

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI İLÇESİ

SÜMER MAHALLESİ, SAZOVA MEVKİİ,
17173 ADA,8 PARSEL (Kısmen),

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

KUTLU KARAGÖZÖĐLU BEKTORE
A GRUBU YUASEK SEHİR PLANI (CSB Dosya No:1996)
SPO Sicil No:2311737 AD: Eskişehir V.No:22938178638
İstiklal Mah. Cumhuriyet Sokak No:10/21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 385 34 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com

**ESKİŞEHİR, ODUNPAZARI İLÇESİ, SÜMER MAHALLESİ,
SAZOVA MEVKİİ, 17173 ADA, 8 PARSELİN BİR KISMINDA HAZIRLANAN
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, Odunpazarı Belediyesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Alan ; Sümer Mahallesi, Sazova Mevkii, 17173 ada ; 8 nolu parselinde kayıtlı olup, toplam yüzölçümü 25763,88 m² 'dir. Parselin nazım imar planı değişikliğine konu olan kısmı ise 20560 m²'dir.

Sözkonusu parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planının 19L ve 20L nolu paftalarında yer almaktadır. Parsel Eskişehir kent merkezinin güneybatısında Sümer Mahallesinde bulunmaktadır. Alan ; Eskişehir – Kütahya karayolu ile demiryolunun hemen doğusunda yer almaktadır. (Şekil-1).



UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Fotoğrafındaki Konumu

b-Mülkiyet Durumu

Planlama alanın tamamı özel mülkiyette olup, MSM Metal Sanayi Mamülleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir.

1-d Jeolojik Yapı

Planlama alanını kapsayan yeni " Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu" ; Üç Eksen Ltd.Şti. tarafından hazırlanmış ve 25.11.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanmıştır.

Etüt alanının yerleşime uygunluğunun belirlenmesi için arazide yapılan jeomorfolojik, yüzeysel gözlemler, jeolojik ve jeoteknik çalışmalar (temel sondajları, jeoteknik haritaları, yerinde ve laboratuvar deneyleri) sonucunda, bu kısımda temel zeminini oluşturabilecek seviyede kil, silt ve kumdan oluşan Alüvyon birimin bulunması, Alüvyonu oluşturan zeminlerin orta şişme potansiyelinin olması, Birim içerisinde yanal ve düşey yönde değişimler gerçekleşebileceğinden ve bu durumun yapılacak binalarda farklı oturmalara vb. mühendislik problemlerine sebep olabileceği, Temel kazılarında yeraltı suyu ve stabilite problemlerinin yaşanabileceği ihtimalinin olması nedenleriyle inceleme alanında alüvyon birimin olduğu kısımlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin temel etütlerinde sıvılaşma analizi yapılarak, gerekmesi halinde sıvılaşma potansiyeli oluşturan zeminlerin iyileştirilmesine esas olacak zemin etütlerine göre yetkilisince yapılacak zemin ıslahı ile zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- Bina temellerinin yeraltı suyundan etkilenmesi önlenmelidir. Yağışlara bağlı olarak oluşacak yüzeysel suların olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla gerekli kanal ve çevre drenajı çalışmaları yapılmalıdır.
- Temel altında üniform bir zemin oluşturulmalıdır. Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.
- Uygulama öncesinde yapılacak olan parsel bazında zemin etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp, temel etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yeraltı suyu, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtılmamalıdır. Ayrıca, inceleme alanında doğal drenaj korunmalı. Planlama öncesi, bu alan içinde akış gösteren dereler ile ilgili güncel D.S.I görüşü mutlaka alınmalıdır. Planlamalar bu güncel görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir
- İnceleme alanı tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğu için, deprem tehlikesi mevcuttur. Bu nedenle, "her türlü yapılaşmada Türkiye Yeni Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine kesinlikle uyulmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerinin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli,

temelin oturacağı birimin mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b) ve sivilaşma analizleri detaylı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulandıktan sonra planlanmaya gidilmelidir.

İnceleme alanı deprem bölgesinde bulunduğundan,deprem tehlikesi mevcuttur.Bu nedenle her türlü yapılaşmada "Türkiye Yeni Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " hükümlerine kesinlikle uyulması zorunludur.İnşaat uygulaması öncesinde ayrıca zemin etüdüleri yapılacaktır.

2-DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ VE AMACI

Eskişehir kenti bütününde,özellikle son yıllarda artan sosyo-ekonomik gelişmeye paralel olarak,yeni alışveriş ve yaşam merkezleri,konaklama tesisi ile ticaret ve turizm tesislerine talepte artmaktadır. Kent içerisinde yeni alışveriş ve yaşam merkezleri ile turizm ve konaklama tesisleri kurulmaktadır. Odunpazarı Belediyesi sınırları içerisinde de bu tür alanlara ihtiyaç artmıştır. Bu nitelikte tesislerin yapılabileceği büyüklükte alanlar sınırlıdır.Alanın hemen batısında bulunan Sazova Bilim ve Kültür Parkı'nda ayrı bir çekim ve cazibe merkezidir. Değişikliğe konu olan alanlar daha öncede yem fabrikası olarak kullanılmışken , plan değişikliği ile ; Ticaret+Turizm Alanı olarak kullanılması amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda söz konusu alanın ;Ticaret+Turizm Alanı olarak nazım imar planı değişikliğinin yapılması amaçlanmıştır.Bu alanla ilgili olarak yeni Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu hazırlanmış olup 25/11/2020 tarihinde onanmıştır.Planlama alanının doğusunda bulunan 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı aynen korunarak plan değişikliği onama sınırı dışında tutulması kararlaştırılmıştır.Planlama çalışması öncesinde; DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 26.02.2020 gün ve 132407 sayılı,İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 28.02.2020 gün ve E.33411 sayılı, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2020 gün ve E.206516 sayılı,Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü'nün 09.09.2020 gün ve E.95386480 sayılı,DDY İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2.Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün 12.03.2020 tarih ve E.84307 sayılı uygun görüşleri alınmıştır.

Bu açıklamalar doğrultusunda,bölgedeki talepler de göz önünde bulundurularak, Sümer Mahallesi,Sazova mevki, 17173 ada,8 nolu parselinde kayıtlı taşınmazın yaklaşık 20560 m2'lik kısmı üzerinde ;Ticaret+Turizm Alanı olarak 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanması amaçlanmıştır.

3-1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama Alanı batı yönünde Eskişehir-Kütahya Karayolu ve Demiryolu,doğuda Çiftlik Höyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Sit sınırı ve imar yolu,güneyde Park Alanı ve kuzeyde ise mülkiyet sınırları ile tanımlanmış olup,planlama alanının sınırlayan en önemli eşiklerdir . Ayrıca planlama alanı Önlemler Alanı (Ö.A.5.1) olarak tanımlanmış olup raporda belirtilen hususlara uyulması şarttır.Hava mania kotları söz konusu alanda 914-924-934 metreler arasında olup arazinin kotu en yüksek kısımda 796 metre olduğundan, yükseklikle ilgili eşik yaklaşık 118 metredir.

Değişiklik işleminde; kuzeydeki ve güneydeki mülkiyet sınırı,batıdaki demiryolu ve karayolu alanları aynen muhafaza edilirken doğudaki 1.Derece Arkeolojik Sit sınırının parsel alanına giren kısmı Kurul kararlarına uygun olarak düzeltilmiştir. Nazım İmar Planı Değişikliği işleminde,parselin 1.Derece Arkeolojik Sit sınırı içinde kalan 5203 m2'lik kısmı hariç tutularak kalan yaklaşık 20560 m2'lik kısmında hazırlanmıştır.Sit Alanı değişiklik kapsamı dışında tutulduğu için Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün

04.03.2020 tarih ve E.206516 sayılı yazısı gereği ;17173 ada, 8 parselinde kayıtlı, özel mülkiyete ait taşınmazın arkeolojik sit sınırları dışında kalan kısmında 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığı bulunmaması ve Müdürlük yetki alanı dışında kaldığı anlaşıldığından; **Plan çalışmalarının ilgili idarelerce değerlendirilmesi**, koordinatlı paftası yazı ekinde iletilen sit sınırları içerisinde Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması; sit sınırları dışında kalan kısmında ise yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanun gereği tüm işlemlerin durdurularak Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.Yani plan değişikliğine konu olan alanla ilgili kararlar ilgili idareler olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve Odunpazarı Belediyesi tarafından değerlendirilecek olup tekrar EKVKBK görüşü alınmayacaktır.

Hernekadar 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen EK.8 Maddesi uyarınca " *Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.*" hükmü bulunsa da ,söz konusu alan meri 1/25.000 ölçekli nazım imar planında "Sanayi Alanı " olarak ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında ise "Özel Proje Alanı (Ayrıntılı Planı Daha Sonra Yapılacak Alan)" olarak düzenlenmiş olduğundan ; mevcut bir yapılaşma yoğunluğu ve yükseklik kararı ile yaşayan nüfus kararı bulunmamakta olup ilk defa plan yapılacak alan niteliğindedir. Planda değişiklik yapılması ile,ilk defa kullanım kararı getirilmekte olup yapı ve nüfus yoğunluğu ile yükseklik artışı getirilmesi söz konusu değildir.Bu hususlar çerçevesinde yapılan değişiklik işleminin "*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz* " hükmüne tabi olmayacağı değerlendirilerek nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Bu açıklamalar doğrultusunda yaklaşık 20560 m2'lik alan "Ticaret+Turizm Alanı " olarak düzenlenmiştir.Uygulamada onanlı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları hükümlerine uyulacaktır.

