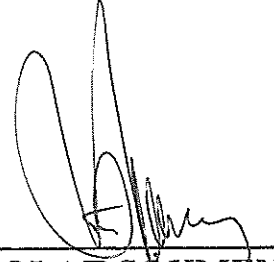


HAN (ESKİŞEHİR)
HAN MERKEZ MAHALLESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI
AÇIKLAMA VE GEREKÇE
RAPORU

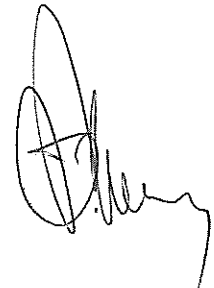
2023



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

İçindekiler

1. PLANLAMANIN AMACI – KAPSAMI VE YÖNTEMİ	2
1.1. AMAÇ	2
1.2. KAPSAM	2
1.3. YÖNTEM	3
2. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
2.1. KENTİN GENEL TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	3
2.2. EKONOMİK YAPI	4
2.3. NÜFUS YAPISI	4
2.4. ULAŞIM	4
2.5. TURİZM	5
3. TARİHSEL GELİŞİM	5
4. FİZİKSEL YAPI	6
4.1. JEOLJİK DURUM	6
4.1.1. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	6
4.1.2. HİDROJEOLJİK ÖZELLİKLER	7
4.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	8
5. PLANLAMA KARARLARI	9
5.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	9
5.2. ÖNCEKİ İMAR PLANLARI	9
5.3. KURUM GÖRÜŞLERİ	9
5.4. PLAN KARARLARI	12



1. PLANLAMANIN AMACI - KAPSAMI VE YÖNTEMİ

1.1. AMAÇ

Han ilçesi doğuda Çifteler ilçesi, kuzey ve batıda Seyitgazi ilçesi, güneyde ise Afyon ili ile çevrili ve 1967 yılında Belediye teşkilatı kurulmuş ve 1990 yılında ilçe olmuştur. Han Merkez Mahallesinde 1/5.000 Nazım İmar Planı bulunmamakta olup Han Merkez Mahallesine içerisinde 05.11.1969 tarihinde yürürlüğe giren Han Belediye Meclisinin 24.10.1996 tarih ve 10 sayılı Kararı ile İlave İmar Planı yapılarak güncel halini alan ve yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı, alanın batısında yer alan II. ve III. derece Arkeolojik Sit Alanı ile sınır oluşturmakta olup Arkeolojik Sit Alanına ilişkin Han Yer Altı Şehri Arkeolojik Sit Alanı 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2023 tarih ve 35 sayılı Kararı ile 2863 sayılı Kanun kapsamında Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşüyle yürürlüğe girmesi şartı ile kabul edilmiştir.

Han Merkez Mahallesinin yaklaşık 80 hektarlık kısmında imar planları ve 18. madde uygulamasından kaynaklanan sorunlar bulunduğundan mevcut duruma göre uygulama yapılamaması, mevcut sorunların en kısa zamanda çözülebilmesi için bu alanda uygulama imar planlarının güncellenmesi ihtiyacı doğmuştur. Buna istinaden meri Uygulama İmar Planı kararları ile mevcut dokunun uyumsuz olduğu, yerleşim içerisinden geçen Manastır Deresinin yapı adaları içerisinde kaldığı gerekçeleri ve alanda 3194 sayılı Kanunun 18. madde uygulaması yapılabilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmıştır. Bahse konu plan değişikliği Han Belediye Meclisinin 01.06.2022 tarih ve 2022-25 sayılı Kararı ile kabul edilmiş ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 307 sayılı Kararı ile tadilen kabul edilmiş olup askı-itiraz süreçlerinin sonucunda plan kararları kesinleşmiştir.

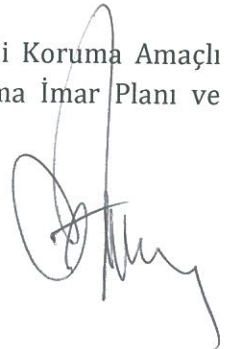
1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının son halini alması ve 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarının tamamlanması akabinde hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı ile bütünleşecek şekilde kentin 1/5.000 ölçekli üst planlarının oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve jeolojik etüdü bulunan yaklaşık 112 hektarlık alanda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı; mevcut imar planlı alanları içinde kalan yapılanmanın şehircilik, estetik, sağlık ve çevre şartlarına uygun, gelişme süreci içinde halkın ihtiyacı olan donanımlara cevap verebilen, bu süreçte önceki uygulamaları göz ardı etmeyen, gelişme ile meskûn konut alanları arası dengeyi kuran üst ölçekli plan olarak hazırlanmıştır.

Çalışma kapsamında Han Belediyesinin güncel hâlihazır haritası kullanılmış olup kadastro verilerine uygun olacak şekilde, kurum görüşlerinin verileri doğrultusunda kamu yararına uygun ve gelişmeyi destekleyici imar planı çalışması yürütülmüştür.

1.2. KAPSAM

Planlama çalışması, Han Merkez Mahallesinde hazırlanan 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile bütünleşecek şekilde mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve jeolojik etüdü bulunan yaklaşık 112 hektarlık alanda yürütülmüştür.



1.3. YÖNTEM

Yapılan çalışmanın kapsamı, kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşlerin ve yerinde yapılan arazi çalışmalarının değerlendirilmesi ile büro çalışması olmak üzere üç kısımdan oluşmaktadır.

Yerinde yapılan çalışmalar kapsamında, Belediye Başkanı, Fen İşleri Müdürü ve belediye çalışanları başta olmak üzere yetkililer ile görüşmeler yapılmış, resmi kurumlardan görüşler alınmış; ayrıca halihazır haritalar üzerinde yerleşmenin mevcut halini daha iyi yansıtabilmek amacıyla arazi kullanım çalışması ve yerleşmenin karakteristik özelliklerini görsel açıdan desteklemek için fotoğraflama çalışması yapılmıştır. Yerinde yapılan tespitlerin ve toplanan tüm bilgilerin değerlendirilmesi büro ortamında yapılmıştır.

Bu değerlendirmeleri yansıtan açıklama ve gerekçe raporu hazırlanmıştır. Tüm bu inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, yerleşmenin potansiyelleri ve ihtiyaçları göz önüne alınarak alana ilişkin Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

2.1. KENTİN GENEL TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Han Belediyesinin bağlı bulunduğu Eskişehir İli, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Kuzeyinde Bolu, doğusunda Ankara, güneyinde Konya ve Afyonkarahisar, batısında Kütahya ve Bilecik illeri bulunmaktadır. Yüzölçümü 13.653 km²'dir.

ESKİŞEHİR'İN İLÇELERİ



Harita : 1 Eskişehir ilçelerini gösterir harita

Han ilçesinin doğusunda Çifteler ilçesi, kuzey ve batısında Seyitgazi ilçesi, güneyinde ise Afyon ilinin Bayat ve İscehisar ilçeleri yer almaktadır.

İlçe toprakları Yazılıkaya platosu üzerinde yer almakta olup; ilçedeki dağların büyük kısmı Küçük Türkmen Dağlarının uzantısıdır. İlçede verimli yaylalar bulunmakta olup bunların ortalama yükseklikleri 1200-1500 m. arasındadır.

İlçe genelinde yayla iklimi hakimdir. Yazlar serin, kışlar soğuk ve uzundur. Don olaylarına sık rastlanır ve ilkbahar ile sonbahar aylarında yağmur şeklinde yağışlar görülür.

Ormanlar genelde çam, ardıç ve meşe korulukları şeklindedir. Yok edilmiş orman alanlarında fundalık ve çalılıklar mevcuttur. Ancak, bu çalılık ve fundalıklar da fazlaca tahrip görmektedir. Eskiden bol olan kavak dikimi artık yok denecek kadar azdır. Ormanlık alanlarda bol bulunan kuşburnu ağaççıkları yabani halde yetişmektedir. Yine ormanlık bölgelerde bol miktarda yabani ahlat, erik, alıç, ve az miktarda fındık ağaçlarına rastlanır.

Çok büyük ormanların bulunduğu ilçede, ormanların tahribi ile erozyon kendini göstermiş, artık seller tehlike arz eder hale gelmiştir.

2.2. EKONOMİK YAPI

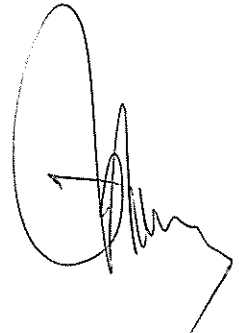
İlçe halkının geçim kaynağı ağırlıklı olarak bitkisel üretim ve hayvancılıktır. Toprakların büyük bölümünde tarla tarımı yapılmaktadır. Hayvancılık ise bitkisel üretim ile birlikte yapılmaktadır.

2.3. NÜFUS YAPISI

İlçe nüfusu 2022 yılına göre 2052 kişidir. Bu nüfus, 1.102 erkek ve 950 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %53,70 erkek, %46,30 kadındır.

2.4. ULAŞIM

İlçe, Eskişehir'e Çifteler üzerinden (105 km), Seyitgazi üzerinden (79 km) asfalt yollarla bağlanmaktadır. Eskişehir'e yolcu taşımacılığı genelde Çifteler otobüsleri ile sağlanmaktadır. Yazılıkaya, Kayı, Karaağaç, Akdere, Gökçekuyu ve İskankuyu yolları asfalt, diğer yollar stabilize edilmiştir.



İLÇE MERKEZLERİ	MESAFE (km)
Han -Beylikova	89 km
Han - Çifteler	40 km
Han - Günyüzü	130 km
Han - Alpu	136 km
Han - İnönü	142 km
Han - Mahmudiye	54 km
Han - Mihalıçcık	125 km
Han - Mihalgazi	157 km
Han - Sarıcakaya	153 km
Han - Seyitgazi	90 km
Han - Sivrihisar	91 km
Han - Merkez	106 km

Tablo: 1 Han İlçesinin Önemli Merkezlere Uzaklığı (Km)

2.5. TURİZM

İlçe kültür turizmine yönelik tarihi eserler bakımından zengindir. Dünyaca ünlü "Midas City" ilçeye bağlıdır. Hüsrevpaşa Camii, hamamı, çeşme, Kulapa, Karaağaç ve Erten höyükleri ve yeraltı şehri tescilli kültür varlıklarındandır. İlçe hudutları içinde 6 adet Roma şehri ve 30 kadar Roma yerleşim kalıntıları vardır. 4 Roma şehrinin tescili için çalışmalar başlatılmıştır.

3. TARİHSEL GELİŞİM

İlçede ilk yerleşimler Hititlere kadar dayanmaktadır. Erten Mahallesindeki Erten Höyük, Karaağaç Höyük, Kulapa Höyük (Bakır Çağından II. Bine kadar tarihlendirilir) ile Yazılıkaya'daki Midas Şehri'nin doğuya bakan yamaçlarındaki kayalara işlenmiş Hitit Rölyefleri, Hitit kalıntılarıdır. Bu nedenle ilçenin Hititler döneminde yerleşim gördüğü kesin olarak söylenebilir (M.Ö. 3500).

M.Ö. 1200 yıllarında Balkanlardan gelen Frigler, bilhassa bölgede bulunan Hitit egemenliğine son vermiştir. Friglerin başkentinin Gordion (Polatlı) olması bu bölgedeki etkinliklerini kuvvetli kılmıştır. Tarihçi Herodot'un üzümlünden ve bağlarından övgü ile bahsettiği Yeşil Vadi, Sağlıklı Frigya (Phrygia Salutaris) ilçenin topraklarını da kapsamaktadır.

Friglerin kurdukları Galatia (Ankara), Gordion (Polatlı), Pessinus (Ballıhisar), Dorylaion (Eskişehir) ve Midas City (Yazılıkaya) gibi önemli yerleşim merkezlerinden Midas City ilçenin sınırları içindedir.

Kral Yolundan başka İstanbul'dan Konya ve Kayseri'ye oradan Suriye ve Irak'a giden Kuzey-Güney ticaret ve sefer yolunun ilçeden geçmesi ile ilçemizin önemi bu dönemde artmıştır. İlçe merkezi başta olmak üzere Yazılıkaya, Erten, Akhisar, Gökçeyayla, Başara, Karakuyu, Alevkilise, Üççeşmeler gibi daha

birçok yerde Roma-Bizans döneminden kalma çok sayıda yerleşim yeri ve tarihi kültür varlığı kalıntısı mevcuttur.

Seyit Battal Gazi türbesinin komşu ilçe Seyitgazi’de olması Emeviler zamanında seferlerin ilçeye kadar ulaştığını göstermektedir.

Geçen yüzyıl içinde çizilen haritalarda Eskişehir’den güneye inen tek yol Kütahya – Afyon yoluna paralel olarak, Seyitgazi – Bardakçı – Hüsrevpaşa üzerinden geçerek Bayat’da Afyonkarahisar – Ankara yolu ile kesişmektedir. Böylece yakın tarihlere gelinceye kadar çalışan bu yol, yeni karayolları şebekesinin değişik esaslara göre kurulması ile kenarda kalmış ve unutulmuştur. Han da menzil yeri olarak önemini kaybetmiş ve bir ara köy statüsüne düşmüştür.

Kurtuluş Savaşı sırasında da ilçe ve yakın çevresinde oldukça yoğun askeri hareketler cereyan etmiştir. Yunanlılar Kayı, Karaağaç ve Han’da karargâh kurmuşlardır. Kayı ve Karaağaç’da yangınlar çıkarmalarına ve çeşitli zararlar vermelerine rağmen Han’da bir tahribat bırakamamışlardır. Han’ın doğu kenarına yerleşerek sadece erzak temini amacıyla Hanlılarla temasta olmuşlardır. İlk gelişlerinde Hüsrev Paşa Camiini ateşe verdikleri, daha sonra camideki Bizans dönemi yapı taşlarını görünce yangını söndürdükleri rivayet edilir.

Han, 1963 yılında Afyon’un Emirdağ ilçesinden ayrılarak Eskişehir’in Çifteler ilçesine bağlanmıştır. 15 Mayıs 1967’de Kasaba olmuş ve Belediye Teşkilatı kurulmuştur. 20 Mayıs 1990 tarihinde çıkarılan 3644 sayılı Kanun ile ilçe statüsüne kavuşmuş, ilk etapta 10 köy bağlanmıştır. Daha sonra Afyon’un İncehisar ilçesinden ayrılan Gökçeyayla Köyünün de bağlanmasıyla köy sayısı 11 olmuştur.

4. FİZİKSEL YAPI

4.1. JEOLJİK DURUM

Han ilçesi, Han Merkez, Erten ve Tepeköy Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüd raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 11.03.2014 tarihinde onaylanmıştır.

4.1.1. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Planlama alanının jeolojik yapısını; kireçtaşlarından oluşan Çatmapınar formasyonu (Eçt) ve alüvyon (Qal) birimleri oluşturmaktadır.

Çalışma alanında litoloji, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, taşıma gücü, oturma, sıvılaşma, şişme, zemin büyütmesine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi şu şekildedir.

-Merkez Mahallesi

Uygun Alan-2 (UA-2): Kaya Ortamlar olarak belirlenmiştir.

- Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında, Çatmapınar Formasyonu'na ait birimlerden oluşan ve eğimin % 0-20 arasında olduğu Merkez ve Tepeköy Mahalleleri Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiştir.

Çatmapınar Formasyonu'na ait birimlerin çok düşük-düşük dayanımlı kaya sınıfında olduğu belirlenerek taşıma gücü vb mühendislik problemleri beklenmemektedir.

Zemin ve temel etüd çalışmalarında temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri belirlenmelidir.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

Çalışma alanı dört farklı eğim sınıfına ayrılmıştır. Han Merkez Mahallesi inceleme alanının eğimi % 0-20 arasında değişmektedir.

4.1.2. HİDROJEOLOJİK ÖZELLİKLER

Yeraltısuyu Durumu

İnceleme alanında açılan jeoteknik sondajlarda yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

Yüzey Suları

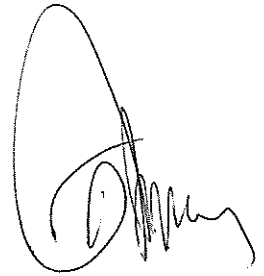
İnceleme alanındaki kuru dereler için planlama öncesi DSİ'den görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

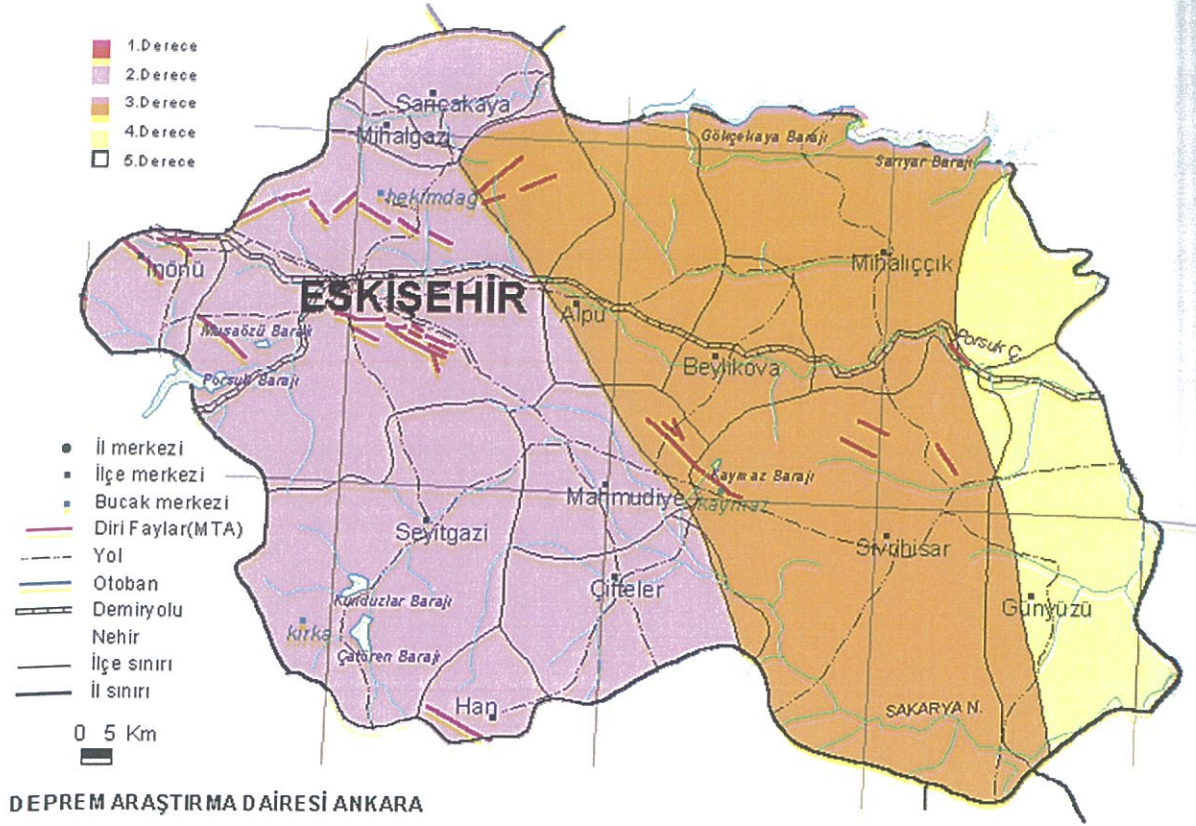
İçme ve Kullanma Suyu

İlçenin mevcut içme ve kullanma suyu ihtiyacı Belediyesi tarafından yaklaşık 10 km uzaklıktaki Gökçekuyu köyü Bilezikli mevkiinden karşılanmaktadır.

Deprem Durumu

Deprem tehlike analizlerinde kaynak fayların yapısal ve kinematik özellikleri ile bunlardan kaynaklanan depremlerin sismolojik özellikleri iki temel veri olarak kullanılmaktadır. Sismolojik veriler aynı zamanda aktif fayların tanımlamasında da kullanılan temel bilgilerdir. İnceleme alanı 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 2. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır.





Harita 2 : Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre Eskişehir ili deprem bölgeleri haritası

Han (Eskişehir) ve civarında, kuş uçuşu yaklaşık 34 km kuzeydoğusunda Kaymaz Fayı, 43 km kuzeybatısında Eskişehir fayı, 53 km batıda Kutahya fayı, 80 km güneyde Sultandağı fayı yer almaktadır.

İnceleme alanının 2. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle yapılaşma öncesinde mutlaka "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

4.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Han ilçesinde karasal iklim hakimdir. Kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcaktır. 1945 - 2005 yılları arasında Çankırı Meteoroloji İstasyonu verilerine göre ortalama sıcaklık 11,3 °C'dir. 1975 - 2005 yılları arasındaki ortalama sıcaklık ise 11,1 °C'dir. Ortalama sıcaklıklar, ilçede güneyden kuzeye doğru düşmektedir. İlçede yıllık ortalama sıcaklıkların en düşük olduğu ay, Ocak ayıdır. Ocak ayı ortalaması -0,5 °C'dir. Buna karşılık en yüksek ortalama sıcaklıklar ise 23,3 °C ile Temmuz ayında görülür.

Güney, batı ve kuzeybatı bölümlerde, ormanlık alanlar görülür. Ormanlar, ilçe topraklarının, yaklaşık % 43 lük bölümünü kapsar. Ancak, bu ormanların büyük bölümünün, tarihi süreç içinde tahrip edildiği bilinmektedir. Bu ormanlık bölümlerde özellikle kuşburnu ağaçlarının yoğunluğu dikkat çeker. İlçenin hemen her yerinde görülen kuşburnu, ekonomik yönden yöre insanına gelir getirmektedir. Yine, ormanlık alanlardaki "ahlat" ağaçları, ilgilenenlerin dikkatini çeker.

5. PLANLAMA KARARLARI

5.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Han ilçesi Han Merkez Mahallesi kapsayan çalışma alanı, 08.05.2006 tarih ve 8/144 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Han-Frig Planlama Bölgesinde Mevcut Kentsel Yerleşimler Alanına isabet etmekte olup 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları dışında yer almaktadır. Alana ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Han Merkez Mahallesi, Han Yer Altı Şehri Arkeolojik Sit Alanı 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı da Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2023 tarih ve 35 sayılı Kararı ile 2863 sayılı Kanun kapsamında Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşüyle yürürlüğe girmesi şartı ile kabul edilmiştir. Bu doğrultuda onaylanan 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile bütünleşecek şekilde kentin 1/5.000 ölçekli üst planlarının oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

5.2. ÖNCEKİ İMAR PLANLARI

Han Merkez Mahallesi içerisinde 05.11.1969 tarihinde yürürlüğe giren Han Belediye Meclisinin 24.10.1996 tarih ve 10 sayılı Kararı ile İlave İmar Planı yapılarak güncel halini alan ve yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Han Merkez Mahallesinin yaklaşık 80 hektarlık kısmında imar planları ve 18. madde uygulamasından kaynaklanan sorunlar bulunduğu için bu alanda uygulama yapılamaması, mevcut sorunların en kısa zamanda çözülebilmesi için bu alanda uygulama imar planlarının güncellenmesi ihtiyacı doğmuştur. Buna istinaden meri Uygulama İmar Planı kararları ile mevcut dokunun uyumsuz olduğu, yerleşim içerisinde geçen Manastır Deresinin yapı adaları içerisinde kaldığı gerekçeleri ve alanda 3194 sayılı Kanunun 18. madde uygulaması yapılabilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmıştır. Bahse konu plan değişikliği Han Belediye Meclisinin 01.06.2022 tarih ve 2022-25 sayılı Kararı ile kabul edilmiş ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 307 sayılı Kararı ile tadilen kabul edilmiş olup askı-itiraz süreçlerinin sonucunda plan kararları kesinleşmiştir.

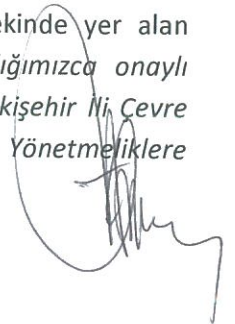
5.3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Belediyemiz tarafından 2017 yılında Han ilçesinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmış olup bu süreçte alınan kurum görüşlerine aşağıda yer verilmiştir.

İl, Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün E.709 sayılı yazısında; "Bahse konu alanlar içerisinde herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamıştır",

BOTAŞ'ın E.1802391 sayılı yazısında; "...sınırları belirtilen alanda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır",

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 29.01.2018 tarih ve E.898 sayılı yazı ekinde yer alan inceleme raporunda; "...3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı, Bakanlığımızca onaylı herhangi bir planlama alanı içerisinde yer almadığı, İlimize ait 1/100000 ölçekli Eskişehir İli Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulması gerektiği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklere



uyulması gerektiği, (...) alan içerisinde herhangi bir Doğal Sit Kararına ve tescilli Tabiat Varlığı unsuruna rastlanılmamış olup Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilen alanlardan değildir. Ancak söz konusu alan içerisinde herhangi bir Tabiat Varlığına (mağara, vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereği Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerektiği, (...) 1/5.000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı çalışması ile ilgili 25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı, (...) 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı Yönetmeliklere uyulması gerektiği tespit edilmiştir”,

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 29.12.2017 tarih ve 3714 sayılı yazısında; “...Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü kesinleşmeden herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmaması hususunda;”,

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.01.2018 tarih ve 10851 sayılı yazısında; “... plan çalışmasına konu alan sınırları içerisinde yer alan arkeolojik alanları gösterir sayısal veriler yazımız ekinde iletilmektedir”,

ESGAZ A.Ş.'nin 28.12.2017 tarih ve 7322 sayılı yazısında; “...altyapı tesisimiz ve yatırım programımız kapsamında planlanan projemiz bulunmadığından, söz konusu imar planını hazırlanmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır”,

ESKİ Genel Müdürlüğü'nün 12.01.2018 tarih ve 108-344 sayılı yazısında; “...1/5.000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı çalışması yapılırken mevcut ve planlanan tesislerimizin dikkate alınması hususunda;”,

Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 31.01.2018 tarih ve E:225780 sayılı yazısında; “...revize imar planı çalışma alanı sınırının orman sınırlarına komşu ve bazı noktalarda orman sınırlarını kestiği tespit edilmiş olup, yapılacak imar planı çalışmalarında ekte gönderilen CD'deki sayısal orman sınırlarına riayet edilmesi hususunu;”,

Gençlik Hizmetleri ve Spor İlçe Müdürlüğü'nün 29.01.2018 tarih ve 3 sayılı yazısında; “...ilçemizde ve bağlı mahallelerde kurumumuza ait herhangi bir taşınmaz ve yatırım planı bulunmamaktadır”,

Han Kaymakamlığı Malmüdürlüğü'nün 18.01.2018 tarih ve 10 sayılı yazısında; “...Maliye Hazinesi'ne ait mülklerde bilimsel, nesnel ve teknik gerekçeler ile kamu yararını gözetmek, Maliye Hazinesi menfaatine aykırı olmamak ve yapılan planlar hakkında bilgilendirilmek şartıyla 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave İmar Planı yapılmasında bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatine varılmıştır”.

İl Bilim, Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 27.12.2017 tarih ve E.2320 sayılı yazısında; “...harita üzerinde işaretli sınırlar ve çevresinde var olan veya planlanmış herhangi bir çalışması bulunmamaktadır”,

İl Jandarma komutanlığının 29.12.2017 tarih ve 240 sayılı yazısında; “...Han ilçesi Merkez bölgesinde J25C08D pafta, 7453 parselde bulunan 5246.28 m2 lik askeri alan Han İlçe J. K. lığı Hizmet Binası olarak kullanılmakta olup belirtilen diğer bölgelerde herhangi bir taşınmazımız veya devam etmekte olan imar çalışmamızın bulunmadığını arz ederim”,

İl Sağlık Müdürlüğünün 19.01.2018 tarih ve 754-E.11 sayılı yazısında; "...7681 parsel numaralı taşınmazın Sağlık Alanı olarak ayrılması koşuluyla imar planı değişiklikleri Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür",

Karayolları Genel Müdürlüğünün 23.01.2018 tarih ve E.30333 sayılı yazısında; "...Söz konusu planlama yapılmak istenen kesimler mevcut ve planlanan yol güzergahlarımızın dışında kalmakta olup; imar planı yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır",

OEDAŞ'ın 22.01.2018 tarih ve 1984 sayılı yazısında; "...yapılan inceleme sonucu; Eskişehir ili, Han ilçesi, Erten ve Tepeköy Mahalleleri sınırları içerisinde Kurumumuza ait YG ve AG tesislerimiz yazımız ekinde gönderilmektedir. Bahsi geçen tesisler nedeniyle "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla mevcut Enerji Nakil Hattı güzergahının planlamada koruma bandında bırakılması halinde 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır",

TEİAŞ 6. Bölge Müdürlüğünün 28.12.2017 tarih ve E.509658 sayılı yazısında; "...söz konusu alanlarda, Bölge Müdürlüğümüz işletme ve bakım sorumluluğunda bulunan enerji iletim hattımız ve yatırım programımız kapsamında planlanan projemiz bulunmadığında, ilgili alanlarda 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı yapılması ile ilgili Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır",

Ticaret İl Müdürlüğünün 15.01.2018 tarih ve E-00031221767 sayılı yazısında; "...işaretili olan sınırlar içerisinde ve çevresinde var olan ve planlanan Bakanlığımız tarafından Kurumumuza bildirilen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır",

Türk Telekom A.Ş.'nin 08.01.2018 tarih ve 3608 sayılı yazısında; "...Proje çalışma kapsamında ve imalatı esnasında ekte bulunan güzergahlarımıza zarar verilmemesi hususunda;",

Vakıflar Genel Müdürlüğünün 08.01.2018 tarih ve E.1951 sayılı yazısında; "...İdaremiz kayıtlarında yapılan incelemede, bahse konu taşınmazların İdaremize ait olmadığı tespit edilmiş olup, Kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır",

Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının 09.01.2018 tarih ve E.572 sayılı yazısında; "...yazı ekindeki halihazır harita ve uydu görüntüsü verilen alanlarda Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır",

DSİ Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğünün 12.02.2020 tarih ve 101524 sayılı yazısında; "...İmar planı yapılacak saha içerisinde işletmedeki Hanköy-Kayı Göleti ile Han-Üççam Göleti Sulama alanları bulunmakta olup, ekli haritada işaretlenmiş bulunan sulama alanlarında yeni yapılaşmaya izin verilmemeli, sulama alanları imar planında sulu tarım arazisi olarak gösterilmelidir. Han ilçe merkezi içerisinde Manastır Deresi geçmekte olup, Manastır Deresinin A-A ve B-B kesitleri arası kuruluşumuzca ıslah edilmiştir ancak yapılan incelemede söz konusu ıslahlı kanalın yaklaşık 300 metrelik kısmının üzerinin belediyesince kapatıldığı belirlenmiştir. Başbakanlığın 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu genelgesi doğrultusunda kapalı kesitin açılarak kanalın eski haline getirilmesi gerekmektedir. (...) ıslah edilen derelerde uygun bulunan bir sahilde şev üstünden itibaren en az 6 metre genişlikte devamlılığı bulunan işletme bakım yolu bırakılması gerekmektedir" açıklamaları yer almaktadır.

Bahse konu alan ile ilgili Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 03.06.2020 tarih ve E.298322 sayılı yazısı ile konunun tekrar değerlendirilerek daha önceden onaylanmış imar planı ile çıkarılan sulama sahalarının iptal edildiği ve bu alanlarda imar planı yapılmasının uygun görüldüğü belirtilmektedir.

Ayrıca 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici 6. maddesi "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmü kapsamında Han ilçesine ilişkin imar planlarının 1969 yılından itibaren yürürlükte olduğu göz önüne alındığında planlama çalışmasına konu 112 hektarlık alan izinli kabul edilmektedir.

Bu kapsamda alınan kurum görüşleri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına yansıtılmıştır.

5.4. PLAN KARARLARI

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği belirlenen konut alanlarına ilişkin brüt yoğunluk aralıkları dikkate alınarak, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile öngörülen yapılaşma koşulları doğrultusunda konut alanlarının yoğunlukları belirlenmiştir. Bahse konu plan kapsamında toplam 65,4 hektar konut alanı planlanmış olmakla birlikte alan genelinde brüt yoğunluğun yaklaşık 73 kişi/ha olacağı öngörülmüştür. Ticaret-Konut Alanları (TICK) olarak planlanan alanların zemin kat ticaret, üst katlar konut olacak şekilde yapılaşacağı öngörülerek bu alanlarda konut kullanımının %90'ı geçemeyeceği plan notlarında belirtilmiştir.

Bu kapsamda 1/1.000 ölçekli plan kararları da dikkate alınarak, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı 2050 yılı projeksiyon nüfusu 4750 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosu ile belirlenen standartların üzerinde olacak şekilde sosyal altyapı alanları planlanmıştır.

EK-2 TABLO	FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU		
	0-75.000		
NÜFUS GRUPLARI	0-75.000		
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Nüfus için gereken (m ²)	Plan ile önerilen (m ²)	Fark (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	30.875	37.024	6.149
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	47.500	146.969	99.469
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	7.125	12.178	5.053
SOSYAL TESİS ALANLARI	3.563	6.489	2.926
İBADET YERİ	2.375	4.613	2.238

Tablo 2 : Planlama alanına ilişkin standartlar ve donatı alan dağılımı

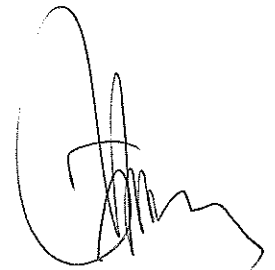
Planlama alanında biri ana ulaşım ve ticaret aksı niteliğinde Afyon Caddesi üzerinde biri de alanın kuzeydoğusunda gelişme konut alanlarının bulunduğu bölgede olmak üzere iki bölgede donatı alanları yoğunlaşmaktadır. Bu alanlarda Sosyal Tesis Alanları, Eğitim Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Kamu Hizmet Alanları ve Sağlık Alanları yer almaktadır.

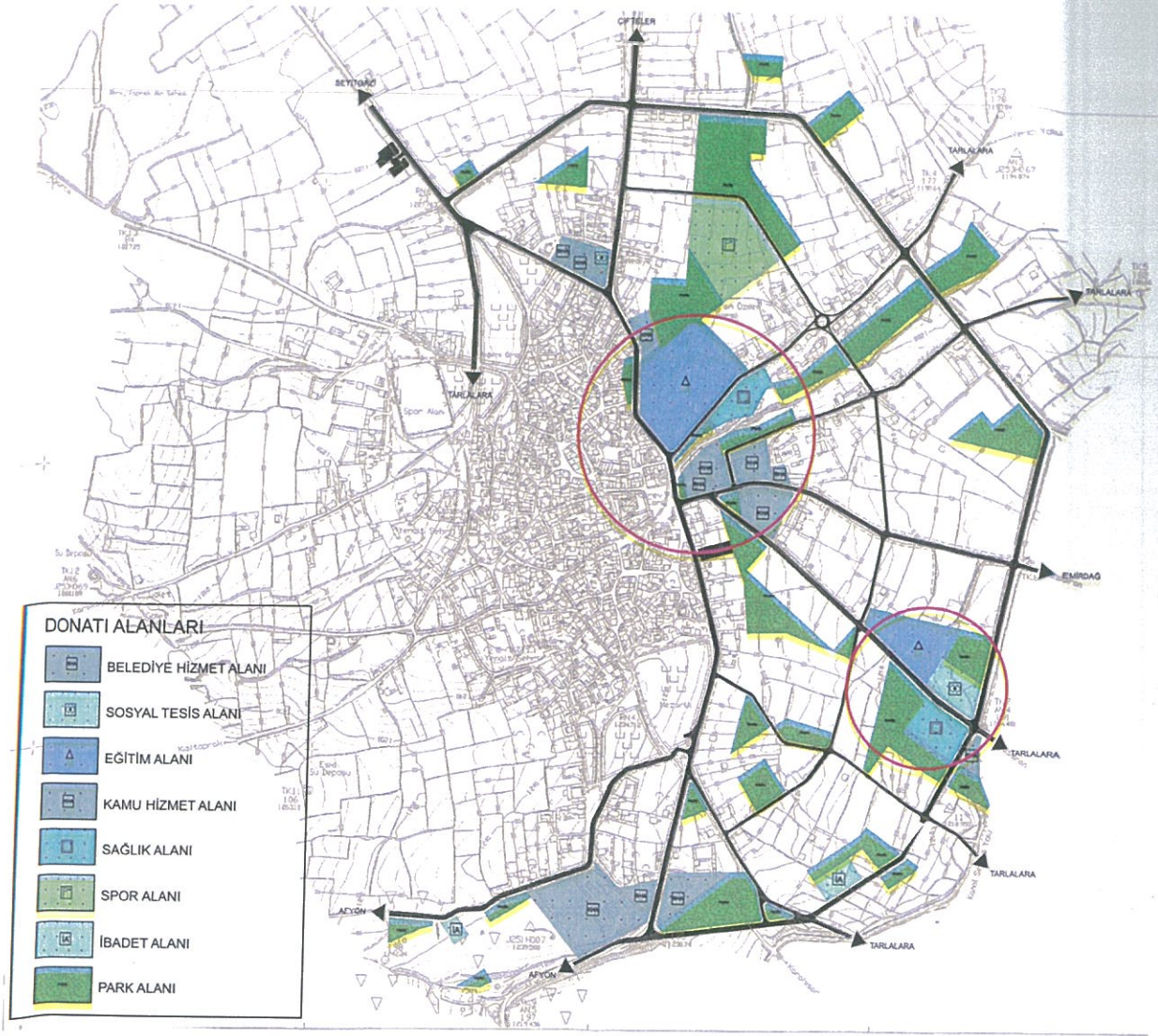
Tablo 2'de yer alan fark sütununda, bu planla alanda öngörülen nüfus için gerekli olan donatı alanları ile imar planı kapsamında alanda önerilen donatı alanları arasında oluşan fark yer almaktadır. Bu değerlerden de anlaşılacağı üzere planlama alanında projeksiyon nüfusundan daha fazla nüfusa hizmet edecek donatı alanı planlanmıştır.

Tablo-2'de yer alan fark değerleri, Tablo-3'te analiz edilerek (Fark sütunundaki değerler, Ek-2 tablosu ile belirlenen standartlara bölünerek) alanda standartların üstünde önerilen tüm donatı alanlarına ilişkin tek tek değerlendirilme yapılmıştır. Bu kapsamda Eğitim Tesisleri Alanının fazladan 946 kişilik nüfusa, Açık ve Yeşil Alanların 9.947 kişilik nüfusa, Sağlık Tesisleri Alanının 3.367 kişilik nüfusa, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının 3.901 kişilik nüfusa, İbadet Alanının ise 4.476 kişilik nüfusa hizmet edeceği ortaya konmuştur.

ALTYAPI ALANLARI	Fark (m ²)	Katsayı (m ² /kişi)	Hizmet Edeceği Nüfus
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	6.149	6.50	946
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	99.469	10.00	9.947
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	5.053	1.50	3.367
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	2.926	0.75	3.901
İBADET YERİ	2.238	0.50	4.476

Tablo 3 : Planlanan donatı alanlarının projeksiyon nüfusu haricinde fazladan hizmet edeceği nüfus

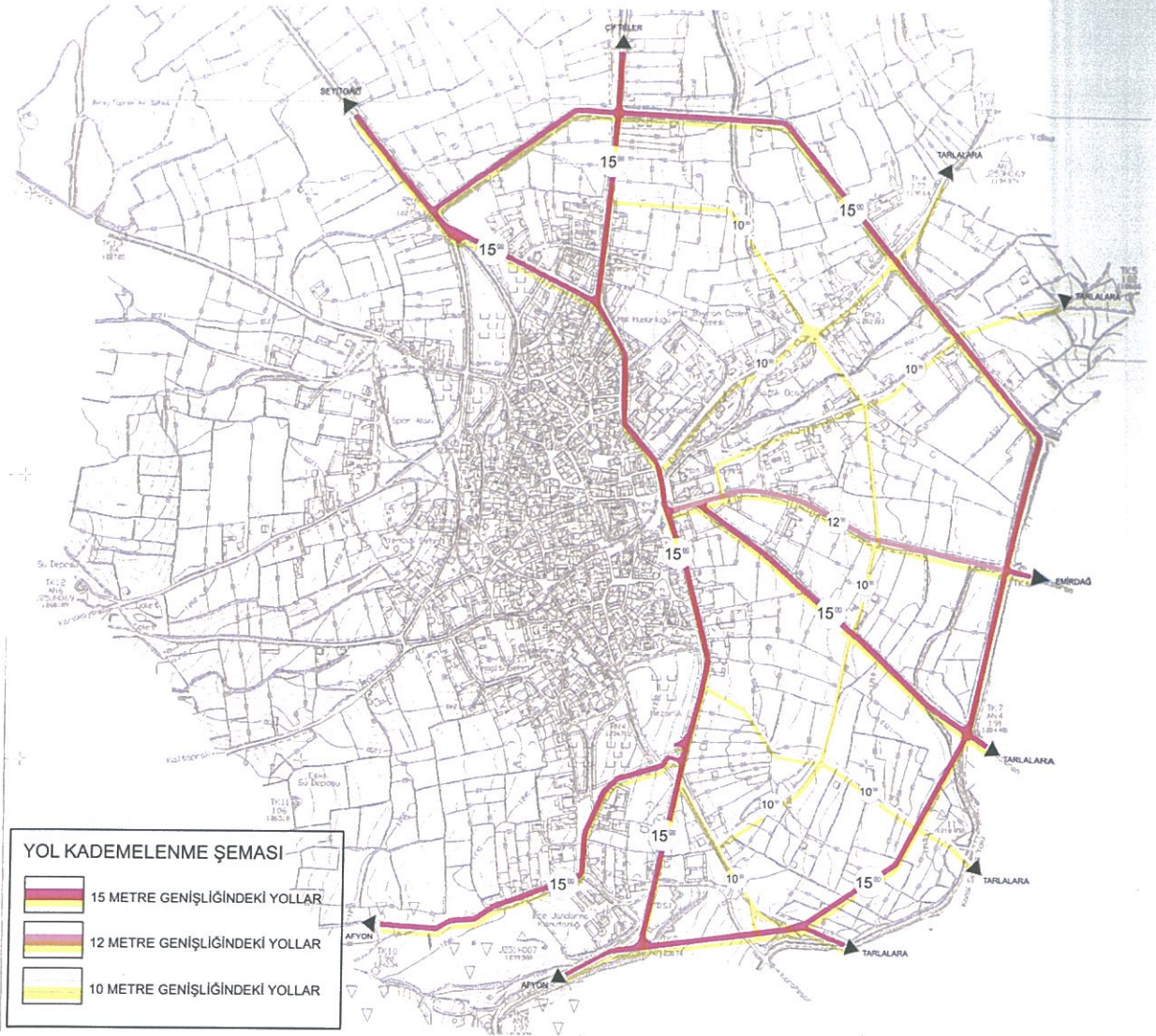




Şekil 1 : Donatı alanlarının planlama alanı içindeki konumları

Planlama alanına kuzeyden bağlanan 15 metrelik Çifteler-Han yolu ile kuzeybatıdan bağlanan 15 metrelik Afyon Caddesi Eskişehir kent merkezine ulaşımı sağlayan iki önemli aks niteliğinde olup bu akslar birleşerek planlama alanının batı sınırını oluşturmakta ve güneyde Afyon yönünde devam etmektedir. Ayrıca planlama alanı, doğusundan geçen 15 metrelik yol ile çevrelenmekte olup bu yolu besleyen 15, 12 ve 10 metrelik taşıt yolları öngörülmüştür.

Bu bağlamda planlama alanı genelindeki ulaşım şeması; kuzey-güney doğrultusunda 15 metre genişliğindeki ana ulaşım aksı, 15 metre genişliğindeki ring hattı, 12 metre ve 10 metre genişlikteki taşıt yolları ile oluşturulmuştur.



Şekil 2 : Yol Kademeleme Şeması

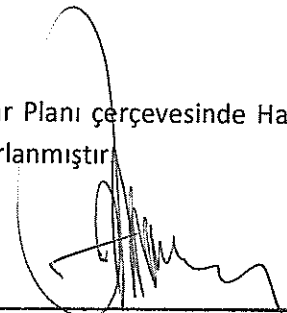
Ayrıca kent merkezinden Manastır Deresi geçmekte olup alana ilişkin alınan DSi görüşü doğrultusunda ıslah edilen kanalın her iki sahilinde de 6 metre genişliğinde gerektiğinde servis yolu olarak kullanılabilir şekilde yaya yolu planlanmıştır. Manastır Deresi boyunca park alanları planlanarak kentin nefes alacağı hava koridoru ve yeşil aks oluşturulmuştur. Söz konusu Manastır Deresi, Han Yer Altı Şehri Arkeolojik Sit Alanı içerisinde de geçmekte olup kurgulanan yeşil aks Koruma Amaçlı İmar Planında da devam etmektedir.

Planlama çalışmasında, başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği olmak üzere diğer ilgili Kanun ve Yönetmelikler ile Standartlarına uygun olarak alansal kullanımlar plana aktarılmıştır. Ölçek itibarıyla gösterilemeyen yaya yolları ve park alanları alan dağılımına dâhil edilmemiş olup bu doğrultuda hazırlanan Han ilçesi Han Merkez Mahallesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı alan kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.

ALAN KULLANIMLARI	ADET	ALAN (m2)	ALAN (ha)
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	5	40.124,73	3.58
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	32	59.2011,29	52.79
ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	1	26.087,34	2.33
TİCARET ALANI	1	1.174,32	0.1
TİCARET-KONUT ALANI	3	10.541,82	0.94
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	1	4.045,34	0.36
PAZAR ALANI	2	9.847,96	0.88
BELEDİYE HİZMET ALANI	6	12.919,59	1.15
KAMU HİZMET ALANI	6	39.405,18	3.51
SOSYAL TESİS ALANI	2	6.489,97	0.58
SAĞLIK ALANI	2	12.178,41	1.09
EĞİTİM ALANI	2	37.024,21	3.30
İBADET ALANI	2	4.613,16	0.41
SPOR ALANI	1	18.931,59	1.69
PARK ALANI	30	14.6969,67	13.11
KANAL	3	5.407,94	0.48
YOLLAR		153.638,53	13.7
TOPLAM	99	1121.411,05	112.31

Tablo 4 : Planlama alanı alan dağılımı

Yukarıdaki açıklamalar ve mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde Han ilçesi Han Merkez Mahallesi 1/5.000 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