



**ESKİŞEHİR İLİ, SİVRİHISAR İLÇESİ, YEŞİLKÖY MAHALLESİ
“ KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANI”
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: ÇDP-

HAZIRLAYAN
Kutlu Karagözoğlu BEKTÖRE
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1/21
Odunpazarı-ESKİŞEHİR
GSM:0.533.5438011
e-posta:sbektore@gmail.com

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI (CSB Dosya No:1998)
SPO Sicil No:261 777 V.D: Eskişehir V.No:22838178638
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1/21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 308 34 67 E-mail: karagozoglukutlu@gmail.com

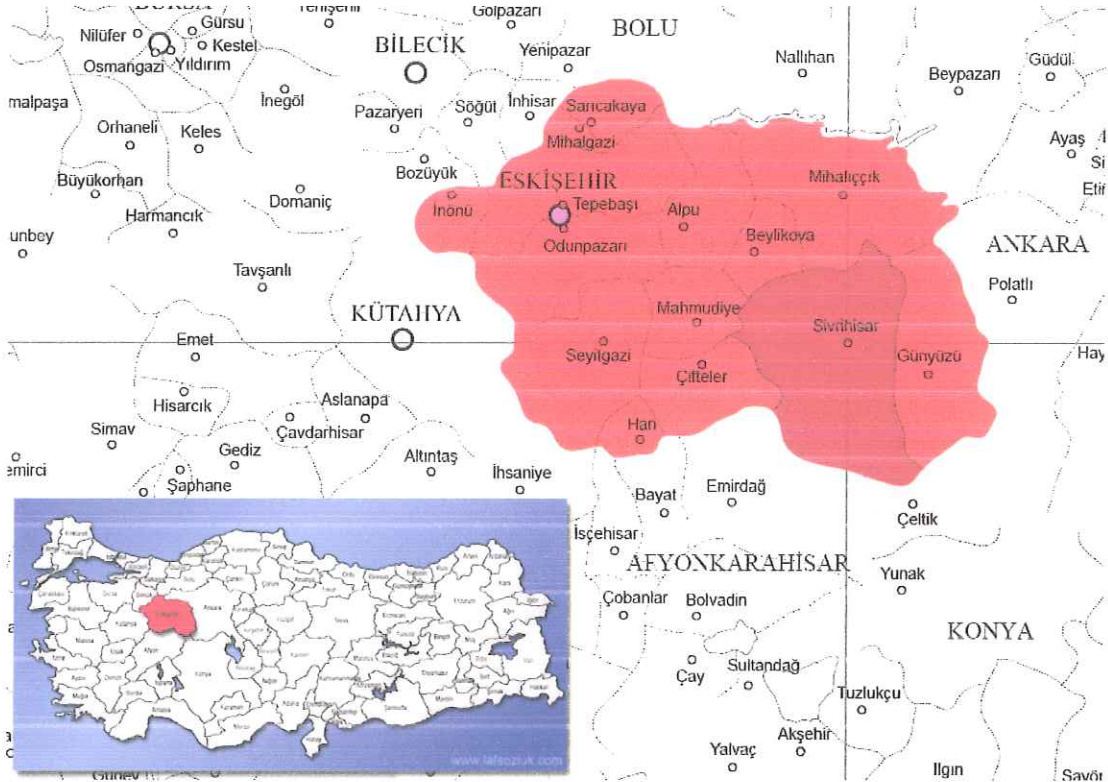
ESKİŞEHİR İLİ, SİVRİHİSAR İLÇESİ, YEŞİLKÖY MAHALLESİ KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1- SİVRİHİSAR İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

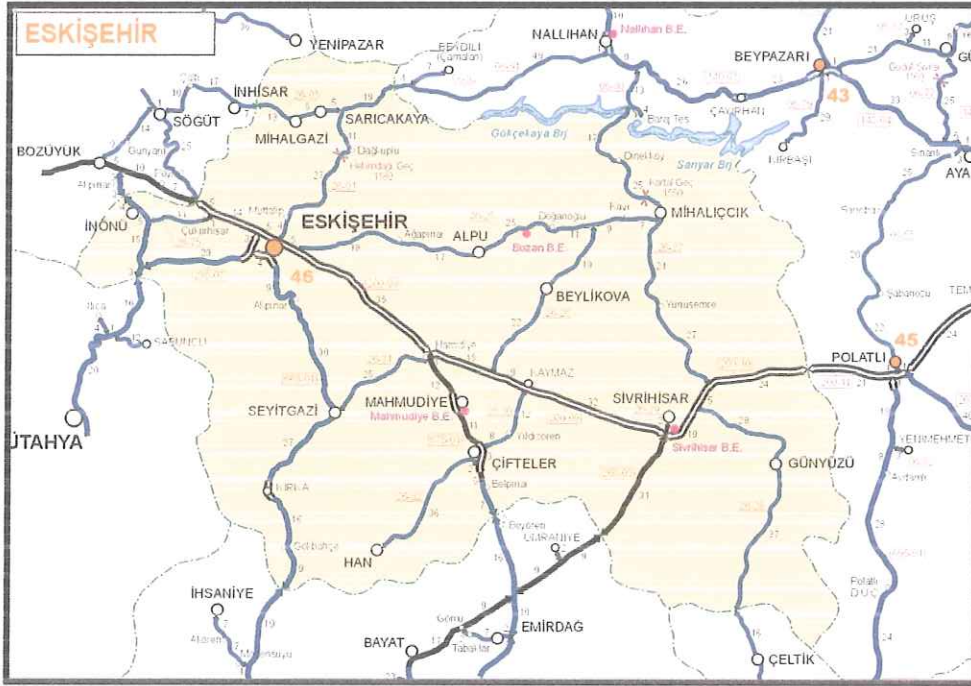
Sivrihisar ilçesi, İç Anadolu Bölgesi'nde ,Eskişehir iline bağlı bir ilçe merkezi olup, Eskişehir ilinin doğusunda, İç Anadolu Bölgesi'nin ise kuzeybatısında yer alır. Eskişehir – Ankara Devlet Karayolu üzerinde olup, Eskişehir'e 90 km. uzaklıktadır. Eskişehir-Ankara-İzmir karayollarının kesişme noktasındadır. 2022 yılı nüfusu yaklaşık 20.087 kişi olup Eskişehir ilinin en büyük ilçesidir. İlçe yüzölçümü 2987 km², rakım ise 856 metredir.

Arazilerinin büyük bir kısmı ova görünümünde ise de, yer yer yüksek dağ ve kayalıklar arazide düzlüğü bozmaktadır. En önemli yükseltiler Sivrihisar dağlarıdır. Bu dağların en yüksek olanı Çal dağıdır. Diğer önemli dağ ve tepeler ise Arayıt dağı, Boztepe, Büvelik Tepe ve Yediler Tepesidir. İlçemizin başlıca akarsuyu Sakarya nehridir. Kuzeyden Karadeniz, Kuzeybatıdan Marmara, Batı ve Güneybatıdan da Ege coğrafi bölgeleri ile komşudur. Yıllık Ortalama sıcaklık 10-12 derecedir. Gerçekleşen en yüksek ve düşük sıcaklık değerleri 39.1 C ve -26.3 C dir.

Turizmde marka kent olma yolunda emin adımlarla ilerleyen Sivrihisar, Eskişehir'in en büyük ilçesidir. Çal dağının uzantısı olan volkanik bir kaya kütesinin eteğinde, gökyüzüne doğru yükselen sivri kayalıklarıyla dikkat çeker. Ankara, İzmir ve Eskişehir yollarının kesişme noktasındadır. Eskişehir'e 90, Ankara'ya 135, Afyonkarahisar'a 120, İzmir'e 448, İstanbul'a 427, Çanakkale'ye ise 520 kilometre uzaklıktadır.



Şekil-1 Sivrihisar İlçesinin Türkiye ve Eskişehir İlindeki Konumu



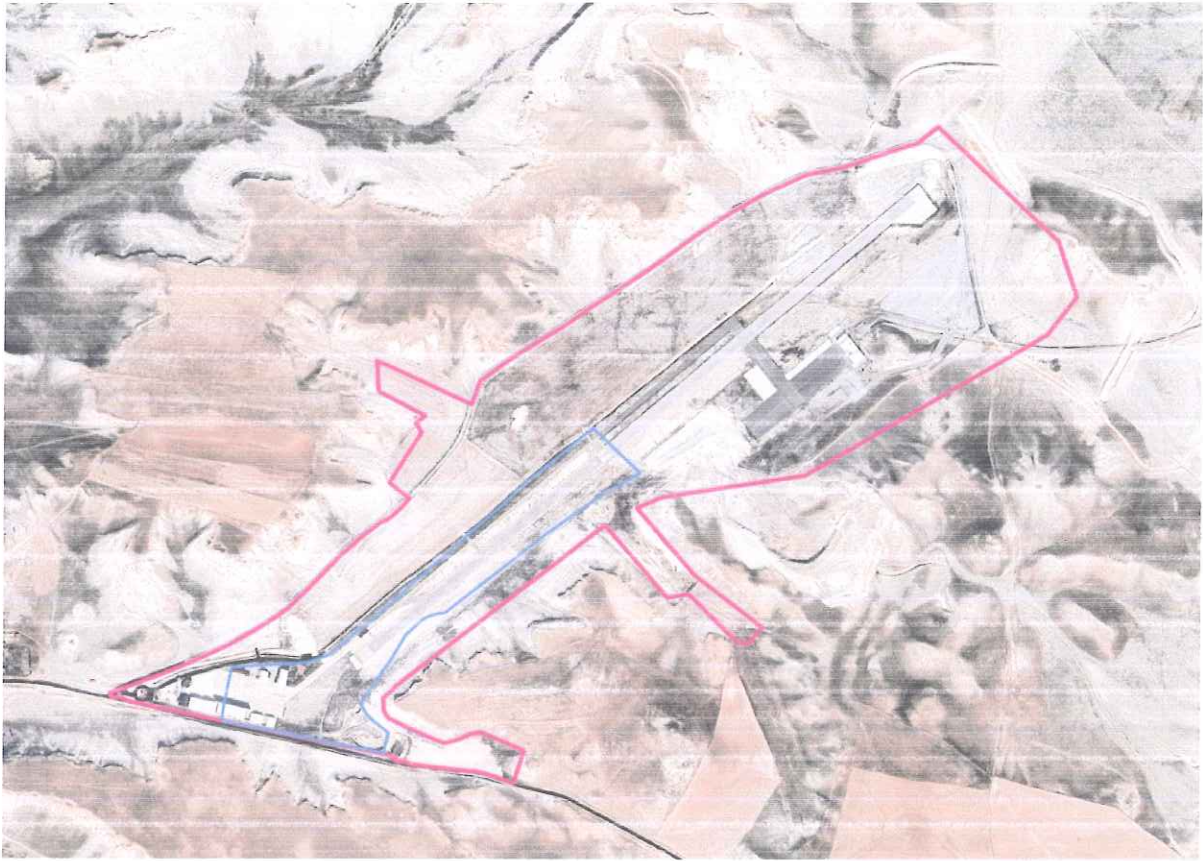
Şekil-2 Sivrihisar İlçesinin Ulaşım Ağındaki Konumu

2- PLANLAMA ALANI VE YEŞİLKÖY MAHALLESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Yeşilköy Mahallesi Eskişehir ili Sivrihisar Mahallesi'ne bağlı bir yerleşimdir. 2022 yılı nüfusu yaklaşık 106 kişidir. Eskişehir iline 117 km, Sivrihisar ilçesine ise 17 km mesafededir. Mahalleye ulaşım sağlayan yol asfalt yol niteliğindedir. Sivrihisar-Afyon karayolundan ayrılan tali yolla ulaşım sağlanmakta olup ilçe merkezinin güneyinde yer almaktadır. Mahalle karasal iklim etki alanı içerisinde yer almaktadır. Yerleşimin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır.

Planlamaya konu olan alan ise Sivrihisar ilçesinin 20 km güneyindeki Yeşilköy Mahallesi yerleşim alanının doğusunda yer almaktadır. Planlamaya konu olan alanlar; Sivrihisar ilçesi, Yeşilköy Mahallesi 5654, 5655, 5657, 5658, 5659, 5660, 5661, 5662, 3500, 3501, 3502, 3507 parseller ile bunların çevresindeki bazı tapulama harici alanları ile onanlı planı olan 108 ada 1 ve 2 nolu parselleri kapsamakta olup toplam alanı yaklaşık 123.3 ha.'dır.

Planlamaya konu olan alan daha önce nazım ve uygulama imar planı onanan; Yeşilköy Mahallesi, Zeynepkuyusu mevki, 108 ada 1 ve 2 nolu parsellere (eski 3491, 3492, 3493, 3498, 3499, 3503) bitişik durumdadır. Daha önce onaylanan imar planı doğrultusunda 108 ada 1 ve 2 parseller üzerinde "Özel Sosyal Altyapı" tesisi kurulmuş olup Uluslar arası Sportif Havacılık Merkezi olarak faaliyetini sürdürmektedir. Planlama, bu özel sosyal altyapı alanının genişleme ihtiyacı nedeniyle ilave nazım ve uygulama imar planı hazırlanabilmesi amacıyla 1/100.000 ölçekli Eskişehir İli Çevre Düzeni Planında yapılacak değişikliği kapsamaktadır.



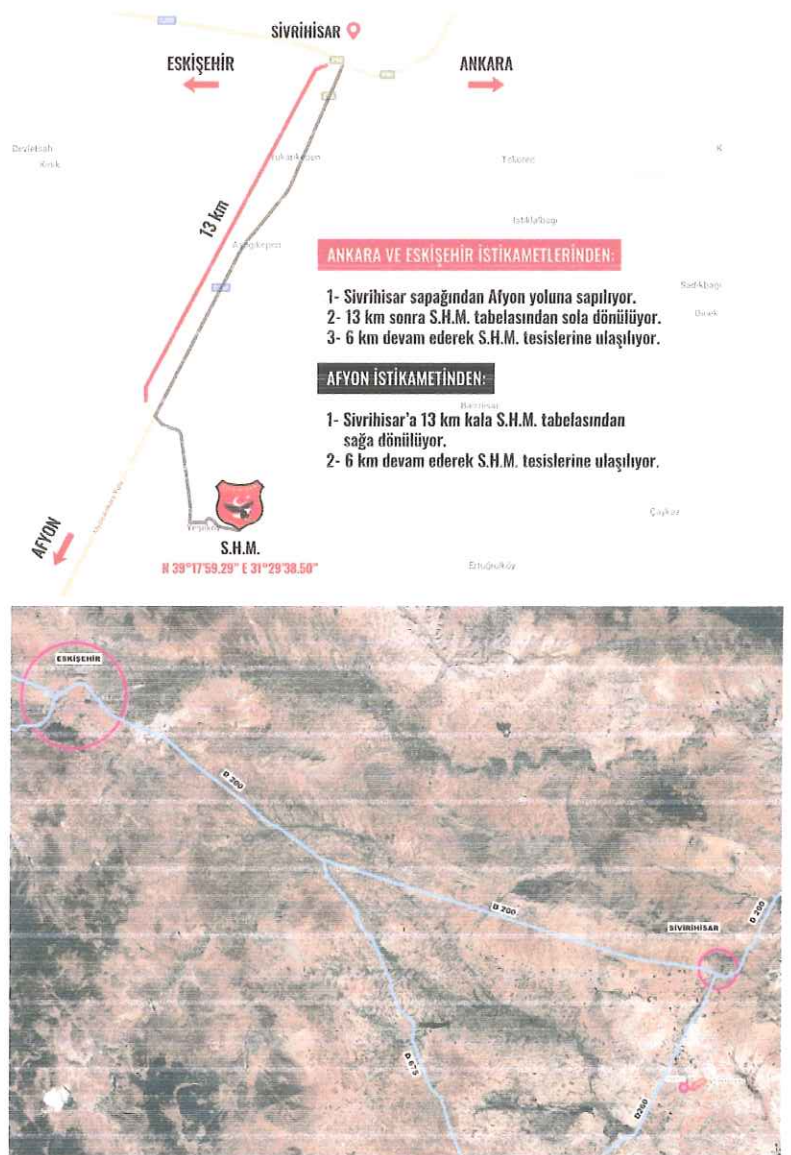
Şekil-3 Yeşilköy Mahallesi ve Planlama Alanının Uydu Fotoğrafındaki Konumu

Mevcut 108 ada 1 ve 2 parseller üzerinde halan faaliyette olan Sivrihisar Necati Artan Havacılık Merkezi bulunmaktadır. 1950 yılında pilot olan Necati Artan, Türkiye'nin ilk jet pilotlarından biridir. Artan aynı zamanda Türk Hava Kuvvetleri'nin halk arasında '2Uçan Kuğular' olarak bilinen ikinci akrobasi takımı Milli Akrotim'in kurucusudur. Kendisi "Yarasalar" Akrotimi'nin liderliğini de yapmıştır. F-86 uçakları ile o dönemde İstanbul semalarında 9 ve 12 uçakla yaptıkları gösteri büyük ilgi çekmiştir. 31 Ekim 1965'te Dolmabahçe üzerinde yapılan akrobasi gösterisi ile uzun yıllar konuşulmuştur. Artan, 191. Filo Komutanlığı yaptıktan sonra emekli olmuştur. 4 Mart 2015 tarihinde hayata gözlerini yuman Necati Artan Türk havacılık tarihine adını efsane olarak yazdırmıştır.

"Batı Apronu" ve "Doğu Apronu"larındaki tesislerde meydan, konaklama, ofis tahsis, hangar tahsis, yakıt, hangar yeri tahsis hizmetleri verilmektedir. Tesiste "İBRAHİM ÖZER PİSTİ" bulunmaktadır. SHM'ye ilk araziyi bağışlayarak SHM'nin şekillenmesine ön ayak olan İbrahim ÖZER'in ismi piste verilmiştir. Ana pistin yanında planör ve diğer hafif hava araçları için çim pist bulunmaktadır. M.S.Ö. Hava ve Uzay Müzesi ve Sky Cafe'nin yer aldığı Batı Apronu'nda otopark alanı araba ve otobüs ile gelen ziyaretçileri ağırlayacak şekilde tasarlanmıştır. Batı Apronu'nda; hangarlar, havacılık şirketlerinin yer aldığı bakım ve iş jeti hangarları ile teknik ofisler ve A.I.S. ofisi bulunmaktadır. Köken Hangarı, Kılıç Hangarı, Darıcı Hangarı, İkinci Hangarı, İtfaiye İstasyonu, Yakıt Hangarı ve Garaj Hangarı bu apronda yer almaktadır. Oruçoğlu Hangarı içerisinde yer alan Mach Aviation idari ofis binası ve G Blok idari ofis binası da Batı Apronu'ndadır. 22.300 m² büyüklüğündeki Doğu Apronu Sivrihisar Hava Gösterileri'nde SHOW alanıdır. O.C.C (Operasyon Kontrol Merkezi), VIP Binası ve teknik hangarlar bu kısımda yer alırken, uçuş eğitim okulları, havacılık firmaları ile akademik birimler için ayrılan hangar ve ofisler de yine bu apronda yer alacaktır. Batı Apronu 20.150 metrekare beton zemine sahiptir. Bu apron üzerinde toplam 21

adet park yeri olup, kanat açıklığı 25 metreye varan jet uçaklar için 3 adet park yeri mevcut olmakla beraber, her bir park yeri için kanat bağlama mapaları mevcuttur.

S.H.M'de uçak ve helikopterlere günlük, aylık ve yıllık olarak hangarlama hizmeti verilmektedir. Hava aracı bakımları için hangar tahsisi de yapılmaktadır. Artan Kule VHF 131,625 MHz frekansındadır. Kule talep üzerine hizmet vermektedir. Full ADR onaylı, TSE tescilli ve dünya standartlarına uygun bir yakıt tankeri ile yakıt ikmal hizmeti verilmektedir. AVGAS ve JET A-1 yakıtları EAB tarafından sağlanmaktadır. MOGAS ikmali de yapılmaktadır. S.H.M.'de itfaiye, kurtarma, yakıt ikmal, Follow me araçlarıyla hizmet verilmektedir. Toplam 3 adet yangın aracı bulunmaktadır. Bunlar, 20 ton su kapasiteli tanker, 5 tonluk su ve köpük püskürtmeli itfaiye aracı ve mikronize su / köpük takviyeli yangına ilk müdahale sistemini taşıyan 4x4 araçlardır. Hava parkı içinde ev konforunda 8 adet misafirhanede 24 kişiye kadar konaklama olanağı vermektedir. Hava parkında acil durumlarda ilk müdahale yapabilecek gerekli donanımına sahip revir bulunmaktadır.



Şekil-4 Sivrihisar Sivil Havacılık Merkezinin Konumu



Şekil:5 Sivrihisar Sivil Havacılık Merkezi Fotoğrafları

3- PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN MERİ İMAR PLANLARI

3.a 1/100.000 Ölçekli Eskişehir Çevre Düzeni Planı

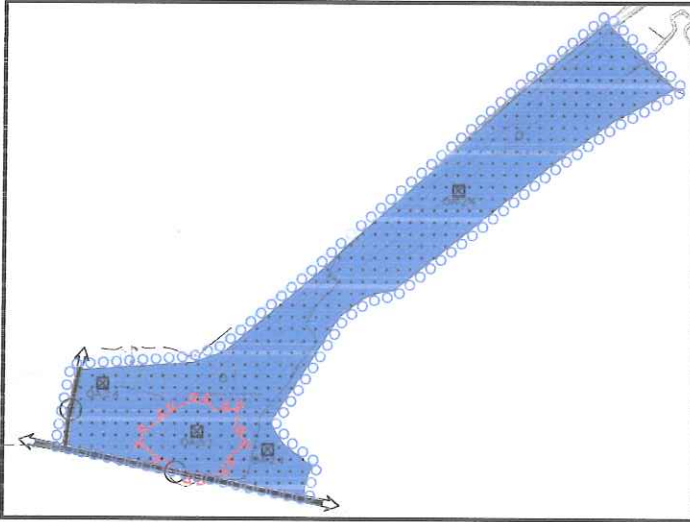
Planlamaya konu olan Sivrihisar ilçesi, Yeşilköy Mahallesi 5654, 5655, 5657, 5658, 5659, 5660, 5661, 5662, 3500, 3501, 3502, 3507 parseller, Eskişehir 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının J26 ve J27 nolu paftasında yer almakta olup Mera alanı olarak tanımlanmış alanlar içinde kalmaktadır. Ancak söz konusu alanlar tapu kadastro kayıtlarında kısmen mera alanı içinde kalmakta olup, kalan kısımları özel mülkiyettedir.



Şekil-6 Planlama Alanının Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3.b 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

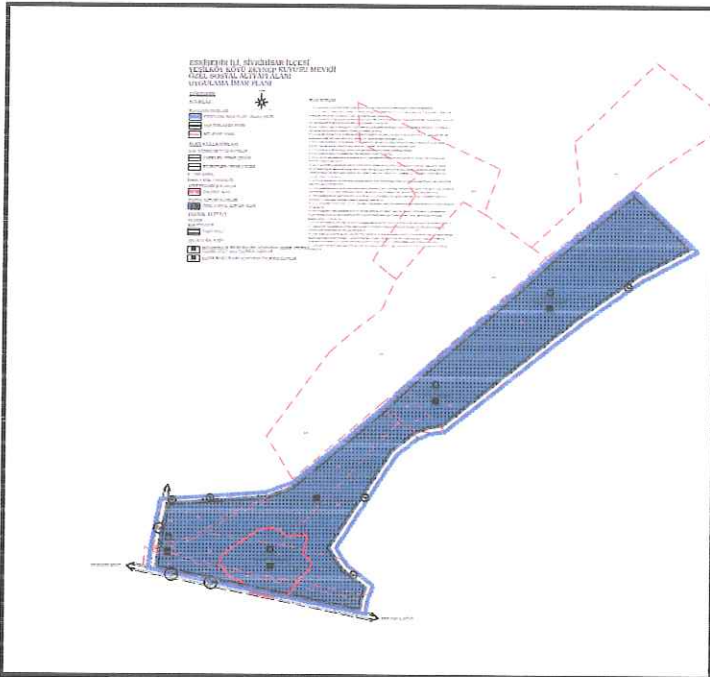
Planlamaya konu olan alan daha önce nazım ve uygulama imar planı onanan; Yeşilköy Mahallesi, Zeynepkuyusu mevki, 108 ada 1 ve 2 nolu parsellere (eski 3491, 3492, 3493, 3498, 3499, 3503) bitişik durumdadır. Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisince 14.01.2016 tarih ve 42 sayılı Kararı ile onaylanan nazım imar planı ile 108 ada 1 ve 2 parseller "Özel Sosyal Altyapı Alanı" olarak planlamıştır. Planlama alanı yaklaşık 16.3 hektar büyüklüğünde gerçekleşmiştir. Tesis kurulmuş olup Uluslararası Sportif Havacılık Merkezi olarak faaliyetini sürdürmektedir. İlave planlama alanı ise onanlı nazım imar planının kuzeydoğusuna doğru genişleme yapacaktır.



Şekil-7 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

3.c 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu olan alan daha önce nazım ve uygulama imar planı onanan; Yeşilköy Mahallesi, Zeynepkuyusu mevki, 108 ada 1 ve 2 nolu parsellere (eski 3491, 3492, 3493, 3498, 3499, 3503) bitişik durumdadır. Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisince 14.04.2016 tarihinde onaylanan uygulama imar planı ile 108 ada 1 ve 2 parseller " Özel Sosyal Altyapı Alanı" olarak planlanmıştır. Planlama alanı yaklaşık 16.2 hektar büyüklüğünde gerçekleşmiştir. Özel Sosyal Altyapı Alanı kapsamında yapılaşma koşulları gereksinimleri kapsamında Emsal=0.40 ,Yükseklik ise Serbest olarak önerilmiş ancak Hava Mania kriterleri çerçevesinde maksimum yapı yükseklikleri belirlenecektir. İlave planlama alanı ise onanlı uygulama imar planının kuzeydoğusunda yer almaktadır.



Şekil-8 Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu

4- 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.a Planlama Gerekçesi

Planlamaya konu olan alanlar; Sivrihisar ilçesi, Yeşilköy Mahallesi 108 ada 1 ve 2 parseller ile 5654, 5655, 5657, 5658, 5659, 5660, 5661, 5662, 3500, 3501, 3502, 3507 parseller ile bunların çevresindeki bazı tapulama harici alanları kapsamakta olup toplam alanı yaklaşık 123.3 ha.'dır. 108 ada 1 ve 2 parsellerde daha önce nazım ve uygulama imar planı onanan "Özel Sosyal Altyapı Alanı" bulunmakta olup halen faaliyetini sürdürmektedir. Tesisin genişleme ihtiyacı ortaya çıkmış olup, kuzeydoğu yönünde yeni alınan parsellerin imar planına eklenmesi zorunlu olmuştur. Bu amaçla ilave alanların yeni halihazır haritaları ve jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanarak onanmıştır. Planlama öncesinde de ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmıştır.

Özel Sosyal Altyapı Alanı Uluslararası Sportif Havacılık Merkezi olarak tasarlanacaktır. Uluslararası Sportif Havacılık Merkezi henüz ülkemizde ciddi bir altyapıya sahip değildir. Bu altyapının ülke ve bölge genelinde yaygınlaştırılması, buna mükabil olarak planlama çerçevesinde özendirilmesi, ülke, kent ve ilçe ekonomisine ciddi katkılar sunacaktır. Bu bağlamda planlanmış olan ve halen faaliyette olan Uluslararası Sportif Havacılık Merkezi, kentin ve ilçenin havacılık teması üzerinde cazibe merkezi olma konumunu karuyacaktır. Proje genel konsept olarak, temel havacılığın topluma tanıtılması ve sportif havacılık konusunda eğitim ve profesyonel çalışmaları kapsamaktadır.

Halen faaliyette olan tesisin başarısı ve ilgi görmesi nedeniyle genişlemesi amaçlanmıştır. Ancak yeni yapılacak ilavelere birlikte toplam alan büyüklüğü yaklaşık 123 ha.'a ulaşmaktadır.

Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri, Genel Hükümleri 4. ve 5. Maddesi şu şekildedir:

4) Planlama Alt Bölgelerindeki gösterimler, sadece planın algılanmasını kolaylaştırmak amacıyla hazırlanmış olup, 1/100 000 plan kararı niteliğinde değerlendirilemez.

5- Planlama alt bölgeleri dışında 1/25 000 ölçekli plan yapım zorunluluğu yoktur ve 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamaz; mevcut 1/5000 ve 1/2000 nazım imar planları ile mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları geçerlidir.

Planlama alt bölgelerinde ise 1/25 000 ölçekli planlar yapılıncaya kadar mevcut 1/5000 ve 1/2000 ölçekli mevcut nazım imar planları ile mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve mevzi imar planları geçerlidir. Bu planlar 1/25 000 ölçekli plan yapımı aşamasında ayrıca değerlendirilecektir.

Buna göre planlama alanı herhangi bir "Metropolitan Planlama Bölgesi" olarak tanımlanan Planlama Alt Bölgesi içinde kalmamaktadır. Genel Hükümlerin 5. Maddesi gereği planlama alanında 1/25.000 ölçekli planlar yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

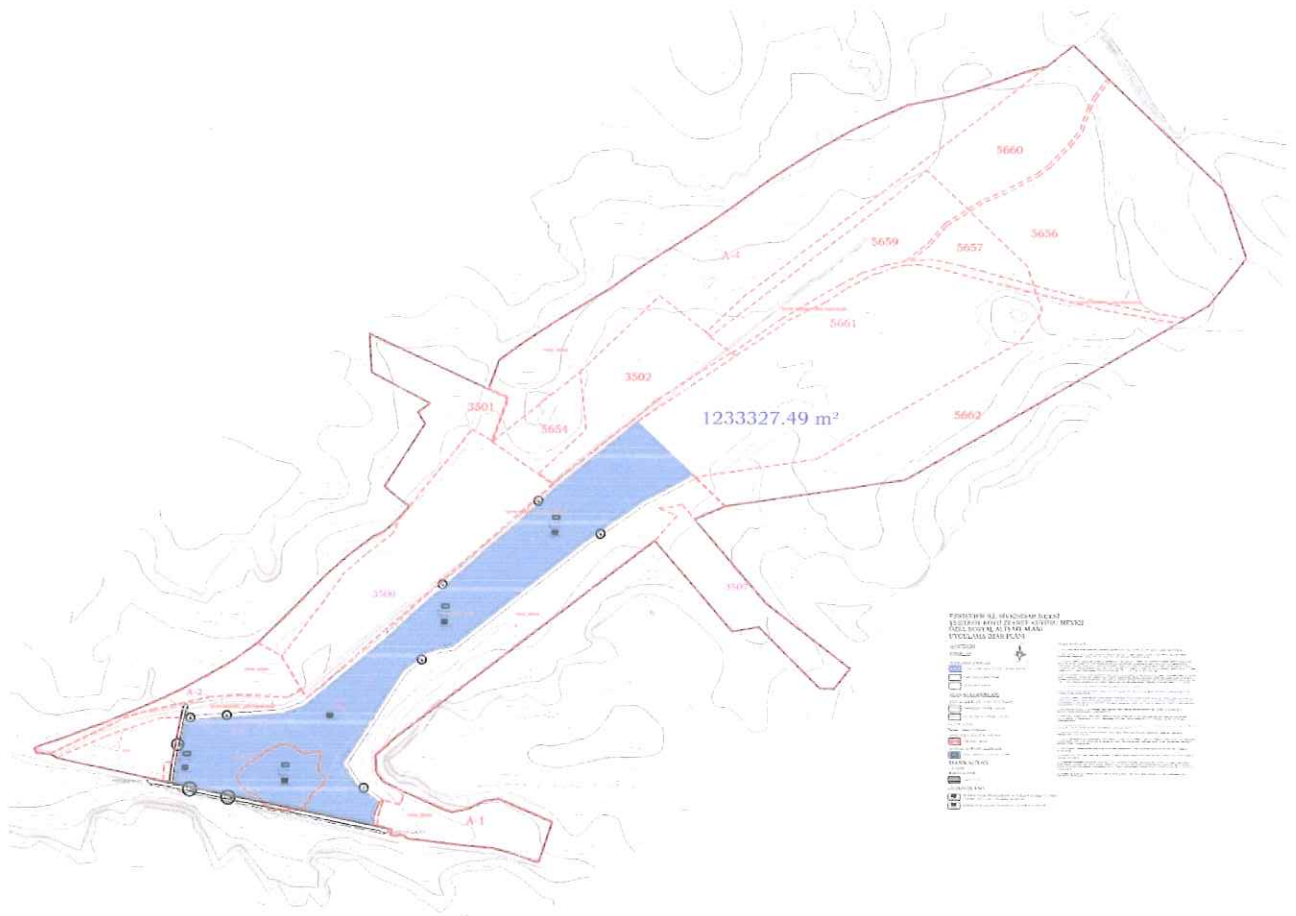
Diğer yandan planlama alanı miktarı 75 hektardan büyük olduğu için üst ölçekli (1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı) plan değişikliğine gerek bulunmaktadır. Bu durum ise; Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri'nin 10. maddesine istinaden düzenlenmiştir.

"10) İlke olarak, Eskişehir 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırı alt ölçekli plan yapılamaz."

*Ancak 75 hektar büyüklüğüne kadar olan taleplerde; Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli planlar yapılır.

*Bu büyüklüğün üstündeki taleplerde (75 hektar ve üstü), Çevre Düzeni Planı değişikliği gereklidir. (EBBM 14.01.2015 tarih ve 27 sayılı kararı ile değiştirilmiştir.)

Bu durumda toplam planlama alanı yaklaşık 123 ha. olduğu için Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılarak söz konusu alanların Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı olarak Çevre Düzeni Planına işlenmesi zorunlu olmuştur.



Şekil-9 Mevcut Planlı Alanlar ve Genişleme Alanını kapsayan Planlama Sınırı

4.b Kurum Görüşleri

Planlama çalışmaları kapsamında, onanlı nazım ve uygulama imar planı bulunan alanlara ilave olarak Sivrihisar ilçesi, Yeşilköy Mahallesi 5654, 5655, 5657, 5658, 5659, 5660, 5661, 5662, 3500, 3501, 3502, 3507 parseller ile bunların çevresindeki bazı tapulama harici alanları kapsayan alanlar için kurum ve kuruluş görüşleri 2019-2022 yıllarında alınmıştır. Ancak bazı kurum görüşlerinin üzerinden zaman geçtiği ve cevaplar birden fazla yazı şeklinde olduğu için 2023 yılında gerekli olan kurumlardan tekrar görüş alınmıştır. Alınan kurum ve kuruluş görüşleri şu şekildedir;

- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.07.2023 tarih ve E-58889913-230.99-10689959 sayılı,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.02.2023 tarih ve E-11649965-115.02-8889948 sayılı Amacı Değişikliği yazısı,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.02.2023 tarih ve 11649965-115.02(020) sayılı Mera Tahsis Amacı Değişikliği yazısı OLUR eki,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E-11649965-115.02-10440617 sayılı Amacı Değişikliği yazısı,
- ESGAZ'ın 31.05.2023 tarih ve 2023GDN 1154 sayılı
- Ticaret İl Müdürlüğü'nün 02.06.2023 tarih ve E-84578625-045.99-00086008711 sayılı,
- Eskişehir PTT Başmüdürlüğü'nün 15.08.2023 tarih ve E-99713664-750-6583 sayılı, 25.11.2019 tarih ve 99713664-750-E.9891 sayılı, 28.03.2022 tarih ve E-99713664-750-2582 sayılı,
- Türk Telekom A.Ş.'nin 16.08.2023 tarih ve TT.01105547-575.03.02-201252 sayılı,
- Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E-31003881-754-8651162 sayılı,
- Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 03.07.2023 tarih ve E-46715750-105.03(026)-57098 sayılı,
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E-44334596-455.99-59734 sayılı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E-80086111-800-6685779 sayılı,
- Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü'nün 15.06.2023 tarih ve E-96989113-754/1206307 sayılı,
- DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E-99762936-754-3523426 sayılı,
- ESKİ'nin 06.06.2023 tarih ve E-37647319-000-26255 sayılı,
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E-62535436-045.99-583919 sayılı,
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E-42244183-150-3846279 sayılı,
- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 24.05.2023 tarih ve 134790 sayılı,
- BOTAŞ'ın 2023 tarih ve 26106802-622.02.-E.2746491 sayılı,
- Tarım ve Orman Bakanlığı, V.Bölge Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E-96378824-045.01(045.01)-9977015 sayılı,
- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 23.05.2023 tarih ve E-91714819-100.00.00.00.2023237632 sayılı,
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E-90576997-129-216109168 sayılı,
- TEİAŞ'ın 2023 tarih ve E-80003487-622.02-1856441 sayılı,
- TANAP'ın 15.05.2023 tarih ve 0802 sayılı,
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E-61068116-168.01.09 (168.01.09)-3797893 sayılı,
- MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 2023 tarih ve E-40190188-754-2388801 sayılı,
- Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koor.Başkanlığı'nın 23.05.2023 tarih ve E-24498131-804.01-56920 sayılı,
- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 15.08.2023 tarih ve E-62732874-230.03-4982650 sayılı,

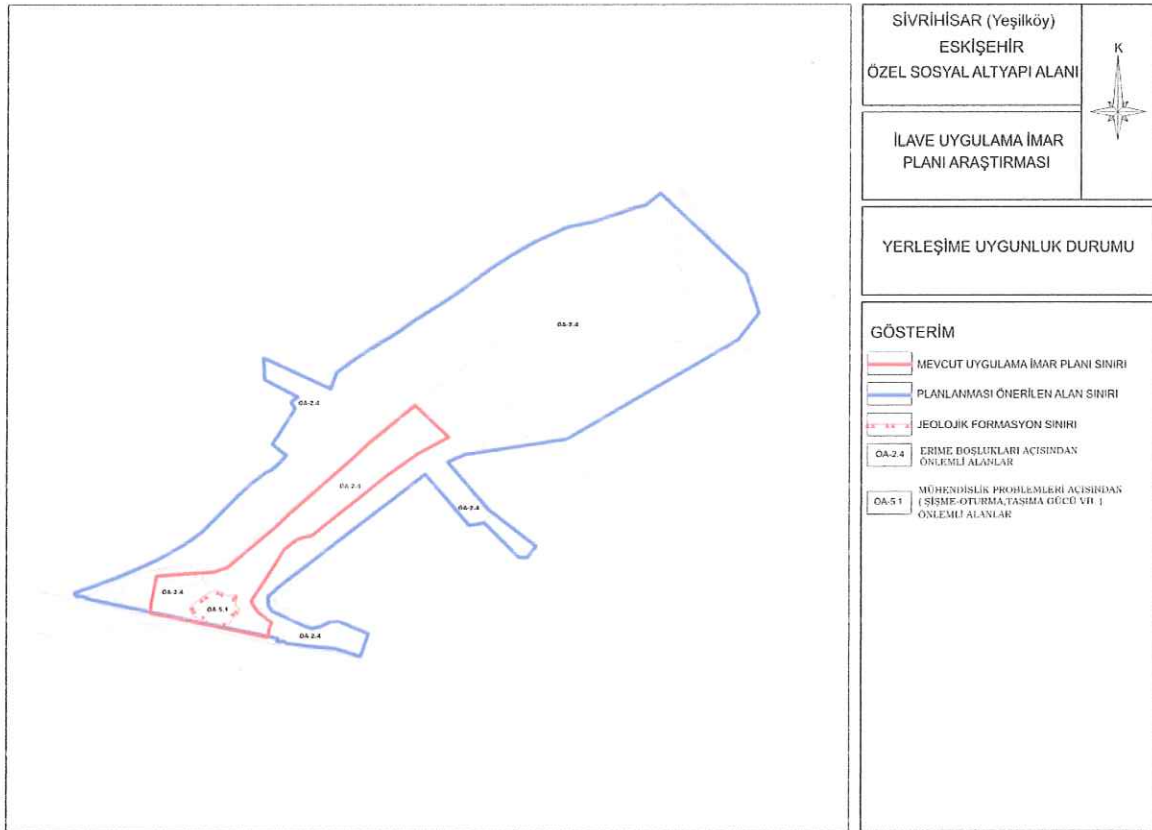
4.c Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu

Eskişehir ili, Sivrihisar ilçesi, Sivrihisar Belediyesi, Yeşilköy Köyü Zeynepkuyusu mevki 1/1000 lik J26-b-20-c-3-c, J26-b-20-c-3-d, J26-b-25-b-2-a, J26-b-25-b-1-b, Pafta 3491, 3492, 3493, 3498, 3499, 3503 (yeni 108 ada 1 ve 2) numaralı parsel sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 22,91 hektarlık (229.180 m²) alanı kapsayan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 14.04.2015 tarihinde onanmış olup bir kısmı "Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-2.4)", bir kısmı da "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)" olarak değerlendirilmiştir.

Sivrihisar ilçesi, Sivrihisar Sportif Havacılık Kulübü Derneği'ne Ait 99.26 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu 24.12.2021 tarihinde Eskişehir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Daha sonra eksik olan 3500 parselle ilgili olarak Sivrihisar ilçesi, Yeşilköy Mahallesi 3500 Parsel Yaklaşık 8.62 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu 08.12.2022 tarihinde Eskişehir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporlarına göre hem 99.26 hektarlık alan, hem de 8.62 hektarlık alan yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanları-(ÖA-2.4.) kategorisinde değerlendirilmiştir. Bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda;

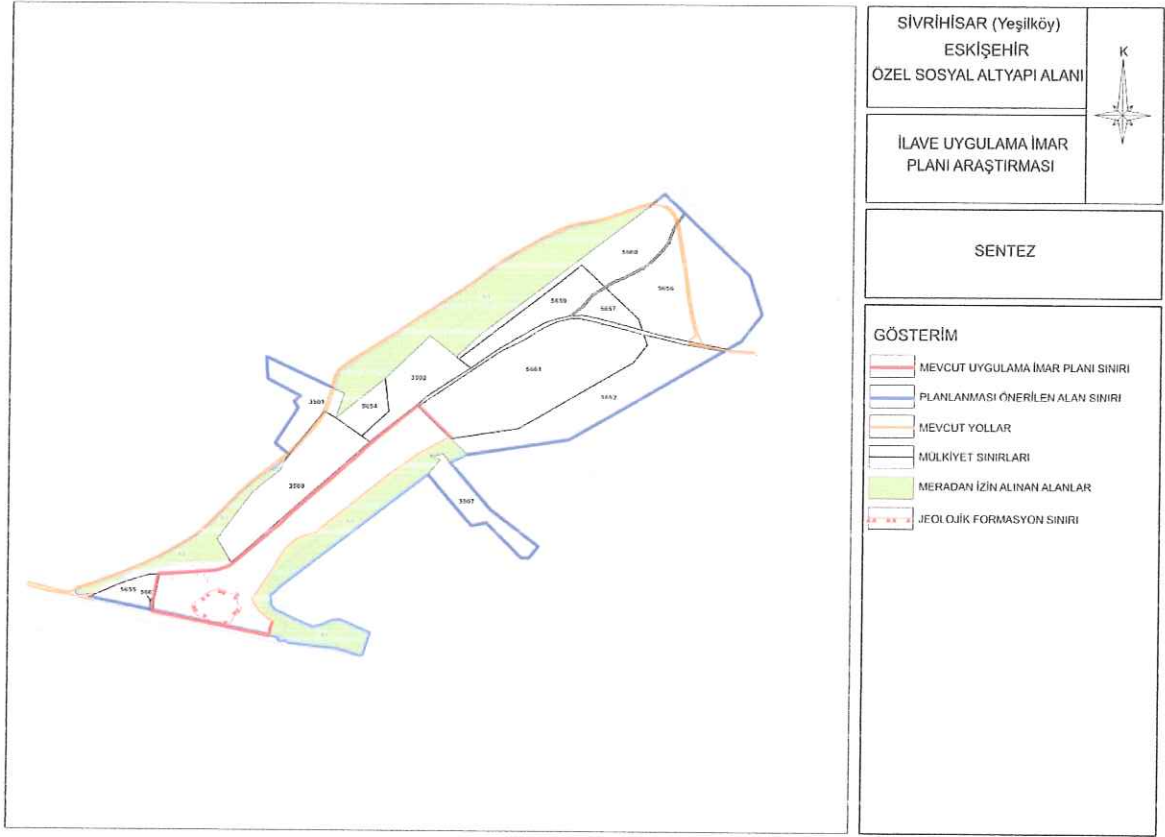
- Yüzey sularının temele olası etkilerini engellemek amacıyla gerekli mühendislik tedbirleri alınmalı, drenaj çalışmaları yapılarak yüzeysel suların sahadan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- İnceleme alanında yapılaşma esnasında zemin etüd çalışmaları sırasında bu alanda ihtimalli olarak bulunduğu düşünülen erime boşluklu bölümlerin tespit edilerek yapılaşmanın varsa bu boşluklarla ilgili gerekli mühendislik tedbirlerinin alınarak yapılması uygun olacaktır.
- Yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.



Şekil-10 Yerleşime Uygunluk Haritası

4.d Sentez

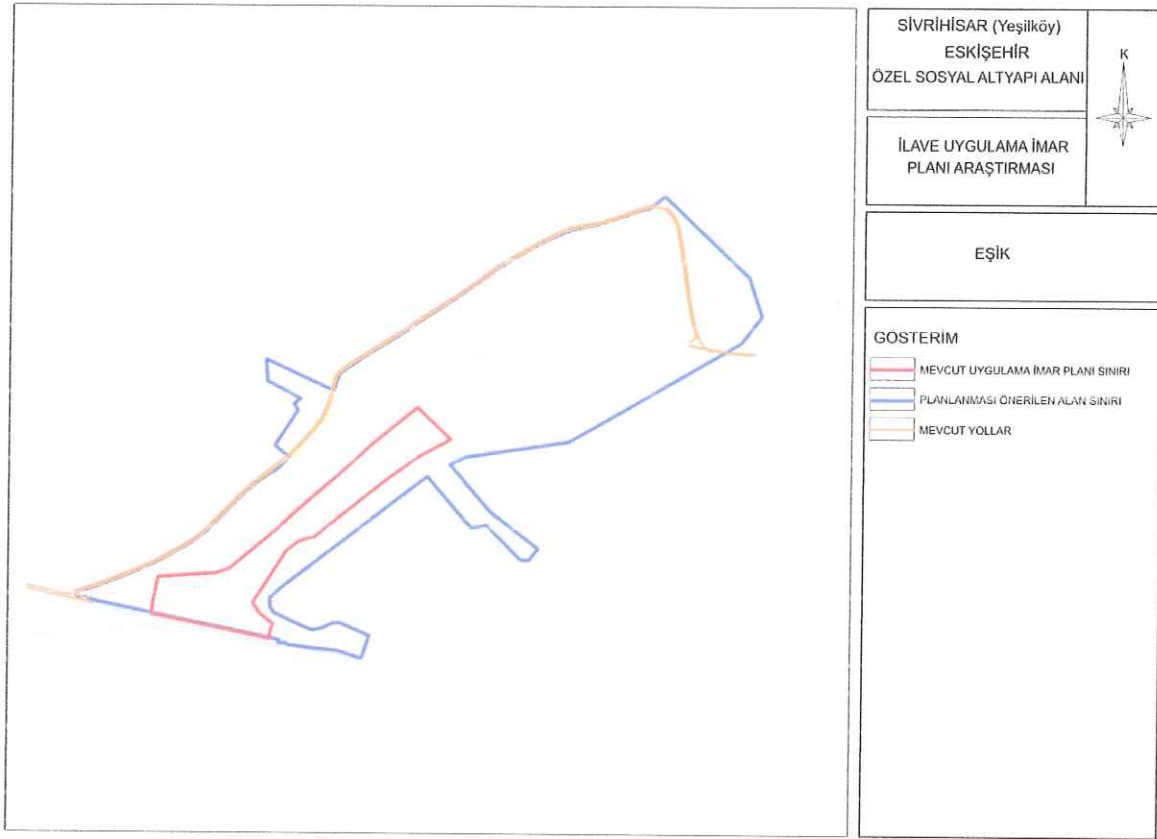
Daha önce onaylanmış olan nazım ve uygulama imar planı sınırları ile birlikte planlamaya konu olan kadastral mülkiyet sınırları ve alınan kurum görüşleri doğrultusunda Sentez paftası (Şekil-11) hazırlanmıştır. Yeni hazırlanan ITRF halihazır harita paftaları üzerinde; planlama alanı sınırı, onanlı imar planı sınırları, mülkiyet sınırları, İl Tarım Müdürlüğü tarafından izinlendirilen alanlar, yerleşime uygunluk formasyon sınırları, Sentez paftası üzerinde gösterilmiştir.



Şekil-11 Sentez

4.e Eşik Analizi

Sentez paftasındaki veriler doğrultusunda Eşik Analizi paftası (Şekil-12) hazırlanmıştır. Planlama alanını güneyde Sivrihisar-Yeşilköy-Ertuğrulköy Mahallesi yolu, batı ve kuzeyde Sivrihisar-Yeşilköy-Balıhisar Mahallesi yolu ile doğu yönünde mülkiyet sınırları sınırlamaktadır. Balıhisar yolunun kuzeydeki bir kısmı planlama alanı içinden geçmektedir. Planlama alanının tamamı Önemli Alan olduğu için yapılaşmalarda jeolojik etüd raporunda belirtilen önlemlere uyulması şarttır.



Şekil-12 Eşik Analizi

4.f Planlama Kararları

Planlamaya konu olan alanlar;Eskişehir ili,Sivrihisar ilçesi,Yeşilköy Mahallesi,108 ada 1 ve 2 parseller, 5654,5655,5657,5658,5659, 5660,5661, 5662,3500,3501,3502,3507 parseller ile bunların çevresindeki bazı tapulama harici alanları kapsamakta olup toplam alanı yaklaşık 123.3 ha.'dır. Bu alanlar 1/100.000 ölçekli halihazır haritaların ve Eskişehir İli Çevre Düzeni Planının J26 ve J27 nolu paftalarında yer almaktadır. Planlama alanı Yeşilköy Mahallesinden Ertuğrulköy Mahallesiine giden yol üzerinde,yolun kuzeyinde yer almaktadır.

Değişikliğe konu olan planlama alanı, daha önce nazım ve uygulama imar planı onanan; Yeşilköy Mahallesi, Zeynepkuyusu mevki, 108 ada 1 ve 2 nolu parsellere (eski 3491, 3492,3493, 3498, 3499, 3503) bitişik durumdadır.108 ada 1 ve 2 parseller üzerinde Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak 2016 yılında imar planları onanmıştır.Bu defa bu alanlarla birlikte 5654,5655,5657,5658,5659,5660,5661,5662,3500,3501,3502,3507 parseller ile bunların çevresindeki bazı tapulama harici alanları birlikte toplamda yaklaşık 123.3 ha. büyüklüğündeki alan 1/100.000 Ölçekli Eskişehir İli Çevre Düzeni Planında " Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" olarak düzenlenmiştir.Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri Açıklamaları 2 .Maddesi uyarınca;

2-Sosyal Altyapı Alanları ;bölgesel ve kentsel büyüklükte olan yeşil alanlar,spor ve oyun alanları,sosyal ve kültürel tesis alanı,sağlık,eğitim ve teknik altyapı alanlarını içerir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Tanımlar ve Mekansal Kullanım Esaslarını kapsayan 5 .Maddesi (i) bendi uyarınca;

i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

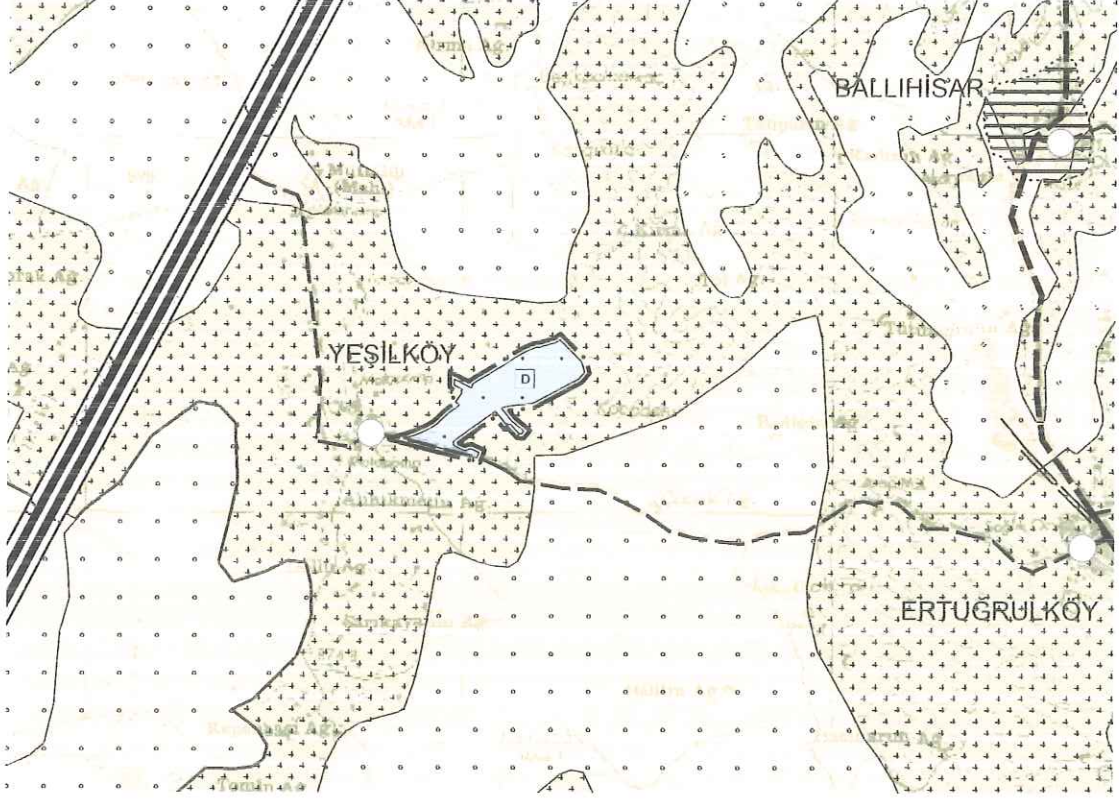
1/100.000 Ölçekli Eskişehir İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile daha önce "Özel Sosyal Altyapı Alanı" olarak nazım ve uygulama imar planı onaylanmış olan 16.3 ha.büyükliğindeki alanla birlikte toplamda yaklaşık 123 ha. alan "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" olarak düzenlenmiştir.Bu alan içinde Ulusal Sportif Havacılık Merkezi faaliyetine devam edecektir.

İmar planı çalışmalarında,kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler öncelikli olarak plan yansıtılmıştır.Planlanan alanının bir kısmı Mera niteliğinde olup kalan kısımları arsa ve tarla vasfındadır.Eskişehir İl Tarım Müdürlüğü'nün 10.02.2023 tarih ve E-11649965-115.02-8889948 sayılı, 10.02.2023 tarih ve 11649965-115.02(020) sayılı, 27.07.2023 tarih ve E-58889913-230.99-10689959 sayılı yazıları ile; 3500, 3501, 3502, 3507 ve 5654 numaralı tarla vasıflı taşınmazlar Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 5608828 sayılı yazısı ile tarım dışı amaçlı arazi kullanım izni verilmiş olup Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12.8 Maddesi gereği verilen 2 (iki) yıllık sürenin geçerliliğini koruduğu,Mera şubesinin 22.06.2023 tarih ve 10333157 sayılı yazısında "Toplam 269.162,824 m² lik alana sahip 26.130.404 m² (A1), 20.152.755 m² (A2), 10.661.346 m² (A3), 141.410 m² (A4) ve 70.807.733 m² (A5) numaralı parseller Sivrihisar ilçesi, Yeşilköy Mahallesi (M2) mera parseli içerisinde kalmakta olup, ilgi (c) Olur ile 4342 Sayılı Mera Kanununun 14/d maddesi kapsamında tahsis amacı değişikliği yapılmış olup, Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasında sakınca bulunmamaktadır" denildiğinden A1, A2, A3, A4 ve A5 için herhangi bir sakınca bulunmadığı , Yeşilköy Mahallesi 5655, 5657, 5658, 5659, 5660, 5661 ve 5662 numaralı parseller "arsa" vasfında olduğundan dolayı 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmediği" belirtilmiştir. Planlama alanının güneyinden geçen Yeşilköy Mah.-Ertuğrulköy Mah. Yolu plana işlenmiş durumdadır.Bu düzenlemeler sonucunda toplam 123.3 hektar büyüklüğündeki alan "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" olarak değiştirilmiştir.Bu alan içinde; bölgesel ve kentsel büyüklükte olan yeşil alanlar,spor ve oyun alanları,sosyal ve kültürel tesis alanı,sağlık,eğitim ve teknik altyapı alanlarını yapılabilecektir.

Her türlü inşaat uygulamasında,planlama alanı için hazırlanan 2015 ve 2023 yıllarında onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulacaktır.Bu etüdlere göre planlama alanı "Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-2.4)",bir kısmı da "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme,Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)" olarak tanımlanmıştır.

Alt ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarında söz konusu planlama alanı özel kullanıma uygun olacak şekilde Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanacaktır.

Uygulamada 1/100.000 Ölçekli Eskişehir İli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerine uyulacaktır.



Şekil-13 1/100.000 Ölçekli Öneri Çevre Düzeni Planı Değişikliği