

**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ**  
**GÜNDOĞDU (KARACAHÜYÜK) MAHALLESİ,**  
**190 2A PAFTA, 5723 ADA 5- 6 PARSELLER**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Gündoğdu (Karacahüyük) Mahallesi, 5723 ada, 5-6 parseller, yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS=0.30, KAKS=0.60, yan bahçe 3 metre, ön bahçe 5 metre, A-2 nizamlı Konut Alanına isabet etmektedir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 2018/1275 Esas -2019/774 sayılı Kararı doğrultusunda Konut Alanı olarak planlı, 5723 ada, 5 parselin Ticaret Alanı (T2), 6 parselin ise Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanmasını içeren 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2020 tarih, 54 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği dikkate alınarak; 5723 ada, 5 parsel E=0.60, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu, tüm yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı (T2), 5723 ada, 6 parsel ise, E=0.25, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu, güney yönünden 25 metre, diğer yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar dâhilinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği yapılan düzenlemeleri de içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tarafınca hazırlanmıştır.

**Nihal KARAĞAÇ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Kıbrıs Şehitleri Cd. PTT Çıkmaı Sk.  
Yasın İş Mrk. No: 2 Kat: 3 D.310  
Tel: (0222) 221 49 39 ESKİŞEHİR  
Eskişehir V.D. Bşk. / 208 733 52044

T.C.  
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 344

KARAR TARİHİ : 16.10.2020

**KARARIN ÖZÜ :** Odunpazarı ilçesi, Gündoğdu (Karacahöyük) Mahallesi, 5723 ada, 5-6 parsellerde 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 GÜRNAS, 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 03.09.2020 tarihli ve 1577 sayılı yazısı ile 13.10.2020 tarihli ve 43 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu okunarak gereği görüldü.

Komisyonca;

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Gündoğdu (Karacahöyük) Mahallesi, 5723 ada 5-6 parsellerde, Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.07.2020 tarihli ve 8/127 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2020 tarihli ve 247 sayılı Kararı ile Komisyona sevk edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 2018/1275 Esas, 2019/774 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2020 tarihli ve 54 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı değişikliği ile Akaryakit ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret Alanı olarak planlanmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS:0.30 KAKS:0.60, ayırık nizam 2 kat yapılaşma koşullu Konut Alanına isabet etmektedir.

Parsel malikleri tarafından talep edilen ve Odunpazarı Belediye Meclis Kararıyla kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliğiyle 5 parsel; Emsal:0.60, yencok:6.50 metre yapılaşma koşullu tüm yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı (T2), 6 parsel; Emsal:0.25, yencok:6.50 metre yapılaşma koşullu, güney yönünden 25 metre, diğer yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Akaryakit ve Servis İstasyonu olarak planlanmıştır. Ayrıca Odunpazarı Belediye Meclis Kararı ile bahse konu plan değişikliği 20.02.2020 tarihli ve 7221 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen 8. ek maddesi kapsamında incelenmiş ve değer artışı oluşturabileceğinden, plan notu olarak "3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 maddesi uyarınca; yapılan plan değişikliğinde değer artışı olabileceğinden, imar planı değişikliğine konu alanda kanunda ve yapılacak alt mevzuat düzenlemelerinde belirtilen şartlarda değer artış tespiti yapılmadan ve değer artış payı ödenmeden satış izni ve ruhsat verilemez." hükmü eklenmiştir.

Komisyonca yapılan incelemeler neticesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-26587488 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, Gündoğdu (Karacahöyük) Mahallesi, 5723 ada, 5-6 parsellerde 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 edilmiştir.

Nuray AKÇASOY  
Büyükşehir Belediye Başkan V.



Can ÖZKARA  
Divan Kâtibi

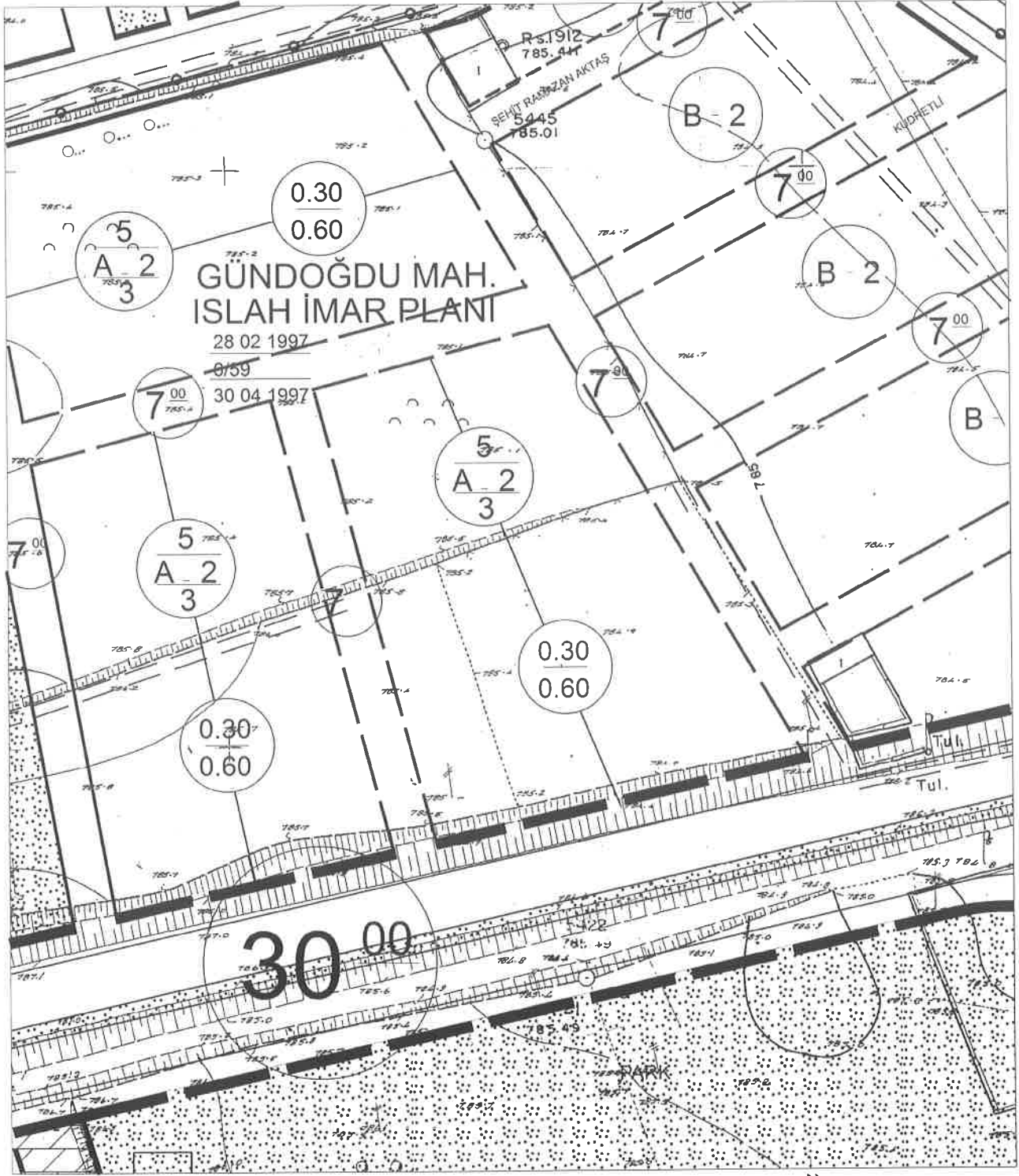
Figen KAHYA  
Divan Kâtibi

# MEVCUT DURUM

19-O-2-A

4 404 300

4 404 100



292 400

292 500

T.C.  
ODUNPAZARI BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI



**KARAR TARİHİ** : 06 Temmuz 2020

**Kararın Özü** : İmar Planı Değişikliği.

**KARAR SAYISI** : 8/127

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

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

**MEVCUT ÜYELER** : Av. Kazım KURT, Nihat ÇUHADAR, Ali Haydar ÇELİK, 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, Adnan Evren OLÇAY, Emre GENÇ, Kadir KODAK, Sibel YEŞİLDAL, Sibel ERENOĞLU, Hüdayi DOĞU, Murat ÖZCAN, Mustafa ÜNAL, Yasin ATIŞKAN, Büşra Yeşim ASLANTAŞ, Mehmet KİYAK, Yüksel YOLDAŞ, Ramazan KARAMANLI, Şükrü AKBIYIK, İsmet KOYUNCU, Mehmet BİLGİN, Fatih Mehmet ÖZLÜ.

**İZİNLİ ÜYELER** : Fevzi KABUL, Hakan PARLAKGÜN, Selcen KENT, İsmet KOYUNCU, Eyüp CAN.

**OYLAMADA BULUNMAYAN**

**MECLİS ÜYESİ** : Özlem YALÇIN.

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

## K A R A R

Başkanlığın 28/02/2020 tarih ve 90983237-100-2846 sayılı yazısı ile ilgili 03.07.2020 tarihli İmar Komisyonu Raporu, İmar Komisyonu Başkanı Serdar AKSOY tarafından okunarak, gereği görüldü.

Gündoğdu (Karacahüyük) Mahallesi, 19 O 2a pafta, 5723 ada, 5-6 parsellere ilişkin Başkanlık yazısı incelenmek üzere; İmar Komisyonuna havale edilmiş olup;

02.03.2020 tarih ve 5/67 sayılı meclis kararı ile imar komisyonumuza havale edilen, Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Gündoğdu (Karacahüyük) Mahallesi, 19 O 2a pafta, 5723 ada, 5 ve 6 parsellere ilişkin konu komisyonumuzca incelenmiştir. Gündoğdu (Karacahüyük) Mahallesi, 5723 ada, 5 ve 6 parseller, yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS=0.30, KAKS=0.60, 5 metre ön bahçeli, 3 metre yan bahçeli, A-2 nizamlı Konut Alanına isabet etmektedir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 2018/1275 Esas -2019/774 sayılı Kararı doğrultusunda Konut Alanı olarak planlı 5723 ada, 5 parselin Ticaret Alanı (T2), 6 parselin ise Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanmasını içeren 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2020 tarih, 54 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda, mülkiyet sahiplerince hazırlatılan plan değişikliği ile; 5723 ada, 5 parsel E=0.60, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu, tüm yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı (T2); 5723 ada, 6 parsel ise, E=0.25, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu, güney yönünden 25 metre, diğer yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak düzenlenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede, hazırlatılan plan değişikliği 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu Ek-8 inci maddesi kapsamında incelendiğinde, değer artışı oluşturabileceğinden, plan notu olarak, "3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8 maddesi uyarınca; yapılan plan değişikliğinde değer artışı olabileceğinden, imar planı değişikliğine konu alanda kanunda ve yapılacak alt mevzuat düzenlemelerinde belirtilen şartlarda değer artış tespiti yapılmadan ve değer artış payı ödenmeden satış izni ve ruhsat verilemez." hükmü eklenmesine karar verilmiştir.

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda, Gündoğdu (Karacahüyük) Mahallesi, 5723 ada, 5 ve 6 parsellere ilişkin ekli planda olduğu gibi hazırlatılan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği yapılan düzenlemeleri de içeren Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın UİP-26587488 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 Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca;

"Oybirliği" ile karar verildi.



M/Ö

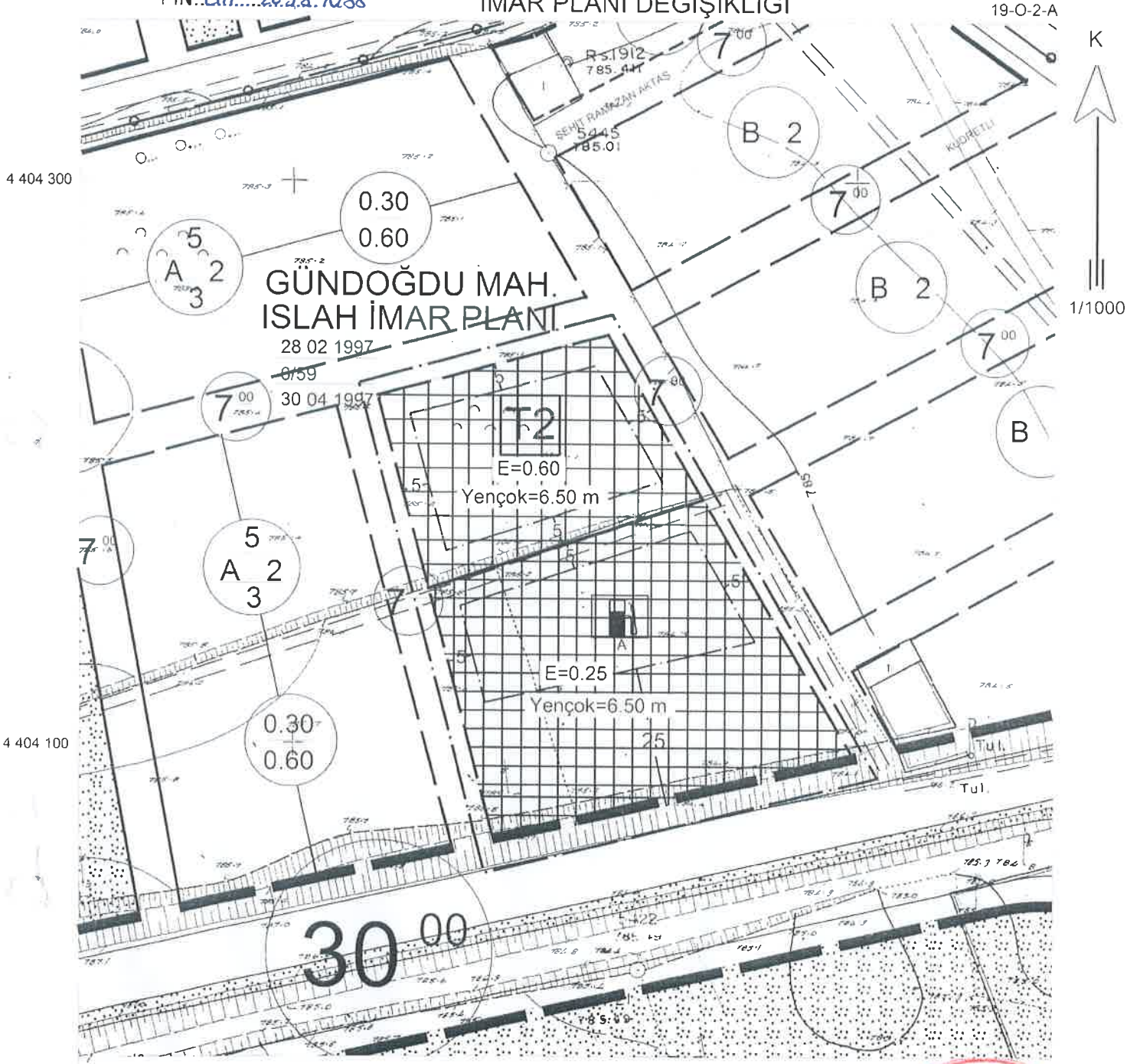
  
Cahide TETİK  
Divan Katibi

  
Sibel ERENOĞLU  
Divan Katibi

Eskişehir İli **Odunpazarı** İlçesi **1**. adet  
Paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama  
İmar Planı/plan değişikliği **Odunpazarı** Belediye  
Meclisinin **06.07.2020** tarih **8/127** sayılı  
Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin  
**16.10.2020** tarih ve **344** sayılı Kararı ile  
kabul edilmiştir.

ODUNPAZARI  
(ESKİŞEHİR)  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PIN: **L1P-26.58.7688**



Plan Notu: 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8 maddesi uyarınca; yapılan plan değişikliğinde değer artışı olabileceğinden, imar planı değişikliğine konu alanda kanunda ve yapılacak alt mevzuat düzenlemelerinde belirtilen şartlarda değer artış tespiti yapılmadan ve değer artış payı ödenmeden satış izni ve ruhsat verilemez.



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI



T2

HAZIRLAYAN

**Nihal KARAĞAÇ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Kibris Sahilleri Cd. PTT Çıkmaızı Şh.  
Yaşınlg Mrk. No: 2 Kat: 3 D.310  
Tel: (0222) 221 49 39 ESKİŞEHİR  
Eskişehir V.D. Bşk. / 208 733 52044

Odunpazarı Bld. Bşk.

**KAZIM KURT**  
Odunpazarı Belediye Başkanı

Büyükşehir Bld. Bşk.

**İbrahim ARSLAN**  
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

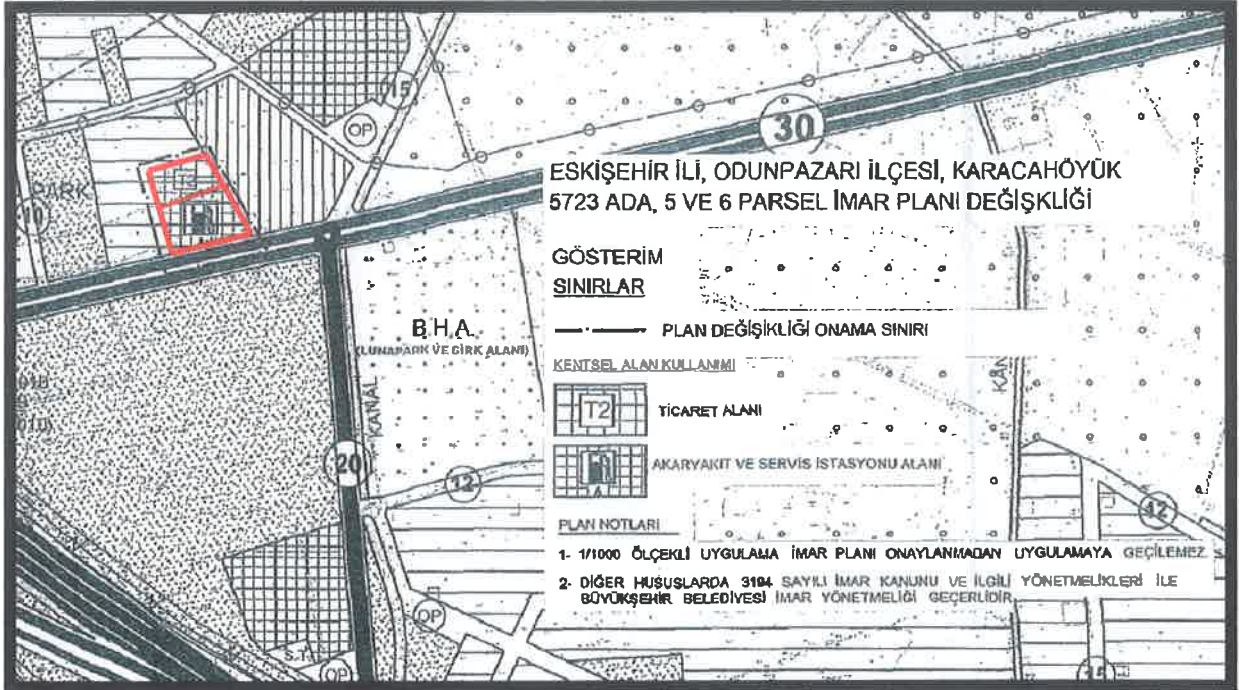
**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,  
GÜNDOĞDU (KARACAHÖYÜK) MAHALLESİ, 5723 ADA, 5 VE 6 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Genel Bilgiler:**

Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Gündoğdu (Karacahöyük) Mahallesi, 5723 ada, 5-6 parseller, yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS=0.30, KAKS=0.60, yan bahçe 3 metre, ön bahçe 5 metre, A-2 nizamlı Konut Alanına isabet etmektedir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 2018/1275 Esas -2019/774 sayılı Kararı doğrultusunda Konut Alanı olarak planlı, 5723 ada, 5 parselin Ticaret Alanı (T2), 6 parselin ise Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanmasını içeren 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2020 tarih, 54 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

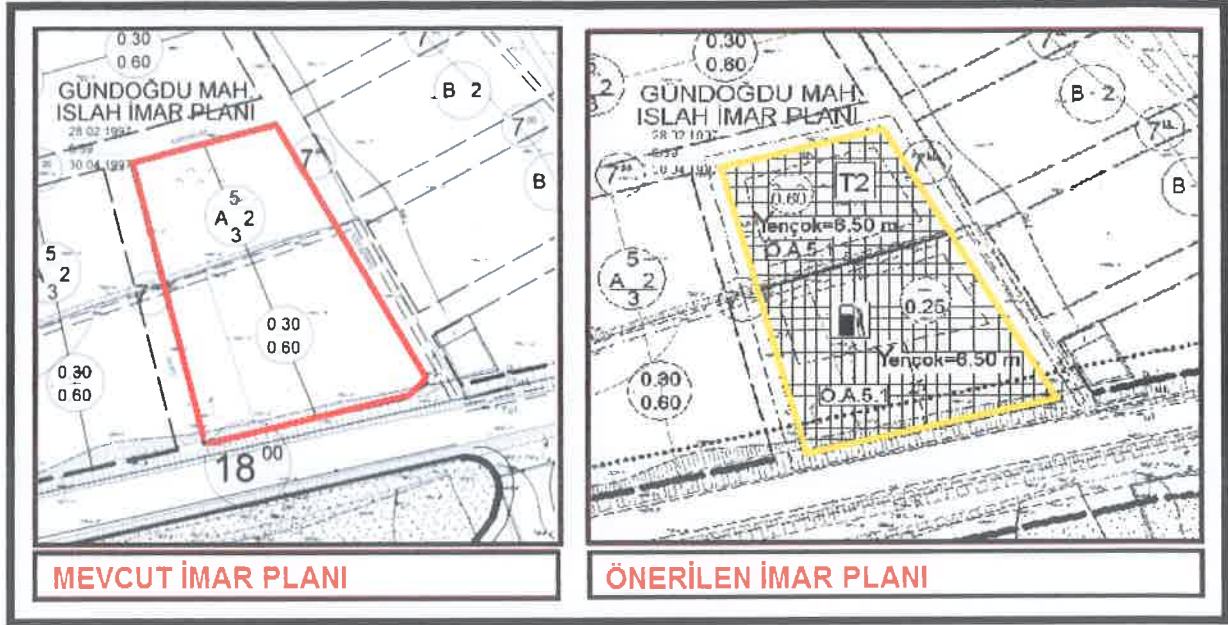
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği dikkate alınarak; 5723 ada, 5 parsel E=0.60, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu, tüm yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı (T2), 5723 ada, 6 parsel ise, E=0.25, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu, güney yönünden 25 metre, diğer yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmıştır.



**Resim 1-Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

**FİZİKİ YAPI**

Planlama alanı topoğrafik açıdan büyük ölçüde % 0-1 eğimli, düz bir topoğrafik yapı göstermektedir. Alana ilişkin yapılan Jeofizik-Jeofizik çalışmalarda plana konu alanın Ö.A.5.1 alan içinde kaldığı tespit edilmiştir. Alanın 5 parselde kalan bölümünde 2 katlı 80 m2 büyüklüğünde bir yapı bulunmaktadır. Planlama alanının diğer bölümleri ise boş alanlardan oluşmaktadır. Jeolojik açıdan alanın tamamı 2. Derece deprem bölgesinde ve önlemlenmiş alanda kalmakta olup zemin iyileştirmeleri sonunda imar uygulaması yapılabilecektir.



Resim 2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.

### 1-Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

Yapılacak plan değişikliği ile alana ilave fonksiyon olarak Ticaret Alanı ve Akaryakıt İkmal İstasyonu Alanı getirilirken Konut Alanı ise kaldırılmaktadır. Dolayısıyla herhangi bir nüfus artışı olmayacaktır.

### 2-Ulaşım Sistemi

Taşınmazların cephe aldığı Alpu yolu, önemli toplayıcı ulaşım akslarından biridir. Eskişehir Kent Merkezi ile önemli ilçelerin ulaşımının sağlandığı önemli yollardan biridir. Söz konusu yolun "bölünmüş yol" çalışmaları devam etmektedir. Bölgede artan taşıt sayısına paralel olarak Akaryakıt ve Servis istasyonlarına da ihtiyaç artmaktadır. Değişiklik talep edilen parsellerin yakınında ve aynı yönde Akaryakıt ve Servis istasyonu bulunmamaktadır.

### 3-Sosyal ve Teknik Altyapı

Yapılan plan değişikliği ile söz konusu alandaki Konut Alanları kaldırılıp, Ticaret ve Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı olarak düzenlendiğinden ilave teknik ve sosyal altyapı ihtiyacı oluşturmamaktadır.

### 4-Çevresel Koşullar

Planlama ve uygulama sonrası çevreyi olumsuz olarak etkileyebilecek fiziki, topografik, mekânsal, doğal vb herhangi bir çevresel koşul tespit edilmemiştir.

Oluşan talep doğrultusunda, söz konusu parsellerin kapsadığı alan imar planı değişikliği ile Akaryakıt ve Servis istasyonu ile birlikte Ticaret alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Değişiklik kapsamında; Alpu yoluna cepheli olan 6 nolu, 2899 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsel Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı olarak, 5 nolu ve 1614 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsel ise ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.

Akaryakıt ve Servis istasyonu alanı içinde, bu alanla ilgili TSE standartlarına ve tüm yönetmelik hükümlerine uyulacak, güvenlik ile ilgili tedbirler işletmeci tarafından alınacaktır.