

**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,
KANLIPINAR VE 75. YIL MAHALLESİ
YAKLAŞIK 28 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN
KÜÇÜK SANAYİ ALANI (REZERV YAPI ALANI)
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
2025**

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kanlıpınar Ve 75. Yıl Mahallerinde Bulunan Yaklaşık 28 Ha'lık Alana İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ, KANLIPINAR VE 75. YIL MAHALLESİ YAKLAŞIK 28 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN KÜÇÜK SANAYİ ALANI (RYA) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Eskişehir İli, Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl ve Kanlıpınar Mahallelerinde bulunan ve Bakanlık Makamının 22.08.2024 tarih ve 97481 sayılı Olur'u Rezerv Yapı Alanı ilan edilen yaklaşık 28 hektar büyüklüğündeki alanda hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları, 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6306 sayılı Kanun uyarınca onaylanmıştır. İmar planına askı-ilan süresinde yapılan itirazlarda yapılan değerlendirmede OEDAŞ Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 14.10.2024 tarihli ve 10790453 sayılı yazısı ile yapılan itirazın kabulü kapsamında Bakanlıkca 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6306 sayılı Kanun uyarınca 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Plan Açıklama Raporları onaylanmış ve kesinleşmiştir.

Plan onama süreci sonrasında, Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü ise 24.12.2024 tarih ve E.95386480-754/1704465 sayılı yazısında:

Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazıya konu alanların "Sivrihisar -- Eskişehir -- Bozüyük Devlet Yolu'ndaki" kamulaştırma sınırımızın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak planda ve lejantta gösterilmediği ayrıca kamulaştırma sınırımıza cepheli ticari alanda yapı yaklaşma mesafesinin Karayolları kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmadığı tespit edilmiştir.

İmar Planı hazırlanmasına yönelik Bölge Müdürlüğümüzce yerine getirilmesi istenen hususlar aşağıda maddeler halinde belirtilmekte ve ilgili kesimlere ilişkin proje ve kamulaştırma sınırlarımız yazımız ekinde sisteme yüklenen dosyada tarafınıza gönderilmektedir.

Söz konusu kesimde yapılacak olan imar Planlarında;

-Kamulaştırma sınırımızın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak İmar Planında ve Plan Lejant bölümünde gösterilmesi,

-Kamulaştırma sınırımıza 50 metre mesafe içerisinde oluşturacak parsellerin için 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. maddesine dayanılarak çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması, bahse konu ticari alanda Yapı Yaklaşma Mesafesinin Yönetmeliğin 41. Maddesine göre düzeltilmesi ve Plan Notlarında ve Plan Açıklama Raporunda bu hususlara yer verilmesi,

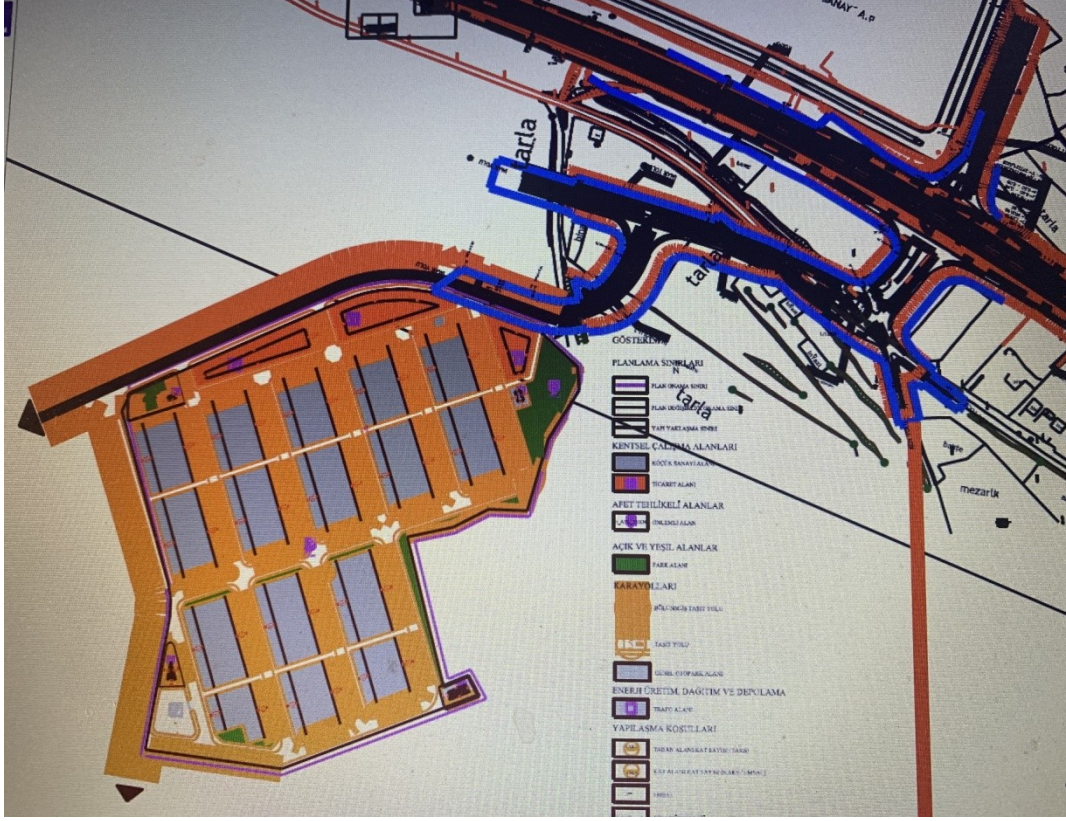
-Devlet Yolunun yer aldığı kesimde, karayolu tasarım kriterleri ile trafik güvenliği dikkate alınarak planlama yapılması,

-Devlet yolumuza geçiş yolu bağlantısı yapılacak parsellere Geçiş Yolu İzin Belgesi verilebilmesi için inşaat faaliyetleri başlamadan önce ilgili belediye başkanlığı tarafından görüş alınması gerekmektedir.

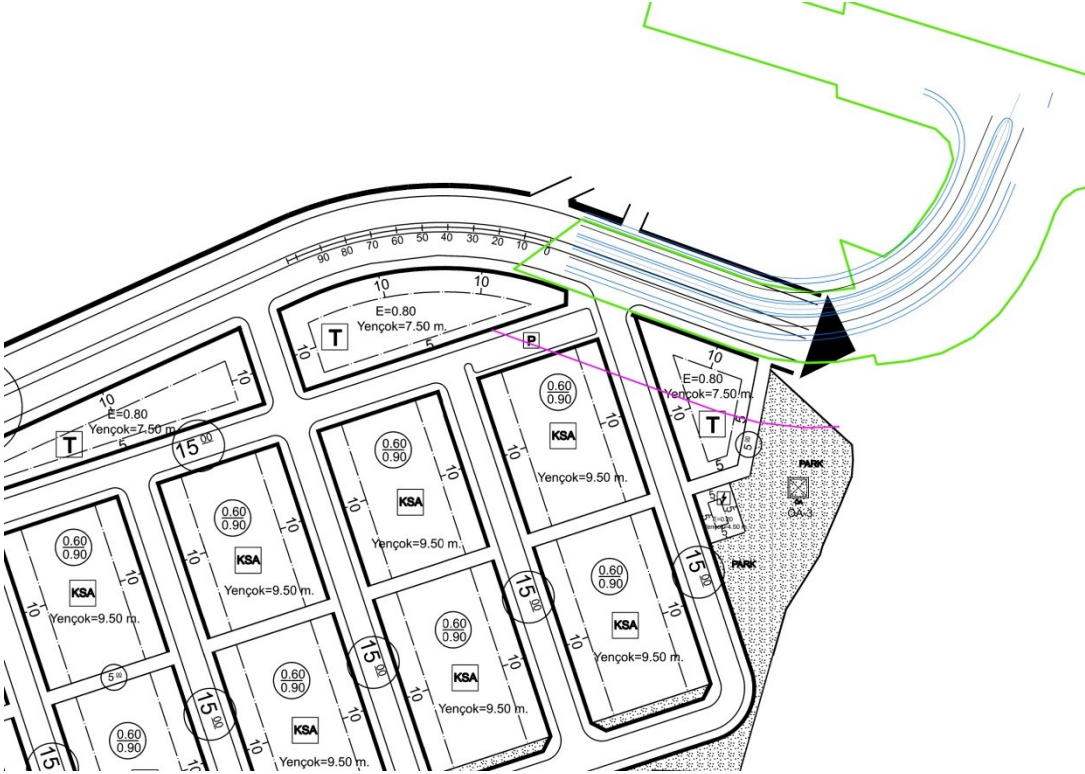
Plan Notlarına ve Plan Açıklama Raporuna;

- Karayolları Trafik Kanunu Ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

İbarelerin maddeler halinde eklenmesi,



Şekil-1 Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü Tarafından Gönderilen Güncel Kamulaştırma Sınırı



Şekil-2 Onaylı Uygulama İmar Planı Üzerinde Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü Tarafından Plana İşlenmesi Talep Edilen Güncel Kamulaştırma Sınırı

-imar planlarının yapım aşamasında Bölge Müdürlüğümüzle mutlaka iletişime geçilerek koordinasyon halinde olunması,
-ilgili işlemler yapılarak onaylanmaya esas taslak imar Planlarının meclis onayına sunulmadan önce Bölge Müdürlüğümüzden yeniden görüş alınması gerekmektedir.

hususlarını belirtmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ise E-83837498-303.01(026.260132528.261054164.01)-11366462 sayılı yazısında Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü'nün yazısındaki hususları belirterek ,bu kapsamda söz konusu imar planında gerekli düzenlemelerin yapılarak plan teklifinin Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne iletilmesini talep etmiştir.

Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü'nün talebi üzerine;bu kurum tarafından gönderilen son güncel kamulaştırma sınırı uygulama imar planına işlenmiştir.Bu sınırın işlenmesi sonucunda planlı alanların kuzeybatı sınırındaki yol cephesinin yaklaşık 70 metrelik kısmında etkilenme olmuştur.Bu kısımda yapılan değişikliklerle;

-Küçük sanayi alanından karayolu kamulaştırma sınırına bağlanan en batıdaki bir adet 15 metrelik ve bir adet 5 metrelik yollar,karayoluna bağlanmayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

-Karayolu kamulaştırma sınırı ile Küçük Sanayi alanı arasında genişliği yaklaşık 10 metre olan yeşil alan oluşturulmuştur.

-Ticaret adaları ve kuzeybatı uçtaki bir adet K.Sanayi adasının karayolu kamulaştırma sınırına mesafesi 25 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.Bir adet Trafo alanı ise aynı ölçülerde olmak üzere yaklaşık 20 metre güneye kaydırılmıştır.

-Karayolu kamulaştırma sınırı gösterimi Plan Lejandı gösterimlerine eklenmiştir. Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü tarafından talep edilen Plan Notları hükümleri zaten Uygulama İmar Planı Plan Notları hükümlerinin 10. ve 18.Maddelerinde yazılmış olduğu için ayrıca bir hüküm eklenmemiştir.

Yapılan değişiklikler sonrasında planlama alanı bütününde Park Alanı toplamı yaklaşık 10 m2 artarak 19587,88 m2 ve Yol alanı yaklaşık 412 m2 artarak 101.571,92 m2 olmuştur K.Sanayi alanı ise yaklaşık 400 m2 azalarak 145.704,01 m2 ve Ticaret alanları da yaklaşık 18 m2 azalarak 7.878,84 m2 olmuştur.Bir adet Teknik Altyapı (Trafo) Alanı ise aynı büyüklükte güneye kaydırılmıştır.Bu düzenlemeler sonrasında uygulama imar planındaki yenilenen "Arazi Kullanım Türleri ve Dağılımı" Tablo:1'de ve "Arazi Kullanım Türleri ve Yapı Alanı Büyüklükleri" Tablo:2'de verilmiştir.

Tablo:1 Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Türleri ve Dağılımı -2025

Arazi Kullanım Türü	Alan (m2)	%
Küçük Sanayi	145.704,01	52.30
Ticaret	7.878,84	2.83
Park	19.587,28	7.03
Trafo Alanı	2.720,19	0.98
Otopark	1.135,69	0.41
Yollar	101.571,92	36.45
TOPLAM	278.597,93	100.00

Tablo:2 Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Türleri ve Yapı Alanı Büyüklükleri -2025

Arazi Kullanım Türü	Alan (m2)	%	Emsal	Toplam Yapı Alanı Alanı (m2)
Küçük Sanayi	145.704,01	52.30	0.90	131.133,61
Ticaret	7.878,84	2.83	0.80	6.303,07
Park	19.587,28	7,03	0.00	0,00
Teknik Altyapı (Trafo)	2.720,19	0.98	0.20	544,03
Otopark	1.135,69	0.41	0.00	0.00
Yollar	101.571,92	36.45	0.00	0.00
TOPLAM	278.597,93	100.00		137.980,71

Uygulama İmar Planı Değişikliği işlemi I25d-04a-4c ve I25d-04a-4d nolu paftalarda yapılmıştır. Uygulamada 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen hususlara, planda belirtilmeyen diğer hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6306 sayılı Kanun ve bunlara bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



Şekil-3 Mevcut Uygulama İmar Planı



Şekil-4 Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Müellifi Belgeleri



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 13697146074
Adı Soyadı : İHSAN SERDAR BEKTÖRE
Belge Grubu : B
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 17.11.2025

Yukarıda bilgileri verilen **13697146074** T.C. Kimlik No'lu **İHSAN SERDAR BEKTÖRE** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **B** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 22838178638
Adı Soyadı : KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
Belge Grubu : A
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 14.12.2026

Yukarıda bilgileri verilen **22838178638** T.C. Kimlik No'lu **KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüktümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



31.01.2025 12:03

spobis.spo.org.tr/uye/uye/uye_goster_belgeler_yaz.php?sicilno=495&bkod=161000&belgetipi=SDB



TMMOB
Şehir Plancıları Odası

SİCİL DURUM BELGESİ (Form A)

Tarih : 30.01.2025

Sayı : 16.25.86

İHSAN SERDAR BEKTÖRE

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirttiğimiz üyemiz 6235 sayılı (değişik 7303) sayılı TMMOB kanunu ve 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkındaki Kanun ile Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca **Serbest Şehircilik hizmeti vermesine engel mesleki kısıtlılığı bulunmayıp**, işbu belge plan müellifinin Odamız bilgisine sunduğu plan ve eklerine dayanılarak TMMOB Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim Ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca düzenlenmiştir.

Yetkili Serbest Şehirci (YSS)			
Adı Soyadı	İHSAN SERDAR BEKTÖRE		
T.C Kimlik NO	13697146074		
Oda Sicil NO	495		
Bitirdiği Üniversite	ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ		
Diploma Ünvanı	ŞEHİR PLANCISI		
Diploma No/Yıl	17284 - 1983	Yeterlilik Grubu ve Son Geç. Tarihi	(B) 17
YSS olduğu Büro Ünvanı	İHSAN SERDAR BEKTÖRE		
Büro Tescil No	2610109		
Büro Adresi	İSTİKLAL MAH. SANTRAL SOK. NO:1/21 26010 ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR		

Yapılan İşin			
Tanımı	ESKİŞEHİR, ODUNPAZARI, 28 HA'LİK PLANLAMA ALANININ BİR KISMINDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
Plan Türü	DEĞİŞİKLİK	Ölçeği	1/5000 VE 1/1000
Yapıldığı İl	ESKİŞEHİR	Yapıldığı İlçe	ODUNPAZARI
Onay Kurumu	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI		
İşveren	S.S.ESKİŞEHİR YUNUSEMRE K.SANAYİ SİTESİ YAPI KOOP.		

Bu belge yukarıda tanımlanan iş için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılmaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi 1 (BİR) AY dır.



Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.

31.01.2025 12:03

spobis.spo.org.tr/uye/sirket/tescil_belgesi_yaz.php?tescilno=0109&bkod=161001&belgetipi=SSBTB



TMMOB
Şehir Plancıları Odası

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 30.01.2025
Sayı : 16.25.87

İLGİLİ MAKAMA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **İHSAN SERDAR BEKTÖRE**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **İHSAN SERDAR BEKTÖRE 2025** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **ESKİŞEHİR, ODUNPAZARI, 28 HA'LIK PLANLAMA ALANININ BİR KISMINDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı	: İHSAN SERDAR BEKTÖRE	İlk Tescil Tarihi	: 20.01.1992
Tescil No	: 2610109	Tescil Yenileme Tarihi	: 17.12.2024
Yetkili Serbest Şehirci	: İHSAN SERDAR BEKTÖRE	Sicil No	: 495
Kayıtlı Olduğu Oda	: ŞPO	Diploma No/Yılı	: 17284/1983
Diploma Ünvanı (Lisans)	: ŞEHİR PLANCISI		
Bitirdiği Üniversite	: ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA		
Büro Adresi	: İSTİKLAL MAH. SANTRAL SOK. NO:1/21 26010 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR		

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.