



BAKSAN KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ 2021

BAKSAN KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ
68 HEKTAR

1/5000

ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

Tablolar Dizini:	4
Haritalar Dizini:.....	4
Planlar Dizini:	5
Fotoğraflar Dizini:.....	5
Şekiller Dizini:	5
A. GİRİŞ	6
1. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	6
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GELİŞİMİ	9
1.1. Planlama Alanının Dünya, Ülke ve Kent İçindeki Konumu	9
1.2. İdari Sınırlar, Tarihsel Çevre ve Mekânsal Gelişme	14
1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri.....	17
2. ULUSAL VE YEREL KALKINMA HEDEFLERİ, PLAN ve POLİTİKALAR	24
2.1. 11. Kalkınma Planı (2019-2023)	24
2.2. Tepebaşı Belediyesi Stratejik Planı (2020-2024)	25
2.3. Ulaşım Ana Planı.....	25
2.4. KENTGES Eylem Planı	29
2.5. Diğer	29
3. MEKÂNSAL PLANLAR	31
3.1. BEBKA Bölge Planı	31
3.2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	35
3.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	38
3.4. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Süreçleri.....	43
5. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	47
5.1. Eskişehir İl Geneli, Tepebaşı ilçesi ve Planlama Alanına ilişkin Demografik Yapı	47
5.2. Sosyal Yapı.....	48
5.3. Ekonomik Yapı.....	48
6. FİZİKSEL VE ÇEVRESEL YAPI	49
6.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu.....	49
6.2. Depremsellik Durumu	51
6.3. İklim – Çevre – Enerji	54
6.4. Bitki Örtüsü	54
7. ANALİZLER	55
7.1. Hâlihazır Harita, Yükseklik-Eğim-Bakı Durumu.....	55
7.2. Dolu-Boş Analizi.....	60
7.3. Kat Analizi.....	61
7.4. Yapı Durumu Analizi	62
7.5. Mülkiyet Analizi.....	63
7.6. İşyeri Faaliyet Türleri	63

7.7. Havacılık Çalışması	65
8. GZFT Analizi	65
B. SENTEZ	67
1. ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ – SENTEZ.....	67
C. PLAN KARARLARI	68
1. PLANIN MİSYON VE VİZYONU	68
2. PLANIN ALAN KULLANIM KARARLARI.....	69
3. PLANIN SOSYAL DONATI HESABI	75
4. PLAN NOTLARI	76
KAYNAKLAR.....	77
EKLER.....	78
1. Alan Fotoğrafları	78
2. Kurum Görüşleri	88

Tablolar Dizini:

Tablo 1. Eskişehir'in Önemli İller ile Mesafe Cetveli	18
Tablo 2. BEBKA Vizyonu ve Alt Temaları	31
Tablo 3. Mevcut Durum Alan Dağılım Tablosu	45
Tablo 4. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2020	47
Tablo 5. Eskişehir İli Uzun Yıllar İklimde Gerçekleşen Ortalama Değerler	54
Tablo 6. GZFT Analizi	66
Tablo 7. Donatı Alanları	75

Haritalar Dizini:

Harita 1. Eskişehir'in Dünya'daki Konumu	9
Harita 2. Eskişehir'in Türkiye'deki Konumu	9
Harita 3. Baksan Küçük Sanayi Sitesinin konumu	10
Harita 4. Çalışma Alanının Kent İçindeki Merkez Potansiyeli ve Ulaşım Bağlantıları	11
Harita 5. Planlama Alanı Eskişehir'deki Konumu	12
Harita 6. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	13
Harita 7. Eskişehir İl Haritası	14
Harita 8. Karayolları 4. (Bölge Ankara)	17
Harita 9. Karayolları 4. Bölge Eskişehir Şubesi	18
Harita 10. Çalışma Alanının Kent Merkezine ve İstanbul-Eskişehir-Ankara Devlet Yoluna Mesafesi	19
Harita 11. Planlama Alanı Yol Kademelenmesi	20
Harita 12. TCDD Bölgeleri	21
Harita 13. TCDD Hatları	22
Harita 14. Yüksek Hızlı Tren Hatları	22
Harita 15. Eskişehir İçin Önerilen Bisiklet Ağı	24
Harita 16. Planlama Alanı Jeolojik Etüt Haritası	50
Harita 17. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	51
Harita 18. Eskişehir Deprem Haritası	52
Harita 19. 1900-2018 Yılları Arasında Gerçekleşmiş Eskişehir'i Etkileyen Deprem Merkezleri ..	52
Harita 20. Planlama Alanı Deprem Durumu	53
Harita 21. Planlama Alanı Yükseklik Analizi	56
Harita 22. Planlama Alanı Eğim Analizi	57
Harita 23. Planlama Alanı Bakı Analizi	58
Harita 24. Planlama Alanı Kabartma Analizi	59
Harita 25. Dolu Boş Analizi	60
Harita 26. Kat Âdeti Analizi	61
Harita 27. Yapı Durumu Analizi	62
Harita 28. Mülkiyet Analizi	63
Harita 29. İşyeri Faaliyet Analizi	64
Harita 30. Havacılık Çalışması	65

Planlar Dizini:

Plan 1. Ulaşım Ana Planı (EUAP 2035).....	26
Plan 2. Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şeması.....	32
Plan 3. Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şeması (Eskişehir).....	33
Plan 4. 1/100.000 Ölçekli Eskişehir İl Çevre Düzeni Planı.....	36
Plan 5. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Baksan Küçük Sanayi Sitesi Alanı.....	37
Plan 6. Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nazım İmar Planı.....	38
Plan 7. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Baksan Küçük Sanayi Sitesinin Bulunduğu Alan.....	39
Plan 8. 1986 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	43
Plan 9. 2002 yılı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı.....	44
Plan 10. 2004 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	44
Plan 11. Çalışma Alanı ve Yakın Çevresini gösterir Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	46
Plan 12. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-A-B.....	70
Plan 13. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-C.....	70
Plan 14. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-D.....	71
Plan 15. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-E.....	71
Plan 16. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-F.....	71
Plan 17. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-G.....	72
Plan 18. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-H.....	72
Plan 19. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-I.....	73
Plan 20. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-J.....	73
Plan 21. 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı.....	74

Grafikler Dizini:

Grafik 1. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2020	47
--	----

Fotoğraflar Dizini:

Fotoğraf 1. Çalışma Alanı güneyinde bulunan AVM ve Otel ve Konut Alanları	11
Fotoğraf 2. Kat Adedi Fotoğraf	61
Fotoğraf 3. Kat Adedi Fotoğraf	62

Şekiller Dizini:

Şekil 1. Ticaret Aksı Gelişme Şeması	16
Şekil 2. Ulusal Egemenlik Bulvarı – Domaniç Sokak Kavşağı.....	27
Şekil 3. Baksan Sanayi Sitesi Kavşağı	28
Şekil 4. Dilruba Sokak - Eğitim Sokak Kavşağı	28
Şekil 5. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alt Bölgeleri	36
Şekil 6. Mekânsal Gelişme Şeması.....	41
Şekil 7. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı	45

A. GİRİŞ

1. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Planlama çalışmasına konu Baksan Küçük Sanayi Sitesi bölgesi, Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Uluönder Mahallesi'nde kentin batısında yer almakta olup Ulusal Egemenlik Bulvarı ve Bursa-Eskişehir Çevre Yolu gibi önemli ulaşım akslarının arasında kalmaktadır. Çevresinde ise Anemon Otel, Vega Alışveriş Merkezi, Metro, Koçtaş gibi alışveriş merkezleri ve nitelikli konut alanlarının yer aldığı değerli bir kentsel alanda yer almaktadır.

1969 yılında kurulan Baksan Küçük Sanayi Sitesi Kooperatifi o dönemde kentin dışında yer seçmiş, 1978-1980 yıllarında inşaatlar gerçekleşmiş,¹ 1986 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Küçük Sanayi Alanı olarak planlanmıştır. Mobilya-kereste gibi imalat faaliyetleri, alçı-seramik gibi inşaat faaliyetleri ve gıda-depo-kâğıt vb. faaliyetler ile günümüz yapılaşmasına gelinmiş olup günümüz genel yapılaşma eğilimi ise ticaret faaliyetlerine yöneliktir. Ancak günümüz kent makroformuna bakıldığında artık kentsel alanda kalmış olduğu, Ulusal Egemenlik Bulvarı ve Çevre Yolu gibi önemli ulaşım akslarının arasında kalmakta olduğu, çevresinde konut ve ticaret alanlarının yanı sıra otel ve alışveriş merkezlerinin de yer seçtiği görülmektedir.

Baksan Küçük Sanayi Sitesinin bulunduğu alan 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Kabul edilen 1/25.000 ölçekli Eskişehir Metropoliten Alan Merkez Bölgesi Nazım İmar Planında «Ticaret-Turizm-Konut» alanı olarak planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı 6. Maddesinde "(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükmü bulunmaktadır.

Aynı Yönetmeliğin "İmar Planı Revizyonu ve İlaveleri" başlıklı 25. Maddesinde "(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır." hükmü bulunmaktadır.

İlgili yönetmelik hükümleri ve kentin gelişme eğilimleri doğrultusunda Baksan Küçük Sanayi Sitesinin bulunduğu alanda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı yapma zorunluluğu oluşmuştur.

Eskişehir ili, Tepebaşı Belediyesi, Uluönder Mahallesi, Baksan Küçük Sanayi Sitesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı planlama sahasına ilişkin olarak 1/5.000 ölçekli hâlihazır haritaları ITRF96 koordinat sisteminde I24B25A ve I24B25B paftalarda 2 adet olarak hazırlanmıştır.

Bu araştırma raporu yukarıda detayları belirtilen paftalarda ve toplam 68 hektarlık alana ait planlama alanına ilişkin olarak mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca 03.05.1985 tarihinde onaylanan

¹ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer ilgili kanun ve yönetmelik esasları doğrultusunda hazırlanmıştır. Bu doğrultuda hâlihazır haritalar ile jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak onaylanmıştır. Planlama alanının bulunduğu bölgedeki Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü tarafından 28.01.2002 ve 04.10.2002 tarihlerinde onaylanmıştır.

Planlama sürecinde arazi çalışmaları ile planlamayı yönlendirecek gerekli incelemeler yapılmıştır:

- Planlama alanının gözlenmesi ve anlaşılması,
- Fotoğraf çekimi yapılması,
- Dolu-boş, kat incelemesi, yapı durum analizi vb. çalışmalar ile yapılaşmaların nitelikleri ve nicelikleri hakkında tespitlerin yapılması,

Ayrıca arazi çalışmalarından elde edilen tüm veriler, üst ölçek plan ve strateji belgeleri ve istatistiki verilerinden de yararlanılarak ofis çalışmaları ile bilgisayar ortamında aşağıda yer alan araştırma, inceleme, analitik etüt ve sentez çalışmaları gerçekleştirilmiştir:

- Konum Haritaları
- Eşik Analizi
- Eğim Analizi
- Yükseklik Haritası
- Bakı Haritası
- Kabartma Haritası
- Deprem Haritası
- Ulaşım Kademelenmesi Analizi
- İmar Planları
- Jeolojik Etüt
- Mülkiyet Analizi
- Dolu-Boş Analizi
- Kat Analizi
- Yapı Durumu Analizi
- İşyeri Faaliyet Türü Analizi
- Sentez

Tüm bu veriler ve analizler doğrultusunda, gelecek öngörüsü de yapılarak planlama alanına ilişkin imar planlarının şekillendirilmesi amaçlanmıştır. Hem 3194 sayılı İmar kanunu hem de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin amaç kısımlarından değinildiği üzere, bu planın amacı öncelikle plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşmaların sağlanabilmesidir.

Bu doğrultuda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlandığı üzere mevcut çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstererek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak Baksan Küçük Sanayi Sitesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanması amaçlanmıştır.

Başka bir ifadeyle, Baksan Küçük Sanayi Sitesine ilişkin tüm fiziksel, ekonomik, sosyal, demografik, tarihsel, kültürel özelliklerinden oluşan mevcut durumu anlaşılabilir sorunlarının ve

ihtiyaçlarının belirlenmesi, ayrıca güçlü ve zayıf yanları ile fırsat ve tehditleri de analiz edilerek geleceğe yönelik vizyonunun belirlenerek mekânsal olarak üretilecek imar planlarını yönlendirmesi amaçlanmıştır.

Bölgenin mevcut durumu değerlendirildiğinde yapılaşmaların ekonomik ömürlerini tamamladığı ve sağlıklı bölgelerin oluştuğu görülmektedir. Bu haliyle bırakılması durumunda kentsel alan içinde sıkışmış, nitelik ve güvenlik standartlarından yoksun, sosyal-fiziki-ekonomik açılardan bir çöküntü alanına dönüşmesi kaçınılmazdır. Bu nedenle alt merkez gelişme stratejisi yöntemlerinin uygulanması gerekmektedir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Küçük Sanayi Alanı Mekânsal Gelişme Kararları doğrultusunda yıpranan ve köhneme riski ile karşı karşıya kalan Baksan Sanayi Sitesinin bulunduğu alanın alt merkez olarak tekrar canlandırılması ve bu alanlarda yaşam kalitesinin artırılması, fiziksel mekânın değişen koşulları ve kullanıcı tercihleri doğrultusunda iyileştirilmesi ve üst ölçekli imar planlarına uygun olarak planlanmasının sağlanması amaçlanmaktadır. Bu sayede Eskişehir kentsel gelişmesi açısından mekânsal kararların sürekliliğinin sağlanabilmesi gerçekleşmiş olacaktır.

Bu doğrultuda Tepebaşı Belediyesi vizyonlarında belirtildiği üzere “Bireye saygılı, yaşam kalitesi yüksek; yerel, ulusal ve uluslararası düzeyde sürdürülebilir örnek ve önder bir yerleşim yeri olmak” vizyonu doğrultusunda “köhnemiş ve kent içinde sıkışmış bir alan” olarak bulunan BAKSAN çalışma alanına yönelik olarak “Kentsel Yenileme ve Canlılık Yaratarak Merkez – Alt Merkez Kademelenmesini Sağlayan Entegrasyon Alanı Yaratmak” vizyonu benimsenmiştir.

Çalışmanın temel prensipleri:

- Parsellerin konum ve büyüklerinin korunması
- Yol ve sosyal donatı alanlarının korunması ve geliştirilmesi
- Otopark alanlarının günümüz ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlenmesi
- Yapılaşma haklarının düzenlenmesi

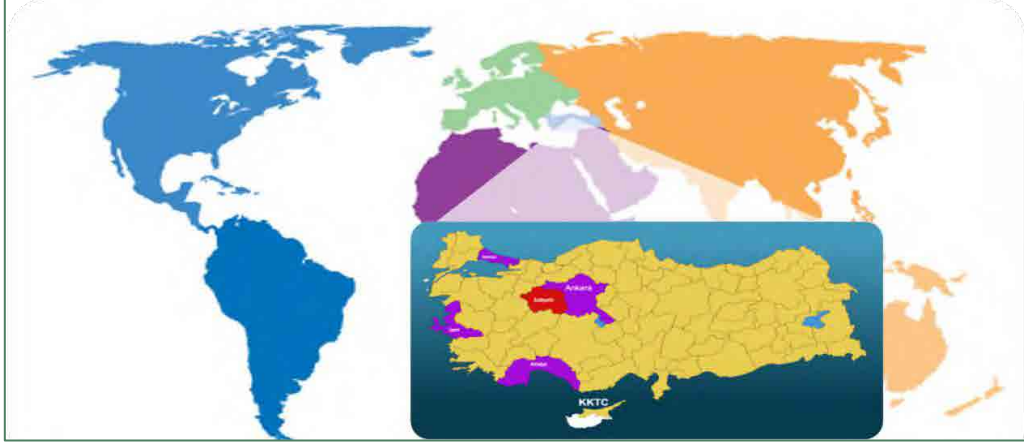
Alt merkez gelişiminin sağlanması, kentsel standartların kalitesinin artırılması ve hizmetlerin iyileştirilmesinde günümüz teknolojik gelişmelerinden de destek çözümlerin kullanılması sayesinde yine günümüz gerekliliklerinden sürdürülebilirlik açısından da bölgenin gelişimine katkı sağlaması planlanmaktadır. Hem enerji etkin, yenilenebilir enerji, su kaynaklarının verimli kullanılması gibi projelerin bu alanda hayat bulması hem de akıllı ulaşım uygulaması, akıllı otopark sistemleri, akıllı ışıklandırma sistemleri ve akıllı çöp toplama sistemleri gibi akıllı kent uygulamalarının bu bölgeye ve kente kazandırılması hedeflenmektedir.

ANALİZ

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GELİŞİMİ

1.1. Planlama Alanının Dünya, Ülke ve Kent İçindeki Konumu

Eskişehir İli, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29°-32° doğu boylamları ile 39°-40° kuzey enlemleri arasında² yer almakta olup kuzeyden Bolu, doğudan Ankara, güneyden Konya-Afyon, batıdan Kütahya-Bilecik illeri ile komşu konumdadır.



Harita 1. Eskişehir'in Dünya'daki Konumu

13.841,82 km² yüzölçümü ile Eskişehir, Türkiye'nin toplam alanının (göller hariç) %1,8'ini kaplamakta ve bu açıdan Türkiye'deki iller arasında 16. sıradadır.³



Harita 2. Eskişehir'in Türkiye'deki Konumu

Kaynak: https://tr.wikipedia.org/wiki/Eski%C5%9Fehir#/media/Dosya:Latrans-Turkey_location_Eski%C5%9Fehir.svg

² Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

³ Eskişehir Anahtar Rakamlar (2017) BEBKA, www.bebka.org.tr

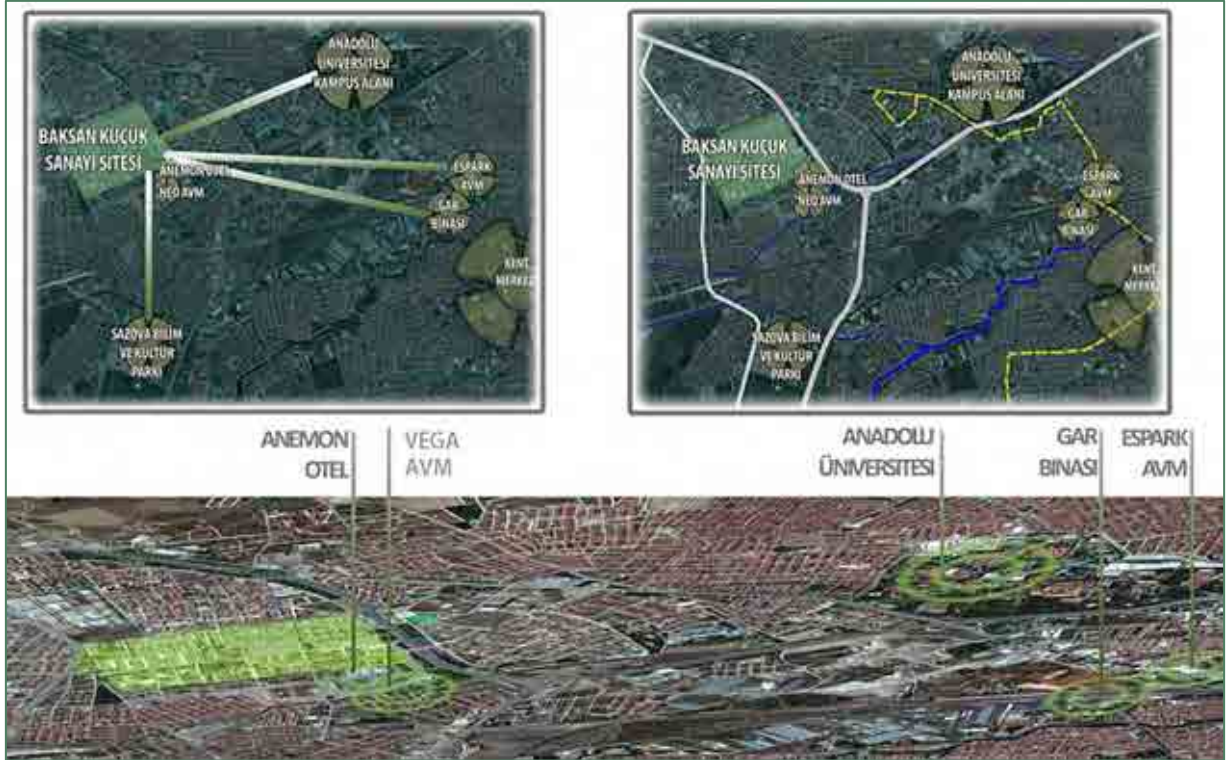
İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Düzey 2 “TR 41 Bursa Alt Bölgesi” kapsamında Bursa, Eskişehir ve Bilecik illeri bulunmakta olup bu alt bölge Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı (BEBKA) sorumluluğundadır.

Tepebaşı Belediyesi ise 1.373,40 km² yüzölçümü ile Eskişehir’i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı’nın kuzeyinde kalmaktadır. Tepebaşı ilçesi 91 mahalleden oluşmaktadır.

Eğitim ve bilim ilçesi olan Tepebaşı, Eskişehir’in iki önemli üniversitesi Anadolu Üniversitesi ve Eskişehir Teknik Üniversitesi’ni sınırları içinde barındırır. Genç nüfusa ev sahipliği yapması ve 24 saat yaşayan dinamizmi ile Eskişehir’in sanat, kültür ve cazibe merkezidir.

Pek çok sanayi kuruluşunun, tuğla-kiremit fabrikasının, havacılık sektörünün bulunduğu bölge, enerjisinin %20’sini güneş panellerinden sağlayan belediye binası ile Türkiye’nin ilk etkin enerji kamu binasına sahip özel bir ilçedir. Yine belediyenin halkın hizmetine kazandırdığı ve çevre dostu, enerji etkinliği alanında öncü bina uygulamalarına uluslararası alanda verilen LEED sertifikasına sahip, Türkiye’de altın puan değerlendirmesi alan ilk bina olan Tepebaşı Belediyesi Su Sporları Merkezi ilçe sınırları içerisinde. Eskişehir’in 5 büyük alışveriş merkezi de Tepebaşı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Baksan Küçük Sanayi Sitesi Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Uluönder mahallesinde kentin batısında yer almakta olup Ulusal Egemenlik Bulvarı ve Bursa-Eskişehir Çevre Yolu gibi önemli ulaşım akslarının arasında kalmaktadır. Alanın içinden Tramvay Hattı geçmektedir. Alanın yakınında Anemon Oteli, Vega AVM bulunmaktadır. Ayrıca Hızlı Tren Garı, Anadolu Üniversitesine ve Espark AVM’ye yakın konumda bulunmaktadır.



Harita 3. Baksan Küçük Sanayi Sitesinin konumu

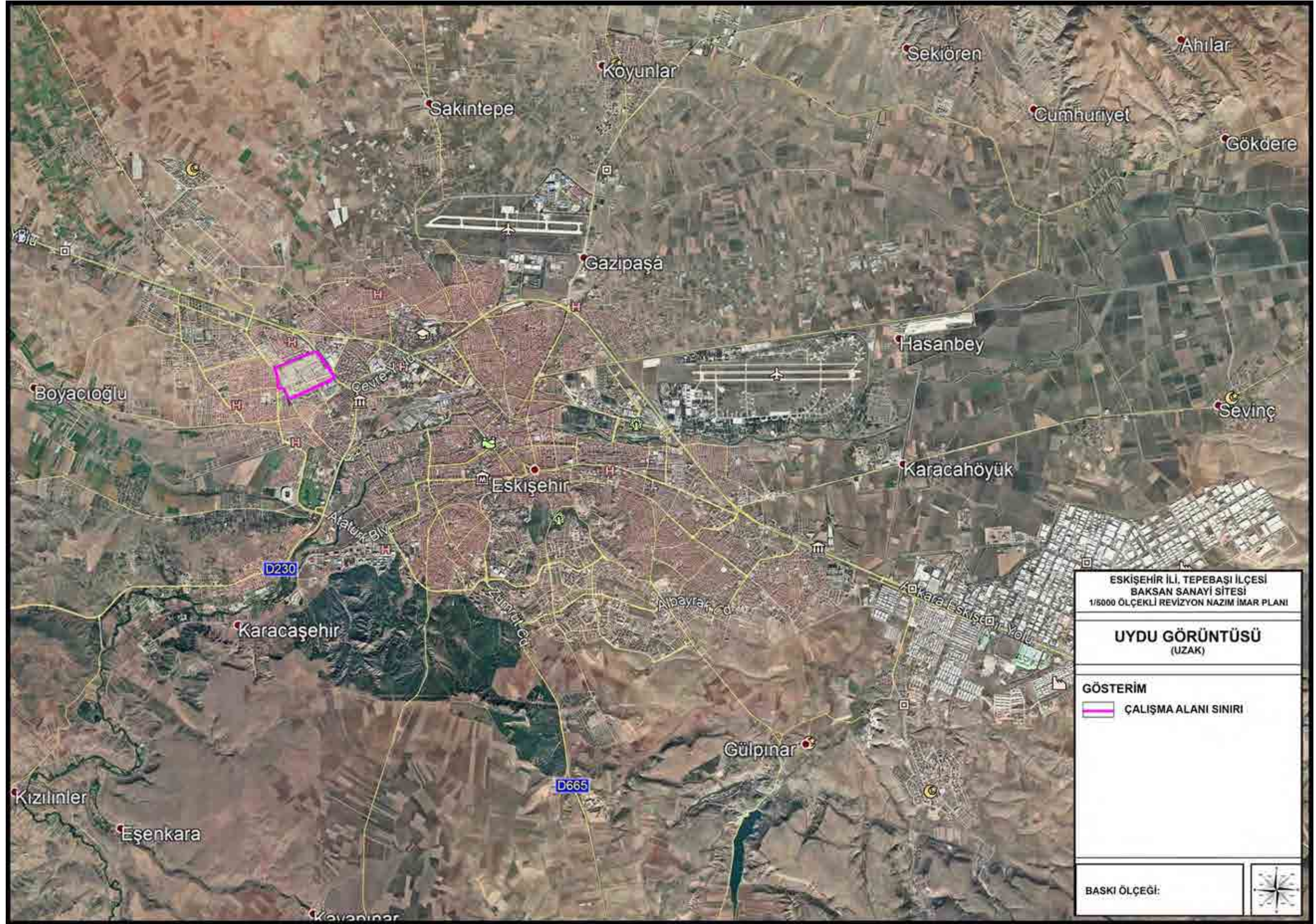
Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan raporunda “Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerinde öne çıkan üretim faaliyetleri ve potansiyelleri dikkate alınarak, hizmet çeşitlerinin farklılaştığı alt merkezlerin, Eskişehir Merkezi İş Alanı’nın yükünü azaltması ve ara kademe kentsel çekim noktaları olarak işlev görmeleri hedeflenmektedir. Böylece çok merkezli dengeli kentsel gelişme sağlanması beklenmektedir.” ifadesi bulunmaktadır. Bu kapsamda konum özellikleri dikkate alındığında Baksan Küçük Sanayi Sitesi Alt Merkez potansiyeli ve ulaşım bağlantıları ile büyük öneme sahiptir.

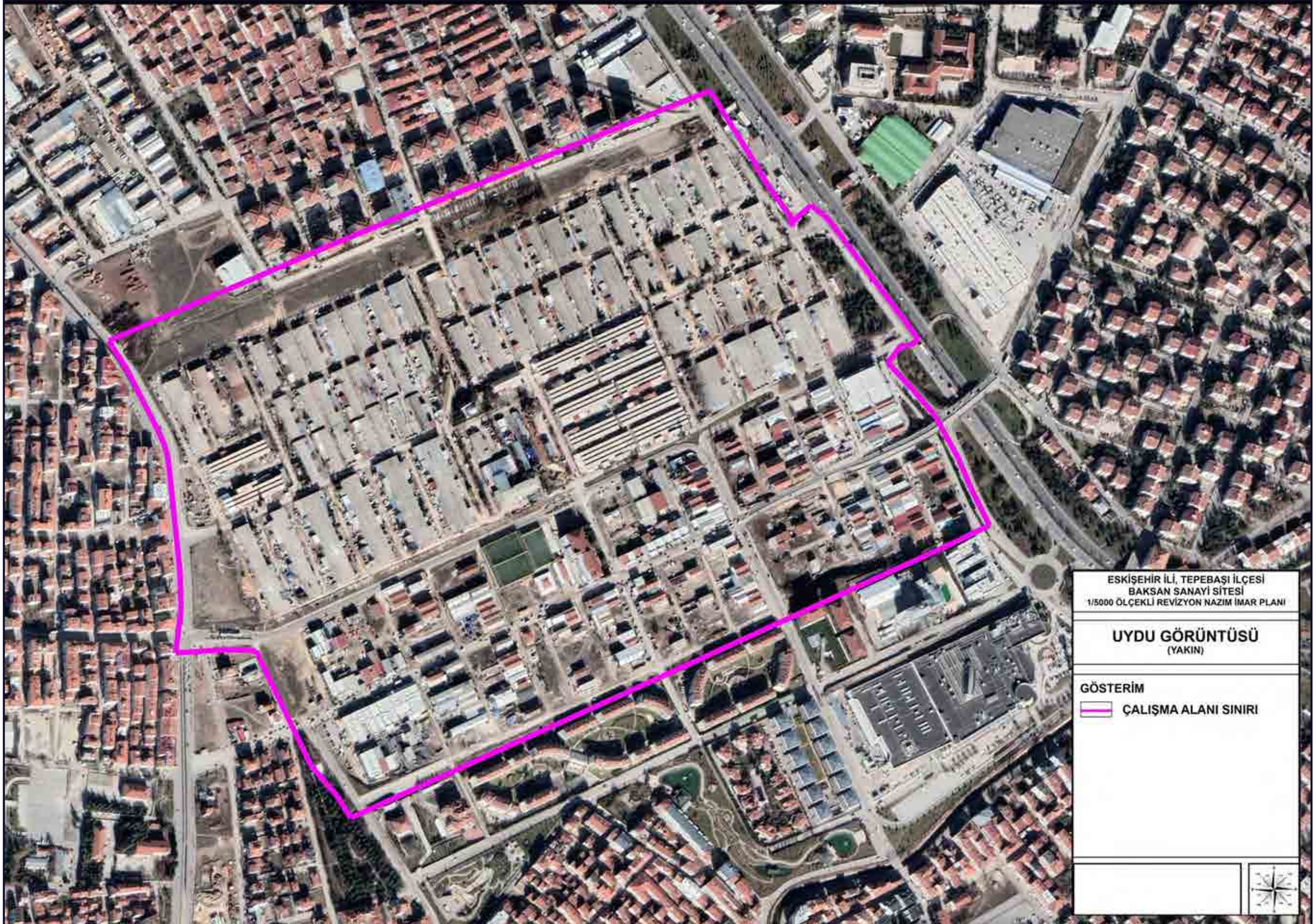


Harita 4. Çalışma Alanının Kent İçindeki Merkez Potansiyeli ve Ulaşım Bağlantıları



Fotoğraf 1. Çalışma Alanı güneyinde bulunan AVM ve Otel ve Konut Alanları





Harita 6. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.2. İdari Sınırlar, Tarihsel Çevre ve Mekânsal Gelişme

Eskişehir İl sınırları içinde Alpu, Beylikova, Çifteler, Günyüzü, Han, İnönü, Mahmudiye, Mihalgazi, Mihaliçcik, Tepebaşı, Sarıcakaya, Seyitgazi, Sivrihisar ve Odunpazarı olmak üzere toplam 14 tane ilçe bulunmaktadır.



Harita 7. Eskişehir İl Haritası

Kaynak: https://tr.wikipedia.org/wiki/Eski%C5%9Fehir%27in_il%C3%A7eleri#/media/Dosya:Eski%C5%9Fehir_districts.png

Eskişehir Kentinin Genel Özellikleri

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nde, Eskişehir Ovasının güneybatı kesiminde, ovayı çevreleyen yaylanın dik kenarı önünde kurulmuş ve ovanın ortasına doğru genişlemiş bir kenttir.

Eskişehir kent biçimi tek merkezli dairesel kentlerin gelişme modelinin ana özelliklerini taşımakla birlikte, çizgisel gelişmeye de açıktır. Eskişehir'in kent merkezi, iki ana omurga üzerinde yoğunlaşan ve bu omurgalara bağlanan caddeler boyunca uzantılar halinde süren bir yapıdadır. Şehir merkezi, özellikle kuzey batı yönüne doğru büyümesini sürdürmektedir. Ancak Eskişehir'i çevre yerleşim merkezlerine bağlayan karayolları boyunca da gelişmeler gösteren bir yapıdadır. Kentin büyümesi, genel olarak kuzey, kuzeybatı ve güneybatı yönlerinde gerçekleşmiştir. Bunun önemli sebeplerden birisi kentin doğusunda bulunan askeri ve sanayi bölgeleridir. Ayrıca kentin kuzeyinden geçen Ankara- İstanbul karayolu bağlantısı kuzeye doğru genişleyen konut alanları için çekim unsuru oluşturmaktadır.

Kent Makroformunun Gelişimi

Eskişehir kentinin ilk yerleşim yeri verimli bir ovaya bakan ve savunma olanakları veren bir yamaçta kurulmuştur. Kuzeyden ova kesiminden gelen yolların güneye, yerleşimin bulunduğu tarafa Porsuk Çayı üzerindeki köprü önünde kesişerek ulaşması ve buradaki sıcak su kaynakları Köprübaşı'nın konumsal değerini artırmış ve ticaret merkezinin bu noktada gelişmesine neden olmuştur.

19. yy'ın sonlarında Berlin-Bağdat demiryolunun Porsuk Çayı'nın hemen kuzeyinden ovoidan batı-doğu yönünde geçmesi ile beraber yamaçlardan ovaya inme süreci başlamış ve istasyon bir odak noktası olmuştur. Kent bugünkü Atatürk Caddesi ile istasyona bağlanmış, bu cadde üzerinde önemli kamu kuruluşlarının yer almasıyla idari ve ticari merkez kendini bir ölçüde belli etmeye başlamıştır. İstasyonun bitişiğinde geniş alana kurulan cer atölyeleri ve tuğla-kiremit sanayi, kentin kuzey yönde gelişmesini engellemiştir. Kent belli bir aşamaya kadar merkezi iş alanı etrafında dairesel olarak gelişme izlemiş, 1950'lerden sonra ülke genelinde sanayileşme ve kentleşmenin başlaması ile bu dairesel ve kompakt yerleşme düzeni bozulmuştur. 1950-1970 döneminde gelişme hızın doruğa çıkmış, demiryolunun önemini yitirmesi ve karayollarının ağırlık kazanması makroformu etkileyen unsurlar olmuştur.

Eskişehir'in kent gelişimini etkileyen en önemli eşikler verimli tarım toprakları ile Askeri Hava Üssü ve Havaalanı, Muttalıp Askeri Havaalanı, Şeker Fabrikası, D.D.Y ve ELM Fabrikası, Anadolu Üniversitesi Kampüsü ve Orman Bakanlığı arazisi gibi büyük kamu kuruluşlarının yer seçimi kararlarıdır. Kent sıçramalı ve yer yer boşluklar bırakan bir gelişme izlemiştir.

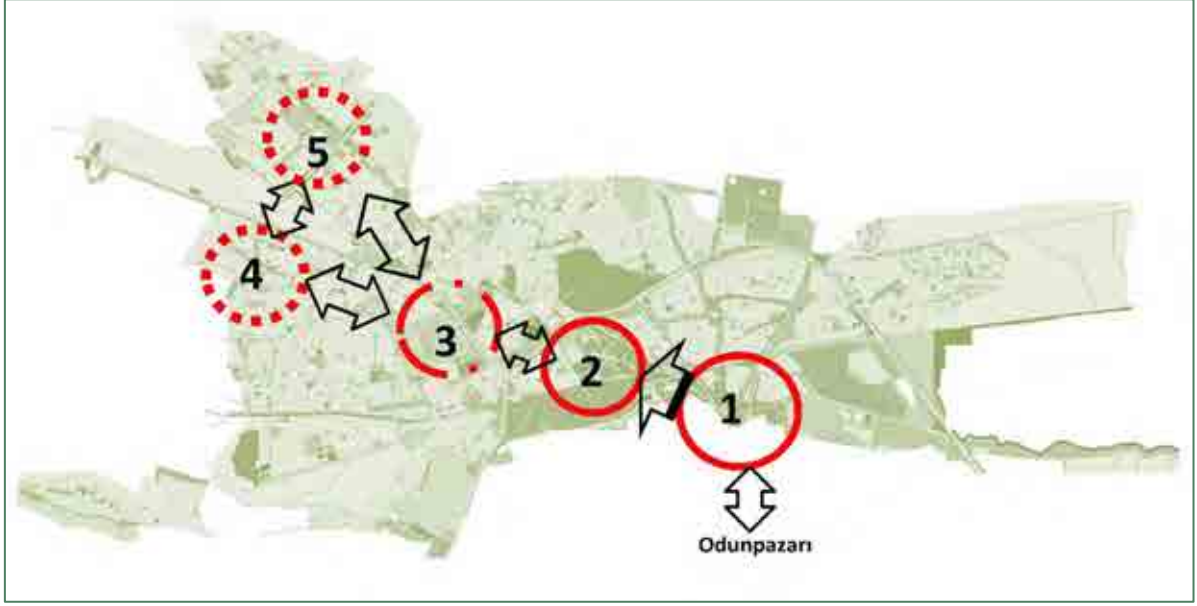
Son döneme kadar Eskişehir'in tek merkezli olarak geliştiği görülmekle birlikte 2009 yılından sonra kentin genel gelişimini belirleyen üst ölçek planlarda merkezin yükünü eşit bir şekilde dağıtacak alt merkezlerin oluşturulması amaçlanmıştır. Merkezi iş alanı İki Eylül, Yunus Emre ve 27 Mayıs caddeleri arasında kalan ve eski ticaret merkezini de kapsayan ana merkez ile bu merkezden çevreye açılan yollar boyunca saçaklanarak gelişmekte ve büyümektedir.

Geleneksel özellikler gösteren merkez Hamamyolu ve onu kesen akslarda yer almıştır. Porsuk'un kuzeyinde ise modern merkez özellikleri ağır basmaktadır. Köprübaşı caddesi iki kesim arasında bir geçiş bölgesi niteliğindedir.

Yapıldığı tarihte kenti çevreleyerek geçen Çevre Yolu (Ankara-Bursa karayolu) bugün artık tamamen yerleşme alanı içerisinde kalmış ve önemli bir kent içi yol görevi üstlenmiştir.

Eskişehir Ticaret Aksının Gelişimi

Son döneme kadar Eskişehir'in tek merkezli olarak geliştiği görülmekle birlikte 2009 yılından sonra kentin genel gelişimini belirleyen üst ölçek planlarda merkezin yükünü eşit bir şekilde dağıtacak alt merkezlerin oluşturulması amaçlanmıştır. Geleneksel ticaret Merkezi olan Taşbaşı ve Hamamyolu bölgesinden kademeli olarak ticaret akslarının geliştiği görülmektedir. Tepebaşı ilçesinde özellikle 2003 yılında ilk kez planlanan ve 2011 yılından sonra gelişimi hız kazanan Fabrikalar Bölgesinin gelişmesi ile Ticaret aksı bu bölgeye doğru gelişmiştir. 3. aşamada ise Vega Alışveriş Merkezi, Metro Marketin Uluönder Mahallesinde yer seçmesi ile Ticaret aksının Baksan Küçük Sanayi Sitesine doğru gelişimi söz konusu olmuştur. 2017 yılından sonra ise Baksan Küçük Sanayi Sitesindeki ana akslarda Ticari faaliyetler önemli ölçüde artmıştır. Eş zamanlı olarak Batıkent-Şirintepe Ticaret akslarında da yapılaşmaların tamamlanması ile Aşağıda yer alan Gelişme Şeması'nda da yer aldığı gibi kademeli bir ticaret gelişimi sağlanmıştır.



Şekil 1. Ticaret Aksı Gelişme Şeması

- **Proje Alanına İlişkin Değerlendirmeler**

17.03.1969 yılında kurulan Baksan Küçük Sanayi Sitesi Kooperatifi o dönemde kentin dışında yer seçmiştir. Baksan Küçük Sanayi Sitesinin kuzeyinde yer alan bölümünde 1978 yılında başlanan inşaatlar 1980 yılında tamamlanmıştır.⁴ Baksan Küçük Sanayi Sitesinin güney kısmında yapılaşmalar devam etmektedir. Baksan Küçük Sanayi Sitesi 1986 yılı 1/5000 ölçekli nazım imar planında küçük sanayi alanı olarak planlanmıştır. 2018 yılı verilerine göre 1300 işyerinden 1050 işyeri faal durumdadır⁵. Mobilya-kereste gibi imalat faaliyetleri, alçı-seramik gibi inşaat faaliyetleri ve gıda-depo-kâğıt vb. faaliyetler ile günümüz yapılaşmasına gelinmiş olup günümüz genel yapılaşma eğilimi de ticaret faaliyetlerine yöneliktir.

Bölgenin mevcut durumu değerlendirildiğinde özellikle Baksan Küçük Sanayi Sitesinin kuzeyindeki yapılaşmaların ekonomik ömürlerini tamamladığı ve sağlıksız bölgelerin oluştuğu görülmektedir. Bu haliyle bırakılması durumunda kentsel alan içinde sıkışmış, nitelik ve güvenlik standartlarından yoksun, sosyal-fiziki-ekonomik açılardan bir çöküntü alanına dönüşmesi kaçınılmazdır. Bu nedenle alt merkez gelişme stratejisi yöntemlerinin uygulanması gerekmektedir.

Eskişehir Metropoliten Alan Merkez Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan raporunda *“Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerinde öne çıkan üretim faaliyetleri ve potansiyelleri dikkate alınarak, hizmet çeşitlerinin farklılaştığı alt merkezlerin, Eskişehir Merkezi İş Alanı’nın yükünü azaltması ve ara kademe kentsel çekim noktaları olarak işlev görmeleri hedeflenmektedir. Böylece çok merkezli dengeli kentsel gelişme sağlanması beklenmektedir.”* ifadesi bulunmaktadır. Bu kapsamda konum özellikleri dikkate alındığında Baksan Küçük Sanayi Sitesi Alt Merkez potansiyeli ile büyük öneme sahiptir.

⁴ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

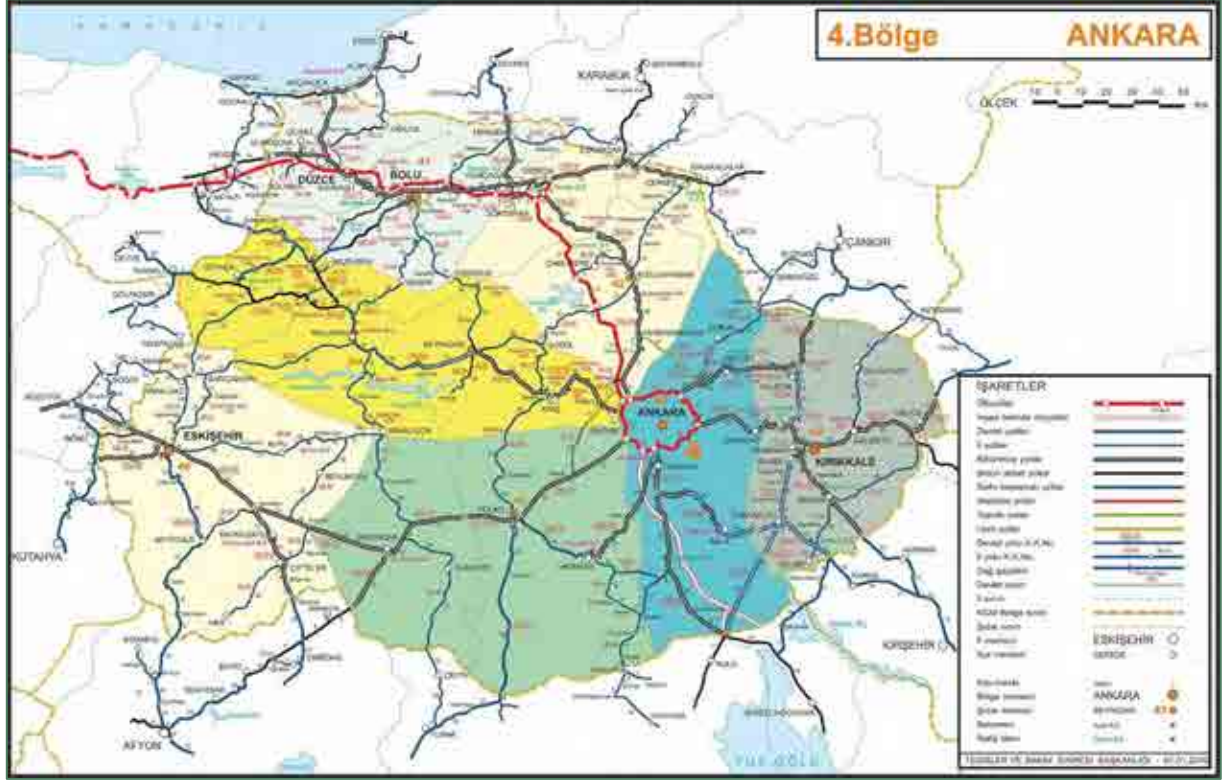
⁵ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri

Eskişehir, karayolu ve demiryolu açısından kavşak konumunda olup havacılık açısından da stratejik konuma sahiptir.

Karayolu:

Eskişehir, 63415 km² büyüklüğündeki Karayolları 4. Bölge (Ankara) kapsamında olup aynı Bölge sınırları içerisinde Ankara, Bolu, Düzce, Kırıkkale, Çankırı ve Karabük illeri bulunmaktadır.⁶



Harita 8. Karayolları 4. (Bölge Ankara)

Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionImages/KGMImages/Bolgeler/4Bolge/Subeler/4BolgeSubeler.jpg>

Eskişehir'in ana kara yolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir il sınırı içine girer. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. Tepebaşı ve Odunpazarı ilçelerinden geçer ve Sivrihisar bu yol üzerinde yer alır. Diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır.⁷

⁶ <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/4Bolge/Bolge4.aspx>

⁷ Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galericiiler Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması
(<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>)



Harita 9. Karayolları 4. Bölge Eskişehir Şubesi

Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/4Bolge/Subeler/SbEskisehir.aspx>

Karayolları Genel Müdürlüğü verilerine göre Eskişehir ili toplam yol ağı 917 km olup bunun 384 km'si devlet yolu, 533 km'si il yoludur.⁸ Toplam bölünmüş yollar 313,05 km olup Eskişehir'in Ankara, Bilecik, Afyon, Bolu, Konya ve Kütahya ile karayolu bağlantıları bölünmüş yollar ile sağlanmaktadır.

Tablo 1. Eskişehir'in Önemli İller ile Mesafe Cetveli

İL PLAKA NO	İL ADI	AFYONKARAHİSAR	ANKARA	ANTALYA	BİLECİK	BURSA	İSTANBUL	İZMİR	KONYA	KÜTAHYA
26	ESKİŞEHİR	144	233	423	83	152	325	410	338	78

Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Root/Uzakliklar.aspx>

Eskişehir İl genelinde 2018 yılında 288.123 araç, il merkezinde ise 258.515 araç trafikte seyir halindedir. 2017 yılında il genelinde ehliyetli kişi sayısı 380.097'dir. Eskişehir kent merkezinde minibüs hatlarında 211 minibüs, 3 taksi-dolmuş hattında 168 dolmuş, 39 taksi durağı 467 ticari taksi ile hizmet vermektedir. 2018 yılında toplamda 1.329 servis aracı hizmet vermektedir.⁹

Eskişehir ili bütününde tüm ilçeler ve tüm mahallelere karayolu bağlantısı bulunmaktadır. Tepebaşı ilçesi özelinde de ulaşımı olmayan mahalle bulunmamaktadır. Tepebaşı ilçesi kent merkezindeki iki merkez ilçeden biri olup planlama alanının Eskişehir İl merkezine uzaklığı kuş uçuşu 4 km.'dir.

⁸ <https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionDocuments/KGMdocuments/Istatistikler/DevletIlYolEnvanter/IlIlgiliDevletVeliYollari.pdf>

⁹ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr



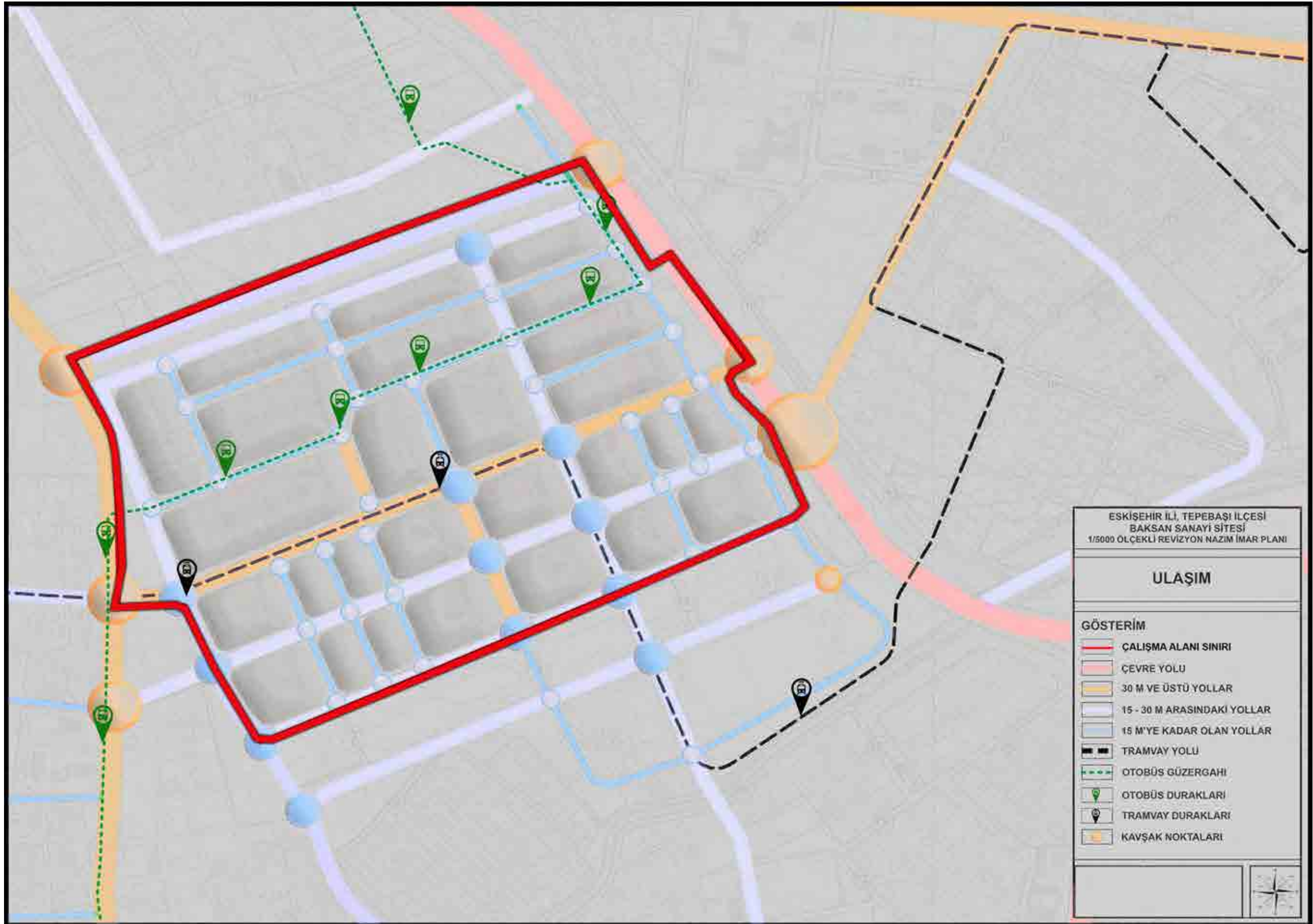
Harita 10. Çalışma Alanının Kent Merkezine ve İstanbul-Eskişehir-Ankara Devlet Yoluna Mesafesi

Kaynak: google-earth

Planlama çalışmasına konu Baksan Küçük Sanayi Sitesi Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Uluönder mahallesinde kentin batısında yer almaktadır. Planlama Alanının güney batısında Ulusal Egemenlik Bulvarı ve kuzey doğusunda ise Bursa-Eskişehir Çevre Yolu yer almaktadır. Alanın içinden tramvay geçmektedir. 2 adet tramvay durağı bulunmaktadır.

Toplu Taşıma Hattı 937. ve 943. Sokak boyunca devam etmektedir. Sınırlar dâhilinde 5 adet otobüs durağı bulunmaktadır. Bu duraklar 3095. Sokak, 3064. Sokak ve 3102. Sokak üzerinde yer almaktadır.

Planlama alanında kuzey-güney aksı doğrultusunda enerji nakil hatları geçmektedir. Bu hatların bir kısmı toprak altından geçmektedir. Alan genelinde içme suyu, atık su ve elektrik hatları mevcut yollardan geçmektedir.



Harita 11. Planlama Alanı Yol Kademelenmesi

Demiryolu:

TCDD İstanbul 1. Bölge, Ankara 2. Bölge, İzmir 3. Bölge, Sivas 4. Bölge, Malatya 5. Bölge, Adana 6. Bölge ve Afyonkarahisar 7. Bölge Müdürlükleri olmak üzere 7 Bölge Müdürlüğü taşra yapısına sahiptir.¹⁰



Harita 12. TCDD Bölgeleri

Kaynak: <https://i1.wp.com/rayhaber.com/wp-content/uploads/2019/02/tcdd-yolcu-tasima-haritasi-2.jpg?ssl=1>

Eskişehir, Türkiye'deki demiryollarının kavşak noktalarından biridir. Eskişehir Tren İstasyonu'na günde dört yönden 60 kadar yük ve yolcu treni uğramaktadır. Haydarpaşa Garı'ndan Ankara yönüne giden tüm trenler Eskişehir'den geçmektedir. Hızlı trenin tamamlanmasıyla Eskişehir-Ankara arası 1 saat 15 dakikaya; Eskişehir İstanbul arası 2 saate inmiştir.¹¹

Eskişehir ili toplam 446 km. demiryolu hattına sahiptir.¹² Demiryollarında taşınan yük miktarı 2018 yılında 482.918 tondur. 2017 yılında Demiryolu ile Eskişehir'e gelen yolcu sayısı 1.767.258 iken giden yolcu sayısı 1.790.367'dir.¹³

¹⁰ <https://rayhaber.com/2019/07/tcdd-demiryollari-haritasi-2019-yukse-kozunurluk/>

¹¹ Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galericiiler Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması (<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>)

¹² BEBKA Mevcut Durum Analizi < https://www.bebka.org.tr/uploads/magazines/mevcut_durum_analizi_06_03_2015.pdf>

¹³ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr



Kaynak: <https://www.tcddtasimacilik.gov.tr/uploads/images/Strateji/TCDD-T-2018-istatistik-yilligi-ozet.pdf>

Türkiye’de ilk olarak 2009 yılında Ankara – Eskişehir arasında 245 km’lik hızlı tren hattı yapılmış olup 2019 Şubat itibarıyla İstanbul ve Konya da dâhil edilmiş haliyle hat uzunluğu toplamda 800 km’yi geçmiştir.¹⁴ Eskişehir TCDD yüksek hızlı tren hatları bağlamında öncü olmakla birlikte bağlantı ve kavşak konumundadır. Yapımı devam eden hatlar da değerlendirildiğinde bu konumsal önemi daha da artmaktadır.



Kaynak: <https://i0.wp.com/rayhaber.com/wp-content/uploads/2019/02/yuksek-hizli-tren-hatlari-haritasi-2.jpg?ssl=1>

4 Mart 2020 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 2186 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereği “Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi (TCDD)”ye bağlı ortaklıktan çıkan TÜLOMSAŞ,

¹⁴ <https://rayhaber.com/2019/07/tcdd-demiryollari-haritasi-2019-yuksek-cozunurluk/>

TÜDEMSAŞ ve TÜVASAŞ birleştirilerek, iktisadi devlet teşekkülü olan Türkiye Raylı Sistem Araçları Sanayii Anonim Şirketi (TÜRASAŞ) kurulmuştur.¹⁵ TÜRASAŞ Eskişehir ili, Tepebaşı ve Odunpazarı ilçe kesişiminde bulunmaktadır.

Havayolu:

Eskişehir Tepebaşı İlçesi sınırlarında Hasan Polatkan Sivil Havalimanı ve Askeri 1. Ana Jet Üs Komutanlığı'na ait olmak üzere 2 adet havaalanı bulunmaktadır.

Eskişehir Hasan Polatkan Havaalanı'na 25 Temmuz 2005'te Brüksel'den ilk sefer yapılmıştır. Türk Hava Yolları (THY) ile İstanbul-Eskişehir uçuşları ise 21 Haziran 2007 tarihinde gerçekleşmiştir.¹⁶ 2018 yılında hava trafiğinin yoğun olduğu aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır.¹⁷ 2017 yılından 2018 yılına iç-dış hat uçak trafiğinde %1 artış gözlenirken, yolcu sayısında %26,8 azalma gözlenmiştir.¹⁸

Toplu Ulaşım:

Kent içi toplu ulaşım Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetleri hat ve güzergâhlarının birbirini tamamlaması için, otobüs ile tramvayda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmış olup Eskişehir, Ulaştırma Ana Planını belediye meclisinde onaylanarak yürürlüğe koyan ilk kentlerden biridir.¹⁹

Bisiklet Yolları:

Eskişehir kent merkezinde, kentin fiziksel yapısının da bisiklet ulaşımına elverişli olması nedeniyle, geçmişte, oldukça önemli oranda bisiklet kullanımının bulunduğu bilinmektedir. Ancak, bisiklet için gerekli altyapının oldukça yetersiz olması, düzensiz ve kural dışı yol kenarı park etme alışkanlıkları ve sürücülerin bisiklet kullanan kişilerin güvenliğini tehlikeye sokacak şekilde araç kullanmaları nedenleriyle, bu oran günümüzde oldukça azalmıştır. EUAP (2035) çalışması kapsamında yapılmış olan ev halkı yolculuk anketlerinden elde edilen sonuçlara göre, Eskişehir'de günlük yolculukların yalnızca %1,2'si bisiklet ile yapılmaktadır. Ev-iş yolculuklarında bisiklet kullanımı oranı ise %1,7'dir. EBB tarafından Eskişehir'de toplam 11.376 m bisiklet yolu olduğu bilgisi verilmiştir. Belli kesimlerde bir ağ yapısına sahip olan bisiklet yolları, belli kesimlerde kesintilere uğramaktadır.²⁰

¹⁵ <https://www.tcdd.gov.tr/content/31>

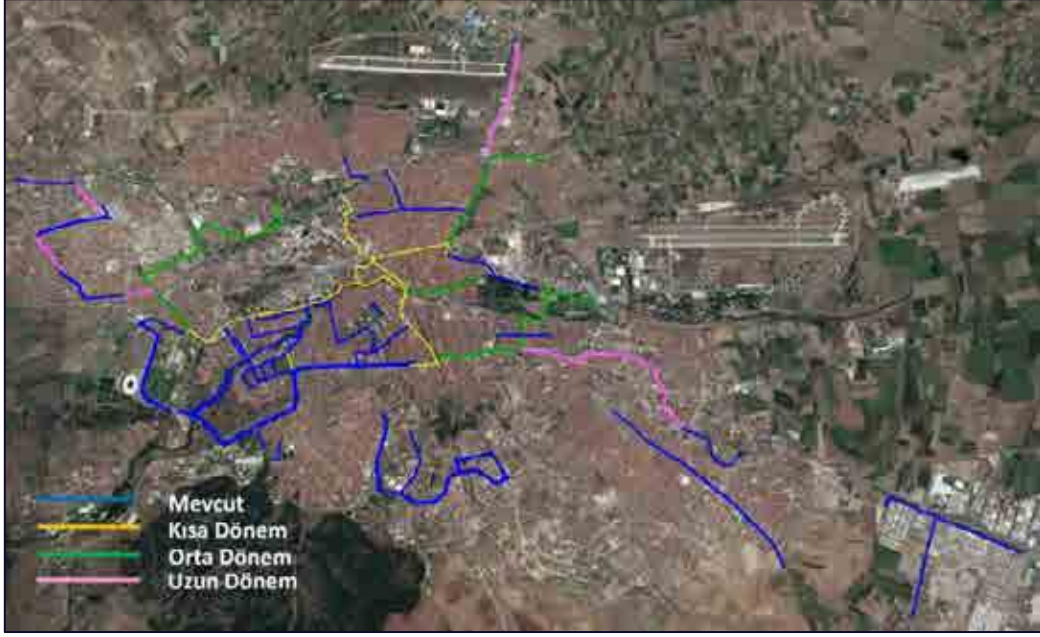
¹⁶ Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galeriler Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması (<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>)

¹⁷ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

¹⁸ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

¹⁹ Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galeriler Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması (<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>)

²⁰ Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Ulaştırma Ana Planı'nın Revizyonu Çalışması, Eskişehir Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporu (EUAP 2035)



Harita 15. Eskişehir İçin Önerilen Bisiklet Ağı

Kaynak: Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Ulaştırma Ana Planı'nın Revizyonu Çalışması, Eskişehir Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporu (EUAP 2035)

2. ULUSAL VE YEREL KALKINMA HEDEFLERİ, PLAN ve POLİTİKALAR

2.1. 11. Kalkınma Planı (2019-2023) ²¹

On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), 30.10.1984 tarihli ve 3067 sayılı Kanun gereğince, Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulu'nun 18.07.2019 tarih ve 1225 Karar No ile onaylanmıştır. On Birinci Kalkınma Planı “daha fazla değer üreten, daha adil paylaşan, daha güçlü ve müreffeh Türkiye” vizyonu ile uzun vadeli bir perspektif sunmaktadır. Söz konusu planın hedefleri ve politikaları incelendiğinde Eskişehir’e yönelik olarak “Rekabetçi Üretim ve Verimlilik” başlığında “Sanayi Politikaları” kapsamında 2 alt başlıkta “Politika ve Tedbirler” belirlendiği görülmektedir:

- Lojistik ve Enerji Altyapısı başlığı altında

335.8. Eskişehir-Kütahya-Afyonkarahisar-Isparta-Burdur demiryolu hattının yapımına başlanacak, Antalya Limanına yük taşımacılığı odaklı demiryolu bağlantısı sağlanacaktır.

- Raylı Sistem Araçları başlığı altında

389.8. Ülkemizde üretilen yerli raylı sistem araçlarının kalite ve güvenilirlik düzeyinin sürekliliğinin sağlanabilmesini teminen ulusal ve uluslararası düzeyde hizmet verebilecek Eskişehir’deki Ulusal Raylı Sistemler Test ve Araştırma Merkezi tamamlanacak, bağımsız bir yapı tesis edilerek ilgili enstitü ve araştırma merkezlerinin de içinde bulunduğu işletim modeli hayata geçirilecektir.

²¹ <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf>

2.2. Tepebaşı Belediyesi Stratejik Planı (2020-2024)

Tepebaşı Belediyesinin 2020-2024 yılları Stratejik Planında vizyonu bireye saygılı, yaşam kalitesi yüksek; yerel, ulusal ve uluslararası düzeyde sürdürülebilir örnek ve önder bir yerleşim olmaktadır. Misyonu ise “Hayat Tepebaşında sloganı ile bölge halkının ihtiyaçlarını arım gözetmeksizin karşılayarak, sosyal ve kültürel belediyecilik anlayışıyla, kaliteli ve çevreye duyarlı, çağdaş, şeffaf, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel yaşam olanağı sunmak”tır.

Tepebaşı Belediyesinin 2020-2024 yılları Stratejik Planında stratejik amaçları ise şu şekildedir:

- Çağdaş, sağlıklı, estetik, erişilebilir, dinamik kentsel alanlar oluşturmak.
- Sosyal ve kültürel belediyecilik adına sürdürülebilir projeler üretmek.
- Belediyenin yenilikçi, gelir arttırıcı ve tasarrufa yönelik yöntemler uygulaması.
- Akıllı kent ve dijitalleşmeye yönelik projeler geliştirmek.
- Kentsel ve kırsal arasında bir denge kurarak, doğayı korurken ekonomik ve sosyal alanlarda karşılıklı bağları güçlendirmek.

Yapılan plan çalışması ile Tepebaşı Belediyesi Stratejik Planının vizyon, misyon ve stratejik amaçlarına uygun olarak çalışmalar yapılmaktadır.

2.3. Ulaşım Ana Planı

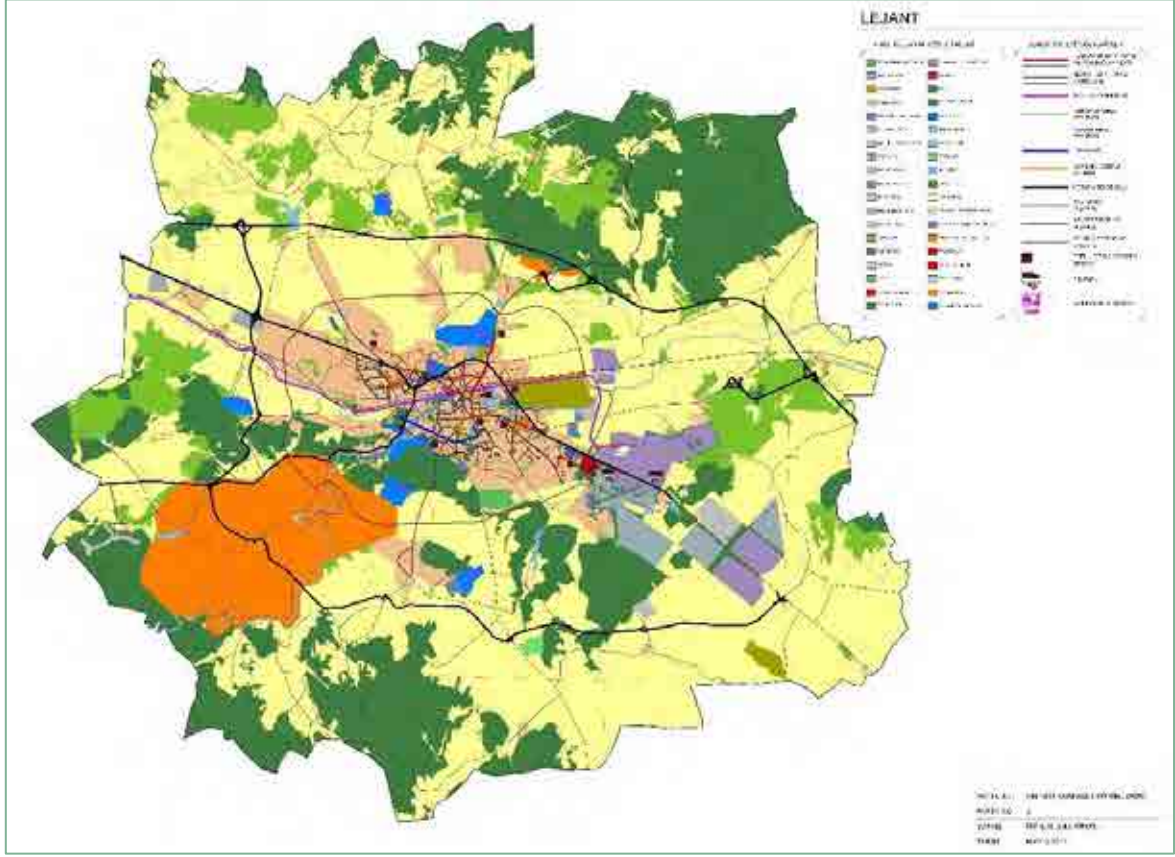
İTÜ Çalışma Grubu tarafından hazırlanan “Eskişehir Ulaşım Ana Planı Revizyonu” (EUAP 2035) Meclis kararı 16.05.2019 tarih ve 161 Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile kabul edilmiş olup 19.06.2019 tarih ve 5 sayılı UKOME kararı ile onaylanmıştır. Kentin gelecekteki gelişme planı olarak revize edilmiş Nazım İmar Planı’nı esas alan EUAP (2035)’in vizyonu:

- Kentlilerin yaşam kalitesinin yükselmesine katkı veren,
- Çağdaş teknolojinin tüm olanaklarını kullanan ve gelişmelere açık,
- Kentin özgün yapısına uygun farklı ulaşım türlerini dikkate alan,
- Çevreye duyarlı, bütünleşik,
- Toplumun tüm kesimleri için erişilebilir, ödenebilir, güvenli, konforlu ve
- Sürdürülebilir bir ulaşım sistemi kurmaktır.

Bu vizyon çerçevesinde EUAP (2035)’in temel stratejileri ve hedefleri şöyledir:

- a) Ulaşım sistemini, revize edilerek onaylanmış olan Nazım İmar Planı’nda öngörülen arazi kullanımı ve gelişme alanlarına göre bütünleşik bir yaklaşımla çözümlmek.
- b) Ulaşım sistemi çözümünde; yaya ve bisiklet öncelikli ulaşım, toplumun tüm kesimleri, engelliler ve yaşlılar için her noktaya erişilebilirliğin sağlanmasına önem vermek.
- c) Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Planlaması (SKHP) çerçevesinde, insan odaklı, çevreye duyarlı, çağdaş teknolojik olanakları kullanan, ekonomik, sürdürülebilir ve bütünleşik bir ulaşım sistemi oluşturmak.
- d) Özellikle kent merkezinde otomobil ve araç trafiğini azaltmak, kapsayıcı, hızlı ve yüksek kapasiteli bir toplu taşıma sistemi oluşturmak.
- e) Ulaşım talep yönetimi için öneriler oluşturmak.

f) Ulaşım ve trafiğin etkin yönetimi ve denetimi için bütünlük bir kurumsal yapının kurulması için öneriler oluşturmak



Plan 1. Ulaşım Ana Planı (EUAP 2035)

Kaynak: Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporunda üstünde durulan konulardan biri Yaya ulaşımının geliştirilmesidir. Çalışma Alanında da Ulaşım Ana Planı ilkeleri doğrultusunda günlük yolculuklarda yaya payının artırılması için yapılması gereken ilk çalışma, yaya yollarının standartlarının artırılmasıdır. Bu bağlamda üzerinde durulması gereken hususlar şunlardır:

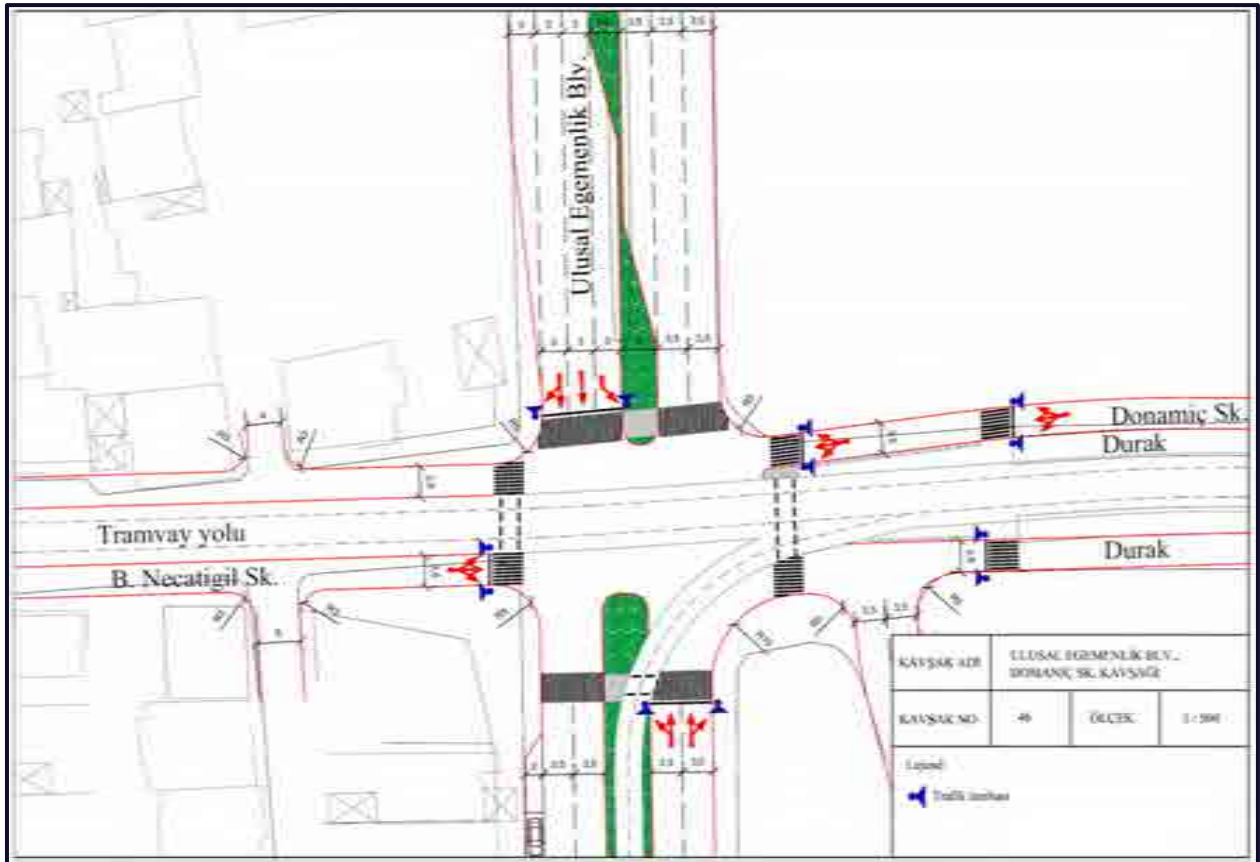
- Kaldırım genişlikleri
- Kaldırım yüzey dokusu
- Taşıtlarla kesişim
- Güvenlik
- Aydınlatma
- Temizlik

EUAP (2035) kapsamında, kentte süreklilik arz eden, kullanımı teşvik eden ve kentlilerin kentin çekim merkezlerine bisiklet ile yolculuk yapmalarını sağlayacak bir bisiklet ağı oluşturulmuştur. Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporunda Baksan Sanayi Sitesinin güneyinden “Orta dönemde (2020-2025) yapılacak bisiklet” güzergâhı geçmektedir.

Planlama çalışmaları Eskişehir Ulaşım Ana Planı Revizyonu” (EUAP 2035) raporunda belirtilen ilkelere uygun olarak, Yaya ve Bisiklet ulaşımının da alana kazandırılması hedeflenmektedir.

Ayrıca, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile İstanbul Teknik Üniversitesi arasında imzalanan “Kısa ve Orta Dönemli Ulaşım ve Trafik İyileştirme Etüt ve Projeleri” kapsamında, kentteki yol ve kavşaklarda akım hızlarının iyileştirilmesi ve gecikmelerin azaltılması amacıyla, 1. Aşama Raporu’nda ESOĞÜ tarafından yapılan trafik sayımları ve sahada yapılan gözlemleri yardımıyla sorunlar belirlenmiş, bu Sonuç Raporu’nda ise belirlenen sorunlara yönelik Fiziksel düzenlemeler, İşletme düzenlemeleri ve Yasaklama düzenlemeleri geliştirilmiştir.

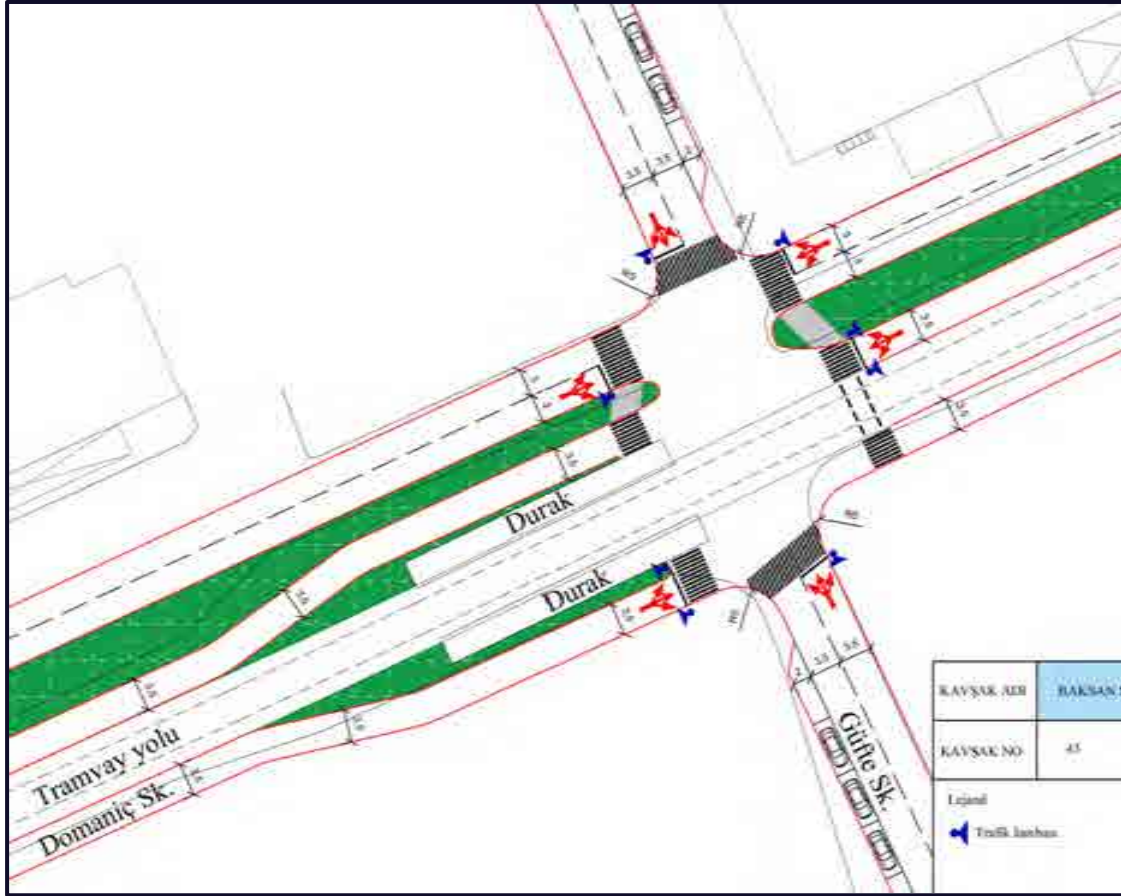
Kısa ve Orta Dönemli Ulaşım ve Trafik İyileştirme Etüt ve Projeleri Sonuç Raporuna göre Ulusal Egemenlik Caddesinden Domaniç Sokağına sol dönüş cebi ile orta adalar yeniden düzenlenmiş ve yatay işaretleme gösterilmiştir. Bu caddenin diğer yönünde de orta ayırıcı tramvay yolu yanında düzenlenmiştir. Bu düzenlemede gereğinden fazla geniş alanlar yaya kaldırımlarına eklenerek trafik şeritleri belirlenmiş, Ulusal Egemenlik Caddesinin bir kolunda kalan gereksiz genişlik koşut otopark olarak belirtilmiştir.



Şekil 2. Ulusal Egemenlik Bulvarı – Domaniç Sokak Kavşağı

Kaynak: Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

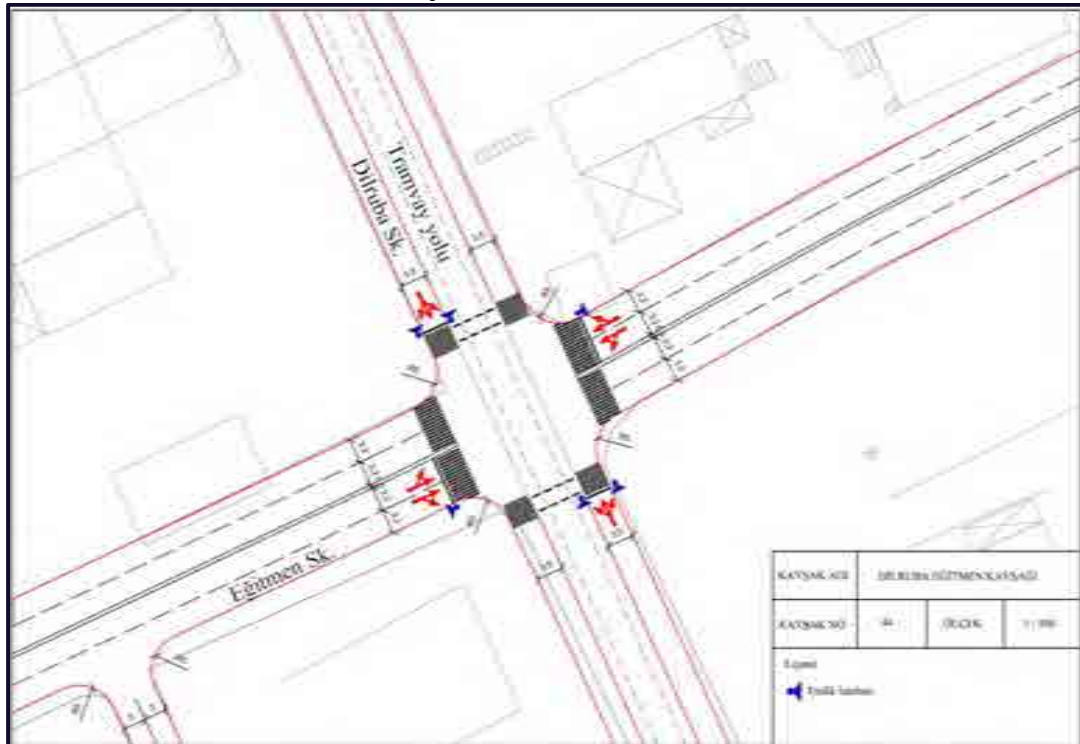
Kısa ve Orta Dönemli Ulaşım ve Trafik İyileştirme Etüt ve Projeleri Sonuç Raporunda “Baksan Sanayi kavşağında bir değişiklik önerilmemekte, gelişmelere göre düzenleme gereği ortaya çıkabilecektir. Kavşakta önerilen geometrik düzenleme de görülmektedir. Kavşaktaki ışık düzeninin, kavşağın batısındaki Domaniç Sokak’ın kuzey kesiminin trafiğe açıldıktan sonra yapılacak bir trafik sayımına göre düzenlenmesi, o zamana kadar mevcut akım düzeninin korunması uygun olacaktır.” ifadesi bulunmaktadır.



Şekil 3. Baksan Sanayi Sitesi Kavşağı

Kaynak: Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Yine Sonuç Raporunda Dilruba Sokak-Eğitmen Sokak Kavşağında ise küçük geometrik düzenlemeler yapılmış, yatay trafik işaretleri gösterilmiştir. Yaya çok seyrek olduğunda yaya fazı kaldırılarak 2 fazlı bir akım düzeni önerilmiştir.



Şekil 4. Dilruba Sokak - Eğitmen Sokak Kavşağı

2.4. KENTGES Eylem Planı²²

Kentsel Gelişme Stratejisi (KENTGES) “Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı”; sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde yerleşme ve kentleşme ile yerleşme ve mekânsal planlamanın alan, tema ve boyutlarını kapsamakta, mekâna ilişkin sektörleri bütünleşik bir yaklaşımla ilişkilendirmekte, temel ulusal politikalarla uyumu sağlamaktadır. KENTGES, kentleşme, yerleşme ve mekânsal planlamaya ilişkin değerler sistemini ve ilkelerini benimseyen bir anlayıştan hareketle, ulusal düzeyde referans çerçeve belgesi niteliği taşıyan bir strateji dokümanı olarak ele alınmaktadır. KENTGES’in temel amacı, yerleşmelerimizin yaşanabilirlik düzeyinin, mekân ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi ile ekonomik, sosyal ve kültürel yapılarının güçlendirilmesine yönelik yol haritasının oluşturulmasıdır. KENTGES’te temel stratejiler, “mekânsal planlama sisteminin yeniden yapılandırılması”, “yerleşmelerin mekân ve yaşam kalitesinin artırılması”, “yerleşmelerin ekonomik ve toplumsal yapılarının güçlendirilmesi” olmak üzere 3 ana eksenle gruplandırılarak hedefler, stratejiler, eylemler, sorumlu, ilgili kuruluşlar ile 2023’e kadar işin tamamlanacağı süreçler belirlenmiştir.

2.5. Diğer

Türkiye Ulaşım ve İletişim Stratejisi Hedef 2023²³

Türkiye Ulaşım ve İletişim strateji belgesinin hazırlanma amacı, ekonomik ve toplumsal gelişmelerin yarattığı ihtiyaçları karşılayabilecek şekilde, toplum çıkarlarına uygun ulaşım sistemlerini kurmak, düzenleyici ve uygulayıcı kurumlara vizyoner bir öngörü sağlamaktır. Dünyanın en büyük 16’ncı ekonomisi olan ülkemizi, Cumhuriyetimizin 100’üncü kuruluş yıldönümü olan 2023 yılında dünyanın en gelişmiş ilk 10 ekonomisinden birine dönüştürmek hedefine ulaşmaya katkı vermek üzere, ülke kalkınmasının altyapısı ve adeta lokomotifi konumundaki ulaşım ve iletişim sektörlerinde, sınırlı olan ülke kaynaklarını en rasyonel şekilde kullanarak, atıl kapasite yaratmadan, ulaşım ve iletişim sektörlerinde daha kaliteli, daha ucuz, daha hızlı, daha güvenli hizmet sunabilmek için 2023 yılına kadar, öncelikle hangi tür hedef ve faaliyetlerin gerçekleştirilmesine ihtiyaç duyulduğunu ortaya koymak üzere “Türkiye Ulaşım ve İletişim Stratejisi Belgesi” hazırlanmıştır. Planın amacı; ekonomik ve sosyal gelişmenin ihtiyaç duyduğu ulaştırma altyapısının oluşturulması, ulaştırma türleri arasında ülke gereksinimlerine uygun dengenin sağlanması, maksimum can ve mal güvenliğinin temin edilmesi, çevreye verilen zararların en aza indirilmesi, bilgi ve iletişim teknolojilerinden en üst düzeyde yararlanılması, uluslararası hukuk ve kurallara uyumlu bir ortamda, ulaşımın, ekonomik, konforlu, kesintisiz ve kısa sürede sağlanmasıdır Karayolu, demiryolu, denizcilik, havacılık, lojistik ve kombine taşımacılık, kentiçi ulaşım, boru hatları ile bilgi ve iletişim sektörleri için; “Sektöre Genel Bakış” başlığı altında; Dünya’daki Mevcut Durum, Türkiye’deki Mevcut Durum, Sektörel Gelişme ve Beklentiler alt başlıkları atında konular ele alınmış ve her bir sektör için amaç ve stratejiler ortaya konulmuştur. Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde ise, yine her bir sektör için, 2011-2023 dönemine ilişkin stratejik hedef ve öneriler; Kurumsal Yapılanma ve Yasal Düzenlemeler, Altyapı, İşletme ve Üstyapı, AR-GE olmak üzere 4 ayrı başlık altında toplanmıştır. Sektör bölümlerinin sonlarına da, 2011-2023 döneminde yukarıda belirtilen ve 4 başlık altında toplanan hedef ve önerilerin gerçekleştirilmesi için ihtiyaç duyulan tahmini mali kaynak miktarları belirtilmiş ve dönem sonunda sektörün gelecek öngörüsü yapılmıştır.

²² https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf

²³ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf

Diğer bazı strateji belgeleri Eskişehir İli Doğa Turizmi Master Planı 2013-2023, Yeni Ekonomi Programı 2020-2022, AB Entegre Çevre Uyum Stratejisi (UÇES) 2007-2023, Enerji Verimliliği Strateji Belgesi 2010-2023, TR4 Doğu Marmara Bölgesi Tarım Master Planı, Ulaştırma Ana Planı Stratejisi, Türkiye İklim Değişikliği Stratejisi 2010-2023, 2023 Eğitim Vizyonu, Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi (2014-2023), Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (2010-2023), Türkiye Sanayi Devrimi Dijital Türkiye Yol Haritası, 2023 Türkiye İhracat Stratejisi ve Eylem Planı, Türkiye Ulaşım ve İletişim Stratejisi 2023, Yükseköğretimde Uluslararasılaştırma Stratejisi Belgesi (2018-2022), Türkiye'nin Sanayi Devrimi Dijital Türkiye Yol Haritası, 2023 Sanayi ve Teknoloji Stratejisi olarak sıralanabilir.

3. MEKÂNSAL PLANLAR

3.1. BEBKA Bölge Planı²⁴

2014-2023 Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölge Planı, Bölgesel Gelişme Yüksek Kurulu tarafından 30.12.2014 tarih ve 2014/1 sayılı karar ile onaylanmıştır. Bölge planının vizyonu, “Kuruluştan kurtuluşa geçmişin mirasını değer katarak geleceğe taşıyan, uluslararası düzeyde rekabetçi; sürdürülebilir üretim, yenilik ve yaşam merkezi” olarak belirlenmiştir.

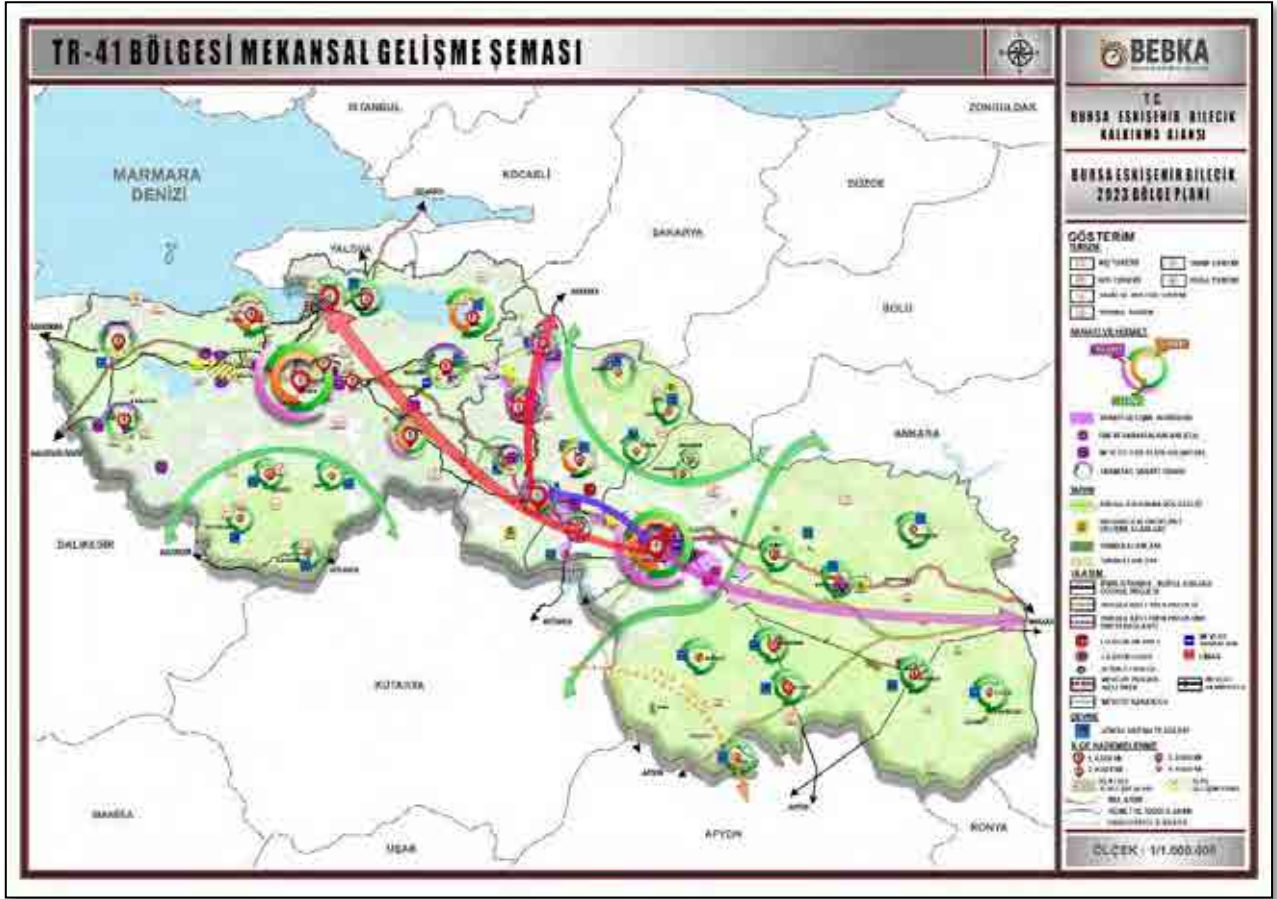
Tablo 2. BEBKA Vizyonu ve Alt Temaları

KURULUŞTAN KURTULUŞA GEÇMİŞİN MİRASINI DEĞER KATARAK GELECEĞE TAŞIYAN, ULUSLARARASI DÜZEYDE REKABETÇİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR ÜRETİM, YENİLİK VE YAŞAM MERKEZİ		
BURSA ESKİŞEHİR BİLECİK		
DOĞAL VE KÜLTÜREL MİRAS	ULUSLARARASI REKABET	SÜRDÜRÜLEBİLİR YAŞAM
İpek yollarından, kuruluşa ve kurtuluşa, geçmişin özünü geleceğe aktaran	Rekabet gücü yüksek	İnheritans ve yaşam (İngilizce Akademi ve diğer kuruluşlar)
Doğal, tarihi ve kültürel mirasını bilen değer katarak yaşatan	Yenilikçi, girişimci	Yaşam ve mekan kalitesi yüksek/yaşanabilir
Koruma ve kullanma dengesini gözeten	Yüksek katma değer üreten fark yaratan	Görmek ve yaşanmak istenen
	Sürdürülebilir kalkınma anlayışını benimseyen	Çevre ve sosyal değer yaratır

Bursa Eskişehir Bilecik Bölgesi vizyona ulaşmak için 3 temel gelişme eksenini belirlemiştir:

1. Uluslararası Alanda Yüksek Rekabet Gücü
2. Beşeri Gelişme ve Sosyal İçerme
3. Dengeli Mekânsal Gelişme ve Sürdürülebilir Çevre

²⁴ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf



Plan 2. Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şeması

Bölge planı mekânsal gelişme şeması kararları doğrultusunda, ilçelerin il içindeki kimlikleri, birbirleri ile olan işlevsel ilişki ve etkileşimleri ile coğrafi yakınlık ve gelişmişlik kademeleri dikkate alınarak 12 alt bölge oluşturulmuştur. TR41 Bölgesi için oluşturulan alt bölgeler aşağıda belirtilmektedir:

1. Merkez Bursa (Mudanya-Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım-Kestel-Gürsu)
2. Orhaneli- Keles- Büyükorhan- Harmancık
3. Gemlik
4. İznik-Yenişehir-Orhangazi
5. İnegöl
6. Karacabey-Mustafakemalpaşa
7. **Merkez Eskişehir (Odunpazarı-Tepebaşı)**
8. Alpu-Beylikova-Mihalıççık-Sivrihisar-Günyüzü
9. Seyitgazi-Han-Mahmudiye -Çifteler
10. Bilecik merkez-Osmaneli
11. Pazaryeri-Bozüyük-İnönü
12. Orta Sakarya Vadisi (Gölpazarı-Yenipazar-İnhisar-Söğüt-Mihalgazi-Sarıcakaya)



Plan 3. Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şeması (Eskişehir)

Eskişehir Odunpazarı-Tepebaşı Alt Bölgesi

Odunpazarı-Tepebaşı Alt bölgesi Eskişehir ili merkez ilçeleri olup Bölge Planını mekânsal gelişme şemasında da bölgesel merkez olarak belirlenmiştir. Beşeri ve sosyo-kültürel gelişmişlik bakımından ileri bir seviyede olan alt bölgeye kırsal alandan ve il dışından göç devam etmektedir. Kırsal nüfusun yerinde tutulmasını sağlamak ve iç göçü ortadan kaldıracak istihdam yaratıcı yatırımlar merkez ilçelerin gelişmişliğinin sürdürülebilir olması açısından bir zorunluluktur.

Ulaşım açısından son derece avantajlı konumda bulunan Odunpazarı-Tepebaşı alt bölgesinde devam eden karayolu ve demiryolu yatırımlarının ekonomik ve sosyal yapı üzerindeki olumlu etkilerinin artırılmasını sağlayacak tedbirlere ihtiyaç bulunmaktadır.

Alt bölgede makine-metal, beyaz eşya, seramik, madencilik, gıda, raylı sistemler, savunma ve havacılık sanayii öncelikli sektörler olarak ortaya çıkmaktadır. Bölge ve ülke ortalaması ile karşılaştırıldığında, üniversite öğrencilerinin yoğun olduğu alt bölgede sosyo-kültürel faaliyetler çeşitlilik arz etmektedir. Sanayi ve hizmetler sektörünün yoğun olduğu alt bölgede sektörel ihtiyaçlara uygun olarak planlanacak mesleki eğitim ve istihdama dönük tedbirlerin öncelikli olarak hayata geçirilmesi gerekmektedir. Tarih ve kültür, kongre ve termal turizm de merkez ilçelerde yüksek potansiyele sahip sektörlerdir. Bu alanda öncelikli olarak kamu ve sivil toplum örgütlerinin liderlik ettiği kurumsallaşma eksikliğini giderecek projeler uygulanmalıdır.

Çevre altyapısı bakımından gelişmiş olan bölgede özellikle gürültü kirliliği, evsel ve endüstriyel atık bertarafı ile Porsuk çayının kirliliği öncelikli olarak tedbir alınması gereken sorun alanlarıdır. Alt bölgeye ilişkin uygulamaya yönelik tedbirler aşağıdadır:

Ekonomik Gelişme

Tedbir 1. Sanayi altyapısının geliştirilmesi ve ürün katma değerinin artırılması

Alt Tedbir 1. Anadolu Üniversitesi İki Eylül Kampüsü'nde ulusal uçak bakım merkezi oluşturulması ve Ulusal Havacılık Mükemmeliyet Merkezi (UHAM) projesinin hayata geçirilmesinin sağlanması

Alt Tedbir 2. Havacılık sektöründe uçak motoru, hafif kompozit malzeme, raylı sistemlerde yerli vagon gibi patent odaklı üretime geçiş çalışmalarının desteklenmesi

Alt Tedbir 3. Havacılık, seramik ve raylı sistemler kümelenmelerinin geliştirilmesi amacıyla kümelenme destekleri konusunda bilgi seviyesinin artırılması

Alt Tedbir 4. Sektörlerin dışa bağımlılığı olan stratejik girdilerinde (yazılım, programlama, hammadde vb.) Ar-Ge faaliyetlerinin geliştirilmesi, bu alanlarda dış yatırımcıların bölgeye çekilmesi

Alt Tedbir 5. İşletmelerde kurumsallaşmanın sağlanması, kalite standartlarının ön plana çıkarılarak çevre dostu üretim süreçlerinin yaygınlaştırılması

Alt Tedbir 6. Üniversite-sanayi işbirliğinin geliştirilmesi amacıyla sektörel Ar-Ge proje pazarı sayısının artırılması, yüksek lisans ve doktora programlarının sektörel ihtiyaçlar doğrultusunda güncellenmesi,

Alt Tedbir 7. Sektörel ihtiyaçlara yönelik teknoloji transfer ofisleri, teknoloji geliştirme bölgeleri, tasarım merkezi sayısının artırılması ve faaliyetlerinin iyileştirilmesi,

Alt Tedbir 8. Nitelikli personel ihtiyacının giderilmesi amacıyla sektörel özel meslek liselerine geçişin teşvik edilmesi

Alt Tedbir 9. Ürün ticarileştirme ve lisanslamaya yönelik ortak kullanıma dönük altyapının geliştirilmesi

Alt Tedbir 10. Uluslararası fuar alanı yapılması amacıyla arazi tahsis ve altyapı konusunda Eskişehir Sanayi Odası, Eskişehir Ticaret Odası ve ilgili belediyeler ile ortak çalışma yürütülmesi

Tedbir 2. Turizmde altyapının geliştirilmesi ve kurumsallaşmanın artırılması

Alt Tedbir 1. Kurumlar arası işbirliğinin sağlandığı Termal ve Sağlık Turizmi Tanıtma Birliği kurulması, uluslararası örgütlere üyeliğinin gerçekleştirilmesi

Alt Tedbir 2. Turizmde bilgi iletişim teknolojilerinin kullanımını artırmak amacıyla sektör paydaşlarının sorumlu olduğu bölge turizm portalının oluşturulması

Alt Tedbir 3. Gelişmekte olan kongre turizmi altyapısına uygun tanıtım faaliyetlerine ağırlık verilmesi

Alt Tedbir 4. Kırsal bölgelerdeki turizm türlerine uygun konaklama ve hizmet altyapısının geliştirilmesi

Alt Tedbir 5. Film ve medya sektöründe küme oluşumunun sağlanması ve çizgi film (animasyon) sektörünün gelişime yönelik ortak kullanıma uygun fiziksel ve teknolojik altyapının desteklenmesi

Alt Tedbir 6. Kızılınler Termal Turizm Merkezi'nde konaklama ve hizmet altyapısı yatırımlarının artırılması

Alt Tedbir 7. Odunpazarı kentsel sit alanı ve Odunpazarı evlerinin kültür turizmi ve geliştirmekte olan film ve medya sektörü açısından tanıtımının artırılması

Alt Tedbir 8. Sakarılica Termal Turizm Merkezi'ne ulaşım alternatiflerinin geliştirilmesi

Tedbir 3. Tarımsal üretimde verimliliğin artırılması

Alt Tedbir 1. Organik tarım konusunda köylülerin bilinçlendirilmesi ve ürünlerin satışının yapılabileceği köy pazarlarının açılması

Alt Tedbir 2. Tohumculuk faaliyetinin (patates, buğday, çim tohumculuğu) gelişmesi amacıyla Ar-Ge desteklerine ulaşımın artırılması

Alt Tedbir 3. Kaliteli tohum üretmek için tohumculuğun geliştirilmesi amacıyla sözleşmeli tohumculuğun (tohum üretiminin) geliştirilmesi

Alt Tedbir 4. Tarım fuarının daha kapsamlı ve özel sektöre yönelik geliştirilmesi

Sosyal Gelişme

Tedbir 1. Sosyal eşitsizliklerin giderilmesine yönelik altyapının geliştirilmesi

Alt Tedbir 1. Mesleki yaygın eğitim altyapısının geliştirilmesi ve katılımın teşvik edilmesi

Alt Tedbir 2. Dezavantajlı kesimlere (engelliler, göçle gelenler, madde bağımlıları, yaşlılar, sosyal güvencesi olmayanlar, sığınmacılar, sokakta çalışan çocuklar) yönelik hayat boyu öğrenme ve rehabilitasyon programlarının geliştirilmesi

Alt Tedbir 3. Özellikle mültecilerin ve öğrencilerin kayıt dışı çalışmasının önüne geçilmesi

Alt Tedbir 4. Dezavantajlı gruplara yönelik sosyal hizmet altyapısının güçlendirilmesi

Alt Tedbir 5. Gelişmiş olan kültür sanat faaliyetlerinin tabana yayılması ve niteliğinin artırılması

Çevre ve Mekânsal Gelişme

Tedbir 1. Çevre ve mekânsal altyapının geliştirilmesi

Alt Tedbir 1. Eskişehir ovasının 'Ova Koruma Alanı' olarak belirlenmesi için çalışmaların yürütülmesi

Alt Tedbir 2. Çimento fabrikası atık kurutma tesisinin etkin kullanımının sağlanması

Alt Tedbir 3. Afet riski olan alanlarda kentsel dönüşümün ortaya çıkardığı mülkiyet sorununu çözmek amacıyla konut sahipleri ve kurumları hedef alan bilinçlendirme faaliyetlerinin yürütülmesi

Alt Tedbir 4. Demiryolu ulaşımı nedeniyle oluşan gürültü kirliliğinin azaltılması için gerekli tedbirlerin alınması

Alt Tedbir 5. Afet riski altındaki alanlarda yapı envanteri çıkarılması ve zemin etüdü çalışmalarının yenilenmesi

Tedbir 2. Bölgedeki ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi

Alt Tedbir 1. İl merkezindeki lojistik imkânların güçlendirilmesi amacıyla Hasanbey Lojistik Merkezi'nin etkinleştirilmesi

Alt Tedbir 2. Hasanbey Lojistik Merkezi ile entegre bir ulusal havayolu kargo dağıtım merkezi projesi geliştirilmesinin sağlanması

Alt Tedbir 3. Raylı sistem taşımacılığının OSB'ye kadar götürülmesi ve OSB lojistik merkez arası demiryolu ve karayolu bağlantısının sağlanması

Alt Tedbir 4. Mekânsal erişilebilirliğin iyileştirilmesi amacıyla yayalaştırma, bisiklet yolu ve kentsel merkez çevresinde otopark altyapısının geliştirilmesi

Alt Tedbir 5. Havayolu taşımacılığının geliştirilmesi amacıyla yük ve yolcu taşımacılığının gelişmekte olan imalat sanayii ve turizm sektörlerine entegrasyonunun sağlanması

Alt Tedbir 6. Yeni yapılacak olan tren garına hafif raylı sistem ile(tramvay) ulaşım bağlantısının sağlanması

3.2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Eskişehir ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2006 tarih ve 8/114 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu çevre düzeni planı, 2025 yılını hedef alarak, ülke kalkınma politikaları ve sektörel gelişme hedefleri göz önünde bulundurularak, evrensel şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda, mevcut doğal, ekonomik, sosyal ve fiziksel yapının koruma-kullanma dengesi ve sürdürülebilir kalkınma ilkesi çerçevesinde geliştirilmesini ve alt ölçekte yapılacak planlama çalışmalarını yönlendirici kararların temelini oluşturan politikaların ve stratejilerin dinamik bir planlama anlayışı ile belirlenmesini amaçlamaktadır. Bu çevre düzeni planının yaklaşımı, planlama çalışmasında fiziki planlamanın üstünde sektörel verilere göre sorunları, planlama ilkelerini, planlama ana kararlarını ve gelişme önerilerini, sorunlara müdahale stratejilerini belirlemek; bu belirlemeleri yaparken ilgili tüm kurumların görüşlerini alıp, planlama aşamasının her safhasında tartışmak, sorunları doğru tanımlamak ve gerçekçi müdahale biçimlerini oluşturmak olarak belirlenmiştir.

Eskişehir ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 4 planlama alt bölgesi belirlenmiş olup Planlama Alt Bölgeleri dışında kalan ancak planlama bölgesi sınırları içerisinde kalan alanlar ise Planlama Alt Bölgeleri Dışında Kalan Alanlar tanımlanmıştır.

- 1. Metropoliten Bölge:** Metropoliten Bölge, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu uyarınca Vilayet Binası orta noktası koordinatları merkez kabul edilerek çizilen 20 km. yarıçaplı dairenin, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün Büyükşehir Belediye Sınırları hakkındaki genelgesi uyarınca düzenlenmesi ile oluşan Eskişehir Büyükşehir Belediye Sınırı içerisinde kalan alandır.
- 2. İnönü Planlama Bölgesi**

- Eskişehir 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırı
-
- Planlama Alt Bölgesi dışında kalan alan
- Planlama Alt Bölgesi
- Planlama Alt Bölgesi
- Planlama Alt Bölgesi
- Planlama Alt Bölgesi

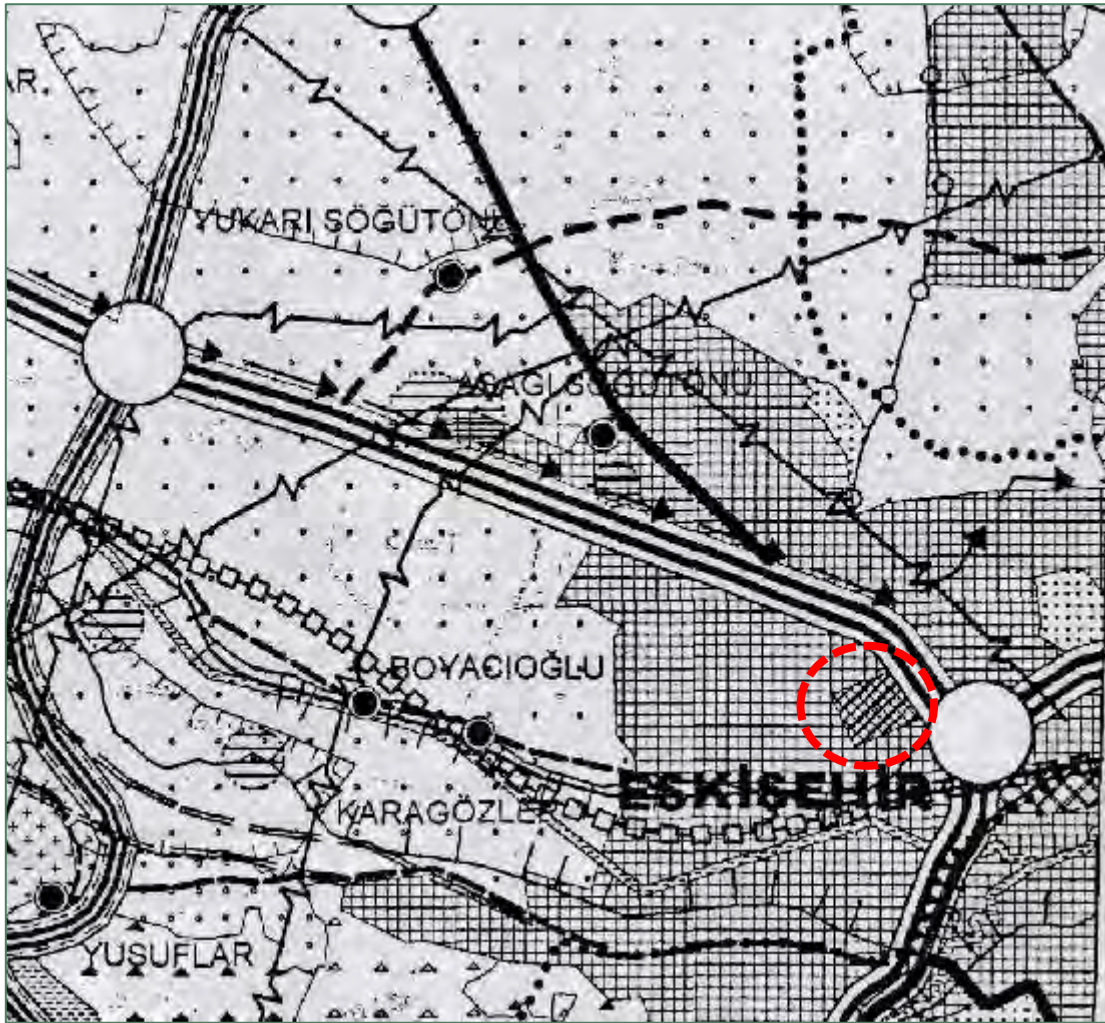
Planlama çalışmasına konu Baksan Küçük Sanayi Sitesi Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında **Metropolitan Planlama Bölgesi** içinde yer almaktadır.



36

Çalışma alanı sınırı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Küçük Sanayi Sitesi Alanına isabet etmektedir. Metropolitan Planlama Bölgesi'nde kalan Baksan Küçük Sanayi Sitesi alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Metropolitan Bölge" olarak tanımlanmış alt planlama bölgesine ilişkin; aşağıdaki ilke kararı ve öneri geliştirilmiştir. **"Metropolitan bölge sınırları içerisinde yapılacak olan ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak 1/25000 ölçekli nazım imar planı ile amaç-hedef-ilkeler ve planlama kararları üretilecektir"** ilke kararı ve önerisi kapsamındadır.

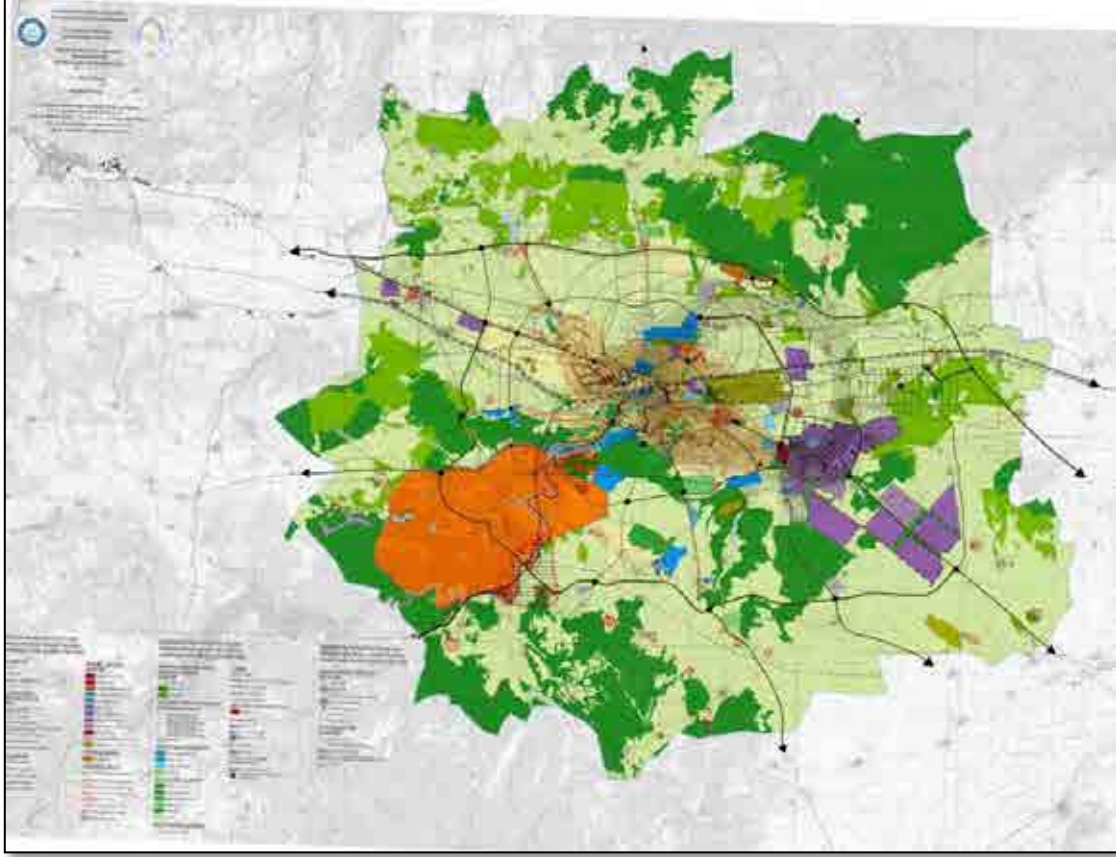
Ayrıca Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 10. Maddesinde "İlke olarak, Eskişehir 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırı olarak alt ölçekli plan yapılamaz. Ancak 75 hektar büyüklüğe kadar olan taleplerde, Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli plan yapılır. Bu büyüklüğün üstündeki taleplerde (75 hektar ve üstü), Çevre Düzeni Planı Değişikliği gereklidir." hükmü bulunmakta olup ilgili hüküm kapsamında herhangi bir plan değişikliği yapılmasına gerek bulunmamaktadır.



Plan 5. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Baksan Küçük Sanayi Sitesi Alanı

3.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı kararı ile kabul edilerek askı-itiraz süreçlerinin sonucunda kesinleşmiştir.

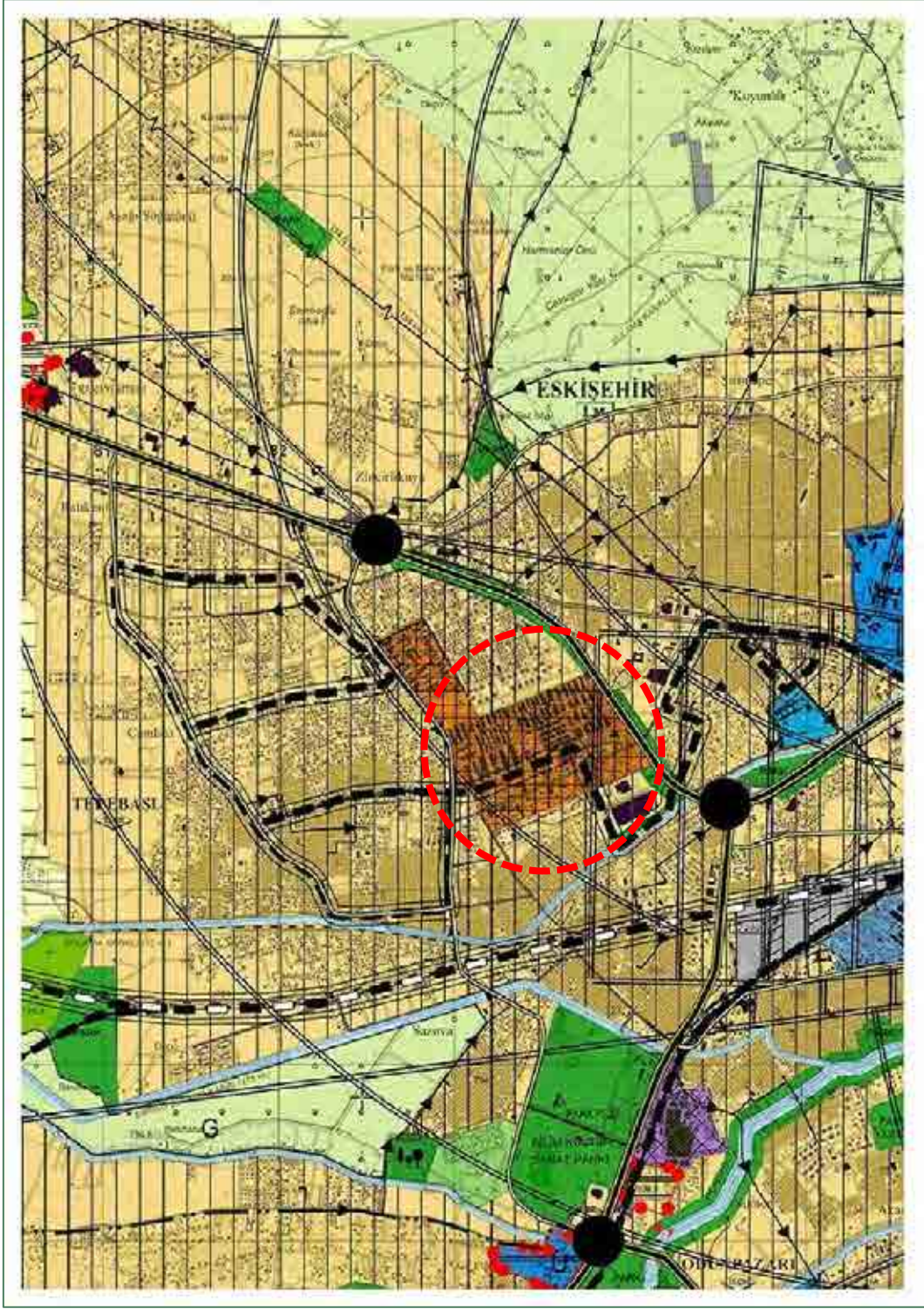


Plan 6. Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nazım İmar Planı

Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının vizyonu aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

“Ekolojik, doğal ve kültürel değerleri koruyan ve geliştiren, iklim değişikliğine duyarlı ve uyum sağlayan, yerel değerleri öne çıkaran, yaşam kalitesi yüksek, erişilebilirlik düzeyi yüksek, demokratik, adil ve kapsayıcı, yenilenebilir enerji üreten ve verimli kullanan, tarımsal üretimi destekleyen, dayanıklı ve güvenli, akıllı büyüyen bir sanayi, lojistik, kültür, turizm ve eğitim kenti.”

Baksan Küçük Sanayi Sitesinin Bulunduğu alan 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Kabul edilen 1/25.000 ölçekli Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi Nazım İmar Planında «**Ticaret-Turizm-Konut**» alanı olarak planlanmıştır.



Plan 7. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Baksan Küçük Sanayi Sitesinin Bulunduğu Alan

1/25.000 ölçekli Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi Nazım İmar Planının Hedeflerinde Baksan Küçük Sanayi Sitesi de yer almaktadır. Bu kapsamda “Hedef 5.2. Endüstriyel miras alanları, kamu yararı anlayışıyla kültür odaklı alanlar olarak diğer arazi kullanım kararları ile bütünleşik olarak ele alınacaktır.

- Proje 5.2.1. Şeker Fabrikasının mevcuttaki planlı hali korunacaktır
- Proje 5.2.2. Lokomotif Fabrikasının mevcuttaki planlı hali korunacaktır
- Proje 5.2.3. BAKSAN alanının projelerle kente entegrasyonunun sağlanması” hedefi yer almaktadır.

1/25.000 ölçekli Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi Nazım İmar Planının açıklama raporunun 4.2.2 Alt Merkezler başlıklı bölümü şu açıklamalar yer almaktadır:

“Planlama alanında MİA dışında birisi Tepebaşı İlçesi BAKSAN Küçük Sanayi Sitesi yakın çevresinde, diğeri ise Odunpazarı İlçesi Yenidoğan Küçük Sanayi Sitesi yakın çevresinde olmak üzere iki alt merkez önerilmektedir. Alt merkez olarak seçilen bölgeler, kentin 2030 yılındaki makroformunda kentin yeni gelişme alanları göz önüne alındığında MİA ile kentin yeni gelişme alanları arasında denge kurması açısından en uygun bölgelerdir. Ayrıca alt merkez olarak seçilen bölgelerin yakınında yer alan küçük sanayi sitelerinin, bu planla ‘ticaret, turizm ve konut alanı olarak planlanması, bu bölgelerin yeni altmerkezler olarak belirlenmesinde etkili olmuştur.

Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerinde öne çıkan üretim faaliyetleri ve potansiyeller dikkate alınarak, hizmet çeşitlerinin farklılaştığı alt merkezlerin, Eskişehir Merkezi İş Alanı’nın yükünü azaltması ve ara kademe kentsel çekim noktaları olarak işlev görmeleri hedeflenmektedir. Böylece çok merkezli dengeli kentsel gelişme sağlanması beklenmektedir.

Merkezi İş Alanı ve alt merkezlerde Mevzuatta yer alan tanımlar çerçevesinde fonksiyonlar yer alması öngörülmektedir.”

1/25.000 ölçekli Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi Nazım İmar Planının açıklama raporunun 4.2.3 Ticaret, Turizm ve Konut Alanları başlıklı bölümü şu açıklamalar yer almaktadır:

“Planlama alanında karakteristik özelliklere sahip alanlar bulunmaktadır. Bu alanların en önemli ortak özelliği işlevini çeşitli nedenlerle yitirmiş ve bulunduğu yerde daha fazla büyüme ve gelişme olanağı olmamasıdır.

*Bu alanlar, **BAKSAN**, Keresteciler Sanayi ve Yenidoğan’da bulunan Küçük Sanayi Sitesi’dir.*

Tepebaşı İlçesine hizmet etmek üzere diğeri ise Odunpazarı İlçesine hizmet etmek üzere (Yenidoğan Küçük Sanayi Sitesi) iki alt merkez önerilmektedir.

Her iki alt merkez, kentin 2030 yılındaki makroformunda kentin yeni gelişme alanları göz önüne alındığında MİA ile kentin yeni gelişme alanları arasında denge kurması açısından en uygun bölgeler olarak belirlenmiştir.

***Tepebaşı** ve Odunpazarı İlçelerinde öne çıkan üretim faaliyetleri ve potansiyelleri dikkate alınarak, hizmet çeşitlerinin farklılaştığı alt merkezlerin, Eskişehir Merkezi İş Alanı’nın yükünü azaltması ve ara kademe kentsel çekim noktaları olarak işlev görmeleri hedeflenmektedir. Böylece çok merkezli dengeli kentsel gelişme sağlanması beklenmektedir.*

*Planda ‘**Ticaret, Turizm ve Konut**’ belirlenen alanlarda, Mevzuatta yer alan tanımlar çerçevesinde fonksiyonlar yer alması öngörülmektedir.”*

*Bu kapsamda Baksan Küçük Sanayi Sitesine Eskişehir’in Merkezi İş Alanı’nın yükünün azaltılması amacıyla **alt merkez işlevi** yüklenmiştir.*

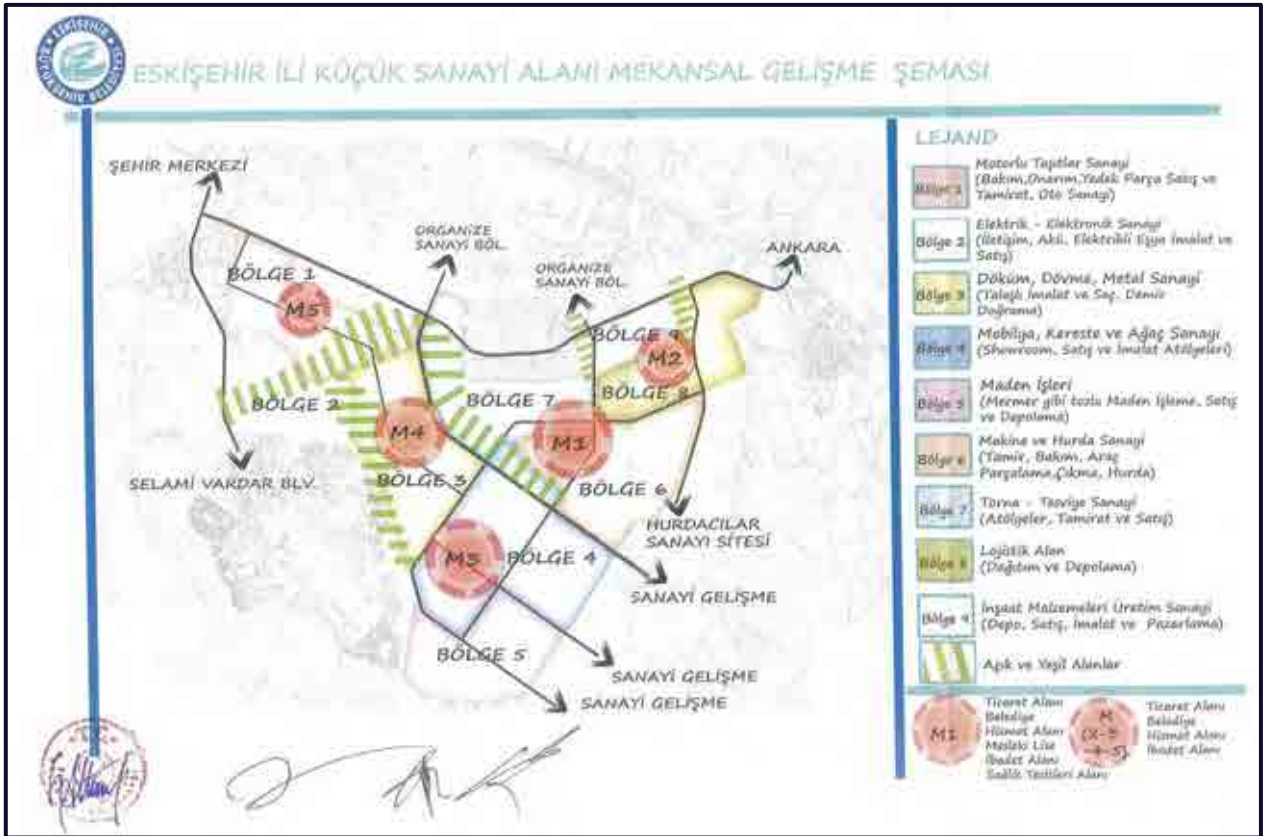
1/25.000 ölçekli Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi Nazım İmar Planının açıklama raporunun 4.2.7 Küçük Sanayi Alanları başlıklı bölümü şu açıklamalar yer almaktadır:

*“Planlama alanında farklı iş kollarında faaliyet gösteren küçük sanayi siteleri bulunmaktadır. Bu küçük sanayi sitelerinin (**Baksan**, Keresteciler vb.) tamamına yakını kent içinde kalmıştır ve genişleme olanağı bulunmamaktadır. Bu nedenle kent içinde kalmış ve büyüme imkânı olmayan söz konusu küçük*

sanayi sitelerinin bir araya toplanması amacıyla planlama alanın güneydoğusunda Odunpazarı İlçesinde OSB ve Sanayi alanlarına yakın mesafede bulunan bölgede küçük sanayi alanları önerilmiştir.”

Bu çerçevede, **BAKSAN** sanayi sitesinin yeni bir alana taşınmasının zaruri hale geldiği de vurgulanarak 15.06.2020 tarih ve 173 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kent içinde kalmış ve çöküntü alanına dönüşmüş Küçük Sanayi Alanları için Odunpazarı İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 643 hektar alanda Küçük Sanayi Gelişme Bölgesi Mekânsal Gelişim Şeması belirlenmiştir. Bu alanda

- Motorlu Taşıtlar Sanayi
- Elektrik-Elektronik Sanayi
- Döküm, Dövme, Metal Sanayi
- Mobilya, Kereste ve Ağaç Sanayi
- Maden İşleri (Mermer vs.)
- Makine ve Hurda Sanayi
- Torna-Tesviye Sanayi
- Lojistik Alan
- İnşaat Malzemeleri Üretim Sanayi alanlarının oluşturulması hedeflenmiştir.



3.2. Kent içinden taşınacak olan Keresteciler, **BAKSAN**, Yenidoğan Küçük Sanayi Sitelerinin ve Muttalip sanayi alanının mevcut alanları, alanlar Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak tanımlanmış olup, bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiştir. Muttalip sanayi alanının plan süreci sonuna kadar ticaret-turizm-konut alanına dönüşümü sağlanacaktır. Bu alanlardan olan Yenidoğan Küçük Sanayi Sitesi alanı, Belediye Kanununun 73. Maddesine istinaden 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı' olarak belirlenip işlevsel dönüşüm gerçekleştirilecektir."

"Küçük Sanayi Alanı

3.8. Kent içinde kalmış ve çevre ilişkileri açısından olumsuz etkileşim üreten Keresteciler ve **BAKSAN** Küçük Sanayi Siteleri, bu plan döneminde ve bu planda önerilen Küçük Sanayi Alanlarına taşınacaktır. Taşınacakları alan sınırları bu planda şematik olarak gösterilmiş olup kesin sınırları ve yapı yoğunluk değerleri alt ölçekli imar planlarında kesinleşecektir.

3.8.a. Planlanan alanın (**Baksan** ve Keresteciler Sitesi) plan süreci (2030 yılı) sonuna kadar dönüşümü sağlanacaktır.

3.9. Küçük sanayi sitelerinde küçük sanayi işyerleri, yönetim binası, çırak okulu, satış yerleri, sosyal tesisler, alt yapı tesisleri yer alabilir."

Ayrıca 5.3 Genel Hükümler 'de "9. Bu planda ifade edilmiş olan kullanım alan(ları) büyüklükleri şematiktir. Bu alanların sınırları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu plan üzerinden ölçüm ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya ilişkin işlemlerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı esas alınacaktır." hükümleri yer almaktadır.

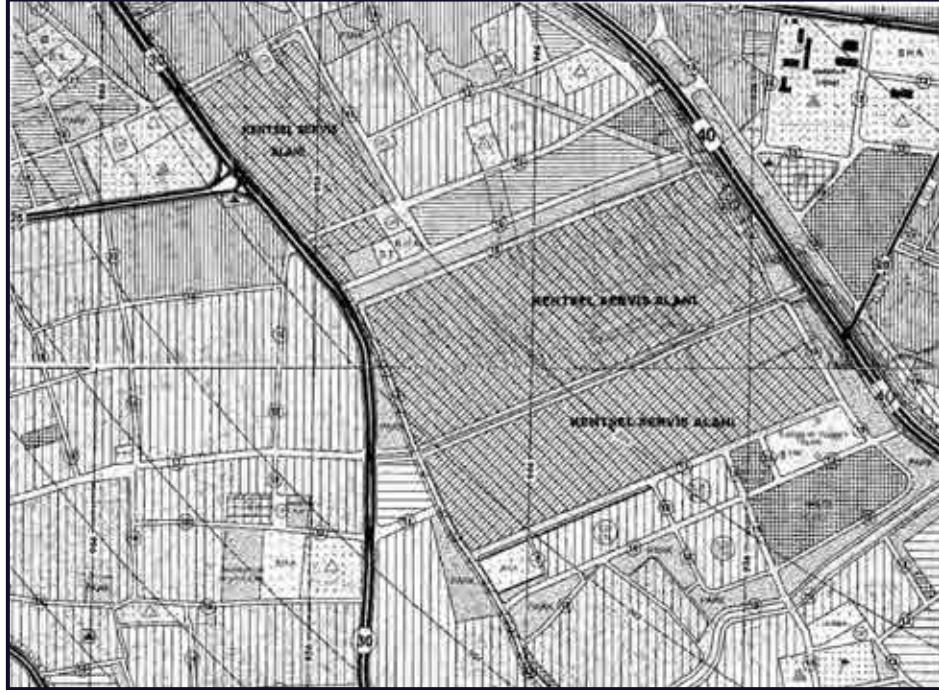
3.4. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Süreçleri

06.10.1986 tarih ve 33/3-9 sayılı Eskişehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanan Eskişehir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Baksan Sanayi Sitesi ve çevresi H: 6.50 metre yükseklik TAKS: 0.35 yapılaşma koşullu Küçük Sanayi Alanı, Park Alanı, Yönetim Alanı, Yol, Park olarak planlanmıştır.



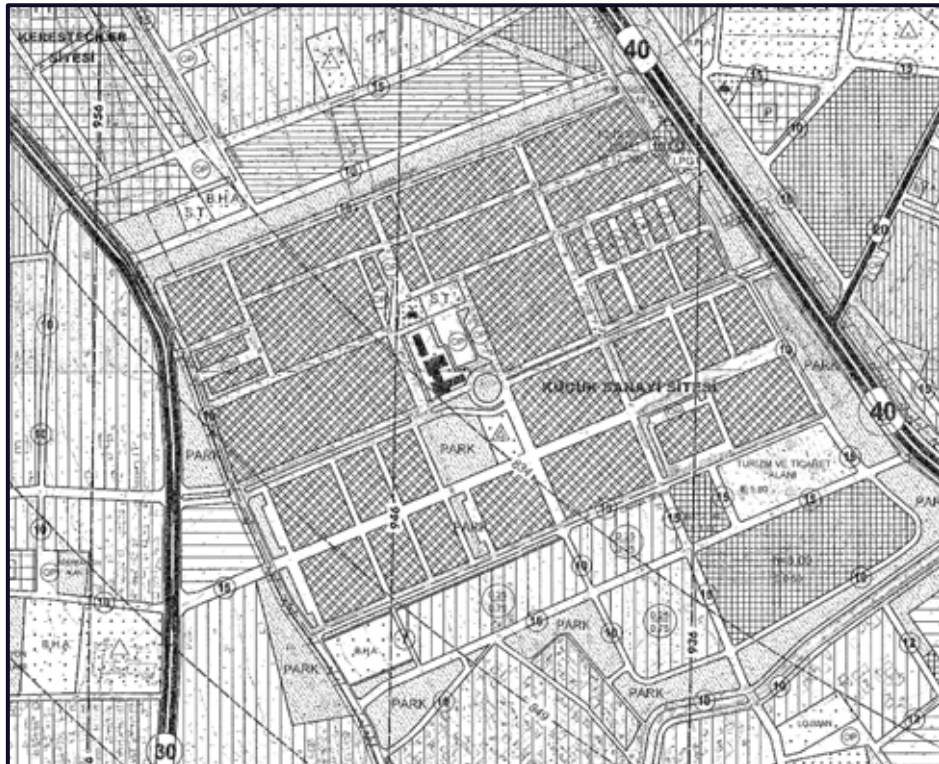
Plan 8. 1986 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

15.08.2002 tarihinde onaylanan Eskişehir 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Baksan Sanayi Sitesinin kuzeyinde yer alan Mobilyacılar Sitesi ve güneyde yer alan Sanayi Alanlarının bir kısmı Konut alanı ve ticaret alanı olarak planlanmış Baksan Küçük Sanayi Sitesi ise Kentsel Servis Alanı olarak planlanmıştır.



Plan 9. 2002 yılı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

14.10.2004 tarih ve 13/101 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Baksan Küçük Sanayi Sitesinin olduğu alan Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak planlanmıştır.



Plan 10. 2004 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Baksan Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGPA) sınırları ilk olarak 28.07.2010 tarihli Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin olağanüstü toplantısında görüşülerek kabul edilmiştir.



Şekil 7. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı

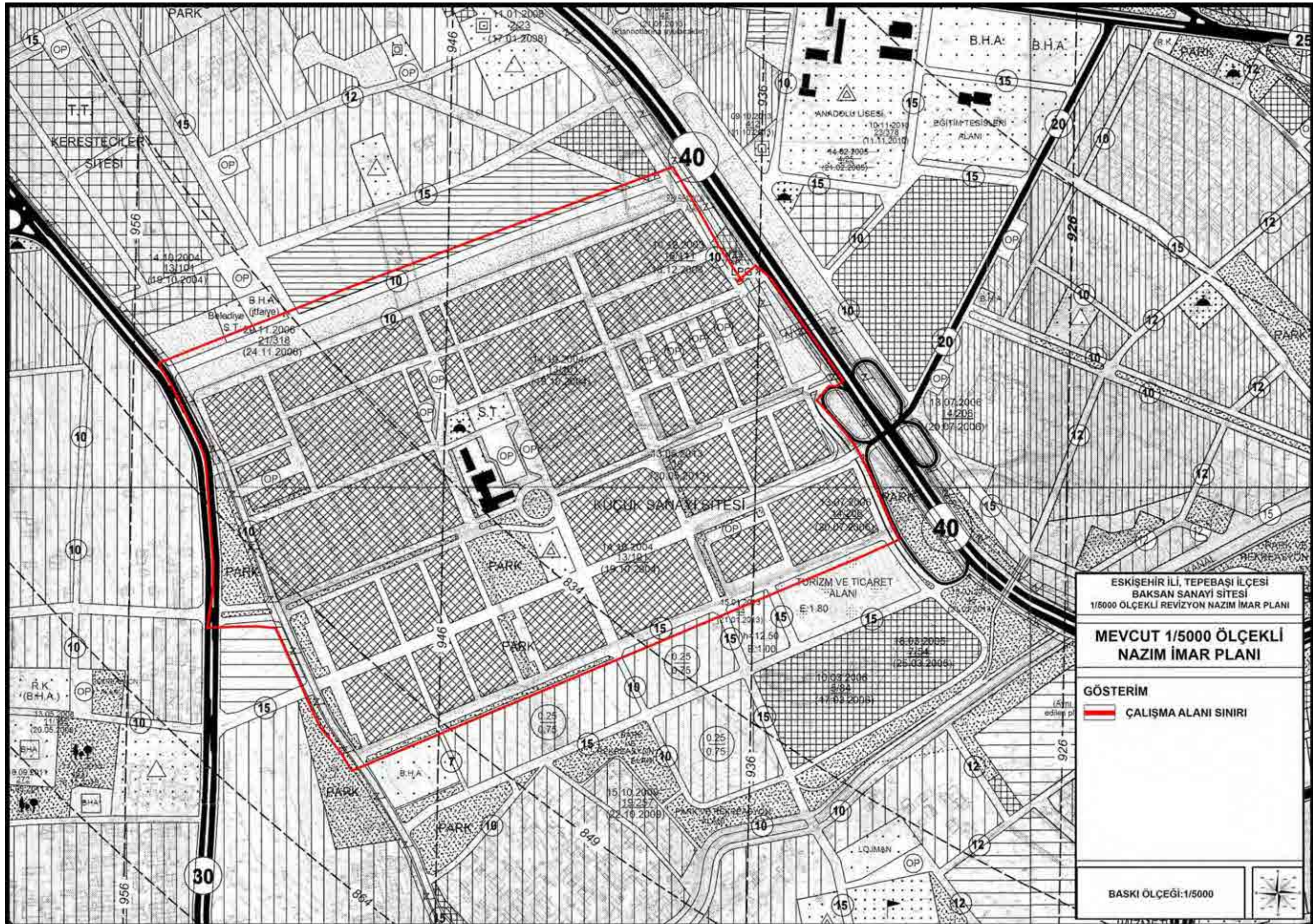
10.11.2010 tarihinde kentsel dönüşüm sınırları iptal edilerek 11.11.2010 tarih ve 24/392 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile KDGPA tekrar ilan edilmiştir. Kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilen Baksan Küçük Sanayi sitesi ise 60 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

İlana ilişkin Meclis Kararında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 6 ve 5 kat yoğunluk 0,25-1,50 – 0,25-1,25 olarak belirlenmiştir. Ayrıca teknik ve jeolojik nedenlerin zaruri kılması halinde yapı yüksekliğinin ve yoğunluğunun Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülerek yeniden belirleneceği de meclis kararlarında geçmektedir.

Baksan ve Kerestecilerin KDGPA olarak ilanına açılan davalarda iptal kararları alınmıştır. İptal kararlarına müteakip 13.12.2012 tarih ve 499 sayılı meclis kararı ile Baksan Küçük Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları geri alınmak suretiyle iptal edilmiştir.

Tablo 3. Mevcut Durum Alan Dağılım Tablosu

ALAN ADI	ADET	ORAN	DURUM (M ²)
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m2)
LİSE MEVCUT	1	%0.55	3769.83
IDARI TESIS	2	%0.94	6376.4
PARK ONERİ	35	%11.34	77299.69
PARK MEVCUT	2	%1.36	9266.92
KUCUK SANAYI	43	%51.82	353198.31
SOSYAL TESIS	1	%0.4	2710.86
DİNİTESİS	1	%0.26	1748.15
YOL		%33.34	227273.6
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m2)



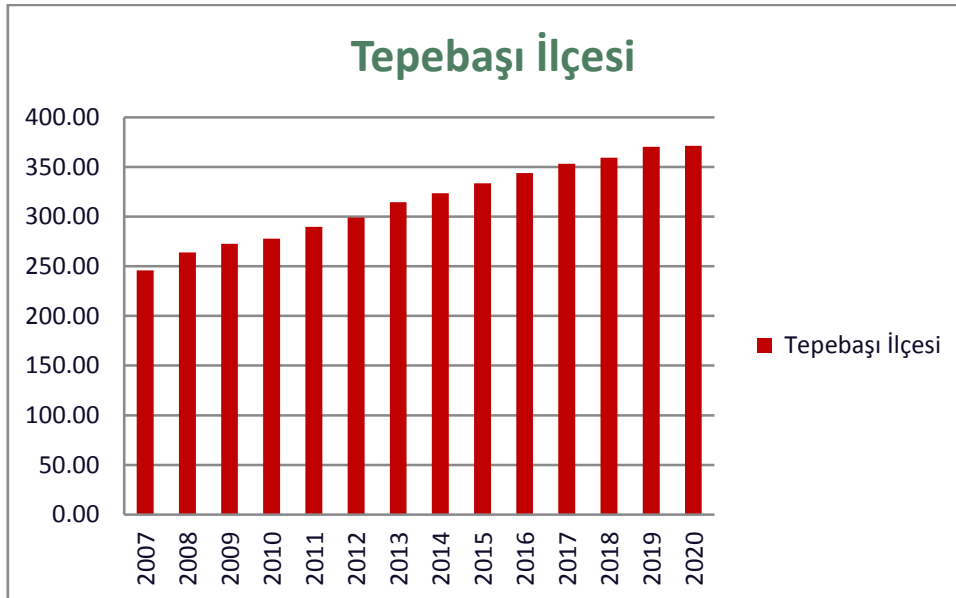
5. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

5.1. Eskişehir İl Geneli, Tepebaşı ilçesi ve Planlama Alanına ilişkin Demografik Yapı

2019 yılı TÜİK adrese dayalı nüfus verilerine göre Eskişehir ili nüfusu 887.475 kişi olup ortalama Eskişehir ili ortalama hane halkı büyüklüğü "2,68"²⁵ kişidir. 2020 yılı Tepebaşı ilçe nüfusu 371.303 kişidir. Baksan Küçük Sanayi Sitesinin içinde yer aldığı Uluönder Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu 16.570 kişidir. Ancak planlama alanının tamamı Küçük Sanayi Sitesi olduğundan planlama alanında yaşayan nüfus bulunmamaktadır.

Tablo 4. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2020

YIL	NÜFUS
2007	245.901
2008	263.989
2009	272.495
2010	277.757
2011	289.830
2012	298.894
2013	314.599
2014	323.631
2015	333.553
2016	343.701
2017	353.179
2018	359.303
2019	370.150
2020	371.303



Grafik 1. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2020

²⁵ <https://www.tuik.gov.tr/>

Türkiye Nüfusunun %1,06'sı Eskişehir'de yaşamaktadır. 2018 yılında Nüfus artış hızı Türkiye Genelinde %14,7 iken, Eskişehir'de %12,2 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında Eskişehir nüfusunun %50,17'si kadın ve %49,83'ü erkektir. 2018 yılında Nüfus yoğunluğu Türkiye genelinde km²'ye 107 kişi iken, Eskişehir'de 63 kişidir. 2018 yılında Eskişehir nüfusunun yarısının yaşı 36'dan küçüktür. Eskişehir İl genelinin %1,8'i okuma yazma bilmiyorken, %24,5'i ilkokul mezunu, %9,2'si ilköğretim mezunu, %12'si ortaokul veya dengi mezunu, %26,1'i lise veya dengi mezunu, %18,8'i de yüksekokul veya üstü mezunudur. 2017-2018 döneminde Eskişehir İline diğer illerden göç 35.995 kişi iken, en çok Marmara Bölgesi'nden göç almıştır. Eskişehir ilinin diğer illere verdiği göç 32.946 kişi olup, en çok göçü Marmara Bölgesine vermiştir.²⁶

2019 yılı adrese dayalı nüfus verilerine göre Eskişehir nüfusunun %41,70'i Tepebaşı ilçesinde yaşamaktadır. 2019 yılı Tepebaşı ilçesi nüfusunun %49,60'ı ise kadın %50,40'ı erkektir. 2018 yılında Tepebaşı ilçesinin nüfusunun yarısı 34 yaşından küçüktür. Tepebaşı ilçesinin %1,62'si 8'i okuma yazma bilmiyorken, %25,04'ü ilkokul mezunu, %9,1'i ilköğretim mezunu, %10,26'sı ortaokul veya dengi mezunu, %27,55'i lise veya dengi mezunu, %19,07'si de yüksekokul veya üstü mezunudur.

5.2. Sosyal Yapı

Eskişehir ili sosyal yapı açısından aktif ve dinamik bir yapıya sahiptir. Sosyal ve kültürel projeler ve etkinlikler açısından birçok ile öncülük edecek seviyededir.

2009 yılında Eskişehir'de turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde 152.212 yerli turist ve 6.223 yabancı turist konaklarken, 2018 yılında yerli turistte %160 artışla 395.059 ve yabancı turistte de %421 artışla 32.400 rakamına ulaşılmıştır. 2018 yılının Nisan ayı turizmin en canlı olduğu dönem olmuştur. Turizm belgeli konaklama tesislerinde 2018 yılında ortalama kalış süresi 1,5 gündür. 2018 yılında turizm işletmesi belgeli 31 tesis Eskişehir'de konaklama hizmeti vermektedir. Eskişehir genelinde 10 adet kaplıca bulunmaktadır. Eskişehir'de 31 adet mağara bulunmaktadır. Eskişehir'de 5 adet kuş gözlem alanı bulunmaktadır. Eskişehir'de toplamda 30 adet müze bulunmaktadır.²⁷

Eskişehir'de 2013 yılında vakıflara ait 309 eski eser bulunmaktadır. 2018 yılında Eskişehir'de, 11 Halk Kütüphanesi 250.197 kitap ve 2017 yılında 2 üniversite kütüphanesi 428.916 kitap ile okuyuculara hizmet vermektedir. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Eskişehir İl Merkezinde 21 adet Sanat Galerisi ve Sergi Salonu bulunmaktadır. Eskişehir İl merkezinde 38 adet sahne/salon bulunmaktadır. Eskişehir'de 17 adet yerel radyo istasyonu bulunmaktadır.²⁸

5.3. Ekonomik Yapı

Eskişehir'de 2017 yılında sanayi işletmelerinin %36'sı mikro ölçekli, %41'i küçük ölçekli, %17'si orta ölçekli ve %6'sı büyük ölçeklidir. Eskişehir'de 20 küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Eskişehir'de 2018 yılında 14.424 adet şirket bulunmaktadır. Eskişehir'de 2018 yılında Ticaret Odası'na kayıtlı 1.351 işletme açılmış, 1.718 işletme kapanmıştır. Eskişehir'de işletmelerin dağılımına bakıldığında en yüksek oran %33,2 ile toptan ve perakende ticaret; motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin onarımında görülmektedir. Tüketicinin korunmasına dair 2018 yılında ayıplı mal ve hizmetler için 9.909 başvurudan 7.199'u tüketici lehine, 2.661'i aleyhine sonuçlanmıştır. Eskişehir'de 2018 yılında 136 yapı kooperatifi,

²⁶ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

²⁷ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

²⁸ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

98 sulama kooperatifi, 48 tarımsal kalkınma kooperatifi, 17 tüketim kooperatifi, 16 işletme kooperatifi bulunmaktadır. Eskişehir’de 3 teknoloji geliştirme bölgesinde doluluk oranları %90’ın üzerindedir.²⁹

2017 yılından 2018 yılına Sosyal Güvenlik Kapsamında Aktif Çalışan Sayısı % 4 oranında azalış göstermiştir. 2018 yılında Sosyal Güvenlik Kapsamındaki emeklilerin il nüfusuna oranı %21,30’dur. 2018 yılında işsizlik ödeneğine 18.475 kişi başvurmuş, en çok başvuru ise Kasım ayında gerçekleşmiştir. 2017 yılında Sosyal Güvenlik kapsamındaki bakmakla yükümlü tutulanların il nüfusuna oranı %41,55’dir.³⁰

17.03.1969 yılında kurulan Baksan Küçük Sanayi Sitesi Kooperatifi o dönemde kentin dışında yer seçmiştir. Baksan Küçük Sanayi Sitesinin kuzeyinde yer alan bölümünde 1978 yılında başlanan inşaatlar 1980 yılında tamamlanmıştır.³¹ Baksan Küçük Sanayi Sitesinin güney kısmında yapılaşmalar devam etmektedir. Baksan Küçük Sanayi Sitesi 1986 yılı 1/5000 ölçekli nazım imar planında küçük sanayi alanı olarak planlanmıştır. 2018 yılı verilerine göre 1300 işyerinden 1050 işyeri faal durumdadır³². Mobilya-kereste gibi imalat faaliyetleri, alçı-seramik gibi inşaat faaliyetleri ve gıda-depo-kâğıt vb. faaliyetler ile günümüz yapılaşmasına gelmiş olup günümüz genel yapılaşma eğilimi de ticaret faaliyetlerine yöneliktir.

6. FİZİKSEL VE ÇEVRESEL YAPI

6.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

İmar Planı Revizyonuna konu planlama alanının tamamı için Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü tarafından 28.01.2002 ve 04.10.2002 tarihlerinde onaylanmış Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Söz konusu imar planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporunda planlama alanının tamamı “Uygun Alan” sınırlarında yer almaktadır.

İmar planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporunda uygun alanlara ilişkin aşağıda belirtilen hükme yer verilmiştir.

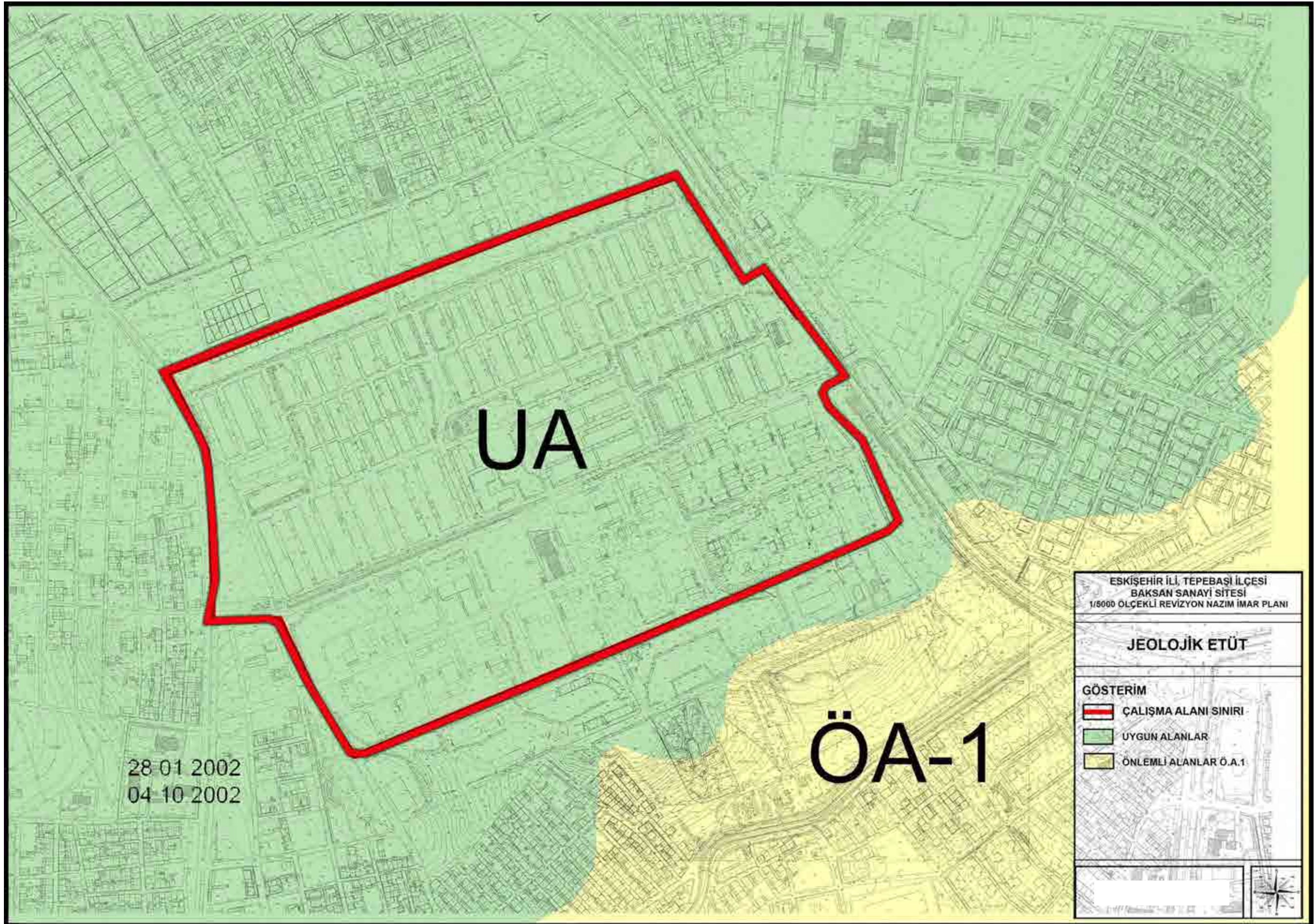
“Eskişehir yerleşim alanında şist (trş), Mermer (Trmr), gabbro-diyabaz (Trga), Mamuca Formasyonunun konglomera-kumtaşı üyesi (ÜE1), Porsuk Formasyonunun konglomera-kumtaşı üyesi (ÜM1), tuff-marn-kil üyesi (ÜM2), kireçtaşı üyesi (ÜM3), tuff (Plbt), bazalt (Plb) ve eski alüvyon (QA11) uygun alanlar olarak belirlenmiştir. Söz konusu alanlarda en fazla 8 kata kadar (8 kat dâhil) yapılaşma izni verilebilir. Bu alanda 2-8 kat arasında planlama düşünülmektedir. Bu alan bu şekilde kullanılabilir. Eskişehir’in depremselliği dikkate alınarak bu alanda tasarlanacak yapılarda temelden dolayı oluşacak hasar beklenmemektedir. Çalışılan yer II. Derece deprem bölgesinde kalması nedeni ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü’nün 31 Ocak 2000 tarih ve 2023 sayılı genelge hükümlerine bağlı kalınarak, uygun alanlarda (UA) 2 kata kadar (2 kat dâhil) yapılarda zemin etüdü aranmamasının uygun olacağı düşünülmektedir. 2-4 kat arası (4 kat dâhil) imar adası bazında, 4-8 kat arasında (8 kat dâhil) parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüdü yapılması gerekecektir.”

²⁹ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

³⁰ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

³¹ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

³² Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr



Harita 16. Planlama Alanı Jeolojik Etüt Haritası

6.2. Depremsellik Durumu

Eskişehir İli konumu itibariyle, Türkiye'nin en uzun ve önemli fayı olan Kuzey Anadolu Fayının güneyinde yer almakta olup İl merkezi bu fay hattına yakın bir konumda yer almaktadır. Kuzey Anadolu Fayının güney kolu, Eskişehir merkez yerleşimine 60-70 km mesafededir. Eskişehir, batı yönünde de önemli bir fay zonuna komşudur. Kütahya-Simav Fay Zonu, Eskişehir merkez yerleşiminin yaklaşık 60-90 km güneybatısında yer almaktadır.



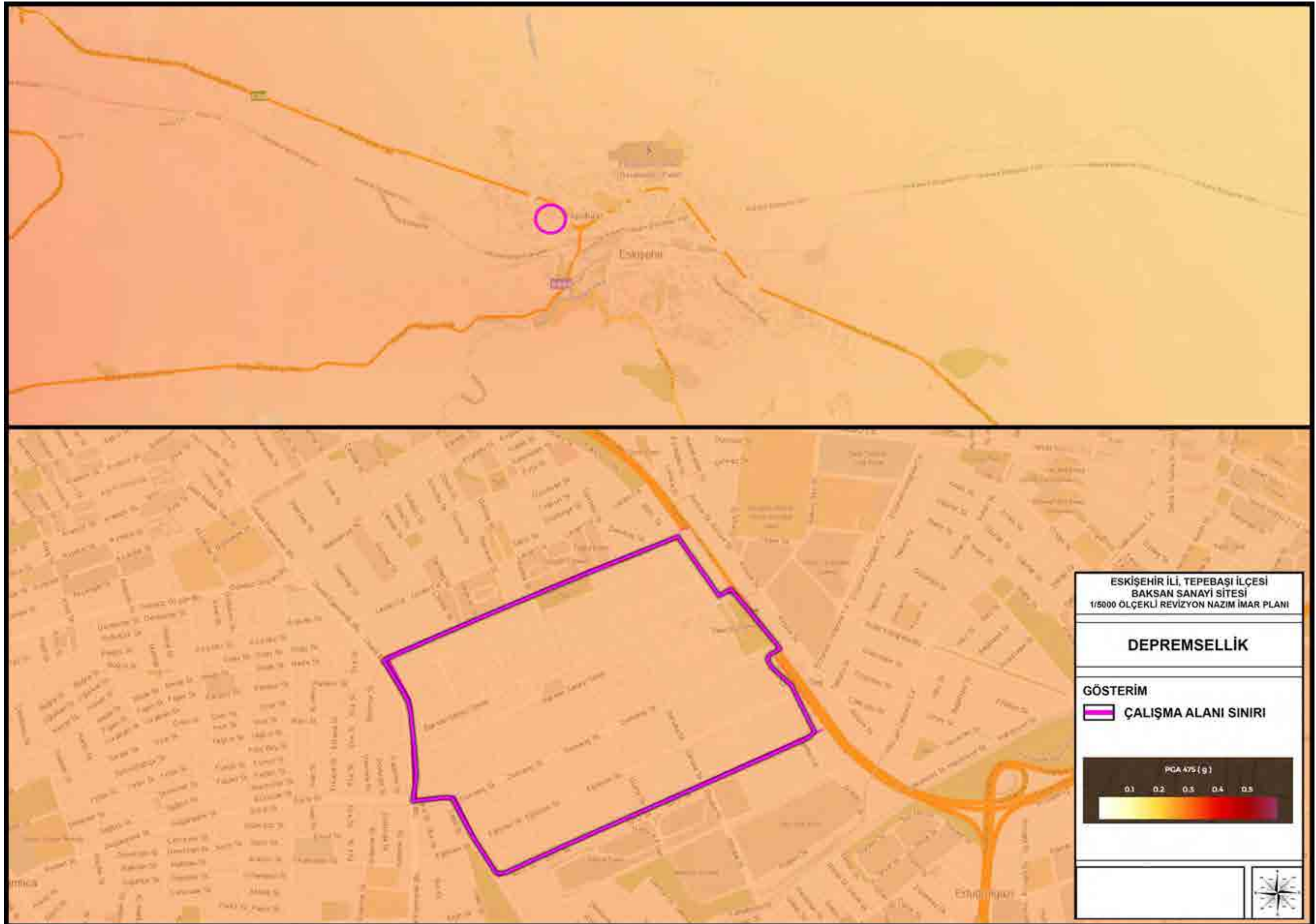
Harita 17. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>

Bunların yanı sıra Eskişehir'de, deprem açısından mevcut riskleri yaratan, aktif başka faylar da bulunmaktadır. Bunların başında, Eskişehir merkez yerleşiminin güneyinden, doğu-batı yönünde geçen Eskişehir Fayı gelmektedir. Eskişehir Fayı, araştırma ve planlama alanının da güneyinde yer almaktadır. Eskişehir Fayı üzerinde 1900, 1939, 1956 ve 1961 tarihlerinde çeşitli büyüklüklerde deprem meydana gelmiştir. Eskişehir merkez yerleşiminde yakın ayrıca Dodurga ve Taycılar Fayları mevcuttur. Eskişehir Fayı 2. diğer faylar ise sırasıyla 2. ve 3. derecedir.

Söz konusu fayların varlığına rağmen Eskişehir, Türkiye Deprem Haritasında da görüldüğü gibi deprem açısından yüksek riskli bir yerleşim değildir. İlin büyük bölümü düşük tehlike düzeyinde bulunmakta olup, başta Eskişehir Fayı olmak üzere yukarıda sözü edilen aktif faylara yakın bölgeler ise orta-alt tehlike düzeyinde tanımlıdır.

Eskişehir merkez yerleşimi, gerek Eskişehir Fayı gerekse Kuzey Anadolu Fayının güney kanadına yakın olması nedeniyle, deprem riski ve tehlikesi altındadır. Bu nedenle, planlama çalışmalarında jeolojik etüt raporlarının bulgu ve önerileri dikkate alınacak, alt ölçekli planlama çalışmalarına geçilmeden parsel bazında jeolojik etütlerin yapılması yönünde plan notu ve hükümleri geliştirilecektir.



Harita 20. Planlama Alanı Deprem Durumu

6.3. İklim – Çevre – Enerji

Eskişehir ilinde ise karasal iklim görülmektedir; 1960-2012 yılları ortalaması Eskişehir için en düşük sıcaklık -0,1°C, en yüksek 21,7°C'dir; 2011 yılı don olayı yaşanan gün sayısı Eskişehir'de 25 gün ile Kasım ayında ve 24 gün ile Aralık ve Ocak aylarında gerçekleşmiştir.³³

Tablo 5. Eskişehir İli Uzun Yıllar İklimde Gerçekleşen Ortalama Değerler

ESKİŞEHİR	OCAK	ŞUBAT	MART	NECAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
Aylık Maksimum Sıcaklık (°C)	13.2	17.8	21.6	28.3	29.0	33.5	33.1	35.1	34.2	26.5	24.9	10.4
Aylık Maksimum Sıcaklık (°C)	-9.8	-6.8	-4.0	-3.0	3.2	7.0	12.0	10.7	4.7	-1.3	-3.8	-8.3
Aylık Ortalama Maksimum Sıcaklık (°C)	6.5	12.2	16.1	22.6	24.0	28.1	29.9	31.3	26.7	21.4	14.2	5.9
Aylık Ortalama Minimum Sıcaklık (°C)	-2.3	0.9	3.5	4.8	10.4	12.5	15.0	15.3	10.7	6.5	2.1	-0.9
Aylık Ortalama Sıcaklık (°C)	1.6	5.8	9.2	13.8	16.8	19.9	22.3	22.9	18.6	13.3	7.6	2.3

Tepebaşı ilçesi Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş Eskişehir kent merkezinin kuzey, kuzey batısında bulunmaktadır. Coğrafi olarak Orta Anadolu'da bulunan ilçemizde tipik kara iklimi hüküm sürer. Yazlar sıcak ve kurak Kışlar soğuk ve yağışlıdır. Yağışlar özellikle Aralık-Mart ayan arasında kar şeklinde görülr. İlçemizde yıllık yağış ortalaması 333,2 kg'dır.

6.4. Bitki Örtüsü

Eskişehir ilinde bitki örtüsü İç Anadolu'nun step bitkilerinden, ormanlık alanlar ise Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu'nun orman bitkilerinin etkisi altında olup genellikle karaçam ağaçlarından oluşmaktadır.³⁴

Eskişehir'deki ormanlık alan 410.058 hektar olup, %73,5'i (301.499 hektar) iğne yapraklıdır. Türkiye'nin orman varlığının % 1,84'ünü Eskişehir ili oluşturmaktadır. 2018 yılında 4.287 hektar alana 5.784.184 adet fidan dikilmiştir. 2014 yılında 30.717 ster yakacak odun üretilirken, 2018 yılında 110.885 ster üretilmiştir.³⁵

³³ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf

³⁴ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf

³⁵ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

7. ANALİZLER

7.1. Hâlihazır Harita, Yükseklik-Eğim-Bakı Durumu

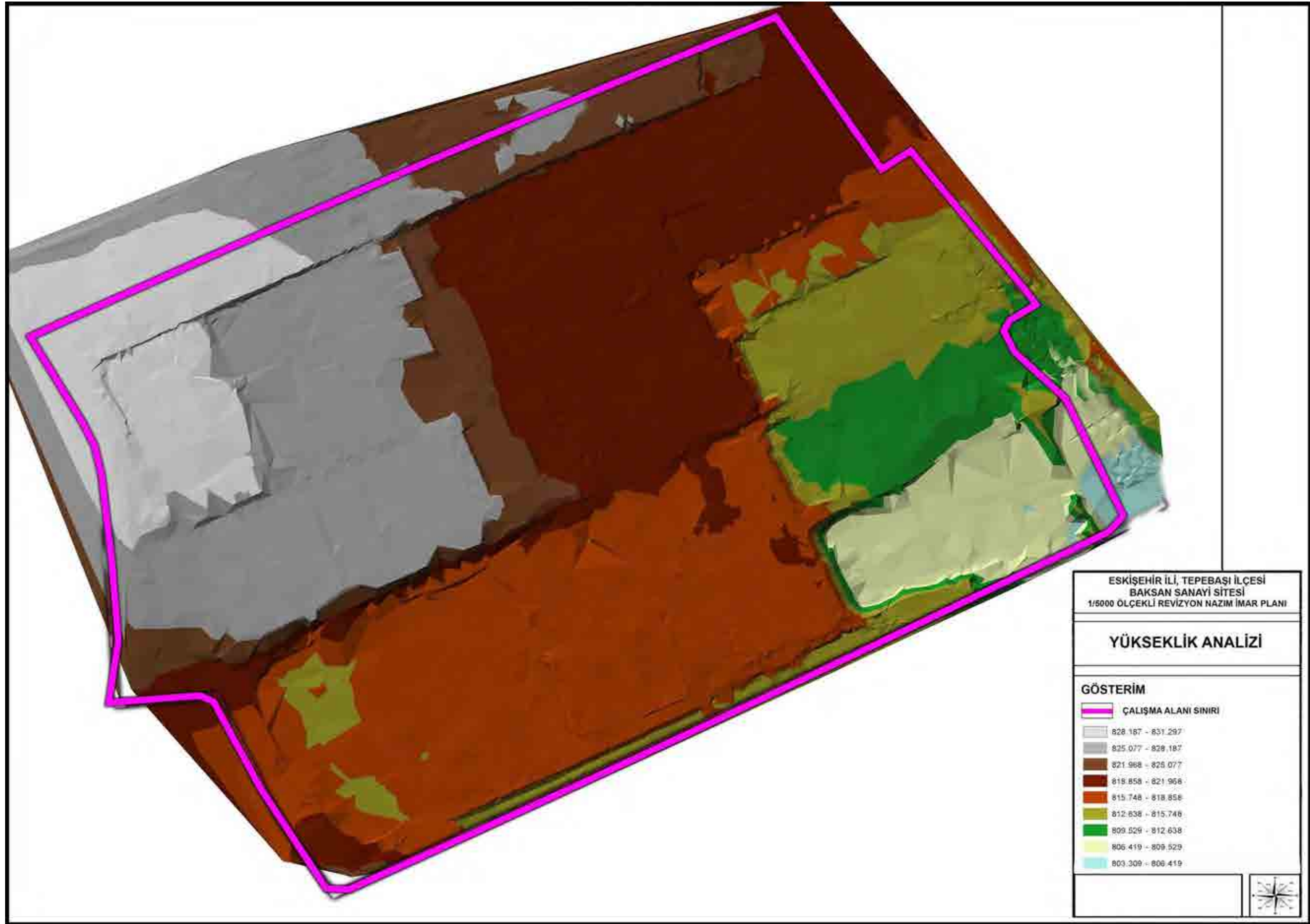
Eskişehir ili, Tepebaşı Belediyesi, Çalışma alanını da kapsayan 1/5.000 ölçekli hâlihazır haritaları, ITRF96 koordinat sisteminde 12.06.2007 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanmış olup çalışma alanı I24B25A ve I24B25B paftalara isabet etmektedir.

Bu hâlihazır harita bilgileri yoluyla planlama alanına ilişkin yükseklik, eğim, bakı ve kabartma haritaları oluşturulmuştur.

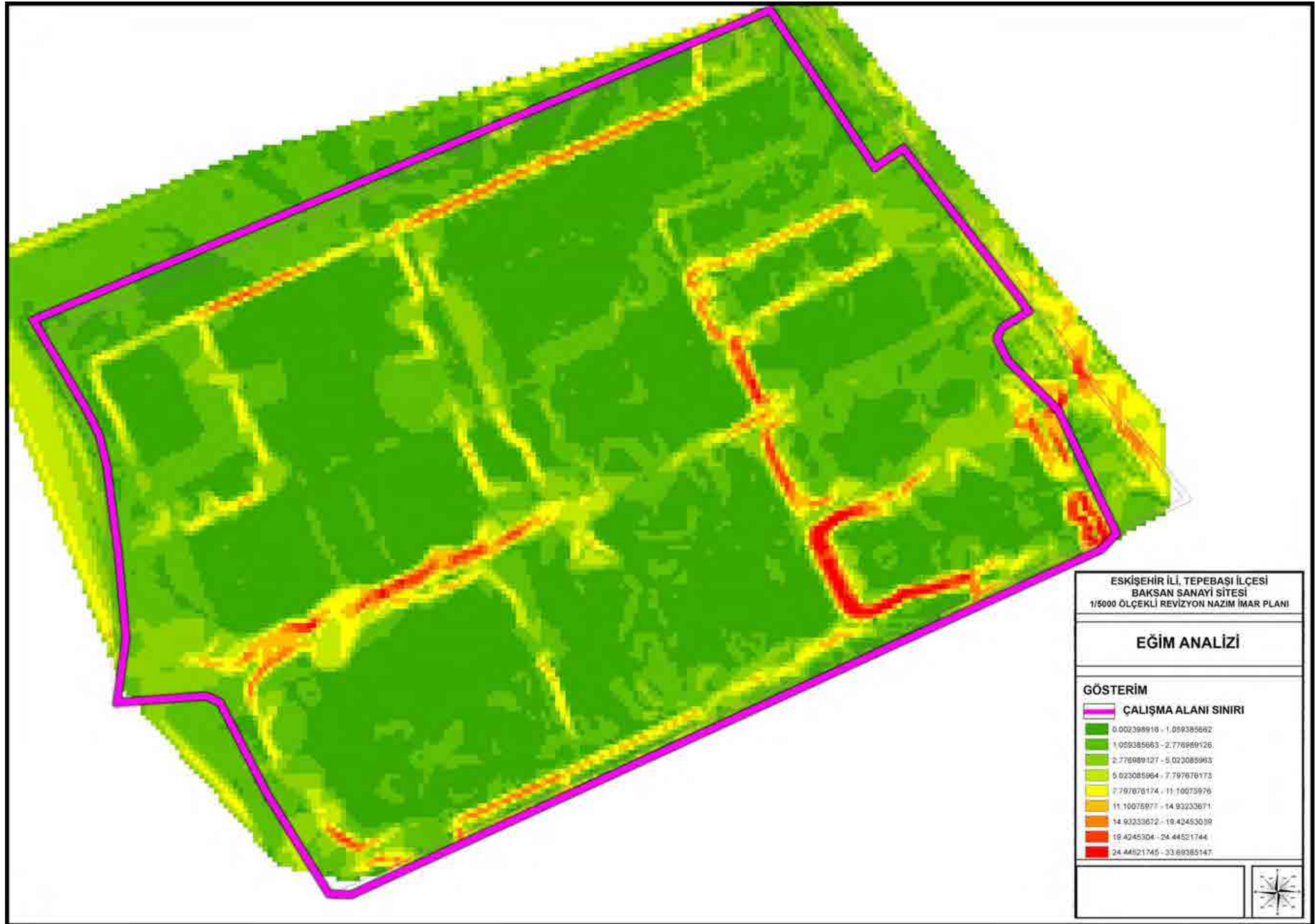
Yükseklik haritasından görülebileceği gibi planlamanın alnının büyük bir bölümü 815 ve 831 metre, çok az bir bölümü de 803-815 metre arazi kotlarına sahiptir.

Bu doğrultuda planlama alanının büyük bir bölümü % 0-5 eğimli arazi iken yer yer eğim %11-33 arasında değişkenlik göstermektedir.

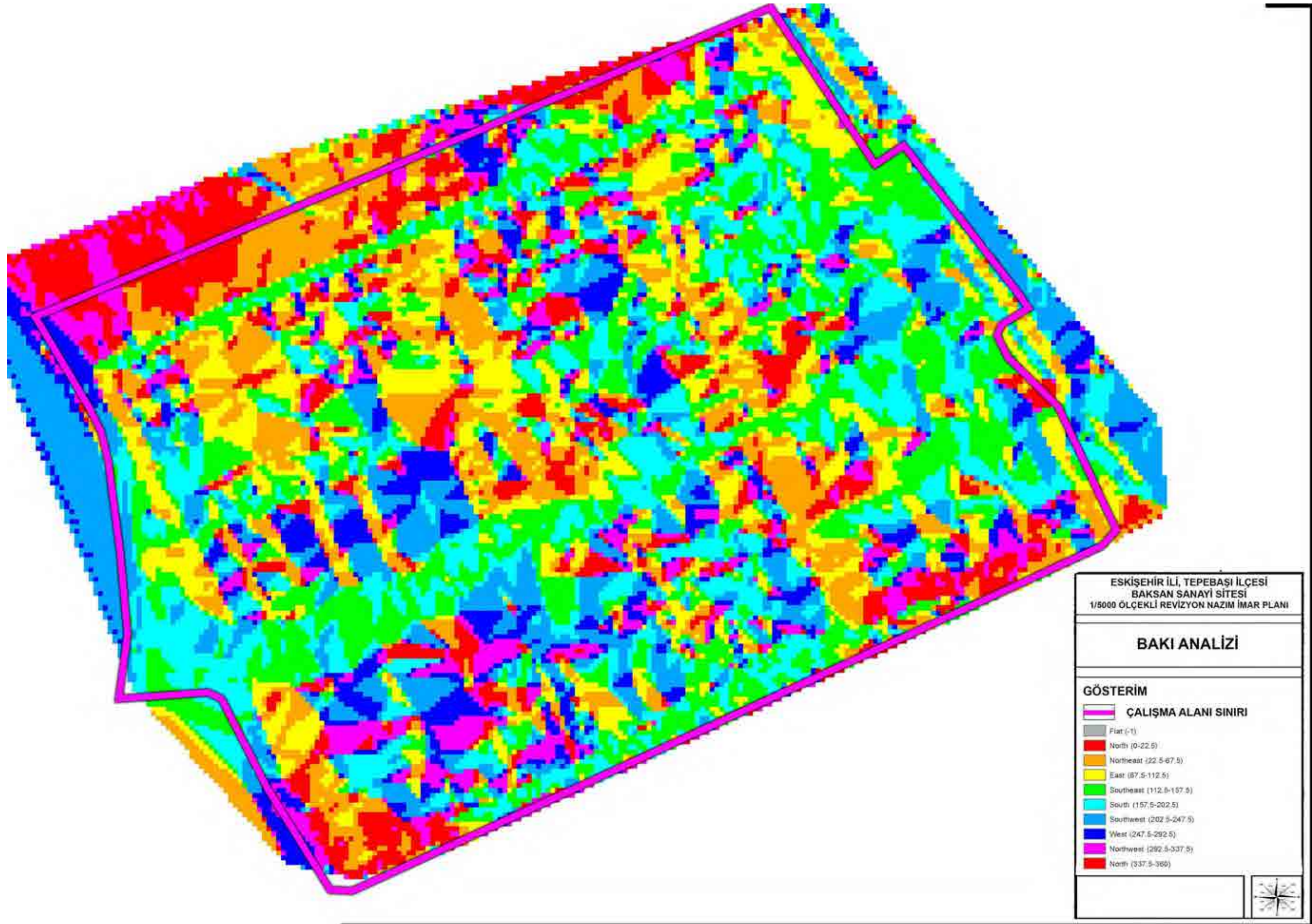
Alanda bakı yönleri incelendiğinde ise hâkim bakı yönü Güney, Güneybatı ve Güneydoğu yönleridir.



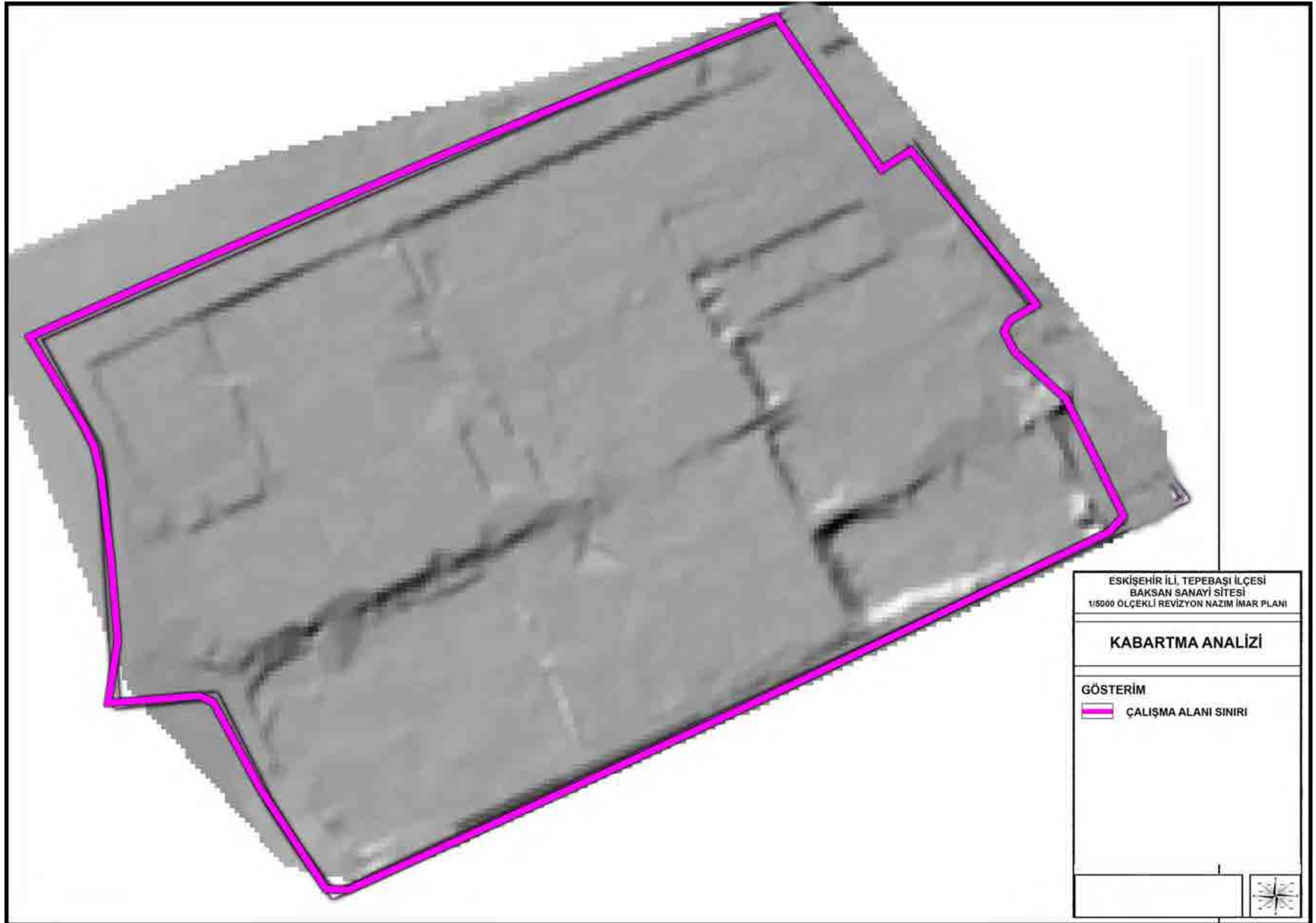
Harita 21. Planlama Alanı Yükseklik Analizi



Harita 22. Planlama Alanı Eğim Analizi



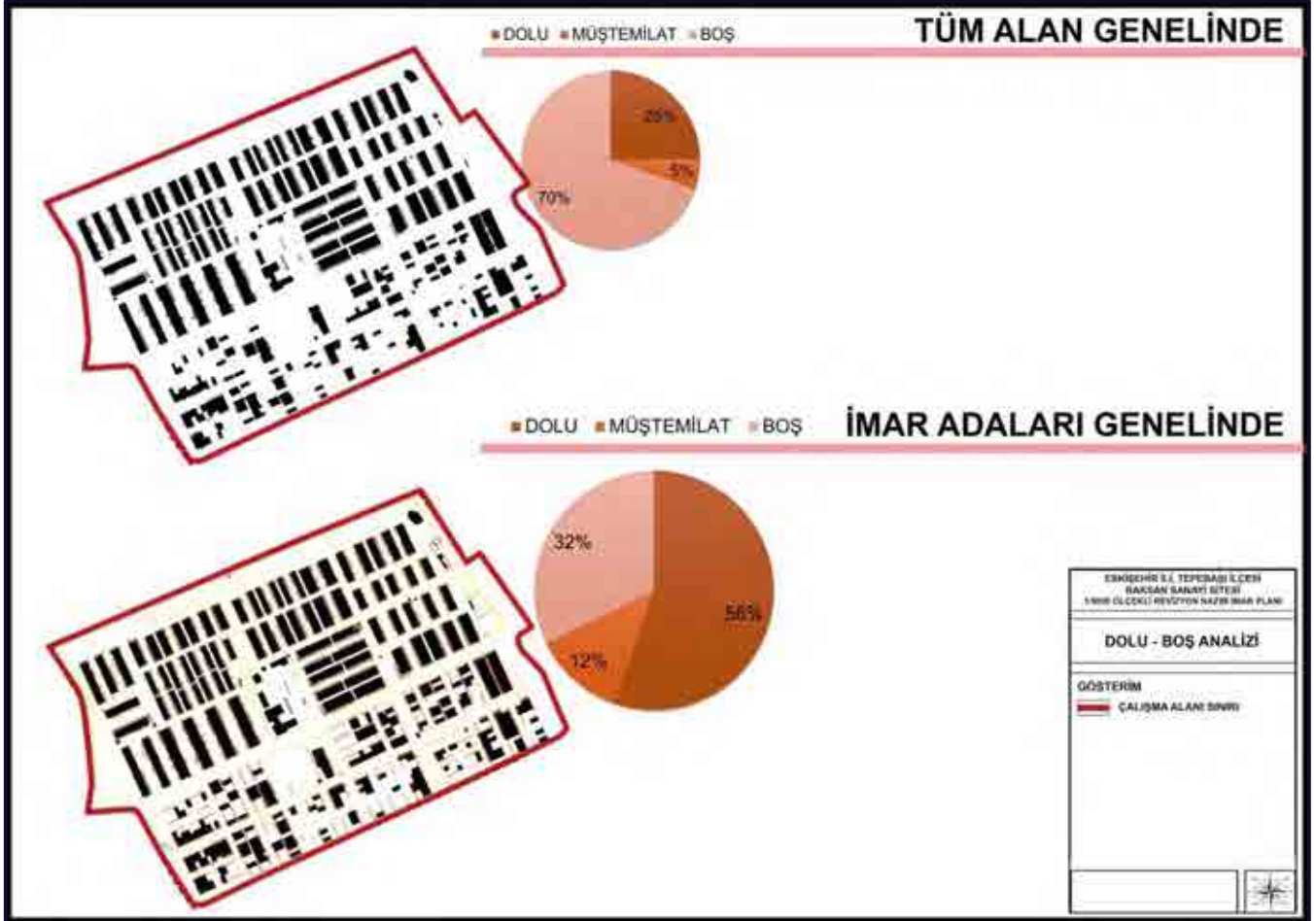
Harita 23. Planlama Alanı Bakı Analizi



Harita 24. Planlama Alanı Kabartma Analizi

7.2. Dolu-Boş Analizi

Baksan Küçük Sanayi Sitesinin %30'u yapılaşmış iken %70'i boştur (yapılaşmamış alanlar ve yollar-parklar vb.). Baksan Küçük Sanayi Sitesinde imar planı ile yapılaşma hakkı verilen alanların %68'i yapılaşmış durumda iken %32'si boştur.



Harita 25. Dolu Boş Analizi

7.3. Kat Analizi

Baksan Küçük Sanayi Sitesinde bulunan yapıların yaklaşık %98'i 1 katlıdır. Sosyal Tesis ve Eğitim Tesislerinin bulunduğu alanlarda 2, 3 ve 5 katlı yapılar bulunmaktadır.



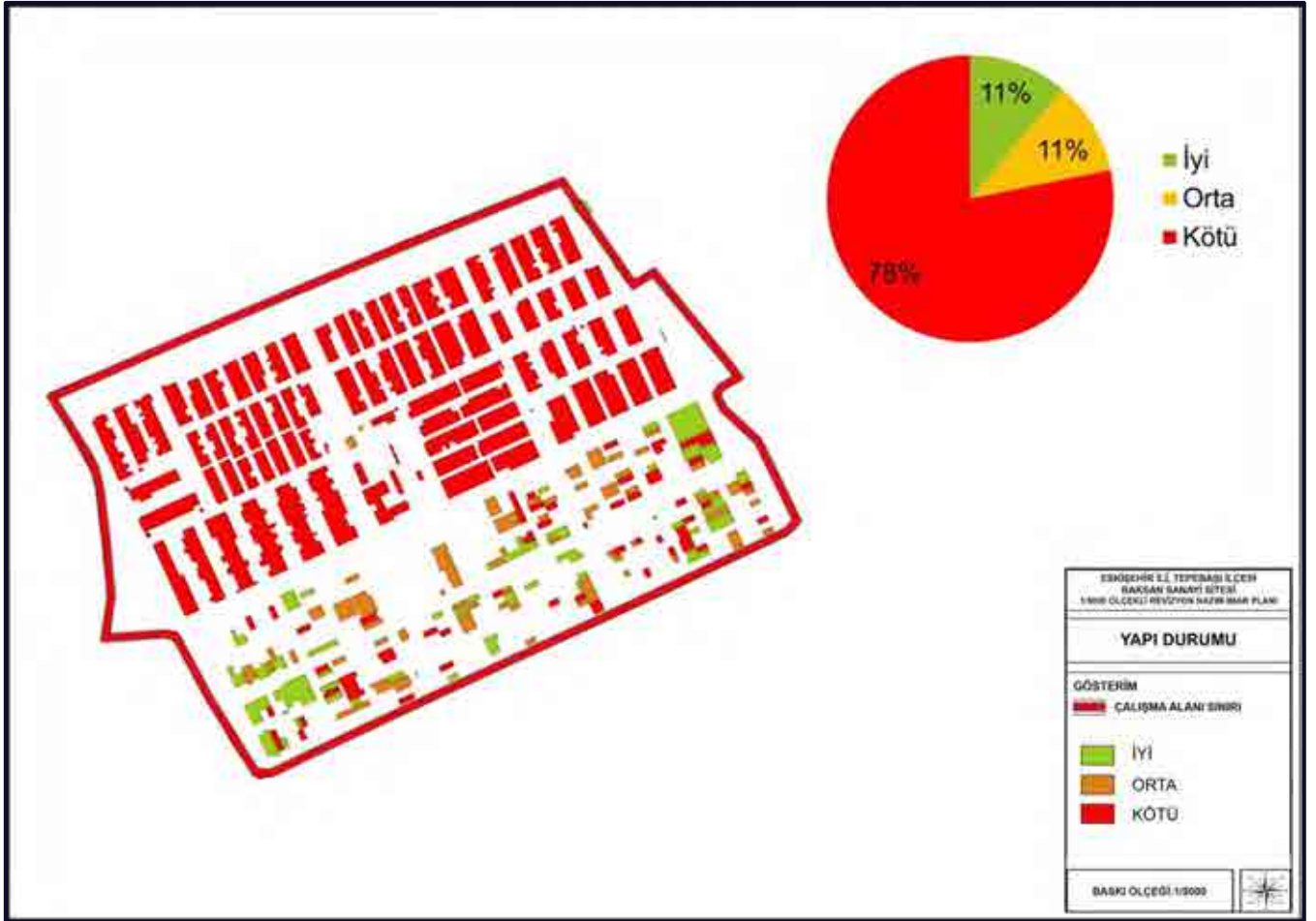
Harita 26. Kat Âdeti Analizi



Fotoğraf 2. Kat Adedi Fotoğraf

7.4. Yapı Durumu Analizi

Planlama alanının % 78'inde yapı durumu kötü iken %22'lik kısmı orta ve iyi durumdadır.



Harita 27. Yapı Durumu Analizi



Fotoğraf 3. Kat Adedi Fotoğraf

7.5. Mülkiyet Analizi

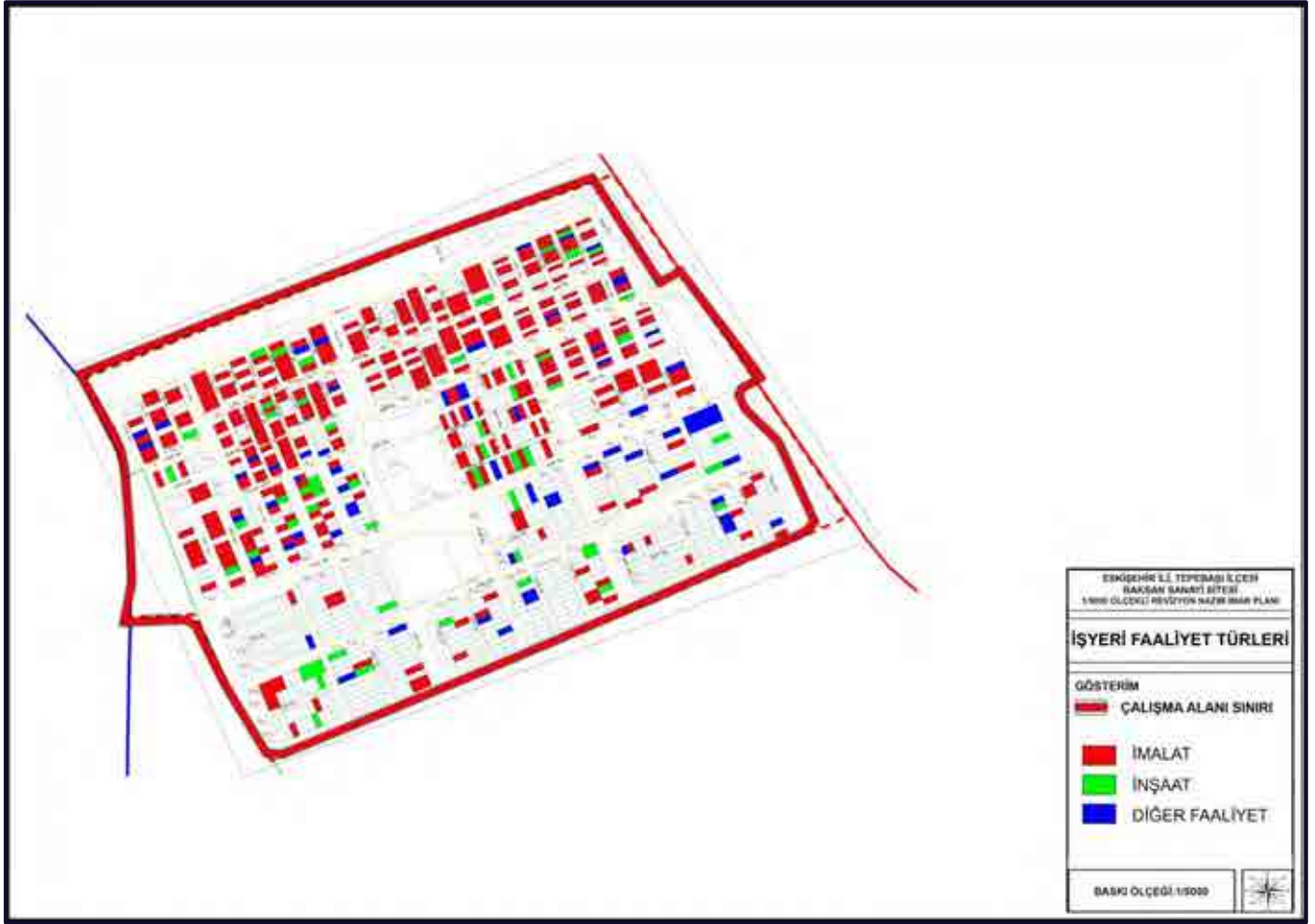
Baksan Küçük Sanayi Sitesinde toplamda 1292 parsel ve yaklaşık 1500 parsel maliki bulunmaktadır. Alanın %85'i Şahıs mülkiyetinde % 12'si ise Baksan KSS Yapı Kooperatifinin mülkiyetinde olup alanda Maliye Hazinesinin, TEDAŞ'ın, Tepebaşı Belediyesi, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve Vakıfların mülkiyeti bulunmaktadır.



Harita 28. Mülkiyet Analizi

7.6. İşyeri Faaliyet Türleri

17.03.1969 yılında kurulan Baksan Küçük Sanayi Sitesi Kooperatifi o dönemde kentin dışında yer seçmiştir. Baksan Küçük Sanayi Sitesinin kuzeyinde yer alan bölümünde 1978 yılında başlanan inşaatlar 1980 yılında tamamlanmıştır. Baksan Küçük Sanayi Sitesinin güney kısmında yapılaşmalar devam etmektedir. Baksan Küçük Sanayi Sitesi 1986 yılı 1/5000 ölçekli nazım imar planında küçük sanayi alanı olarak planlanmıştır. 2018 yılı verilerine göre 1300 işyerinden 1050 işyeri faal durumdadır. Mobilya-kereste gibi imalat faaliyetleri, alçı-seramik gibi inşaat faaliyetleri ve gıda-depo-kağıt vb. faaliyetler ile günümüz yapılaşmasına gelinmiş olup günümüz genel yapılaşma eğilimi de ticaret faaliyetlerine yöneliktir.



Harita 29. İşyeri Faaliyet Analizi

- İMALAT: MOBİLYA, KERESTE, METAL, PLASTİK, MERMER, DEMİR, ÇELİK, METAL VB.
- İNŞAAT: ALÇI, SERAMİK, BETON, İNŞAAT MALZEMELERİ, BOYA VE İZOLASYON
- DİĞER FAALİYETLER: TERZİ, AYAKKABI, GIDA, SANAT ATÖYLESİ, DEPO, HALI, KÂĞIT, TABELA VB.

7.7. Havacılık Çalışması

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün 01.06.2017 tarih ve E.1130 sayılı yazısında Baksan Sanayi Sitesinin bulunduğu 16 numaralı sahada mânia kotunun 864,00 m. olduğu belirtilmektedir. Çalışma alanında yapı yapılabilecek zemin kotunun en yüksek olduğu kot 829 m. olduğundan, havacılık çalışması kapsamında minimum kat yüksekliği 35 metre yükseklikteki yapıya tekabül etmektedir. Planlama çalışması sınırları içerisinde Zemin kotu 803-831 metre aralığında değişmektedir.



Harita 30. Havacılık Çalışması

8. GZFT Analizi

Planlama alanında mevcut konum, arazi kullanımları ve mekânsal gelişme, çevre yönetimi, enerji ve doğal kaynaklar, ulaşım, sosyal donatı alanları, sosyal ve kültürel yapı ve doğal afetler başlıklarında Güçlü-Zayıf-Fırsat-Tehdit analizi hazırlanmıştır:

Tablo 6. GZFT Analizi

KONULAR	GÜÇLÜ	ZAYIF	TEHDİT	FIRSAT
MEVCUT KONUM, ARAZİ KULLANIMLARI VE MEKÂNSAL GELİŞME	- Kent merkezinde bulunması 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret-Turizm-Konut Alanında kalması - Üst ölçekli plan kararlarında çalışma alanının geleceğini şekillendirici kararların bulunması - Küçük Sanayi alanı olarak planlı olmasına rağmen Ticari Birimlerin bulunması ve artan talepler - Merkezi İş Alanı'nın yükünü azaltacak alt merkez niteliğinde kentsel çekim noktası konumunda bulunması	- Kent Merkezinde bulunması sebebiyle sanayi faaliyetlerini devam ettirmede yaşanan sıkıntılar - Alan çevresinde nitelikli konut ve ticaret alanlarının yanı sıra otel ve alışveriş merkezlerinin bulunması sebebiyle çalışma alanında oluşan yenilenme baskısı	- Alanda yer alan yapıların ekonomik ömrü tamamlanarak hem alan içinde hem de alan çevresinde risk oluşturması - Alan içinde ve çevresinde güvenlik problemleri oluşması - Sosyal, fiziki ve ekonomik açılarından çöküntü alanına dönüşmesi	- Hem kent merkezinde bulunması hem de gelişme alanlarına olan konumu itibarıyla alanın cazibe merkezi olma potansiyelinin kullanılması - Üst ölçekli imar planlarında bu alanın dönüşmesi için alınan kararların yönlendirici olması - Küçük Sanayi Alanlarının taşınması için önerilen alanların bulunması - Artan ticari faaliyet taleplerinin değerlendirilmesi
ÇEVRE YÖNETİMİ	- Eskişehir Büyükşehir Belediyeleri tarafından atık suların ileri arıtma yöntemleri ile arıtılıyor olması - Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından katı atık düzenli depolama sahasının işletiliyor olması	- Altyapının yetersiz olması - Alanda faaliyette olan işyerlerinde çevreyi kirletici maddelerin bulunması - Yıllardan beri faaliyeti devam eden ve imalat yapan birimlerde alanın Küçük Sanayi Alanı olması nedeniyle oluşan duyarsızlık - Ekonomik ömrü tamamlanan ve yenilenemeyen yapılar nedeniyle altyapı ve üstyapıya müdahale edilememesi	- Tüm dünya genelinde olduğu gibi küresel ısınmasının Türkiye ve Eskişehir'i de etkilemesi - İmalatı yapılan mobilya, kereste, metal, plastik, mermer, demir, çelik, metal vb. ürünlerin yapımında, depolanmasında ve transferinde yaşanan kirlilik - Altyapının güçsüz kaldığı alanlarda kirlilik oranının giderek artması - Hem alan içerisinde hem de çevresinde güvenlik ve kirlilik kaynaklı tehditlerin oluşması	- Alanın Ticaret Alanı olması durumunda yapılar yenilenerek daha sağlıklı bir çevre oluşturulması ve altyapı-üstyapı çalışmalarının gerçekleştirilebilmesi - Cazibe merkezi olması ile beraberinde günümüz teknolojik gelişmelerinden faydalanabilmesi - Çevreye duyarlı etkin, yenilenebilir enerji ve su kaynaklarının verimli kullanılmasının sağlanması
ENERJİ VE DOĞAL KAYNAKLAR	Elektrik ve Doğalgaz altyapısının tamamlanmış olması	- Yenilenebilir enerji kaynaklarının kısıtlı olması - Eskişehir'de şebeke suyunun karşılandığı Porsuk Çayı'nın tek kaynak olması	Tüm dünya genelinde olduğu gibi küresel ısınmasının Türkiye ve Eskişehir'i de etkilemesi	- Tepebaşı Belediyesi vizyonunu doğrultusunda uygulama bulan enerji verimliliği ve akıllı kent yaklaşımlarının bu bölgeyi de yönlendirici nitelikte olması - Modern ve teknolojik çözümlerin alanda uygulanabilme fırsatı
ULAŞIM	- Eskişehir demiryollarının aktif olarak kullanılması - Kent merkezinde olması nedeniyle karayolu ile erişilebilir bir konumda yer alması - Toplu Taşıma (Otobüs, Tramvay, Dolmuş) güzergâhlarının alan içerisinde geçiyor olması - Yolların geniş ve kent merkezinde olması nedeniyle Bisiklet güzergâhları üzerinde kalması - Yolların geniş ve Otopark Alanlarının Yeterli seviyede bulunması	Alanın mevcut köhnemiş durumu nedeniyle ulaşımda ve altyapıda iyileştirme, bakım ve öneri ulaşım stratejilerinin uygulanamaması	Ulaşım olanaklarının toplu taşıma yerine bireysel araç kullanımı ile sağlanması durumunda oluşabilecek trafik yoğunluğu	- Hem çevre yoluna hem de kent içi bulvar ve caddelere yakın konumda olması nedeniyle toplu taşıma olanak ve çeşitliliğinin artması - Tepebaşı Belediyesi vizyonunu doğrultusunda uygulama bulan Remourban Projesi kapsamındaki bisiklet teşvikleri ile bu bölgenin de yönlendirilebileceği - Mevcut Yollar ile Mevcut Otopark alanlarının planlama çalışması ile iyileştirilme fırsatı
SOSYAL DONATI ALANLARI	Mevcutta sosyal donatı alanlarının bulunması (Cami, idari ve Sosyal Tesis, Çırak Eğitim Tesisi, Park, Otopark, Açık Spor Tesisi)	- Mevcut Tesislerin iyileştirilememesi ve bakımsız kalması - Çalışma alanının Sanayi kimliği nedeniyle Park ve Rekreasyon Alanlarının dinlenme, yeme-içme, eğlenme gibi faaliyetlerinin çevrede yaşayanlar tarafından yapılamaması	Cazibesi bulunmayan ve çöküntü alanı potansiyeli olan çalışma alanında donatı alanlarına yapılması gereken iyileştirme ve bakım uygulamalarının kısıtlılığı	- Cazibe merkezi olması hedeflenen çalışma alanında Donatı Alanlarının etkin, verimli ve estetik değerler ile yeniden ele alınması - İlgili yatırımcı kurum veya kuruluşların aktivitesinin artması
SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI		Mevcutta sosyal cazibe alanlarının yetersiz olması	Alanın Küçük Sanayi Alanı olması nedeniyle Sosyal ve Kültürel odaklı oluşumların bulunamaması	Alanın Ticaret Alanı olması ile birlikte alanda sosyal, kültürel ve etnik etkinliklerin alanlarının oluşması
DOĞAL AFETLER	- Alanda yapılaşmaların düşük katlı olması - Yoğun yağış dönemlerinde su baskınlarını önleyebilecek kuru dere yatağının bulunması - Eğimin az olması	- Alanın Deprem kuşağında yer alması - Alanda bulunan yapıların Depreme dayanıksız olması	Altyapının yetersiz ve bakımsız kalması nedeniyle Kar, Yağmur, Dolu vb. Afetlerde oluşan tehlikeler	- İmar planına esas jeolojik Etüt çalışmalarının yapılmış ve alanda gerekli önlemlerin alınabilecek olması - Düşük katlı yapılaşma koşullarının korunması - Altyapının iyileştirilmesi ve yapıların yenilenmesi ile Afetlere karşı alınacak önlemler

B. SENTEZ

1. ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ – SENTEZ

Planlama alanı Tepebaşı Belediyesi sınırları kapsamında kalmakta olup Uluönder Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Çalışma alanı yaklaşık 68 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı kent merkezinde kalmakta olup, çevresini Batıkent ve Çamlıca Mahalleleri sınırlamaktadır. Alanın doğusundan Çevre yolu, batısından da Ulusal Egemenlik Bulvarı geçmektedir. Alan içinden SSK-Batıkent Tramvay Hattı ile SSK-Çamlıca Tramvay Hattı geçmekle birlikte 2 adet Tramvay Durağı bulunmaktadır.

Alan içerisinde ana ulaşım ve hareketliliği Çevre yolu ile Ulusal Egemenlik Bulvarı arasında bağlantı sağlayan 3070. Sokak ile 3104 ve 3068. Sokaklar sağlamaktadır. Alana giriş ve çıkışlar Çevre yolu, Ulusal Egemenlik Bulvarı ile kuzey ve güneyinde yer alan yollardan sağlanmakta, Toplu Taşıma Hattı ise 937. ve 943. Sokak boyunca devam etmektedir. Sınırlar dâhilinde 5 adet otobüs durağı bulunmaktadır. Bu duraklar 3095. Sokak, 3064. Sokak ve 3102. Sokak üzerinde yer almaktadır.

Planlama alanında mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde, “Küçük Sanayi Alanları” tüm alanın %41,6’sını oluşturmaktadır. “Park ve Rekreasyon Alanları”, %15, Yol ve Otopark Alanları %41,4, diğer Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ise %2’lik bir alanı kaplamaktadır.

Baksan Sanayi Sitesinde Mobilya-kereste gibi imalat faaliyetleri, alçı-seramik gibi inşaat faaliyetleri ve gıda-depo-kâğıt vb. faaliyetler ile günümüz yapılaşmasına gelinmiş olup günümüz genel yapılaşma eğilimi de ticaret faaliyetlerine yöneliktir. Çalışma alanında ticari kullanımlar olarak büfe, market, lokanta, fırın ve kiraathane bulunmaktadır. Sanayi ve Ticari kullanımlar haricinde alan merkezinde Cami, idari ve Sosyal Tesis, Çırak Eğitim Tesisi, Park, Otopark, Açık Spor Tesisi de bulunmakta olup bu alan çalışma alanının merkezi niteliğinde bulunmaktadır.

Çalışma alanında toplamda 1292 parsel ve yaklaşık 1500 parsel maliki bulunmaktadır. Alanın %85’i Şahıs mülkiyetinde % 12’si ise Baksan KSS Yapı Kooperatifinin mülkiyetinde olup alanda Maliye Hazinesinin, TEDAŞ’ın, Tepebaşı Belediyesi, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve Vakıfların mülkiyeti bulunmaktadır. Bu yapıların büyük bir kısmı 1 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alan genelindeki gözlemlenebilen mevcut yapıların yaklaşık %78’lik kısmı kötü kalitedeki yapılar, %11’lik kısmı orta kalitedeki yapılar ve %11’lik kısmı ise iyi kalitedeki yapılardan oluşmaktadır.

Söz konusu çalışma alanının sahip olduğu özellikler ve kısıtlara göre hazırlanan Nazım İmar Planında aşağıda sıralanan hususlar dikkate alınmıştır.

- 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarında Küçük Sanayi Alanı olarak planlı olan söz konusu alanda planlama çalışması yapılırken 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları dikkate alınmıştır. Baksan Küçük Sanayi Sitesinin Bulunduğu alan 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Kabul edilen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret-Turizm-Konut alanı olarak planlanmıştır.
- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından Kent İçinde kalmış ve çöküntü alanına dönüşmüş Küçük Sanayi Alanları için Odunpazarı İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 643 hektar alanda Küçük Sanayi Gelişme Bölgesi belirlenmiş olup Küçük Sanayi Gelişme Bölgesi ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Notlarında belirtilen kararlar doğrultusunda Baksan Küçük Sanayi Sitesi Ticaret Alanı olarak değiştirilerek plana aktarılmıştır.

C. PLAN KARARLARI

1. PLANIN MİSYON VE VİZYONU

Baksan Sanayi Sitesi üst ölçek mekânsal planlara bakıldığında, 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Kabul edilen 1/25.000 ölçekli Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi Nazım İmar Planında Ticaret-Turizm-Konut alanı olarak planlanmış olup plan notlarında da aşağıdaki hükümler bulunmaktadır.

- Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK) başlığı altında, “3.2 Kent içinden taşınacak olan Keresteciler, BAKSAN, Yenidoğan Küçük Sanayi Sitelerinin ve Muttalıp Sanayi Alanının mevcut alanları, alanlar Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak tanımlanmış olup bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiştir.”
- Küçük Sanayi Alanı başlığı altında, “3.8 Kent içinde kalmış ve çevre ilişkileri açısından olumsuz etkileşim üreten Keresteciler ve BAKSAN Küçük Sanayi Siteleri, bu plan döneminde ve bu planda önerilen Küçük Sanayi Alanlarına taşınacaktır. Taşınacakları alan sınırları bu planda şematik olarak gösterilmiş olup kesin sınırları ve yapı yoğunluk değerleri alt ölçekli imar planlarında kesinleşecektir.”

BAKSAN sanayi sitesinin yeni bir alana taşınmasının zaruri hale geldiği vurgulanarak 15.06.2020 tarih ve 173 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kent içinde kalmış ve çöküntü alanına dönüşmüş Küçük Sanayi Alanları için Odunpazarı İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 643 hektar alanda Küçük Sanayi Gelişme Bölgesi Mekânsal Gelişim Şeması belirlenmiştir. Bu alanda,

- Motorlu Taşıtlar Sanayi
- Elektrik-Elektronik Sanayi
- Döküm, Dövme, Metal Sanayi
- Mobilya, Kereste ve Ağaç Sanayi
- Maden İşleri (Mermer vs.)
- Makine ve Hurda Sanayi
- Torna-Tesviye Sanayi
- Lojistik Alan
- İnşaat Malzemeleri Üretim Sanayi alanlarının oluşturulması hedeflenmiştir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Küçük Sanayi Alanı Mekânsal Gelişme Kararları doğrultusunda yıpranan ve köhneme riski ile karşı karşıya kalan Baksan Sanayi Sitesinin bulunduğu alanın alt merkez olarak tekrar canlandırılması ve bu alanlarda yaşam kalitesinin artırılması, Ticari fonksiyonların fiilen faaliyeti bulunması nedeniyle üst ölçekli imar planlarına uygun olarak Ticaret alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

2020-2024 Strateji Planında da ifade edildiği üzere “Hayat Tepebaşı’nda sloganı ile bölge halkının ihtiyaçlarını ayırım gözetmeksizin karşılayarak sosyal ve kültürel belediyecilik anlayışıyla, kaliteli ve çevreye duyarlı, çağdaş, şeffaf, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel yaşam olanağı sunmak” misyonuna ve “Bireye saygılı, yaşam kalitesi yüksek; yerel, ulusal ve uluslararası düzeyde sürdürülebilir örnek ve önder bir yerleşim yeri olmak” vizyonuna sahip Tepebaşı Belediyesi’nin idari sınırlarında gerçekleştirilen bu planlama çalışması ile de bu vizyonu yansıtan nitelikte **“Kentsel Yenileme ve Canlılık Yaratarak Merkez – Alt Merkez Kademelenmesini Sağlayan Entegrasyon Alanı Yaratmak”**

standartlarına sahip çıkan ve bu anlamda örnek teşkil edebilecek cazibe merkezi olan, yaşanabilir, sağlıklı ve çevreyle uyumlu bir Ticari Merkez vizyonu benimsenmiştir.

Bu vizyon doğrultusunda planlama alanında temel prensipler şunlardır:

- Parsellerin konum ve büyüklüklerinin korunması
- Yol ve sosyal donatı alanlarının korunması
- Otopark alanlarının günümüz ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlenmesi
- Yapılaşma haklarının düzenlenmesi

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanırken, öncelikle yürürlükteki imar planı ve uygulamalar ile parseller, jeolojik veriler, korunması gereken alanlar gibi fiziki belirleyicilerin yanı sıra planlama alanının çevresi de dikkate alınarak alanın konumu itibarıyla mülk sahipleri ve belediyenin talepleri ve ilgili kurum görüşleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve şehircilik ilke ve prensipleri göz önünde tutularak imar planlama çalışması yapılmıştır.

2. PLANIN ALAN KULLANIM KARARLARI

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda mekânsal kullanım kararları verilirken planlama alanının çevresiyle entegrasyonu, mülk sahipleri ve belediyenin talepleri, kent genelindeki istek ve ihtiyaçlar, ilgili kurum görüşlerinin yanı sıra mekânsal, sektörel ve yapısal veriler de temel veri olarak kabul edilmiştir.

Yapılan değerlendirmeler doğrultusunda, jeolojik yapı, altyapı ve üstyapı ile mülkiyet deseni göz önüne alınarak mevcut planlı alanın çevresinde, mevcut eğilimler doğrultusunda yenileme olacağı öngörülmektedir.

Alanın merkez kavramı bir bölgede kendini göstermektedir. Mevcut Cami, İdari Tesis, Çırak Eğitim Tesisi, Park, Otopark, Açık Spor Tesisinin bulunduğu alan çalışma alanının merkezi niteliğindedir.

Çalışma alanında yollar mevcut imar planında planlandığı şekliyle yol genişlikleri ve güzergâhları aynı kalacak şekilde mülkiyet sınırlarına uygun olarak plana aktarılmıştır. Topografik özelliği bakımından uygulanması mümkün olmayan ve hâlihazırda topoğrafya dikkate alınarak düzenlenmiş ve fiilen kullanılan bu yollar imar planında düzenlenmiştir. Yollar ile birlikte alanda devamlılık sağlayan Park Alanları da plana aktarılmıştır.

Hava mânia planları imar planına aktarılmış olup Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 01.06.2017 tarih ve E.1130 sayılı yazısında Baksan Sanayi Sitesinin bulunduğu 16 numaralı sahanın mânia kotunun 864,00 m. olduğu belirtilmektedir. Çalışma alanında zemin kotu ile havacılık çalışması kapsamında minimum kat yüksekliği dikkate alınmıştır.

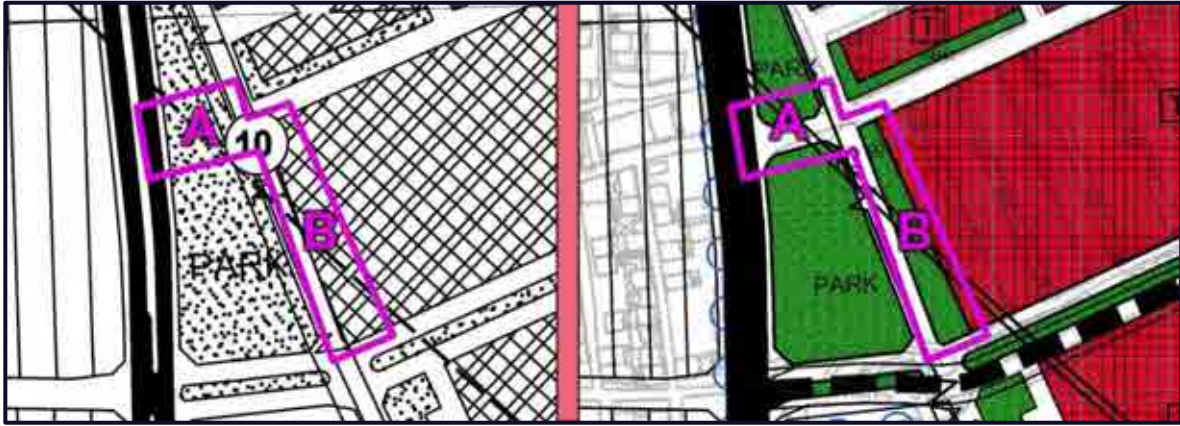
1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında plan kararları düzenlenirken dikkate alınan genel hususlar aşağıda açıklanmaktadır:

- Baksan Sanayi Sitesi içerisinde planlama çalışmalarında, imar hatları mevcut parsel hatlarına uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir.

- Ticaret Alanı için yeterli Otopark Alanları önerilmiştir.
- Çalışma alanında eğim, yükseklik, depremsellik, Jeolojik Etüt, Mânia Planı gibi kriterler dikkate alınmıştır.

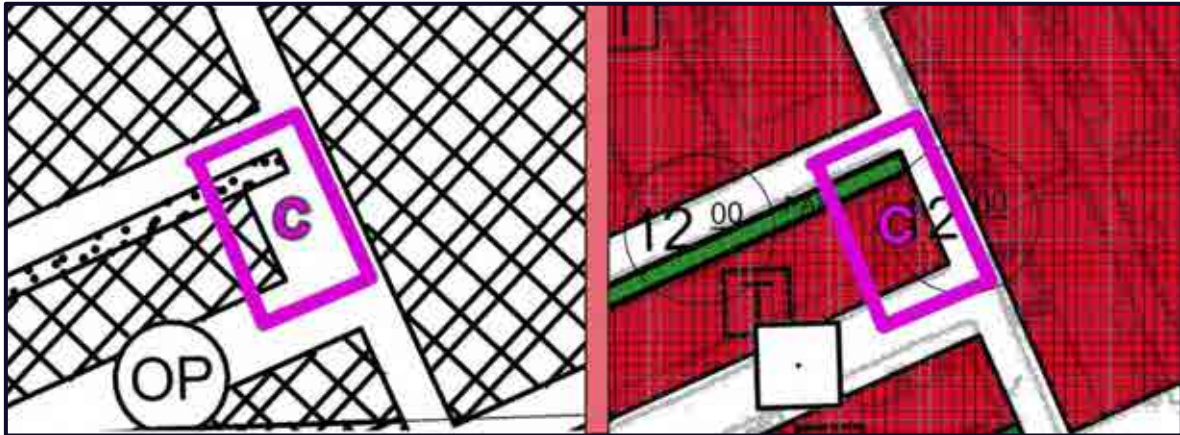
1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında yapılan diğer değişiklikler aşağıda açıklanmaktadır:

- **A-** Hâlihazırda açık olan ve Ulusal Egemenlik Bulvarından alana giriş sağlanan yol plana işlenmiştir. Kaldırılan Park Alanına eşdeğer Park Alanı alan içerisinde önerilmiştir.
- **B-** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tescilsiz alanda kalan Park Alanı plana işlenmiştir.



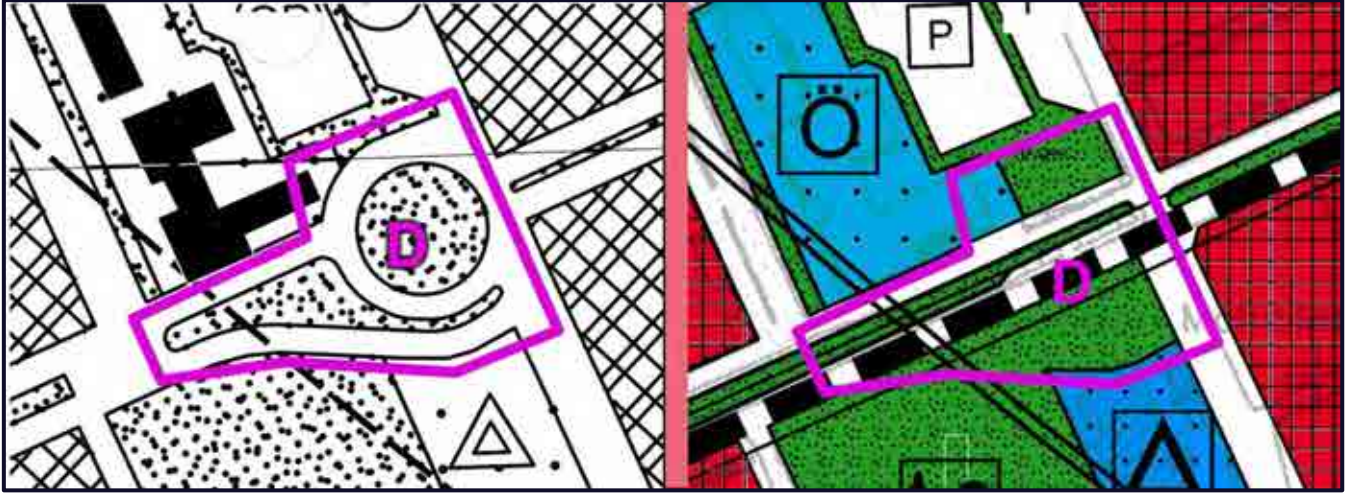
Plan 12. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-A-B

- **C-** Fonksiyonel bütünlüğün ada bazında sağlanması amacıyla mevcut planda yolda kalan alan Ticaret Alanı olarak plana işlenmiştir.



Plan 13. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-C

- **D-** Tramvay yolu ve duraklarının bulunduğu alan mevcut duruma göre imar planına aktarılmıştır. Park Alanı ve Kamu Hizmet Alanı parsel sınırları boyunca genişletilmiştir. Düzenleme ile birlikte kaldırılan Park Alanına eşdeğer Park Alanı alan içerisinde önerilmiştir.



Plan 14. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-D

- E- Mevcut arazi yapısı ile meydana gelmiş kot farkı nedeniyle bağlantısı mümkün olmayan yol kapatılarak kapatılan bu alan şerit park alanlarının devamlılığı sağlanacak şekilde park alanı olarak planlanmıştır.



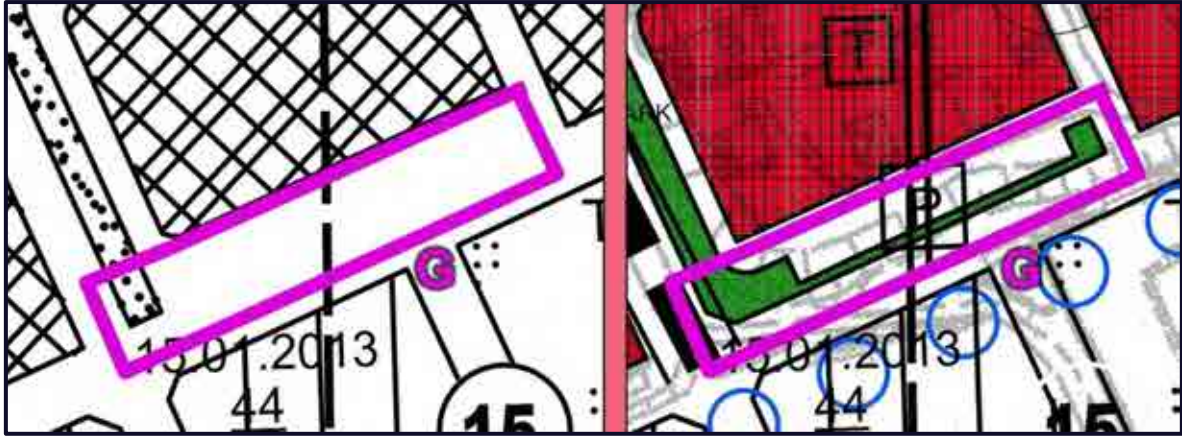
Plan 15. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-E

- F- Refüjlerde düzenleme yapılmıştır.



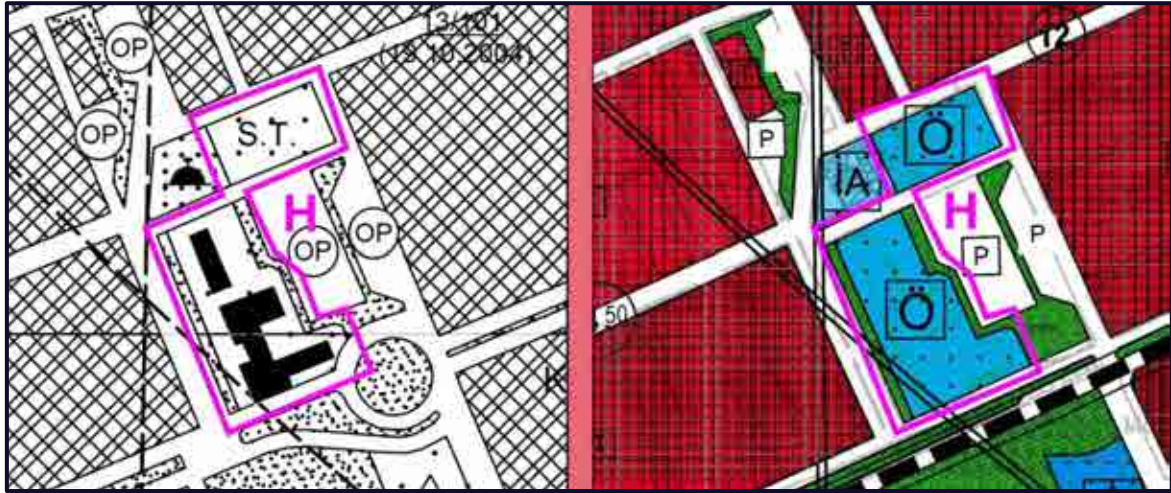
Plan 16. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-F

- **G-** Park Alanı ve Otopark Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlandığı şekliyle plana aktarılmıştır.



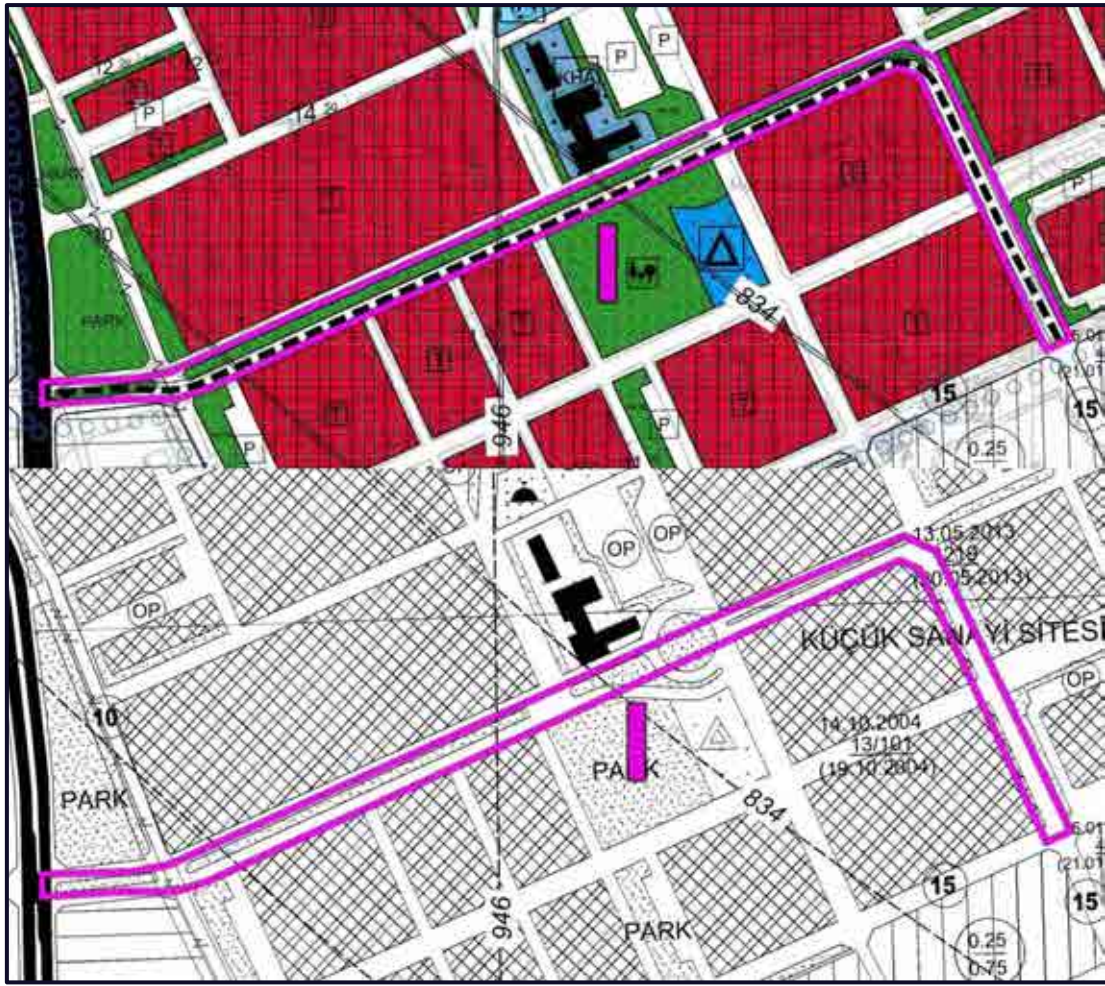
Plan 17. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-G

- **H-** Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İdari ve Sosyal Tesis Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise İdari Tesis alanı olan alan, mevcut mekânsal kullanım nitelikleri doğrultusunda Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanmıştır.



Plan 18. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-H

- I- Mevcut Tramvay güzergâhı plana işlenmiştir. Tramvay güzergâhı ile birlikte refüjler de mevcut haliyle plana aktarılmıştır.

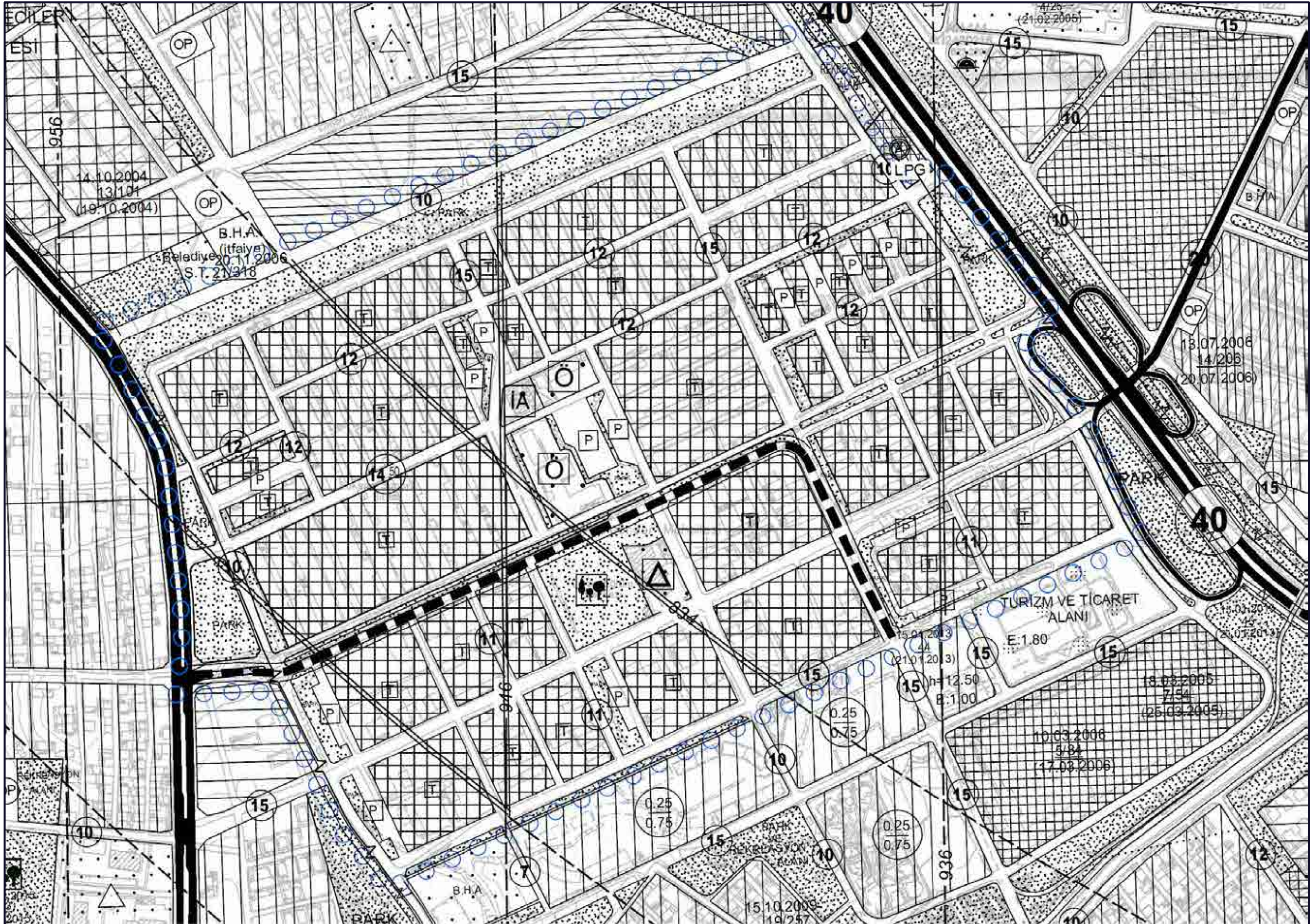


Plan 19. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-I

- J- Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Oyun Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise Park Alanı olan alan, mevcut mekânsal kullanım nitelikleri doğrultusunda Rekreasyon Alanı olarak planlanmıştır.



Plan 20. Nazım İmar Planında Değişen Kısımlar-J



Plan 21. 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

3. PLANIN SOSYAL DONATI HESABI

Mevcut İmar Planında planlı olan Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarında herhangi bir azalma veya küçülme durumu olmadan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim standartlarına uygun olarak plan değişikliğinde gösterilmiştir. Mevcut yol ağı dikkate alınarak arazi niteliği bakımından uygulanması mümkün olmayan yollarda düzenleme yapıldığından, bu alanlarda Park Alanı arttırılmıştır.

Tablo 7. Donatı Alanları

ALAN ADI	ADET	ORAN	DURUM (M ²)
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m2)
TİCARET ALANI	36	%51.47	350831.65
PARK ALANI	31	%11.08	75545.63
REKREASYON ALANI	1	%1.8	12241.39
EĞİTİM ALANI	1	%0.55	3769.83
İBADET ALANI	1	%0.26	1748.15
ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	2	%1.36	9272.45
PARK ONERİ	2	%0.43	2964.88
YOL		%33.05	225269.77

4. PLAN NOTLARI

- 1) ONAYLI JEOLÖJİK ETÜTLERE VE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2) PARK ALANLARINDA ZEMİN ALTINDA OTOPARK YAPILABİLİR.
- 3) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)’A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 4) TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30.11.2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5) UÇUŞ KONİSİ MÂNİA PLANINDAKİ KOTLAR HİÇBİR SURETTE AŞILAMAZ.
- 6) ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 01.06.2017 TARİH VE E.1130 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA HASAN POLATKAN HAVALİMANI MÂNİA PLANI HAVACILIK ÇALIŞMASI SONUÇ RAPORU DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEN MÂNİA KOTU (864,00 M.) AŞILAMAZ.
- 7) PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA TEPEBAŞI BELEDİYESİ GENEL PLAN NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KAYNAKLAR

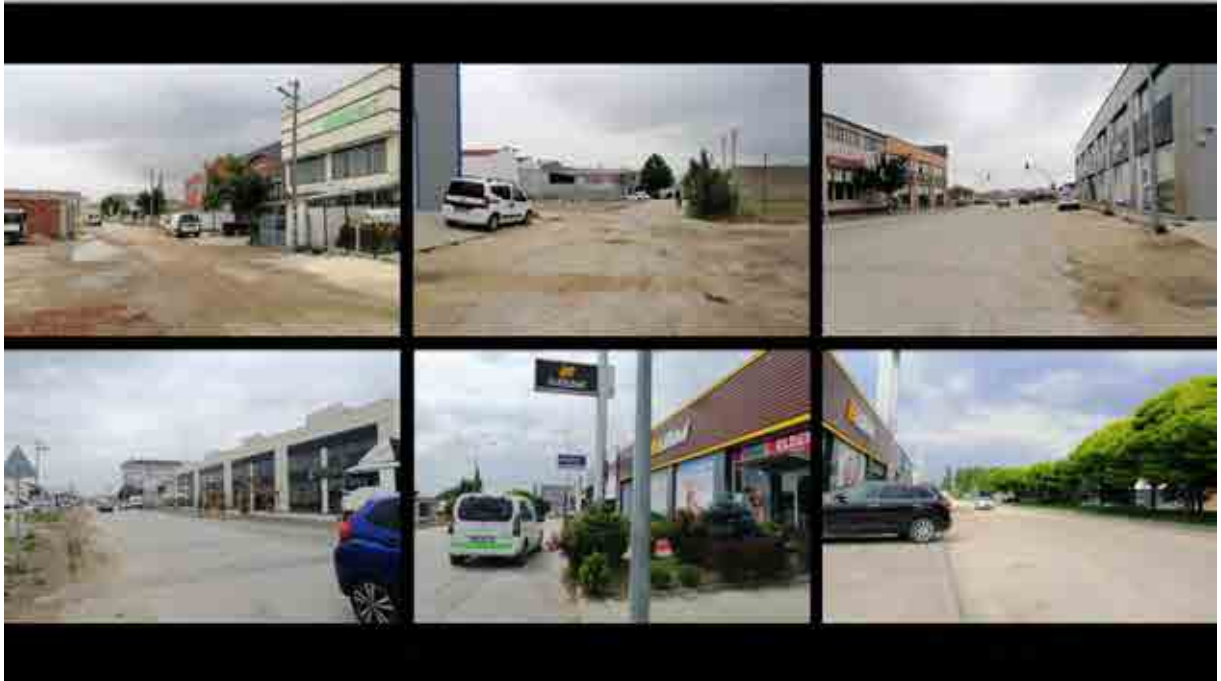
1. Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi <www.eskisehir.bel.tr>
2. Eskişehir Anahtar Rakamlar (2017) BEBKA <www.bebka.org.tr>
3. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Ulaştırma Ana Planı'nın Revizyonu Çalışması, Eskişehir Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporu (EUAP 2035)
4. BEBKA Mevcut Durum Analizi
<https://www.bebka.org.tr/uploads/magazines/mevcut_durum_analizi_06_03_2015.pdf>
5. 2014-2023 Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölge Planı
<https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf>
6. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf>
7. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galericiiler Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması
<<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>>
8. <https://www.tuik.gov.tr/>
9. <https://www.tcdd.gov.tr/>
10. <https://www.tcddtasimacilik.gov.tr/uploads/images/Strateji/TCDD-T-2018-istatistik-yilligi-ozet.pdf>
11. <https://www.kgm.gov.tr/>
12. <https://rayhaber.com>
13. <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>
14. https://tr.wikipedia.org/wiki/Eski%C5%9Fehir#/media/Dosya:Latrans-Turkey_location_Eski%C5%9Fehir.svg
15. https://tr.wikipedia.org/wiki/Eski%C5%9Fehir%27in_il%C3%A7eleri#/media/Dosya:Eski%C5%9Fehir_districts.png
16. <https://www.google.com/imgres?imgurl=https%3A%2F%2Fwww.e-sehir.com%2Fturkiye-haritasi%2Fildeprem%2Feskisehir.gif&imgrefurl=https%3A%2F%2Fwww.e-sehir.com%2Fturkiye-haritasi%2Feskisehir-deprem-fay-hatti-riskharitasi.html&tbnid=3cdU7UQxDmDCeM&vet=12ahUKEwiTjoTF-MDtAhUFQBoKHdKgCKgQMygJegUIARC7AQ..i&docid=X8SZrivv88YfQM&w=770&h=554&q=t%C3%BCrkiyede%20eski%C5%9Fehir&ved=2ahUKEwiTjoTF-MDtAhUFQBoKHdKgCKgQMygJegUIARC7AQ>

EKLER

1. Alan Fotoğrafları





















2. Kurum Görüşleri

OEDAŞ

Evrak Tarih ve Sayısı: 26/02/2021-177651



Konu : Tepebaşı İlçesi, uluönder mahallesi, baksan sanayi sitesi imar planı çalışması hk.

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hoşnudiye mah. Şahin cd. no 84 Tepebaşı/ESKİŞEHİR

İlgili : 11/02/2021 tarihli ve 2847 sayılı yazı

İlgili yazı ile Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi Uluönder Mahallesi sınırları içerisinde Baksan Sanayi Sitesinin bulunduğu yaklaşık 66 hektarlık alanda mevcut yol hatları korunacak şekilde Revizyon imar planı çalışması yapılacağına düşünüldüğü belirtilerek Kurumumuzun görüşü ile güncel verilerimizin tarafınıza gönderilmesi istenmektedir.

2020.26.014 proje koduna ait **ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ BAKSAN SANAYİ YERALTI AĞ OG TESİS YAPIM İŞİ'ne** ait yeni ve mevcut koordinatlı krokisi Ek'te yer almaktadır. Gönderilen koordinatlı krokiye uygun olacak şekilde imar planı çalışması kurumumuzca uygun görülmektedir. Bilgilerinize arz ederiz.

e-imza
Melih ERÇAĞ
Yardımcı Yönetici

e-imza
İbrahim TOZAN
İl İşletme Müdürü

Ek:Baksan Sanayi Koordinatlı Kroki

Doğrulama Adresi: https://ebys.osmangaziedas.com.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BEKABP6ZE

İlçesi Mahallesi Şair Fıztılı Caddesi No: 7 ESKİŞEHİR
T: 0 222 211 80 00 F: 0 222 230 15 53 <http://www.osmangaziedas.com.tr>
Ticaret Sicil No: 41385 Mersis No: 0648047276700045
Kp: osmangaziedas@n03.kp.tr
Bilgi için: Dilek Kahya Unvan: Yardımcı Uzman



T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı

Sayı : 37647319-310.02- ~~37~~ - 843
Konu : Kurum Görüşü

10 -02- 2021

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 10.02.2021 tarihli ve 2847 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Uluönder Mahallesi sınırları içerisinde Baksan Sanayi Sitesinin bulunduğu yaklaşık 66 hektarlık alanda mevcut yol hatları korunacak şekilde Revizyon İmar Planı yapılması amaçlı Kurum Görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu alan incelenmiş olup; Kurumumuz yetki ve sorumluluğunda bulunan Tepebaşı İlçesi, Uluönder Mahallesi, Baksan Sanayi Sitesine ait mevcut ve yapılması planlanan içme suyu, kanalizasyon, yağmur suyu hatları yazımız ekindeki CD ile gönderilmektedir. Planlama yapılırken altyapı hatlarımızın dikkate alınması hususunda;

Bilgilerinize arz ederim.

Oğuzhan ÖZEN
Su ve Kanalizasyon İdaresi
Genel Müdür V.

Ek: CD (1 Adet)



T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

Sayı : 46713750-101.06.41-20-7050-E.1130
Konu : Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Havacılık
Çalışması Raporu

01.06.2017

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 04.04.2014 tarihli ve Havaalanlarında Yapılacak Havacılık Çalışması ve Gözleme Talimatı (SHT-İİÇG),
b) 18.05.2016 tarihli ve M.26.3.TEP.0.13/3776/11593 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediyesi yazısı,
c) 15.11.2016 tarih ve 46713750-101.06.41-20-7050-E.2571 sayılı yazımız,
d) 10.03.2017 tarihli ve M.26.3.TEP.0.13/1842-70151 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediyesi yazısı ve Eki Rapor,
e) 05.05.2017 tarihli 60467132-755.01-E.45354 sayılı Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü yazısı,
f) 13.04.2017 tarihli ve 55344863-045.01 sayılı Anadolu Üniversitesi Rektörlüğü yazısı,
g) 21.04.2017 tarihli ve 51291087-4220-19-17/Gn Md.Emi.D.As.Hv Mania İş Ş. (7500-162-8) sayılı Milli Savunma Bakanlığı yazısı,
h) 18.05.2017 tarihli ve bila sayılı Haritaevi Ltd. Şti'nin yazısı ve Eki Rapor.

Eskişehir Tepebaşı Belediye Başkanlığı, İlgi (b)'de kayıtlı yazısı ile Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanı Mânia Planı kriterlerini ihlal edecek olan, Eskişehir İl Tepebaşı İlçesi sınırları içerisindeki plan düzenlemesinin Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanına yapılacak olan uçuş operasyonlarına etkisinin tespit edilmesi amacıyla İlgi (a)'de kayıtlı Talimat kapsamında Havacılık Çalışması yapılmasını talep etmiştir.

Genel Müdürlüğümüz tarafından İlgi (c)'de kayıtlı yazımız ile söz konusu çalışma alanlarında Havacılık Çalışması yapılması için izin verilmiş ve Eskişehir Tepebaşı Belediye Başkanlığı tarafından Haritaevi Ltd. Şti'ne yaptırılan Havacılık Çalışmasına ilişkin sonuç raporu İlgi (d)'de kayıtlı yazısı Ekinde Genel Müdürlüğümüze gönderilmiştir.

İlgi (d)'de kayıtlı yazı ve Eki Havacılık Çalışması sonuç raporu DHMİ Genel Müdürlüğü'nün İlgi (e), Anadolu Üniversitesi Rektörlüğü'nün İlgi (f) ve Milli Savunma Bakanlığı'nın İlgi (g)'de kayıtlı yazılarında belirtilen görüşleri doğrultusunda revize edilerek İlgi (h) yazı Ekinde Genel Müdürlüğümüze gönderilmiştir.

İlgi (h)'de kayıtlı yazı Eki Havacılık Çalışması sonuç raporu doğrultusunda Eskişehir İl Tepebaşı İlçesi sınırları içerisindeki plan düzenlemesinin aşağıda belirtilen listedeki

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:3207A Osmangazi Mahallesi ANKARA
İşletme Adresi :
Telefon No : 0312 203 63 88, Bağcıbaşı Sok. No: 3121 215 81 30
e-posta : okan.dogan@shgm.gov.tr, istanbul@shgm.gov.tr, www.shgm.gov.tr

İlgi :
Bilgi :
M. Okan DOĞAN
Havacılık Uzman Yard.



Harita ve Havacılık Bakanlığı, Eskişehir İl Tepebaşı İlçesi sınırları içerisindeki plan düzenlemesinin aşağıda belirtilen listedeki



1139441098

