

TEPEBAŞI İLÇESİ, SAKİNTEPE MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Sakintepe Bölgesinde Mülga Muttalip Belediyesi tarafından hazırlanan ve 08.02.1996 tarih ve 13 sayılı Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Yapılan incelemelerde Muttalip Belediyesi tarafından yapılan Sakintepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında çeşitli tarihlerde onaylanan imar planı değişiklikleri bulunduğu ve imar mevzuatı yönünden eksiklikler olduğu tespit edilmiştir.

Sakintepe yerleşiminin bulunduğu alanda imar planları ve 18. Madde uygulamasından kaynaklanan sorunlar bulunduğundan mevcut duruma göre uygulama yapılamamaktadır. Bu alanda yapılaşmaların yeniden başlayabilmesi ve mevcut sorunların en kısa zamanda çözülebilmesi için bu alanda imar planlarının yeniden yapılması ihtiyacı doğmuştur. Buna istinaden Tepebaşı Belediyesi'nce 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu plan Tepebaşı Belediye Meclisinin 07.09.2021 tarih ve 194 sayılı Kararı ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2021 tarih ve 490 sayılı Kararı onaylanmış olup; askı-İtiraz süreçlerinin sonucunda plan kararları kesinleşmiştir.

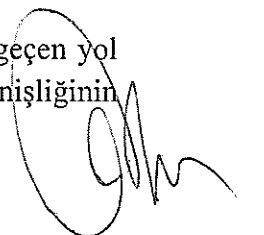
Söz konusu çalışma alanı, Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Seyrek yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (50 kişi/ha altında) olarak planlanmıştır.

Sakintepe Bölgesi planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım imar planı bulunmamakta olup, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile Mevcut Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Cami, Park, Rekreasyon Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve yol planlanmış olup, alana ilişkin alınan kurum görüşleri uyarınca plan notları eklenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Mevcut Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Park, Rekreasyon Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve yol planlanmış olup, alana ilişkin alınan kurum görüşleri uyarınca plan notları eklenmiştir.

Mevcut konut alanlarında brüt yoğunluğa göre 51-150 kişi/ha konut alanı, gelişme konut alanlarında ise brüt yoğunluğa göre 51-120 kişi/ha brüt yoğunluğa göre 121-250 kişi/ha konut alanı belirlenmiştir. Mevcut durumda zemin kat ticaret üstü konut olarak yapılması öngörülen ticaret alanları mevzuat gereği Ticaret-Konut (TİCK) şeklinde planlanmış olup 80-120 kişi/ha yoğunluklu konut alanı belirlenmiştir. Planlama Alanı genelinde brüt yoğunluk yaklaşık 50 kişi/ha olarak öngörülmektedir. Konut alanları toplamda 61,88 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda alanın kuzeyinden geçen yol bağlantısının planlama sınırı içinde kalan hattı plana aktarılmış olup yol genişliğinin



Sakintepe kuzeyinde yer alan gelişme alanları ile bütüncül ele alınarak üst ölçekten başlayarak yapılacak planlama çalışmalarında belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Planlama alanının kent merkezi ile bağlantısı 30 metrelik yol ile sağlanmaktadır. Alandan güney batısından kuzeye doğru ulaşımı sağlayacak 20 metrelik bir ana yol bağlantısı ve bu yolu besleyen 15 ve 12 metrelik taşıt yolları öngörülmüştür.

Planlama alanı genelinde mevcut planda önerilen 20 metre ana ulaşım aksı, 15 metre ring hattı ve 12 metre taşıt yolları şeklinde olan ulaşım kademelenmesi ve yol genişlikleri korunmuş olup yollar mümkün olduğunca devamlılık arz edecek şekilde planlanmıştır.

Alanın güneyinde doğal sınırlayıcı niteliğinde sulama kanalı bulunmakta olup alana ilişkin hâlihazır harita incelendiğinde, kanalın batı cephesinde DSİ mülkiyeti sınırı içinde kalan yaklaşık 5 metre genişliğinde servis yolu bulunduğu ve mülkiyet sınırı ile bahse konu servis yolu arasında ortalama 2 metre genişliğinde boşluk olduğu, doğu yönünde ise fiilen kullanılan yol bulunduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple, kanal ve iki yanında yer alan servis yolları, mülkiyet yapısı göz önünde bulundurularak plan onama sınırı dışında bırakılmıştır. Bu doğrultuda, mevcut planda kanalın batı yönünde 15 metre olarak önerilmiş olan imar yolu DSİ mülkiyetindeki parseller sınırından itibaren 20 metre olacak şekilde düzenlenmiş olup devamında planlama alanının güneyde kent merkezi ile bağlantısını sağlayan 30 metre genişliğinde imar yoluna bağlanması ve bu alanda kavşak düzenlemesi öngörülmektedir.

Alanın donatı alanları dağılımı iki bölgede kendini göstermektedir. Alanın ana ulaşım ve ticaret aksı niteliğinde Ali Rıza Efendi Caddesi üzerinde ve alanın batısında gelişme konut alanlarında önerilen Sosyal-Kültürel Tesisler, Eğitim Tesisleri, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanları ve Sağlık Tesislerinin bulunduğu alanların çalışma alanının merkezi niteliğinde olacağı öngörülmektedir.

Mevcut Hasan Polatkan Havalimanı hava mânia planı ve uçuş konisinin onama sınırı içinde kalan kısımları, imar planına aktarılmış olup mânia plan kotu plana işlenmiştir. Planlama alanına ilişkin hazırlanan onaylı Jeolojik Etüt Raporunda belirlenen Önemli Alan sınırları ve niteliği plana aktarılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı ile; mevcut plan nüfus projeksiyonu altında, yaklaşık 6000 kişi nüfus öngörülmektedir. Bu sebeple de ilave donatı alanı ihtiyacı bulunmamakla birlikte güncel imar mevzuatı standartları doğrultusunda gerekli donatı alanları planlanmıştır.

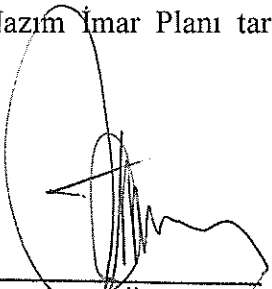
Planlama çalışmasında, başta Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 sayılı İmar Kanunu olmak üzere diğer ilgili Kanun ve Yönetmelikler ile Standartlarına uygun olarak alansal kullanımlar plana aktarılmıştır. Bu doğrultuda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı alan kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.

Ölçek itibarıyla gösterilemeyen yaya yolları, park alanı ve trafo alanları alan dağılımına dâhil edilmemiş olup, bu doğrultuda, "Sakintepe Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" alan dağılımı yaklaşık olarak şöyledir:

KULLANIM	ADET	ALAN (M2)	ORAN (%)
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	1	4051.35	0.4
BELEDİYE HİZMET ALANI	1	3871.49	0.38
EĞİTİM ALANI	3	40711.04	4
İBADET ALANI	2	5217.05	0.51
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	29	309254.29	30.4
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	24	252308.90	24.8
ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	11	57266.99	5.63
PARK ALANI	22	97438.30	9.58
REKREASYON ALANI	4	15697.71	1.54
SAĞLIK ALANI	2	10719.98	1.05
SOSYAL TESİS ALANI	2	4959.65	0.49
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2	4046.73	0.4
TİCARET-KONUT ALANI	6	22289.42	2.19
TEKNİK ALTYAPI ALANI	4	13339.22	1.31
YOLLAR		176137.78	17.31
TOPLAM	113	1017309.90	100

Tablo 1 Planlama alanı alan dağılımı

Yukarıdaki açıklamalar ve mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde Tepebaşı ilçesi Sakintepe Mahallesiine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tarafımda hazırlanmıştır.


POLAT SÖKMEN
Y. Mimar - Şehir Pl. Doktoru
A Grubu Planlama Belgesi
(0216) 337 52 82 - (0532) 443 55 73