

**ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,
HOŞNUDİYE MAHALLESİ, 20M PAFTA, 3883 ADA, 1 PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 20M pafta, 3883 ada, 1 parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında Resmi Kurum Alanına isabet etmektedir.

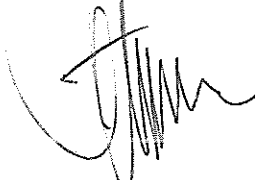
İmar Planlarında yer alan bu tür kamulaştırmaya konu alanlar Belediyeler tarafından tespit edilen gerçek ihtiyaçlardan kaynaklanan planlama kararları olmayıp Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve önceki ilgili yönetmeliklerle belirlenen standartlara uyulma zorunluluğundan kaynaklanan kararlardır. Ancak yasal zorunluluklar nedeniyle alınan bu kararların hukuki ve maddi faturaları yerel yönetimlere kesilmektedir. Oysaki bahsi geçen mevzuat yerel yönetimlerin inisiyatifi dışında Merkezi Yönetim tarafından (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) hazırlanarak yürürlüğe konmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda da Tepebaşı Belediyesi ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan ve yukarıda bahsedilen problemlere örnek teşkil eden hukuki el atma davaları bulunmakta olup, içinde bulunduğumuz ekonomik koşullarda özellikle de yerel yönetimlerin ağır kamulaştırma yükü nedeniyle yaşadıkları maddi sıkıntılar nedeniyle plan değişikliği yapılması artık zaruri hale gelmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinde “(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.” hükmü bulunmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek.2 Standart tablosunda “Resmi Kurum Alanı” kullanımı yer almamaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5. Maddesinde “i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.” tanımlaması bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parselin “Özel Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlanması ile söz konusu parselin parsel maliklerince kullanımı sağlanarak hem mülkiyet hakkının özü korunmuş olacak hem de kamu kaynakları açısından verimli kullanımı sağlanmış olacaktır. İlave olarak Sosyal Altyapı Alanları kapsamında yapılabilecek tesisler bu bölgeye ve kentimize kazandırılmış olacaktır. Resmi Kurum Alanına harcanacak olan kaynakların kamu projelerinde kullanılması ile “kamu kaynaklarının verimli kullanılması” sağlanacağından 3194 sayılı Kanunun Ek.8. Maddesinde belirtilen “Kamu Yatırımı” kapsamındadır.

Bu sebeplerle Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 3883 ada, 1 parselin “Özel Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlanmasını ve Plan notu olarak “1. Otopark Yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içinde çözümlenecektir. 2. Plan değişikliğine konu alanının bodrum katında gerekli teknik hacimler ayrıldıktan sonra kalan kısmının tamamı otopark olarak projelendirilecektir.” hükümlerinin eklenmesini içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği tarafımdan gerçekleştirilmiştir.


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