

**ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,
YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ, MAHALLE YERLEŞİK ALANINDA
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı Kararı ile tadilen kabul edilen Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı 15.06.2017 tarihinde kesinleşmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanına, Gelişme Konut Alanına, Tarım Alanına, A, B ve F rumuzlu tarım alanlarına, Enerji Nakil Hattına, Mania hattına ve yola isabet etmektedir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin Kırsal Yerleşme Alanı başlıklı maddesinde "2.7. Onaylı imar planı bulunmayan kırsal nitelikli mahallelerden ilgili ilçe belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından, stratejik öneme sahip olduğu belirlenenlerin, tespitinden sonra azami süre 5 yılı geçmeyecek şekilde planları yapılacaktır. Bu tespit yapıp planları yapılana kadar, "Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.8. Köy yerleşim planı olan alanlarda bu plan kararlarına aykırı olmamak kaydıyla mevcut plan kararları geçerlidir.

2.11. Bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş olan, ilgili yasa gereği mahalleye dönüşmüş kırsal nitelikli yerleşme alanları sınırları, gelişme alanları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir." hükümleri yer almakta olup, Genel Hükümler başlıklı 9. maddesi "Bu planda ifade edilmiş olan kullanım alan(ları) büyüklükleri şematiktir. Bu alanların sınırları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu plan üzerinden ölçüm ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya ilişkin işlemlerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı esas alınacaktır." hükmünü haizdir.

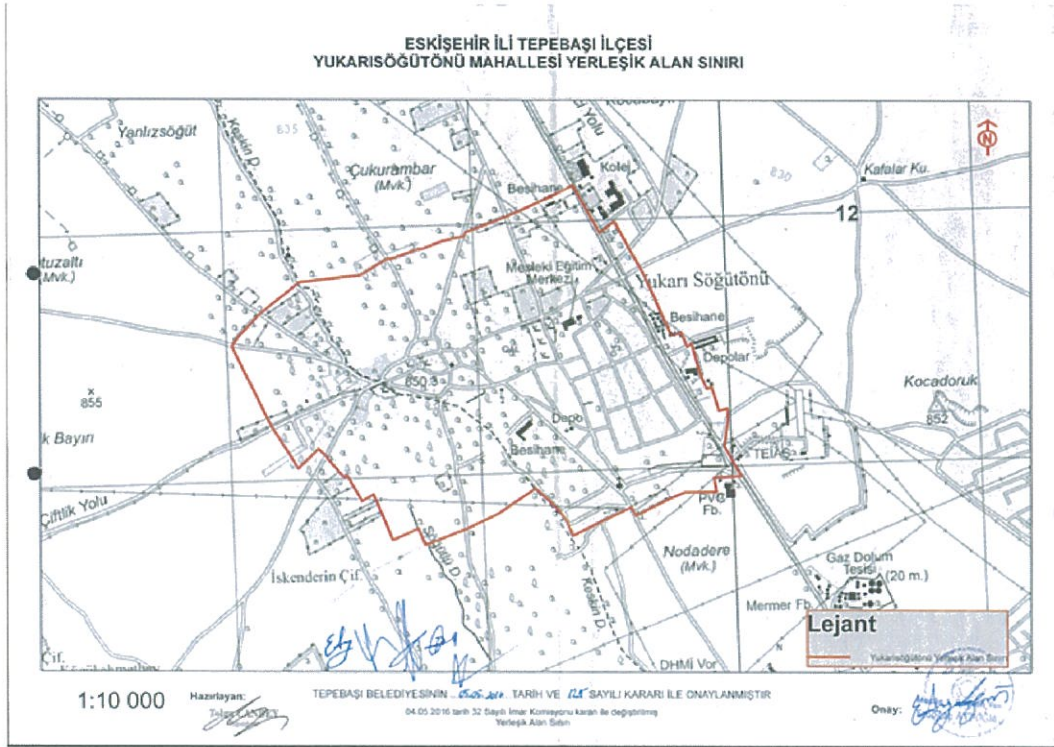
Köy Hizmetleri ve İl Özel İdaresi tarafından belirlenen Yukarisöğütönü mahallesinin köy yerleşik alan sınırları, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri uyarınca, mahallenin ihtiyaçları doğrultusunda revize edilmiş olup yeniden belirlenen yerleşik alan sınırları, Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

Tepebaşı Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda, Yukarisöğütönü yerleşiminin mevcut yerleşim ve gelişme alanlarına yakınlığı da göz önünde bulundurulduğunda stratejik öneme sahip olduğu, kırsal alan niteliği taşımadığı ve Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edilen Yerleşik Alan sınırı içerisinde 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planı yapma yetkisi Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı ile Tepebaşı Belediye Başkanlığına verilmiştir.

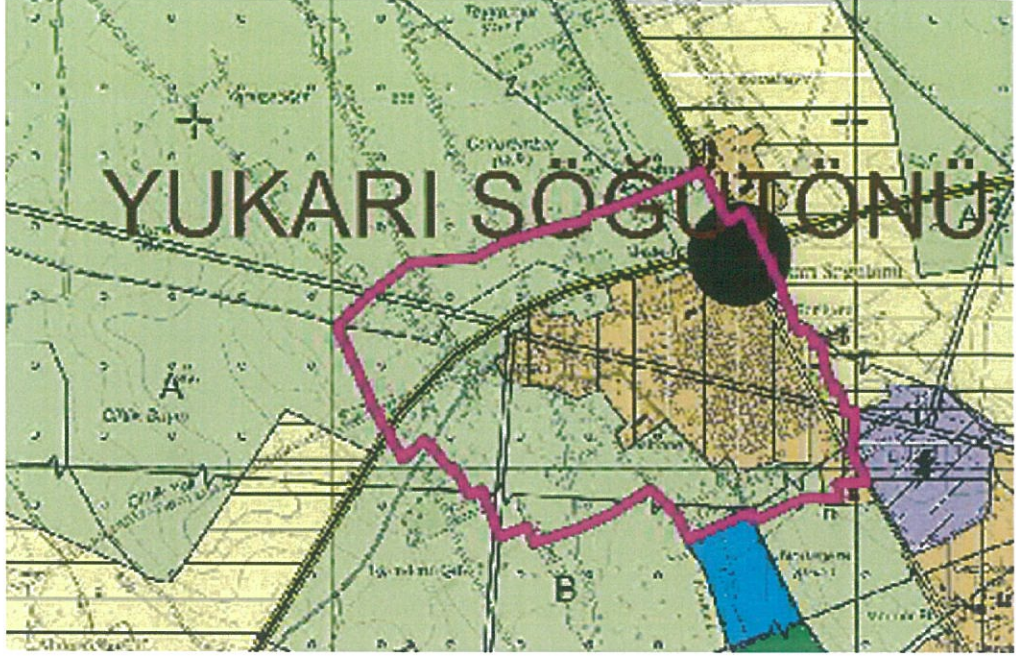
Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından verilen yetki doğrultusunda Tepebaşı Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Büyükşehir

Belediye Meclisi Kararı ile de kabul edilmiştir. Ancak her ne kadar 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının Plan notlarında stratejik öneme sahip kırsal nitelikli mahallelerin planlarının yapılacağı ve plandaki gösterimlerin şematik olduğuna dair açık hükümler yer alsa da, Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile belirlenen Yukarışöğütünü Mahallesi Yerleşik Alan sınırlarına ilişkin kabul edilen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına açılan davalarda alınan Eskişehir İdare Mahkemelerinin iptal kararlarında belirtilen gerekçeler göz önünde bulundurularak; alanda yürütülen işlemlerde herhangi bir tereddüt yaşanmaması amacı ile Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile belirlenen Yukarışöğütünü Mahallesi Yerleşik Alan Sınırının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarında düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Ayrıca, 5403 sayılı Kanununun Geçici 6. Maddesi "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmüne istinaden, Yukarışöğütünü Mahallesi Mahalle Yerleşik Alan sınırlarının tarım dışı amaçla kullanım izni de bulunmaktadır.



Şekil 1. Yukarışöğütünü Mahallesi, onaylı mahalle yerleşik alanı sınırları



Şekil 2. Yukarısöğütönü Mahallesi, onaylı mahalle yerleşik alan sınırı ile 1/25.000 ölçekli nazım imar planında gösterilen şematik sınır

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edilen Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alan sınırının, Mevcut Konut Alanı olarak planlanmasına ve alan çevresinde mevcut plan kararlarına göre düzenleme yapılmasına ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği tarafımda hazırlanmıştır.


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