

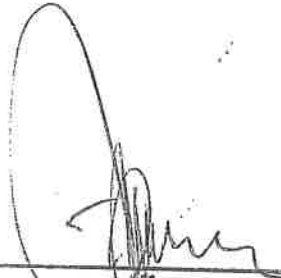
**ODUNPAZARI BELEDİYESİ**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 03.07.2017 ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanmış olup 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ayrıca, aynı yönetmelikte 30.09.2017 tarih ve 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren bazı değişiklikler de bulunmaktadır.

Söz konusu değişiklikler doğrultusunda, Odunpazarı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları paftasının revize edilmesini içeren Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-1125,18 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları değişikliği 02.10.2017 tarih ve 483 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği de dikkate alınarak, imar planı plan notları yeniden gözden geçirilmiş, teknik gereklilikler ve bazı eksiklikler sebebi ile plan notlarında kısmi değişiklik yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu nedenle Odunpazarı Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Notlarından bazı hükümlerin kaldırılması ile plan notlarına bazı hükümlerin eklenmesini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları değişikliği tarafımca hazırlanmıştır.

  
**POLAT SÖKMEN**  
Y. Mimar - Şehir Pl. Doktoru  
A Grubu Planlama Belgesi  
(0216) 337 52 82 - (0532) 443 55 73

Odunpazarı Belediye Meclisinin 05.12.2017 tarihli ve 26/270 sayılı Kararı ile kabul edilen Odunpazarı Belediyesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Revizyonu, Büyükşehir Belediye 12.12.2017 tarihli ve 604 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Odunpazarı Belediye Meclisi İmar Planı Plan Notları paftasının revize edilmesini içeren UİP-1125,18 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 07.02.2014 tarihli ve 4/47 sayılı Eskişehir Odunpazarı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 02.10.2017 tarihli ve 483 sayılı Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Komisyonca yapılan inceleme neticesinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-1125,128 plan işlem numaralı Odunpazarı Belediyesi-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Notları Revizyonunun, 11. maddesi (b) fıkrası özellik arz eden binalar ibaresi çıkarılarak tekrar tanımlanmış, 22. maddesi (b) fıkrası (b1) bendi 2.50 metreye kadar konsol ibaresi çıkarılmış, 23. maddesi (a) fıkrasına asansör kulesine ilişkin ibare eklenmiş, 23.maddesi (h) fıkrasında asansör genişliği 1.10, (i) fıkrasında saçak genişliği 1.00 m. olarak değiştirilmiş ve 29. maddesi (c) fıkrası betonarme yapılarda 2.50 metreden fazla konsol giriş yapılamaz hükmü kaldırılmış (d) fıkrası bu suretle (c) yapılmış olup; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.12.2017 tarih ve 626 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

## ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI

**KARAR TARİHİ** : 18 ARALIK 2017

**KARARIN ÖZÜ**: Odunpazarı Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Notları Revizyonu.

**KARAR SAYISI** : 626

**MECLİS BAŞKANI** : Prof.Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN  
**DİVAN KATİPLERİ** : Rahime TURAN – Hasan Tahsin SÜRÜ  
**MEVCUT ÜYELER** : Kazım KURT, Ahmet ATAÇ, Hamid YÜZÜGÜLLÜ, Metin ÖZEN, Hasan KALIN, Rafet DEMİRTAŞ, İsmail UYSAL, İshak GÜNDOĞAN, Kadir BOZKURT, Özkan ALP, Mehmet Remzi ARAYIT, Faruk GÜLER, Zeynep AKGÜN, Erdal ŞANLI, Emre GENÇ, Önder TUNA, Aydın ÜNLÜCE, Hüseyin ERDEMİR, Jale Nur SÜLLÜ, Ahmet İLKER, Abdülkadir ADAR, Erdoğan AYDOĞMUŞ, Atılay DALGIÇ, Muharrem KİREMİTÇİ, İrfan GENÇ, Muhsin DOĞAN, Ahmet YAPICI, Nuri TEMİZSOY, Mustafa BİRSEN, Tuncer KÖKÜER, Mustafa ÖNDER, Adem ÇAKIR, Rahime TURAN, Ahmet ÖZÇETİN, Yaşar ÇORAPSIZ, Hamdi KARAKUŞ, Halil YAVUZ, Bahadır EREN, Halil KÜÇÜKÇİFTÇİ, Hasan DOĞRU, Hasan Tahsin SÜRÜ,  
**İZİNLİ ÜYELER** : Ali ÖZTÜRK, Hızır AYIK,  
**BULUNMAYAN ÜYELER** : Mustafa ARSLAN, Ali CEBECİ,  
**MEVCUT ÜYE SAYISI** : Başkan dahil 42 Kişi.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 12.12.2017 tarih ve 1304 sayılı yazısı ile 18.12.2017 tarih ve 129 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu okunarak gereği görüldü.

Komisyonca;

Odunpazarı Belediye Meclisinin 05.12.2017 tarihli ve 26/270 sayılı Kararı ile kabul edilen Odunpazarı Belediyesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Revizyonu, Büyükşehir Belediye 12.12.2017 tarihli ve 604 sayılı Kararı ile Komisyona sevk edilmiştir.

Odunpazarı Belediye Meclisi İmar Planı Plan Notları paftasının revize edilmesini içeren UİP-1125,18 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 07.02.2014 tarihli ve 4/47 sayılı Eskişehir Odunpazarı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 02.10.2017 tarihli ve 483 sayılı Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Komisyonca yapılan inceleme neticesinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-1125,128 plan işlem numaralı Odunpazarı Belediyesi-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Notları Revizyonunun, 11. maddesi (b) fıkrası özelliğ arz eden binalar ibaresi çıkarılarak tekrar tanımlanmış, 22. maddesi (b) fıkrası (b1) bendi 2.50 metreye kadar konsol ibaresi çıkarılmış, 23. maddesi (a) fıkrasına asansör kulesine ilişkin ibare eklenmiş, 23.maddesi (h) fıkrasında asansör genişliği 1.10, (i) fıkrasında saçak genişliği 1.00 m. olarak değiştirilmiş ve 29. maddesi (c) fıkrası betonarme yapılarda 2.50 metreden fazla konsol giriş yapılamaz hükmü kaldırılmış (d) fıkrası bu suretle (c) yapılmış olup;

İmar Komisyonunca ekte yer aldığı şekli ile tadilen oy birliği ile kabul edilmiştir.

Meclisçe;

Odunpazarı Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Notları Revizyonu ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu 5216 sayılı Kanununun 7. maddesi b bendi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi b bendi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereğince "Oybirliği" ile kabul edildi.

Prof.Dr.Yılmaz BÜYÜKERŞEN  
Büyükşehir Belediye Başkanı

Rahime TURAN  
Divan Katibi

Hasan Tahsin SÜRÜ  
Divan Katibi



**ODUNPAZARI BELEDİYESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI  
ÖLÇEK : 1/1000  
PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ**



**POLAT SÖKMEN**  
Y. Mimar - Şehir Pl. Doktoru  
A Grubu Planlama Belgesi  
(0216) 337 52 82 - (0532) 443 55 73



**Prof. Dr. Yılmaz ALIYIKEREM**  
Büyükşehir Belediye Başkanı



**İADİLEN**

# ODUNPAZARI BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI REVİZYONU

1) Özel kanunlara tabi alanlarda yer alan ve atılacak tüm yapılaşma ve uygulamalarda ilgili tüm mevzuat, özel kanun hükümleri ve görüşleri geçerlidir.

b) Uçuş konisi Mânia planındaki kottar 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü olmadığı takdirde hiçbir surette aşılamaz. Ancak iki farklı mâniya kotu bildirilmesi durumunda düşük olan kota uyulur. Doğal mâniya sınırları içerisinde; 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığından uygun görüş alınmadığı takdirde Komutanlığın; 10. 12.2002 tarih ve 6101-773-02/İs.Bkm.Tb.Hrk.Pl. sayılı görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

c) Eskişehir Büyükşehir Belediyesinin Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

d) Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 04.04.2003 tarih ve 4256 sayılı genelgesi doğrultusunda ada bazında jeolojik etüd raporları hazırlanarak Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'nce onaylanan yapı adalarında imar planındaki kat yükseklikleri uygulanacaktır. Ancak ada bazında jeolojik etüd raporları Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'nce onaylanmayan yapı adalarında Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 28.01.2002 tarihinde onaylanan Eskişehir Kenti Mecut Yerleşim Alanına Ait Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Ana Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki Önemli Alan 1 (OA1) ve Önemli Alan 2 (OA2) alanlarında önerilen kat yükseklikleri uygulanacak olup bahçe mesafeleri kat yüksekliğine göre belirlenecektir. Ada bazında Jeolojik Etüd yapılmayan bu tür adalarda yapılaşma izini verilmeyecektir.

e) 3 no.lu Gecekondu Önlleme Bölgesi sınırları içinde yapılan değişikliklerde; Odunpazarı Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi arasında 24.12.2007 tarihinde imzalanan protokol hükümleri geçerlidir.

f) Kendi plan hükümleri bulunan bölgelerde bu alanlara ilişkin plan notları geçerlidir. Belediye sınırları içerisindeki diğer Planlı Alanlarda mahallin karakterine göre Belediyesince bu plan notları hükümleri uygulanabilir.

2) Bir yapı adasının cephe alınan yol boyunca yer alan ve 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" e göre inşa edilen ruhsatlı yapılar dışında kalanlar ve yıgma veya imar planına aykırı yapılar teşekkül sayılmaz.

Bu kapsamda hesaplanacak olan yapılaşma oranı; "ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan yapıların bulunduğu parsellerin cephe uzunluğu toplamının", "ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan parsellerin cephe uzunluğu toplamına" oranı ile hesaplanır.

3) U: Üzerinde bu işaret bulunan sosyal ve teknik donatı alanları kamu eline geçmeden bu alanların kısmen isabet ettiği kadaströ parsellerinin geri kalan kısmında da uygulama yapılamaz. Belediye tarafından 18.maddede uyarınca toplu suyulandırma ve plan uygulaması yapılarak kadaströ parsellerinin imar parseline dönüştürüldüğü bölgelerde bu hükmün uygulanmasına gerek kalmaz.

4) Y: Yetersiz ada derinliği nedeniyle arka bahçe mesafesinin Belediye'sinin takdirine göre imar yönetmeliğinin öngördüğü asgari mesafenin altında uygulanabileceği veya hiç uygulanamayacağı yapı adalarını gösterir.

5) Eğitim tesisleri alanlarında TAKS= 0.33'ü geçemez.

6) İmar planında yapılaşma ve kadaströ durumdan kaynaklanan 5.00 metreye kadarki kaymalarda esas değiştirilerek yapılaşma Belediyesince işlem yapılır.

7) 2981/3290 sayılı İmar Afii Kanununun 10/c maddesine göre uygulama yapılmış alanlarda, parselasyon planları dikkate alınarak önceki planlara göre parselasyon görmüş ve yapılaşması büyük oranda tamamlanmış alanlarda yol genişliklerinde (9.50–12.50 metre vb.) 0.50 metreye kadar düzenleme yapılabilir.

8) Mahreç oku bulunan adalarda mevcut yönetmeliklere uygun olarak her iki tarafında ayrı ayrı uygulama yapılması mümkün olan durumlarda adanın parselasyon veya yapılaşma durumu dikkate alınarak mahreç yönü okuna uyulmayabilir.

9) Yapı adaları içinde gösterilen ada orta çizgileri yalnızca imar parsellerinin hangi yoldan cephe alacağını göstermek amacıyla verilmiştir. Ancak hâkim olmayan yol tarafında kalan parsellerde aks dikkate alınmaksızın mevcut parselasyon planına göre uygulama yapılabilir. Farklı kat adetli konut alanlarını ayırmak için kullanılan olan çizgiler planda özel olarak yapı derinliği belirleyici ölçü getirilmeyecek sematik olarak verilmiştir. Bu çizginin iki tarafındaki yapı derinlikleri ada bazında tetkik edilerek Belediyesince belirlenecektir. Ada bazında yapılacak uygulamalarda ada aks çizgisine uyulmayabilir.

10)

a) İmar planlarındaki "Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri" ile "2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi" alanları genel olarak zemin kat ticaret, üst katlar konut olacak şekilde karma kullanımlar olarak öngörülmüş alanlar olduğundan; bu alanlarda zemin katlar ticaret olmak şartı ile üst katlarda konut yapılabilir.

b) Yapıların zemin kat iş yeri yüksekliği belirlenirken; ada bazında cephe alınan yol boyunca yapılaşma oranı esas alınır.

b1) Yapılaşma oranı %50 veya altında ise yeni yapılaşmanın zemin kat işyeri yüksekliği döşeme üstünden döşeme üstüne en az 3.50 metre, en fazla 4.50 metre olacaktır.

b2) Yapılaşma oranının %50' nin üzerinde olması durumunda cephe alınan yolun silüeti ve yapılar arasındaki uyum esas alınarak üzere en yakın teşekkül yapının zemin kat yüksekliğine eşit olacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

c) İş ve ticaret alanlarında planda gösterilmiş olan taramaların arka bitiş hatları yapı derinliği belirleyici bir anlamda kullanılmamış olup parselin cephe aldığı yol için geçerlidir. Cephesi ve/veya derinliği yetersiz parseller, imar parseli oluşturmak amacıyla en yola cepheli parsel ile tevhit edilebilir.

d) Ticaret fonksiyonu içeren binalarda ticaret yapılması planlanan zemin kat bağımsız bölümleri için 0.50X0.50 metre bağimsız baca alanı oluşturulması zorunludur. Daha önceden yapılmış binalarda da sonradan ilave baca düzenlemesi yapılamaz. Bacanın bina içerisinde düzenlenmesi mecburdur.

11) Bina cephesi Ayırık Yapı nizamında 30.00 metreyi, Blok Yapı nizamında 50.00 metreyi aşamaz.

a) İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir teripten uzaklaşmama üzere bina cepheleri toplamı 30.00 metre olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye ilçe Belediyesi yetkilidir.

b) Eğitim, sağlık ve turizm tesisleri ile, teknopark, AVM Yönetmeliği gereğince yapılacak yapılar, oteller, kamu yapıları ve müzeler gibi kültür vb. yapılarda cephe 50.00 metreye, kitle derinliği 40.00 metreye kadar yapılabilir. Bina cephesinin 50.00 metreyi veya kitle derinliğinin 40.00 metreyi aşması halinde dilatasyon derzi bırakılmak kaydıyla; Büyükşehir Belediyesinin onayı alınması zorunludur ve avan projesi Büyükşehir Belediyesince onaylanmadığı sürece Yapı Ruhsatı verilemez.

12) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmiş ise bu kesimlerdeki cephe hattı, oluşmuş cephe hatları dikkate alınarak Belediyesince belirlenir.

13) Komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; fen, sanat ve sağlık kuralları ile planlı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;

a) İmar planında 7-8 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 3 eksik kata göre inşa edilen bina,

b) İmar planında 5-6 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 2 eksik kata göre inşa edilen bina,

c) İmar planında 1-4 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 1 eksik kata göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.

14) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

15) İmar Planlarında; 4 ve daha az katlı köşe başı parsellerde cephelerden herhangi biri derinlik kabul edilir, geniş yoldan cephe alma şartı aranmaz.

16) 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce oluşmuş;

a) 4 veya daha az kata imarî parsellerin ifraz-tevhid edilmeleriyle veya kamulaştırmadan arka kalan kısımlarında oluşacak yeni parsellerde de minimum 10.00 metre parsel derinliği şartı aranır.

b) 5–6 kat yapı nizamı öngörülen parsellerde minimum 8.00 metre parsel cephesi şartı aranır.

c) 5–6 kat yapı nizamı öngörülen parsellerin ifraz-tevhid edilmeleriyle veya kamulaştırmadan arka kalan kısımlarında oluşacak yeni parsellerde de minimum 8.00 metre cephe şartı geçerlidir.

d) 4 ve daha az kata imarî, ön bahçe mesafesi belirlenmemiş; ayrık nizam yapılaşma koşullu parsellerde, komşu parsellerdeki bahçe mesafeleri dikkate alınarak minimum 13.00 metre parsel derinliği, bitişik nizam yapılaşma koşullu parsellerde ise minimum 10.00 metre parsel derinliği şartı aranır.

e) 2981/3290 sayılı İmar Afii Kanununun 10-c maddesine göre oluşturulmuş parsellerde yapılacak olan ifraz-tevhid işlemlerinde veya kamulaştırmadan arka kalan kısımlarında oluşturulacak parsellerde; parsel derinliklerinin 10.00 metrenin altında kalması durumunda yapılaşma olup olmayacağına ve minimum parsel derinliğine Belediyesince karar verilecektir.

17) 2981/3290 sayılı İmar Afii Kanunu'nun 10. maddesi "c" fıkrasına göre yeni üretilcek parsellerde arka bahçe mesafesi 3.00 metrenin altına düşmemek şartı ile parsel derinliği zorunlu hallerde 10.00 metreye kadar indirilebilir.

18) Bir yapı adasının bir kısmında, imar uygulamasından oluşmuş parseller bulunuyorsa, kalan kısımda oluşacak parsellerde minimum 10.00 metre parsel derinliği şartı aranır.

19) Bitişik, blok yapı nizamındaki parsellerde bina derinliği 20.00 metreyi, ayrık yapı düzenindeki parsellerde bina derinliği 40.00 metreyi aşamaz.

a) Bitişik nizamdaki köşe parselin derinliği 23.00 metreye kadar ise tamamına ön yol koşulu uygulanır. Derinliği daha fazla ise 20.00 metreye kadar ön yol koşulu, geri kalan kısmına yan yol koşulu uygulanır.

b) Bitişik nizamda olup iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe ölçüleri çıktıktan sonraki derinliği 30.00 metreye kadar olan parsellerde, İmar planında tek yapı düzeni var ise yapı derinliği 30.00 metreye kadar verilebilir. Ancak imar planında iki ayrı kat kararın varsa, yüksek katlı cepheden verilen derinlik 20.00 metreyi aşamaz.

c) 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önce tevhit edilerek oluşmuş aynı kat kararı olan bitişik nizam parsellerde de 20.00 metreye kadar bina derinliği kullanılır.

d) 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önce tevhit edilerek oluşmuş parseller a.b.c hükümlerinden yararlanır ve yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihte kadar tevhit edilmiş olan a,b,c hükümlerinden yararlanan parseller için yönetmelikte belirtilen taban alanı ve katlar alanı sınırlaması aranmaz.

e) 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak arka bahçe mesafeleri 3.00 metre'nin altında kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında arka bahçe mesafesi mevcut teşekküle göre 2.00 metre'ye kadar uygulanabilir.

f) Bitişik nizam farklı kat yapılaşma koşullu yapı adalarında, şuyulu parsellerin zorunlu tevhit işlemleri sonrasında oluşan parsellerdeki yüksek kat bina derinlikleri, ada bazında değerlendirme ile minimum parsel derinliği ve/veya komşu parseldeki bina derinliği dikkate alınarak yönetmelikte belirtilen taban alanı ve katlar alanı sınırlaması aranmaksızın Belediyesince belirlenir.

g) Arka bahçe mesafeleri; 19-e maddesindeki istisnalı durum hariç 3.00 metreden az olmamak koşulu ile,  
2 katta 3.25 metre  
3 katta 4.75 metre  
4 katta 6.25 metre  
5 katta 7.75 metre  
6 katta 9.25 metre  
7 katta 10.75 metre  
8 katta 12.25 metre olarak uygulanacak olup, 8 kat üzeri yapılarda her kat için 1.50 metre ilave edilerek artırılabılır. Azami bina yüksekliği verilen veya kat adedi ve bina yüksekliği belirtmeyen alanlarda bina yüksekliğinin tekabül ettiği kat adedine göre bu maddede belirtilen ölçülerde arka bahçe mesafesi bırakılması zorunludur.

h) Yukarıda belirtilen bahçe mesafelerinin uygulanması sonucunda 10.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak üzere, 10.00 metreye kırtılabilir.

i) Bitişik nizam yapı adalarında bina derinliği; Bitişik iki tarafındaki parseller üzerinde imar planına göre ruhsatlı teşekkül eden (2981 Sayılı İmar Afii Kanunu'na göre ruhsat alanları hariç) veya olduğu gibi korunması mümkün bina bulunuyorsa, bina derinliği yan parsellerde teşekkül etmiş binaların arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar artırılır. Sadece bir tarafında teşekkül oluşmuş parsellerde bina derinliği; teşekkül olmayan parseldeki imar yönetmeliğine göre verilecek binanın arka köşesi ile teşekkül etmiş binanın arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar artırılır.

20) Binalarda ±0.00 koto alınacak noktayı mevcut yapılaşmalar ve arazi durumuna uygun olarak belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Bitişik Nizam, blok veya ikiz blok oluşumlarında parsel cephelerinde yol boyunca ve/veya yollar arasında kot farkı bulunduğu durumlarda otopark ihtiyacının kendi parsel sınırları içerisinde karşılanması kaydıyla azami 1.20 metre subasman uygulanabilir.

21) Kentsel dokuyu oluşturan yapılar arasında uyum ve dengenin sağlanabilmesi için bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adaları ile ikiz ve blok nizam oluşumlarda; binaların subasman seviyeleri belirlenirken bitişik komşu teşekkül yapılar esas alınarak aşağıdaki kriterlere uyulacaktır.

a) Bitişik Nizamda;

a1) Her iki yanında da bitişik komşu teşekkül yapı var ise bunlardan subasman seviyesi yüksek olana eşit olacak şekilde, bitişik teşekküllerin subasman kotu 2.20 metrenin altında ise talep edilmesinde hâkim teşekküle aykırı olmamak kaydıyla 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

a2) Bir yanında 1.20 metrenin üzerinde subasman seviyesi olan bitişik komşu teşekkül yapı bulunması halinde, bitişik teşekkül yapının subasman seviyesine uyulacak şekilde, bitişik teşekkülün subasman kotu 2.20 metrenin altında ise talep edilmesi halinde 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

a3) Sadece bir yanında 1.20 metre veya daha az subasman seviyesi olan bitişik komşu teşekkül yapı bulunması veya iki tarafında da bitişik komşu teşekkül yapı bulunmaması durumunda,

a3.1) Ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan teşekkül yapılaşma ve komşu bitişik teşekkül/teşekküller nedeniyle olası subasman yüksekliği belirli olan parseller de dâhil edilerek (bu maddenin (a1) ve (a2) hükümleri gereği) hesaplanan oran %50'nin üzerinde ise; cephe alınan yol üzerinde yapılar arasındaki uyum esas alınmak üzere, hâkim teşekkül yapılaşmanın subasman seviyesine uyulacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

a3.2) Ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan teşekkül yapılaşma ve komşu bitişik teşekkül/teşekküller nedeniyle olası subasman yüksekliği belirli olan parseller de dâhil edilerek (bu maddenin (a1) ve (a2) hükümleri gereği) hesaplanan oran %50 veya altında ise subasman seviyesi 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

a4) Ada bazında cephe alınan yol boyunca teşekkül yapı bulunuyorsa subasman seviyesi Madde 20. 'd'eki istisnalı dışında 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

b) İkiz Yapı ve Blok Yapı Oluşumlarında;

İkiz yapı veya blok yapı oluşumu olan adalarda bitişik teşekkül yapının subasman seviyesi, 1.20 metre ve altında yapılaşmış ise, teşekkül yapının subasman seviyesine uyulmayabilir. İkiz yapı veya blok oluşumu olan adalarda teşekkül yapı bulunmaması durumunda ise imar planındaki yapı nizamına bakılarak bu maddenin ilgili hükümlerine göre değerlendirilir.

c) Ayrık nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adalarında 2.20 metre subasman yüksekliği aşılamaz.

d) 1.20 metrenin üzerinde verilen subasman kotlarının 1.20 metrenin üstündeki kısmı imar planında belirtilmiş olan bina yükseklik değerlerine ilave edilir.

e) Yığma binalarda 1.20 metre subasman yüksekliği aşılamaz.

f) 1.20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların bodrum otopark katlarında;

f1) 0.60 metreden yüksek ve kolondan kolona bant pencere yapılamaz.

f2) Ticari depo, işyeri, daire, kapıcı dairesi vb. yapılamaz.

f3) Ancak ilgili yönetmeliklerinin asgari ölçüleri aşılmamak koşuluyla sığınak, enerji odası, kazan dairesi, çöp odası, asansör makine dairesi gibi zorunlu teknik hacimler ve Ayrık Yapı Nizamına tabi alanlarda; Mevzuat gereği kapıcı dairesi zorunlu olan hallerde otopark ihtiyacı karşılandıktan sonra kapıcı dairesi düzenlenebilir.

f4) Otopark olarak düzenlenen alanlar ile giriş holü ve merdiven holünün tamamı emsale dair herhangi bir hesaba konu olmaksızın emsale dâhil edilmez.

f5) Otopark rampaları otopark giriş kapısı asgari yüksekliğini sağlamak koşuluyla %20 eğime kadar parsel sınırından başlatılabilir.

g) Yeni yapılacak yapılarda, ticaret kullanımının yer alması durumunda 1.20 metre subasman kotu aşılamaz.

h) 1.20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların ana giriş kapı yüksekliği asgari 2.00 metre olacaktır.

i) Parselin yol cephesindeki eğiminin %3'ten fazla olması durumunda; yapılar arasında subasman seviyesinin eşit olması şartı aranmaz.

j) Otoparkların müşterek mülkiyet olarak düzenlenmesi esas olup yapıda veya parselde her bağımsız bölüm için ayrı otopark düzenlenmesi koşuluyla eklenti olarak indas edilmesine izin verilir.

j) 1.20 metre subasman kotu altında düzenlenen bodrum otopark katları; tabi zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesini 1.20 metreden fazla aşmadığı sürece herhangi bir hesaba konu olmaksızın emsale dâhil edilmez.

k) Otopark kapı genişliği asgari 2.50 metre, yüksekliği asgari 2.00 metre olacaktır.

l) Erişilebilirlik gereği düzenlenmesi gereken rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmalıdır:

En fazla yükseklik	En fazla eğim
15 cm ve daha az	1:10 (% 10)
16-50 cm arası	1:11 (% 9)
51-100 cm arası	1:12 (% 8)
100 cm üzeri	1:16 (% 6)

22) Binalarda kendi parsel hudutları dışına taşmamak şartı ile açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

a) Tüm Yapı Nizamları İçin Geçerli Genel Çıkma Hükümleri:

Yapının Kendi Parsel Sınırları İçerisinde Kalmak Kaydıyla;

a1) Çıkımlar çekme mesafelerini 1.20 metreden fazla geçemez.

a2) Çıkımlar arka ve yan bahçelerde parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

a3) Çıkımların konsol girişleri alt kotu ile zemin kaplaması arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada; 2.20 metreden az olamaz. Ters giriş olması durumunda döşeme altı şakulî mesafesi 2.20 metreden az olamaz.

a4) İmar Planlarında Ayrık Nizam yapılaşma koşulu getirildiği halde oluşum nedeniyle ikiz veya blok olarak düzenlenen yapılar bitişik nizam çıkma koşullarına tabidir. İkiz yapı oluşumu olan parsellerin tevhidî halinde, tevhit öncesi ayrı ayrı hesaplanan çıkma alanı aşmadan bitişik nizam çıkma hükümleri uygulanır.

a5) İmar Planlarında KAKS/Emsal değeri verilmeyen ayrık nizam parsellerde; 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. maddesi kapsamında uygulama yapılacak binalarda açık ve kapalı çıkımlar mahallin (ada bazında) yapılaşma koşullarına uygun olarak emsal hesabına dâhil edilmez.

a6) Şakulî mesafe minimum 2.00 metreyi sağlamak ve balkonun dışından inşaat alanını arttırmamak koşuluyla, hangi katta yapılsa yapılsın 0.20 metreye geçmemek üzere motif çıkma yapılabilir.

b) Ayrık Nizam Çıkma Koşulları:

b1) Ayrık Nizam yapılaşma koşulu bulunan fakat imar planında KAKS/Emsal belirtilmemiş alanlarda taban alanına esas döşemede en fazla (yapılabilecek maksimum çıkma değeri hesaba katılarak) 1.20 metre yapılacak şekilde hesaplanan çıkma alanının 2/3'ünü geçmemek şartı ile, cephe boyunca uygulanabilir, bunun dışında kalan ayrık nizam yapı adalarında ise KAKS/Emsal değerlerini aşmamak kaydıyla binanın her cephesinde konsol giriş yapılabilir. Bu durumda ilk hesaplanan alan hiçbir şekilde artırılmaz.

b2) 5.00 metre ön bahçeli binalarda, çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.80 metre olacaktır.

b3) Ayrık nizam yapılaşma şartı getirilen parsellerde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arası mesafe çıkımlardan sonra 6.00 metre altına düşmeyecek şekilde düzenleme yapılacaktır.

c) Bitişik Nizam ile İkiz Yapı ve Blok Yapı Oluşumlarında Çıkma Koşulları:

c1) Ön bahçesiz bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adalarında; ön cephede hiçbir koşulda çıkma yapılamaz.

c2) Bitişik nizam ön bahçeli yapılarda; zemin katta yapılan çıkmanın parsel sınırına yaklaşma mesafesi 1.00 metrenin altına düşmez. Ancak diğer katlarda parsel sınırı dışına taşmamak ve 1.20 metre çıkma derinliğini aşmamak kaydıyla çıkma yapılabilir.

c3) 5.00 metre ön bahçeli binalarda, çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.80 metre olacaktır.

c4) Ön cephede bitişik komşu teşekkül yapı bulunmaması durumunda, çıkmanın bitişik komşu parsel sınırına olan mesafesi en az 2.00 metre olacaktır. Bitişik komşu teşekkül yapı bulunması durumunda, yaklaşma mesafeleri aynı koşullarda olmak üzere düzenlenir. Arka cephenin de yola bakması durumunda yapılacak çıkımlarda ön cephe çıkma koşulları geçerlidir. Arka cephede ise komşu parselde bitişik çıkma uygulanır.

c5) Çıkımlar; parselin bitişğinde yol, yeşil alan bulunması durumunda parsel sınırına dayalı olarak yapılabilir.

c6) Blok ve ikiz oluşumlarında bitişik olmayan cephelerde çıkma cephe boyunca yapılabilir.

c7) Yapıların bitişik cephelerinde veya yapının ayrı cephesinde ayrı bağımsız bölümlerde düzenlenen balkonlar arasında 1.00 metre yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. Balkonların birbirlerine dayalı olarak yapılması durumunda ise balkonlar arası geçiş engellemek amacıyla; 1.00 metre genişliğinde ve kat yüksekliğinde duvar veya cam tuğla gibi yapı malzemesi ile kapatılacaktır.

23)

a) Merdiven evleri, çatı gabarısını gereği kadar aşabilir. Asansör kuleleri bina ön cephe hattında yapının estetiğini bozmayacak ve çatı eğimi ile uyumlu olacak şekilde düzenlenecektir.

b) Kapıcı dairesi yapma zorunluluğu olan hallerde çatı arasında ancak yönetmeliklerde belirtilen ölçülerle sağlamak kaydıyla kapıcı dairesi yapılabilir.

c) Son katlarda bağımsız bölümlerle irtibatlı yapılacak dubleks dairelerin giriş katlarında düzenlenecek alanlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen asgari bir mesken için istenen asgari mahal şartlarına uygun olarak yapılabilir.

d) İmar planlarında kat adedi 3 olan ve bodrum kattan giriş yapılan 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.

e) Asansörlerin ve merdivenlerin yalnızca ortak alanla bağlantılı bağımsız iskân edilen bölümler veya ortak alan olarak kullanılan bodrum katlarına hizmet vermesi zorunludur.

f) Gerekli çalışma yüksekliğini sağlamak koşuluyla hidrolik asansörler için hidrolik odası TSE standartlarına uygun olarak yapılmalıdır.

g) Asansörün zorunlu olduğu hallerde; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m<sup>2</sup>'den, asansör kuşunun dar kenarı 1.80 metre ve alanı 3.60 m<sup>2</sup>'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz.

h) Asansör zorunlu olmadığı halde asansör yapılan taban alanı 120 m<sup>2</sup>'nin altında olan parseller ve müstakil konut binaları dışındaki binalarda en az 450 kg kapasiteli asansör kullanılmadığı. Asansör kabininin dar kenarı 1.10 metre ve alanı 1.25 m<sup>2</sup>'den, kapı genişliği ise 0.80 metreden az olamaz.

i) Mevcutta asansör boşluğu bırakılmış olup, asansör imalatı yapılmamış olan binalarda TSE standartlarına uygun imalat yapılabilir.

j) Son kat tavan döşemelerinde yapılacak saçaklar 1.00 metre derinliği geçemez, komşu parsel sınırına 1.50 metreden fazla yaklaşamaz. Bitişik nizam yapı adalarında; saçaklar 1.00 metreyi geçmemek koşuluyla parsel sınırını aşabilir.

24) Yangın merdivenleri hiçbir koşulda ön cephede yapılamaz. Yan bahçede yapıldığı takdirde parsel sınırına en fazla 2.00 metre yaklaşmak koşuluyla yapılabilir. Arka bahçede herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

25)

a) A işaretli konut alanlarında parselasyon düzenlenebilir. Parsel büyüklüğü en az 1500 m<sup>2</sup>'dir.

b) B ve C işaretli konut alanlarında 2000 m<sup>2</sup> den küçük ifraz yapılamaz.

c) C işaretli konut alanlarında Yençok=9.50 metreyi geçmemek ve Jeolojik Etüdlere dikkate alınarak TAKS=0.20 KAKS=0.60 veya TAKS=0.30 KAKS=0.60 olacak şekilde uygulama yapılabilir.

d) A-B-C işaretli konut adalarında;

d1) Otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır.

d2) 1/200 ölçekli çevre düzeni projeleri yapılrken parsel büyüklüğünün en az %10 oranında çocuk oyun alanı düzenlenecektir ve uygulamaları gerçekleştirilmeden konutlara iskân ruhsatı verilmeyecektir. Bu alan en fazla iki parça halinde düzenlenecektir.

d3) 1/200 ölçekli ada içi çevre düzenleme projeleri yapılırken mevcut ağaçların korunmasına dikkat edilecektir.

26) K işaretli yapı adalarında;

a) Yapı nizamı ayrılır.

b) KAKS max= 0.20

c) Emsale dâhil alan= 300 m<sup>2</sup> yi geçemez.

d) Yençok= 6.50 metre olacaktır.

e) Mevcut parsellerde cephe ve parsel büyüklüğü şartı aranmayacaktır.

f) Yeni yapılacak ifrazlarda min. Parzel büyüklüğü, 1500 m<sup>2</sup>, min. Parzel cephesi, 20.00 metre olacaktır.

g) Parsellerde yapılacak yapılar, cephe aldıkları yollardan min. 10.00 metre diğer yollardan min. 5.00 metre, komşu parsellerden ise min. 3.00 metre bahçe mesafesi bırakılacaktır.

27) Tarımsal niteliği korunacak bağlık-bahçelik alanlarda yapılan ilk parselasyonlarda 2500 m<sup>2</sup> den küçük ifraz yapılamaz. Ancak parselasyon sonrası kamuya terk yapılması gereken parsellerde 1500 m<sup>2</sup> den küçük parsel oluşturulamaz. Tarımsal niteliği korunacak bağlık-bahçelik alanlarda yer alan parsellerde TAKS=0.05, KAKS=0.10, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşulları geçerlidir.

28) Tarımsal niteliği korunacak alanlarda 5000 m<sup>2</sup> den küçük ifraz yapılamaz ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

29)

a) Bitişik yapı nizamında asgari dilatasyon derzlerine tüm yapılarda uyulması zorunludur. Dilatasyon derzi ölçüleri statik proje başlığında ve imar durum belgesinde yer alır. Statik hesaplarda daha büyük değerler çıkması



**T.C.**  
**ODUNPAZARI BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

**KARAR TARİHİ** : 05 Aralık 2017

**Kararın Özü** : İmar Planı Plan Notları.

**KARAR SAYISI** : 26/270

**MECLİS BAŞKANI** : Av. Kazım KURT (Odunpazarı Belediye Başkanı)

**DİVAN KATIPLERİ** : Cahide TETİK-İnci EROL

**MEVCUT ÜYELER** : Kazım KURT, Mahmut SÜZEN, Gülten SEBER, İbrahim ARSLAN, Hüseyin ERDEMİR, Emre GENÇ, Önder TUNA, Mustafa KOSKU, İnci EROL, Dilaver ATAY, Bekir Sıtkı SARAÇ, Mahmut ÇAKMAK, Sedat AYHANER, Memet UZUN, Cahide TETİK, Gülvezir ÖZDAMAR, Hüdai DOĞU, Ahmet YAPICI, Nuri TEMİZSOY, Hayrettin ESEN, Mustafa ÖZKAN, Adem KARA, Süleyman YÜCEL, Ahmet ÖZDAMAR, Sıtkı KARACA, Kazım SERTKAYA, Nurettin ÖRDEK, Muhsin DOĞAN, Mustafa TORAMAN, Mustafa ÜNAL.

**İZİNLİ ÜYELER** : Aydın ÜNLÜCE, Cevdet KARANFİL, Nüket YÜCESAN, Yavuz METİN, Hatice KOZAN, Sedat HALAÇ, Faruk IŞIK, Süleyman KILINÇ.

**MEVCUT ÜYE SAYISI** : Meclis Başkanı dahil 30 kişi.

**K A R A R**

Başkanlığın 30/11/2017 tarih ve 90983237-310.01.04/E.11990 sayılı yazısı ile ilgili 02/12/2017 tarihli İmar Komisyonu Raporu, İmar Komisyonu Üyesi Emre GENÇ tarafından okunarak, gereği görüldü.

Odunpazarı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları değişikliğine ilişkin Başkanlık yazısı incelenmek üzere; İmar Komisyonuna havale edilmiş olup;

01.12.2017 tarih ve 25/267 sayılı meclis kararı ile İmar Komisyonumuza havale edilen, Odunpazarı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına ilişkin konu komisyonumuzca incelenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 03.07.2017 ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olup 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ayrıca, aynı yönetmelikte 30.09.2017 tarih ve 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren bazı değişiklikler de bulunmaktadır.

Söz konusu değişiklikler doğrultusunda, Odunpazarı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları paftasının revize edilmesini içeren Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-1125,18 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları değişikliği 02.10.2017 tarih ve 483 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve gelen talepler dikkate alınarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları yeniden gözden geçirilmiş, teknik gereklilikler ve bazı eksiklikler sebebi ile plan notlarında kısmi değişiklik yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarından bazı hükümlerin kaldırılması ile plan notlarına bazı hükümlerin eklenmesini içeren ve ek'te olduğu gibi hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-1125,128 plan işlem numaralı Odunpazarı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları değişikliği;

İmar Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

**Belediye Meclisimizce;** yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu Raporunun kabulüne, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi, 5393 sayılı Kanunun 18/c maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca;

**"Oybirliği" ile karar verildi.**

Av. Kazım KURT  
Meclis Başkanı

Cahide TETİK  
Divan Katibi

İnci EROL  
Divan Katibi