

**SİVRİHİSAR (ESKİŞEHİR)
GÜLÇAYIR MAHALLESİ
1024 NOLU PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

ALANIN TANIMI:

Nazım imar planı yapılan alan Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Gülçayır Mahallesi'nde 23.805 m² lik bir alandır. Bu alan Sivrihisar (Eskişehir) halihazır paftalarında J26-c-04-a paftasında yer almaktadır.

Nazım imar planı yapılacak alan, tapuda Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Gülçayır Köyü, 1024 nolu parselde tekabül etmektedir.

Nazım imar planı yapılan alan $x=4.346.772-4.346.995$ $y=620.907-621.198$ koordinatları arasında kalmaktadır.

ALANIN MÜLKİYETİ:

Planlaması yapılan alanın mülkiyeti, özel mülkiyettir.

PLANLAMA VERİLERİ:

Nazım imar planı yapımı aşmasında gerekli veriler ilgili kuruluşlardan alınmıştır. Bu veriler dikkate alınarak planlama aşamasına geçilmiştir.

PLANIN AÇIKLAMASI:

Nazım imar planı yapılan alan, akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmıştır

Akaryakıt ve servis istasyonu tesisinin cephe aldığı Ankara-Afyon karayolu plana işlenmiştir.

PLANLAMA KRİTERLERİ:

Planlama yapılırken aşağıdaki verilen kriterlere bağlı kalınacaktır.

- 1) Nazım İmar Planı şematiktir, ölçü alınamaz.
- 2) Sığınak yönetmeliğine uyulacaktır.
- 3) Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak tesislerle İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- 4) 251 Sayılı Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- 5) Yapılan hafriyatlarda herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 Sayılı Yasa gereğince tüm çalışmaların durdurularak Müze Müdürlüğüne haber verilmesi zorunludur.

6) Akaryakıt istasyonunda TS 12820 "Akaryakıt İstasyonları Emniyet Kuralları" standartlarına uyulması zorunludur.

7) Akaryakıt istasyonunu giriş bağlantısının, 1024 parselin Eskişehir yönü en uç kısmındaki 12 metrelik ön cepheden devlet yoluna yapılması, tesisin çıkış bağlantısının imar yolu ile devlet yolunun oluşturduğu kavşağın geometrik değişim noktasından en az 50 metre çekilerek imar yoluna yapılması zorunludur.

8) Enerji Piyasası Denetleme Kurulunun Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 45. maddesindeki mesafe kısıtlamalarına uyulması zorunludur.

9) Akaryakıt ve servis istasyonlarının kurulması ve işletilmesiyle ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

10) Sakarya Nehri kenarından en az 20 metre koruma bandı bırakılması ve tesis alanının karayolu koduna kadar doldurulması zorunludur.

11) 25.01.2013 tarihinde Eskişehir İli, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik - jeoteknik etüt raporuna uyulması zorunludur.

- İnceleme alanının bir kısmında, sıvılaşma riskinin bulunması, yer altı suyu bulunması, zemin büyütmesi risk ihtimali bulunması, siltli ve kumlu seviyeler bulunması nedenleriyle inceleme alanının bir kısmı yerleşime uygunluk açısından **Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan** olarak değerlendirilmiştir. Haritada (Ö.A.1.1.) Olarak işaretlenmiştir.

Ö.A.1.1. olarak değerlendirilen etüt alanı içerisinde sıvılaşma potansiyeli oluşturan zeminlerin iyileştirilmesine esas olacak zemin etütlerine göre belirtilen zemin ıslah yöntemlerinden en az birinin projelendirilip tamamlanması ve ilgili idaresince incelenmesinden sonra imar planının uygulanmasında sakınca yoktur.

- İnceleme alanının güney ve doğusundan Sakarya Nehri geçmektedir. Bu sebeple inceleme alanı **Ö.A.3 (Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir. Haritada Ö.A.3 olarak işaretlenmiştir. D.S.I kurum görüşüne uygun olarak nehir üst kotundan itibaren 20 m. koruma bandı bırakılacak ve tesis yapılacak alan karayolu kotuna kadar doldurulacaktır.

- İnceleme alanında elde edilen verilen çerçevesinde yapılaşma ve yerleşime uygunluk açısından irdelendiğinde; temel zemini oluşturabilecek seviyede kil ve kumdan oluşan temel mühendisliği yönünden zayıf zeminler birimlerin bulunması, zeminlerin oturma problemi olması, orta derecede şişme problemi olması, mevcut birimlerin yanal ve düşey yönde değişmesi beklendiği nedenleriyle inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Haritada Ö.A.5.1. olarak işaretlenmiştir.

Bu alanlarda,

- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenecek ve ortamdaki uzaklaştırılacaktır.

- Yapılacak temel ve zemin etütlerinde şişme-oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenecektir.

- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenebilecek yapı ve tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenecektir.

-Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı, yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenecektir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtırılmayacaktır.

- Zemin etüt aşamasında yüzey suları ve sızıntı sularının yapı temellerin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınacaktır.

- Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilecektir.

- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenecek, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenecektir.

- İnceleme alanı 3. derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğundan deprem tehlikesi mevcuttur. Bu nedenle, her türlü yapılaşmada Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine kesinlikle uyulacaktır.

- İnceleme alanında açılan 6 adet sondajda 2.50 m.de yer altı suyuna rastlanılmıştır. Bu sebeple alan **Yüksek Yer Altı Suyu Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar (Ö.A.5.3)** olarak değerlendirilmiştir.

- Yer altı suyunun yüzeye çok yakın olması nedeniyle yapılaşmaya gidilmeden önce gerekli drenaj çalışmaları yapılacak, temel kazısı yapıldıktan sonra YAS ve yüzeysel suların temele olası etkilerinin azaltılması amacıyla geçirimsiz bitümlü malzemelerle bohçalama yapılacaktır.

- Yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılacak ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanacaktır.

12) Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Osman SADIKOĞLU
Mimar Şehir Plancısı
Diploma No: 234
Oda No: 6253
Yerleşim Bölgesi: A Gr



ORTEK

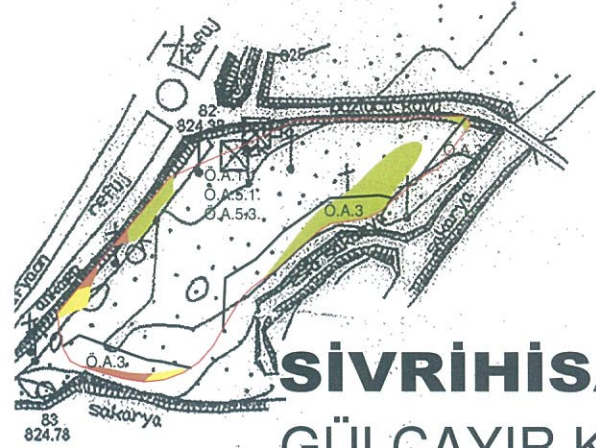
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA EĞT.

HİZ.İTH.İHR.ve TİC.LTD.ŞTİ.

İstiklal Mh. Başan Sk.No:1/305 ESKİŞEHİR

Tel:0 222 220 94 74

Eskişehir V.D.Bşk.:648 007 34 30



SİVRİHISAR (ESKİŞEHİR) GÜLÇAYIR KÖYÜ 1024 NOLU PARSEL EŞİK ANALİZİ PAFTASI



ÖLÇEK : 1/5000

GÖSTERİM

TOPOĞRAFİK DURUM

| | |
|--|------------------------------|
| | % 0-5 METRE EĞİMLİ ALANLAR |
| | % 6-10 METRE EĞİMLİ ALANLAR |
| | % 11-20 METRE EĞİMLİ ALANLAR |
| | % 21-30 METRE EĞİMLİ ALANLAR |

JEOLJİK DURUM

| | |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
| | FORMASYON SINIRI |
| | SIVILAŞMA TEHLİKESİ AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR |
| | SU BASKINI AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR |
| | MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN (ŞİŞME-OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) ÖNLEMLİ ALANLAR |
| | YÜKSEK YERALTI SUYU SEVİYESİNE, DENİZ SUYU GİRİŞİMİ AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR |

PLANLAMAYI ETKİLEYECEK DİĞER EŞİKLER

1) SAKARYA NEHİRİ KENARINDAN EN AZ 20 METRE KORUMA BANDI BIRAKILMASI VE TESİS ALANININ KARAYOLU KODUNA KADAR DOLDURULMASI ZORUNLUDUR.

2) 18.03.2015 TARİHİNDE ESKİŞEHİR İLİ, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULMASI ZORUNLUDUR.

Osman SADIKOĞLU
Mimar Şehir Plancısı
Diploma No: 234
Oda No: 9284
Yerleşim Yeri: ...

ORTEK
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA EĞT.
HİZ.İTH.İHR.ve TİC.LTD.ŞTİ.
İstiklal Mh. Başan Sk.No:1/305 ESKİŞEHİR
Tel:0 222 220 94 74
Eskişehir V.D.Bşk.:648 007 34 30