



ESKİŞEHİR İLİ ODUNPAZARI İLÇESİ KARAPINAR GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



YENİDOĞAN MAHALLESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



KÖSE PLANLAMA

HARİTA ENERJİ MÜHENDİSLİK
DAN. BİLŞ. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.



İÇİNDEKİLER

A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
B. İLİN GENEL DURUMU	2
C. İLÇENİN GENEL DURUMU	10
D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR	13
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	13
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	15
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	15
2.2. ARAZİ YAPISI	16
2.3. JEOLJİK ETÜT	17
2.4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	36
2.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	36
3. MER'İ PLANLAR	37
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	37
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	38
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	39
4. PLAN KARARLARI	40
4.1. GENEL KARARLARI.....	40
4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI.....	41
4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	42



DİZİNLER

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Eskişehir İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü.....	3
Şekil 2: Eskişehir İli Uydu Görüntüsü	4
Şekil 3: Eskişehir İli Demiryolu Ulaşım Ağı	6
Şekil 4: Eskişehir İlinin Karayolu Ulaşım Ağı.....	7
Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	9
Şekil 6: Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Uydu Görüntüsü	10
Şekil 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı.....	12
Şekil 8: Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi.....	14
Şekil 9: Planlama Alanının Ada/ Parsel Durumu	15
Şekil 10: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu.....	16
Şekil 11: Arazi Yapısı	17
Şekil 12: Jeoloji Raporunun Onay Sayfası.....	18
Şekil 13: Yerleşilebilirlik Haritası.....	36
Şekil 14: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	37
Şekil 15: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	38
Şekil 16: Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.....	39
Şekil 17: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yoğunluk Bölgeleri.....	41
Şekil 18: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	44

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı	16
Tablo 2: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Yoğunluk Hesabı	42
Tablo 3: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	43



A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 100 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla; söz konusu Karapınar Gecekondur Önleme Bölgesi ilk olarak 26.05.2009 tarih ve 2459 sayılı olur ile ilan edilmiştir. Odunpazarı Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda 18.01.2012 tarih ve 305 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapınar Gecekondur Önleme Bölgesi” sınırı revize edilmiştir.

Hareketli bir topoğrafyaya sahip olan alanın eğimi %0-10 arasında olup arazi üzerinde işgal durumunda yapılar bulunmamaktadır. 3693 ada 1 parsel numaralı taşınmazın mülkiyeti tam hisse Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir.

Toplam planlama alanı 1,33 hektar olup söz konusu taşınmazda 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirmesi Hakkında Kanun kapsamında konut alanı ile sosyal donatı alanlarını da içinde barındıran sağlıklı yaşam alanları ile çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amaçlanmıştır.



B. İLİN GENEL DURUMU

Eskişehir ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. İl, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İnsaniye; güneydoğudan Konya'nın Yunak, doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun Göyök; batıdan Bilecik'in Gölpazarı, Söğüt, Bozüyük ilçeleri ve Kütahya ile çevrelenmiş durumdadır.

Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km²'dir. Bu alanıyla il, Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m'dir. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihalıççık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.

2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilin toplam nüfusu 927.956 Nüfus bakımından Türkiye'nin en kalabalık yirmi beşinci şehri ve Ankara, Konya, Kayseri'den sonra İç Anadolu bölgesinin de en büyük 4. ilidir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir statüsüne kavuşmuştur. Eskişehir ilinde Büyükşehir Belediyesi, ikisi merkez olmak üzere 14 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 539 mahalle bulunmaktadır.

Coğrafi konumu dolayısıyla tarihi boyunca savaflara sahne olan Eskişehir, Milli Mücadele'de önemli bir rol oynamıştır. Eskişehir, Cumhuriyet döneminde yapılan önemli kamu yatırımlarıyla ekonomik büyüme ve kalkınmanın yanı sıra sosyal ve kültürel gelişimini de artırmıştır. Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin en önemli şehirlerinden birisi olan Eskişehir, ekonomisi ile de ön plana çıkmaktadır. Eskişehir ekonomisinin %54'ünü hizmetler, %39'unu sanayi ve %7'sini ise tarım sektörü oluşturmaktadır (Eskişehir Sanayi Odası, 2020). Üniversite şehri olarak bilinen Eskişehir savunma sanayi, havacılık ve raylı sistemler sektörlerinde yüksek teknoloji ürünler üreten Türkiye'nin önde illeri arasında yer almaktadır.

Şekil 1: Eskişehir İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü



Coğrafya

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeyde Karadeniz, kuzeybatıda Marmara, batı ve güneybatıda Ege Bölgesi ile komşudur. Eskişehir'in ilçelerinden Han ve Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya ve Mihalgazi İlçelerinin tümü ile Merkez ve Mihalıççık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. İlçelerinden Mihalgazi 200 metre, Sarıcakaya 220 metre rakım ile mikro klima özelliği göstermektedir.

Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km²'dir. Bu alanıyla il, Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m'dir. Yaklaşık %22'sini dağların oluşturduğu ilin, yeryüzü şekilleri içinde ovaların payı %26 dolayındadır. İç Anadolu'nun kuzeybatı köşesinde yer alan Eskişehir ilinin topoğrafik yapısını, Sakarya ve Porsuk havzalarındaki düzlükler ile bunları çevreleyen dağlar oluşturur. Havza düzlüklerini, kuzeyden Bozdağ-Sündiken Sıradağları, batı ve güneyden ise İç Batı Anadolu eşiğinin doğu kenarında yer alan Türkmen Dağı, Yazılıkaya Yaylası ve Emirdağ kuşatır.

Şekil 2: Eskişehir İli Uydu Görüntüsü



İklim ve Bitki Örtüsü

Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri arasında bir geçiş noktasında bulunan Eskişehir ilinde Ege ve İç Anadolu'ya özgü iklim özellikleri görülse de, sert bir kara iklimi hâkimdir. Kışlar sert ve sürekli. Yaz ayları ise gündüzleri sıcak, geceleri serindir. Gece ve gündüz sıcaklıkları arasında büyük farklılıklar gözlenir. Meteoroloji Genel Müdürlüğü Araştırma ve Bilgi İşlem Daire Başkanlığı (1928-2019) rasat verilerinden derlenen bilgiye göre en yüksek sıcaklık Temmuz ayında 39,2°C ve en düşük sıcaklık ise Ocak ayında -26,3°C olarak ölçülmüştür. Ortalama yıllık toplam yağış 374,2 mm'dir. En çok yağışı kış mevsiminde, en az yağışı yaz mevsiminde alır.

Ekonomi

Cumhuriyet döneminde yapılan önemli kamu yatırımlarıyla ekonomik büyüme ve kalkınmanın yanı sıra sosyal ve kültürel gelişimini de artırmıştır. Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin en önemli şehirlerinden birisi olan Eskişehir, ekonomisi ile de ön plana çıkmaktadır. Eskişehir, hem sanayi hem de ticaret sektöründe önemli bir ekonomik potansiyele sahiptir. Ekonomisinin %54'ünü hizmetler, %39'unu sanayi ve %7'sini ise tarım sektörü oluşturmaktadır.



Özellikle otomotiv, demir-çelik, makine, metal işleme, elektrik-elektronik, tekstil ve gıda sektörleri şehrin sanayi yapılanmasında öne çıkmaktadır. Eskişehir savunma sanayi, havacılık ve raylı sistemler sektörlerinde yüksek teknolojlili ürünler üreten Türkiye'nin önde illeri arasında yer almaktadır. Aynı zamanda Eskişehir, Türkiye'nin önde gelen uçak üreticilerinden biri olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayii (TUSAŞ) gibi büyük savunma sanayii şirketlerine de ev sahipliği yapmaktadır.

Eskişehir'in önde olduğu bir diğer sektör ise kültür endüstrisi içerisinde önemli bir alan ifade eden animasyon sektörüdür. Türkiye'de animasyon bölümü olan 10 üniversiteden birisi de Eskişehir Anadolu Üniversitesidir. Eskişehir nitelikli işgücü potansiyeli ve yaşanılabilir sosyal ve kültürel dokusu ile önemli bir avantaja sahiptir.

Eskişehir ilinin ihracat rakamlarına bakıldığında ise 2013 yılına göre 2025 yılında yaklaşık %265'lik bir artış gözlenmektedir. Eskişehir ili 2025 yılında 4 milyar 800 milyon \$'ı aşan ihracatı ile Türkiye'de büyük gelişme yaşayan iller arasında yer almaktadır. Eskişehir ili 2025 yılında teknoloji sınıflamasına göre imalat sanayi verileri incelendiğinde ilin toplam imalat sanayi ihracatında orta-yüksek ve yüksek teknoloji ürün sınıflaması grubu payı yaklaşık %58-60 bandına ulaşmakta ve Türkiye'de teknoloji yoğunluğu en yüksek olan iller arasında yer almaktadır. Eskişehir'de kişi başı GSYH rakamları Türkiye ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Eskişehir ayrıca enerji sektöründe de önemli bir yere sahiptir. Porsuk ve Sakarya nehirlerindeki hidroelektrik santralleri şehrin enerji üretimine katkıda bulunmaktadır.

Eskişehir, tarihi ve kültürel değerleriyle de turizm potansiyeline sahiptir. Porsuk Çayı'nın kenarında bulunan Odunpazarı Evleri ve çeşitli müzeler, şehre yerli ve yabancı turistlerin gelmesini sağlamaktadır. Eskişehir Odunpazarı Modern Sanat Müzesi, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Türk Dünyası Kültür Parkı, Eskişehir Bilim Sanat Kültür Parkı gibi turistik ve kültürel mekanlar, şehrin turizm potansiyelini artırmaktadır.

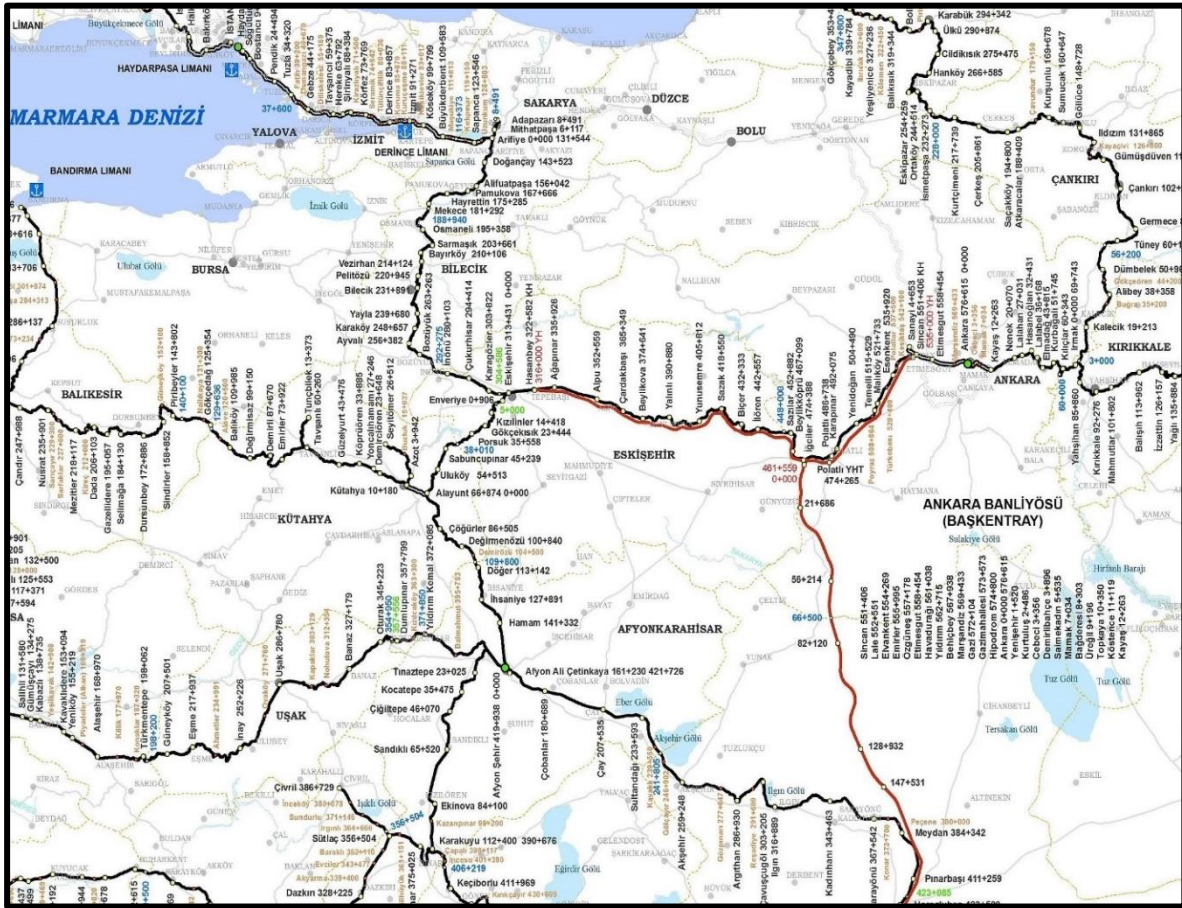
Eskişehir, Türkiye'nin önemli üniversite merkezlerinden biridir ve bu durum, şehrin ekonomisine olumlu bir etki yapmakta ve bilgi tabanlı ekonomik faaliyetleri teşvik etmektedir.

Sonuç olarak, Eskişehir, başta savunma ve havacılık olmak üzere çeşitli sanayi sektörleri, üniversiteleri, turizm potansiyeli ve enerji üretimi gibi faktörlerle güçlü bir ekonomiye sahiptir. Şehir, bölgenin ekonomik merkezlerinden biri olarak önemli bir rol oynamaktadır.

Ulaşım

Eskişehir ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almakta ve ülke ulaşım sistemi içerisinde önemli bir konuma sahiptir. Eskişehir, İstanbul'un İç Anadolu ile bağlantısını, Ankara'nın da Güney Marmara ve Batı Anadolu ile bağlantısını sağlayan yollar üzerinde önemli bir duraktır.

Şekil 3: Eskişehir İli Demiryolu Ulaşım Ağı

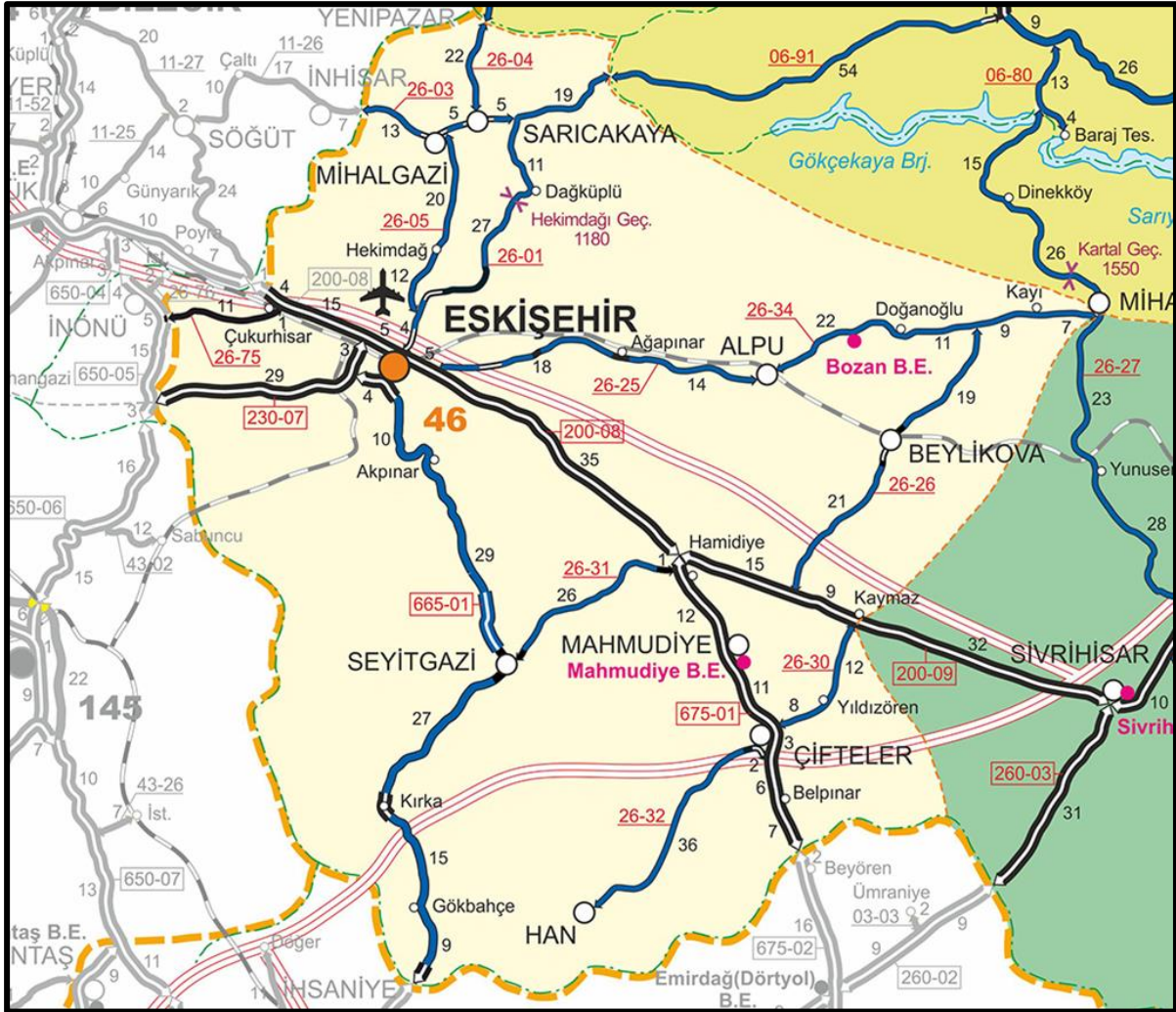


Eskişehir, ülke demiryolu sisteminin en önemli kavşak noktalarındandır. Ankara ve tüm Anadolu'ya bağlantılıdır. Merkezi garlar arasındaki mesafeler Eskişehir-Ankara 264 km, Eskişehir-Haydarpasa 375 km, Eskişehir-Afyon 162 km'dir. Eskişehir-Ankara arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 1,5 saat, Eskişehir-Konya arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 2 saat,



Eskişehir-İstanbul arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 2,5 saat sürmektedir. Eskişehir il merkezinden geçen demiryolu konvansiyonel hat uzunluğu 227 km, yüksek hızlı tren hat uzunluğu 405 km'dir.

Şekil 4: Eskişehir İlinin Karayolu Ulaşım Ağı



Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir il sınırı içine girer. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. Merkez ilçe ve Sivrihisar bu yol üzerinde yer alır. İlin diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır. Eskişehir ilinin yol ağı Karayolları 4. ve 14. Bölge Müdürlüklerinin yol ağına dâhildir. Eskişehir'de ulaşımı olmayan köy bulunmamaktadır.



Eskişehir'in bazı önemli merkezlere ve komşu illere uzaklığı ise şöyledir: Ankara 234 km, İzmir 461 km, İstanbul 315 km, Bursa 152 km, Kütahya 80 km, Bilecik 79 km ve Afyonkarahisar 171 km'dir.

Havalimanı, şehir merkezine 5 km, tren garına 6,4 km, otobüs terminaline 5,8 km uzaklıktadır.

Depremsellik

Eskişehir ili depremsellik açısından riskli bir bölgede yer almaktadır. Eskişehir'de nüfusun yoğun olduğu alanlar il sınırları içerisinde belirlenen Diri Fayların üzerinde ve/veya yakınlarındadır. İl merkezi (Tepebaşı ve Odunpazarı) için yapılmış yerleşime uygunluk haritalarında nüfusun büyük bir kısmının ÖA 1 ve ÖA 2 içerisinde kalması (sıvılaşma riski yüksek olması), bina stokunun %50'den fazlasının 1999 öncesi yapılmış olması ve bitişik nizam yapı düzeninin yoğun olması bölgede meydana gelebilecek depremlerde can ve mal kaybına neden olacaktır.

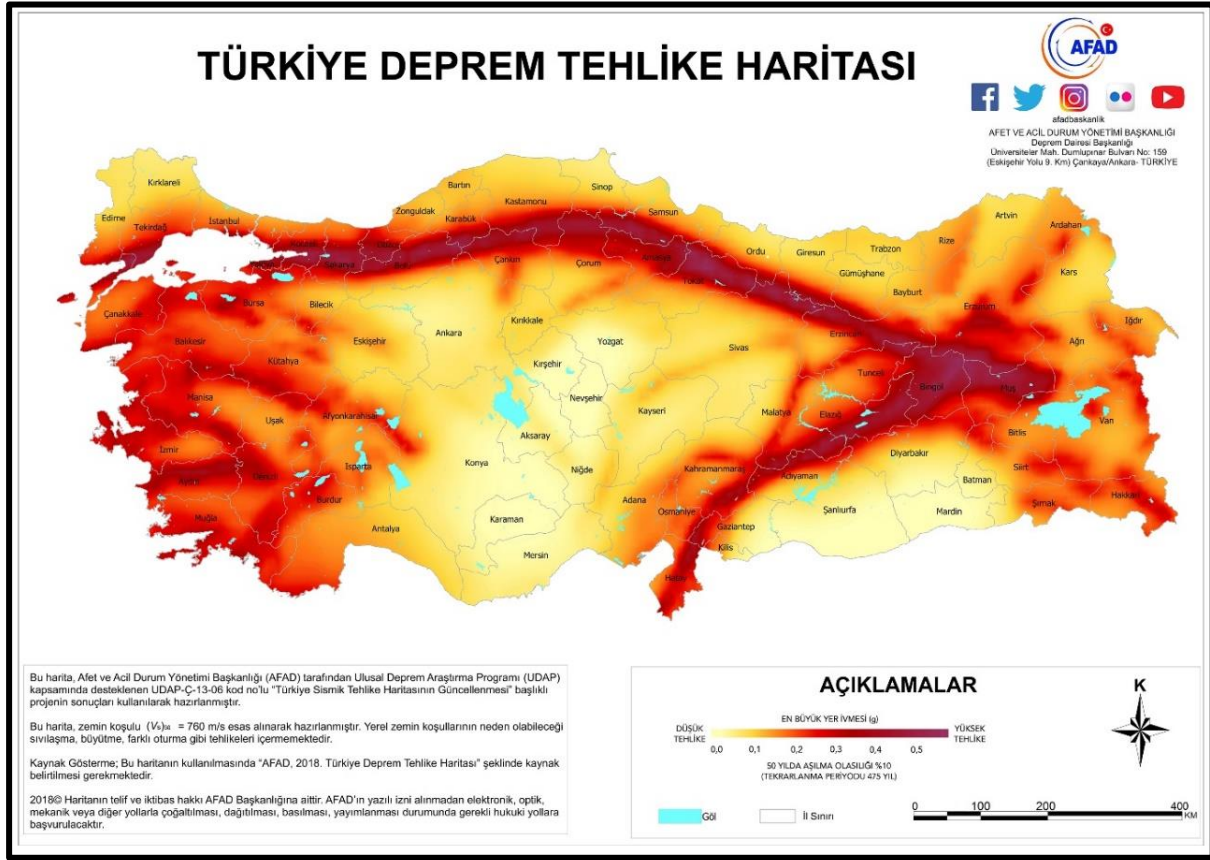
Eskişehir Fay Zonu üzerinde yapılan çalışmalar göstermiştir ki, fay zonu üzerinde yerleşim yerleri (İnönü, Eskişehir), fay zonu yakınında da önemli yerleşimler ve sanayi tesisleri olduğundan fay zonunun depremselliği ve davranışı göz önüne alındığında bölge için önemli bir tehdit oluşturmaktadır.



ESKİŞEHİR İLİ ODUNPAZARI İLÇESİ KARAPINAR
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
YENİDOĞAN MAHALLESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



C. İLÇENİN GENEL DURUMU

Eskişehir'in iki merkez ilçesinden biri olan Odunpazarı, Eskişehir ilinin merkezinde yer alan tarihi bir ilçedir. Yaklaşık olarak 39° 46' kuzey enlemi ve 30° 30' doğu boylamı arasında yer alır. İlçenin doğusunda Porsuk Çayı yer almaktadır. Porsuk Çayı, ilçenin coğrafi sınırlarını belirleyen önemli bir su kaynağıdır. Odunpazarı ilçesinin yüzölçümü 27,19 km², 2025 yılına göre Odunpazarı ilçesinin nüfusu 431.652'dir. Bu, Eskişehir ilinin en yoğun nüfusa sahip ilçelerinden biridir.

Eskişehir'in ilk yerleşim yeri olan Odunpazarı, Osmanlı İmparatorluğu döneminde bir mahalle olarak varlığını sürdürmüştür. Tarihi evler ve yapılar, Osmanlı dönemine ait birçok mimari örneği temsil etmektedir. Cumhuriyetin kuruluşuyla birlikte, Eskişehir, ilk olarak 1924 yılında il statüsüne yükseltilmiştir. Odunpazarı, Eskişehir ilinin merkezinde yer alan tarihi bir mahalle ve yerleşim bölgesiydi. 1984 yılında, Odunpazarı ilçesi, Eskişehir'in idari birimleri arasında bağımsız bir ilçe olarak yer almaya başladı. 22 Mart 2008 tarihli resmi gazetede yayımlanan 5747 sayılı yasa ile merkez ilçe kaldırılarak Odunpazarı ve Tepebaşı adıyla 2 yeni ilçe kurulmuştur. Odunpazarı ilçesi Eskişehir'in idari merkezi ve en önemli ilçelerinden biri olarak kabul edilmektedir.

Şekil 6: Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Uydu Görüntüsü





Odunpazarı ilçesi, Eskişehir ilinin merkezinde yer aldığı için il ile benzer coğrafik özellikler gösterir. İlçenin doğusunda Porsuk Çayı bulunur. Porsuk Çayı, ilçenin coğrafi sınırlarını belirleyen önemli bir su kaynağıdır. Odunpazarı'nın coğrafi yapısı, kısmen düz ve hafif dalgalı bir araziye sahiptir. İlçe, İç Anadolu Bölgesi'nin genel iklim özelliklerini taşır. İlçede, kara iklimi etkileri görülür. Bu iklim tipinde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlı geçer. Yaz aylarında Odunpazarı ilçesinde sıcaklık genellikle ılıman veya sıcak bir seviyededir. Sıcaklık, Temmuz ve Ağustos aylarında en yüksek seviyelere ulaşabilir. Günlük ortalama sıcaklıklar 20-30°C arasında değişebilir. Kış aylarında ise Odunpazarı ilçesinde soğuk ve karasal bir iklim etkili olur. Aralık, Ocak ve Şubat ayları en soğuk dönemlerdir. Ortalama sıcaklık -5°C ile 5°C arasında değişebilir. Kar yağışı da sıkça görülen bir durumdur. Odunpazarı ilçesinde yağışlar genellikle dengeli bir şekilde dağılır. Yıl boyunca yağış alırken, yağış miktarı yıllık olarak ortalama 400-600 mm civarındadır. Sonuç olarak, Odunpazarı ilçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin iklim özelliklerini taşıyan bir coğrafyada yer alır. Sıcak ve kurak yazlar ile soğuk ve yağışlı kışlar görülür. Bu iklim koşulları, ilçenin tarım ve doğal yaşamını etkiler.

Bitki Örtüsü

İlçenin bitki örtüsü, kentsel yapılaşma ve tarihi dokunun etkisiyle sınırlıdır. Bununla birlikte, çevredeki parklar, yeşil alanlar ve Porsuk Çayı kenarındaki bölgelerde bazı bitki türleri bulunmaktadır.

Ekonomi

Ekonomisi çeşitli sektörlerden oluşmakta ve Eskişehir'in merkezinde bulunması bakımından ekonomik yapısı genel olarak Eskişehir ile benzer özellikler göstermektedir.

İlçede tarihi ve kültürel değerlere sahip birçok yer bulunur. Bu nedenle de turizm ve hizmet sektörü ilçenin ekonomisinde önemli bir yer tutar. Bu da konaklama, restoranlar, kafeler ve el sanatları gibi hizmet sektörlerinin gelişmesini sağlamıştır.

Yine Eskişehir'in merkezi olduğu için çevredeki sanayi bölgeleri ve ticaret merkezlerine yakındır. İlçe, ticaretin yoğun olduğu bölgelere kolay ulaşım sağlar. Bu da ticaret sektörünün ve küçük işletmelerin gelişimine katkıda bulunur.

İlçe, merkezi bir konumda olduğu için tarım ve hayvancılık faaliyetleri sınırlıdır.



Ulaşım

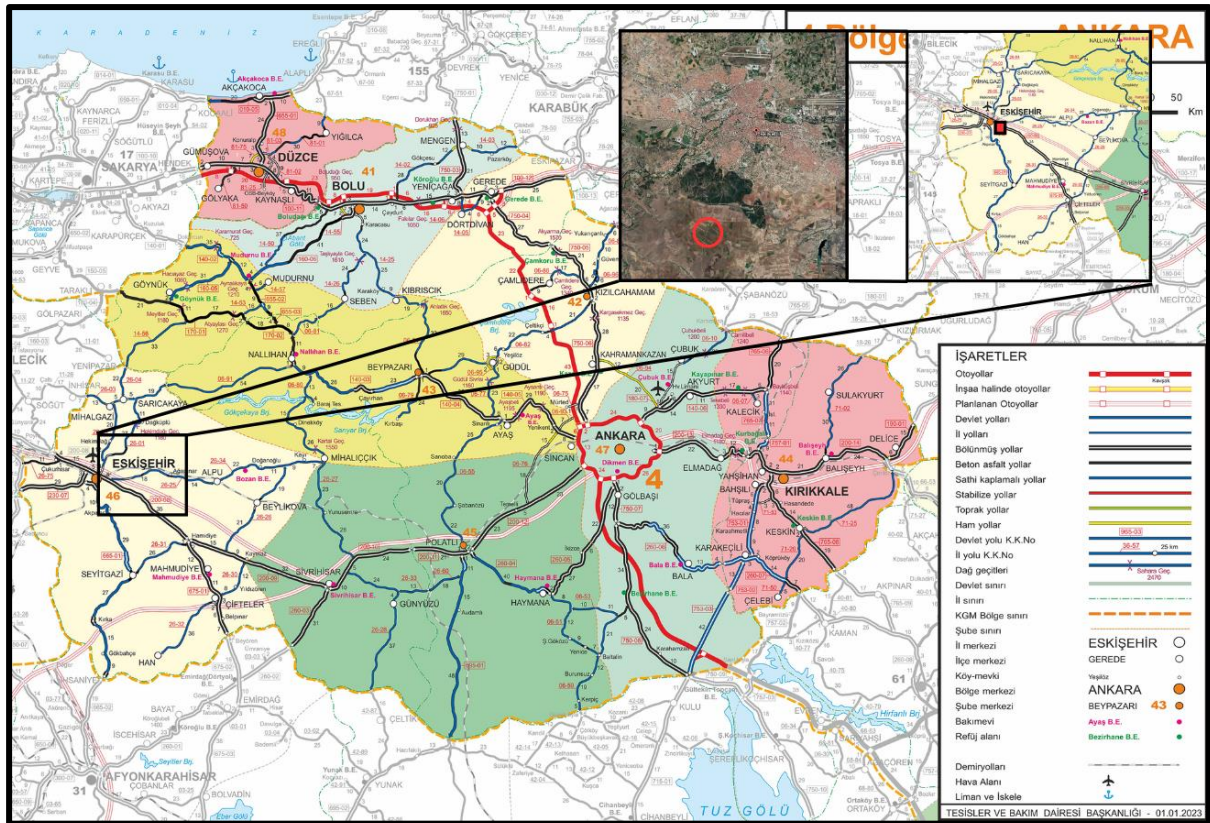
Eskişehir'in merkezinde yer alan Odunpazarı ilçesi, oldukça gelişmiş ve çeşitli seçenekler sunmaktadır. Karayolu ve demiryolu ulaşımı ile diğer şehirler ve ilçelerle bağlantılıdır.

Eskişehir-İstanbul D-650 karayolu, Eskişehir-Ankara D-300 karayolu ve Eskişehir-Kütahya D-230 karayolu gibi önemli yollar ilçe üzerinden geçer.

Odunpazarı ilçesi içerisinde, ilçenin farklı bölgelerini birbirine bağlayan ilçe yolları bulunur. Bu yollar, ilçedeki mahalleler arasında ulaşımı sağlar.

Odunpazarı ilçesi, demiryolu ulaşımının merkezi noktalarından biridir. Eskişehir Garı'nın ilçede bulunması, ilçenin çeşitli bölgelerinden kolaylıkla ulaşılabilmesini sağlar. YHT ve bölgesel tren seferlerinin sıklığı, hızlı ve düzenli bir ulaşım imkanı sunar.

Şekil 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı





D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 100 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla; söz konusu Karapınar Gecekondu Önleme Bölgesi ilk olarak 26.05.2009 tarih ve 2459 sayılı olur ile ilan edilmiştir. Odunpazarı Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda 18.01.2012 tarih ve 305 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapınar Gecekondu Önleme Bölgesi” sınırı revize edilmiştir.

Hareketli bir topoğrafyaya sahip olan alanın eğimi %0-10 arasında olup arazi üzerinde işgal durumunda yapılar bulunmamaktadır. 3693 ada 1 parsel numaralı taşınmazın mülkiyeti tam hisse Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir.

Planlama çalışması, “ Karapınar Gecekondu Önleme Bölgesi” ilan edilen 100 hektarlık alanın 1,33 hektarlık kısmında gerçekleştirilmektedir.

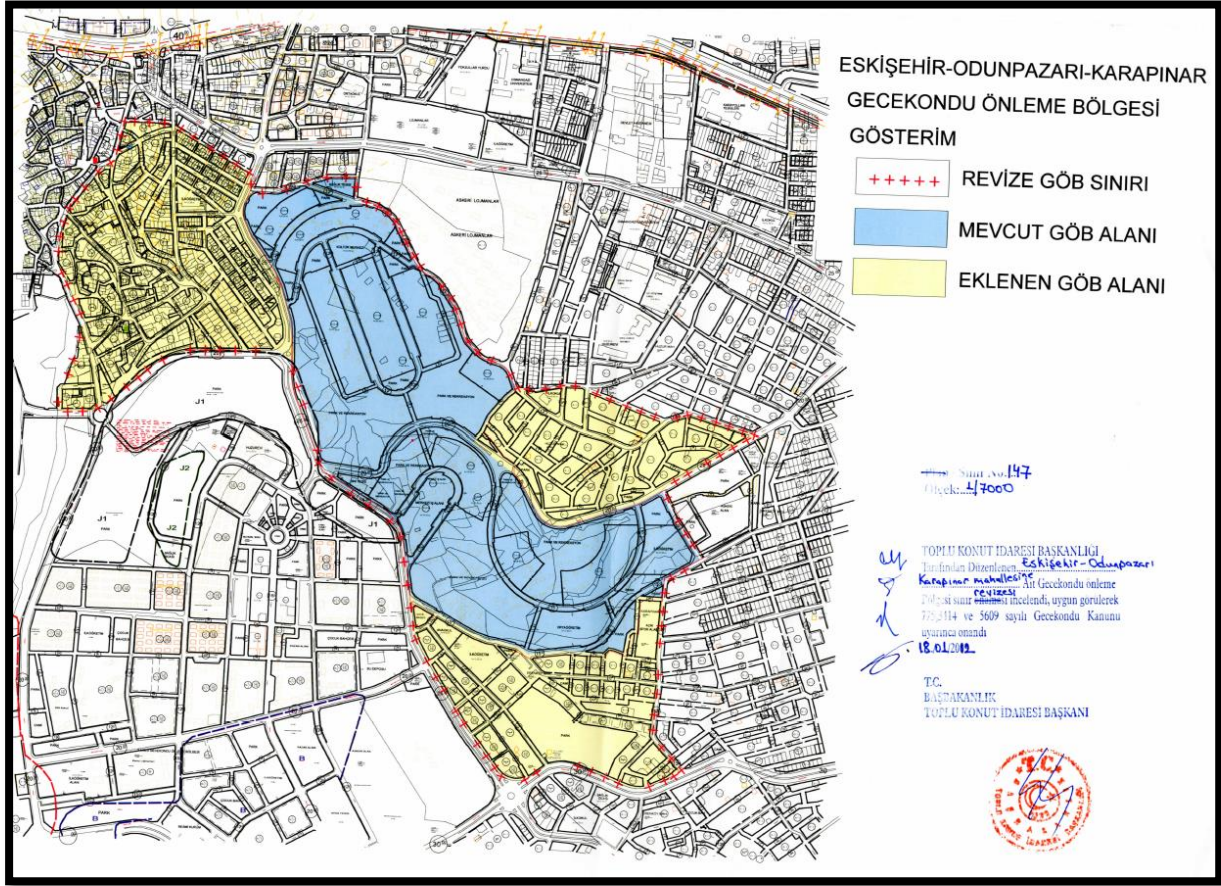
Bu kapsamda planlama alanı 1/25.000 ölçekli I25-A4 1/5.000 ölçekli I25-A-21-C paftası ile 1/1.000 ölçekli I25-A-21-C-A paftasında yer almaktadır.



ESKİŞEHİR İLİ ODUNPAZARI İLÇESİ KARAPINAR
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
YENİDOĞAN MAHALLESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 8: Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı tescil harici alanlar (yol) ile 1 adet parselden oluşmaktadır. Bu parselin toplam alanı (tapu alanı) 12.378,57 m²'dir.

Şekil 9: Planlama Alanının Ada/ Parsel Durumu



Planlamaya konu parsel, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir. 3693 ada 1sayılı parsel Yenidoğan Mahallesinde yer almaktadır.



Şekil 10: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

	T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI					
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	:AnaTasinmaz	Ada / Parsel	:3693 / 1			
Zemin No	:65934039	Arsa Alanı	:12378.57			
İl / İlçe	:ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI	Nitelik	:Arsa			
Kurum Adı	:Odunpazarı	Taşınmaz Durumu	Aktif			
Mahalle / Köy Adı	:YENİDOĞAN M					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	:93 / 9206					
HİSSE BİLGİSİ						
Ad	Hisse Pay / Payda	Edinme Tarihi	İştirak No	Hisse Tipi	Yevmiye No	Edinme Şekli
(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	1.000 / 1.000	30/01/2012		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	2145	İmar (TSM)

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

ADA/PARSEL	MAHALLE	MÜLKİYET	TAPU ALANI (M ²)
3693/1	YENİDOĞAN	TOKİ	12.378,57
TOPLAM			12.378,57

2.2. ARAZİ YAPISI

Planlama alanı topoğrafik açıdan yer yer düzlüklere sahip olsa da daha çok engebeli bir yapıdadır. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İl Merkezi ve planlama alanı arası uzaklığı yaklaşık 1.5 km'dir.

Şekil 11: Arazi Yapısı



2.3. JEOLJİK ETÜT

Eskişehir ili Odunpazarı-Tepebaşı ilçeleri Yenidoğan-Sümer-Karacaşehir mahalleleri sınırları içerisinde yer alan 15453.49 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüdü, 08.05.2026 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.



ESKİŞEHİR İLİ ODUNPAZARI İLÇESİ KARAPINAR
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
YENİDOĞAN MAHALLESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 12: Jeoloji Raporunun Onay Sayfası

İL	Eskişehir	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ			
İLÇE	Odunpazarı, Tepebaşı	Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.			
MAHALLE	75.Yıl, Akarbaşı, Akcamı, Akçağlan, Alanönü, Arifiye, Aşağısöğütözü, Bankent, Büyükdere, Cumhuriye, Cumudiye, Çamlıca, Dede, Deliktaş, Emek, Emirce oğlu, Emirler, Erenköy, Ertugrulgaazi, Esentepe, Es kabağlar, Fevziçakmak, Gazipaşa, Gökmeşan, Göztepe, Güllük, Gülpınar, Gültepe, Gündoğdu, Hacıhalibey, Hacısait, Hayriye, Hoşnudiye,	Dr. ESRA EZGİ BAKSI	VİLDAN YILDIRIM	SEZAİ YILDIZ	ALPER İLASLANER
		Jeofizik Mühendisi	Jeoloji Mühendisi	Jeoloji Mühendisi	Jeoloji Mühendisi
		e-imzalıdır	e-imzalıdır	e-imzalıdır	e-imzalıdır

RAPOR İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KOMİSYONU				
SEZAİ YILDIZ	Dr. ESRA EZGİ BAKSI	MEHMET ALPER KAYA	CAZİM MEHMET TOPAL	VİLDAN YILDIRIM
Jeoloji Mühendisi	Jeofizik Mühendisi	Jeoloji Mühendisi	Jeoloji Mühendisi	Jeoloji Mühendisi
Komisyon Üyesi	Komisyon Üyesi	Komisyon Üyesi	Komisyon Üyesi	Komisyon Üyesi
e-imzalıdır	e-imzalıdır	e-imzalıdır	e-imzalıdır	e-imzalıdır

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

Dr. AYŞE ÇAĞLAYAN Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanı	CELALETTİN ALKAN Genel Müdür Yardımcısı
e-imzalıdır	e-imzalıdır

ONAY
08.05.2026

YAVUZ ERDAL KAYAPINAR
Genel Müdür

e-imzalıdır



Yapılan değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Önlemlili Alan 2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemlili Alan 5.1(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar
- Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiştir.

Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Jura yaşlı Dağköplü Formasyonu (Jkd), Kretase yaşlı İnönüMermerleri (Mzi), Kretase yaşlı Kocasu Formasyonu (PzMzk), Paleojen yaşlı Mamuca Formasyonu (Tem1), Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp3), Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp2) ve Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp1)'nun oluşturduğu ve eğim değerinin genel olarak % 10'dan büyük olduğu alanlardır.

Porsuk Formasyonu (Tmplp1)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert-Yarı Katı (Çok Sert)”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli-Çok Yüksek plastisiteli”dır. Porsuk Formasyonu (Tmplp2)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Orta sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Sert”, plastisite derecesi “Yüksek plastisiteli”dır. Porsuk Formasyonu (Tmplp3)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik- Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-yüksek plastisiteli”dır. Mamuca Formasyonu (Tem1)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru

dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert-Yarı Katı (Çok Sert)”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli”dır. Kocasu Formasyonu (PzMzk)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Sert”, plastisite derecesi “Yüksek plastisiteli”dır. İnönü Mermeri (Mzi)'ne ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek



plastisiteli”dır. Dağküplü Formasyonu (JKd)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert-Yarı Katı (Çok Sert)”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli”dır.

Porsuk Formasyonu (Tmplp1)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış-Taze ayrıışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta-Yüksek Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Porsuk Formasyonu (Tmplp2)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Porsuk Formasyonu (Tmplp3)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Çok Düşük Dayanımlı-Orta Dayanımlı-Yüksek Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Mamuca Formasyonu (Tem1)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış-Taze ayrıışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Kocasu Formasyonu (PzMzk)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is)

değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. İnönü Mermeri (Mzi)'ne 'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış-Taze ayrıışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Dağküplü Formasyonu (JKd)'na 'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış-Taze



ayrışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı-Yüksek Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Mevcut durum itibariyle doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak bu alanlarda eğimin nispeten yüksek olması, kaya birimlerin rezidüel seviyelerinde süreksizlik boyunca yenilmelerin gerçekleşmiş olması, bölgenin çok yağışlı olması, aktif fay zonunun etkisi altında olması vb nedenlerle inceleme alanında kütle hareketleri meydana gelebileceği, meydana gelebilecek kütle hareketlerinin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.

Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Parsel sınırında yüksek açılı şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

İnceleme alanında bulunan formasyonlara ait rezidüel ve pekleşmemiş birimlere ait zeminlerde şişme “düşük-orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel



etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

İnceleme alanında bulunan formasyonlara ait rezidüel ve pekleşmemiş birimlere ait zeminlerde birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- Tüm alt yapı donanımlarının (elektirik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.

Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve

“Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

SONUÇ VE ÖNERİLER



- Bu raporun amacı; Eskişehir İli, Odunpazarı, Tepebaşı İlçesi, 75.Yıl, Akarbaşı, Akcamı, Akçağlan, Alanönü, Arifiye, Aşağısöğütönü, Batıkent, Büyükdere, Cumhuriye, Cunudiye, Çamlıca, Dede, Deliklitaş, Emek, Emirceoğlu, Emirler, Erenköy, Ertuğrulgazi, Esentepe, Eskibağlar, Fevziçakmak, Gazipaşa, Gökmeydan, Göztepe, Güllük, Gülpınar, Gültepe, Gündoğdu, Hacılibey, Hacıseyit, Hayriye, Hoşnudiye, Huzur, İhlamurkent, Işıklar, İhsaniye, İmişehir, İstiklal, Kanlıpınar, Karacahöyük, Karacaşehir, Karagözler, Karapınar, Kıravdan, Kırmızıtoprak, Koyunlar, Kurtuluş, M.Kemalpaşa, Mamuca, Mamure, Orhangazi, Orta, Osmangazi, Ömerağa, Paşa, Sakintepe, Sazova, Sultandere, Sümer, Sütölce, Şarhüyük, Şarkıye, Şirintepe, Tepebaşı, Tunalı, Uluönder, Vişnelik, Yeni, Yenidoğan, Yeşiltepe, Yıldıztepe, Yörükkaracaören, Yukarısöğütönü, Yusufklar, Zincirlikuyu Mah., 546 adet 1/1000 ölçekli nolu hâlihazır paftalarda sınırları belirtilen yaklaşık 15453.49 Ha'lık yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt çalışması olup inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.
- İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 630 adet Sondaj, 630 profilde MASW, 630 noktada Mikrotremor ölçümü, 300 profilde Sismik Kırılma, 20 profilde ERT ve 3 adet Aktif Fay çalışmaları yapılmıştır. Paleosismoloji çalışmaları kapsamında Prof Dr. Hakan Güneyli, Prof. Dr. Ali Kaya ve Dr. Öğr. Üyesi Murat Şentürk koordinatörlüğünde 10 Adet hendek (trench) çalışması yapılmıştır. Sondaj kuyularının açılması sırasında geçilen zemin tabakalarının izafî sıklıkları ve mukavemet parametrelerini belirlemek amacıyla Akçay Formasyonu, Alüvyon, Dağküplü Formasyonu, İnönü Mermerleri, Kocasu Formasyonu, Mamuca Formasyonu, Porsuk Formasyonu birimlerinde toplamda 4289 adet Standart Penetrasyon Deneyi (SPT) yapılmıştır. Sondajlar sırasında zeminde her 1.5 m'de bir örselenmiş numuneler (SPT) alınmıştır. Ayrıca inceleme alanında açılan sondaj kuyularından farklı derinliklerden 177 adet örselenmemiş numuneler (UD) alınmıştır. Sondajlar sırasında geçilen zemin tabakalarının alt ve üst derinlikleri, numune alınan seviyeler ve diğer tüm gözlemler ile değerlendirmeler Sondaj Arazi Loglarına işlenmiştir.



- İnceleme alanı, 04.04.2024 tarihinde onaylanan Eskişehir Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan, Kırsal Yerleşme Alanı, Küçük Sanayi Sitesi Alanları, Büyük Yeşil Alan, Tarım Arazisi, Orman Alanı, Üniversite Kampüs Alanı" olarak ayırtlanmıştır. İnceleme alanında merkez alanda yoğun ve yüksek katlı yapılar bulunmaktadır. İnceleme alanı sınırları içerisinde daha önce parsel ölçekli çalışılmış, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmaktadır.
- T.C. Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 01.12.2025 tarih ve 1570198 sayılı yazısına istinaden inceleme alanında Afet Maruz Bölge bulunmamaktadır.
- İnceleme alanı genellikle düzlük ancak vadi yamaçları eğimli olup alanın topoğrafik eğimi %0-10, %10-20 ve %20-30 aralığında değişmektedir.
- İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre 10 farklı formasyondan oluşmaktadır. Süperpozisyon ilkesine göre gençten yaşlıya doğru bu formasyonlar aşağıda verilmiştir; formasyon oluşturmaktadır. Bunlar;

✓ Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)

✓ Kuvaterner yaşlı Akçay Formasyonu (Qa)

✓ Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp1)

✓ Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp2)

✓ Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp3)

✓ Paleojen yaşlı Mamuca Formasyonu (Tem1)

✓ Kretase yaşlı Kocası Formasyonu (PzMzk)

✓ Kretase yaşlı İnönü Mermerleri (Mzi)

✓ Jura yaşlı Dağköplü Formasyonu (Jkd)



- İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalar neticesinde alanın jeolojisini oluşturan birimlerin zemin ve kaya seviyeleri ile bu seviyelerin jeoteknik özellikleri belirlenmiştir. Elde edilen bu verilere göre inceleme alanının jeolojisini oluşturan Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)'a ait birimler, Kuvaterner yaşlı Akçay Formasyonu (Qa)'na ait pekleşmemiş birimler, Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp1)'na ait pekleşmemiş birimler, Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp2)'na ait pekleşmemiş birimler, Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp3)'na ait pekleşmemiş birimler, Paleojen yaşlı Mamuca Formasyonu (Tem1)'na ait rezidüel birimler, Kretase yaşlı Kocasu Formasyonu (PzMzk)'na ait rezidüel birimler, Kretase yaşlı İnönü Mermerleri (Mzi)'ne ait rezidüel birimler, Jura yaşlı Dağköplü Formasyonu (Jkd)'na ait rezidüel birimler zemin olarak tanımlanmıştır. Alüvyon (Qal)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Akışkan (Çamur)-Çok Yumuşak-Yumuşak- Yarı Sert (Sıkı)-Sert-Yarı Katı (Çok Sert)”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli-Çok Yüksek plastisiteli”dir. Porsuk Formasyonu (Tmplp1)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert-Yarı Katı (Çok Sert)”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli-Çok Yüksek plastisiteli”dir. Porsuk Formasyonu (Tmplp2)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Orta sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Sert”, plastisite derecesi “Yüksek plastisiteli”dir. Porsuk Formasyonu (Tmplp3)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-yüksek plastisiteli”dir. Mamuca Formasyonu (Tem1)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert-Yarı Katı (Çok Sert)”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli”dir. Kocasu Formasyonu (PzMzk)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Orta sıkışabilirlik-Yüksek



sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Sert”, plastisite derecesi “Yüksek plastisiteli”dir. İnönü Mermeri (Mzi)'ne ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik- Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli”dir. Dağküplü Formasyonu (JKd)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert-Yarı Katı (Çok Sert)”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli”dir. İnceleme alanının jeolojisi oluşturan Kuvaterner yaşlı Akçay Formasyonu (Qa)'na ait birimler, Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp1)'na ait birimler, Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp2)'na ait birimler, Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp3)'na ait birimler, Paleojen yaşlı Mamuca Formasyonu (Tem1)'na ait birimler, Kretase yaşlı Kocasu Formasyonu (PzMzk)'na ait birimler, Kretase yaşlı İnönü Mermerleri (Mzi)'ne ait birimler, Jura yaşlı Dağküplü Formasyonu (Jkd)'na ait birimler kaya olarak tanımlanmıştır. Akçay Formasyonu (Qa)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrılmış-Çok ayrılmış-Orta derecede ayrılmış-Az ayrılmış-Taze ayrılmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Porsuk Formasyonu (Tmplp1)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrılmış-Çok ayrılmış-Orta derecede ayrılmış-Az ayrılmış-Taze ayrılmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta-Yüksek Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Porsuk Formasyonu (Tmplp2)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrılmış-Çok ayrılmış-Orta derecede ayrılmış-Az ayrılmış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Porsuk Formasyonu (Tmplp3)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrılmış-Çok ayrılmış-Orta derecede ayrılmış-Az ayrılmış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Çok Düşük Dayanımlı-Orta Dayanımlı-Yüksek Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Mamuca Formasyonu (Tem1)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrılmış-Çok



ayırışmış-Orta derecede ayırışmış-Az ayırışmış-Taze ayırışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is)değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Kocasu Formasyonu (PzMzk)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayırışmış-Çok ayırışmış-Orta derecede ayırışmış-Az ayırışmış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. İnönü Mermeri (Mzi)'ne 'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayırışmış-Çok ayırışmış-Orta derecede ayırışmış-Az ayırışmış-Taze ayırışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Dağ küplü Formasyonu (JKd)'na 'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayırışmış-Çok ayırışmış-Orta derecede ayırışmış-Az ayırışmış-Taze ayırışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı-Yüksek Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir.

- Arazide yapılan Jeofizik çalışmalar neticesinde Akçay formasyonunda Vs30 değeri 258-874 aralığındadır, zemin grubu ZB-ZC-ZD olduğu belirlenmiştir. Konglomera-Kumtaşı Üyesi Vs30 değeri 312-834 aralığındadır, zemin grubu ZB-ZC-ZD olduğu belirlenmiştir. Alüvyon formasyonunda Vs30 değeri 210-960 aralığındadır, zemin grubu ZB-ZC-ZD olduğu belirlenmiştir. Dağküpü formasyonunda Vs30 değeri 255-1325 aralığındadır, zemin grubu ZB-ZC-ZD olduğu belirlenmiştir. İnönü formasyonunda Vs30 değeri 349-1125 aralığındadır, zemin grubu ZB-ZC-ZD olduğu belirlenmiştir. Kocasu formasyonunda Vs30 değeri 476-1216 aralığındadır, zemin grubu ZBZC olduğu belirlenmiştir. Porsuk1 formasyonunda Vs30 değeri 278-1050 aralığındadır, zemin grubu ZB-ZC-ZD olduğu belirlenmiştir. Porsuk 2 formasyonunda Vs30 değeri 259-875 aralığındadır, zemin grubu ZB-ZC-ZD olduğu belirlenmiştir. Porsuk 3 formasyonunda Vs30 değeri 317-1068 aralığındadır, zemin grubu ZB-ZC-ZD olduğu belirlenmiştir. Zemin Hakim Periyotları (To) değerlendirildiğinde, Akçay formasyonunda Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T0) 0,19-0,88 aralığında olup ölçüt tanımı (A-B-C-D)’dir. Konglomera-Kumtaşı Üyesi Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T0) 0,22-0,75 aralığında olup ölçüt tanımı(A-B-C-D)’dir. Alüvyon formasyonunda Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T0) 0,18-0,93 aralığında olup ölçüt tanımı (A-B-C-



D)'dır. Dağküpü formasyonunda Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T₀) 0,19-0,80 aralığında olup ölçüt tanımı (A-B-C-D)'dir. İnönü formasyonunda Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T₀) 0,16-0,71

aralığında olup ölçüt tanımı (A-B-C-D)'dir. Kocasu formasyonunda Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T₀) 0,17-0,83 aralığında olup ölçüt tanımı (A-B-C-D)'dir. Porsuk 1 Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T₀) 0,17-0,70 aralığında olup ölçüt tanımı (A-B-C-D)'dir. Porsuk 2 Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T₀) 0,19-0,50 aralığında olup ölçüt tanımı (A-B-C)'dir. Porsuk 3 Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T₀) 0,16-0,69 aralığında olup ölçüt tanımı(A-B-C)'dir. Zemin büyütme değerlendirildiğinde ise Akçay formasyonunda Spektral (H_v) değerleri 1,29-3,52 aralığında olup tehlike düzeyi (A) Düşük - (B) Orta Tehlike olarak bulunmuştur. Konglomera-Kumtaşı Üyesi Spektral (H_v) değerleri 1,32-3,53 aralığında olup tehlike düzeyi (A) Düşük - (B) Orta Tehlike olarak bulunmuştur. Alüvyon formasyonunda Spektral (H_v) değerleri 1,04-3,86 aralığında olup tehlike düzeyi (A) Düşük - (B) Orta Tehlike olarak bulunmuştur. Dağküpü formasyonunda Spektral (H_v) değerleri 1,08-3,35 aralığında olup tehlike düzeyi (A) Düşük - (B) Orta Tehlike olarak bulunmuştur. İnönü formasyonunda Spektral (H_v) değerleri 1,03-3,13 aralığında olup tehlike düzeyi (A) Düşük - (B) Orta Tehlike olarak bulunmuştur. Kocasu formasyonunda Spektral (H_v) değerleri 1,35-2,73 aralığında olup tehlike düzeyi (A) Düşük-(B) Orta Tehlike olarak bulunmuştur. Porsuk 1 Spektral (H_v) değerleri 1-3,2 aralığında olup tehlike düzeyi (A) Düşük Tehlike olarak bulunmuştur. Porsuk 2 Spektral (H_v) değerleri 1,41-2,33 aralığında olup tehlike düzeyi (A) Düşük Tehlike olarak bulunmuştur. Porsuk 3 Spektral (H_v) değerleri 1,28-2,76 aralığında olup tehlike düzeyi (A) Düşük - (B) Orta Tehlike olarak bulunmuştur. Çalışma alanında, yanal süreksizliklerin tespiti (fay araştırmaları) amacıyla 48 elektrotlu, elektrot aralıkları 1 metre olmak üzere toplamda 30 profil ERT ölçüsü alınmıştır. Bu profillerden 20 ERT ölçüsü, Paleosismoloji çalışması ile beraber değerlendirilerek rapor içinde sunulmuştur. İnceleme alanında yapılan 20 profilde alınan ölçümler doğrultusunda elde edilen 2 boyutlu ERT kesitleri yorumlandığında çok yüzeyli deformasyon zonlarının ve yapısal faylanmaların olduğu sonucuna varılmıştır. Paleosismoloji raporunda ERT numaraları ilk alınan ölçü sıralaması baz alınarak değerlendirildiğinden, rapor içerisinde aynı sıralama verilerek diğer ERT ölçüleri çıkarılmıştır. Deprem tehlike analizine göre inceleme alanı Yüksek Tehlike kalmaktadır.



Alüvyon (Qal) formasyonuna ait birimlerin şişme derecesi ince tane oranına (%3,3 - %95,9) göre Düşük-Orta-Yüksek-Çok Yüksek, LL değerine (%38,5 - %559) göre Orta-Yüksek-Çok Yüksek ve PI değerine (%10,9 - %52,4) göre Düşük-Orta-Yüksek-Çok Yüksek olarak belirlenmiştir. Akçay Formasyonu (Qa) formasyonuna ait birimlerin şişme derecesi ince tane oranına (%10,7 - %93,5) göre Düşük-Yüksek, LL değerine (%40,6 - %548) göre Yüksek-Çok Yüksek ve PI değerine (%14,7 - %516,1) göre Düşük-Orta-Yüksek-Çok Yüksek olarak belirlenmiştir. Porsuk Formasyonu (Tmplp1) formasyonuna ait birimlerin şişme derecesi ince tane oranına (%2 - %94,8) göre Düşük- Orta-Yüksek, LL değerine (%23 - %57,6) göre Düşük-Orta-Yüksek ve PI değerine (%18,8 - %42) göre Orta-Yüksek-Çok Yüksek olarak belirlenmiştir. Porsuk Formasyonu (Tmplp2) formasyonuna ait birimlerin şişme derecesi ince tane oranına (%68,6 - %81) göre Yüksek, LL değerine (%41,2 - %45,6) göre Yüksek ve PI değerine (%22 - %24,9) göre Yüksek olarak belirlenmiştir. Porsuk Formasyonu (Tmplp3) formasyonuna ait birimlerin şişme derecesi ince tane oranına (%32,3 - %93,5) göre Orta-Yüksek, LL değerine (%38,5 - %53,5) göre Orta-Yüksek ve PI değerine (%18,9 - %37) göre Orta-Çok Yüksek olarak belirlenmiştir. Mamuca Formasyonu (Tem1) formasyonuna ait birimlerin şişme derecesi ince tane oranına (%55,5 - %93,1) göre Orta-Yüksek, LL değerine (%38,5 - %57,5) göre Orta-Yüksek ve PI değerine (%20 - %37,1) göre Orta-Yüksek-Çok Yüksek olarak belirlenmiştir. Dağköplü Formasyonu (Jkd) formasyonuna ait birimlerin şişme derecesi ince tane oranına (%6,6 - %90,6) göre Düşük-Orta-Yüksek, LL değerine (%32,5 - %56,7) göre Orta-Yüksek ve PI değerine (%17 - %34,8) göre Orta-Yüksek olarak belirlenmiştir. İnönü Mermerleri (Mzi) formasyonuna ait birimlerin şişme derecesi ince tane oranına (%11,9 - %91,4) göre Düşük-Yüksek, LL değerine (%38,5 - %57,9) göre Orta-Yüksek ve PI değerine (%19,5 - %35,7) göre Orta-Yüksek- Çok Yüksek olarak belirlenmiştir. Kocasu Formasyonu (PzMzk) formasyonuna ait birimlerin şişme derecesi ince tane oranına (%67,5 - %90,8) göre Yüksek, LL değerine (%41,6 - %56,1) göre Yüksek ve PI değerine (%23 - %33) göre Yüksek olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında derinliği 2,1-16 metre aralığında değişen yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Alüvyon biriminde yapılan jeoteknik sondaj kuyularında SPT değerinin yer yer düşük olması, yeraltısuyu seviyesinin yüzeye yakın olması,



Eskişehir Fay Zonu etki alanında bulunması ve bu birimlerde zemin büyütmesi olacağından yerel zemin sınıfı ZE olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanı içerisinde geçen akar, mevsimsel akış gösteren ve kuru dereler bulunmaktadır. Planlama öncesi güncel kurum görüşleri alınması önerilmektedir. İnceleme alanında oturma miktarı genellikle kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır, ancak Alüvyon ve Porsuk Formasyon'larında oturma miktarı yer yer kabul edilebilir sınırlar üzerinde bulunmuştur.

- İnceleme alanı Eskişehir Fay Zonu etkisi altındadır. İnceleme alanındaki Paleosismoloji Çalışmasını Çukurova Üniversitesi, Jeoloji Müh. Bölümü Prof. Dr. Hakan Güneşli, Pamukkale Üniversitesi, Jeoloji Mühendisliği Bölümü Prof. Dr. Ali Kaya ve Süleyman Demirel Üniversitesi, Jeoloji Mühendisliği Bölümü Dr. Öğr. Üyesi Murat Şentürk tarafından çalışılmıştır. Çalışma sonucunda hazırlanan "ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, ODUNPAZARI ve TEPEBAŞI İLÇE SINIRLARINDA KALAN 15.255 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT ÇALIŞMASI KAPSAMINDA, ESKİŞEHİR FAYI ZONU'nun AKTİF TEKTONİK, PALEOSİSMOLOJİK ve YÜZEY FAYLANMA TEHLİKE DEĞERLENDİRME ARAŞTIRMASI" Raporunda "Eskişehir Fay Zonu'nun yerleşim alanı ve çevresinde kalan kısımlar üzerinde Sakınım Bandı (Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinim olmadığı düşüncesine ulaşılmıştır. Çalışılan ve onaylanan diğer alanlarda ki sonuçlar ise aynen korunmuştur. Diğer taraftan kayda değer bir depremde Eskişehir İli yerleşim alanındaki geniş alüvyal sahalar içerisinde geçen faylar üzerindeki hatlarda sıvılaşma, yanal yayılma ve ani oturma gibi potansiyel jeoteknik sorunlar söz konusu olduğundan ilgili alanlar üzerinde gerekli teknik önlemlerin alınması büyük önem taşımaktadır. Diğer taraftan Eskişehir Fay Zonu'nun yüzey kırığı oluşturma potansiyeli göz ardı edilmemeli ve deformasyon yüzeye ulaştığı; görece daha çizgisel ve keskin olduğu kesimlerinde yüzey faylanması açısından gerekli tüm çalışmalar yapılarak tüm önlem ve öneriler belirlenmeli, ilgili belediyesinin kontrolünde tüm önlemler alındıktan sonra planlamaya/yapılaşmaya gidilmelidir. Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan



‘Türkiye Deprem Tehlike Haritası’ baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinde MTA Heyelan Envanter Haritasına göre akma hareketi gözlenmemiştir. Ancak eğimin nispeten yüksek olduğu yerlerde kaya düşmesi tehlikesine yönelik önlemler ile birlikte stabilite önlemleride alınmalıdır.

İnceleme alanı sınırında kalan sürekli ve mevsimsel akış gösteren tüm derelerin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, çığ, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir. İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik veriler, litolojik yapı, sondaj-jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik parametreler ve depremsellik özellikleri ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanlarının yerleşime uygunluk değerlendirmesi 3 kategoride değerlendirilmiştir. Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar İnceleme alanında jeolojisini Jura yaşlı Dağköplü Formasyonu (Jkd), Kretase yaşlı İnönü Mermerleri (Mzi), Kretase yaşlı Kocasu Formasyonu (PzMzk), Paleojen yaşlı Mamuca Formasyonu (Tem1), Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp3), Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp2) ve Neojen yaşlı Porsuk Formasyonu (Tmplp1)'nin oluşturduğu ve eğim değerinin genel olarak % 10'dan büyük olduğu alanlardır. Porsuk Formasyonu (Tmplp1)'na ait zemin birimler sıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert-Yarı Katı (Çok Sert)”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli-Çok Yüksek plastisiteli”dir. Porsuk Formasyonu (Tmplp2)'na ait zemin birimler



şıkışabilirlik “Orta sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Sert”, plastisite derecesi

“Yüksek plastisiteli”dir. Porsuk Formasyonu (Tmplp3)'na ait zemin birimler şıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-yüksek plastisiteli”dir. Mamuca Formasyonu (Tem1)'na ait zemin birimler şıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert-Yarı Katı (Çok Sert)”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli”dir. Kocasu Formasyonu (PzMzk)'na ait zemin birimler şıkışabilirlik “Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Sert”, plastisite derecesi “Yüksek plastisiteli”dir. İnönü Mermeri (Mzi)'ne ait zemin birimler şıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert”, plastisite derecesi “Plastik Değil-Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli”dir. Dağköplü Formasyonu (JKd)'na ait zemin birimler şıkışabilirlik “Düşük sıkışabilirlik-Orta sıkışabilirlik-Yüksek sıkışabilirlik”, kuru dayanımı “Çok Düşük”, kıvamlılık “Çok Yumuşak-Yumuşak-Yarı Sert (Sıkı)-Sert-Yarı Katı (Çok Sert)”, plastisite derecesi “Plastik Değil- Orta plastisiteli-Yüksek plastisiteli”dir. Porsuk Formasyonu (Tmplp1)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış-Taze ayrıışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta-Yüksek Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Porsuk Formasyonu (Tmplp2)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış- Az ayrıışmış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Porsuk Formasyonu (Tmplp3)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmışÇok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Çok Düşük Dayanımlı-Orta Dayanımlı-Yüksek Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Mamuca Formasyonu (Tem1)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya



birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok

ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış-Taze ayrıışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is)

değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Kocasu Formasyonu (PzMzk)'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta KaliteliÇok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. İnönü Mermeri (Mzi)'ne 'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli- Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış-Taze ayrıışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir. Dağköplü Formasyonu (JKd)'na 'na ait kaya birimleri RQD değerlerine göre kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli-Kötü Kaliteli-Orta Kaliteli-İyi Kaliteli-Çok İyi Kaliteli” ve “Tamamen ayrıışmış-Çok ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış-Az ayrıışmış-Taze ayrıışmamış” olarak, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise “Orta Dayanımlı-Yüksek Dayanımlı” kaya birimler olarak seçilmiştir.

Mevcut durum itibariyle doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak bu alanlarda eğimin nispeten yüksek olması, kaya birimlerin rezidüel seviyelerinde süreksizlik boyunca yenilmelerin gerçekleşmiş olması, bölgenin çok yağışlı olması, aktif fay zonunun etkisi altında olması vb nedenlerle inceleme alanında kütle hareketleri meydana gelebileceği, meydana gelebilecek kütle hareketlerinin mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar Önemli Alan

2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı,



stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere

uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Parsel sınırında yüksek açılı şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

İnceleme alanında bulunan formasyonlara ait rezidüel ve pekleşmemiş birimlere ait zeminlerde şişme “düşük-orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

İnceleme alanında bulunan formasyonlara ait rezidüel ve pekleşmemiş birimlere ait zeminlerde birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır. Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.

Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.



Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

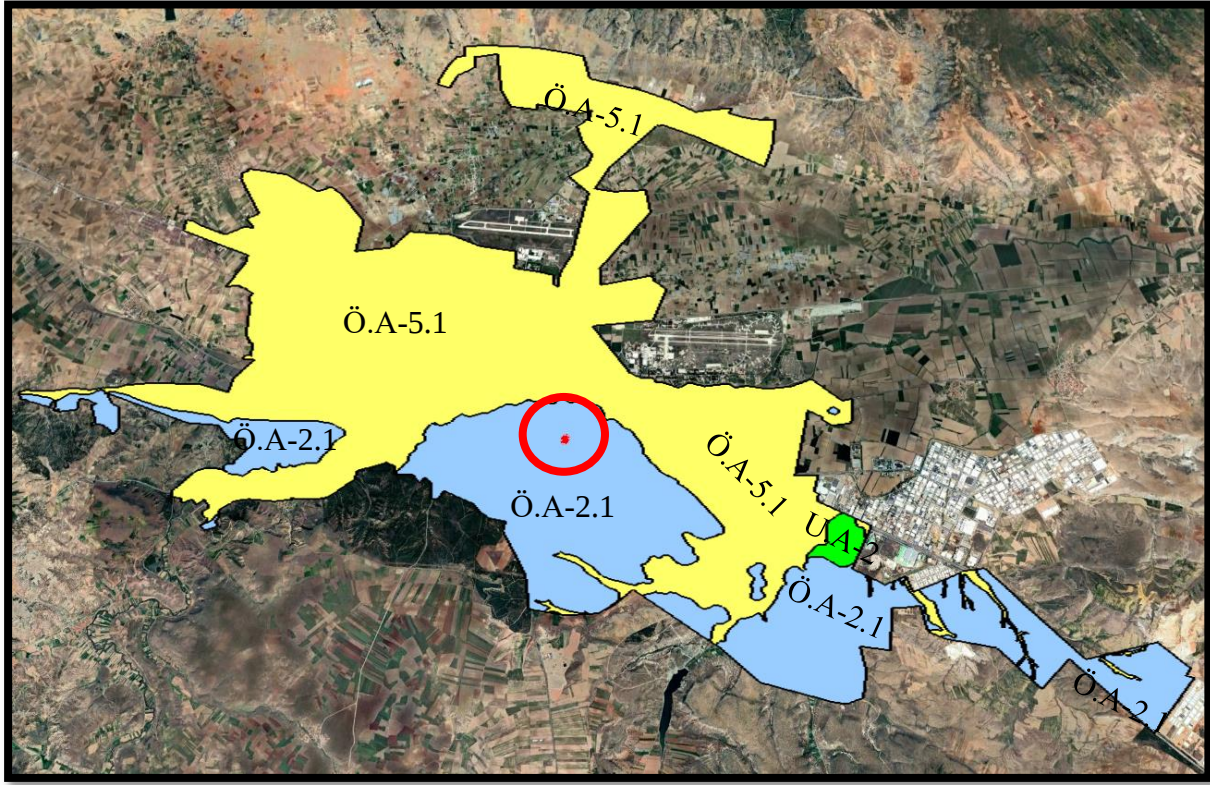
İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Tüm alt yapı donanımlarının (elektirik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.

Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

sınırları belirtilen yaklaşık 15453.49 Ha’lık yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

Şekil 13: Yerleşilebilirlik Haritası



Şekil 13'de kırmızı ile gösterilen sınır plan sınırıdır. Jeolojik etüde göre planlama alanı Ö.A-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) kategorisinde kalmaktadır.

2.4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan çalışması yapılacak alan planlı alan olduğundan daha önceden kurum görüşleri alındığından dolayı kurum görüşü sorulmamıştır.

2.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

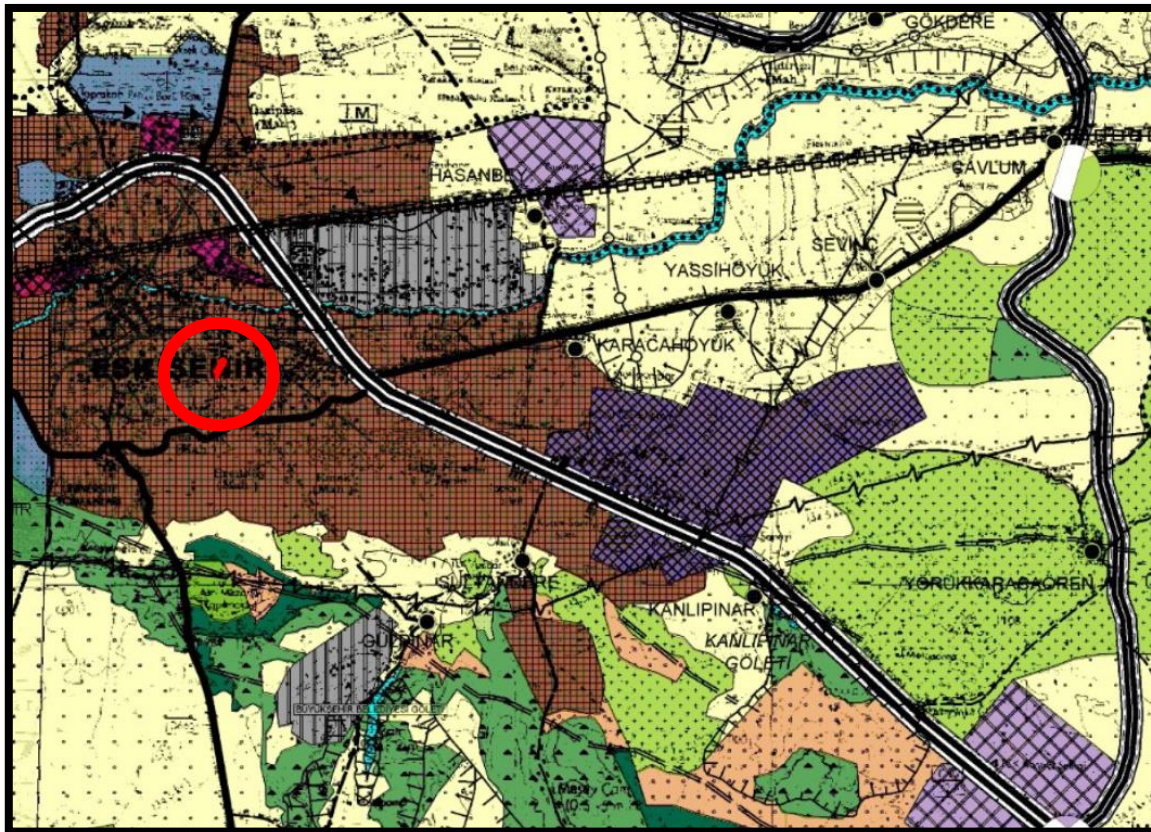
Planlama alanında herhangi bir; sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

3. MER'İ PLANLAR

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, Eskişehir İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında I25 paftalarında yer almaktadır.

Şekil 14: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



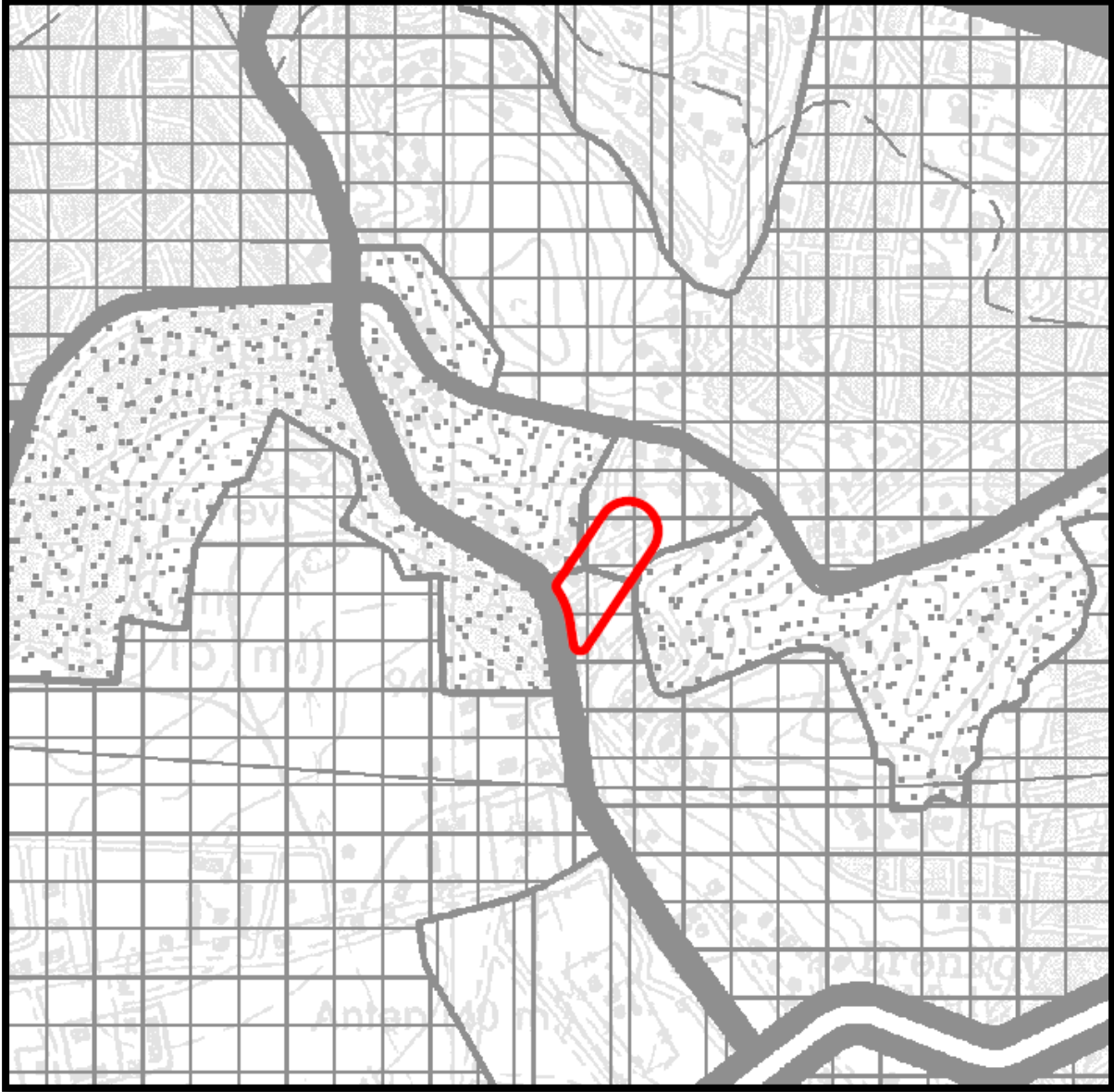
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşik Alanlar**” ında kalmaktadır.



3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında I25-A4 paftasında yer almaktadır.

Şekil 15. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

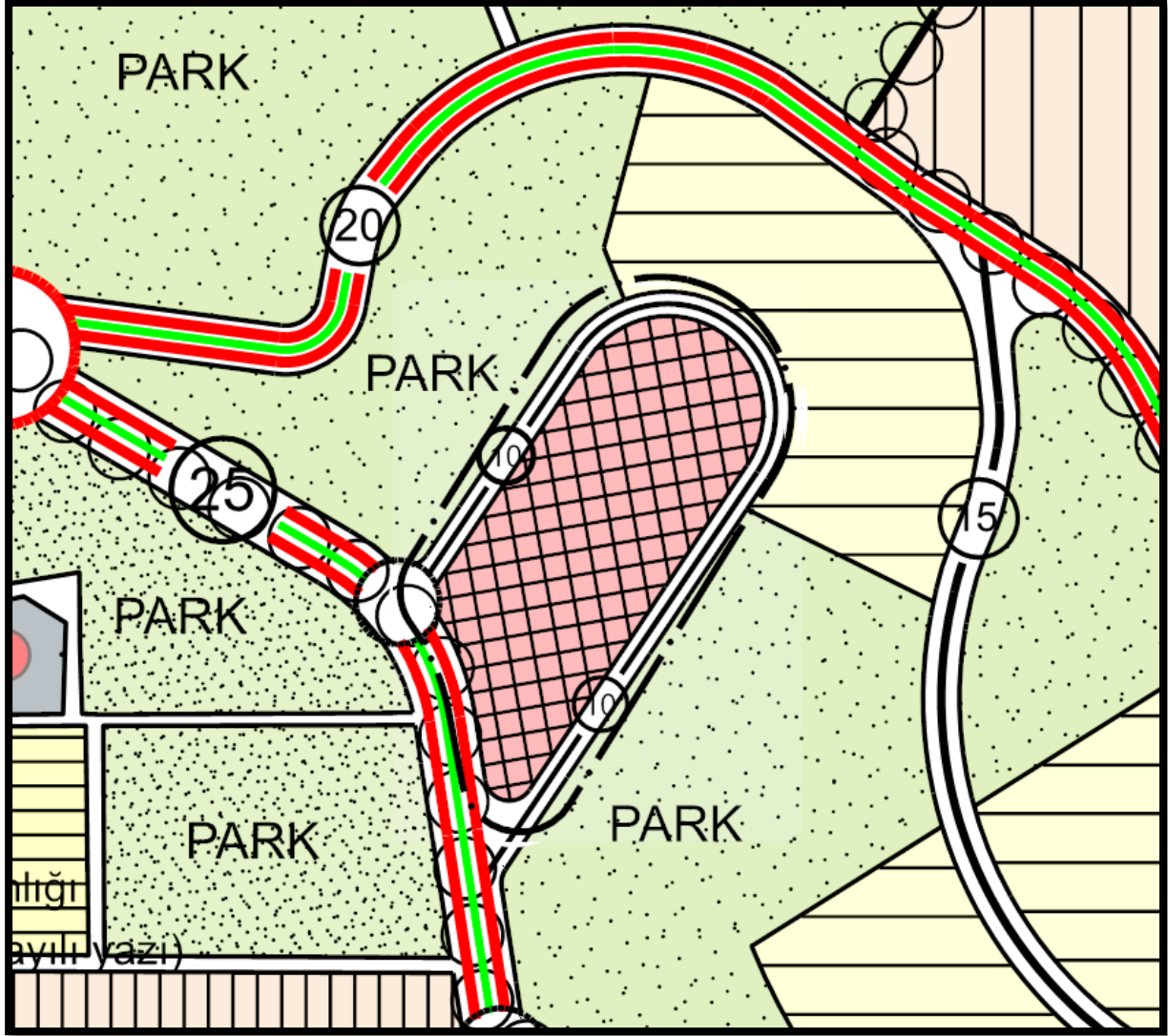


Planlama alanı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Düşük Yoğunluklu Konut Alanı**”
nda kalmaktadır.

3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu planlama alanı meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında” Merkezi İş Alanında” kalmaktadır.

Şekil 16. Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri





4. PLAN KARARLARI

Eskişehir Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 100 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla; söz konusu Karapınar Gecekondulaşma Bölgesi ilk olarak 26.05.2009 tarih ve 2459 sayılı oluru ile ilan edilmiştir. İlan edilen alan revize edilerek 18.01.2012 tarih ve 305 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapınar Gecekondulaşma Bölgesi Revize” olarak tekrar ilan edilmiştir.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak, konut alanları önerilmiştir. Bölgede konut alanları ile bu konut alanlarının ihtiyaçlarını karşılaması için donatılar önerilmiş ve bu itibar ile modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak amaçlanmıştır.

Bu amaçlar doğrultusunda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

- **Gelişme Konut Alanları:** Plan paftalarında Nüfus yoğunluğu 121-250 kişi/ha olarak belirlenen Orta Gelişme Konut Alanlarını ifade eder.

4.1. GENEL KARARLARI

Planlama alanında alanın konum ve özellikleri, fiziksel analizler, kurum görüşleri, jeolojik etüt raporu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda Nazım İmar Planı Değişikliği olarak;

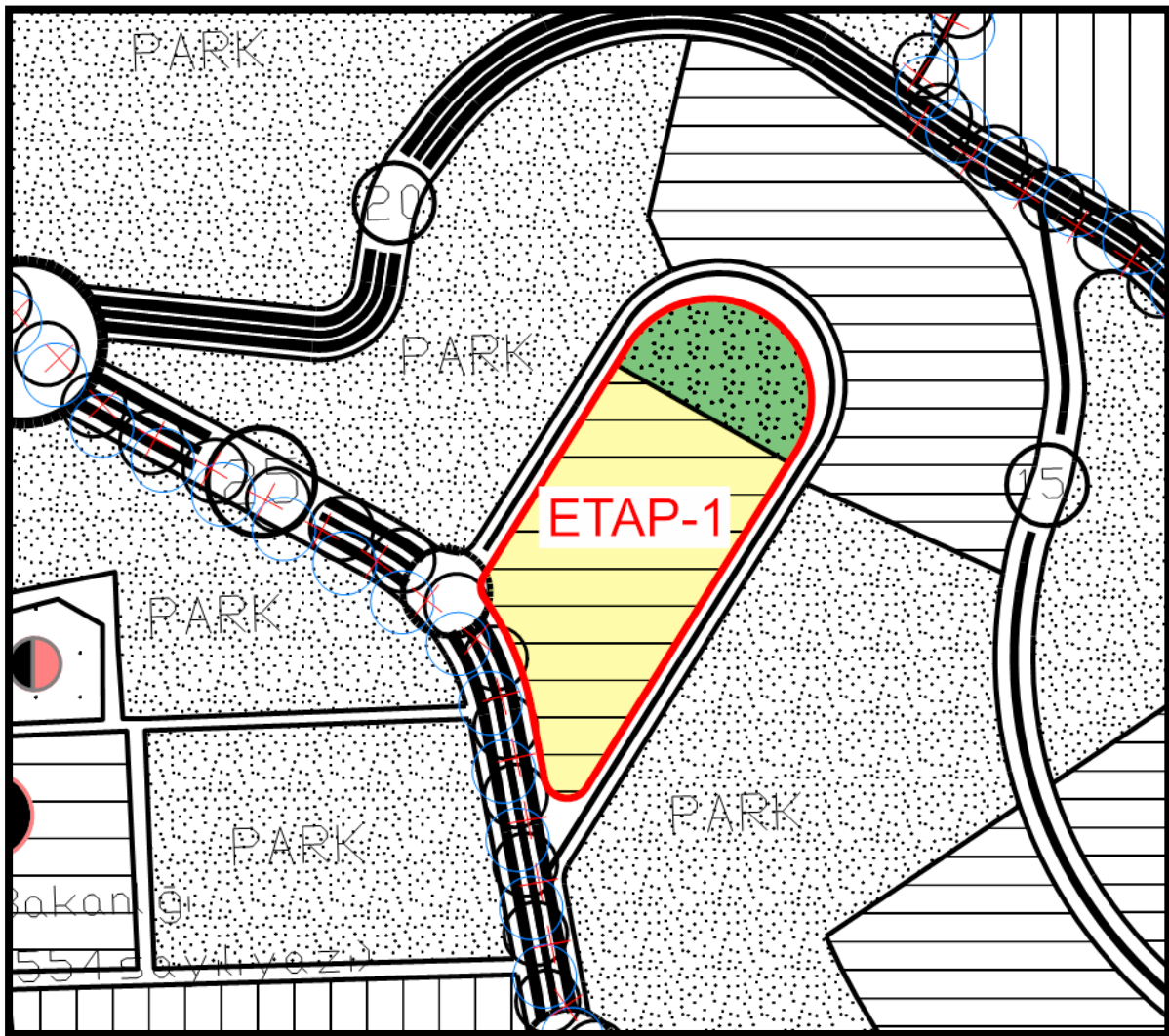
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde; konut alanları ve bu konut alanlarına hizmet sağlaması amacıyla park alanı önerilmiştir.
- Arazi formu ve eğim baz alınarak adalar oluşturulmuştur.
- Ulaşım ve erişilebilirlik sağlanmıştır.

4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, alanın çevresindeki nüfus ve yoğunluk kararlarına ve alanda yaşayacak nüfusun sosyo-ekonomik yapısına göre belirlenmiştir.

Planlama alanı yoğunluk hesabında, yapılması planlanan konut alanları ile donatıların (yol hesap dışı bırakılmıştır) toplam alanı hesaplanarak brüt yoğunluk kararları verilmiştir.

Şekil 17: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yoğunluk Bölgeleri



Alanda bir yoğunluk bölgesi oluşturulmuştur. Gelişme konut alanı olarak tanımlanmıştır. Bu karara göre aşağıdaki yoğunluk tablosu oluşturulmuştur.



Tablo 2: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Yoğunluk Hesabı

Nitelik	Alan (ha)	MPYY Yoğunluk (kişi/ha)	Yoğunluk Kabulü (kişi/ha)	Plan Nüfusu (kişi)
Gelişme Konut Alanı	1,33	(121-250 kişi/ha)	200	266

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere konut alanlarındaki yoğunluk kabulüne göre 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği nüfusları hesaplanmıştır. Yaklaşık 1,33 ha'lık konut adalarının bulunduğu planlama alanı Orta yoğunluk aralığında, nüfusu da 266 kişidir. Gelişme konut alanında yaşayacak toplam nüfus 266 kişi olarak kabul edilmiştir.

4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapınar Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği;

- ✓ Alanda 25 ve 10 metre genişliğindeki taşıt yolları ile ulaşım sistemi kurgulanmıştır.
- ✓ Mekânsal planlar yapım yönetmeliği standartlarına uygun bir şekilde nüfus hesabına göre park alanı önerilmiştir.



Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapınar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği alan dağılımı, aşağıda verilmiştir:

Tablo 3: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

Kullanımlar	Öneri İmar	
	Alan Büyüklüğü	Oran
	m ²	%
Gelişme Konut Alanı (Orta-121-250 kişi/ha)	10.354	77,63
Park Alanı	2.984	22,37
TOPLAM	13.338	100,00

Planın alan dağılımına bakıldığında;

- Planlama alanında gelişme konut alanları %77,63'lik oranla yer almaktadır. Konut ağırlıklı olarak planlanan alana etki eden fiziksel ve kurumsal eşikler doğrultusunda, konut alanlarından sonra park alan (%22,37) kullanımı gelmektedir.



Şekil 18.Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

