

**ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,
ETAP-1 REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARININ ÖZEL
HÜKÜMLERİN 42. MADDESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi, 2592 ada, 6 parselin tamamının ve 2 parselin bir kısmının dini tesis alanı ve 2595 ada, 1-2-3 parseller ile 2596 ada, 1 parsel ve 2599 ada 1-2 parsellerin bulunduğu alanda Ticaret-Turizm Alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesini içeren NİP-724,90 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.09.2019 tarih ve 324 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.10.2019 tarih ve 8059 sayılı Kararı ile tashih edildiği şekli ile uygun görülmüştür.

29.04.2021 tarih ve 14896 sayılı dilekçe ile Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi 2592 ada 2 ve 6 parseller; 2595 ada 1-2-3 parseller; 2599 ada 1-2 parseller ve 2596 ada, 1 parsel ile ilişkin hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği için başvuru yapılmıştır.

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yenibağlar (Tapuda Eskibağlar) Mahallesi 2592 ada 2 ve 6 parseller; 2595 ada 1-2-3 parseller; 2599 ada 1-2 parseller ve 2596 ada, 1 parsel ve çevresine ilişkin UİP-26531543 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 20.05.2021 tarih ve 109 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 11.06.2021 tarih ve 300 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinin plan notlarının 6. Maddesinde “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Göre Gerekli İşlemler Yürütülecektir.” hükmü bulunmaktadır.

Talebe konu alanda İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik kapsamında mevcut imar planına göre değeri ile plan değişikliği sonrasında oluşabilecek değer farklarının tespitine yönelik olarak değer artış payı belirlenmiştir.

Talebe konu parselleri de kapsayan alanda UİP-261010714 numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-1, 15.06.2023 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu Revizyon Uygulama İmar Planının Plan Notları Özel hükümlerinin 42. Maddesinin f bendine de söz konusu plan değişikliğinin plan notunda yer alan “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Göre Gerekli İşlemler Yürütülecektir.” Hükmü eklenmiştir.

Talep sahipleri Çiftkurtlar Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi ve Bronz Mimarlık Gayrimenkul Danışmanlık Ticaret Anonim Şirketi tarafından Eskişehir 2. İdare Mahkemesinde 2022/1242 esas ile açılan, Eskişehir 2. İdare Mahkemesinde 2024/1253 esas ile devam eden davada; Tepebaşı Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 22.11.2022 tarih ve 58848 sayılı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep

edildiği; Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2024/1253 esas, 20244/1039 karar sayılı ve 27.11.2024 tarihli kararıyla “*Her ne kadar, Anayasa Mahkemesi’nce, iptal kararının yürürlüğü girmesi dokuz ay süre ile ertelenmiş ise de, Anayasa Mahkemesinin, iptal kararının yürürlüğe gireceği tarihi ileriye dönük olarak ertelemiş bulunması öncelikle yasama organına aynı konuda, iptal kararının gerekçesine uygun olarak yeni bir düzenleme için olanak tanımak ve ortada hukuki bir boşluk yaratmamak amacına yönelik olup, her durumda yargı mercilerinin bakmakta oldukları uyuşmazlıklarda hukuka ve Anayasa’ya aykırı bulunarak iptal edilmiş kuralları uygulaması ve uyuşmazlıkları bu kurallara göre çözümlemesi sonucunu doğurmayacağına kabulü gerekir. Bu durumda, dava konusu işlemin yasal dayanağını oluşturan 3194 sayılı Yasanın Ek-8.maddesindeki kanuni düzenlemenin Anayasa Mahkemesinin yukarıda anılan kararıyla iptal edildiği ve yürürlüğü ertelenen 9 aylık sürenin de 04/07/2024 tarihinde dolduğu anlaşıldığından, Anayasa’ya aykırılığı nedeniyle iptal edilmiş olan Kanun hükmü dayanak alınarak tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır.*” gerekçesi ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesinin 2025/146 esas, 2025/282 karar sayılı ve 14.03.2025 tarihli kararıyla istinaf başvurusu reddedilmiş olup söz konusu davada temyiz süreci devam etmektedir.

22.11.2025 tarih ve 33085 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği’nin 3194 sayılı Kanunun ek 8 inci maddesinin yürürlük tarihinden önceki plan başvuruları başlıklı Geçici Madde 1’de “20/2/2020 tarihinden önce plan yapma ve onama yetkisini haiz idarelere başvuru yapılarak resmî kayıt numarası almış; uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile 20/2/2020 tarihinden önce onaylanmış nazım imar planlarına uygun hale getirmek için yapılan uygulama imar planı değişiklik teklifleri, değer artış payına tabi değildir.” Hükmü ilave edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 13.01.2026 tarih ve 173570 sayılı Tepebaşı Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından söz konusu değer artış payı işleminin İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği’nin Geçici Madde 1 kapsamında değer artış payına tabi olup olmayacağına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’ne görüş sorulmuştur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 06.05.2026 tarih ve 15404949 sayılı yazısında “*Aynı yönetmeliğin Geçici Madde 1’de yer alan; “(1) 20/2/2020 tarihinden önce plan yapma ve onama yetkisini haiz idarelere başvuru yapılarak resmî kayıt numarası almış; uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile 20/2/2020 tarihinden önce onaylanmış nazım imar planlarına uygun hale hükmü getirmek için yapılan uygulama imar planı değişiklik teklifleri, değer artış payına tabi değildir.” gereği 20/02/2020 tarihinden önce onaylanan nazım imar planı değişikliklerine uygun hale getirmeye yönelik onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinin değer artış payına tabi olmadığı anlaşılmaktadır.*” görüşü verilmiştir.

Talep sahipleri tarafından verilen 04.06.2026 tarih ve 29712 sayılı dilekçe ile Bakanlık görüşü kapsamında değer artış payına tabi olmadığı belirtilerek şerhlerin kaldırılması talep edilmiştir. Yapılan incelemede iş ve işlemlerin devam edebilmesi için 15.06.2023 tarihinde onaylanan ETAP-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Özel hükümlerinin 42. Maddesinin f bendinde yer alan plan notunun kaldırılması gerektiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği'nin Geçici 1. Maddesi, Mahkeme kararları ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda ETAP-1 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Özel hükümlerinin 42. Maddesinin f bendinde yer alan "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Göre Gerekli İşlemler Yürütülecektir." plan notunun kaldırılması içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tarafımdan gerçekleştirilmiştir.


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No:795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ... 1. adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 03/09/2026 tarih ve 199. sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
17.09.2026... tarih ve 647.. sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.

PİN: UİP-261/40111..

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K

4

1/1000

42) Eskişehir Mah. 2592/2,6 – 2595/1,2,3 – 2596/1 – 2599/1,2 Parseller
(yeni 23018/1,2 – 23019/1,2,3 – 23021/1 – 23020/1,2 Parseller)
(20.05.2021 / 109 TP MK, 11.06.2021 / 300 EBB MK)

A. Ticaret + Turizm Alanında yer alan tescilli yapı " Kültürel Tesis" olarak
kullanılacak olup; taşınmazda bu fonksiyona hizmet edecek ticari birimler yer
alabilir.

B. Tescilli yapının onaylı projesi doğrultusunda rekonstrüksiyonu tamamlanıp
Koruma Bölge Kurulundan gerekli izinleri alınmadan Ticaret + Turizm alanında
herhangi bir yapıya yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

C. Otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğine uygun olarak her parselin kendi içinde
açık ve/veya karşılanacaktır.

D. İmar planı değişikliği işlemi Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge
Kurulunun uygun görüşü ile yürürlüğe girer.

E. Ada bazında uygulama yapılması zorunludur.

C. Ticaret - Turizm alanında ihtiyaç
duyulan otopark alanı, parsel
bünyesinde, zemin üstü ve/veya
zemin altında karşılanmadan
yapı ruhsatı düzenlenemez.

TADİLEN

ONAMA SINIRI

HAZIRLAYAN

Murat YILBIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

