



**ODUNPAZARI İLÇESİ, SULTANDERE MAHALLESİ,
290 ADA, 9 PARSELDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait Odunpazarı ilçesi, Sultandere mahallesi, 290 ada, 9 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanına, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal:0.40 yapılaşma koşullu, kuzeyden ve güneyden 3 metre, doğudan ve batıdan 10 metre yapı yaklaşma mesafeli Belediye Hizmet Alanına (İdari, Sosyal ve Kültürel Tesisleri Alanı) isabet etmektedir.

Bahse konu parsel üzerindeki binanın yapımına 2008 yılında başlanmış olup, içerisinde belediye hizmet birimleri, ticari alanlar bulunan binaya ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgesi 25.11.2010 tarihinde düzenlenmiştir.

14.06.2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, Mekansal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5. Maddesi ile "a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." şeklinde tanımlanmıştır. Ancak parsel üzerinde yer alan bina Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarih olan 14.06.2014 tarihinden önce inşaa edilmiş olup, binanın yapıldığı tarihte yürürlükte olan ilgili mevzuat hükümlerinde Belediye Hizmet Alanlarında yer alabilecek fonksiyonlara ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmadığından yürürlükteki hükümler çerçevesinde Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş ve alan içerisindeki fonksiyonlarda faaliyete başlanmıştır.

Bina içerisinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesince kiralanan ve halen faaliyet gösteren dükkanlar bulunmakta olup alana ilişkin kiracılar tarafından açılan davada 2014 yılında yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu içerisinde ticari faaliyetin yer alamayacağı gerekçesiyle Yapı Kullanma İzin Belgesinde belirtilen dükkan tanımının hukuka aykırı olduğu yönünde karar alınmıştır. Ancak yukarıda da belirtildiği üzere bahse konu bina inşaa ve Yapı Kullanma İzin belgesi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten yaklaşık 4 yıl öncesinde düzenlenmiştir.

Tüm bu hususlar ve bina içerisinde yer alan Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait faaliyetler de göz önünde bulundurularak; Sultandere mahallesi, 290 ada, 9 parsel üzerinde yer alan binanın mevcut kullanımları doğrultusunda ticaret alanı olarak planlanmış, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı tanımı altında bulunan ve halihazırda faaliyetleri devam eden İdari, Sosyal ve Kültürel Tesislerin de alan içerisinde yer alabilmesi ve ilgili mevzuat uyarınca sosyal ve teknik altyapı alanı miktarının azaltılmaması amacıyla "Ticaret alanı olarak planlanan alanda; 25.11.2010 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesinde dükkan olarak belirtilen alanlar ticari amaçla kullanılacak olup, diğer alanlar Belediye Hizmet birimleri, idari, sosyal ve kültürel tesis amaçlı kullanılacaktır. Ticaret alanı içerisindeki Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait idari, sosyal ve kültürel tesis alanlarının miktarı azaltılamaz." hükümleri eklenmiştir.



3194 sayılı İmar Kanununun 8. ek maddesinde; *Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.*” şeklinde devam eden maddenin son fıkrasında ise “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.**” hükmü yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait olması dolayısı ile söz konusu alanda teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.**

Dilek AYKAÇ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:725