

**TEPEBAŞI İLÇESİ, IŞIKLAR MAHALLESİ,  
1063 ADA, 21 PARSEL İLE 1118 ADA, 138, 139, 140,141 PARSELLER VE ÇEVRESİNDE  
HAZIRLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİKLERİ İLE İLGİLİ  
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Tepebaşı İlçesi, Işıklar Mahallesi, 1063 ada, 21 parsel ile 1118 ada, 138, 139, 140, 141 parseller ve çevresi; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanına, Konut Alanına; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2 Kat yapılaşma koşullu, tüm yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Belediye Hizmet Alanına (Sosyal Kültürel Tesisler Alanı-Zeminaltı Otopark), yola, Ayrık Nizam 2 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanına ve Park Alanına isabet etmekte iken, Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığının talebi doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile; Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve yol olarak, 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile 3 Kat yapılaşma koşullu tüm yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli, Belediye Hizmet Alanı (Sosyal-Kültürel Tesisler Alanı, Zeminaltı Otopark) ve yol olarak planlanmış, alan içerisinden kaldırılan park alanı ise alanın kuzeyinde planlı park alanının genişletilmesi ve güneyinde park alanı önerilmesi suretiyle karşılanmıştır.

Söz konusu plan değişiklikleri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2020 tarih ve 404 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup, 30.11.2020 – 29.12.2020 (dahil) tarihleri arasında bir ay süre ile ilan edilmek üzere askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde 138 ve 139 parsellerin malik/hissedar vekilleri tarafından yapılan itirazlar Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2021 tarih ve 53 sayılı Kararı ile “itirazlara konu parsellerin mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait, mevcut İmar Planlarında Belediye Hizmet Alanı olarak planlı, 1063 ada 21 parselin bitişiğinde yer aldığı ve bu alanın yetersiz kaldığı, alanda yürütülecek faaliyetler için projelendirilecek binanın daha etkin ve verimli kullanılabilmesi amacıyla alan ihtiyacı bulunduğu, itiraza konu parsellerin, kamu yararı gözetilerek Belediye Hizmet alanı olarak planlanan alanın ortasında kaldığı ve çevresindeki parsellerle beraber bütünlük arz ettiği, ayrıca plan değişikliklerinin ilgili mevzuat hükümleri ve 5216 sayılı Kanununun 7 nci maddesi b ve c bentleri uyarınca hazırlandığı gerekçeleriyle” reddedilmiş olup, bahse konu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri kesinleşmiştir.

Tepebaşı ilçesi, Işıklar Mahallesi, 1118 ada, 139 parsel hissedarının vekili tarafından Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2021/146 Esas sayılı dosyası ile Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2020 tarih ve 404 Karar sayılı idari işlem ile bu işleme ilişkin itirazın reddine dair işlemin iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada alınan 2021/603 sayılı Karar ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Ayrıca 1118 ada 138 parsel hissedarının vekili tarafından Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2021/136 Esas sayılı dosyası ile dava konusu 138 parseli de kapsayan alanda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği yapılmasına dair Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2020 tarih ve 404 Karar sayılı idari işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle açılan dava da yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Bahse konu alanda Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2021 tarih ve 430 sayılı Kararı ile; Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2021/136 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan yürütmeyi durdurma kararına uyulması, söz konusu mahkeme süreci sonuçlanan kadar davaya konu alanda herhangi bir uygulama yapılmaması karara bağlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanın batısında Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Sanat ve Kültür Sarayı ve Meslek Edindirme ve Eğitim Merkezi (ESMEK) binaları bulunmakta olup, bölgede bu faaliyetlerin güçlendirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla ilave alanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Özellikle Meslek Edindirme ve Eğitim Merkezi bünyesinde yürütülen kurslara vatandaşların yoğun katılım taleplerini karşılamakta, mevcut bina yetersiz kalmaktadır. Hem bu tür kursların hem de Sanat ve

Kültür Sarayında yürütülen faaliyetleri destekleyici fonksiyonların yer alabileceği ilave alan ihtiyacı doğrultusunda, mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait 1063 ada, 21 parselde planlı Belediye Hizmet (Sosyal Kültürel Tesisler Alanı-Zeminaltı Otopark) Alanının genişletilmesi, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasına olanak sağlayacaktır. Halihazırda faaliyette olan söz konusu alanın batısında kalan plan değişikliğine konu alanın; Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki Belediye Hizmet Alanına dahil edilecek şekilde genişletilmesiyle, alanın formu yapılaşma açısından daha elverişli duruma gelecektir.

Plan değişikliğine konu alan; 28.01.2002 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Eskişehir Jeoloji ve Jeoteknik Etüt Raporunda maksimum 4 kata izinli düşük sınıvlaşma riskli önlemler alan içerisinde kalmaktadır.

Yukarıda açıklanan hususlar, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. Maddesi ve alana ilişkin alınan İdare Mahkemesi Kararları uyarınca, hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile; bahse konu 139 ve 138 parseller Konut Alanı olarak planlanmış ve Belediye Hizmet Alanı ile Park Alanında düzenleme yapılmış olup, 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile de bahse konu parseller, davalara konu plan değişikliği öncesindeki imar planı kararı doğrultusunda Ayrı Nizam 2 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak planlanarak, Belediye Hizmet Alanı, park alanları ve yollarda düzenleme yapılmış, alanda önerilen Belediye Hizmet Alanına 3 Kat yapılaşma koşulu, tüm yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi getirilerek, alt kullanım tanımı olarak "Sosyal Kültürel Tesisler Alanı-Zeminaltı Otopark" ibaresi eklenmiştir.

**Dilek AYKAÇ**

A Grubu Şehir Plancısı  
ÇSB Belge Seri No:725