

ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ, OSMANGAZİ ÜNİVERSİTESİ ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

2021



İHSAN SERDAR BEKTÖRİ
Y. Şehir Plancısı - ODTÜ Diploma No:1728
Taşbaşı V.D. 15697146074 SPO Üye No:49
İstiklal Mah. Santral Sk. No:1/21 ESKİŞEHİR
Tel: 0.222.2319748 Faks: 0.222.231329

KUTLU KARAGÖZÜĞLÜ BEKTÖRE
A GRUPLU ESKİŞEHİR ŞEHİR PLANCI (CSB Dosya No:19261)
SPO Sırt No:15697146074 Eskişehir V.No:22538178638
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1/21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 24 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail: karagozgulukutlu@gmail.com

ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ, OSMANGAZİ ÜNİVERSİTESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

Osmangazi Üniversitesi Eskişehir Odunpazarı ilçesi sınırları içinde yer almakta olup, kent yerleşiminin güneybatısında bulunmaktadır.



Şekil:1 Değişiklik Teklifine Konu Olan Alanın Uydu Görüntüsü

A-MEV CUT NAZIM İMAR PLANI

Osmangazi Üniversitesi Alanına ait onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Son olarak Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2016 tarih ve 336 sayılı Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği işlemi onanmış olup halen bu Nazım İmar Planı yürürlüktedir.

12.08.2016 ve 336 sayılı Karar ile onanan Nazım İmar Planı Değişikliği ile:” Orman alanlarının mevcut nazım imar planında Yüksek Öğretim Alanı olarak planlandığı; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 28.01.2002 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporda belirlenen fay çizgisinin her iki yanına 50’şer metrelik tampon on bölge uygulaması yapılarak , bu alanın “Yerleşime Uygun Olmayan Alan” olarak belirlendiği ancak yine aynı kurum tarafından 28.12.2002 tarihinde onaylanan Meşelik Kampusuna ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporunda, yerleşke sınırlar içerisinde herhangi bir fay geçmediği, geçse bile aktif olmadığı, her şeye rağmen aktif bir fay olduğu kabul edilse bile bu fayın alanın yerleşime kapatılmasına sebep olacak bir etkisinin olmayacağı belirtilerek, söz konusu alanın “Uygun Alan” olarak değerlendirilmesi gerektiğinin belirtildiği, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan son jeolojik etüt raporuna göre yerleşke içerisinde fay hattının bulunmadığı, gösterim tekniklerinin nazım imar planı tekniklerine uygun olmadığı” gerekçeleriyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Orman Bölge Müdürlüğü’nün 29.04.2016 tarih 282-160 sayılı ve 06.06.2016 tarih 335-1366 sayılı görüş yazılarına istinaden, orman alanları Yüksek Öğretim Alanından çıkarılarak, tanımsız bırakılmış,

mevcut nazım imar planında fay hattı ve yasaklı bölge olarak gösterilen alan, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 06.12.2013 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüt raporuna istinaden kaldırılmış, üniversite alanı içerisinde yer alan yollar ve yapı gösterimleri de kaldırılmıştır.

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Meşelik Kampüsü içinde bulunan ve 1/5000 ölçekli 19L nolu paftada yer alan "Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Osmangazi Üniversitesi Ek Alanı" ilgili olarak ;20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" gereği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.inci maddesi (b) bendi 9.uncu ve 10.nuncu paragraflarına eklenen hükümler gereği, imar planlarında "Yençok Serbest" olarak belirlenmiş bina yüksekliklerinin, emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak imar planı değişiklikleri ve revizyonlarının yapılması gerektiği Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından bildirilmiştir.Bunun üzerine ATAP A.Ş. tarafından söz konusu alan üzerinde "Yençok Serbest" kararının değiştirilerek "Yençok" değerinin belirlenmesi amacıyla imar planı değişikliği teklifi hazırlanarak T.C.Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onayına sunulmuştur.Bakanlık tarafından yapılan inceleme sonucu, ATAP A.Ş.'ye hitaben 17.05,2021 tarih ve E-92097074-230.03-2566693 sayılı yazısı ile mevcut onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında ; Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Osmangazi Üniversitesi Ek Alanı'nın plana işlenmediği ve TGB'nin cephe aldığı yolunda plandan kaldırıldığı tespit edilmiş olup,söz konusu TGB alanı ile ilgili imar planı değişikliğinin gerçekleştirilmesi için TGB'nin cephe aldığı yolun Nazım İmar Planına tekrar işlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Eskişehir TGB Osmangazi Üniversitesi Meşelik Kampüsü Ek Alanı'nın ilk defa 28.07.2009 tarih ve 27302 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren 2009/15265 Karar Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanan sınırları bulunmakta olup,bu sınırlar üzerinde 2010 tarihinde Bakanlık tarafından onanan Nazım ve Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.Daha sonra da,Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Osmangazi Üniversitesi Meşelik Kampüsü Ek Alanının, 04 Nisan 2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "2014/5939 Sayılı Bazı Alanların Teknoloji Geliştirme Bölgesi Olarak Tespit Edilmesine ve Bazı Teknoloji Geliştirme Bölgelerinin Sınırlarında Değişiklik Yapılmasına İlişkin" Bakanlar Kurulu kararı ile sınırları genişletilmiştir.Son olarak ta 17.09.2014 tarih ve 5133 sayılı Bakanlık onayı ile sınırları genişletilen Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Osmangazi Üniversitesi Meşelik Kampüsü Ek Alanı Nazım ve Uygulama imar planı onanmıştır.Onanlı bu Nazım İmar Planında TGB alanı Üniversite içindeki 20 metrelik yoldan cephe almaktadır.

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2016 tarih ve 336 sayılı kararı ile onanmış olan Nazım İmar Planı Değişikliği ile Üniversite alanı içindeki yollar kaldırılmış olup onanlı Eskişehir TGB Osmangazi Üniversitesi Ek Alanının gösterimi sehven unutulmuştur.Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na yeni sunulan "Yükseklik Belirlenmesi İle İlgili Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında,TGB alanının bir yola cephesi olması gerektiği,mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bu yolun mutlaka gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir.2010 ve 2014 tarihinde Bakanlık'ca onaylanan imar planları,bu yolun varlığı dikkate alınarak onanmıştır.12.08.2016 tarihinde onanan Osmangazi Üniversitesi Nazım İmar Planı Değişikliği işlemi,onanlı Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Osmangazi Üniversitesi Meşelik Kampüsü Ek Alanını ve cephe aldığı

yolu kapsamamıştır.Halen yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında işli durumda olan yollardan TGB alanının cephe aldığı yolun ve TGB Alanının Osmangazi Üniversitesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasına işlenme zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

ATAP A.Ş.'nin müracaatı üzerine Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.04.2021 tarih ve E-64523750-115.99-12551 sayılı cevabi yazısı ile ;ilgili mevzuat ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanacak olan imar planı değişikliğinin iletilmesi durumunda konunun inceleneceği belirtilmiştir.

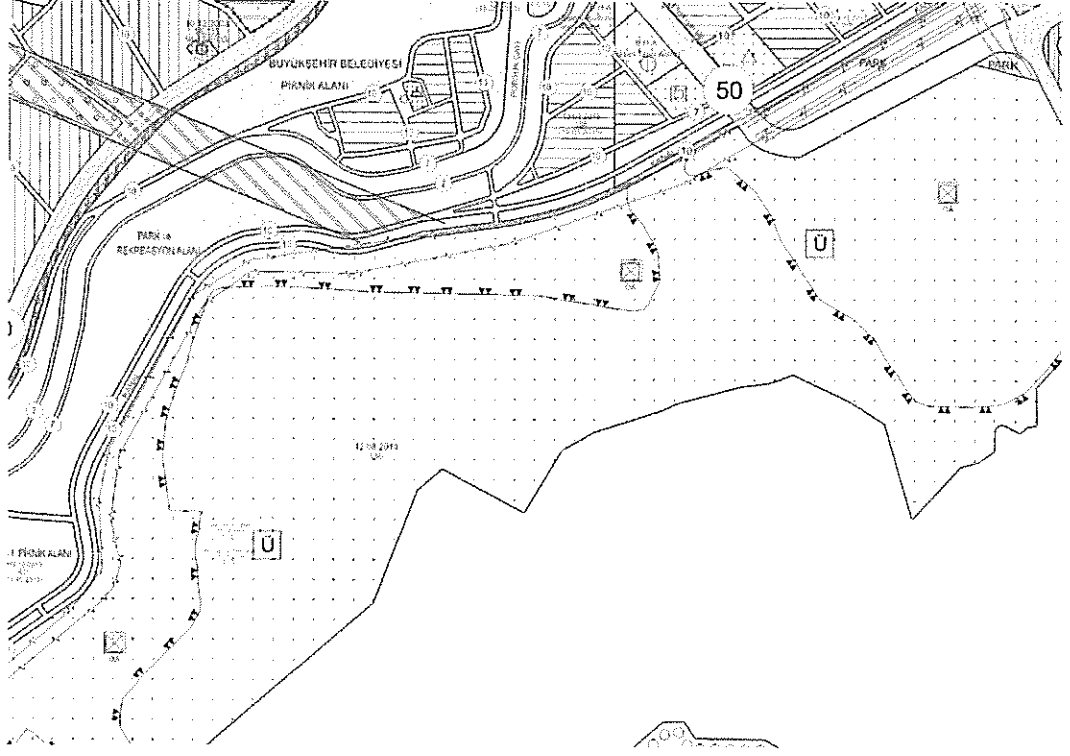
B- NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, Onanlı Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Osmangazi Üniversitesi Meşelik Kampüsü Ek Alanını ve cephe aldığı yolun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmesi hususunda Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

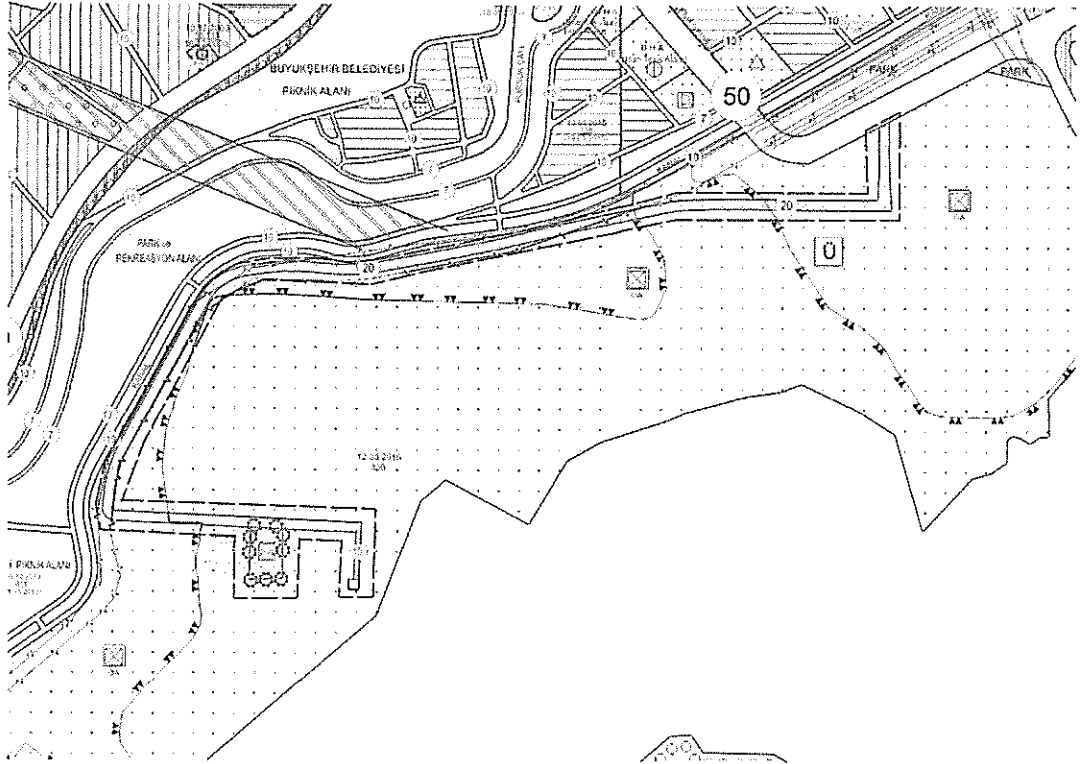
Değişiklik kapsamında Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 23.09.2021 tarih ve E-31003881-754-2237808 sayılı görüşü alınmış olup TGB alanının ve cephe aldığı yolun nazım imar planına işlenmesinde sakınca olmadığı belirtilmiştir.Ayrıca DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 2021 tarih ve E-997629364-754-1449971 sayılı görüşü alınmış olup DSİ'ye ait işletme bakım yollarının kullanılmaması şartıyla kampus içinde bulunan mevcut yolların Nazım İmar Planına işlenmesinde DSİ faaliyetleri bakımından engel bulunmadığı bildirilmiştir.

Bu doğrultuda Osmangazi Üniversitesi Nazım İmar Planında daha önce işli olup kaldırılan yollardan TGB'nin cephe aldığı 20 metrelik yolun bir kısmı Nazım İmar Planına arazideki mevcut olan yol güzergahı dikkate alınarak tekrar işlenmiştir. Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi Osmangazi Üniversitesi Meşelik Kampüsü Ek Alanı'da 17.09.2014 tarih ve 5133 sayılı Bakanlık onayı ile onanan Nazım İmar Planı paftasındaki şekliyle Nazım İmar Planı paftasına işlenmiştir.Bu doğrultuda hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisince onanması sonrasında "Yükseklik Belirlenmesi İle İlgili Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifi Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı AR-GE Teşvikleri Genel Müdürlüğü onayına sunulabilecektir.

TGB Alanı ile ilgili olarak 17.09.2014 tarih ve 5133 sayılı Bakanlık onayı ile onanan Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine uyulacaktır.



Şekil:2 Eskişehir Osmangazi Üniv.Meşelik Kampusü 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı -2021



Şekil:3 Eskişehir Osmangazi Üniv.Meşelik Kampusü 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi -2021

PLAN NOTU

- 1- TGB ALANI İLE İLGİLİ OLARAK 17.09.2014 TARİH VE 5133 SAYILI BAKANLIK ONAYI İLE ONANAN NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2- DİĞER HUSUSLARDA ESKİŞEHİR 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.