

2022

e-posta: serdarplan@hotmail.com

TEL: 0 272 2142595

Dumlupınar Mahallesi Mendere Caddesi
No:21/1 AFYONKARAHİSAR

SERDAR PLANLAMA LTD.ŞTİ.

AÇIKLAMA RAPORU

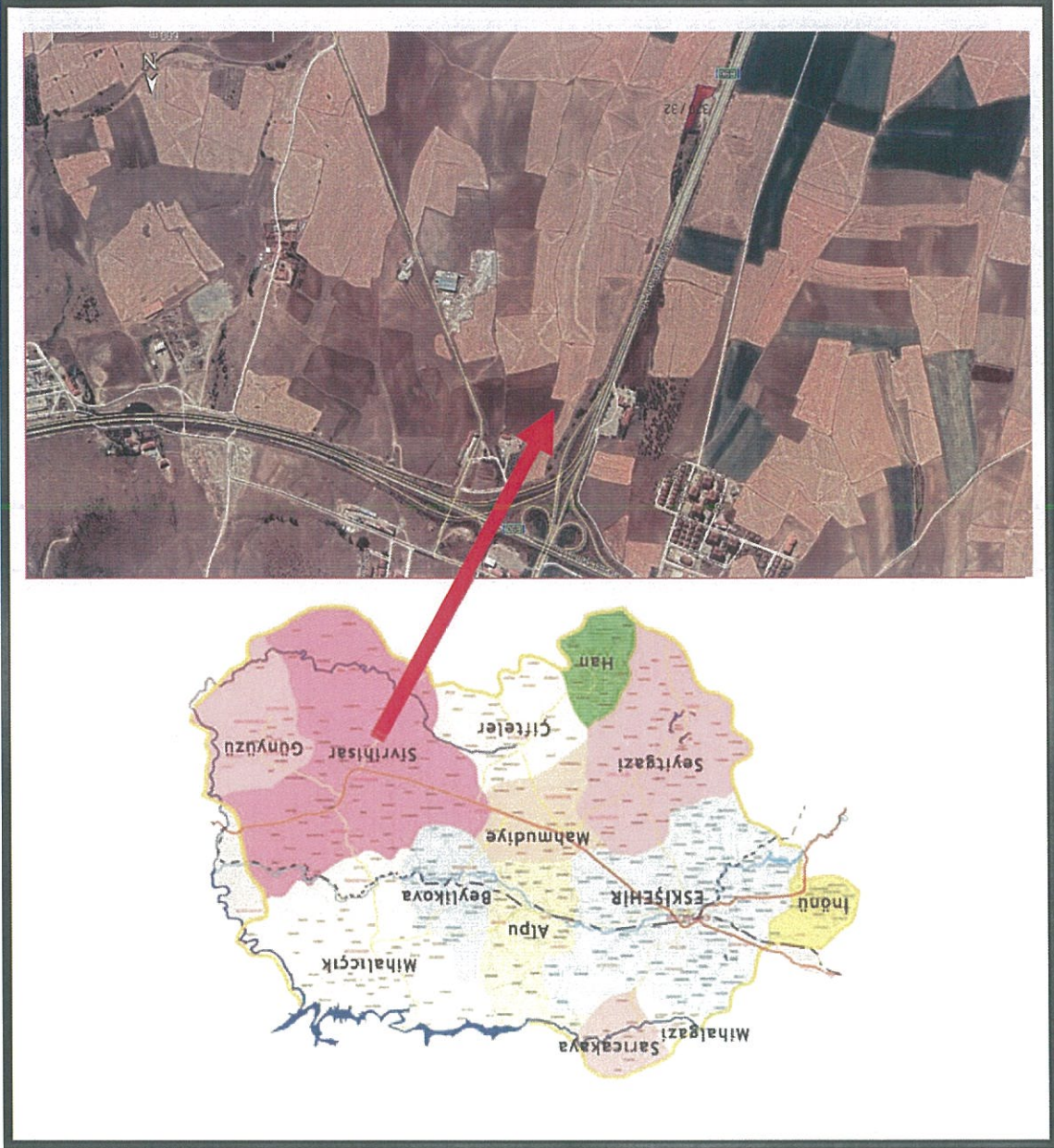
AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU ALANI PARK VE OTOYOL AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 320 ADA 32NO'LU PARSEL VE TERKE KONU OLAN ALANA AİT



ESKİŞEHİR-SİVRİHİSAR
YUNUSEMRE MAHALLESİ

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ KONUMU

Eskişehir İli Sivrihisar İlgesi'nin Yunusemre Mahallesi Şehronü Mevki olup, Sivrihisar İlgesinin Eskişehir iline 100 km mesafe de, güney doğusunda yönünde yer almaktadır. 1877 yılında Belediye olan belde olan ilgede 78 mahalleden oluşmaktadır. Sivrihisar ilçesine ulaşım karayolu ile sağlanmakta olup, karayolu yaz kıs ulaşımına açıktır.



İnceleme alanı 3151.57 metrekaredir. İnceleme alanında 1 adet 1/5000 ölçekli halihazır harita parçaları bulunmaktadır.

2. COĞRAFI KONUM, ÇEVRE, İKLİM VE MORFOLOJİK ÖZELLİKLER

Eskişehir, coğrafi şartları, yükseklileri, yeryüzü şekilleri, denize olan uzaklığı gibi

nedenlerden dolayı kara iklimi özelliğine sahiptir. Bir taraftan da Ege ve Marmara bölgelerine

yakın olması nedeniyle bu bölgeler ikliminin etkilerini taşımaktadır. Özellikle Eskişehir'de

kışlar parçalı bulutlu, kar yağışlı, baharlar orta derecede yağışlı ve yazlar ise az bulutlu ve

aklı geçer. Yıllık sıcaklık ortalaması, 10,9° dir. Aylık ortalamaya göre yılın en sıcak ayı, -2°

ile ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından, şubat ayının ortalarına kadar çok sıcak günler ve

don olayları yaşanır. -10° ile -25° arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak ocak ayı

içinde 10° ile 15° ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır.

Baharın ikinci yarısında maksimum sıcaklık, 20° nin üstüne çıkar. Haziran, temmuz ve ağustos

aylarında en sıcak günler yaşanır. En düşük sıcaklık 10° - 15° dir Temmuz ayının ikinci yansı

ile ağustos ayının ilk yansında en yüksek sıcaklık, 30° - 40° arasında değişir. Burada, kara

iklimi özelliğini gösteren en belirgin olay, aynı zamanda gece ile gündüz sıcaklığında 12° ile

29° arasında büyük ısı farklarının olmasıdır. Sonbahar mevsimi, sıcaklığın 20° nin altına

düşmesiyle, ağustos ayının ikinci yarısından itibaren kendini belli eder. Eylül ayının sonunda

sıcaklık, 0° ye kadar inebilir. En yüksek sıcaklık ise, yine Eylül ayı içinde, yazın devamı

olarak 20° ile 30° arasında oynayabilir. Ekim ayında ortalama sıcaklık, 10° civarında

seyreder.

Eskişehir'de yağışlar, kışın kar ve yağmur halinde görülür. Aralık ayından itibaren

yağışlar daha çok kar şeklindedir. Nisan ayı sonundan itibaren havalarda isimmeye başlar.

Eskişehir'de bahar yağmurları, batı ve güneybatıdan gelecek, sağanak halinde düşer. Yıllık

ortalama yağış miktarı 378,9 kg/m³'dür. Temmuz ve ağustos aylarında, Akdeniz yaz kuraklığı

özelliklerini gösterir. Ancak çok hafif olarak, Karadeniz yaz yağmurlarını da alır. Ekim

ayında yağmur, kışın ayında sulu kışın yağması, kışın başladığını gösterir. Eskişehir'de

rüzgarlar, kışın doğudan batıya eser. Baharın ilk aylarında kuzeybatı rüzgarları hakimdir.

Baharın sonunda güneybatı, batı ve kuzeybatıdan gelen rüzgarlar görülür. Yaz mevsiminde

bazen geçici olarak günlük şiddetli doğu rüzgarları da görülebilir. Sonbaharda ise, Eylül

sonundan itibaren doğu, kuzeydoğu ve güneydoğu rüzgarları ortaya çıkar.

İlin dörtte birini çam, meşe, gürgen, ardıç, katran ve köknar ağaçlarının oluşturduğu ormanlar

teşkil eder. Orman olmayan arazilerde, su kenarlarında söğüt, ahlat ve kavak ağaçlarına

rastlanmaktadır. İnceleme alanı ekonomisi tarıma dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri

sekerpancarı, arpa, buğday, baklagiller, patates ve yulaf olup; soğan, elma, armut da

yetiştirilir. Tarım ve hayvancılıktan istenilen gelirin elde edilememesi nedeniyle halkın bir

bölümü geçimini ilçe dışında aramakta, bu nedenle beldeden göç olmaktadır. Bölge

ekonomisinin tarıma dayalı olması, bu yöre halkının suya bağımlılığının içme-kullanma suyu

İhtiyacı ile sınırlı olmadığını göstermektedir. Gerek günümüz, gerekse gelecek için su kaynaklarına bağlılığın yüksek olması ve giderek artması en küçük su kaynağının dahi dikkatle değerlendirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

3. JEOLojİK DURUM Genel Jeoloji

Sivrihisar'ın (Eskişehir) yaklaşık 20 km. kuzeybatısında, Karaburhan dolayında bulunan Neotetis Okyanus Kabuğuna ait ofiyolitleri, kuzeydeki Sakarya Kıtasının (Pontidler) Karakaya Kompleksine ait birimler ile Anatolid-Torid Platformunun Tavşanlı Zonuna ait birimleri arasında bulunur. Karasivri Tepesi ve Karaburnusivri Tepesi deki fonolit domlarıyla Yalıncağ Tepesindeki trakit domu, İzmir-Ankara-Erzincan Olyanusunun kalıntıları olan ofiyolitleri kapsıyor, ofiyolitlerin bindirme hatına paralel olarak dizilmiştir. Ofiyolitlerin kuzeyinde bulunan Karakaya Kompleksine (Bingöl ve diğerleri, 1973; Bingöl, 1976; Okay ve diğerleri, 1990) ait konglomera, kumtaşı, gamurtaşı, spilitik yastık lavlar, piroklastikler ve Permiyen-Karbonifer fosilleri içeren kireçtaşı blokları ile bu zona ait Ortajura yaşlı kireçtaşları (Zey Kireçtaşları) bulunur. Bu birimler, kısmen metamorfizma geçirmiştir. Karakaya Kompleksinin klastik sedimentler ve piroklastik kayalarından, Tersiyeralkali volkanizması ile ilişkili hidrotermal damarlar şeklinde, Th ve RBE (La, Ce, Y) içeren fluorit-barit-bastnezit-brockitecevhlerleşmesi gözlenmiştir (Kaplan, 1977; Kırkoğlu, 1983; Ucuğil, 1984; Gözler ve diğerleri 1996; Gültekin ve Örgün, 2000). Cevherleşmelerinde bulunan karbonatit külesi ile yakın ilişkili olabileceği değerlendirilmiştir. (Hatzle, 1992; Özgün, 1993).

Çalışma alanında yer alan birimler, üç ayrı zaman dilimine aittir. Bunların en yaşlısı sahadatemeleli oluşturan Sivrihisar Granodiyoritidir. Sivrihisar Granodiyoriti üzerinde uyumsuz olarak yer alan, değişik kalınlıkta diğer birimler ise Miyosen yaşlı Uruş ve Kurmızbayır Formasyonlarıdır. En üstte ise Kuvaterner yaşta alüvyonlar yer almaktadır.

İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, jeofizik ölçümleri, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanında Bölgenin jeolojisi Sivrihisar Granitoidi, kumtaşı-kilitaşı-çakıtaşı türlü kaya aralıklarından oluşan Kurmızbayır Formasyonu, Uruş Formasyonu ile lokal alanda gözlenen alüvyonal birimler; Bölgenin jeolojisi Kurmızbayır Formasyonunun oluşturduğu belirleştirmiştir. İnceleme alanı genel olarak engibelli bir topografyaya sahip olup eğim değeri % 0-50 aralığında değişmektedir. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyu gözlenmemiştir.

Önemli Alanlar-5.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu

Alanlar) Bu alanlar, inceleme alanında I. Bölgede jeolojisini Alüvyon birim, Kurumuzu bayır formasyonunun rezidüel zonlarının oluştuğu ve eğitim değerinin % 0-10 aralığında kalan alanlar ile II. Bölgede jeolojisini Kırmızı bayır formasyonunun rezidüel zonlarının oluştuğu ve eğitim değerinin % 0-10 aralığında kalan alanlar arasında % 0-10 aralığında kalan alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda zeminlerin şişme derecesi orta-yüksek olup Alan-5.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda zeminlerin şişme derecesi orta-yüksek olup killi orta-yüksek sıklığındadır.

Şişme ve sıkışabilirlik gibi mühendislik sorunlarının alınabilecek önlemlerle ortadan kaldırılabilirliği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından ortadan alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve ekte önlemlerle uygunluk haritalarında OA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

➤ Zeminlerin şişme derecesi "orta-yüksek" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle temel zemin etütlerinde, şişme problemine karşı alınacak önlemler belirlenmeli, yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

➤ Bu alanlarda yapılacak temel ve yol kazı çalışmalarında yol altyapı ve komşu parsel güvenliğini sağlamadan kazı işlemi yapılmamalıdır. Kazı şevleri acıkta bırakılmamalıdır. İstinat yapıları ile desteklenmelidir.

➤ Ayrıca bu alanlarda kalan derelerin etrafındaki şevlerde yapılacak kazılarda stabilite problemi yaşanmaması için kazı şevleri, uygun projelendirilmiş dayanma (istinat) yapıları ile korunmalıdır.

➤ İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtıracağı zemin seviyelerindeki şişme, oturma, taşıma gücü analizlerinin projeye esas zemin etüd çalışmalarında irdelemeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme önlemleri uygulanmalıdır.

PLANLAMA İLKELERİ

Planlama aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların tesisin yapımına ait görüşleri alınarak, görüş yazılarında belirtilen hususlara uyulmuştur.

İmar planı ile ilgili kurum görüşlerine başvurulmuş olup gelen kurum görüşleri özeti aşağıda sunulmaktadır:

II Tarım ve Orman Müdürlüğü: 21.10.2021 tarih 3085456 sayılı yazısında;

Söz konusu başvuru parselinin arsa olması sebebiyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmemektedir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 6.Bölge Müdürlüğü: 754-861656sayılı yazısında;

- Eskişehir ili, Sivrihisar ilçesi, Yunus Emre Mahallesi, 320 ada, 32 parselde isabet eden Bölge Müdürlüğümüz işleme ve bakım sorumluluğunda herhangi bir tesisimiz bulunmadığından "Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında Teşekkülümüz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Millî Savunma Bakanlığı Eskişehir İnşaat Emlâk Sube Müdürlüğü: 25.10.2021 tarih 689004sayılı yazısında;

- Talebe istinaden MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığınca gerçekleştirilen incelemeler ile Yetkili Komutanlıklar ve Müdürlükler nezdinde bulunduğumuz girişimler neticesinde, gelişmeye konu alanda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı belirtilmiştir; ilgi (b) yazı ile de gelişmeye konu alanın Sivrihisar hava Meydan Komutanlığı sorumluluk ve yetkisindeki Askeri Havaalanı Mania Planı dışında kaldığı ve planlama faaliyetinin yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Hava Kuvvetleri Komutanlığı Muharip Hava Kuvvetleri Komutanlığı Harekat Başkanlığı: 05.10.2021 tarih 965/20041 sayılı yazısında;

- Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu parselin ilgi (b) Kanun kapsamında ilan edilen Muharip Hava Kuvveti Komutanlığı sorumluluğundaki Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda; söz konusu parselde Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark Alanı olarak imar planında düzenleme yapılması hususunda Komutanlığımız karar verici mercii değildir. İlgili

merci'lerin olumlu kararlarının vermesi durumunda Komutanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü: 11.10.2021 tarih 1936200 sayılı yazısında;

• İlgili dilekçe ile İlimiz, Sivrihisar İlçesi, Yunus Emre Mahallesi, 320 ada, 32 parselin Akaryakıt Satış İstasyonu amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bulunduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bulunmadığı. öncesinde 27.12.2018 tarih ve 310.99-19107 sayılı yazımız ile aynı alana ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planı revizyonu ve 1/5000 ölçekli mevzii İmar Planına esas kurum görüşümüzün bildirildiği ancak İmar Planında düzenleme yapıldığı gerekçesiyle yazı ekinde yer alan öneri plana göre Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark Alanı amaçlı İmar Planı yapılmasında görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir. İlgili yazı ve ekinde yer alan bilgilere göre; İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü, ÇED ve Çevre İzimleri Şube Müdürlüğü ve Millî Emlak Müdürlüğünce yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda;

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü ilgili yazı ve ekinde parsel ve kroki bilgileri verilen söz konusu taşınmazın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlığımızca onaylı herhangi bir planlama alanı içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup yapılacak planlama çalışmasında Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan İlimize ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine uyulması gerekmektedir.

ÇED ve Çevre İzimleri Şube Müdürlüğüncce yapılan incelemeye göre; 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği'nin Ek-2 Listesi 3. maddesinde "Depolama kapasitesi 500-50.000 m³ arası olan doğalgaz petrokimya, petrol ve kimyasal maddelerin depolandığı tesisler. (Perakende satış istasyonları bu kapsamın dışındadır)" hükmü yer almaktadır. Anılan maddede ayrıca perakende satış istasyonları ÇED Yönetmeliği hükümleri kapsamında yer almamakta olup, anılan Yönetmeliğe tabii bir proje planlanması halinde İmar Planı çalışmalarının tamamlanmasına müteakip yatırımın başlamadan başvuru yapılması gerekmektedir. Diğer yandan, faaliyetler esnasında ekolojik dengenin bozulmamasına, gelişirliğin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirler alınması, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmeliklere uyulması gerekmektedir. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında işlem yapılarak yürürlükteki mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin ve gerekli izinlerin alınması, Mekanik Yapım Yönetmeliği'nin 32. Maddesi gereği planların

onaylanmadan önce ilgili idare tarafından e-plan otomasyon sistemi üzerinden Plan İşlem Numarasının alınarak, diğer işlemlerin gerçekleştirilmesi ve aynı Yönetmeliğin 35. Maddesi ile 2013/17 sayılı Bakanlık Genelgesi gereği planların kesinleştirilmeden sonra 15 gün içinde İl Müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir.

Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğüne arşiv kayıtlarında yapılan incelemeğe göre; ilgili kayıtlı yazı ekinde belirtilen alan içerisinde herhangi bir doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanılmamış olup, Özel Çevre Koruma Bölgesi (Ö.Ç.K) olarak ilan edilen alan bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanda herhangi bir koruması gerekli tabiat varlığı unsuruna (tescile aday olabilecek mağara, anıt ağaç, vb.) rastlanılması halinde 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

- Milli Emlak Müdürlüğüne yapılan incelemeğe göre; Söz konusu taşınmazla ilgili olarak Yunus Emre Mahallesi'nde bulunan 320 ada. 32 parsel için hazırlanacak planın sadece anılan parsel sınırları dahilinde kalması kaydıyla plan yapılmasında sakınca bulunmadığı. yapılan incelemenin MEOP (CBS-TAKPAS) sistemi üzerinden yapıldığı belirtilerek parselle ilgili başka hususların olup olmadığı konusunda Sivrihisar Kaymakamlığının (Milli Emlak Şefliği) görüşünün alınması gerekmektedir. Ancak 20.12.2021 tarih ve 4990011 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü yazısında ; konuya ilişkin süreç incelendiğinde, Sivrihisar İlçesi, Yunus Emre Mahallesi, 320 Ada 32 nolu parselle ilişkin 13.12.2018 tarihli 2018/41 sayılı rapor düzenlendiği, bu raporda anılan parselin Maliye Hazinesi adına kayıtlı olmadığından, 1/5000 ölçekli imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığını belirttiği, ancak ilgili söz konusu imar planında yeniden düzenleme yapılması gerektiğinden yeniden kurum görüşü sorulduğu bu kapsamda, Müdürlüğümüze 29.09.2021 tarihli ve 2021/43 sayılı rapor düzenlendiği bu raporda da yine anılan parselin Maliye Hazinesi adına kayıtlı olmadığı, planlama alanının parsel sınırları dahilinde kalması kaydı ile plan yapılmasında sakınca bulunmadığını belirttiği görülmüştür. Anılan taşınmaz ile ilgili Müdürlüğümüz personeli Şehir Plancısı tarafından hazırlanan raporda hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 320 Ada 32 Parsel ile ilgili yapılan otopark, park ve yol alanını kapsadığı, söz konusu planlama alanının Hazine adına kayıtlı olmadığı buna göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında Hazine menfaatine aykırı bir durum olmadığı anlaşılmış olup taşınmazın ilgili yer alması sebebi ile Sivrihisar Kaymakamlığının (Milli Emlak Şefliği) görüşünün de alınmasının uygun olacağı bildirilmiştir.

Sivrihisar Mal Müdürlüğü Milli Emlak Servis Seftiği: 11.01.2022 tarih 2656876 sayılı

yazısında;

- Söz konusu taşınmaz hakkında yapılan inceleme sonucu bahsi geçen taşınmazın şahıs parseli olduğu , Sivrihisar Milli Emlak Müdürlüğü tarafından hazırlanan 29.09.2021 tarihli ve 2021/16 sayılı raporda Yunus Emre Mahallesi hudutlarında bulunan 320 Ada 32 parsel ile terki yapılan otopark,park ve yol alanını kapsadığı , söz konusu planlama alanının Hazine adına kayıtlı olmadığı buna göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı yapılmasında Hazine menfaatine aykırı bir durum olmadığı belirtilmiştir.Kaymakamlığımızca yapılan incelemede 29.09.2021 tarih ve 2021/16 sayılı raporda belirtildiği hususlar kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü:26.09.2021 tarih 2796037 sayılı

yazısında;

- Söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiatı Koruma Alanı),4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası) kapsamında "Korunan Alan" olarak belirlenen alanlardan ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan alanlar içersinde olmadığı ilgi (b) yazı ile tespit edilmiş olup, görüş talep edilen alanda Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında kurulumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

Maden ve Petrol İleri Genel Müdürlüğü: 04/11/2021 tarih E-91714819-101.27.00.00-

202134075 sayılı yazısında;

- "Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Yunus Emre Mahallesi, dahilinde parselde yapılması planlanan " Akaryakıt Servis İstasyonu , Park ve Otopark Alanı " Genel Müdürlüğümüz bilgi işlem kayıtlarında 04.11.2021 tarihinde yapılan sorgulamada " Akaryakıt Servis İstasyonu,Park ve Otopark Alanı " ile gakişan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahasının bulunmadığı belirlendiğinden projenin gerçekleştirilmesi halinde kaynak kaybı oluşmayacağı ve madencilik faaliyetlerinin olumsuz olarak etkilenmeyeceği " Akaryakıt Servis İstasyonu,Park ve Otopark Alanı " alanın talep edilen koordinatlar da uygulanmasında sakınca bulunmadığına karar verilmiştir
- Ekte patfa ve koordinatları verilen 0,31 Hektarlık ER:3381146 sayılı "Akaryakıt Servis İstasyonu,Park ve Otopark Alanı" proje alanı, Bilgi İşlem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, kayıtlara " Akaryakıt Servis

İstasyonu, Park ve Otopark Alanı " Bilgi Amaçlı Alan olarak işlenmesi ve ibarenin bu alanla ilgili bilgi dokümanlarında, ihale ilanlarında, ilk müteracaat aşamasında görüşülmesi ile verilecek ruhsatların arkasında, ruhsat sahası dahilinde " Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark Alanı " Alanının bulunmadığına dair not düşülmesi hususları uygun görülmüştür."

İl Sanayi Ve Teknoloji Müdürlüğü: 01.10.2021 tarih 2927485 sayılı yazısında;

- Anılan bölgede kurulumunuzuca yapılan bir planlaması bulunmamaktadır. Ancak, diğer kurum ve kuruluşların görüşlerinin olumlu olması halinde yapılması planlanan LPG ve akaryakıt satış istasyonu açılması esnasında konuyla ilgili kanun, yönetmelik, genelge ve standartların uygun olmasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

TANAP Doğalgaz İletim A.S:24.09.2021 tarih 4665sayılı yazısında;

- Bahsi geçen parselin TANAP boru hattı güzergâhına yaklaşık 4500 m mesafede olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu imar planı çalışmalarının yapılmasında tarafımızca sakınca görülmediği hususunu bilgilaherimize arz ederiz.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge

Müdürlüğü:27.09.2021 tarih 1594240 sayılı yazısında;

- İlgı yazıda Eskişehir il, Sivrihisar ilçesi. Yunus Emre Mahallesi 320 ada, 32 numaralı parselin Akaryakıt Satış İstasyonu Amaçlı uygulama imar planının mevcut olduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmadığı için 11.12.2018 tarih ve 850127 sayılı yazımızla imar planına esas Kuruluşumuz görüşünün alındığı ancak imar planında düzenleme yapılması gerektiği belirtilerek koordinatları gönderilen sahada "Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark Alanı" olarak imar planı yapılmış olup, anılan sahada görüşünüz bir kez daha istenmektedir. Konu değerlendirilmiş olup, anılan sahada "Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark Alanı" olarak imar planı yapılmamasında Kuruluşumuz çalışmalarını açısından bir engel bulunmamaktadır.

İl Sağlık Müdürlüğü: 06.08.2021 tarih 59802237-129 sayılı yazısında;

- "İlimiz Sivrihisar İlçesi, Yunus Emre Mahallesi 320 Ada 32 Parsel numaralı taşınmazda Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark amaçlı 1/5000 ölçekli mevzii imar planı ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılmak istenilen yerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda düzenlenen çevre sağlığı değerlendirme raporuna göre;
- 1- Arazi ve yakınında içme ve kullanma suyu deposu ve isale hattı bulunmadığı,
- 2- Arazi ve çevresinde minerali su tesisi ve isale hattı bulunmadığı,

- Konyula ilgili olarak Mdrgmz tarafından ilgili yazı ekinde göndermiş olduğunuz zelle Eskişehir ili Sivrihisar İlcesine yapılacak olan Akaryakıt ve Servis İstasyonu

Ticaret İl Mdrg: 24.09.2021 tarih 67557426 sayılı yazısında;

- Sivrihisar İlcesi Yunusemre Mahallesi 320 Ada 32 Parsel numaralı taınamaza İmar planı geliştirmesi kapsamında Kurumumuz mülkiyetinde olan Eskişehir ili Sivrihisar İlcesi Camlikebir Mahallesi 29-28-H-c pafta 193 ada 1 parselde yer alan taınamazımızın etkilenmemesi kaydıyla irketimizce mahsur bulunmamaktadır.

17785 sayılı yazısında;

Eskişehir Posta Ve Telgraf Teşkilatı A.S. Eskişehir PTT Bamdrg: 06.10.2021 tarih

- "Söz konusu taınamazın 2863 sayılı Yasa kapsamında görüş verilmiş olup, söz konusu taınamazın 2863 sayılı Yasa kapsamı dışında kaldığı belirtilmiş olup uygulamalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanılması halinde 2863 sayılı Kanunun Haber Verme Zorunluğu başlıklı 4. Maddesi hkm uyarınca en yakın Müze Mdrgne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi koğuluyla, söz konusu taınamazda İmar planı yapılıması talebinin ilgili idarelerce değerlendirilmesi gerekmektedir."

42244183-169.09.99-1749516sayılı yazısında;

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Mdrg: 24.09.2021 tarih

- Bahse konu taınamazı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamıştır Ancak yapılacak tüm gelitirmelerde doğal afet tehlikelerinin gözünde bulundurulması hususunda; Bilgi ve gereğini rica ederim.

İl Afet ve Acil Durum Mdrg: 27.09.2021 tarih 145615 sayılı yazısında;

- Arazinin düz ve etrafının tarım arazii olduğu,
- 3- Sivrihisar- Afyonkarahisar karayoluna sınırnın olduğu,
- 4- Sivrihisar Mahallesi yerleşim alanına yaklaşık 1,5 km mesafede olduğu,
- 5- Bölgenin hakim rüzgar yönü acısından bir sakinca arz etmediği,
- 6- Etrafına ve gevreğine zararının bulunmadığı,
- 7- Tespit edilmiş olup;
- Yapılması düşünülen ticari amaçlı tesislerin bitiminden sonra atık sularını "251 Sayılı Lagim Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak krlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması şartı ile,
- Adı geçen arazide Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark Alanı amaçlı İmar planı geliştirmesi kapsamında sakınca bulunmadığı"

1/5.000 Nazım İmar Planı Çalışması yapılması hakkında bölgenin plan örnekleri
alanda Bakanlığımız tarafından Kurumumuza bildirilen herhangi bir çalışma
incelenmiş olup işaretili olan sınırlar içerisinde ve çevresinde var olan ve planlanan
bulunmaktadır.

ESGAZ Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.: 27.09.2021 tarih 2021GDN1917 sayılı

yazısında;

- Söz konusu çalışmamızın bulunduğu; Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Yunusemre Mahallesi, 320 ada 32 parselde altyapı tesisimiz ve yatırım programımız kapsamında planlanan projemiz bulunmadığından, bahsi geçen imar planının hazırlanmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Osmanغازi Elektrik Dağıtım A.Ş. Eskişehir İl Müdürlüğü : 29.09.2021 tarih 229282

sayılı yazısında;

- İl İşleme Müdürlüğümüze yapılan inceleme sonucu; Eskişehir İli Sivrihisar İlçesi, Yunusemre Mahallesi, 320 Ada 32 parsel no'lu taşınmaz üzerinde Müdürlüğümüze ait Enerji Nakil Hatlı Tesisleri bulunmamaktadır. Akaryakıt satış istasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasında Müdürlüğümüze herhangi bir sakınca yoktur.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü.

:27.09.2021 tarih 921-7486 sayılı yazısında;

- Bahse konu parsel incelenmiş olup; ilgili yazıya konu parselde Genel Müdürlüğümüze ait herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır.

BOTAS Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Konya Şube Müdürlüğü;25.10.2021 tarih

2421668 sayılı yazısında;

- Konu ile ilgili olarak, Resmi Gazete'nin 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı nüshasında yayımlanan BOTAS Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hatlı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimizde 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı) ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaları Yönetmeliğimizde belirlenen teknik emniyetkriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

- Bu doğrultuda yapılan inceleme neticesinde, söz konusu sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde Kuruluşumuzun ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu projenin belirtilen alanda yapılmasında Kuruluşumuzun azasından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

SEBAT PROJE MÜH. MÜS. TİC. A.Ş.;10.11.2021 tarih ve 1702 sayılı yazısında;

- "Söz konusu imar planı sınırları 2x250 m'lik İran Türkiye Avrupa Doğal Gaz Boru Hattı ÇED koridorunun içerisinde kaldığı görünmekte olup İTİE DGBH eksenine yaklaşık mesafesi 215,74 metredir. Bahse konu imar planı çalışmalarında ekte verilen vaziyet planına ve "13.08.2021 tarih ve 31567 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü (BOTAS) Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği" hükümlerine dikkat edilmesi gerekmektedir."

İİ Kültür Turizm ve Turizm Müdürlüğü; 23.09.2021 tarih 1745109 sayılı yazısında;

- Söz konusu taşınmaz 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılımler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içerisinde kalmamaktadır. 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca söz konusu bölge ile ilgili yerinde gerekli inceleme ve araştırmaların yapılarak neticesinde hazırlanacak olan bilgi ve belgelerin ilgisine iletilmesi ve sonucundan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi; Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının görüşleri kesinleşmeden bahse konu bölgede herhangi bir inşaat faaliyeti ve fiziki müdahalede bulunulmaması hususunda;

Türk Telekomünikasyon A.Ş.;30.09.2021 tarih 154821 sayılı yazısında;

- Belirtilen ada parselde Kurulumuzun ait yer altı güzergâhımız bulunmamaktadır.

Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü;07.10.2021 tarih 585277 sayılı

yazısında;

- 260-03 K.K.No'lu (Afyon-Eskişehir) II Sn. (200-09/10) DYA (Sivrihisar) devlet yolunun 29+850 km'sinde tapunun Eskişehir ili, Sivrihisar ilçesi, Yunusemre mahallesi, 320 ada, 32 no'lu parseli üzerinde Akaryakıt İstasyonu amaçlı imar planı

yapılması hakkındaki görüşümüzü ilgi (a) yazımızla bildirmiştir. Bilgilerine rica ederim.

(İlgi a) Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü; 28/11/2018 tarih TT.01105547-575.03.02-173951

sayılı yazısında;

- “Kamulaştırma sınırlarıyla gakişan en az 40 metre ortak kenar uzunluğu oluşturulması,2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi gereği gıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla, imar planı tadilatı yapılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.”

Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü; 22.10.2021 tarih 2519719 sayılı yazısında;

- Söz konusu taşınmazın 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanda kalmadığı tespit edilmiş olup, Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark Alanı olarak imar planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA

a. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları mevcut olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Bu sebeple, Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge İmar Planı bulunmamaktadır. Müdürlüğü'ne 320 ada 32 parselde yapılacak olan Akaryakıt Servis İstasyonu için plan değişikliği için görüş sorulmuş olup; 03.11.2020 tarih ve 255768 Sayılı yazılarında “Kamulaştırma sınırlarıyla gakişan en az 40 metre ortak kenar uzunluğu oluşturulması,2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi gereği gıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla, imar planı tadilatı yapılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir. Planlama alanı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu alana ait 1 /1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Park ve Otopark Alanı da yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesimi bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esaslır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

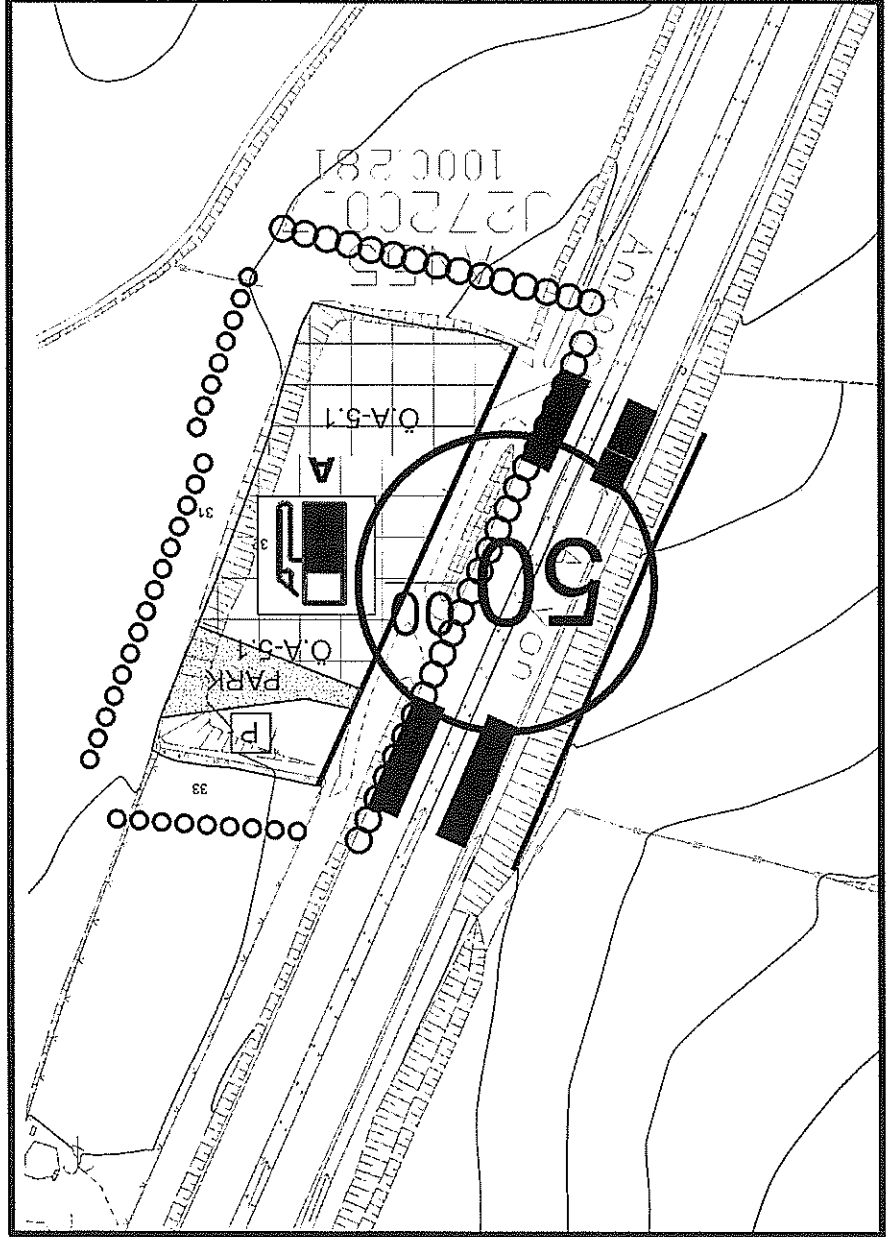
a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirilecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol harif sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılması veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet eksi alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabılır. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet eksi alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kılması, yaya erişim mesafelerinin dikate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

Hükümleri uyarınca Park alanı ve Otopark Alanı için eşdeğer alan belirlenmiştir.

Alan Kullanımı	Büyükük (m ²)
Akaryakıt Servis İstasyonu	4020.1
Park	549.89
Otopark	679.6

- Plan Kararları:
1. Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi Yunusemre Mahallesi 320 ada, 32no'lu parsel ve tesisiz alan bulunduğu 0,5ha alanda Akaryakıt Servis İstasyonu, Park ve Otopark Alanı olarak planlanmıştır.
 2. Akaryakıt ve Servis İstasyonu yapılacak alanda, akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir.



Plan Hükümleri

Genel Hükümler

1. Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

2. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Hükümlerine uyulacaktır. Çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde, çalışma durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.

3. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Bu Kanuna İstinaden Çıkarılan Yönetmeliklerin İlgili hükümlerine uyulacaktır. Çevre kirliliği önleyici her türlü tedbir yatırımcı tarafından sağlanacaktır.

4. Lagım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde açılacak Çukurlara ait Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

5. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu alan için hazırlanmış ve 25.01.2017 tarihinde Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onanmış olan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Yapılacak yapılar için zemin etüt raporu hazırlanacaktır.

6. Uygulama aşamasında alınan tüm kurum-kuruluş görüşlerine uyulacaktır

7. 1/100.000 ölçekli Eskişehir İl Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.

Buna göre nazım imar planı yapılmıştır.

Saygılarımla.


Ayşegül ÜÇÜREL

SERDAR PLANLAMA MİMARLIK
İNŞAAT TAHAH. TIC. LTD. STİ.
Dumlupınar Mah. Menderes Cad. No:21/1
Kocatepe VD. 761 049 7510 Ayrıntıkararlısın
Team Sic.No:10752 Mersis No:081049751000011
Betül TARKAN
Şehir Plancısı-İTÜ
Oda Sicil No:3485

8. Boru Hattı ile Petrol Tazıma A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümlerine dikkat edilmesi gerekmektedir.

TADILAN