

**BABADAT MAHALLESİ / SİVRİHİSAR / ESKİŞEHİR,2493 PARSEL,
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
NAZIM İMAR PLANI GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

Sivrihisar Eskişehir'e bağlı bir ilçe merkezi olup,Eskişehir-Ankara karayolu üzerinde bulunmaktadır. Eskişehir'e uzaklığı 95 km.dir.2020 yılı nüfusu yaklaşık olarak 20330 kişidir. Sivrihisar Belediyesi'ne ait onanlı imar planı bulunmaktadır.

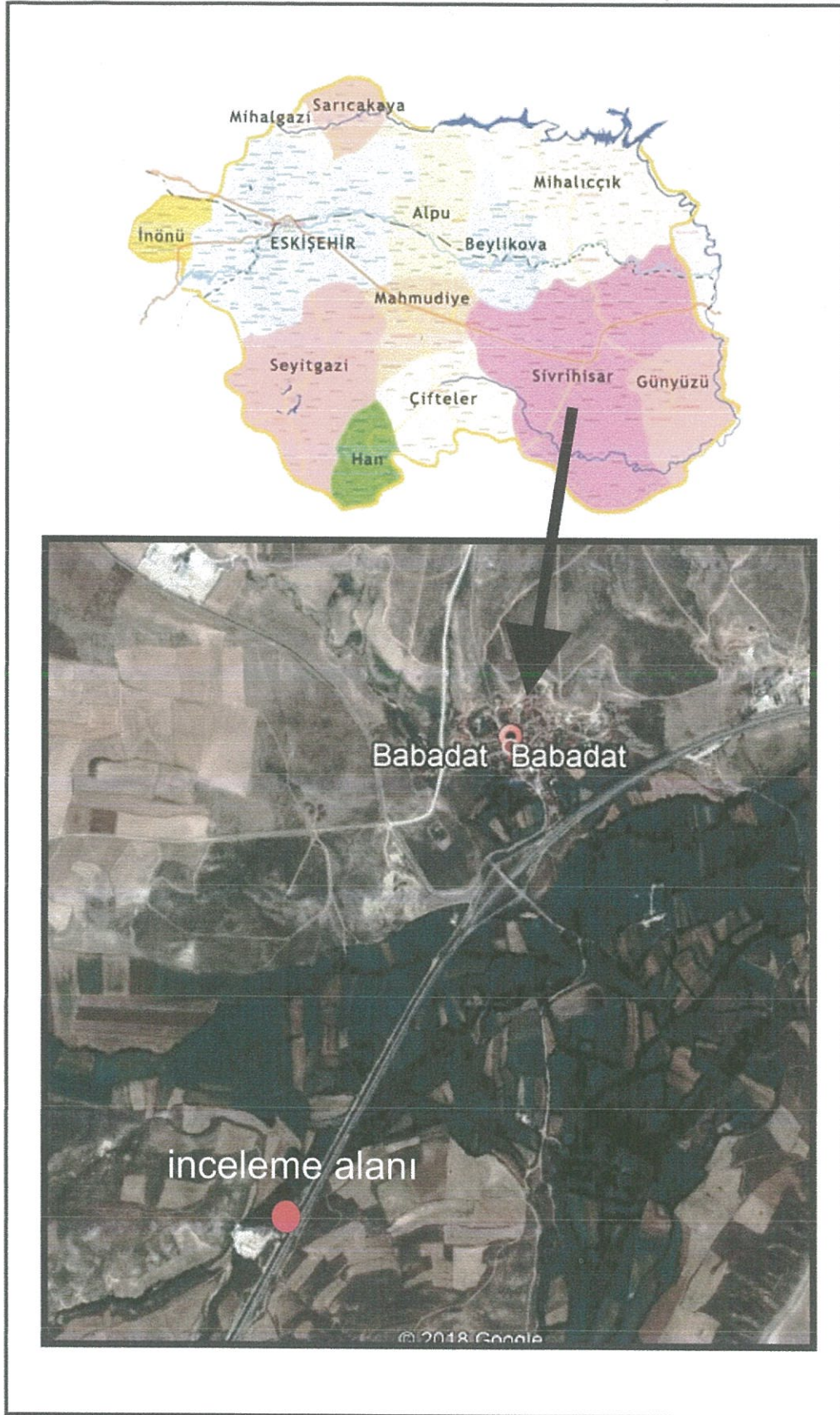
Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Sivrihisar ilçesi, Babadat Mahallesi, Kelebekli mevkiinde, tapunun 2493 nolu parsellerinde kayıtlı olup yüzölçümü 3776.44 m2 'dir.Planlama çalışması parselin tamamını kapsamaktadır.Özel şahıs mülkiyetinde olup, mülkiyeti Yüksel Gültekin'e aittir.Arazi halen tarla vasfındadır.



Şekil : 1 Planlama Alanının Uydu Fotoğrafındaki Görüntüsü

Bu alan;Sivrihisar ilçesine yaklaşık 15km. uzaklıkta Babadat Mahallesi ile Sivrihisar ilçesi arasında, Eskişehir- Ankara Devlet Karayolu üzerinde Kelebekli mevkinde yer almaktadır. Karayolunun Ankara'ya gidiş yönünde sol tarafında bulunmakta olup,parsel karayoluna cephelidir. Alan üzerinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu Tesisi yapılması amaçlanmıştır.

Planlama alanı Sivrihisar (Eskişehir) halihazır paftalarının 1/5000 ölçekli İ27-D-23-D nolu paftasında yer almaktadır. Halihazır haritalar 2017 yılında hazırlanmış olup Sivrihisar Belediye Başkanı tarafından onanmıştır.



Şekil : 2 Planlama Alanının Konumu

Planlaması yapılan alanın mülkiyeti, özel mülkiyettir. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu ise 21.01.2021 tarihinde Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onanmıştır. Planlama alanının tamamı Önlemlili Alan (ÖA.3) olarak belirlenmiştir.

Planlama çalışmaları kapsamında, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nin talep ettiği kurum ve kuruluş görüşleri alınmıştır. Alınan kurum ve kuruluş görüşleri şu şekildedir;

- İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 20.11.2017 tarih ve E.2916369 sayılı,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, V. Bölge Müdürlüğü'nün 25.10.2017 tarih ve 224677 sayılı,
- Eskişehir Orman Bölge Md. Kadastro ve Mülkiyet Şb. Müdürlüğü'nün 11.12.2017 tarih ve E.2637243 sayılı,
- İl Kültür ve Turizm 25.10.2017 tarih ve 3048 sayılı,
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.11.2017 tarih ve 5015 sayılı,
- Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 07.11.2017 tarih ve E.441146 sayılı,
- Ticaret İl Müdürlüğü'nün 27.10.2017 tarih ve 29049836 sayılı,
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 10.11.2017 tarih ve E.168458 sayılı,
- Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü'nün 06.11.2017 tarih ve E.367794 sayılı
- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 31.10.2017 tarih ve 25630 sayılı,
- MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 22.11.2017 tarih ve 252148-17/Eml.Şb. sayılı,
- DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'nün 01.11.2017 tarih ve 756771 sayılı,
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 06.11.2017 tarih ve E.1995 sayılı,
- ESGAZ'ın 23.10.2017 tarih ve 6893 sayılı,
- İl Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 19.10.2017 tarih ve E.2026 sayılı,
- BOTAŞ'ın 23.10.2017 tarih ve E.1759014/43346 sayılı,
- TEİAŞ'ın 24.10.2017 tarih ve E.405187 sayılı,
- Eskişehir PTT Başmüdürlüğü'nün 19.10.2017 tarih ve E.9291 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 27.10.2017 tarih ve 200475 sayılı,
- ESKİ'nin 24.10.2017 tarih ve 7733 sayılı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.11.2017 tarih ve E.10263 sayılı,
- TANAP'ın 23.10.2017 tarih ve 0248 sayılı,
- Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koor. Başkanlığı'nın 19.06.2019 tarih ve E.9632 sayılı.

Alınan kurum ve kuruluş görüşleri sonucunda planlamayı kısıtlayacak önemli bir faktör bulunmamaktadır. Kurum görüşleri, arazi çalışmaları ve diğer dökümanların değerlendirilmesi sonucunda Sentez ve Eşik Analizi hazırlanmıştır.

Bu açıklamalar doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanarak; Eskişehir ili, Sivrihisar ilçesi, Babadat Mahallesi, Kelebekli mevkiinde, tapununun 2493 nolu parseli "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Tesisi" olarak planlanmıştır. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanan alan yaklaşık 3776.44 m² büyüklüğündedir. Yapılaşma şartları ve çekme mesafeleri uygulama imar planında tanımlanacaktır. Planlama alanının tamamı Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı olarak planlanmış olup, tesis alanı içinde Otopark Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yeterli sayıda otopark alanı ve yeşil alanlar düzenlenecek olup, bunların konumları Vaziyet Planında gösterilecektir.

Uygulamada söz konusu parsel için hazırlanan ve 21.01.2021 tarihinde onanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır. Planlama alanının

tamamı Önlemler Alan (ÖA.3) olarak belirlenmiştir.Parsel bazında zemin etüdüleri hazırlanmadan inşaat uygulamasına geçilemeyecektir.

Söz konusu alanda planlamayı etkileyecek önemli bir eşik bulunmamaktadır.Plan teklifi;üst ölçekli plan ana kararlarını, sürekliliğini,bütünlüğünü,sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte değildir.

Değişikliğe konu olan alan Sivrihisar I27-D-23D nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında yer almakta olup,Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı olarak düzenlenmiştir.

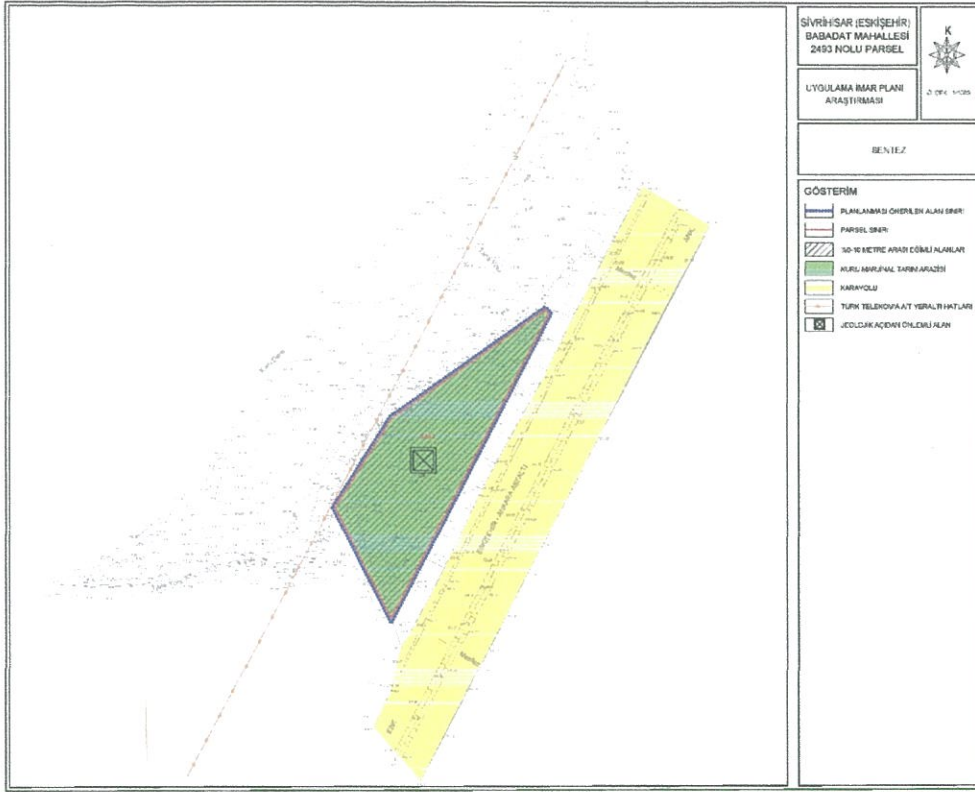
Uygulamada uyulması gereken diğer hususlar plan notlarında belirtilmiştir.Plan notlarındaki hükümlere kesinlikle uyulacaktır.Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümleri ile ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Diğer yandan 20.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun " hükümlerinin 12.Maddesi şu şekildedir:

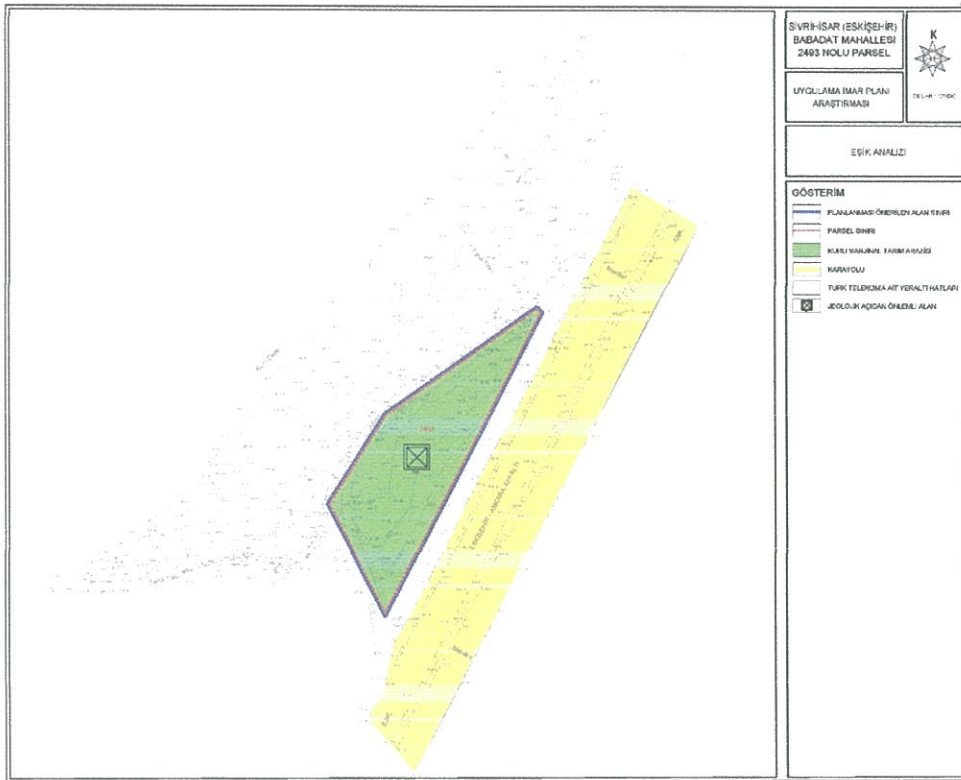
MADDE 12 – 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gereklileri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Buna göre 2493 nolu parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanması,plan değişikliği teklifi olmayıp ilk defa hazırlanan imar planı niteliğinde olduğu için ,imar planı hazırlanması kapsamında Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmasına gerek bulunmamaktadır

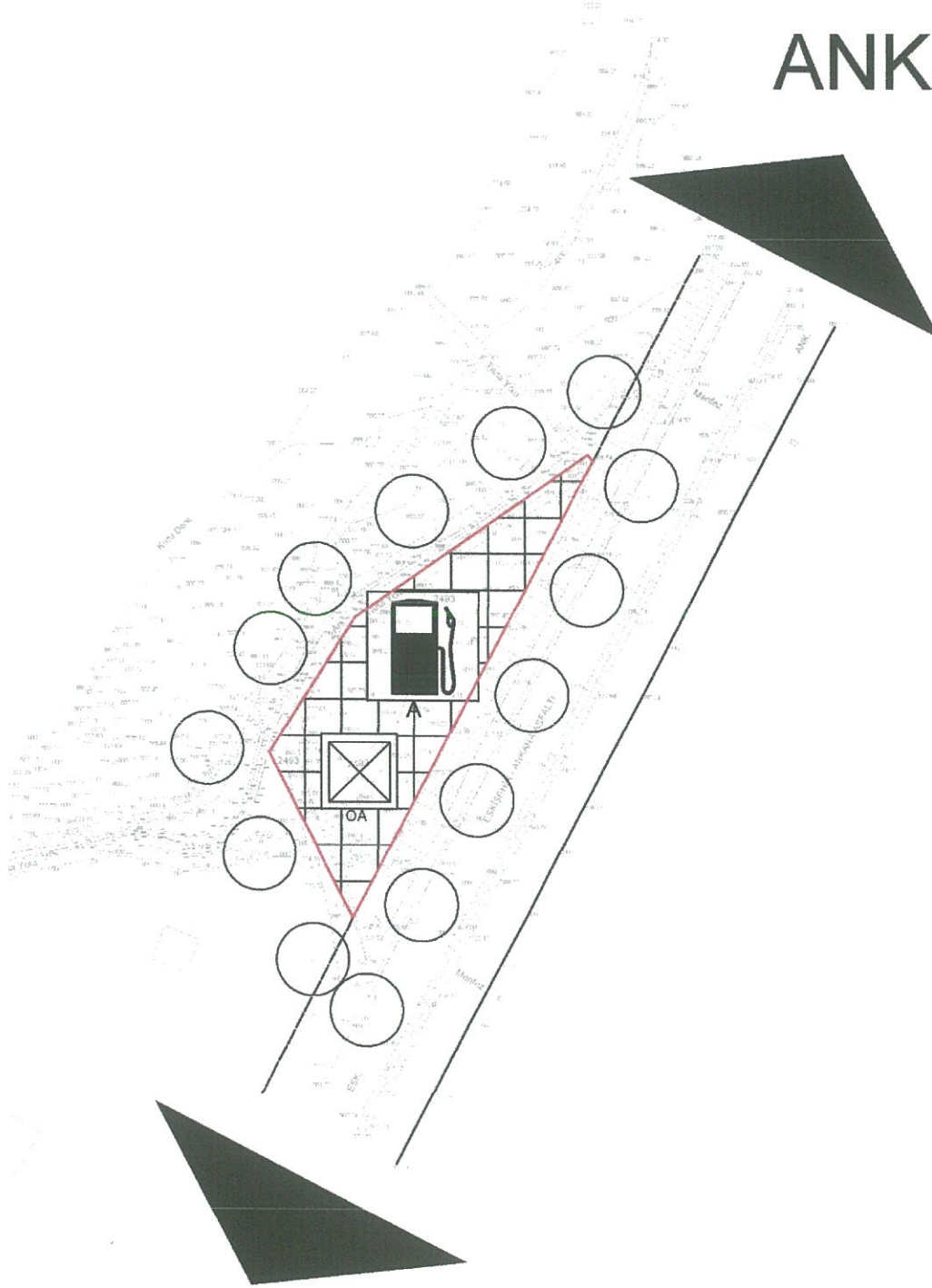


Şekil:3 Sentez



Şekil:4 Eşik Analizi

ANKARA



ESKİŞEHİR

Şekil:5 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI:

- 1-) Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler ile İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Tesise giriş-çıkışlar onaylı vaziyet planına uygun olacaktır.
- 2-) Yapılaşma nizamına ve çekme mesafelerine uymak şartıyla tesis alanı içinde ;yapı yüksekliği iki katı geçmemek şartıyla,oto market,çay ocağı,tuvalet ,mescit,büfe,oto elektrik,lastikci,yıkama yağlama fonksiyonları birimleri yapılabilir.Tesislerin konumları vaziyet planında gösterilecektir.
- 3-) Akaryakıt ve servis istasyonlarının kurulması ve işletilmesi ile ilgili yürürlükte bulunan tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.Yakıt tankları ile farklı kullanım alanları arasındaki emniyet mesafeleri ve güvenlik tedbirleri yatırımcı tarafından sağlanacaktır.
- 4-) Tesis alanı içinde yönetmeliklerde belirtilen büyüklükte otopark alanı düzenlenecek otopark alanları ve yeşil alanlar vaziyet planında gösterilecektir.
- 5-) Yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması ve hazırlanan Toprak Koruma Projesine uyulması şarttır.
- 6-) Enerji Nakil Hattı güzergahlarında " Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği " hükümlerine uyulacaktır.
- 7-) Tesislerin yapımı ve hafriyat sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmalar durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü ' ne veya Mülki İdare Amirliği'ne haber verilecektir.
- 8-) Tesis alanı için hazırlanan 21.01.2021 onaylı; imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulacaktır.İnceleme alanı Önlemler Alan (ÖA-3) olarak tanımlanmıştır.
- 9-) Uygulamada kadastral mülkiyet sınırları esas alınacaktır.
- 10-)2872 sayılı Çevre Kanunu,5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili Yönetmeliklerine uygun olarak faaliyet gösterilmesi zorunludur.
- 11-)Vaziyet planı hazırlanmadan inşaat uygulaması yapılamaz.
- 12-)Gerekli altyapı,arıtım vb. ihtiyaçlar parsel bazında yatırımcı tarafından gerçekleştirilecektir.Tesise ait atık sular "251 Sayılı Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait Yönetmelik " hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanacaktır.
- 13-)İnşaat uygulaması sırasında mevcut altyapı tesislerine zarar vermeyecek şekilde önlem alınacaktır.
- 14-) İnşaat uygulaması sırasında Türk Telekom'a ait yer altı fiber optik kablo güzergahlarına zarar verilmeyecek önlemler alınacaktır.
- 15-)Yatırım ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olup,yapılacak faaliyetler esnasında ekolojik dengenin bozulmamasına,çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilecektir.2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı Yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.
- 16-)Yapılaşmalarda 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelge kriterlerine uyulacaktır.
- 17-)Parsel madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek,kayıtlara ER:3365058 sayılı Akaryakıt İstasyonu Tesisi "Bilgi Amaçlı Alan" olarak işlenmiş olup,ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilmesi zorunludur.
- 18-)1/100.000 ölçekli Eskişehir ili Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.
- 19-) Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uyulacaktır.
- 20-) Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bunlara bağlı yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uyulacaktır.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ESKİŞEHİR	
	İlçe:	SIVRİHISAR	
	Mahalle/Köy:	BABADAT	
	Mevki:	KELEBEKLİ	
	Ada:	Parsel: 2493	
	Yüz Ölçümü:	3.776,44 m2	
Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	YÜKSEL GÜLTEKİN : İBRAHİM Oğlu	Tam	3.776,44

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 65616587	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 105.000,00
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 24/06/2020 - 3074	Siciline Uygundur Veriliş Tarihi : 24/06/2020 Edine TOZDUMAN Tapu Müdürü

①

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şart ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

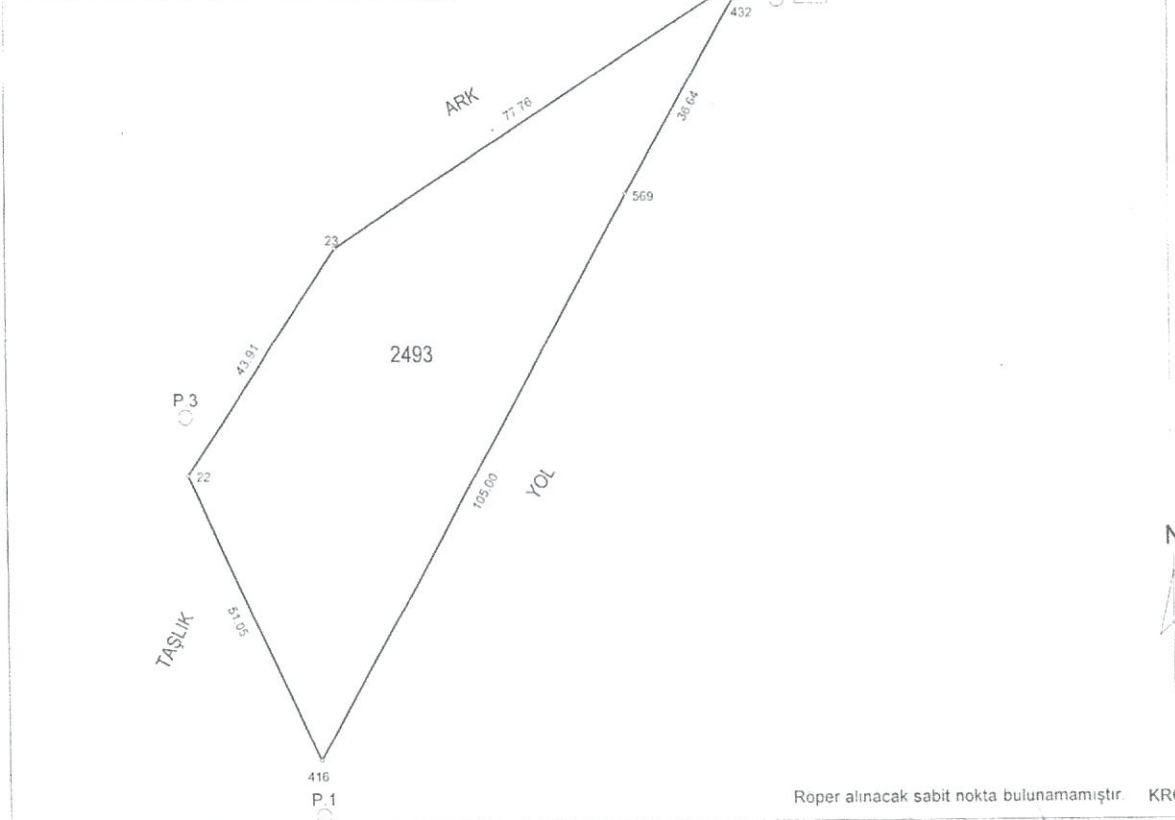
KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
"A" GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI

İli	ESKİŞEHİR	Eskişehir Kadastro Müdürlüğü	
İlçesi	SİVRİHİSAR	2614-18 NOLU LİHKAB	
Mah/Köy	BABADAT	APLIKASYON KROKİSİ	
Pafta No	62	No	Y X
Ada No	-	22	381236 41 4377172 38
Parsel No	2493	23	381261 27 4377208 57
		24	381326 33 4377251 15
		416	381258 09 4377125 16
		432	381327 69 4377249 52
		569	381309 69 4377217 61

Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınır	Tarih	No	Tarih	No
3775.44m ²	2720.75m ²	55.69m ²	50.30m ²	26.06.2020	28		

Kullanılan Yer Kontrol Noktaları	No	Y	X	Kullanılan Yer Kontrol Noktaları	No	Y	X
	P 1	381258.31	4377117.02				
	P 2	381335.06	4377249.60				
	P 3	381236.01	4377181.85				

Aplikasyon Kontrolü (Kutupsal veya koordinatlarla)								
Kontrolde Kullanılan Yer Kontrol Noktaları (x) İşaretiyle Belirtilmektedir.	Durulan	Bakılan	Yatay Açı	Uzaklık	Durulan	Bakılan	Yatay Açı	Uzaklık
Parsel Koşu Noktası Koordinatla Kontrol Aplikasyonu	P 1	P 2	0.0000	153.20	P 2	P 3	0.0000	120.01
Parsel Koşu Nokta No								
22	22	22	342.6114	59.54	22	22	395.6109	125.26
23	23	23	368.6494	91.60	23	23	5.8861	84.45
24	24	24	396.4695	150.39	24	24	42.3888	8.87
416	416	416	365.0833	9.15	416	416	373.6562	145.47
432	432	432	357.2996	149.57	432	432	31.5177	7.39
569	569	569	396.6548	112.95	569	569	390.8813	40.83
	P 2	P 2	0.0000	153.20	P 1	P 1	371.5581	153.20
	P 3	P 3	345.4659	68.56	P 3	P 3	0.0000	120.01



Roper alınacak sabit nokta bulunamamıştır KROKİ

	<input type="checkbox"/> Ölçü huzurunda yapılmıştır	Aplikasyonu yapan		Kontrol eden		Tasdik Onay
Unvanı	Taşınmaz Maliki	Teknisyen / Tekniker	Teknisyen / Tekniker	Kontrol Muhendisi	Kontrol Muhendisi	
Adı Soyadı	Yüksel GÜLTEKİN	HAKAN ERŞAHİNLİ		TUĞRA KIZILÇAY		
Tarih	26.06.2020	26.06.2020		26.06.2020		
İmza						

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI / S.B. Dosya No 1993/
SFO Sicil No: 1993 / V. No: 228161793/3
Eskişehir Şubesi / Eskişehir Şubesi / Eskişehir Şubesi
24.06.2020 / 26.06.2020 / 26.06.2020

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
"A" GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nin 02.03.2021 tarih ve E.64523750 sayılı yazısı üzerine, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü yenilenmiş olup, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 04.03.2021 tarih ve E.58889913-230.04.02-668051 sayılı uygun görüşü alınmıştır.

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU YUKSEK SEHİR PLANCISI (CSB Dosya No:1993)
SPO S.11 No:261/78 AD: Eskişehir V.No:22638178638
İstiklal Mah. Vahdani Sokak No:1 D:21 Odunpazarı-ESKİSEHİR
Gsm:0 533 305 34 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com