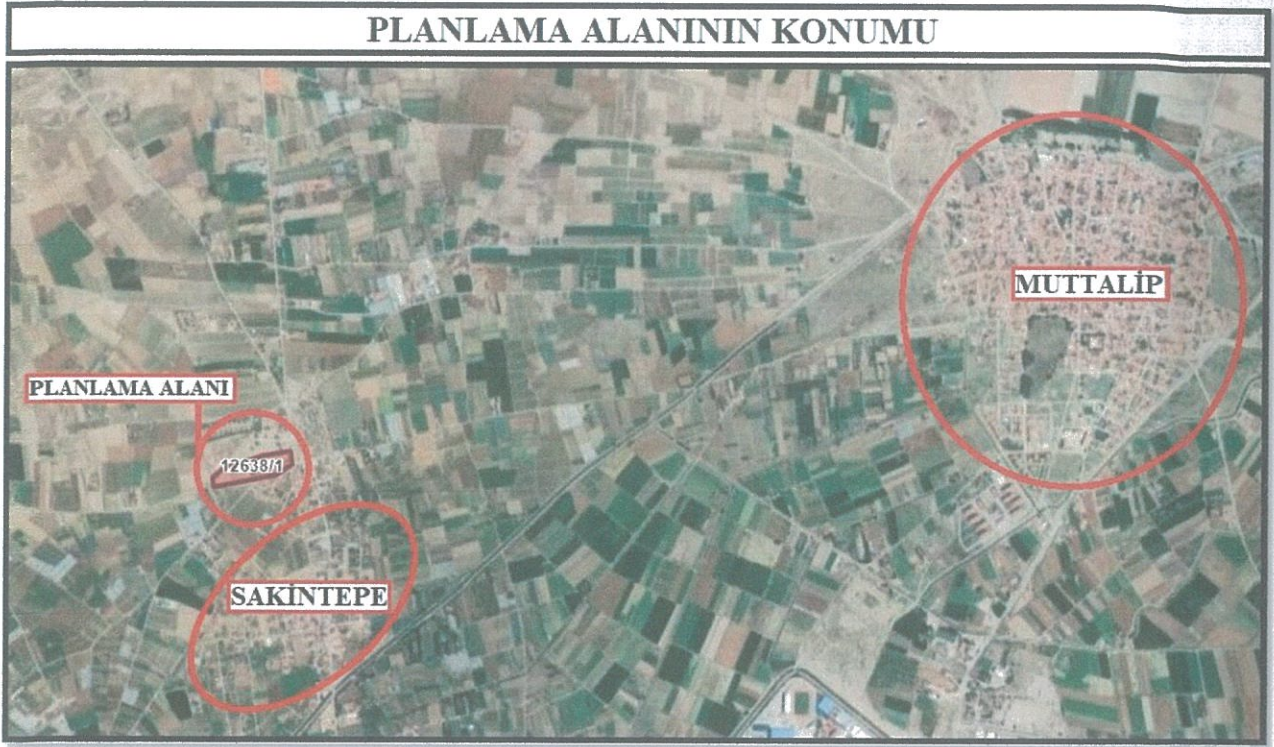


**TEPEBAŞI(ESKİŞEHİR), SAKİNTEPE MAHALLESİ,  
12638 ADA, 1 PARSEL  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Nazım İmar Planı değişikliği yapılan alan, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Sakintepe Mahallesi, 12638 ada, 1 parseli kapsamaktadır. Parsel toplam 34.736,50 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Nazım İmar Planı değişikliği yapılan alan, Tepebaşı-Sakintepe Mahalle sınırı içinde, Eskişehir kent merkezine yaklaşık kuş uçuşu 6,66 km mesafede yer almaktadır. Planlama alanı; x: 4410631.98-4410804.43, y: 542529.37-542919.73 koordinatlarında yer almaktadır.



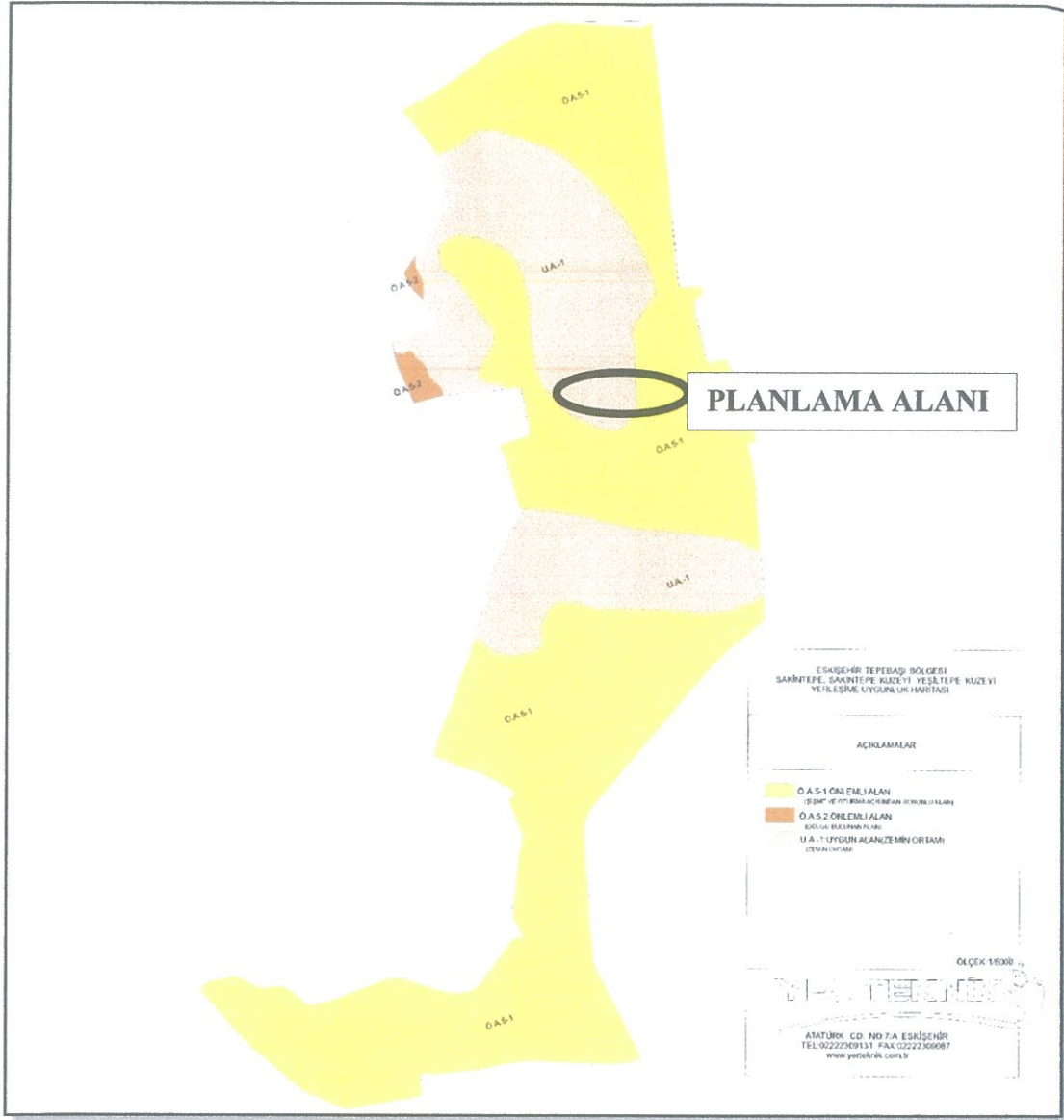
## 2. JEOLJİK YAPI

Planlama Alanının da içinde bulunduğu alana ait Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu hazırlanarak 06.12.2010 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İnceleme alanının içinde afete maruz bölge bulunmamaktadır. Sıvılaşma riski beklenmemektedir.

İnceleme alanı II. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölgenin II. Derece Deprem Bölgesi'nde yer alması nedeniyle yapılacak her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Bu rapora göre planlama alanında eğim % 0-10 aralığındadır. İnceleme alanı deniz seviyesinden 794 ile 814 m arasında değişen yüksekliklerde yer almaktadır. Alüvyonda açılan Sondaj kuyularından bazılarında yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Alüvyon dışında açılan kuyularda yer altı suyuna rastlanmamıştır.



İnceleme alanında yapılan çalışmalarda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; (1) Uygun Alanlar-1: Zemin Ortamlar (UA-1); (2) Önlemlili Alanlar-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. açıdan sorunlu alanlar; (3) Önlemlili Alanlar-5.2: Dolgu Alanlar (ÖA-5.2) olmak üzere 3 farklı alan olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında, jeoteknik açıdan temel zemini Pliyokuvaterner karbonatlı kil, konglomeraların oluşturduğu; jeolojik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunlarının olmadığı ve doğal afet tehlikesi yönünden duyarlılık sorununun beklenilmediği alanlar yerleşim açısından **Uygun Alanlar (UA-1)** olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında, jeoteknik açıdan temel zemini Kuvaterner yaşlı alüvyal çökellerin oluşturduğu ve jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunlarının olabileceği alanlar **Önlemlili Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında, jeoteknik açıdan temel zemini Pliyo-Kuvaterner yaşlı çakıl ve kumlar ile bu birimlerde açılan kum-çakıl ocaklarına ait hafriyat şeklindeki dolgu malzemesinin oluşturduğu; jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunlarının olabileceği ve doğal afet tehlikesi yönünden dolgu çevrelerinde bazı duyarlılık sorunlarının

olabileceği ve zemin büyütmesinin gelişebileceği alanlar yerleşim açısından **Önlemler Alanlar 5.2 (ÖA-5.2)** olarak değerlendirilmiştir.

Planlama Alanı yerleşim açısından: **Uygun Alanlar (UA-1)**, ve **Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir.

### 3.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması öncesinde ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmış olup planlamaya yansıtılmıştır. Bu kapsamda;

**3.1-** Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29.05.2023 tarih ve E-58889913-230.04.02-9989027 sayılı yazılarında, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 6. maddesi 19/07/2005 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 gereği ve 12638 ada ve 1 parselin 03.10.2003 tarih ve 24/5 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde kalmasından dolayı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 5403 sayılı Kanun kapsamında sakınca olmadığı ifade edilmiştir

### 4. MEVCUT NAZİM İMAR PLANI

İnceleme alanı, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Sakintepe Mahallesi 12638 ada 1 parseline ait 03.10.2003 tarih ve 24/5 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu plana ait sayısal veri olmamasına karşın plan paftalarının koordinatlandırılarak sayısal ortama aktarılması ile yaklaşık olarak sayısal verilere ulaşılmıştır. Buna göre: Parsel alanının %18,71'i kamusal alana ayrılmıştır. Söz konusu parsel için 72 kişi/ha yoğunluğa göre 204 kişi nüfus hesaplanmıştır.

MEVCUT PLAN ALAN DAĞILIMI			
PLANLAMA ALANI	KONUT ALANI	YEŞİL ALAN	YOL
33159.26	28236.84	4495.09	427.33

### 5. NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

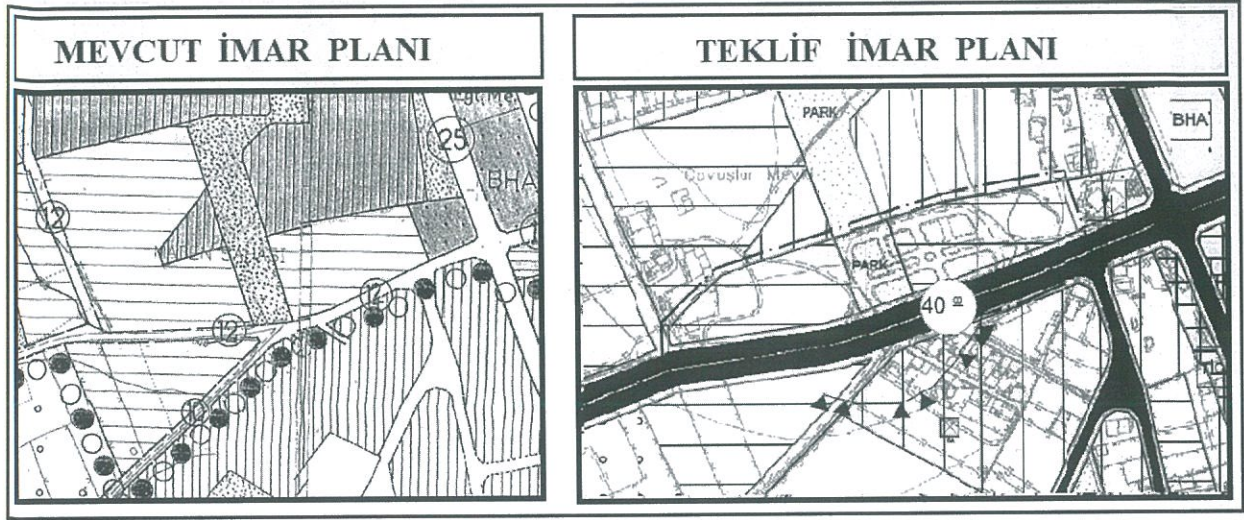
Nazım İmar Planı değişikliği yapılan alan, Tepebaşı İlçesi, Sakintepe Mahallesi, 12638 ada, 1 parselin bir kısmını kapsamaktadır. Planlanan alan yaklaşık 33.255.557 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup düşük yoğunluklu konut alanı ve park alanı olarak planlanmıştır. 06.10.2003 tarih ve 24/5 sayılı meclis kararı ile kabul edilen mevcut İmar Planında parselin güneyindeki yol 12 metre olarak planlanmıştır. Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu yol 40 metre olarak öngörülmüştür.

Yapılan plan değişikliği ile 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında öngörülen 40 metre genişliğindeki yolun parselin bulunduğu kısmı 1/5000 ölçekli plana aktarılmıştır.

Plana konu parselin 3632,863 m2'si Park alanı ve 19.063,055 m2'si de konut alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu parselin yaklaşık 10559,6 m2'lik bir alanı 40 metre genişliğindeki yol güzergâhında kalmaktadır. Parsel alanının % 45.12'si kamusal alana ayrılmıştır.

ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI			
PLANLAMA ALANI	KONUT ALANI	YEŞİL ALAN	YOL
33255.557	19063.055	3632.863	10559.639

Azalan konut alanı ile nüfus 107 kişi azalmıştır. Azalan nüfus dikkate alındığında yeşil alandaki azalma gerekli donatı standardı içinde kalmaktadır.



## 6.PLAN NOTLARI:

- 1- Meri imar planı plan notlarına uyulacaktır. Bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü tarafından 03.12.2010 tarihinde onaylanan Nazım İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeofizik Etüt raporuna uyulacaktır.
- 3- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, Nazım İmar planı teklifi yasal mevzuata uygun olarak tarafımca hazırlanmıştır.

**NIHAL KARAAĞAÇ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
İmar Planı Yeterlilik Grubu :A  
Dosya No: 2019 Oda Sicil No:1539  
Gsm : 053 795 26 68  
Avcılar V D 501 010 3034