

**ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,  
BATIKENT MAHALLESİ, 21K-21L PAFTA, 11558 ADA, 19347 ADA 1 PARSEL  
VE ÇEVRESİ İLE ÇAMLICA MAHALLESİ 20K-20L PAFTA 21370 ADA 1  
PARSELDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi, 11558 ada 1/5000 ölçekli nazım imar planında Park Alanına, Batıkent Mahallesi, 19347 ada, 1 parsel Resmi Kurum Alanı ve otopark alanına, Çamlıca Mahallesi 21370 ada 1 parsel ise Pazarlama Alanına ve otopark alanına isabet etmektedir.

Plan değişikliğine konu 11558 adada bulunan parseller kadastro parseli olup 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılmamıştır. 3194 sayılı Kanunun 18. Maddesinde düzenleme yapılarak Düzenleme Ortaklık Paylarının (DOP) oranı %40'dan %45'e çıkartılmıştır. Bu kapsamda daha önce DOP oranlarının düşük olması sebebiyle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılamayan alanlarda uygulama yapılmasına imkân tanınmıştır.

İmar planlarında yer alan bu tür kamulaştırmaya konu alanlar Belediyeler tarafından tespit edilen gerçek ihtiyaçlardan kaynaklanan planlama kararları olmayıp Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve önceki ilgili yönetmeliklerle belirlenen standartlara uyulma zorunluluğundan kaynaklanan kararlardır. Ancak yasal zorunluluklar nedeniyle alınan bu kararların hukuki ve maddi faturaları yerel yönetimlere kesilmektedir. Oysaki bahsi geçen mevzuat yerel yönetimlerin inisiyatifi dışında Merkezi Yönetim tarafından (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) hazırlanarak yürürlüğe konmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda da Tepebaşı Belediyesi ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan ve yukarıda bahsedilen problemlere örnek teşkil eden hukuki el atma davaları bulunmakta olup, içinde bulunduğumuz ekonomik koşullarda özellikle de yerel yönetimlerin ağır kamulaştırma yükü nedeniyle yaşadıkları maddi sıkıntılar nedeniyle plan değişikliği yapılması artık zaruri hale gelmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinde "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmü bulunmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek.2 Standart tablosunda "Resmi Kurum Alanı ve Pazar Yeri Alanı" kullanımı yer almamaktadır. Bu kapsamda plan değişikliğine konu Resmi Kurum Alanına ve plan değişikliğine konu Çamlıca Mahallesi, 21370 ada 1 parselin yakınında tüm mahallenin ihtiyacını karşılamak üzere yapılan Çamlıca Pazar Yeri bulunduğundan Pazar Yeri Alanına ve Resmi Kurum Alanına ihtiyaç bulunmamaktadır.

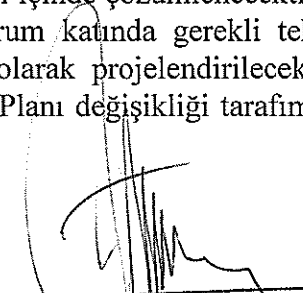
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5. Maddesinde "(i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından 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." tanımlaması bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parsellerin bir kısmının "Özel Sosyal Altyapı

Alanı” olarak planlanması ile söz konusu parsellerin parsel maliklerince kullanımı sağlanarak hem mülkiyet hakkının özü korunmuş olacak hem de kamu kaynakları açısından verimli kullanımı sağlanmış olacaktır. İlave olarak Sosyal Altyapı Alanları kapsamında yapılabilecek tesisler bu bölgeye ve kentimize kazandırılmış olacaktır. Kamulaştırmaz el atma davaları nedeniyle harcanacak olan kaynakların kamu projelerinde kullanılması ile “kamu kaynaklarının verimli kullanılması” sağlanacağından 3194 sayılı Kanununun Ek.8. Maddesinde belirtilen “Kamu Yatırımı” kapsamındadır.

Bu kapsamda 11558 adanın bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasının yapılabilmesi için parsellerin uygulamaya el verebilecek şekilde 8056 m<sup>2</sup>’lik kısmı Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanmıştır. Batıkent Mahallesi, 11558 adanın bulunduğu kısımdan kaldırılan park alanı, 200 metre yürüme mesafesinde bulunan Batıkent Mahallesi 19347 ada 1 parsel ve çevresine taşınmıştır. Bu kapsamda Batıkent Mahallesi 19347 ada 1 parsel ve çevresinde yer alan 8058 m<sup>2</sup> Resmi Kurum Alanı ve Otopark Alanı kaldırılarak, bu alan Park Alanı olarak planlanmıştır. Batıkent Mahallesi 19347 adanın batısında yer alan ve kaldırılan otopark alanı ise Çamlıca Mahallesi 21370 ada 1 parselde önerilmiştir. Bu kapsamda Çamlıca Mahallesi 21370 ada 1 parselde yer alan Pazarlama Alanı kaldırılarak alanın 1908 m<sup>2</sup> kısmı otopark alanı kalan kısmı ise “Özel Sosyal Altyapı” alanı olarak planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile kaldırılan otopark alanı ve park alanına eşdeğer alanlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak önerilmiştir.

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan gerekçelerle Batıkent Mahallesi 11558 adanın bulunduğu alanın 8056 m<sup>2</sup> kısmının Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanması, Batıkent Mahallesi 19347 ada 1 parselin Park Alanı olarak planlanması, Çamlıca Mahallesi 21370 ada 1 parselin ise Özel Sosyal Altyapı alanı ve Otopark alanı olarak planlanmasını ve Plan Notu olarak “1. Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanan alanın Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde çözümlenecektir. 2. Plan değişikliğine konu Özel Sosyal Altyapı Alanının bodrum katında gerekli teknik hacimler ayrıldıktan sonra kalan kısmının tamamı otopark olarak projelendirilecektir.” Hükümlerinin eklenmesini içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği tarafımdan gerçekleştirilmiştir.

  
**POLAT SÖKMEN**  
Y. Mimar - Şehir Pl. Doktoru  
A Grubu Planlama Belgesi  
(0216) 337 52 82 - (0532) 443 55 73