

ESKİŞEHİR İLİ
TEPEBAŞI İLÇESİ
ESKİBAĞLAR MAHALLESİ
3898 ADA 2 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Nazım İmar Planı Değişikliği yapılan alan Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi 3898 ada 2 nolu parselde kayıtlı yaklaşık 5.264 m² lik alandır. Bu alan Eskişehir nazım İmar Planı Paftalarında I24-b-25-b paftasında yatay 542.390-542.490 dikey 4.405.593-4.405.715 koordinatları arasında kalmaktadır. Söz konusu alan mevcut nazım İmar Planında özel sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır.

Söz konusu parsel,nazım imar planlarında sosyal tesis alanı iken, daha önceki yıllarda nazım imar planı değişikliği yapılarak özel sosyal tesis alanına dönüştürülmüştür.

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alanında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmasız el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun ek 8. maddesine "İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir." hükmü eklenmiştir. Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde de "Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkânları dâhilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara park, belediye hizmet alanı, cami, sosyal ve kültürel alanlar vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi



sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmektedir.

Ayrıca emsal mahkeme kararlarında; özel sosyal tesis alanlarında da, kısıtlılığın kalkmadığına dair kararlar bulunmaktadır.

3898 ada, 2 parsel, özel sosyal tesis alanındaki kısıtlılıktan dolayı, 12.12.2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 numaralı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda ticaret alanına dönüştürülmüştür.

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mahallesi PTT Çıkmaçı Sokak
No: 2/310 Odunazarı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0543 795 26 68
Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3035

Nalan Ural
Şehir Plancısı (İTÜ)

ORTER
EGT.HIZM. Tİ. HİZ. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Hoşnudiye Mah. 32 Sk. No: 34/47
Tepebaşı/ ESKİŞEHİR Tel: 0222 720 94 74
Tic. Sic. No: 284844 / Şirket V.D. Eski, 648 (007) 34 30
PAZARLAMA NO: 1290 021 1290 0016