

**ODUNPAZARI (ESKİŞEHİR)
OSMANGAZİ MAHALLESİ 13122 ADA, 1 PARSEL
İLE 2, 6 VE 7 PARSELLERİN BİR KISMI,
ORHANGAZİ MAHALLESİ 15548 ADA 7 PARSEL,
15455 ADA 13 VE 14 PARSELLERİN BİR
BÖLÜMÜNE İLİŞKİN 1/5.000 ÖLÇEKLİ
NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

TADİLEN

MART 2025

~

PLANLAMA ALANI TANIMI:

Planlama konusu alan Odunpazarı ilçe sınırları içinde, Osmangazi ve Orhangazi Mahalleleri içinde kalmaktadır.

1- OSMANGAZİ MAHALLESİNDE KALAN PLANLAMA ALANI;

Basın Şehitleri Caddesi üzerinde, mevcutta Eti Sosyal Bilimler Lisesi, Ahmet Kanathı Anadolu Lisesi, Orhangazi Ortaokulu ve Lojmanları bulunmaktadır. Planlama alanı 13122 ada, 1 parsel ile 2, 6 ve 7 parsellerin bir bölümünden oluşmaktadır. 1 parselin tamamı eğitim alanı, 2 parselin 23.734,582 m²'lik bölümü plan değişikliği içinde kalmakta olup, 7400,408 m²'lik bölümü mevcut yol, park ve Porsuk Çayı içinde kalmaktadır. 6 parselin 541,601 m²'lik kısmı ve 7 parselin 164,772 m²'lik kısmı eğitim alanı içinde kalmaktadır.



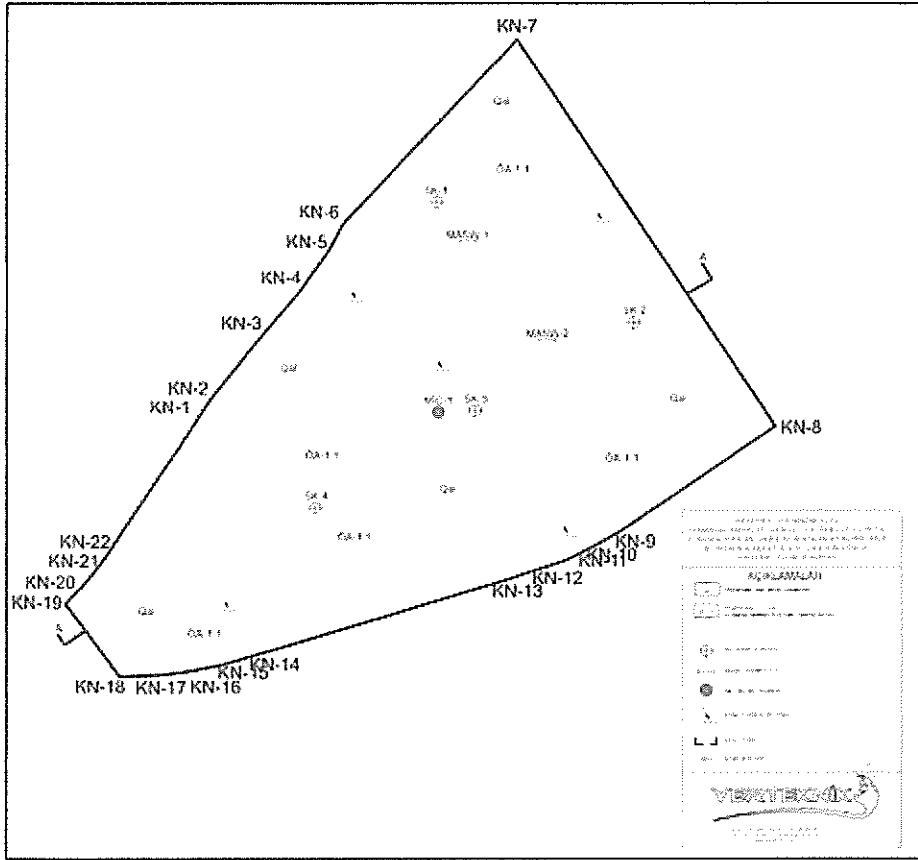
Değişikliğe konu alan Eskişehir Kent Merkezinin (Vilayet) batısında, yaklaşık 2900 metre mesafede Osmangazi Mahallesi içinde bulunmaktadır. Parselin kuzeybatı Cephesi Basın Şehitleri Caddesine cephelidir. Kuzeydoğu cephesinde Çakmak Caddesi, Güneybatı ve Güneydoğu cephesinde Porsuk Çayı yer almaktadır.

FİZİKİ YAPI:

Planlama alanında eğim % 0-5 arasında değişmektedir. İnceleme alanı sınırları içerisinde Kuvaterner yaşlı alüvyon yer almaktadır.

İnceleme alanı deniz seviyesinden 792 m yükseklikte yer almaktadır. Etüt alanında elde edilen verilere göre, etüt alanında sıvılaşmaya karşı önlem alınarak, yapılaşmaya izin verilmesinin sağlıklı olacağı ifade edilmiştir.

Eskişehir Valiliği'nce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 05.01.2024 tarihinde onaylanan,



“Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, I24-B-25-C-1-B, I24-B-25-C-1-C Pafta İçerisinde Yer Alan Sınır Köşe Koordinatları Koordinatlarla Belirlenen Alana Ait Uygulama İmar Planında Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda “Önemli Alan 1(ÖA-1.1)Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar, Önemli Alan 5(Ö.A-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Taşıma v.v. Gücü Açısından Sorunlu Alanlar” ve Önemli Alan 5(Ö.A-5.3) Yüksek Yeraltı Su Seviyesine Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar” lokasyonlarında yer aldığı anlaşılmıştır.

İnceleme alanında yapılacak yapılar için “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, 2018” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

Taşınmazın Basın Şehitleri Caddesine yaklaşık 297,18 metre, Çakmak Caddesine yaklaşık 119,75 metre ve Porsuk ayına yaklaşık 260 metre cephesi vardır.

MÜLKİYET DURUMU:

İmar Planı Değişikliğine konu olan ve Tapuda, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13122 Ada, 1 ve 2 parsel olarak, Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan taşınmazlar; Milli Eğitim Bakanlığına tahsis edilmiştir. 1 Parsel 4.951,03 m2, 2 parsel: 31.134,99 m2 olmak üzere toplam 36.086,02 büyüklüğündedir. Ancak bu parsellerin bir bölümü Plan Değişikliği dışında kalmaktadır. 1 parselin tamamı plan değişikliği içinde kalmakta olup 2 parselin ise 7400,408 m2'lik bölümü plan değişikliği dışında kalmaktadır.

Bunun dışında 13122 ada 6 parsel 541,601 m2'lik, ve 13122 ada 7 parsel 164,772 m2'lik bölümü kapsamaktadır. Söz konusu 6 ve 7 nolu parseller Hazine adına kayıtlı olup 7 nolu parsel Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsislidir. İlgili bakanlığın plan değişikliği konusunda uygun görüşleri bulunmaktadır.

KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

1- Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 24.01.2024 tarih ve E-80086111-000- 8592792 sayılı yazılarında,

-İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre; ilgi yazı ekinde yer alan taslak plan incelenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 5. maddesinde Sosyal Altyapı Alanı tanımında yer alan "Park" alanının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesi imar planı değişikliği başlığı altında yer alan hükmü gereğince hitap ettiği etki alanı içinde ve eşdeğer büyüklükte alanda önerilmesi gerekmektedir. Yapılacak planlama çalışmasında Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan İlimize ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri kapsamında görüş alınması ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği,

-ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede söz konusu alanda, müdürlüğün iş ve işlemler kapsamında ilgide kayıtlı yazı incelenmiş olup hazırlanan teklif imar planı değişikliği ile ilgili bir sakınca görülmediği, bahse konu taşınmazın sulak alanlar, içme suyu havzaları, flora ve fauna açısından özellikli yerler olup olmadığı konusunda, Tarım ve Orman Bakanlığından görüş alınması gerektiği ve taşınmazlar üzerinde herhangi bir tesis yapılmasının planlanması durumunda, ÇED yönetmeliği uyarınca tekrar müdürlüğün görüşünün alınması gerektiği ifade edilmiştir.

-Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede Alan içinde herhangi bir **doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanmadığı ve Ö.Ç.K olarak ilan edilen alanın bulunmadığı**, ancak söz konusu alanda herhangi bir Korunması Gerekli Tabiat Varlığı unsuruna (tescile aday olabilecek mağara, anıt ağaç, vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı kanununun 4. maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği

bildirilmiştir.

-Eskişehir Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce yapılan incelemede; Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi ilkokul ve ortaokul alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan teklif plan alanı 6306 sayılı kanun kapsamında Eskişehir ilinde ilan edilen riskli alanlar ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer almamaktadır.

-Milli Emlak Müdürlüğünce MEBİSCBS Sistemi üzerinde plan değişikliği yapılacak alana ilişkin yapılan inceleme neticesinde; Osmangazi Mahallesi 13122 ada 1 parsel nolu 4.951,03 m2 yüzölçümlü taşınmazın Hazine Mülkiyetinde, Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli olduğu, mevcut imar planında Eğitim (Ortaöğretim) Alanı olarak planlı iken plan değişikliği ile Eğitim (Lise) Alanı ve Park Alanı olarak planlandığı, 13122 ada 2 parsel nolu 31.134,99 m2 yüzölçümlü taşınmazın Hazine mülkiyetinde, Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli olduğu, mevcut imar planında Eğitim (Ortaöğretim ve İlköğretim) Alanı, Park Alanı ve Yol olarak planlı iken Eğitim (Lise, Ortaokul, İlkokul) Alanı ve Park Alanı olarak planlandığı, 13122 ada 6 parsel nolu 2603,05 m2 yüzölçümlü taşınmazın Hazine Mülkiyetinde olduğu ilgi yazıda belirttiği üzere 541,601 m2'lik kısmının plan sınırlarına girdiği, mevcut imar planında küçük bir kısmının Eğitim (ilköğretim) Alanı, Park Alanı ve Yol olarak planlı iken Eğitim (İlkokul) Alanı ve küçük bir kısmının Park Alanı olarak planlandığı, 13122 ada 7 parsel nolu 5313,55 m2 yüzölçümlü taşınmazın Hazine Mülkiyetinde olduğu ve Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisli olduğu ilgi yazıda belirtildiği üzere 164,77 m2'lik kısmının plan sınırlarına girdiği, mevcut imar planında Park alanı olarak planlı iken Eğitim (ilkokul) Alanı olarak planlandığı anlaşılmıştır.

Bu kapsamda, Hazine taşınmazları açısından, 13122 ada 7 parselin Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisli olması nedeniyle plan değişikliği sınırları içerisinde kalan 164,77 m2'lik kısmı için Kültür ve Turizm Bakanlığı Teşkilatı görüşünün alınması, Hazine hak ve menfaatleri açısından itiraz hakkı saklı kalmak ve plan teklifinden bilgilendirilmek, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uygun olarak Hazine hak ve menfaatlerinin korunarak yapılması kaydı ile imar planı değişikliği yapılmasında Hazine hak ve menfaati açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

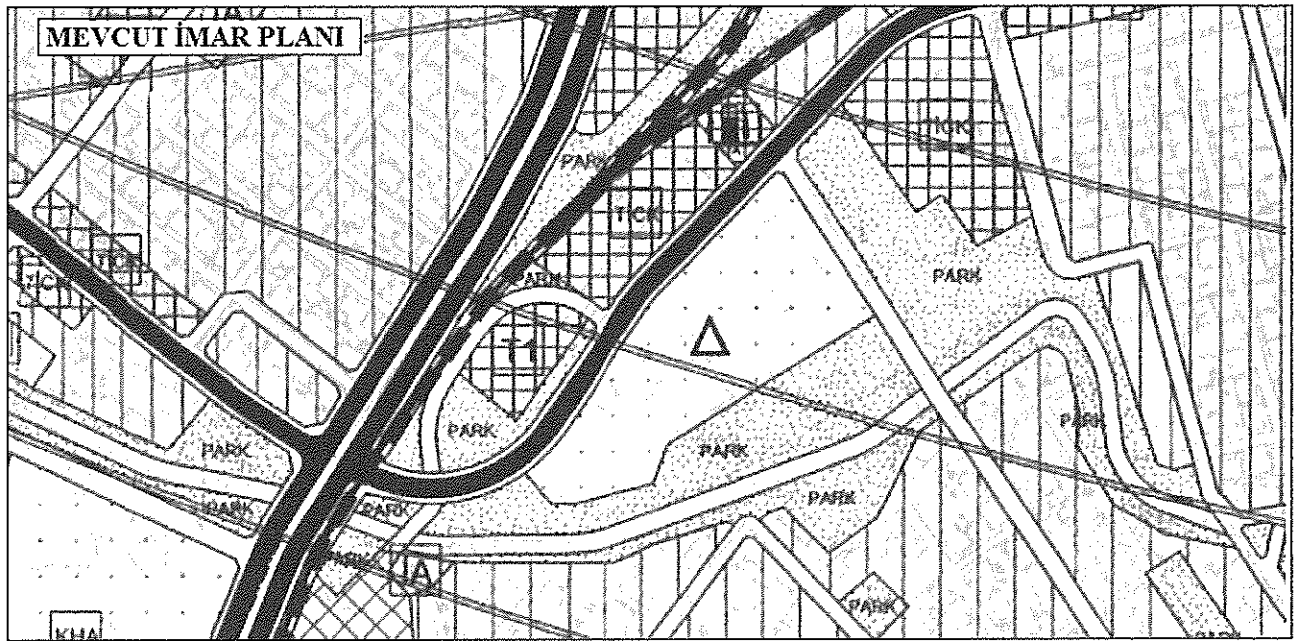
2-Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 07.02.2024 tarih ve E-63282923-304.01.01-4747286 sayılı yazılarında; yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu taşınmazların 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarlıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas olmak üzere herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3-Tarım Orman Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü'nün E-99762936-622.02-4384451 sayılı yazılarında; konu değerlendirilmiş olup, plan sahasının Su Yönetimi Genel Müdürlüğünce

yaptırılan Sakarya Havzası Taşkın Yönetim Planı Projesi kapsamında Sarısu Çayının yayılım alanında kaldığı belirlenmiş ve alanın taşkın su seviyesinin 1,30 metre seviyesinde olacağı öngörülmektedir. Sarısu Çayı taşkınlarının kontrol altına alınması maksadıyla kuruluşa göre “Sarısu Çayı Taşkın Geciktirme Yapısı” projesi yapılmış olup bütçe imkanları çerçevesinde inşa edilmesi planlanmaktadır. Halihazır durumda yapılacak imar planları ile alanın yeniden yapılaşmasına yönelik yapılacak projelerde 1.30 metre taşkın seviyesine göre gerekli önlemler alınması şartıyla uygun görüldüğü ifade edilmiştir.

MEVCUT PLAN KARARLARI:

Planlamaya konu alan; mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Eğitim Alanı, Yol ve Park Alanı olarak planlanmış olup 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Meclis kararı ile onaylanmıştır.



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKCESİ:

Değişikliğe konu alan üzerinde Milli Eğitim Müdürlüğe ait lojman olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Söz konusu alanda İlkokul İnşa edilmesi düşünüldüğünden park alanının İlkokul alanı olarak planlanması gerekmektedir.

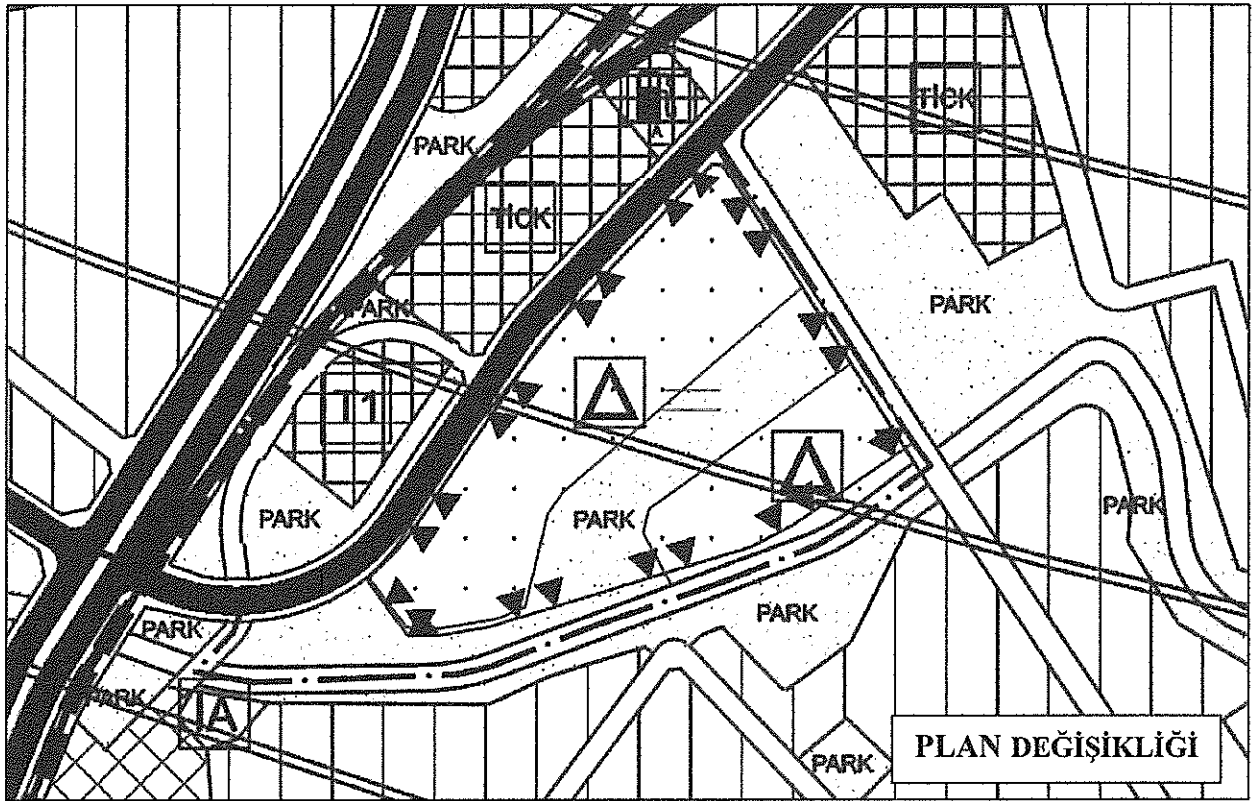
PLANLAMA KARARLARI:

İmar Planı Değişikliğine konu olan ve tapuda, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13122 Ada, 1 ve 2 parsel olarak Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan taşınmazlar 36.086,02 m2 büyüklüğündedir.

Söz konusu parsel Eskişehir 1/5000 ölçekli mevcut Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Odunpazarı Uygulama İmar Planına göre, Ortaöğretim, İlköğretim, Yol ve Park Alanı olarak planlanmıştır.

Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsis edilmiş olan parsel üzerinde Mevcut Lise ve Ortaokul alanına ilave olarak ihtiyaç duyulan İlkokul Alanı düzenlenmesi istenmektedir.

Hali hazırda yeşil alan olarak planlanan parselin doğu kısmında Milli Eğitim Müdürlüğüne ait lojman olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Söz konusu alanda İlkokul İnşa edilmesi düşünüldüğünden park alanının İlkokul alanı olarak planlanması gerekmektedir. Kaldırılan yeşil alan ise İlkokul ve Ortaokul arasında, eksik kalan kısım ise Orhangazi Mahallesi 15548 Ada 7 Parsel, 15455 Ada 13 ve 14 Parsellerin bir bölümünde planlanmıştır.

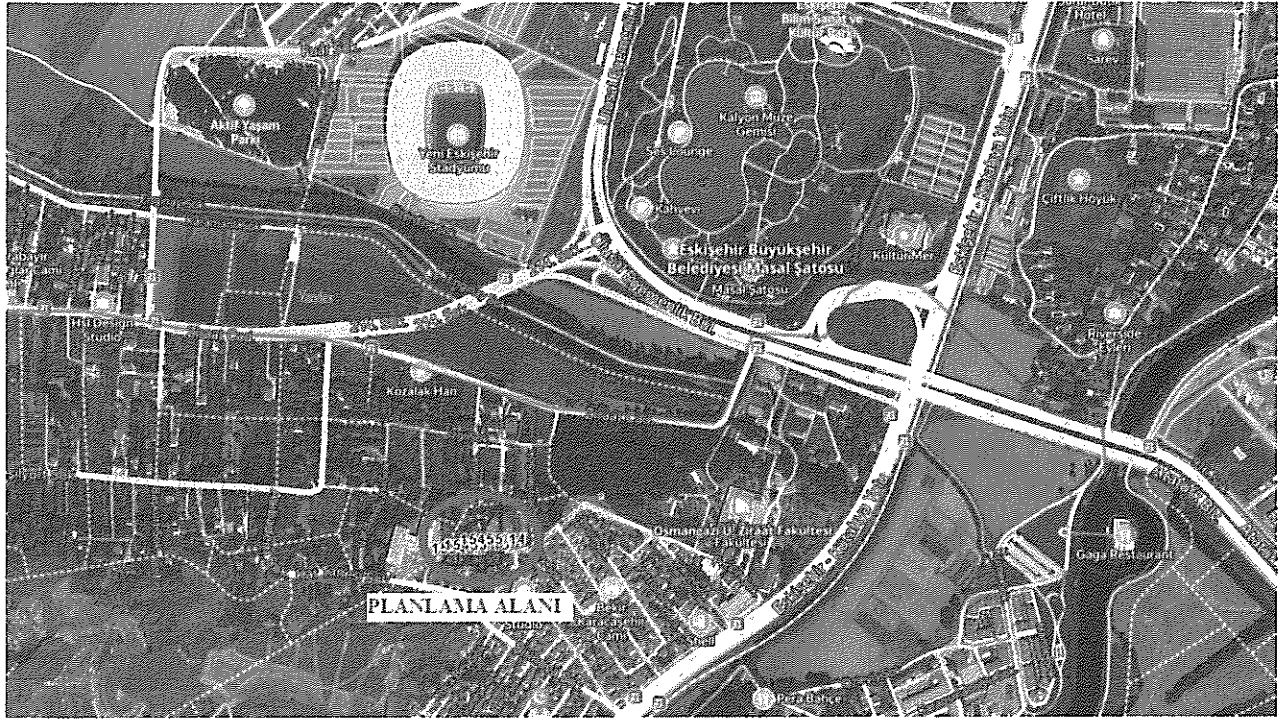


ALAN DAĞILIMI	
EĞİTİM ALANI	24.876 M2
PARK ALANI	14.728 M2
SU YÜZEYİ	4.626 M2

TADİLEN

2- ORHANGAZİ MAHALLESİNDE KALAN PLANLAMA ALANI;

Ziraat Caddesinin 220 metre güneyinde, Kütahya-Eskişehir Yolunun 365 metre batısında, yer almaktadır. Taşınmazın batısında Huzurevi yer almaktadır. Planlama alanı Orhangazi Mahallesi 15548 ada 7 Parsel, 15455 Ada 13 ve 14 parseller konut alanı, kısmen yol kısmen yeşil alan olarak planlıdır.



Değişikliğe konu alan Eskişehir Kent Merkezinin (Vilayet) batısında, yaklaşık 4.61 km mesafede Orhangazi Mahallesinde bulunmaktadır. Planlama Alanındaki Parsellerin 500 metre kuzeyinde Yeni Atatürk Stadyumu ve Sazova Parkı yer almaktadır.

Orhangazi Mahallesi 15548 Ada 7 Parsel, 15455 Ada 13 ve 14 Parseller mevcut imar planında yeşil alan, yol alanı ve bitişik yapı nizamı 3 kat konut alanı olarak planlanmıştır.

MÜLKİYET DURUMU:

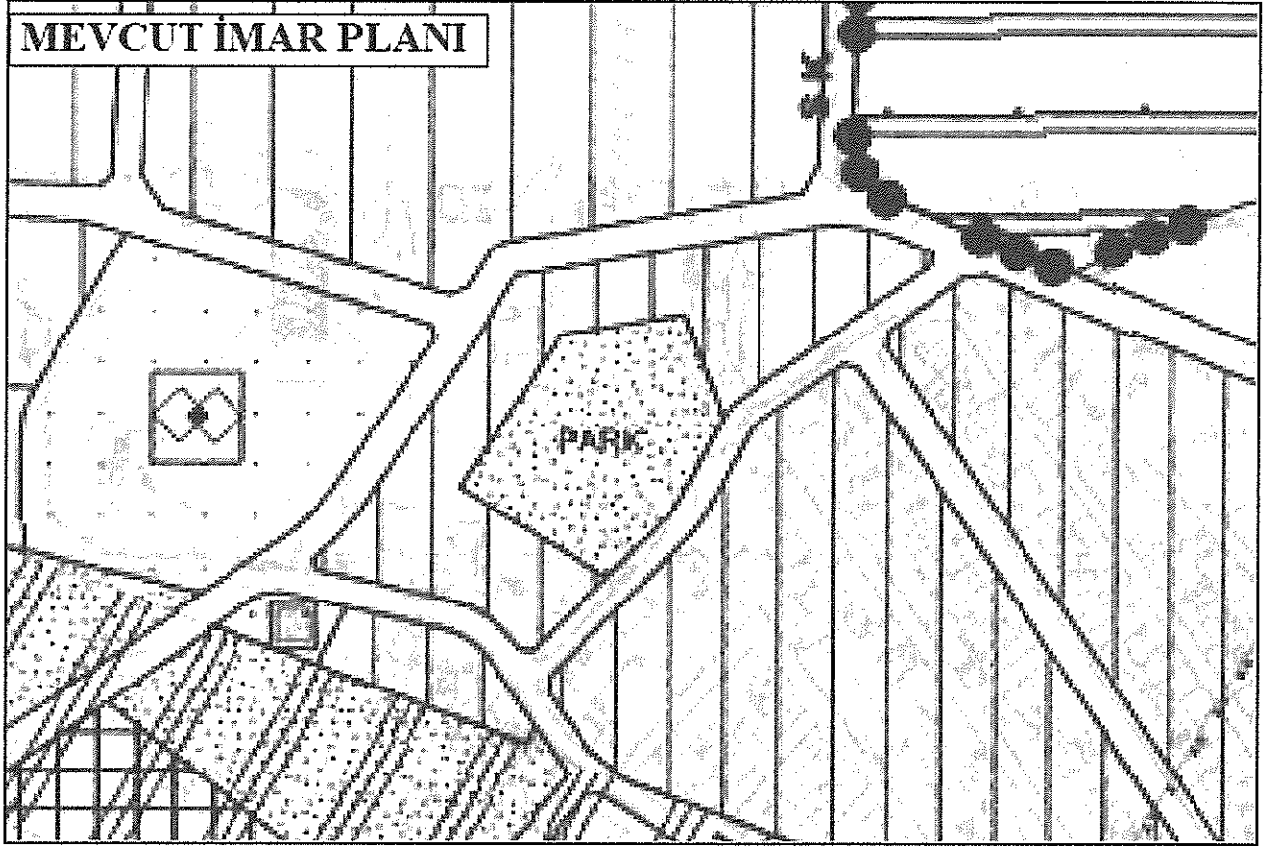
İmar Planı Değişikliğine konu olan ve Tapuda, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Orhangazi Mahallesi 15548 Ada 7 Parsel, 15455 Ada 13 ve 14 Parseller, Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.

KURUM GÖRÜŞÜ:

Milli Eğitim Bakanlığına tahsis edilmiştir. Milli Emlak Müdürlüğünün E-57284628-000-11627438 sayılı yazılarından söz konusu parsellerin yeşil alan olarak kullanılabilceği anlaşılmaktadır.

MEVCUT PLAN KARARLARI:

Planlamaya konu alan; Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Park Alanı ve konut alanı olarak planlanmış olup 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Meclis kararı ile onaylanmıştır.



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:

Osmangazi Mahallesi, 13122 Ada, 1 ve 2 parsel ile 2, 6 ve 7 parsellerin bir kısmı üzerinde mevcutta Eti Sosyal Bilimler Lisesi, Ahmet Kanatlı Anadolu Lisesi, Orhangazi Ortaokulu ve Lojmanları bulunmaktadır. Milli Eğitim Müdürlüğe ait lojman olarak kullanılan yapıların bulunduğu alan İlkokul Alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alanda kaldırılan yeşil alana karşılık Orhangazi Mahallesinde bulunan bu parsellerin bir bölümü yeşil alan olarak düzenlenmesi düşünülmüştür.

PLANLAMA KARARLARI:

Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Orhangazi Mahallesi 15548 Ada 7 Parsel, 15455 Ada 13 ve 14 Parsellerin konut alanı olarak düzenlenen 2078,979 m2 bölümü Park Alanı olarak planlanmıştır.

PLAN NOTLARI:

1- Hazinesi Planda Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, Yönetmelikleri ve İlgili Diğer Mevzuat Hükümlerine Uyulacaktır.

2- Uygulama Aşamasında 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Nazım İmar Planı değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Nihal KARAAĞAÇ

Şehir ve Bölge Plancısı

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mahallesi PTT Çıkma Sokak
No: 2/310 Oğuzpazarı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0543 795 26 68
Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3034