

**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,  
KURTULUŞ MAHALLESİ, 20N 4b PAFTA, 13707 ADA, 37 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 20N 4b pafta, 13707 ada, 37 parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında A-5 nizamlı konut alanına isabet etmektedir.

Söz konusu bölge, imar planlarında ayırık yapı nizamlı konut alanına isabet etmesine rağmen yapılaşma blok nizamlı oluşmuştur. 36 nolu parselde 3 katlı, bitişiğinde bulunan 37 nolu parselde 5 ve 38 nolu parselde 5 katlı yapı bulunmakta olup, 37 nolu parseldeki yapı, her iki parseldeki yapıya bitişik durumdadır.

13707 ada 37 parsel sahipleri tarafından 2016 yılında hazırlatılan plan değişikliği talebi ile söz konusu alanda blok boyu 30 metreyi geçtiğinden 36 ve 38 nolu parsellerdeki yapılara bitişik kitle önerilmiştir. Bahse konu talep; Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.04.2016 tarih, 8/95 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediyesinin 15.06.2016 tarih, 280 sayılı kararı ile blok boyu uzunluğunun fazla olacağı ve adanın eski yapılardan oluştuğu gerekçeleri ile reddedilmiştir.

Parsel malikleri tarafından 5 katlı yapının deprem riski altında olduğu, binanın boşaltıldığı ve binanın yıkılarak yenilenebilmesi için parselin bulunduğu alanda mevcut teşekküller dikkate alınarak, blok uzunluğu 30 metreyi geçtiğinden tekrar kitle kararı getirilmesi talep edilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesi 7. Bendindeki **“Uygulama İmar Planlarında parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği taktirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.”** hükmü ile **20. Maddesi 7. bendindeki** hüküm doğrultusunda; gerektiğinde imar planlarında bina kitle ölçüleri, blok ölçüleri ya da kitle kararları getirilebilmektedir.

Bu doğrultuda; tadilata konu parselin bulunduğu alanda, 13707 ada, 38 nolu parseldeki 5 katlı yapıya bitişik kitle önerilmiş olup; adadaki blok boyunun uzunluğuna ilişkin 2016 yılındaki red gerekçesi dikkate alınarak, 36 nolu parselden 2 metre yan bahçe mesafesi düzenlenmiş, mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ön bahçe, taban alanı %40 sınırı dikkate alınarak arka bahçe mesafesi bırakılmıştır. 2 metre yan bahçe bırakılmasıyla plan değişikliğine konu parsel blok başı durumuna getirilmiştir.

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda; mevcut yapılaşma durumu dikkate alınarak 13707 ada, 37 parselde kitle kararı getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tarafınca hazırlanmıştır.

**Abdurrahim ULUSOY**  
(A) Grubu Şehir Plancısı  
Dip No 18858/ Oda No 522  
Anıttepe Mahallesi G M K Bulvarı  
Çatal Sk.No 2/2 Çankaya/ANKARA  
Maltepe V.D Sicil No 8900005440  
Gsm +90 533 776 52 27

**ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI****KARAR TARİHİ** : 15 OCAK 2019**KARARIN ÖZÜ**: Kurtuluş Mh., 13707 ada, 37 parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.**KARAR SAYISI** : 38

**MECLİS BAŞKANI** : Aydın ÜNLÜCE (Büyükşehir Belediye Başkanı V.)  
**DİVAN KATİPLERİ** : Rahime TURAN – Hamdi KARAKUŞ  
**MEVCUT ÜYELER** : Kazım KURT, Hamid YÜZÜGÜLLÜ, Metin ÖZEN, Rafet DEMİRTAŞ, İsmail UYSAL, İshak GÜNDOĞAN, Kadir BOZKURT, Özkan ALP, Faruk GÜLER, Erdal ŞANLI, Emre GENÇ, Önder TUNA, Aydın ÜNLÜCE, Hüseyin ERDEMİR, Ahmet İLKER, Abdülkadir ADAR, Erdoğan AYDOĞMUŞ, Turgut DOĞANDOR, İrfan GENÇ, Muhsin DOĞAN, Ahmet YAPICI, Nuri TEMİZSOY, Mustafa BİRSEN, Tuncer KÖKÜER, Adem ÇAKIR, Rahime TURAN, Ahmet ÖZÇETİN, Yaşar ÇORAPSIZ, Hamdi KARAKUŞ, Ali ÖZTÜRK, Halil YAVUZ, Bahadır EREN, Mustafa ARSLAN, Halil KÜÇÜKÇİFTÇİ, Hasan Tahsin SÜRÜ, Ali CEBECİ,  
**İZİNLİ ÜYELER** : Prof.Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN, Ahmet ATAÇ, Muharrem KİREMİTÇİ, Zihni ÇALIŞKAN,  
**BULUNMAYAN ÜYELER** : Hasan KALIN, Mehmet Remzi ARAYIT, Zeynep AKGÜN, Atılay DALGIÇ, Hasan DOĞRU, Hızır AYIK,  
**MEVCUT ÜYE SAYISI** : 36 Kişi.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 25.10.2018 tarih ve 2227 sayılı yazısı ile 14.01.2019 tarih ve 155 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu okunarak gereği görüldü.

Komisyonda;

Eskişehir İli, Kurtuluş Mahallesi, 13707 ada, 37 parselde, Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.09.2018 tarih ve 17/262 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2018 tarih ve 459 sayılı Kararı ile Komisyona sevk edilmiştir.

Söz konusu parsel, 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planında Konut Alanına; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Ayrık Nizam, 5 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanına isabet etmektedir.

37 parsel maliki tarafından, parselin bulunduğu alanın, imar planlarında Ayrık Yapı Nizamlı konut alanına isabet etmesine rağmen yapılaşmanın blok nizamlı olduğu; 37 parselde 5 katlı, bitişiğinde bulunan 36 parselde 3 katlı, yine bitişiğinde bulunan 38 parselde ise 5 katlı yapı bulunduğu, 37 parsel üzerindeki 5 katlı yapının deprem riski altında olduğu, binanın boşaltıldığı ve binanın yıkılarak yenilenebilmesi için parselin bulunduğu alandaki mevcut teşekküller dikkate alındığında blok uzunluğunun 30 metreyi geçtiği gerekçeleri ve

Odunpazarı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının, 11. Maddesi; "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." hükmü uyarınca söz konusu parselin bulunduğu alanda mevcut teşekküller dikkate alınarak, alana kitle kararı getirilmesi talep edilmiştir.

13707 ada, 37 parsel maliki tarafından 2016 yılında, parselde yeniden yapı yapılması durumunda alanda blok boyunun 30 metreyi geçtiği gerekçesi ve yürürlükte olan plan notları uyarınca 36 ve 38 parsellerdeki yapılara bitişik kitle önerilmesine ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli plan değişikliği talebi Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.04.2016 tarih ve 8/95 sayılı kararı ile, blok boyu uzunluğunun fazla olacağı ve adanın eski yapılardan oluştuğu gerekçeleri ile reddedilmiş olup; bahse konu Meclis Kararı Büyükşehir Belediyesinin 15.06.2016 tarih ve 280 sayılı Kararı ile de kabul edilmiştir.



Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5.Maddesi 7. Bendindeki; "Uygulama İmar Planlarında parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler İmar planlarının hükümlerinden sayılmazlar." hükmü ile 20. Maddesi, 7.bendindeki; "Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama İmar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder." hükmü uyarınca gerektiğinde İmar planlarında bina kitle ölçüleri, blok ölçüleri ya da kitle kararları getirilebileceği gerekçeleriyle, Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile; 37 parsel, adadaki blok boyunun uzunluğuna ilişkin 2016 yılındaki red gerekçesi dikkate alınarak, 36 parselden 2 metre yan bahçe mesafesi düzenlenmiş, mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ön bahçe, taban alanı % 40 sınırı dikkate alınarak arka bahçe mesafesi bırakılarak, 38 parseldeki 5 katlı yapıya bitişik kitle kararı getirilmiştir.

Komisyonca yapılan incelemeler neticesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ÜP-1125,170 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin, Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği şekliyle kabulü, Komisyonca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisçe;

Odunpazarı İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 13707 ada, 37 parsel ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu 5216 sayılı Kanunun 7. maddesi b bendi ve 14. maddesi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi b bendi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca "Oybirliği" ile kabul edildi.

Aydın ÜNLÜCE  
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

Rahime TURAN  
Divan Katibi

ASL GİBİDİR

Yazışmalar Kararlar  
Şube Müdürü V.

Hamdi KARAKUŞ  
Divan Katibi

ZIYA PAŞA

41/2 15/140

16.11.1989

BILGIN

B-8

B-8

B-5

B-5

CAM  
KURTULUŞ

TKK  
2013/05

KURTULUŞ CAMİ

GÜNGÖR

B-8

A-5

A-5

A-5

TKK  
2008/03

22.10.1992  
29/11-17

TKK  
29.6.1992  
18/22-28'

X-41<sup>9</sup> 5

TRAFİK

TKK  
2004/43

7<sup>00</sup>

12<sup>00</sup>

A-5

A-4

10<sup>00</sup>

A-4

991

0<sup>00</sup>

15/12/2003  
Bayın İskan Mo.  
22

TKK  
2003/29

14

15

16

17

Mevcut Plan

T.C.  
ODUNPAZARI BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI



**KARAR TARİHİ** : 07 Eylül 2018

**Kararın Özü** : İmar Planı Değişikliği.

**KARAR SAYISI** : 17/262

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

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

**MEVCUT ÜYELER** : Kazım KURT, Mahmut SÜZEN, Gülten SEBER, İbrahim ARSLAN, Aydın ÜNLÜCE, Emre GENÇ, Önder TUNA, Mustafa KOSKU, İnci EROL, Dilaver ATAY, Bekir Sıtkı SARAÇ, Mahmut ÇAKMAK, Sedat AYHANER, Memet UZUN, Cahide TETİK, Gülvezir ÖZDAMAR, Yavuz METİN, Hüday DOĞU, Nuri TEMİZSOY, Mustafa ÖZKAN, Adem KARA, Hatice KOZAN, Sedat HALAÇ, Ahmet ÖZDAMAR, Sıtkı KARACA, Kazım SERTKAYA, Nurettin ÖRDEK.

**İZİNLİ ÜYELER** : Hüseyin ERDEMİR, Cevdet KARANFİL, Nüket YÜCESAN, Ahmet YAPICI, Hayrettin ESEN, Süleyman YÜCEL, Faruk IŞIK, Muhsin DOĞAN, Mustafa TORAMAN, Mustafa ÜNAL, Süleyman KILINÇ.

**MEVCUT ÜYE SAYISI** : Meclis Başkanı dahil 27 kişi.

## K A R A R

Başkanlığım 31/08/2018 tarih ve 90983237-310.01.04-9920 sayılı yazısı ile ilgili 06.09.2018 tarihli İmar Komisyonu Raporu, İmar Komisyonu Başkanı Önder TUNA tarafından okunarak, gereği görüldü.

Kurtuluş Mahallesi, 20 N 4b pafta, 13707 ada, 37 parsel için Başkanlık yazısı incelenmek üzere; İmar Komisyonuna havale edilmiş olup;

03.09.2018 tarih ve 16/252 sayılı meclis kararı ile imar komisyonumuza havale edilen, Kurtuluş Mahallesi, 20 N 4b pafta, 13707 ada, 37 parsel için konu komisyonumuzca incelenmiştir.

13707 ada, 37 parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında A-5 nizamlı konut alanına isabet etmektedir. Söz konusu bölge, imar planlarında ayrıntı yapı nizamlı konut alanına isabet etmesine rağmen yapılaşma blok nizamlı oluşmuştur. 37 nolu parselde 5 katlı, bitişğinde bulunan 36 nolu parselde 3 katlı, 38 nolu parselde ise yine 5 katlı yapı bulunmaktadır. 37 nolu parseldeki yapı, her iki parseldeki yapıya bitişik durumdadır.

13707 ada, 37 parsel maliki tarafından 2016 yılında hazırlanan plan değişikliği talebi ile söz konusu alanda blok boyu 30 metreyi geçtiğinden 36 ve 38 nolu parsellerdeki yapılara bitişik kitle önerilmiştir. Bahse konu talep; Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.04.2016 tarih ve 8/95 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediyesinin 15.06.2016 tarih ve 280 sayılı kararı ile blok boyu uzunluğunun fazla olacağı ve adanın eski yapılardan oluştuğu gerekçeleri ile reddedilmiştir.

Odunpazarı Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının 11. Maddesinde "Bina cephesi Ayrıntı 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 İlçe Belediyesi yetkilidir." hükmü bulunmaktadır.

37 nolu parsel maliki tarafından, 5 katlı yapının deprem riski altında olduğu, binanın boşaltıldığı ve binanın yıkılarak yenilenebilmesi için parselin bulunduğu alanda mevcut teşekküller dikkate alınarak, blok uzunluğu 30 metreyi geçtiğinden tekrar kitle kararı getirilmesi talep edilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesi 7. Bendindeki "Uygulama İmar Planlarında parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmemiş taktirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar." hükmü ile 20. Maddesi 7. bendindeki hüküm doğrultusunda; gerektiğinde imar planlarında bina kitle ölçüleri, blok ölçüleri ya da kitle kararları getirilebilmektedir.

Bu doğrultuda; tadilata konu parselin bulunduğu alanda, 13707 ada, 38 nolu parseldeki 5 katlı yapıya bitişik kitle önerilmiş olup; adadaki blok boyunun uzunluğuna ilişkin 2016 yılındaki red gerekçesi dikkate alınarak, 36 nolu parselden 2 metre yan bahçe mesafesi düzenlenmiş, mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ön bahçe, taban alanı % 40 sınırı dikkate alınarak arka bahçe mesafesi bırakılmıştır.

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda, 13707 ada, 37 parsel için kitle kararı getirilmesine ilişkin ekli planda olduğu gibi hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın UİP-1125,170 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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

M/Ö

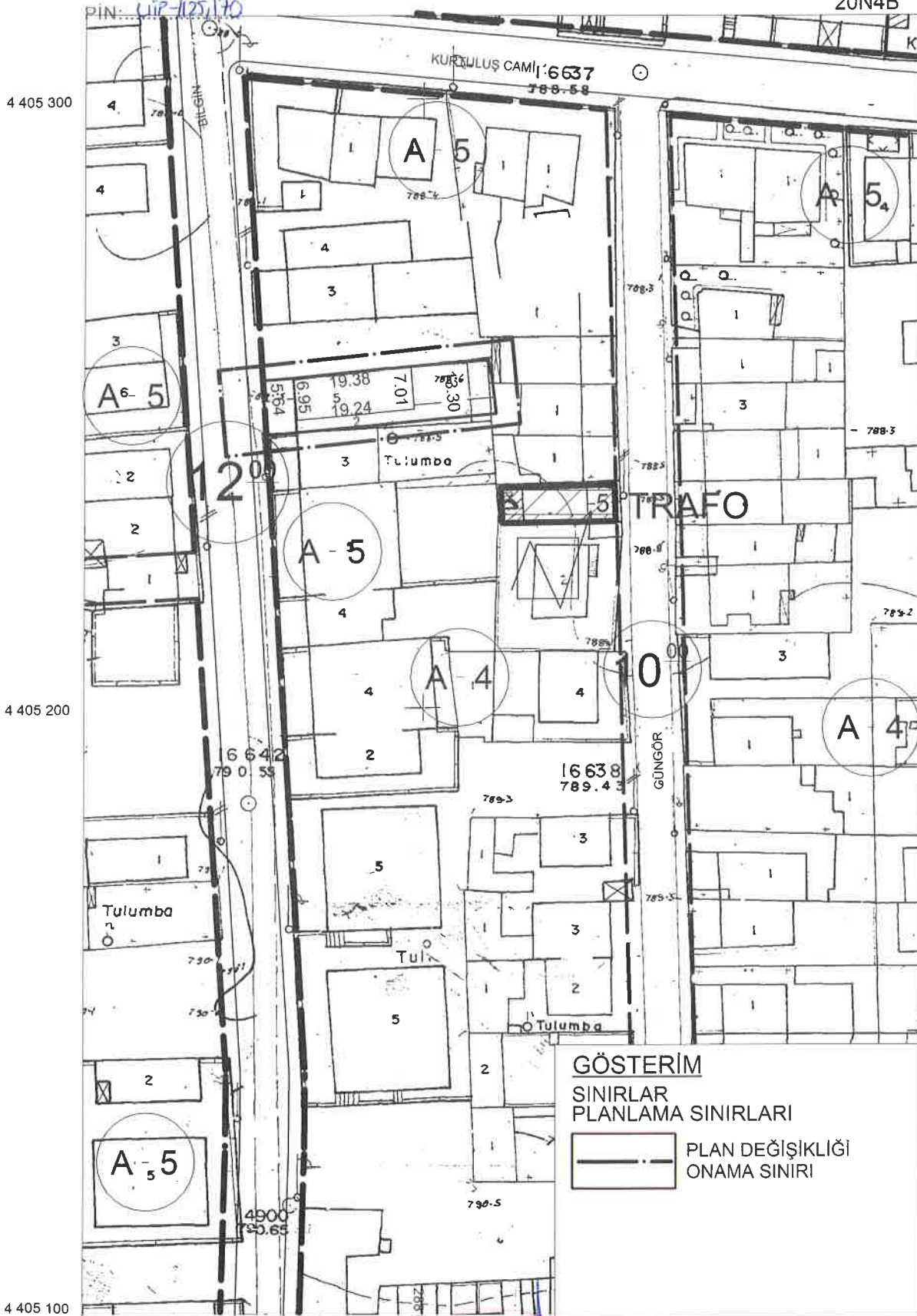
Eskişehir İl Odunpazarı İlçesi, 4 adet  
Paftadan ibaret 1 1000 Ölçekli Uygulama  
İmar Planı (plan değişikliği) Odunpazarı Belediye  
Meclisinin 09.09.2018 tarih ve 12/263 sayılı  
Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin  
15.01.2010 tarih ve 38 sayılı Kararı ile  
kabul edilmiştir.

# ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

20N4B

K

1/1000



HAZIRLAYAN

Odunpazarı Bld. Bşk.

Büyükşehir Bld. Bşk.

Abdurrahim ULUSOY  
(A) Grubu Şeh. Mem. Bşk.  
Dip.No 18853 Oda No 522  
Anıttepe Mahallesi G. M. K. Bulvarı  
Çatal Sk. No 2/2 Çankaya/ANKARA  
Maltepe V.D. Sic. No 8900005440  
Gsm: +90 533 774 12 27

KAZIM KURT

Odunpazarı Belediye Başkanı

Prof. Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN  
Büyükşehir Belediye Başkanı