



T.C.
ESKİŞEHİR İLİ
Mihalıççık Belediye Başkanlığı
Fen İşleri Müdürlüğü

İLAN TUTANAĞI (ASKIYA ÇIKIŞ)

Mihalıççık İlçesi Medrese Mahallesi sınırları içerisinde 11 ada 3 parsel, 15 ada 1 parsel, Camikebir Mahallesi 115 ada 1 parsellerde hazırlanan, Mihalıççık Belediyesi Meclisinin 01.07.2022 tarihli ve 38 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.04.2023 tarih ve 131 sayılı karar ile kabul edilen, Çevre Şehircilik Bakanlığının UİP-261007832 plan işlem numaralı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu değişikliğe ilişkin Plan Açıklama Raporunun, 3194 sayılı İmar Kanunun 8. Maddesi b bendi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 18.09.2023-18.10.2023 (dahil) tarihleri arasında 1 (bir) ay süre ile ilana çıkarıldığına dair iş bu tutanak tanzim edilerek, imza altına alınmıştır.

18.09.2023


Duygu ÇETİN YAVUZ
Harita Mühendisi


Ramazan ÇİÇEK
Yazı İşleri Müd.V.


Gökhan ZEYBEK
Belediye Başkan Yard.

MEDRESE MAH. 11 ADA, 3 PARSEL, 15 ADA, 1 PARSELVE CAMİKEBİR MH. 115 ADA, 1 PARSEL KORUNMA ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

TADİLEN

Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Mihalıççık Belediye Meclisinin 04.11.2019 tarih ve 69 sayılı Kararı ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.11.2019 tarih ve 450 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.08.2020 tarih ve E.555983 sayılı yazılarında Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.07.2020 gün ve 8784 sayılı kararı ile Eskişehir İli, Mihalıççık İlçesi Medrese ve Camikebir mahalleleri sınırları içinde yer alan tescilli I. Grup Korunması Gerekli Çarşı (Medrese) Camii, tescilli I. Grup Korunması Gerekli Camikebir (Ulu) Camii ve tescilli II. Grup Korunması Gerekli Sivil Mimarlık örneğini içeren Kurul Kararı ile Korunma Alanı belirlendiği bildirilmiştir. Söz konusu kararda korunma alanları içinde kalan bölgede yapılaşma 2 (iki) kat olarak belirlenmiştir.

Kurul Kararı doğrultusunda Yürürlükteki planın bazı bölümlerinde değişiklik yapılması gerekli olmuştur.

Belirlenen Korunma Alanı için öngörülen yapılaşma şartları, gerek mevcut yapı stoku ve gerekse onaylı imar planı ile uyumsuzluk taşımaktadır.

3194 sayılı Kanunun 5. Maddesi "Nazım İmar Planı; (Değişik: 29/11/2018-7153/10 md.) varsa bölge planlarının mekana ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır." Hükmünü haiz olup bahse konu plan değişikliği/değişiklikleri; 1/5.000 ölçekli imar planında arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini değiştirir nitelikte olmadığından, alana ilişkin 1/5.000 ölçekli plan değişikliği yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Bu kapsamda söz konusu değişiklik teklifi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği olarak hazırlanmıştır.

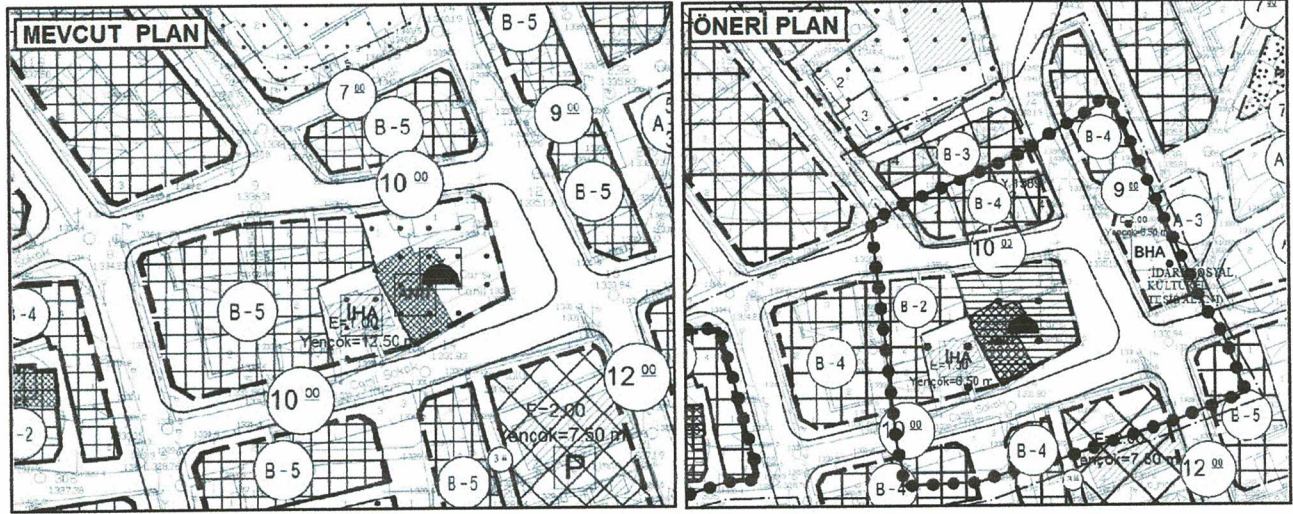
Korunan Alanlara ait değişiklikler:

MEDRESE MAH. 11 ADA, 3 PARSEL: Medrese Mah. 11 ada, 3 parselde mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait tescilli I. Grup Korunması Gerekli Çarşı Cami bulunmaktadır

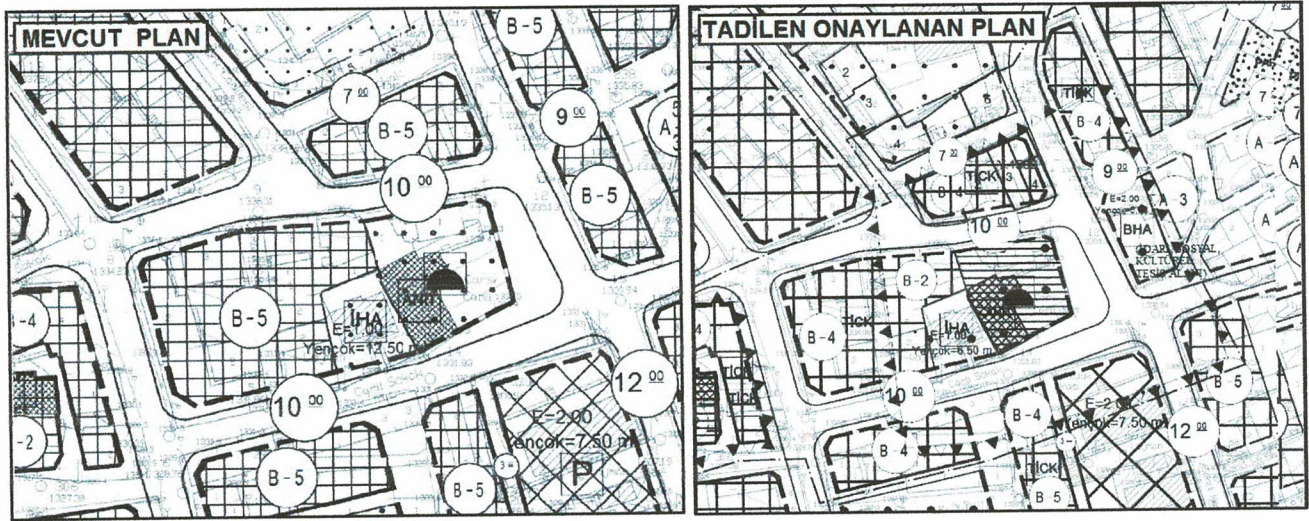
Çarşı Cami'nin bulunduğu, yapı adasında **mevcut imar planında** Bitişik Yapı Nizamı ve 5 kat konut+ticaret alanı ile 4 katlı İdari Hizmet Alanı olacak şekilde planlanmıştır. Komşu Yapı adalarında;Caminin doğu tarafında Yençok:9,50 m BHA, kuzeyinde bitişik yapı nizamı ve 5 katlı konut+ticaret alanı, batısında bitişik yapı nizamı ve 4 katlı konut+ticaret alanı; güneyinde bitişik yapı nizamı ve 5 katlı konut+ticaret alanı olacak şekilde planlama yapılmıştır.

Hazırlanan teklif imar planda korunma alanı imar planlarına işlenmiş, mevcut yapı stoku ve imar planı kararları da dikkate alınarak; Çarşı Cami'nin bulunduğu yapı adasının 15 m genişliğindeki yol cephesinde 4 kat, ada içinde 2 kat da Bitişik Yapı Nizamı konut+ticaret alanı, İdari Hizmet Alanı ise 2 kat olarak düzenlenmiştir. Komşu Yapı adalarında; Caminin doğu tarafındaki BHA (Hamam) Yençok:6,50 m, kuzeyindeki yapı adasında bitişik yapı nizamı ve 4 katlı konut+ticaret alanı, batısında

bitişik yapı nizamı ve 4 katlı konut+ticaret alanı, güneyinde bitişik yapı nizamı ve 4 katlı konut+ticaret alanı olacak şekilde önerilmiştir. Korunan Alan çevresindeki yollar genişletilmiştir.



Öneri planda öngörülen ilköğretim alanının güney bölümündeki değişiklik tadilen İmar planı değişikliği öncesindeki duruma göre planlanmış, ticaret-konut alanı gösterimi mekansal plan yapım yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmiştir.



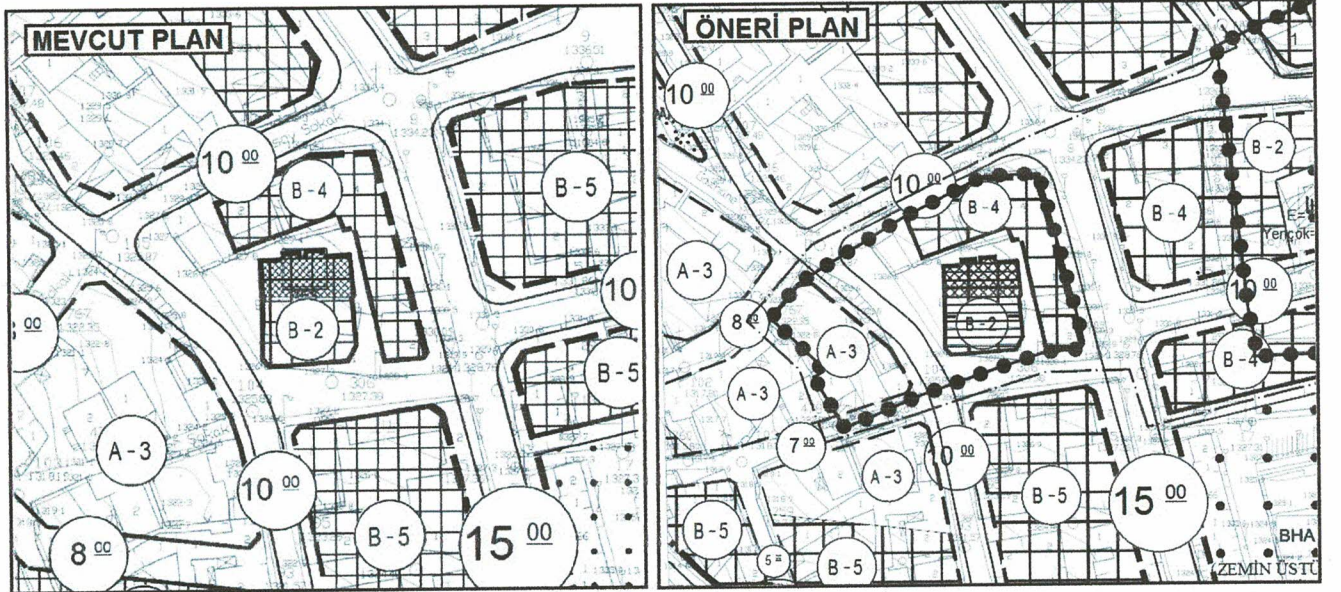
Korunma çevresindeki mevcut yapılar;

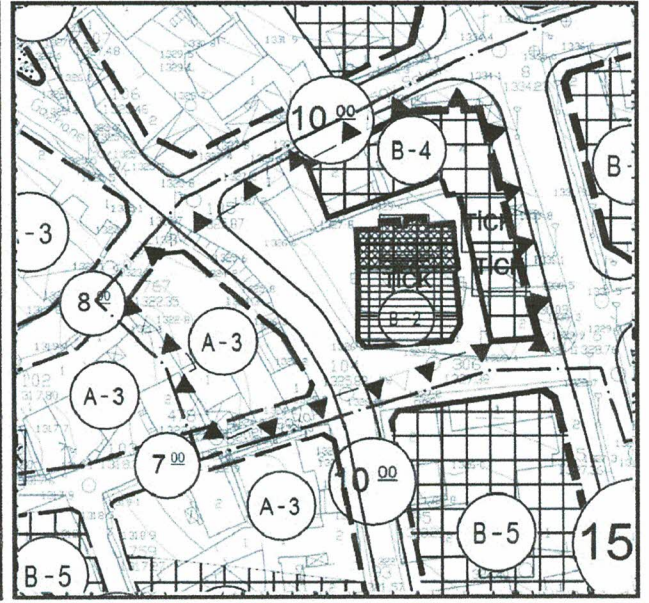
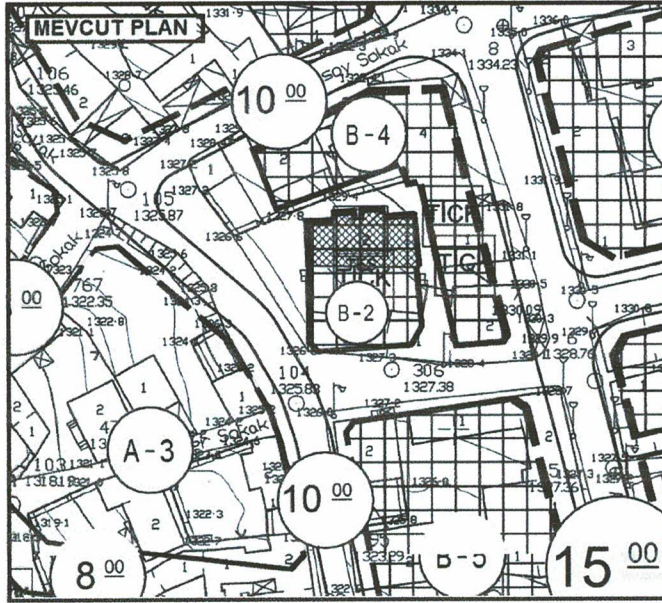




15 ADA, 1 PARSEL: Camikebir Mh. 15 Ada, 1 Parselde tescilli II. Grup Korunması Gerekli Sivil Mimarlık örneğinin bulunduğu imar adasında mevcut imar planlarına göre 2 kat yükseklik öngörülmüştür. Tescilli yapının kuzeyinde ve doğusunda Bitişik Yapı Nizamı, 4 at konut+ticaret alanı, güneyinde Bitişik Yapı Nizamı, 5 kat konut+ticaret alanı, batısında Ayırık Yapı Nizamı 3 kat konut alanı olarak planlanmıştır.

Hazırlanan teklif imar planda korunma alanı imar planlarına işlenmiş, mevcut yapı stoku ve imar planı kararları da dikkate alınarak mevcut durumda 4 katlı yapıların bulunması da dikkate alınarak plan kararlarında bir değişiklik yapılmamıştır. Korunan Alan çevresindeki yollar genişletilmiştir.





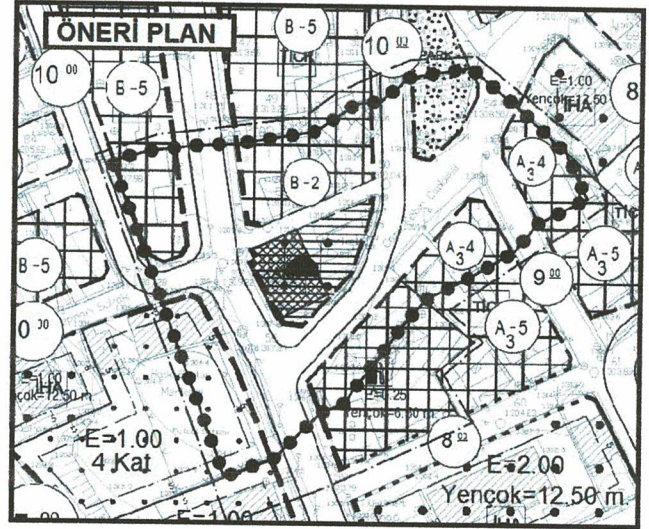
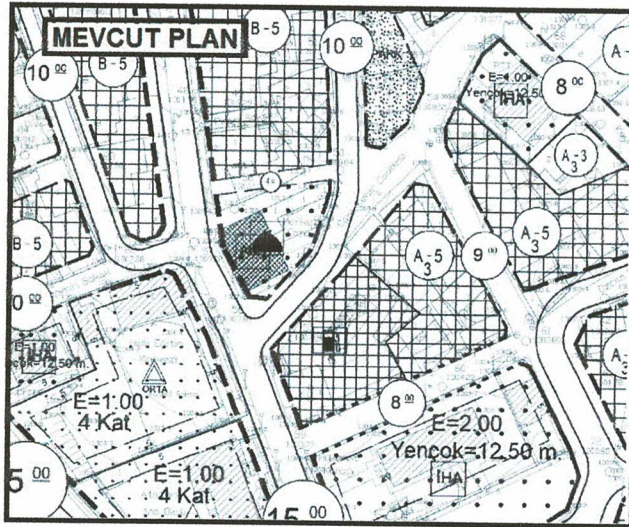
Öneri planda öngörülen korunma alan sınırı gösterimi ve ticaret-konut alanı gösterimi mekansal plan yapım yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmiştir.

Korunma çevresindeki mevcut yapılar;

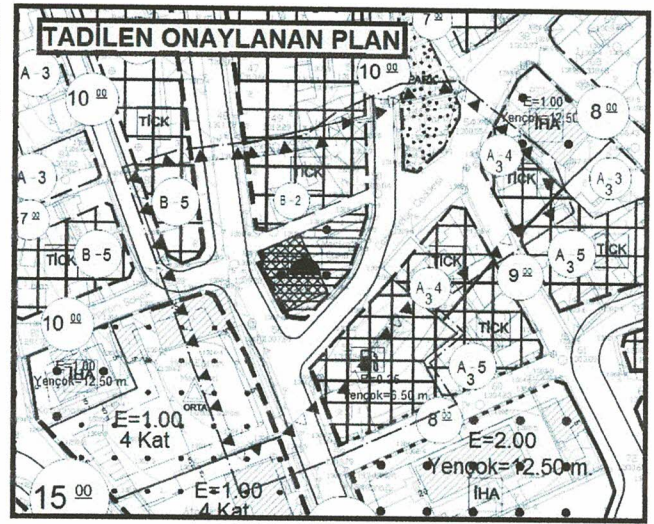
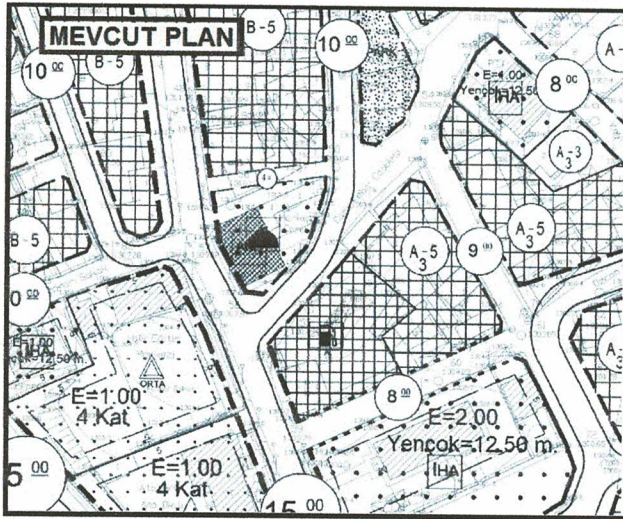


CAMİKEBİR MH. 115 ADA, 1 PARSEL:

Camikebir Mh. 115 Ada, 1 Parselde mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait tescilli I. Grup Korunması Gerekli Ulu Cami bulunmaktadır. Mevcut imar planına göre, tescilli yapının kuzeyinde ve doğusunda Bitişik Yapı Nizamı ve 5 kat konut+ticaret alanı, güneyinde Akaryakıt İstasyonu, batısında 4 kat imarlı Ortaokul alanı bulunmaktadır.

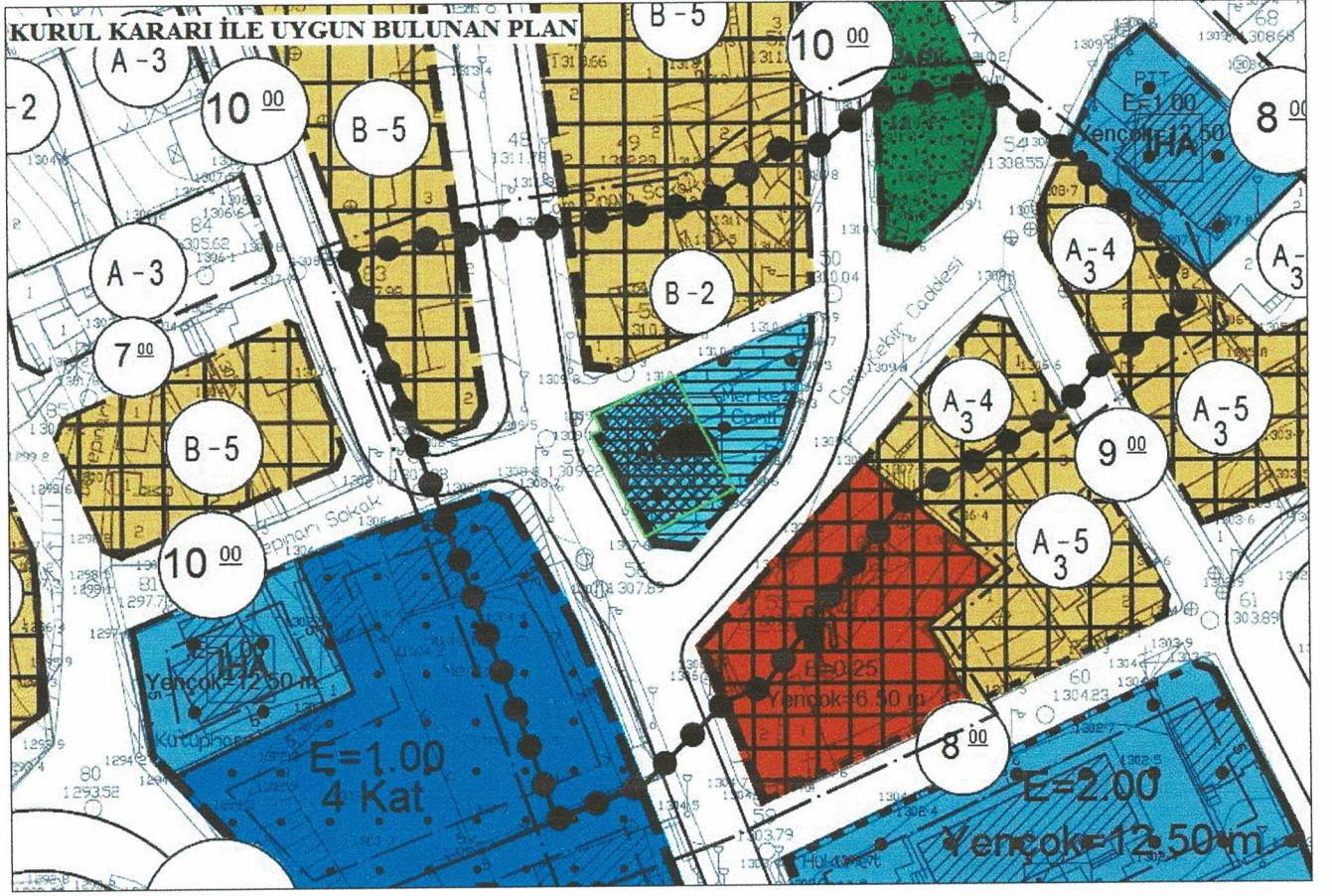


Öneri planda öngörülen korunma alan sınırı gösterimi ve ticaret-konut alanı gösterimi mekansal plan yapım yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmiştir.

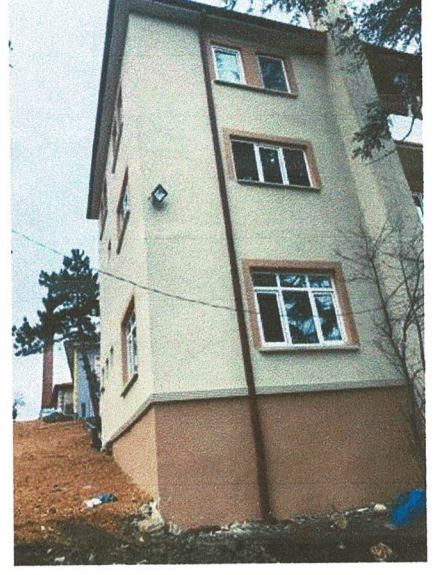


Hazırlanan teklif imar planda korunma alanı imar planlarına işlenmiş, mevcut yapı stoku ve imar planı kararları da dikkate alınarak tescilli yapının kuzey ve doğusundaki ticaret+konut adalarında halihazırdaki yapı yükseklikleri de dikkate alınarak maksimum yükseklik 4 kat olarak planlanmıştır. Kuzeybatısında bulunan ticaret+konut yapı adasında ise halihazırdaki yapı yükseklikleri de dikkate alınarak maksimum yükseklik 5 kat olarak planlanmıştır. Tescilli yapının güneyinde yer alan Akaryakıt İstasyonunda ise yükseklik 6,50 metre olarak öngörülmüştür.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.03.2023 tarih ve 11403 sayılı kararı ile Camikebir Mh. 115 Ada, 1 Parselde mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait tescilli I. Grup Korunması Gerekli Ulu Cami'ni kuzeyinde bulunan yapı adasının tescilli yapıya bakan cephesinde, Bitişik Yapı Nizamı ve 2 kat yükseklik olacak şekilde uygun bulunmuştur.



Korunma Alanının kuzey ve kuzeybatısındaki imar adası mevcut yapılar;



Korunma Alanının Batısında ve Doğusundaki mevcut yapılar;



Hazırlanan İmar Planı değişikliği ile korunma alanları sınırı mevcut planlara aktarılmıştır. Mevcut planlar ve halihazırdaki yapılaşmalar da dikkate alınarak Korunma Alanı içinde kalan alanda İmar Planı kararları yeniden düzenlenmiştir. Yasal mevzuat hükümleri doğrultusunda ve Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.03.2023 tarih ve 11403 sayılı kararına uygun olarak imar planı değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
İmar Planı Müterlik Grubu :A
Dosya No: 2019 Oda Sicil No:1539
Gsm : 0343 795 26 68
Avcılar V D 501 010 3034

T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 131

KARAR TARİHİ : 13.04.2023

KARARIN ÖZÜ : Eskişehir ili, Mihalicçık ilçesi, Medrese, Camikebir ve Yunusemre Mahallerinde, muhtelif parsellerde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri.

MECLİS BAŞKANI : Prof. Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN.
DİVAN KATİPLERİ : Ahmet İLKER, Figen KAHYA.
MEVCUT ÜYELER : Prof. Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN, Kazım KURT, Ahmet ATAÇ, Kadir BIYIK, Uğur TEPE, Gürbüz GÜLLER, Haydar ÇORUM, İshak GÜNDOĞAN, Hüseyin ÇAM, Erdal ŞANLI, Figen KAHYA, Serdar AKSOY, Saffet ÇELEN, Erdoğan AYDOĞMUŞ, Hasan ÜNAL, Mustafa ÖNDER, Ahmet İLKER, Muharrem KİREMİTÇİ, Can ÖZKARA, Halis ŞEN, Ünal ŞEN, İhsan CERAN, Dursun BÜDÜŞ, İrfan GENÇ, Osman GÜRNAZ, Mustafa İMRE, Murat ÖZCAN, Mustafa ÜNAL, Yasin ATIŞKAN, Mustafa BİRSEN, Orhan DURMUŞ, Fatih ÖZATA, Vedat OYGUR, Adem ÇAKIR, Mehmet POTOĞLU, Tahsin ÇELİK, Hasan Tahsin SÜRÜ, Salih YILMAZ.
İZİMLİ ÜYELER :
BULUNMAYAN ÜYELER : Hamid YÜZÜGÜLLÜ, Özkan ALP, Kadir BOZKURT, Menderes DURGUT, Zeynep GÜNEŞ, Murat ERGİNBAŞ, Özlem YALÇIN, Hakkı AKKURT.
MEVCUT ÜYE SAYISI : 38 (otuz sekiz) kişi.

Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığının 31.03.2023 tarihli ve E-104318 sayılı yazısı ile 12.04.2023 tarihli ve 5 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu okunarak gereği görüldü.

Komisyonca;

Mihalicçık ilçesi, Medrese Mahallesi, 11 ada, 3 parsel, 15 ada, 1 parsel, Camikebir Mahallesi, 115 ada, 1 parsel ile Yunusemre Mahallesi, 636 ada, 1 parsel, 637 ada, 1 ve 2 parseller ve çevresinde hazırlanan ve Mihalicçık Belediye Meclisinin 03.03.2023 tarihli ve 20 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2023 tarihli ve 112 sayılı Kararı ile Komisyona sevk edilmiştir.

Bahse konu plan değişiklikleri iki farklı paftada yapılmış olduğundan Medrese ve Camikebir Mahallelerinde yapılan ve Yunusemre Mahallesi'nde yapılan değişiklikler aşağıda ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

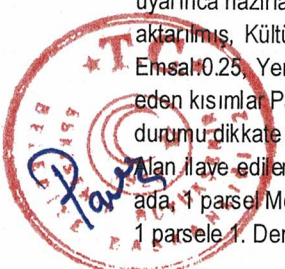
Medrese ve Camikebir Mahallelerinde yapılan plan değişiklikleri:

Medrese Mahallesi'nde Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02.2023 tarihli ve 11403 sayılı Kararı ve eki pafta doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile Korunma Alanı sınırı ve tescilli parseller plan paftalarına aktarılmış, tescilli parsel çevresinde yer alan taşınmazların kat kararları azaltılmak suretiyle yeniden belirlenmiş ve Çarşı (Medrese) Cami kuzeyinde yer alan 52 adada Bitişik Nizam 3 Kat yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı önerilirken, 52 ada, 1 parselde planlı İlkokul Alanı azaltılmıştır. Camikebir Mahallesi'nde Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02.2023 tarihli ve 11403 sayılı Kararı ve eki pafta doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile Korunma Alanı sınırı ve tescilli parsel plan paftalarına aktarılmış, tescilli parsel çevresinde yer alan taşınmazların kat kararları azaltılmak suretiyle yeniden belirlenmiş, Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı artırılırken, Cami Alanı İlçe Müftülüğünün görüşü doğrultusunda azaltılmış ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına Emsal:0.25, Yençok:6.50 metre yapılaşma koşulları getirilmiştir.

Komisyonca yapılan incelemeler neticesinde; plan paftasında yer alan Korunma Alanı sınırlarının ve Ticaret-Konut Alanı gösterimlerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen gösterimlere uygun olarak düzenlenerek, Korunma Alanı sınırı dışındaki İlkokul Alanı ve çevresinin Mihalicçık Belediye Meclis Kararıyla kabul edilmeden önceki haliyle kalacak şekilde planlanarak, açıklama raporunda yer alan plan değişikliğine konu alanların "Mevcut Plan" görsellerinin yürürlükteki haline göre revize edilerek UİP-261007832 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin tadilen kabulü;

Yunusemre Mahallesi'nde yapılan plan değişikliği:

Yunusemre Mahallesi'nde Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02.2023 tarihli ve 11405 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile Korunma Alanı ve tescilli parsel sınırları ile tescilli anıt yapılar plan paftalarına aktarılmış, Kültürel Tesis Alanının imar hatları mevcut plan kararları ve parsel sınırları dikkate alınarak düzenlenmiş ve alana Emsal:0.25, Yençok:6.50 metre yapılaşma koşulu getirilmiş, Korunma Alanı sınırları dışında kalan Ağaçlandırılacak Alana isabet eden kısımlar Park Alanı olarak düzenlenmiş, Ağaçlandırılacak Alan içerisinden geçen 12 metrelik taşıt yolunun doğrultusu halihazır durumu dikkate alınarak düzenlenmiş ve 12 metrelik yoldan kuzeye doğru yaya yolu planlanmış, Otopark Alanı içerisine pasif Yeşil Alan ilave edilerek düzenleme yapılmış, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ağaçlandırılacak Alana isabet eden 638 ada, 1 parsel Mezarlık Alanı olarak düzenlenmiş ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onama sınırı dışında kalan 631 ada, 1 parsel 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırı işlenerek, Mezarlık Alanı olarak planlanmıştır.



Komisyonca yapılan incelemeler neticesinde; plan değişikliği yapılma gerekçesi olarak belirtilen 22.02.2023 tarihli ve 11405 sayılı Koruma Bölge Kurulu Kararında; Kültür Merkezi yapısının mimari projesinin değerlendirildiği ve alana ilişkin plan değişikliğinin iletilmesi, mülkiyet sorunlarının giderilmesi ve ilgili kurumlardan muvafakat alınması gerektiği hususlarına yer verildiği ancak plan değişikliğine ilişkin Kurulun nihai bir görüş bildirmedeği, plan değişikliği taslağına ilişkin öncelikle Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması ve alınacak görüş doğrultusunda işlemlerin yürütülmesi gerektiği, plan değişikliği sınırı içerisinde mülkiyeti bulunan T.C. Devlet Demiryolları Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün görüşlerinin dosyasında yer almadığı, Korunma Alanı dışında Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.09.2021 tarihli ve 9948 sayılı Kararı ile tescil edilen Yunus Emre Metruk Mezarlığı I. Derece Arkeolojik Sit Alanının plan değişikliği sınırlarına dâhil edildiği, söz konusu Arkeolojik Sit Alanının sınırlarının Kurul kararı ile belirlenen sınırlar ile uyuşmadığı, Sit Alanında Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'i doğrultusunda, "Koruma Amaçlı İmar Planı"nın hazırlanması gerektiği, plan paftasında yer alan Korunma Alanı sınırlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen gösterimlere uygun olmadığı, alanın güneyinde düzenlenen Park Alanında "PARK" ifadesinin eklenmediği, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan enerji nakil hattı ve koruma kuşaklarının plan değişikliği paftasına aktarılmadığı, ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve konu ile ilgili genelgeler uyarınca imar planı değişikliğine konu alanlarda; varsa öncelikle Mikro Bölgeleme Etütlerinin, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik Jeolojik-Jeoteknik Etütlerinin kullanılması gerekmekte olup plan değişikliğine konu bölgenin Jeolojik-Jeoteknik/Mikro Bölgeleme Etüdünün bulunmadığı hususları göz önünde bulundurularak UİP-261007834 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliğine ilişkin gerekli etüt, analiz, görüş vb. işlemler ve düzenlemeler tamamlandıktan sonra Mihaliçcik Belediye Meclisince tekrar değerlendirilmesinin kabulü Komisyonca oy birliği ile uygun görülmüştür.

Meclisçe;

Eskişehir ili, Mihaliçcik ilçesi, Medrese, Camikebir ve Yunusemre Mahallerinde, muhtelif parsellerde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 5216 sayılı Kanun'un 7. maddesi (b) bendi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b) bendi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'in 8. maddesi uyarınca "OY BİRLİĞİ" ile kabul edildi.

Prof. Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ahmet İLKER
Divan Kâtibi

Figen KAHYA
Divan Kâtibi

