

**ODUNPAZARI İLÇESİ, 75. YIL MAHALLESİ,  
23710 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ  
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

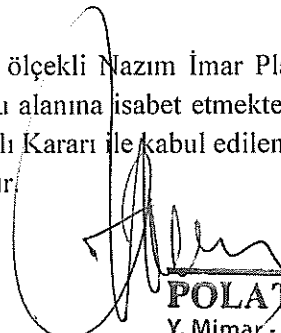
Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/1337 Esas - 2023/620 Karar sayılı dosyası ile Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2019 tarihli ve 489 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli planı değişikliği ile Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl Mahallesi, 23710 ada 1 ve 2 parsellerin (eski 137 ada, 7 parselin ifrazı ile eski 137 ada 11 ve 12 parseller) "ticaret alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı" olarak planlanmasına ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/989 Esas - 2023/683 sayılı Karar sayılı dosyası ile de Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile Odunpazarı ilçesi, 75.Yıl Mahallesi, 23710 ada, 1 ve 2 parseller yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davalarda dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Dava konusu 23710 ada 1-2 parsellerin ticaret alanı ve akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2019 tarihli ve 489 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir. Ancak bahse konu plan değişikliğinin kabulüne ilişkin Büyükşehir Belediye Meclis Kararının iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada alınan Mahkeme Kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesi ve alınan Mahkeme Kararında belirtilen iptal gerekçeleri dikkate alınarak 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ile akaryakıt ve servis istasyonu alanı en yakın kavşağa olan uzaklığın 50 metre olması şartını sağlayacak şekilde alanın doğusunda yer alan 23710 ada 2 parsel içerisine kaydırılmış, 23710 ada, 1 parsel ise Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2019 tarih ve 489 sayılı Kararı ile kabul edilen plan değişikliği öncesi haline getirilecek şekilde Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu 1/5.000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2021 tarih ve 100 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

Sonraki süreçte Eskişehir kent bütününde yaklaşık 12.500 hektarlık alana ilişkin hazırlanan Revizyon Nazım İmar Planı taslağı İmar ve Bayındırlık Komisyonunca incelenme aşamasında iken Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2021 tarih ve 100 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli plan değişikliğinin iptali istemiyle açılan davada alınan Mahkeme Kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu Mahkeme Kararının, 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planları kapsamında değerlendirilmesi konusu, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2022 tarih ve 240 sayılı Kararı ile incelenmek ve tetkik edilmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna sevk edilmiştir. Revizyon Nazım İmar Planının kesinleşmesinin akabinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2021 tarih ve 100 sayılı Kararı ile kabul edilen plan değişikliğine ilişkin alınan İptal Kararı uyarınca Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2022 tarih ve 547 sayılı Kararı ile; "... alana ilişkin yeni plan kararları getirildiği hususları dikkate alınarak dava konusu parsellere ilişkin karar verilmesine yer olmadığı..." hususu kabul edilmiştir.

Dava konusu parseller; revizyon plan öncesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında belediye hizmet alanına, ticaret alanına ve akaryakıt ve servis istasyonu alanına isabet etmekte iken; Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarihli ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile ticaret alanı olarak planlanmıştır.

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

Dolayısı ile dava konusu edilen parsellere ilişkin evvelce Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2019 tarihli ve 489 sayılı Kararı ile kabul edilen plan değişikliği kararları, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarihli ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile kent bütününde değerlendirilerek revize edilmiştir.

Ancak Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının dava konusu parseller yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/989 Esas sayılı dosyası ile açılan davada alınan 2023/683 sayılı Karar ile "...Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl Mahallesi, 23710 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alanın 2002 onaylı nazım imar planında "Belediye Hizmet Alan (BHA)" kullanım kararının getirildiği, dava konusu parsellerinde BHA kullanımında olduğu, bölgenin ticaret ihtiyacının (ihtiyaç analizinin) bilimsel ve teknik olarak ortaya konulmadığı, "Ticaret-T kullanımının faaliyet olarak Belediye Hizmet Alanlarında yer alabilecek işlevlerden olmadığı, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının 1/25.000 ölçekli NİP'na ve planların kademeli birlikteliği ilkesine (planlar hiyerarşisine) aykırı olduğu, dava konusu parsellerin, içinde bulunduğu bütüncül kamusal BHA kullanımından çıkartılması yönünde revizyona/değişikliğe tabi tutulmasının planlama esaslarına ve anılan yönetmeliğe uygun olmadığı, BHA kullanım dengesinin bozulduğu, BHA kullanımına ait bir kamusal alanın Ticaret Alanına dönüştürmesinin parselin özel mülkiyete konu olması sonucunu ortaya çıkaracağı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonunun, dava konusu Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl Mahallesi, 23710 ada 1 ve 2 parseller yönünden mevzuata, üst kademe planlara ve planların kademeli birlikteliği ilkesine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, planlama tekniklerine ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından dava konusu işlemde uyumsuzluk konusu parseller yönünden hukuka uyarlık bulunmadığı..." açıklamalarına yer verilerek dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Ayrıca bahse konu 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının, 23710 ada 2 parsel yönünden iptaline ilişkin Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/914 Esas, 2023/511 sayılı İptal Kararı uyarınca 23710 ada 2 parselin belediye hizmet alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği ise Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2023 tarihli ve 227 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup kesinleşme süreci devam etmektedir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesi, Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/1337 Esas ve 2023/620 sayılı Kararı ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/989 Esas ve 2023/683 sayılı Kararı uyarınca 23710 ada 2 parselin kesinleşme süreci devam eden 1/5.000 ölçekli plan değişikliği kapsamında belediye hizmet alanı olarak planlanmış olduğu da dikkate alınarak; dava konusu 23710 ada 1 parselin, hem 23710 ada 2 parselle hem de güneyinde bulunan belediye hizmet alanıyla bütünleşecek şekilde belediye hizmet alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5.000 ölçekli plan değişikliği tarafınca hazırlanmıştır.

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