

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023  
**KARAR SAYISI:** 68

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2023 tarihli ve 393 sayılı Meclis Kararı ile 2023 Yılı Gelir Tarife Cetvelinin "Atatürk Kültür Sanat ve Kongre Merkezi Sahnesi Kiralama Ücreti" başlıklı 62'nci maddesinin (A) fıkrasındaki "1 Günlük Kiralama Ücreti" ibaresinin "Bir (1) Temsil İçin Kiralama Ücreti" olarak değiştirilmesi ve "NOT-1 Aynı gün içinde birden fazla gerçekleştirecek temsiller de (Aynı temsil olsa dahi) dahil olmak üzere her bir temsil (oyun, matine, suare vb. etkinlikler) ayrı ayrı ücretlendirilecektir." metninin Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığının 10.10.2023 tarihli ve 130494 sayılı yazısına istinaden eklenerek uygulanması konusu Komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda;

2023 Yılı Gelir Tarife Cetvelinin 62'nci maddesi (A) fıkrasının aşağıdaki şekli ile değiştirilerek uygulanmasına Komisyonumuzca "oy birliği" ile karar verilmiştir.

### ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 2023 YILI GELİR TARİFE CETVELİ

Gelirin Türü		Tarife Ücreti
<b>KÜLTÜR VE SOSYAL İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI</b>		
<b>MADDE 62</b>	<b>ATATÜRK KÜLTÜR SANAT VE KONGRE MERKEZİ SAHNESİ KİRALAMA ÜCRETİ*</b>	
<b>A</b>	Bir (1) Temsil İçin Kiralama Ücreti	30.000,00
<b>NOT 1</b>	Aynı gün içinde birden fazla gerçekleştirecek temsiller de (Aynı temsil olsa dahi) dahil olmak üzere her bir temsil (oyun, matine, suare vb. etkinlikler) ayrı ayrı ücretlendirilecektir.	

Mustafa ÖNDER  
Başkan

Ahmet İLKER  
Başkan V.

İrfan GENÇ  
Üye

Orhan DURMUŞ  
Üye

Mustafa ÜNAL  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 69

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2023 tarihli ve 394 sayılı Meclis Kararı ile 2023 Yılı Gelir Tarife Cetvelinin "Müze Giriş Ücretleri" başlıklı 63'üncü maddesi (G) fıkrasına "Ergün BAŞAR Portre Galerisi" ibaresinin Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığının 05.10.2023 tarihli ve 130010 sayılı yazısına istinaden eklenecek uygulanması konusu Komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda;

2023 Yılı Gelir Tarife Cetvelinin 63'ncü maddesi (G) fıkrasının aşağıdaki şekli ile uygulanmasına Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

### ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 2023 YILI GELİR TARİFE CETVELİ

Gelirin Türü		Tarife Ücreti
<b>MÜZELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ</b>		
<b>MADDE 63</b>		<b>MÜZE GİRİŞ ÜCRETİ*</b>
	<b>G</b>	ZÜHAL YORGANCIOĞLU MODA TASARIM MÜZESİ VE ERGÜN BAŞAR PORTRE GALERİSİ
	<b>1</b>	Tam Bilet Ücreti (1 Kişi 30 TL) (ZÜHAL YORGANCIOĞLU MODA TASARIM MÜZESİ )
		Tam Bilet Ücreti (1 Kişi 20 TL) (ERGÜN BAŞAR PORTRE GALERİSİ)
	<b>2</b>	İndirimli Bilet Ücreti (1 Kişi 20 TL) (ZÜHAL YORGANCIOĞLU MODA TASARIM MÜZESİ)
		İndirimli Bilet Ücreti (1 Kişi 10 TL) (ERGÜN BAŞAR PORTRE GALERİSİ)
<b>NOT 1</b>		0-6 yaş arası çocuklardan, 2022 sayılı kanuna tabi vatandaşlardan, gazilerden, şehit ve gazilerin dul ve yetimlerinden, engellilerden ve refakatçi ihtiyacı olan engellilerin refakatçilerinden, sarı basın kartı sahiplerinden, kokartlı rehberlerden, tur acentesi sahiplerinden, gruba refakat eden öğretmenler ile er ve erbaşlardan ücret alınmaz. Öğrencilerden indirimli ücret alınır. (Ücretsiz ve indirimli tarife tabi olanlar kimlik kartlarını ibraz etmek zorundadır.)
<b>NOT 2</b>		Zühal Yorgancıoğlu Moda Tasarım Müzesi bilet ücretleri hasılatı ve sair gelirleri, Mali Hizmetler Dairesi Başkanlığı tarafından açılacak olan bir hesapta toplanarak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2021 tarih ve 489 sayılı Kararı ile kabul edilen şartlı bağış hükümleri doğrultusunda; muhtaç öğrencilere burs (eğitim, öğrenim ve sağlık) yardımı olarak dağıtılacaktır.
<b>NOT 3</b>		Ergün Başar Portre Galerisi bilet ücretleri hasılatı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2023 tarih ve 303 sayılı Kararı ile kabul edilen şartlı bağış hükümleri doğrultusunda; Eskişehir Büyükşehir Belediyesine gelir olarak kaydedilecektir.

<b>NOT 4</b>	Zühal Yorgancıoğlu Moda Tasarım Müzesi ve Ergün Başar Portre Galerisi'nin aynı bina içerisinde bulunması, giriş - çıkışlarının aynı yerden yapılması ve bağış şartları gereği gelirlerinin farklı hesaplarda toplanması nedeniyle müze ve sanat galerisinin giriş ücretlerinin ayrıştırılabilmesi için ayrı fiyatlar belirlenmiş olup girişler tek biletle yapılacağından toplam fiyat olarak birleştirilmiştir.	
--------------	--	--

Mustafa ÖNDER  
Başkan

Ahmet İLKER  
Başkan V.

İrfan GENÇ  
Üye

Orhan DURMUŞ  
Üye

Mustafa ÜNAL  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 67

## **PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU**

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 392 sayılı kararı ile Bilgi İşlem Dairesi Başkanlığının 09.10.2023 tarihli ve 81387314-756.01/130529 sayılı, Elektronik Haberleşme İstasyonu Kurulum İzni hakkındaki yazısı Komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda;

İlimiz, Odunpazarı İlçesi İhlamurkent Mahallesi 16720 Ada 71 Parselde bulunan, Büyükşehir Belediyemiz mülkiyet, sorumluluk ve tasarrufunda olan "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Asri Mezarlık" iç bölümü ve çevresini kapsayan herhangi bir mobil iletişim (GSM) teknik alt yapısı olmadığı için cep telefonu ile iletişim ve internet bağlantısı sağlanamamaktadır.

Bu çerçevede, bahsi geçen alanlara elektronik haberleşme hizmeti vermek amacıyla; (elektronik haberleşme istasyonunun faaliyete geçtiği tarih itibari ile) 3 (Üç) yıl süreyle ve yıllık 1.200,00 TL.(BinikiyüzTL) bedel ile, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 9'uncu maddesinin (c) fıkrası ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 62'inci maddesinin 9'uncu fıkrası hükmü çerçevesinde teknik açıdan en uygun olan ve idarece belirlenen alana, elektronik haberleşme istasyonları ile ilgili olarak ilgili mevzuat ile belirlenen her türlü ekip, ekipman ve teçhizatları ile birlikte, belirlenen şekil ve boyutta, GSM Operatörlerinin tamamını kapsayacak şekilde, "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Asri Mezarlık"içine "Elektronik Haberleşme İstasyonu Kurulum Yeri Kullanım İzni" hususlarının belirlendiği şekliyle değerlendirilmesi ve uygulanmasına Komisyonumuzca "oy birliği" ile karar verilmiştir.

Mustafa ÖNDER  
Başkan

Ahmet İLKER  
Başkan V.

İrfan GENÇ  
Üye

Orhan DURMUŞ  
Üye

Mustafa ÜNAL  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 66

## **PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU**

Özel Müzeler ve Denetimleri Hakkındaki Yönetmeliğin *Özel Müze Kurma Hakkı* başlıklı 4. maddesi "Bakanlıklar, kamu kurum ve kuruluşları, gerçek ve tüzel kişilerle vakıflar, Kültür ve Turizm Bakanlığında izin almak şartıyla kendi hizmet konularının veya amaçlarının gerçekleştirilmesi için her çeşit taşınır kültür ve tabiat varlığından oluşan koleksiyonlar meydana getirebilir ve özel müze kurabilirler" hükmüne haiz olup, aynı Yönetmeliğin başvurularla ilgili 5. maddesi "d" bendine istinaden müze kurulabilmesi için Tüzel kişilerin yetkili organlarından alınmış karar veya onaya ihtiyaç bulunmaktadır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Büyükşehir Belediyesinin yetki ve sorumlulukları başlıklı 7. maddesi "m" bendi ise "Büyükşehirin bütünlüğüne hizmet eden sosyal donatılar, bölge parkları, hayvanat bahçeleri, hayvan barınakları, kütüphane, müze, spor, dinlenme, eğlence ve benzeri yerleri yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettirmek..." hükmüne haiz olup; mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait 13352 ada, 40 parselde (Depboy Sokak No:15/13) kayıtlı taşınmazın, Uluslararası Çağdaş Seramik Sanatları Müzesi olarak kullanılmasına ilişkin onay ve konu hakkında Kültür ve Turizm Bakanlığına başvuruda bulunulması konusu Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 381 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Büyükşehir Belediyemize ait 13352 ada, 40 parselde (Depboy Sokak No:15/13) kayıtlı taşınmazın, Uluslararası Çağdaş Seramik Sanatları Müzesi olarak kullanılması "oy birliği" ile uygun görülmüştür.

Mustafa ÖNDER  
Başkan

Ahmet İLKER  
Başkan V.

İrfan GENÇ  
Üye

Orhan DURMUŞ  
Üye

Mustafa ÜNAL  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023  
**KARAR SAYISI:** 65

## **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Alanönü Mahallesi, 12860 ada 14 parselle ilişkin hazırlanan, Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.09.2023 tarih ve 16/173 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2023 tarih ve 395 sayılı Kararı ile Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Alanönü Mahallesi, 20N 4c pafta, 12860 ada 14 parsel Odunpazarı Kentsel Sit alanında ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında konut alanına isabet etmekte olup, üzerinde yer alan yapı 1B yapı grubu olarak belirlenmiştir.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.04.2023 tarih ve 11610 sayılı Kararı ile; Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ve yapı kararları paftasında 1B grubu lejantıyla gösterilen 12860 ada 14 parselde yer alan tescilsiz yapının cephe özellikleri bakımından Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümleri ve Uygulama Koşullarında 2C olarak tanımlanan yapılara daha benzer olması nedeniyle anılan plandaki tanımının 2C olarak değiştirilmesi uygun görülmüştür.

Söz konusu karar doğrultusunda hazırlanan ve Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.09.2023 tarih ve 16/173 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği ile 12860 ada 14 parsel sayılı taşınmazda yer alan 1B grubu yapının, yapı grubu 2C olarak düzenlenmiş ve "Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ile yürürlüğe girer" plan notu eklenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının KUIP-261026839 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabulü, Komisyonumuzca "oy birliği" ile uygun görülmüştür.

**Erdoğan AYDOĞMUŞ**  
Başkan

**Hasan ÜNAL**  
Başkan V.

**Saffet ÇELEN**  
Üye

**Mustafa BİRSEN**  
Üye

**Yasin ATIŞKAN**  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 03.10.2023

**KARAR SAYISI:** 63

## **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Seyitgazi ilçe merkezinde ve 42 mahallesinde İller Bankası Anonim Şirketi, Mekansal Planlar Daire Başkanlığına yetki verilerek hazırlatılan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2023 tarih ve 225 sayılı Kararı ile kabul edilen NİP-261018953 plan işlem numaralı 1/5.000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planına 1 aylık ilan süresi içerisinde yapılan itirazlar Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarih ve 317 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Söz konusu 1/5.000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı, 10.07.2023-08.08.2023 (dâhil) tarihleri arasında ilan edilmek üzere askıya çıkartılmıştır. Askı süresi içerisinde bahse konu 1/5.000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planına ilişkin 6 adet itiraz başvurusu bulunmaktadır. Bahse konu itiraz başvurularından olan Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'nün 07.08.2023 tarih, 7055888 sayılı yazısı ve eki İnceleme Raporu ile sunulan itirazların içeriği itibarıyla detaylı olarak incelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 33. maddesindeki *"İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir."* hükmünü haizdir.

Ancak bahse konu 1/5.000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının, İller Bankası Anonim Şirketi tarafından yüklenici firmaya hazırlanmış olduğu, Milli Emlak Müdürlüğü'nün itirazlarının detaylı olarak incelenebilmesi ve değerlendirilebilmesi için İller Bankası Anonim Şirketi, yüklenici firma ve plan müellifleri ile ortaklaşa çalışılması gerektiği hususları dikkate alındığında itirazların incelenmesi için ilgili mevzuatta belirlenen süre yeterli olmayacaktır. Bu nedenle, bahse konu itirazların yapılacak ortak çalışmalar ile detaylı olarak irdelenmesi ve değerlendirilmesi neticesinde karara bağlanabileceği gerekçesi ile Büyükşehir Belediye Meclisinden süre istenmesi hususu Komisyonumuzca "oy birliği" ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN  
Üye

Mustafa BİRSEN  
Üye

Yasin ATIŞKAN  
Üye

**KARAR TARİHİ:**11.10.2023

**KARAR SAYISI :** 66

## **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/1114 Esas sayılı dosyası ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı işleminin Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 19140 ada, 1 parsel yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada alınan 2023/924 sayılı Karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup bahse konu iptal kararı uyarınca hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 383 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Dava konusu alan, revizyon plan öncesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında sağlık tesisi alanına isabet etmekte iken; 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile özel sağlık alanı olarak planlanmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının dava konusu 19140 ada, 1 parsel yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/1114 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan 2023/924 sayılı Karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

2577 sayılı Kanunun 28. maddesi ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/1114 Esas ve 2023/924 sayılı Kararı uyarınca, adı geçen kararda belirtilen açıklamalar da dikkate alınarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile dava konusu 19140 ada 1 parsel sağlık alanı; bahse konu parselin doğusundaki tescilsiz alan ise genel otopark olarak planlanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde, 2577 sayılı Kanunun 28. maddesi ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/1114 Esas ve 2023/924 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan 261029656 teklif numaralı 1/5.000 ölçekli plan değişikliğinin kabulü Komisyonumuzca "oy birliği" ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN  
Üye

Mustafa BİRSEN  
Üye

Yasin ATIŞKAN  
Üye



**KARAR TARİHİ:**11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 67

## **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/982 Esas -2023/889 Karar sayılı dosyası ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı işleminin Odunpazarı ilçesi, Çankaya Mahallesi, 24904 ada 15-18-20-21-22-23-24-28 parsellerin bir kısmı ile 26-29-30-31-32-33-35-36-48-49-50-51-52-53 parseller yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup bahse konu bölgeye ilişkin alınan tüm Mahkeme Kararları uyarınca hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 384 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Söz konusu parseller, revizyon plan öncesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanına, park alanına, ilköğretim tesisleri alanına, sağlık tesisleri alanına ve yola isabet etmekte iken 1/5.000 ölçekli revizyon nazım imar planında ticaret alanı, park alanı, mevcut ve gelişme konut alanı, genel otopark alanı, sağlık alanı, spor alanı, eğitim alanı ve yol olarak planlanmıştır.

Ancak sonraki süreçte bahse konu parsellerin de bulunduğu bölgeye ilişkin açılan davalarda alınan İptal Kararları doğrultusunda alanın bütüncül olarak değerlendirilmesi gerektiği dikkate alınarak hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2023 tarihli ve 228 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile revizyon plan öncesi park alanı, konut alanı ve eğitim alanı olarak planlı bölge; özel proje alanı olarak planlanmış ve plan notu eklenmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının dava konusu parseller yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/982 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan 2023/889 sayılı Karar ile de dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Bahse konu alana ilişkin alınan tüm Mahkeme Kararlarında; alanın büyük kısmının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "park alanı" olarak planlandığı, bu park alanının yakın çevresindeki konut alanlarına hizmet veren "büyük park" niteliğinde olduğu ve bölgede büyük park niteliğinde başka bir park alanının bulunmadığı, bu kapsamda 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile öngörülen kentsel kullanımların 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki "park alanı" kararlarına uygun olmadığı hususlarının vurgulandığı dikkate alınarak ve 1/25.000 Nazım İmar Planı Genel Hükümleri 8. Maddesinde yer alan *"...Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen 5ha ve daha küçük olan ve ya sembol ile ifade edilmiş olan arazi kullanım biçimleri alt ölçekli planlarda tanımlanacaktır. Yenilenebilir enerji (rüzgâr, güneş, jeotermal vb.) üretim alanları dışında kalan ve alansal büyüklüğü 5 hektarın üzerinde olan alanlarda, yapılacak değişikliklerin plana işlenmesi zorunludur. Ancak 5 hektardan küçük alanlarda, bu planda değişiklik yapılmaksızın alt ölçekli plan çalışması yapılabilir..."* hükmü ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2023 tarihli ve 228 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli plan değişikliğinin *"Çankaya Mahallesi, 25051-24906-24904 adalarda belirlenen Özel Proje Alanında; Mahkeme Kararları, mevcut plan kararları, mülkiyet durumu ve bölgenin arazi yapısı dikkate alınarak hazırlanacak imar planı ile konut, ticaret, eğitim ve açık ve yeşil alanlar gibi kullanımlar yer alabilir. Konut alanlarında yapı yoğunluğu Emsal=0.60'ı geçmeyecektir."* hükmü de göz önünde bulundurularak; 2577 sayılı Kanunun 28. maddesi, Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/923 Esas-2023/455 sayılı ve 2022/930 Esas-2023/482 sayılı İptal Kararları ile Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/982 Esas-2023/889 sayılı İptal Kararı uyarınca 1/5.000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile Çankaya Mahallesi, 25051-24906-24904 adalarda "özel proje alanı" olarak belirlenen alan; yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde tekrar ele alınmış ve üst ölçekli plan

kararları, alanın topoğrafik özellikleri doğrultusunda düzenlenerek park alanı, gelişme konut alanı, eğitim alanı, ticaret alanı ve yol olarak planlanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde, 2577 sayılı Kanununun 28. maddesi ve Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/923 Esas-2023/455 sayılı ve 2022/930 Esas-2023/482 sayılı İptal Kararları ile Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/982 Esas-2023/889 sayılı İptal Kararı uyarınca hazırlanan 261028746 teklif numaralı 1/5.000 ölçekli plan değişikliğinin kabulü Komisyonumuzca "oy çokluğu" ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN  
Üye

**(KARŞI OY)**  
Mustafa BİRSEN  
Üye

**(KARŞI OY)**  
Yasin ATIŞKAN  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 68

## **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/1380 Esas sayılı dosyası ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı işleminin, Odunpazarı ilçesi, Gökmeydan Mahallesi, 13487 ada 1 parsel yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada alınan 2023/907 sayılı Karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup bahse konu iptal kararı uyarınca hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 385 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Dava konusu parsel; revizyon plan öncesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında kreş alanına isabet etmekte iken 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile özel eğitim alanı olarak planlanmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının dava konusu parsel yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/1380 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan 2023/907 sayılı Karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Bahse konu Mahkeme Kararında parselin isabet ettiği "özel eğitim alanı" olarak planlı alanın bir bütün olarak değerlendirildiği, yaklaşık 4695 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki söz konusu alanının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosundaki standartlar uyarınca anaokulu için uygun olduğu ve bölgenin kamusal nitelikli anaokulu hizmetinden yararlanamadığı hususlarının vurgulandığı dikkate alınarak ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimlerinde anaokulunun bulunmadığı da göz önünde bulundurularak; 2577 sayılı Kanunun 28. maddesi ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/1380 Esas - 2023/907 sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile; 13487 ada 1, 2 ve 3 parseller ve çevresi eğitim alanı olarak planlanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde; 2577 sayılı Kanunun 28. maddesi ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/1380 Esas - 2023/907 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan 261029273 teklif numaralı 1/5.000 ölçekli plan değişikliğinin kabulü Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN  
Üye

Mustafa BİRSEN  
Üye

Yasin ATIŞKAN  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 69

## **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım Anonim Şirketinin 31.05.2023 ve 04.08.2023 tarihli yazıları ile Tepebaşı ilçesi, Keskin Mahallesinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 11092 ada 83 parsel ve çevresinde talep edilen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi; Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 386 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Planlama çalışmasına konu alan, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında tarım alanına isabet etmekte olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Doğalgaz Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu yapılması amacıyla hazırlatılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile söz konusu alan; Regülatör (Doğalgaz Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) Alanı ve yol olarak planlanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde, BOTAŞ'ın 03.08.2023 tarih ve E.2776990 sayılı yazısında yer alan açıklamalar doğrultusunda; plan notlarına 9. madde olarak "*Mühendislik aşamasındaki doğalgaz boru hattının (ESGAZ RMS3 DGİBH) 11092 ada 83 parseline isabet eden kısmı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.*" hükmü eklenerek, 261016339 teklif numaralı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının tadilen kabulü Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN  
Üye

Mustafa BİRSEN  
Üye

Yasin ATIŞKAN  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 70

### **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Mihalıççık ilçesi, Camikebir Mahallesi 208 ada 25 ve 27 parsellerde, Mihalıççık Belediye Başkanlığı tarafından hazırlatılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 387 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Mülkiyeti Mihalıççık Belediye Başkanlığına ait Camikebir Mahallesi, 208 ada 25 parsel ile mülkiyetinin büyük çoğunluğu Mihalıççık Belediye Başkanlığına ait olan 208 ada 27 parsel; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel gelişme alanına isabet etmekte olup parsellerin alt ölçekli imar planları bulunmamaktadır.

Mihalıççık Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda hazırlatılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 208 ada 25 ve 27 parseller; küçük sanayi alanı, depolama alanı, park ve yeşil alan, belediye hizmet alanı ve yol olarak planlanmış, plana esas alınan kurum görüşleri doğrultusunda plan notları eklenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün görüş yazısı ekinde yer alan 26.11.2020 tarihli inceleme raporu doğrultusunda plan notlarına 12. Madde olarak; *“Alan içerisinde ÇED Yönetmeliği hükümlerine tabi olacak faaliyetler olması durumunda, ÇED Yönetmeliği kapsamında gerekli izinler alınmadan uygulama yapılamaz.”* hükmünün eklenerek ayrıca 208 ada 27 parselin güneybatısında sembolü eksik olan park alanı üzerine ilgili sembolün eklenerek, 261029433 teklif numaralı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının tadilen kabulü Komisyonumuzca “oy birliği” ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN  
Üye

Mustafa BİRSEN  
Üye

Yasin ATIŞKAN  
Üye

**KARAR TARİHİ:**11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 71

## **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/134 Esas sayılı dosyasında alınan Yürütmeyi Durdurma Kararı doğrultusunda Yukarısöğütönü Mahallesi, 11174 ada 28, 30, 31 ve 32 parsellerde herhangi bir işlem yapılmamasına ilişkin 07.09.2023 tarih ve 117 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararı; Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 388 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Dava konusu Yukarısöğütönü Mahallesi, 11174 ada 28-30-31-32 sayılı parseller; Yukarısöğütönü Mahallesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında diğer özel kanunlarla belirlenen alan sınırı içerisinde konut alanına ve yola isabet etmekte olup; 11174 ada 28 parselin bir kısmı ise onama sınırı dışında kalmaktadır. Ayrıca diğer özel kanunlarla belirlenen alan sınırı içerisinde kalan kısımlara ilişkin plan notu bulunmaktadır.

Yukarısöğütönü Mahallesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tepebaşı Belediye Meclisinin 06.09.2022 tarih ve 142 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2022 tarih ve 403 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir. Dava konusu parseller 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında diğer özel kanunlarla belirlenen alan sınırı içerisinde KAKS:0.40 Ayrık Nizam 2 Kat yapılaşma koşullu konut alanı ve yol olarak planlanmış, 11174 ada 28 parselin bir kısmı yine plan onama sınırı dışında bırakılmış olup diğer özel kanunlarla belirlenen alan sınırına ilişkin plan notlarında *“Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü’nün 23.12.2020 tarih ve 826907 sayılı görüşü yazısına istinaden keskin göleti sulama sahası, diğer özel kanunlarla belirlenen alan sınırı olarak planda gösterilmiş olup söz konusu saha sulama alanından çıkarılmadan yapı izni verilemez.”* hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tepebaşı Belediye Başkanlığı tarafından 27.09.2022 – 26.10.2022 tarihleri arasında 1 ay süreyle ilan edilmiştir. Askı süresi içerisinde 11174 ada 28-30-31-32 sayılı parsellerin maliki Mehmet BABADAĞ tarafından söz konusu parsellerin verimli ve sulak tarım arazisi olduğu ve parsellerin imara açılmaması gerektiği yönündeki itirazı; Tepebaşı Belediye Meclis Kararı 08.11.2022 tarih ve 172 sayılı Kararı reddedilmiş olup Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.11.2022 tarih ve 508 sayılı Kararı ile de itirazın reddine ilişkin Tepebaşı Belediye Meclis Kararı kabul edilmiş ve plan kararları kesinleşmiştir.

Sonraki süreçte 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazın reddine ilişkin Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.11.2022 tarih ve 172 sayılı Kararının 11174 ada 28-30-31-32 sayılı parseller yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/134 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan Mahkeme Ara Kararı ile dava konusu işlemin yürütmesinin 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 parsellerde herhangi bir işlem yapılmaması hususu Tepebaşı Belediye Meclisinin 07.09.2023 tarih ve 117 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/134 Esas sayılı dosyasında alınan Yürütmeyi Durdurma Kararı doğrultusunda Yukarısöğütönü Mahallesi, 11174 ada 28, 30, 31 ve 32 parsellerde herhangi bir işlem yapılmamasının kabulüne ilişkin 07.09.2023 tarih ve 117 sayılı Tepebaşı Belediye Meclis Kararının kabulü Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN

Mustafa BİRSEN  
Üye

Yasin ATIŞKAN  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 72

## **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Beylikova ilçesi, Yunus Emre Mahallesi (tapuda Beylikova Mahallesi) 505-506-507 parsellerde Beylikova Belediye Meclisinin 05.09.2023 tarih ve 2023/33 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1.000 ölçekli plan değişikliği; Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 389 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Planlama çalışmasına konu 505-506-507 parsellerin enerji üretim alanı ve yol olarak planlanmasına ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2023 tarih ve 234 sayılı Kararı ile kabul edilerek kesinleşmiş olup; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Beylikova Belediyesi tarafından yürütülen tarımsal sulama faaliyetlerinin sürdürülebilir ve ekonomik bir şekilde yapılması, enerji arz güvenliğine katkı sağlanması amacıyla, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlanan ve Beylikova Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile bahse konu parseller; Emsal:0.40, Yençok:6.50 metre yapılaşma koşullu, tüm yönlerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli, yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanları ve yol olarak planlanmış olup alana ilişkin plan notları eklenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, Yunus Emre Mahallesi (tapuda Beylikova Mahallesi) 505-506-507 parsellerde hazırlanan UİP-261026492 plan işlem numaralı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının Beylikova Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği şekliyle kabulü, Komisyonumuzca "oy birliği" ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN  
Üye

Mustafa BİRSEN  
Üye

Yasin ATIŞKAN  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 73

## **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait Tepebaşı ilçesi, Kumlube Mahallesi, 25308 ada, 1 parselde hazırlanan 1/1.000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 397 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Tepebaşı ilçesi, Kumlube Mahallesi 25308 ada 1 parsel (eski 16501 parsel) 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında belediye hizmet alanına isabet etmekte iken; Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2019 tarih ve 490 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile ticaret alanı olarak planlanmıştır. Bu doğrultuda söz konusu parsel; Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.02.2020 tarih ve 48 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2020 tarih ve 87 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile de mevcut yapılaşmalar göz önünde bulundurularak, TAKS: 0.50, 4 kat yapılaşma koşullu, kuzeyden ve güneyden 5 metre, doğudan ve batıdan 10 metre yapı yaklaşma mesafeli ticaret alanı olarak planlanmış ve plan notu eklenmiştir.

Söz konusu parselin ticaret alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli plan değişikliklerinin iptali istemiyle açılan davalarda, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. 2577 sayılı Kanun uyarınca da Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.03.2021 tarih ve 148 sayılı Kararı ile Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2020/646 Esas - 2020/999 ve 2020/230 Esas - 2020/1000 sayılı Kararlarına uyulması, alanda herhangi bir uygulama yapılmaması ve Tepebaşı Belediye Başkanlığına konu ile ilgili bilgilendirmenin yapılması, söz konusu Mahkeme Kararlarında; dava konusu plan değişikliklerinin iptaline ilişkin sunulan gerekçeler doğrultusunda, gerekli açıklama, analiz ve araştırmaların hazırlanıp veya hazırlattırılıp, alanın kentsel ulaşım sistemi açısından değerlendirilerek, bu çalışmalar ile ilgili iş ve işlemler tamamlandıktan sonra, etüt ve analizler çerçevesinde konunun tekrar değerlendirilmesi kabul edilmiştir. Bu doğrultuda yürütülen işlemler neticesinde Osmangazi Üniversitesi tarafından söz konusu parselin ticari tesis olarak değerlendirilmesine ilişkin "Trafik ve Ulaşım Değerlendirme Raporu" hazırlanmıştır.

Sonraki süreçte Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında alana ilişkin alınan Mahkeme Kararları da dikkate alınarak bahse konu parsel; belediye hizmet alanı ve raylı toplu taşıma hattı olarak planlanmıştır.

1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli plan değişikliği ile de 25308 ada 1 parsel; TAKS:0.50 4 Kat yapılaşma koşullu, kuzeyden ve güneyden 5 metre, doğudan ve batıdan 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, belediye hizmet alanı (sosyal altyapı alanları ve idari hizmet birimleri) ve raylı toplu taşıma hattı olarak planlanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde; 261030752 teklif numaralı 1/1.000 ölçekli plan değişikliğinin kabulü Komisyonumuzca "oy birliği" ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN  
Üye

Mustafa BİRSEN  
Üye

Yasin ATIŞKAN  
Üye



**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 74

### **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi, 12638 ada 1 parselin bir kısmında talep edilen 1/5.000 ölçekli plan değişikliği teklifi; Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 398 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Planlama çalışmasına konu alan, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında mevcut konut alanına ve birinci derece yola; 03.10.2003 tarih ve 24/5 sayılı mülga Muttalip Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Muttalip 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında ise konut alanına, park alanına ve 12 metrelik yola isabet etmektedir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları dikkate alınarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile söz konusu alan; gelişme konut alanı, park alanı ve 40 metrelik yol olarak planlanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde, plan değişikliğine konu alanda da geçen 40 metrelik yol güzergahının, daha sonra yapılacak planlama çalışmalarında bütüncül olarak ele alınması gerektiği tavsiyesiyle, talep edilen 261019697 teklif numaralı 1/5.000 ölçekli plan değişikliğinin kabulü Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN  
Üye

Mustafa BİRSEN  
Üye

Yasin ATIŞKAN  
Üye

**KARAR TARİHİ:** 11.10.2023

**KARAR SAYISI:** 64

## **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Göztepe ve İstiklal Mahallelerinin tamamını ve Akarbaşı, Akçağlan, Alanönü, Arifiye, Büyükdere, Deliklitaş, Gökmeydan, Gündoğdu, Kırmızıtoprak, Kurtuluş, Osmangazi, Vişnelik, Yenidoğan, Yıldıztepe Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 695 hektar büyüklüğündeki alanda Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.06.2023 tarih ve 12/133 sayılı Kararı ile kabul edilen Etap-1 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2023 tarih ve 268 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Planlama çalışmasına konu alanın da içerisinde bulunduğu Tepebaşı ve Odunpazarı Belediye sınırlarını kapsayan yaklaşık 12.500 hektarlık alan ile ilgili alınan kurum/kuruluş görüşleri, ihtiyaçlar ve analizler çerçevesinde hazırlanan ve bütüncül olarak değerlendirilen ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarihli ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kabul edilmiş ve kesinleşmiştir.

Odunpazarı ilçesi sınırları içerisindeki muhtelif mahalleleri kapsayan yaklaşık 695 hektar büyüklüğündeki alanda 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları ve alınan kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan ve Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca belirlenen konut alanları, kentsel çalışma alanları, sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar, teknik altyapı alanları, enerji üretim, dağıtım ve depolama alanları alt başlıkları altında yer alan kentsel kullanımlar planlanmış ve alana ilişkin plan notları eklenmiştir.

### **Komisyonumuzca plan paftaları, açıklama raporu, kurum görüşleri ve etütlere ilişkin yapılan incelemeler neticesinde;**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen ilgili sembolleri bulunmayan park, rekreasyon ve ticaret-konut alanlarının üzerine ilgili sembollerin eklenerek,

Uygulamada sorun oluşturmayacak şekilde gerekli görülen yollara yol genişliği sembolü eklenerek,

Odunpazarı Belediyesi Hizmet Binası ile bitişiğinde yer alan Resmi Kurum (Adliye) alanının doğusundaki yapı yaklaşma mesafeleri belirtilerek,

13217 ada 6 parselde planlanan ve 4 kat yapılaşma koşulu verilen katlı otopark alanı üzerine "Katlı Otopark Alanı" sembolü eklenerek ve aynı adanın kuzeyindeki ada ayırım çizgisinin düz çizgi olarak düzenlenerek,

Yenidoğan Mahallesi, Havacılar Sokak, Çamkoru Sokak, Şehit Serkan Özaydın Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarı arasında kalan alanda hazırlanacak projeler doğrultusunda plan kararlarının tekrar değerlendirilmesi gerektiği dikkate alınarak bahse konu alanın plan onama sınırı dışına çıkarılarak,

Eski devlet hastanesinin bulunduğu 13246-13254 ve 19030 adalarda planlı sağlık tesisi alanının yapılaşma koşulları alanın inşaat yoğunluğunun arttırılmaması amacıyla 4 kat şeklinde düzenlenerek,

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.10.2023 tarih ve 86226320 sayılı yazısı doğrultusunda 13547 ada 1 parselde yer alan ilkokul alanının güneyindeki kadastral yolun açılarak, imar hattının mülkiyet sınırına çekilerek ve ilkokul alanının güneyine 3 metre yapı yaklaşma mesafesi eklenerek, açılacak yolun güneyinde kalan kısmın Resmi Kurum Alanına (İller Bankası Bölge Müd.) ilave edilip imar hattı düzenlenerek ve ayrıca bahse konu alanın kuzeyine 10 metre yapı yaklaşma mesafesi eklenerek,

Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/1380 Esas sayılı dosyası ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı işleminin, Odunpazarı ilçesi, Gökmeydan Mahallesi, 13487 ada 1 parsel yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada alınan iptal kararı uyarınca 13487 ada 1, 2 ve 3 parseller ve çevresinin anaokulu alanı olarak planlanarak,

“Özel Proje Alanı” olarak planlanan Gökmeydan Mahallesi, Ondokuz Mayıs Caddesi, Porsuk Bulvarı (Şehit Süleyman Aktaş) ve Martılar Sokak arasında yer alan bölge ile Gökmeydan Mahallesi, Doğualp Sokak, Porsuk Bulvarı (Şehit Süleyman Aktaş) ve İklim Sokak arasında kalan alanların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 19.06.2023 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu doğrultusunda T1 gösterimli ticaret alanı olarak düzenlenerek ve bu doğrultuda Plan Notları Özel Hükümler C maddesinin “...*Jeolojik ve jeoteknik etütleri onay süreci devam eden Vişnelik Mahallesi; Çolpan, Genç ve Seda Sokak arasında kalan alan “Özel Proje Alanı” olarak belirlenmiş olup bu alan, T1 Gösterimli Ticaret Alanı olarak planlanacak ve alan içerisinde yapı yoğunluğu Emsal=0.10’u geçmeyecektir...*” şeklinde değiştirilerek,

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından Odunpazarı Belediye Başkanlığına iletilen görüş yazısı ekinde yer alan yeni trafo alanlarının; halihazır durumu, mülkiyet yapısı vb. özellikleri itibarıyla uygun görülen trafo alanlarının plan paftaları üzerine işlenerek,

Açıklama Raporunun 7-Ekler bölümünde yer alan plan notlarının açıklama raporu içinden çıkarılarak, ayrıca tüm yapılan düzenlemelere ilişkin Açıklama Raporunun gerekli kısımlarının düzeltilerek,

### **Plan notlarında yapılan incelemeler neticesinde;**

Plan notlarının 12. maddesinde yer alan “açık ve kapalı çıkmalar hariç” ibaresinin aynı maddenin (b) bendinde yer alan istisnalar hariç olmak üzere ayrık nizam yapılaşma koşullu imar adalarında 30.00 metre, blok nizam yapılaşma koşullu imar adalarında 50.00 metre olarak sınırlandırılan ve Odunpazarı ve Tepebaşı ilçeleri Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde uygulana gelmekte olan bina cephe uzunluklarında artışa sebep olacağı, bu durumun mevcut yapılar ve yeni yapılacak yapılar arasında uyumsuzluğa yol açacağı gerekçesiyle kaldırılarak, mevcut plan notlarının 12. maddesinde yer aldığı şekliyle revize edilerek,

Plan Notlarının 12. maddesi (e) bendi olarak ilave edilen “*Kentsel dönüşümü desteklemek amacıyla 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Riskli Yapı tespiti yapılan parsellerde bina cepheleri toplamı 60 metreye kadar uygulanabilir.*” hükmünün sağlıklı bir kentsel dönüşüm ön şartı olan güncel mevzuat, parselasyon ve imar planı kararlarına uygunluk ilkesine aykırılık teşkil edeceği, ayrıca plan notlarının 12. maddesinde yer alan diğer plan notu hükümleri ile çelişeceği gerekçesiyle çıkarılarak,

Plan Notlarının 20. Maddesi (d) bendinin “*İmar planında 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 teşekkül etmiş kademe hattı dikkate alınarak bu maddenin (b) ve (c) 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.*” şeklinde düzenlenerek,

Plan Notlarının 23. maddesi (a) bendinin (a5) alt bendinden “*KAKS/Emsal değeri verilmeyen*” ibaresinin çıkarılması halinde, bahse konu plan notunun Odunpazarı bölgesindeki tüm planlı alanları kapsamaması nedeniyle revizyon plan onama sınırı dışında kalan bölgeler ile Etap-1 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı onama sınırı içerisindeki KAKS veya Emsal verilmiş parselleri de etkileyeceği ve farklı tarihlerde farklı plan kararları ile

yapılmış alanlara kıyasla yapı yoğunluğunu artırebileceği gerekçesiyle mevcut plan notlarında yer aldığı şekliyle revize edilerek,

Plan Notlarının trafolar ve diğer teknik altyapı alanlarına ilişkin 37. maddesinin “Planlama alanı içerisinde trafo, basınç düşürme istasyonu, elektronik haberleşme istasyonu vb. teknik altyapı alanları çevresindeki ağaçlara zarar vermeyecek şekilde yapılaşacaktır. Yapılması planlanan bu tür teknik yapıların çevresi ağaç dokusu ile kapatılacaktır. Teknik yapıların çevresinde çit, ağaçlandırma vb. güvenlik önlemleri ilgili yatırımcı kuruluş tarafından yapılacaktır. Konum, mimari özellik vb. hususlar dikkate alınarak Odunpazarı Belediyesinin belirleyeceği özelliklerde ve tasarımda dış cephe kaplama, düzenleme vb. işlemler ilgili yatırımcı kuruluş tarafından sağlanacaktır. Bu tür “teknik altyapı alanlarının (trafo, regülatör vb.)” gömülü ya da yarı gömülü (etrafı peyzaj elemanları ile kapatılacak şekilde) yapılması esastır. Mevcutta bina altında/içinde bulunan trafolar plan üzerinde gösterilememiş olup trafo bulunan yapıların yenilenmesi durumunda TEDAŞ’ın uygun görüşü alınacaktır. Planda gösterilemeyen ve bina içinde yer alacak trafo alanları, uygulama projesi aşamasında bağımsız bölüm olarak ayrılacaktır.” şeklinde düzenlenerek,

Plan Notlarının 40. maddesi olarak ilave edilen “İmar planlarında ticari fonksiyon olan parseller veya işyeri açma ruhsatı olan parsellerde yapılacak gölgelikler için Kentsel Tasarım Rehberi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.” hükmünün yer aldığı maddenin plan notlarından çıkarılıp, bundan sonraki madde numaralarının bu doğrultuda düzenlenerek, UİP-261017736 Plan İşlem Numaralı Etap-1 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının tadilen kabulü oy çokluğu ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ  
Başkan

Hasan ÜNAL  
Başkan V.

Saffet ÇELEN  
Üye

**(KARŞI OY)**  
Mustafa BİRSEN  
Üye

**(KARŞI OY)**  
Yasin ATIŞKAN  
Üye