

BOZAN/ALPU (Eskişehir),125 ADA,18 PARSEL,SANAYİ ALANI NAZIM İMAR PLANI GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

1- Genel Bilgiler:

Bozan ; İç Anadolu Bölgesinde, Eskişehir ili,Alpu ilçesine bağlı bir mahalledir. Bozan, Alpu ilçesine bağlı bir belde iken 2014 yılında 6360 sayılı kanun ile belde nüfusu 2000 'in altına düştüğü için belediye kapatılmış ve Alpu ilçesine bağlı Bozan Mahallesi unvanını almıştır. Eskişehir' in doğusunda yer alıp Eskişehir'e yaklaşık 53 km. Alpu ilçesine ise 13 km. mesafededir. Eskişehir- Mihaliççık karayoluna bağlanan yol üzerindedir. 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre nüfusu 2822 kişidir. 2015 yılı verilerine göre ise nüfusu yaklaşık 1730 kişidir.

Bozan beldesine ait imar planı,1993 yılından sonra hazırlanarak onanmıştır. 2008 yılında ise tüm imar planı sayısal olarak revize edilmiştir. Bu plan üzerinde gerekli görülen durumlarda zaman içinde bazı değişiklikler yapılmıştır.

Zaman içinde ortaya çıkan zorunluluklar,ihtiyaçlar ve problemler sonucu Bozan 1/5000 ölçekli nazım imar planının bazı paftalarında değişiklikler ve ilavelerin yapılması zorunlu hale gelmiştir. Bu kapsamda yapılan nazım imar planı şu şekildedir;

2-Planlama Alanı ile İlgili Genel Bilgiler:

2.a Konumu

Planlama Alanı alanı;Alpu-Bozan-Mihaliççık karayolu üzerinde,karayolunun güneyinde yer almaktadır.Alpu yerleşim alanının doğusunda,Bozan Mahallesinin ise batısında,onanlı imar planı onama sınırları dışında bulunmaktadır.Alan Alpu Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır.Planlama alanı,Alpu İlçesi,Bozan Mahallesi,125 ada,18 nolu parselinde kayıtlı olup parselin büyüklüğü 144502.44 m2'dir.Parselin mülkiyeti Alpu Belediyesi'ne aittir.

2.b Mevcut İmar Planı Kararları

Planlama alanı Bozan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onama sınırları dışındadır.Ancak onama sınırlarının hemen batısında bulunmaktadır.

Yeni imar planı hazırlanması çalışmaları kapsamında planlama alanının yeni halihazır haritaları hazırlanmış ve 26.01.2015 tarihinde Alpu Belediyesi'nce onanmıştır.Aynı şekilde tüm alanların yeni jeolojik-jeoteknik etüd raporu da hazırlanarak Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 05.05.2015 tarihinde onanmıştır.

2.c İmar Planı Hazırlanması Gerekçesi

Alpu ilçesinde son yıllarda tarım ve hayvancılık sektörü ile demiryoluna bağlı raylı sistemler sektöründe önemli gelişmeler görülmektedir.Bu sektörlerdeki gelişmelere paralel olarak sektörlerle hizmet verecek sanayi alanlarına talepte her

geçen gün artmaktadır.Alpu Belediyesi mülkiyetindeki 18 nolu parselin sanayi alanı olarak planlanarak artan sanayi parseli talebinin karşılanması amaçlanmıştır.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Fotoğrafındaki Konumu

3-Nazım İmar Planı:

Mevcut planlı alanın (Bozan Mahallesi) hemen batısında kalan yaklaşık 14.45 hektarlık 18 nolu parselde " Sanayi Alanı " olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır. Nazım İmar Planı,onanlı 1/5000 ölçekli Bozan Nazım İmar Planı kararları ile bütünleşecek şekilde hazırlanmıştır.

Planlama öncesi,Alpu Belediyesi İlave İmar Planı çalışması kapsamında halihazır haritası onanan saha için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş sormuş olup, gelen görüşler planlamaya yansıtılmıştır.Bu çerçevede;

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 02.11.2015 gün ve 2031 sayılı,
- Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı,Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 11.09.2015 gün ve 12614 sayılı,
- Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.02.2015 gün ve 1712 sayılı,
- Eskişehir Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 16.02.2015 gün ve 2344 sayılı,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 16.02.2015 gün ve 98577 sayılı,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı,V.Bölge Müdürlüğü,Eskişehir Şube Müdürlüğü'nün 08.09.2015 gün ve 186325 sayılı,

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü,Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 02.04.2015 gün ve 956 sayılı,
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.08.2015 gün ve 2589 sayılı,
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 19.02.2015 gün ve 491 sayılı,
- Bilim,Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 17.02.2015 gün ve 342 sayılı,
- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü'nün 16.02.2015 gün ve 617 sayılı,
- TEİAŞ'ın 12.02.2015 gün ve 15700 sayılı,
- Milli Savunma Bakanlığı Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 02.10.2015 gün ve Eml.Ş.2903 sayılı,
- Hava Kuvvetleri Komutanlığı Muharip Hava Kuvveti ve Füze Savunma Komutanlığı'nın 17.09.2015 gün ve 23267-15/Hrk.Ş.Hrk.Ks. sayılı,
- Karayolları Genel Müdürlüğü,4.Bölge Müdürlüğü'nün 06.04.2015 gün ve 64821 sayılı,
- Botaş A.Ş.'nin 17.03.2015 gün ve 9661 sayılı,
- Esgaz A.Ş.'nin 16.01.2015 gün ve 1672 sayılı,
- Türk Telekom A.Ş.'nin 13.02.2015 gün ve 143212 sayılı,
- ESKİ'nin 25.02.2015 gün ve 962 sayılı,
- Alpu Kaymakamlığı Malmüdürlüğü'nün 20.02.2015 gün ve 43 sayılı,
- Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 11.03.2015 gün ve 252257 sayılı,

Planlamada 2015 yılında onaylanan Bozan sayısal (ITRF) halihazır haritaları kullanılmıştır.Planlama alanına ait jeolojik-jeoteknik etüd raporu da hazırlanmış ve 05.05.2015 tarihinde onanmıştır.

3.a Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu

Alpu Belediyesi tarafından ihale edilerek 05.05.2015 tarihinde onanan 125 ada 18 nolu parsel için Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporuna göre,inceleme alanının tamamı ;"Uygun Alanlar 1 (U.A.1)" olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanı,jeomorfolojik olarak yer yer eğimli,yer yer de düz ve düze yakın bir alan üzerinde bulunmaktadır.Alanın topoğrafik eğimi % 0-15 arasında değişmektedir.Taşkın sahası bulunmamaktadır.

İnceleme alanı kumlu siltli kilden oluşan birim ile kaplıdır.Üst kesimlerinde tane boyutları daha incedir.Daha alt kesimlere inildikçe kiltası-marn aralanmasına dönmektedir.Çalışma alanında yer altı suyu bulunmamaktadır.Yağışlara bağlı olarak oluşacak yüzeysel suların olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla gerekli kanal ve çevre drenajı çalışmaları yapılmalıdır.Sivilaşma riski bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

İnceleme alanında inşa edilecek mühendislik yapılarının temel kazı çalışmalarında açılacak olan şevler yan parsellerde bulunan mevcut yapılara zarar vermeyecek şekilde desteklenmelidir.

İnceleme alanı 3.Derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğundan,deprem tehlikesi mevcuttur. Her türlü yapılaşmada mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın

(A.İ.G.M.) "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulması zorunludur.

Ayrıca, yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla,parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.

3-b Nazım İmar Planı Plan Kararları:

"Sanayi Tesis Alanı" Nazım İmar Planı toplam 14.45 hektarlık alanda hazırlanmıştır. Alpu-Bozan-Mihalliççik karayolu üzerinde,karayolunun güneyinde kalan alan Sanayi Alanı olarak planlanmıştır.Onanlı 1/5000 ölçekli Bozan Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. Nazım İmar Planı; 126a-22a nolu paftada yer almaktadır.

İmar planı çalışmalarında,kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler öncelikli olarak plan yansıtılmıştır.Planlama alanının kuzeyinden geçen Alpu-Bozan-Mihalliççik karayolu güzergahı plana işlenmiş,Bozan İmar Planı kararlarının devamlılığı doğrultusunda karayoluna paralel olarak 12 metre genişliğinde servis yolu düzenlenmiştir.Karayolundan tesis alanına giriş-çıkış bağlantısı 12 metrelik yoldan olacak şekilde düzenlenerek tesis alanı 12 metrelik servis yoluna cephendirilmiştir.

Bu düzenlemeler sonucunda yaklaşık 127.905 m² büyüklüğünde alan Sanayi Tesis Alanı olarak planlanmıştır.Bu alan içinde sanayi tesis yapıları yapılabilecektir. Karayolu ile servis yolu arasında yaklaşık 20 metre genişliğinde band şeklinde yeşil alan düzenlenmiş olup yeşil alanların büyüklüğü 8954 m² olmuştur.OEDAŞ'ın talebi üzerine,sanayi alanının uygun yerlerinde iki adet Trafo alanı ise uygulama imar planı aşamasında ayrılacaktır.Parsel alanının yaklaşık 7643 m²'lik kısmı ise yol güzergahı alanı içinde kalmıştır.

Bu alan için hazırlanmış olan ve Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 05.05.2015 tarihinde onanmış olan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı Uygun Alan (UA1) olarak tanımlanmış olup,raporun sonuç ve tavsiyeler bölümündeki hususlara uyulacaktır.Yağışlara bağlı olarak oluşacak yüzeysel suların olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla gerekli kanal ve çevre drenajı çalışmaları yapılmalıdır.İnceleme alanında inşa edilecek mühendislik yapılarının temel kazı çalışmalarında açılacak olan şevler yan parsellerde bulunan mevcut yapılara zarar vermeyecek şekilde desteklenmelidir.İnceleme alanı 3.Derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğundan,deprem tehlikesi mevcuttur. Her türlü yapılaşmada mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın (A.İ.G.M.) "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulması zorunludur.Ayrıca, yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla,parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.

Çevre kirliliğini önleyici her türlü tedbir yatırımcı tarafından alınacaktır. Parsel çevresindeki tarım arazilerine zarar verilmemesi için tedbirler alınacaktır. Engellilerin kentsel kullanımlar, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ulaşımını ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla engellilere yönelik her türlü mevzuat ve T. S. E. standartları dikkate alınacaktır.Çalışmalar ve

hafriyat sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde,2863 sayılı Kanun gereği çalışma durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü veya Mülki İdare Amirliği'ne haber verilecektir.Çalışmalar sırasında Türk Telekom'a ait havai ve yer altı kabloları ile ESKİ'ye ait altyapı tesislerine zarar verilmeyecek tedbirlerin alınması şarttır. "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.Tesis alanı ile BOTAŞ boru hattı arasındaki mevcut (yaklaşık 198 metre) mesafe korunacaktır.2872 Sayılı Çevre Kanunu,5491 Sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak faaliyet gösterilmesi şarttır.Atık suların Belediye kanalizasyon sistemine ve/veya "251 sayılı Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik "hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması ve mevzuatlardan kaynaklanan sorumlulukların yerine getirilmesi gerekmektedir.) Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uyulacaktır. Uygulamada uyulması gereken diğer hususlar plan notlarında belirtilmiştir.

Planda belirtilmeyen diğer hususlarda ise; 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

İHSAN SERDAR BEKTÖRE
SEHİR PLANCISI / SB Dosya No:171 SPO Sicil No:261010
E. Eskişehir V.No:13697146074 E-mail:sbektore@hotmail.com
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı/ESKİSEHİR
T:0 222 231 9748 Faks:0 222 231 3292 Gsm:0533 543 8011

KUTLU KARAGÖZÜĞLÜ BEKTÖRE
A GRUBU YÜKSEK SEHİR PLANCISI / CSB Dosya No:1993
SPO Sicil No:2011797 VD: Eskişehir V.No:22838179638
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı-ESKİSEHİR
Gsm:0 533 305 34 14 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com