

**ODUNPAZARI İLÇESİ, ÇANKAYA MAHALLESİ,
25051 ADA 1-5-6-7-8-9 PARSELLER, 24906 ADA 3-4-5-6-7-8-10-11 PARSELLER VE
24904 ADA 15-18-20-21-22-23-24-28-26-29-30-31-32-33-35-36-48-49-50-51-52-53
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, 24906 ada 3-4-5-6-7-8-10 ve 11 parseller ve 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; revizyon plan öncesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanına, kültürel tesis alanına, sağlık tesisleri alanına, ilköğretim 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 mevcut ve gelişme konut alanı, eğitim alanı, ticaret alanı, belediye hizmet alanı, sağlık alanı, genel otopark alanı, spor alanı, park alanı ve yol olarak planlanmıştır. Alana ilişkin donatı ihtiyacı revizyon plan bütününde karşılanmıştır.

Ancak sonraki süreçte bahse konu parsellerin de bulunduğu bölgeye ilişkin açılan davalarda alınan İptal Kararları doğrultusunda alanın bütüncül olarak değerlendirilmesi gerektiği dikkate alınarak hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2023 tarihli ve 228 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile özel proje alanı olarak planlanmış ve plan notu eklenmiştir.

Söz konusu 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının dava konusu parseller yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/982 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan 2023/889 sayılı Karar ile “...1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen “Park Alanı” niteliğindeki kullanım kararı ile uyumlu olmadığı (...) dava konusu taşınmazların yer aldığı ada çevresinde ağırlıklı olarak konut alanlarının yer aldığı, park alanı kullanım kararının ise, konut alanı yoğunluğu bulunan bölgenin ihtiyacına hizmet edecek nitelikte olduğu ve dava konusu taşınmazların çevresinde büyük ölçekli bir park alanının da bulunmadığı dikkate alındığında, park alanı fonksiyonunun kaldırılmasının plan bütününe de aykırılık teşkil ettiği (...) dava konusu alanın önemli bir kısmının konut alanı olarak planlanmasını gerektirecek öncelikli bir durumun da ortaya konulmadığı (...) 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında, bir kısım taşınmazın mevcut gelişme konut alanı ve ticaret alanı olarak düzenlenmesinin, önceki planda ağırlıklı olarak park alanı kullanımında olan taşınmazların kamusal kullanım niteliğini de ortadan kaldırdığı (...) dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun, Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Çankaya Mahallesi, 24904 ada, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 28 parsellerin bir kısmı ile 26, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 48, 49, 50, 51, 52, 53 parseller yönünden, **imar mevzuatına planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına, planların kademeli birlikteliği ilkesine ve kamu yararına aykırı olduğu sonuç ve kanaatine varılmıştır...**” açıklamalarına yer verilerek dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Bahse konu alana ilişkin alınan tüm Mahkeme Kararlarında; alanın büyük kısmının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “park alanı” olarak planlandığı, bu park alanının yakın çevresindeki konut alanlarına hizmet veren “büyük park” niteliğinde olduğu ve bölgede büyük park niteliğinde başka bir park alanının bulunmadığı, bu kapsamda 1/5.000 ölçekli Revizyon

Nazım İmar Planı ile öngörülen kentsel kullanımların 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki "park alanı" kararlarına uygun olmadığı hususlarının vurgulandığı dikkate alınarak ve 1/25.000 Nazım İmar Planı Genel Hükümleri 8. Maddesinde yer alan "...Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen 5ha ve daha küçük olan ve ya sembol ile ifade edilmiş olan arazi kullanım biçimleri alt ölçekli planlarda tanımlanacaktır. Yenilenebilir enerji (rüzgâr, güneş, jeotermal vb.) üretim alanları dışında kalan ve alansal büyüklüğü 5 hektarın üzerinde olan alanlarda, yapılacak değişikliklerin plana işlenmesi zorunludur. Ancak 5 hektardan küçük alanlarda, bu planda değişiklik yapılmaksızın alt ölçekli plan çalışması yapılabilir..." hükmü ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2023 tarihli ve 228 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli plan değişikliğinin "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." hükmü de göz önünde bulundurularak; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesi, Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/923 Esas-2023/455 sayılı ve 2022/930 Esas-2023/482 sayılı İptal Kararları ile Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/982 Esas-2023/889 sayılı İptal Kararı uyarınca; Çankaya Mahallesi, 25051-24906-24904 adalarda "özel proje alanı" olarak belirlenen alanın; üst ölçekli plan kararları ve topoğrafik özellikleri doğrultusunda, park alanı, gelişme konut alanı, eğitim alanı, ticaret alanı ve yol olarak düzenlenmesine 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