

	<p style="text-align: center;"><b>T.C.</b> <b>Çevre ve Şehircilik Bakanlığı</b> <b>Toplu Konut İdaresi Başkanlığı</b></p> <p style="text-align: center;"><b>İMAR PLANI İTİRAZLARINI DEĞERLENDİRME</b> <b>KOMİSYONU</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DEĞERLENDİRME RAPORU</b></p>	<b>Tarih:</b> 23.08.2023
		<b>Sayı:</b> 2023/
		<b>Sayfa:</b> 5
		<b>Ekler:</b> 1. Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 02.06.2023 tarih ve 10143904 sayılı yazısı

**Konu:** Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Ihlamurkent ve Gülpınar Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazların değerlendirilmesi

**İlgi:**

- Odunpazarı Belediye Başkanlığının 06.03.2023 tarihli ve 77728 sayılı yazısı.
- Odunpazarı Belediye Başkanlığının 22.03.2023 tarihli ve 79569 sayılı yazısı.
- Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 09.03.2023 tarihli ve 100544 sayılı yazısı.

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Gecekondu Önleme Bölgesi Ihlamurkent Mahallesi 16720 Ada 192, 219, 220, 221, 222, 223, 224 ve 225 Parseller ile Gülpınar Mahallesi 16371 Ada 17, 18 ve 27 Parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 20.01.2023 tarih ve 360876 sayılı Başkanlık Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanununun 19. maddesi ile Uygulama Yönetmeliği'nin 59. maddeleri uyarınca onaylanmıştır.

Söz konusu İmar Planları Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 59. Maddesine istinaden Odunpazarı Belediye Başkanlığı'nca 06.02.2023 tarihi itibarıyla 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Askı ilanı süresi içerisinde Odunpazarı Belediye Başkanlığının ilgi (b)'de ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığının ilgi (c)'de kayıtlı itirazları ilgi (a) yazı ile İdaremize iletilmiştir. Bahse konu itirazlara yönelik İdaremizce yapılan inceleme ve değerlendirmeler maddeler halinde aşağıda yer almaktadır.

- İdaremizce resen onaylanan imar planlarının Ihlamurkent Mahallesi, 16720 ada, 219-220-224-225 parsellerin tamamını; 16720 ada, 192-221-222-223 parseller ile Gülpınar Mahallesi, 16371 ada, 17-18-27 parsellerin Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde kalan kısımlarının planlandığı görülmüştür. Ayrıca 16720 ada, 256-260-261 parsellerin tamamı ile 255 ve 259 parsellerin bir kısmının da bu planlama kapsamında kaldığının tespit edildiği yönünde itiraz edilmektedir.

Planlama alanı içerisinde olup da Gecekondu Önleme Bölgesi dışında bulunan taşınmazlar olduğu yönündeki itiraz uygun bulunmuş olup söz konusu taşınmazlar



plan dışında bırakılarak imar planı revize edilmiştir. Bu taşınmazlar üzerinden geçen 30 metrelik yol plandan kaldırılarak taşınmazlar plan dışına bırakılmış ayrıca yol üzerinde kalan 16720 ada 255 parsel de plan dışında bırakılarak plan isminden çıkarılmıştır. Planlama alanına giren taşınmazların güncel tapu kayıtlarına doğrultusunda plan ismi düzenlenmiştir.

2. Gecekondu Önleme Bölgesi sınırı dışında kalan ancak plan onama sınırına dahil edilen 30 metrelik yola ilişkin başta İl Tarım ve Orman Müdürlüğü olmak üzere kurum kuruluş görüşlerinin bulunmadığı yönünde itiraz edilmektedir.

İtiraz 1 numaralı itiraz ile aynı kapsamda olup 1 numaralı itiraz açıklamasında olduğu şekli ile 30 metrelik yol plan dışına çıkarılmıştır.

3. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesi 1. fıkrası (1) bendinde "*Planlar çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır...*" hükmüne haizdir. Planlama alanının kuzeyinde yer alan ve 2021 yılında onaylanan imar planı ile bu planlama alanının birleşme noktasında imar planında 10 metrelik yaya yolu önerilmiştir. Ancak iki plan birleştirildiğinde önerilen yol genişliğinin sağlanmadığı yönünde itiraz edilmektedir.

2021 onaylı plan ile birleşme yerlerine dikkat edilmiş olup bahsedilen gibi bir uyumsuzluk söz konusu değildir.

4. Planlama çalışması yapılan alana ilişkin 2018 yılında alınan kurum görüşlerinin dikkate alınması nedeniyle geçen 5 yıllık süreçte değişen şartlar ve ihtiyaçlar göz önüne alındığında kurum görüşlerinin yenilenmesi gerektiği yönünde itiraz edilmektedir.

İlgili kurum görüşleri incelendiğinde tarım görüşü hariç diğerlerinde herhangi bir süre kısıtlaması bulunmadığı görülmüş olup itirazlar kapsamında İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne süresi geçmiş olan görüşlerinin halihazırda geçerli olup olmadığı resmi yazı ile sorulmuş ve eski görüşün geçerli olduğu tarafımıza bildirilmiştir.

5. Gecekondu Önleme Bölgesinin tamamının planlanmamasının planlı alanlar içinde plansız alanların bırakılması nedeniyle plan bütünlüğünü bozduğu yönünde itiraz edilmektedir.

Planlama alanı sınırları kurum görüşleri ve jeolojik – jeoteknik etüt raporu esas alınarak belirlenmiş olup yapı yasaklı veya tarım arazisi olan alanlara yönelik plan yapılması ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olacağından izin verilmeyen alanlar plan sınırı dışında bırakılmış olmakla birlikte plan geneli incelendiğinde plan bütünlüğünün bozulmadığı anlaşılmaktadır.

6. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.12.2020 tarih ve 3587515 sayılı görüş yazısında; "*...5403 sayılı Kanununun 13.maddesi kapsamında Odunpazarı İlçesi Ihlamurkent ve Emek Mahalleleri gecekondu önleme bölgesi İmar Planı yapılmak suretiyle Bakanlığımızın uygun görüşüne istinaden Valiliğimizce 63,3 hektarlık Kuru Marjinal Tarım Arazisinin tarım dışı amaçlı kullanımı uygun bulunmuştur. Tarım Arazilerinin*

*Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesi 8. Fıkrasında belirtildiği üzere verilen izinler iki yıl geçerli olup planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir...*” açıklamaları yer aldığından bahisle, bahse konu planlama alanı içerisinde Marjinal Tarım Arazisi olarak belirlenen alana ilişkin tarım dışı amaçlı kullanım izninin yenilenmesi gerektiği yönünde itiraz edilmektedir.

Bu itiraz kapsamında ilgili kurumun görüşü istenmiş olup Eskişehir İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 02.06.2023 tarih ve 10143904 sayılı yazısı (Ek) ile tarım dışı kullanım talebinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesi kapsamında uygun bulunduğu bildirilmiştir.

7. Plan dosyasında Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün, Eskişehir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin, Türk Telekom İl Müdürlüğünün, İl Sağlık Müdürlüğünün, İl Milli Eğitim Müdürlüğünün, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünün, Ticaret İl Müdürlüğünün, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün görüşlerinin eksik olduğu yönünde itiraz edilmektedir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün görüşü alınmış olup plan dosyasında da bulunmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tabloda eğitim, sağlık, sosyal kültürel tesis alanları gibi sosyal donatı alanları ve asgari büyüklükleri belirtilmekte olup bu doğrultuda ilgili kurumların görüşlerine ihtiyaç duyulmamıştır.

8. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, EK1ç Nazım İmar Planı Gösterimlerindeki, Açıklamalar kısmında; *“Plana esas olmak üzere yapılan ve onaylanan etüt raporları plana altlık teşkil eder ve etüt raporlarında yer alan önlemler alan, yerleşime uygun alan verileri plana işlenir.”* açıklamalarının yer aldığı ancak plan paftalarına *“Önlemler Alan”* sembolünün eklenmediği yönünde itiraz edilmektedir.

Askı ilanına çıkan plan paftaları incelenirse bahse konu sembolün plan paftalarına işlenmiş olduğu görülecektir.

9. Plan Notlarının 3. Maddesi; *“Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.”* hükmünün ilgili imar mevzuatındaki şartları sağlaması kaydıyla yeniden değerlendirilmesi gerektiği ve Plan Notları Özel Hükümler 7. maddesi hükmünün, özellikle park alanları yönünden Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesine aykırılık teşkil ettiği yönünde itiraz edilmektedir.

Bahse konu plan notları ilgili mevzuat ve yönetmelik hükümleri ile çelişmemekte olup plan notları ile toplu konut imalatına yönelik daha önce yaşanan deneyimler doğrultusunda inşaat devam ederken sürecin teknik olarak aksaması hedeflenmiştir.

Yapılaşma aşamasında ilgili kurumlar teknik altyapı alanlarını farklı noktalarda talep edebilmektedir. Yeniden plan değişikliği yaparak sosyal konut yapım sürecini uzatılmaması amaçlanmış ve adı geçen plan notları eklenmiş olup ilgili yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uygundur.

10. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin NİP-26979731 plan işlem numarası ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin UİP-26655441 plan işlem numarasının

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 2021 yılında onaylanan imar planlarına ait olduğu ve 20.01.2023 tarih ve 360876 sayılı Başkanlık Olur'u ile onaylanan yaklaşık 22.4 hektarlık alana ilişkin imar planlarına ait plan işlem numaralarının alınmadığı yönünde itiraz edilmektedir.

İtiraza konu plana ilişkin Plan İşlem Numaralı alınmış olup onaylı plan paftalarının üzerinde yazmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda, söz konusu itirazların bazılarının kabulünün ve bir kısmının ise reddedilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda 12,5 hektarlık revize edilen kısma ilişkin plan kullanımı kararlarında değişikliğe gidilmemiş olup itirazlar kapsamında 30 metrelik yolun kaldırılmasıyla planda yol kademelenmeleri ve kullanım kararlarına servis veren yollar yeniden tasarlanmıştır. Buna bağlı olarak alan kullanım büyüklüklerinde sadece "Park" ve "Yol" kullanımlarında değişiklik olmuştur. Park alanı 3.008 m<sup>2</sup> artarken yol alanı aynı miktarda azalmıştır. Plan kullanımlarının yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamakta olup buna bağlı olarak öneri nüfusta değişmemiştir.

Yasin İGDE  
Uzman

Tarık DOĞAN  
Şube Müdürü

Ayşe SÜMEN  
İmar ve Planlama Dairesi  
Başkanı



T.C.  
TARIM VE ÖRMAN BAKANLIĞI  
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

02.06.2023

Sayı : E-58125898-230.04.02-10104670  
Konu : TD Eskişehir Odunpazarı İhlamurkent  
Emek (TOKİ) Gecekondu Öleme Bölgesi  
İmar Planı 3,194 hektar

ESKİŞEHİR VALİLİĞİNE  
(Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)

İlgi : 18.05.2023 tarihli ve E-58889913-230.04.02-9917784 sayılı yazınız.

İliniz, Odunpazarı ilçesi, İhlamurkent ve Mahalleleri sınırlarında birden fazla parselde kayıtlı toplam 3,194 hektar yüz ölçümlü tarım arazisi üzerinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan "Gecekondu Öleme Bölgesi İmar Planı" amaçlı tarım dışı kullanım talebi; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza gönderilmiştir.

Söz konusu talep için Bakanlık Makamından alınan 02.06.2022 tarih ve E-58125898-020-10015382 sayılı Makam Oluru Ek'te gönderilmektedir.

Verilen bu izin; 09.12.2017 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği, verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Burhan DEMİROK  
Bakan a  
Genel Müdür V.

Et: Bakan Oluru



Handwritten signature