

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 19.08.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi 340 ada 39 parselde imar planı değişikliği; müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Müdürlüğü'nün 28.07.2026 tarih ve E-40190188-754-6414213 sayılı yazısı; "...Yoncalı Mahallesi 340 ada 39 parsel numaralı ve Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazın, askerî maksatlarla kullanılmak üzere Bakanlığımıza 2 (iki) yıl süreli ön tahsisinin uygun görüldüğü bildirilmiştir. Bahse konu taşınmazın yürürlükteki imar planlarında "Sağlık Tesisi (Hastane)" fonksiyonunda olduğu, ayrıca "3 kat, Yençok: 12,00 m., TAKS: 0,60, Emsal: 1,50" yapılaşma koşullarının bulunduğu anlaşılmıştır. Bakanlığımız kullanımında ve sorumluluğundaki alanlarda, hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılara inşaat ve yapı ruhsatı verilmesine dair 3194 sayılı İmar Kanununun ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerinin uygulanabilmesi için, söz konusu taşınmazın imar planlarında kullanım amacına uygun fonksiyona sahip olması gerekmektedir. Bu kapsamda, tahsis işlemlerine dair belgeleri Ek-1'de sunulan Yoncalı Mahallesi 340 ada 39 parsel numaralı taşınmazın; her ölçekli imar planında, yapılaşma koşulları aynı kalmak kaydıyla ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eklerinde belirtilen (örneği Ek-2'de sunulan) şekliyle, "Askerî Alan" olarak gösterilmesini teminen plan değişikliği yapılmasını..." şeklindedir.

Yoncalı Mahallesi 340 ada 39 parselde, imar planında; Sağlık Tesisi (Hastane) (3 kat, Yençok: 12,00 m., TAKS: 0,60, KAKS: 1,50) lejantlı alan, bir bölümünde Yol Alanı lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parsel alanının tamamı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre ÖA-5.1 (Önlemlili Alanlar) lejantlı alanda kalmaktadır. Söz konusu parsel alanı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17/04/2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alan içerisinde kalmakta olup, bir bölümü 94 no.lu Jeotermal Sahası Kaynak Koruma Alanı (I. Derece Koruma Alanı), bir bölümü (II. Derece Koruma Alanı) ve büyük bir bölümü de (III. Derece Koruma Alanı) olarak belirlenen alanlarda kalmaktadır. Buna ek olarak, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğinin 7. Maddesi, 1. ve 2. fıkrasında bulunan "...a) Riskli alanlardan,... Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan ... değer artış payı alınmaz." hükmü gereğince değer artışına tabi yerlerden değildir.

Belediye Meclisimizin 03.06.2014 tarih ve 173 sayılı kararı ile; Yoncalı Mahallesi 331 ada 6 parselde, Sağlık Tesisi Alanı (E:1.50, TAKS:0.35, Hmax:30.50m.) lejantlı alan düzenlenmiş olup söz konusu Yoncalı Mahallesi 331 ada 6 parselde Sağlık Tesisi Alanı (Yeni Fizik Tedavi Hastanesi) yapılmıştır. Söz konusu Sağlık Tesisi alanı, günümüze kadar herhangi bir plan nüfusuna karşılık donatı alanı olarak gösterilmediğinden; aşağıda açıklanan imar planı değişikliği ile kaldırılan Sağlık Tesisi (Hastane) lejantlı 26.595,10 m2 donatı alanına karşılık eşdeğer alanın Yoncalı Mahallesi 331 ada 6 parselde gösterilmesi **uygun görülmüştür.**

Yoncalı Mahallesi 340 ada 39 parselde, diğer yapılaşma koşulları ve bahçe mesafeleri değiştirilmeden, Sağlık Tesisi Alanının; Blok Nizam (Bina cephe ve derinlik ölçüsü aranmayacaktır) Askerî Alan lejantlı alana dönüştürülmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

İsmail YURT
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK