

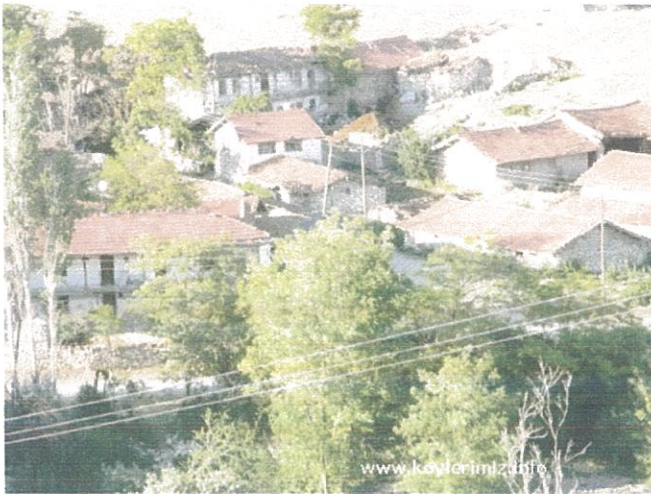
**ESKİŞEHİR, TEPEBAŞI İLÇESİ, YÖRÜKAKÇAYIR MAHALLESİ KATIRCI MEVKİİ,
I24C-03A4 PAFTA; 13790 ADA 8-9 PARSELLER
(ESKİ 15 PAFTA; 544-545-546-547-548 PARSELLER),
SANAYİ ALANI NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

1- Genel Bilgiler:

Planlamaya konu olan alan; Eskişehir, Tepebaşı ilçesi, Yörükakçayır Mahallesi, Katırcı mevkiinde tapunun I24C-03A4 pafta; 13790 ada; 8-9 parsellerinde (eski 15 pafta; 544-545-546-547-548 nolu parseller) kayıtlı olup, yüzölçümü yaklaşık 24.782 m² 'dir. Bu parsellerin yaklaşık 19.075 m²'lik kısmı üzerinde nazım imar planı hazırlanmıştır.

Bu alan; Eskişehir – Kütahya Devlet Karayolu üzerinde, Kütahya'ya gidiş istikametinde karayolunun sağ tarafında yer almaktadır. Yörükakçayır Mahallesi'ne yaklaşık 1 kilometre mesafede olup, mahallenin güneydoğusunda yer almaktadır. Planlama alanının Eskişehir-Kütahya karayolundan Yörükakçayır Mahallesi'ne ayrılan tali yolu köşesinde yer almaktadır. Alanda halen faaliyette bulunan sirke fabrikası bulunmaktadır. Çevresi kısmen kuru tarım arazileri ile çevrilidir. Bölgede karasal iklim özellikleri kendini gösterir. Genellikle; kışlar parçalı bulutlu, kar yağışlı, baharlar orta derecede yağışlı ve yazlar ise az bulutlu ve açık geçer. Tesis alanının deniz seviyesinden yüksekliği 912-915 metreler arasında olup, ortalama eğim % 0-5 arasında değişim göstermekte, düz sayılabilecek bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Yörükakçayır Mahallesi ; İç Anadolu Bölgesinde, Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesine bağlı bir mahalledir. Eskişehir yerleşim merkezinin batısında yer alıp Eskişehir'e yaklaşık 15 km. mesafededir. Ulaşım Eskişehir-Kütahya karayolundan ayrılan asfalt yol ile sağlanmaktadır. Tepebaşı ilçesinin de batısında bulunmaktadır. Yerleşim karasal iklim etki alanı içindedir. Kışları soğuk, yaz ayları sıcak geçer. Yerleşimin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Yerleşimin ekonomik durumu iyi, yaşam standartları yüksektir. Yörükakçayır Mahallesi'nin güneybatısında Aşağıkartal, güneydoğusunda Yeni Akçayır, batısında ise Yukarıkartal Mahalleleri bulunmaktadır. Son yıllarda nüfusu azalmakta olup nüfusu 100 kişinin altındadır.



Şekil:1 Yörükakçayır Mahallesi Genel Görünüm

13790 ada 8 ve 9 nolu parseller üzerinde Sanayi Alanı yapımı amacıyla Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması amaçlanmıştır.

2-Planlama Alanı ile İlgili Genel Bilgiler:

2.a Konumu

Planlama Alanı alanı;Eskişehir ili,Tepebaşı ilçesi,Yörükakçayır Mahallesi'nin güneydoğusunda,Eskişehir-Kütahya karayolu üzerinde,karayolundan Yörükakçayır Mahallesi'ne giden tali yolu köşesinde bulunmaktadır.Yerleşim alanı imar planı onama sınırları dışında bulunmaktadır.Alan Tepebaşı ilçesi ve Tepebaşı Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır.Planlama alanı,Eskişehir ili,Tepebaşı İlçesi,Yörükakçayır Mahallesi, Katırcı mevkii, I24C-03A4 pafta;13790 ada; 8-9 parsellerinde (eski 15 pafta; 544-545-546-547-548 nolu parseller) kayıtlı olup parsellerin planlamaya dahil olan kısmı yaklaşık 19.075 m²'dir.Parsellerin mülkiyeti özel mülkiyette olup Kükre Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Nakliyat ve Özel Eğitim Hizmetleri Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ne aittir.



Şekil:2 Planlama Alanının Uydu Fotoğrafındaki Konumu



Şekil:3 Planlama Alanının Yakın Çevresi,

2.b Mevcut İmar Planı Kararları

Planlama alanı gerek Eskişehir Büyükşehir Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,gerekse de Tepebaşı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onama sınırları dışındadır.Parseller plansız alan niteliğindedir.

Yeni imar planı hazırlanması çalışmaları kapsamında planlama alanının;I24c-03a nolu 1/5000 ve I24c-03a-4c nolu 1/1000 ölçekli yeni halihazır haritaları hazırlanmış ve 24.02.2015 yılında Tepebaşı Belediyesi'nce onanmıştır.Aynı şekilde tüm bu alanın yeni jeolojik-jeoteknik etüd raporu da hazırlanarak Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.05.2016 tarihinde onanmıştır.

2.c İmar Planı Hazırlanması Gerekçesi

Planlamaya konu olan parseller üzerinde halen faaliyette bulunan sirke imalatı fabrikası bulunmaktadır.Bu alan üzerinde 1984 yılında yapılan ve 26.12.1986 yılında mülga Eskişehir ili Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nden yapı kullanma belgesi alınan fabrika yapıları bulunmaktadır.Bu yapılar (1 adet fabrika binası,6 adet depo,4 adet silo,1 adet bekçi kulübesi vb.) tapuya işlenmiş durumdadır.Bugüne kadar olan süreçte çeşitli nedenlerle ve komşu parsellerle olan mülkiyet problemleri nedeniyle söz konusu alanın imar planı

onanamamıştır.Bugün için bu problemlerin çözülmesi üzerine söz konusu alanların sanayi amaçlı nazım ve uygulama imar planı hazırlanması amaçlanmıştır.

3-Nazım İmar Planı:

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Tepebaşı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onama sınırları dışında,planlı alanların batısında kalan 19.075 m2 büyüklüğündeki, Eskişehir ili,Tepebaşı İlçesi,Yörükakçayır Mahallesi, Katırcı mevki, I24C-03A4 pafta;13790 8-9 parsellerinin bir kısmında "Sanayi Alanı " olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

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

- *İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 16.05.2016 gün ve 656 sayılı,
- *Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 13.11.2014 gün ve 707632 sayılı,
- *Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.06.2014 gün ve 2175 sayılı,
- *İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 28.05.2014 gün ve 7069 sayılı ve 15.07.2014 gün ve 2695 sayılı,,
- *Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Sistem İşletme Müdürlüğü'nün 10.06.2014 gün ve 3788 sayılı,
- *Esgaz A.Ş.'nin 09.06.2014 gün ve 718 sayılı,
- *Türk Telekom A.Ş.'nin 04.06.2014 gün ve 851.10.04 sayılı,
- *Karayolları Genel Müdürlüğü,4.Bölge Müdürlüğü'nün 07.08.2014 gün ve 136338 sayılı,
- *Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 20.06.2014 gün ve 4646 sayılı,
- *Eskişehir Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 15.08.2014 gün ve 9997 sayılı,
- *TEİAŞ'ın 02.06.2014 gün ve 726 sayılı,
- *Bilim,Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 29.05.2014 gün ve 655 sayılı,
- *ESKİ'nin 11.06.2014 gün ve 2823 sayılı,
- *Orman Genel Müdürlüğü,Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 18.07.2014 gün ve 2131 sayılı,
- *Botaş A.Ş.'nin 05.06.2014 gün ve 17603 sayılı,
- *Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 25.11.2014 gün ve 256852 sayılı,
- *Millî Savunma Bakanlığı Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 20.06.2014 gün ve 1826 sayılı,
- *Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 06.06.2014 gün ve 7281,
- *DHMİ Genel Müdürlüğü İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 22.07.2014 gün ve 72679 sayılı,

görüşleri alınmıştır.

Planlamada 2015 yılında onaylanan sayısal (ITRF) halihazır haritaları kullanılmıştır.Planlama alanına ait jeolojik-jeoteknik etüd raporu da hazırlanmış ve 31.05.2016 tarihinde onanmıştır.

3.a Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu

Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.05.2016 tarihinde onanan 13790 ada; 8-9 nolu parsellere (eski 15 pafta; 544-545-546-547-548 nolu parseller) ait Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporuna göre, inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından 4 katagoride değerlendirilmiştir. Bunlar; Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenmeli Alanlar (Ö.A.1.1.), Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar (Ö.A.-3), Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar (Ö.A.5.1.) ve Önlemlenmeli Alan (Ö.A.5.3.) Yüksek Yer altı Suyu Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar'dır.

İnceleme alanı 2.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.

Uygulama aşamasında onanlı jeolojik-jeoteknik etüd raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlerine mutlaka uyulacaktır.

3-b Nazım İmar Planı Plan Kararları:

Tüm dökümanların değerlendirilmesi sonucu Sentez paftası hazırlanmış olup planlamayı yönlendiren önemli faktörler bu paftada gösterilmiştir. Daha sonra ise Eşik Analizi paftası hazırlanmıştır. Planlamayı kısıtlayan en önemli eşikler güneyden geçen Eskişehir-Kütahya karayolu, doğudan geçen ve halen Yörükakçayır Mahallesi'ne ulaşımı sağlayan tali yol, kuzeydeki Akçayır deresi ve bu dere kenarındaki duvardır. (Tali yolun doğusunda kalan alanlar planlamaya dahil edilmemiştir.) Batıda ise 9 nolu parsel sınırı planlama alanı sınırını belirlemektedir. Yollar, dere ve batıdaki kadastral sınırlar arasında kalan alan planlama alanının sınırlarını belirlemektedir. Bu nedenle toplamda 24.782 m² olan parsel alanları toplamının yaklaşık 19.075 m²'lik kısmında nazım imar planı hazırlanmıştır.

Bu açıklamalar doğrultusunda ; Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Yörükakçayır Mahallesi, Katırcı mevki, I24C-03A4 pafta; 13790 ada; 8-9 parselleri üzerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmış olup bu parseller "Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır. Sanayi Alanı olarak planlanan alanın büyüklüğü 16122 m²'dir. Planlama alanının güneyinden geçen Eskişehir-Kütahya Devlet Karayolu sınırı plana işlenmiştir. Doğudan geçen Yörükakçayır Mahallesi yolu da 10 metrelik yol olarak planlanmıştır. Yol alanı ise 2348 m²'dir. Kuzey yönündeki Akçayır deresinin olduğu kısımda 10 metre genişliğinde kanal planlanmış, kanalın kuzeyinde ise yaklaşık 220 m² büyüklüğündeki alan park alanı olarak önerilmiştir. Bu park alanı halen ağaçlandırılmış durumdadır. Kanal alanı ise 385 m² büyüklüğündedir.

Tesis alanı bünyesinde yapılacak yapıların kesin yerleri vaziyet planında gösterilecektir. Vaziyet planı onanmadan inşaat uygulamasına geçilemez. Tesis alanı içinde; sanayi yapıları, açık ve kapalı depolama alanları, idari ve sosyal tesis yapıları, arıtma ve teknik altyapı, güvenlik birimi vb. birimler yapılabilir. İlgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak yeterli miktarda otopark ve park alanı tesis bünyesinde ayrılacak olup vaziyet

planında gösterilecektir."Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır. Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği'nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine uyulacaktır.Sanayi tesislerinin kurulması ve işletilmesi ile ilgili yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır. Güvenlik ve çevre kirliliği ile ilgili tedbirler yatırımcı tarafından alınacaktır.Enerji nakil hattı geçen kısımlarda "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"ne uyulacaktır. Yapılacak hafriyatlarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde tüm uygulamalar durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.Yörede yapılacak tarımsal faaliyetlere zarar verilmemesi için gereken tedbirler alınacaktır.Evsel kökenli atıklar en yakın Belediye çöp toplama alanına atılacaktır.Gerekli altyapı (fosseptik yapımı) ihtiyaçlar dahilinde parsel bazında yatırımcı tarafından gerçekleştirilecektir.31.05.2016 tarihinde Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onanan jeolojik-jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulacaktır. Uygulamada kadastral mülkiyet sınırları esas alınacaktır.Mevcut fabrika duvarı korunarak,Akçayır deresinin olası taşkınlarına karşı gerekli önlemler alınacaktır.2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklere uyulacaktır.Çevreye ve diğer tarım arazilerine zarar verilmemesi hususunda Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'ne verilen onaylı taahhütname şartlarına uyulacaktır.Avlu içerisinde ilave tesis inşası veya faaliyet konusunun değişmesi halinde tekrar Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.

Uygulama aşamasında,ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlere uyulacaktır.Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik ve ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

PLAN NOTU

- 1-)Tesis alanı bünyesinde yapılacak yapıların kesin yerleri vaziyet planında gösterilecektir. Vaziyet planı onanmadan inşaat uygulamasına geçilemez.Tesis alanı içinde;sanayi yapıları,açık ve kapalı depolama alanları, idari ve sosyal tesis yapıları, arıtma ve teknik altyapı ,güvenlik birimi vb.birimler yapılabilir.
- 2-) İlgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak yeterli miktarda otopark ve park alanı tesis bünyesinde ayrılacak olup vaziyet planında gösterilecektir.
- 3-) "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.
- 4-) Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği'nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine uyulacaktır.
- 5-) Sanayi tesislerinin kurulması ve işletilmesi ile ilgili yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır. Güvenlik ve çevre kirliliği ile ilgili tedbirler yatırımcı tarafından alınacaktır.
- 6-) Enerji nakil hattı geçen kısımlarda "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"ne uyulacaktır.
- 7-) Yapılacak hafriyatlarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde tüm uygulamalar durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.
- 8-) a-Yörede yapılacak tarımsal faaliyetlere zarar verilmemesi için gereken tedbirler alınacaktır.
b-Evsel kökenli atıklar en yakın Belediye çöp toplama alanına atılacaktır.
c-Gerekli altyapı (fosseptik yapımı) ihtiyaçlar dahilinde parsel bazında yatırımcı tarafından gerçekleştirilecektir.
- 9-)31.05.2016 tarihinde Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onanan jeolojik-jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulacaktır.
- 10-) Uygulamada kadastral mülkiyet sınırları esas alınacaktır.
- 11-)Mevcut fabrika duvarı korunarak,Akçayır deresinin olası taşkınlarına karşı gerekli önlemler alınacaktır.
- 12-)2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklere uyulacaktır.
- 13-)Çevreye ve diğer tarım arazilerine zarar verilmemesi hususunda Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'ne verilen onaylı taahhütname şartlarına uyulacaktır.Avlu içerisinde ilave tesis inşası veya faaliyet konusunun değişmesi halinde tekrar Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.
- 14-)Uygulama aşamasında,ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlere uyulacaktır.
- 15-)Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik ve ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI (CSB Dosya No:1008)
SPO Sın. No: 6411/87 V.D: Eskişehir V.No:22838176638
İstiklal No: 8.İstiklal Sokak No:1 D:21 Odunpazarı:ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 34 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com

TEPEBAŞI (ESKİŞEHİR)
YÖRÜKAKÇAYIR MAHALLESİ



UYGULAMA İMAR PLANI
ARAŞTIRMASI

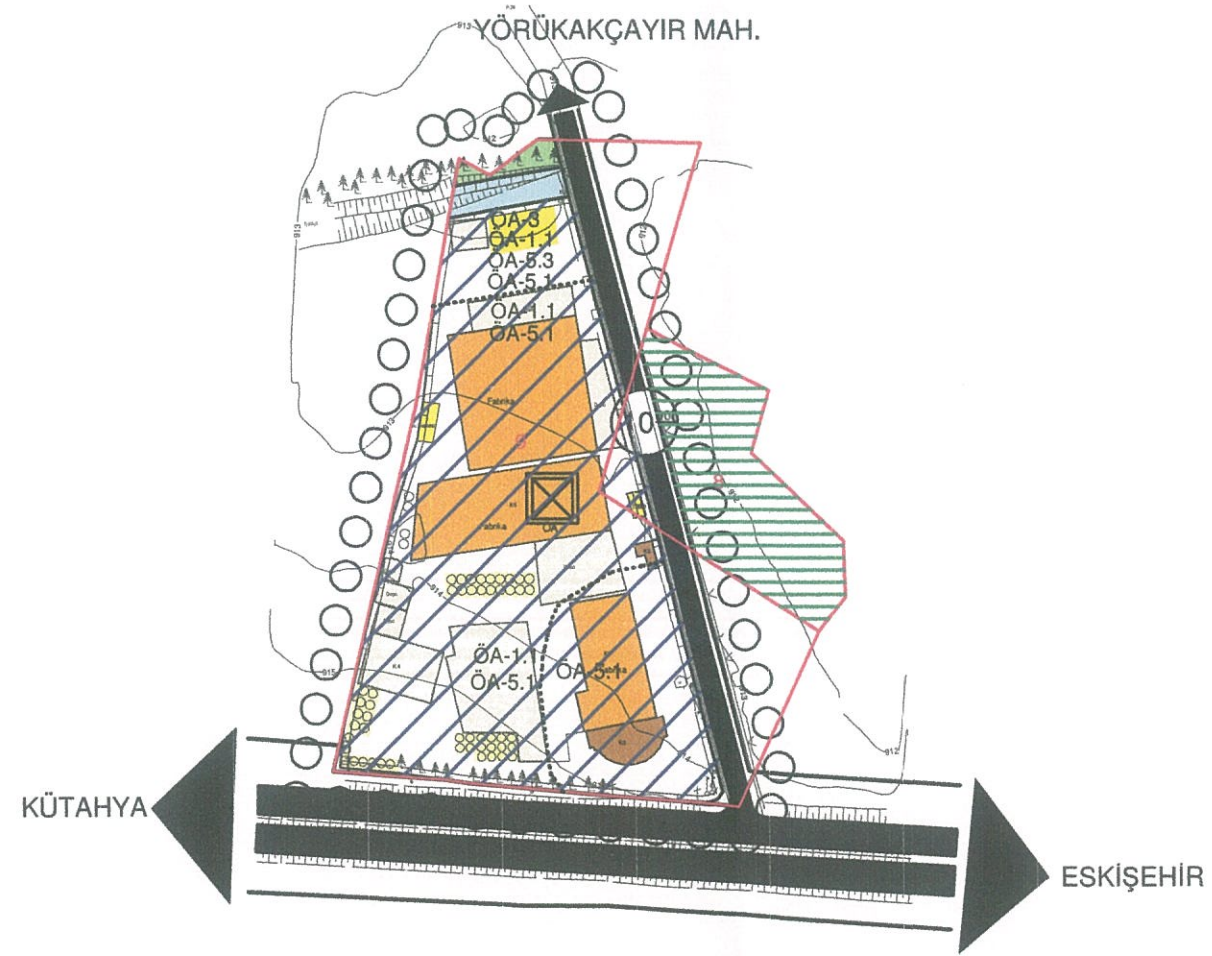
ÖLÇEK : 1/2500

SENTEZ

HARİTA NO:
02

GÖSTERİM

- PLANLANMASI ÖNERİLEN ALAN SINIRI
- KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI
- JEOLJİK FORMASYON SINIRI
- PARSEL SINIRI
- İDARI TESİS BİNALARI
- FABRİKA BİNALARI
- TEKNİK ALTYAPI BİNALARI
- SİLOLAR
- DEPOLAR
- JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR
(ÖA-3, ÖA-1.1, ÖA-5.1, ÖA-5.3)
- KARAYOLU
- TAŞIT YOLU
- AĞAÇLANDIRILMIŞ ALAN
- KANAL
- TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN
- PLANLAMAYA UYGUN ALAN



TEPEBAŞI (ESKİŞEHİR)
YÖRÜKAKÇAYIR MAHALLESİ



UYGULAMA İMAR PLANI
ARAŞTIRMASI

ÖLÇEK : 1/2500

EŞİK ANALİZİ

HARİTA NO:
01

GÖSTERİM

- PLANLANMASI ÖNERİLEN ALAN SINIRI
- KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI
- JEOLJİK FORMASYON SINIRI
- % 0-5 METRE ARASI EĞİMLİ ALAN
- JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR
(ÖA-3, ÖA-1.1, ÖA-5.1, ÖA-5.3)
- TALİ YOL
- AĞAÇLANDIRILMIŞ ALAN
- KANAL
- PLANLAMAYA UYGUN ALAN

YÖRÜKAKÇAYIR MAH.

