

**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,
VIŞNELİK MAHALLESİ, 20M PAFTA, 13098 ADA, 21, 37 VE 38 PARSELLER İLE
KARACAHÖYÜK (71 EVLER) MAHALLESİ 190 PAFTA, ALPU YOLU İLE GÜLİZAR SOKAK
KESİŞİMİNDE YER ALAN BELEDİYE HİZMET ALANINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Vişnelik Mahallesi, 20M pafta, 13098 ada, 21 parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yol, park ve otopark alanına, 37 ve 38 parseller park alanına; Karacahöyük (71 Evler) Mahallesi 190 pafta, Alpu Yolu ile Gülizar Sokak kesişiminde yer alan planlama alanı ise 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanına (Lunapark ve Sirk Alanı) isabet etmektedir.

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. Maalesef yasal zorunluluklar nedeniyle alınan bu kararlar neticesinde yerel yönetimler, hukuki ve maddi sorunlar ile karşılaşmaktadır.

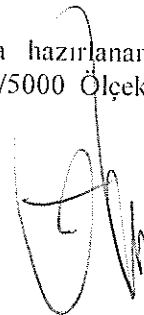
Plan değişikliğine konu alanda da Odunpazarı Belediye Başkanlığı ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan ve yukarıda bahsedilen problemlere örnek teşkil eden hukuki el atma davası bulunmakta olup, içinde bulunduğumuz ekonomik koşullarda özellikle de yerel yönetimlerin ağır kamulaştırma yükü nedeniyle yaşadıkları maddi sıkıntılar plan değişikliği yapılmasını artık zaruri hale getirmiştir.

Bu kapsamda; hukuki el atma davasına konu olan 13098 ada, 21 ve 37 parsellerin isabet ettiği park alanının bir kısmı Ticaret-Turizm (TİCT) Alanı olarak düzenlenmiş olup, kaldırılan park alanı, Karacahöyük (71 Evler) Mahallesi 190 pafta, Alpu Yolu ile Gülizar Sokak kesişiminde yer alan Belediye Hizmet Alanı içerisinde düzenlenmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddesi, 3. fıkrası uyarınca imar planlarında park alanı olarak ayrılmış yerlerin zemin altları otopark alanı olarak kullanılabilmekte olup, Plan notu olarak; "1-Ticaret-Turizm (TİCT) Alanında otopark yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde karşılanacaktır. 2-Planlama alanı içerisinde Atatürk Bulvarına cepheli park alanının zemin altı otopark alanı olarak düzenlenecek olup, Atatürk Bulvarı üzerinden giriş-çıkış verilmeyecektir." hükümleri eklenmiştir.

13098 ada, 21 ve 37 parsellerin bulunduğu alanın bir kısmının Ticaret-Turizm (TİCT) alanı olarak planlanma süreci tamamlandıktan sonra akabinde yapılacak 18.madde uygulaması ile park alanının kamu eline geçmesi sağlanacak olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği aşamasında 18. Madde uygulaması yapılacağına ilişkin plan notu eklenecektir.

Böylelikle taşınmazın bir kısmının kullanım hakkı mülkiyet sahiplerinin tasarrufuna bırakılarak, hem mülkiyet hakkının özü korunmuş olacak hem de kamulaştırma yükünün önüne geçilerek kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması sağlanacaktır. Rekreasyon alanına harcanecek olan kaynakların kamu projelerinde kullanılması ile "kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması" sağlanacağından yapılan plan değişikliği 3194 sayılı Kanunun Ek.8. Maddesinde belirtilen "Kamu Yatırımı" kapsamındadır.

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda hazırlanan ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği yapılan düzenlemeleri de içeren 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği tarafınca hazırlanmıştır.

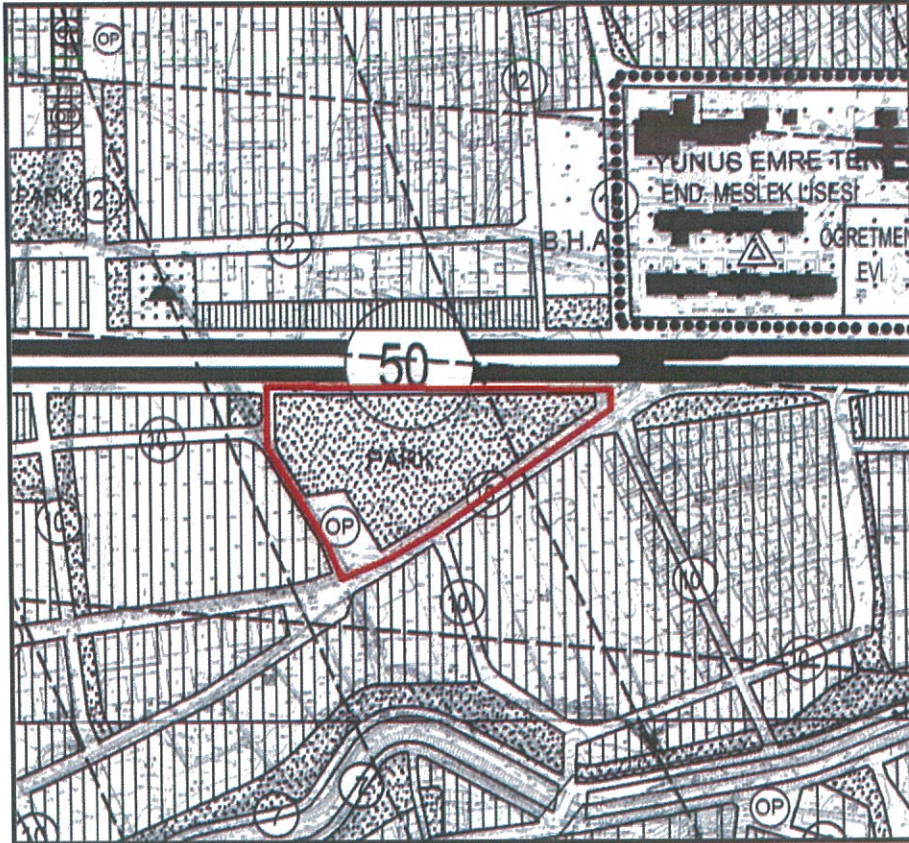


POLAT SÖKMEN
Y. Mimar - Şehir Pl. Doktoru
A Grubu Planlama Belgesi
(0216) 337 52 82 - (0532) 443 55 73

ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,
VIŞNELİK MAHALLESİ, 20M PAFTA, 13098 ADA,
21, 37 VE 38 PARSELLER İLE
KARACAHÖYÜK (71 EVLER) MAHALLESİ 190 PAFTA, ALPU YOLU İLE
GÜLİZAR SOKAK KESİŞİMİNDE YER ALAN
BELEDİYE HİZMET ALANINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

1- PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM:

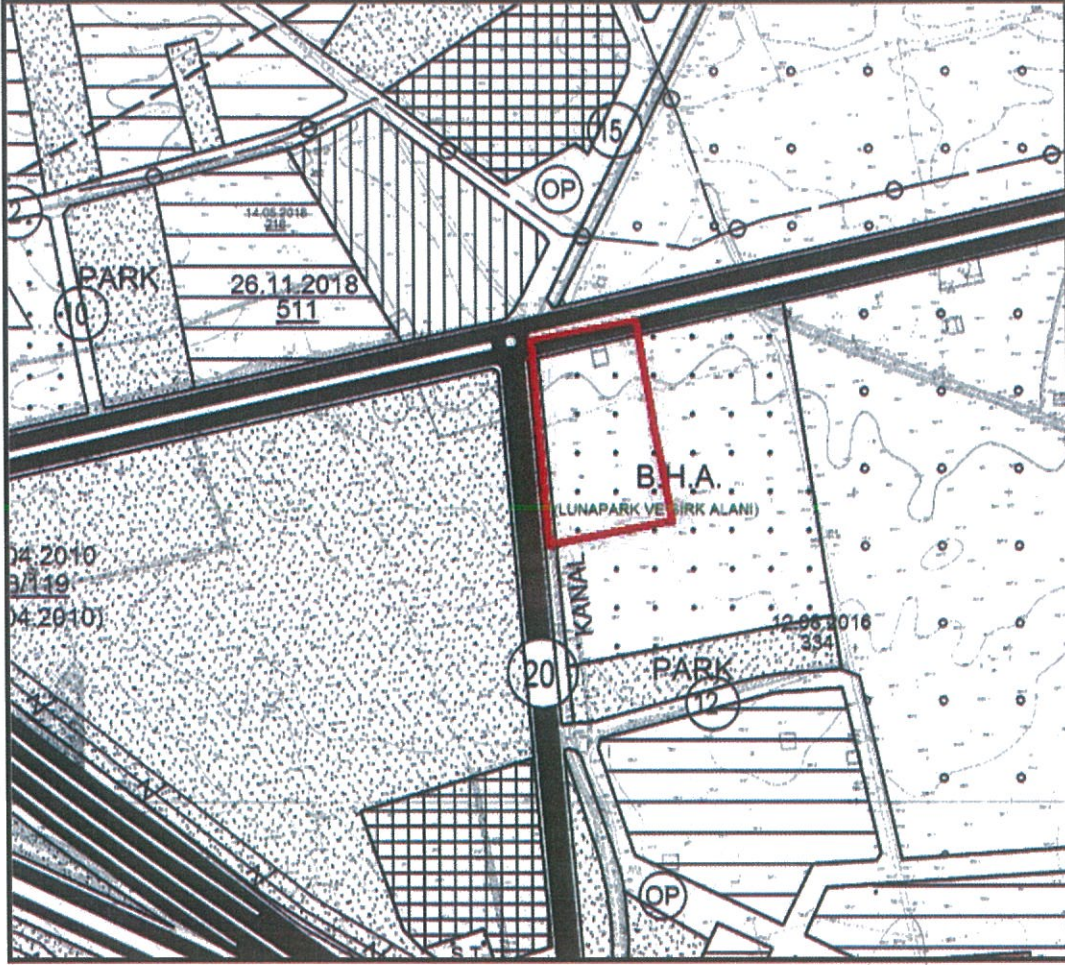
Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Vişnelik Mahallesi, 20M pafta, 13098 ada, 21 parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yol, park ve otopark alanına, 37 ve 38 parseller park alanına isabet etmektedir.



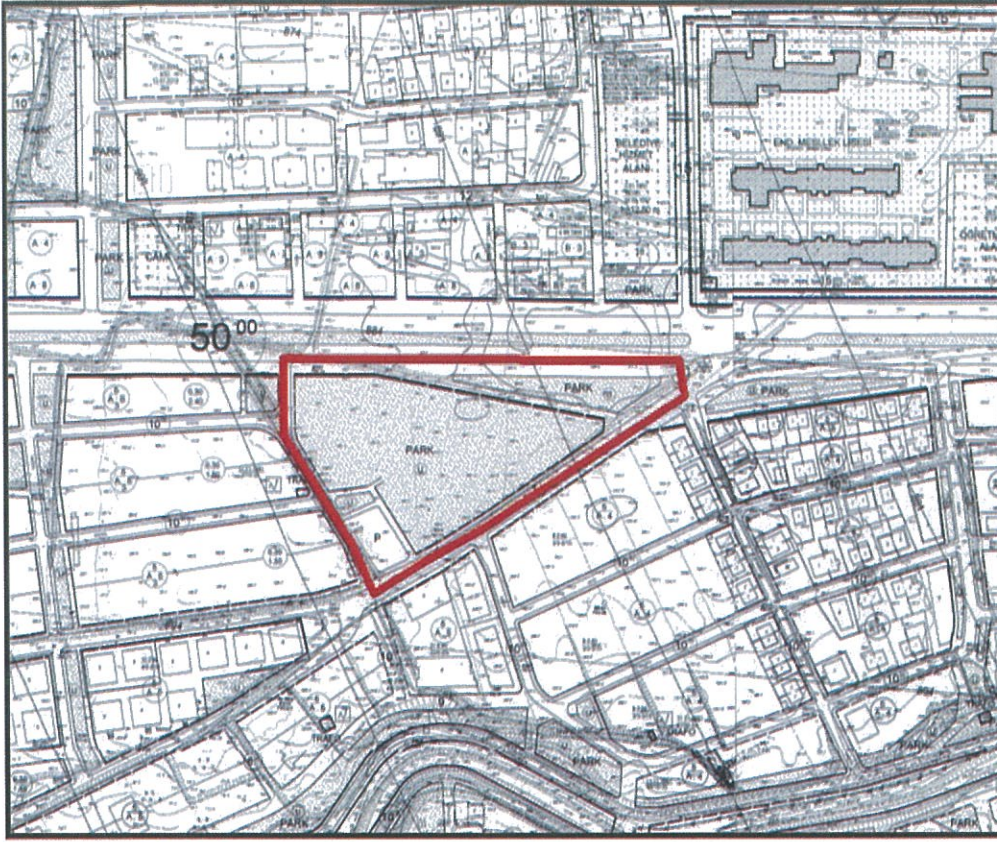
Resim 1- Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları


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

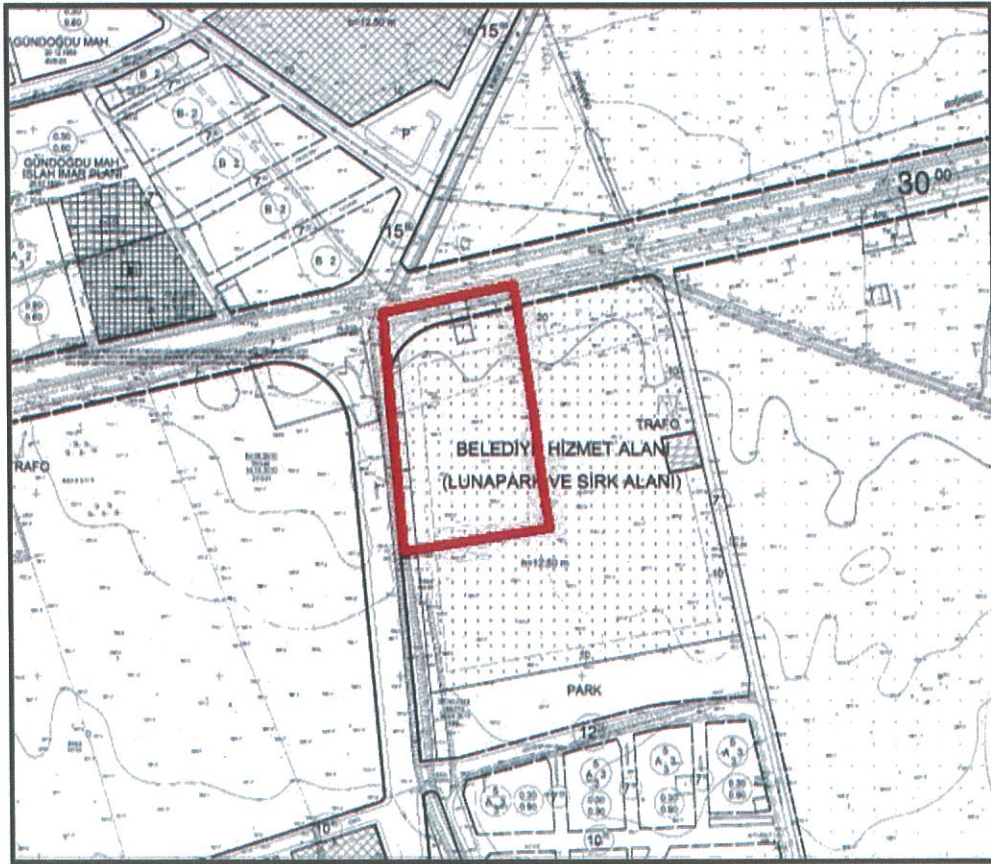
Karacahöyük (71 Evler) Mahallesi 190 pafta, Alpu Yolu ile Gülizar Sokak kesişiminde yer alan planlama alanı ise 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanına (Lunapark ve Sirk Alanı) isabet etmektedir.



Resim 2- Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları



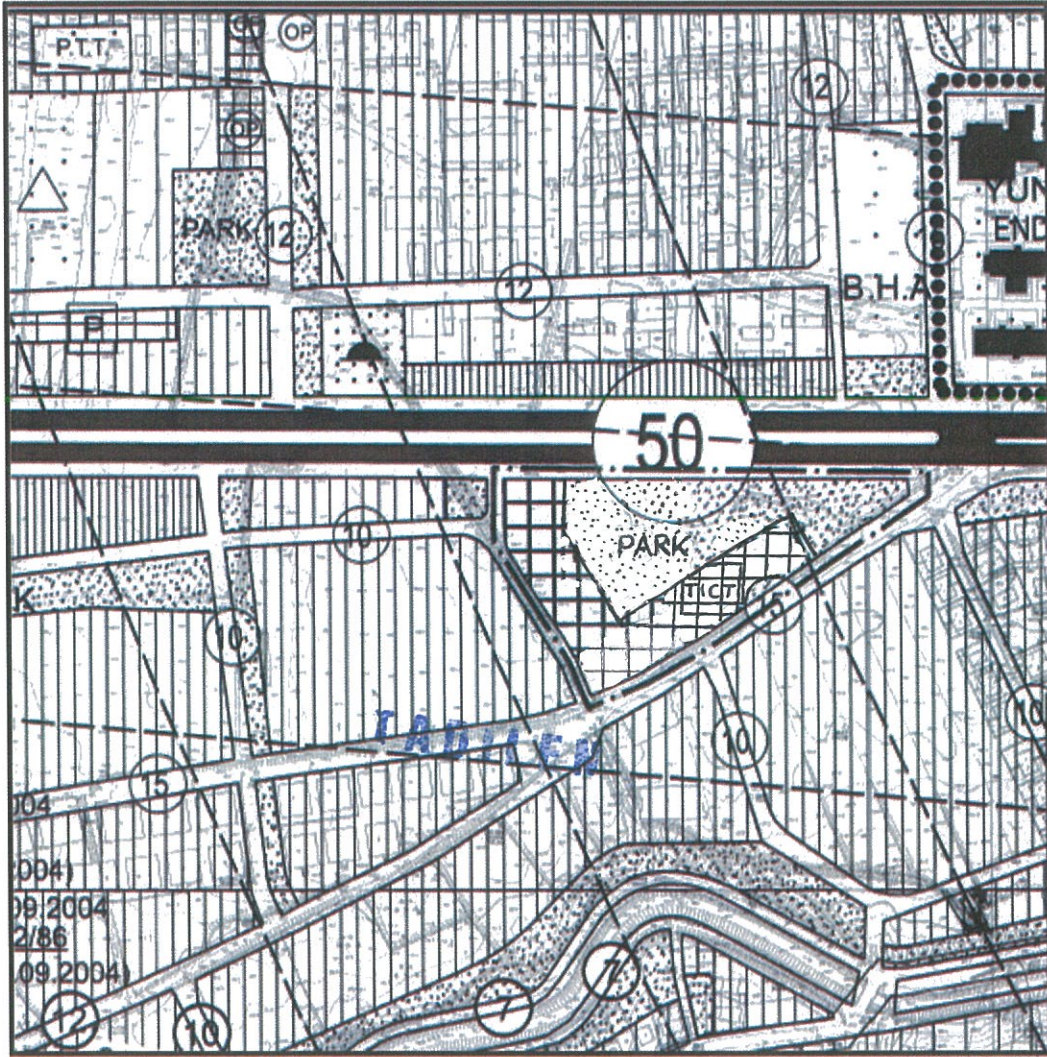
Resim 3- Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



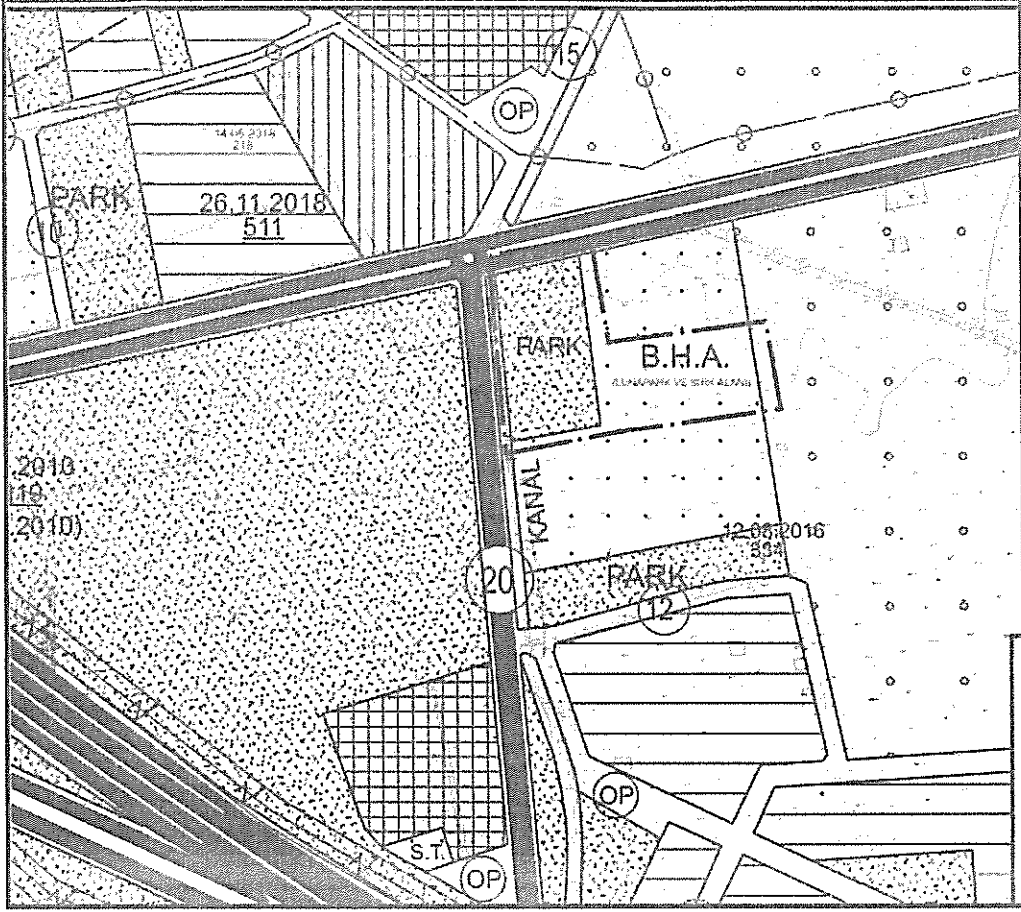
Resim 1- Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ:

Hukuki el atma davasına konu 13098 ada, 21 ve 37 parselde Belediyemiz ve Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan hukuki el atma davası bulunmakta olup, içinde bulunduğumuz ekonomik koşullarda özellikle de yerel yönetimlerin ağır kamulaştırma yükü nedeniyle maddi anlamda yaşadıkları sıkıntılar plan değişikliği yapılmasını artık zaruri hale getirmiş ve bu kapsamda da söz konusu parseller ve çevresinde planlama çalışması yapılmıştır.



Resim5- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Resim6- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan planlama çalışması ile 13098 ada, 21 ve 37 parsellerin isabet ettiği park alanının bir kısmı Ticaret-Turizm (TİCT) Alanı olarak düzenlenmiş olup, kaldırılan park alanı, Karacahöyük (71 Evler) Mahallesi 190 pafta, Alpu Yolu ile Gülizar Sokak kesişiminde yer alan Belediye Hizmet Alanı içerisinde düzenlenmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddesi, 3. fıkrası uyarınca imar planlarında park alanı olarak ayrılmış yerlerin zemin altları otopark alanı olarak kullanılabilmekte olup, Plan notu olarak; "1-Ticaret-Turizm (TİCT) Alanında otopark yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde karşılanacaktır. 2-Planlama alanı içerisinde Atatürk Bulvarına cepheli park alanının zemin altı otopark alanı olarak düzenlenecek olup, Atatürk Bulvarı üzerinden giriş-çıkış verilmeyecektir." hükümleri eklenmiştir.

Böylelikle taşınmazın bir kısmının kullanım hakkı mülkiyet sahiplerinin tasarrufuna bırakılarak, hem mülkiyet hakkının özü korunmuş olacak, hem de kamulaştırma yükünün önüne geçilecek ve kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması sağlanacaktır. Park Alanına harcanacak olan kaynakların kamu projelerinde kullanılması ile "kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması" sağlanacağından yapılan plan değişikliği 3194 sayılı Kanunun Ek.8. Maddesinde belirtilen "Kamu Yatırımı" kapsamındadır.

2.1 Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

Yapılan plan değişikliğinde herhangi bir nüfus söz konusu olmayacağı gibi hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde Ticaret-Turizm (TİCT) Alanına isabet eden kısımda çevre yapılaşma koşulları dikkate alınacaktır.

2-2 Ulaşım Sistemi

Planlama alanı içerisindeki Ticaret-Turizm (TİCT) Alanına ulaşım, 50 metrelik Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.



Resim7- Uydu Görüntüsü

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.



Resim8- Uydu Görüntüsü

2-4 Sosyal ve Teknik Altyapı

Yapılan plan değişikliği ile herhangi bir nüfus artışı olmayacağından ilave sosyal ve teknik altyapı gereksinimi de olmayacaktır.

2-5 Çevresel Koşullar:

Planlamayı ve uygulama sonrası çevreyi olumsuz olarak etkileyebilecek; sosyal, fiziki, topoğrafik, mekânsal, doğal vb... herhangi bir çevresel koşul tespit edilememiştir.


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