
*ESKİŞEHİR GAR VE İSTASYON SAHASI VE
ÇEVRESİNİ KAPSAYAN*

*1. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI*

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



www.sezgekplanlama.com

(0312) 245 45 55

ANKARA

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
1.1. Planlama Alanının Yeri.....	4
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	4
1.3. Plan Teklifi Uydu Görüntüsü	7
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	8
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.3. Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.3. Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	15
3.1. Fiziksel ve Coğrafi Yapı	15
3.2. İklim Yapısı.....	16
3.3. Bitki Örtüsü	17
3.4. Demografik Yapı	18
3.5. Sosyal ve Ekonomik Yapı.....	18
3.6. Ulaşım Ağındaki Yeri	20
3.7. Arazi Kullanımı	20
3.8. Tescilli Yapılar ve Koruma Alan Sınırı	21
3.9. Mülkiyet Yapısı	22
3.10. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi	23
3.10.1. Önlemler Alan 1.1 (ÖA - 1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar	23
3.10.2. Sonuç ve Öneriler	26
4. PLAN TEKLİFİ	30
4.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	30
4.2. Kurum Görüşleri.....	30
4.3. Plan Kararları.....	32
5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	34
5.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

Haritalar Listesi

Harita 1.Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü.....	4
Harita 2.Eskişehir İline Ait İlçe Sınırları Haritası	5
Harita 3.Tepebaşı İlçesine Ait Mahalle Sınırları Haritası	6
Harita 4.Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü.....	7
Harita 5.Bölgeye Ait İlk Modern Harita (1896)	8
Harita 6.Günümüz Kentsel Alanı ve Harita 5.'in (1896) Kapladığı Alan	9
Harita 7.Bölgeye Ait Ana Ulaşım Aksları (Nazım Plan Raporu).....	9
Harita 8.1/100.000 Çevre Düzeni Planı	10
Harita 9.1/25.000 Nazım İmar Planı	11
Harita 10.İptal Olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	12
Harita 11.İptal Olan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı.....	13
Harita 12.İptal Olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	14
Harita 13.Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Doğal ve Yapılı Çevre	16
Harita 14.Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü.	21
Harita 15.Planlama Alanına İlişkin Tescilli Yapılar Ve Koruma Alan Sınırı.....	21
Harita 16.Planlama Alanı ve Çevresine Ait Mülkiyet Dokusu ve TCDD-Gar İşletme Sahası.....	23
Harita 17.İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	25
Harita 18.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	34

Tablolar Listesi

Tablo 1.Eskişehir İline Ait Mevsim Normalleri İstatistikleri (1991-2020).....	16
Tablo 2. Eskişehir İli İlçelere Göre Nüfus Dağılımı	18
Tablo 3.Planlama Alanındaki Tescilli Yapılar	22
Tablo 4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu	33

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Yeri

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na söz konusu olan alan; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi sınırları içerisinde 25431 ada 1 parselde yer almaktadır. Planlama alanı, 117,38 hektar büyüklüğündedir. Söz konusu alan Eskişehir kent merkezinde yer almaktadır. Alanın batısından D-230 devlet karayolu geçmektedir, güneyinde Porsuk Çayı, kuzeydoğusunda ise Espark alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Harita 1. Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü



1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanı Eskişehir'in Tepebaşı ve Odunpazarı İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

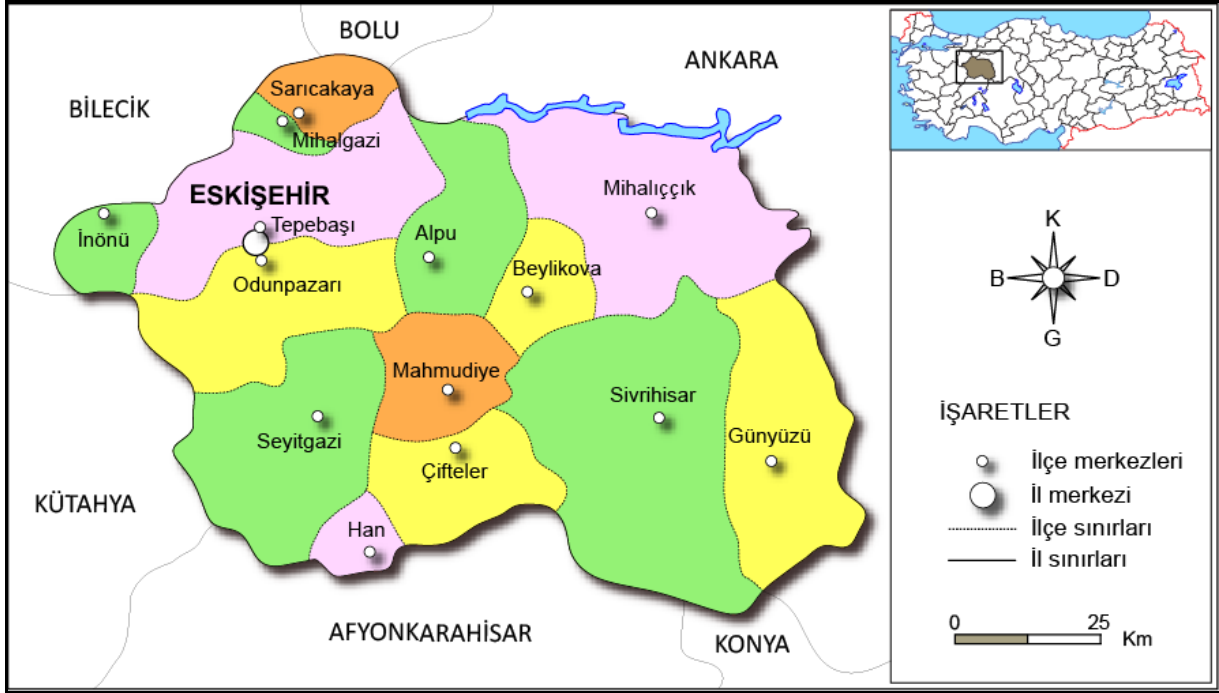
Planlama alanının içinde yer aldığı Eskişehir İli, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Eskişehir'in yüzölçümü 13.652 km²'dir. Türkiye'nin en kalabalık yirmi beşinci şehridir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Nüfusu 2020 yılı TÜİK istatistiklerine göre 888.828'dir.

Eskişehir İli, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İnsaniye; güneydoğudan Konya'nın Yunak; doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun

Göyük; batıdan Bilecik'in Gölpazarı, Söğüt, Bozüyük ilçeleri ve Kütahya ile çevrelenmiş durumdadır.

Eskişehir'in İlçeleri: Alpu, Beylikova, Çifteler, Günyüzü, Han, İnönü, Mahmudiye, Mihalgazi, Mihaliççık, Odunpazarı, Sarıcakaya, Seyitgazi, Sivrihisar ve Tepebaşı'dır. Odunpazarı ve Tepebaşı ilçeleri Eskişehir'in metropol ilçeleridir.

Harita 2.Eskişehir İline Ait İlçe Sınırları Haritası



Tepebaşı İlçesi, Eskişehir İlini doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın kuzeyinde kalmaktadır. Doğusunda Alpu ilçesi, güneyinde Odunpazarı İlçesi, batısında Bilecik İli ve İnönü İlçesi, kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya İlçeleri yer almaktadır.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi altında hizmet veren Tepebaşı Belediyesi 9 Eylül 1993 Tarih 21693 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 504 sayılı “Yedi İlde Büyükşehir Kurulması Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname” uyarınca ilk kademe Belediyesi olarak kurulmuştur.

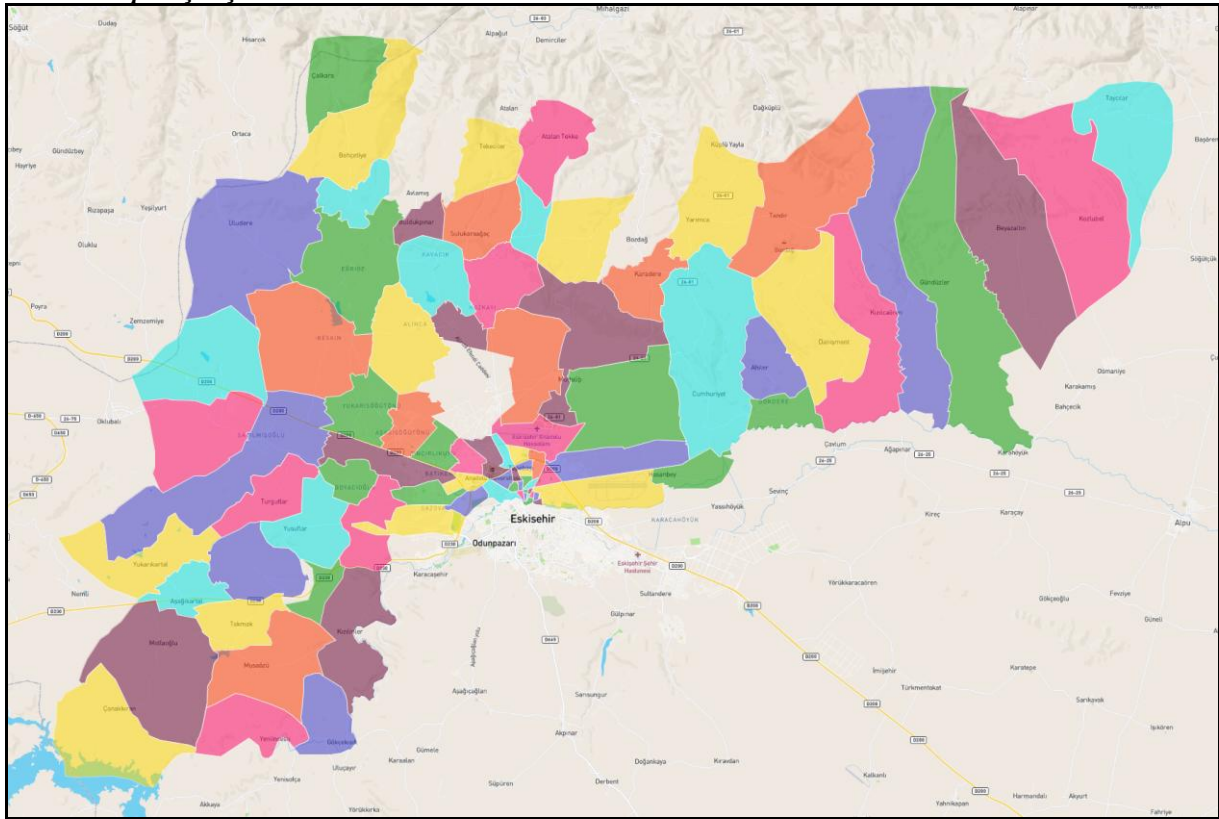
6.03.2008 Tarih ve 5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” gereği ilçe statüsüne dönüşmüş ve Çukurhisar, Muttalıp Belde Belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak ilçeye bağlanmıştır.

Odunpazarı İlçesi, Eskişehir İlini doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın güneyinde kalmaktadır. Doğusunda Alpu İlçesi, güneyinde Seyitgazi İlçesi, Batısında Kütahya İli, kuzeyinde Tepebaşı İlçesi yer almaktadır.

Odunpazarı Belediyesi, 02.09.1993 tarih ve 504 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurulan Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilk kademe belediyesi olarak; Bakanlar Kurulu'nun 93/5130 sayılı kararıyla kurulmuştur. 04.04.1994 tarihinden itibaren 2009 yılındaki yerel seçimlere kadar ilk kademe belediyesi olarak hizmet vermiş olan Odunpazarı belediyesi 2009 yerel seçimleriyle birlikte ilçe belediye hüviyetini kazanmıştır.

5393 Sayılı Belediye Kanunu (13.07.2005 tarihli) ile ilçenin sınırları yeniden belirlenmiştir. Bu belirlemede köy statüsündeki 8 köyün mahalle olarak belediyeye bağlanmasıyla birlikte sınır 72.888 hektara, mahalle sayısı ise 43'e ulaşmıştır. TBMM'nin aldığı kararla 26 Mart 2008 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 5747 sayılı kanun gereğince sınırlar aynen korunarak belediyenin statüsü ilçe belediyesi olarak belirlenmiştir.

Harita 3. Tepebaşı İlçesine Ait Mahalle Sınırları Haritası



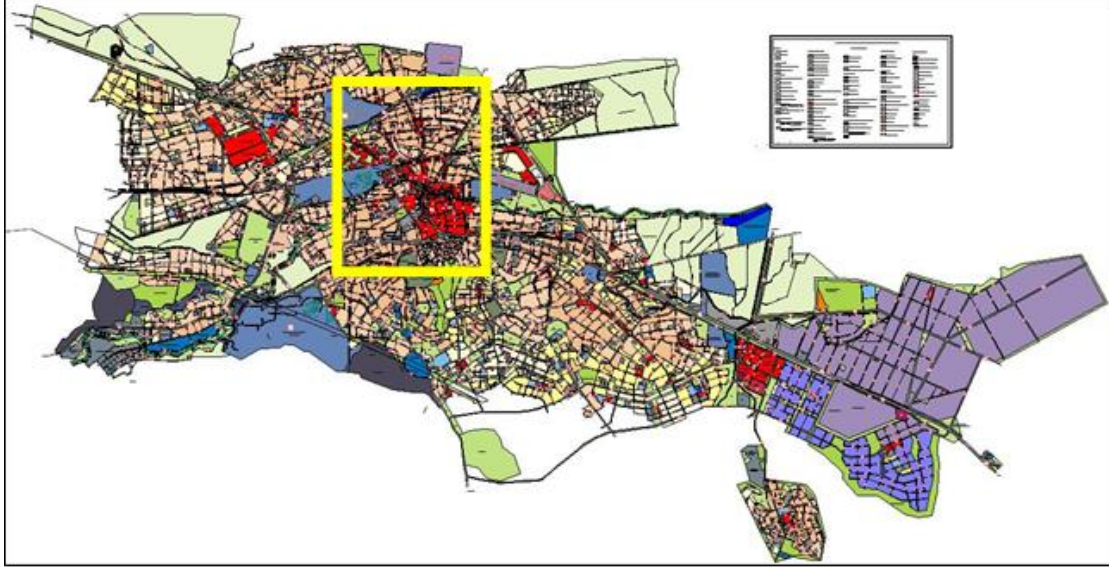
1.3. Plan Teklifi Uydu Görüntüsü

Harita 4. Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü



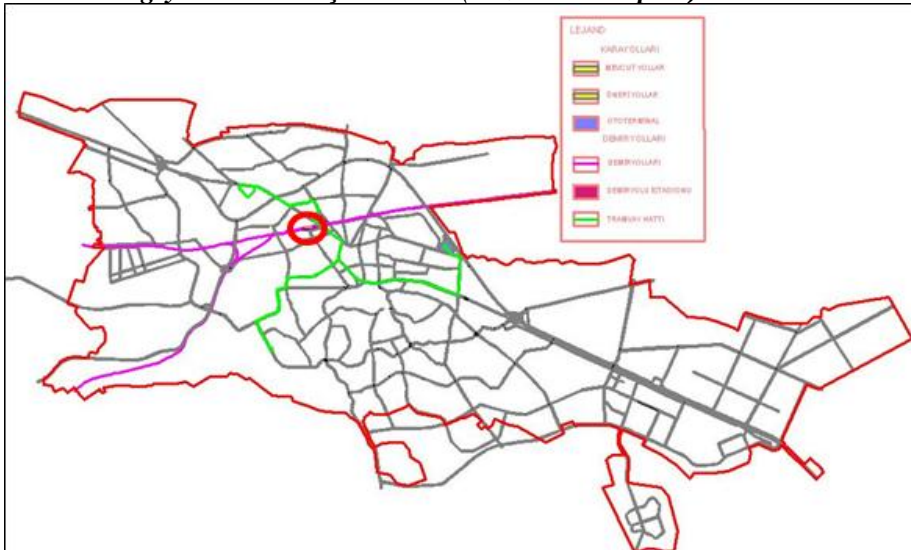
Odunpazarı tarihi kent dokusundan başlayarak tarlaların içinden devam eden yaklaşık 2 kilometrelik bir bulvar ile Gar ve kentsel alan birbirine bağlanmıştır. Diğer demiryolu ile gelişen kentler gibi, Eskişehir’de de İstasyon Caddesi süreç içerisinde kentin en önemli akslarından biri konumuna gelmiştir. Kentsel gelişme öncelikle bu aksın etrafında gelişmeye başlamıştır. Bununla beraber planlama alanının bulunduğu Gar alanının çevresi konut ve ticaret birimleri ile çevrelenmiştir.

Harita 6. Günümüz Kentsel Alanı ve Harita 5.'in (1896) Kapladığı Alan

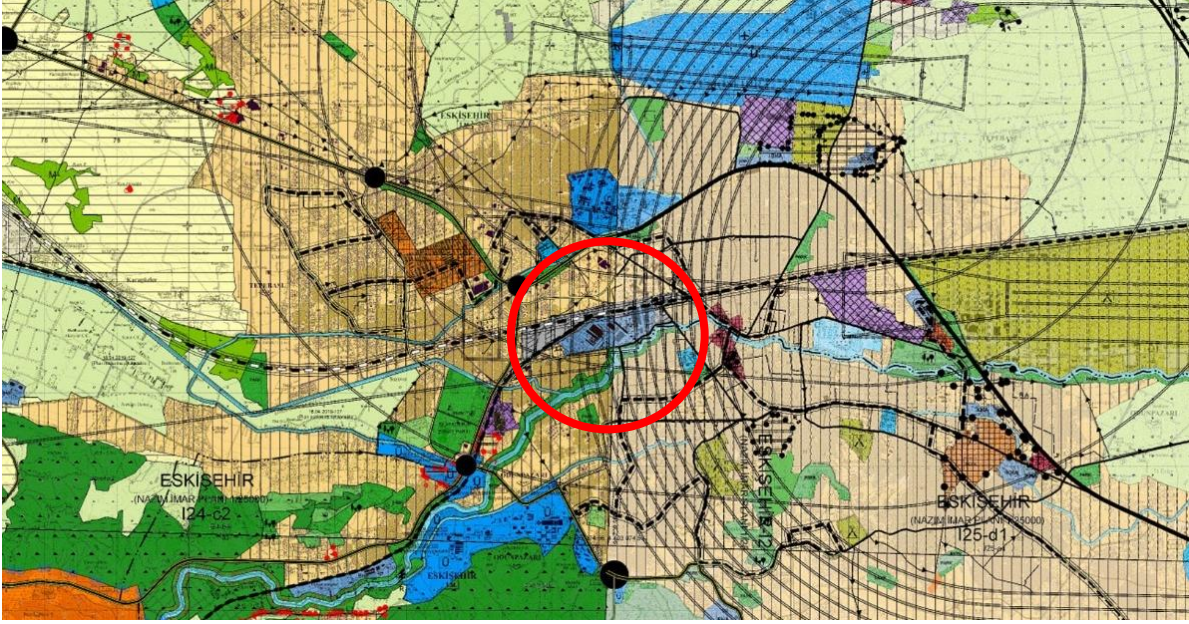


1896 yılından günümüze kadar olan kentsel gelişme içerisinde Gar ve TCDD işletme alanı konum olarak önemini daha da arttırmıştır. İlk kentsel gelişme odağı olan Odunpazarı tarihi dokusu ile Gar alanı arasındaki bölge günümüzde Eskişehir kent merkezinin oluşturmaktadır. Kent merkezinin hemen kuzey doğu kenarında yer alan Gar ve TCDD işletme sahası konum ve ulaşılabilirlik olarak da Eskişehir kentsel alanının merkezinde yer almaktadır.

Harita 7. Bölgeye Ait Ana Ulaşım Aksları (Nazım Plan Raporu)



Harita 9.1/25.000 Nazım İmar Planı



2.3. Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Eskişehir Gar Sahası ve TÜRESAŞ Fabrika Sahasını kapsayan 25431 ada 1 parsel (eski 980 ada 17 parsel) ilişkin TCDD ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında akdedilen 28.01.2014 T. li protokol çerçevesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2015 T. ve 227 sayılı kararı ile onaylanıp, Eskişehir KVK Bölge Kurulunun 27.08.2015 gün ve 3447 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve askı süresi sonrasında kesinleşmiştir.

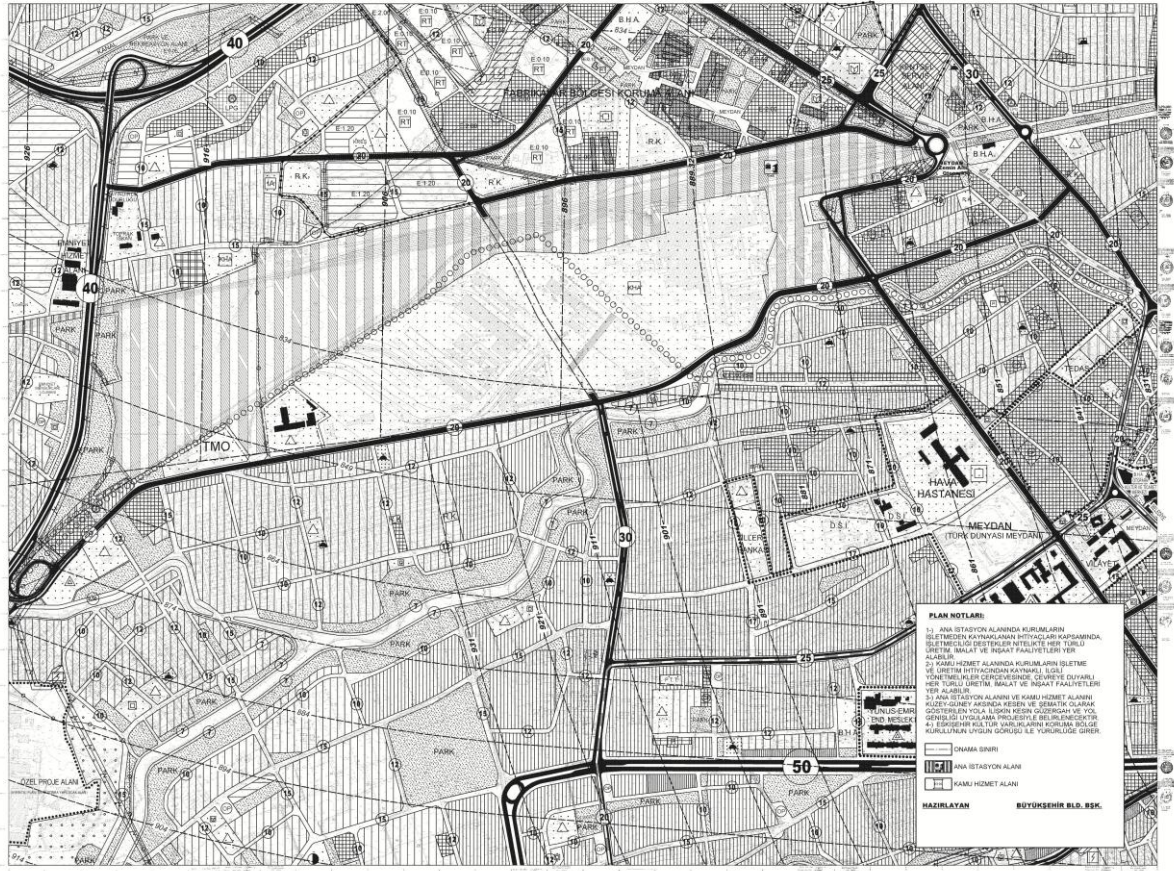
Eskişehir Gar Sahası ve TÜRESAŞ Fabrika Sahasını kapsayan 25431 ada 1 parsel (eski 980 ada 17 parsel) ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 06.12.2011 T. ve 105842 sayılı Oluru ile onaylanan imar planının iptali talebiyle Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Danıştay 6.Dairesinin 2012/1890 esasına kayden açılan ve TCDD'nin de müdahil olarak katıldığı davada mahkemenin 19.10.2015 tarih ve 2015/6184 sayılı kararı ile "imar planının iptaline" karar verilmiştir. TCDD tarafından temyiz edilen karar Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 19.11.2018 tarih, 2016/642 E., 2018/4883 K. sayılı ilamı ile onanmış, karar düzeltme talebi Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 23.12.2019 tarih, 2019/1095 E., 2019/6795 K sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 06.12.2011 T. ve 105842 sayılı Bakanlık Oluru ile onaylanan imar planının iptaliyle, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2015 T. ve 227 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği de iptal olmuştur.

Harita 10.İptal Olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

ESKİŞEHİR

20-M

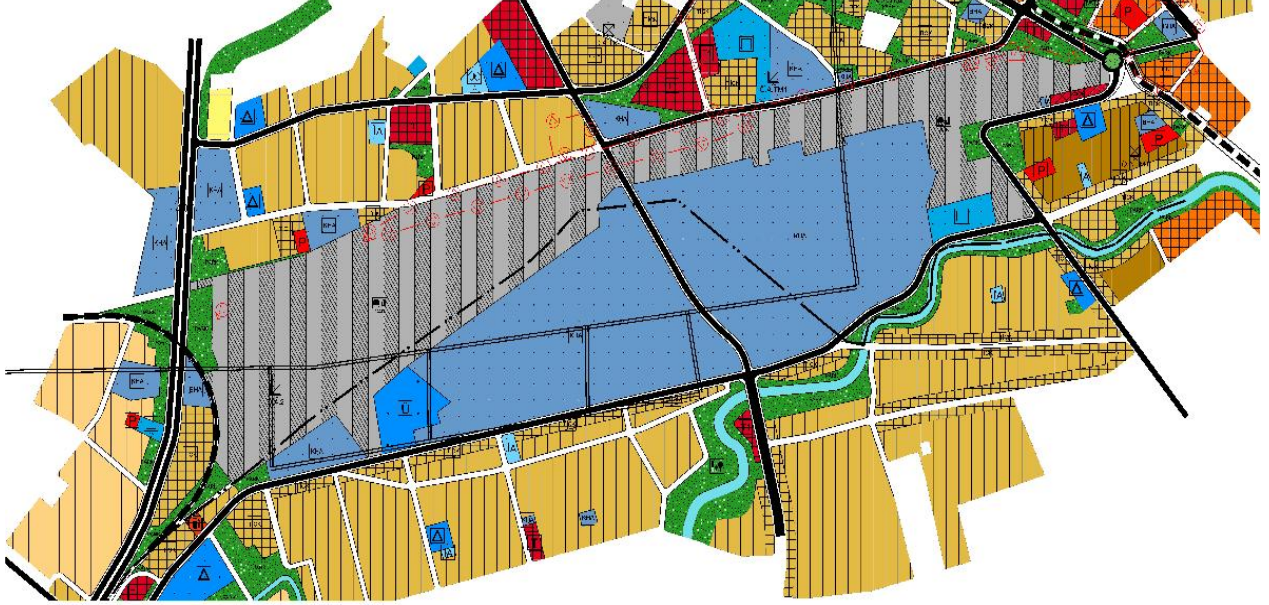


1/5000

Eskişehir Gar Sahası ve TÜRESAŞ Fabrika Sahasını kapsayan 25431 ada 1 parsel ile ilişkin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 T. ve 395 sayılı Kararı ile onaylanıp, 29.06.2022 T. de askıya çıkmıştır.

Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin TCDD tarafından yapılan itirazın Eskişehir Büyükşehir Belediyesince reddedilmesi üzerine; Revizyon Nazım İmar Planının iptali için Eskişehir 2.İdare Mahkemesinin 2022/1304 esasına kayden açılan davada, Mahkemenin 03.05.2023 tarihli kararı ile dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

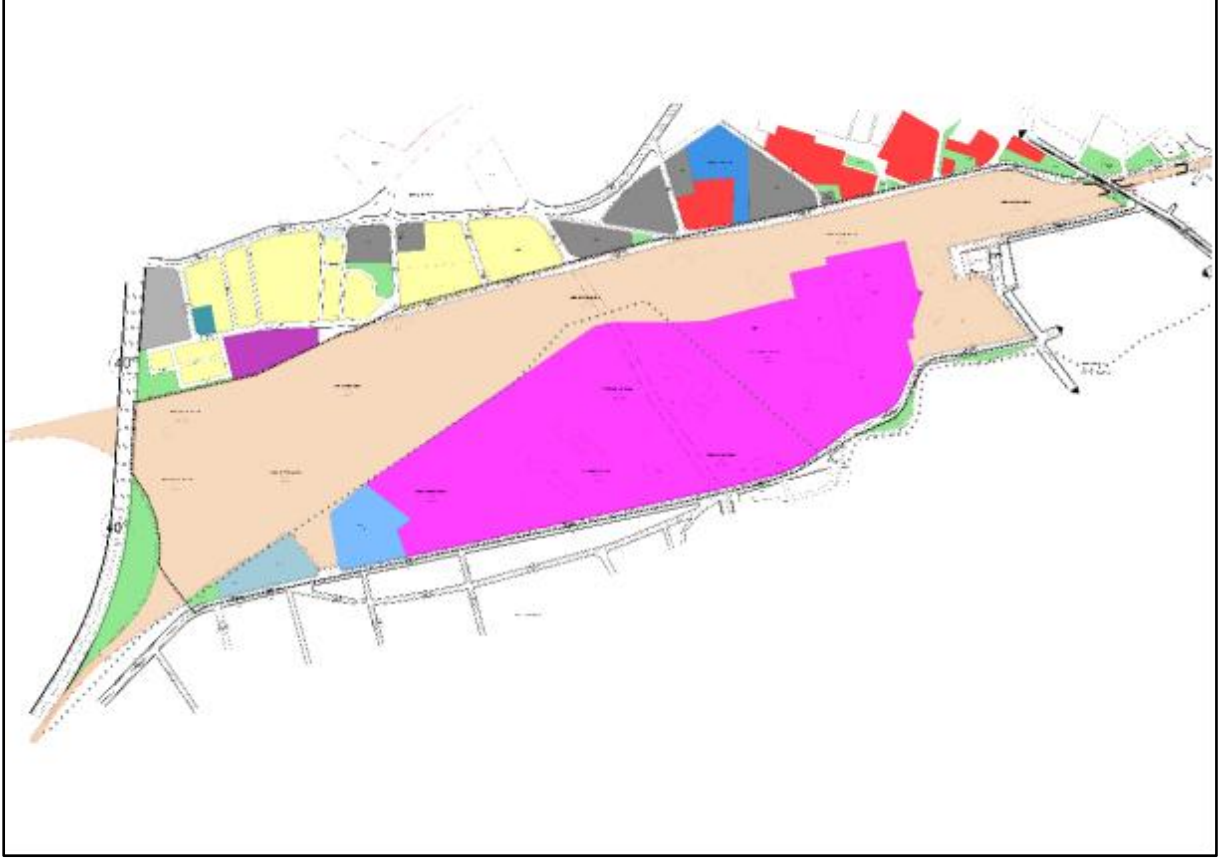
Harita 11.İptal Olan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı



2.3. Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 06.12.2011 tarih ve 105842 sayılı Oluru ile onaylanan “TCDD İşletme ve Fabrika Sahası”na ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Danıştay 6. Dairesi'nin E.2012/1890 esasına kayden açılan davada 19.10.2015 tarihli ve E.2012/1890, K.2015/6184 sayılı karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, müteakiben Bakanlık adına anılan kararın bozulması talebiyle temyiz yoluna müracaat edilmiş, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 19.11.2018 tarihli ve E.2016/642, K.2018/4883 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptali yönündeki bahse konu kararın onanmasına hükmedilmiş, anılan davada karar düzeltme başvurusu Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 23.12.2019 tarihli ve E.2019/1095, K.2019/6795 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Harita 12.İptal Olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. Fiziksel ve Coğrafi Yapı

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeyde Karadeniz, kuzeybatıda Marmara, batı ve güneybatıda Ege Bölgesi ile komşudur. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihallıçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.

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 kapsamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m'dir.

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 eşliğinin doğu kenarında yer alan Türkmen Dağı, Yazılıkaya Yaylası ve Emirdağ kuşatır.

Yaklaşık %22'sini dağların oluşturduğu ilin, yeryüzü şekilleri içinde ovaların payı %26 dolayındadır.

Planlama alanının bulunduğu Eskişehir İlinde tüm kentlerde olduğu gibi mahallelerin yayılış biçimlerinde, şehir içindeki yapıların ve meydanların yerlerinin seçiminde, ulaşım akslarının planlanmasında yükselti ve topografya etki etmiştir.

Eskişehir merkez ilçelerinde nüfusun yoğun olduğu yerleşmeler ova tabanında toplanmıştır. Porsuk Çayı'ndan yararlanma, verimli alüvyal topraklar, topografya ve yükseltinin etkisiyle ulaşımın kolay olması ve nispeten elverişli iklim şartları geçmişten günümüze, merkez ilçelerdeki yerleşimin ovada toplanmasına sebebiyet vermektedir. Bu sebeple, yamaçlarda ve plato alanlarında yer alan yerleşmeler dışında kalan yerleşmeler için yükseltinin ve topografyanın şekillendirici etkisinin oldukça az olduğu söylenebilir.

Planlama alanının olduğu bölgeye bakıldığında alanın hemen güneyinden Porsuk çayı geçmektedir. Rakım değeri yaklaşık olarak 800'dür ve alanda yükselti farklılıkları çok az seviyededir. Eğim değeri ise %0-5 aralığında olması sebebiyle düşük seviyededir.

Harita 13. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Doğal ve Yapılı Çevre



3.2. İklim Yapısı

Eskişehir, İç Anadolu, Batı Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin etki alanı içinde olması nedeniyle, kendine özgü bir iklime sahiptir. Yıllık sıcaklık ortalaması, 10,9°'dir. Aylık ortalamaya göre yılın en soğuk ayı, 0,8° ile ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından, şubat ayının ortalarına kadar çok soğuk günler ve don olayları yaşanır. -10° ile -25° arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak ocak ayı içinde 10° ile 15°'lik ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır. Baharın ikinci yarısında maksimum sıcaklık, 20°nin üstüne çıkar.

Tablo 1.Eskişehir İline Ait Mevsim Normalleri İstatistikleri (1991-2020)

ESKİŞEHİR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Son İklim Periyodu (1991 - 2020)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	0.8	3.3	7.3	11.6	16.4	20.3	23	23.3	19.2	13.5	7.5	2.9	12.4
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	4.3	8	13.1	18.1	22.9	27	30.2	30.6	26.4	20	13	6.6	18.4
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-1.8	-0.3	2.5	5.9	10.6	14.4	16.6	17	13	8.4	3.3	0	7.5
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	0.5	1.1	2.1	2.9	3.5	3.9	3.9	3.9	2.5	1.6	0.4	0.3	2.2
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	11.9	10.1	11.8	9.4	11.8	10.2	3.4	3.1	5.4	9.2	7.4	11.1	104.8
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	39.6	31.1	32.6	31.9	38.1	44.1	12.5	15.7	16	35.3	25	40.7	362.6
Ölçüm Periyodu (1928 - 2020)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	19.2	22.3	29.1	31.2	35.3	36.6	39.2	38.7	38	33.4	25.6	21.1	39.2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-23.6	-23.8	-16.5	-7.2	-1	0.5	5	2.2	-3.7	-7.1	-16.7	-26.3	-26.3

Haziran, temmuz ve ağustos aylarında en sıcak günler yaşanır. Temmuz ayının ikinci yansı ile ağustos ayının ilk yansında en yüksek sıcaklık, 30° - 40° arasında değişir.

Eskişehir'de karasal iklimi özelliğini gösteren en belirgin olay, aynı zamanda gece ile gündüz sıcaklığında 12° ile 29° arasında büyük ısı farklarının olmasıdır.

Sonbahar mevsimi, sıcaklığın 20°nin altına düşmesiyle, ağustos ayının ikinci yarısından itibaren kendini belli eder. Eylül ayının sonunda sıcaklık, 0° 'ye kadar inebilir. En yüksek

sıcaklık ise, yine eylül ayı içinde, yazın devamı olarak 20° ile 30° arasında oynayabilir. Ekim ayında ortalama sıcaklık, 10° civarında seyreder.

Eskişehir'de yağışlar, kışın kar ve yağmur halinde görülür. Aralık ayından itibaren yağışlar daha çok kar şeklindedir. Nisan ayı sonundan itibaren havalar ısınmaya başlar.

Eskişehir'de bahar yağmurları, batı ve güneybatıdan gelerek, sağanak halinde düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 378.9 kg/m³ 'dür.

Temmuz ve ağustos aylarında, Akdeniz yaz kuraklığı özelliklerini gösterir. Ancak çok hafif olarak, Karadeniz yaz yağmurlarını da alır. Ekim ayında yağmur, kasım ayında sulu karın yağması, kışın başladığını gösterir.

Eskişehir'de rüzgârlar, kışın doğudan batıya eser. Baharın ilk aylarında kuzeybatı rüzgârları hâkimdir. Baharın sonunda güneybatı, batı ve kuzeybatıdan gelen rüzgârlar görülür.

Yaz mevsiminde bazen geçici olarak günlük şiddetli doğu rüzgârları da görülebilir. Sonbaharda ise, eylül sonundan itibaren doğu, kuzeydoğu ve güneydoğu rüzgârları ortaya çıkar.

Planlama alanının bulunduğu Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerinde de Eskişehir İline benzer iklim özellikleri görülmektedir.

3.3. Bitki Örtüsü

İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir'in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağları'nın, Porsuk Vadisi'ne bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer karaçamların göze çarptığı Sündiken Dağları'nın, Türkmenbaba, Eşekli Türkmen Tepesi ve Bozdağ'ın Sakarya Vadisi yönü incelenirse, (özellikle Tandırlar Dağküplü Köyleri arası çok sıktır) karaçamlı kaplı olduğu gözlenir. Burada karaçamların arasında, kızılçamlar da görülür. Taştepe ve Mihalıççık civarına kadar sarıçamlar yer alır. Yapıldak civarındaki çam ormanları arasında, yüksek meşeler görülür. Eskişehir'in güneyindeki platolarda ve Çifteler Ovası'nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır. Sarısu Porsuk Vadisi'nin bitki örtüsünü, yumak, yavşan ve kekik oluşturur.

Planlama alanının büyük bir kısmını fiziki yapılı çevre oluşturmakta olduğu için bitki örtüsü çeşitleri kısıtlıdır. Ancak yapıların bahçelerinde ağaçlık alanlar bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanının güneyinden geçen Porsuk Çayı'nın kenarlarındaki bitki örtüsü ise, söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşur.

3.4. Demografik Yapı

Eskişehir İli nüfusu, 2020 yılı AKNKS'ye göre 888.828'dir. Eskişehir nüfusu her yıl artış gösterse de son yıllarda nüfus artış hızı azalmaktadır. Aşağıda verilen tabloda Eskişehir İli İlçelere Göre Nüfus Dağılımı verilmiştir. Nüfusu en fazla olan ilçe Odunpazarı ilçesidir ve nüfus değeri 415,230'dir. Bu değer Eskişehir İlinin toplam nüfus değerinin %46,72'lik kısmını oluşturmaktadır. Tepebaşı İlçesi'nin nüfus değeri ise 371,303 kişidir. Bu değer Eskişehir ilinin %41,77'lik kısmını oluşturmaktadır.

Tablo 2. Eskişehir İli İlçelere Göre Nüfus Dağılımı

ESKİŞEHİR İLİ İLÇELERE GÖRE NÜFUS DAĞILIMI					
Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2020	Odunpazarı	415.230	204.703	210.527	% 46,72
	Tepebaşı	371.303	186.358	184.945	% 41,77
	Sivrihisar	20.140	10.214	9.926	% 2,27
	Çifteler	14.925	7.529	7.396	% 1,68
	Seyitgazi	12.844	6.627	6.217	% 1,45
	Alpu	10.614	5.508	5.106	% 1,19
	Mihalıççık	8.011	4.102	3.909	% 0,90
	Mahmudiye	7.740	3.975	3.765	% 0,87
	İnönü	6.355	3.268	3.087	% 0,71
	Beylikova	6.222	3.206	3.016	% 0,70
	Günyüzü	5.455	2.692	2.763	% 0,61
	Sarıcakaya	4.790	2.367	2.423	% 0,54
	Mihalgazi	3.099	1.568	1.531	% 0,35
	Han	2.100	1.110	990	% 0,24

3.5. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Orta Anadolu'nun batıya açılan kapısı olarak tanımlanan Eskişehir; ulaşım kolaylığı, enerji olanakları, uygun tarımsal yapısı ve zengin maden kaynaklarının yanı sıra sanayide de oldukça gelişmiş illerden birisidir. Eskişehir'de ekonominin %54'ünü hizmet sektörü, %39'unu sanayi sektörü ve %7'sini tarım sektörü oluşturmaktadır. Sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde il genelinde ilk üçte makine ve ekipman üretimi (%13,37), gıda ürünleri

(%11,89) ve metal ürünleri (%11,33) yer almaktadır. Bunları sırasıyla madencilik ve taş ocakçılığı (%9,76), metalik olmayan mineral ürünler (%9,64), kauçuk ve plastik (%7,59), elektrikli teçhizat (%6,27), mobilya (%4,22), ana metal (%3,13) ve ağaç ve mantar ürünleri (%2,77) izlemektedir.

Şehir nüfusunun kırsal nüfusa göre hızla büyümesi, yetiştirilmiş bir iş gücü potansiyelinin varlığı, ilin coğrafi bakımdan dâhili pazarlara yakınlığı, enerji ve hammadde kaynaklarının uygunluğu, sanayi için gerekli altyapı yatırımlarının yeterli olması ve ulaşım kolaylıkları, bölge sanayisinin giderek gelişmesini sağlamıştır.

Cumhuriyetten önce ekonomisi genelde tarıma dayalı olan Eskişehir'de 1894'te Almanlar tarafından Lokomotif ve Tamir Atölyesi kurulmuş ve bu atölye 1924 yılında TCDD işletmesine devredilmiştir.

Cumhuriyetten sonra 1933 yılında Şeker Fabrikası ve ona bağlı olarak Makine Fabrikası, 1965 yılında Sümerbank Basma Sanayi Müessesesi kurulmuştur. Şeker Fabrikasına bağlı Makine Fabrikası 1969 yılında müstakil bir kuruluş haline gelmiştir. Bu fabrikalar bölge sanayinin gelişmesi ve dolayısıyla ekonominin canlanmasını sağlamıştır.

Kamu sektörünün yanı sıra özel sektör de çeşitli alanlarda faaliyet göstermeye başlamış, Toprak Sanayii, Un ve Mamülleri Sanayii, Ağaç Sanayii, Çimento ve Mamülleri ile Çelik Eşya Sanayii ve Makine Sanayii gelişmiştir.

Bu durumda Eskişehir İli, Türkiye'nin sayılı illerinden biri haline gelmiştir. Sanayinin daha ekonomik ve rahat çalışabilmesi için Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi gibi sanayi alanları oluşturulmuştur.

Ayrıca 1985 yılında temeli atılarak yapımına başlanan F-16 Uçak Motor Fabrikası (TUSAŞ) zamanından önce tamamlanmış ve 10 Haziran 1987 yılında açılışı yapılarak bilfiil üretime başlamıştır.

Eskişehir mevcut sanayi alt yapısıyla yatırımcıların tercih ettikleri bir bölge konumundadır. Batı Anadolu ve Marmara Bölgeleri'nde gelişme alanı bulunmayan sanayii için Eskişehir İli her türlü uygun altyapı tesisleriyle donatılmış mevcut Organize Sanayi Bölgesi ve tevsiline başlanan gelişim alanlarıyla son derece cazip bir sanayi merkezi haline gelmektedir.

Ülkenin tek Uçak Motor Fabrikası (TUSAŞ) ile Dizel Lokomotif motoru üreten tek fabrikası (TÜLOMSAŞ) Eskişehir ilindedir. Yine ülkemizin en yüksek kapasiteli Buzdolabı

(ARÇELİK) ve kompresör fabrikası Eskişehir ilinde olup, 2. buzdolabı fabrikasının kuruluş hazırlıklarına başlanmıştır.

Ayrıca bisküvi üretimi ve soba üretiminde de ülke genelinde ağırlıklı bir paya sahiptir.

3.6. Ulaşım Ağındaki Yeri

Eskişehir, ülke ulaşım sistemi içinde önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un İç Anadolu ile Ankara'nın da Güney Marmara ve Batı Anadolu ile bağlantısını sağlayan yollar üzerinde önemli bir duraktır. Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara D-200 devlet karayoludur. Bu yol il ulaşımının omurgasını oluşturur, diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır.

Eskişehir ayrıca ülke demiryolu sisteminin en önemli kavşak noktalarındandır. Ankara, İstanbul ve tüm Anadolu'ya bağlantılıdır. Merkezi garlar arasındaki mesafeler Eskişehir-Ankara 264 km., Eskişehir-Haydarpaşa 375 km, ve Eskişehir-Afyon 162 km.'dir.

Planlama alanı D-200 devlet karayolu ile D-230 devlet karayolunun kesiştiği bağlantı noktasının hemen güney doğusunda yer almaktadır. Planlama alanının güneyinden geçen Basın Şehitleri Caddesi üzerinden D-230 devlet karayolu ile, planlama alanının doğusunda bulunan İsmet İnönü Bulvarı üzerinden D-200 karayolu ile direkt olarak bağlantı kurabilmektedir. Ayrıca planlama alanında yer alan Eskişehir Yüksek Hızlı Tren Garı İstanbul-Ankara tren hattının önemli durak noktasını oluşturmaktadır.

3.7. Arazi Kullanımı

Planlama çalışması kapsamındaki Eskişehir Yüksek Hızlı Tren Garı ve TCDD işletme sahası yaklaşık olarak 123 hektar büyüklüğündedir ve oldukça büyük bir kentsel alan parçasıdır.

Planlama alanı içinde Gar ve işletme tesislerinin yanı sıra TÜLOMSAŞ'a ait fabrika ve imalathaneler bulunmaktadır. TCDD'ye ait sosyal tesisler, eğitim tesisleri, müze, spor tesisleri ve TCDD hastanesinin yanı sıra işletmeye ait idari bir kısım yapıda alan içerisinde yer almaktadır.

Eskişehir Yüksek Hızlı Tren Garı ve TCDD işletme sahasının kuzey kısmı yoğunluklu olarak ray ve makas sistemlerinden oluşmaktadır. Ankara istikametinden gelen ve İstanbul'a devam eden hat planlama alanın kuzey sınırında boydan boya yer almaktadır. Gar alanı ve TCDD idari tesisleri alanın kent merkezine yakın olan doğu ucunda bulunmaktadır.

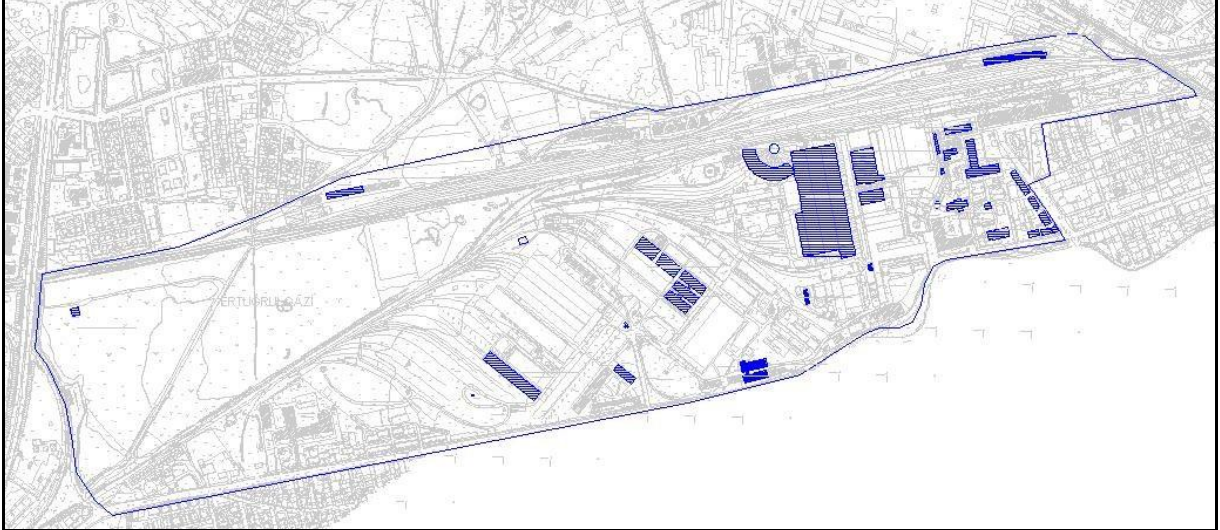
Harita 14. Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü.



3.8. Tescilli Yapılar ve Koruma Alan Sınırı

Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun aldığı kararlarla önemli miktarda yapı, hem TÜLOMSAŞ arazisinde hem de TCDD kullanım alanında, tescil edilmiştir. Gar ve TCDD işletme sahasının tamamına yakını aynı zamanda koruma ve etkileşim alanı olarak ilan edilmiştir.

Harita 15. Planlama Alanına İlişkin Tescilli Yapılar Ve Koruma Alan Sınırı



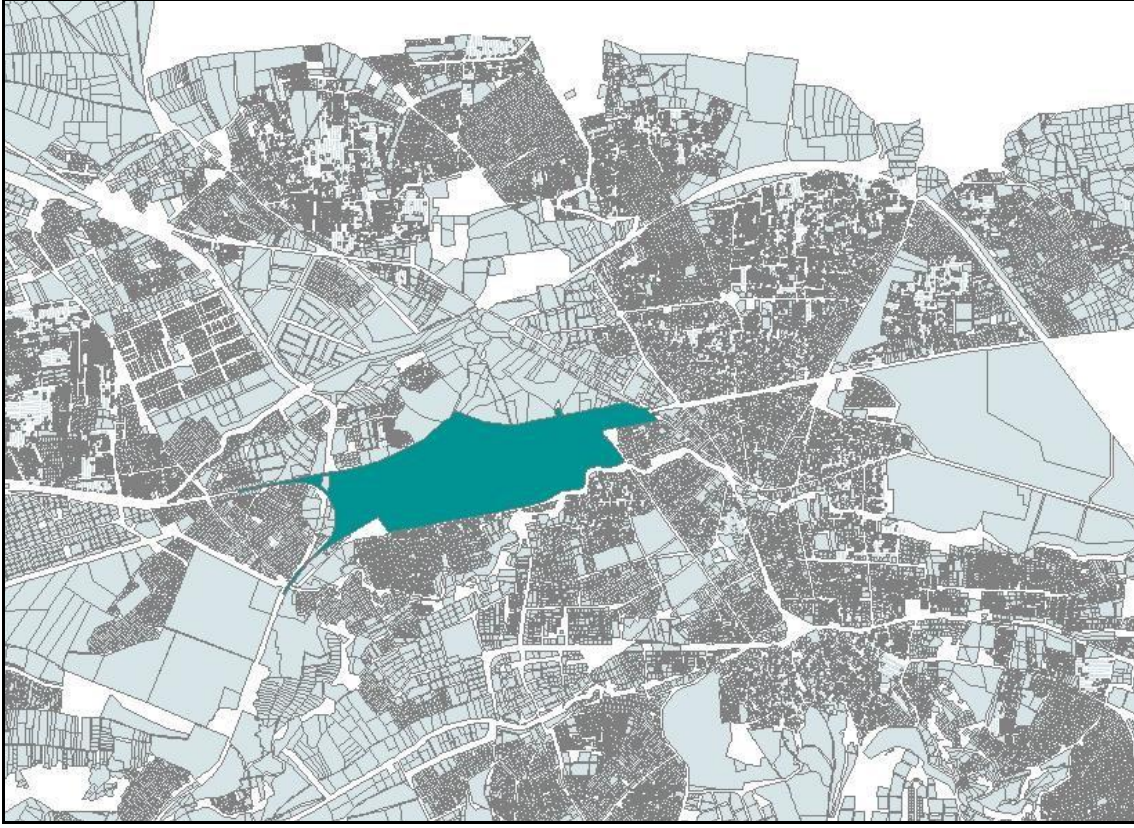
Tablo 3. Planlama Alanındaki Tescilli Yapılar

TESCİLLİ YAPILAR	
1- 13. Şube Ve Şeflik	17- Lokomotif Bakım Yeri
2- Müze	18- Muvazzaf Mağaza Kısım Şefliği (2bina)
3-TCDD ESKİŞEHİR İşl. Md. Binası	19- Demiryolu Araçları Atölyesi
4- Lojman(2 Adet)	20- Çamaşırhane
5- Lojman	21- Baca
6- Lojman	22- Sığınak
7- Eşya Ambarı- Tcdd Lojistik Md. Binası	23- Lise
8- Lojman(5 Adet)	24- Açık Hangar
9- Su Deposu	25- Saat Kulesi-Danışma
10- Tekerlek Tornahahesi	26- Behiç Erkin Mezarlık
11- Elektrik Bakım Atölyesi	27- İstasyon
12- Elektrik Makinaları Fabrikası	28-Tcdd Personel Yatakhane
13- Dizel Lokomotif Tesviye Atölyesi	29- Kurs Müdürlüğü
14- C Reyonu	30- Lojman(6 Adet)
15- A Reyonu(Depolar- 2 Bina)	31- Hastane
16- Su Soğutma Kulesi	32- Meşe Ağacı

3.9. Mülkiyet Yapısı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na konu olan 980 Ada, 17 Parsel Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları'na aittir. Bu taşınmaz 25/05/2022 Tarihli Taşınmaz Nakli İşlemi ile pasife alınmıştır. Tepebaşı İlçesi Hoşnudiye Mahallesi 25431 ada 1 parsel olmuştur. 980 ada 17 parsel Kızıltoprak Mahallesi'nde yer alıp toplam alanı 1.234.373,32 m² iken, 25431 ada 1 parsel olarak Hoşnudiye Mahallesi'ne taşınarak alanı 1.216.604,10 m² olarak tescil edilmiştir. Planlama alanı ise 1,173.814,80 m² dir. Görüş alınan alan planlama alanının tamamını kapsamaktadır.

Harita 16. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Mülkiyet Dokusu ve TCDD-Gar İşletme Sahası



3.10. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

Eskişehir İli, Odunpazarı ve Tepebaşı İlçeleri, Kızıltoprak Mahallesi 980 ada, 17 parselde yer alan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt 26/11/2021 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Aşağıda alan içerisinde bulunan önlemleri alanlara ait bilgiler ve sonuç ve öneriler kısmı yer almaktadır.

3.10.1. Önlemleri Alan 1.1 (ÖA - 1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar

İnceleme alanı Kuvaterner Alüvyon (Qal) ve Porsuk Formasyonuna ait birimlerden oluşan, topografik eğimin % 0-5 arasında olduğu alanlardır.

Kuvaterner Alüvyona (Qal) ait birimlerin önemsiz derecede düşük-düşük--orta-yüksek plastiteli, çok sert kıvamlı, düşük-orta-yüksek sıkışabilirlikte ve kırılabilir katı olarak ve düşük-orta-yüksek--çok yüksek şişme derecesinde sınıflandırılmıştır. Kuvaterner Alüvyon (Qal) ait birimlerin nisbi yoğunluk durumunun gevşek--çok gevşek- orta sıkı-sıkı--çok sıkı olduğu belirlenmiştir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda “ ÖA-1.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve Temel etüt çalışmalarında sıvılaşma potansiyeli ayrıntılı olarak irdelenmeli sıvılaşmaya karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri genel kabul görmüş ulusal veya uluslararası standartlara uygun olması gereklidir.

- Alüvyon birim heterojen özellikte olduğundan ve yanal-düşey yönde farklılık gösterdiğinden farklı oturmalar gözlenecektir. Zemin ve temel etüt çalışmalarında şişme ve oturma sorunlarına karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanmalıdır.

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

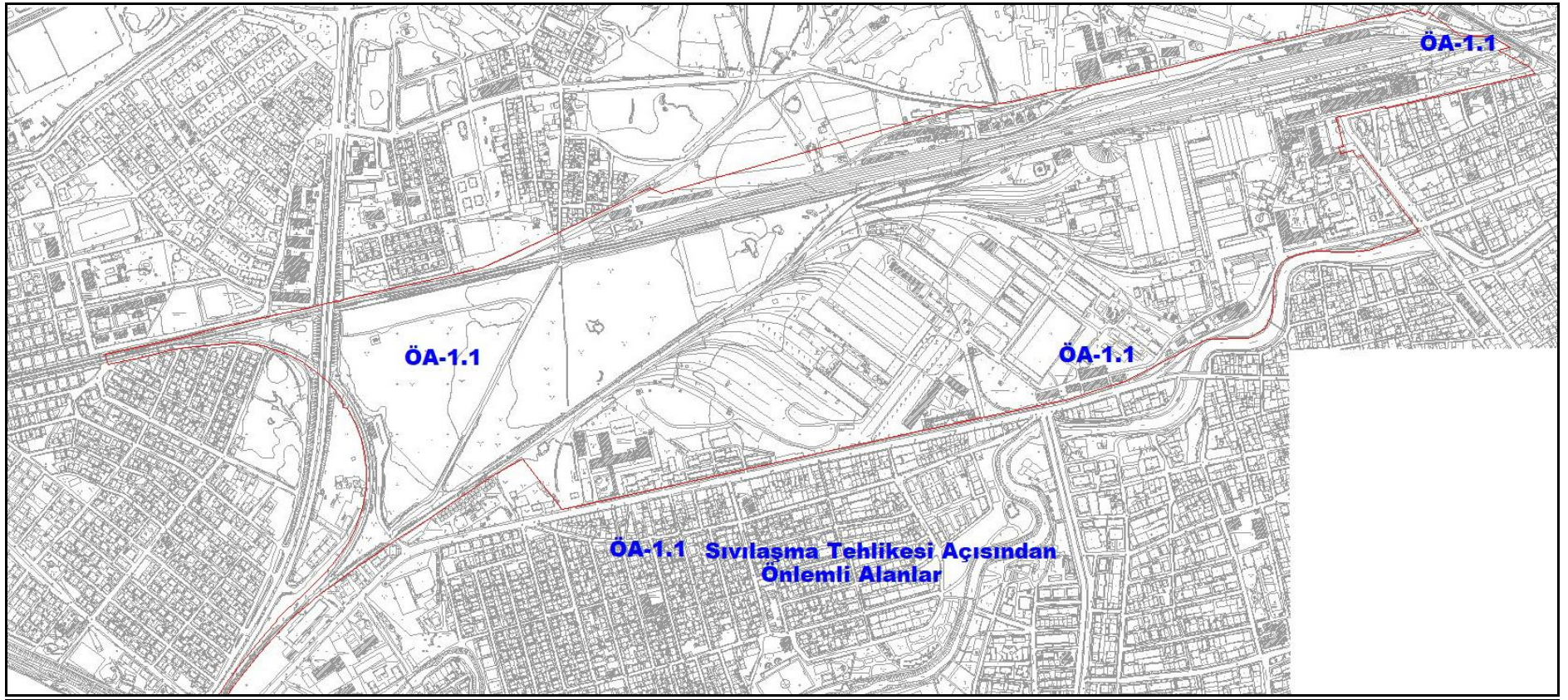
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- Bu alanlarda dolguların varlığı tespit edilmiş olup, parsel bazlı zemin etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, bu birim taşıyıcı zemin özelliği göstermediğinden kaldırılmalı veya yapı temelleri bu birim altında bulunan jeolojik birimlerin mühendislik problemi bulunmayan kesimlerine taşıttırılmalıdır.

- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.

Harita 17.İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası



3.10.2. Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışma Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi, 980 Ada 17 Parsel için, 13 adet 1/1000 ölçekli ve 4 adet 1/5000 ölçekli pafta sınırları içerisinde kalan 123.44 Hektar alan için hazırlanan alanının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup, yapılan yerbilimsel çalışmalar sonucunda yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amacıyla yapılmıştır.

2. İnceleme alanlarında yer alan zemin ortamların özelliklerini, düşey yöndeki değişimlerini derinlik, kalınlık ve jeoteknik özelliklerini saptamak amacıyla; 15.12.2020 – 22.12.2020 tarihleri arasında derinlikleri 20.00 metre olan ve toplam derinliği 360.00 m olan 18 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Ayrıca sahada yer dinamik-elastik parametrelerinin tayinini belirlemeye yönelik 9 profil Sismik masw-kırılma ölçümü, 5 noktada Mikrotremor ölçümü yapılmıştır.

3. İnceleme alanı için “Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı” bulunmakta olup Nazım İmar Planına göre konut alanı olarak belirlenmiştir.

4. İlgili saha için Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 14.10.2020 tarih ve E-62535436-045.99-141389 sayılı yazısına göre inceleme alanımız için alınmış “Afete Maruz Bölge Kararı” bulunmamaktadır.

5. Topoğrafik eğimin % 0-5 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

6. İnceleme alanında Kuvaterner Alüvyon (Qal) ait zemin birimde yapılan spt deney sonuçlarına göre SPT N30 değerleri 3-R aralığında, Vs30 değeri ise 288-370 m/sn aralığında olduğu belirlenmiştir. İnceleme alanında SPT N30 değerleri ve Vs30 verileri değerlendirildiğinde zemin ortamlar için (2019) Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine göre Yerel Zemin Sınıfı; **ZF** olarak belirlenmiştir.

7. İnceleme alanında zemin özelliklerinin 15.12.2020 – 22.12.2020 tarihleri arasında derinlikleri 20.00 metre olan ve toplam derinliği 360.00 m olan 18 adet sondaj kuyusu açılmıştır.

İnceleme alanında, **Kuvaterner Alüvyona (Qal)** ait zemin birimler **önemsiz derecede düşük-düşük--orta-yüksek plasiteli, çok sert kıvamlı, düşük-orta-yüksek sıkışabilirlikte ve kırılğan katı olarak ve düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme derecesinde** sınıflandırılmıştır. Kuvaterner Alüvyon (Qal) ait birimlerin nisbi yoğunluk durumunun **gevşek-çok gevşek- orta**

sıkı-sıkı-çok sıkı olduğu belirlenmiştir. Porsuk Formasyonu (ÜM-3) ait kaya seviyeler çok zayıf kalitesinde, **çok düşük-düşük- dayanımlı** olduğu belirlenmiştir.

İnceleme alanında yapılan Jeofizik ölçümler neticesinde elde edilen değerler; Zemin büyütme değeri (A0) 2.23-3.51 aralığında, Vs30 değeri ise 288-370 m/sn aralığında bulunmuş olup, hesaplanan büyütme değerlerine göre tehlike düzeyi A (Düşük)-B (Orta), Zemin Hakim Titreşim Peryodu değerlerine göre Düşük (A), Orta (B) olarak görülmektedir.

8. Porsuk Formasyonunu (ÜM-3) Killi Kireçtaşı; kırık çatlaklı ayrıışmış birimler oluşturmaktadır. Bu birimler **KAYA** olarak değerlendirilmiştir. Kuvaterner Alüvyon (Qal) Formasyonuna ait; kumlu siltli KİL, çakıllı KUM, Az Killi siltli KUM, çakıllı Kil ait birimler oluşturmaktadır. Bu birimler **ZEMİN** olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılan sondajlarda 0.00-0.30 metre arası bitkisel toprak ve 0.30-2.50 metre dolgu malzemesi bulunmaktadır.

9. İnceleme alanlarının en yakın noktası baz alınarak; yaklaşık 1.5 km Güney batısından Eskişehir Fayı geçmektedir.

Arazi genelinde yapılan sondajlarda 3.80-8.00 metreler arasında yer altı suyuna rastlanılmıştır. Çin kriterlerine göre; arazi genelinde zeminin İnce taneli oranı Silt+Kil (200 nolu elekten geçen %) oranı ortalaması % 83.69 olduğu ve LL ortalamasının % 46.32 olduğu görülmüştür. Ayrıca JMO odası tarafından hazırlanan sıvılaşma risk analizi programına göre SK-5 ve SK-6 nolu sondaj kuyusunda sıvılaşma analizi yapılmış ve sıvılaşma riskinin olduğu belirlenmiştir. Çalışma alanı için **“Sıvılaşma Riski Beklenmektedir”**.

10. İnceleme alanı olan Eskişehir ili Odunpazarı İlçesi ‘‘Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası’’nda 0,293 g, olarak belirlenmiştir. Yapılacak yapılarda, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Deprem Haritası ve **“Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği”** hükümlerine uyulmalıdır.

11. Önlemler Alan-1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner Alüvyon (Qal) ve Porsuk Formasyonuna (ÜM-3) ait birimlerden oluşan ve topoğrafik eğimin % 0-5 arasında olduğu alanlardır.

Porsuk Formasyonunu (ÜM-3) ait birimler; Killi Kireçtaşı; kırık çatlaklı ayrıışmış birimler oluşturmaktadır.. Kuvaterner Alüvyona (Qal) ait birimler; kumlu siltli KİL, çakıllı KUM, Az Killi siltli KUM, çakıllı Kil birimlerden oluşturmaktadır. İnceleme alanında yapılan

sondajlarda 0.00-0.30 metre arası bitkisel toprak ve 0.30-2.50 metre dolgu malzemesi bulunmaktadır.

Laboratuvar verilerine göre yapılan değerlendirmelerde Kuvaterner Alüvyona (Qal) ait zemin birimler birimler **önemsiz derecede düşük-düşük--orta-yüksek plastiteli, çok sert kıvamlı, düşük-orta-yüksek sıkışabilirlikte ve kırılğan katı olarak ve düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme derecesinde** sınıflandırılmıştır.

Arazi verilerine göre Kuvaterner Alüvyon (Qal) ait birimlerin nisbi yoğunluk durumunun **gevşek-çok gevşek- orta sıkı-sıkı-çok sıkı** olduğu belirlenmiştir.

Laboratuvar ve arazi verilerine göre kaya ortamların Porsuk Formasyonu (ÜM-3) ait kaya seviyeler **çok zayıf** kalitesinde, **çok düşük-düşük- dayanımlı** olduğu belirlenmiştir.

Laboratuvar verilerine göre; Kuvatere Alüvyon (Qal) birimlerde 5.45-10.05 cm aralığında oturma, SPT deney verilerine göre 0.62- 6.24 cm aralığında oturma olduğu belirlenmiştir. Bu değerlerde oturma miktarının **farklı ve toplam** oturmalar için kabul edilebilir sınırlar üzerinde kaldığı belirlenmiştir.

Yapılan sondajlardan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneylerine göre sıvılaşma beklenmektedir. Ancak birimin yanal ve düşey yönde değişimi göz önünde bulundurularak zemin etütlerinde kumlu seviyelerin tespit edilmesi halinde sıvılaşma riski ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **“Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar”** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda **“ ÖA-1.1”** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve Temel etüt çalışmalarında sıvılaşma potansiyeli ayrıntılı olarak irdelenmeli sıvılaşmaya karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri genel kabul görmüş ulusal veya uluslararası standartlara uygun olması gereklidir.

- Alüvyon birim heterojen özellikte olduğundan ve yanal-düşey yönde farklılık gösterdiğinden farklı oturmalar gözlenecektir. Zemin ve temel etüt çalışmalarında şişme ve oturma sorunlarına karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanmalıdır.

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- Bu alanlarda dolguların varlığı tespit edilmiş olup, parsel bazlı zemin etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, bu birim taşıyıcı zemin özelliği göstermediğinden kaldırılmalı veya yapı temelleri bu birim altında bulunan jeolojik birimlerin mühendislik problemi bulunmayan kesimlerine taşıtılmalıdır.

- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

12. İnceleme alanında yapılacak yapılar için Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine Uyulmalıdır.

13.İnceleme alanının yakınında Porsuk Çayı bulunmaktadır. İnceleme alanında planlama öncesi güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

14. Bu rapor; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi, 980 Ada 17 Parsel için, 13 adet 1/1000 ölçekli ve 4 adet 1/5000 ölçekli pafta sınırları içerisinde kalan 123.44 Hektar alan için hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup, zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.

4. PLAN TEKLİFİ

4.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Planlama alanı Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 25431 ada 1 parseli (eski 980 ada 17 parsel) kapsayan yaklaşık 121 hektar büyüklüğündeki alanda; gar ve işletme tesislerinin yanı sıra TÜLOMSAŞ'a ait fabrika ve imalathaneler bulunmaktadır. TCDD'ye ait sosyal tesisler, eğitim tesisleri, müze, spor tesisleri ve TCDD hastanesinin yanı sıra işletmeye ait idari bir kısım yapıda alan içerisinde yer almaktadır. Alanın planlama sürecinde 980 ada 17 parsel 22/A uygulaması neticesinde 25431 ada 1 parsel olarak değiştirilmiştir. 980 ada 17 parsel Kızıltoprak Mahallesi'nde yer alıp toplam alanı 1.234.373,32 m² iken, 25431 ada 1 parsel olarak Hoşnudiye Mahallesi'ne taşınarak alanı 1.216.604,10 m² olarak tescil edilmiştir. Planlama alanı ise 1.111.906,42 m² dir. Görüş alınan alan planlama alanının tamamını kapsamaktadır.

Söz konusu alan içerisindeki tescilli yapılar korunarak mevcuttaki kullanımların planlanması istenmektedir. Bu doğrultuda planlama çalışmasının imar kanunu, imar planı, plan notları ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda incelenerek onaylanması istenmektedir.

4.2. Kurum Görüşleri

Planlama alanına ilişkin ilgili kurumlardan görüşler alınmıştır.

Görüş alınan kurumlar:

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.02.2022 tarih ve 46050 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde *“mevcut nazım imar planı gönderilerek nazım imar planı revizyonu çalışmalarının da devam ettiği”* bildirilmiştir.

Odunpazarı Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğünün 22.02.2022 tarih ve 38916 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde *“mevcut nazım imar planı ile uygulama imar planı arasında uyumsuzluk olduğu, 20 metrelik kuzey güney istikametli yolun gösterilmesini, plan raporunda düzenleme yapılması gerektiği”* bildirilmiştir.

Tepebaşı Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 15.02.2022 tarih ve 33286 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde **“mevcut nazım imar planı ile uygulama imar planı arasında uyumsuzluk olduğu, 20 metrelik kuzey güney istikametli yolun gösterilmesini, plan raporunda düzenleme yapılması gerektiği”** bildirilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 2009923 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde **“DSİ faaliyetleri açısından bir engel bulunmamaktadır”** denilmiştir.

TEİAŞ 6. Bölge Müdürlüğü'nün 01.02.2022 tarih ve 1067607 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde **“sakınca bulunmamaktadır”** denilmiştir.

Eskişehir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 02.02.2022 tarih ve 2022GDN220 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde **“sakınca bulunmamaktadır”** denilmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 02.02.2022 tarih ve 10132 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde **“CNS Elektronik Sistemler açısından menfi etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir”** denilmiştir.

Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 16.02.2022 tarih ve 25714 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde **“kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen işlem yapılması”** denilmiştir.

Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü'nün 30.06.2022 tarih ve 866981 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde **“planın uygun olduğu”** bildirilmiştir.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 01.10.2021 tarih ve 1770078 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde **“tescilli yapıları ve korunma alanlarını gösterir paftanın planlama çalışmalarında dikkate alınması”** bildirilmiştir.

Eskişehir Teknik Üniversitesi Rektörlüğü'nün 21.09.2022 tarih ve 2200008376 sayılı yazısı.

Kurum görüşünde **“833 metre kotu geçilmemek üzere sakınca bulunmamaktadır”** denilmiştir.

4.3. Plan Kararları

Planlama alanı içerisinde bulunan tescil yapıların yüksekliğine uygun olacak şekilde Emsal: 0.50, Taks: 0.25 ve Yençok: 3 Kat, kullanım kararı ise Gar ve İstasyon Alanı olarak belirlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinde yer alan “d) Gar ve istasyon alanı: Demiryolu ve yüksek hızlı tren işletmeciliği ile bu işletmeciliği destekleyen nitelikteki teknik, idari ve sosyal birimler, satış, hizmet ve yeme-içme üniteleri, konaklama tesisleri gibi kullanımın yer aldığı alanlardır” tanım çerçevesinde planlamaya gidilmiştir. Kullanım alanı dışındaki alanlar plan dışında bırakılmıştır.

Ayrıca alanda yer alan eğitim alanı ve sağlık tesis alanı da planlara işlenmiştir.

Planlama alanına ilişkin mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 06.12.2011 tarihli ve 105842 sayılı oluru ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan dava neticesinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 19.11.2018 tarihli 2018/4883 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal gerekçeleri incelendiğinde ise:

- İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporuna rastlanılmadığı,
- YHT yeraltı geçiş hattı çalışmaları sırasında çökme meydana geldiği,
- Çevre Bağlantılarının uyumsuzluğu gerekçeleri ile iptaline karar verilmiştir.

Hazırlanan imar planında imar planına esas jeolojik etüt raporu hazırlanmıştır. Etüt raporuna uygun olarak yapılaşmaların yapılabilmesi için de plan notu eklenmiştir. Çevre bağlantıları ile ilgili olarak ise planda düzenlemeler yapılmıştır.

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 T. ve 395 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında 25431 ada 1 parselin (eski 980 ada 17 parsel) çevresinden geçen imar yolları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yansıtılmıştır. Buna göre; planlama alanının kuzeyinden geçen 20 m lik imar yolu 20 m olarak, tescilli ambar binasının kuzeyinden geçen 15 m lik imar yolu da 15 m olarak kuzeydeki 20 m lik yol aksına (Şahin Caddesi) bağlanmıştır.

1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 25431 ada 1 parselde (eski 980 ada 17 parsel) Gar ve İstasyon Alanı, Sağlık Tesis Alanı Lise Alanı ve Park Alanı kullanımları önerilmiştir. Gar ve İstasyon Alanı E: 0.50, Yençok: 3 Kat olarak belirlenmiştir.

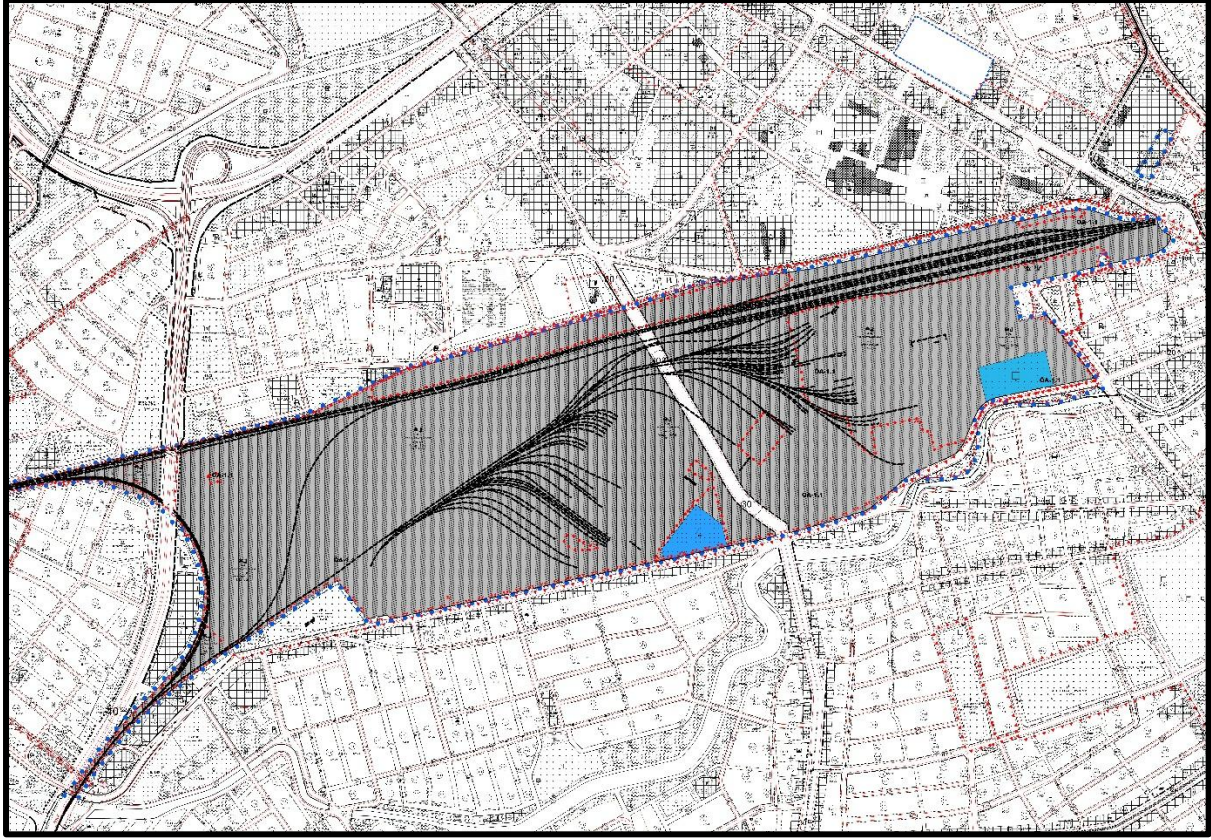
Planlama Alanına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 4.1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

1. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
GAR VE İSTASYON ALANI	1111906.418	95.79
LİSE ALANI	11052.64	0.95
SAĞLIK TESİSİ ALANI	13363.64	1.15
PARK ALANI	5022.90	0.43
YOL	19397.79	1.67
TOPLAM	1160743.39	100.00

5. 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Harita 18. 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



ESKİŞEHİR GAR VE İSTASYON SAHASI VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN ETAP-1, ETAP-2, ETAP-3 PLANLAMA ALANLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. Planlama alanı; uygulama sürecinin etkin, kontrollü ve sürdürülebilir şekilde yürütülmesini ve kamu yatırımlarının önceliklendirilmesini sağlamak amacıyla üç etap olarak düzenlenmiştir.

-Etap-1: Gar sahası ile demiryolu işletmeciliğine hizmet eden kullanım alanlarını içeren ve TCDD mülkiyetinde bulunan 25431 ada 1 parseli kapsamaktadır.

-Etap-2: Etap-1'in kuzeyinde yer alan 24522 ada 2 parsel, 3886 ada 1 parsel, 3887 ada 1 parsel ile 3888 ada 1 ve 2 parseller ve çevresindeki tescilsiz alanları kapsamaktadır.

-Etap-3: Eski demiryolu hattının yer altına alınarak kapalı kesit olarak düzenlenen, TCDD mülkiyetindeki, 25431 ada 3 parsel, 29569 ada 1 ve 2 parseller, 29470 ada 1 parsel ve 29445 ada 1 parseller ve çevresini kapsamaktadır.

2. Planlama alanı kapsamında; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 08.05.2026 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporuna uyulması zorunludur. Mikrobölgeleme Etüt Raporu zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

3. Her türlü yapılaşmada Eskişehir Hava Koridoru Mânia Kriterlerine uyulacaktır.

4. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur. Karayolu kamulaştırma sınırından itibaren yapı yaklaşma mesafesi en az 25 metre olacaktır.

5. 2872 sayılı Çevre Kanunu, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.

6. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur. Gar ve İstasyon Alanını içine alan Korunma Alanı ile planlama alanı genelinde yer alan tüm anıtsal ve endüstriyel mimarlık örneği olarak tescilli yapılar ile diğer tescilli taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin her türlü yeni ve ilave yapılaşma, fiziki ve inşai müdahale, bakım, onarım, yıkım rölöve, restitüsyon, restorasyon, tadilat, altyapı, çevre düzenlemesi gibi tüm uygulamalarda Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

7. Etap-1, Etap-2, Etap-3 planlama alanlarına ilişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları Koruma Kurulunun uygun görüşü ile yürürlüğe girer.

8. ESGAZ görüşü doğrultusunda doğalgaz altyapı tesisleri korunacaktır.

9. Etap-1, Etap-2, Etap-3 planlama alanları içerisinde yer alan ve kamunun kullanımında kalan yol, park, yeşil alan ve katlı otopark, genel otopark gibi donatı alanlarının kamu adına bedelsiz elde edilmesini sağlamak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılacaktır.

10. Gar ve İstasyon Alanı (Etap-1); demiryolu ve yüksek hızlı tren işletmeciliği ile bu işletmeciliği destekleyen teknik, idari ve sosyal birimler, satış, hizmet, yeme-içme üniteleri, konaklama tesisleri ve benzeri kullanımların yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; demiryolu araçlarına yönelik bakım, onarım, üretim ve imalat tesisleri ile fabrika yapıları yapılabilir. Ayrıca, kurumların işletmecilik faaliyetlerinden kaynaklanan ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik her türlü üretim, imalat, bakım, depolama, teknik altyapı ve inşaat faaliyetleri ile bu faaliyetleri destekleyen tesis ve yapılar yer alabilir.

11.Gar ve istasyon alanı içerisinde mevcut yetişkin ağaç dokusu korunacaktır. Uygulama projeleri, mevcut ağaçların korunması ve mevcut ağaç dokusuyla uyumlu olacak şekilde hazırlanacaktır.

12.Gar ve istasyon alanında; düğün salonu kullanımına yer verilebilir, korunma alanı sınırı içerisinde ise Koruma Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

13.Gar ve İstasyon Alanı içerisinde yer alan korunma alanındaki yapılara ilişkin kullanım ve fonksiyonlar, Koruma Kurulu kararı doğrultusunda belirlenecek olup, Koruma Kurulunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

14.Gar ve istasyon alanından geçen 30 metrelik taşıt yolu viyadük olarak yapılacak olup terke konu edilmeyecek ve altında kalan mülkiyet TCDD'ye ait olacaktır. Uygulama projesinin gerektirdiği durumlarda, trafik güvenliği ve geometrik standartların sağlanması amacıyla yol güzergâhı ve yol kesiti, uygulama imar planında 30 metrelik ulaşım koridorunun altına düşmemek ve ilgili kurumun görüşünü almak kaydıyla plan değişikliği yapılmaksızın kaydırılabilir.

15.Etap-3 planlama alanındaki yapılaşma koşulları; TCDD Genel Müdürlüğünce hazırlanan/hazırlatılan ve Büyükşehir Belediye Meclisi ile Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülecek Kentsel Tasarım Projesi doğrultusunda belirlenecek olup, Koruma Kurulu onayı alınmadan uygulamaya geçilemez.

16.Bu plan ve plan notlarında açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile Odunpazarı ve Tepebaşı ilçeleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.