

**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,
71 EVLER MAHALLESİ, 190 PAFTA,
ŞEHİR HASTANESİNİN BATISINDA KALAN
PARK VE KONUT ALANI İLE, 18P- 19P PAFTA, 21962 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 71 Evler Mahallesi, 190 pafta, Şehir Hastanesinin batısında, Askerler, Özarslan ve Doğanakaya Sokakları arasında yer alan planlama alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park alanına ve Konut alanına isabet etmekte olup, alanın büyük bir kısmı şahıslara aittir.

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. Maalesef yasal zorunluluklar nedeniyle alınan bu kararlar neticesinde yerel yönetimler, hukuki ve maddi sorunlar ile karşılaşmaktadır.

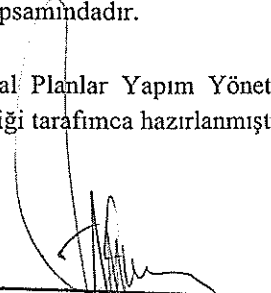
Plan değişikliğine konu park alanında ve plan değişikliği sınırı dışında kalan 25 metrelik yol ve Çevre yolu kenarındaki Park Alanına; Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Odunpazarı Belediye Başkanlığı aleyhine açılan ve yukarıda bahsedilen problemlere örnek teşkil eden hukuki el atma davaları bulunmakta olup, içinde bulunduğumuz ekonomik koşullarda özellikle de yerel yönetimlerin ağır kamulaştırma yükü nedeniyle yaşadıkları maddi sıkıntılar nedeniyle plan değişikliği yapılması artık zaruri hale getirmiştir.

Bu kapsamda, plan değişikliğine konu alanda, park alanının bir kısmı Ticaret- Turizm Alanı olarak planlanmış, Doğanakaya Sokağa cepheli konut alanları Ticaret- Turizm Alanının güneyinde önerilmiş, geri kalan kısım ise park alanı olarak düzenlenmiştir. Kaldırılan park alanı ise 21962 ada, 1 parselde yer alan Yönetim Merkezi Alanının bir kısmında karşılanmıştır.

Planlama alanı içerisinde yer alan Ticaret-Turizm, Konut ve Park Alanı olarak planlanan alanların planlanma süreci tamamlandıktan sonra; *mülkiyet sahipleri ile yapılan protokol kapsamında; plan değişikliği sınırı dışında kalan (Çevre yolu ve Çevre yolu kenarındaki Park Alanı) alanlarda dâhil kamulaştırmaya konu olan toplam alanın yaklaşık %60'ının bedelsiz olarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında yapılacak imar uygulaması ile kamu eline geçmesi sağlanacaktır.*

Böylelikle taşınmazların bir kısmının kullanım hakkı mülkiyet sahiplerinin tasarrufuna bırakılarak, hem mülkiyet hakkının özü korunmuş olacak hem de kamulaştırma yükünün önüne geçilecek ve kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması sağlanacaktır. Park Alanları ve yollara harcanacak olan kaynakların kamu projelerinde kullanılması ile "kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması" sağlanacağından yapılan plan değişikliği 3194 sayılı Kanunun Ek.8. Maddesinde belirtilen "Kamu Yatırımı" kapsamındadır.

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda hazırlanan ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği yapılan düzenlemeleri de içeren 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği tarafımda hazırlanmıştır.


POLAT ŞÖKMEN
Y. Mimar - Şehir Pl. Doktoru
A Grubu Planlama Belgesi
102161 337 52 82 - (0532) 443 55 73