

**ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,
KUMLUBEL MAHALLESİ, 25308 ADA, 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Tepebaşı ilçesi, Kumlubele Mahallesi 25308 ada 1 parsel (eski 16501 parsel) 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında belediye hizmet alanına isabet etmekte iken; Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2019 tarih ve 490 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile ticaret alanı olarak planlanmıştır. Bu doğrultuda söz konusu parsel; Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.02.2020 tarih ve 48 sayılı Kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2020 tarih ve 87 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile de mevcut yapılaşmalar göz önünde bulundurularak, TAKS: 0.50, 4 kat yapılaşma koşullu, kuzeyden ve güneyden 5 metre, doğudan ve batıdan 10 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret Alanı olarak planlanmış ve plan notu eklenmiştir.

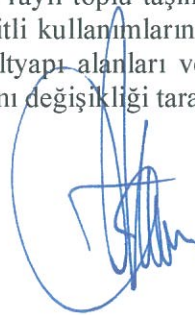
Söz konusu parselin Ticaret Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli plan değişikliklerinin iptali istemiyle açılan davalarda, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. 2577 sayılı Kanun uyarınca Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.03.2021 tarih ve 148 sayılı Kararı ile Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2020/646 Esas - 2020/999 ve 2020/230 Esas - 2020/1000 sayılı Kararlarına uyulması, alanda herhangi bir uygulama yapılmaması ve Tepebaşı Belediye Başkanlığına konu ile ilgili bilgilendirmenin yapılması, söz konusu Mahkeme Kararlarında; dava konusu plan değişikliklerinin iptaline ilişkin sunulan gerekçeler doğrultusunda, gerekli açıklama, analiz ve araştırmaların hazırlanıp veya hazırlattırılıp, alanın kentsel ulaşım sistemi açısından değerlendirilerek, bu çalışmalar ile ilgili iş ve işlemler tamamlandıktan sonra, etüt ve analizler çerçevesinde konunun tekrar değerlendirilmesi kabul edilmiştir.

Sonraki süreçte Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında alana ilişkin alınan Mahkeme Kararları da dikkate alınarak bahse konu parsel; belediye hizmet alanı ve raylı toplu taşıma hattı olarak planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinde; "Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli ifaiye, 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, zabita birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." şeklinde tanımlanmış olmakla birlikte 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinde ise büyükşehir belediyelerinin görev ve sorumlulukları sıralanmıştır. Anılan Kanunun 7. maddesi m bendinde "Büyükşehirin bütünlüğüne hizmet eden sosyal donatılar, bölge parkları, hayvanat bahçeleri, hayvan barınakları, kütüphane, müze, spor, dinlenme, eğlence ve benzeri yerleri yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettmek (...)" hükmü yer almaktadır.

Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. maddesinde, **Kültürel Tesis Alanı**; "Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." şeklinde, **Sosyal Tesis Alanı**; "Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." şeklinde, **Sosyal Altyapı Alanları** ise "Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir." şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, 25308 ada, 1 parselin; TAKS:0.50 4 Kat yapılaşma koşullu, kuzeyden ve güneyden 5 metre, doğudan ve batıdan 10 metre yapı yaklaşma mesafeli, belediye hizmet alanı ve raylı toplu taşıma hattı olarak planlanmasına ve yukarıda belirtilen yönetmelik hükümleri ve alanda çeşitli kullanımların yer alabileceği dikkate alınarak belediye hizmet alanı alt kullanım kararının "sosyal altyapı alanları ve idari hizmet birimleri" olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tarafımda hazırlanmıştır.



POLAT SÖKMEN

Y. Mimar - Şehir Pl. Doktoru

A Grubu Planlama Belgesi

(0216) 337 52 82 (0532) 443 55 73