

**ODUNPAZARI İLÇESİ, ÇANKAYA MAHALLESİ,
25051 ADA 1-5-6-7-8-9 PARSELLER VE 24906 ADA 3-4-5-6-7-8-10-11 PARSELLERE
İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Odunpazarı ilçesi, Çankaya Mahallesi, 25051 ada 1-5-6-7-8 ve 9 parseller ve 24906 ada 3-4-5-6-7-8-10 ve 11 parseller; revizyon plan öncesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanına, kültürel tesis alanına, sağlık tesisleri alanına, genel otopark alanına, park alanına ve yola isabet etmekte iken; Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile gelişme konut alanı, eğitim alanı, ticaret alanı, belediye hizmet alanı, sağlık alanı, genel otopark alanı, spor alanı ve yol olarak planlanmıştır. Alana ilişkin donatı ihtiyacı revizyon plan bütününde karşılanmıştır.

Bahse konu 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının dava konusu parseller yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/923 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan 2023/455 sayılı Karar ve 2022/930 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan 2023/482 sayılı Karar ile "...1/5000 ölçekli nazım imar planındaki gelişme konut alanı kullanım kararının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki büyük park kategorisindeki (Park alanı) kullanım kararına uygun olmadığından dava konusu taşınmazlar yönünden planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırı olduğu, yine dava konusu taşınmazlar yönünden her ne kadar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin asgari standartlar ve alan büyüklüklerini içeren EK-2 Tablosu'nda belirtilen yeşil alan standartları plan genelinde sağlanmış olsa da; yakın çevresiyle birlikte ele alındığında, dava konusu alan çevresinde bu ölçekte büyük bir park alanı olmadığı, etrafında ağırlıklı olarak konut alanlarının bulunmadığı, dava konusu alandaki park kullanımının da doğrudan bu konut alanlarına hizmet etmek amacıyla düzenlenmiş bir alan olduğu, alan üzerinde (mevcut planla uyumsuz olan ve parsellerden birisine kısmen giren) bir yapı dışında herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı ve alanın engebeli topografyasının da (yapılaşmadan ziyade) yeşil alan düzenlenmesine daha uygun olduğu hususları birlikte dikkate alındığında dava konusu taşınmazlardaki park alanının kaldırılmasının, plan bütünlüğü yönünden, planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu, diğer taraftan mevcut planla uyumsuz olan ve parsellerden birisine kısmen giren bir yapı haricinde herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı, ayrıca alanın engebeli olması nedeniyle yerleşme açısından öncelikli olarak tercih edilebilecek bir alan olmadığı hususları birlikte dikkate alındığında şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda; yukarıda izah edildiği üzere dava konusu ... taşınmazları kapsayan alanda yapılan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı değişikliğine ilişkin Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/06/2022 tarih ve 295 sayılı kararının da imar mevzuatına, planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına, planların kademeli birlikteliği ilkesine ve kamu yararına aykırı olduğu sonucuna varılmıştır..." açıklamalarına yer verilerek dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Ayrıca Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/982 Esas sayılı dosya ile Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı işleminin Odunpazarı ilçesi, Çankaya Mahallesi, 24904 ada 15-18-20-21-22-23-24-28-26-29-30-31-32-33-35-36-48-49-50-51-52-53 parseller yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan dava bulunmakta olup Mahkeme süreci devam etmektedir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesi ve Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/923 Esas-2023/455 sayılı ve 2022/930 Esas-2023/482 sayılı iptal

Kararları uyarınca tarafımca hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile dava konusu 25051 ada 1-5-6-7-8-9 parseller ve 24906 ada 3-4-5-6-7-8-10-11 parseller ile Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/982 Esas sayılı dosyası kapsamında davaya konu olan ve mahkeme süreci devam eden 24904 ada 15-18-20-21-22-23-24-28-26-29-30-31-32-33-35-36-48-49-50-51-52-53 parseller bütüncül olarak değerlendirilerek, bahse konu parsellere ilişkin nihai karar verilmeden işlem tesis edilmesinin karışıklığa neden olabileceğinden, 3 farklı davaya konu olan bu alanın alınan ve alınacak tüm Mahkeme Kararları doğrultusunda alanın detaylı olarak tekrar ele alınabilmesi amacıyla alan "Özel Proje Alanı" olarak belirlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesinde "*İmar planlarında, özel proje alanı olarak belirlenen yerlerde nüfus veya yapı yoğunluğu ile kullanım ve yapılaşmaya ilişkin kararlar belirtilir.*" hükmü yer almaktadır. Nüfus ve donatı hesapları Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında değerlendirilen söz konusu alana plan notu olarak "*Çankaya Mahallesi, 25051-24906-24904 adalarda belirlenen Özel Proje Alanında; Mahkeme Kararları, mevcut plan kararları, mülkiyet durumu ve bölgenin arazi yapısı dikkate alınarak hazırlanacak imar planı ile konut, ticaret, eğitim ve açık ve yeşil alanlar gibi kullanımlar yer alabilir. Konut alanlarında yapı yoğunluğu Emsal=0.60'ı geçmeyecektir.*" hükmünün eklenmesine ilişkin 1/5.000 ölçekli plan değişikliği tarafımca hazırlanmıştır.


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