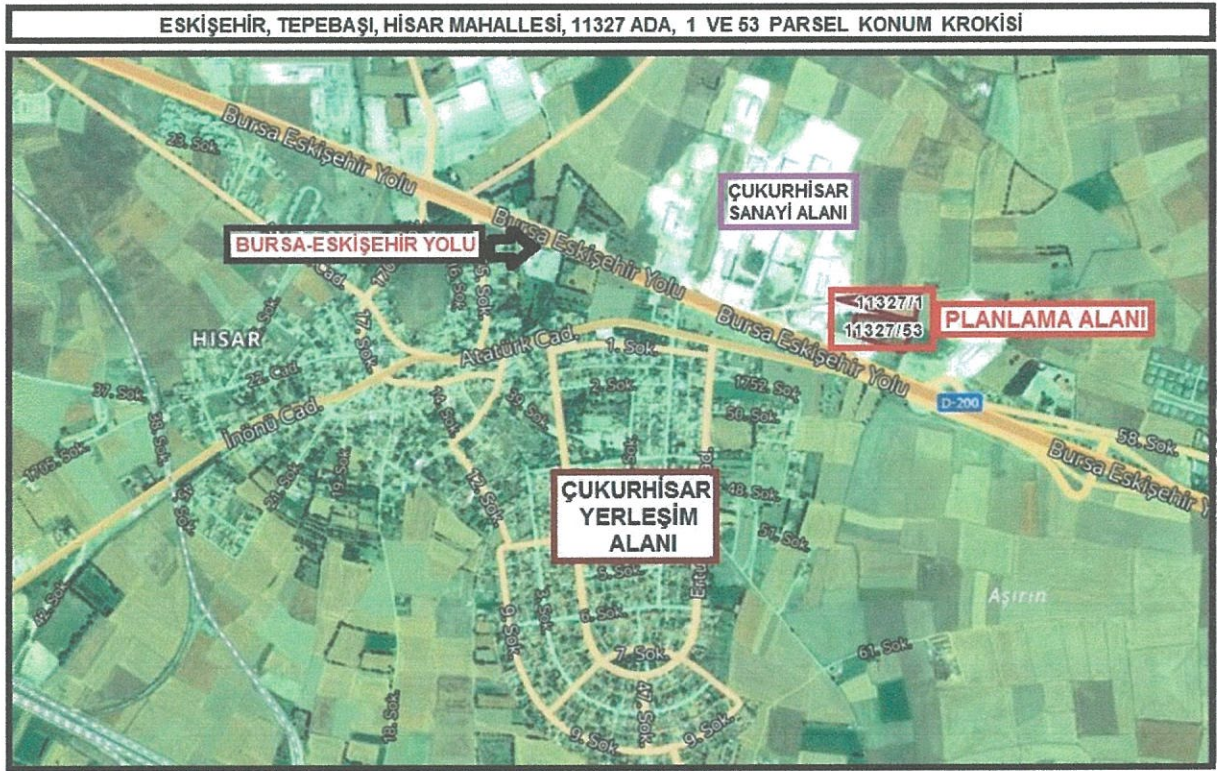


TEPEBAŞI İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ, 11327 ADA, 1 ve 53 PARSELLER NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Nazım İmar Planı yapılan alan, Tepebaşı İlçesi, Hisar Mahallesi, 11327 ada, 1 ve 53 parseli kapsamaktadır. 1 ve 53 parseller toplam 15,75425 m², büyüklüğündedir.

Nazım İmar Planı yapılan alan, Tepebaşı-Hisar Mahalle sınırı içinde, Eskişehir merkezine yaklaşık kuş uçuşu 18 km mesafede yer almaktadır. Planlama alanı; 1 parsel x:4410779.04-4410794.05 y:528449.30-528635.58, 53 parsel x:4410698.03-4410717.11 y:528484.48-528596.53 koordinatları arasında yer almaktadır.

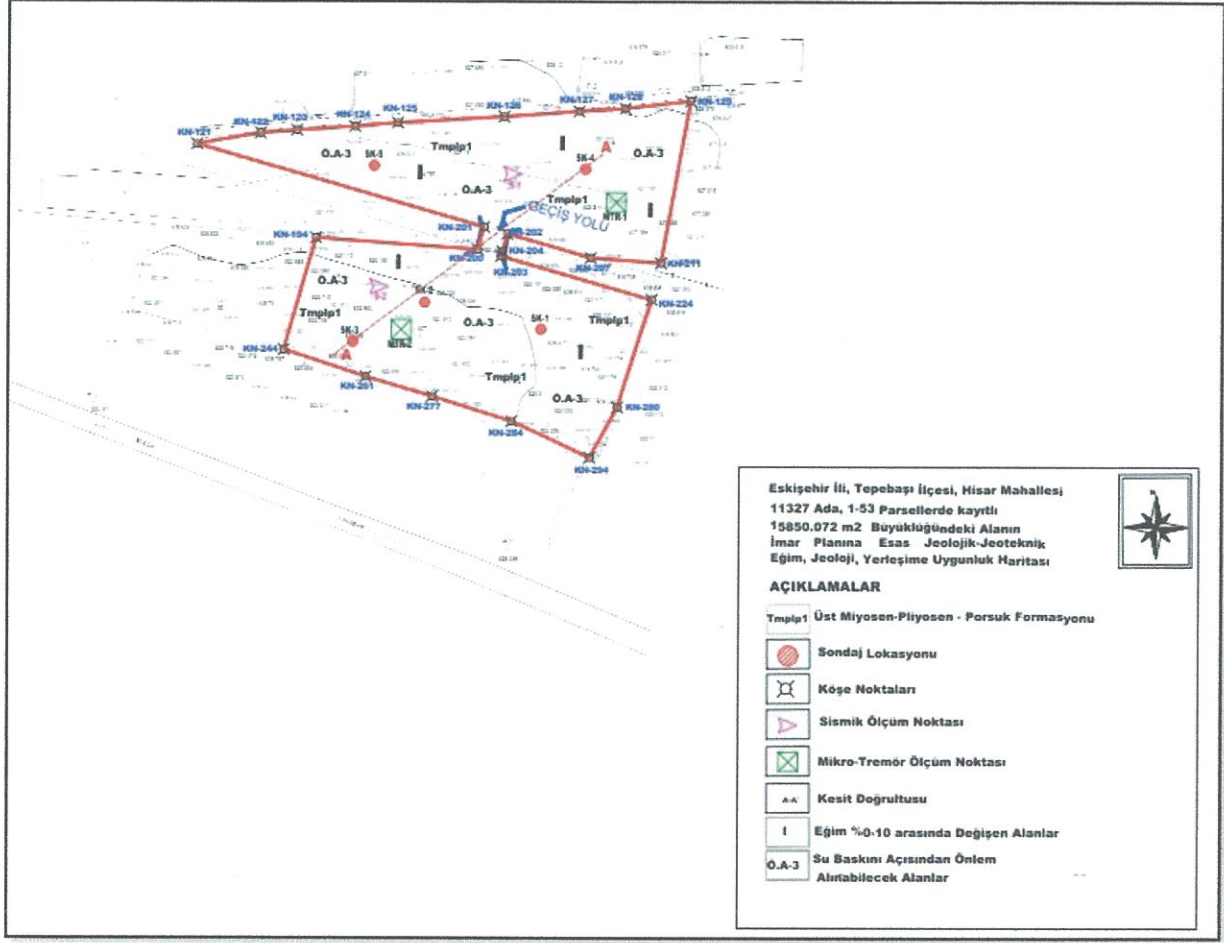


2. JEOLJİK YAPI

Alana ait Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu hazırlanarak 07.09.2022 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Bu rapora göre: Planlama alanı, jeomorfolojik olarak yer yer eğimli, yer yer düz ve düze yakın bir alan üzerinde bulunmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir.

Çalışılan sahada afete maruz bölge kararı ile heyelan, kaya düşmesi, çığ düşmesi, karstik mağaralar nedeniyle daha önce belirlenmiş sakıncalı alan bulunmamaktadır. Bu nedenle herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamıştır.



İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar inceleme sonuçlarına göre alan, dayanımı düşük-orta dayanımlı olarak belirlenmiştir. Açılan temel sondaj kuyularında yeraltı suyuna 7.50m' de rastlanılmıştır. Bu nedenle sıvılaşma analizi yapılmış, analiz sonucunda sıvılaşma beklenmediği tespit edilmiştir.

İnceleme alanı tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğundan, deprem tehlikesi mevcuttur. Bu nedenle, "her türlü yapılaşmada Türkiye Yeni Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine kesinlikle uyulmalıdır.

Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmalarının Auger ile ilerlenebilmiş olması, jeofizik çalışmaları ve D.S.İ görüşü sonucu dikkate alındığında yerleşime uygunluk açısından Su Baskını açısından Önlem Alınabilecek Alanlar (Ö.A-3) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alan aynı zamanda temel kazılarında yeraltı suyu ve stabilite problemlerinin yaşanabileceği ihtimalinin olması nedenleriyle yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1)'a ait özellikleri göstermektedir.

3.KURUM GÖRÜŞLERİ

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

3.1- Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 27.01.2022 tarih ve E-80086111-305.99-2816044 sayılı yazılarında;

İmar ve Planlama şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre; taşınmazın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı içinde yer almadığı, yapılacak planlama çalışmasında Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan İlimize ait 1/100.000 ölçekli **Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği**,

-ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede söz konusu parselde planlanan imar planı çalışmaları hakkında ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi, plan çalışmalarının tamamlanmasına müteakip alan içerisinde ÇED Yönetmeliği hükümlerine tabi olabilecek faaliyetler ile ilgili herhangi bir yatırıma başlanmadan başvuru yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

-Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede Alan içinde herhangi bir **doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanmadığı ve Ö.Ç.K olarak ilan edilen alanın bulunmadığı**, ancak söz konusu alanda herhangi bir Korunması Gerekli Tabiat Varlığı unsuruna (tescile aday olabilecek mağara, anıt ağaç, vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı kanununun 4. maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

-Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre; 11327 ada 1 ve 53 parsel arasında kalan tescil dışı alanın herhangi bir kullanıcısının olmadığından bahisle, ancak bu parseller arasında kalan 11327 ada, 52 ve 56 parsel nolu taşınmazları Hazine mülkiyetinde, boru vasfında ve Milli Savunma Bakanlığına tahsisli olduğu anlaşılmıştır. Planlama alanının, hazine hak ve menfaatleri açısından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında **sakınca olmadığı** bildirilmiştir.

3.2- Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 25.01.2022 tarih ve E-62535436-045.99-226199 sayılı yazılarında; bahse konu taşınmazı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı olmadığı, ancak **yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği** ifade edilmiştir.

3.3- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 26.01.2022 tarih ve 26106802-622.02-E.2507073/3289 sayılı yazılarında; söz konusu alanda mevcut ya da planlanan **boru hattı ve tesis bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.4- DHMİ Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 24.01.2022 tarih ve E-44334596-499-7504 sayılı yazılarında; söz konusu alanın Ülkemiz AİP'sinde ilan edilmiş mevcut usuller ile Kuruluşun sorumluluğun da bulunan **CNS Elektronik Sistemleri açısından menfi etkisinin olmayacağı** ifade edilmiştir.

3.5- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2022 tarih ve E-99762936-754-2027946 sayılı yazılarında: alanın doğusundan Gövce Deresi geçmektedir. Gövce deresinin yatak ve karayolu geçiş kesiti yetersiz olup, hali hazırda derenin memba ve mansabı kaybolmuştur. Dolayısıyla imar yapılması mümkün olmadığından: 1 ve 53 numaralı parsellerin doğu sınırından 10 metre çekme mesafesi bırakılmalı, kalan alanın etrafının en az 1.5 metre yükseklikte betonarme duvar ile taşkından **korunması gerektiği** ifade edilmiştir.

3.6- ESGAZ'ın 20.01.2022 tarih 21.01.2022-2022GDN118 sayılı yazılarında; söz konusu alanda altyapı tesislerinin ve yatırım programları kapsamında planlanan projelerinin bulunmadığı, ilgili alanda Sanayi Alanı kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması hazırlanmasında **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.7- ESKİ Genel Müdürlüğü'nün 09.02.2022 tarih ve E-26339129-756.99-2060 sayılı yazılarında; söz konusu alan üzerinde Genel Müdürlüklerine ait **herhangi bir tesislerinin bulunmadığı, bununla birlikte bahse konu parsellerin yakınında bulunan altyapı tesislerine zarar verilmemesi, zarar verildiği takdirde de hasarların karşılanması gerektiği** ifade edilmiştir.

3.8- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 29.09.2022 tarih ve E-58336634-045.99-145575 sayılı yazılarında; Enerji İşleri Genel Müdürlüğünce **söz konusu alanda RES ve GES tesisi kurmak için lisanslı ve/veya lisansız elektrik enerjisi üretim faaliyeti için herhangi bir teknik değerlendirme raporu düzenlenmediği** bildirilmiş ayrıca bağlı kuruluşların görüşlerine yer verilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Daire Başkanlığının 27.09.2022 tarih ve E-65116061-045.01-186587 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Kuruluşlarının çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir **husus bulunmadığı** ifade edilmiştir.

- Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü, Üretim ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'nın 20.09.2022 tarih ve 71685 sayılı yazılarında; Teşekküllerine ait ruhsatlı maden sahası bulunmadığı tespit edildiği ifade edilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı'nın E-21444380-756.99 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir yatırım **bulunmadığı** ifade edilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü Etüt Proje ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın E-94160634-045.99-3936228 sayılı yazılarında; söz konusu alanda ruhsat sahaları ile çakışma durumu incelenmiş olup, ruhsat sahası **bulunmadığı** ifade edilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.01.2022 tarih ve E-91714819-101.27.00.00-2022033631 sayılı yazılarında; Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 24.01.2021 tarihinde yapılan sorgulamasında, proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit

edildiğinden 1,58 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmadığına karar verildiği iletilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın E-92914634-754-1447509 sayılı yazılarında; söz konusu bölgeye isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin **olmadığı** ifade edilmiştir.

- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin yazılarında; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hisar Mahallesi, 11327 ada, 1 ve 53 parsel muvafakat verilen bölümü üzerinde Müdürlüklerine ait elektrik tesisi bulunmadığı, Bahse konu taşınmazlar üzerinde; Sanayi Alanı yapımı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.9- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın 25.01.2022 tarih ve E-41665019-754-500763 sayılı yazılarında; **söz konusu alanda herhangi tesis, plan yada projelerinin bulunmadığından görüşlerinin bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.10- Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 08.02.2022 tarih ve E-61068116-182-2184626 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**, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının görüşleri kesinleşmeden bahse konu taşınmazda herhangi bir inşai faaliyet ve fiziki müdahalede bulunulmaması belirtilmiştir.

3.11- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 15.02.2022 tarih ve E-42244183-169.09.99-2205997 sayılı yazılarında bahse konu alanda yerinde inceleme yapıldığı ve yüzeyde herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanılmadığı, alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun Haber Verme Zorunluluğu başlıklı 4. maddesi hükmü uyarınca en yakın Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi koşuluyla söz konusu taşınmazlarda imar planı yapılmasında **sakınca bulunmadığı**, talebinin ilgili idarelerce değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

3.12- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 15.09.2022 tarih ve E-42909868-170.01-[170.01]-308308 sayılı yazılarında; söz konusu alanda mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü veya Vakıflar Genel Müdürlüğü idaresindeki mazbut vakıflara ait taşınmaz bulunmadığından İdare tarafından **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.13- Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 17.03.2022 tarih ve E. 96989113-754/763191 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmazlar Ankara-Eskişehir Devlet Yolu güzergahından 40 m uzaklıkta yer almakta olup mevcut ve planlanan yol güzergahlarının dışında olduğu, yola bağlantı yapılmaması şartı ile Sanayi Alanı yapılmasında **sakınca olmadığı** ifade edilmiştir.

3.14- Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 03.01.2022 tarih ve E-58889913-230.04.02-19801 sayılı yazılarında Hisar Mahallesi 11327 ada 1 parsel Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri yazılarında, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 'nun 6. Maddesi "19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." Hükmü kapsamında 19.07.2005 tarihinden önce arsa vasfı kazanması nedeniyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak iş ve işlem **bulunmadığı** ifade edilmiştir.

Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.07.2022 tarih ve E-58889913-230.04.02-6398939 sayılı yazılarında, teknik elemanları tarafından yapılan etüt sonucu Kuru Mutlak Tarım Arazisi olarak tespit edilen, Hisar Mahallesi 11327 ada 53 parsel numaralı, 0,841969 hektar yüzölçümlü sahip tarla vasıflı taşınmaza ilişkin başvuru; 19/07/2005 tarih ve 25580 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren 5403 sayılı "Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanununun" 14. Maddesi, 09/12/2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren yönetmeliğin "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin" 12. maddesi 6. bendi ve bakanlığın 26/04/2018 tarih ve E.1290401 sayılı uygulama talimatı hükümleri gereği ekte gönderilen Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla; vaziyet planında belirtildiği gibi 450 m2 alanın idari bina ve 4.500 m2 alanın Fabrika Alanı olmak üzere parselin tamamının tarım dışı amaçlı kullanımı **uygun görüldüğü** ifade edilmiştir.

3.15- Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 11.04.2022 tarih ve E-90576997-129-411 sayılı yazılarında; yapılan incelemeler sonucunda çevre sağlığı değerlendirme raporunda,

1- Arazinin yakınında içme ve kullanma suyu depo ve isale hattı bulunmadığı,

2-Etrafında içme ve kullanma ile mineralli su kaynağı bulunmadığı,

3-Arazinin Bursa-Eskişehir karayolu üzerinde bulunduğu,

4-11327 ada 1 ve 53 parsellerinin arasında kalan 11327 ada 52 ve 56 parsel numaralı taşınmazlarda NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunduğu tespit edilmiş olup,

Mevzi imar planı yapıldıktan sonra yapılacak tesislerin bitimini müteakip atık sularını "251 Sayılı Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması şartı ile, Milli Savunma Bakanlığı'nın NATO Boru Hattı ile ilgili görüşüne uyulması şartı ile söz konusu alanda Sanayi Alanı İmar Planı yapılmasında, **sakinca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.16- Eskişehir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 01.02.2022 tarih ve E-84578625-045.99-00071513554 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmaz ve çevresinde **var olan ve planlanan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.17- Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün. 10.02.2022 tarih ve E-62732874-110.03-3350140 sayılı yazılarında; söz konusu alanda var olan ya da planlanmış herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.18 Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 14.02.2022 tarih ve E-40190188-754-993832 sayılı yazılarında: bahse konu

alandaki, Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri bulunmadığı, Askeri Havaalanı Mania planı bulunmadığı ifade edilmiştir. 1 ve 53 parsel numaralı taşınmazlar arasında kalan 11327 ada 52 ve 56 parsel numaralı taşınmazlarda Nato Akaryakıt Boru Hattı bulunduğu, hattın 5 metre sağ ve 5 metre solundan müteşekkil kamulaştırma alanının korunması, kamulaştırma şeridi üzerinde Bakanlığımıza bilgi verilmeksizin herhangi bir kazı işlemi yapılmaması, yol olarak kullanılmaması ve tonajlı araç geçirilmemesi gerektiği, aksi halde boruda meydana gelecek hasar ve yakıt zayıyatından ilgili kişi/kurum/kuruluşların **sorumlu olacağı** bildirilmiştir.

Ayrıca yapılan incelemeler sonucunda, 11327 ada 52 ve 56 parsel numaralı taşınmazların NATO Akaryakıt Boru Hattı kamulaştırma şeridinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu taşınmazlar üzerinden geçiş hakkı talebi değerlendirme aşamasındadır. Bu süreç tamamlanıncaya kadar kamulaştırma şeridi üzerinde geçiş işlemi yapılmamasının, planlamaya konu taşınmazlarda yapılacak her türlü kazı vb. işlem için de bakanlıkla **iletişim halinde olunması gerektiği** ifade edilmiştir.

3.19. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 17.06.2022 tarih ve E-40190188-420.02-1341625 sayılı yazılarında, 11327 ada 52 ve 56 parsellerin NATO Akaryakıt Boru Hattı kamulaştırma şeridinde kaldığı bilinmektedir ve geçit hakkı talebine yönelik Genel Müdürlüğün ilgi MSB Lojistik Genel Müdürlüğü'nün 28.04.2022 tarihli ve E-31833354-420.02[008.26]-1213156 sayılı yazısı emrinde;

- Boru hattının zarar görmesini engellemek üzere, Bölge Başkanlığınca belirlenecek tip projenin uygulanmasından sonra geçiş yapılmasının uygun olacağı,

- Boru hattı kamulaştırma sınırı içerisinde kazı işlemi yapılmaması, yol olarak kullanılmaması ve ağır tonajlı araç geçirilmemesi gerektiği, aksi halde boru hattında meydana gelebilecek her türlü zarardan ilgili kişi/kurum/kuruluşun sorumlu olacağı hususları bildirilmiştir.

Bu duruma istinaden;

- Tekniker Makine Mak. Müh. İnş. Taah. ve Hırdavat Sanayi Ticaret LTD.Şti. tarafından, geçit hakkı işlemlerinin tamamlanmasından sonra, Bölge Başkanlığımız ve ANT Başkanlığı personeli nezaretinde Ek-3'te gönderilen tip geçiş projeye uygun geçiş detayının gerçekleştirilmesini,

- Eskişehir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, ilgi MSB Lojistik Genel Müdürlüğü'nün 28.04.2022 tarihli ve E-31833354-420.02[008.26]-1213156 sayılı yazısı ile bildirilen işlemlerin, ilgili Nihal Karaağaç'ın dilekçeyle temin edilen ölçü krokisi doğrultusunda yürütülmesi gerektiği ifade edilmiştir.

3.20. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü'nün 28.04.2022 tarih ve E-31833354-420.02[008.26]-1213156 sayılı yazılarında, Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığının 06.04.2022 tarihli ve E-86945433-227140 sayılı yazı kapsamında yapılan incelemeler neticesinde;

- Bahse konu taşınmazlar arasındaki geçişin NATO akaryakıt boru hattı üzerinden yapılacağı, bu nedenle boru hattının zarar görmemesi için Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının belirleyeceği tip projenin uygulanmasından sonra geçiş yapılmasının uygun olacağı,

- Ayrıca, boru hattının kamulaştırma sınırı içerisinde kazı işlemi yapılmaması, yol olarak kullanılmaması ve ağır tonajlı araç geçirilmemesi gerektiği, aksi halde boru hattında meydana gelecek her türlü zarardan zarar verenin sorumlu olacağı ifade edilmiştir.

Bu kapsamda;

- Eskişehir Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığınca belirlenecek tip projenin iletilmesini müteakip bakanlığa tahsisli 11327 ada 52 ve 56 parseller üzerinde 11327 1 ve 53 parseller lehine geçit hakkı tesis edilmesini ve düzenlenecek resmi senede ikinci maddedeki hususların ilave edilmesi,

- Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı tarafından, belirlenecek tip projenin Eskişehir valiliğine gönderilmesini, yukarıdaki hususların talep sahibine bildirilmesini, geçit hakkı tesisi işlemlerinin anılan Valilik nezdinde takip edilmesini ve sonucun bildirilmesi ifade edilmiştir.

3.21- Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 23.02.2022 tarih ve E-31003881-754-3693973 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmazlarının 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanda kalmadığı ve üzerinde orman örtüsü bulunmadığı Sanayi Alanı olarak planlanmasında, **sakinca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.22- Sebat Proje Müh. Müşavirlik ve Tic. Ltd. A.Ş.'nin 21.01.2022 tarih ve ITE/SBT/02/1747 sayılı yazılarında; söz konusu parselin, 2x250 m'lik ITE Doğal Gaz Boru Hattı ÇED koridorunun dışında kaldığı ifade edilmiştir.

3.23- TANAP 'ın 15.09.2022 tarih ve TANAP-TNP-LET-NGS-4825 sayılı yazılarında; bahse konu parsellerin TANAP boru hattı güzergahına yaklaşık 11 km mesafede olduğu, bu kapsamda söz konusu Planlama çalışmasının yapılmasında **sakinca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.24- TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 6. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü, Emlak ve Kamulaştırma Başmühendisliği'nin 21.01.2022 tarih ve E-80003487-754-1052212 sayılı yazılarında; söz konusu alanda işletme ve bakım sorumluluğunda olan tesislerinin ve Yatırım Programı kapsamında planlanan projelerinin bulunmadığını, ilgili alanda "Sanayi Alanı" amacıyla imar planı yapılmasında bir **sakinca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.25- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 20.01.2022 tarih ve TT.01105538-575.03.01.03-11497 sayılı yazılarında; tesis koridoru içinde bulunan mevcut altyapı tesislerinin zarar görmemesi ve yerinde korunması için gerekli tespit çalışmaları yapılarak planlar üzerine işlendiği, İnşaat çalışmalarına engel teşkil eden mevcut tesislerin yerinde korunması ve zarar verilmemesi istenmiştir.

3.26- Tarım ve Orman Bakanlığı 5.Bölge Müdürlüğü'nün 24.01.2022 tarih ve E-96378824-045.01-4265287 sayılı yazılarında; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan "Korunan alan"dan olmadığı tespit edilmiş olup görüş talep edilen alanda bahse konu İmar Planı çalışmasının yapılmasında **bir sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.27-T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (HAYDARPAŞA) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 03.02.2022 tarih ve E-42688118-754-38476

sayılı yazılarında söz konusu alanda mülkiyeti Teşekkülümüze ait taşınmaz bulunmadığı tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkülümüz açısından **bir sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.28- Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 04.02.2022 tarih ve E-24498131-045.99-23785 sayılı yazılarında 11327 ada 1 ve 53 parsellerin bulunduğu alanda, 1(A) Grubu Maden Ruhsatı **bulunmadığı** ifade edilmiştir.

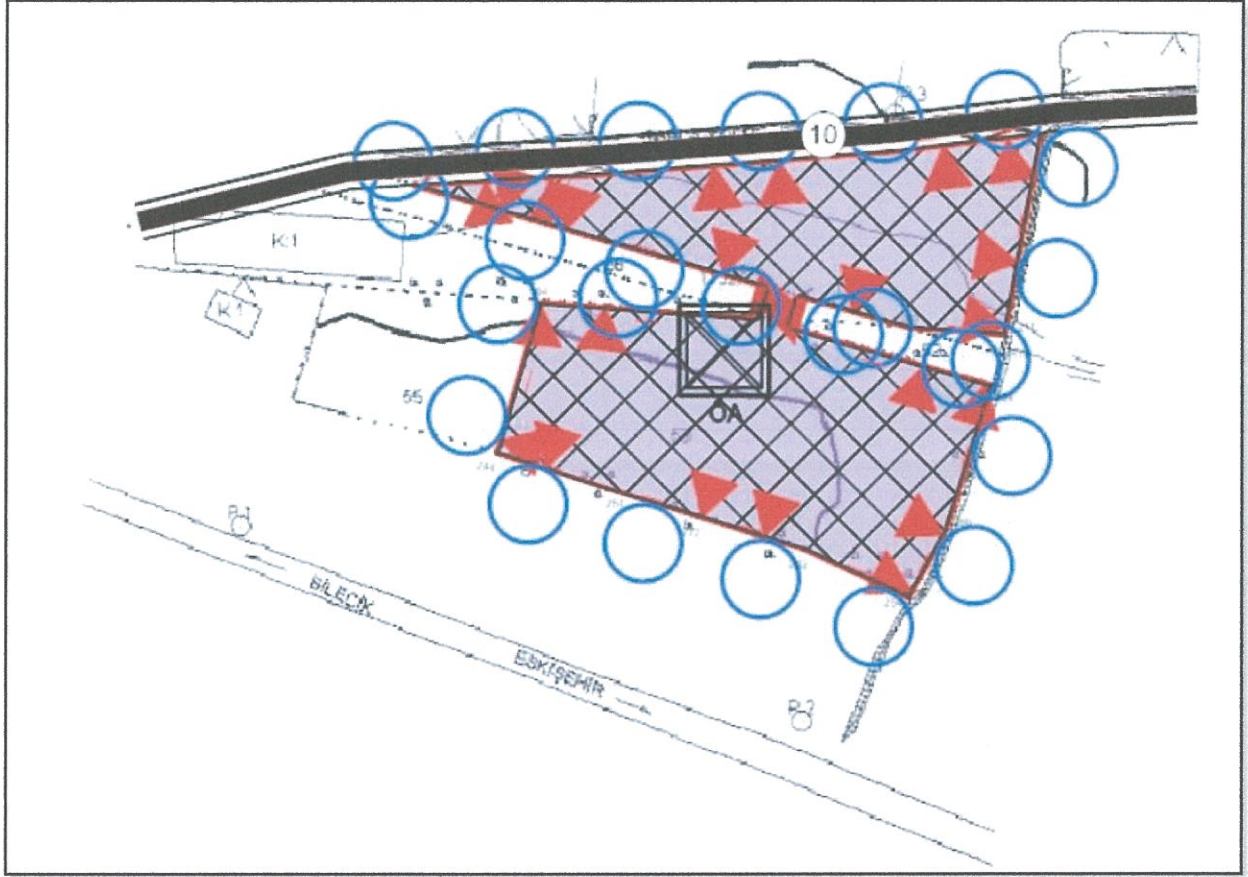
4. MEVCUT İMAR PLANI

İnceleme alanı, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hisar Mahallesi 11327 ada 1 ve 53 parselleri; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Genel Hükümleri 8. Maddesi "Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen 5 ha ve daha küçük olan veya sembol ile ifade edilmiş olan arazi kullanım biçimleri alt ölçekli planlarda tanımlanacaktır. Yenilenebilir enerji üretim alanları dışında kalan ve alansal büyüklüğü 5 hektarın üzerinde olan alanlarda, yapılacak değişikliklerin plana işlenmesi zorunludur. Ancak 5 hektardan küçük alanlarda, bu planda değişiklik yapılmaksızın alt ölçekli plan çalışması yapılabilir hükmü haizdir. Ve söz konusu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Alanına isabet etmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alana ve Nato Akaryakıt Boru Hattına isabet etmekte olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.



5. TEKLİF İMAR PLANI KARARLARI

Nazım İmar Planı yapılan alan, Tepebaşı İlçesi, Hisar Mahallesi, 11327 ada, 1-53 parselleri kapsamaktadır. Belirtilen alan toplam 15,75425 m² alanı kapsamaktadır ve Sanayi Alanı olarak planlanmıştır. Her iki parsel arasında gerekli izinler alınarak geçiş yolu izni alınarak sanayi alanı planına dahil edilmiştir.



6. PLAN NOTLARI:

- 1- Bu Plan ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü tarafından 07.09.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeofizik Etüt raporuna uyulacaktır.
- 3-İlgili Alanda Uygulama Esnasında Korunması Gerekli Kültür Varlığı rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun haber verme zorunluluğu 4. maddesi hükmünce gerekli mercilere haber verilecektir.
- 4- 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Bağlı Yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 5- 251 Sayılı Lağım Meccrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 6- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 7- Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 25.01.2022 tarih ve 226199 sayılı yazısına göre, yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikeleri göz önünde bulundurulacaktır.
- 8- BOTAŞ Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün E.2509978 sayılı yazılarına göre, resmi gazetenin 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı nüshasında yayınlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatları ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve

altyapı projeleri ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim işletim projelerinden önce ilgili kurumdan izin alınacaktır ve çalışmalar yönetmelikte belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülecektir.

9-Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.01.2022 tarih ve 2022033106 sayılı yazılarına göre söz konusu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7. maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlükten ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

10- Planlama alanı içinde kalan 11327 ada 52 ve 56 parsel numaralı taşınmazlarda Nato Akaryakıt Boru Hattı bulunduğu, hattın 5 metre sağı ve 5 metre solundan müteşekkil kamulaştırma alanı korunacak, kamulaştırma şeridi üzerinde Bakanlığa bilgi verilmeksizin herhangi bir kazı işlemi yapılmayacak, yol olarak kullanılmayacak ve tonajlı araç geçirilmeyecektir. Boru hattının zarar görmemesi için Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının belirleyeceği tip projenin uygulanmasından sonra geçiş yapılacaktır.

Planlamaya konu taşınmazlarda yapılacak her türlü kazı vb. işlemlerde ilgili kurum ile koordinasyon içinde olunacaktır.

11- Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2022 tarih ve 2027946 sayılı yazılarında; söz konusu alanda doğu sınırından 10 metre çekme mesafesi bırakılacak, kalan alanın etrafı ise en az 1.5 metre yükseklikte betonarme duvar ile taşkından korunacaktır.

12- Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.07.2022 tarih ve 6398939 sayılı yazılarına göre, Toprak Koruma Projesine uyulacaktır. 2 yıl içerisinde ruhsata bağlanmaması halinde verilen izin geçersiz kabul edileceğinden tekrar izin alınması gerekecektir.

13- ESKİ Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2022 tarih ve 2060 sayılı yazılarına göre, söz konusu parsellerin yakınında bulunan altyapı tesislerine zarar verilmeyecek ve aksi halde oluşabilecek zararlar tarafımızca karşılanacaktır.

14- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, Nazım imar planı teklifi yasal mevzuata uygun olarak tarafımızca hazırlanmıştır.

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
İmar Planı Yeterlilik Grubu :A
Dosya No: 2019 Oda Sicil No:1539
Gsm: 0 543 795 26 68
Avukatı : D 501 010 3034