



ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ

**TEPEBAŞI BELEDİYESİ / ESKİŞEHİR, MUTTALIP ORTA MAH.
12611 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU
HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

KUTLU KARAGÖZÖĞLU BEKTORE

A GRUBU YÜKSELİŞ ESKİŞEHİR İÇİŞİ USB Dosya No:10031

SPO Sicil No: 10031 ESKİŞEHİR V No:22838176638

İstiklal Mah. Saitpaşa Sokak No:10 Ç. Çolunpazarı-ESKİŞEHİR

Gsm:0 533 305 34 64 Fax:0 222 231 32 02

E-mail: karagozoglukutlu@gmail.com

**ESKİŞEHİR,TEPEBAŞI İLÇESİ,MUTTALIP ORTA MAHALLE,
ARKALTI MEVKİİ,İ25A16C2D PAFTA,12611 ADA,3 PARSEL,UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

1-PLANLAMA ALANININ ÖZELLİKLERİ

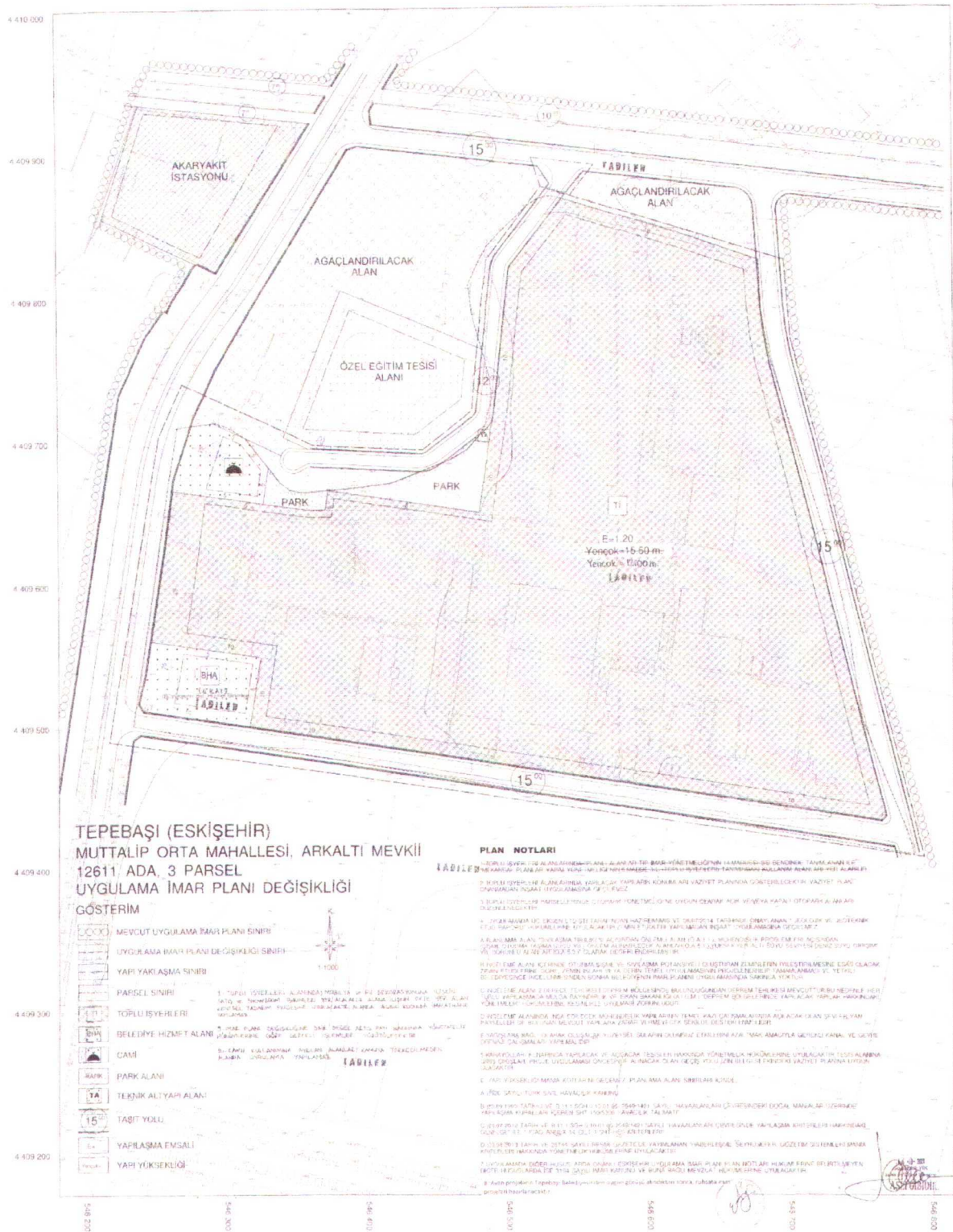
a-Konumu

Plan değişikliği teklifine konu olan alan ; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi,Muttalıp Orta Mahalle,Arkaltı mevki,tapunun İ25A16C2D pafta,12611 ada;3 nolu parselinde kayıtlıdır. Alan Tepebaşı Belediye sınırları içinde bulunmaktadır. Değişikliğe konu olan parsel 147.145 m2 olup bu parsel için onaylı Uygulama İmar Planı Plan Notu hükümlerinde kısmi değişiklik işlemine konu olmuştur.

Planlama alanı,Eskişehir kent merkezinin kuzeyinde yer almakta olup,Eskişehir-Sarıcakaya karayolu üzerinde bulunmaktadır.Kent merkezi ile Muttalıp yerleşimi arasında Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Sivil Havacılık Yüksekokulu Havaalanı bulunmaktadır. 3 nolu parsel kent merkezini Muttalıp'a bağlayan karayoluna cepheli durumda,karayolunun doğu tarafında kalmaktadır. Planlama alanının ve karayolunun hemen batısında ise Eskişehir Teknik Üniversitesi bulunmaktadır.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Fotoğrafındaki Konumu



Şekil:2 Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

b-Mülkiyet Durumu

Planlama alanının tamamı özel mülkiyette olup,Çelikler Turizm ve Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketine aittir.

c-Mevcut İmar Planındaki Durumu

12611ada 3 nolu parselin bulunduğu kısma ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2019 tarihli kararı ile "Toplu İşyeri Alanı" olarak değiştirilmiştir.Daha sonra ise hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (UİP-33269,2) Tepebaşı Belediye Meclisi'nin 06.11.2019 tarih ve 214 sayılı ile Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.03.2020 tarih ve 128 sayılı kararı ile tadilen "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlanmıştır.Daha sonra plana yapılan itiraz sonucu ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisi'nin 04.11.2020 tarih ve 169 sayılı ile Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.03.2021 tarih ve 155 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır.Askıdayken yapılan itirazın reddine ilişkin 06.07.2021 tarih ve 155 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis kararı,Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2021 tarih ve 441 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği işlemi ile planlama alanının yaklaşık 124.181,70 m2 'lik kısmı Toplu İşyeri alanı olarak düzenlenmiştir. Kalan kısımlar ise yol,park,Belediye Hizmet Alanı ve İbadet alanı olarak önerilmiştir.Toplu İşyeri alanı parselin karayoluna cepheli kısmında planlanmıştır. Bu alanda toplu ve düzenli bir yapılaşma oluşturabilmek için tek bir imar adası düzenlenmiştir.Yapılaşma emsali olarak;Emsal:1.20 ve Yencok:12.00 metre önerilmiştir.Karayolu cephesinde 25 metre,diğer cephelerde 10'ar metrelik yapı yaklaşma sınırı plana işlenmiştir.Alan içinde farklı büyüklüklerde ticari işyeri adaları düzenlenecektir.Uygulama İmar Planı'na ait Plan Notları hükümleride düzenlenmiştir.Halen bu plan yürürlükte olup bugüne kadar imar ve inşaat uygulaması yapılmamıştır.

d-Jeolojik Yapı

Planlama alanını kapsayan yeni " Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu" ; Üç Eksen Ltd.Şti. tarafından hazırlanmış ve 08/07/2014 tarihinde onaylanmıştır.

Etüd alanının yerleşime uygunluğunun belirlenmesi için arazide jeomorfolojik,yüzeysel gözlemler,jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ve jeofizik çalışmalar yapılmıştır.Elde edilen veriler çerçevesinde inceleme alanı;yapılaşma ve yerleşime uygunluk açısından incelendiğinde:

- Sıvılaşma riski ihtimalinin bulunması,
- Yer altı suyu seviyesinin 1.00 metre olması,
- Zemin büyümesi değerinin 1,77-2,66 değerleri arasında olması,
- Temel kazılarında yer altı suyu ve stabilite problemlerinin yaşanabileceği ihtimalinin olması,

- Temel seviyesini oluşturabilecek seviyelerde kil,silt,kum bibi gevşek-taşıma gücü düşük zeminlerin bulunması,
 - Yapılan arazi deneyi olan SPT'lerin 1.50-1,95 m. Seviyelerinden küçük N30 değerinin 5 olması,
 - İnceleme alanında bulunan zeminlerin oturma riski taşıyor olması,
- Nedenleriyle inceleme alanı;"Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan (Ö.A-1.1.), Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma,taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Ö.A-5.1.),Yüksek Yer altı Suyu Seviyesi,Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.3.)" olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanı içerisinde oturma,şişme ve sıvılaşma potansiyeli oluşturan zeminlerin iyileştirilmesine esas olacak zemin etüdlerine göre,yetkilisince seçilecek EK11'de belirtilen önlemlerden en az biri ile zemin ıslahı veya derin temel uygulamasının projelendirilip tamamlanması ve yetkili belediyesince incelenmesinden sonra belediyenin imar planını uygulamasında sakınca yoktur.

İnceleme alanı 2.Derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğundan,deprem tehlikesi mevcuttur.Bu nedenle her türlü yapılaşmada mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (A.İ.G.M.) " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " hükümlerine kesinlikle uyulması zorunludur.İnceleme alanında inşa edilecek mühendislik yapılarının temel kazı çalışmalarında açılacak olan şevler yan parseller de bulunan mevcut yapılara zarar vermeyecek şekilde desteklenmelidir.

2-DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Toplu İşyeri Alanı olarak planlanmıştır.Planlamaya başlandığı tarihte Eskişehir genelinde mobilya satış-showrooom,ev dekarsayonu işyerleri vb.kapsayan bir alışveriş merkezi ihtiyacı olduğu görülerek planlama çalışması tamamlanmıştır.Ancak son yıllardaki ekonomik gelişmeler bağlı olarak bu bölgede amaçlanan büyüklükte bir mobilya-ev dekarsyonu vb. alışveriş merkezi yapılmazı gerçekleşmemiştir.Kent içinde bu büyüklükteki bir alan yıllardır atıl durumda beklemektedir.Bu nedenle söz konusu alanın Toplu İşyeri tanımdaki diğer kullanım dalları için kullanılması amaçlanmıştır.

Toplu İşyeri Alanlarında "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"nin 14.Maddesi 3/b bendin de tanımlanan ile "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 5.Madde 1/l (Toplu İşyerleri) tanımındaki kullanım alanları yer alabilir. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 5.Madde 1/l bendindeki "Toplu İşyerleri" tanımı şu şekildedir:

1) Toplu işyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki bu tanım 3 nolu parsele ilişkin uygulama imar planı değişikliği teklifinde Plan Notları hükümlerine bu şekilde tanımlanmasına karşın tadilen onaylanan plan değişikliği işleminde , Toplu İşyerleri alanında sadece mobilya ve ev dekorasyonuna ilişkin satış ve showroom birimleri yer alacağı biçimde plan notu tadil edilmiştir.Plan Notu'nun 1 .maddesi şe şekilde tadil edilmiştir:

1-Toplu İşyerleri alanında;mobilya ve ev dekorasyonuna ilişkin satış ve showroom birimleri yer alacaktır.Alana ilişkin ekte yer alan kentsel tasarım projesine uyulacaktır.Alanda hiçbir koşulda imalathane yapılamaz.

Bu durumda söz konusu alanda mobilya ve ev dekorasyonuna ilişkin işyerleri yapılamadığında ,alanda başka bir amaçla yatırım yapılamamaktadır.Halbuki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5.Madde 1/I (Toplu İşyerleri) tanımındaki kullanım alanları tanımlanmış olup,uygulama imar planı Toplu İşyeri Alanı olarak planlanlandığından, Toplu İşyerleri tanımındaki diğer faaliyet türlerinin yapılabilmesi gerekir.Ancak Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Plan Notlarının tadilen onaylanan 1 . maddesi gereği tanımdaki diğer kullanım türleri yapılamamaktadır.Bu nedenle 1 nolu Plan Notu maddesinin yeniden düzenlenmesi gerekmekte olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Maddesi Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Planlama bölgesi kentin kuzeyinde,konut yerleşim alanları sınırında,havaalanına yakın,yeni projelendirilen kuzey kuşak yolu ile Ankara-Bursa Otoyolu güzergahına yakın konumdadır.Eskişehir Çevre Yolu'na ise yaklaşık 3 km. mesafededir.Bu nedenle özellikle lojistik ve depolama yatırım için ulaşım olanakları bakımından uygun konum özelliklerine sahiptir.Bu nedenle Toplu İşyerleri tanımı içindeki ;büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler,toptan ticaret,pazarlama ve depolama alanları için cazip bir konumdadır.Toplu İşyeri tanımındaki; inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler bu bölge için uygun olmadığı ve kent içinde başka alanlar tanımlanmış olduğundan,plan notundaki Toplu İşyeri faaliyetlerine eklenmemiştir.Bu açıklamalr sonucunda Plan Notu'nun 1 .maddesi şe şekilde değiştirilmiştir:

1-Toplu İşyeri Alanlarında "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 14.Maddesi 3/b bendinde tanımlanan ile "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5.Madde 1/I (Toplu İşyerleri) tanımındaki kullanım alanlarından;"büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler,toptan ticaret,pazarlama ve depolama alanları ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri" yer alabilir. Alanda hiçbir koşulda imalathane yapılamaz.

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Plan Notları hükümlerinin diğer maddeleri aynen korunmuştur.