

ESKİŞEHİR /ODUNPAZARI İLÇESİ
ORHANGAZİ MAHALLESİ, 15545 ADA 1 PARSEL İLE 15546 ADA 1 PARSEL

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

ESKİŞEHİR, ODUNPAZARI İLÇESİ, ORHANGAZİ MAHALLESİ,
15545 ADA 1 NOLU PARSEL İLE 15546 ADA 1 NOLU PARSELDE HAZIRLANAN
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

1 – PLANLAMA ALANININ ÖZELLİKLERİ

a- Konumu

Plan değişikliğine konu olan alan; Eskişehir İli, Odunpazarı Belediye sınırları içerisinde bulunmaktadır. Alan: Orhangazi Mahallesi, 15545 ada 1 nolu parsel (19.650,33 m²) ile 15546 ada 1 nolu parselde (34.223,11 m²) toplamda yüzölçümü 53873,44 m²dir. Parsellerin nazım imar planı değişikliğine konu olan kısmı ise 50.290 m²dir.

Söz konusu parseller 1/25000 ölçekli nazım imar planının I24B-3 ile I24C-2 nolu paftalarında yer almaktadır. Parseller şehrin batısında Eskişehir-Kütahya Karayolu üzerinde bulunmaktadır. (Şekil-1)



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Fotoğrafındaki Konumu

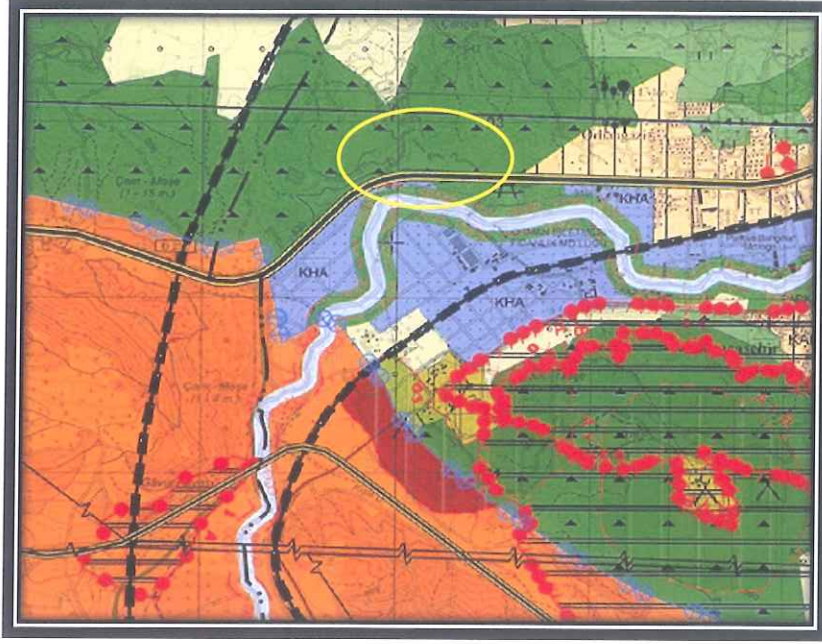
b – Mülkiyet Durumu

Planlama alanı içerisinde yer alan 34.223,11 m² büyüklüğündeki 15546 ada 1 nolu parsel ile 19.650,33 m² büyüklüğündeki 15545 ada 1 nolu parsel Maliye Hazinesine ait olup İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü)na tahsis edilmiştir.

c - Mevcut İmar Planlarındaki Durumu

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu olan alan, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı Kararı ile onanan Eskişehir 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Orman Alanı olarak tanımlanan alanlar içinde kalmaktadır. (Şekil-2)

K



Şekil:2- Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Eskişehir Metropolitan Alan Nazım İmar Planındaki Konumu.

d - Jeolojik Durum:

Planlama alanının yer aldığı “Eskişehir Yerleşim Yerinin Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu” Anadolu Üniversitesi Uydu ve Uzay Bilimleri Araştırma Enstitüsü tarafından hazırlanmış ve 04.10.2002 tarihinde MÜLGA Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce onaylanmış olup, söz konusu raporda planlama alanı Önemli Alan-2(ÖA2) ve Uygun Alan(UA) notasyonlu alanlarda kalmaktadır.

Önemli Alanlar-2:

ÖA2 Bölgesine yeni alüvyonun (QA12) zemininin sıvılaşma olasılığının düşük olduğu yerler dahil edilmiştir. Ancak, bu tür alüvyonlarda kum ve silt merceklenmesinin mevcut olabileceği ve yeraltı su seviyesinin yüzeye yakın olduğu yerler göz önünde tutulduğunda, parsel bazında yapılacak etütlerde sıvılaşma riski araştırılmalıdır. Bu araştırmalar sonucu sıvılaşma riskinin yüksek olduğu saptandığında, ÖA1’de önerilen önlemler bu alanlar içinde uygulanmalıdır. Bu bölgede yapılaşma yönünden bodrum + 4 kat’a kadar (4 kat dahil) izin verilebileceği düşünülmektedir.

Uygun Alanlar:

Planlama alanının uygun alanlar (UA) olan bu bölgesi bazalt (PIB) sert kaya(K_s) olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda zemin bakımından problem bulunmamaktadır. Eğim 20°’nin altındadır. Bu nedenle şev duyarsızlığı problemi bulunmamaktadır. Söz konusu alanlarda en fazla 8 kata kadar (8 kat dahil) yapılaşma izni verilebilir. Bu alanda 2-8 kat arasında planlama düşünülmektedir. Bu alan bu şekilde kullanılabilir. Çalışılan yer II. Derece deprem bölgesinde kalması nedeni ile Bayındırlık ve İskan 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 dahil) yapılarda zemin etüdü aranmamasının uygun olacağı düşünülmektedir. 2-4 kat arasında (4 kat dahil) imar adası bazında, 4-8 kat arasında (8 kat dahil) parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etütün yapılması gerekecektir.

Çalışmalar ve elde edilen sonuçların doğrultusunda, aşağıdaki öneriler yapılması uygun görülmüştür:

Planlama öncesi inceleme alanı içerisinde kalan tüm sulu ve kuru derelerin taşkın sahalarının belirlenmesi için DSİ görüşünün alınması gerekmektedir.

Her türlü yapılaşmada "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği-2018 " ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

Bu Jeolojik-Jeoteknik rapor, planlamaya yönelik hazırlanmıştır. Zemin etüt raporu yerine geçmez. Yapıların planlaması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.

2- DEĞİKLİK GEREKÇESİ VE AMACI

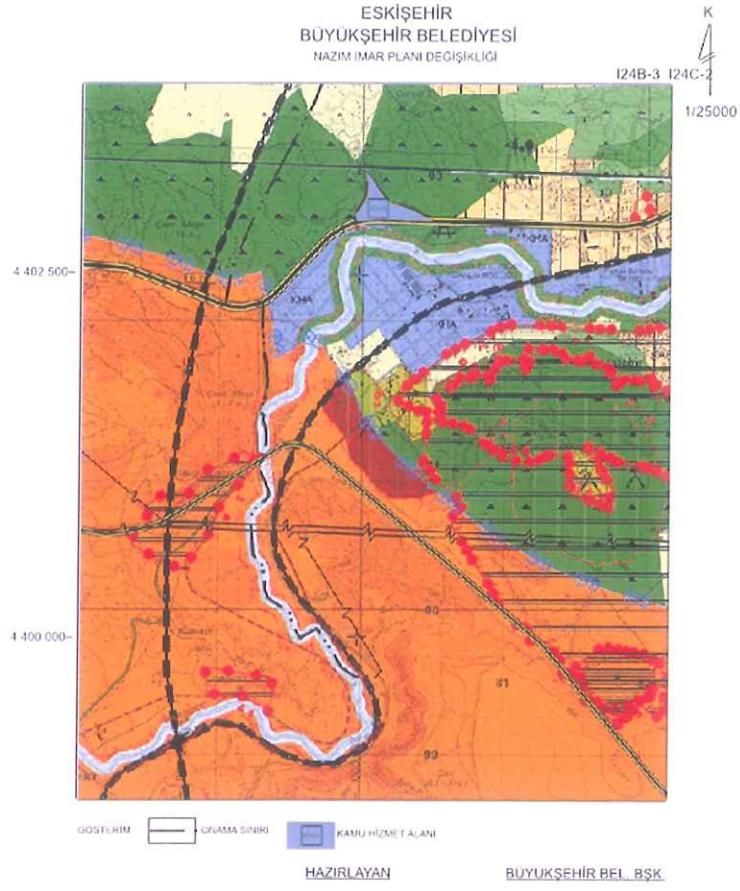
Eskişehir Valiliği, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün 12.04.2016 tarih ve 5028 sayılı Olurunda İlimiz, Odunpazarı İlçesi, Orhangazi Mahallesi'nde 15545 ada 1 parselde 19.650,33 m² yüzölçümlü taşınmazın "Polis Eğitim Merkezi personel ve öğrencilerinin atış ve teknik eğitiminde kullanılmak üzere" İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına tahsis yazısı bulunmaktadır. Eskişehir Valiliği, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün 12.04.2016 tarih ve 5027 sayılı Olurunda İlimiz, Odunpazarı İlçesi, Orhangazi Mahallesi'nde 15546 ada 1 parselde 34.223,11 m² yüzölçümlü taşınmazın "Polis Eğitim Merkezi personel ve öğrencilerinin atış ve teknik eğitiminde kullanılmak üzere" İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına tahsis yazısı bulunmaktadır. Emniyet Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda değişiklik yapılmıştır.

Söz konusu planlama alanına ait 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmadığından ilgili kurumların görüşleri alınmıştır.

3 – PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan İmar Planı Teklifi ile 15545 ada 1 nolu parselin tamamı ile (19.650,33 m²) ile 15546 ada 1 nolu parselin yaklaşık 31.305 m² kısmı planlama alanı sınırına alınmış olup toplam planlama alanı yaklaşık 50.290 m²'dir. "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanmış olup bu alanda Emniyet Genel Müdürlüğüne ait Hizmet Binası, Eğitim Tesisleri, Atış Poligonları ve ilgili birimler ile idari, sosyal, teknik altyapı vb. alanlar yer alabilir.

Planlama sınırı içerisinde DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'nün 20.01.2021 tarih ve 902299 sayılı yazısı ile belirtilen "Emniyet Sulaması Yenileme Projesi" kapsamında yapılması planlanan boru hattı güzergahı ve kamulaştırma sınırı gösterilmiş bu olup bu alan "Yapı Yasaklı Alan" olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilmiştir.



1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

Plan ilişkin plan kararları belirlenmiş olup ilgili kurum ve kuruluşların belirtmiş olduğu görüşler 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda yer verilmiş olup plan kararlarına yansıtılmıştır.

3 – Plan Notları

- 1-KAMU HİZMET ALANINDA, EMNİYET GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİT HİZMET BİNASI, EĞİTİM TESİSLERİ, ATIŞ POLİGONLARI VE İLGİLİ BİRİMLER İLE İDARİ, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI VB. YER ALABİLİR.
- 2 - MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 04.10.2002 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3-ALANDA YAPILACAK UYGULAMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN HABER VERME ZORUNLUĞU BAŞLIKLILIK 4. MADDESİ HÜKMÜ UYARINCA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLECEKTİR.
- 4- KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15.04.2022 TARİH VE 792932 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE İNŞA FAALİYETLERİ BAŞLAMADAN ÖNCE İLGİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINACAKTIR.
- 5-25.11.2014 TARİH VE 29186 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE TABİİ OLABİLECEK BİR FAALİYET PLANLANMASI HALİNDE YATIRIMA BAŞLANMADAN TEKRAR MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 6-HERHANGİ BİR KORUNMASI GEREKLİ TABİAT VARLIĞI UNSURUNA (MAĞARA, ANIT AĞAÇ VB.) RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİNCE HERHANGİ BİR MÜDAHALEDE BULUNULMADAN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR.
- 7-İNŞA EDİLECEK TESİSLERİN BİTİMİNDEN SONRA "251 SAYILI LAĞİM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK FOSEPTİĞE BAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.
- 8-DSİ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 20.01.2021 TARİH VE 902299 SAYILI YAZISI İLE BELİRTİLEN "EMNİYET SULAMASI YENİLEME PROJESİ KAPSAMINDA BORU HATTI GÜZERGAHI VE KAMULAŞTIRMA SINIRI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPI YASAKLI ALAN OLARAK BELİRTİLMİŞTİR.
- 9-TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 10-SUKİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 11-BELİRTİLMİYENHUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.


E.MURAT KAYALI
Şehir Plancısı