

KARAR TARİHİ: 17.04.2024
KARAR SAYISI: 2

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYON RAPORU

Belediyemiz şirketlerinden Eskişehir Kent İçi Toplu Taşıma Nakliye Makine İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.nin (KENTAŞ) işletmekte olduğu ve 03.04.2024 tarihli dilekçesinde tekrar işletmek istediğini belirttiği Tepebaşı ilçesi, Şeker Mahallesi, Sivrihisar-2 Caddesi, No:14 adresindeki Kentpark ve Sazova Mahallesi, Ulusal Egemenlik Bulvarı, No:209 adresindeki Sazova Bilim Sanat ve Kültür Parkı içerisinde bulunan açık otoparkların işletme süresi 13.04.2024 tarihinde sona ermiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2024 tarihli ve 150 sayılı Kararı ile Komisyonumuza havale edilen otopark alanlarının Meclisçe belirlenecek süre ve bedelle tekrar KENTAŞ Ltd. Şti. tarafından işletilmesi konusu Komisyonumuzca incelenmiş olup;

Yapılan inceleme neticesinde;

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 26. maddesi gereği yukarıda belirtilen söz konusu açık otoparkların Büyükşehir Belediyesine "KDV dâhil elde edilen yıllık toplam brüt gelirden %5 pay ödemek suretiyle" ve 5 (beş) yıl süre ile işletilmesi hakkının tekrar Belediyemiz şirketlerinden KENTAŞ Ltd. Şti.ye devredilmesi Komisyonumuzca oy çokluğu ile uygun görülmüştür.

Nihat ÇUHADAR
Başkan

Ali Haydar ÇELİK
Başkan V.

Fikriye GÜVEN ZAPTİYE
Üye

(KARŞI OY)
Zeynep GÜNEŞ
Üye

(KARŞI OY)
Bekir BELCELİ
Üye

KARAR TARİHİ: 17.04.2024
KARAR SAYISI: 3

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYON RAPORU

04 Nisan 2024 tarihli ve 8301 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereği; 10 Nisan 2024 Çarşamba günü saat 00.00'dan (Salı gününü Çarşamba gününe bağlayan gece) başlayarak 12 Nisan Cuma günü saat 00.00'a kadar ve 23 Nisan Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı nedeniyle 23 Nisan 2024 Salı günü Büyükşehir Belediyemizce sunulan toplu taşıma (Otobüs-Tramvay) hizmetlerinden vatandaşlarımızın ücretsiz faydalanması hususu Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 160 sayılı Kararı ile görüşülmek üzere Komisyona sevk edilmiştir.

10 Nisan 2024 Çarşamba günü saat 00.00'dan (Salı gününü Çarşamba gününe bağlayan gece) başlayarak 12 Nisan Cuma günü saat 00.00'a kadar ve 23 Nisan Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı nedeniyle 23 Nisan 2024 Salı günü Büyükşehir Belediyemizce sunulan toplu taşıma (Otobüs-Tramvay) hizmetlerinden vatandaşlarımızın ücretsiz faydalanması hususu "Oy birliği" ile kabul edilmiştir.

Nihat ÇUHADAR
Başkan

Ali Haydar ÇELİK
Başkan V.

Fikriye GÜVEN ZAPTİYE
Üye

Zeynep GÜNEŞ
Üye

Bekir BELCELİ
Üye

KARAR TARİHİ: 17.04.2024
KARAR SAYISI: 4/2

PLAN VE BÜTÇE İLE İLÇELERE YATIRIM İZLEME ORTAK KOMİSYON RAPORU

14.03.2024 tarihli ve 122 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararına istinaden Mihalgazi ilçesinde küçükbaş hayvancılığı geliştirmek ve yaygınlaştırmak, köyden kente göçün önüne geçmek, küçükbaş hayvancılığa elverişli olan arazilerde hayvancılığın canlı tutulması için vatandaşlara destek olmak ve kırsal kalkınmaya katkıda bulunmak amacıyla maddi imkanları kısıtlı küçük ve orta ölçekli, 15 üreticiye küçükbaş hayvan desteği verilmesi kararlaştırılmıştır.

Mihalgazi ilçesinde 22.03.2024 tarihinde yapılan noter çekilişi ile 15 asil ve 15 yedek üretici belirlenmiştir. Noter çekilişi ile belirlenen 15 yedek üreticimizden 1 kişi kendi isteği ile hakkından feragat etmiştir. Kalan 14 yedek üreticimizin her birine 4 koyun, 1 koç olmak üzere küçükbaş hayvan desteği verilmesi hususları incelenmek ve tetkik edilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 151 sayılı Kararı ile Ortak Komisyona sevk edilmiştir.

Yapılan değerlendirmeler neticesinde; kırsal alanlarda hayvancılığın geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması ana hedefi başta olmak üzere, üreticiye ve çiftçiye destek nitelikleri taşıyan söz konusu projenin kabulü ve bahse konu desteğin noter huzurunda yapılan çekilişle belirlenen 14 yedek üreticiye verilmesi hususu Plan ve Bütçe ile İlçelere Yatırım İzleme Ortak Komisyonunca oy birliği ile uygun görülmüştür.

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYON ÜYELERİ

Nihat ÇUHADAR
Başkan

Ali Haydar ÇELİK
Başkan V.

Fikriye GÜVEN ZAPTIYE
Üye

Zeynep GÜNEŞ
Üye

Bekir BELCELİ
Üye

İLÇELERE YATIRIM İZLEME ORTAK KOMİSYON ÜYELERİ

Serkan ADAŞ
Başkan

İhsan CERAN
Başkan V.

Mustafa Çağrı KILIÇ
Üye

Zeynep GÜNEŞ
Üye

Bekir BELCELİ
Üye

KARAR TARİHİ: 15.04.2024
KARAR SAYISI: 2

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

İlimiz Sivrihisar Belediye Başkanlığının 27.11.2023 tarihli ve E-6453 sayılı yazısında belirtilen: "İlçemiz Sivrihisar Dinek Mahallesi ile Günyüzü ilçesi, Tutlu Mahallesi arasında olan sınır uyuşmazlığının giderilmesi hususunda Günyüzü Belediyesi tarafından alınan 01.06.2023 tarihli ve 18 Karar numaralı Meclis Kararı ile Belediyemizce alınan 04.04.2023 tarihli ve 20 Karar numaralı Meclis Kararı eklerinde bulunan mahalle hudutnamelerine göre düzeltilmesi için 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 7. maddesi gereği; Bir il dâhilindeki beldeler veya köyler arasında sınır uyuşmazlığı çıkması hâlinde ilgili belediye meclisi ve köy ihtiyar meclisi ile kaymakamın görüşleri otuz gün süre verilerek istenir.

Vali, bu görüşleri değerlendirerek sınır uyuşmazlığını karara bağlar. Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin sınır değişikliklerinde büyükşehir belediye meclisinin de görüşü alınır. İl ve ilçe sınırlarının değiştirilmesini gerektirecek sınır uyuşmazlıklarında 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu hükümleri uygulanır." içerikli sınır değişikliğine esas konu, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 159 sayılı Kararı ile Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucu, Sınır Anlaşmazlığı, Mülki Ayrılma ve Birleşme ile Köy Kurulması ve Kaldırılması Hakkında Yönetmelik ile 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ve anılan Kanun maddesine haiz olarak mahalle sınırlarının düzenlenmesi oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan V.

İnci ŞENTUNA
Üye

Ali İNCİ
Üye

Ahmet SİVRİ
Üye

KARAR TARİHİ: 15.04.2024

KARAR SAYISI: 2/7

HUKUK VE YÖNETMELİK İLE İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/378 Esas sayılı dosyası ile Mahmudiye ilçesi, Işıklar Mahallesi, 163 ada, 34 parsel ile ilişkin imar durum belgesinin, söz konusu belgenin dayanağı olan Mahmudiye Belediye Encümeninin 05.04.2022 tarihli ve 2022/42 sayılı Kararına konu parselasyon işleminin, Mahmudiye Belediye Meclisinin 20.12.2013 tarihli ve 2013/35 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle açılan davada alınan 2024/207 sayılı Karar ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş olup söz konusu iptal kararı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 152 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere komisyonlarımıza sevk edilmiştir.

Dava konusu parsel, 1/5000 ölçekli Mahmudiye Revizyon Nazım İmar Planında kentsel ve bölgesel iş merkezleri alanına; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise ayrık nizam, 5 kat yapılaşma koşullu kentsel ve bölgesel iş merkezleri alanına isabet etmektedir.

Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/378 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan 2024/207 sayılı Karar ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; 163 ada, 34 parsel ile ilişkin imar durum belgesinin, söz konusu belgenin dayanağı olan Mahmudiye Belediye Encümeninin 05.04.2022 tarihli ve 2022/42 sayılı Kararına konu parselasyon işleminin ve Mahmudiye Belediye Meclisinin 20.12.2013 tarihli ve 2013/35 sayılı Kararı ile kabul edilen imar planlarının tamamının iptaline ilişkin işbu mahkeme kararı uyarınca mevcut imar planlarının revize edilmesi, yapılacak plan çalışmaları kapsamında imar planına esas kurum görüşlerinin alınması, analiz ve sentez çalışmalarını da içeren bilimsel, nesnel, teknik çalışmalardan oluşan araştırma raporunun hazırlanması ve bu veriler doğrultusunda plan paftaları ile açıklama raporunun birlikte oluşturulması gerektiği tespit edilmiş olup 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. maddesi uyarınca iptal kararlarının icaplarına göre işlem tesis edilmek üzere verilen otuz günlük sürenin, plan çalışmasına esas olacak kurum görüşlerinin temin edilmesine yeterli olmayacağı da göz önünde bulundurularak; iptal kararını yerine getirmek amacıyla bölgede imar planı revizyonu çalışmalarına başlanması ve revizyon plan süreci sonuna kadar iptale konu imar planlarına göre herhangi bir işlem tesis edilmemesi hususlarının kabulü ve alınan bu karar ile ilgili Mahmudiye Belediye Başkanlığının bilgilendirilmesi Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür.

HUKUK VE YÖNETMELİK KOMİSYON ÜYELERİ

Atılay DALGIÇ
Başkan

Hakan KARABACAK
Başkan V.

Ali Osman TAŞ
Üye

Ahmet DÖNMEZ
Üye

Mehmet BİLEN
Üye

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON ÜYELERİ

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan V.

İnci ŞENTUNA
Üye

Ali İNCİ
Üye

Ahmet SİVRİ
Üye

KARAR TARİHİ: 15.04.2024
KARAR SAYISI: 3

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Odunpazarı ilçesi, Büyükdere Mahallesi, 16591 ada, 1 parselin bir kısmında Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.02.2024 tarihli ve 4/22 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 153 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Söz konusu parsel; Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarihli ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile eğitim alanı, belediye hizmet alanı, park alanı, gelişme konut alanı ve yol olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 16591 ada, 1 parselin de içerisinde bulunduğu yaklaşık 695 hektarlık alanda hazırlanan Etap-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ise Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.06.2023 tarihli ve 12/133 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2023 tarihli ve 414 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

Ancak Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/1246 Esas sayılı dosyası ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının dava konusu parsel yönünden iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle dava açılan davada alınan 2023/955 sayılı Karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Bahse konu mahkeme kararı doğrultusunda Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2023 tarihli ve 463 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile 16591 ada, 1 parselin bir kısmı eğitim alanı, otopark alanı ve yol olarak planlanmış ve plan kararları kesinleşmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli plan değişikliği doğrultusunda, 16591 ada, 1 parselin Etap-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile 4 kat yapılaşma koşullu ortaokul alanı, Emsal:1.20, ayırık nizam, 3 kat yapılaşma koşullu gelişme konut alanı ve park alanı olarak planlı kısmı; Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.02.2024 tarihli ve 4/22 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği kapsamında revizyon öncesi plan kararları da dikkate alınarak 4 kat yapılaşma koşullu ortaokul alanı, 4 kat yapılaşma koşullu meslek ve teknik öğretim tesisi alanı, otopark alanı, park alanı ve yol olarak düzenlenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Büyükdere Mahallesi, 16591 ada, 1 parselin bir kısmında yapılan UİP-261045782 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin, Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği şekliyle kabulü oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan V.

İnci ŞENTUNA
Üye

Ali İNCİ
Üye

Ahmet SİVRİ
Üye

KARAR TARİHİ: 15.04.2024
KARAR SAYISI: 4

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Tepebaşı ilçesi, Boyacıoğlu Mahallesi, 13770 ada, 1 parselde talep edilen ve Tepebaşı Belediye Meclisinin 07.03.2024 tarihli ve 40 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 154 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta olup bahse konu parsel, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Emsal:0.80, h:9.50 metre yapılaşma koşullu, doğu ve batı yönlerinden 5 metre, diğer yönlerden 10 metre yapı yaklaşma mesafeli spor alanına isabet etmektedir.

Parsel malikinin talebi ile Gençlik ve Spor Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün uygunluk görüşü doğrultusunda hazırlatılan ve Tepebaşı Belediye Meclisinin 07.03.2024 tarihli ve 40 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği kapsamında söz konusu parsel; mevcut yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri aynen korunacak şekilde, 10 ve 35 metrelik yolların kesişimindeki imar hattında düzenleme yapılarak, özel kapalı spor tesisi alanı olarak planlanmıştır.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Boyacıoğlu Mahallesi, 13770 ada, 1 parselde talep edilen UİP-261049082 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği şekilde kabulü, oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan V.

İnci ŞENTUNA
Üye

Ali İNCİ
Üye

Ahmet SİVRİ
Üye

KARAR TARİHİ: 15.04.2024
KARAR SAYISI: 5

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Tepebaşı ilçesi sınırları içerisindeki Batıkent ve Çamlıca Mahallelerini kapsayan yaklaşık 556 hektar büyüklüğündeki alanda kabul edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına (Etap-3) askı süresi içerisinde yapılan 2 adet itirazın reddine ilişkin Tepebaşı Belediye Meclisinin 07.03.2024 tarihli ve 39 sayılı Kararı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 155 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (Etap-3), Tepebaşı Belediye Meclisinin 06.10.2023 tarihli ve 133 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2023 tarihli ve 515 sayılı Kararı ile kabul edilmiş ve Tepebaşı Belediye Başkanlığı tarafından 23.01.2024-21.02.2024 (dâhil) tarihleri arasında bir ay süreyle ilan edilmiştir.

Askı süresi içerisinde bahse konu plana; 14719 ada, 3 parsel ile ilişkin 14.02.2024 tarihli dilekçe ile Sevim BÜYÜKÇİFTÇİOĞLU tarafından ve 20.02.2024 tarihli dilekçe ile Ömer EKER tarafından genel itibarıyla maliki oldukları parselin park alanı ve yol olarak planlandığı, hak kayıplarının giderilmesi talebiyle itiraz edilmiştir.

Bahse konu itirazlar; 14719 ada, 3 parselin mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında park ve yol olarak planlı olduğu ve mevcut plan kararlarının korunarak Revizyon Uygulama İmar Planına aktarıldığı gerekçesiyle Tepebaşı Belediye Meclisinin 07.03.2024 tarihli ve 39 sayılı Kararı ile reddedilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; UİP-261030099 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına (Etap-3) askı süresi içerisinde yapılan 2 adet itirazın reddine ilişkin Tepebaşı Belediye Meclisinin 07.03.2024 tarihli ve 39 sayılı Kararının kabulü oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan V.

İnci ŞENTUNA
Üye

Ali İNCİ
Üye

Ahmet SIVRİ
Üye

KARAR TARİHİ: 15.04.2024
KARAR SAYISI: 6

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Tepebaşı ilçesi, Hisar Mahallesi, 11381 ada, 479 parselde talep edilen ve Tepebaşı Belediye Meclisinin 06.02.2024 tarihli ve 25 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 156 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Hisar Mahallesi, 11381 ada, 479 parselin enerji üretim alanı, enerji nakil hattı, demiryolu ve boru hattı olarak planlanmasına ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2023 tarihli ve 469 sayılı Kararı ile kabul edilerek kesinleşmiştir.

Bahse konu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Emsal: 0.50, Yençok: serbest yapılaşma koşullu, doğu ve güney yönlerinden 20 metre yapı yaklaşma mesafeli sanayi alanına, enerji nakil hattı ile koruma kuşağına, boru hattı ile koruma kuşağına ve demiryolu ile koruma kuşağına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu parselin kuzeyinde faaliyet gösteren ÇİMSA Çimento Fabrikasının elektrik ihtiyacını karşılamak üzere, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlatılan ve Tepebaşı Belediye Meclisinin 06.02.2024 tarihli ve 25 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile; bahse konu parsel Emsal: 0.50, Yençok:6.50 metre yapılaşma koşullu, doğu ve güney yönlerinden 20 metre, batı yönünden ve boru hattı koruma kuşağından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli, yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanı, doğalgaz boru hattı ile koruma kuşağı, enerji nakil hattı ile koruma kuşağı, demiryolu ile koruma kuşağı ve teknik altyapı alanları (direk yeri) olarak planlanmış ve alana ilişkin plan notları eklenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Hisar Mahallesi, 11381 ada, 479 parselin doğusundaki plan değişikliği onama sınırı dışında bırakılan kısmın, teknik altyapı alanı (direk yeri) olarak planlanıp onama sınırına dâhil edilerek UİP-261045480 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin, tadilen kabulü oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan V.

İnci ŞENTUNA
Üye

Ali İNCİ
Üye

Ahmet SİVRİ
Üye

KARAR TARİHİ: 15.04.2024

KARAR SAYISI: 8

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 3897 ada, 1, 2, 3 parseller, 3898 ada, 1, 4, 5, 6, 7 parseller ve 3899 ada, 1, 2 parsellerin bir kısmında Tepebaşı Belediye Meclisinin 06.02.2024 tarihli ve 28 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 157 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Söz konusu 3897 ada, 1 parsel, 3898 ada, 1 parsel ve 3899 ada, 1, 2 parseller, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ticaret-konut alanına; 3897 ada, 2, 3 parseller ile 3898 ada, 4, 5, 6, 7 parseller ise T1 gösterimli ticaret alanına isabet etmektedir.

Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.04.2023 tarihli ve 54 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2023 tarihli ve 240 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında (Etap-1); 3897 ada, 1 parsel Emsal: 2.00, 11 kat; 3899 ada, 1, 2 parseller Emsal: 2.00, 9 kat; 3898 ada, 1 parsel Emsal: 2.00, 7 kat yapılaşma koşullu ticaret-konut alanına; 3897 ada, 2, 3 parseller ile 3898 ada, 4, 5, 6, 7 parseller ise Emsal: 0.10, 1 kat yapılaşma koşullu T1 gösterimli ticaret alanına isabet etmektedir.

Bahse konu parsellerin mevcut 1/1000 ölçekli imar planındaki yapı yaklaşma mesafeleri, Revizyon Uygulama İmar Planı (Etap-1) kapsamında yeniden düzenlenmiştir. Ancak söz konusu revizyon plan kapsamında yeniden düzenlenen yapı yaklaşma mesafelerinin; halihazır durum ve uygulamaya yönelik işlemi devam eden mimari projeler ile uyumsuzluk oluşturduğu gerekçesiyle Tepebaşı Belediye Meclisinin 06.02.2024 tarihli ve 28 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği kapsamında 3897 ada, 1, 2 parsellerin 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; revizyon plan ile 10 metre olarak belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri, revizyon öncesi plan kararları göz önünde bulundurularak, 5 metre olarak düzenlenmiştir.

Komisyonumuzca özellikle düşük emsalli yapılaşma koşulu bulunan T1 gösterimli ticaret alanları; yapılaşma işlemleri devam eden, yapılaşmasını tamamlamış ve henüz işlem başlamamış parseller açısından Tepebaşı Belediye Başkanlığı ile birlikte yeniden değerlendirilmiş olup yapılan incelemeler neticesinde henüz işlem yapılmamış alanların etrafındaki parsellerle yapılaşma hattının korunabilmesi amacıyla; UİP-261045377 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği şekliyle kabulü, oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan V.

İnci ŞENTUNA
Üye

Ali İNCİ
Üye

Ahmet SİVRİ
Üye

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Tepebaşı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 1, 2, 6, 9, 10, 11, 12, 16, 19, 21, 22, 23 ve 27. maddelerinde düzenleme ve ilave yapılmasına, 28, 29 ve 30. maddelerinin ise eklenmesine ilişkin hazırlanan ve Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.01.2024 tarihli ve 13 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 158 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere Komisyonumuza sevk edilmiştir.

Komisyonumuzca söz konusu değişikliklerine ilişkin yapılan inceleme neticesinde;

Plan notlarının 10. maddesi (e) fıkrasında yer alan "Yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan cadde ve sokaklara cepheli köşe başı ve çift yol cepheli parsellerin zemin katlarında yapılacak işyerlerinin yapı yaklaşma sınırları içerisindeki derinliği; 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." hükmünün çıkarılarak,

Tepebaşı Belediye Meclisi Kararında 12. maddeye ilave edildiği belirtilen "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." hükmünün plan paftasında bulunmadığı tespit edilmiş olup bahse konu hükmün plan paftasına eklenerek,

16. maddede yer alan (e) bendinin (c) bendi olarak değiştirilerek diğer bentlerin ise bu sıraya göre yeniden numaralandırılarak,

19. maddede yapılan düzenlemeler ile ilgili Tepebaşı Belediye Meclis Kararında sehven (a) bendinin çıkarıldığı belirtiltiği ancak plan paftasında bu bendin yer aldığı tespit edilmiş olup bahse konu hükmün plan paftasındaki haliyle kabul edilerek,

21. maddenin (g) bendine eklenen "Günübirlik ticaret amacı ile zemin katla ilişkilendirilmesi zorunlu olmayan otel, tek bağımsız bölümlü iş hanı, 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." ibaresinin çıkarılarak,

21. maddesine (m) bendi olarak ilave edilen "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." hükmünün "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 1.20 metreye kadar subasman yapılabilir." şeklinde değiştirilerek,

21. maddesine (n) bendi olarak eklenen "Müstakil (tek bağımsız bölümlü) konutlarda; 1.20 metre subasman aşılımadan 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." hükmü çıkarılarak,

22. maddenin (a4) bendi "İmar planlarında ayrıntı nizam parsellerde; 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. maddesi kapsamında uygulama yapılacak binalarda açık ve kapalı çıkmalar mahallin (ada bazında) yapılaşma koşullarına uygun olarak emsale dair herhangi bir hesaba dahil edilmez." hükmünün "İmar planlarında KAKS/Emsal değeri verilmeyen ayrıntı nizam parsellerde; 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. maddesi kapsamında uygulama yapılacak binalarda açık ve kapalı çıkmalar mahallin (ada bazında) yapılaşma koşullarına uygun olarak emsale dair herhangi bir hesaba dahil edilmez." şeklinde düzenlenerek,

23. maddesine (n) bendi olarak eklenen "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ndeki tanımı ve Yönetmelik'in 20. maddedeki içeriğini korumak, 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." hükmünün "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ndeki tanımı ve Yönetmelik'in 20. maddedeki içeriğini korumak, çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydıyla, 1.50 metreden az olmamak ve 4.00 metreyi geçmemek üzere binalarda arkat düzenlenebilir." şeklinde değiştirilerek,

23. maddesine (o) bendi olarak eklenen "o) Kendi ihtiyacı olan enerjinin %20'sini yenilenebilir enerji kaynakları ile kendi bünyesinde sağlayan binalarda, ESKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması kaydıyla; yağmur suyu toplama sisteminden tesisata basma zorunluluğu aranmayacaktır." hükmünün çıkarılarak,

23. maddesine (r) bendi olarak eklenen "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." hükmünün, "İmar planlarında 3 kat ve altında bitişik nizam yapılaşma koşullu parsellerde, 3.00 metrenin altına düşmemek ve belediyenin gerekli gördüğü tedbirler alınmak kaydıyla yan bahçe düzenlenebilir." şeklinde değiştirilerek,

27. maddenin (b) bendinde yer alan "konutunun" ibaresi "kotunun" olarak düzeltilerek,

30. madde olarak eklenen "Tepebaşı bölgesi genel plan notlarında değiştirilen hükümler, bu plan notlarının onayından önce onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planlarında da bu plan hükümlerine göre gerekli değişiklikler yapıp yürürlüğe girene kadar geçerlidir." hükmünün "Tepebaşı bölgesi genel plan notlarında değiştirilen hükümler, bu plan notlarının onayından önce etaplar halinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planlarında da bu plan hükümlerine göre gerekli değişiklikler yapıp yürürlüğe girene kadar geçerlidir." şeklinde değiştirilerek, UİP-261042209 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin tadilen kabulü, oy birliği ile uygun görülmüştür.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Başkan

Hasan ÜNAL
Başkan V.

İnci ŞENTUNA
Üye

Ali İNCİ
Üye

Ahmet SİVRİ
Üye