

## İMAR VE HUKUK ORTAK KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.01.2023

Sayı : 01

04.01.2023 tarih ve 08 sayılı Meclis kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen,

Mülkiyeti Belediyemize ait, Zincirlikuyu Mahallesi, 14920 ada, 264,81 m<sup>2</sup>'lik 4 parsel sayılı taşınmazın, 7143 sayılı Vergi ve Diğer bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanununun 16. Maddesi ve 06.06.2018 tarih ve 30443 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Telbiğine göre; üzerindeki binaya ait Yapı Kayıt Belgesi bulunan 397 182 813 02 T.C kimlik numaralı Recep DELİORMANLI' ya 04.11.2020 tarih ve 166 sayılı Meclis kararı ile satışına karar verilmiş,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 30.12.2022 tarih ve 5390559 sayılı yazısı ile de;

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar' ın 4. Maddesi 1. Fıkrasında 'Yapı Kayıt Belgesi 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir.' Hükümü ve 8. Maddenin 2. Fıkrasında 'Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, **bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır.**' hükmü Doğrultusunda 2109159 başvuru nolu, 27CJULUV belge nolu, Zincirlikuyu Mahallesi, Kasap Sokak, 14920 ada, 4 parsel, Dış kapı numarası 20 olan bina için düzenlenen yapı kayıt belgesinin iptal edildiği tarafımıza bildirilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında 04.11.2020 tarih ve 166 sayılı Meclis Kararın iptali konusunun kabulüne oy birliği ile karar verildi.

### İMAR KOMİSYONU

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Yardımcısı

Hatice CANAN ADLİM  
Sözcü

Ali İNCİ  
Üye

Neşe KARADEMİR  
Üye

### HUKUK KOMİSYONU

Turgut DOĞANDOR  
Başkan

Nuray AKÇASOY  
Başkan Yardımcısı

Ahmet VURAL  
Sözcü

Fatih ÖZATA  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 05.01.2023**

**Sayı : 2**

04.01.2023 tarih ve 11 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; Hisar Mahallesi, 11381 ada, 49-50-51-52-362-363-364 parseller ve çevresinde UİP-26387360 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Hisar Mahallesi, 11381 ada, 49-50-51-52-362-363-364 parseller ve çevresinde UİP-26387360 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 06.09.2022 tarih ve 143 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 17.10.2022 tarih ve 435 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

UİP-26387360 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 07.11.2022 – 06.12.2022 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir. Askı süresi içinde İbrahim AY TAR tarafından 05.12.2022 tarih ve 51142 sayılı yazı ile itirazda bulunulmuştur.

Söz konusu itiraz dilekçesinde taşınmazının bir kısmının yol olarak planlanması sebebiyle itiraz edildiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede yol olarak planlanan kısmın yerinde mevcut yol bulunması, mevcut yolun tescilsiz alanda kalması ve yoldan arta kalan alanın yapılaşmaya elverişli olmaması sebebiyle UİP-26387360 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

Hatice Canan ADLİM  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Neşe KARADEMİR  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.02.2023**

**Sayı : 3**

01.02.2023 tarih ve 24 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 21K-3B pafta, 11557 ada, 24, 25, 26 ve 27 parsellerde UİP-261004425 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 21K-3B pafta, 11557 ada, 26 ve 27 parseller ile 24 parselin bir kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park Alanı ve yola, 25 parsel Trafo Alanına isabet etmektedir.

Yerinde yapılan incelemeler neticesinde plan değişikliğine konu alanın plan onama sınırında yer aldığı, 11557 ada 24, 26 ve 27 parsellerde Park Alanı olarak planlı kısımda yeşil

alana ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmadığı; 25 parsel üzerinde ise trafo bulunduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca, mülkiyeti şahıslara ait olan park alanı olarak planlı alanda yer alan parsellere ilişkin uygulama veya parselasyon işlemi bulunmamakta olup 11557 ada 26 parsel ile ilişkili Eskişehir 3. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2022/434 Esas ile açılan dava süreci devam etmektedir. Bahse konu parselleri de kapsayan alanda 18.12.2020 tarih ve 449 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile imar planı yapma yetkisi Belediyemize verilmiş olup imar planı yapımı sürecine başlanmıştır. Söz konusu planlama çalışması kapsamında bütüncül olarak hazırlanacak imar planlarının onay işlemlerinin tamamlanmasına müteakip 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi hükümleri uyarınca imar uygulaması yapılarak mülk sahiplerine imar hakkı verilmesine yönelik çalışmalar yürütülecektir. Yapılacak uygulama çalışmaları sonucunda mülkiyet hakkının özü korunacağından; bahse konu alanın Tepebaşı Belediyesince kamulaştırılması, belediyelerin görev ve sorumluluklarının belirlendiği 5393 sayılı Belediye Kanununun 14. Maddesine aykırılık oluşturacak ve Belediyemizi maddi açıdan zarara uğratarak, fahiş ve geriye dönülmesi imkânsız sonuçlar doğurabilecektir.

Bu sebeplerle, 11557 ada, 26 ve 27 parseller ile 24 parselin bir kısmında park alanı olarak planlı alanın, yukarıda belirtilen planlama çalışmaları kapsamında yeniden planlanmak üzere plan onama sınırı dışına çıkarılarak plansız hale gelmesini ve sehven 24 parsel olarak yazılan, 25 parselde yer alan mevcut trafo alanının gösteriminin mevzuat doğrultusunda düzenlenmesini içeren ÜİP- 261004425 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliğinin **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Hatice Canan ADLİM  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Neşe KARADEMİR  
Üye

## İMAR VE HUKUK ORTAK KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.02.2023

Sayı : 05

01.02.2023 tarih ve 27 sayılı Meclis kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen, “Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları Yönergesi” ‘nin ve “Yerleşme Bölgesi Gruplama” çalışması konusu komisyonumuzca görüşüp incelenerek;

22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği kapsamında, Eskişehir Tepebaşı Belediyesi sınırları içerisinde verilecek yeni yapı ruhsatları sürecinde, binaların otopark ihtiyacının kendi parselinde karşılanamadığı durumlarda yapılacak uygulamaların usul ve esaslarının belirlenmesi amacıyla yürürlükte bulunan Otopark Yönetmeliğinin 10 maddesi uyarınca, “**Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları Yönergesi**” ‘nin ve Otopark Yönetmeliğinin 12. maddesi hükümleri gereğince hesaplanacak otopark bedeli hesabına esas “**Yerleşme Bölgesi Gruplama**” çalışmasının kabulüne komisyonumuzca oy birliği ile karar verildi.

## İMAR KOMİSYONU

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Yardımcısı

Hatice CANAN ADLİM  
Sözcü

Ali İNCİ  
Üye

Neşe KARADEMİR  
Üye

## HUKUK KOMİSYONU

Turgut DOĞANDOR  
Başkan

Nuray AKÇASOY  
Başkan Yardımcısı

Ahmet VURAL  
Sözcü

Fatih ÖZATA  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.04.2023  
Sayı : 5

01.12.2022 tarih ve 186 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Ertuğrulgazi, Uluönder Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda hazırlanan UİP- 261010714 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-1 konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez İlçelerinde (Odunpazarı ve Tepebaşı) ilçeleri sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunan alanların revize edilmesi hususu Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih ve 259 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup; bu kapsamda yaklaşık 12.500 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile onaylanmış olup 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisince 17.10.2022 tarihinde alınan meclis kararları doğrultusunda itiraz konusu olmayan ve düzenleme yapılmamış olan kısımları ile itirazların reddedilen kısımlarına ilişkin plan kararları kesinleşmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar başlığı altında Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. Maddesi "(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorundadır. ..." hükmü bulunmaktadır. Bu kapsamda, 1/5000 ölçekli Revizyon

Nazım İmar Planı ve ilgili mevzuat uyarınca Tepebaşı Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının revize edilmesi gerekmektedir.

Aynı yönetmeliğin İmar Planlarına Dair Esaslar başlığı altında Uygulama imar planı 24. maddesi “(1) Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir. (2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, 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. (3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez. ...” hükmü ile İmar planı revizyonu ve ilaveleri 25. Maddesi “(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır. ...” Hükümünü haizdir.

Yukarıda belirtilen Mevzuat uyarınca, onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu etap sınırları belirlenmiştir. Bu kapsamda, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Ertuğrulgazi, Uluönder Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 322 ha alanda 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda;

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde tanımlandığı üzere üst ölçekli planların genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini gösteren,
- plan notları, lejant ve ayrıntılı Açıklama ve Gerekçe Raporu ile bir bütün olarak, ITRF koordinat sisteminde onaylı 20 adet hâlihazır harita üzerine (İ24B25B3A, İ24B25B3B, İ25A21A4B, İ25A21A3A, İ24B25B4B, İ24B25B4A, İ24B25B2D, İ25A21A1D, İ25A21A1C, İ24B25B1C, İ24B25B1D, İ24B25A2C, İ24B25B3D, İ24B25B3C, İ25A21A4A, İ25A21A4D, İ25A21A4C, İ25A21A3D, İ24B25B4C, İ24B25B2C) toplam 23 adet paftada hazırlanan; Korunma Alanı sınırları içerisinde kalan kısımları, 22.02.2023 tarih ve 11426 sayılı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygun bulunan UİP-261010714 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-1,
- Plan notları ‘Özel Hükümler’ başlığı altına “6- Yenibağlar Mahallesi, 22980 ada, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 parseller; 22993 ada, 1, 2, 17, 20, 21,

22, 23, 24, 25, 28 parseller ve çevresindeki tescilsiz alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu onay aşamasında olup söz konusu alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu onaylanmadan uygulama yapılamaz.” hükmünün eklendiği şekli ile uygun olduğuna Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

### İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.05.2023**

**Sayı : 6**

02.05.2023 tarih ve 59 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.

Şarhöyük Mahallesi, Bakım Sokağına ilişkin değerlendirmede; Bakım 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

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

Ek: Yol Boyu Ticaret Teşekkül Talep Listesi

	DİLEKÇE Geliş Tarihi /Sayı		DİLEKÇE SAHİBİ	MAHALLE	SOKAK	ADA	PARSEL
1	10.04.2023 15286	10.04.2023	HASAN DOĞAN	ŞARHÖYÜK	BAKIM SOKAK	25513	3, 4, 5

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.06.2023**

**Sayı : 7**

01.06.2023 tarih ve 73 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 21L-1D-1A pafta, 19136 ada 1 parsel ve 19142 ada 1 parselde UİP-261017478 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Plan değişikliğine konu 19136 ada 1 parsel ve 19142 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam 4 kat, Taks:0.30 Kaks:1.20 yapılaşma koşullu ön bahçelerden 5 metre diğer bahçelerden 3 metre çekme mesafeli konut alanına isabet etmektedir.

Parsel maliki Hulusi Zaim Buyan'a ait 18.05.2023 tarih ve 20387 sayılı dilekçe ile 19136 ada 1 parsel ve 19142 ada 1 parsellerde kayıtlı taşınmazların imar planında konut alanı yapı yüksekliğinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin meclisçe görüşülerek karar bağlanması talep edilmektedir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 5. Maddesinde “(1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gereklileri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak; a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak, b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır.” Hükmü bulunmaktadır.

Plan değişikliği açıklama raporunda yürürlükte bulunan uygulama imar planında Garaj katı ile (2.2 m + 3.5 m x 4 = 16.20 m ) uygulama yapılabildiği öneri plan değişikliği ile ise (3.2 m x 5 + 0,5 m subasman =16.5 m) h max = 16.5 m yükseklik yapılabileceği belirtilmektedir. Ancak söz konusu plan değişikliği ile plan değişikliğine konu alan çevresindeki mevcut yapılaşmalar yol üstü kotu 4 kat konut olarak yapılaşabiliyor iken plan değişikliği ile yol üstü kotu 5 kat konut olarak uygulamaya imkan verilecektir.

Plan değişikliği ile talebe konu parsellerin E:1.20, Yençok:16.50 m yapılaşma koşullu konut alanı olarak planlanması; 19136 ada 1 parselin güney ve batı cephelerindeki çekme mesafesi 6.50 metre ve 19142 ada 1 parselin kuzey cephesindeki çekme mesafesi 7.00 metre güney ve batı cephelerindeki çekme mesafesi 6.50 metre olarak düzenlenmesi ve plan notlarına “1-otopark yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde çözümlenecektir. 2-diğer hususlarda 1/1000 ölçekli tepebaşı belediyesi uygulama imar planı plan notlarına uyulacaktır.” hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-261017478 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliğine yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan ilgili yönetmelik hükümleri gereği plan notlarına “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik kapsamında gerekli iş ve işlemler yürütülecektir.” Hükmünün eklendiği şekilde **uygun olduğuna** Komisyonumuzca oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.06.2023**

**Sayı : 8**

01.06.2023 tarih ve 74 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

4646 sayılı kanun kapsamında Yeşiltepe Mahallesi'nin bir kısmında Doğalgaz Bağlantısı yapılması hakkında Belediyemizce taahhüt verilmesi konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

ESGAZ Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 10.03.2023 tarih ve 10664 sayılı yazısında; doğal gaz talep edilen Yeşiltepe Mahallesi'nde, Eskişehir Valiliği İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yapılan incelemeler neticesinde, imar barışı kapsamında çok sayıda yapı kayıt belgesi almış bina bulunduğu bilgisine ulaşıldığı belirtilmiş olup 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.

Yapılan incelemede Hattın bir kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içinde 20 metre genişliğinde yola isabet etmekte olup kalan kısmı plansız alanda kalmaktadır. Talebe konu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında düşük yoğunluklu konut alanına isabet etmekte olup söz konusu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılmasına ilişkin çalışma yürütülmektedir.

Bu kapsamda, Uygulama imar planı bulunmayan ve Yeşiltepe Mahallesi'nde yazı ekinde doğalgaz bağlantı hattı çekilmesine ilişkin olarak; Uygulama bütünlüğünün sağlanması açısından yazı ekinde yer alan alana, imar planı çalışmasına da dahil olan ve ekte yer alan Bahçeboyu Sokak, 8893 ve 8888 numaralı sokakların bir kısmının da ilave edilmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

Yeşiltepe Mahallesi'nde ekte yer alan 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 ile karar verilmiştir.

Ek:

1. Kadastro paftası
2. Uydu görüntüsü

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye



## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.07.2023**

**Sayı : 9**

03.07.2023 tarih ve 88 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Ali UĞUR tarafından 30.01.2020 tarih ve 1501 evrak numaralı dilekçe konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yenibağlar Mahallesi, 22984 ada 1 parsel (eski 2926 ada 5 parsel) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Blok Nizam 5 Kat yapılaşma koşullu konut alanına isabet etmektedir.

Parsel maliki Ali UĞUR tarafından 30.01.2020 tarih ve 1501 evrak numaralı dilekçe ile Yenibağlar Mahallesi, 22984 ada 1 parselde bir yanı komşu parseldeki sınıra kısmen veya tamamen bitişik diğer yanı ayrı blok başı yapılabilecek şekilde işlem yapılması talep edilmektedir. 28.02.2020 tarih ve 1631/3911 sayılı cevabi yazımızda mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarının geçerli olduğu; mer'i mevzuat doğrultusunda işlem yapıldığı belirtilmiştir.

Dilekçe sahibi tarafından Eskişehir 1. İdare Mahkemesinde 2020/566 esas ile 28.02.2020 tarih ve 156258/1631/3911 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile açılan davada Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2020/566 esas, 2020/836 karar sayılı ve 15.12.2020 tarihli kararıyla davanın reddine karar verilmiştir. Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesinin 2021/1972 esas, 2023/652 karar sayılı ve 25.04.2023 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun kabulüne karar vermiştir.

Söz konusu kararda davacının talebini yetki ve usulde paralellik ilkesi gereğince Belediye Meclisince Karara bağlanmaksızın dava konusu olan İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından reddedilmesinde yetki yönünden hukuka uyarlılık bulunmaması gerekçesiyle işlemin iptaline karar verilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Planların Sunulması başlıklı 31. Maddesinin 3. fıkrasında "Plan paftası, plan notları, plan raporu bulunmayan ve plan teklifi niteliğini haiz olmayan, müellif tarafından yapılmayan ve imzalanmayan planlar, idarelerin karar mercilerine sunulamaz." Hükmü bulunmaktadır. Bu kapsamda davacı tarafından verilen 31.10.2019 tarih ve 28166 sayılı dilekçe ekinde plan teklifi dosyası sunulmamıştır.

Bu kapsamda Mahkeme kararı doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. Maddesinin 3 fıkrası hükümleri gereği plan değişikliği dosyası sunulmadığından 30.01.2020 tarih ve 1501 evrak numaralı dilekçede **reddinin uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.07.2023**

**Sayı : 10**

03.07.2023 tarih ve 89 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Ali UĞUR tarafından 31.10.2019 tarih ve 28166 evrak numaralı dilekçe konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yenibağlar Mahallesi, 22984 ada 1 parsel (eski 2926 ada 5 parsel) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Blok Nizam 5 Kat yapılaşma koşullu konut alanına isabet etmektedir.

Parsel maliki Ali UĞUR tarafından 31.10.2019 tarih ve 28166 evrak numaralı dilekçe ile Yenibağlar Mahallesi, 22984 ada 1 parselde Bina cephesi 50 metreyi geçmeyen geniş parsellerdeki ikili veya üçlü bloklarda bina cepheleri toplamında azami 50 metre şartı aranmayacağı yolunda işlem tesis edilmesi talep edilmektedir. 02.01.2020 tarih ve 147754 sayılı cevabi yazımızda Tepebaşı Belediyesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları 11. Maddesi hükmü gereği blok yapı nizamında cephe boyu 50.00 m. olarak hüküm altına alındığı Bu maddenin devamında yer alan diletasyon derzi bırakılarak 50.00 m üzerinde uygulama yapılabilmesi için, yapı fonksiyonunun; “eğitim, sağlık ve turizm tesisleri ile teknopark, AVM Yönetmeliği gereğince yapılacak yapılar, oteller, kamu yapıları ve müzeler gibi kültür vb.” özellikte olması sebebiyle talebe konu parsel konut alanında kaldığından ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirilmesinin mümkün olmayacağı belirtilmiştir.

Dilekçe sahibi tarafından Eskişehir 2. İdare Mahkemesinde 2020/444 esas ile Belediyemiz ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesine karşı açılan davada: Davacının 31.10.2019 tarihli başvurusunun reddine ilişkin bila tarih ve 1477754 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2020/444 esas, 2021/333 karar sayılı ve 14.04.2021 tarihli kararıyla davanın reddine karar verilmiş olup Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesinin 2021/1861 esas, 2023/651 karar sayılı ve 25.04.2023 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun kabulüne karar verilmiştir.

Söz konusu kararda davacının talebini yetki ve usulde paralellik ilkesi gereğince Belediye Meclisince Karara bağlanmaksızın dava konusu olan İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından reddedilmesinde yetki yönünden hukuka uyarlılık bulunmaması gerekçesiyle işlemin iptaline karar verilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Planların Sunulması başlıklı 31. Maddesinin 3. fıkrasında “Plan paftası, plan notları, plan raporu bulunmayan ve plan teklifi niteliğini haiz olmayan, müellif tarafından yapılmayan ve imzalanmayan planlar, idarelerin karar mercilerine sunulamaz.” Hükümü bulunmaktadır. Bu kapsamda davacı tarafından verilen 31.10.2019 tarih ve 28166 sayılı dilekçe ekinde plan teklifi dosyası sunulmamıştır.

Bu kapsamda Mahkeme kararı doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. Maddesinin 3 fıkrası hükümleri gereği plan değişikliği dosyası sunulmadığından 31.10.2019 tarih ve 28166 evrak numaralı dilekçede **reddinin uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 05.07.2023**

**Sayı : 11**

03.07.2023 tarih ve 90 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Aşağısöğütönü, Zincirlikuyu, Yaşamkent ve Yukarısöğütönü Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda hazırlanan UIP-261020219 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-2 konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez İlçelerinde (Odunpazarı ve Tepebaşı) ilçeleri sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunan alanların revize edilmesi hususu Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih ve 259 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup; bu kapsamda yaklaşık 12.500 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile onaylanmış olup 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisince 17.10.2022 tarihinde alınan meclis kararları doğrultusunda itiraz konusu olmayan ve düzenleme yapılmamış olan kısımları ile itirazların reddedilen kısımlarına ilişkin plan kararları kesinleşmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. Maddesi, İmar Planlarına Dair Esaslar Uygulama İmar planı 24. maddesi ve İmar planı revizyonu ve ilaveleri 25. Maddesi ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı uyarınca Tepebaşı Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama İmar planları etaplar halinde revize edilmektedir.

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek 1/1000 ölçekli uygulama İmar planı revizyonu etap sınırları belirlenmiştir. Bu kapsamda, Tepebaşı İlçesi, Aşağısöğütönü, Zincirlikuyu, Yaşamkent ve kısmen Yukarısöğütönü Mahallelerini kapsayan yaklaşık 622 ha alanda 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlandığı üzere üst ölçekli planların genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini gösteren, plan notları ve ayrıntılı açıklama raporuyla bir bütün olarak, İTRF koordinat sisteminde onaylı 30 adet hâlihazır harita üzerine, Lejant, Plan Notları, Açıklama ve Gerekçe Raporu ile birlikte Tepebaşı Bölgesi 2. Etap 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

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 06.09.2023**

**Sayı : 13**

04.09.2023 tarih ve 103 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

UİP-261010714 numaralı Etap-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Ertuğrulgazi, Uluönder Mahallelerinin bir kısmında hazırlanan UİP-261010714 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-1, 05.04.2023 tarih ve 54 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.06.2023 tarih ve 240 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 10.07.2023 – 08.08.2023 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup askı süresi içinde 4 adet yazı ile itiraz edilmiştir. Aşağıda yapılan itirazlara ilişkin değerlendirmeler sırası ile yer almaktadır.

1. Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 28.08.2023 tarih ve 6992161 sayılı yazı ile itiraz etmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün itiraz yazısında Müdürlük tarafından yürütülen hizmet binası projesi kapsamında Plan notlarının Özel Hükümlerinde yer alan bazı hükümlerde değişiklik talep edilmektedir.

- a) Etap-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notları paftası- Genel Hükümler-9. Maddesi b bendinde Eğitim ve sağlık ibarelerinden önce Özel ibaresinin eklenerek kamu yapıları ifadesinin çıkartılması talep edilmektedir.

İlgili hükümde “kamu kurumları” ifadesinin kaldırılması; plan notunun 1. bendinde yer alan ayırık nizam ve blok nizam yapılaşma konusunda, uygulama cephe boyunda 30 metre sınırlandırılmasına tabi olacağından ve kamu yatırımları konusunda mimari ve teknolojik gereklerine göre bina cephe ve derinlik tayin edilemeyeceğinden maddenin talep yönünde düzenlenmesi halinde kamu yatırımlarının ihtiyaçlarının karşılanamayacağı da göz önünde Genel Hükümler 9. Maddesi b bendine yapılan **itirazın reddine** komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

- b) Etap-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notları paftası-Özel Hükümler bölümü -Fabrikalar Bölgesi Koruma Alanına ilişkin plan notlarının 10. Maddesinde “Planlama alanı içerisinde hiçbir şekilde bahçe ihata duvarı yapılamaz. (Konut alanları hariç. Konut alanlarında yapılacak duvar yüksekliği ise yerden 40 cm'yi geçmeyecektir.)” hükmünün “Planlama alanı içerisinde hiçbir şekilde bahçe ihata duvarı yapılamaz. (Konut alanları **ve Resmi Kurum alanları** hariç. Konut alanlarında yapılacak duvar yüksekliği ise yerden 40 cm'yi geçmeyecektir.)” şeklinde düzenlenmesi talep edilmektedir.

Talebe konu alan Fabrikalar Bölgesi Koruma Alanı içerisinde kalması sebebiyle açık alan ve kamusal alanlara ulaşımın kurgusunu bozacağı düşünüldüğünden Özel Hükümler bölümü -Fabrikalar Bölgesi Koruma Alanına ilişkin plan notlarının 10. Maddesine yapılan **itirazın reddine** komisyonumuzca oyçokluğu ile karar verilmiştir.

- c) Etap-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notları paftası-Özel Hükümler bölümü -Fabrikalar Bölgesi Koruma Alanına ilişkin plan notlarının 29. Maddesinde “*Mania kotlarını aşmamak kaydıyla tüm yapılarda zemin kat dışındaki kat yükseklikleri 3.50 metreye kadar arttırılabilir, toplam artış miktarı bina yüksekliğine ilave edilir.*” Hükmüne “**Resmi Kurum ve Kuruluşlara ait binalarda kat yükseklikleri Bakanlık veya Yatırımcı Kuruluşun onaylı mimari projesi kapsamında belirlenir.**” ifadesinin eklenmesi talep edilmektedir.

İtiraza konu Özel Hükümler bölümü -Fabrikalar Bölgesi Koruma Alanına ilişkin plan notlarının 29. Maddesine yapılan itirazın kabulüne ve itiraz doğrultusunda hazırlanan UİP-261027145 Plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

2. Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 03.08.2023 tarih ve 7033534 sayılı yazı ile itiraz etmiştir.

Söz konusu itiraz yazısında planlama alanı sınırları içinde kalan ve daha önce davaya konu olan Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 2172 ada, 39 parsel numaralı, 27.734,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz hakkında (İmar uygulaması sonucu DOP kesilerek Eskibağlar Mahallesi, 3889 ada, 2 parsel numaralı, 18.027,10 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz olmuştur) Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2021/507 Esas ve 2021/473 sayılı kararında, dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden; plan revizyonu, imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlarda yapıldığından bahisle Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Ertuğrulgazi, Uluönder Mahallelerinin bir kısmında yapılan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (ETAP-1) ile yukarıda belirtilen hususlar kapsamında söz konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmadığı, plan revizyonu sonrasında yapılacak yeni 18. madde uygulamasının yine aynı sonuçları doğuracağı, bu kapsamda; Eskibağlar Mahallesi, 3889 ada, 2 parsel numaralı, 18.027,10 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Hazine taşınmazında hak kaybı söz konusu olacağından itiraz edildiği belirtilmiştir.

İlgili Mahkeme Kararının yerine getirilebilmesi için Eskişehir Milli Emlak Müdürlüğü'nün yapılan 18. Maddesi kapsamında kesinti yapılan 9.706,90 m<sup>2</sup> alanın Resmi Kurum Alanı olarak ayrılması gerekmektedir.

Bu kapsamda Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2021/507 esas, 2021/473 karar sayılı ve 09.07.2021 tarihli kararı ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün itiraz dilekçesi doğrultusunda Hoşnudiye Mahallesi 3889 ada 1 parselin bir kısmının Resmi Kurum Alanı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) olarak planlanması, bu alandan kaldırılan sağlık alanının büyüklüğü korunarak 3889 adanın kuzeyinde planlanması ve E:0.60, 2 kat yapılaşma koşulu belirlenmesi; 17451 ada 1 parsel ve çevresinde E:1.50, 4 kat yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanı (Merkezi Yönetim Taşra Teşkilatı) planlanmasını içeren UİP-261027177 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

3. Tepebaşı Belediye Başkanlığı 03.08.2023 tarih ve 82516 sayılı yazı ile itiraz etmiştir.

Söz konusu itiraz yazısında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan, onaylı kentsel tasarım projesi ve özellikli kurgusu bulunan bir alanda; yapılan işlem; EKVKBK yetkisi bulunan bir alanda, mevcut Kentsel Tasarım Projesi yürürlükte iken yeniden kentsel tasarım projesi hazırlanarak Belediyelerce onaylanması anlamı taşımakta olup alınan karar, ilgili kanun ve yönetmeliklere aykırı olduğu, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nin 15.06.2023 tarih ve 240 sayılı meclis kararı ile Mülkiyeti Belediyemize ait olan 4148

ada 2 parsel ile 4148 ada 3 parselin, 3 kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanı olarak planlanmasını ve binalar arasında çekme mesafeleri düzenlenerek alana ilişkin özel plan hükümleri getirilmesini içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile yapılan işlem kamu zararı yarattığı ve plandaki emsal hakkı kullanılamaz hale geldiği belirtilerek Mülkiyeti Tepebaşı Belediyesi'ne ait olan 4148 ada 2 nolu parsel ile ilişkin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.06.2023 tarih ve 240 sayılı Meclis Kararı ile tadilen eklenen kentsel tasarım sınırı ve özel plan notları bölümüne eklenen plan notlarının kaldırılması ve çekme mesafelerinin Tepebaşı Belediyesinin 05.04.2023 tarih ve 54 sayılı kararında olduğu şekli ile tek bir çekme mesafesinin belirlenmesi talep edilmektedir.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.07.2023 tarih ve 11812 sayılı kararında "Eskibağlar Mahallesi'nde ve tapunun 4148 ada 2 ve 3 parsellerinde kayıtlı taşınmazların içerisinde bulunduğu alana ilişkin 25.11.2011 tarih ve 168 sayılı Kararımız ile Kentsel Tasarım Projelerinin uygun bulunduğu dikkate alınarak yeniden "Kentsel Tasarım Projesi Sınırı" belirlenmesine gerek olmaması nedeniyle kaldırılarak tahsis edildiği şekliyle; Bahse konu 4148 ada 2 ve 3 parsellerinde kayıtlı taşınmazlara ilişkin getirilen ve 3 parça halinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerinin aralarında 5'er metre mesafe bırakılarak düzenlenen plan kararının onaylı Kentsel Tasarım Projesine uymaması ve koruma alanının bütüncül olarak ele alınması gerektiğinden parsel bazlı yapılan değişikliğin uygun olmadığına, 22.02.2023 tarih ve 11426 sayılı Kararımızın geçerli olduğuna; Plan notlarına eklenen "Eskibağlar Mahallesi, 4148 ada 2 ve 3 parsellerde inşa edilecek yapıların yükseklik kararları maksimum Zemin + 2 Kat olacak ve bodrum katları otopark ve zorunlu teknik hacim olarak düzenlenecektir. Asma kat ve tesisat katı yapılamaz. Alanda Tepebaşı Belediye Meclisi ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanacak Kentsel Tasarım Projesi ve Kentsel Tasarım Rehberi doğrultusunda uygulama yapılacaktır." hükmününün 22.02.2023 tarih ve 11426 sayılı Kararımız ile görüş verilen plan notları ile çelişmesi nedeniyle kaldırılarak tashih edildiği şekliyle anılan tescilli taşınmazlar ve korunma alanlarına ilişkin kısmında 2863 sayılı Yasa kapsamında sakınca bulunmadığına;" karar verilmiştir.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.07.2023 tarih ve 11812 sayılı kararı ve Tepebaşı Belediye Başkanlığının itirazı doğrultusunda 3 parça halinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerinin tüm cephelerden 5 metre olacak şekliyle düzenlenerek plan üstüne işlenen plan notu; plan notları paftasının Özel Hükümler Bölümünün 6. Maddesinin ve kentsel tasarım sınırının kaldırılmasını içeren UİP-261027185 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna oyçokluğu ile karar verilmiştir.

4. Eskişehir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 06.08.2023 tarih ve 80994238 sayılı dilekçesi ile Eğitim Alanlarında E:1.00 belirlenmesinden bahisle okul inşaatlarında emsal değerinin belirlenenin üzerinde olması gerektiğinden yeniden düzenleme yapılması talebi ile itiraz edilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde UİP-261010714 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-1 Plan notları-Genel hükümler 3. Maddesinde "3) Eğitim tesisleri alanlarında TAKS= 0.33'ü geçemez." hükmü bulunmaktadır. Tüm okul alanlarında alınan ilgili kurum görüşleri doğrultusunda 4 kat yapılaşma koşulu verilmiştir.

Bu kapsamda tüm eğitim alanlarında taban alanında kısıtlama getirilmesi ve kat kararları imar planları üzerinde yer alması sebebiyle emsal değerinin kaldırılmasını

içeren UİP-261027214 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOğMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOğANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

### İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.09.2023

Sayı : 12

04.09.2023 tarih ve 105 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, 11174 ada 28, 30, 31 ve 32 numaralı parseller yönünden Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/134 Esas Sayılı Dosyasında Alınan Yürütmeyi Durdurma Kararı konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Yukarısöğütönü Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Tepebaşı Belediye Meclisinin 06.09.2022 tarih ve 142 sayılı kararıyla kabul edilerek, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2022 tarih ve 403 sayılı Kararı ile onaylanmış olup 1 aylık askı süresi içerisinde plana yapılan itirazlar Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.11.2022 tarih ve 172 sayılı Meclis Kararı ile Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.11.2022 tarih ve 508 sayılı Kararı ile kısmen kabul kısmen reddedilmiş olup 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kesinleşmiştir.

Davacı Mehmet BABADAğ tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazın reddine ilişkin Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.11.2022 tarih ve 172 sayılı Meclis Kararının; Yukarısöğütönü Mahallesi, 11174 ada 28, 30, 31 ve 32 parseller yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada alınan Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 23.08.2023 tarihli Mahkeme Ara Kararı ile "2577 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca teminat alınmaksızın dava sonuna kadar yürütülmesinin durdurulmasına..." karar verilmiştir.

Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/134 Esas sayılı dosyasında alınan Yürütmeyi Durdurma Kararı doğrultusunda Yukarısöğütönü Mahallesi, 11174 ada, 28, 30, 31 ve 32 no.lu parsellerde herhangi bir işlem yapılmaması hususunun uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOğMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOğANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.10.2023**

**Sayı : 17**

04.09.2023 tarih ve 104 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Batıkent ve Çamlıca Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan UİP-261030099 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-3 konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez İlçelerinde (Odunpazarı ve Tepebaşı) ilçeleri sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunan alanların revize edilmesi hususu Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih ve 259 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup; bu kapsamda yaklaşık 12.500 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile onaylanmış olup 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisince 17.10.2022 tarihinde alınan meclis kararları doğrultusunda itiraz konusu olmayan ve düzenleme yapılmamış olan kısımları ile itirazların reddedilen kısımlarına ilişkin plan kararları kesinleşmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. Maddesi, İmar Planlarına Dair Esaslar Uygulama İmar planı 24. maddesi ve İmar planı revizyonu ve ilaveleri 25. Maddesi ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı uyarınca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlandığı üzere üst ölçekli planların genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini gösteren, sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek Tepebaşı Bölgesi revizyonu etap sınırları belirlenmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama İmar planları etaplar halinde revize edilmektedir.

Bu kapsamda, Tepebaşı İlçesi, Batıkent ve Çamlıca Mahallelerini kapsayan **alanda**, ITRF koordinat sisteminde onaylı 26 adet hâlihazır harita üzerine hazırlanan, Lejant, Plan Notları, Açıklama ve Gerekçe Raporu ile birlikte toplam 29 adet paftadan oluşan **Tepebaşı Bölgesi 3. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının**;

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede; Çamlıca Mahallesi 21002 ada 1 parselin yerinde konut alanı olarak yapılaştığı tespit edildiğinden planda Ticaret-Konut Alanı kararı kaldırılarak Konut Alanı olarak düzenlendiği şekli ile uygun olduğuna Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye



## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.10.2023**

**Sayı : 14**

02.10.2023 tarih ve 127 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Batıkent Mahallesi, 19136 ada ve 19142 ada 1 parselde UİP-261017478 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Batıkent Mahallesi, 19136 ada 1 parsel ve 19142 ada 1 parselde UİP-261017478 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 06.06.2023 tarih ve 82 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 17.07.2023 tarih ve 292 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 14.08.2023 – 12.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup askı süresi içinde 12.09.2023 tarih ve 36744 sayılı yazı ile TMMOB Mimarlar Odası tarafından ilgili yönetmelik hükümleri kapsamında kat yüksekliğinin 15.60 metre olması gerekirken 16.50 olarak belirlenmesine ve tadilen Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından eklenen plan hükmünün Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 9. Maddesi (c) bendine aykırı olduğu belirtilerek kat artışına itiraz edilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 9. Maddesi "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellere ilişkin olup plan değişikliğine konu parseller söz konusu madde hükümleri kapsamına girmemektedir.

Ayrıca 17.07.2023 tarih ve 292 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen eklenen "alanda yapılan düzenleme ile mevcut duruma göre fazladan oluşacak kat, ayrı bağımsız bölüm oluşturmayacak şekilde, alttaki ya da üstteki katla içten bağlantılı, tek bir bağımsız bölüm olarak projelendirilecektir" hükmü kapsamında kat artışı bulunmamaktadır.

Yukarıda yer alan gerekçeler kapsamında UİP-261017478 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itirazın reddinin uygun olduğuna oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye  
(RED)

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye  
(RED)

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.10.2023**

**Sayı : 15**

02.10.2023 tarih ve 129 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Yukarısöğütönü Mahallesi, 11199 ada, 68-69-93-94 parseller ve çevresinde UİP-261030068 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Yukarısöğütönü Mahallesi, 11199 ada, 93 ve 94 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık İkiz Nizam 2 kat Taks:0.20 Kaks:0.40 yapılaşma koşullu Konut Alanına, Sosyal Tesis Alanına, Kanal ve Kanal Servis yoluna; 11199 ada, 68 ve 69 parseller park Alanına, 11199 ada 93 ve 94 parsellerin güneyinde yer alan tescilsiz alan ise Boru Hattı ve Koruma Alanına isabet etmektedir

Parsel malikleri Tolga Örküp ve Arda Sürmeli'ye ait 22.09.2023 tarih ve 38254 sayılı dilekçe ile Yukarısöğütönü Mahallesi, 11199 ada, 93 ve 94 parsellerde hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onanmasını talep etmektedir.

Talebe konu parsellerin bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilk kez 11.07.1995 tarih ve 1995/1585 sayılı İl İdare Kurulu Karar ile onaylanmıştır. Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü'nün, Yukarısöğütönü Drenaj Kanalı güzergâhının plana işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 13.12.2012 tarihinde onaylanmış ancak söz konusu plan değişikliği işlenmemesi sebebiyle planda uyumsuzluk bulunmaktadır. Ayrıca Yukarısöğütönü Mahallesi, 11199 ada, 68 ve 69 parsellerden Nato Boru Hattı geçmekle birlikte söz konusu alan mevcut planlarda Park Alanı olarak planlıdır.

Plan değişikliği açıklama raporunda Kanal geçişi imar planı değişikliğinden kaynaklanan maduriyeti gidermek ve boru hattı geçişi kadastral kayıklıkları düzenlemek amacıyla imar planı değişikliği talebinde bulunulduğu belirtilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında TC Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nın E-40190188-754-2608741 sayılı yazısı; Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün E-99762936-754-3529873 sayılı yazısı ve Eskişehir Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün E-27809277-754-8434850 sayılı yazısı ile plan değişikliğine ilişkin görüşler alınmıştır.

Yukarısöğütönü Mahallesinde görüş doğrultusunda 11199 ada 68 ve 69 parsellerdeki park alanı kaldırılarak Akaryakıt Boru Hattı ve Koruma Kuşağı olarak planlanması; 11199 ada 93 ve 94 parseller ve güneyinde yer alan tescilsiz Alanın 2 kat yapılaşma koşullu tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli Özel Sosyal Tesis Alanı ve Ayrık İkiz Nizam 2 kat Taks:0.20 Kaks:0.40 yapılaşma koşullu ön bahçeden 5 metre diğer bahçelerden 3 metre çekme mesafeli Konut Alanı olarak planlanması ve plan hükümlerinin eklenmesini içeren UİP-261030068 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.10.2023**

**Sayı : 16**

02.10.2023 tarih ve 130 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Satılmışoğlu Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve Yukarıkartal Mahallesi tescil edilmiş olan 17978 ada 10 parsel no.lu mera parselinin, kararların işlendiği 1/25.000 ölçekli 05.01.2007 Eskişehir Valiliği oluru ile belirlenmiş olan sınırların işlendiği pafta üzerinde ve Satılmışoğlu Mahallesi sınır tarifinde Satılmışoğlu Mahalle sınırı içinde kaldığı tespit edilmiş olup;

Mevcut durumda Satılmışoğlu Mahalle sınırları içerisinde kalan 17978 ada 10 no.lu parselin Yukarıkartal Mahalle sınırı içinde kalacak şekilde yeniden düzenlemesi yapılarak yeni bir sınır önerisi hazırlanmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 9. Maddesi'nde "Mahalle, muhtar ve ihtiyar heyeti tarafından yönetilir. **Belediye sınırları içinde mahalle kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, bölünmesi, adlarıyla sınırlarının tespiti ve değiştirilmesi, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile olur...**" hükümleri bulunmaktadır.

Mevcut durumda Satılmışoğlu Mahalle sınırları içerisinde kalan 17978 ada 10 no.lu parselin Yukarıkartal Mahalle sınırı içinde kalacak şekilde yeniden düzenlemesi yapılarak yeni bir sınır önerisi hazırlanmıştır.

Ekli paftadaki 04.12.2006 tarih ve 155 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile belirlenen Satılmışoğlu Mahallesi sınırlarının mera parselinin Yukarıkartal Mahallesi sınırları içinde kalacak şekilde "Keskin Mahallesi, Çukurhisar - Hisar Mahallesi sınırından başlayarak, Keskin Mahallesi güney sınırını takiben, Yukarısöğütünü Mahalle sınırına ulaşması; buradan güney yönünde, Yukarısöğütünü ve Batıkent Mahalle sınırlarının Batı sınırını takip ederek Boyacıoğlu Mahallesi sınırı batı sınırı güney istikametinde takip ederek Turgutlar Mahalle sınırına ulaşması; Turgutlar Mahalle sınırının batı sınırını takip ederek 17978 ada 10 no.lu mera parseli sınırına ulaşması; Buradan 17978 ada 10 no.lu mera parselinin kuzeybatı sınırını takip ederek Çukurhisar Yeni Mahalle sınırına ulaşması; buradan Çukurhisar Yeni Mahalle sınırını kuzeydoğu yönünde takip ederek Keskin Mahalle sınırına ulaşarak tamamlanması.

" şeklinde yeniden belirlenmesine ilişkin öneri mahalle sınırının değişikliği konusunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 9. Maddesine istinaden uygun olduğuna;

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek: 1) Mevcut mahalle sınırlarını gösterir harita

2) Öneri Mahalle sınırını gösterir harita

3) Sınır Değişikliği Sürecine İlişkin Teknik Rapor

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.11.2023**

**Sayı : 18**

01.11.2023 tarih ve 140 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Yenibağlar Mahallesi, 23035 ada, 1 parselde UİP-261033705 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

UİP-261010714 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-1 15.06.2023 tarihinde onaylanmış olup söz konusu planda Yenibağlar Mahallesi, 23035 ada, 1 parselde yapılaşma koşulu E:1.35 iken sehven E:2.00 yapılaşma ibaresinin de eklendiği tespit edilmiştir.

Yapılan maddi hatanın düzeltilmesi amacıyla söz konusu parselde yer alan E:2.00 yapılaşma koşulunun kaldırılmasını içeren UİP-261033705 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 02.11.2023**

**Sayı : 19**

01.11.2023 tarih ve 141 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Ertuğrulgazi Mahallesi, 24549 ada 8 parsel ile 24522 ada 2 parsel ve çevresinde UİP-261033707 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

UİP-261010714 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-1, 15.06.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde 24549 ada 8 parselin 15.06.2023 tarihinde onaylanan I. Etap 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde konut alanına isabet etmekte olduğu yapılan revizyon planda 30 m<sup>2</sup> alanın sehven yol olarak bırakıldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca yapılan incelemede Ertuğrulgazi Mahallesi, 24522 ada 2 parsel ve çevresinde kadastral durum ve yapılaşma koşulları dikkate alınmadan düzenleme yapıldığı tespit

edilmiştir. Söz konusu alanda uygulamalar açısından sorun yaşanmaması ve daha nitelikli yapılaşmanın oluşması açısından düzenleme yapılması gerekliliği oluşmuştur.

Bu kapsamda yapılan düzenleme ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi hükümlerine uygun bir şekilde düzenleme sonucu azaltılan park alanı aynı bölgede önerilmiştir. Plan değişikliği kapsamında park alanı yaklaşık 85 m<sup>2</sup> artarken konut alanı yaklaşık 30 m<sup>2</sup> azaldığından herhangi bir yoğunluk artışı bulunmamaktadır.

Bu kapsamda 24532 adanın doğusunda yer alan 3 metrelik yolun 7 metre olarak düzenlenmesi, 24522 ada 2 parselde bulunan 7 metrelik yolun kaldırılması ve park alanlarının düzenlenmesi; 24549 ada 8 parselde maddi hatanın düzeltilmesi amacıyla ada kenarının düzeltilerek 8 parselin konut alanı olarak planlanmasını içeren UİP-261033707 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 03.11.2023**

**Sayı : 20**

02.10.2023 tarih ve 128 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Şirintepe ve Zincirlikuyu Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan UİP-261034016 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-4 konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir Merkez İlçelerinde (Odunpazarı ve Tepebaşı) ilçeleri sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunan alanların revize edilmesi hususu Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih ve 259 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup; bu kapsamda yaklaşık 12.500 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile onaylanmış olup 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisince 17.10.2022 tarihinde alınan meclis kararları doğrultusunda itiraz konusu olmayan ve düzenleme yapılmamış olan kısımları ile itirazların reddedilen kısımlarına ilişkin plan kararları kesinleşmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. Maddesi, İmar Planlarına Dair Esaslar Uygulama İmar planı 24. maddesi ve İmar planı

revizyonu ve ilaveleri 25. Maddesi ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı uyarınca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlandığı üzere üst ölçekli planların genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini gösteren, sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek Tepebaşı Bölgesi revizyonu etap sınırları belirlenmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planları etaplar halinde revize edilmektedir.

Bu kapsamda, Tepebaşı İlçesi, Şirintepe ve Zincirlikuyu Mahallelerini kapsayan **alandan**, ITRF koordinat sisteminde onaylı hâlihazır paftaları üzerinde; Lejant, Plan Notları, Açıklama ve Gerekçe Raporu ile birlikte toplam 26 adet paftadan oluşan **Tepebaşı Bölgesi 4. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında**;

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede; Zincirlikuyu Mahallesi 14911 ada 17-18-19 parsellerin bulunduğu konut alanlarında yapılaşma koşulunun Ayrık Nizam 4 kat, E=0.90 olacak şekilde düzenlendiği; 14958 ada 19 parselin kuzeyinde planlı bulunan Cami alanının doğu yönüne doğru büyütüldüğü; ayrıca Şirintepe mahallesi 19941 adanın 12 metrelik taşıt yoluna bakan kısmının Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlendiği şekli ile uygun olduğuna Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.12.2023

Sayı : 24

01.12.2023 tarih ve 156 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

UİP-261020219 numaralı Etap-2 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Aşağısöğütönü, Zincirlikuyu, Yaşamkent ve Yukarısöğütönü mahalle sınırları içerisinde hazırlanan UİP-261020219 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-2, 06.07.2023 tarih ve 96 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.09.2023 tarih ve 369 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, 09.10.2023 – 07.11.2023 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup askı süresi içinde ekli listede ayrıntılı bilgileri yer alan 16 adet dilekçe ile itiraz edilmiştir. Yapılan itirazlara ilişkin değerlendirmeler aşağıda yer almaktadır.

- A. *Ekli listede 4-5-6-7-8 ve 16 sıra numaralı dilekçeler ile Zincirlikuyu Mahallesi, 3355 ada 2 parsel ile 14 sıra numaralı dilekçe ile Zincirlikuyu Mahallesi, 3345 ada 1 parselde kayıtlı*

*alanlarda parsel malikleri tarafından itirazda bulunulmuş olup daha önce tamamının Ticaret-Konut Alanı olarak planlı olduğundan hak kaybı oluştuğu, parsellerin 1527. Sokak yönünden de Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması talep edilmektedir.*

Talebe konu Zincirlikuyu Mahallesi, 3355 ada 2 parsel ile 3345 ada 1 parsellere ilişkin yapılan incelemede; parsellerin 1500. Bulvar yönünden Ticaret-Konut kararı bulunduğu, bu sebeple aynı parselde farklı plan kararları oluştuğu, ayrıca bahse konu parsellerin revizyon öncesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında tamamının zemin kat ticaret alanı olarak planlı olduğu anlaşılmaktadır.

Bu doğrultuda, itiraza konu Zincirlikuyu Mahallesi, 3355 ada 2 parsel ile 3345 ada 1 parsel ile 4-5-6-7-8 ve 16 sıra numaralı dilekçeler ile yapılan itirazların kabulüne, 14 sıra numaralı dilekçe ile yapılan itirazın Zincirlikuyu Mahallesi, 3345 ada 1 parsel yönünden kabulüne ve kabul edilen itirazlar doğrultusunda, parsellerin 1527. Sokak yönünden de Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan UİP-261038329 Plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği / oy çokluğu ile karar verilmiştir.

- B. Ekli listede 1-2-3-9-10-11-12-13-14-15 sıra numaralı dilekçeler ile Zincirlikuyu Mahallesi, 3304/3, 3417/1, 3412/1, 3332/7, 3414/1, 3411/8, Aşağısöğütünü Mahallesi 3303/3, 3336/31, 3303/1, Yaşamkent Mahallesi 3216/1 parsel malikleri tarafından itirazda bulunulmuş olup bahse konu alanların, revizyon öncesi imar planı plan notlarının 18. Maddede yer alan plan hükmünün yeniden eklenerek veya planda Ticaret-Konut Alanı olarak gösterilerek bu parsellerde Ticaret+Konut alanı olarak yapılaşma izni verilmesi talep edilmektedir.

İtiraz konusu parsellerin, 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında Konut Alanı olarak planlı olduğu anlaşılmış olup plan hiyerarşisi gereği üst ölçek plan kararları 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına aktarıldığından; listede 1-2-3-9-10-11-12-13-15 sıra numaralı dilekçeler ile Zincirlikuyu Mahallesi, 3304/3, 3417/1, 3412/1, 3332/7, 3414/1, 3411/8, Aşağısöğütünü Mahallesi 3303/3, 3336/31, 3303/1 parsellerde yapılan itirazların reddine, 14 sıra numaralı dilekçe ile Yaşamkent Mahallesi 3216 ada 1 parsel yönünden yapılan itirazın reddine Komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

EK: Askı süresi içinde gelen itiraz dilekçelerine ilişkin liste.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.12.2023**

**Sayı : 25**

01.12.2023 tarih ve 157 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

UİP-261020219 numaralı Etap-2 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Aşağısöğütönü, Zincirlikuyu, Yaşamkent ve Yukarısöğütönü mahalle sınırları içerisinde hazırlanan UİP-261020219 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-2, 06.07.2023 tarih ve 96 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.09.2023 tarih ve 369 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, 09.10.2023 – 07.11.2023 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup askı süresi içinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü tarafından “Zincirlikuyu Mahallesi, 3258 ada, 1 parsel için daha önce hazırlanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına dava açıldığı ve dava sürecinin devam ettiği, söz konusu taşınmazın dini tesis alanından park alanına dönüştürülmesinin hazine taşınmazında hak kaybına neden olacağı” gerekçeleri belirtilerek 02.11.2023 tarih ve 7803570 sayılı yazı ile itiraz edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, itiraz konusu parselin, 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında Rekreatif Alanı olarak planlı olduğu anlaşılmış olup plan hiyerarşisi gereği üst ölçek plan kararları 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına aktarıldığından ve revizyon plan kapsamında alanın yakın çevresindeki Hazine mülkiyetlerinde parçalı olarak planlı ve fiili olarak yapılaşmamış olan cami alanlarının birleştirilerek; erişilebilirlik ilkesi de dikkate alınarak tescil harici alanda daha büyük bir cami alanı olarak planlandığından yapılan **itirazın reddi** komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye



## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.12.2023**

**Sayı : 26**

01.12.2023 tarih ve 158 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

UİP-261020219 numaralı Etap-2 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Aşağısöğütönü, Zincirlikuyu, Yaşamkent ve Yukarısöğütönü mahalle sınırları içerisinde hazırlanan UİP-261020219 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-2, 06.07.2023 tarih ve 96 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.09.2023 tarih ve 369 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, 09.10.2023 – 07.11.2023 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup askı süresi içinde Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. (OEDAŞ) tarafından “*Bölgedeki yapılaşmanın hızlı ilerlemesi ile bölgeden gelen enerji taleplerinin karşılanamaması sebebiyle, vaziyet planında belirtilen trafo alanlarının planlanmasına yönelik*” talebi içeren 06.11.2023 tarih ve E.176361 sayılı dilekçe ile itiraz edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, vaziyet planında belirtilen ve planlanamsı talep edilen iki adet Trafo Alanı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Park alanında ve Rekreasyon alanında kalmakta olup iki adet Trafo alanının revizyon uygulama imar planına işlenmesine yönelik **itirazın kabulü** ile itiraz doğrultusunda hazırlanan UİP-261038247 plan işlem 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

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.12.2023**

**Sayı : 27**

01.12.2023 tarih ve 159 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

UİP-261020219 numaralı Etap-2 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Aşağısöğütönü, Zincirlikuyu, Yaşamkent ve Yukarısöğütönü mahalle sınırları içerisinde hazırlanan UİP-261020219 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-2, 06.07.2023 tarih ve 96 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.09.2023 tarih ve 369 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, 09.10.2023 – 07.11.2023 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup askı süresi içinde Mustafa Mülazimoğlu tarafından “*parselde faaliyette bulunan iş yerine araç giriş çıkışı ile parklanmanın ana cadde üzerinden sağlandığı belirtilerek, trafikle ilgili herhangi bir olumsuzluk yaşanmaması için 1532. sokağın taşıt yolu olarak planlanmasına yönelik*” talebi içeren 24.10.2023 tarih ve 43298 sayılı dilekçe ile itiraz edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 1532. Sokak 10 metre genişlikteki servis yolu olarak planlı olup, taşıt yolu olarak planlanması durumunda 100. Yıl Bulvarına giriş – çıkış bağlantısı açısından etüt ve fizibilite çalışmaları yapılması gerekmekte olup ulaşım bağlantıları hususunda yetki ve sorumluluk Eskişehir Büyükşehir Belediyesinde bulunduğundan yapılan **itirazın reddi** komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.12.2023**

**Sayı : 28**

01.12.2023 tarih ve 160 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

UİP-261020219 numaralı Etap-2 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Aşağısöğütönü, Zincirlikuyu, Yaşamkent ve Yukarısöğütönü mahalle sınırları içerisinde hazırlanan UİP-261020219 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-2, 06.07.2023 tarih ve 96 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.09.2023 tarih ve 369 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, 09.10.2023 – 07.11.2023 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup askı süresi içinde Yaşamkent Mahallesi Toplu Konut Alanında bulunan 19419 ada, 1 parselde; Güngör Coşkun, Ahmet Kırkbeş ve Bayram Özaşık tarafından “*toplu konut alanında bulunduğu bölgenin revizyon plandan çıkarılmasına yönelik*” talebi içeren 07.11.2023 tarihli 3 adet dilekçe ile itiraz edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, itiraz konusu parselin de bulunduğu toplu konut alanında mevcut plan kararları ve plan notları korunacak şekilde revizyon imar planına aktarıldığından **itirazın reddi** komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.12.2023**

**Sayı : 23**

01.12.2023 tarih ve 161 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Mevlut KÖKSOY tarafından verilen 07.01.2021 tarih ve 502 evrak numaralı dilekçe konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hisar Mahallesi, 11381 ada, 10 parsel, 25.11.1999 tarihinde Mülga Çukurhisar Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrıık Nizam 2 Kat yapılaşma koşullu konut alanına isabet etmektedir.

Parsel maliki Mevlut KÖKSOY tarafından 07.01.2021 tarih ve 502 evrak numaralı dilekçe ile “Hisar Mahallesi, 11381 ada, 10 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmının imar planı ile belirlenen yola mütecaviz olduğuna yönelik davalı belediye tarafından yapılan imar uygulamasına karşı açılan Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2018/317 esas sayılı dosyasının 19.03.2019 tarihli kararıyla kabul edilerek işlemin iptaline karar verildiği, anılan iptal gerekçesinde alana ilişkin Tepebaşı Belediyesince düzenlenen 2 adet yapı kayıt belgesi olduğu, bu doğrultuda mülkiyet hakkı verilerek imar planında değişiklik yapılması” talep edilmiştir. Tepebaşı Belediyesinin 09.02.2021 tarih ve 2762 sayılı cevabi yazısında; “... , planda değişiklik yapılması konusu imar mevzuatına bağlı olduğu, söz konusu alanda plan hiyerarşisi gereği öncelikle üst ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması gerektiği, ayrıca talebin meclisçe görüşülebilmesi için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. Maddesinde uyarınca A grubu Şehir Plancısı tarafından Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanmış İmar Planı değişikliği dosyası ile başvurulması gerektiği” belirtilmiştir.

Dilekçe sahibi tarafından Eskişehir 1. İdare Mahkemesinde 2021/332 Esas ile Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hisar Mahallesi, 11381 ada 10 parselde yer alan taşınmaza ilişkin **Belediyeye yapmış olduğu talebinin reddine ilişkin 09.02.2021 tarihli işlemin iptali talebi ile açılan davada**; Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2021/332 Esas, 2021/743 Karar sayılı ve 13.10.2021 tarihli kararı ile davacının talebini yetki ve usulde paralellik ilkesi gereğince Belediye Meclisince Karara bağlanmaksızın dava konusu olan İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından reddedilmesinde yetki yönünden hukuka uyarlılık bulunmaması gerekçesiyle işlemin iptaline, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin Çukurhisar Belediye Meclisinin kararına ilişkin kısmı bakımından ise karar verilmesine yer olmadığına **karar verilmiştir**. Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesinin 2022/133 Esas, 2023/2910 Karar sayılı ve 05.10.2023 tarihli kararıyla istinaf başvurumuzun reddine karar vermiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin *Planların Sunulması* başlıklı 31. Maddesinin 3. fıkrasında “*Plan paftası, plan notları, plan raporu bulunmayan ve plan teklifi niteliğini haiz olmayan, müellif tarafından yapılmayan ve imzalanmayan planlar, idarelerin karar mercilerine sunulamaz.*” Hükümü bulunmaktadır. Bu kapsamda **davacı tarafından verilen 07.01.2021 tarih ve 502 sayılı dilekçe ekinde Tepebaşı Belediyesine 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesinin 3 fıkrası gereği plan teklifi dosyası sunulmamıştır.**

Bu kapsamda Mahkeme kararı doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. Maddesinin 3 fıkrası hükümleri gereği plan değişikliği dosyası sunulmadığından 07.01.2021 tarih ve 502 evrak numaralı dilekçe ile yapılan talebin **reddinin uygun olduğuna** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.12.2023**

**Sayı : 29**

01.12.2023 tarih ve 162 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

UİP-26531543 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

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 20.05.2021 tarih ve 109 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş, 11.06.2021 tarih ve 300 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup 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. Söz konusu imar planı değişikliğine yapılan itirazın reddine ilişkin 07.09.2021 tarih ve 195 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis kararı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2021 tarih ve 429 sayılı kararı ile onaylanmış olup plan değişikliği kesinleşmiştir.

Davacılar Aydınmakina İnşaat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi ve Tuna Aydınmakina tarafından Eskişehir 1. İdare Mahkemesinde 2021/770 Esas ile Tepebaşı Belediye Başkanlığı ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na karşı, 2022/1177 Esas ile devam eden davada; *Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Eskibağlar Mahallesi, 2599 ada, 1-2 parseller, 2595 ada, 1-2-3 parseller, 2596 ada 1 parsel, 2592 ada, 2-6 parseller ve çevresini kapsayan alanda yapılan 13.07.2021 askı ilan tarihli ve UİP-26531543 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada; 1. İdare Mahkemesinin 2022/1177 Esas, 2023/1043 karar sayılı ve 04.10.2023 tarihli kararıyla “**dava konusu işlemin iptaline**” karar verilmiştir.*

Ancak, dava konusu itirazın reddine konu olan; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulması talebi ile ilgili olarak talebin reddi yönünde kesinleşmiş mahkeme kararı bulunmaktadır. UİP-26531543 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onayına ilişkin Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2021 tarih ve 300 sayılı kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile ilgili Davacı Hakkı Akkurt ve Arkadaşları tarafından Eskişehir 2. İdare Mahkemesinde 2021/710 Esas ile Belediyemiz ve Büyükşehir Belediye Başkanlığına karşı açılan davada; 10.06.2022 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiş olup davacılar tarafından yapılan istinaf başvurusu doğrultusunda; Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesinin 2022/3370 Esas, 2023/2986 Karar sayılı 10.10.2023 tarihli kararı ile “*bahse konu İdare Mahkemesi kararı usule ve hukuka uygun olup dilekçede ileri sürülen iddialar da kararın kaldırılmasını gerektirecek nitelikte bulunmadığından*” ilgi mevzuat uyarınca **istinaf başvurusunun reddine karar verilmiş olup karar kesinleşmiştir.**

Bu doğrultuda, Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/1177 Esas sayılı dosyasında alınan *İşlemin İptali Kararı* ile ilgili mahkeme sürecinin devam etmesi ve bahse konu alana ilişkin *aksi yönde kesinleşmiş mahkeme kararı* bulunması göz önünde bulundurularak; söz konusu itirazın, mahkeme süreçlerinin tamamlanmasından sonra değerlendirilmesinin uygun olduğuna Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.12.2023**

**Sayı : 21**

01.12.2023 tarih ve 163 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; Aşağısöğütönü Mahallesi, 11702 ada 1 parselde UİP-261037974 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Aşağısöğütönü Mahallesi, 11702 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Taks:0,30 Yençok: 16.50 metre yapılaşma koşullu 993. Sokak yönünden 30 metre diğer yönlerden 15 metre çekme mesafeli Özel Eğitim Tesisleri Alanına isabet etmektedir.

Parsel maliki Mat-FKB Dershanesi Anıl basım Yayım Dağıtım ve Pazarlama Ltd. Şti. tarafından 21.11.2023 tarih ve 47732 sayılı dilekçe ile yapılan başvuruda talebe konu parselin yapılaşma koşulları korunarak 993. Sokak yönünden 10 metre diğer yönlerden 7 metre olarak düzenlenmesini içeren UİP-261037974 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU

**Tarih : 04.12.2023**

**Sayı : 22**

01.12.2023 tarih ve 163 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; Keskin Mahallesi, 11092 ada 83 parselde UİP-261037976 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Keskin Mahallesi, 11092 ada, 83 parselin Regülatör Alanı olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 12.10.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. tarafından 16.11.2023 tarih ve 47092 evrak numaralı yazı ile talebe konu parselin tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli E:0.40 Yençok: 9.50 m yapılaşma koşullu Regülatör Alanı (Doğal Gaz Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) Alanı, park alanı ve yol olarak planlanmasını ve plan hükümleri eklenmesini içeren UİP-261037976 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR  
Üye

Ali İNCİ  
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ  
Üye