

ESKİŞEHİR İLİ
İNÖNÜ İLÇESİ
OKLUBALI MAHALLESİ
YURTBAY SERAMİK FABRİKASI
1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

Nazım İmar Planı yapılan alan Eskişehir İli, İnönü İlçesi, Oklubalı Mahallesi sınırları içerisinde Yurtbay Seramik Fabrikasına ait alandır. Bu alan 544-547-548-551-552-553-554-561-563-592-601-602-613-2851-2874-2875-2876-2877 parseller ve daha önce 1/1000 ölçekli uygulama imar planına istinaden terki yapılan alanları kapsamaktadır.

Nazım İmar Planı yapılan alan Eskişehir (İnönü) 1/5000 ölçekli halihazır paftalarında I24-a-20-d ve I24-a-20-c paftalarında yatay 518.345-519.902 dikey 4.408.758-4.409.395 koordinatları arasında yer almaktadır.

Yurtbay Seramik Fabrikasına ait 561-563-2851-2874-2875-2876 parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli onanlı planlar bulunmaktadır. Mevcut planlı alanlar, günün koşullarında yeterli gelmemektedir. Bu nedenle yeni alanların planlanması ihtiyacı doğmuştur. Bu amaçla söz konusu parsellerde Nazım İmar Planı yapımına gidilmiştir.

Nazım İmar Planı yapımı aşamasında, plan yapımı için gerekli olan kurum ve kuruluşlardan görüşler alınmış, bu görüşler ve onanlı 1/1000 uygulama imar planı kararları dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Nazım İmar planı ile söz konusu alan sanayi alanı ve bu alana hizmet verecek olan yol, yeşil alan, otopark alanı ve özel sosyal alt yapı alanı olarak planlanmıştır.

Sanayi alanının kuzey yönünden geçen İnönü-Eskişehir yolu planda 20 metre olarak gösterilmiş olup, sanayi alanına bağlantıyı sağlayan yollar ise 10 metre olarak planlanmıştır. Planlama alanının güney batı yönünde yer alan fay hattının bulunduğu alan riskli alan olarak gösterilerek, bu alanın tümü yeşil alan olarak planlanmıştır.

Özel sosyal altyapı alanı ana yola cepheli kısımda planlanmış olup, otopark alanları giriş ve güney yönünde konumlandırılmıştır.

Plan genelindeki arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN	%
Sanayi Alanı	518.938	89,48
Özel Sosyal Altyapı Alanı	6.409	1,10
Yeşil Alan	13.452	2,32
Otopark	23.000	3,97
Yol	18.147	3,13
TOPLAM	579.946	100,00

Nazım İmar Planı Genelinde, aşağıda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

- 1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, lejandı, planlama koşulları plan raporu ile bir bütündür.
- 2) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmiş olan kullanım alanları şematik olup, plan üzerinden uygulama yapılamaz.
- 3) Planlama alanında;

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik,
Hava Kirliliđi Kontrol Yönetmeliği,
2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu,
Su Kirliliđi Kontrol Yönetmeliği,
7126 Sayılı Sivil Savunma Kanununun Ek 9 Maddesine Göre Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik,
2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
Kanalizasyon ve Sıvı Atıkların Kanalizasyon Sistemine Verilmesi Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,

Hükümlerine uyulacaktır.

- 4) Planlama alanı içerisinde Aksa Doğalgaz Şirketinin Doğalgaz hattı ve bağlı sistemi bulunduğundan şirket lehine tesis edilecek daimi irtifak alanları üzerine yapı yapılamaz, ağaç dikilemez, şirket oluru olmaksızın irtifak

alanı üzerinde yeşil alan, bina niteliği taşımayan açık tesis projeleri gerçekleştirilemez. Doğalgaz boru hattının geçtiği alanda daimi irtifak alanı sağ ve sol taraftan 4'er metredir.

- 5) Planlama alanı içinden kuru dere geçmekte olup, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 11.11.2014 tarih 99762936-701089 sayılı yazısında belirtilen kuru derenin, fabrika girişinden itibaren C noktasına kadar en az 1,5 metre X 1,5 metre kutu menfez ile yada 1,5 metre çapında kapalı sistem yağmur suyu şebekesiyle c noktasına kadar mahsap şartının sağlanması gerekmektedir. Ayrıca arazinin topoğrafyasına uygun olarak yüzey yağmur sularına karşı kapalı sistem şebekesiyle önlem alınmalıdır.
- 6) Planlaması yapılan alanla ilgili 21.01.2010 tarih ve 538/3451 nolu ÇED olumlu kararı bulunmaktadır. ÇED olumlu kararına konu olan kapasite değerlerinin aşılmaması, planlanacak kapasite artışlarında yatırım gerçekleştirilmeden önce ÇED yönetmeliği kapsamında Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvuru yapılması gerekmektedir.
- 7) Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.10.1996 tarih ve 176 Sayılı kararı ile tescil edilen ve koruma altına alınan 9 adet anıt ağacın (ardıç) bulunduğu 549-550 nolu parsellere komşu olduğundan her hangi bir fiziki ve inşai faaliyet planlandığında Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne görüş sorulması gerekmektedir.
- 8) 02.12.2015-02.05.2016 tarihlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Daire Başkanlığı'nca onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu hükümlerine uyulacaktır.
- 9) Bu planda yer almayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.


TUFAN MUT
Şehir Plancısı (A Grubu) Dip No:17301
Eskişehir V.D.Bşk.344 590 41796 Ş.PO Üye No:491
İstiklal Mh. Santral Sk.No:1/21 ESKİŞEHİR
Tel:0 222 231 97 48 Gsm: 0 542 681 13 00


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