

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 25.01.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 6389 ada, 1 nolu, 6390 ada, 1 nolu; parsel alanlarıyla ilgili imar planı değişikliği ile İnköy Mahallesi, 1985 (4558/221) parsel alanında ilave imar planı yapımı, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 02.09.2022 tarih, 3136 sayılı yazısı ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 02.09.2022 tarih, 3132 sayılı yazısı; etüd edilmiştir.

6389 ada, 1 nolu, parsel alanında, uygulama imar planında; 3,5 ve 8'er metre yapı yaklaşma mesafeli , Bitişik Nizam 3 kat (yençok: 12.50 m.)“ Ruhsatlı binanın hakları korunacaktır. İmar planı değişikliğinde belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri, yeni ve ilave yapılaşmalarda uygulanacaktır.” koşullu, Belediye Hizmet Alanı yer almıştır.

6390 ada, 1 nolu, parsel alanında, uygulama imar planında; 3,5 ve 8'er metre yapı yaklaşma mesafeli , Bitişik Nizam 3 kat (yençok: 12.50 m.) , koşullu, Belediye Hizmet Alanı yer almıştır.

İnköy Mahallesi, 1985 (4558/221) parsel alanı imar planına birleşik sahada, imar plansız şekildedir. Parsel alanının, daha önce yapılan Eskişehir Karayolu imar planı çalışma alanı içerisinde olduğu, tespit edilmiştir. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd sonucunda, ÖA- 1.1: önlemler alanlar (sıvılaşma tehlikesi açısından) içerisinde kalmaktadır.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda Kanunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8 le ilgili olarak ta “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

6389 ada, 1 nolu, 6390 ada, 1 nolu, parsel alanlarında yer alan;Belediye Hizmet Alanlarının , 3, 5 ve 8'er metrelik yapı yaklaşma mesafeli, Bitişik Nizam 3 kat (yençok: 12.50 m.)Ticaret Alanlarına dönüştürülmesi, yönlerindeki uygulama imar planı değişikliği, ilgili nazım imar planı değişikliği ile bölgenin kuzeyinde yaklaşık 1.250 metre mesafede yer alan, İnköy Mahallesi, 1985 (4558/221) parsel alanında, 1.961 m2 lik 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli (TAKS: Serbest, KAKS: Serbest Yençok: 12.50 m , 3 kat ) Belediye Hizmet Alanı düzenlenmesi,1- Kütahya Telekom Müdürlüğünün 03.11.2022 tarih, 223746 sayılı yazısında, “.. Müdürlüğümüze ait yeraltı/havai kablosu geçmektedir. İnşaat aşamasında Müdürlüğümüze müracaat edilmesi halinde kablo uygun bir yere alınacaktır. Söz konusu alana inşaat yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.” hususları iletilmiştir. Söz konusu hususlara uyulmalıdır.2- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün , 16.11.2022 tarih, 5024941 sayılı yazısında; “.. -Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünce; Söz konusu alanın 1/100.000 ölçekli "İçme ve Kullanma Suyu Kaynağı Olarak Porsuk Barajının Korunması ve Özel Hüküm Belirlenmesi Çalışması- Havza Koruma Alanı" içinde kaldığı, -Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce; Söz konusu alanda 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında tescilli "doğal sit alanı, tabiat varlığı ve özel çevre koruma bölgesi" bulunmadığı, -İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce; Söz konusu alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında tescilli alanlardan olmadığı, söz konusu alanda Şube Müdürlüğümüzün herhangi bir plan, proje ve yatırımının bulunmadığı tespit edilmiştir. Kurumunuzca bahse konu "belediye hizmet alanı amaçlı imar planı" çalışmasının yapılması durumunda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 5491 sayılı kanunla değişik 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmelikleri ile Porsuk Baraj Gölü Özel hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin korunmasına dikkat edilmesi gerekmektedir. Müdürlüğümüzce; yukarıda bahsedilen hususlar dikkate alınarak ilgi (a) yazıda belirtilen İlimiz, Merkez İlçesi, İnköy Mahallesi, 1985 parselde, 1961 m2 yüzölçümlü "belediye hizmet alanı amaçlı imar planı" hazırlanması çalışmaları uygun mütalaa edilmektedir.” hususları iletilmiştir. Söz konusu

hususlara uyulmalıdır. 3- Osmangazi Elektrik Dağıtımın 25.10.2022 tarih, 70570 sayılı yazısında, imar planı yapılmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı, hususu iletilmiştir. 4- İl Tarım Müdürlüğünün 09.01.2023 tarih, 8444024 sayılı yazısında, “.. 1985 parsel nolu taşınmazın vasfının mera olması nedeniyle 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14. maddesinin (d) bendi gereği mera tahsis amacı değişikliği işlemlerinin yapılması şartıyla Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır..” hususları iletilmiştir. Söz konusu şartlara uyulmalıdır. 5A- Fen İşleri Müdürlüğünün 05.01.2023 tarih, 71 sayılı yazısında; “..Müdürlüğümüzce mevzuat ve yönetmelikler bakımından herhangi bir sakıncanın olmadığı uygulanacak plan proje ve yatırımımızın bulunmadığı..” hususları iletilmiştir. 5B- Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 25.10.2022 tarih, 1480 sayılı yazısında, herhangi bir sakıncanın görülmediği, açıklanmıştır. 6- Çinigaz doğalgaz a.ş nin , 31.10.2022 tarih, 4112 sayılı yazısında, sakınca olmadığı açıklanmıştır .7- Belirtilmeyen hususlarda Eskişehir Karayolu Çevresi (İnköy Mahallesi) İlave – Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri Geçerlidir.” şeklinde plan hüküm ve notlarının oluşturulması yönlerindeki ilave nazım ve uygulama imar planı yapımı uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması,**

İmar planı değişikliği yürürlüğe girmesine müteakip, 6390 ada 1 parsel hakkında; 5393 sayılı Kanunun 18 inci maddesi (e) bendinde (taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesinde veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek) hükmüne göre 2886 sayılı Devler İhale Kanuna göre satış ihalesi yapılması için Belediye Encümenine yetki verilmesi , **uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN  
Başkan

Elif DEMİRELLİ  
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN TURAN  
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ

