincirlikuyu Mahallesi, 3418 ada, 1 parselin güneyindeki tescilsiz alan park alanına; 3336 ada 18 parselin kuzeybatısındaki tescilsiz alan park alanına; Aşağısöğütönü Mahallesi, 19473 ada 3 parselin kuzeyindeki tescilsiz alan park alanına; 10968 ada 1 parselin batısındaki tescilsiz alan park alanına isabet etmektedir.

16.06.2021 tarih ve 115545 sayılı TEDAŞ Genel Müdürlüğü 15. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında yapılması planlanan trafo alanlarına ilişkin hazırlanan plan tadilatlarının incelenerek uygun görülmesi halinde plan değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine konu 14935 ada 35 parselde bulunan trafo alanı 129 m<sup>2</sup> alan büyüklüğünde olup OEDAŞ'ın 22.06.2021 tarih ve 206143 sayılı yazısında söz konusu trafo alanının yatırım programı kapsamında planlanan diğer trafo alanları için eşdeğer alan olarak kullanılacağı ve bu alana trafo konulmayacağı bildirilmiştir.

Plan değişikliğinin açıklama raporunda önerilen 100 m<sup>2</sup>'lik trafo alanına karşılık TEDAŞ/OEDAŞ yetkisinde bulunan ve Milli Emlak arazisi olan 14935 ada 35 nolu parselde bulunan 129 m<sup>2</sup>'lik alan (Eskişehir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü 29.03.2021 tarih ve 618095 sayılı yazısı ile uygun görüş alınan) park kullanımına ayrılmıştır.

Bu doğrultuda, UİP-26604913 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Zincirlikuyu Mahallesi, 14935 ada, 35 parselin 129 m<sup>2</sup>'lik kısmını park alanı planlanmasının; Yeşiltepe Mahallesi, 15257 ada 1 parselin kuzeyindeki tescilsiz alanın,

Zincirlikuyu Mahallesi, 3418 ada, 1 parselin güneyindeki tescilsiz alanın, Zincirlikuyu Mahallesi, 3336 ada 18 parselin kuzeybatısındaki tescilsiz alanın, Aşağısöğütönü Mahallesi, 19473 ada 3 parselin kuzeyindeki tescilsiz alanın, Aşağısöğütönü Mahallesi, 10968 ada 1 parselin batısındaki tescilsiz alanın her birinin 18 m<sup>2</sup>lik kısmının trafo alanı olarak planlanması ve plan notlarına hüküm eklenmesinin **uygun olduğuna**; Şirintepe Mahallesi, 19862 ada 5 parselin güneyindeki tescilsiz alanın 10 m<sup>2</sup>lik kısmının trafo alanı olarak planlanmasının park alanının küçük olması ve mevcutta parkın düzenlenmiş olması sebebi ile **reddinin uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

### İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.07.2021**

**Sayı : 38**

01.07.2021 tarih ve 143 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi, UİP-26918205 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Sakintepe Mahallesi, UİP-26918205 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 04.02.2020 tarih ve 46 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 12.03.2021 tarih ve 154 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/11000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 30.03.2021 – 28.04.2021 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Söz konusu plana, askı süresi dışında Musa Geyik tarafından 31.05.2021 tarih ve 17871 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuştur.

Söz konusu itiraz başvurusu askı süresi dışında olmakla birlikte talebe konu alanda mevcut bir yapı olmadığından ve söz konusu parsel malikine yapılacak 18. Madde uygulaması kapsamında yer verileceğinden Sakintepe Mahallesi, UİP-26918205 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itirazın reddinin **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.07.2021**

**Sayı : 39**

01.07.2021 tarih ve 144 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;

UİP-33269,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 04.11.2020 tarih ve 169 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 12.03.2021 tarih ve 155 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

UİP-33269,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 06.05.2021-04.06.2021 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Askı süresi içinde Fevzi Cengiz tarafından 03.06.2021 tarih ve 18367 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuş olup söz konusu dilekçede sahibi olduğu Muttalip-Orta Mahalle, 264 ada 7 ve 8 parsel numaralı gayrimenkullerine ait bir uygulama gibi görünmese de bu durumun gayrimenkulü ile ilgili bir değişikliği kabul etmediği, toprak bütünlüğünün aynen korunması talep edilmiştir.

Yapılan incelemede talebe konu Muttalip-Orta Mahalle, 264 ada 7 ve 8 parseller 12.03.2021 tarihinde onaylanan UİP-33269,2 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onama sınırı dışında kalmaktadır.

Bu doğrultuda itiraza konu parseller onama sınırı dışında kaldığından ve itiraza konu parsellerde herhangi bir değişiklik yapılmadığından Muttalip Orta Mahallesi, 12611 ada 3 parselde UİP-33269,2 Plan İşlem Numaralı 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR VE HUKUK ORTAK KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.09.2021  
Sayı : 41

01.09.2021 tarih ve 172 sayılı Meclis kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilmiştir. Eskibağlar(Hoşnudiye) Mahallesi 3893 ada 1 nolu parsel 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında oluşan imar parseli olup söz konusu uygulama Eskişehir 2. İdare Mahkemesi' nin 2017/982 Esas, 2017/1184 Karar ve 29.12.2017 tarihli karar ile dava konusu 2172 ada 88 nolu parselden düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldığı halde tekrar Trafo alanına tahsis yapılması gerekçesi ile bozma kararı verilmiştir. Danıştay Altıncı Dairesinin 2018/1630 Esas, 2019/9082 Karar sayılı ve 10.10.2019 tarihli kararı ile iptal kararının onanmasına hükmedilmiş olup Danıştay Altıncı Dairesinin 2019/22132 Esas, 2021/8190 karar sayılı ve 14.06.2021 tarihli kararı ile karar düzeltme isteminin reddine karar verilmiştir.

Mülkiyeti Belediyemize ait İlçemiz Eskibağlar(Hoşnudiye) Mahallesi 3893 ada, 14.206,51 m<sup>2</sup>'lik 1 parsel sayılı taşınmazda bulunan 29/150(2.746,59 m<sup>2</sup>) hissenin, 2.730,00 m<sup>2</sup>'lik kısmının; Yapılması planlanan 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasında, düzenleme ortaklık payı olarak kullanılması konusunun kabulüne, oy birliği / oy çokluğu ile karar verildi.

### İMAR KOMİSYONU

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

### HUKUK KOMİSYONU

Turgut DOĞANDOR

Nuray AKÇASOY

Akın ÇAMOĞLU

Fatih ÖZATA  
Üye

Erkan KOCA  
Üye

### İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.09.2021**  
**Sayı : 42**

01.09.2021 tarih ve 173 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 21L-1c, 21L-4b pafta, 19182-19183-19184-19185 adalarda UİP-26354923 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Batıkent Mahallesi, 19182 ada 1 parsel; 19184 ada, 1 parsel ve 19185 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Taks:0.30 Kaks:0.60 Ayırık Nizam 2 kat yapılaşma koşullu ön bahçeden 5 metre yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli konut alanına, 19183 ada 1 parsel ise Taks:0.30 Kaks:0.60 Ayırık Nizam 2 kat yapılaşma koşullu ön bahçeden 5 metre yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli konut alanına ve trafo alanına isabet etmektedir.

23.08.2021 tarih ve 27981 sayılı Güler Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Metin Güler, Murtaza Güler, Turhan Güler'e ait dilekçede plan değişikliğine konu alana ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinin açıklama raporunda plan değişikliğine konu alanda taleplerin site şeklinde özel güvenli, park-çocuk bahçesi-otopark vb. sosyal ve teknik donatı alanını kendi içinde karşılayan tek imar adası şeklinde olması gerekçesiyle plan değişikliğinin yapıldığı; uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile kat adedi, nüfus ve yapı yoğunluğu, bina yüksekliği aynen kaldığından İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 5.Maddesinde belirtilen; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinden olmaması sebebiyle Değer Artış Payı hükümlerine tabi olmayacağı değerlendirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği kapsamında önerilen Belediye Hizmet Alanı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesi 3. Fıkrasında belirtilen sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı küçük alan gerektiren fonksiyon niteliğinde olduğundan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği gerektirmediği mütalaa edilmektedir.

Bu doğrultuda plan değişikliğine konu alanda 10 metrelik Geven sokağın aynı istikamette devam ettirilerek Şehit Nedim Sarı Sokağa bağlanması; 12 metrelik Çamören Sokağın 19185 ada 1 parselin doğu cephesindeki 7 metrelik Metristepe Sokağın 12 metreye genişletilmesi ile Bademliyol Sokağa bağlanması; Bademli yol sokağın batıya doğru 12 metreye genişletilmesi; konut alanı arttırılmadan Ayrık Nizam 2 Kat, Emsal:0.60 yapılaşma koşullu, ön bahçeden 5 yan bahçelerden 3 metre çekme mesafeli olarak planlanması; 19182/1 parselin doğu sınırı ile Geven Sokak ve Şehit Nedim Sarı sokaklar arasında oluşan yaklaşık 2073 m<sup>2</sup>'lik alanın Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı) olarak düzenlenmesini; 100 m2 büyüklüğündeki Trafo alanının Belediye Hizmet Alanının köşesine kaydırılmasını ve ilave plan notu hükümleri eklenmesini içeren UİP-26354923 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.09.2021**

**Sayı : 44**

01.09.2021 tarih ve 175 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 21L-1d pafta 19140 ada, 1 parselde (eski 122 ada 2 parsel) UİP-26451624 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Batıkent Mahallesi, 19140 ada, 1 parsel (eski 122 ada 2 parsel) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bülent Ecevit Bulvarı yönünden 10 metre diğer yönlerden 7 metre çekme mesafeli 4 kat yapılaşma koşullu Sağlık Ocağı Alanına isabet etmektedir.



Plan değişikliğine konu 19140 ada 1 parsel ve çevresinin Özel Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanmasını içeren NİP-26086824 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 13.07.2021 tarih ve 367 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 23.01.2018 tarih ve 19 sayılı yazısında il genelinde sağlık tesisi olarak ayrılan alanlardan Sağlık Müdürlüğünce ihtiyaç duyulmayan alanlara ilişkin liste gönderilmiş olup listede yer alan taşınmazlara yönelik gerekli imar planı değişikliklerinin yapılması ve sahiplerinin tasarrufuna bırakılması talep edilmiştir.

Konuya ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 09.03.2018 tarih ve 41802 sayılı yazısında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda ihtiyaç duyulmayan sağlık alanlarının tamamen kaldırılmasının kamu yararına aykırı olacağı değerlendirilerek söz konusu alanların özel sağlık tesisi alanına yönelik plan değişikliği yapılmak suretiyle özel sosyal donatı kullanımına dönüştürülmesinin mümkün olabileceği görüşü verilmiştir.

Bu kapsamda konuya ilişkin görüşler doğrultusunda Batıkent Mahallesi, 19140 ada, 1 parselin kamulaştırma ile sorumlu kurum olan Eskişehir Valiliği Sağlık İl Müdürlüğünce ihtiyaç duyulmadığının belirtmesi sebebiyle alan büyüklüğü ve çekme mesafeleri korunacak şekilde E:1.20 4 kat yapılaşma koşullu "Özel Sağlık Tesisleri Alanı" olarak planlanmasını içeren UİP-26451624 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.09.2021**

**Sayı : 45**

01.09.2021 tarih ve 176 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi, UİP-26508751 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi, UİP-26918205 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 04.02.2020 tarih ve 46 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 12.03.2021 tarih ve 154 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

UİP-26918205 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan 24 adet itirazın 18 adedinin reddi ve 4 adet itirazın kabulü ile bu doğrultuda yapılan 4 adet UİP-26508751 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri 20.05.2021 tarih ve 107 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup

11.06.2021 tarih ve 315 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu 1/11000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri, 06.07.2021 – 04.08.2021 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Söz konusu plana, askı süresi içinde Hatice Gençyürek tarafından 29.07.2021 tarih ve 24850 sayılı dilekçe ile Sakintepe Mahallesi, 538 ada 4 nolu parselin yanındaki yolun kapatılarak parselde dönüştürülmesi ile arsanın değer kaybına uğrayacağı ve yapılan işlemin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle itirazda bulunularak mevcut plan kararının korunması talep edilmiştir.

Yapılan incelemede, askıda ilan edilen plan değişikliğinin, Sakintepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar doğrultusunda mevcut ve fiili durumlar dikkate alınarak düzenleme yapılmasını içeren plan değişiklikleri olduğu ve planda yapılan düzenlemeler dışında kalan kısımların ise kesinleştiği; itiraza konu parselin ilan edilen plan değişikliği onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca, imar planı doğrultusunda yapılacak 18. Madde uygulaması neticesinde yeniden parselasyon yapılacağından bahse konu parsel açısından değer kaybına ilişkin bir mağduriyet söz konusu değildir.

Bu sebeple, UİP-26508751 Plan İşlem Numaralı 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.09.2021**

**Sayı : 46**

01.09.2021 tarih ve 177 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi 2592 ada, 2 ve 6 parseller, 2595 ada 1-2-3 parseller ve 2599 ada 1 ve 2 parseller, 2596 ada 1 parsel ve çevresinde UİP-26531543 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Söz konusu Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi 2592 ada, 2 ve 6 parseller, 2595 ada 1-2-3 parseller ve 2599 ada 1 ve 2 parseller, 2596 ada 1 parsel ve çevresinde UİP-26531543 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 20.05.2021 tarih ve 109 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 11.06.2021 tarih ve 300 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/11000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 13.07.2021 – 11.08.2021 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Söz konusu plana, askı süresi içinde Tuna Aydınmakina ve Aydınmakina İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. adına vekaleten Av. Mehmet Kahya ve Av. Selen Kahya tarafından 26.07.2021 tarih ve 24375 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuştur. İlgili başvuruda müvekkilleri tarafından değişikliğe konu parsellerin bir kısmında 09.05.2013 tarihinde “Daire karşılığı inşaat yapım ve satış vaadi sözleşmesi” yapıldığı

ve bahse konu plan değişikliğinin hukuka aykırı olduğu gerekçeleri ile itiraz edildiği belirtilmektedir.

Söz konusu itiraz doğrultusunda yapılan incelemede, başvuruda belirtilen sözleşmenin taraflarca 26.11.2019 tarihinde feshedilmekle birlikte; sözleşmeye konu alanın plan değişikliği onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.10.2019 tarih ve 8059 sayılı Kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği ile mevcut cami alanının yaklaşık 100 metre mesafede 2592 ada 6 parselin tamamının ve 2 parselin bir kısmında önerilmiş olup yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.04.2021 tarih ve 9595 sayılı Kararı ile tashih edilerek uygun görülmüştür.

Bu doğrultuda, yapılan işlemin imar mevzuatına uygun olduğu mütalaa edilmekte olup söz konusu itiraz dilekçesinde belirtilen gerekçeler açısından imar planı değişikliğinin iptalini gerektirecek herhangi bir durum bulunmadığından; UİP-26531543 Plan İşlem Numaralı 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.09.2021**

**Sayı : 47**

01.09.2021 tarih ve 178 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Uluönder Mahallesi, 14399 ada 1 parsel ve Aşağısöğütönü Mahallesi, 14980 ada ve çevresinde UİP-26486306 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşölüp incelenerek;

Söz konusu 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 04.11.2020 tarih ve 168 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 28.05.2021 tarih ve 258 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

UİP-26486306 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 25.06.2021 – 24.07.2021 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Askı süresi dışında İnci Akbacak tarafından 26.07.2021 tarih ve 24358 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuş olup söz konusu dilekçede tadilata konu alana verilen yapılaşma koşulunun çevresi ile kıyaslandığında düşük olduğu, dönüşmesi için yetersiz olacağı belirtilerek yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Talep konusu Uluönder Mahallesi, 14399 ada 1 parsel incelendiğinde; her ne kadar yan parselinde yüksek katlı yapılar yer alsa da genel itibariyle çevresinde ortalama 4 ve 5 katlı yapılar bulunmakla birlikte bahse konu alan 02.03.1988 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam 4 ve 5 kat yapılaşma koşullu Konut alanına isabet etmektedir. Plana ilişkin açıklama raporunda da; söz konusu 14399 ada 1 parselde yapılaşma koşulunun, eski plan kararları ve karşılık gösterilerek azaltılan 737,34 m<sup>2</sup> konut alanı doğrultusunda, nüfus yoğunluğunda bir artış olmamak üzere 4 kat, 736,8 m<sup>2</sup> inşaat alanı olacak şekilde belirlendiği ve müstakil yapılaşmasına uygun çekme mesafeleri düzenlendiği belirtilmektedir.

Ancak, söz konusu itiraz başvurusu askı süresi dışında olmakla birlikte; yeniden yapılan incelemede, itiraza konu parselde yapılaşma koşulunun, plan üzerinde sehven TAKS:0.30, KAKS:1.20 olarak belirtildiği; bu durumda parselde 552,6 m<sup>2</sup> inşaat hakkı verildiği tespit edilmiş olup yapılaşma koşulunun, yapılan hesaplar doğrultusunda 736,8 m<sup>2</sup> inşaat alanı verilecek şekilde TAKS:0.40, KAKS:1.60 olarak düzenlenmesinin uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, UİP-26486306 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz doğrultusunda sehven yapılan maddi hata düzeltilmesi amacıyla hazırlanan, Uluönder Mahallesi, 14399 ada 1 parselde yapılaşma koşulunun TAKS:0.40, KAKS:1.60 olarak düzenlenmesini içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

### İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.09.2021**

**Sayı : 48**

01.09.2021 tarih ve 179 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, mahalle yerleşik alanı sınırları dâhilinde UİP-26434405 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itiraz konuları, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, mahalle yerleşik alanı sınırları dâhilinde UİP-26434405 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 20.05.2021 tarih ve 106 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 11.06.2021 tarih ve 314 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 06.07.2021 – 04.08.2021 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup söz konusu plana askı süresi içinde ekli listede ayrıntılı bilgileri yer alan 4 adet dilekçe ile itiraz edilmiştir.

#### **Yapılan itiraz başvuruları incelenerek;**

➤ 1 nolu dilekçelerde yer alan *“Taşınmaz üzerinden 15 metrelik yolun geçmesi ile parselin bölünüp atıl hale gelmesi, taşınmazdaki kesinti miktarının malikler aleyhine çoğaltılması, daha önceki imar hakkı olan %40 taban %80 yapılaşma müktesep hakkının kısıtlandığı ve mevcut yollar dikkate alınmadan kamuya ek külfetler getirilip mülkiyet hakkının keyfi olarak malik aleyhinde kısıtlandığı vb.” hususları;*

Söz konusu 15 metre genişlikteki yol, Eskişehir Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında devamlılığı bulunan taşıt yolu olarak planlı olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına da olduğu gibi aktarılmıştır. Gelişme konut alanında bulunan parsellere ilişkin kesinti miktarı, parsellerin şüyu durumları ile ilgili konular imar planı doğrultusunda yapılacak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması kapsamında yer verileceğinden hak kaybına ilişkin bir mağduriyet söz konusu değildir.

Plansız Alanlar Yapım Yönetmeliğine göre belirlenmiş yapılaşma koşullarının bu alanda uygulanmasının, iyileştirilmesi mümkün olmayan kentleşme sorunlarına sebebiyet vereceği gözlemlendiğinden, stratejik öneme sahip Yukarısöğütünü mahalle yerleşik alanında üst ölçekli imar planlarında belirlenen yoğunluk kararlarına uygun olarak yapılaşma koşulları getirilmiştir.

➤ 2 nolu dilekçede belirtilen **“Parselin yaklaşık 3’te 1’inin yolda kalması nedeniyle planın tekrar ele alınması” hususu;**

Söz konusu parselle isabet eden yol, Devlet Su İşleri 3. Bölge müdürlüğünce yapılması talep edilen Keskin Deresi servis ve bakım yolu olup plana 7 metrelik yaya yolu olarak aktarılmıştır. Söz konusu parselde mevcut bir yapı olmadığı tespit edilmiş olmakla birlikte parsel malikine, yapılacak 18. Madde uygulaması kapsamında yer verileceğinden hak kaybına ilişkin bir mağduriyet söz konusu değildir.

➤ 3 nolu dilekçede belirtilen **“Parselin Gelişme Konut Alanından çıkarılarak Mevcut Konut Alanına alınması talebi.” hususu;**

Talep konusu alanın yakın çevresi herhangi bir yapı bulunmayan parseller ile çevrelendiğinden, bu alanlarda şehircilik esasları ve planlama ilkeleri dikkate alınarak gelişme konut alanları oluşturulmuştur. Bahse konu parselin tek parsel ölçeğinde mevcut konut alanı olarak planlanması şehircilik esasları ve planlama ilkelerine aykırılık teşkil etmekle birlikte, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına da aykırılık teşkil etmektedir.

➤ 4 nolu dilekçelerde belirtilen **“üst ölçekli planda yer almayan yolların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilmesi, işletme kaydı bulunan ve aktif olarak besicilik yapılan alanda hayvan barınakları, tarımsal depo ve ruhsatlı su kuyusu bulunduğu belirtilerek, plandaki 10 metrelik yolun bu alandan geçmesi, 10 no.lu parsel çevresinde duvar yapılmasına ilişkin Yapı Kontrol Müdürlüğü’nün yazısı ile izinlendirildiği ancak plan ile yıkılma tehlikesinin olduğu, Planın Danıştay kapsamında aranan nitelikte olmadığından planın revize edilmesi” talebi;**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Ulaşım Sistemleri gösterilirken, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında üst ölçekli imar planlarında gösterilemeyen taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parklar, meydanlar, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları vb. daha detaylı alan kullanımları gösterilebilmektedir. Yine aynı yönetmeliğin Uygulama İmar Planı başlığı altında 24. Maddesinde **“(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.”** hükümleri kapsamında nazım imar planları şematik olduğundan bu plandaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ve büyüklüklerinin uygulama imar planı ile değiştirilebileceği de belirtilmektedir.

Söz konusu parsel malikine, yapılacak 18. Madde uygulaması kapsamında yeni oluşacak parsellasyon planı ile itiraza konu yol ve parseller imar planına uygun olarak düzenleneceğinden hak kaybına ilişkin bir mağduriyet söz konusu değildir.

**Bu kapsamda, ekli listede ayrıntılı bilgileri yer alan:**

1, 2, 3 ve 4 nolu itiraz başvurularının yukarıda açıklanan gerekçeler ile reddinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

**İMAR KOMİSYON RAPORU**

**Tarih : 02.09.2021**

**Sayı : 49**

01.09.2021 tarih ve 180 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 7469 ada 1 parsel güneyinde yer alan tescilsiz alanda UİP-26624052 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 7469 ada 1 parsel güneyinde yer alan tescilsiz alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanına isabet etmektedir.

Türksat Uydu Haberleşme Kablo TV ve İşletme A.Ş.'nin 07.07.2021 tarih ve 19142 sayılı yazısı ile Tepebaşı ilçesi merkez mahallelerine hizmet verecek haberleşme altyapısının kurulması ve genişletilmesi için yaklaşık 30 m<sup>2</sup> büyüklükte sistem odası kurulması ve kullanılması için imar planına işlenmesi ve tahsis edilmesi talep edilmektedir.

Bu doğrultuda, Ertuğrulgazi Mahallesi, 7469 ada 1 parsel güneyinde yer alan 30 m<sup>2</sup> büyüklükte tescilsiz park alanı, 3194 sayılı İmar Kanununda Elektronik Haberleşme Altyapılarında Yapı Ruhsatı Alınması başlığı altında yer alan Ek madde 9 hükümleri kapsamında değerlendirilerek, Elektronik Haberleşme Altyapı Alanı olarak imar planına aktarılmıştır.

Aynı maddede yer alan “... zorunlu altyapı unsurları 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, alan fonksiyonu tahdidi olmaksızın ve herhangi bir bedel, ücret ve harç alınmaksızın gösterilir.” hükmü kapsamında kaldırılan park alanına eşdeğer alan önerilememektedir.

Bu doğrultuda plan değişikliğine konu alanda Elektronik Haberleşme Altyapı Alanı planlanmasını ve Plan notu olarak “1. Mevcut ağaç dokusu korunacaktır.” hükmünün eklenmesini içeren UİP-26624052 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.09.2021**

**Sayı : 50**

01.09.2021 tarih ve 181 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

5216 sayılı yasanın Ek Madde 3 hükümleri uyarınca Gazipaşa Mahallesi'nin kırsal yerleşim özelliği gösteren alan kapsamına alınması konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

16.10.2020 tarih ve 31276 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'un 10. Maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa; *"Ek Madde 3- ... ilgili ilçe belediye meclisinin kararı ve teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisinin en geç doksan gün içinde alacağı karar ile kırsal yerleşim özelliği taşıdığı tespit edilen mahalleler, kırsal mahalle kabul edilir. Bu belirlemenin mahalle düzeyinde yapılması esastır. Ancak; tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilmeyen diğer mahallelerde de on bin metrekareden az olmamak kaydıyla kırsal yerleşik alan belirlenebilir. Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan vasfı bu fıkra da belirtilen usulle kaldırılabilir."* hükmü eklenmiştir.

5216 sayılı Kanunun Ek Madde 3 hükümleri doğrultusunda Tepebaşı ilçesi sınırlarında yapılan inceleme neticesinde **"kırsal yerleşim özelliği gösteren mahalleler"** ile *"tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilmeyen diğer mahallelerde de on bin metrekareden az olmamak kaydıyla kırsal yerleşik alan belirlenebilir."* hükmüne haiz **"kırsal yerleşim özelliği gösteren alanlar"** belirlenmesi konusu, 07.01.2020 tarih ve 33 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis kararı ile kabul edilmiş, 15.01.2021 tarih ve 59 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Konuya ilişkin yapılan incelemede karar eki haritada gösterildiği halde ekli listede sehven yazılmadığı tespit edilen Gazipaşa Mahallesi'nin "Kırsal Yerleşik Alan" kapsamına alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

5216 sayılı yasanın Ek Madde 3 hükümleri uyarınca Gazipaşa Mahallesi'nin **kırsal yerleşim özelliği gösteren alan** kapsamına alınarak ekli listeye ilave edilmesinin **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.09.2021**

**Sayı : 51**

01.09.2021 tarih ve 182 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.

Şirintepe Mahallesi, Oyma Sokak, Önkal Sokak ve Arat Sokağa ilişkin değerlendirmede; Oyma Sokak, Önkal Sokak ve Arat Sokak üzerinde yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Koyunlar Mahallesi, Karanfil Sokağa ilişkin değerlendirmede; Karanfil Sokaktan cephe almak şartı ile Karanfil Sokak üzerinde Park Sokak ile Yağcı Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Batıkent Mahallesi, Şehit Nedim Sarı Sokağa ilişkin değerlendirmede, Şehit Nedim Sarı Sokak üzerinde Aydınlar Sokak ile Develi Sokak 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

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

|   | DİLEKÇE<br>Geliş Tarihi /Sayı |            | DİLEKÇE<br>SAHİBİ        | MAHALLE   | SOKAK                                   | ADA   | PARSEL |
|---|-------------------------------|------------|--------------------------|-----------|---|-------|--------|
| 1 | 06.07.2021<br>22431           | 06.07.2021 | İMDAT<br>GÜLER           | ŞİRİNTEPE | OYMA SOKAK<br>ÖNKAL SOKAK<br>ARAT SOKAK | 8651  | 16     |
| 2 | 30.07.2021<br>25256           | 30.07.2021 | SAADETTİN<br>DOKUZBAY    | KOYUNLAR  | KARANFİL<br>SOKAK                       | 12483 | 6      |
| 3 | 20.08.2021<br>27781           | 20.08.2021 | NECLA<br>YILMAZ<br>ŞEKER | BATIKENT  | ŞEHİT NEDİM<br>SARI SOKAK               | 19283 | 13     |



# TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.10.2021**

**Sayı : 52**

01.10.2021 tarih ve 203 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı ilçesi, , Ertuğulgazi Mahallesi, 2172 ada 576 parsel ve kuzeyindeki tescilsiz alan ile 2172 ada 454 parselde UİP-26286287 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğulgazi Mahallesi, 2172 ada 576 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanına ve yola; 2172 ada 454 parsel otopark alanına, park alanına ve yola; 2172 ada 576 parselin kuzeyindeki tescilsiz alan ise çocuk bahçesi ve otopark alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu 2172 ada 576 parselin Özel sosyal Altyapı Alanı ve park alanı; 2172 ada, 454 parsel ve 576 parselin kuzeyinde yer alan tescilsiz alanın bir kısmının park alanı olarak planlanmasını içiren NİP-2624632 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 13.07.2021 tarih ve 364 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu 2172 ada 576 parsel kadastro parseli olup 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılmamıştır. 3194 sayılı Kanunun 18. Maddesinde düzenleme yapılarak Düzenleme Ortaklık Paylarının (DOP) oranı %40'dan %45'e çıkartılmıştır. Bu kapsamda daha önce DOP oranlarının düşük olması sebebiyle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılamayan alanlarda uygulama yapılmasına imkân tanınmıştır.

Ertuğrulgazi Mahallesi, 2172 ada 576 parselin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasına imkan verebilecek şekilde 3.545,67 m<sup>2</sup> lik kısmının Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanarak buradan kaldırılan park alanının 2172 ada 454 parselde ve 2172 ada 576 parselin kuzeyinde yer alan otopark alanlarında önerilmiştir. 2172 ada 576 parselin kuzeyindeki tescilsiz alan yerinde park alanı olarak kullanılmaktadır.

Otopark Yönetmeliğinin 3. Maddesinin k bendinde “Yeraltı otoparkı: Yol, meydan, yeşil saha, parklar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinin, tamamen tabii zemin veya tesviye zeminin altında kalmak üzere, uygulama imar planı kararı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu ve zemin yapısı dikkate alınarak, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılmak, mevcut dokuya zarar vermemek ve ilgili standartları sağlamak şartı ile yapılan kapalı otoparkları, (2)” hükmü bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin 1. Fıkrasının c bendinde “c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla; 1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye, 2) 1000 m<sup>2</sup> ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m<sup>2</sup>'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla (Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842) parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, 3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark, 4)

10.000 m2 üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, yapılabilir." hükmü bulunmaktadır.

Bu kapsamda kaldırılan otopark alanlarının zemin altında kullanımını sağlanacak şekilde plan notu düzenlemesi getirilmiş olup bu kapsamda otopark ihtiyacının karşılanması sağlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile kaldırılan park alanına eşdeğer alanlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak önerilmiştir. Plan değişikliğine konu alanda yapılan düzenleme ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasının yapılabilmesine imkân sağlanarak plan değişikliğine konu alanda parsel maliklerince kullanımını sağlanarak hem mülkiyet hakkının özü korunmuş olacak hem de kamu kaynakları açısından verimli kullanımı sağlanmış olacaktır. Kamulaştırmasız el atma davaları nedeniyle harcanacak olan kaynakların kamu projelerinde kullanılması ile "kamu kaynaklarının verimli kullanılması" sağlanacağından 3194 sayılı Kanununun Ek.8. Maddesinde belirtilen "Kamu Yatırımı" kapsamındadır.

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan gerekçelerle Ertuğrulgazi Mahallesi 2172 ada 576 parselin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasına imkân verebilecek şekilde 3.545,67 m<sup>2</sup> lik kısmının tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Ayrık Nizam 3 kat Taks:0,30 Kaks:0,90 yapılaşma koşullu Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanması ve imar yolunun düzenlenmesi; buradan kaldırılan park alanının 2172 ada 454 parselde ve 2172 ada 576 parselin kuzeyinde yer alan tescilsiz alanın bir kısmında önerilmesi ve plan notu olarak "1. Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanan alanın Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde çözümlenecektir. 2. Plan değişikliğine konu Özel Sosyal Altyapı Alanının bodrum katında gerekli teknik hacimler ayrıldıktan sonra kalan kısmının tamamı otopark olarak projelendirilecektir. 3. İhtiyaç olması halinde park alanları zemin altı otopark alanı olarak düzenlenebilir. 4. Park düzenlemesi yapılmamış park alanları ihtiyaç olması halinde geçici olarak açık otopark olarak kullanılabilir." Hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-26286287 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.10.2021**

**Sayı : 57**

01.10.2021 tarih ve 204 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent ve Çamlıca mahallelerinde UİP-26384914 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent ve Çamlıca mahallelerinde UİP-26384914 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 04.06.2021 tarih ve 130 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 13.07.2021 tarih ve 382 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 05.08.2021 – 03.09.2021 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Söz konusu plana, askı süresi içinde Solmaz Yapı Site Sakinleri tarafından 31.08.2021 tarih ve 28720 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuştur.

24.09.2021 tarih ve E-64523750-115.99-26761 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın yazısında Eskişehir Büyükşehir Belediyesi aleyhine Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2021/600 Esas sayılı dosyası ile Batıkent Mahallesi, 11558 ada, Batıkent Mahallesi, 19347 ada 1 parsel ve Çamlıca Mahallesi, 21370 ada 1 parselde yapılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin 16.04.2021 tarihli ve 210 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi Kararının iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada yürütmenin durdurulmasına karar verildiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin herhangi bir işlem yapılamamasına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin açılan dava sonuçlana kadar konunun bekletilmesinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.10.2021**

**Sayı : 53**

01.10.2021 tarih ve 205 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Esentepe Mahallesi, 11916 ada, 1-2-5-6-7-8-9-10 parsellerde UİP-26902541 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Esentepe Mahallesi, 11916 ada, 1-2-5-6-7-8-9-10 parsellerde UİP-26902541 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 04.06.2021 tarih ve 132 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 13.07.2021 tarih ve 379 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine, 06.07.2021 – 04.08.2021 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup söz konusu plan değişikliğine askı süresi dışında ekli listede ayrıntılı bilgileri yer alan 11 adet dilekçe ile itiraz edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesinin 4. Bendinde “Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir...” hükmü bulunmaktadır.

Söz konusu itiraz başvurusu askı süresi dışında olduğundan Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Esentepe Mahallesi, 11916 ada, 1-2-5-6-7-8-9-10 parsellerde UİP-26902541 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazın reddinin **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

EK:

Askı süresi dışında gelen itiraz dilekçelerine ilişkin liste.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.10.2021**

**Sayı : 54**

01.10.2021 tarih ve 206 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütünü Mahallesi, mahalle yerleşik alanı sınırları dâhilinde UİP-26434405 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itiraz konuları, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütünü Mahallesi, mahalle yerleşik alanı sınırları dâhilinde UİP-26434405 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 20.05.2021 tarih ve 106 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 11.06.2021 tarih ve 314 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 06.07.2021 – 04.08.2021 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup söz konusu plana askı süresi dışında ekli listede ayrıntılı bilgileri yer alan 3 adet dilekçe ile itiraz edilmiştir.

## Yapılan itiraz başvuruları incelenerek;

1 no.lu dilekçede Parselin imar planına dâhil edilmesi talep edilmekte olup itiraza konu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları ve aynı zamanda Yukarısöğütönü mahalle yerleşik alanı sınırı dışında kaldığından söz konusu talep uygun görülmemektedir.

2 ve 3 no.lu dilekçede belirtilen hususlara ilişkin; talep konusu parsellerde, Eskişehir Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, şehircilik esasları ve planlama ilkeleri dikkate alınarak konut alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulmuştur.

Uygulama İmar Planı doğrultusunda yapılacak 18. Madde uygulaması neticesinde parselasyon planı yapılacağından bahse konu parsellerde mağduriyet söz konusu değildir.

Bu kapsamda, ekli listede ayrıntılı bilgileri yer alan 1, 2 ve 3 nolu itiraz başvurularının yukarıda açıklanan gerekçeler ile reddinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

EK: Askı süresi dışında gelen itiraz dilekçelerine ilişkin liste

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.10.2021**

**Sayı : 55**

01.10.2021 tarih ve 207 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin 8. bendi doğrultusunda kırsal yerleşim özelliği devam eden alanların belirlenmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin 8. bendinde “*Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000’in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre*

verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır.” hükmü bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin 8. bendi doğrultusunda Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000’in altında kalan ekli paftada yer alan mahallelerin kırsal yerleşim özelliğinin devam ettiğine Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek:

Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000’in altında kalan Kırsal yerleşim özelliği gösteren mahaller ilişkin liste ve harita

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.10.2021**

**Sayı : 56**

01.10.2021 tarih ve 209 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.

Sazova Mahallesi, Yarar Sokağına ilişkin değerlendirmede; Yarar Sokak üzerinde yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Eskibağlar Mahallesi, Talatpaşa Sokağına ilişkin değerlendirmede; Talatpaşa Sokak üzerinde yol boyu ticaret teşekkül değerlendirmesinin incelenmek üzere bekletilmesine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

|   | DİLEKÇE<br>Geliş Tarihi /Sayı |            | DİLEKÇE<br>SAHİBİ     | MAHALLE                | SOKAK              | ADA   | PARSEL |
|---|-------------------------------|------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-------|--------|
| 1 | 13.09.2021<br>30606           | 13.09.2021 | SEVGİ ÇAKIR           | ESKİBAĞLAR<br>(GÜLLÜK) | TALATPAŞA<br>SOKAK | 495   | 9      |
| 2 | 21.09.2021<br>31640           | 21.09.2021 | CÜNEYT<br>BEKİR TOPÇU | SAZOVA                 | YARAR SOKAK        | 22810 | 5      |

## TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.10.2021**  
**Sayı : 58**

01.09.2021 tarih ve 174 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şirintepe Mahallesi, 15207 ada 1-2-3 parsellerde UİP-26014443 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşölüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şirintepe Mahallesi, 15207 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hmax:6.50 Kaks:0.40 İsmet İnönü 2 Bulvarından 15 metre diğer yönlerden 5 metre çekme mesafeli Akaryakıt, LPG ve servis istasyonu Showroom ve Sosyal Tesisler Alanı ve yola; 15207 ada 2 parsel park alanına ve yola; 15207 ada 3 parsel ise Petrol ofisi LPG alanına ve yola isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu 15207 ada, 2 parselin bir kısmının Ticaret Alanı olarak planlanması, bu alandan kaldırılan park alanının 15207 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan park alanına ilave edilerek planlanmasını içeren NİP-26784051 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli

Nazım İmar Planı değişikliği 13.07.2021 tarih ve 363 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu 15207 ada 2 parsel kadastro parseli olup 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılmamıştır. 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesinde düzenleme yapılarak Düzenleme Ortaklık Paylarının (DOP) oranı %40'dan %45'e çıkartılmıştır. Bu kapsamda daha önce DOP oranlarının düşük olması sebebiyle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılamayan alanlarda uygulama yapılmasına imkân tanınmıştır.

İmar Planlarında yer alan bu tür kamulaştırmaya konu alanlar Belediyeler tarafından tespit edilen gerçek ihtiyaçlardan kaynaklanan planlama kararları olmayıp, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve önceki ilgili yönetmeliklerle belirlenen standartlara uyulma zorunluluğundan kaynaklanan kararlardır. Yasal zorunluluklar nedeniyle alınan bu kararlar neticesinde yerel yönetimler, hukuki ve maddi sorunlar ile karşı karşıya kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda da Tepebaşı Belediyesi ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan ve yukarıda bahsedilen problemlere örnek teşkil eden hukuki el atma davaları bulunmakta olup, içinde bulunduğumuz ekonomik koşullarda özellikle de yerel yönetimlerin ağır kamulaştırma yükü nedeniyle yaşadıkları maddi sıkıntılar nedeniyle plan değişikliği yapılması artık zaruri hale gelmiştir.

Şirintepe Mahallesi, 15207 ada, 1 parselin bulunduğu alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Akaryakıt, LPG ve servis istasyonu Showroom ve Sosyal Tesisler Alanına ve yola isabet etmektedir. Yerinde yapılan incelemede yola isabet eden akaryakıt istasyonuna hizmet veren cep otoparkı niteliğindeki kısımların söz konusu Akaryakıt istasyonu tarafından kullanıldığı, 15207 ada 1 parselin kuzeyindeki kısmının ise yeşil alan ve açık otopark alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. 15207 ada 2 ve 3 parsellerde yer alan akaryakıt istasyonlarının içinde yer alan yolların mülkiyeti şahıslarda ve ilgili akaryakıt istasyonlarınca kullanılmaktadır. Söz konusu alanda mülkiyet durumu ile imar planları arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Bu kapsamda kamulaştırmatsız el atma sorununun çözümüne yönelik olarak fiili durum değerlendirilerek 15207 ada 1 parsel açısından da herhangi bir hak kaybına sebebiyet vermeyecek şekilde düzenleme yapılmıştır.

Bu kapsamda 15207 adanın bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasının yapılabilmesi için parsellerin uygulamaya imkan verebilecek şekilde 15207 ada 2 parselin 1320 m<sup>2</sup> kısmının Ticaret Alanı olarak planlanması bu alandan kaldırılarak park alanının 15207 ada 1 parselin kuzeyinde fiili olarak yeşil alan olarak kullanılan kısımda önerilmiştir. 15207 ada 2 ve 3 parsellerin İsmet İnönü 2 Bulvarı üzerinde mülkiyet durumu ile imar planları arasında uyumsuzluk giderilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile kaldırılan park alanına eşdeğer alanlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak önerilmiştir. Plan değişikliğine konu alanda yapılan düzenleme ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasının yapılabilmesine imkân sağlanarak plan değişikliğine konu alanda parsel maliklerince kullanımı sağlanarak hem mülkiyet hakkının özü korunmuş olacak hem de kamu kaynakları açısından verimli kullanımı sağlanmış olacaktır. Kamulaştırmatsız el atma davaları nedeniyle harcanacak olan kaynakların kamu projelerinde kullanılması ile "kamu kaynaklarının verimli kullanılması" sağlanacağından 3194 sayılı Kanununun Ek.8. Maddesinde belirtilen "Kamu Yatırımı" kapsamındadır.

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan gerekçelerle Şirintepe Mahallesi 15207 ada, 2 parselin 1320 m<sup>2</sup> lik kısmının Ayrık Nizam 2 kat, Kaks:0,30, Kaks:0,60 yapılaşma koşullu tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Ticaret Alanı olarak planlanması, bu alandan kaldırılan park alanının 15207 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan park alanına 1320 m<sup>2</sup> ilave edilerek planlanması; 15207 ada 3 parselde mülkiyet sınırına göre ada kenarının düzenlenerek Yençok:6,50 Kaks:0,40 metre yapılaşma koşulu ve çekme mesafeleri eklenmesini ve Plan Notu olarak "1.15207 ada 1 parselde yer alan Akaryakıt ve Servis İstasyonunda Showroom ve Sosyal



Tesis Alanları yer alabilir. 2. Akaryakıt ve Servis İstasyonlarının kurulması, işletilmesi ile ilgili yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine ve yangın yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulacaktır. 3. Ticaret Alanı olarak planlanan alanın Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde çözümlenecektir. 4. Ticaret alanının bodrum katında gerekli teknik hacimler ayrıldıktan sonra kalan kısmının tamamı otopark olarak projelendirilecektir.” Hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-26014443Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.11.2021**

**Sayı :60**

02.11.2021 tarih ve 224 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek 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.

Uluönder Mahallesi, Örsan Sokağa ilişkin değerlendirmede; Örsan Sokak üzerinde Sultan Sokak ile İhlambahçe Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Fevziçakmak Mahallesi, Kenan Sokağa ilişkin değerlendirmede; Kenan Sokak üzerinde Ertorun Sokak ile Güleç Sokak arasında yol boyu ticaret teşekkül ettiğine,

Fevziçakmak Mahallesi, Ataker Sokağa ilişkin değerlendirmede; Ataker Sokak üzerinde Yavuzel Sokak ile Sezenler Sokak arasında Ataker Sokaktan cephe almak şartı ile yol boyu 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

|   | DİLEKÇE<br>Geliş Tarihi /Sayı |            | DİLEKÇE<br>SAHİBİ                                | MAHALLE     | SOKAK           | ADA   | PARSEL |
|---|-------------------------------|------------|--|-------------|-----------------|-------|--------|
| 1 | 12.10.2021<br>34670           | 12.10.2021 | MELAHAT<br>AKARSU                                | ULUÖNDER    | ÖRSAN SOKAK     | 14390 | 20     |
| 2 | 19.10.2021<br>35751           | 19.10.2021 | MEHMET<br>KAHYA                                  | FEVZİÇAKMAK | KENAN SOKAK     | 23414 | 3      |
| 3 | 22.10.2021<br>36486           | 22.10.2021 | ESKİŞEHİR<br>PORSUK YAPI<br>DENETİM<br>LTD. ŞTİ. | FEVZİÇAKMAK | ATAKER<br>SOKAK | 23301 | 1, 2   |
| 4 | 22.10.2021<br>36485           | 22.10.2021 | YUNUSEMRE<br>YAPI<br>DENETİM<br>LTD.ŞTİ.         | FEVZİÇAKMAK | ATAKER<br>SOKAK | 23301 | 14, 15 |

## TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.11.2021**

**Sayı : 59**

01.10.2021 tarih ve 209 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek 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.

Eskibağlar Mahallesi, Talatpaşa Sokağa ilişkin değerlendirmede; Talatpaşa Sokak üzerinde Kırımlılar Sokak ile Kirazlıyayla Sokak arasında Talatpaşa Sokaktan cephe almak şartıyla yol boyu 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

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

|   | DİLEKÇE<br>Geliş Tarihi /Sayı |            | DİLEKÇE<br>SAHİBİ | MAHALLE                | SOKAK              | ADA | PARSEL |
|---|-------------------------------|------------|-------------------|------------------------|--------------------|-----|--------|
| 1 | 13.09.2021<br>30606           | 13.09.2021 | SEVGİ ÇAKIR       | ESKİBAĞLAR<br>(GÜLLÜK) | TALATPAŞA<br>SOKAK | 495 | 9      |

## TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.12.2021**

**Sayı : 62**

01.12.2021 tarih ve 237 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek 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, Kanallar Sokağına ilişkin değerlendirmede; Kanallar Sokak üzerinde yol boyu ticaret teşekkül etmediğine,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

|   | DİLEKÇE<br>Geliş Tarihi /Sayı |            | DİLEKÇE<br>SAHİBİ | MAHALLE     | SOKAK             | ADA             | PARSEL   |
|---|-------------------------------|------------|-------------------|-------------|-------------------|-----------------|----------|
| 1 | 22.11.2021<br>40680           | 22.11.2021 | BİRGÜL<br>KAVAK   | FEVZİÇAKMAK | KANALLAR<br>SOKAK | 5111<br>(23519) | 3<br>(3) |

**TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**  
**İMAR KOMİSYON RAPORU**

**Tarih : 02.12.2021**

**Sayı : 61**

01.11.2021 tarih ve 238 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yeşiltepe, Şirintepe ve Zincirlikuyu Mahallelerinde muhtelif bölgelerde yapılan, UİP-26604913 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

UİP-26604913 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri 06.07.2021 tarih ve 153 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.09.2021 tarih ve 436 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

UİP-26604913 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 05.10.2021 – 03.11.2021 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Askı süresi içinde Ramazan TINAZ tarafından 18.10.2021 tarih ve 35567 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuş olup Aşağısöğütönü Mahallesiinde yer alan trafo yerinin yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir.

UİP-26486306 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz doğrultusunda trafo yerinin 15 metrelik yol üzerine kaydırılmasını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili  
(KATILMADI)

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

# TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİ

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.11.2021**

**Sayı : 63**

02.11.2021 tarih ve 225 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sazova Mahallesi, 20L-4b pafta, 22773 ada, 1 parselde TEKLİF-26629388 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Sazova Mahallesi, 22773 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:0,70, hmax:8.00 m, tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Özel Sağlık Alanına isabet etmektedir.

26.10.2021 tarih ve 36861 sayılı Türkan TÜNERİR'e ait dilekçede talebe konu parsel üzerinde halen faaliyetlerini sürdürmekte olan sağlık tesisleri bulunduğu, yeni birimler ve ek alan ihtiyaçları nedeniyle yapılaşma emsalinde değişiklik yapılmasının gerekli hale geldiği belirtilerek plan değişikliğine konu alana ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Bu doğrultuda Sazova Mahallesi, 22773 ada, 1 parselin E:1.20, hmax:8.00 m, tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Özel Sağlık Alanı olarak planlanması ve plan notu olarak "1-özel sağlık tesisi alanında ilgili mevzuat hükümlerine uygun yapı ve birimler yapılabilir. 2-planda belirtilmeyen diğer hususlarda 1/1000 ölçekli Tepebaşı uygulama imar planı plan notlarına uyulacaktır. 3-İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre gerekli işlemler yürütülecektir. 4-Otopark Yönetmeliği hükümleri gereği kapalı otopark alanının yeterli olmaması durumunda idarenin uygun görüşü ile bahçe mesafelerinde açık otopark düzenlemesi yapılabilir." Hükümlerinin eklenmesini içeren TEKLİF-26629388 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin E: 1.00 olarak değiştirilerek **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili  
(KATILMADI)

İbrahim KÖKDERE  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye