

ODUNPAZARI İLÇESİ, 75. YIL MAHALLESİ,
17117 ADA VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/987 Esas sayılı dosyası ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı işleminin Odunpazarı ilçesi, 75.Yıl Mahallesi 17117 ada yönünden iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada alınan 2023/939 sayılı Karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Dava konusu 17117 ada; revizyon plan öncesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında konut dışı kentsel çalışma alanına (KDKÇA), akaryakıt ve LPG istasyonu alanına, park alanına ve yola isabet etmekle birlikte 2002 onaylı Nazım İmar Planında alana ilişkin plan kararlarında Tarım İl Müdürlüğünden uygun görüş alındıktan sonra yürürlüğe gireceği ile ilgili plan notu ve sınır bulunmaktadır. Alanın plan kararları ile ilgili olarak tarım dışı amaçlı kullanımı konusunda Tarım İl Müdürlüğünün görüşü talep edilmiş ise de 2004 yılında uygunluk görüşü verilmemiştir.

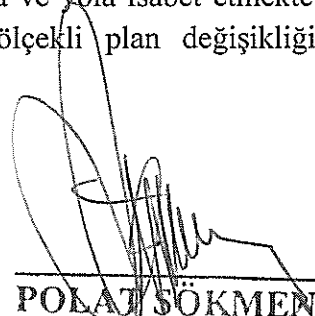
Sonraki süreçte Revizyon Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında dava konusu 17117 ada ile kuzeyindeki 17116 adanın bir kısmını kapsayan alana, tarım dışı kullanım iznin verilmesi hususu Eskişehir Büyükşehir Belediyesince İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden talep edilmiş ancak talebe ilişkin olumlu ya da olumsuz herhangi bir görüş bildirilmemiştir. Bu hususlar doğrultusunda alanın plan kararları ve mevzuattaki değişiklikler dikkate alınarak bahse konu alan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile tarım alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı, yol ve su yüzeyi olarak planlanmıştır.

Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/987 Esas - 2023/939 Karar sayılı dosyası ile açılan davada alınan Mahkeme Kararında "...1/25.000 ölçekli Eskişehir Merkez Bölgesi Nazım İmar Planında, alt ölçek plan kararlarında korunan "I. ve II. Sınıf Sulu Mutlak Tarım Alanı" kullanım kararına yer verilmediği, bu kapsamda da dava konusu alt ölçekli plan niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonunun üst ölçekli plana uygun bir şekilde hazırlanmayarak, planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırı davranıldığı, bu durumun, 12/06/2023 tarihli bilirkişi raporunda, "...Dava konusu 1/5000 ölçekli revizyon nazım plan ile üst kademe "Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı" arasında kademeli birlikteliğin kurulmadığı,..." şeklinde yapılan değerlendirme ile vurgulandığı anlaşılmakla, dava konusu alanın büyük bir kısmında, "I. ve II. Sınıf Sulu Mutlak Tarım Alanı" kullanım kararına yer verilmeyen 1/25000 ölçekli plana aykırı olarak, "dava konusu 17117 adanın büyük bir kısmının "I. ve II. Sınıf Sulu Mutlak Tarım Alanı", az bir kısmının "Akaryakıt ve Servis İstasyonları", "yol" ve "yeşil alan" kullanım kararına yer verilen 1/5000 ölçekli revizyon Nazım İmar Planının, planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırı olduğu sonucuna ulaşıldığından, dava konusu, Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl Mahallesi, 17117 ada için hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonunun kabültine dair, 15/06/2022 tarih ve 295 sayılı Eskişehir Büyükşehir

Belediye Meclisi Kararında, hukuka uyarlık bulunmamaktadır.” açıklamalarına yer verilerek dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Yukarıda da belirtildiği üzere söz konusu alana ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne tarım dışı amaçlı kullanımı için tekraren görüş sorulmuş ancak taleplere dair olumlu bir geri dönüş yapılmamıştır. Ancak, 04.07.2019 tarihinde yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanun kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi *“Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.”* şeklinde düzenlenmiştir. Dolayısıyla tarım dışı amaçlı kullanım izni bulunmaksızın, bahse konu Mahkeme Kararı uyarınca 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında herhangi bir plan değişikliği yapılmadığından, söz konusu iznin verilmesi akabinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında düzenleme yapılabilecektir.

Bu hususlar çerçevesinde 2577 sayılı Kanunun 28. maddesi ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin 2022/987 Esas – 2023/939 sayılı Kararı da dikkate alınarak ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda alanın 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarında düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda tarım dışı amaçlı kullanım izni bulunmayan bu nedenle 1/5.000 Revizyon Nazım İmar Planında tarım alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı ve yol olarak planlanan 17117 ada ile 17116 adanın bir kısmının; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında mevcut konut alanına, küçük sanayi alanına, park alanına ve yola isabet etmekte iken tarım alanı ve yol olarak planlanmasına ilişkin 1/25.000 ölçekli plan değişikliği tarafınca hazırlanmıştır.


POLAT SÖKMEN
Y. Mimar - Şehir Pl. Doktoru
A Grubu Planlama Belgesi
10216133252#2 1063214435573