

SEYİTGAZİ İLÇESİ, AKİN MAHALLESİ, 2406 PARSEL,  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR  
PLANI



PLAN AÇIKLAMA  
RAPORU

EYLÜL 2021

# SEYİTGAZİ İLÇESİ, AKİN MAHALLESİ, 2406 PARSEL, NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Nazım İmar Planı yapılan alan, Seyitgazi ilçesi, Akin Mahallesi, 2406 parsel olup 14128,36 m2 büyüklüğündedir. Taşınmaz özel mülkiyete tabidir.

Nazım İmar Planı yapılan alan, Kırka-Akin Mahalle sınırında, Eskişehir-Afyon Karayolu üzerinde, Kırka merkezine yaklaşık 3800 metre mesafede yer almaktadır. Planlama alanı; x:4353250-4363475, y:546780-5470152 koordinatlarında yer almaktadır.



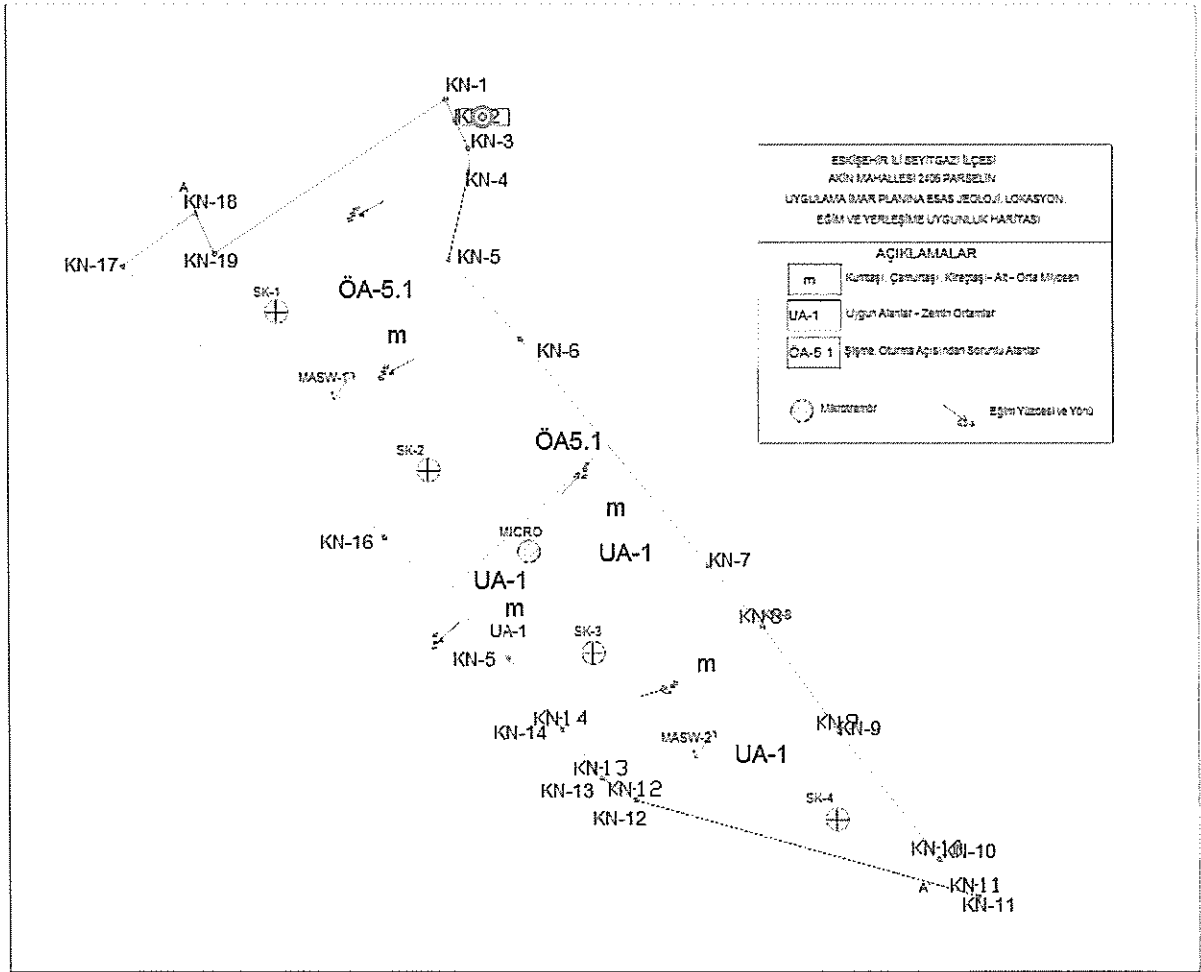
## 2. JEOLJİK YAPI

Alana ait Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu hazırlanarak 31.08.2020 tarihinde Eskişehir Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Bu rapora göre Planlama alanı az eğimli bir morfolojiye sahip olup arazi eğimi % 0-5 aralığındadır.

İnceleme alanını Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 2. derecede deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma Esnasında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır

İnceleme alanının yaklaşık yarısını oluşturan güney bölümü Jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma v.b. mühendislik sorunlarının ve doğal afet teklisesi yönünden duyarlılık sorununun beklenmediği bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar (UA-1) olarak belirlenmiştir.

Alanın kuzey bölümü ise Jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma v.b. mühendislik sorunlarının olabileceği alanlar olup Önemli Alanlar (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir.



W

### 3.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması öncesinde ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmış olup planlamaya yansıtılmıştır. Bu kapsamda;

3.1- Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın

14.01.2020 tarih ve 64523750-115.99-80-1608 sayılı yazılarında; özetle, söz konusu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Han-Frig Vadisi Planlama Bölgesi sınırları içinde kaldığı, Uygulama Hükümlerinde, Planlama Alt Bölgelerindeki gösterimlerin plan kararı niteliğinde değerlendirilemeyeceği, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması gereken alanlar olarak tanımlandığı, Hazır beton tesislerinin: İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte 2. Sınıf Gayrisihhi Müessese başlığı altında yer aldığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının bu hususlar çerçevesinde ele alınması gerektiği belirtilmektedir.

3.2- Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.01.2020 tarih ve 80086111-220.99-E.1570 sayılı yazılarında; taşınmazın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı yer almadığı, yapılacak planlama çalışmasında İlimize ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği,

ÇED Yönetmeliği hükümleri uyarınca İmar planı çalışmalarını müteakip, hazır beton tesisi ile ilgili yatırıma başlamadan önce üretim kapasitesi çerçevesinde ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğüne başvuru yapılması gerektiği,

Alan içinde herhangi bir doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanmadığı ve Ö.Ç.K olarak ilan edilen alanın bulunmadığı bildirilmiştir.

3.3- ESKİ Müdürlüğü'nün 13.01.2020 tarih ve 37647319-310.02-33-270 sayılı yazılarında; söz konusu alanda herhangi bir tesislerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.4-Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün (Genel Kurmay Başkanlığı, Harekat Başkanlığı görüşü) 14.04.2020 tarih ve 80086111-305.99.E.10022 sayılı yazılarında; bahse konu tesisin, önemli tesis kriterleri içerisinde yer almadığı, Genel Kurmay Başkanlığınca değerlendirilecek herhangi bir husus bulunmadığı, bahse konu tesis ile ilgili olarak, askeri alanlar, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri, NATO akaryakıt boru hatları ve mania planları açısından Eskişehir İnşaat Emlak Başkanlığı görüşleri doğrultusunda işlen yapılmasının uygun olacağı değerlendirildiği bildirilmiştir.

-Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 27.01.2020 tarih ve 40190188-754-E.62933 sayılı, bahse konu alanda, askeri alanlar, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri, NATO akaryakıt boru hatları ve mania planı bulunmadığı bildirilmiştir.

3.5- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 09.03.2020 tarih ve 91510499-101.05-E413311 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Hazır Beton ve Beton Ürünleri Tesisi İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.6- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı 24.01.2020 tarih ve 58336634-045.99-E1508 sayılı yazılarında bağlı kuruluşlardan görüşler istendiği ve bu görüşlerin ekli olarak gönderildiği görülmüş, bu kapsamda; Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel

Müdürlüğü, TPAO Genel Müdürlüğü, Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü, Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü görüşlerine yer verilmiştir. İletilen bu görüşlerden de Hazır Beton ve Beton Ürünleri Tesisi İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı anlaşılmaktadır.

**3.7-** Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 09.03.2020 tarih ve 15562438-754[754]-E.520432 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Hazır Beton ve Beton Ürünleri Tesisi İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.8-** Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 20.08.2021 tarih ve E.33216296-175.09/534420 sayılı yazılarında, ilgili yerdeki projeye göre 3.11 metre kot farkı olduğundan güvenli geçi sağlanamayacağı, Devlet yoluna imar ve geçiş yolu bağlantısı yapılmaması, tesis ulaşımının alternatif yoldan sağlanması, bildirilen kamulaştırma sınırlarına uyulması ve kamulaştırma sınırından 25 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması şartıyla Hazır Beton Tesisi amaçlı İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

**3.9-** Tedaş Genel Müdürlüğü'nün 09.01.2020 tarih ve E.3378 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Hazır Beton ve Beton Ürünleri Tesisi İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.10-** Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.02.2020 tarih ve 42244183-166.99-E.190046 sayılı yazılarında 2863 sayılı kanun kapsamında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanılmadığından herhangi bir sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

**3.11-** Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, 30.12.2019 tarih ve 42909868-170.01[170.01]-E.181781 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Hazır Beton ve Beton Ürünleri Tesisi İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.12-** Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 31.12.2019 tarih ve 35698499-308.99[005]-E.1089764 sayılı yazılarında; söz konusu alanda herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.13-** BOTAŞ'ın 15.03.2017 tarih ve 26106802-622.02-E.11182 sayılı yazılarında; söz konusu alanda mevcut yada planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.14-** Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Yatırım ve Tesis Müdürlüğü'nün 02.01.2020 tarih ve 94601 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Hazır Beton ve Beton Ürünleri Tesisi İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.15-** ESGAZ'ın 30.12.2019 tarih 30.12.2019-2019GDN12955 sayılı yazılarında; söz konusu alanda altyapı tesisi ve yatırım kapsamında planlanan projelerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.16-** Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 03.01.2020 tarih ve TT.50170427-350.575.03.02-785 sayılı yazıları ekinde gönderilen harita üzerinde bölgedeki yer altı fiberoptik kablo güzergahı gösterilerek, söz konusu hattın yerinde korunması ve zarar verilmemesi ifade edilmiştir.

**3.17-** TEİAŞ 6. Bölge Müdürlüğü'nün 03.01.2020 tarih ve 80003487-754-E.4784 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Hazır Beton ve Beton Ürünleri Tesisi İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.



**3.18-** TANAP Doğalgaz İletim A.Ş.'nin 02.01.2020 tarih ve TANAP-TNP-LET-MNC-0544 sayılı yazılarında; TANAP boru hattı güzergâhına 34 km mesafe olduğu, bu kapsamda tesise ilişkin İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.19 -** Sebat Proje Müh. Müşavirlik ve Tic. Ltd. Şti'nin 22.01.2020 tarih ve ITE/SBT/02/1359 sayılı yazılarında; söz konusu parselin, 2x250 m'lik ITE Doğalgaz Boru hattı ÇED koridorunun dışında olduğu ifade edilmiştir.

**3.20-** TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı Güzegah Şube Müdürlüğü'nün 06.01.2020 tarih ve 85329578-755.01-E.6018 sayılı yazılarında; söz konusu alanda mevcut ya da planlanan bir projelerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.21-** Tarım ve Orman Bakanlığı 5.Bölge Müdürlüğü-Eskişehir şube Müdürlüğü'nün 17.01.2020 tarih ve 96378824-045.01-E.191135 sayılı yazılarında; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanununun ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında "Korunan alan" olarak belirlenen alanlardan olmadığı, bu kapsamda tesise ilişkin İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.22-** Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2020 tarih ve 22802673-754-E.217759 sayılı yazılarında; Kurum görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir koruma alanının olmadığı, ÇED yönetmeliği kapsamındaki durumunun belirlenmediğinden İmara esas görüşün bilgi/belgelerin iletilmesine müteakip verileceği ifade edilmiştir.

**3.23-** Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Hava Alanları Daire Başkanlığı'nın 23.01.2020 tarih ve 46715750-105.03[026]-E.1490 sayılı yazılarında, bahse konu parselin sivil hava ulaşımına açık hava alanları mania planları sınırı dışında kaldığı, Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma hükümlerine ilişkin 24.07.2012 tarih ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Genelge ve DHMİ Genel Müdürlüğü görüşüne riayet edilmesi, İnşaat faaliyetlerine ilişkin Harita Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

**3.24-** Tarım ve Orman ve Bakanlığı, Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü'nün 12.02.2020 tarih ve 99762936-754-101187 sayılı yazılarında; söz konusu alanda herhangi bir projelerinin bulunmadığı, İmar Planı yapılmasında kuruluşları açısından bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**3.25-** Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.06.2020 tarih ve 58889913-230.04.02[230.04.02]-E.1622786 sayılı yazılarında; söz konusu alanın "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" olduğu, yöre ortalaması altında verime sahip olduğu, tarımsal dışı yapılar kapsamında değerlendirilen tesisin tarımsal kullanım bütünlüğüne olumsuz etkisinin olmayacağı, alternatifinin olmadığı ve toprak koruma projesi hazırlanması ve uyulması doğrultusunda uygun görüldüğü bildirilmiştir.

**3.26-** Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'nün 20.01.2020 tarih ve 61332392-000-E.1647sayılı yazılarında: kendi parsel sınırları içinde kalmak üzere söz konusu alanda Hazır Beton ve Beton Ürünleri Tesisi İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.27- Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün bila tarih ve 62535436-045.99-E2098 sayılı yazılarında; bahse konu taşınmazı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı olmadığı, ancak çalışma alanının Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdün yapılması/yaptırılması ve yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması ifade edilmiştir.

3.28- Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 06.01.2020 tarih ve 62732874-110.03 sayılı yazılarında; söz konusu alanda planlanmış herhangi bir çalışması bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.29- Eskişehir Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Bakanlığı'nın 08.01.2020 tarih ve 3569849924498131-045.99-E,392 sayılı yazılarında; söz konusu alanda 1A Gurubu Ruhsat bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.30- Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 02.03.2020 tarih ve 90576997-129 E.241 sayılı yazılarında; Yapılması düşünülen tesisin bitiminden sonra atık sularını "251 Sayılı Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması şartı ile, söz konusu alanda Hazır Beton Tesisi kurulması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.31- Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 02.01.2020 tarih ve 61068116-182-E.3928 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmazın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içinde kalmadığı belirtilmiştir.

3.32- Eskişehir Valiliği İl Ticaret Müdürlüğü'nün 31.12.2019 tarih ve 84578625-045.99-E-00050856996 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmaz ve çevresinde var olan ve planlanan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.33- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 09.01.2020 tarih ve 44334596-499-E.2900 sayılı yazılarında bahse konu parselde yapılacak imar planı çalışmasının AİP'de yayınlanmış mevcut usuller ile CNS Elektronik Sistemleri açısından herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

#### **4. MEVCUT İMAR PLANI**

Nazım İmar Planı hazırlanan alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Han-Frig Vadisi Planlama Bölgesi sınırları içinde kalmakta olup alana ait onaylı imar planı bulunmamaktadır.

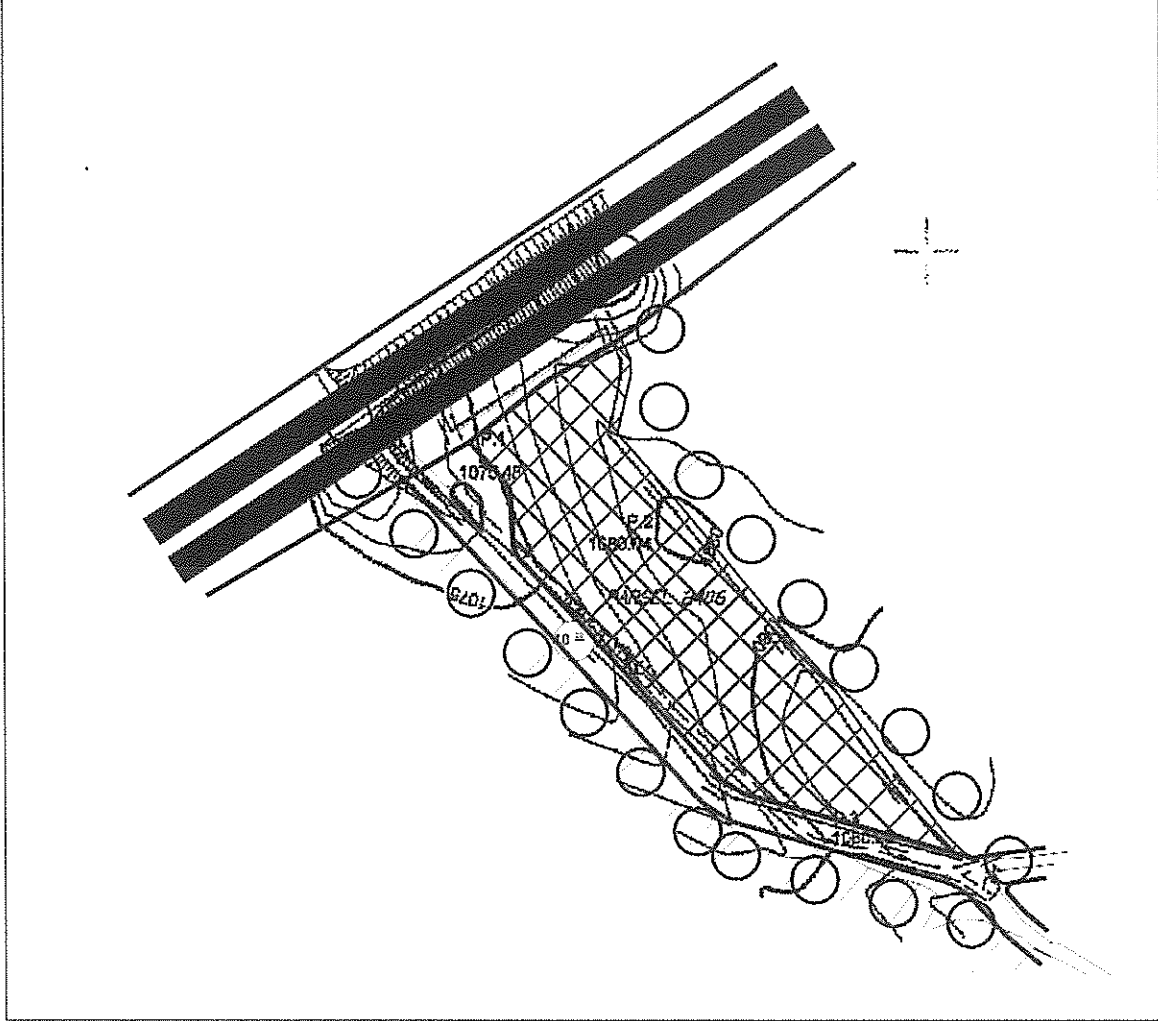
#### **5. İMAR PLANI KARARLARI**

Plana konu alan; Hazır Beton Santrali yapılmak üzere "Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır.

Tesisin ulaşımı parselin güney batısındaki kadastro yolu ile sağlanmaktadır. Her ne kadar parsel Karayoluna cepheli olsa da Tesisin kuzeybatısındaki Karayolu yeni proje tamamlandığında 3,11 m dolgu ile geçeceğinden doğrudan karayoluna bağlanma olanağı kalmayacaktır. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 20.08.2021 tarih ve E.33216296-175.09/534420 sayılı yazılarında da bu durum belirtilerek Devlet yoluna imar ve

geçiş yolu bağlantısı yapılmaması, tesis ulaşımının alternatif yoldan sağlanması, bildirilen kamulaştırma sınırlarına uyulması ve kamulaştırma sınırından 25 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması şartıyla Hazır Beton Tesisi amaçlı İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Hazırlanan Nazım İmar Planına göre 12.551,41 m<sup>2</sup> sanayi alanı planlanmıştır.



Tesise ait otopark ihtiyacı, tesis giriş-çıkış yolları ile tesis içindeki yapılar tesisin kendi parseli içinde, vaziyet planı ile düzenlenecektir.



## 6-PLAN NOTLARI

6.1- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6.2- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 31.08.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

6.3- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ"NE UYULACAKTIR.

6.4- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

6.5- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6.6- 251 SAYILI LAĞİM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6.7- İLGİLİ ALANDA UYGULAMA ESNASINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN HABER VERME ZORUNLULUĞU 4. MADDESİ HÜKMÜNCE GEREKLİ MERCİLERE HABER VERİLECEKTİR.

6.8- HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA DHMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜN 14.05.2020 TARİHLİ VE E4447 SAYILI YAZI KAPSAMINDA İŞLEM YAPILACAKTIR.

6.9- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, imar planı değişikliği yasal mevzuata uygun olarak tarafımca hazırlanmıştır.

**Nihal KARAAĞAÇ**

Şehir ve Bölge Plancısı  
Kıbrıs Şehitleri Cd. PTT Çıkmaı Sk.  
Yasin İş Merkezi No:2 Kat:3 D:310  
Tel:0543 795 2668 ESKİŞEHİR  
Eskişehir V.D. Bşk./208 733 52044