
*ESKİŞEHİR GAR VE İSTASYON SAHASI VE
ÇEVRESİNİ KAPSAYAN*

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

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



www.sezgekplanlama.com

(0312) 245 45 55

ANKARA

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1. Planlama Alanının Yeri	3
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	6
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.3. Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
4. PLAN TEKLİFİ.....	10
4.2. Kurum Görüşleri	10
4.3. Plan Kararları.....	12
5. 2. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	13

Haritalar Listesi

Harita 1.2. Etap Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü	3
Harita 2.Eskişehir İline Ait İlçe Sınırları Haritası	4
Harita 3.Tepebaşı İlçesine Ait Mahalle Sınırları Haritası	5
Harita 5.Bölgeye Ait İlk Modern Harita (1896).....	6
Harita 6.Günümüz Kentsel Alanı ve Harita 5.'in (1896) Kapladığı Alan	7
Harita 8.1/100.000 Çevre Düzeni Planı.....	8
Harita 9.1/25.000 Nazım İmar Planı.....	9
Harita 12. Merii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
Harita 18. 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	13

Tablolar Listesi

Tablo 4.1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu	12
--	----

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Yeri

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

Eskişehir Gar ve İstasyon Sahası ve çevresini kapsayan 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.

Harita 1.2. Etap 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.

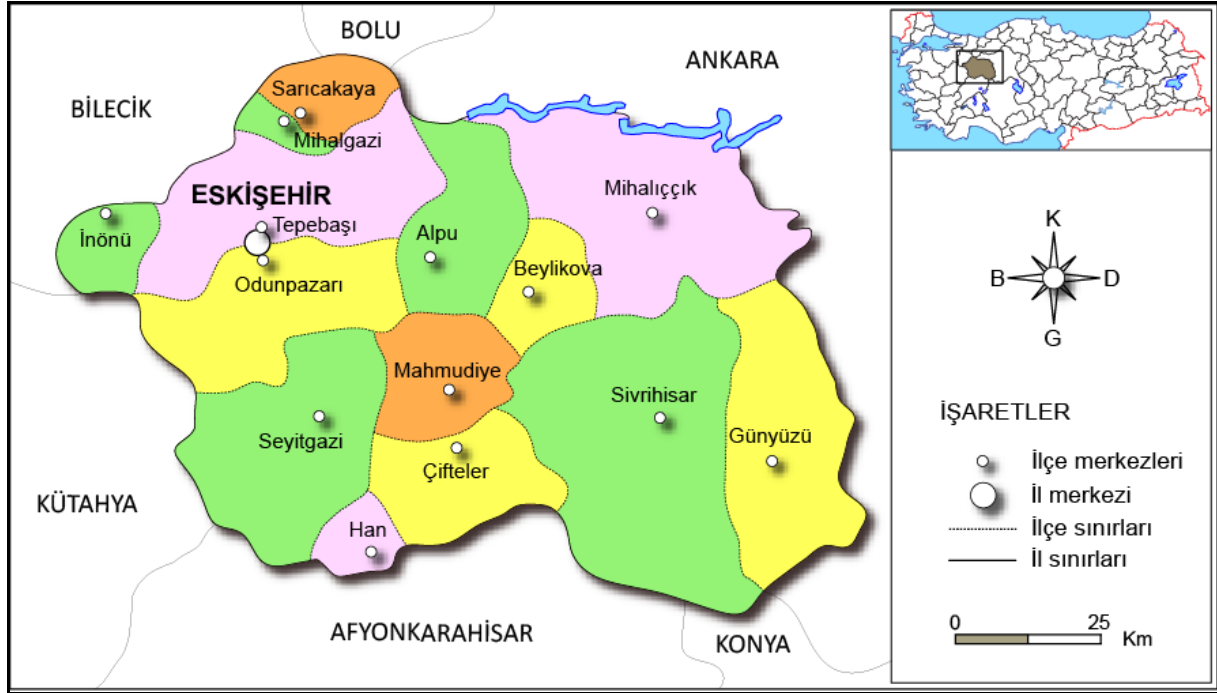
Planlama alanının içinde yer aldığı Eskişehir İli, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Eskişehir'in yüzölçümü 13.652 km²'dir. Türkiye'nin en kalabalık yirmi beşinci şehridir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir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

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, Mihalıççık, 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 Resmî Gazetede yayınlanan 504 sayılı “Yedi İlde Büyükşehir Kurulması Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname” uyarınca ilk kademe Belediyesi olarak kurulmuştur.

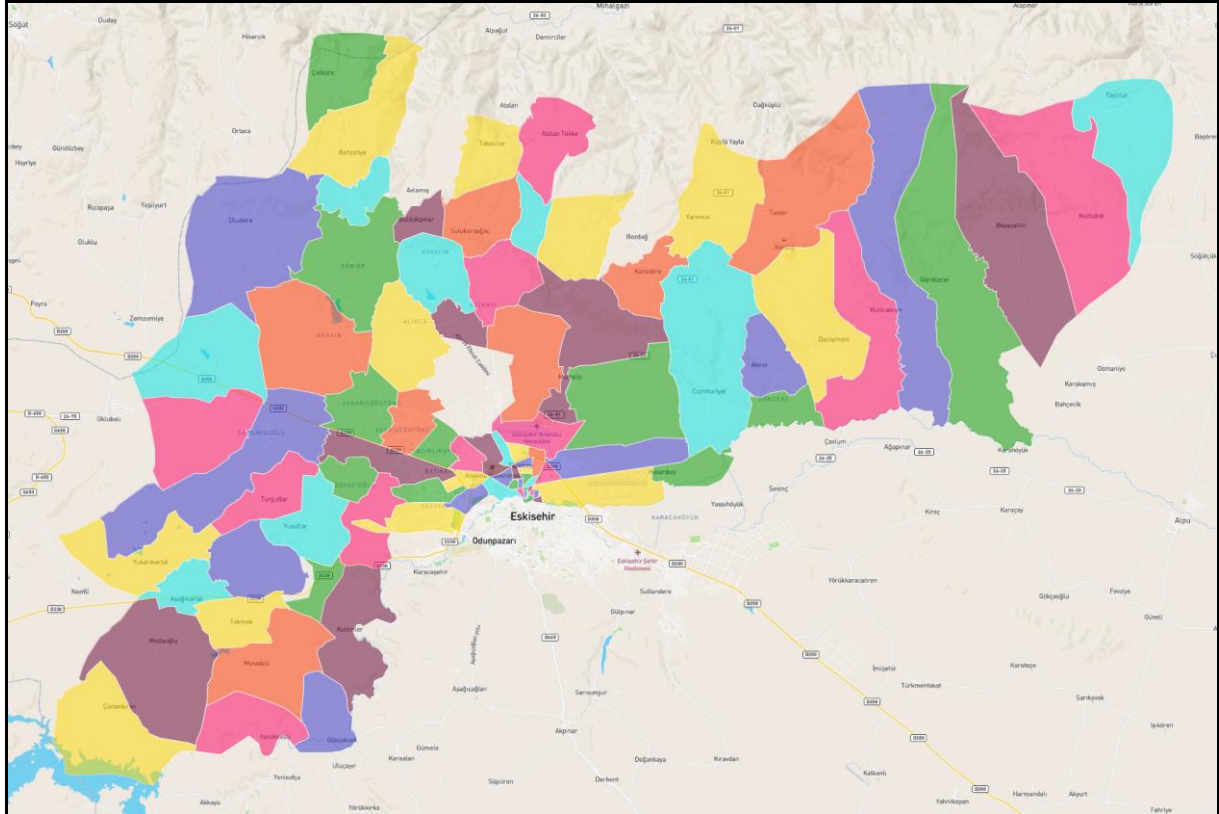
6.03.2008 Tarih ve 5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” gereği ilçe statüsüne dönüşmüş ve Çukurhisar, Muttalıp Belde Belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak ilçeye bağlanmıştır.

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 Resmî Gazetede yayımlanan 5747 sayılı kanun gereğince sınırlar aynen korunarak belediyenin statüsü ilçe belediyesi olarak belirlenmiştir.

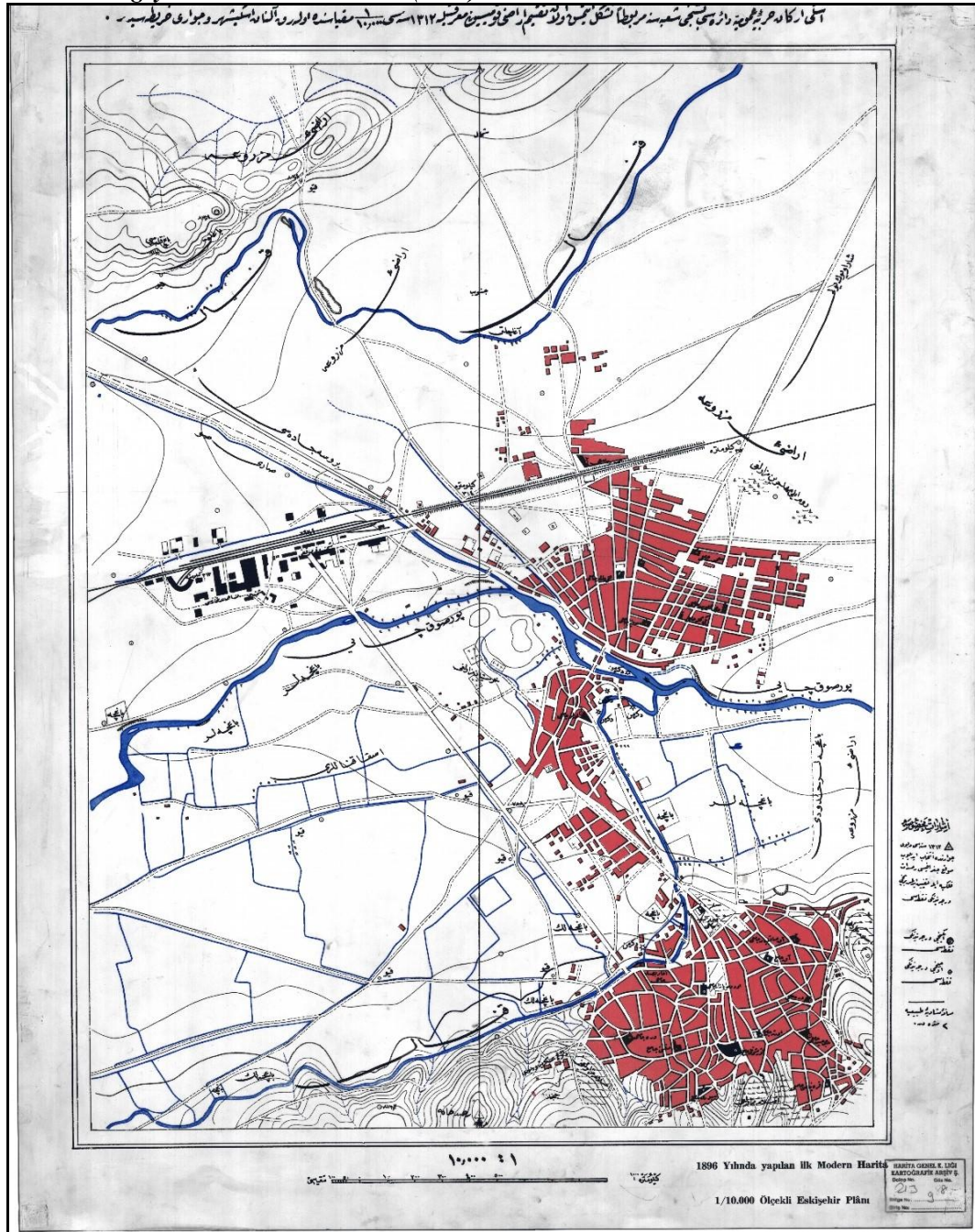
Harita 3. Tepebaşı İlçesine Ait Mahalle Sınırları Haritası



2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

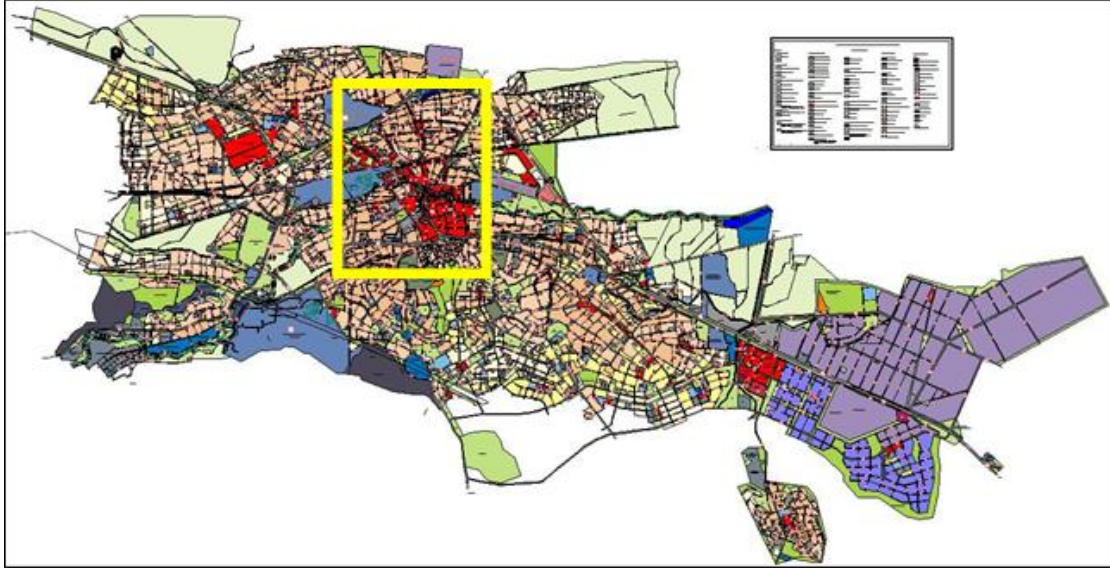
Eskişehir, 1896 yılında Anadolu’da yapılan ilk modern haritaya konu olmuştur. 1892 yılından beri Eskişehir’e hizmet veren demiryolu ve işletme tesisleri, ilk konum olarak Gar binası ile birlikte kent yerleşiminin kuzey batısında geniş bir alan seçmiştir. Bugün Harita Genel Komutanlığı arşivlerindeki bu harita, Eskişehir kentsel alanı ile demiryolu ve demiryolları işletme sahası arasındaki mekânsal ilişkiyi çok iyi ortaya koymaktadır.

Harita 4.Bölgeye Ait İlk Modern Harita (1896)



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

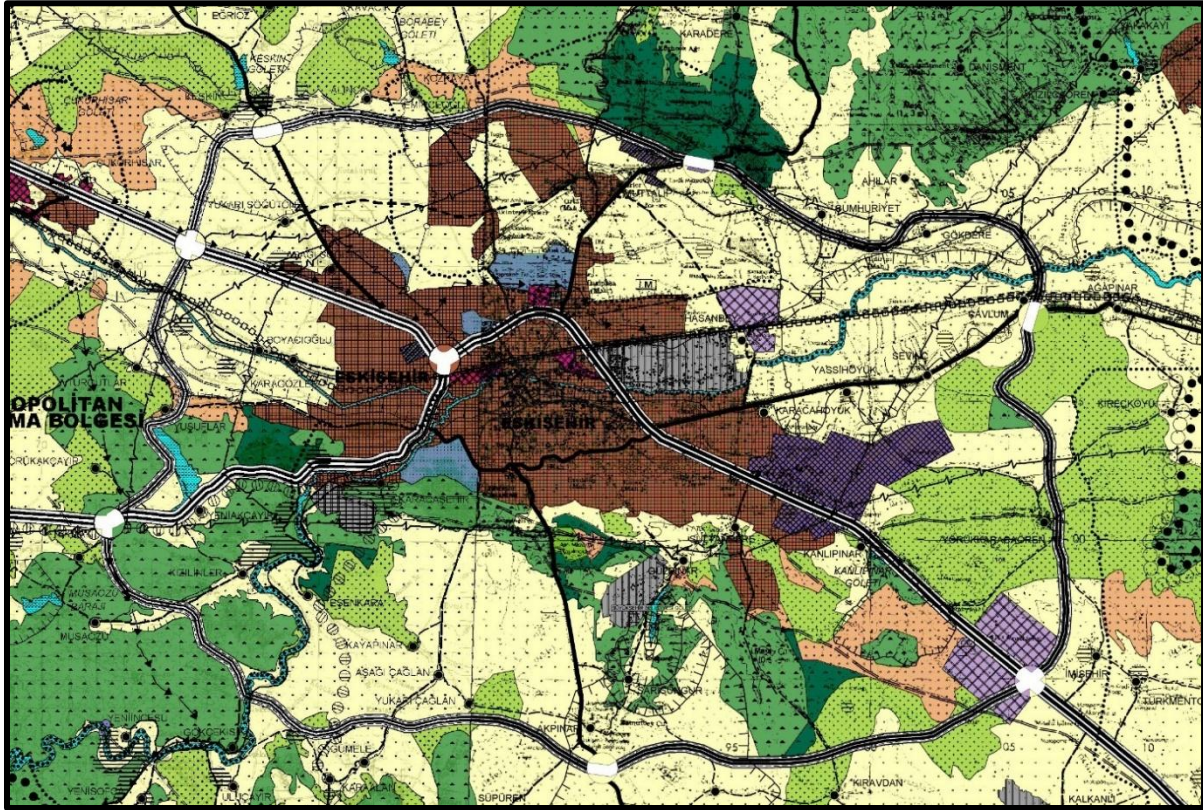


1896 yılından günümüze kadar olan kentsel gelişme içerisinde Gar ve TCDD işletme alanı konum olarak önemini daha da arttırmıştır. İlk kentsel gelişme odağı olan Odunpazarı tarihi dokusu ile Gar alanı arasındaki bölge günümüzde Eskişehir kent merkezinin oluşturmaktadır. Kent merkezinin hemen kuzey doğu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

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bölgeye ilişkin olarak Eskişehir İl Genel Meclisinin 03.05.2006 tarih ve 57 sayılı kararı ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2006 tarih ve 8/114 sayılı kararı ile onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Söz konusu planda alan demiryolu ve kentsel yerleşik alan kullanımında kalmaktadır.

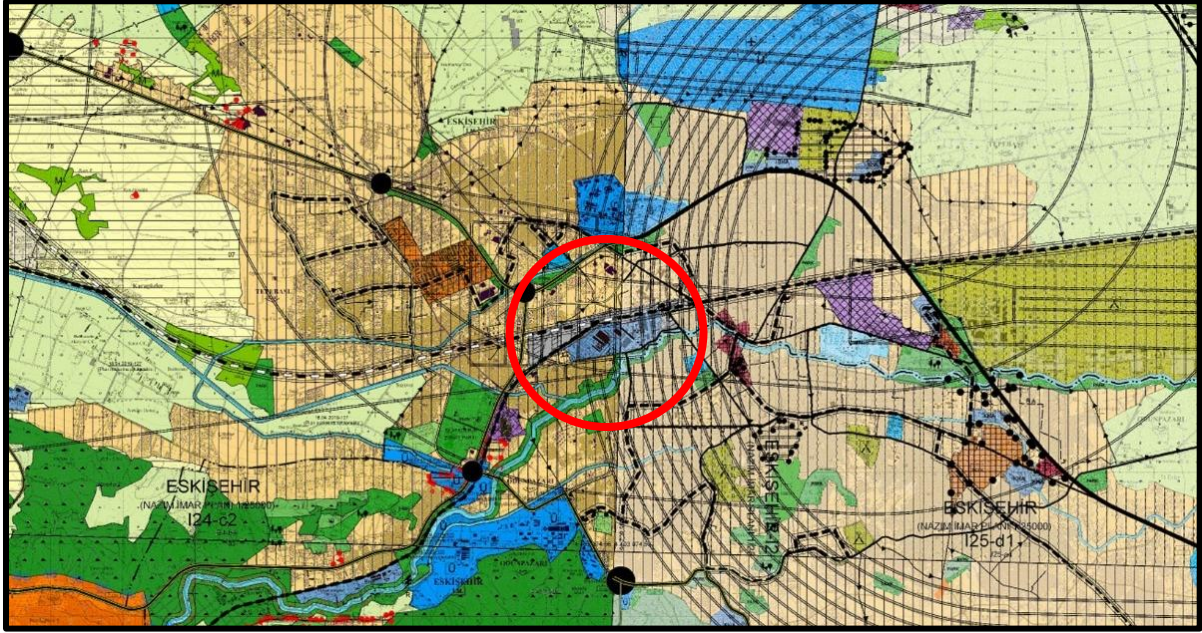
Harita 6.1/100.000 Çevre Düzeni Planı



2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bölgeye ilişkin olarak Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu planda alan demiryolu, kamu hizmet alanı ile düşük yoğunluklu konut bölgesi kullanımda kalmaktadır.

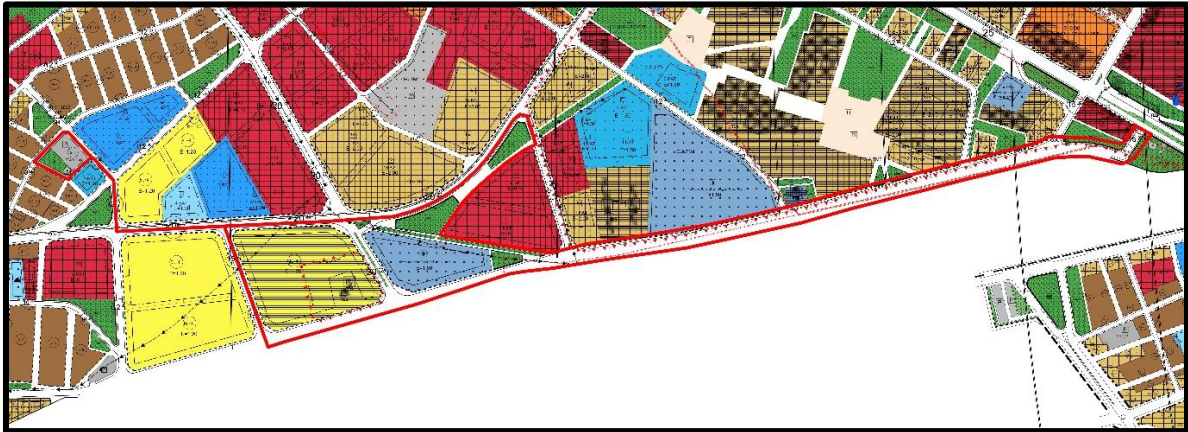
Harita 7.1/25.000 Nazım İmar Planı



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

Söz konusu alana ilişkin 24522 ada 2 parsel üzerinde planlama alanı Katlı otopark ve Park alanı kullanımında kalmaktadır. 3886 ada 1 parsel gelişme konut alanı kullanımında, 3886 ada 1 parsel Resmi Kurum Alanı kullanımında kalmakta olup 3888 ada 1 ve 2 parseller ve çevresindeki tescilsiz alanları kapsamaktadır.

Harita 8. Merii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4. PLAN TEKLİFİ

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 Müdürlüğünün 2009923 sayılı yazısı.

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

TEİAŞ 6. Bölge Müdürlüğünün 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 Müdürlüğünün 02.02.2022 tarih ve 10132 sayılı yazısı.

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

Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün 16.02.2022 tarih ve 25714 sayılı yazısı.

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

Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünün 30.06.2022 tarih ve 866981 sayılı yazısı.

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

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 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 Rektörlüğünün 21.09.2022 tarih ve 2200008376 sayılı yazısı.

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

4.2. Plan Kararları

Söz konusu alana ilişkin 24522 ada 2 parsel üzerinde yer alan Katlı otopark ve Park alanı Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı kullanımına dönüştürülmüştür. 3886 ada 1 parselde yer alan gelişme konut alanının yaklaşık 6545 m²'si Resmi Kurum Alanı kullanımına dönüştürülmüştür. 3887 ada 1 parsel Resmi Kurum Alanı kullanımı ise Gelişme konut alanı ve katlı otopark alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca Behiç Erkin Caddesi'ne ilişkin olarak; Orçun Sokak ile İsmet İnönü-1 Bulvarı arasında kalan kesimde taşıt yolu, yaya yolu, bisiklet yolu ve yol kenarı cep parkının düzenlendiği uygulama projesi 20 metre genişliğinde taşıt yolu olarak plana işlenmiştir.

Kullanımlara ilişkin yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir.

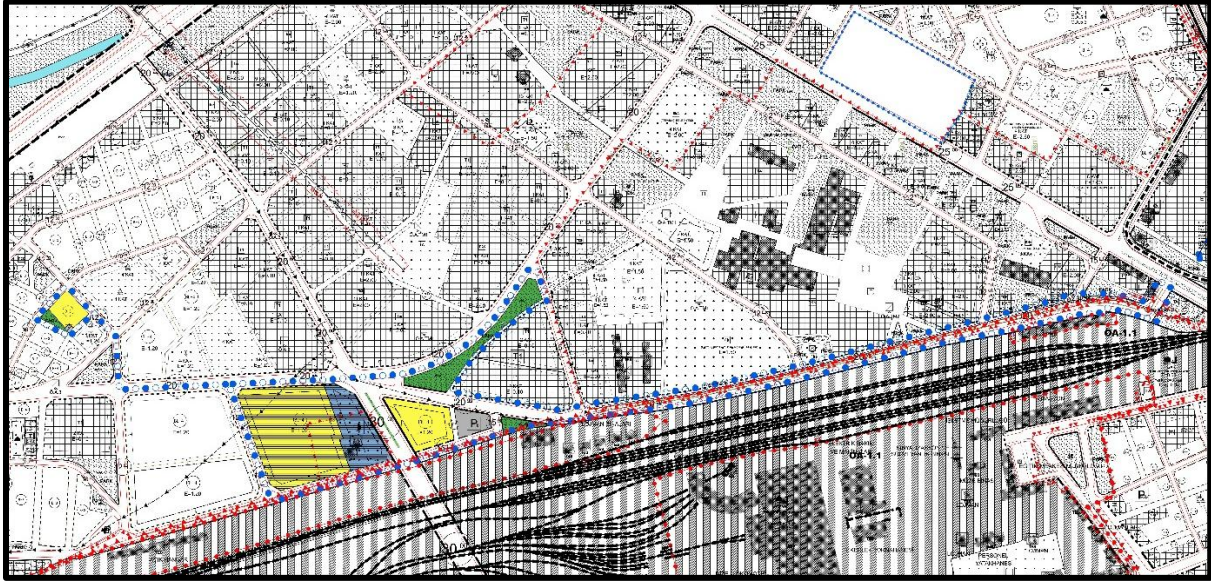
Planlama Alanına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 1.1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

2. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
GELİŞME KONUT ALANI	26524.09	31.06
RESMİ KURUM ALANI	6545.92	7.66
KATLI OTOPIRK ALANI	1781.08	2.09
TRAFO ALANI	125.52	0.15
PARK ALANI	6982.12	8.18
PASİF YEŞİL ALAN	957.45	1.12
YOL	42488.03	49.75
TOPLAM	85404.21	100.00

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

Harita 9. 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon 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.