

**ODUNPAZARI BELEDİYESİ (Eskişehir)
AKCAMİ MAHALLESİ,
12887 ADA,1 PARSEL
KÜLTÜREL TESİS ALANI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

2021

İHSAN SERDAR BEKTÖRE
Ş. Şehir Plancısı - ODTÜ Diploma No:17284
Taşbaşı V.D. 13697146074 SPO Üye No:494
İstiklal Mah. Santral Sk. No:1/21 ESKİŞEHİR
Tel: 0.222.2319748 Faks: 0.222.2313291

KUTLU KARAGÖZÜGLÜ BEKTÖRE
A GRUBU YÜKSEK ŞEHİR PLANÇISI (CSB Dosya No:1903)
SPO Sicil No:201170001 Eskişehir V.No.22830178636
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1/21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 503 305 24 64 Fax: 0 222 231 32 92
E-mail: karagozoglukutlu@gmail.com

**ODUNPAZARI BELEDİYESİ (Eskişehir) AKCAMİ MAHALLESİ,
12887 ADA,1 PARSEL,KÜLTÜREL TESİS ALANI
NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

1-Plan Değişikliğine Konu Olan Parselin Konumu

Plan değişikliği teklifine konu olan alan ; Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Akcami Mahallesi,tapunun 12887 ada,1 nolu parselinde kayıtlıdır. Alan Odunpazarı Belediye sınırları içinde bulunmaktadır.1 nolu parselin büyüklüğü 138,24 m2'dir.Mülkiyeti Anadolu Üniversitesi'ne aittir.Odunpazarı Kentsel Sit Alanı içinde kalmakta olup,1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 20N nolu paftasında yer almaktadır.Nazım imar planında Ticaret Alanı kullanımı bulunan alanlar içindedir.Sit Alanının kuzeyinde Kurşunlu Cami Sokak ile Şeyh Sadık Sokak köşesinde yer almaktadır (Şekil:1). Üzerinde Anadolu Üniversitesi Konukevi bulunmakta olup ,halen bu fonksiyonla kullanılmamaktadır.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2-Plan Değişikliğine Konu Olan Parselin Mülkiyeti

Plan değişikliği teklifine konu olan alan ; Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi,Akcamî Mahallesi, tapunun 12887 ada,1 nolu parselinin mülkiyeti T.C.Anadolu Üniversitesi'ne aittir.Alan uzun süre Konukevi olarak kullanılmış,ancak halen boştur ve kullanılmamaktadır.

3-Plan Değişikliğine Konu Olan Parselin Meri İmar Planındaki Durumu

Değişikliğe konu parsel 20N nolu 1/5000 ölçekli Odunpazarı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında "T" ile işaretli Ticaret Alanı olarak tanımlanan alan içinde bulunmaktadır . (Şekil:2) .Yapılaşma emsalleri ve yükseklik değeri imar planına ait

Sanatları Müzesi” olarak kullanılacaktır.Parsel üzerindeki tescilli yapı aynen korunacak olup,sadece kullanım fonksiyonu değişecektir.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi kamusal alan üzerinde kamu yararı niteliğindedir.

Diğer yandan 20.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun “ hükümlerinin 12.Maddesi şu şekildedir:

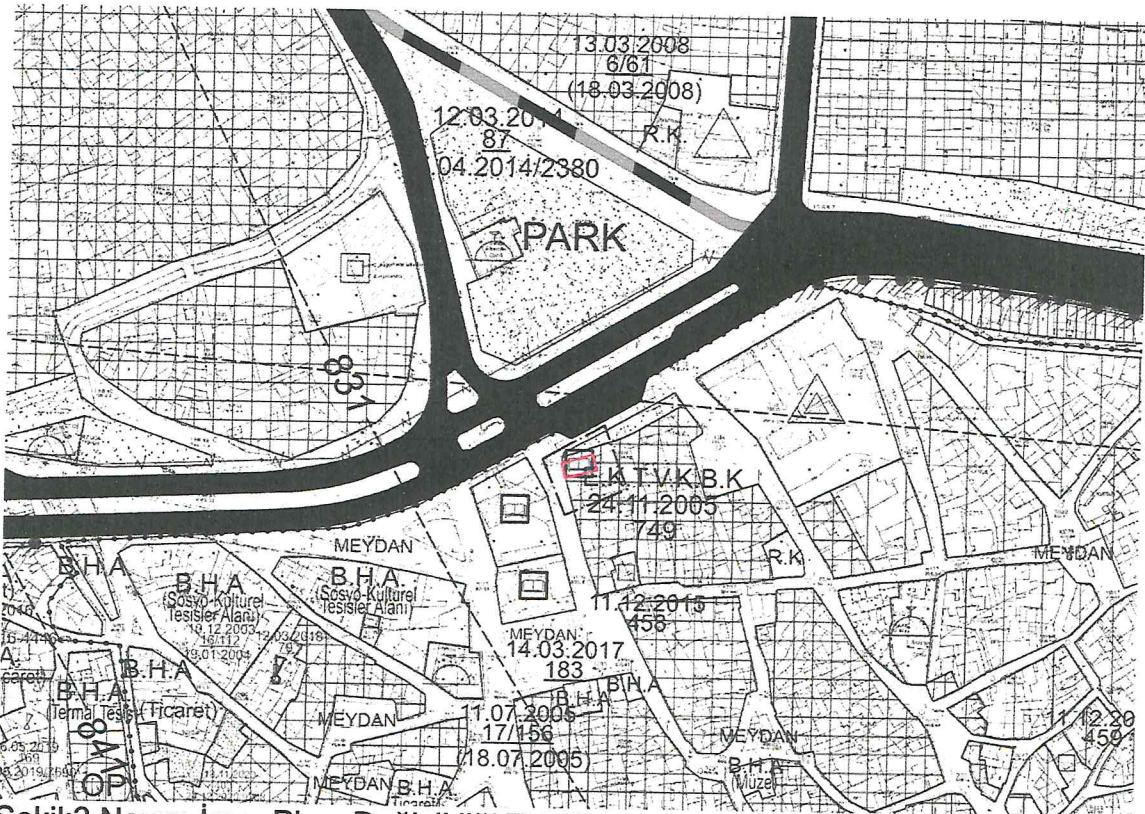
MADDE 12 – 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gereçleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.

Buna göre Kültürel Tesisi Alanı olarak Nazım İmar Planı Değişikliğine konu olan alan; Anadolu Üniversitesi Rektörlüğü tarafından projelendirilen ve talep edilen Kamu Yatırımı niteliğinde olduğu ve değişikliğe konu olan parsel kamu (Anadolu Üniversitesi Rektörlüğü) mülkiyetindeki alanlardan olduğu için ,imar planı değişikliği kapsamında Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmasına gerek bulunmamaktadır.

Uygulamada Odunpazarı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Notu hükümlerine uyulacaktır.Plan Notu olarak ;”Nazım İmar Planı Değişikliği işlemi Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun uygun görüşü ile yürürlüğe girer.” hükmü eklenmiştir.



Şekil:3 Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

Plan Hükümleri doğrultusunda belirlenmektedir.Akcami Mahallesi 12887 ada 1 parselinde kayıtlı olan taşınmaz;Odunpazarı Kentsel Siti içerisinde yer almakta,Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 09.05.1981 tarih ve 2808 sayılı kararı ile Korunması Gerekli Eski Eser kayıtlı,Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27.07.2011 tarih ve 5067 sayılı kararı ile II.(iki) Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş ve tescil kaydı devam etmektedir.



Şekil:2 Planlama Alanının Meri Nazım İmar Planı

4-Nazım İmar Planı Değişikliği Gerekçesi

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Akcami Mahallesi, tapunun 12887 ada,1 nolu parsel üzerindeki taşınmazın "Yunus Emre Yazı Sanatları Müzesi" olarak kullanılması amaçlanmış olup bu doğrultuda gerekli izinler ve işlemler devam etmektedir.Devam eden bu değerlendirme süreci içinde son olarak Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.05.2021 tarih ve 9687 sayılı Kararı ile,yeni fonksiyona esas 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı değişikliğinin Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir. Taşınmazın Müze olarak kullanılacak olması nedeniyle,"Kültürel Tesis Alanı" olarak Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması zorunlu olmuştur.Bu gerekçe doğrultusunda, Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Akcami Mahallesi, tapunun 12887 ada,1 nolu parselinin kullanım şeklinin Kültürel Tesis Alanı olması hususunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

5-Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Kararları

Eskişehir İli, Odunpazarı ilçesi, Akcami Mahallesi, 12887 ada, 1 parselde bulunan ve 20N nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında "Ticaret Alanı" olarak planlanmış olan taşınmazın kullanım şeklinin "Kültürel Tesis Alanı" olarak fonksiyon değiştirilmesi doğrultusunda Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Alan "Yunus Emre Yazı