



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
**TOKİ**  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,  
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
IHLAMURKENT MAHALLESİ  
16720 ADA 192, 219, 220, 221, 222, 223, 224 VE 225 PARSELLER  
İLE GÜLPINAR MAHALLESİ 16371 ADA 17, 18 VE 27 PARSELLER  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**(Kapak Dahil 12 Sayfa)**

## A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Ihlamurkent ve Gülpınar Mahallelerinde;

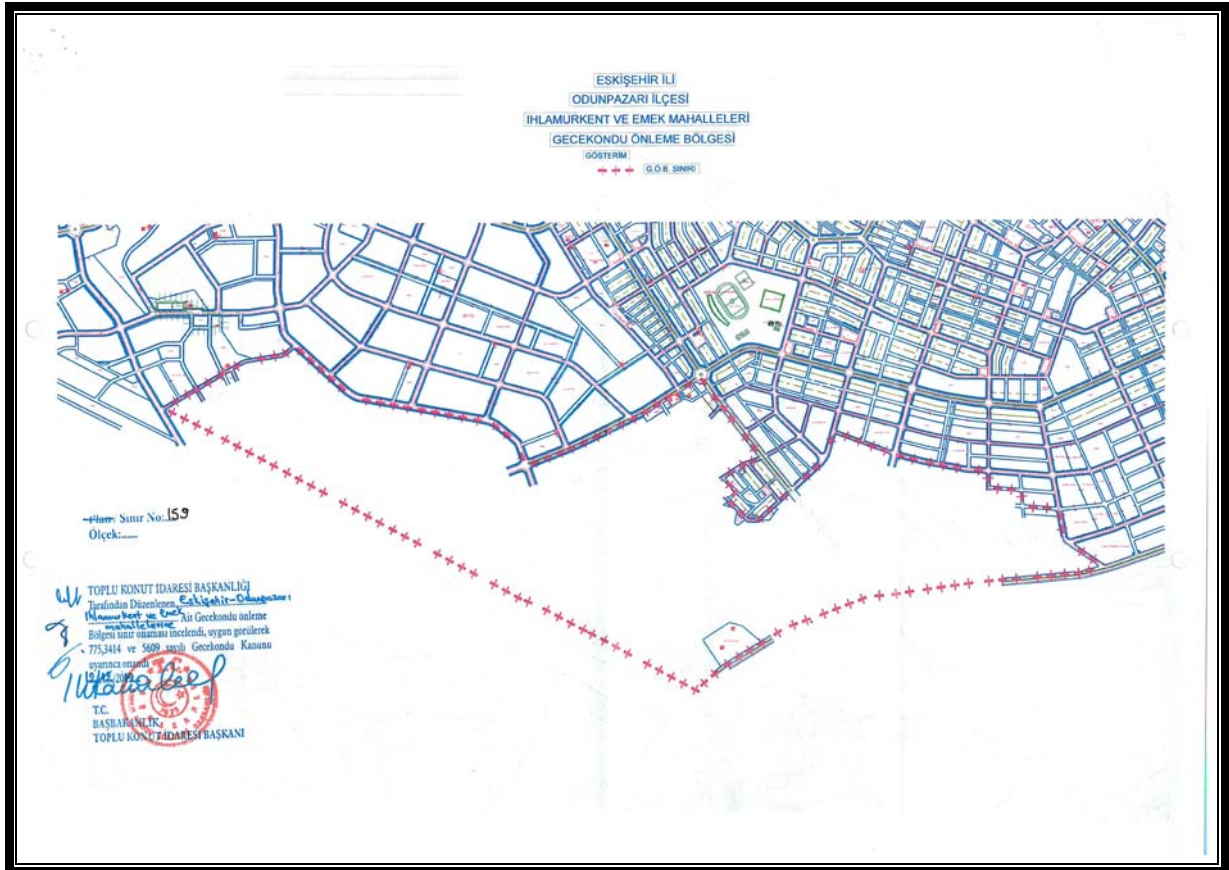
$$X= 4\ 398\ 900 - 4\ 398\ 900$$

$$Y= 547\ 500 - 548\ 500$$

(ITRF 96 Koordinat Sisteminde ve Üniversal Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalan, yaklaşık 177.691,04 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde ve kalan kısım şahıs mülkiyetinde kalmak üzere toplam 224.381,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı; Odunpazarı Belediyesinin talebi üzerine 10.12.2012 tarih ve 6932 sayılı İdaremiz Makam Olur'u ile 775 Sayılı Gecekondü Kanun'unun 5., 7., 19., ve geçici 9. maddeleri uyarınca Gecekondü Önleme Bölgesi ilan edilmiştir.

**Şekil 1:** Gecekondü Önleme Bölgesi Sınırı



Planlama alanı; Eskişehir kentinin güneyinde yer almakta olup; İdaremiz ve Odunpazarı Belediye Başkanlığı işbirliği ile gerçekleştirilen Ihlamurkent ve Vadişehir Toplu Konut Alanlarının da güneyinde yer almaktadır. Ayrıca planlama alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

**Şekil 2:** Planlama Alanı Konumu



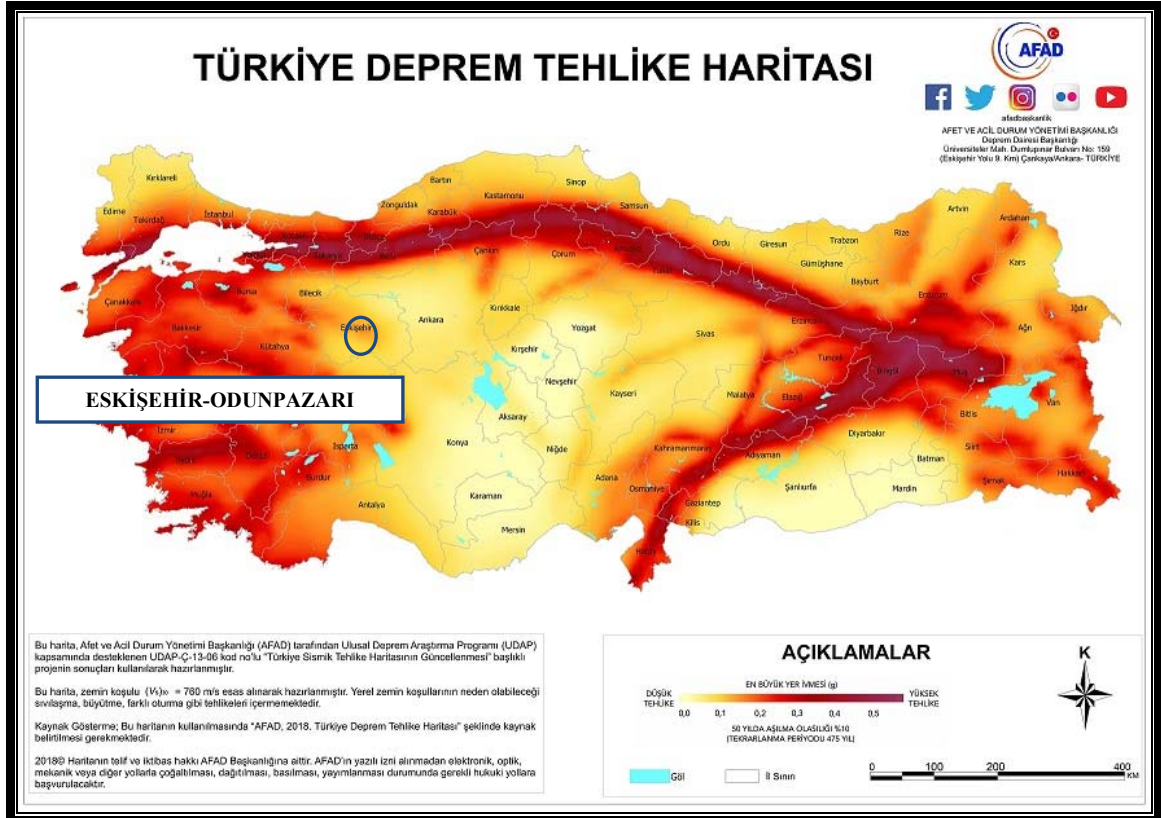
Planlama alanı geneli düz bir yapıya sahip olup eğim durumu ortalama % 00-15 arasında değişmektedir. Alanın en yüksek noktası için rakım 900 m. en düşük noktası için ise 860 m. olarak tespit edilmiştir.

**Şekil 3:** Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Eskişehir İlinin tamamı, Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Düşük Tehlikeli Bölgede yer almaktadır.

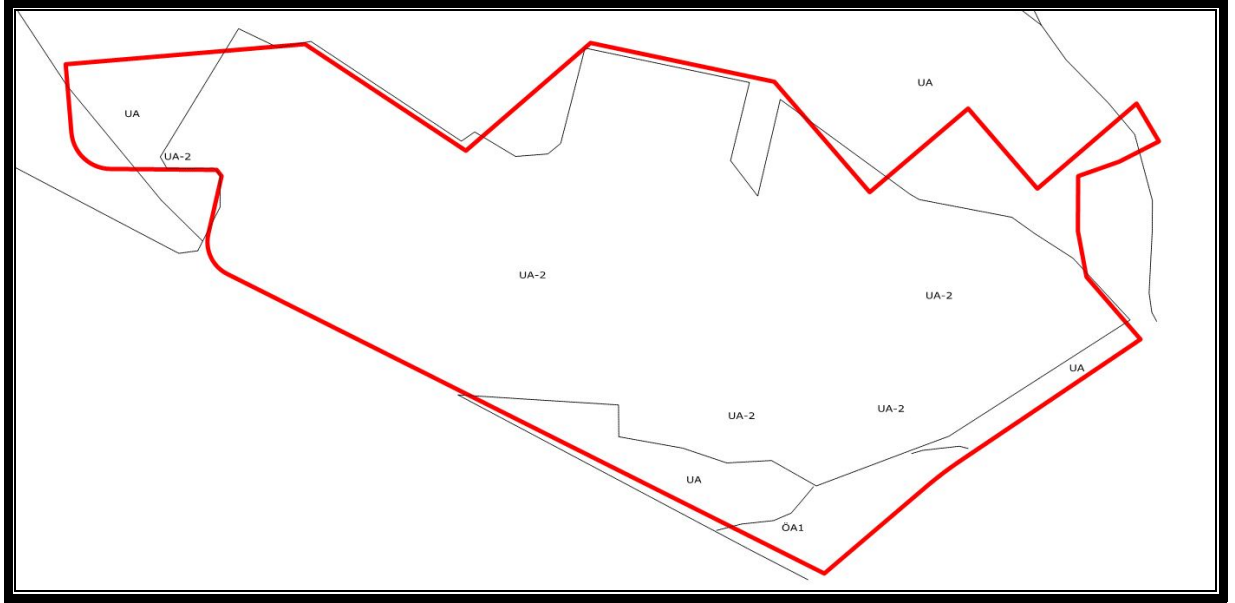
**Şekil 4:** Deprem Tehlike Haritası



## B) PLANLAMAYA ESAS JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama Alanına yönelik ilave imar planı esas jeolojik - jeolojik etüt raporu Odunpazarı Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanmış ve Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 17.07.2009 tarihinde onaylanmıştır. Bu raporun kapsamı dışında olan ancak planlama alanı içerisinde olan alanlara yönelik hazırlanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu Eskişehir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 019.08.2022 tarihinde onaylanmıştır. Onaylı jeolojik – jeoteknik etüt raporlarında planlama alanı Uygun Alan (UA), Uygun Alan - 2 (UA-2), Önlemlili Alan 1 (ÖA1) ve Önlemlili Alan 3 (ÖA3) olarak tanımlanmıştır.

**Şekil 5:** Yerleşime Uygunluk Haritası



## C) PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanını da içine alan Gecekondu Önleme Bölgesinin tamamına ilişkin Kurum Görüşleri ilgili kurumlardan istenmiş olup;

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. 29.08.2018 tarih ve 1932634 sayılı yazı ile söz konusu çalışma alanı dâhilinde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisi bulunmadığını bildirmiştir.

Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı 10.09.2018 tarih ve 6799 sayılı yazısı ile; imar planı yapılacak alandaki içme suyu, yağmur suyu ve kanalizasyon hattı haritaya işli olarak gönderilerek tesislerin dikkate alınması istenmiştir.

**Şekil 6:** 10.09.2018 tarih ve 6799 sayılı yazı ekleri:



Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 04.09.2018 tarih ve 8602 sayılı yazısı ile;

- 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı,
- Bakanlıkça onaylanan herhangi bir planlama alanı içerisinde kalmadığı,
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine uyulması gerektiği,
- Planlama alanında herhangi bir Doğal Sit Kararına ve tescilli Tabiat Varlığına rastlanmadığı ve Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilen alan bulunmadığı,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca bir sakınca görülmemekle birlikte, imar planı çalışmalarının tamamlanmasına müteakip, alanda 200 konut ve üzeri bir "Toplu Konut" projesi projelendirmesi halinde yatırıma başlamadan ÇED Yönetmeliği hükümleri uyarınca Valiliğe başvurulması gerektiği bildirilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 12.09.2018 tarih ve 327955 sayılı yazısı ile; planlama alanının mevcut ve planlanan yol güzergahı dışında kaldığı ve imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Eskişehir Valiliği İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün 17.08.2018 tarih ve 691261 sayılı yazısı ile 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kaldığına dair herhangi bir bulguya rastlanmadığı ve 2863 sayılı Kanun gereği alanda yapılacak çalışmalar kapsamında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde tüm çalışmaların derhal durdurularak Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

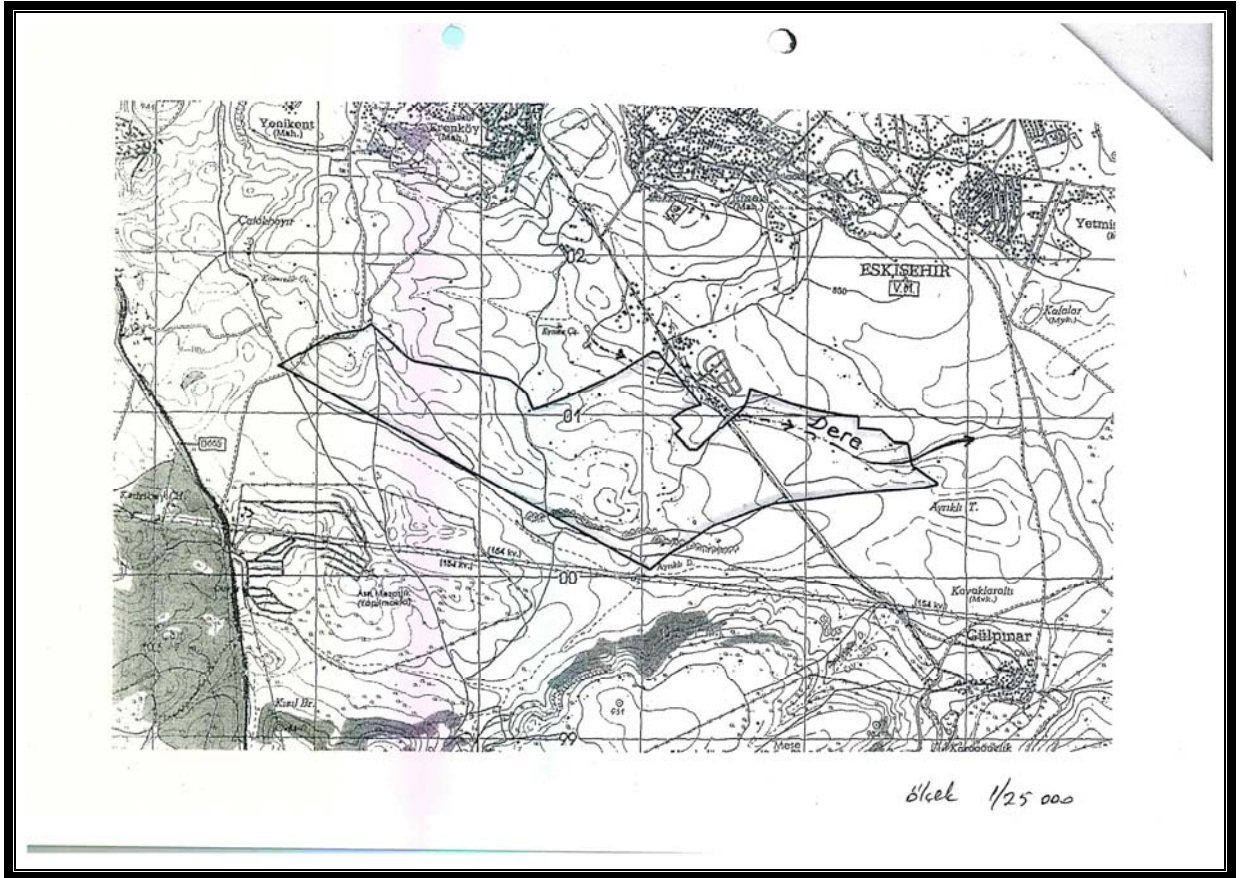
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 07.11.2018 tarih ve 450338 sayılı yazısı ile; planlama çalışmasının Genel Müdürlüklerince verilmiş ve yürürlükte bulunana ruhsat sahaları açısından herhangi bir sorun teşkil etmediği ve planlama çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 06.12.2018 tarih ve 2608285 sayılı yazısı ile; planlama alanını devlet ormanıyla herhangi bir ilgisinin bulunmadığı ve ilgili alanın imar planına konu edilmesinde sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 10.09.2018 tarih ve 364956 sayılı yazısı ile; çalışma alanı içerisine isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesis bulunmadığı bildirilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 17.08.2018 tarih ve 584205 sayılı yazısı ile; planlama alanının kuzey sınırına yakın kısmından geçen kuru derenin yatağının korunması koşulu ile ilave imar planı çalışması yapılmasında DSİ faaliyetleri bakımından bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

**Şekil 7:** DSİ görüşü eki



Milli Savunma Bakanlığının 24.10.2018 tarih ve 490287 sayılı yazısı ile; Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi bulunmadığı, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Tesisi bulunmadığı ve Havaalanı Mania planlarına uyulmasının uygun olacağı bildirilmiştir.

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü'nün 12.09.2018 tarih ve 26591 sayılı yazısı ile; planlama alanında müdürlüklerine ait herhangi bir tesis bulunmadığı ve imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilerek iki trafo binası arası en fazla 500 metre olacak şekilde çekme mesafeleri hariç 4 metre X 8 metreden az olmamak üzere trafo yerlerinin ayrılması ve imar planlarına işlenmesi istenmiştir.



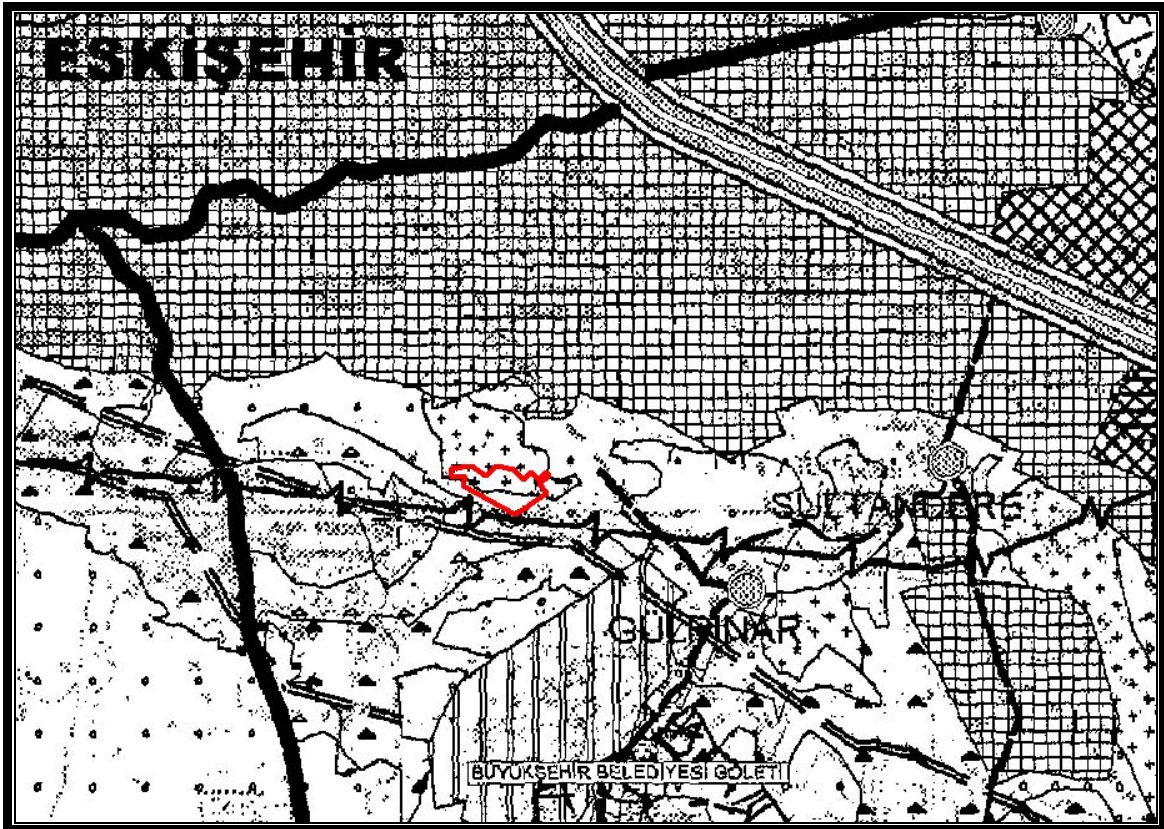
Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün 29.08.2018 tarih ve 15411 sayılı yazısı ile; hava ulaşımına açık hava alanları mania planları sınırları dışında kaldığının tespit edildiği bildirilmiştir.

Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 21.12.2020 tarih ve 3587515 sayılı yazısı ile; planlama alanının 63,3 hektarlık kısmının Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu, diğer alanların ise tarım dışı alanlar olduğu, alternatif alan bulunmadığı, tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı tespitlerine istinaden İl Toprak Koruma Kurulunun 29.01.2019 tarihli gündemine alındığı ve Kurul tarafından uygun görüldüğü, Kurul Kararının Bakanlıkça değerlendirildiği ve 5403 sayılı Kanununun 13. Maddesi kapsamında uygun görüldüğü bildirilmiştir.

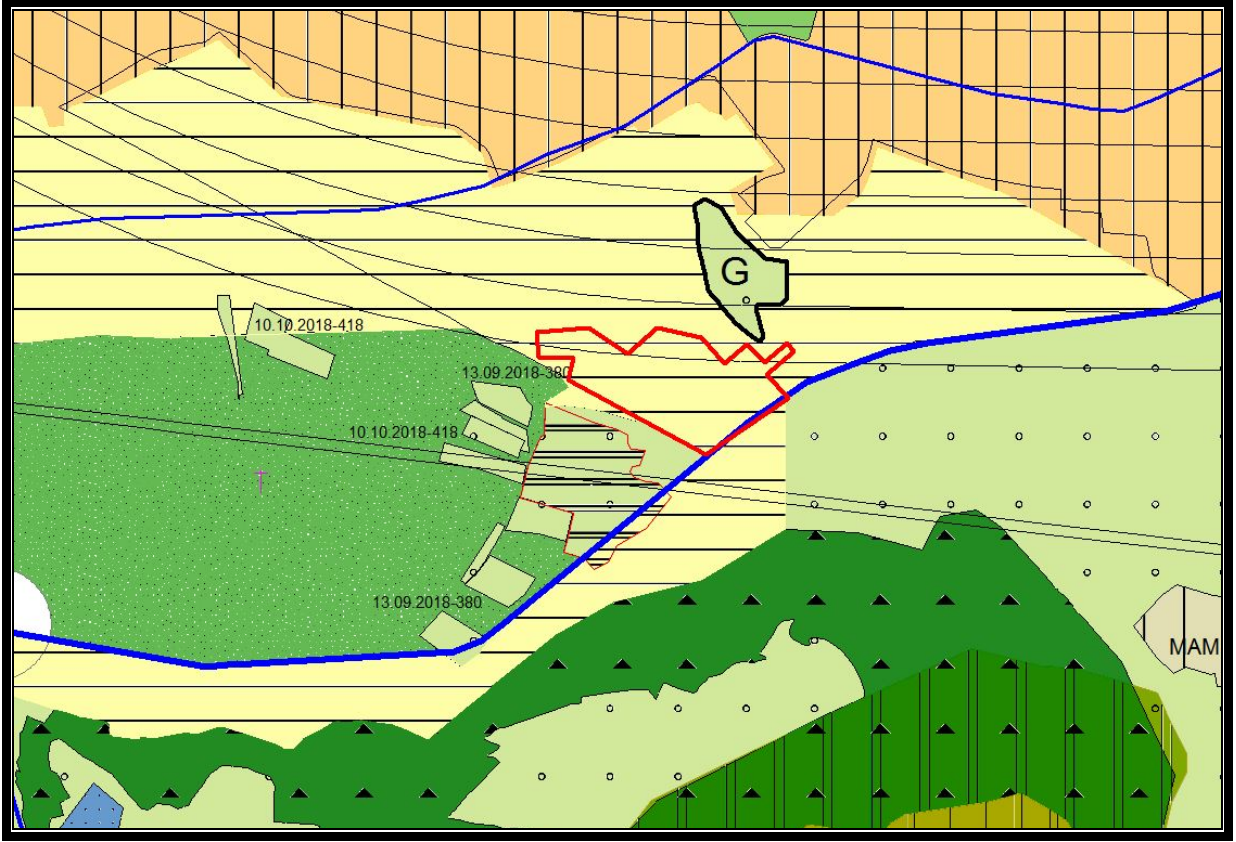
#### D) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

Planlama alanı mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Mera Alanı” ve “Tarım Alanı” kullanımlarında, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır.

**Şekil 8:** Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



**Şekil 9:** Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı daha mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle plansız konumdadır.

### **E) PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Planlama alanı Kent merkezinde depreme dayanıklı nitelikli konuta olan ihtiyacı gidermek, hızlı nüfus artışı nedeniyle hisseli parseller üzerinde oluşabilecek kaçak yapılaşmayı engellemek ve kentin güneye olan gelişme eğilimi göz önüne alınarak bu bölgede sosyal donatı alanlarını içinde barındıran sağlıklı yaşam alanları oluşturmak amacıyla Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmiş olup bölgenin kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini göz önünde bulundurarak, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun; ihtiyaçlarını karşılamak üzere modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamak ve sosyal konut projelerinde kullanılmak üzere konut ve donatı alanlarını üretmektir.

## **F) PLANLAMA KARARLARI**

Planlama alanı mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Mera Alanı” ve “Tarım Alanı” kullanımlarında, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalan ve üst ölçek plan notlarında “Bu planın sınırları içerisinde yer alan onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının bu plan kararlarına aykırı olmayan kararları yürürlükte dir. Ancak bu planda A, B, C, D, E, F, G, H ve I rumuzları ile belirtilen konut ya da çalışma alanları ile çevrelenmiş olan ve taşıt yolunun tek tarafının konut kullanımına ayrıldığı alanlardan, konut alanları ile yakın ilişki içerisinde olan A, B, E, F, G rumuzlu alanlar, “konut”, sanayi alanları arasında kalmış olan D rumuzlu alan, “küçük sanayi, sanayi ve depolama” kullanımlarına kent ekonomisi açısından kritik öneme sahip havaalanı ve lojistik alanı ile yakın ilişki içinde olan C rumuzlu alan “lojistik” kullanımına, Organize sanayi ve sanayi alanları ile yakın ilişki içerisinde olan H rumuzlu alan, “sanayi” kullanımına, “T” rumuzlu alan, “küçük sanayi” kullanımına, alt ölçekli planlarda Tarım Bakanlığı’nın uygun görüşü alınması koşuluyla, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın ayrılacaktır. Ayrıca, gelişme konut alanları tarafından çevrelenmiş durumda bulunan M rumuzlu alanlar ise, mera alanları olup, alt ölçekli planlarda meradan çıkarılması koşuluyla, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, gelişme konut alanı olarak ayrılacaktır.” hükmü bulunmakta olup alt ölçek planların mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle plansız konumda kalan alana yönelik üst ölçek planlarda değişikliğe gerek kalmaksızın 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Üst ölçek planlar ile belirlenen ulaşım bağlantıları alt ölçek planlara da aktarılarak kuzeydoğu güneybatı aksında 30 metre genişliğindeki yol ile planlama alanının kent merkezi ile bağlantı sağlanmıştır. Planlama alanı içerisinde ise 20 ve 15 metrelik araç yolları ile planlama alanında önerilen kullanımların servis almaları sağlanmıştır.

Şekil 10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

