

**ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,
YENİBAĞLAR MAHALLESİ, 22980 ADA 14 PARSEL VE ÇEVRESİNDE
1/1.000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait Tepebaşı ilçesi, Yenibağlar Mahallesi, 22980 ada 14 parsel; revizyon öncesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında botanik parkına isabet etmekte iken Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile gelişme konut alanı, ticaret alanı ve rekreasyon alanı olarak planlanmış olup anılan parsel ise ticaret alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu revizyon plan kapsamında "Açık ve Yeşil Alanlar" toplamda 11.313.215 metrekare iken 11.865.246 metrekareye çıkarılarak; nüfusun ihtiyacı olan donatılardan açık ve yeşil alan miktarı plan genelinde sağlanmıştır.

Ancak Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/991 Esas sayılı dosyası ile söz konusu Revizyon Nazım İmar Planının Yenibağlar Mahallesi, 22980 ada 10,13 ve 14 parsel yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle dava açılmış ve söz konusu davada alınan 2023/682 sayılı Karar ile 22980 ada 10 ve 13 parseller yönünden davanın reddine, 14 parsel yönünden ise dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Bu kapsamda 2577 sayılı Kanunun 28. maddesi ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/991 Esas ve 2023/682 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile 22980 ada 14 parsel ve çevresi rekreasyon alanı olarak planlanmış ve bahse konu plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2023 tarih ve 361 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

Revizyon plan öncesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belediye hizmet alanı olarak planlı olan ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (Etap-1) kapsamında özel proje alanı olarak planlanan bölge içerisinde kalan bahse konu parsel; Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.09.2024 tarih ve 140 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2024 tarih ve 456 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile 1/5000 ölçekli plan kararlarına uygun olarak rekreasyon alanı ve yol olarak planlanmıştır.

Sonraki süreçte 17 Mayıs 2024 tarihli ve 2024/7 sayılı Tasarruf Tedbirleri Cumhurbaşkanlığı Genelgesinde yer alan "Kamu kurum ve kuruluşları tarafından 3 yıl süreyle yurt içinde ve yurt dışında hiçbir şekilde yeni hizmet binası alınmayacak, kiralanmayacak, yapılmayacak veya bu amaçla arsa veya arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacaktır." ibaresi doğrultusunda mevcut belediye binalarının kullanılması gerekliliği ortaya çıkmış ve bu kapsamda mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait olan bahse konu parselde bulunan belediye binasının kullanılmasına imkan sağlamak amacıyla alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri birlikte hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile revizyon planda parselin ticaret alanı olarak planlı olduğu dolayısıyla revizyon planın yeşil alan hesabına dahil olmadığı ve revizyon planda yeşil alan miktarının sağlandığı dikkate alınarak; alanın revizyon öncesi 1/1000 ölçekli plan kararları, mevcut yapı ile çevre yapılaşma koşulları da göz önünde bulundurularak söz konusu parsel Emsal:1.50, Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma koşullu doğu, batı ve güney yönlerinden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli belediye hizmet alanı (Büyükşehir Belediyesi Sosyal, Kültürel Tesisler ve İdari Hizmet Birimleri) olarak planlanmasına ve plan notlarına "1- Belediye Hizmet Alanına karayolundan hiçbir şekilde doğrudan bağlantı yapılmayacak, alana giriş-çıkışlar güneydeki imar yolundan yapılacaktır. 2- Belediye Hizmet Alanının yapı yaklaşma mesafelerinde hiçbir suretle yapı yapılmayacak olup yeşil alan sürekliliği alanın bahçe mesafelerinde ve yapılaşmaya konu olmayan kısımlarında yapılacak peyzaj düzenlemesi ile sağlanacaktır. 3- 22980 ada 14 parsel üzerinde bulunan mevcut yapının yıkılıp, yeni yapı yapılması halinde; parselin Karayolu cephesinden 10 metre bahçe mesafesi bırakılacak ve Karayolu kenarı yeşil alan sürekliliğinin sağlanması adına 10 metrelik bahçe mesafesi içinde hiçbir suretle yapı yapılmayacaktır." hükümleri eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği tarafınca hazırlanmıştır.

İADİLE