

**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,
ORHANGAZİ MAHALLESİNDE MUHTELİF ALANLARDA YAPILAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN
AÇIKLAMA ve GEREKÇE RAPORU**

Odunpazarı ve Tepebaşı merkez ilçeleri sınırlarını kapsayan yaklaşık 12.500 hektarlık alan ile ilgili alınan kurum/kuruluş görüşleri, ihtiyaçlar ve analizler çerçevesinde hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarihli ve 295 sayılı kararı ile onaylanmış olup, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.10.2022 tarihli Meclis kararı ile itirazların değerlendirilerek plan kararlarının kesinleşmiştir.

2022 yılında onaylanan Nazım İmar Planından sonra, 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 kamulaştırmaz el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

Anılan Kanun kapsamında 3194 sayılı Kanunun 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.

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.

Bu kapsamda;

- ✓ Orhangazi Mahallesi, 15541 ada 1 ve 2 parselde yer alan ve yürürlükteki 1/15000 Ölçekli Nazım İmar Planında Kamu Hizmetleri Alanı olarak planlı bölge,
- ✓ Orhangazi Mahallesi, 22413 ada 1 parselde yer alan ve yürürlükteki 1/15000 Ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı olarak planlı bölge,
- ✓ Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğünün 22.07.2025 tarih ve 16981288 sayılı uygun görüşü doğrultusunda; Orhangazi Mahallesi, 15537 ada, 37, 38,



39 parsellerde yer alan ve yürürlükteki 1/15000 Ölçekli Nazım İmar Planında Sosyal Tesis Alanı olarak planlı bölge,

- ✓ Orhangazi Mahallesi, 16583 ada, 1 parselde yer alan ve yürürlükteki 1/15000 Ölçekli İmar Planında Park Alanı olarak planlı bölge,

7534 numaralı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek madde 8 hükümleri doğrultusunda "Ticaret alanı" olarak planlanmıştır.

Bölgenin Ticari faaliyetlere olan ihtiyacı ve kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması amaçlı, Odunpazarı Belediyesi mülkiyetinde bulunan ve yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park Alanı olarak planlı Orhangazi Mahallesi, 15447 ada, 245 parselin bir kısmı ile Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan ve, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park Alanı olarak planlı Orhangazi Mahallesi, 22492 ada, 1, 5, 6 ve 7 parseller ile 22487 ada, 1 parselin bulunduğu alanlar Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. Bu bölgelerden kaldırılan park alanları ise Orhangazi Mahallesi, 22407, 22413, 15524, 22414 ve 22415 adaların kuzeyindeki bölge ile 22420 adanın güneyinde kalan tescilsiz alandan karşılanmıştır.

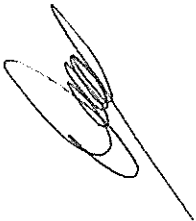
Mülkiyeti Odunpazarı Belediyesine ait Orhangazi Mahallesi, 22482 ada, 1 parselde yer alan ve yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında İbadet Alanı olarak planlı alan Ticaret Alanı olarak planlanmış, kaldırılan İbadet Alanı ise 22481 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan ve Üniversite Alanı olarak planlı tescilsiz alanda düzenlenmiş olup, bu alanın doğusunda yer alan ve fiili durumda otopark alanı olarak kullanılan bölge katlı otopark alanı olarak planlara aktarılmıştır.

Ayrıca park alanı ve rekreasyon alanı kullanımları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda aynı kategori (açık ve yeşil alanlar) içerisinde yer almakta ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Tanımlar başlıklı 4. maddesinde "**...Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif alanları toplamını (Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.),** 19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar;

... 2) Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları,

3) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri..." şeklinde tanımlanmaktadır.

Yönetmelik hükmünden de anlaşılacağı üzere park alanları ve rekreasyon alanları hemen hemen aynı fonksiyonlara sahip olmakla birlikte anılan yönetmeliğin 19. maddesinde belirlenen yapılaşma koşulları açısından farklılık göstermekte olup toplam inşaat alanı park alanlarında %3'ü aşamaz iken, rekreasyon alanlarında bu oran %5'e çıkmaktadır.



Kamu yararı çerçevesinde, park alanlarını rekreasyonel aktivitelerle zenginleştirerek kentin sosyal ve ekonomik yaşamına katkı sağlamak, yeşil alan kaybı olmaksızın, daha işlevsel hale getirmek amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında uygun görülen, Park alanı olarak planlı;

Orhangazi Mahallesi, 15528 ada, 20, 21 parseller, 15447 ada, 244 ve 243 parselin bir kısmı ile güneyindeki tescilsiz alanın bulunduğu bölge; Orhangazi Mahallesi 15447 ada, 228 parselin bir kısmının isabet ettiği bölge; Orhangazi Mahallesi, 15447 ada, 402 parsel ve kuzeyindeki tescilsiz alan ile 15447 ada, 405 ve 172 parsellerin bulunduğu bölge ve Orhangazi Mahallesi, 22485 ve 22486 adalar ve çevresindeki tescilsiz alan ile 22478 ada, 1 parsel, 15459 ada, 1 parsel, 17216 ada, 2 parselin bir kısmının bulunduğu bölge “Rekreasyon Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri tarafımdan hazırlanmıştır.

Doğan URİU
“A” Grubu Şehir Plancısı

