

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 05.01.2024

Sayı : 31

03.01.2024 tarih ve 8 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; UİP-261042209 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Tepebaşı Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları, 04.06.2014 tarih ve 103 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş ve 02.10.2017 tarih ve 484 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır. Söz konusu plan notları hükümlerinin, uygulamada yaşanan sıkıntılar ve mevzuatta gerçekleşen değişiklikler sebebiyle aşağıda yer alan şekilde yeniden düzenlenmesi ihtiyacı doğmuştur.

Tepebaşı Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında;

- 1. maddesinin (c) bendinin kaldırılması,
- 2. Maddesinin sonuna “Adada yer alan ve henüz yapılaşma olmayan parseller bu hesaplama dahil edilmeyecektir.” hükmünün ilave edilmesi,
- 6. maddesinin “İmar planında yapılaşma ve kadastral durumdan kaynaklanan 5.00 metreye kadarki kaymalarda, yola isabet eden kısımlarda yolun daraltılmaması koşuluyla Belediyesince işlem yapılır.” şeklinde düzenlenmesini,
- 9. maddesinin son cümlesinin “Ada aksının ayırdığı alanlara göre ayrı ayrı hesaplanarak ortaya çıkan toplam emsal değeri aşılmadan uygulama yapılabilir.” şeklinde düzenlenmesini,
- 10. maddesinin (a) bendinin sonuna “...bu koşul aranmaksızın uygulama yapılabilir.” ve (e) bendinin “... yoksa yapı derinliği referans alınabilecek komşu adalardaki derinlikler dikkate alınarak belirlenecektir. 23 metreye kadar parsel derinliğince, 23 metreyi geçen parsel derinliklerinde ise geriye kalan kısım ticaret dışı/konut giriş holü vb. ayrılmak suretiyle, 20 metreye kadar düzenlenebilir.” şeklinde düzenlenmesini,
- 11. maddesine “d) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş ayrık ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uymak şartı ile 0.40 x Kat Adedi ile belirlenir.” bendinin ilave edilmesini,
- 12. maddesine “Ön bahçe mesafesi verilmiş olsa dahi, 20 metre ve üzeri yollardan cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.” ifadesinin ilave edilmesini,
- 16. maddesinin giriş cümlesi ile (c) bendinin kaldırılmasını, numaralandırılmasının bu doğrultuda düzenlenmesini, (e) bendi olarak “e) 7-8-9 kat yapı nizamı öngörülen parsellerde minimum 9.00 metre parsel cephesi şartı aranır.” ifadesinin ilave edilmesini,
- 19. maddesinin (a) ve (c) bendinin kaldırılmasını, numaralandırılmasının bu doğrultuda düzenlenmesini, (e) bendi olarak “e) İmar planında aynı kat, farklı kat ve yükseklik kararı getirilmiş parseller veya kullanım kararı birbirinden farklı olan parsellerin tevhit edilmesi halinde sokak silueti, parsel yapısı, aynı adada yer alan bitişik mevcut yapılar ve iki yan komşu adalarda oluşmuş teşekkül etmiş kademe hattı dikkate alınarak bu maddenin (a) ve (b) fıkralarına göre uygulama yapılabilir. Aksi takdirde tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Ayrıca aynı veya farklı kat kararı getirilmiş Bitişik Nizam yapılaşma koşullu yapı adalarında parsellerin tevhit

edilmesi halinde bahçe mesafeleri mevcut komşu yapıların bahçe mesafelerine uygun olarak düzenlenir.” ifadesinin ilave edilmesini, g bendinin (f) olarak “f) Bitişik nizam yapı adalarında, arka bahçe mesafeleri; bu maddenin d fıkrasındaki istisnai durum hariç 3.00 metreden az olmamak koşulu ile,” şeklinde düzenlenmesini, ı bendinin (h) bendi olarak “h) Bitişik nizam yapı adalarında bina derinliği; Bitişik iki tarafındaki parseller üzerinde imar planına göre ruhsatlı yapılar (2981 Sayılı İmar Affı Kanunu’na göre ruhsat alanlar hariç) veya olduğu gibi korunması mümkün bina bulunuyorsa, bina derinliği yan parsellerde yer alan binaların arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar arttırılır. Sadece bir tarafında ruhsatlı yapı bulunan parsellerde bina derinliği; yapı bulunmayan parseldeki imar yönetmeliğine göre verilecek binanın arka köşesi ile, zeminde yer alan ruhsatlı binanın arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar arttırılır. Ancak bir tarafında ruhsatlı yapı bulunan, diğer tarafında parselasyon oluşumu nedeniyle mevcut yapı bulunması mümkün olmayan parsellerde bina derinliği zeminde yer alan ruhsatlı bina derinliği ölçüsünde belediyesince uygulanabilir.” şeklinde düzenlenmesini,

- 21. maddesinin (g) bendine “Günübirlik ticaret amacı ile zemin katla ilişkilendirilmesi zorunlu olmayan otel, tek bağımsız bölümlü İşhanı, ofis binası, özel yurt vb. binalarda 2.20 metre subasman yüksekliği düzenlenebilir. Düzenlenen 2.20 metre subasman kotu altındaki bodrum katların kullanımı için otopark ihtiyacının giderilmesi esas olup, giriş holü ve zorunlu mahaller dışında herhangi bir alan oluşturulamaz.” ifadesinin ilave edilmesini ve (k) bendinin kaldırılmasını, numaralandırılmasının bu doğrultuda düzenlenmesini, (m) ve (n) bendi olarak “m) Mania kotu ve Enerji Nakil Hattı sebebiyle imar planında belirlenen kat hakkından daha az katta yapılaşmak zorunda kalan 3 ve daha az katlı yapılaşmalarda otopark ihtiyacının parselinde karşılanması şartıyla tüm yapı nizamlarında 2.20 metre subasman altında uygulama yapılabilir. n) Müstakil (tek bağımsız bölümlü) konutlarda; 1.20 metre subasman aşılmadan ve yönetmelikte belirlenen bahçe tesviyelerine ilişkin esaslara bağlı kalarak 1.20 m’den fazla açığa çıkmadan düzenlenen bodrum katlar herhangi bir emsal hesabına dahil edilmez.” hükümlerinin ilave edilmesini,
- 22. maddesinin (a4), (b1) ve (c6) bentlerinin kaldırılmasını, numaralandırılmasının bu doğrultuda düzenlenmesini (c7) bendi olarak “c7) Bitişik nizam yapılaşma koşuluna tabi olan parsellerin tevhit edilmesi halinde çıkmalar; plan notu hükümlerine göre oluşan yeni parsel ve çekme mesafesine göre hesaplanacaktır.” ifadesinin eklenmesini,
- 23. maddesinin (d), (i), (k) ve (m) bentlerinin “d) İmar planlarında kat adedi 3 olan ve bodrum kattan giriş yapılan müstakil (tek bağımsız bölümlü) konutlar haricindeki binalar ile iskân edilen bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir. 2.20 metre ve üzeri subasman kotu ile düzenlenen binalarda zemin kat dahil olmak üzere 20’den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda, asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. ... (i) Ayrık nizam yapı adalarında Son kat tavan döşemelerinde yapılacak saçaklar komşu parsel sınırına 1.50 metreden fazla yaklaşmayacak şekilde düzenlenebilir. Birden fazla bina yapılan parsellerde saçaklar arası mesafe 3.00 metreden az olamaz. ... (k) Bağımsız bölümlerde yapılacak ilave banyolarda(yıkanma +wc), dar kenar en az 120 cm olmak üzere asgari alan şartı aranmaz. 3’ten fazla odalı dairelerde banyo (en az 3 m²) haricinde düzenlenmesi zorunlu olan tuvalet, oda içinde ebeveyn banyo veya tuvalet olarak da düzenlenebilir. ... (m) En az bir dış cephesi açık olmak şartıyla balkonların, 2.50 m. derinliği aşmayan gömme kısımları (varsa cephe hattı dışına taşan kısımlarıyla da değerlendirilerek) yönetmelikte

tanımlanan “açık çıkma hesabını” aşmamak kaydıyla emsal hesapları içinde değerlendirilebilir. ... n) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki tanımı ve P.A.İ.Y. 20. Maddedeki içeriği korunmak, çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydıyla, demonte konstrüksiyon olarak yapının ana taşıyıcı sisteminden bağımsız olarak, 1.50 metreden az olmamak ve 4.00 metreyi geçmemek üzere arkat düzenlenebilir.” şeklinde düzenlenmesini, numaralandırılmasının bu doğrultuda düzenlenmesini, (n), (o), (p), (r) bendi olarak “o) Kendi ihtiyacı olan enerjinin %20’sini yenilebilir enerji kaynakları ile kendi bünyesinde sağlayan binalarda, ESKİ Genel Müdürlüğü’nün görüşünün alınması kaydıyla; Yağmur Suyu Toplama Sisteminden tesisata basma zorunluluğu aranmayacaktır. p) Mimari proje tasarımı gereği herhangi bir kat seviyesinde kademe oluşturacak şekilde geri çekilerek düzenlenen katlardan arta kalan kısımların çatı, çakıl v.b. malzeme ile kaplı alanlar ile oluşturulan gezilemeyen teras veya çatı bahçesi olarak düzenlenmesi durumunda bu alanlar herhangi bir emsal hesabına konu edilmeyecektir. (Çev. Şeh. Ve İkl. Değ. Bakanlığı’nın 2018/04 sayılı Genelgesi 5. Maddesi) r) İmar planlarında 3 kat ve altında yapılaşma koşullu, ön ve yan bahçe mesafesi bulunmayan, bitişik yapı nizamına tabi olan parsellerde, yan bahçede 3 metrenin altına düşmemek ve belediyenin gerekli gördüğü tedbirler alınmak kaydıyla ön ve yan bahçe düzenlenebilir.” hükümlerinin ilave edilmesini

- 27. maddesinin (a) bendinin sonunun kaldırılarak “Bitişik yapı nizamında asgari dilatasyon derzlerine tüm yapılarda uyulması zorunludur” şeklinde düzenlenmesini, (d) bendi olarak “d) Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği’nde belirtilmeyen hafif yapıların (hafif çelik, ahşap v.b) temel tasarımları hususunda; gerekli dayanımlarının statik hesap yöntemleriyle sağlanması, üniversite veya meslek odasının uygunluğunun alınması şartıyla, belediyesince değerlendirilmek üzere farklı çözümler geliştirilebilir.” hükmünün eklenmesini,
- 28. maddesi olarak “28) İmar adaları içerisinde yer alan, eğitim ve park alanı dışındaki kamu alanlarında, yapı yaklaşma mesafeleri ve imar haklarının planla belirlenmediği durumlarda ada bütünündeki yapı nizamı uygulanacaktır.” hükmünün eklenmesini,
- 29. maddesi olarak “29) İmar adaları içerisinde yer alan kamu alanlarına komşu olan parsellerde, kamu alanına yaklaşma mesafesi belirtilmediği durumlarda mevcut teşekkül varsa mevcut teşekküller dikkate alınarak bahçe mesafesi belediyesince belirlenir. Mevcut teşekkül bulunmayan ve 5 metre bahçe mesafesinin sağlanamadığı durumlarda, bahçe mesafesi minimum yapı cephesi ve derinliği sağlandıktan sonra kalan mesafe olarak uygulanır.” hükmünün eklenmesini,
- 30. maddesi olarak “30) Tepebaşı Bölgesi Genel Plan Notlarında değiştirilen hükümler, bu plan notlarının onayından önce onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarında da bu plan hükümlerine göre gerekli değişiklikler yapıp yürürlüğe girene kadar geçerlidir.” hükmünün eklenmesini içeren değişiklikler yapılmıştır.

Bu doğrultuda, Tepebaşı Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları hükümlerinin 1, 2, 6, 9, 10, 11, 12, 16, 19, 21, 22, 23 ve 27 nolu maddelerinde paftada belirtilen düzenlemelerin ve ilavelerin yapılmasını, 28, 29 ve 30 madde hükümlerinin ilave edilmesini içeren UİP-261042209 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin; 10. maddesinin (e) bendinde yer alan “adadaki parsellerin derinliği ve zemin katta yapılaşma hakları ile ticaret teşekkül kararı alınan yol cephesindeki diğer zemin kat işyeri derinlikleri ve adada mevcut teşekkül yoksa yapı derinliği referans alınabilecek komşu adalardaki derinlikler dikkate alınarak belirlenecektir.” ifadesinin kaldırıldığı, 19. maddesinin (h) bendine “(... ve 7143 sayılı Kanuna göre yapı kayıt belgesi alan yapılar ...)” ifadesinin ilave edildiği ve aynı bendin sonuna ilave edilen “Ancak bir tarafında ruhsatlı yapı bulunan, diğer tarafında

parselasyon oluşumu nedeniyle mevcut yapı bulunması mümkün olmayan parsellerde bina derinliği zeminde yer alan ruhsatlı bina derinliği ölçüsünde belediyesince uygulanabilir.” ifadesinin kaldırıldığı şekli ile 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 : 04.01.2024

Sayı : 30

03.01.2024 tarih ve 9 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; Sakintepe Mahallesi, 12638 ada, 1 parselin UİP-261041874 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Sakintepe Mahallesi, 12638 ada, 1 parselin Konut Alanı, Park Alanı ve 40 metrelik yol olarak planlanmasını içeren NİP-261031318 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.10.2023 tarih ve 413 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Parsel maliklerini vekaleten Nihal Karaağaç tarafından 16.11.2023 tarih ve 47089 evrak numaralı yazı ile talebe konu alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin Meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Talebe konu 12638 ada parselin bir kısmının plan sınırına dahil edilerek Ayrık Nizam 2 kat ön bahçelerden 5 metre diğer bahçelerden 3 metre çekme mesafeli, Taks: 0.25 Kaks:0.50 yapılaşma koşullu konut alanı, park, 40 metre ve 7 metre genişliğinde yol olarak planlanması ve plan notları eklenmesini içeren UİP-261041874 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

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 02.02.2024

Sayı : 32

01.02.2024 tarih ve 18 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; Çukurhisar-Hisar Mahallesi, 11381 ada, 479 parselde UİP-261045480 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Hisar Mahallesi, 11381 ada, 479 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin doğu ve güney yönlerinden 20 metre çekme mesafeli E:0.50 Yençok: Serbest yapılaşma koşullu sanayi alanına, Enerji Nakil Hattı Boru Hattı, Demiryolu ve Koruma Kuşağı alanlarına isabet etmektedir.

Çimsa Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına vekaleten Nalan URLU tarafından 12.01.2024 tarih ve 1705 sayılı dilekçe ile 11381 ada 479 parselde hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması talep edilmiştir.

Hisar Mahallesi, 11381 ada, 479 parselin doğu ve güney yönlerindeki çekme mesafeleri korunarak parselin batı yönünden 5 metre çekme mesafeli E:0,50 Yençok:15.50 m yapılaşma koşullu Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı, Doğalgaz Boru Hattı, Enerji Nakil Hattı, Demiryolu ve Koruma Kuşağı alanlarına, Teknik Altyapı Alanı (Direk Yeri) alanı olarak planlanması ve plan hükümleri eklenmesini içeren UİP-261045480 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Yençok: 6.50 m olarak düzenlendiği şekliyle 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 : 02.02.2024

Sayı : 33

01.02.2024 tarih ve 19 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen Ertuğrulgazi Mahallesi, 24622 ada, 1 parselde UİP-261045479 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Ertuğrulgazi Mahallesi, 24622 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tüm yönlerden 10 metre çekme mesafeli defterdarlık alanı, tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli ayırık nizam 3 kat Taks:0.30 Kaks: 0.90 yapılaşma koşullu devlet memurları lojman yeri ve yola isabet etmektedir.

03.01.2024 tarih ve 16066 sayılı Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü'nün yazısında Hazineye ait 24622 ada 1 parsel numaralı taşınmazın İçişleri Bakanlığı adına "Hükümet Konağı ve İlçe Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası" yapılmak kaydıyla ön tahsisinin yapıldığı; yapılacak olan Hükümet Konağı içinde ilçe kurumlarımızdan İlçe Sağlık Müdürlüğü, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü İlçe Nüfus Müdürlüğü, İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü, İlçe Mal Müdürlüğü ve Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfı, İlçe Emniyet Müdürlüğüne 2500 m²lik, Hükümet Konağı içerisinde Kaymakamlığa 2000 m², Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfına 1000 m², ilçe Nüfus Müdürlüğüne 600 m² ile diğer kurumların da yerleşim alanı göz önünde bulundurulduğunda söz konusu alanda mevcut imar planı kapsamında yapılacak binanın yeterli gelmeyeceği, bu nedenle mevcut parsel üzerinde imar planı düzenlemesi gerektiği; mevcut arsa içinden geçen 7 metrelik yolun kaldırılarak parselin tamamının tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli E.1.00 4 kat yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanı Taşra Teşkilatı alanı olarak ve plan notlarına "İlçe Kaymakamlığı, bağlı birimler ve lojman yapılabilir" hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması yapılması talep edilmiştir.

Talep doğrultusunda 24622 ada, 1 parselde yerinde bulunmayan ve devamlılığı olmayan 7 metrelik yolun kaldırılması parselin tamamının tüm yönlerden 5 metre çekme mesafeli E:1.00 4 kat yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanı Taşra Teşkilatı alanı olarak planlanması ve Plan notlarına "İlçe Kaymakamlığı, bağlı birimler ve lojmanı yapılabilir." hükmünün eklenmesini içeren UİP-261045479 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 : 02.02.2024

Sayı : 34

01.02.2024 tarih ve 20 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; UİP-26547332 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Yukarısöğütünü 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 27.09.2022 – 26.10.2022 tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir.

Söz konusu plana, askı süresi içinde Mehmet BABADAĞ tarafından 24.10.2022 tarihli dilekçe ile itirazda bulunulmuştur. Söz konusu imar planına yapılan itirazın reddine ilişkin Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.11.2022 tarih ve 172 sayılı Meclis Kararı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.11.2022 tarih ve 508 sayılı Kararı ile onaylanmış 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; Yukarısöğütünü Mahallesi, 11174 ada 28, 30, 31 ve 32 parseller yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada; 1. İdare Mahkemesinin 2023/134 Esas, 2023/1313 karar sayılı ve 22.12.2023 tarihli kararıyla “dava konusu işlemin iptaline” karar verilmiştir.

Bu doğrultuda, Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/134 Esas sayılı dosyasında alınan İşlemin İptali Kararı ile ilgili mahkeme sürecinin devam etmesi 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 : 02.02.2024

Sayı : 35

01.02.2024 tarih ve 21 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; UİP-261045377 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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. Mevzuat uyarınca 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının itiraza konu olmayan kısımları kesinleşmiştir.

Söz konusu revizyon plan kapsamında, yapılaşmaların tamamlanmadığı alanlarda çevresindeki yapılaşmalar doğrultusunda çekme mesafeleri yeniden düzenlenmiştir. Ancak, bahse konu alanda yapılan incelemede; plan onay süreci içinde uygulamaya yönelik işlemi devam eden parseller ile onaylı planda verilen çekme mesafeleri arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiş olup çekme mesafelerinin, ruhsat projeleri ile fiili durum ve revizyon öncesi çekme mesafeleri göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmesi ihtiyacı doğmuştur. Bu kapsamda, Hoşnudiye Mahallesi, 3897 ada 1 ve 2 parselin doğu cephesinde, 3 parselin doğu ve güney cephelerinde; 3898 ada 1 parselin kuzey, güney ve doğu cephelerinde, 4 parselin güney cephesinde, 5 parselin güney ve batı cephelerinde, 6 parselin kuzey ve batı cephelerinde, 7 parselin kuzey cephesinde; 3899 ada 1 parselin güney ve batı cephesinde, 2 parselin güney cephesinde 10 metre olarak verilen çekme mesafeleri 5 metre olarak düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda, Hoşnudiye Mahallesi, 3897 ada 1, 2 ve 3 parsel, 3898 ada 1, 4, 5, 6 ve 7 parseller ve 3899 ada 1 ve 2 parsellerde çekme mesafelerinin 5 metre olarak düzenlenmesini içeren UİP-261045377 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 : 05.02.2024

Sayı : 36

01.02.2024 tarih ve 22 sayılı Meclisinin Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Ertuğrulgazi ve Çamlıca Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda hazırlanan UİP-261045576 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-5 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 onaylanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. Maddesi, İmar Planlarına Dair Esaslar Uygulama imar 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, Ertuğrulgazi ve Çamlıca Mahallelerini kapsayan yaklaşık 124 ha alanda, ITRF koordinat sisteminde onaylı hâlihazır paftaları üzerinde; Lejant, Plan Notları, Açıklama ve Gerekçe Raporu ile birlikte toplam 13 adet paftadan oluşan Tepebaşı Bölgesi 5. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı;

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede; Çamlıca Mahallesi, 21157 adanın Ertuğrulgazi Caddesine bakan kısmında planlı bulunan Ticaret-Konut Alanının Konut Alanı olarak düzenlendiği şekli ile 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 : 04.03.2024

Sayı : 38

04.03.2024 tarih ve 33 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen; UİP-261049082 numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Boyacıoğlu Mahallesi, 13770 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin kuzey ve güney yönlerinden 10 metre doğu ve batı yönlerinden 5 metre çekme mesafeli E:0.80 h:9.50 yapılaşma koşullu spor alanına isabet etmektedir.

Parsel malikine vekaleten Nihal Karaağaç tarafından 20.02.2024 tarih ve 7501 sayılı dilekçede talebe konu parselde hazırlanan plan değişikliği dosyasının Meclisçe görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Gençlik ve Spor Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2023 tarih ve 5936025 sayılı yazısında talebe konu 13770 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde herhangi bir tesis ve yatırım bulunmadığı belirtilerek plan değişikliği yapılması uygun olarak değerlendirilmiştir.

Talep doğrultusunda Boyacıoğlu Mahallesi, 13770 ada, 1 parselin kuzey ve güney yönlerinden 10 metre doğu ve batı yönlerinden 5 metre çekme mesafeli E:0.80 h:9.50 yapılaşma koşullu Özel Kapalı Spor Tesis Alanı olarak planlanmasını içeren UİP-261049082 numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih : 04.03.2024

Sayı : 37

01.03.2024 tarih ve 32 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilen;

UİP-261030099 numaralı ETAP-3 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz konusu, Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Batıkent ve Çamlıca Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan UİP-261030099 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-3, 06.10.2023 tarih ve 133 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 15.12.2023 tarih ve 515 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, 23.01.2024 – 21.02.2024 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olup askı süresi içinde 14.02.2024 tarih ve 6745 sayılı dilekçe ile Çamlıca Mahallesi, 14719 ada 3 parseline ilişkin olarak Sevim Büyükçiftçiöglu tarafından ve yine aynı parseline ilişkin olarak 20.02.2024 tarih ve 7681 sayılı dilekçe ile Ömer Eker tarafından itiraz edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, itiraz konusu parsellerde mevcut plan kararları korunacak şekilde park alanları revizyon imar planına aktarılmış olup **itirazın reddine** karar verilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan Vekili

Turgut DOĞANDOR
Üye

Ali İNCİ
Üye

Mustafa GÜLERYÜZ
Üye