

ÇİFTELER (Eskişehir)
ÇİFTÇİ MAHALLESİ 281 ADA 105 PARSEL
“TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI”
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

İHSAN SERDAR BEKTÖRE
Y.ŞEHİR PLANCISI (C-1/B Dosya No:17) SPO Sicil No:26101-1
V.D. Eskişehir V.No:12097146074 E-mail:abektore@hotmail.com
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı/ESKİŞEHİR
Tel:0 222 231 9748 Faks:0 222 231 3292 Gsm:0533 543 6877

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU YÜKSEK SEHİR PLANCISI (C-1/B Dosya No:10091
SPO Sicil No:271175110 D. Eskişehir V.No:22838170638
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı/ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 365 34 64 Fax:0 222 231 32 02
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com

**ÇİFTELER (Eskişehir), ÇİFTÇİ MAH.,281 ADA 105 PARSEL, TARIM VE
HAYVANCILIK TESİS ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU**

Çifteler,Eskişehir iline bağlı bir ilçe merkezi olup,Eskişehir-Afyon karayolu üzerinde Eskişehir'e 65 km. uzaklıkta bulunmaktadır. 2000 yılı DİE Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre nüfusu 11883 kişidir. 2023 yılı nüfusu ise 14926 kişidir.

İlçe,Eskişehir'in güneydoğusunda, Seyitgazi, Mahmudiye,Sivrihisar ilçeleri ile Afyon ili sınırları ile çevrilidir. İç Anadolu Bölgesi Yukarı Sakarya Ovasındadır. Geniş bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 875 metredir.

Çifteler ilçesine ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı son olarak 2011 yılında sayısallaştırılmış ve revizyon imar planı olarak ele alınmıştır. Zaman içinde ortaya çıkan ihtiyaçlar ve zorunluluklar sonucunda imar planında bazı değişiklikler ve ilaveler yapmak gerekli hale gelmiştir.

a-)Mevcut Nazım İmar Planı

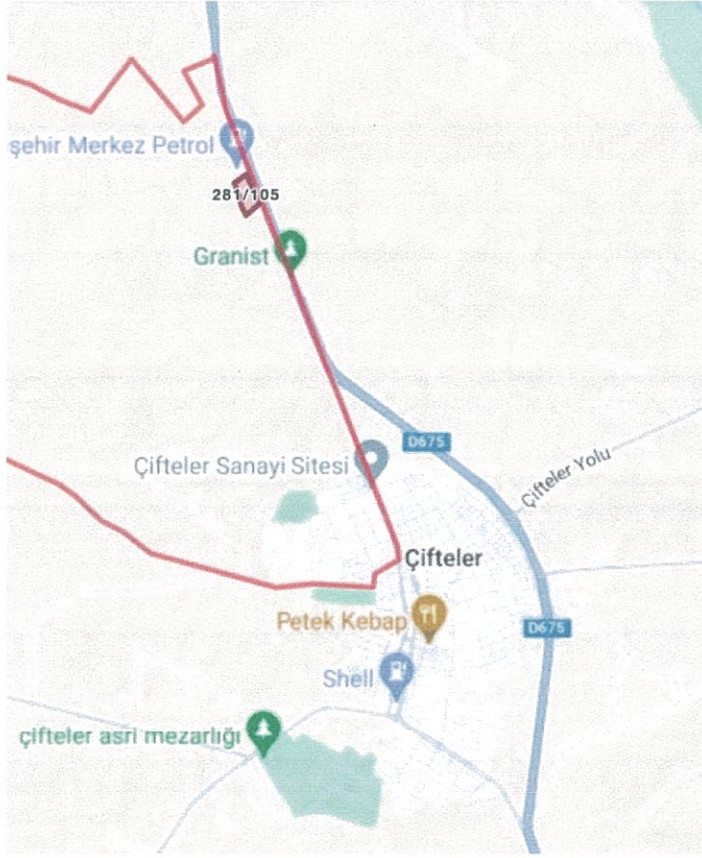
Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan Eskişehir ili,Çifteler ilçesi,Çiftçi Mahallesi,281 ada 105 parsel ,Çifteler Belediye Meclisi'nce 2012 yılında onanan İlave Nazım İmar Planı ile "Akaryakıt ve Lpg İkmal İstasyonu, Ticaret, Konaklama ve Dinlenme Tesisleri Alanı" olarak planlanmıştır.Bu alan Çifteler ilçesi yerleşim merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır. Bu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planının;j26a-06d nolu paftasında yer almaktadır. Mülkiyeti özel mülkiyet olup ;Çiftçi Mahallesi,Bostankırı mevkii,281 ada,105 parselde kayıtlı olup büyüklüğü 42711,27 m2'dir.Alan ;Çifteler-Eskişehir Devlet Karayolu üzerinde yer almakta olup,imar planı onama sınırına bitişik durumdadır.Hemen güney bitişğinde sanayi alanı olarak planlanmış alanlar bulunmaktadır.

Bu alan mevcut imar planı sınırları dışında olduğu için, 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümleri gereği 2012 yılında ilgili Kuruluşların görüşleri alınmış, halihazır haritası ve yeni jeolojik etüdları hazırlanmıştır. Kurum ve kuruluş görüşleri olarak;İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 09.07.2012 gün ve 1342 sayılı, Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü 02.08.2012 gün ve 32479 sayılı, DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 28.06.2012 gün ve 288573 sayılı,Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 18.07.2012 gün ve 35717 sayılı,TEİAŞ'ın 26.06.2012 gün ve 01733 sayılı,BOTAŞ'ın 26.06.2012 gün ve 19584 sayılı, Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 30.07.2012 gün ve 232412 sayılı,Nabucco Ltd.Şti.'nin yazısı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 30.07.2012 gün ve 3974 sayılı, İl Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 05.07.2012 gün ve 01177 sayılı, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.07.2012 gün ve 4187 sayılı, Orman İşletme Müdürlüğü'nün 10.08.2012 gün ve 6078 sayılı,DDY İşletmesi 1.Bölge Müdürlüğü'nün 21.09.2012 gün ve 754-4436 sayılı,Milli Savunma Bakanlığı İnşaat

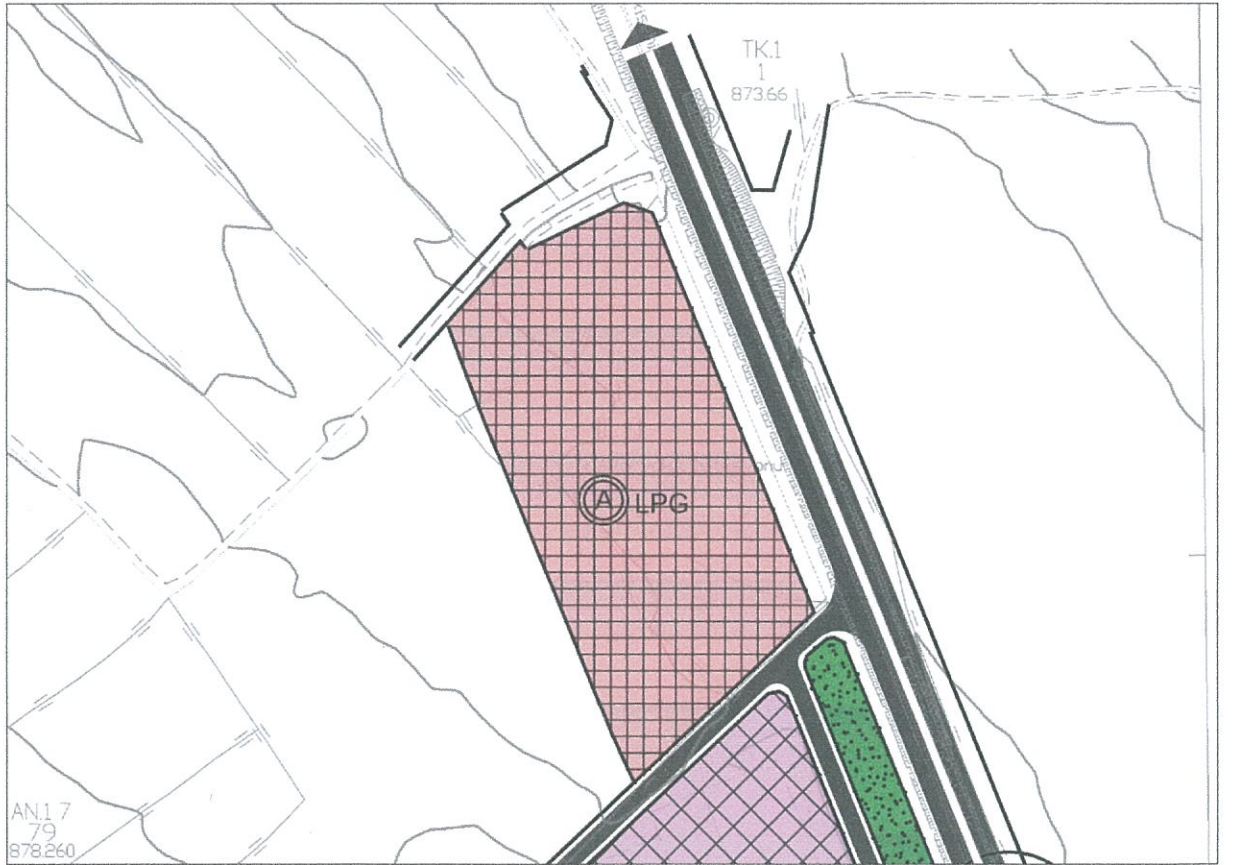
Emlak Bölge Başkanlığı'nın 14.08.2012 gün ve 3298 sayılı,Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2012 gün ve 610249 sayılı uygun görüşleri alınmıştır.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Şekil:2 Planlama Alanının Çifteler İlçesindeki Konumu



Şekil:3 Mevcut Nazım İmar Planı

b-) Nazım İmar Planı Değişikliği Gerekçesi

Çifteler ilçesi toprak yapısı olarak tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun şekilde yer aldığı bir ovada kuruludur.Çok sayıda tarımsal ve hayvancılık sektöründe faaliyet gösteren işyeri bulunmaktadır.Üretilen hayvansal ve tarımsal ürünlerin işlenmesi, paketlenmesi, depolanması ve satışa hazır hale getirilmesine yönelik tesis alanlarına ihtiyaçta her geçen gün artmaktadır.Bu tür tesis alanları için de Çifteler Belediyesine müracaatlar ve talepler artmaktadır.Son olarak 281 ada 105 nolu parselin bir kısmı üzerinde tarımsal amaçlı silo yapılması amaçlanmıştır.Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün E-14670376-437.99-00088503006 sayılı yazısı ile Süperson Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.Ye Eskişehir ili Çifteler ilçesinde 30.000 ton depolama kapasiteli şubenin açılması uygun görülmüştür.Şirketin Eskişehir Ticaret Odası'na kaydı bulunmaktadır.Bu doğrultuda 105 nolu parselin yaklaşık yarısının "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlenmesini kararlaştırmıştır.Söz konusu parsel içinde uygun büyüklükte Tarımsal ve Hayvancılık Tesis Alanı oluşturulması amacıyla Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması zorunlu olmuştur.

Değişikliğe konu olan parsel alanı imar planı onama sınırı içinde olup yerleşim alanının son noktasında yer aldığı için,konum özellikleri bakımından konut bölgesi dışındadır.Bitişindeki-güneyindeki imarlı alanlarda sanayi alanı olarak planlanmış bölgedir.Parsel alanının doğusundan karayolu geçmekte,kuzey ve batısı ise plansız bölge niteliğindedir.Parselin kuzey tarafındaki kısmının Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olacak şekilde nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

c-) Nazım İmar Planı Değişikliği Kararları

Değişiklik teklifi öncesinde;DHMİ Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın E-44334596-045.99-46779 sayılı,Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın E-46715750-105.03(026;026.01)-77956 sayılı,İl Sağlık Müdürlüğü'nün E-90576997-104.99-243563576 sayılı görüşü alınmış,gerekli hususlar plan notlarına eklenmiştir.

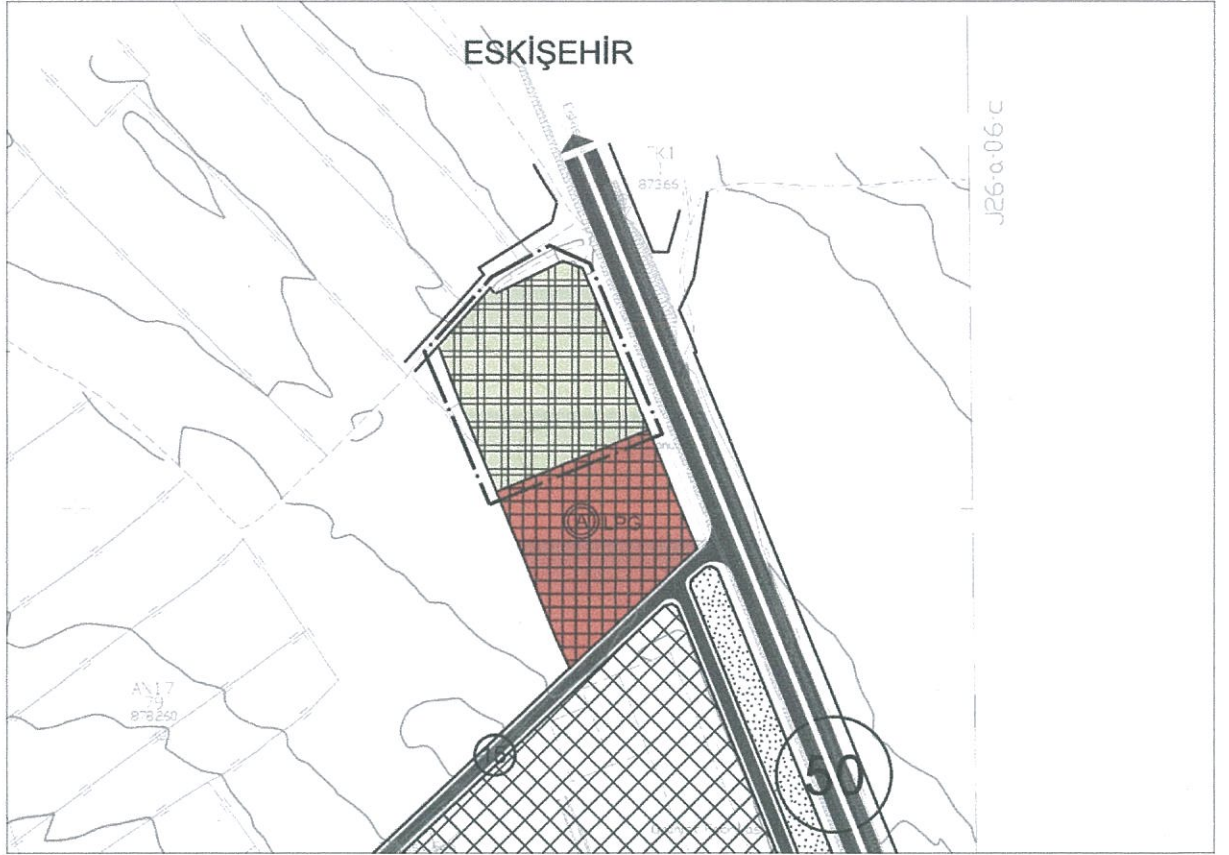
Eskişehir ili,Çifteler ilçesi,Çiftçi Mahallesi,281 ada 105 parselin kullanım şekli "Akaryakıt ve Lpg İkmal İstasyonu, Ticaret,Konaklama ve Dinlenme Tesisleri Alanı" olup bu alanın yaklaşık 22.500 m2'lik kısmı üzerinde nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanarak "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.Diğer kısmı ise aynı şekilde "Akaryakıt ve Lpg İkmal İstasyonu, Ticaret,Konaklama ve Dinlenme Tesisleri Alanı" olarak kalmıştır.

"Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak önerilen kısımda tarımsal amaçlı çelik silo yapılması amaçlanmıştır.Plandaki yapılaşma emsali,yükseklik ve çekme mesafeleri

uygulama imar planında tanımlanacaktır. Değişikliğe konu olan alanda Süperson Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.bünyesinde hububat siloları yapılacaktır.

Nazım imar planı teklifine göre hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onanmadan proje uygulamasına geçilmeyecektir.

Çifteler yerleşimi 2.derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak her türlü yapıda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar ile ilgili Yönetmelik " hükümlerine uyulması gerekmektedir. Zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilemez. Uygulamada Değişikliğe Esas Uygulama İmar Planı Plan Notlarına ve Çifteler Uygulama İmar Planı Plan Notlarındaki hükümlere uyulacaktır. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelik hükümleri ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır



Şekil:4 Öneri Nazım İmar Planı

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1-) TESİS ALANI BÜNYESİNDE YAPILACAK YAPILARIN KESİN YERLERİ VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR. VAZİYET PLANI ONANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. TESİS ALANI İÇİNDE; TARIMSAL SİLO/DEPOLAR, İDARİ BİRİM, KANTAR, KONTROL VE KUMANDA ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR.
- 2-) İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YETERLİ MİKTARDA OTO PARK VE PARK ALANI TESİS BÜNYESİNDE AYRILACAK OLUP VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.
- 3-) "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK " HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 4-) GÜVENLİK VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ İLE İLGİLİ TEDBİRLER YATIRIMCI TARAFINDAN ALINACAKTIR.
- 5-) SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 6-) YAPILACAK HAFRIYATLARDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEKTİR.
- 7-) A-YÖREDE YAPILACAK TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN GEREKEN TEDBİRLER ALINACAKTIR.
B-EVSEL KÖKENLİ ATIKLAR EN YAKIN BELEDİYE ÇÖP TOPLAMA ALANINA ATILACAKTIR.
C-GEREKLİ ALTYAPI (FOSSEPTİK YAPIMI) İHTİYAÇLAR DAHİLİNDE PARSEL BAZINDA YATIRIMCI TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- 8-) PARSEL BAZINDA YAPILAN VE ONANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
A- İNŞAAT TEMELLERİNİN, YER ALTI SUYU YÜKSELMESİ VE YAĞIŞLARA BAĞLI OLUŞACAK YÜZEY SUYU İLE TEMASINI ENGELLEYECEK MÜHENDİSLİK TEDBİRLERİ ALINMALIDIR. YÜZEY VE SIZINTI SULARININ DRENE EDİLMESİ İÇİN ÇEVRE DRENAJININ YAPILMASI UYGUN OLACAKTIR.
B-ESKİŞEHİR İLİ, ÇİFTELER İLÇESİ, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASI' NDA 2. DERECE TEHLİKELİ DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR.İNCELEME ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILARDA; "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
C-YAPILARIN PLANLANMASI ESNASINDA GEREKLİ ZEMİN PARAMETRELERİNİN BELİRLENMESİ AMACIYLA, PARSEL ALANI İÇİN GEREKLİ ZEMİN ETÜDÜ YAPILMALI VE BİNALARIN STATİK PROJELERİ BUNA GÖRE HAZIRLANMALIDIR.
- 9-) UYGULAMADA KADASTRAL MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR.
- 10)SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA AŞAĞIDAKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR;
A-2920 SAYILI TÜRK SİVİL HAVACILIK KANUNU,
B-22/04/1925 TARİHLİ VE 657 SAYILI HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLGİLİ BAZI DÜZENLEMELER HAKKINDA KANUN,
C-28/02/2022 TARİHLİ HAVAALANLARI VE ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KURALLARI GENELGESİ,
D-04/11/2018 TARİHLİ HAVAALANI EMNİYET STANDARTLARI TALİMATI (SHT- HES)
- E-İNŞA EDİLECEK YAPILARIN ARAZİ KOTUNDAN 150 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE OLMASI DURUMUNDA,SÖZ KONUSU YAPILARIN HAVA ARAÇLARI İÇİN TEHLİKE OLUŞTURMADIĞINA YÖNELİK DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK GENEL MÜDÜRLÜĞE SUNULACAK,İLGİ TALİMATIN 6.BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN KRİTERLERE UYGUN OLARAK İŞARETLENMESİ/İŞIKLANDIRILMASI ŞARTTIR.
- 11-)İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA;
-ARAZİDE YAPILACAK TARIM VE HAYVACILIK TESİS ALANI ÇALIŞMALARI ESNASINDA İÇME KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAKTA KULLANILAN YERALTI VE YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ, DEPO VE İSALE HATLARININ KİRLİNMELERİNE VE KALİTELERİNİN BOZULMASINA ENGEL OLACAK ÖNLEMLERİN ALINMASI ŞARTTIR.
-ATIK SULARIN 'BELEDİYE KANALİZASYON SİSTEMİNE VE/VEYA 251 SAYILI LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURA AIT YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK FOSSEPTİĞE BAĞLANACAKTIR.
-MEVZUATLARDAN KAYNAKLANAN SORUMLULUKLARIN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 12-) PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSULARDA ONANLI ÇİFTELER NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARINDAKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. DİĞER HUSUSLARDA İSE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR

**ÇİFTELER (Eskişehir),ÇİFTÇİ MAHALLESİ,
281 ADA 105 PARSEL “TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI”
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İŞİNE AİT
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

a-GENEL BİLGİLER

Çifteler,Eskişehir iline bağlı bir ilçe merkezi olup,Eskişehir-Afyon karayolu üzerinde Eskişehir’e 65 km. uzaklıkta bulunmaktadır. 2000 yılı DİE Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre nüfusu 11883 kişidir. 2023 yılı nüfusu ise 14926 kişidir.

İlçe,Eskişehir’in güneydoğusunda, Seyitgazi, Mahmudiye,Sivrihisar ilçeleri ile Afyon ili sınırları ile çevrilidir. İç Anadolu Bölgesi Yukarı Sakarya Ovasındadır. Geniş bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 875 metredir.

Çifteler ilçesine ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı son olarak 2011 yılında sayısallaştırılmış ve revizyon imar planı olarak ele alınmıştır. Zaman içinde ortaya çıkan ihtiyaçlar ve zorunluluklar sonucunda imar planında bazı değişiklikler ve ilaveler yapmak gerekli hale gelmiştir.

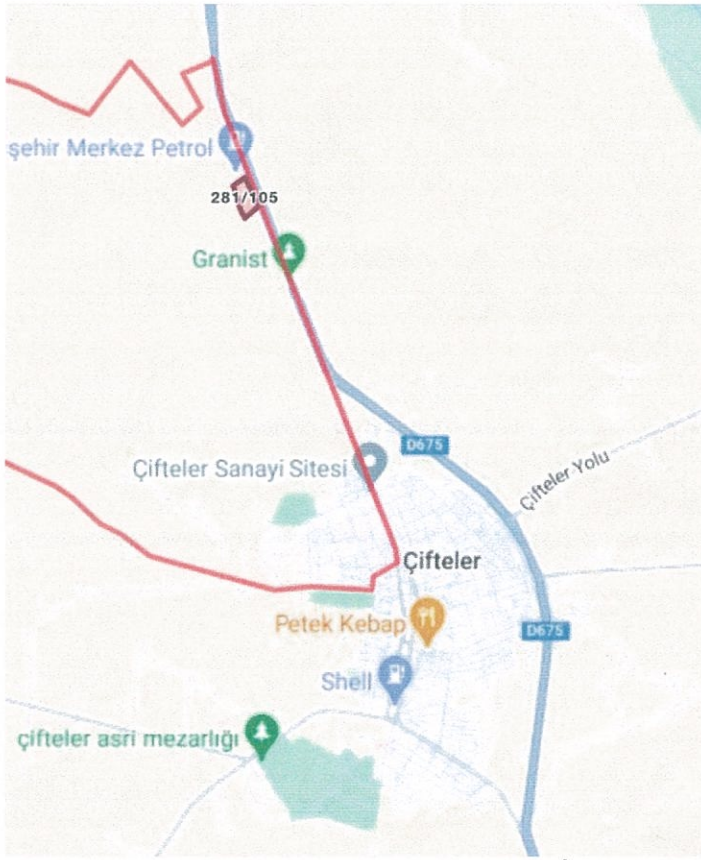
b-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MÜLKİYETİ BİLGİLERİ

Planlamaya konu olan Eskişehir ili,Çifteler ilçesi,Çiftçi Mahallesi,281 ada 105 nolu parsel,Çifteler yerleşim merkezinin kuzeyinde,Çifteler-Eskişehir Devlet Karayolunun ise batısında yer almaktadır.Çifteler Belediyesi Onanlı imar planı sınırındadır.

281 ada 105 parselin mülkiyeti Süperson Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.’ne aittir.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



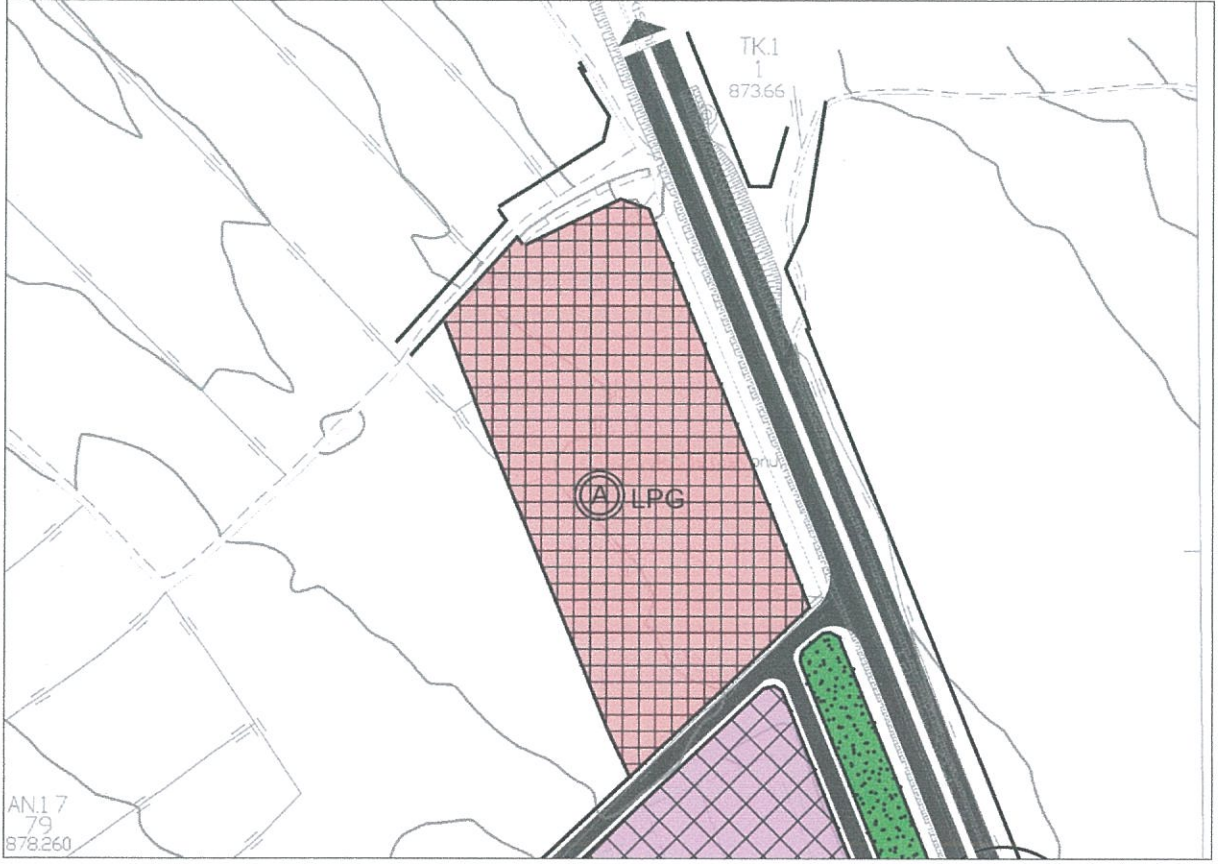
Şekil:2 Planlama Alanının Çifteler İlçesindeki Konumu

c-PLANLAMA ALANININ MERİ İMAR PLANI

İmar Planı değişikliğine konu olan Eskişehir ili, Çifteler ilçesi, Çiftçi Mahallesi, 281 ada 105 parsel, Çifteler Belediye Meclisi'nce 2012 yılında onanan İlave Nazım İmar Planı ile "Akaryakıt ve Lpg İkmal İstasyonu, Ticaret, Konaklama ve Dinlenme Tesisleri Alanı" olarak planlanmıştır. Bu alan Çifteler ilçesi yerleşim merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır. Bu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planının; j26a-06d nolu paftasında yer almaktadır. Mülkiyeti özel mülkiyet olup; Çiftçi Mahallesi, Bostankırı mevki, 281 ada, 105 parselde kayıtlı olup büyüklüğü 42711,27 m²'dir. Alan; Çifteler-Eskişehir Devlet Karayolu üzerinde yer almakta olup, imar planı onama sınırına bitişik durumdadır. Hemen güney bitişğinde sanayi alanı olarak planlanmış alanlar bulunmaktadır.

Bu alan mevcut imar planı sınırları dışında olduğu için, 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümleri gereği 2012 yılında ilgili Kuruluşların görüşleri alınmış, halihazır haritası ve yeni jeolojik etüdları hazırlanmıştır. Kurum ve kuruluş görüşleri olarak; İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 09.07.2012 gün ve 1342 sayılı, Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü 02.08.2012 gün ve 32479 sayılı, DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 28.06.2012 gün ve 288573 sayılı, Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 18.07.2012 gün ve 35717 sayılı, TEİAŞ'ın 26.06.2012 gün ve 01733 sayılı, BOTAŞ'ın 26.06.2012 gün ve 19584 sayılı, Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 30.07.2012 gün ve 232412 sayılı, Nabucco Ltd.Şti.'nin yazısı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 30.07.2012 gün ve 3974 sayılı, İl Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 05.07.2012 gün ve 01177 sayılı, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.07.2012 gün ve 4187 sayılı, Orman İşletme Müdürlüğü'nün 10.08.2012 gün ve 6078

sayılı,DDY İşletmesi 1.Bölge Müdürlüğü'nün 21.09.2012 gün ve 754-4436 sayılı,Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 14.08.2012 gün ve 3298 sayılı,Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2012 gün ve 610249 sayılı uygun görüşleri alınmıştır.



Şekil:3 Mevcut Nazım İmar Planı

d-DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ

Çifteler ilçesi toprak yapısı olarak tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun şekilde yer aldığı bir ovada kuruludur.Çok sayıda tarımsal ve hayvancılık sektöründe faaliyet gösteren işyeri bulunmaktadır.Üretilen hayvansal ve tarımsal ürünlerin işlenmesi, paketlenmesi, depolanması ve satışa hazır hale getirilmesine yönelik tesis alanlarına ihtiyaçta her geçen gün artmaktadır.Bu tür tesis alanları için de Çifteler Belediyesine müracaatlar ve talepler artmaktadır.Son olarak 281 ada 105 nolu parselin bir kısmı üzerinde tarımsal amaçlı silo yapılması amaçlanmıştır Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün E-14670376-437.99-00088503006 sayılı yazısı ile Süperson Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.Ye Eskişehir ili Çifteler ilçesinde 30.000 ton depolama kapasiteli şubenin açılması uygun görülmüştür.Şirketin Eskişehir Ticaret Odası'na kaydı bulunmaktadır.Bu doğrultuda 105 nolu parselin yaklaşık yarısının "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlenmesini kararlaştırmıştır.Söz konusu parsel içinde uygun büyüklükte Tarımsal ve Hayvancılık Tesis Alanı oluşturulması amacıyla Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması zorunlu olmuştur.

Değişikliğe konu olan parsel alanı imar planı onama sınırı içinde olup yerleşim alanının son noktasında yer aldığı için,konum özellikleri bakımından konut bölgesi dışındadır.Bitişindeki-

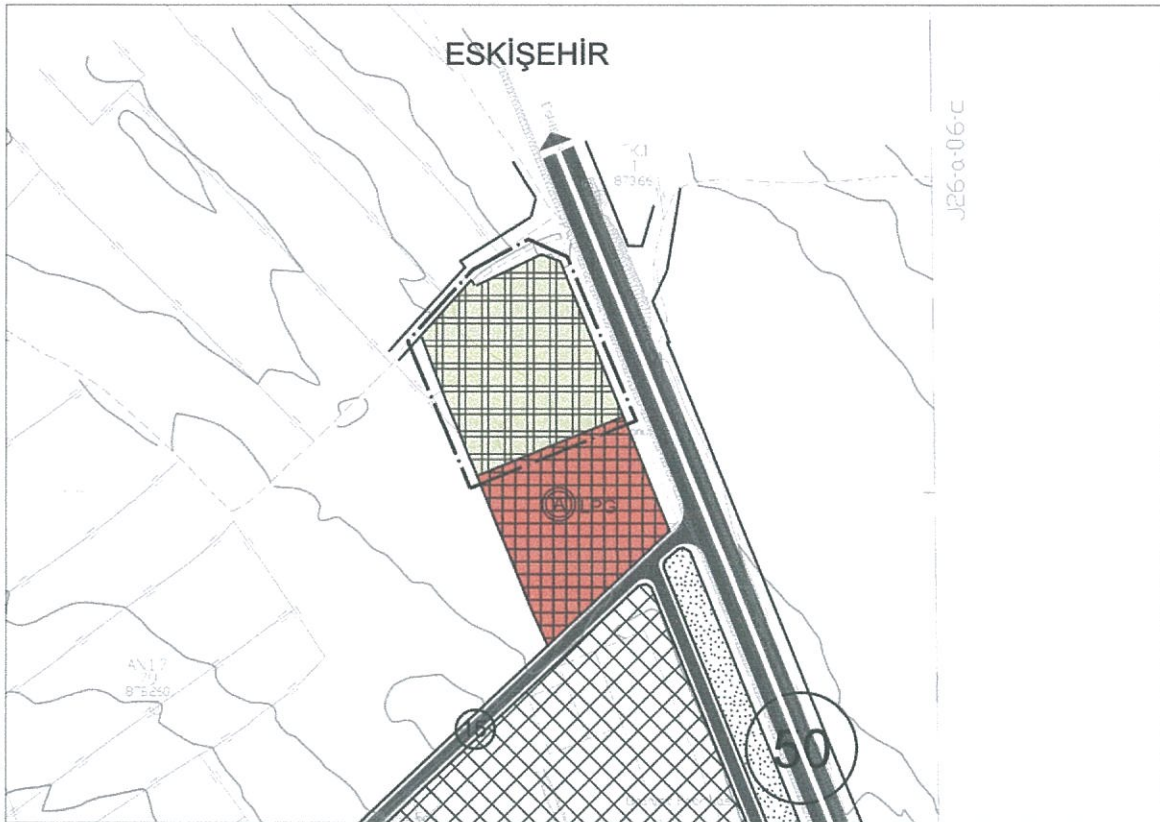
güneyindeki imarlı alanlarda sanayi alanı olarak planlanmış bölgedir.Parsel alanının doğusundan karayolu geçmekte,kuzey ve batısı ise plansız bölge niteliğindedir.Parselin kuzey tarafındaki kısmının Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olacak şekilde nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

d-NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Eskişehir ili,Çifteler ilçesi,Çiftçi Mahallesi,281 ada 105 parselin kullanım şekli “Akaryakıt ve Lpg İkmal İstasyonu, Ticaret,Konaklama ve Dinlenme Tesisleri Alanı” olup bu alanın yaklaşık 22.500 m2’lik kısmı üzerinde nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanarak “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.Diğer kısmı ise aynı şekilde “Akaryakıt ve Lpg İkmal İstasyonu, Ticaret,Konaklama ve Dinlenme Tesisleri Alanı” olarak kalmıştır.

“Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı” olarak önerilen kısımda tarımsal amaçlı çelik silo yapılması amaçlanmıştır.Plandaki yapılaşma emsali,yükseklik ve çekme mesafeleri uygulama imar planında tanımlanacaktır.Değişikliğe konu olan alanda Süperson Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.bünyesinde hububat siloları yapılacaktır.

Çifteler yerleşimi 2.derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak her türlü yapıda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar ile ilgili Yönetmelik ” hükümlerine uyulması gerekmektedir. Zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilemez. Uygulamada Değişikliğe Esas Uygulama İmar Planı Plan Notlarına ve Çifteler Uygulama İmar Planı Plan Notlarındaki hükümlere uyulacaktır. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelik hükümleri ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır



Şekil:4 Öneri Nazım İmar Planı

e-SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Değişikliğe konu alanı da kapsayan Çifteler yerleşiminin ITRF koordinat sisteminde halihazır haritaları bulunmaktadır. Çifteler yerleşimine ait onanlı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu da bulunmaktadır. Çifteler yerleşimi 2.derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak her türlü yapıda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar ile ilgili Yönetmelik " hükümlerine uyulması gerekmektedir. Zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilemeyecektir.

İmar planı değişikliği teklifi ile daha önce "Akaryakıt ve Lpg İkmal İstasyonu, Ticaret, Konaklama ve Dinlenme Tesisleri Alanı" olarak planlanan 42711 m2'lik alanın yaklaşık 22500 m2'lik kısmı "Tarım ve Hayvancılık Tesis" alanı olarak değiştirilmiştir. Diğer kullanım alanları aynı şekilde kalmıştır.

Değişiklik teklifi lisanslı tarımsal depoculuk yapımı amacıyla hazırlanmıştır.Sosyal ve Teknik Donatı alanları standartlarında bir azalma ya da etkilenme söz konusu olmayıp değişiklik sadece özel mülkiyetteki alanın kullanım şekli ile ilgilidir.

Değişiklik işleminde nüfus yoğunluğu artışı söz konusu değildir.Değişiklik kapsamında alanda yaşayan nüfus 0 kişidir. Bu nedenle de sosyal ve teknik donatı alanlarının artırılmasına gerek bulunmamaktadır. Yapı yoğunluğu bakımından artış söz konusu değildir.Ulaşım bakımından tesisi alanı karayoluna cepheli olduğu için,giriş-çıkış izinleri ilgili yönetmelik hükümlerine göre düzenlenecektir.Tesis alanı yerleşim alanlarından uzakta olduğu için,koku,toz,duman,ses kirliliği gibi unsurlardan etkilenme söz konusu olmayacaktır.Parselin güney cephesi akaryakıt istasyonu alanına,doğu cephesi karayoluna,batı ve kuzey cepheleri ise plansız alanlara/tarlalara komşu olup,yakın çevresinde ikamete eden nüfus yoktur.Çevresindeki diğer imar adalarına olumsuz etkisi olmayacaktır.Kaldırılan akaryakıt ve lpg istasyonu alanını karşılığında yeni alana ihtiyaç yoktur,zaten kalan alan yeterlidir.Plan değişikliğinin ,bu alan ve mahalle kapsamında mevcut sosyal ve teknik altyapı alanlarını etkileyecek bir özelliği bulunmamaktadır. Mevcut teknik ve sosyal altyapı alanları aynen kullanılmaya devam edecektir.

Sonuç olarak imar planı değişikliği kapsamında sosyal ve teknik altyapı bakımından olumsuz bir etkilenme ortaya çıkmadığı kanaati oluşmuştur..

ŞAN SENDER BEKTÖRE
EHIR PLANCISI (CBB Dosya No:17) SPO Sicil No:2610
D:Eskisehir V.No:13697146074 E-mail:sbektore@hotmail.co
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı/ESKİŞEHİR
T:0 222 231 9748 Faks:0 222 231 3292 Gsm:0533 543 80

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU MUKTEK SEHIR PLANCISI (CBB Dosya No:1909)
SPO Sicil No:2610 E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı/ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 395 34 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com