

ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI İLÇESİ

MUTTALIP ORTA MAHALLESİ, ARKALTI MEVKİİ,
125A16C2D PAFTA, 12611 ADA 3, PARSEL,

1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

KUTLU KARAGÖZGÜL BEKTÖRE
A.Ş. YERİ: ESKİŞEHİR İLÇESİ TEPEBAŞI MAHALLESİ
SİG. NO: 125A16C2D PAFTA, 12611 ADA 3, PARSEL
E-MAIL: KARAGOZGULBEKTORU@GMAIL.COM
Fax: 0 222 231 32 92
Genel: 0222 231 97 04

İHSAN SİDAR BEKTÖRİ
Y. Şehir Plancısı - ODTÜ Diploma No: 1728
Taşbaşı V.B. 13697146074 SPO Üye No: 10
Eskişehir Mah. Santal Sk. No 1/21 ESKİŞEHİR
Tel: 0.222.2319748 Faks: 0.222.231326

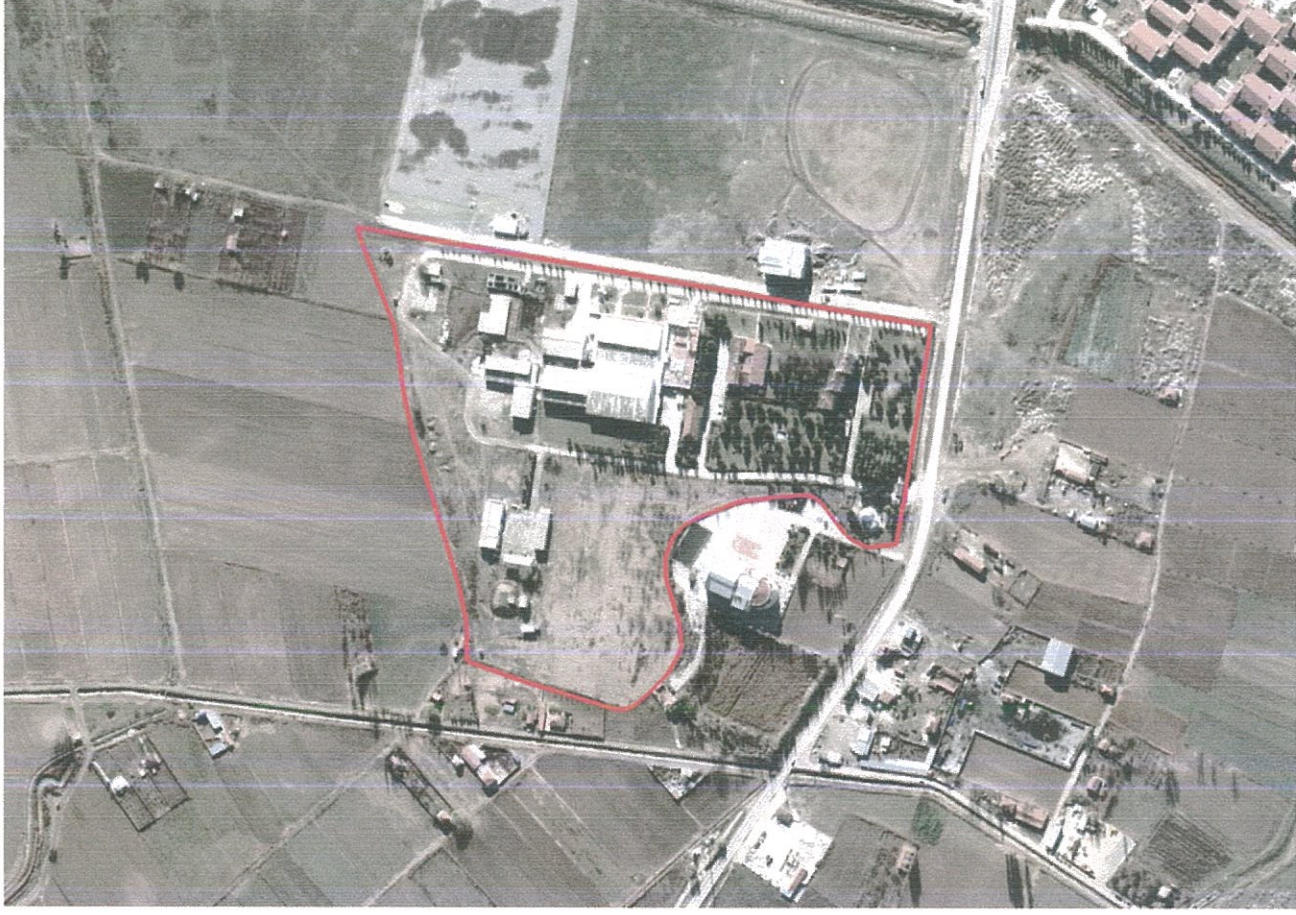
ESKİŞEHİR,TEPEBAŞI İLÇESİ,MUTTALIP ORTA MAHALLE,
ARKALTI MEVKİİ,İ25A16C2D PAFTA,12611 ADA,3 PARSEL,
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ ÖZELLİKLERİ

a-Konumu

Plan değişikliği teklifine konu olan alan ; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi,Muttalip Orta Mahalle,Arkaltı mevki,tapunun İ25A16C2D pafta,12611 ada,3 nolu parselinde kayıtlıdır. Alan Tepebaşı Belediye sınırları içinde bulunmaktadır. Değişikliğe konu olan parsel 147.145 m2 olup tamamına yakın kısmı değişik işleme konu olmuştur.

Planlama alanı,Eskişehir kent merkezinin kuzeyinde yer almakta olup,Eskişehir-Sarıcakaya karayolu üzerinde bulunmaktadır.Kent merkezi ile Muttalip yerleşimi arasında mülga Anadolu Üniversitesi 2 Eylül Kampüsü (Eskişehir Teknik Üniversitesi) ve Sivil Havacılık Yüksekokulu Havaalanı bulunmaktadır. 3 nolu parsel kent merkezini Muttalip'a bağlayan karayoluna cepheli durumda,karayolunun doğu tarafında kalmaktadır. Planlama alanının ve karayolunun hemen batısında ise Eskişehir Teknik Üniversitesi bulunmaktadır.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydü Fotoğrafındaki Konumu

b-Mülkiyet Durumu

Planlama alanının tamamı özel mülkiyette olup, Çelikler Turizm ve Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketine aittir.

c-Mevcut İmar Planındaki Durumu

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu alan alanlar, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı Kararı ile onanan Eskişehir 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Seyrek Yoğunluklu (50 kişi/ha. altında) Mevcut Konut Alanı olarak tanımlanan alanlar içinde kalmaktadır (Şekil:2).

Söz konusu parsel onanlı mülga Mutallip Belediyesi 1/1000 ölçekli imar planının 22N-11d, 1/5000 ölçekli nazım imar planının ise 22N nolu paftalarında yer almakta olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tamamına yakın kısmı Et-Balık Kurumu alanı olarak, küçük bir kısmı da Yol ve Ağaçlandırılacak Alan olarak planlanmıştır. Mutallip Belediyesi 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları İller Bankası tarafından yaptırılmış olup 1988 yılında onanarak yürürlüğe girmiştir. Mutallip Belediyesi 2004 yılında kapatılarak, Mutallip Mahallesi Tepebaşı Belediyesi'ne bağlanmıştır. Ancak onanlı imar planları halen yürürlüktedir.

Eskişehir-Muttalıp-Sarcakakaya karayolu 30 metre genişliğinde olup, planlama alanının batısını sınırlandıran kısmı Devlet Karayolu niteliğindedir. Alanın batısında yer alan mülga Anadolu Üniversitesi yeni Eskişehir Teknik Üniversitesi alanına ait olan onanlı imar planı da bulunmaktadır.

Özellikle Yüksek Kurul'un 04.02.2000 tarih ve 2000/5 sayılı kararı ile 28.02.2000 tarihinde Çelikler Tur. Gıda San. Tic. Ltd. Şti'ye satışı yapılmış olup halen Sanayi Tesisleri olarak kullanılmaktadır. Et Balık Kurumu işletmesi ise tamamıyla faaliyete son vermiştir.

1-d Jeolojik Yapı

Planlama alanını kapsayan yeni " Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu" ; Üç Eksen Ltd.Şti. tarafından hazırlanmış ve 08/07/2014 tarihinde onaylanmıştır.

Etüd alanının yerleşime uygunluğunun belirlenmesi için arazide jeomorfolojik, yüzeysel gözlemler, jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ve jeofizik çalışmalar yapılmıştır. Elde edilen veriler çerçevesinde inceleme alanı, yapılaşma ve yerleşime uygunluk açısından incelendiğinde:

-Sivilaşma riski ihtimalinin bulunması,
-Yer altı suyu seviyesinin 1.00 metre olması,

-Zemin büyümesi değerinin 1,77-2,66 değeri arasında olması,

-Temel kazılarında yer altı suyu ve stabilite problemlerinin yaşanabileceği ihtimalinin olması,

- Temel seviyesini oluşturabilecek seviyelerde kil, silt, kum gibi gevşek-taşma gücü düşük zeminlerin bulunması,

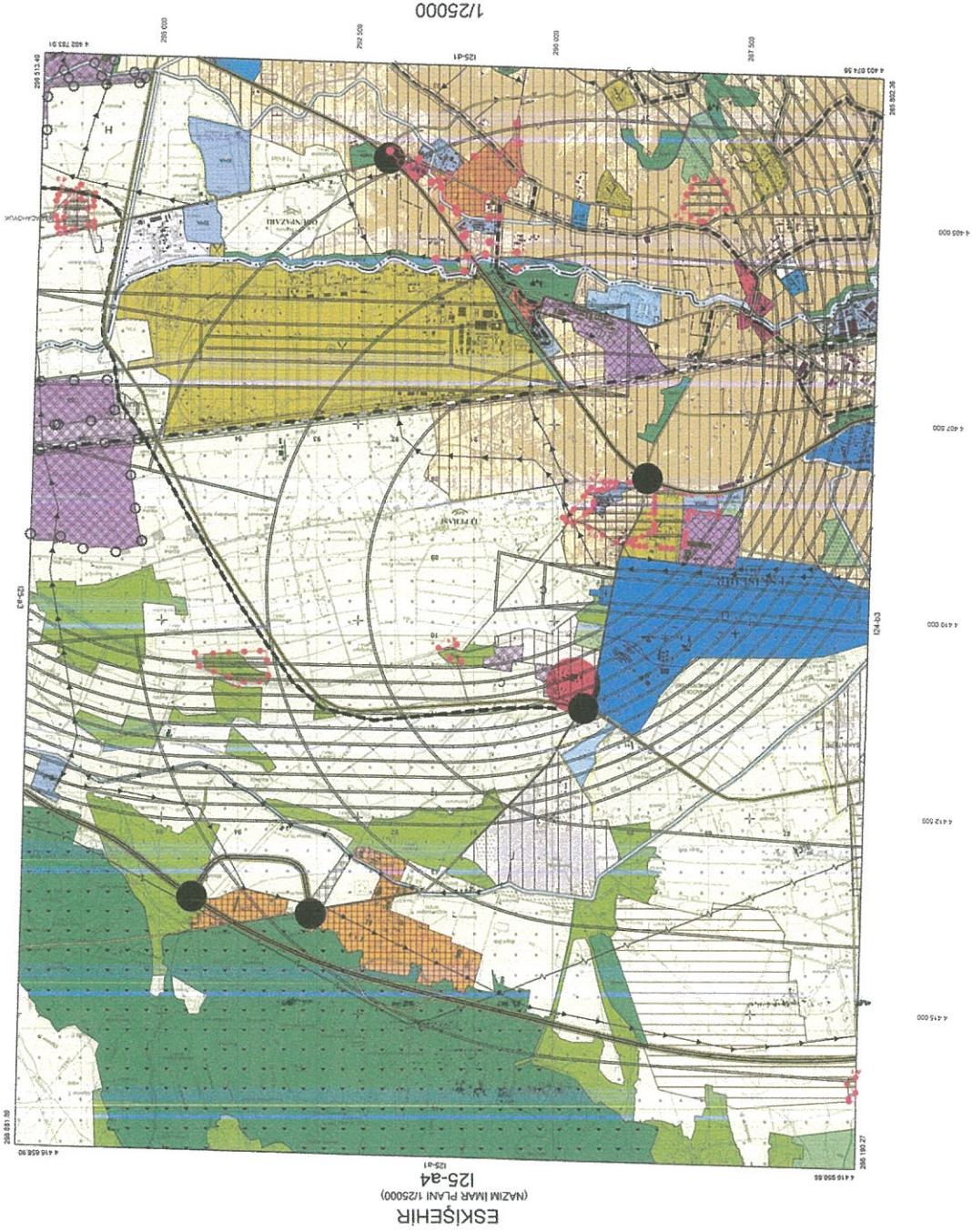
-Yapılan arazi deneyi olan SPT'lerin 1.50-1,95 m. Seviyelerinden küçük N30 değerinin 5 olması,

-İnceleme alanında bulunan zeminlerin oturma riski taşıyor olması,

Nedenleriyle inceleme alanı; "Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alan (Ö.A-1.1), Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma, taşma gücü vb.) Önlemler Alınabilecek Alanlar (Ö.A-5.1), Yüksek Yer altı Suyu Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.3.)" olarak değerlendirilmiştir.

Şekil:2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Eskişehir Metropolitan Alan Nazım İmar Planındaki Konumu

ESKİŞEHİR-125-a4
(NAZİM İMAR PLANI 1/25000)



Bu açıklamalar doğrultusunda söz konusu alanın ;Toplu İşyeri Alanı olarak nazım imar planı değişikliğinin yapılması amaçlanmıştır.Bu alanla ilgili olarak yeni Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu hazırlanmış olup 08/07/2014 tarihinde onanmıştır.Planlama alanının kuzeyinde

Diger yandan Eskişehir ili genelinde,kent merkezine de yakın konumda büyük bir Mobilya ve Destekleyici İşyerleri için showroom alanına (Toplu İşyeri) ihtiyaç bulunmaktadır.Mobilyacılarla birlikte;halici,perdecı,avizeci,beyaz eşya satıcılarına ait satış yerlerinin olacağı,bunları destekleyici proje ofislerinin,yeme-içme-diğer alışveriş birimlerini yer alacağı bir ticaret kompleksi yapılması amaçlanmıştır.Bu alanda sadece satış birimleri yer alacak olup,kesinlikle imalat yapılmayacaktır.Bu nedenle söz konusu alanın Toplu İşyeri Alanı olarak planlanması amaçlanmıştır.Aynı şekilde kent bütününde kapalı depolama alanı ihtiyacı da son yıllarda çok artmıştır.Organize Sanayi Bölgesi içinde mevzuat gereği depolama alanı yapılmadığı için,özellikle sanayi sektöründeki firmalar için büyük kapalı depolama alanlarına gereksinim bulunmaktadır.Bu gibi yerler de toplu işyeri alanında yapılabilecektir.

Diger yandan Et-Balık Kurumu'nun kurumsal varlığı sona ermiş olup et kesimleri artık özel entegre tesislerde yapılmaktadır.Değişikliğe konu olan parselde 2000 yılındaki özelleştirme işlemi sonrasında sanayi tesisi olarak faaliyetine devam etmektedir.Bölgedeki son yıllarda Üniversite ağırlıklı olarak başlayan gelişmeler doğrultusunda sanayi tesisi olarak kullanılan alanların bölgeden uzaklaştırılması şehircilik ilkelere bakımından doğru bir karar olacaktır.

Gerek ana ulaşım yolları üzerinde bulunması,gerek Eskişehir Teknik Üniversitesinin konut alanları olması gibi konum özellikleri nedeniyle,söz konusu parsellerin bulunduğu kesimde uygun olarak;nitelikli konut ve ticaret tesisi talebi bulunmaktadır.Bu talep Çevre Yolundan İtibaren Muttalip Karayolu Gevresinin tamamlanması ile Muttalip Karayolları Bölge Müdürlüğü tarafından da Çevre Yolu ile Muttalip arasındaki karayolunun genişletme çalışmaları da başlamış olup halen devam etmektedir.Planlama çalışması öncesinde Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü'nün 02.07.2019 tarih ve E.182583 sayılı uygun görüşü alınarak,karayolu kamulaştırma sınırına uygun olarak plana işlenmiştir.

Muttalip Mahallesi ve Eskişehir-Muttalip-Sarıcakaya yolu son yıllarda Üniversite-Havaalanı-Öğrenci Yurtları-Resmî Kurum yapıları ile birlikte konut yapılaşmaları,apart konutlar, farklı ticaret kullanımları (alışveriş merkez,lokanta- kafeterya),depolama tesisleri, özel eğitim spor tesisleri ve diğer ticari toplu işyerleri için oldukça talep gören bir bölgedir.

2-DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ VE AMACI

İnceleme alanı 2.Derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğundan,deprem tehlikesi mevcuttur.Bu nedenle her türlü yapılaşmada mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (A.İ.G.M.) " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " hükmüne kesinlikle uyulması zorunludur.İnceleme alanında inşa edilecek mühendislik yapılarının temel kazı çalışmalarında açılacak olan şevler yan parseller de bulunan mevcut yapılara zarar vermeyecek şekilde desteklenmelidir.

İnceleme alanı içerisinde oturma,şişme ve sivilaşma potansiyeli oluşturan zeminlerin iyileştirilmesine esas olacak zemin etüdülerine göre,yetkiliysince seçilecek EK1'de belirtilen ölçimlerden en az biri ile zemin islahı veya derin temel uygulamalarının projelendirilip tamamlanması ve yetkili belediyesince incelenmesinden sonra belediyenin imar planını uygulamada sakınca yoktur.

Uygulamada onanlı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Notları hükümlerine uyulacaktır.

1) Toplu işyeri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı halli, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tir ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, tenek, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

Planlama alanı Toplu İşyeri alanı olarak düzenlendiğinden, ayrıca sosyal ve teknik donatı alanı ayrılmamasına gerek bulunmamaktadır. Ancak Toplu İşyeri alanı içinde, otopark yönetmeliğine uygun olarak yeterli miktarda açık ve/veya kapalı otopark alanı düzenlenecek olup Vaziyet Planında gösterilecektir. Yine tesis alanı içinde, tesisin ihtiyaçlarına yönelik idari, sosyal, sağlık vb. birimler yer alabilecektir. Toplu İşyeri Alanlarında "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"nin 14. Maddesi 3/b bendinde tanımlanan ile "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 5. Maddesi 1/1 (Toplu İşyeri) tanımındaki kullanım alanları yer alabilir. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 5. Maddesi 1/1 bendindeki "Toplu İşyeri" tanımı şu şekildedir:

Değişiklik teklifi ile 12611 ada 3 nolu parselin bulunduğu alan "Toplu İşyeri" alanı olarak düzenlenmiştir. Uygulama İmar planı aşamasında; alan içinde farklı büyüklüklerde ticari işyeri adaları, işyerine hizmet verecek iç yollar ve otoparklar düzenlenecektir. Ticaret alanında; Mobilya-Halıcı-Avizeci-Perdecı-Beyaz Eşyacılar ait satış mağazaları, bunları destekleyici proje ve diğer idari binalar, sosyal tesisler ile yeme-içme-alışverişe yönelik işyeri yer alabilecektir. Alanda yaklaşık 90-100 adet işyerinin ve bunlara hizmet verecek yeterli sayıda idari ve sosyal birimlerin yapılması amaçlanmıştır. Ortalama 5 kişi/işyeri hesabıyla ticaret alanındaki çalışan nüfus yaklaşık 500-600 kişi civarında olacaktır.

Alanları bölgeye çok etkili bir hareket getirmektedir. Kuzeydeki Kredi Yurtlar Kurumu'na ait yapımı devam eden 1500 kişilik öğrenci yurdu bulunmakta. İki EYLÜ Kampüsü (Yeni Eskişehir Teknik Üniversitesi) ve Havaalanı ile kuzeybatısında bulunan Eğitim Tesisleri ve alanları bakımından günün içinde Gazipaşa yerleşimi, günün içinde ise Mutallip yerleşimi olup, son on-onbeş yıllık dönemde çok talep gören bir bölge olmuştur. Konut yerleşimi Eskişehir-Mutallip-Sarıcakaya karayolu son yıllarda yoğun yapılaşma sürecine girmiş

3-1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bu açıklamalar doğrultusunda, bölgedeki talepler de göz önünde bulundurularak, Mutallip Orta Mahallesi, Arkalı mevki, tapunun 125A16C2D parça, 12611 ada; 3 nolu parselinde kayıtlı yaklaşık 14.7 hektar büyüklüğündeki alanda; Toplu İşyeri Alanı olarak nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Bulanan tescilsiz alandaki "Ark" ibaresi ile ilgili olarak DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'nün 03.06.2014 gün ve 337320 sayılı ve 03.06.2014 gün ve 342406 sayılı görüşleri alınarak; söz ifade edilmiştir. Bu görüşün geçerliliği DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'nden 2019 yılında yeniden alınan yazı ile belgelenmiştir. Tescil harici alanın yeşil alan olarak planlanması hususunda Tepebaşı Belediyesi'nin uygun görüşü alınmıştır. Parsel alanının batısından geçen Karayolu ise, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü'nün yazısındaki kamulaştırma güzergahı esas alınarak plana aktarılmıştır.