

**MİHALIÇCIK İLÇESİ, YUNUSEMRE MAHALLESİ,  
636 ADA 1 PARSEL, 637 ADA 1- 2-3-4-5-6 ve 12 PARSEL İLE 638 ADA 1-2-3 PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Yatırım İzleme Müdürlüğü'nün 07.02.2023 tarih ve 48879 sayılı yazısı ile Eskişehir İli, Mihaliçcik İlçesi, Yunus Emre Mahallesi ve tescilli Yunus Emre Türbesi ve Külliyesi Korunma Alanı içerisinde bulunan yol artığında yapılmak istenen Kültür Merkezi Yapısının mimari projesinin değerlendirilmesi talebi;

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02.2023 gün ve 11405 sayılı kararı ile; Eskişehir İli, Mihaliçcik İlçesi Yunus Emre mahallesinde, 637 ada, 1 parsel ile 636 ada, 1 parselde kayıtlı mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 15.11.1980 tarih ve A-2495 sayılı kararı ile tescil edilen Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 31.08.1990 tarih ve 816 sayılı kararı ile Korunma Alanı, aynı kurulun 09.11.1990 tarih ve 880 sayılı kararı ile de korunma grubu 1. (Bir) Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak belirlenen Yunus Emre Türbe ve Külliyesine ait korunma alanının, tescilli mezar, tescilli parselin işlendiği Plan Değişikliğinin hazırlanmasından sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir.

Öte yandan Yunus Emre Türbe Alanı girişinde mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait olan 637 Ada, 2 parsel üzerinde bir karşılama binası yapılarak gelen ziyaretçilerin bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

Ayrıca mevcut planda 637 ada 5 parsel üzerindeki imar yolu halihazırda kullanılmakta olduğu mevcut alanda düzenlenmesi istenmektedir.

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." Hükümünü 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. Ayrıca Bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı da bulunmadığından İmar Planı değişikliği, Uygulama İmar Planı Değişikliği olarak hazırlanmıştır.

**MÜLKİYET DURUMU:**

636 ada 1 parsel, 637 ada, 1 parsel ve 638 ada 1 parsel Vakıflar Genel Müdürlüğüne, 637 ada 5 Parsel Devlet Demir Yollarına, 637 ada ve 2-6 Parsel Eskişehir Büyükşehir Belediyesine, 637 ada 3-4 parsel ve 12 parselin mülkiyeti Mihaliçcik Belediyesine aittir. 638 ada 3 parsel halihazırda özel mülkiyette olmakla beraber Mihaliçcik Belediyesine bağışlanmış olup işlemleri devam etmektedir. Buna ilişkin 01.09.2023 tarih ve 42 sayılı Mihaliçcik Belediye Meclis Kararı ekte sunulmuştur.

## KURUM GÖRÜŞLERİ:

Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü 16.11.2020 tarih ve E.133096 sayılı yazılarında söz konusu parselleri ile ilgili olarak 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. Maddesi ile Vakıflar Yönetmeliğinin 180. Maddesine göre işlem yapılmasını istemişlerdir.

Vakıflar Kanunu'nun 22. Maddesinde;

### ***“Vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi***

**MADDE 22 –** Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf 4/4/2023 tarihli ve 7451 sayılı Kanunun 17'nci maddesiyle bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan “mazbut vakıflara ait taşınmazların” ibaresinden sonra gelmek üzere “yatırım karşılığı uzun süreli kira sözleşmeleri hariç olmak üzere” ibaresi eklenmiştir. Kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur. Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanlarında kalan taşınmazlar; ilgili kurumlar tarafından, imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde ilgili bakanlığın görüşü alınarak Genel Müdürlükçe özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilebilir.

Vakıflar Yönetmeliğinin 180. Maddesinde;

### ***“Vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi***

**MADDE 180 – (1)** Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün olumlu görüşünü almak zorundadırlar.

(2) Koruma imar planı, uygulama imar planı ve parselasyon planı çalışmaları bölge müdürlüklerince düzenli olarak takip edilir.

(3) **Mazbut vakıflara ait taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır.** Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar verilemez. Bu taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılmadığının tespit edilmesi halinde, taşınmazın akar niteliğine uygun imar planı tadilatının yapılması ilgili kurumdan istenir. İlgili kurum talep doğrultusunda gerekli düzeltmeleri yapar. İmar tadilatı sonuçlanıncaya kadar işlemler bölge müdürlüğünce takip edilir.” denilmektedir.

Yapılan değişiklik ile taşınmazlarda akar niteliğini korunmaktadır. 636 ada 1 nolu parselin yol olarak düzenlenen bir bölümü halihazırdaki durumu da dikkate alınarak pasif yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 26.10.2023 tarih ve 12047 sayılı kararı ile yapılması düşünülen plan değişikliğinde sakınca olmadığına karar verilmiştir..

Devlet Demir Yollarının görüşü henüz ulaşmamıştır, ancak yapılan değişiklik ile Devlet Demir Yolları mülkiyetindeki taşınmazın imar yolu olan fonksiyonu halihazırdaki durumu doğrultusunda Park alanı olarak düzenlenmiştir.

14.09.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre, Plan Değişikliği yapılan bölge Uygun Alanlar (U.A-1) içinde kalmaktadır.

## PLAN TEKLİFİ:

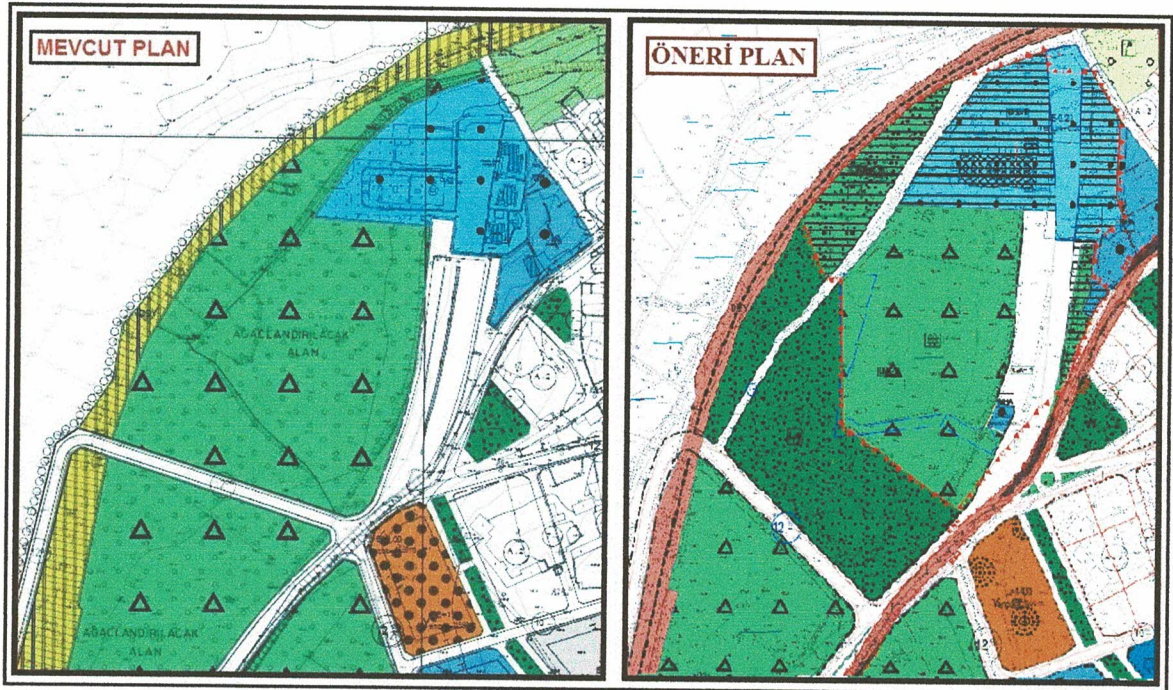
Hazırlanan İmar planı değişikliği ile Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02.2023 gün ve 11405 sayılı kararı ile belirtilen korunma alan sınırı mevcut planlara aktarılmıştır. Korunma Alanı Sınırı: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Detay kataloğunda belirlenen "Diğer Özel Kanunlarla Belirlenen Alan Sınırı" olarak gösterilmiştir.

Tescilli mezar, tescilli parsel mevcut plana işlenmiş, halihazırda 637 ada 6 parsel üzerinde yer alan 12 metre genişliğindeki imar yolu da mevcut yerinde düzenlenmiştir.

Yunus Emre Türbesinin de içinde bulunan Kültürel Tesis Alanında mevcut planda yapılaşmaya ilişkin düzenleme yapılmadığından hazırlanan değişiklik ile Kültürel Tesis Alanında; E=0.25, Yençok=6.50 m. yükseklik olacak şekilde yapılaşma öngörülmüştür. 637 ada 1 parsel ile, 636 ada 1 parsel arasında bulunan yol artığı olarak yer alan bölüm Mihaliççik Belediyesi adına tescil edilmiştir. Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Yatırım İzleme Müdürlüğünce yapılmak istenen Kültür Merkezi Yapısının bu parsel üzerine yapılması planlanmaktadır.

12 metre genişliğindeki yolun kuzeyinde, 637 ada ile 638 ada arasından Yunus Emre'nin mezarı ve Türbesine doğru bir yaya yolu planlanmıştır.

Yunus Emre Türbe Alanı girişinde mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait olan 637 Ada, 2 parselin doğu tarafı üzerinde, içinde karşılama binasının yer alacağı 308,46 m2 büyüklüğünde bir Belediye Hizmet Alanı düzenlenmiştir. Belediye Hizmet Alanında E=1.00, Yençok:3.50 m. olacak şekilde yapılaşma öngörülmüştür.



Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü kararı ve yasal mevzuat hükümleri doğrultusunda imar planı değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarih ve no: 22.02.2023 - 429  
Karar Tarih ve no : 22.02.2023 - 11405

Toplantı Yeri  
**ESKİŞEHİR**

Eskişehir İli, Mihaliççik İlçesi, Yunus Emre Mahallesi'nde ve tescilli Yunus Emre Türbesi korunma alanı içerisinde bulunan bir kısmı 636 ada 1 parselde, bir kısmı da tapulama harici alanda yapılmak istenen Kültür Merkezi yapısı mimari projesinin değerlendirilmesi talebine ilişkin Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Yatırım İzleme Müdürlüğü'nün 07.02.2023 tarih ve 48879 sayılı yazısı ve ekleri ile Kural Müdürlüğü uzmanlarının 22.02.2023 tarih ve 1906904 sayılı dosya inceleme raporu okundu, projesi, fotoğrafları ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Eskişehir İli, Mihaliççik İlçesi, Yunus Emre Mahallesi'nde ve tapunun 637 ada ve 1 parselinde kayıtlı, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 15.11.1980 tarih ve A-2495 sayılı Kararı ile tescil edilen Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 31.08.1990 tarih ve 816 sayılı Kararı ile korunma alanı, aynı Kurulun 09.11.1990 tarih ve 880 sayılı Kararı ile de korunma grubu I. (Bir) Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak belirlenen Yunus Emre Türbesinin korunma alanında kalan, bir kısmı Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait 636 ada, 1 parselinde, bir kısmı ise tapulama harici alanda yapılmak istenen Kültür Merkezi yapısı mimari projesinin; tescilli mezar, tescilli parsel ve korunma alanının işlendiği plan tadilatının iletilmesi, mülkiyet ile ilgili sorunların giderilmesi ve ilgili Kurumlardan gerekli muvafakatların alınması sonrasında değerlendirilmesine karar verildi.

  
Rahime KARAOĞLU MURAT  
Bölge Kurulu Müdürü

Başkan  
M. Zeki ÇİTÇİ  
İMZA

Başkan Yardımcısı  
Meral EMEL  
İMZA

Üye  
Prof. Dr. M. Erol ALTINSAPAN  
İMZA

Üye  
Nalan URLU  
İMZA

Üye  
Ayfer ÖRTEN  
İMZA

Üye  
Doc. Dr. Atakan AKÇAY  
İMZA

Üye  
Gülgün ATALAY  
İMZA

Üye  
Nejla HACIOĞLU  
Büyükşehir Belediye Temsilcisi  
İMZA

Üye  
Haydar ÇORUM  
Mihaliççik Belediye Temsilcisi  
İMZA

Üye  
Zekeriya SENTÜRK  
Kütahya Vakıflar  
Bölge Md. Temsilcisi  
İMZA



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Vakıflar Genel Müdürlüğü  
Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Sayı : 42909868-170.01[170.01]-E.133096

16.11.2020

Konu : İmar Plan Görüşü

MIHALIÇCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 04.11.2020 tarihli ve 54135387-415 sayılı yazınız.

Eskişehir İli, Mihaliçcik İlçesi Yunusemre Mahallesinde, ilgi yazı ekinde yer alan krokide ki alanı kapsayacak şekilde ilave ve Revizyon İmar Planı yapılacağından Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

İdaremiz kayıtlarında yapılan incelemede, ilgi yazı ekinde yer alan kroki ye göre ilave İmar Planı Hazırlanacak alanda vakıf taşınmazı bulunmamakta ancak mevcut imar planı alanda Yunusemre Mahallesi 927, 928 ve 1680 parsel (eski eser tescilli Yunusemre Türbesi) yer almaktadır.

Revizyon İmar Planı yaparken 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. maddesi ile Vakıflar Yönetmeliği'nin 180. maddesine göre işlem yapılması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim

 e-İmzalıdır

Ahmet AYDIN  
Bölge Müdürü

| T.C.<br>MIHALIÇCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI |       |            |
|--|-------|------------|
| KAVİY                                  | TARİH | 16.11.2020 |
|  | YERİ  | 315        |
| YAVALE                                 | İŞİ   | 16.11.2020 |
| LUSİA NO                               | İLİ   |            |
| İLİLER                                 |       |            |

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Değerlendirme Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü  
Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü Cedit Mahallesi Adnan Menderes  
Bulvarı No:65 Kat: 2-3-4 43030 KÜTAHYA  
Telefon No: (0274)-2236476 Faks No: (0274)-2241171  
KEP Adresi: kutahya@vgm.hsgb1.kep.tr

Bilgi için Gülseren  
ÜSTÜNDAĞ  
Şehir Plancısı



## MİHALIÇCIK BELEDİYESİ MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ  
01.09.2023

KARAR NUMARASI  
42

**Başkan : Haydar ÇORUM**

**Üyeler : Mustafa İMRE, Gökhan ZEYBEK, Yavuz CEBECİ,  
Ömer GÖBEKLİ, Numan NEBİOĞLU, Murat YALÇIN,  
Metin ATAÇ, Susan KARAKAYA, Gürol ERSOY**

Belediye Meclisi 01.09.2023 tarihinde Cuma günü saat: 14.30' da Meclis Başkanı Haydar ÇORUM'un Başkanlığında, Üyelerden ; Mustafa İMRE, Yavuz CEBECİ, Gökhan ZEYBEK, Ömer GÖBEKLİ, Numan NEBİOĞLU, Murat YALÇIN, Metin ATAÇ, Susan KARAKAYA ve Gürol ERSOY'un iştirakiyle toplandı.

**GÜNDEM : İlçemiz Yunusemre mahallesi 638 ada 2 parselde bulunan 1414,25 m2  
yüzölçümlü taşınmazın bağış olarak kabul edilmesi.**

Belediye Başkanlığından Meclisimize havale edilen ilçemiz Yunusemre mahallesi ile ilgili 24.07.2023 tarih ve bağış konulu dilekçe okundu ve incelendi.

İlçemiz Yunusemre mahallesi halkından Havva EKER (T.C.Kimlik No.41533217916), Hatice EMİR T.C. Kimlik No:26494718900), Hatice EKER (T.C.Kimlik No. 41527218134), Avni NOĞAM (T.C. Kimlik No: 39289302512) ve Zeynep NOĞAM (T.C.Kimlik No: 39292302448)'in Yunusemre mahallesinde bulunan 638 ada 2 parsel 1.414,25 m2 bahçe vasfındaki taşınmazlarını Mihaliçcik Belediyesi adına bağış yapmak istediklerini beyanla taşınmazın bağış olarak kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

**Haydar ÇORUM**  
Meclis Başkanı



**Gökhan ZEYBEK**  
Meclis Katibi



**Yavuz CEBECİ**  
Meclis Katibi



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU

Ek-1

KARAR

Toplantı Tarih ve no : 26.10.2023 - 452  
Karar Tarih ve no : 26.10.2023 - 12047

26.03.4

**Toplantı Yeri**  
**ESKİŞEHİR**

Eskişehir İli, Mihalıççık İlçesi, Yunusemre Mahallesinde, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, tapunun 636, 637, 638 ada, 1 parsellerinde kayıtlı, tescilli Yunus Emre Türbesi ve Külliyesi ile mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait, tapunun 637 ada, 2 parselinde kayıtlı Korunma Alanı sınırlarını da içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin değerlendirilmesine ilişkin Mihalıççık Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 20.10.2023 (EBYS Kayıt Tarihi 23.10.2023) tarih ve 19522800-000-557 sayılı yazısı ve ekleri, Kurul Müdürlüğü uzmanlarının 24.10.2023 tarih ve 2331742 sayılı dosya inceleme raporu okundu, eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik paftası ve fotoğrafları ile dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Eskişehir İli, Mihalıççık İlçesi, Yunusemre Mahallesinde, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 15.11.1980 tarih ve A-2495 sayılı Kararı ile tescillenen, Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.08.1990 tarih ve 816 sayılı Kararı ile korunma alanı belirlenen, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, 636, 637, 638 ada, 1 parsellerinde kayıtlı Yunus Emre Türbesi ve Külliyesi ile mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait, 637 ada, 2 parseli de kapsayan Korunma Alanında, tescilli taşınmazlar ve korunma alanı sınırının işlendiği, tescilli 638 ada 1 parselin park alanı olarak düzenlendiği, 637 ada 2 parselin bir kısmının Belediye Hizmet Alanı ve yapılanma koşulu E=1.00 Yençok = 3.5 m olarak, tescilli 636 ada 1 parselin bir kısmının ve tescilli 637 ada 1 parselin yapılanma koşulunun E=0.25 Yençok=6.5 m olarak yeniden düzenlenmesine esas hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde 2863 sayılı Yasa kapsamında sakınca bulunmadığına; söz konusu planın diğer mevzuat kapsamında ilgili idarelerce değerlendirilmesi ve anılan plana ilişkin gerekli onay sürecinin tamamlanmasından sonra bir örneğinin Kurul Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.

**ASLI GİBİDİR**  
**Rahime KARAOĞLU MURAT**  
**Bölge Kurulu Müdürü**

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Başkan</b><br><b>M. Zeki ÇİTÇİ</b><br>İMZA                                 |   | <b>Başkan Yardımcısı</b><br><b>Meral EMEL</b><br>İMZA                          |
| <b>Üye</b><br><b>Gülgün ATALAY</b><br>İMZA                                    |   | <b>Üye</b><br><b>Nalan URLU</b><br>İMZA  |
| <b>Üye</b><br><b>Prof. Dr. M. Erol ALTINSAPAN</b><br>İMZA                     | <b>Üye</b><br><b>Doç. Dr. Atakan AKÇAY</b><br>İMZA                    | <b>Üye</b><br><b>Ayfer ÖRTEN</b><br>İMZA                                       |
| <b>Üye</b><br><b>Nejla HACIOĞLU</b><br>Eskişehir Büyükşehir Bel. Tem.<br>İMZA | <b>Üye</b><br><b>Haydar ÇORUM</b><br>Mihalıççık Belediye Tem.<br>İMZA | <b>Üye</b><br><b>Ahmet AYDIN</b><br>Kütahya Vakıflar Böl. Md. Tem.<br>KARŞI OY |