

**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,  
KIRAVDAN MAHALLESİ,  
14269 ADA, 39 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 ada, 39 parsel yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında  $E=0.0006$ , Yençok= Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullu, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanına,  $E=0.05$ , Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu Teknik Altyapı alanına, otoparka ve yola isabet etmektedir.

20.02.2020 tarih, 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un” 6. Maddesinde; “İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.” hükmü yer almakta olup ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 18.03.2020 tarih, 70109 sayılı yazısında da “...1 Temmuz 2020 tarihinden sonra yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yençok serbest olarak belirlenmiş parseller veya yapı adaları ile bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) parsellerde veya yapı adalarında ruhsat verilebilmesi için, idarece imar planlarında revizyon ya da değişiklik yapılarak bina yüksekliklerinin ya da kat adetlerinin belirlenmiş olması gerekmektedir.” ifadesi yer almaktadır. Bu nedenlerle, söz konusu alanda Yençok= Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşulunun düzenlenmesi gerekliliği oluşmuştur.

Bu kapsamda, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün 09.02.2016 tarihli resmi yazısı doğrultusunda, 14269 ada, 39 parselde yer alan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanının yapılaşma koşulu “Yençok=7.50 metre” olarak düzenlenmiştir. Ayrıca plan notlarının özel hükümler başlıklı 3. Maddesi de “Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanında (güneş enerjisi üretim alanı) yapılaşma koşulları Yençok=7.50 metre,  $E=0,0006$  olup, DHMİ Genel Müdürlüğü’nün 09.02.2016 tarih ve E.13473 sayılı görüş yazısındaki hususlara uyulacaktır. Bu emsal, güneş panellerinin temel ve kaidesi için kullanılacak olup başka bir amaçla kullanılamaz. Güneş enerji panelleri emsale dahil değildir.” olarak değiştirilmiştir.

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda hazırlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği yapılan düzenlemeleri de içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tarafımca hazırlanmıştır.

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

T.C.  
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 348

KARAR TARİHİ : 16.10.2020

**KARARIN ÖZÜ :** Odunpazarı ilçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 ada, 39 parselde yapılan 1/1000 ölçekli plan değişikliği.

**MECLİS BAŞKANI** : Nuray AKÇASOY (Büyükşehir Belediye Başkan V.).

**DİVAN KATİPLERİ** : Can ÖZKARA, Figen KAHYA.

**MEVCUT ÜYELER** : Kazım KURT, Ahmet ATAÇ, Hamid YÜZÜGÜLLÜ, Uğur TEPE, Gürbüz GÜLLER, Haydar ÇORUM, Özkan ALP, Kadir BOZKURT, Hüseyin ÇAM, Zeynep GÜNEŞ, Erdal ŞANLI, Nihat ÇUHADAR, Aydın ÜNLÜCE, İbrahim ARSLAN, Figen KAHYA, Nuray AKÇASOY, Erdoğan AYDOĞMUŞ, Hasan ÜNAL, Mustafa ÖNDER, Can ÖZKARA, İhsan CERAN, Murat ERGİNBAŞ, Dursun BÜDÜŞ, İrfan GENÇ, Osman GÜRNAZ, Mustafa İMRE, Murat ÖZCAN, Özlem YALÇIN, Mustafa ÜNAL, Mustafa BİRSEN, Orhan DURMUŞ, Fatih ÖZATA, Mehmet POTOĞLU, Hakkı AKKURT, Tahsin ÇELİK, Hasan Tahsin SÜRÜ, Salih YILMAZ.

**İZİNLİ ÜYELER** : Prof. Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN, Kadir BIYIK, Menderes DURGUT, Muharrem KİREMİTÇİ, Halis ŞEN, Ünal ŞEN, Yunus ARIKAYA, Adem ÇAKIR.

**BULUNMAYAN ÜYELER** : İshak GÜNDOĞAN.

**MEVCUT ÜYE SAYISI** : 37 (otuz yedi) kişi.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.10.2020 tarihli ve E.4696 sayılı yazısı ile 13.10.2020 tarihli ve 47 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu okunarak gereği görüldü.

Komisyonca;

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 ada, 39 parselde Odunpazarı Belediye Meclisinin 04.09.2020 tarihli ve 11/177 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2020 tarihli ve 305 sayılı Kararı ile Komisyona sevk edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planında Enerji Üretim Alanına, Teknik Altyapı Alanına ve yola; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:0.0006, yençok:Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik Yapılaşma Koşullu Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanına, E:0.05, yençok:6.50 metre yapılaşma koşullu Teknik Altyapı Alanına, otoparka ve yola isabet etmektedir.

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. (b) maddesine; "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenemez. Sanayi Alanları, İbadethane Alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok:serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare Meclis Kararı ile belirlenir." hükmü eklenmiş olup, ayrıca konuya ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 18.03.2020 tarihli ve 70109 sayılı yazısında da "...1 Temmuz 2020 tarihinden sonra yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş parseller veya yapı adaları ile bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) parsellerde veya yapı adalarında ruhsat verilebilmesi için, idarece imar planlarında revizyon ya da değişiklik yapılarak bina yüksekliklerinin ya da kat adetlerinin belirlenmiş olması gerekmektedir." ifadesi yer almaktadır. Bu nedenlerle, söz konusu alanda yençok:teknolojinin getirdiği yükseklik yapılaşma koşulunun düzenlenmesi gerekçesi ile hazırlanan ve Odunpazarı Belediye Meclis Kararıyla kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün 09.02.2016 tarihli resmi yazısı doğrultusunda 14269 ada, 39 parselde yer alan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanının yapılaşma koşulu yençok:7.50 metre olarak düzenlenmiş ve plan notlarının Özel Hükümler başlıklı 3. maddesi "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında (güneş enerjisi üretim alanı) yapılaşma koşulları yençok:7.50 metre, E:0.0006 olup Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün 09.02.2016 tarihli ve E.13473 sayılı görüş yazısındaki



hususlara uyulacaktır. Bu emsal, güneş panellerinin temel ve kaidesi için kullanılacak olup başka bir amaçla kullanılamaz. Güneş enerji panelleri emsale dahil değildir." şeklinde değiştirilmiştir.

Komisyonca yapılan incelemeler neticesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-26899150 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin, Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile kabul edildiği şekliyle kabulü oy birliği ile uygun görülmüştür.

Meclisçe;

Odunpazarı ilçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 ada, 39 parselde yapılan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 5216 sayılı Kanun'un 7. maddesi (b) bendi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b) bendi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca "OY BİRLİĞİ" ile kabul edildi.

Nuray AKÇASOY  
Büyükşehir Belediye Başkan V.



Güner ALTINEL  
Yazı İşleri ve Kararlar  
Dairesi Başkanı

Can ÖZKARA  
Divan Kâtibi

Figen KAHYA  
Divan Kâtibi

## GENEL HÜKÜMLER

### 1- PLANLAMA ALANINDA:

- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU
- ENDÜSTRİ TESİSLERİNDEN KAYNAKLANAN HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ
- İNSANI TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK
- KANALİZASYON VE SIVI ATIKLARIN KANALİZASYON SİSTEMİNE VERİLMESİ MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE AÇILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK
- ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
- ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİK
- ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
- ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK
- ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME YÖNETMELİĞİ
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ
- ELEKTRİK PİYASASINDA LİSANS SİZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
- TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2- PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RAŞTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RAŞTLANMASI HALİNDE İSE 644/648 SAYILI KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLECEKTİR

3- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR

4- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YER ALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU GEREĞİ DİĞER İZİN ALINACAK VE BU KANUN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TESİSİN ATIK SULARININ YERÜSTÜ VE YERALTI SULARINI KİRLİTMEYİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMASI ZORUNLUDUR

5-6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR

6-PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ

7-PLANLAMA ALANINDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ

8-ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR VB.) HİÇ BİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEMEYİ VE ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FIRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

9-İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI ALAN İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR

10-İŞ MAKİNELERİ VE EKİPMANLARIN BAKIMLARI ZAMANINDA YAPILACAK. ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLAR SAHADAN UZAKLAŞTIRILACAKTIR.

11-PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK: MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR

12-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR

13-5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR

14-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR

### ÖZEL HÜKÜMLER

1. KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN VE YOLLAR KAMUYA TERK EDİLMEYEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ
2. PARSEL SINIRLARI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI ARASINDA KALAN ALANLARDA, PROJELENDİRİLMEK KAYDIYLA: 25 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ İLE NİZAMİYE VE KARŞILAMA BİRİMLERİ YAPILABİLİR, BU YAPILAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR
3. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA (GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM ALANI) YAPILAŞMA KOŞULLARI YENÇOK: TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK/ E=0.0006 OLACAKTIR. BU EMSAL, GÜNEŞ PANELLERİNİN TEMEL VE KAİDESİ İÇİN KULLANILACAK OLUP BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ. GÜNEŞ ENERJİ PANELLERİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
4. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.05 YENÇOK: 6.50 METREDİR.
5. PLANLAMA ALANI TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINA GÖRE 2. DERECE DEPREM BÖLGELERİ İÇERİSİNDE YER ALMAKTA OLUP ESKİŞEHİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL. MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 21.03.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BUNAGÖRE:
  - 5.1. ALANIN II. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE KESİNLİKLE UYULACAKTIR.
  - 5.2. YAPILAN JEOLOJİK VE JEOFİZİK ARAŞTIRMALAR NETİCESİNDE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK UYARINCA TEMEL ALTINDAKİ ZEMİNİN ZEMİN GRUBU: B, YEREL ZEMİN SINIFI: Z2, SPEKTRUM KARAKTERİSTİK KATSAYILARI: TA=0.15, TB=0.40 SN SEÇİLECEKTİR.
6. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNİ DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ
7. ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN (SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 10.02.2016 TARİH VE 122-943 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE ALANDA ESKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİT ALTYAPI TESİSLERİNE ZARAR VERİLMEMEYİ VE ZARAR VERİLDİĞİ TAKDİRDE HASAR YATIRIMCI FIRMA TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.
8. ESKİŞEHİR İL. GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 15.06.2016 TARİH VE 839-6041 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ TARIM ARAZİLERİNE ZARAR VERİLMEMEYİ VE VERİLEN LİSANS SİZ GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM TESİSİ İÇİN "TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANIM İZİN" AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR.
9. GEREK İNŞA GEREKSE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ESKİŞEHİR VALİLİĞİ (İL. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 07.06.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN PLANLAMA ALANINA AİT KORUMA TEDBİRLERİNİ İÇEREN "TOPRAK KORUMA PROJESİ" HÜKÜMLERİNE VE VERİLEN TAHHÜDE UYULACAKTIR.
10. YAPILAŞMA PLANLAMALARINDA İÇAO ANNEX-14 CİLT I VE ŞİT-HES KRİTERLERİ İLE VE HAVALİMANLARINA İLİŞKİN İNŞAAT SINIRLAMALARINA AİT PLANLARIN

YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA  
DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GES)



Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik

E=0.0006

UA-2

Çevre ve Şeh.Bak.  
18.04.2018 tarihli oluru

KIRAVDAN

- Mevcut İmar Planı -



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

**KARAR TARİHİ** : 04 Eylül 2020

**Kararın Özü** : İmar Planı Değişikliği.

**KARAR SAYISI** : 11/177

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

**DİVAN KATİPLERİ** : Cahide TETİK-Sibel ERENOĞLU

**MEVCUT ÜYELER** : Av. Kazım KURT, Nihat ÇUHADAR, Halil İbrahim BİLİCİ, Ömer Faruk İNAN, Aydın ÜNLÜCE, İbrahim ARSLAN, Figen KAHYA, Serdar AKSOY, Saffet ÇELEN, Cahide TETİK, Dilaver ATAY, Mustafa KOSKU, Yavuz METİN, İrfan KILINÇ, Musa KORKMAZ, Emre GENÇ, Fevzi KABUL, Kadir KODAK, Sibel YEŞİLDAL, Sibel ERENOĞLU, Hüdayi DOĞU, Murat ÖZCAN, Özlem YALÇIN, Mustafa ÜNAL, Yasin ATIŞKAN, Hakan PARLAKGÜN, Mehmet KIYAK, Yüksel YOLDAŞ, Ramazan KARAMANLI, Şükrü AKBIYIK, Mehmet BİLGİN, Eyüp CAN.

**İZİNLİ ÜYELER** : Ali Haydar ÇELİK, Adnan Evren OLÇAY, Büşra Yeşim ASLANTAŞ, Selcen KENT, Fatih Mehmet ÖZLÜ.

**OYLAMADA BULUNMAYAN**

**MECLİS ÜYESİ** : İsmet KOYUNCU

**MEVCUT ÜYE SAYISI** : Meclis Başkanı dahil 32 kişi.

**K A R A R**

Başkanlığın 28/08/2020 tarih ve 90983237-115.01.06-7809 sayılı yazısı ile ilgili 02.09.2020 tarihli İmar Komisyonu Raporu, İmar Komisyonu Başkanı Serdar AKSOY tarafından okunarak, gereği görüldü

01.09.2020 tarih ve 10/159 sayılı meclis kararı ile imar komisyonumuza havale edilen, Kıravdan Mahallesi, 14269 ada, 39 parsel ile ilişkin konu komisyonumuzca incelenmiştir. Bahse konu alan yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E=0.0006, Yençok= Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullu, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanına, E=0.05, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu Teknik Altyapı alanına, otopark ve yola isabet etmektedir.

20.02.2020 tarih, 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un" 6. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. (b) maddesine; "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir..." hükmü eklenmiş olup, ayrıca konuya ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 18.03.2020 tarih, 70109 sayılı yazısında da "...1 Temmuz 2020 tarihinden sonra yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yençok serbest olarak belirlenmiş parseller veya yapı adaları ile bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) parsellerde veya yapı adalarında ruhsat verilebilmesi için, idarece imar planlarında revizyon ya da değişiklik yapılarak bina yüksekliklerinin ya da kat adetlerinin belirlenmiş olması gerekmektedir." ifadesi yer almaktadır. Bu nedenlerle, söz konusu alanda Yençok= Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşulunun düzenlenmesi gerekliliği oluşmuştur.

Bu kapsamda, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün 09.02.2016 tarihli resmi yazısı doğrultusunda, 14269 ada, 39 parselde yer alan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanının yapılaşma koşulunun "Yençok=7.50 metre" olarak düzenlenmesi ile plan notlarının özel hükümler başlıklı 3. Maddesinin de "Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanında (güneş enerjisi üretim alanı) yapılaşma koşulları Yençok=7.50 metre, E=0,0006 olup, DHMİ Genel Müdürlüğü'nün 09.02.2016 tarih ve E.13473 sayılı görüş yazısındaki hususlara uyulacaktır. Bu emsal, güneş panellerinin temel ve kaidesi için kullanılacak olup başka bir amaçla kullanılamaz. Güneş enerji panelleri emsalc dahil değildir." olarak değiştirilmesine ilişkin ekli planda olduğu gibi hazırlanan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği yapılan düzenlemeleri de içeren Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-26899150 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.



  
Cahide TETİK  
Divan Katibi

  
Sibel ERENOĞLU  
Divan Katibi

Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi 4 nolu Paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Odunpazarı Belediye Meclisinin 04/08/2020 tarihli 11117 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 348 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

PIN: KIP-2.68.99.150

**ESKİŞEHİR İLİ**  
**ODUNPAZARI İLÇESİ**  
**KIRAVDAN MAHALLESİ**  
**I25D13C2B - I25D13C2A PAFTALAR**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

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

  
**KAZIM KURT**  
Odunpazarı Belediye Başkanı

  
**İbrahim ARSLAN**  
Büyükşehir Belediye Başkanı



**Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi,  
14269 Ada, 39 Parsele İlişkin  
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği  
Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu**

Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 ada, 39 parsel yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında  $E=0.0006$ ,  $Yençok=$  Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullu, Yenilenebilir Enerji kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanına,  $E=0.05$ ,  $Yençok=6.50$  metre yapılaşma koşullu Teknik Altyapı alanına, otoparka ve yola isabet isabet etmektedir.

20.02.2020 tarih, 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 6. Maddesi gereğince; 14269 ada, 39 parselin yapılaşma koşulu, " $Yençok=7.50$  metre" olarak ddeğiştirilmiş ve plan notlarında da düzenleme yapılmıştır.

Plan değişikliği teknik ve sosyal altyapı alanlarında bir azalmaya sebep olmadığı gibi herhangi bir nüfus artışı da olmaması nedeniyle ilave teknik ve sosyal altyapı ihtiyacı oluşmamıştır. Ayrıca planlamayı ve uygulama sonrası çevreyi olumsuz olarak etkileyebilecek, sosyal, fiziki, topoğrafik, mekânsal, doğal vb... herhangi bir çevresel koşul da tespit edilememiştir.

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