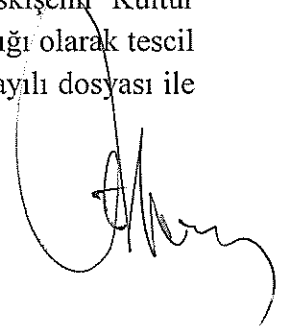


**TEPEBAŞI İLÇESİ, ESKİBAĞLAR MAHALLESİ,
4151 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Eskibağlar Mahallesi, 4151 ada 1 parsel, revizyon plan öncesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında konut alanına ve dini tesis alanına isabet etmekte iken parselin konumu, mülkiyet yapısı ve mevcut 1/1.000 ölçekli plan kararları göz önünde bulundurularak, 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ticaret-turizm-konut alanı olarak planlanmıştır.

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının dava konusu parsel yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/939 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan 2023/660 sayılı Karar ile "...dava konusu revizyon planında yıllar öncesinde var olan ve bugüne kadar yapılan üst ölçekli planlarda gözetilen ibadet alanının varlığı dikkate alınarak planlama sürecinin yürütülmediği (...)dava konusu 1/5000 ölçekli plan revizyonunda ise parselin üzerindeki ibadethane arazi kullanım kararına aykırı olacak şekilde 1/1000 ölçekli planda öngörülen kullanım kararı devam ettirmek suretiyle alt ölçekli plana meşruiyet sağlanmaya çalışıldığı, diğer taraftan 1/5000 ölçekli planlarda yoğun konut alanlarıyla birlikte ticaret ve turizm alanı gibi karma kullanım kararları getirilebileceği açık ise de dava konusu parselin bulunduğu bulvar üzerinde yer alan konutların alt katlarının ticari kullanımlarla konut kullanımlarının birlikte yer aldığı, ibadethanenin varlığına rağmen mevcutta dava konusu alanın çevresinde bu örüntünün oluştuğu, dolayısıyla çok eski yıllardan bugüne kadar ibadet alanı olarak fonksiyonlandırılmış dava konusu parsel konut ve ticaret alanı örüntüsünü bozmadığı gibi bu örüntüyü mutlak olarak devam ettirmesi zorunluluğunun beklenilemeyeceği, yine üst ölçekli planda getirilen hakim kullanım kararının alt ölçekli planda ihlal edilmek suretiyle mevcut yolun genişletilmek istenilmesinin üstün kamu yararı taşıdığından söz edilemeyeceği (...) dava konusu parsele ilişkin planın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olduğu sonucuna varılmıştır..." açıklamalarına yer verilerek dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Bahse konu 2022/939 Esas 2023/660 Karar sayılı dava dışında 4151 ada 1 parsele ilişkin olarak, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen Revizyon Nazım İmar Planının ve söz konusu plana yapılan itirazın reddine dair işlemin iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan ve süreci devam eden davaların olduğu, ayrıca Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/521 Esas sayılı dosyası ile dava konusu parselde yer alan Hal Camininin 2863 sayılı Kanun kapsamında Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesi kararının iptali ve Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/544 Esas sayılı dosyası ile



de korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen Hal Caminin korunma alanı kararının iptali istemiyle açılan ve süreci devam eden davaların olduğu tespit edilmiştir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesi ve Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/939 Esas, 2023/660 sayılı Kararı uyarınca tarafımca hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile dava konusu 4151 ada 1 parselde süreci devam eden davaların bulunduğu ve bu davalarda nihai kararlar verilmeden alanda işlem tesis edilmesinin karışıklığa neden olabileceği hususları göz önünde bulundurularak, dava konusu alanın süreci devam eden tüm davalar neticelendikten sonra alınan ve alınacak tüm Mahkeme Kararlarında belirtilen gerekçeler doğrultusunda tekrar ele alınarak planlanabilmesi amacıyla alan "Özel Proje Alanı" olarak planlanmıştır.

Mekânsal 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. Bu doğrultuda söz konusu alana plan notu olarak; "*Eskibağlar Mahallesi, 4151 ada 1 parselde belirlenen özel proje alanında; Mahkeme Kararları, mevcut plan kararları, mülkiyet durumu da dikkate alınarak hazırlanacak imar planı ile konut, ticaret ve donatı alanları yer alabilecektir. Alanda yapı yoğunluğu Emsal=1.60'ı geçmeyecektir.*" Hükmü eklenmiştir. Bahse konu 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