

**ESKİŞEHİR (AŞAĞIKEPEN MAHALLESİ / SİVRİHİSAR) ,56 PAFTA,1999 PARSEL,
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

Sivrihisar Eskişehir'e bağlı bir ilçe merkezi olup,Eskişehir-Ankara karayolu üzerinde bulunmaktadır. Eskişehir'e uzaklığı 95 km.dir.2015 yılı nüfusu yaklaşık olarak 22000 kişidir. Sivrihisar Belediyesi'ne ait onanlı imar planı bulunmaktadır.Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Sivrihisar ilçesi, Aşağıkepen Mahallesi, Avcıören mevkiinde, tapunun 56 pafta,1999 nolu parselinde kayıtlı olup yüzölçümü 11154.78 m2 'dir. Planlama çalışması yapılan alan ise 1999 parsel ile karayolu arasındaki alanla birlikte toplamda yaklaşık 13830 m2 olmaktadır.

Bu alan; Ankara-Sivrihisar-Afyon Devlet Karayolu üzerinde,Sivrihisar'dan Afyon'a gidiş yönünde yolun sağında bulunmaktadır. Alan üzerinde halen akaryakıt istasyonu tesisi bulunmaktadır.Devlet karayolu bu noktada bölünmüş yol niteliğinde olup,yol üzerindeki tesisler sadece tek yönde akan trafiğe hizmet verebilmektedir.Karayolunun bölünmesi nedeniyle yolun her iki tarafında da akaryakıt ve servis istasyonu alanlarına ihtiyaç artmıştır.

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Sivrihisar (Eskişehir) halihazır paftalarının J26-b-15-d nolu paftasında yer almaktadır.Planlaması yapılan alanın mülkiyeti, özel mülkiyettir.İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu ise 06.01.2009 tarihinde mülga Eskişehir Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nce onanmıştır.

Söz konusu alan ilk defa mevzi imar planında Bakım-Akaryakıt-LPG Servis İstasyonu alanı olarak planlanmıştır.Bu mevzi imar planı 05.03.2009 gün ve 83 sayılı İl Genel Meclis Kararı ile onanmıştır. Plan genelinde 11.158 m² Bakım-Akaryakıt-LPG Servis İstasyonu alanı planlanmıştır.Bakım-Akaryakıt-LPG Servis İstasyonu tesisinin cephe aldığı Eskişehir-Ankara Karayolu 65 metre olarak plana işlenmiştir. Bu yoldan akaryakıt istasyonuna giriş ve çıkış yolları planlanmıştır. Mevzi imar planında, giriş-çıkış yolları arasında kalan alan ve kuzey yönünde kalan alan yeşil alan olarak planlanmıştır. Mevzi imar planı yapılan alanda yaklaşık 20 kişinin çalışacağı planlanmıştır. Plan genelinde 832 m² yeşil alan önerilmiştir.Bakım-Akaryakıt-LPG Servis İstasyonu alanında 10 pompa yerleşeceği kabul edilmiş, plan genelinde 2.292 m² otopark alanı planlanmıştır. Daha sonra 05.03.2009 gün ve 83 sayılı İl Genel Meclis Kararı ile onanan mevzi nazım imar planı değişikliği ile planlama alanının arka kısmında petrol ürünleri depolama alanı yapılması da plan kararlarına eklenmiştir.Ön kısmında ise mevcut plan kararları korunmuştur.

Sonraki süreçte onanlı imar planına göre uygulama yapılması sonucunda Akaryakıt İstasyonu içindeki/önündeki otopark alanının da terk edilmesi ile 1999 nolu parselin yüzölçümü 15990 m²'den 11154.78 m²'ye düşmüştür.Akaryakıt İstasyonu alanlarında karayolu cephesinde 25 metre ön bahçe mesafesi bırakılması ilgili yönetmelik gereği zorunlu olup,bu alanlar genellikle tesise ait otopark alanı,pompa ve kanopi alanı olarak değerlendirilmektedir.Yapılar ise 25 metrelik ön bahçe mesafesinden sonra başlar.Tesislerin ön cephesindeki bu alanlar ve bu kısımdaki otopark düzenlemeleri aslında Akaryakıt İstasyonu alanının bir parçasıdır ve tesis bünyesinde kullanılan

alanlardır.Ancak daha evvel onanan mevzi imar planlarında tesisin ön cephesindeki 25 metre genişliğindeki alanlar plan çizim tekniği gereği akaryakıt istasyonu alanı taraması ile taranmadığı için ,bağımsız otopark alanı olarak işlem görmüş ve gereksiz yere kamuya terk edilmiştir.Akaryakıt İstasyonu alanları içinde zaten tesis ihtiyacına yetecek oranda otopark alanları ve park alanları düzenlenmektedir.Tesis içindeki otopark ve park alanları,tesis sahibi tarafından yapılmakta,işletilmekte ve bakımları yapılmaktadır. Bu gibi tesislerde imar planlarında otopark alanı ve park alanlarının planlanması ve kamuya terk edilmesi gereksizdir.Aksi halde şehirlerarası yollarda,tesis sahibinin ihtiyacı için kamu tarafından otopark ve park alanlarını düzenlenmesi gerekecektir ki,tesis sahibinin yapması gereken düzenlemelerin kamu tarafından yapılması gibi kamu aleyhine bir durum ortaya çıkacaktır.Diğer yandan tesis ön cephesindeki otopark alanının kamuya terk edilmesi halinde ,tesis alanının karayoluna cephesi kalmamakta,cephede kalmadığı için de müstakil parsel olma özelliğini kaybetmektedir.Bu da akaryakıt ve servis istasyonlarının işletilme,giriş-çıkış bağlantılarının yapılması,yol geçiş izin belgesinin alınması ,ruhsat vb.gibi hususlarda problemler ve çelişkiler ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle Akaryakıt İstasyonu alanlarının imar planlarında bir bütün olarak planlanması,tesis alanı içinde yönetmeliklere uygun olarak otopark alanı ve park alanı düzenlenmesi işleminin ise vaziyet planı aşamasında ele alınması daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Bu açıklamalar doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanarak 1999 parsel üzerindeki tesisin adı yeni yönetmelik hükümleri gereği "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" alanı olarak değiştirilmiştir.Mevcut plandaki Petrol Ürünleri Depolama Alanı ibaresi de kaldırılmıştır.Önceki plan kararları gereği otopark ve park alanı olarak gösterilerek terki yapılan yaklaşık 2676 m²'lik alan da Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanına dahil edilmiştir.Bu durumda Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı 11154 m²+2676 m²=13830 m² olmuştur.Ancak plan notlarına:" Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı içinde en az 2676 m² otopark ve park alanı düzenlenecek olup,otopark ve park alanlarının konumu vaziyet planında gösterilecektir." hükmü eklenmiştir.Böylece önceki onanlı plandaki donatı (otopark ve park) alanlarının tesis alanı içinde en az aynı büyüklükte muhafaza edilmesi, fakat konumları vaziyet planında gösterilecek şekilde belirlenmesi şeklinde bir düzenleme yapılmıştır.Uygulama imar planı değişikliği aşamasında da yapılaşma emsali düşürülerek parsel bütününde toplam yapı yoğunluğunun artmaması sağlanacaktır.

Uygulamada söz konusu parsel için hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.Parsel bazında zemin etüdü hazırlanmadan inşaat uygulamasına geçilemeyecektir.Söz konusu alan zaten planlı saha içinde,yani plan onama sınırları içinde kalmakta olup,planlamayı etkileyecek bir eşik bulunmamaktadır.Yeni bir eşik sentezine de gerek bulunmamaktadır.Değişiklik teklifi;plan ana kararlarını,sürekliliğini,bütünlüğünü,sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte değildir.

Uygulamada uyulması gereken diğer hususlar plan notlarında belirtilmiştir.Plan notlarındaki hükümlere kesinlikle uyulacaktır.Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümleri ile ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.