

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

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

Plan Notlarının 11-b) Maddesinde;

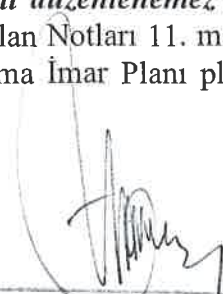
*“Eğitim, sağlık ve turizm tesisleri ile, teknopark, AVM Yönetmeliği gereğince yapılacak yapılar, oteller, kamu yapıları ve müzeler gibi kültür vb. yapılarda cephe 50.00 metreye, kitle derinliği 40.00 metreye kadar yapılabilir. Bina cephesinin 50.00 metreyi veya kitle derinliğinin 40.00 metreyi aşması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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 01.03.2018 tarih, 262692027-15631 sayılı yazısında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinin 25. fıkrasında *“Kamu yapıları ile yirmialtıncı fıkrada belirtilen istisnalar haricinde **avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez**”* hükmünün yer aldığı ve kamu yapıları dışındaki yapılarda, bahse konu plan notlarının 11.madde (b) fıkrası ile getirilen *avan proje onaylanmadığı sürece yapı ruhsatı verilemeyeceği* şeklindeki hükmün mevzuata aykırı olduğu belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda;

Plan Notlarının 11-b) Maddesi;

“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 ~~uygun~~ görüşü alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez” şeklinde değiştirilmiş olup, Odunpazarı Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Notları 11. maddesi (b) fıkrasının yeniden düzenlenmesini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları değişikliği tarafımda hazırlanmıştır.


POLAT SOKMEN
Y. İmar - Şehir Pl. Doktoru
A Grubu Planlama Belgesi
(0216) 337 52 82 - (0532) 443 55 78

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 13 HAZİRAN 2018

KARARIN ÖZÜ: Odunpazarı İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 11. maddesi b fıkrasında yapılan 1/1000 ölçekli plan değişikliği.

KARAR SAYISI : 293

MECLİS BAŞKANI : Abdülkadir ADAR (Büyükşehir Belediye Başkanı V.)
DİVAN KATİPLERİ : Rahime TURAN – Hasan Tahsin SÜRÜ
MEVCUT ÜYELER : Kazım KURT, Hamid YÜZÜGÜLLÜ, Metin ÖZEN, Hasan KALIN, Rafet DEMİRTAŞ, İsmail UYSAL, İshak GÜNDOĞAN, Kadir BOZKURT, Mehmet Remzi ARAYIT, Faruk GÜLER, Erdal ŞANLI, Emre GENÇ, Önder TUNA, Aydın ÜNLÜCE, Hüseyin ERDEMİR, Ahmet İLKER, Abdülkadir ADAR, Erdoğan AYDOĞMUŞ, Atılay DALGIÇ, Muhsin DOĞAN, Nuri TEMİZSOY, Mustafa BİRSEN, Tuncer KÖKÜER, Mustafa ÖNDER, Zihni ÇALIŞKAN, Adem ÇAKIR, Rahime TURAN, Ahmet ÖZÇETİN, Yaşar ÇORAPSIZ, Hamdi KARAKUŞ, Ali ÖZTÜRK, Halil YAVUZ, Bahadır EREN, Mustafa ARSLAN, Halil KÜÇÜKÇİFTÇİ, Hasan DOĞRU, Hasan Tahsin SÜRÜ, Ali CEBECİ,
İZİNLİ ÜYELER : Prof.Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN, Ahmet ATAÇ, Muharrem KİREMİTÇİ, Hızır AYIK,
BULUNMAYAN ÜYELER : Özkan ALP, Zeynep AKGÜN, İrfan GENÇ, Ahmet YAPICI,
MEVCUT ÜYE SAYISI : 38 Kişi.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.06.2018 tarih ve 1060 sayılı yazısı ile 12.06.2018 tarih ve 57 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu okunarak gereği görüldü.

Komisyonca;

Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.05.2018 tarih ve 11/178 sayılı Kararı ile kabul edilen, Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.06.2018 tarih ve 275 sayılı Kararı ile incelenmek üzere Komisyonumuza sevk edilen; "Odunpazarı Belediyesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği" incelenmiştir.

Odunpazarı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 11. maddesi (b) fıkrası "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" hükmünü haizdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 01.03.2018 tarih ve 15631 sayılı yazısı ile; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57. maddesi yirmibeşinci fıkrasında "Kamu yapıları ile yirmialtıncı fıkrada belirtilen istisnalar haricinde avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez" hükmünün yer aldığı, kamu yapıları dışındaki yapılarda, bahse konu plan notlarının 11. maddesi (b) fıkrası ile getirilen avan proje onaylanmadığı sürece yapı ruhsatı verilemeyeceği şeklinde hükmün Mevzuata aykırı olduğu belirtilmiştir.

Bahse konu görüş doğrultusunda hazırlanan ve Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile; Plan Notlarının 11. maddesi (b) fıkrası "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 uygun görüşü alınmadan Yapı Ruhsatı düzenlenemez" şeklinde değiştirilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; bahse konu plan notunun son kısmının ".....Büyükşehir Belediyesinin görüşü alınmadan Yapı Ruhsatı alınmaz." şeklinde düzenlenerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ÜP-1125,152 Plan İşlem Numaralı Odunpazarı Belediyesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliğinin tadilen kabulü Komisyonca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisçe;

Odunpazarı İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 11. maddesi b fıkrasında yapılan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu 5216 sayılı Kanunun 7'nci maddesi b bendi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8'nci maddesi b bendi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca "Oybirliği" ile kabul edildi.

20 Haziran 2018

Abdülkadir ADAR
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

Rahime TURAN
Divan Katibi

Hasan Tahsin SÜRÜ
Divan Katibi

Engin AYMAN
Yazı İşleri ve Kararlar
Şube Müdürü V.

ODUNPAZARI BELEDİYESİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI REVİZYONU

b2) Yapılaşma oranının %50' nin üzerinde olması durumunda cephe alınan yolun silüeti ve yapılar arasındaki uyum esas alınmak 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 ön yola cepheli parsel ile tevhit edilebilir.

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

e) 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, adadaki parsellerin derinliği ve zemin katta yapılaşma hakları ile ticaret teşekkül kararı alınan yol cephesindeki diğer zemin kat işyeri derinlikleri ve adada mevcut teşekkül yoksa komşu adalardaki derinlikler dikkate alınarak belirlenecektir.

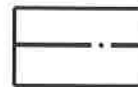
11) Bina cephesi Ayrık Yapı nizamında 30.00 metreyi, Blok Yapı nizamında 50.00 metreyi aşamaz.

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 tertipten uzaklaşmamak 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 verilmemiş 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 parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile planlı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;



Plan Değişikliği Onama Sınırı

Mevcut Plan Notları



T.C.
ODUNPAZARI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 07 Mayıs 2018

Kararın Özü : İmar Planı Plan Notu Değişikliği.

KARAR SAYISI : 11/178

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

DİVAN KATIPLERİ : Cahide TETİK-İnci EROL

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

İZİNLİ ÜYELER : Mustafa KOSKU, Hatice KOZAN, Faruk IŞIK, Süleyman KILINÇ.

MEVCUT ÜYE SAYISI : Meclis Başkanı dahil 34 kişi.

K A R A R

Başkanlığın 26/04/2018 tarih ve 90983237-310.01.04-5897 sayılı yazısı ile ilgili 04.05.2018 tarihli İmar Komisyonu Raporu, İmar Komisyonu Başkanı Önder TUNA 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;

02.05.2018 tarih ve 10/164 sayılı meclis kararı ile İmar Komisyonumuza havale edilen, Odunpazarı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları değişikliğine ilişkin konu komisyonumuzca incelenmiştir.

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

Plan Notlarının 11-b) Maddesinde;

"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." hükmü yer almaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 01.03.2018 tarihli yazısında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinin 25. fıkrasında; kamu yapıları dışındaki yapılarda, bahse konu plan notlarının 11.madde (b) fıkrası ile getirilen avan proje onaylanmadığı sürece yapı ruhsatı verilemeyeceği şeklindeki hükmün mevzuata aykırı olduğu belirtilmiştir.

Bu kapsamda, Plan Notlarının 11-b) Maddesinin;

"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 **uygun görüşü alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.**" şeklinde değiştirilmesini içeren ve ekli planda olduğu gibi hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UIP-1125,152 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.




Cahide TETİK
Divan Katibi


İnci EROL
Divan Katibi



**ODUNPAZARI BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI REVİZYONU**

11) Bina cephesi Ayrık 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 uzaklaşmamak 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 uygun görüşü alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

KATILIM



Plan Değişikliği Onama Sınırı

HAZIRLAYAN

POLAT SÖKMEN
Y. Mimar - Şehir Pl. Doktoru
A Grubu Planlama Bölgesi
(0216) 337 52 82 - (0532) 43 55 73

Odunpazarı Bld.Bşk.

Büyükşehir Bld.Bşk.



Prof. Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN
Büyükşehir Belediye Başkanı