TEPEBAŞI İLÇESİ, ÇAMLICA MAHALLESİ,
14719 ADA 3, 4 VE 5 PARSELLERDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi 14719 Ada 3, 4 ve 5 Parseller yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında park, yol, trafo ve otopark alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

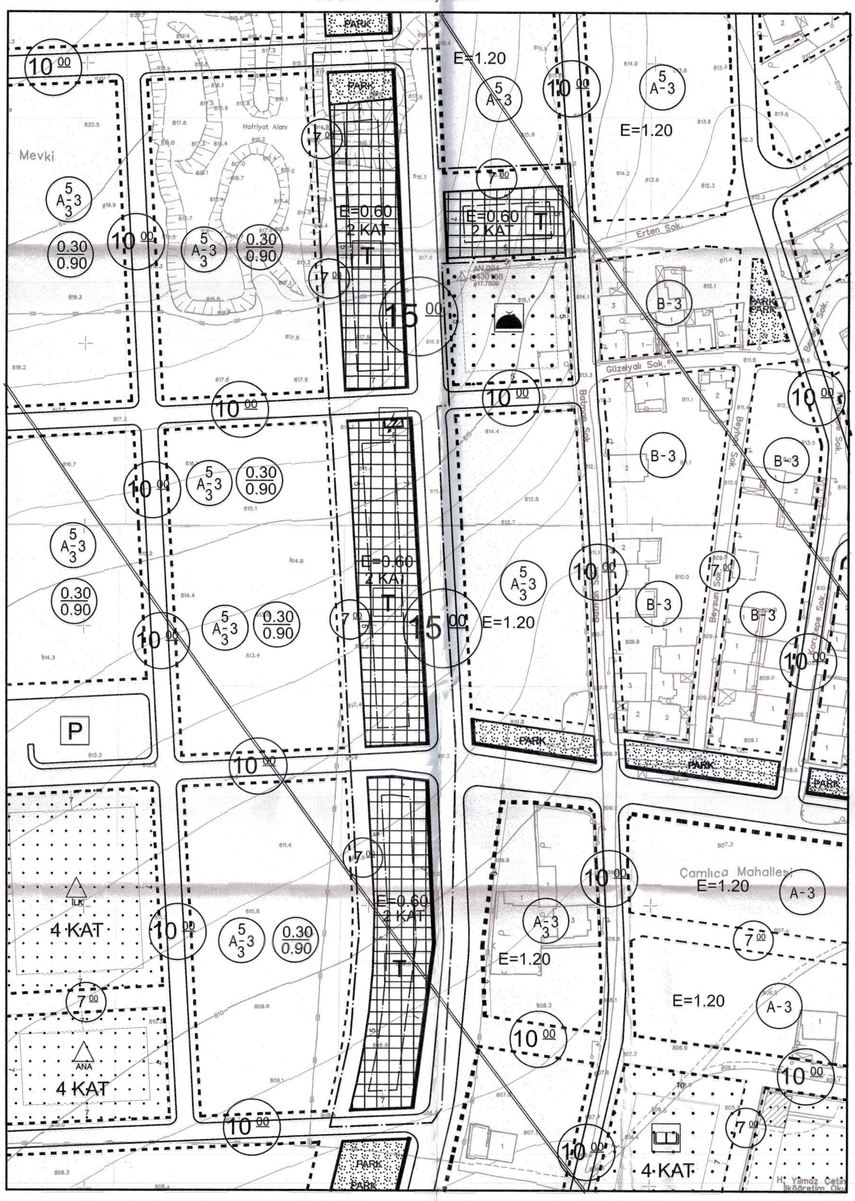
Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda söz konusu Çamlıca Mahallesi 14719 Ada 3, 4 ve 5 Parsellerin 5 metre ve 7 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.60 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı, trafo ve park alanı olarak planlanmasını ve Plan Notları olarak *''1.Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir. 2.Plan Değişikliği sınırı içerisindeki ticaret alanlarında bahçe duvarı yapılamaz. 3.Çekme mesafeleri dışında taşınır/taşınmaz hiçbir suretle yapı yapılamaz. 4.Ulukan Sokağa cephe çekme mesafeleri dışındaki alan ağaçlandırılarak yeşil alan olarak kullanılacak olup yapılaşma aşamasında peyzaj projesine uyulacaktır.''* hükümlerinin eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

Eskişehir ... 1. sayılı parçacıl ticaret Yönü Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 161 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 3400 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
plan: UIP-24109137

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K
1/1000



ONAMA SINIRI

Plan Notları:

1. Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.
2. Plan Değişikliği sınırı içerisindeki ticaret alanlarında bahçe duvarı yapılamaz.
3. Çekme mesafeleri dışında taşınır/taşınmaz hiçbir suretle yapı yapılamaz.
4. Ulukan Sokağa cephe çekme mesafeleri dışındaki alan ağaçlandırılarak yeşil alan olarak kullanılacak olup yapılaşma aşamasında peyzaj projesine uyulacaktır.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Sicil No:7	T.C. Erdoğan ÖZDEMİR Mücbir Başkan Vekili TEPEBAŞI	ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

TEPEBAŞI İLÇESİ, AŞAĞISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ, 3170 ADA 1 PARSELDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Aşağısöğütönü Mahallesi 3170 Ada 1 Parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 7 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, 4 kat yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanına (İtfaiye Alanı) isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

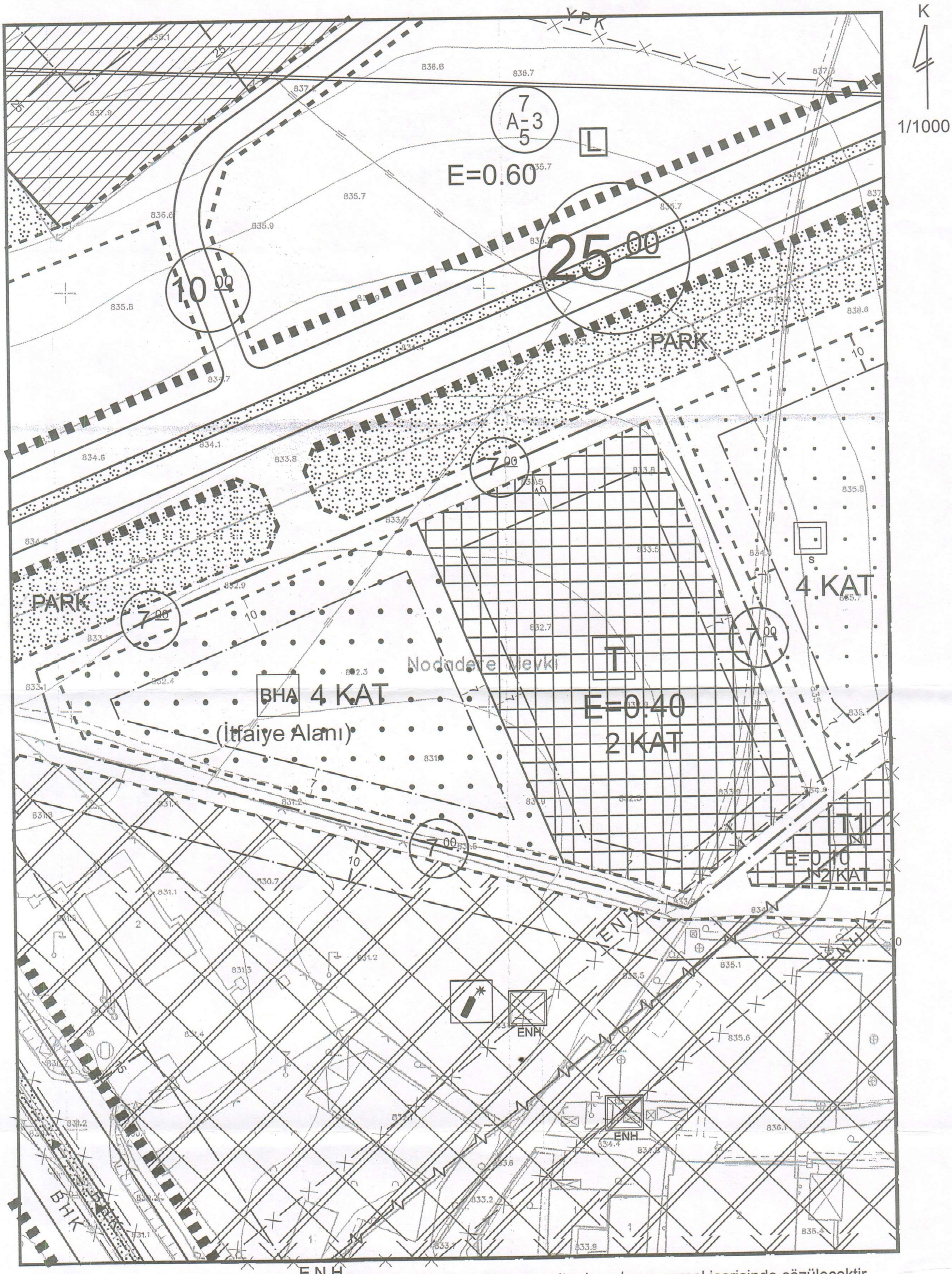
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Aşağısöğütönü Mahallesi 3170 Ada 1 Parselin 7 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli 4 Kat yapılaşma koşuluna sahip Belediye Hizmet Alanı(İtfaiye alanı) ve 7 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.40 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 1 adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 03.05.2025 tarih ve 175 sayılı Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 340-1 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: UIP-26109140

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI

Plan Notu: Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.
2-Bu parselde planlı Belediye Hizmet Alanının kamu eline bedelsiz geçişinin sağlanması durumunda, parselde önerilen ticaret alanının emsali "imar hakkı aktarımı" yöntemine ilişkin Mevzuat çerçevesinde %30 arttırılabilir.

HAZIRLAYAN

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

TEPEBAŞI BLD.BŞK.

Erdoğan MOĞMUŞ
Meclis 1. Başkan Vekili

BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.

Cafer KÜZEÇOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkan V.

TEPEBAŞI İLÇESİ, SAZOVA MAHALLESİ, 25768 ADA 2 PARSEL İLE 25765 ADA 3 PARSELDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sazova Mahallesi 25768 Ada 2 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 5 metre yapı yaklaşma mesafeli, 4 kat yapılaşma koşullu Kültürel Tesis Alanına ve 25765 Ada 3 Parsel ise söz konusu planda 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Spor Tesis Alanına ve trafo alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Sazova Mahallesi 25768 Ada 2 Parsel ve 25765 Ada 3 Parselin 5, 10 ve 15 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.40 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı ve trafo alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

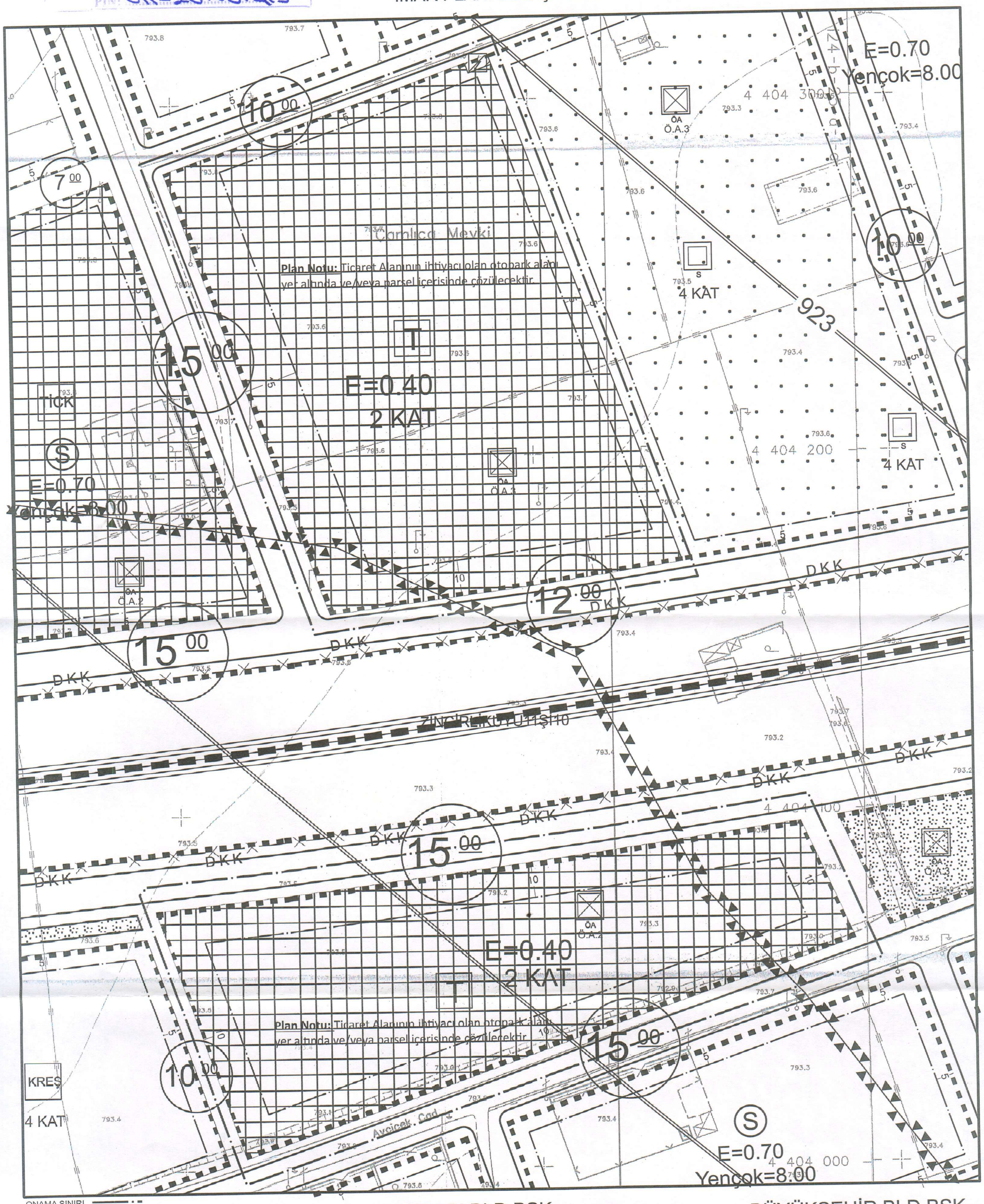
Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ...1.... adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 176 sayılı Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 340-13 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: VIP-261091143

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K

1/1000



ONAMA SINIRI

HAZIRLAYAN

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

TEPEBAŞI BLD.BŞK.

T.C.
Erdoğan ARDOĞMUŞ
Meclis 1. Başkan Vekili

BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.

T.C. ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI 1923

Ali ÖZTEPEOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkan V.

TEPEBAŞI İLÇESİ, BATIKENT MAHALLESİ,
19292 ADA 1 PARSEL, 11585 ADA 1 PARSEL VE 11582 ADA 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 PARSELLERDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi 19292 Ada 1 Parsel ile bitişiğindeki 11585 Ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Özel Sosyal Altyapı Alanına ve 11582 Ada 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 Parseller söz konusu planda park, otopark ve yol alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

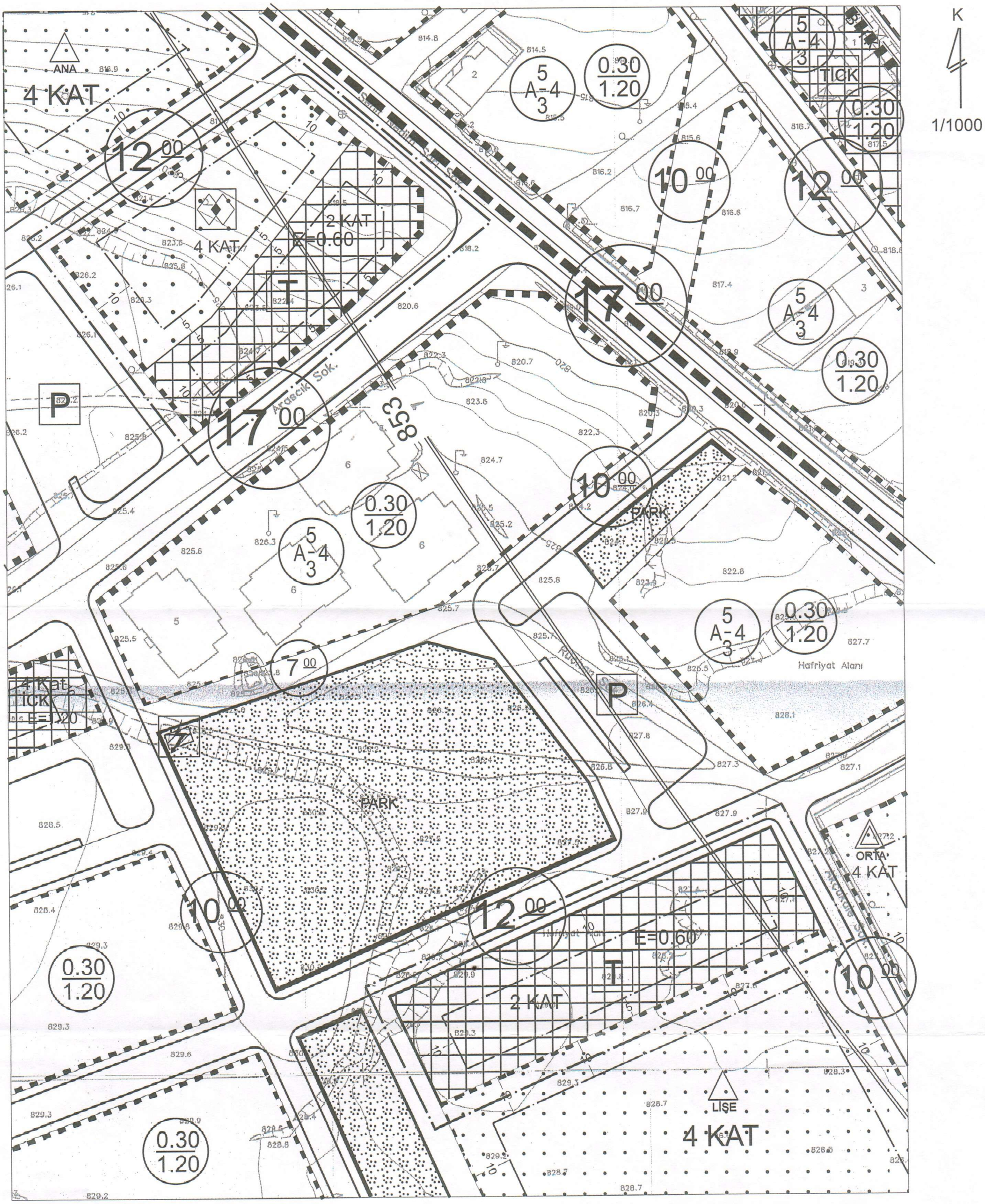
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda söz konusu Batıkent Mahallesi 19292 Ada 1 Parsel ve 11582 Ada 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 Parsellerin 5 metre ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli Emsal:0.60 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı olarak planlanmasını, 11585 Ada 1 Parselin ise 5 metre ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, 4 kat yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 1 adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 159 sayılı Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 3407 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: UİP-261091381

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Plan Notu: Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:798	Erdoğan AYDEMİŞ Meclis 1. Başkan Vekili	Büyükşehir Belediye Başkan V.

TEPEBAŞI İLÇESİ, BATIKENT MAHALLESİ,
19181 ADA 1 PARSELDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 19181 Ada 1 Parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 7 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, 4 kat yapılaşma koşullu Özel Sosyal Altyapı Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

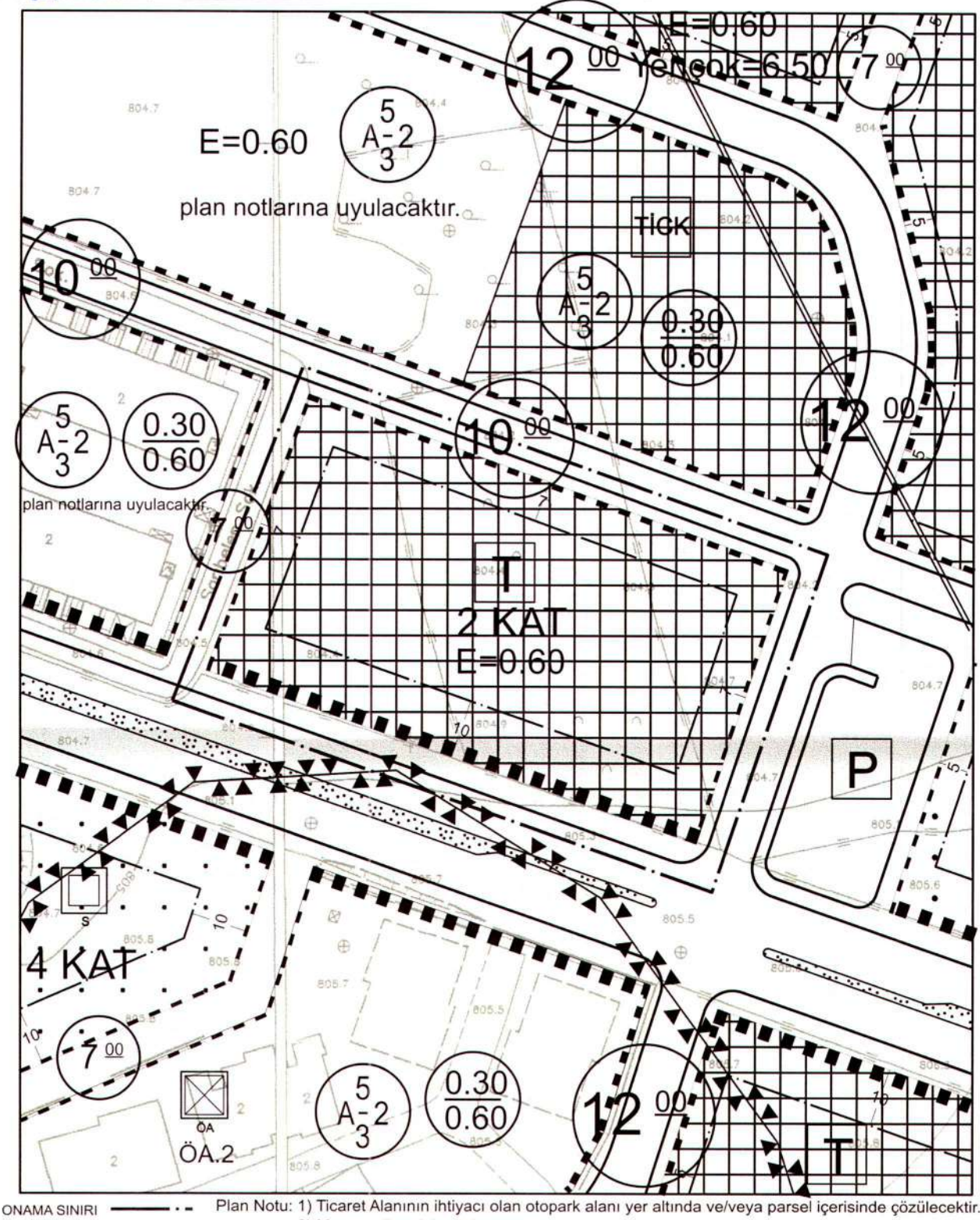
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda söz konusu Batıkent Mahallesi 19181 Ada 1 Parsel, 7 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.60 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notları olarak *"1-Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir. 2-Mevcut ağaç dokusu korunacaktır."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ...1... adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 158 sayılı Kararı ve Büyükşehir İlçe Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 3405 sayılı kararı ile tasdik edilmiştir.
PİN: UIP-261091382

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI

Plan Notu: 1) Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.
2) Mevcut ağaç dokusu korunacaktır.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No 795	Erdoğan AYDEMİR Meclis 1. Başkan Vekili	...ECİOĞLU ...Başkan V.

TEPEBAŞI İLÇESİ, YAŞAMKENT MAHALLESİ,
3268 ADA 1 PARSELDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yaşamkent Mahallesi 3268 Ada 1 Parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Özel Sosyal Tesis Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda söz konusu Yaşamkent Mahallesi 3268 Ada 1 Parselin 10 metre çekme mesafeli, Emsal:0.80 ve 4 kat yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

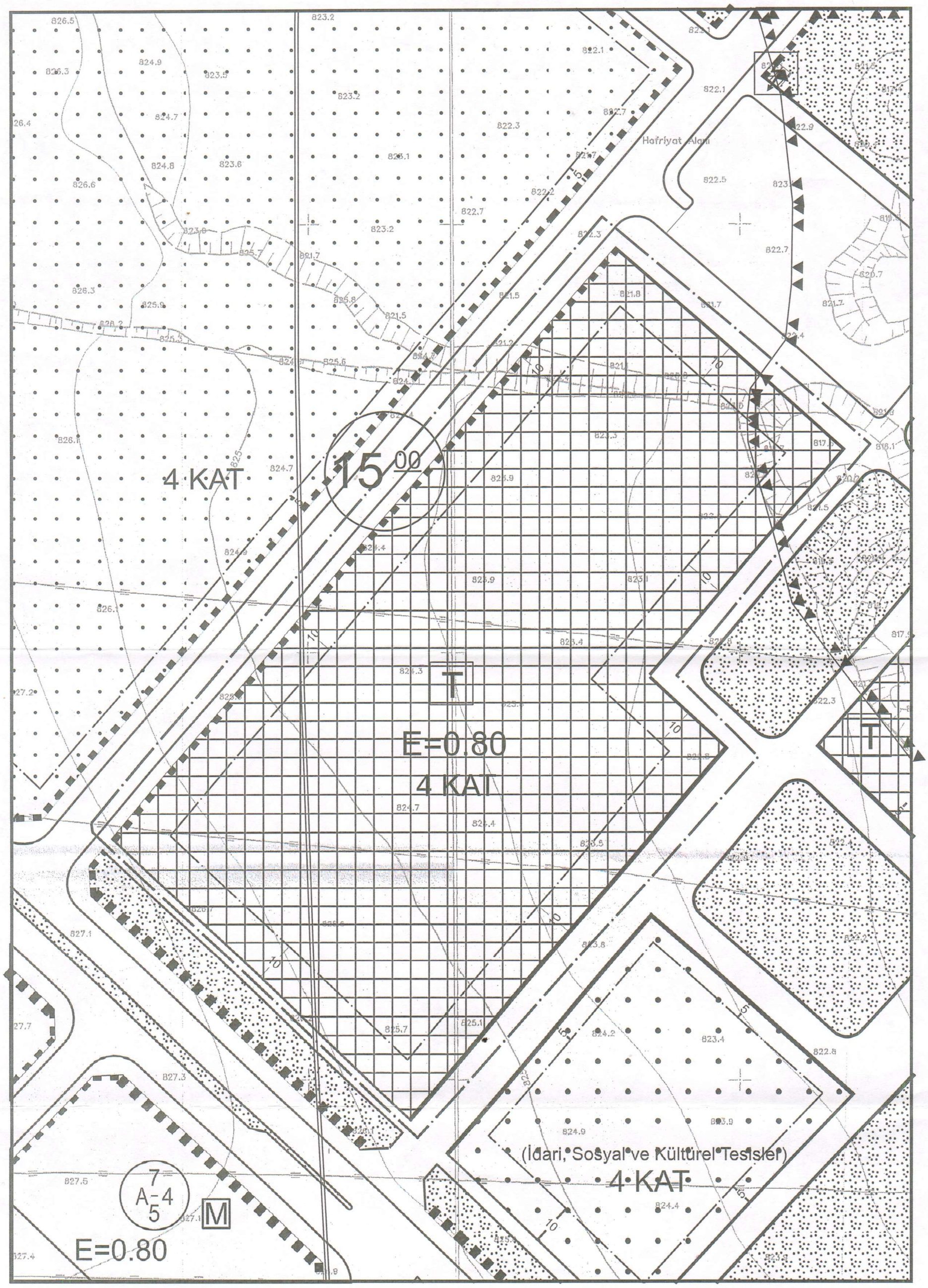
Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 1 adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 163 sayılı Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 3403 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: UİP-261091369

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO 4

K

1/1000



ONAMA SINIRI ——·-

Plan Notu: Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:795	Erdoğan AVOĞMUŞ Meclis Başkan Vekili	Ali GÜRGÖZOĞLU Büyükşehir Belediye Başkanı

TEPEBAŞI İLÇESİ, ZİNCİRLİKUYU MAHALLESİ,
3302 ADA 1 PARSELDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Zincirlikuyu Mahallesi 3302 Ada 1 Parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Kültürel Tesis Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda söz konusu Zincirlikuyu Mahallesi 3302 Ada 1 Parselin10 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.60 ve 3 kat yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:7[illegible]

1

08.05.2025 164

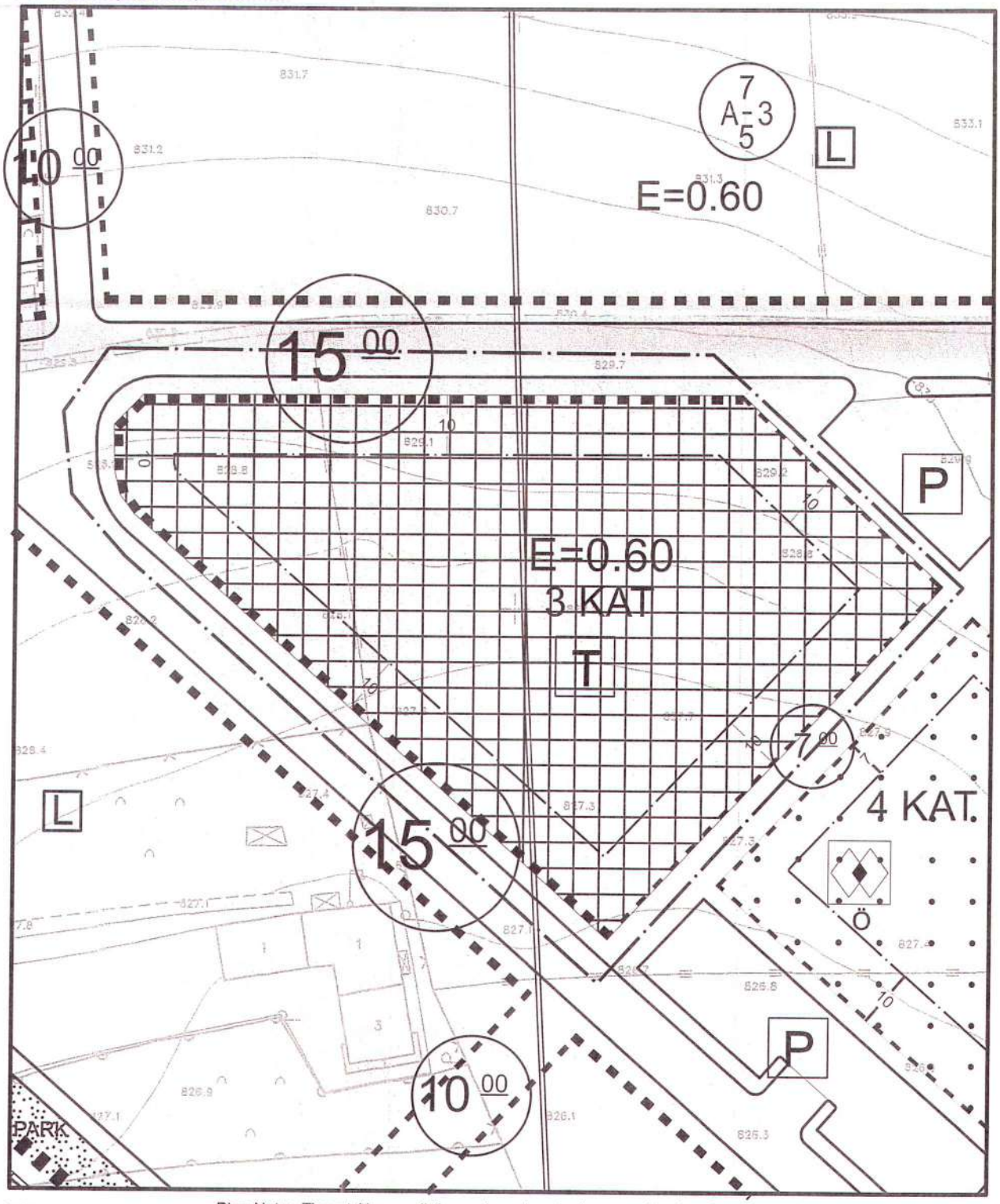
16.05.2025 3402

UIP-26109/368

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K

1/1000



ONAMA SINIRI

Plan Notu: Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:[illegible]5	T.C. Erdoğan AYDOĞMUŞ Meclis Y.B. [illegible] Vekili	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

TEPEBAŞI İLÇESİ, BATIKENT MAHALLESİ,
19140 ADA 1 PARSELDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 19140 Ada 1 Parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sağlık Tesisi Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

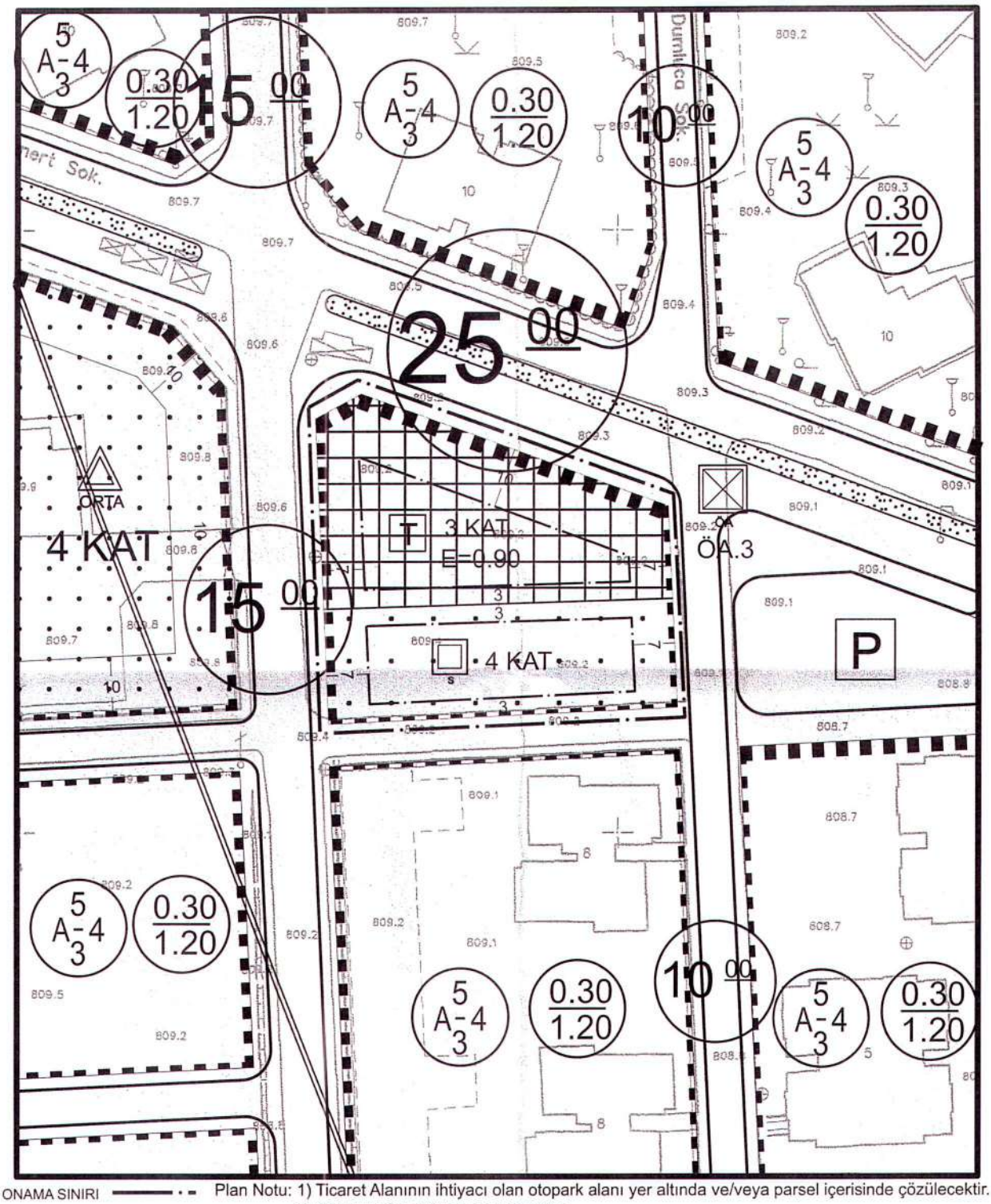
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda söz konusu Batıkent Mahallesi 19140 Ada 1 Parselin bir kısmının 10 metre, 7 metre ve 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Emsal:0.90 ve 3 kat yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı ve bir kısmının 3 metre ve 7 metre yapı yaklaşma mesafeli 4 Kat yapılaşma koşuluna sahip Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notları olarak *"1-Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir. 2-Mevcut ağaç dokusu korunacaktır."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No: 795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ... adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 157 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 3404 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: UIP-261091383

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI ——— · · Plan Notu: 1) Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.
2) Mevcut ağaç dokusu korunacaktır.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Sorumlusu	T.C. Erdoğan ÖZÇAMDAN Meclis Başkan Vekili	T.C. ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Ali İLHAN Şube Müd. V.

TEPEBAŞI İLÇESİ, ZİNCİRLİKUYU MAHALLESİ, 14944 ADA 26 PARSELİN BULUNDUĞU ALANDA HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Zincirlikuyu Mahallesi 14944 Ada 26 Parsel ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yol ve park alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

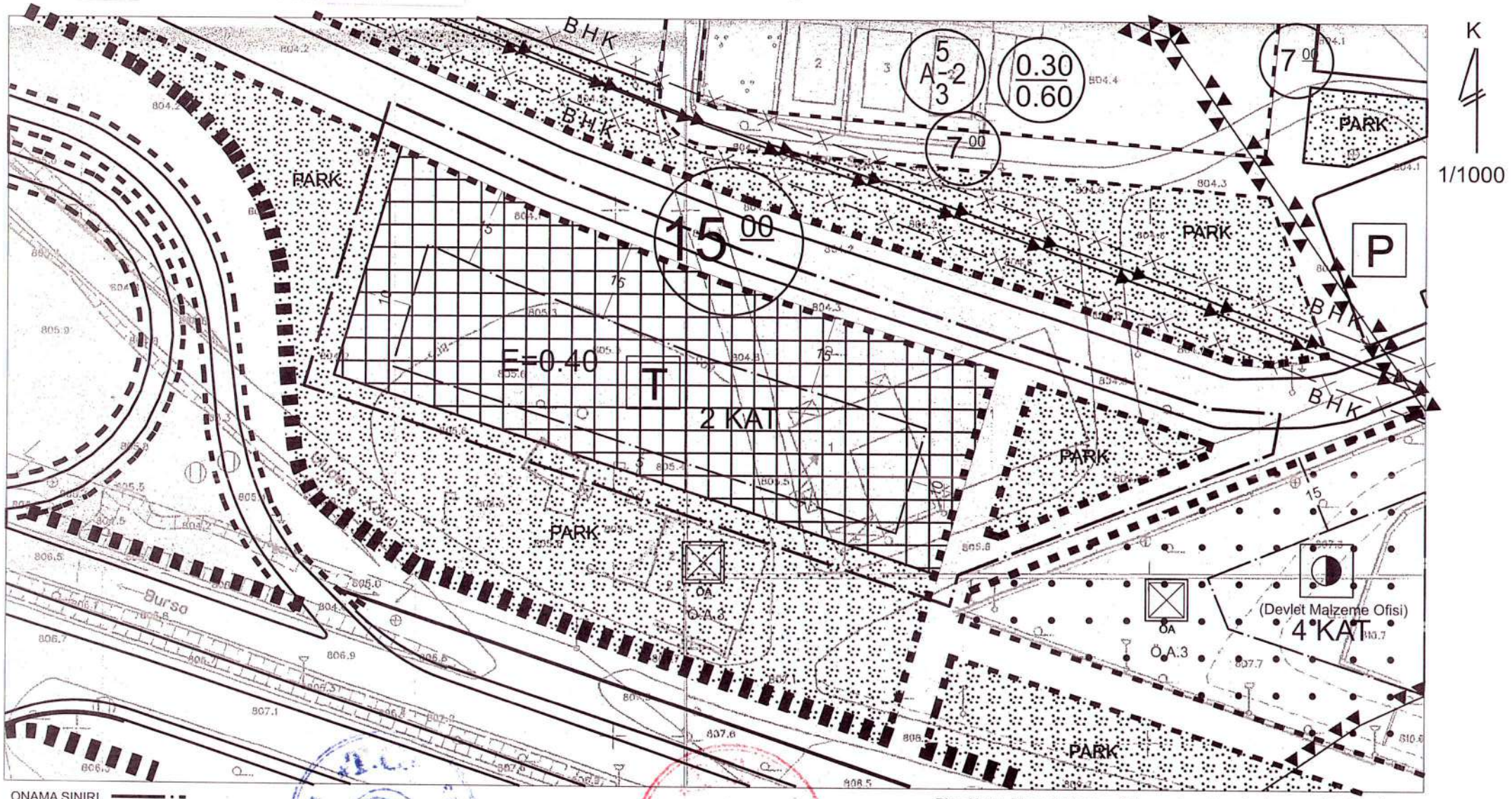
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Zincirlikuyu Mahallesi 14944 Ada 26 parselin bulunduğu alanda, 5, 10 ve 15 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.40 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı ile yol ve park olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
4 Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:7[illegible]5

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 1 adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 174 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 3406 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: UİP-261051405

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI

Plan Notu: Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN
Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

TEPEBAŞI BLD.BŞK.
Meclis Başkan V.

BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.

TEPEBAŞI İLÇESİ, ERTUĞRULGAZİ MAHALLESİ, 24567 ADA 4 PARSELDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi mahallesi, 24567 ada 4 parsel, yürülükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Cami Alanına ve yola isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Ertuğrulgazi Mahallesi 24567 Ada 4 Parselin, 3 ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Cami Alanı ile 5 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.40 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"1)Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir. 2)Mevcut ağaç dokusu korunacaktır."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

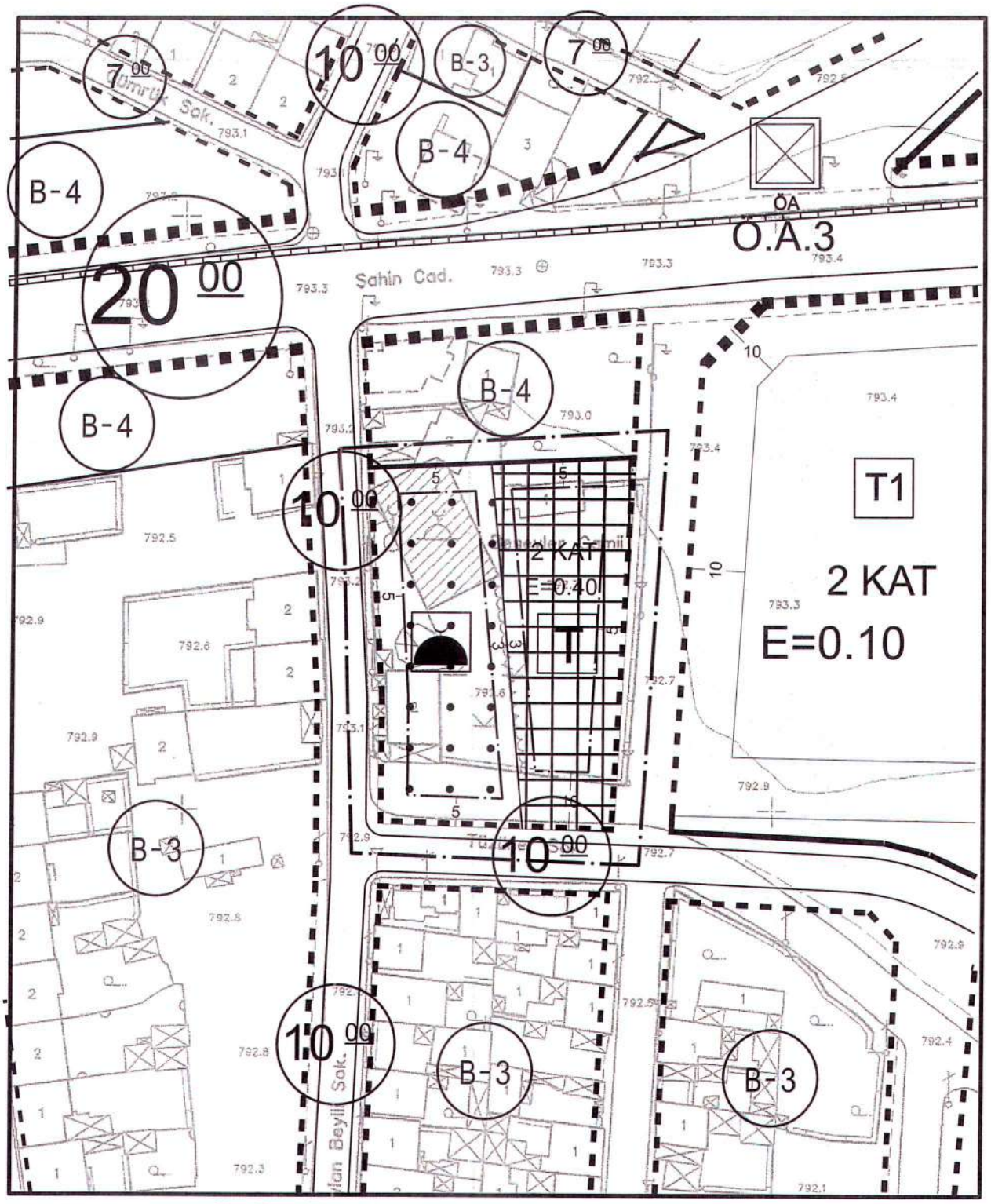
Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No: [illegible]

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 1 adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 168 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 340-8 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: UİP-261091393

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K

1/1000



ONAMA SINIRI ——— · —

Plan Notu: 1) Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.
2) Mevcut ağaç dokusu korunacaktır.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:796	T.C. Erdoğan ÖZGÜMÜŞ Meclis Başkan Vekili	ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

TEPEBAŞI İLÇESİ, BATIKENT MAHALLESİ,
11558 ADA 1-2-3-4-6 VE 7 PARSELLERDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi 11558 Ada 1, 2, 3, 4, 6 ve 7 Parseller yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yol ve park alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

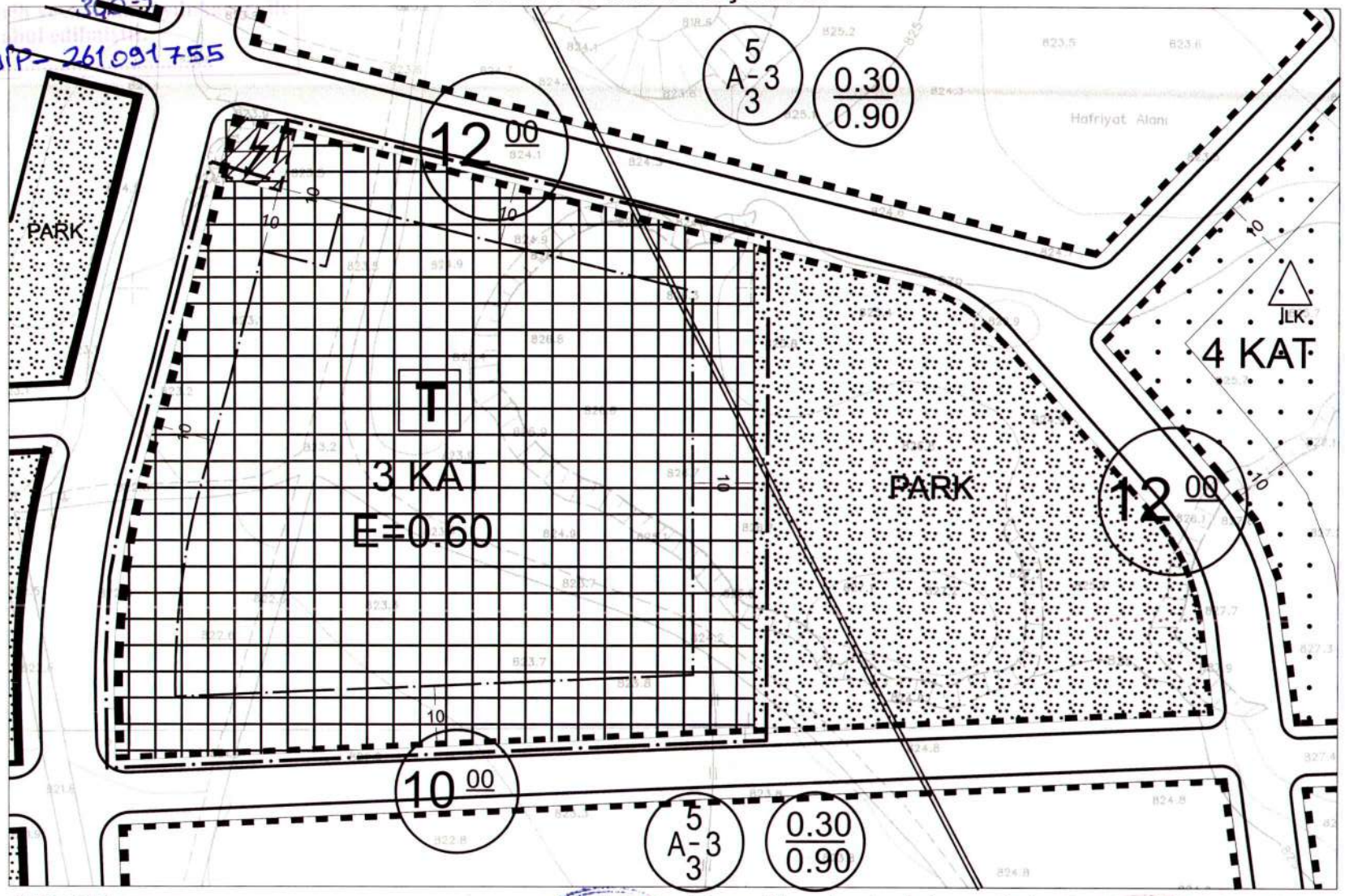
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Batıkent Mahallesi 11558 Ada 1, 2, 3, 4, 6 ve 7 Parsellerin 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.60 ve 3 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1
08.05.2025 156
16.05.2025 309-9
UYP- 261091755



ONAMA SINIRI

Plan Notu: Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Yönetimi	Erdoğan AYDEMİR Meclis Başkan Vekili	

TEPEBAŞI İLÇESİ, ÇAMLICA MAHALLESİ,
21025 ADA 1 PARSELDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi 21025 Ada 1 Parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sağlık Tesisi Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda söz konusu Çamlıca Mahallesi 21025 Ada 1 Parselin 7 metre ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.80 ve 3 kat yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No: 95

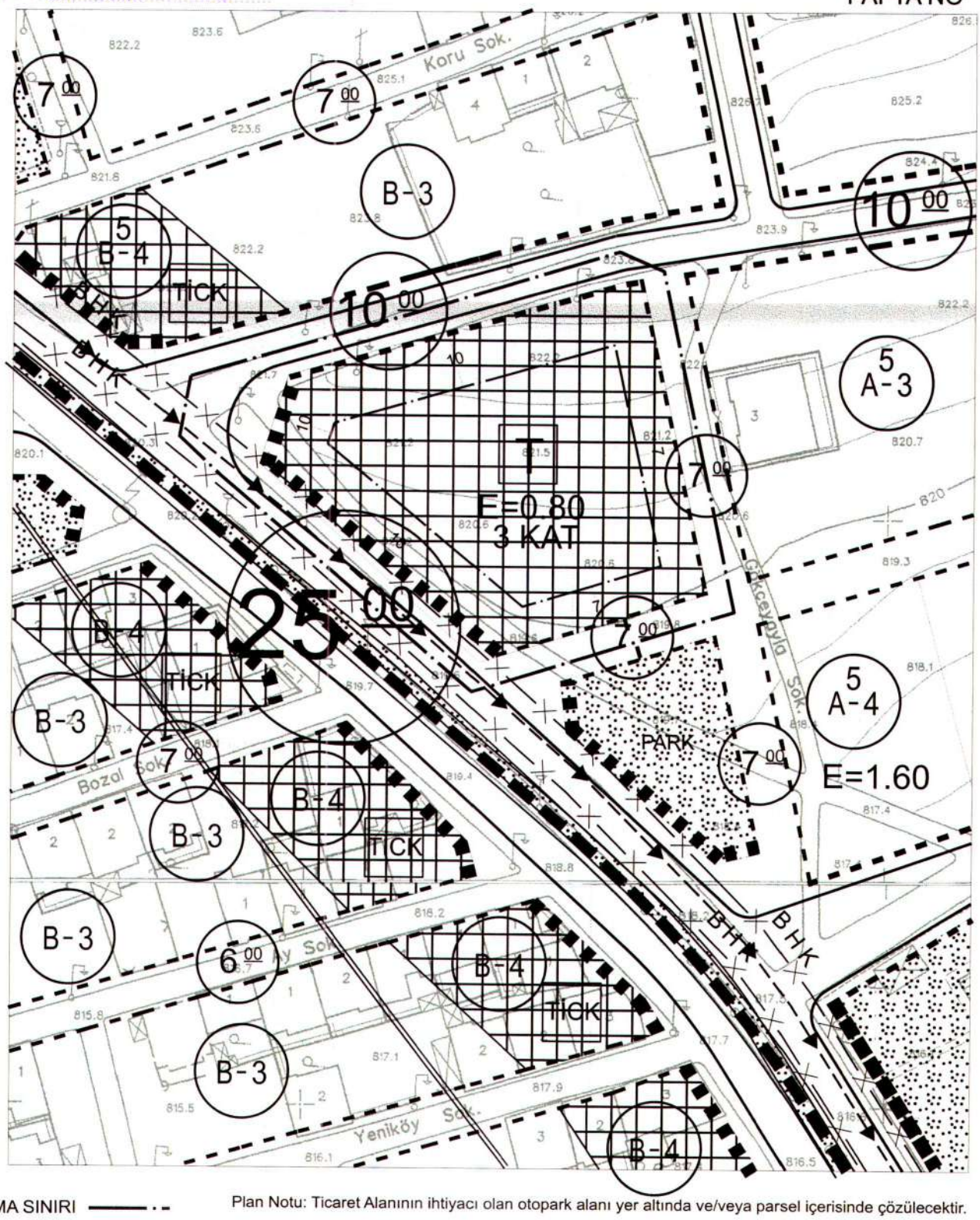
Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ... adlı paftadan ibaret İmar Planı Uygulama İmar Planı plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 160 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 3604 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
UIP-26109379

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K

PAFTA NO

1/1000



ONAMA SINIRI ——— · -

Plan Notu: Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:785	Erdoğan AYTUĞMUŞ Meclis 1. Başkan Vekili	

TEPEBAŞI İLÇESİ, ÇAMLICA MAHALLESİ,
14718 ADA 1 PARSELDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Çamlıca Mahallesi 14718 Ada 1 Parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında park, yol ve otopark alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda söz konusu Çamlıca Mahallesi 14718 Ada 1 Parselin 7 metre yapı yaklaşma mesafeli Emsal:0.60 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı ve yol olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

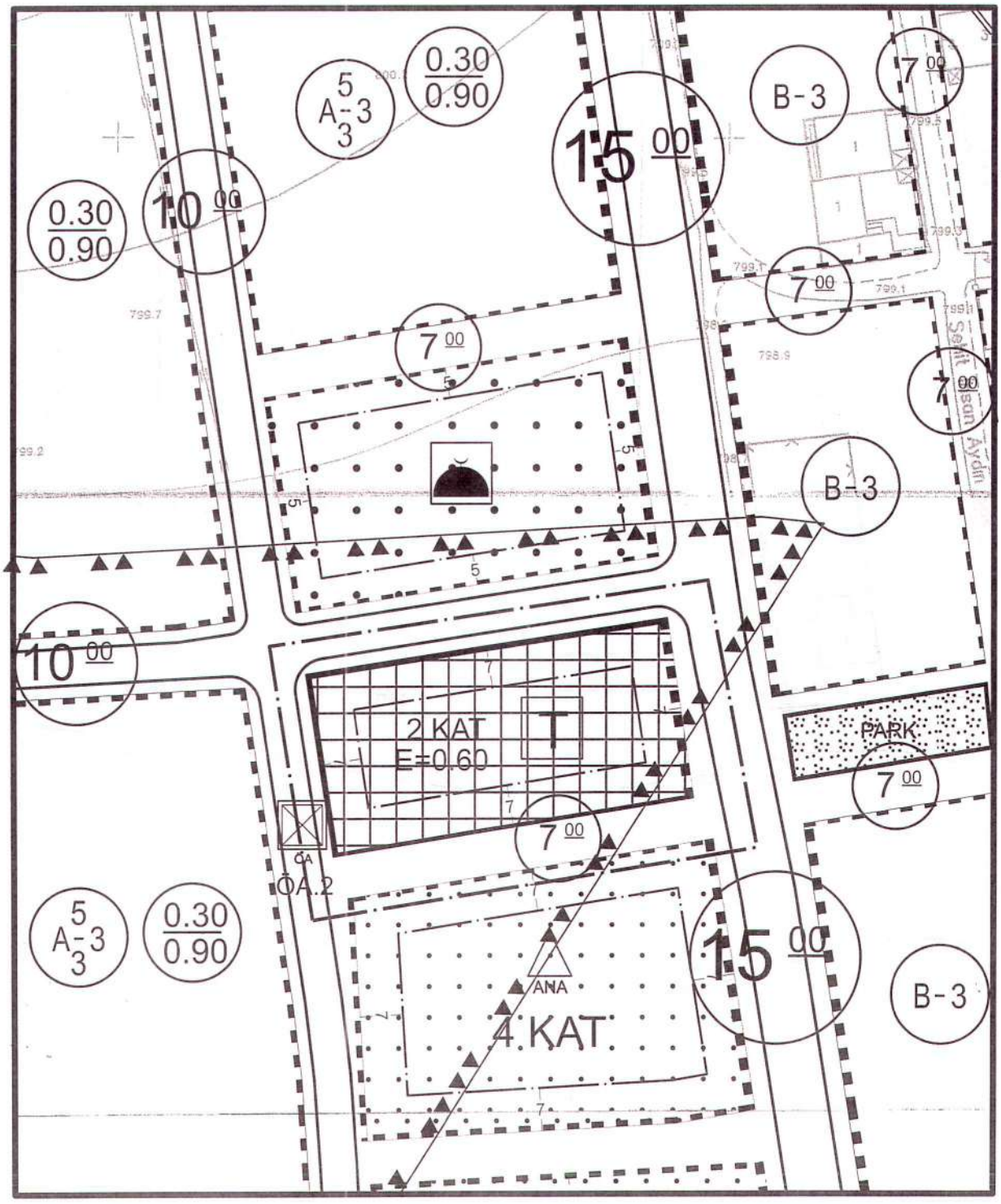
1

08.05.2025 162

16.05.2025 340-12

UIP-261091375

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI

Plan Notu: Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No: 7	T.C. Erdoğan AYDOĞMUŞ Meclis 1. Başkan Vekili	Çağrı DELEÇOĞLU Şehir Plancısı Belge No: [illegible] V. ŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

TEPEBAŞI İLÇESİ, SAZOVA MAHALLESİ, 3930 ADA 1 PARSELDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sazova Mahallesi, 3930 Ada 1 Parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 5 ve 7 metre yapı yaklaşma mesafeli, Kültür Tesis Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

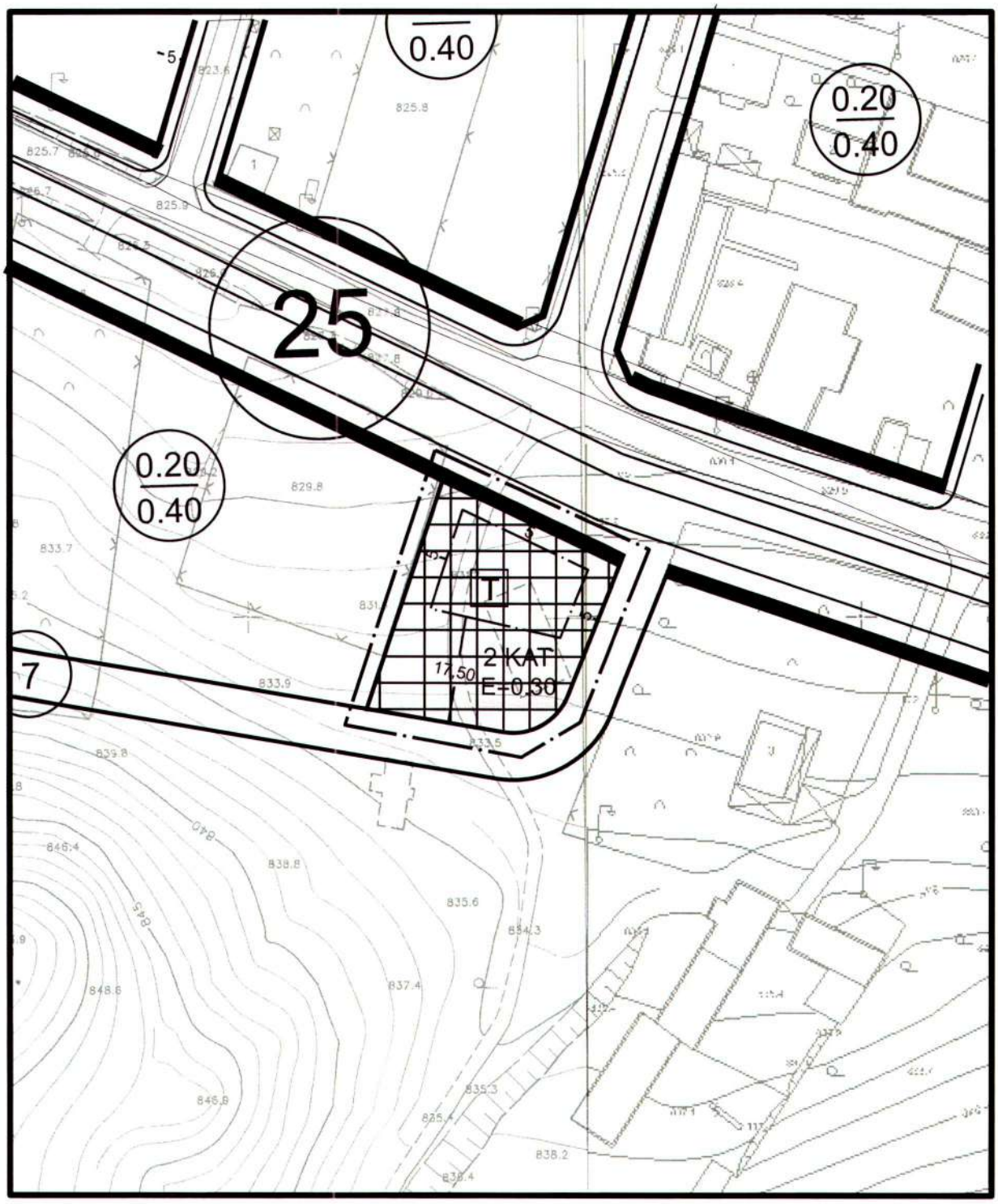
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Sazova Mahallesi 3930 Ada 1 Parselin 5 ve 17.50 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.30 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 1 adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 170 sayılı Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 340-14 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: UİP-261091396

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI

Plan Notu:Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:795	T.C. Erdoğan AYDOĞMUŞ Meclis Başkan Vekili	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

TEPEBAŞI İLÇESİ, ERTUĞRULGAZİ MAHALLESİ, 24623 ADA 2 PARSELDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi 24623 Ada 2 Parsel, yürülükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 5 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, 4 kat yapılaşma koşullu Özel Sosyal Tesis Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

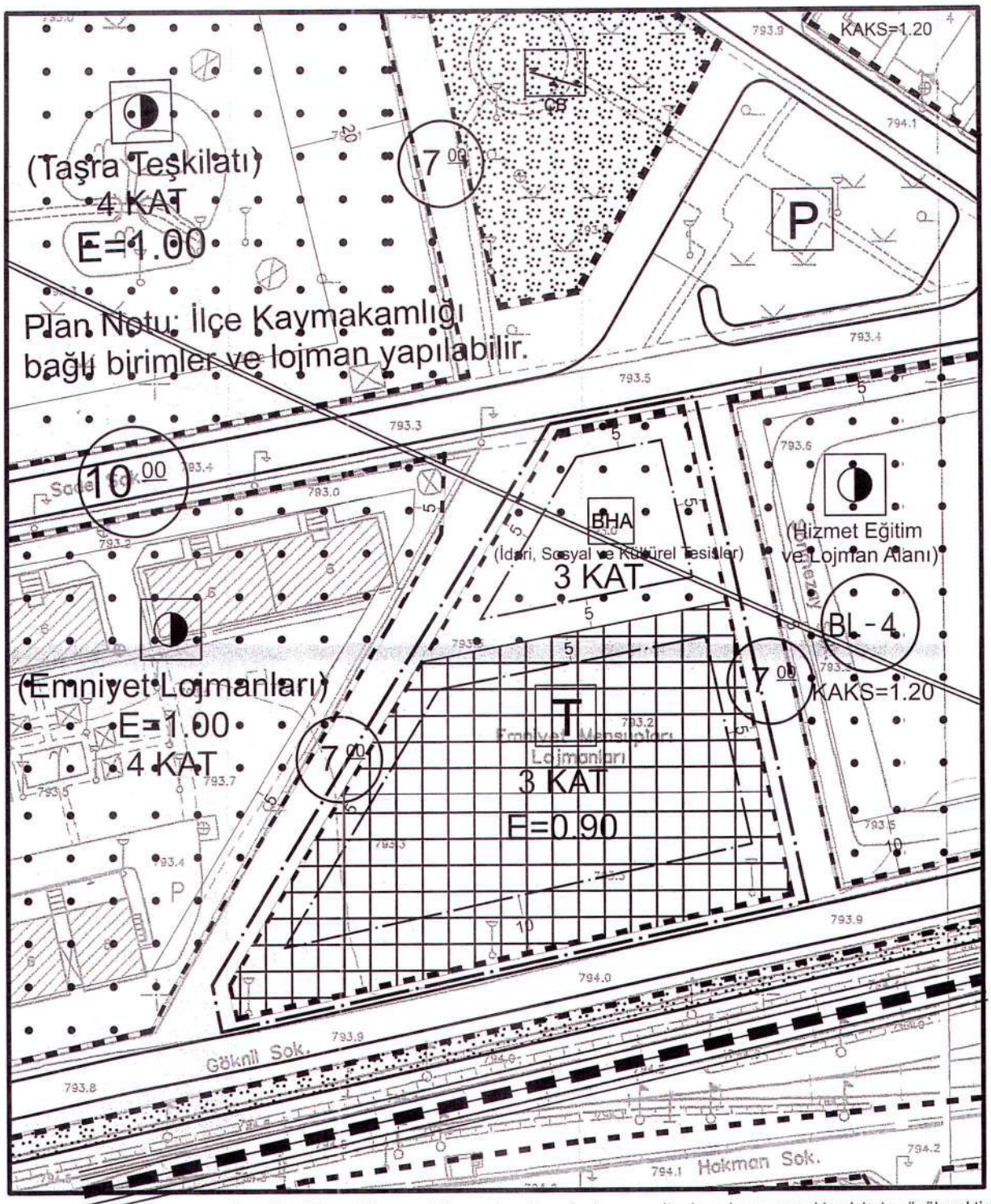
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Ertuğrulgazi Mahallesi 24623 Ada 2 Parselin, 3 kat ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Tesisler) ve 5 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli Emsal:0.90 ve 3 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ... adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 169 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 36045 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PIN: UIP-261091394

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI

Plan Notu:Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No: 705	Erdoğan AYDOĞMUŞ Yedek Başkan Vekili	

TEPEBAŞI İLÇESİ, ŞİRİNTEPE MAHALLESİ,
15207 ADA 2 PARSELDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şirintepe Mahallesi 15207 Ada 2 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yol ve park alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

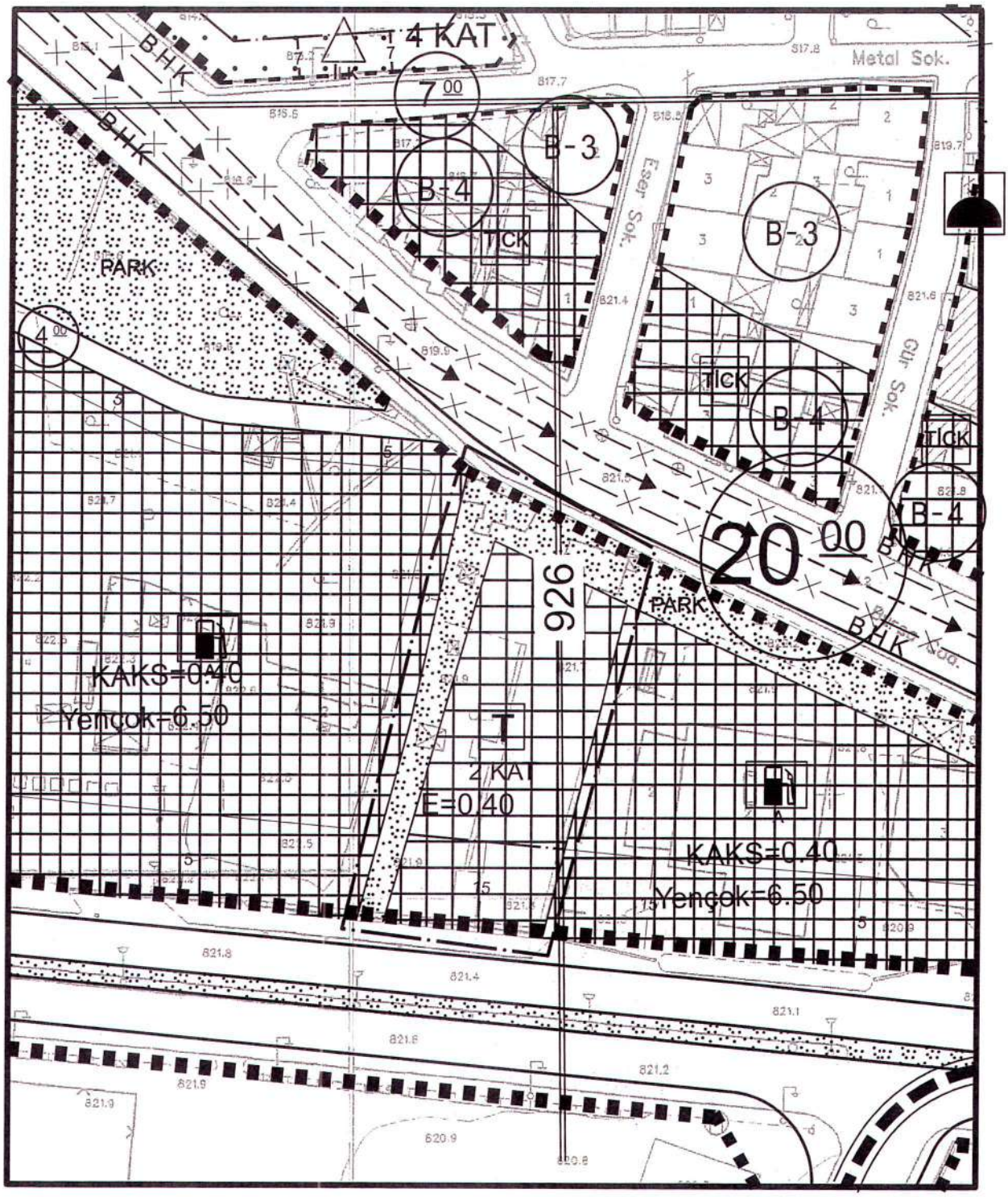
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Şirintepe Mahallesi 15207 Ada 2 Parselin, İsmet İnönü 2 Caddesine cepheli kısımdan 15 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.40 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı ve park alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"1)Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir. 2)Mevcut ağaç dokusu korunacaktır."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ...1... adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 165 sayılı Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 3640 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PIN: UIP-261091366

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI

Plan Notu:1) Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.
2) Mevcut ağaç dokusu korunacaktır.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belediye	T.C. Erdoğan ADOĞMUŞ Meclis Başkan Vekili	T.C. ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

TEPEBAŞI İLÇESİ, ŞİRİNTEPE MAHALLESİ, 15097 ADADA HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şirintepe Mahallesi 15097 Adanın planlama çalışması yapılacak alanda kalan kısmı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yol ve park alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Şirintepe Mahallesi 15097 Adanın planlama çalışması yapılacak alan içinde kalan kısmının, trafo, park alanı ve 25 metre, 10 metre, 7.5 metre, 7 metre ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Emsal:0.30 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı olarak planlanmasını ve Plan Notları olarak *"1)Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir. 2) Mevcut ağaç dokusu korunacaktır. 3) Plan Değişikliği sınırı içerisindeki ticaret alanında bahçe duvarı yapılamaz. 4) Çekme mesafeleri dışında taşınır/taşınmaz hiçbir suretle yapı yapılamaz. Çekme mesafeleri dışındaki alan ağaçlandırılarak yeşil alan olarak kullanılacak olup yapılaşma aşamasında peyzaj projesine uyulacaktır."* hükümlerinin eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
Grubu Şehir Plancısı
ŞB Belge Seri No:795

1

08.05.2025 166

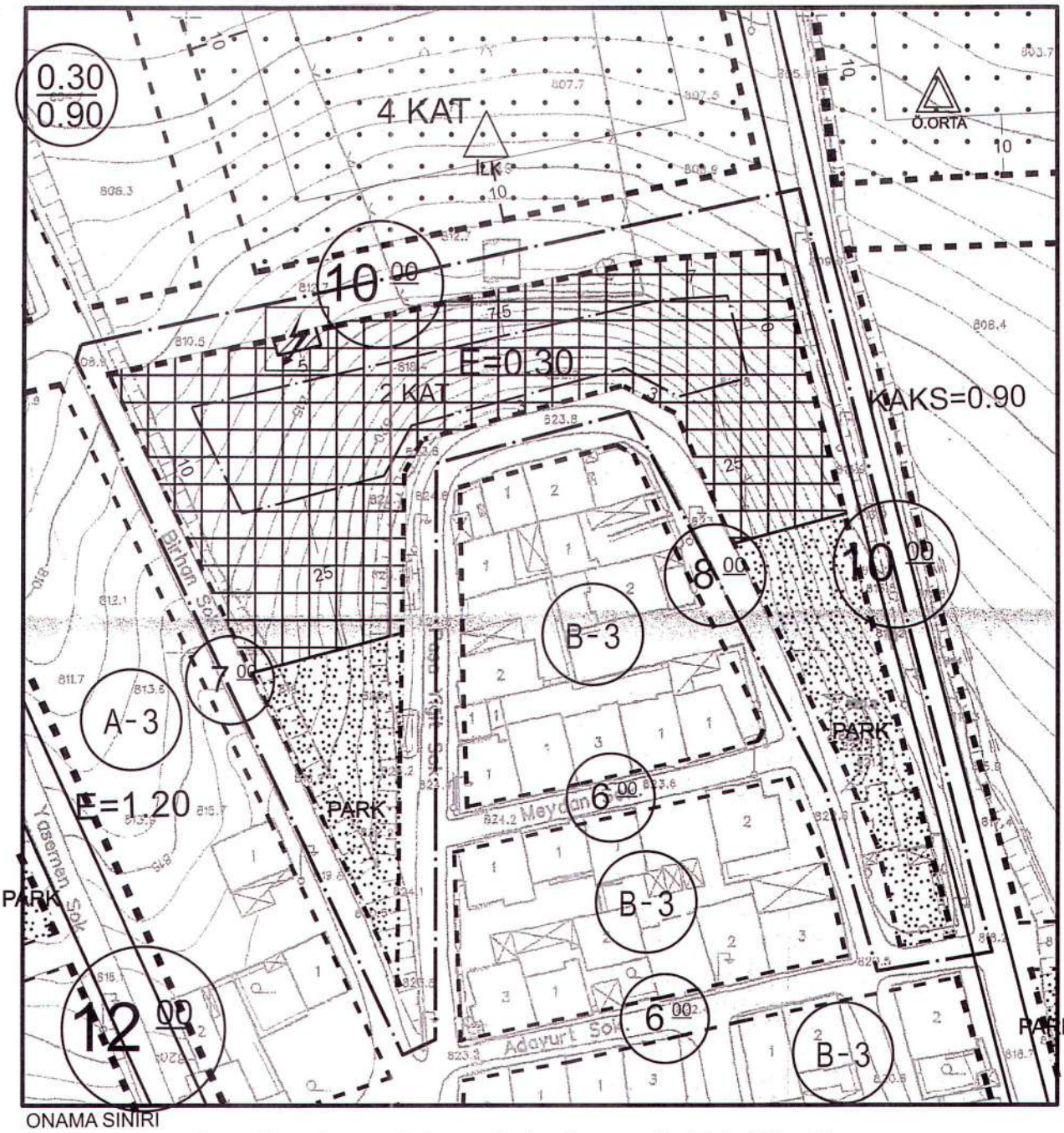
16.05.2025 340-A

UIP-261091286

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K

1/1000



ONAMA SINIRI

Plan Notu: 1) Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.
2) Mevcut ağaç dokusu korunacaktır.
3) Plan Değişikliği sınırı içerisindeki ticaret alanında bahçe duvarı yapılamaz.
4) Çekme mesafeleri dışında taşınır/taşınmaz hiçbir suretle yapı yapılamaz. Çekme mesafeleri dışındaki alan ağaçlandırılarak yeşil alan olarak kullanılacak olup yapılaşma aşamasında peyzaj projesine uyulacaktır.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:79	T.C. Erdoğan YOĞMUŞ Meclis Başkan Vekili 1923	ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

TEPEBAŞI İLÇESİ, YENİBAĞLAR MAHALLESİ, 22980 VE 22993 ADALARIN BULUNDUĞU ALANDA HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yenibağlar Mahallesi 22980 ve 22993 Adaların bulunduğu bölgede hazırlanan planlama alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yol ve park alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu planlama alanı, 5 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:1.00 ve 4 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

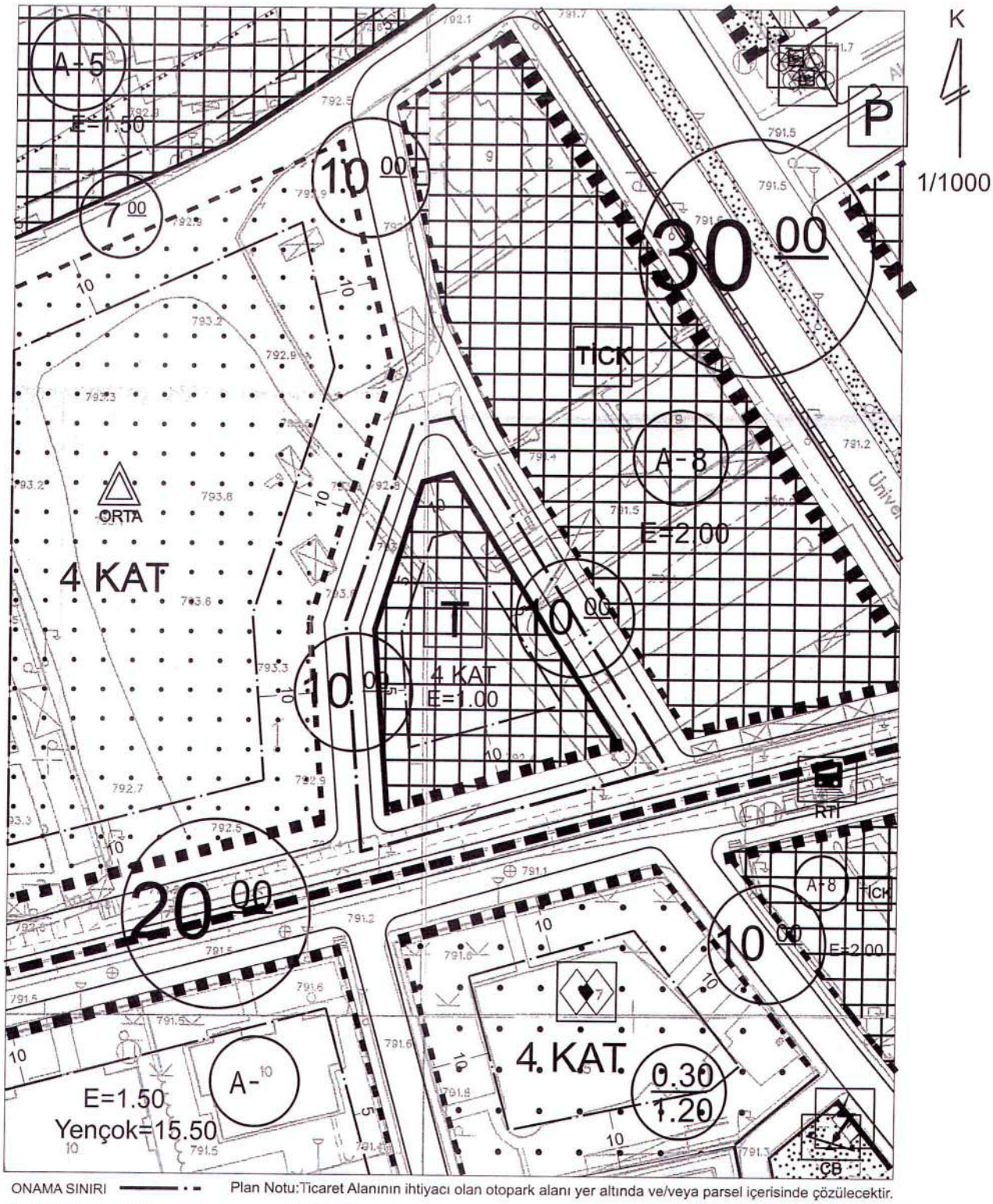
1

08.05.2025 167

16.05.2025 34048

UIP-261091391

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI ——— · -

Plan Notu:Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ Şehir Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:795	Erdoğan DOĞANUŞ Meclis Başkan Vekili	

TEPEBAŞI İLÇESİ, KUMLUBEL MAHALLESİ, 25361 ADA 3 VE 4 PARSELLERDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Kumlubel Mahallesi 25361 Ada 3 ve 4 Parseller, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Park, Yol ve Taks:1.00, B-5 yapılaşma koşullu Katlı Otopark Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

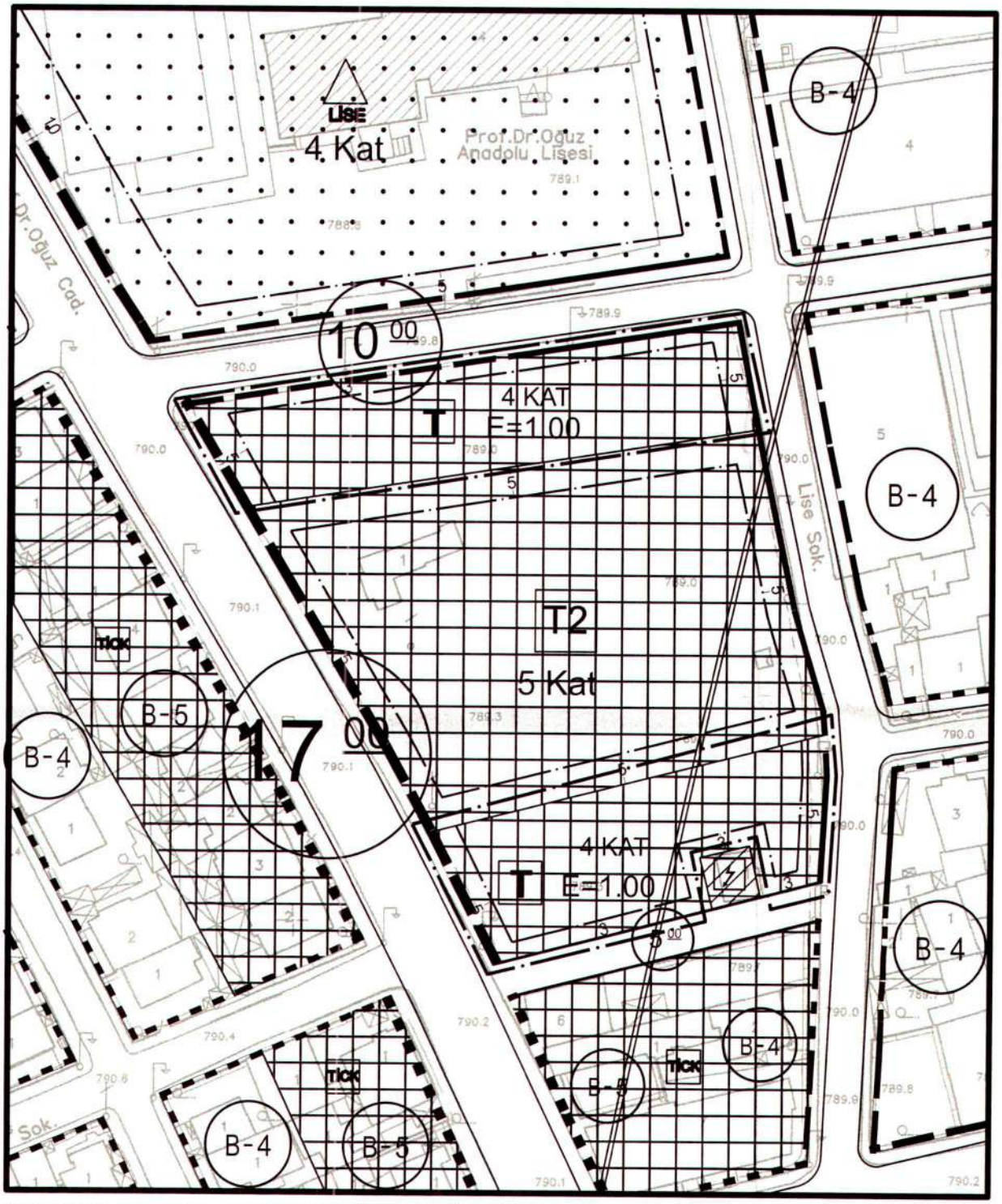
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Kumlubel Mahallesi 25361 Ada 3 ve 4 Parsellerin, 3 ve 5 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:1.00 ve 4 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 1 adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 171 sayılı Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 360-9 sayılı kararıyla kabul edilmiştir.
PİN: UİP-261091399

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI ——— · -

Plan Notu: Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:79	T.C. Erdoğan AYDOĞMUŞ Meclis Başkan Vekili	

TEPEBAŞI İLÇESİ, ŞARHÖYÜK MAHALLESİ, 25516 ADA 4 PARSELDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şarhöyük Mahallesi 25516 Ada 4 Parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

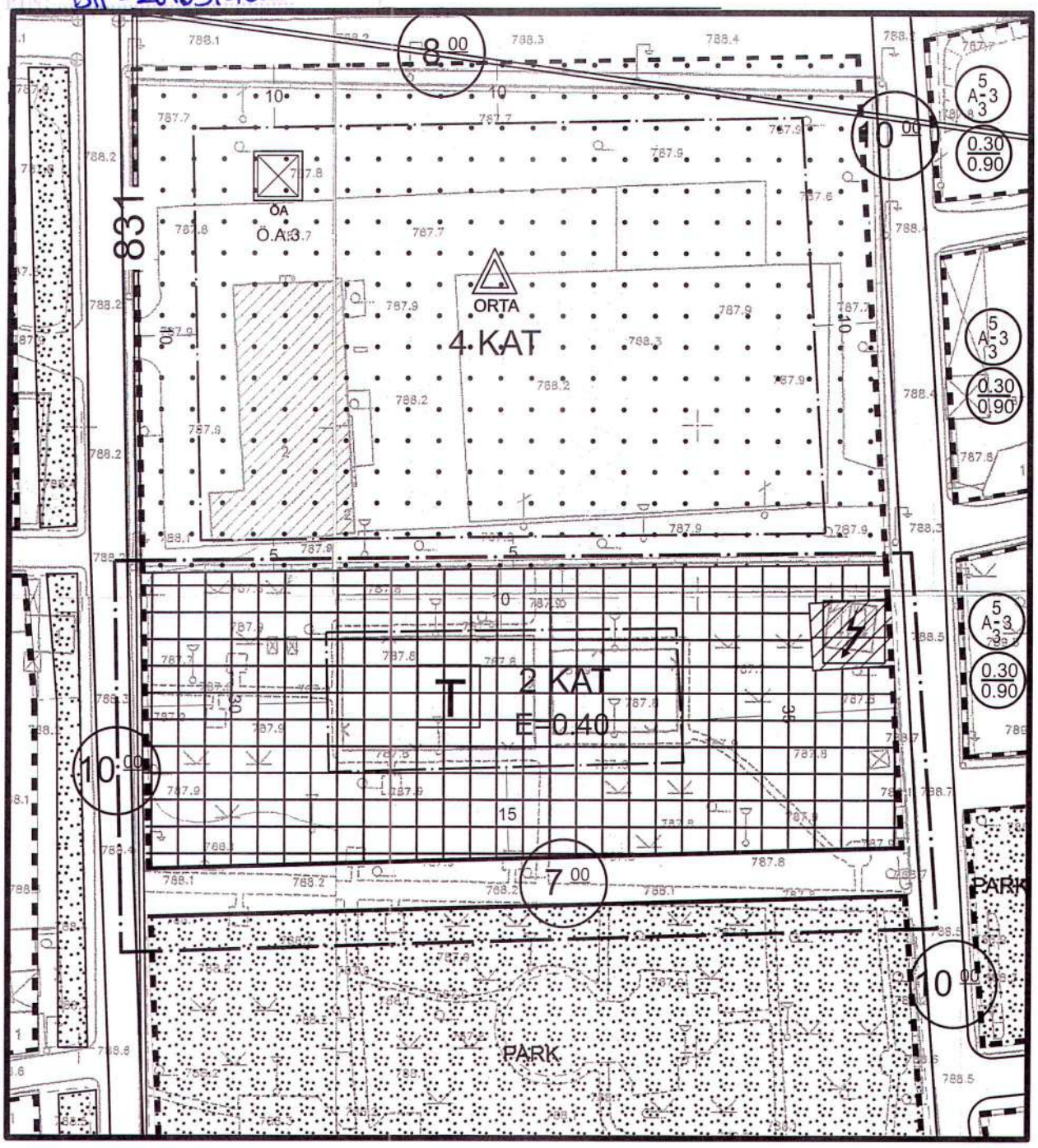
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Şarhöyük Mahallesi 25516 Ada 4 Parselin, 10, 15, 30 ve 35 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.40 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı ve yol olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"1)Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir. 2) Mevcut ağaç dokusu korunacaktır. 3) Plan Değişikliği sınırı içerisindeki ticaret alanında bahçe duvarı yapılamaz. 4) Çekme mesafeleri dışında taşınır/taşınmaz hiçbir suretle yapı yapılamaz. Çekme mesafeleri dışındaki alan ağaçlandırılarak yeşil alan olarak kullanılacak olup yapılaşma aşamasında peyzaj projesine uyulacaktır."* hükümlerinin eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No: 795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ... adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 172 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 340-20 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: UIP-261091402

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Plan Notu: 1) Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.
2) Mevcut ağaç dokusu korunacaktır.
3) Plan Değişikliği sınırı içerisindeki ticaret alanında bahçe duvarı yapılamaz.
4) Çekme mesafeleri dışında taşınır/taşınmaz hiçbir suretle yapı yapılamaz. Çekme mesafeleri dışındaki alan ağaçlandırılarak yeşil alan olarak kullanılacak olup yapılaşma aşamasında peyzaj projesine uyulacaktır.

ONAMA SINIRI

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Sicil No:795	T.C. Erdoğan ANDOĞMUŞ Meclis Başkan Vekili	BELEDİYE ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR 1923 BAŞKANLIĞI

TEPEBAŞI İLÇESİ, ŞARHÖYÜK MAHALLESİ, 25519 ADA 1 PARSELDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şarhöyük Mahallesi 25519 Ada 1 Parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 7 ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, 4 kat yapılaşma koşullu Özel Sosyal Altyapı alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Şarhöyük Mahallesi 25519 Ada 1 Parselin 5 metre, 7 metre ve 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, Emsal:0.60 ve 3 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı ile 5 metre ve 7 metre yapı yaklaşma mesafeli, 4 kat yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Tesisler) olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak *"Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir."* hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

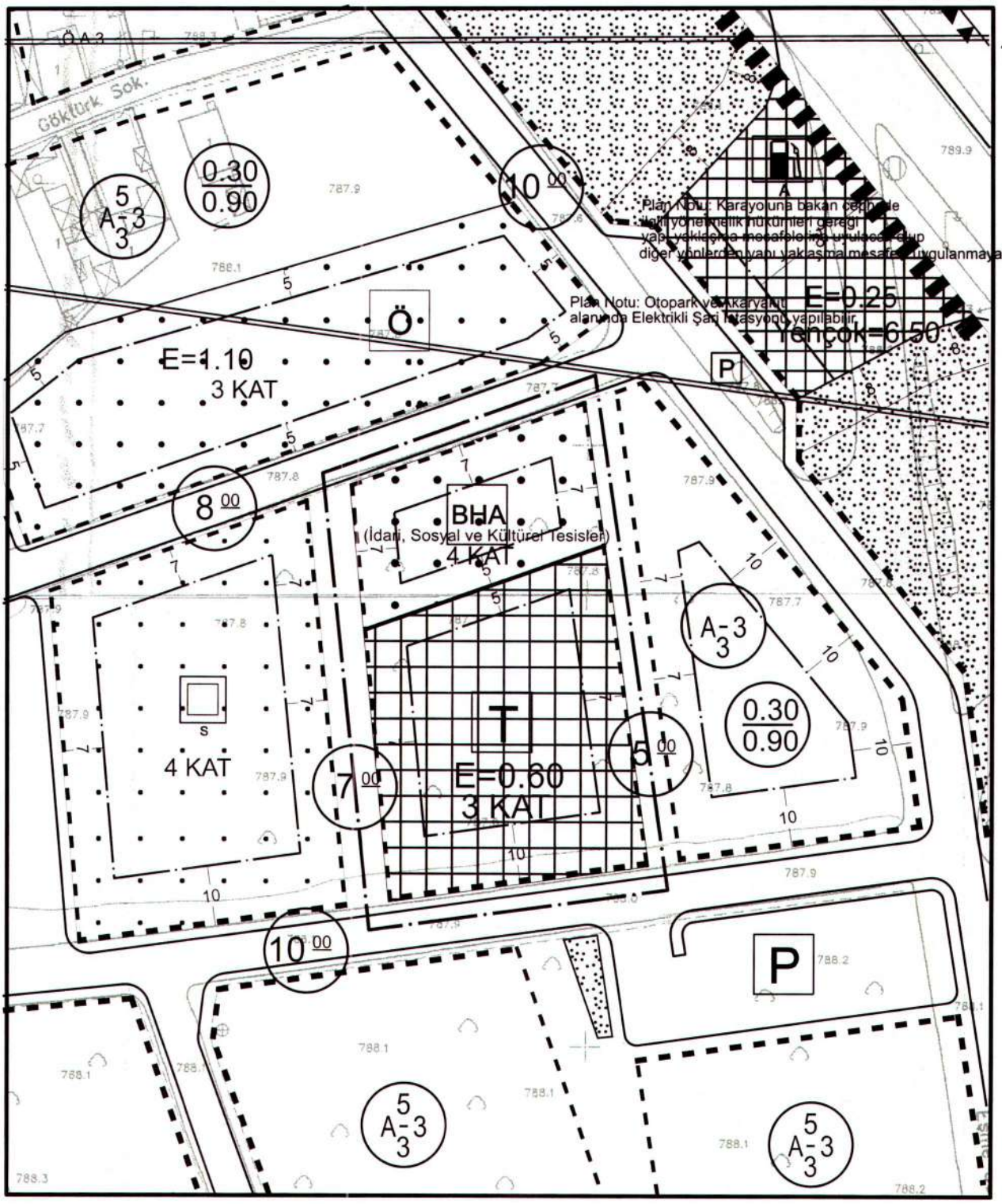
Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 1 adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih ve 173 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 340-4 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: UİP-261091407

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO

K

1/1000



Plan Notu: Ticaret Alanının ihtiyacı olan otopark alanı yer altında ve/veya parsel içerisinde çözülecektir.

ONAMA SINIRI ——·——

HAZIRLAYAN

Murat YILDIZ
Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No: 15

TEPEBAŞI BLD.BŞK.

T.C.
Erdoğan AYDOĞMUŞ
Belediye Başkan Vekili

BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

TEPEBAŞI İLÇESİ, ŞARHÖYÜK MAHALLESİ, 14680 ADA 49 VE 50 PARSELLERDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Şarhöyük Mahallesi 14680 Ada 49 ve 50 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Şarhöyük Mahallesi 14680 Ada 49 ve 50 Parsellerin bitişik nizam 2 kat Ticaret Alanı olarak planlanmasını içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

1

08.05.2025 178

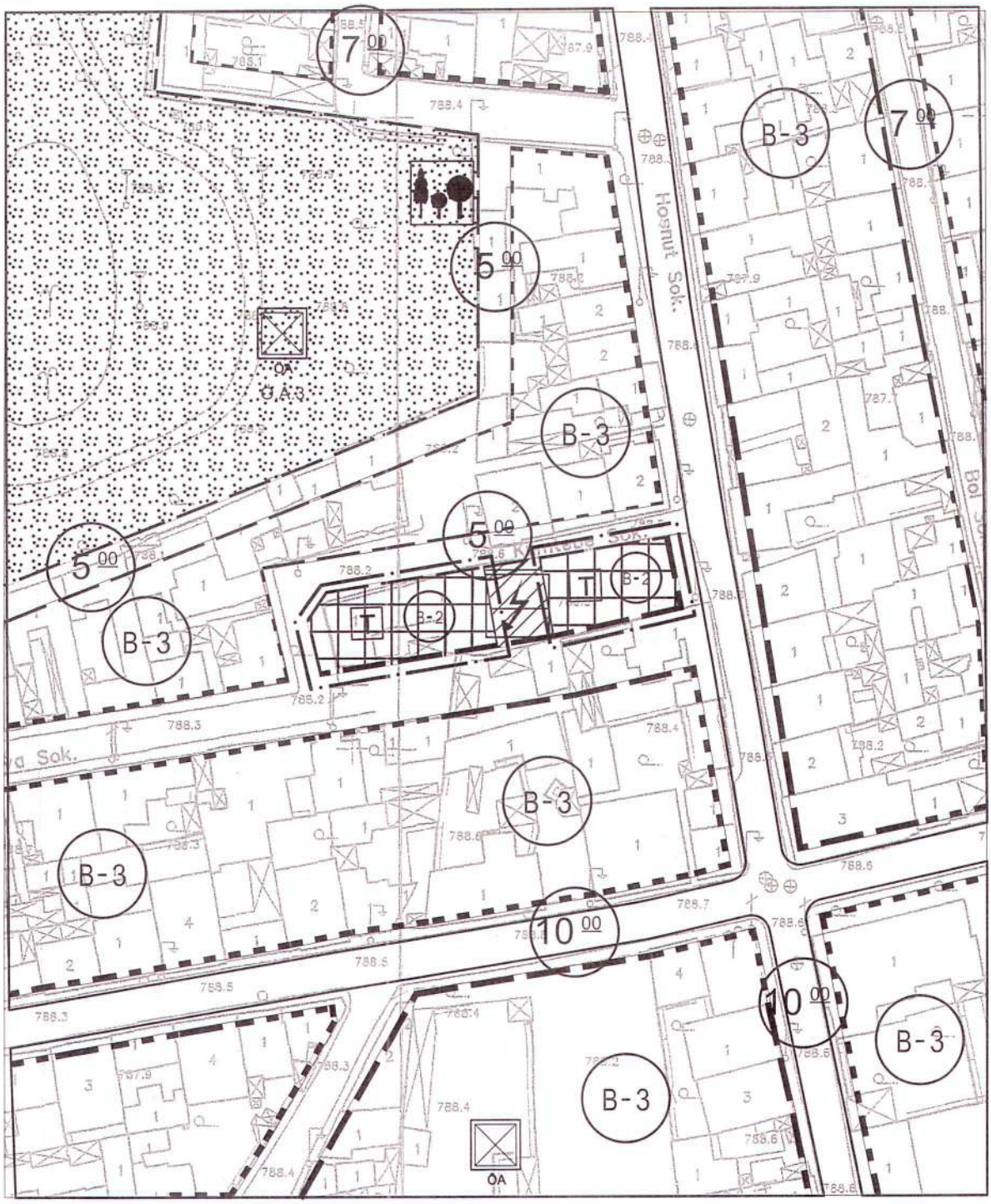
16.05.2025 360-22

VIP - 26109 1419

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K

1/1000



ONAMA SINIRI

HAZIRLAYAN

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

TEPEBAŞI BLD.BŞK.

T.C.
Erdoğan KOÇMUŞ
Meclis 1. Başkan Vekili

BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1923
DAİMİ ENCÜMEN
BAŞKANLIĞI

TEPEBAŞI İLÇESİ, FATİH MAHALLESİ, 25386 ADA 17, 18 VE 19 PARSELLERDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Fatih Mahallesi 25386 Ada 17, 18 ve 19 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Fatih Mahallesi 25386 Ada 17, 18 ve 19 Parsellerin bitişik nizam 2 kat Ticaret Alanı olarak planlanmasını içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

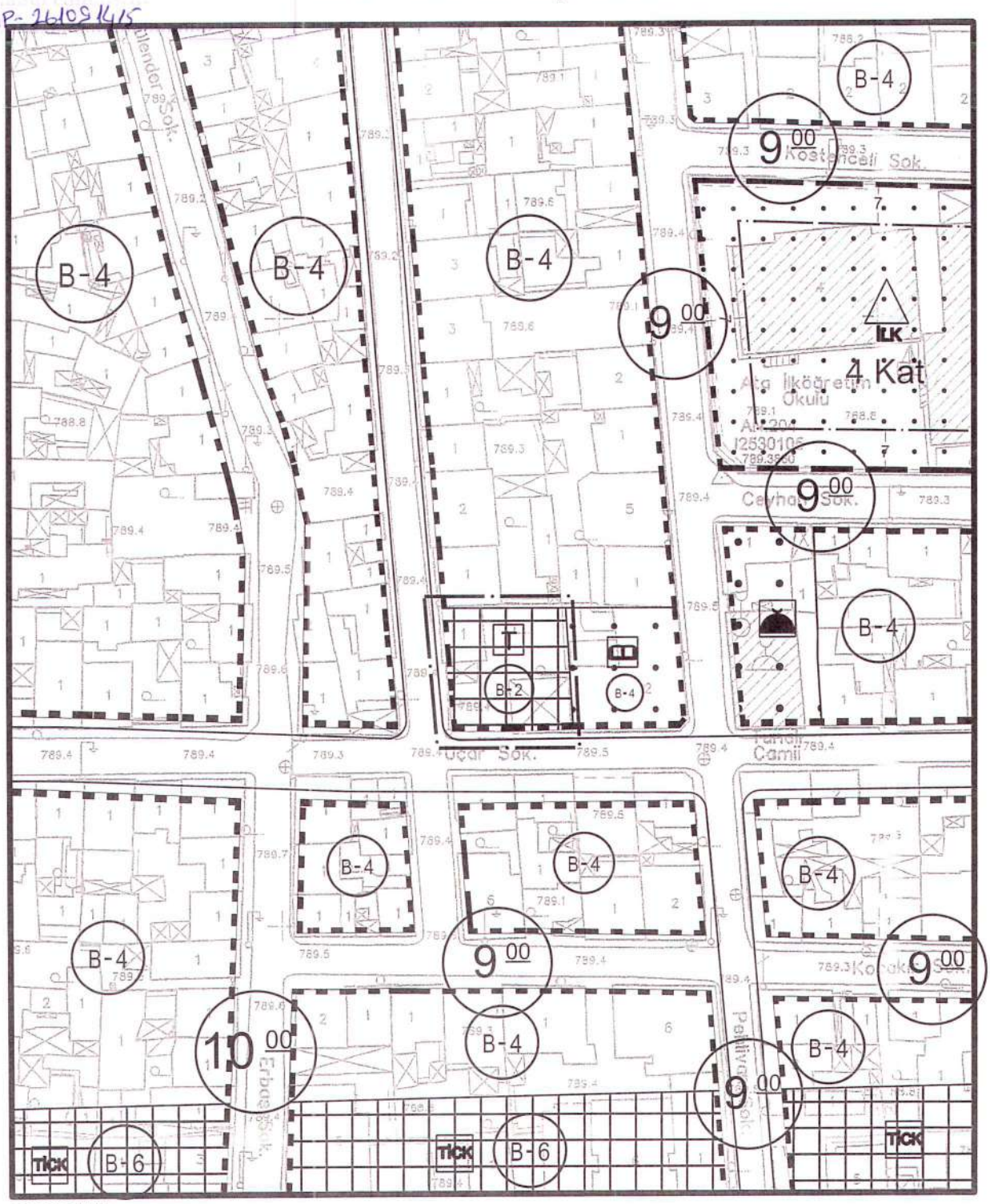
1

08.05.2025 177

16.05.2025 360-23

UIP-26105145

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:795	Erdoğan AYDOĞMUŞ Meclis Başkan Vekili	

TEPEBAŞI İLÇESİ, HAYRİYE MAHALLESİ, 623 ADA 8 PARSELDE HAZIRLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hayriye Mahallesi 623 Ada 8 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanına isabet etmektedir.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alnında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine *"İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir."* hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de *"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."* hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

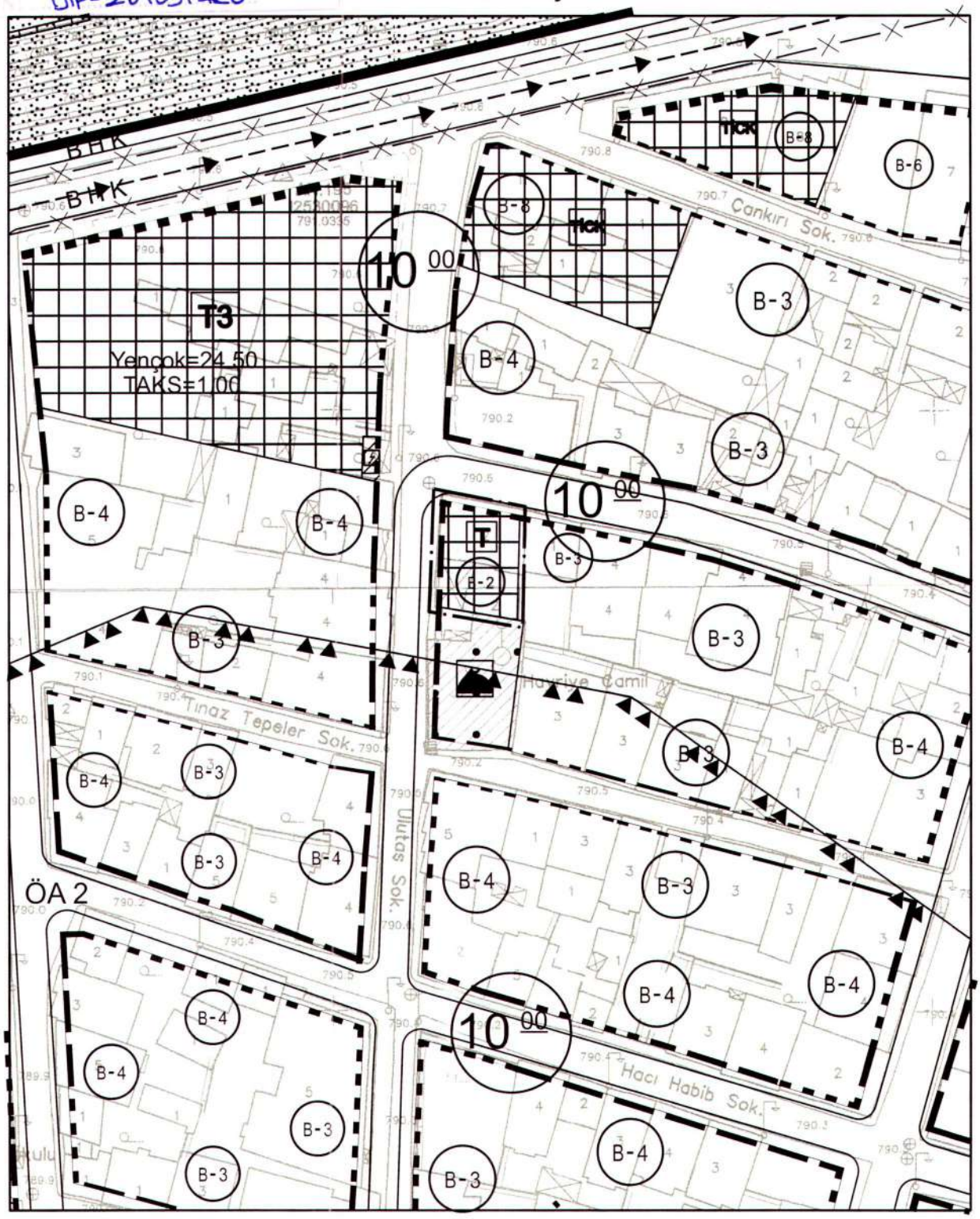
Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından ilgili müdürlüklerden görüş talep edilmiş olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146767 sayılı yazısı ve Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 07.05.2025 tarih ve 146807 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu parsel/parsellerin yatırım ve kamulaştırma programında yer almadığının belirtildiği ve plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda, söz konusu Hayriye Mahallesi 623 Ada 8 Parselin bitişik nizam 2 kat Ticaret Alanı olarak planlanmasını içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No: 785

08.05.2025 179
16.05.2025 340-24
UIP-261091420

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ONAMA SINIRI

HAZIRLAYAN	TEPEBAŞI BLD.BŞK.	BÜYÜKŞEHİR BLD.BŞK.
Murat YILDIZ A Grubu Şehir Plancısı ÇŞB Belge Seri No:795	Erdoğan AYDOĞMUŞ Meclis Ü. Başkan Vekili	