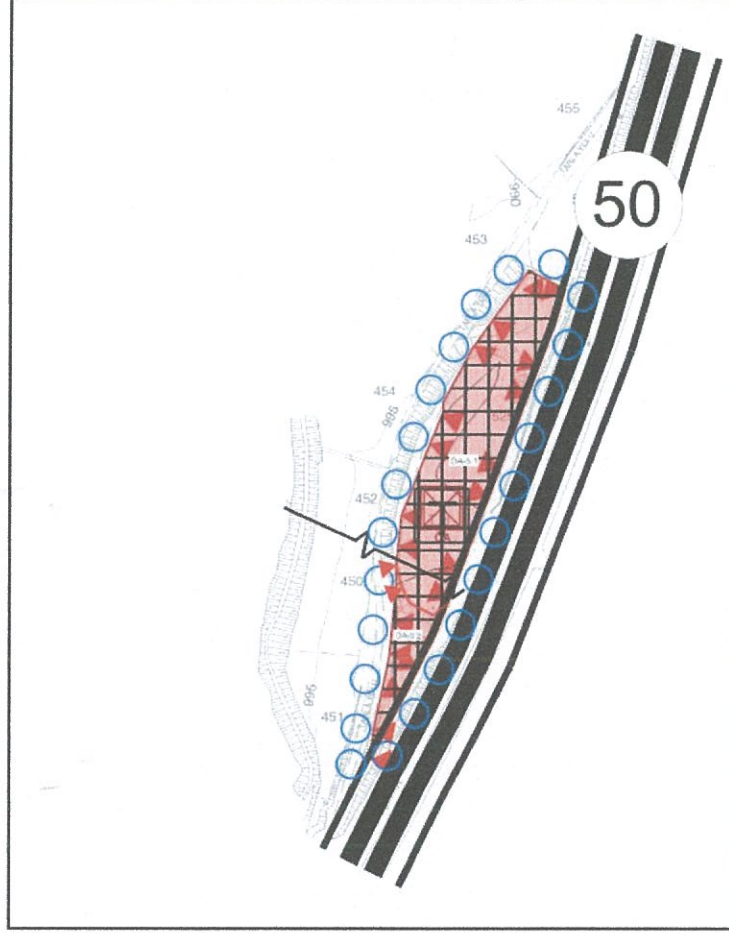


**SİVRİHİSAR (ESKİŞEHİR)
BÖĞÜRTLEN MAHALLESİ
2052 ADA 1 PARSEL VE 2050 ADA 2-3
PARSELLER**

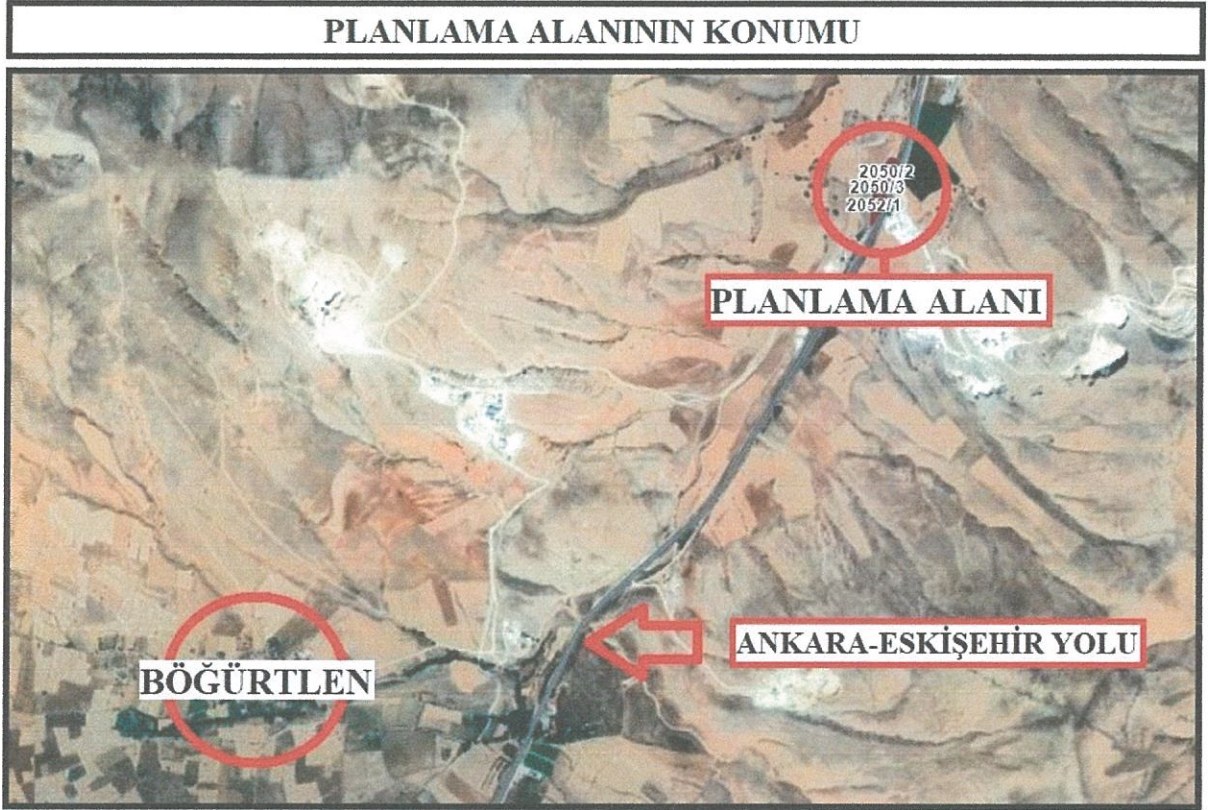


**TİCARET ALANI
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

AĞUSTOS 2024

1-PLANLAMA ALANI:

Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Sivrihisar İlçesi, Böğürtlen Mahallesi 2052 ada 1 parsel ve 2050 ada 2-3 parselleri kapsamaktadır. Söz konusu alan; y;379330.07-379455.17 koordinatları ile x:4373114.66-4373431.81 koordinatları arasında yer almaktadır. Planlama alanının Eskişehir kent merkezine uzaklığı yaklaşık 97.78 km'dir. Planlama alanı Ankara-Eskişehir yolu üzerinde yer almaktadır.



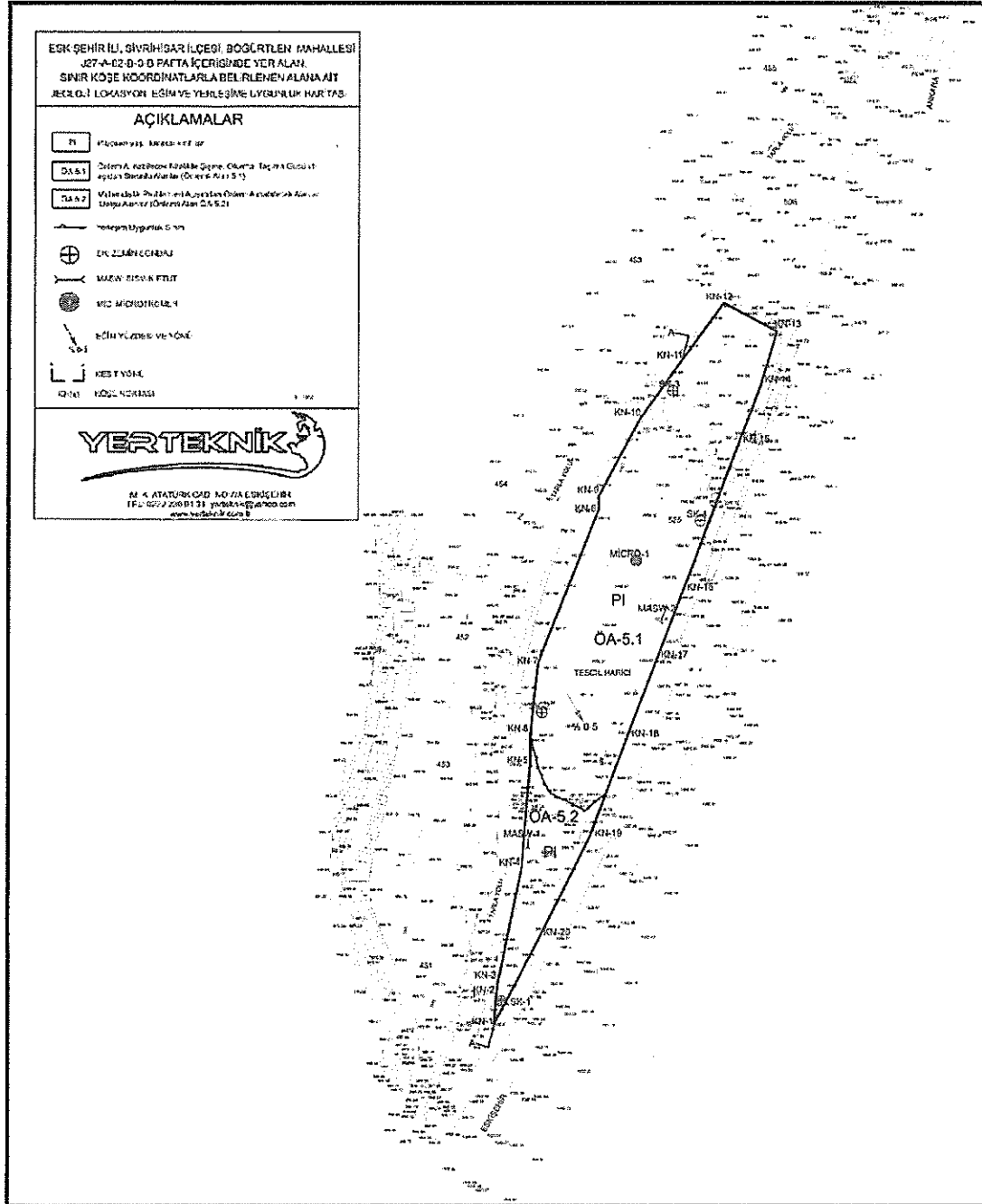
Nazım imar planı teklifi yapılan alan 11.474,38 m² büyüklüğündedir. Bu parseller üzerinde "Ticaret Alanı" yapmak amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanmıştır.

Nazım İmar Planı teklifi yapılan alan Böğürtlen mahallesinin yaklaşık 3,88 km kuzeydoğusunda yer almaktadır.

2-FİZİKİ YAPI:

Plan hazırlanan alana ilişkin yapılan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 13.06.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Eskişehir İl Müdürlüğüne onaylanmıştır. Planlama alanında eğim %0-5 arasında değişmektedir. İnceleme alanı deniz seviyesinden 994-1001 m yükseklikte yer almaktadır. Jeolojik açıdan inceleme alanı sınırları içerisinde Pliyosen yaşlı karasal kıvrıntılar yer almaktadır. Bu alana ait kısmen rezidüel kısmen taşınmış malzemenin bulunduğu alan taşıma gücü, sorunu oturma vb. mühendislik sorunlarının

beklenebileceği bu nedenle alanın kuzeydoğusu yerleşim açısından Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak tanımlanmıştır. Ayrıca inceleme alanının güneybatı kısmında kalınlığı 1-5 m arasında değişen dolgu malzemesinin oluşturduğu; jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, oturma vb. mühendislik sorunlarının oluşabileceği ve doğal afet tehlikesi yönünden dolgu şevlerinde bazı duraylılık sorunlarının olabileceği ve zemin büyütmesinin gelişebileceği alanlar yerleşim açısından Önlemleri Alanlar-5.2 (ÖA-5.2) olarak tanımlanmıştır.



Planlama alanı ve çevresi 2. derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak tüm yapılarda “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, 2018” ve “Afet Bölgelerine Yapılacak Yapılar

ile İlgili Yönetmelik” hükümlerine ve bu parseller için hazırlanan onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu hükümlerine uyulması gerekmektedir.

3-Kurum Görüşleri

Planlama alanına ilişkin ilgili kurum ve kuruluşları gerekli izin ve görüşleri alınmış olup bu görüşler doğrultusunda planlama çalışmaları tamamlanmıştır. Yapılan araştırmalarda Akaryakıt ve Servis İstasyonu için öngörülen şartların sağlanamadığı tespit edilerek söz konusu parseller Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Bu kapsamda;

3.1-Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 20.03.2024 tarih ve E-62535436-045.99-896625 sayılı yazılarında bölgede afete maruz bölge olmadığı bildirilmiş, ancak son yıllarda ilçe sınırları içerisinde obruk oluşumları tespit edildiğinden söz konusu taşınmaz ile ilgili işlemlerde bu durumun dikkate alınması ve yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmiştir.

3.2-Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.04.2024 tarih ve E-64523750-115.99-156515 sayılı yazılarında; söz konusu alanın Eskişehir İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yola isabet etmekte olup alana ilişkin 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Eskişehir İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri genel itibari ile değerlendirilmiş olup, Genel Hükümler 5. Maddesi “Planlama alt bölgeleri dışında 1/25.000 ölçekli plan yapım zorunluluğu yoktur ve 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamaz; mevcut 1/5000 ve 1/2000 nazım imar planları ile mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları geçerlidir.” Hükümünü, 6. Maddesi “Planın fiziksel belgesi üzerinde yer alan ve plan ile getirilen çeşitli fonksiyonlara ilişkin alan kararları, şematik olarak gösterilmiş olup; söz konusu alanlar üzerinden ölçü alınamaz ve uygulama yapılamaz.” hükmü, 10. maddesi “ İlke olarak, Eskişehir 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırı olarak alt ölçekli plan yapılamaz. Ancak 75 hektar büyüklüğe kadar olan talepler; Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli plan yapılır. Bu büyüklüğün üstündeki taleplerde (75 hektar ve üstü), Çevre Düzeni Planı Değişikliği gereklidir.” hükümleri geçerlidir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parsellerde akaryakıt ve servis istasyonu amaçlı imar planı hazırlanacağını belirtildiği tespit edilmiş olup her iki başvurunuz için de bölgede ticaret ve/veya akaryakıt ve servis istasyonu kullanımına ilişkin ihtiyacın olup/olmadığına ilişkin

etütlerin yapılması, hazırlanacak ihtiyaç analizi ile diğer etüt analiz ve sentez çalışmalarının birlikte değerlendirilmesi ve yukarıda belirtilen hususlar, plana esas alınacak kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda, başta kilometre tahdidine ilişkin hükümler olmak üzere ilgili mevzuat hükümleri uyarınca planlama çalışmalarının yürütülmesi gerektiği ifade edilmiştir.

3.3- BOTAŞ Doğal Gaz İletim I. Bölge Müdürlüğü'nün 18.03.2024 tarih ve 55757347-405.02.99-E.2900037/11052 sayılı yazılarında; söz konusu alanda BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin ilgili maddelerine uyulması gerektiği, bu doğrultuda yapılan incelemeler sonucunda söz konusu sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde kuruluşa ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattının olmadığı tespit edilip imar planı çalışmasının belirtilen alanda yapılmasında **sakinca olmadığı** ifade edilmiştir.

3.4-Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 16.04.2024 tarih ve E-80086111-329-9249014 sayılı yazı ve eki raporda;

-İmar Planlama ve Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre, söz konusu alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı, bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı içinde bulunmadığı, Çevre Düzeni Planı ve plan hükümlerine ve 3194 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliklere uyulması ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin ve gerekli izinlerin alınması gerektiği,

-Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce yapılan incelemede; 2052 ada 1 ve 2050 ada 2 parsel 6306 sayılı Kanun kapsamında ilde ilan edilen riskli alanlar ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer almamaktadır. 2050 ada 3 parsel "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Çevre ve Şehircilik bakanlığı'nın tasarrufundaki taşınmazların Satışı/Kiralanması ve Satış/Kiralama sonrası Hizmetlere İlişkin İşbirliği Protokolü" kapsamında gerçekleştirilen 21-22-23 Kasım 2023 tarihli 44 ilde 622 Arsa Müzayedesini sonucunda Başkanlığın uygun görüşü üzerine satışı gerçekleştirilmiştir. Buna istinaden söz konusu parselle ilişkin verilecek kurum görüşüne ilişkin 15.03.2024 tarih ve 30395 sayılı yazı ile Başkanlığa görüş sorulduğu ifade edilmiştir.

-ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre, 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin EK-2 Listesi 3. Maddesinde "Toplam depolama kapasitesi 500-50.000 m3 arası olan doğalgaz, petrokimya, petrol ve kimyasal maddelerin depolandığı tesisler (Parakende satış istasyonları hariç)" hükmü yer almaktadır. Anılan madde uyarınca perakende satış istasyonları ÇED Yönetmeliği hükümleri kapsamında yer almamakta olup, anılan Yönetmeliğe tabi bir proje

planlaması halinde imar planı çalışmalarının tamamlanmasına müteakip yatırıma başlanmadan başvuru yapılması gerektiği, diğer yandan, faaliyetler esnasında ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı Yönetmeliklere uyulması gerektiği ifade edilmiştir.

- Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce, alan içerisinde herhangi bir doğal sit, tescilli tabiat varlığının olmadığı, Ö.Ç.K olarak ilan edilen alan bulunmadığı, herhangi bir korunması gerekli tabiat varlığı unsuruna rastlanılması halinde 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği,

- Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan incelemede, 2050 ada 1 parsel ve 2050 ada 2 parselin Hazine Mülkiyeti adına kayıtlı olmadığı, 2050 ada 3 parselin ise Hazine Mülkiyeti adına kayıtlı olduğu, 6306 sayılı Kanun uyarınca Rezerv Alan ilan edildiği ve dilekçe ekinde bulunan Taksitli Satış Sözleşmesi ile İl Müdürlüğü (Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü) ile Taksitli Satış Sözleşmesi yapıldığı anlaşılmıştır. Planlama alanının parsel sınırları dahilinde kalması ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü görüşünün alınması kaydı ile imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı, taşınmazların ilçede yer alması nedeniyle Sivrisihar Kaymakamlığının (Milli Emlak Şefliği) görüşünün de alınmasının uygun olacağı ifade edilmiştir.

- Sivrihisar Kaymakamlığının 27.03.2024 tarihli ve 9153783 sayılı yazısı ile; Taşınmazlar ile ilgili Hazine menfaati gözetilerek işlem yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 23.07.2024 tarih ve E-80086111-400-10021689 sayılı yazı ve eki raporda;

- İmar Planlama ve Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre, söz konusu alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı, bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı içinde bulunmadığı, Çevre Düzeni Planı ve plan hükümlerine ve 3194 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliklere uyulması ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin ve gerekli izinlerin alınması gerektiği,

- ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre, bahse konu imar planı çalışmaları hakkında ÇED Yönetmeliği hükümleri uyarınca bir işlem yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, planlama çalışmalarının tamamlanmasına müteakip alanda 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği hükümlerine tabi bir proje planlanması halinde herhangi bir yatırıma başlanmadan anılan Yönetmelik hükümleri uyarınca başvuru yapılması gerektiği,

- Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğüne, alan içerisinde herhangi bir doğal sit, tescilli tabiat varlığının olmadığı, Ö.Ç.K olarak ilan edilen alan bulunmadığı, herhangi bir korunması gerekli tabiat varlığı unsuruna rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği,

- Milli Emlak Müdürlüğüne yapılan incelemede, söz konusu parseller üzerinde Ticaret Alanı amaçlı İmar Planı hazırlanacağı, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü'nün yazısı ile 2050 ada 3 parselin kamulaştırma sınırına yaklaşık 4 metre olduğu belirtilerek Kamulaştırma sınırı ile 2050 ada 3 parsel arasında kalan tescil harici alanın satın alınmış olması şartı ile imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığının belirtildiği, bu kapsamda taraflarınca söz konusu tescil harici alanında yazı eki taslak planda belirtildiği şekilde Ticaret Alanına dahil edilerek imar planı onayını müteakip hazine adına tescili yapıldıktan sonra satın alınacağı belirtilmiş olup, bu doğrultuda tescil harici alanın Ticaret alanı olarak planlanmasına ilişkin müdürlüğün görüşü sorulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde alana ilişkin 15.03.2024 tarihli ve 2024/18 sayılı Teknik Rapor düzenlenerek planlama alanının parsel sınırları dahilinde kalması kaydı ile imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı, taşınmazların ilçede yer alması nedeniyle Sivrihisar Kaymakamlığının (Milli Emlak Şefliği) görüşünün de alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

Söz konusu yazı eki taslak plan incelendiğinde 2050 ada 3 parsel ile kamulaştırma sınırı arasında kalan yaklaşık 150 m²'lik alanın taslak planda belirtildiği üzere Ticaret Alanı olarak planlanmasının Hazine hak ve menfaati açısından sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

- Sivrihisar Kaymakamlığı, Milli Emlak Servis Şefliğinin 24.06.2024 tarih ve 400-9787696 sayılı yazısı ile; yapılacak iş ve işlemlerde Hazine hakları gözetilerek işlem yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.5-DHMİ Genel Müdürlüğü'nün E-31325917-045.01-29664 sayılı yazılarında söz konusu alanda, Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHYCNS) kriterleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde;

Söz konusu istasyonun, Havalimanları için AIP'de ilan edilmiş olan aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile kuruluş sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.6- DSİ Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 20.03.2024 tarih ve E-99762936-622.02-4463868 sayılı yazılarında; ilgi yazı ve ekleri incelenmiş olup Bölge Müdürlüğü faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.7-Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün 14.03.2024 tarih ve E-63632425-622.02-247444 sayılı yazılarında; yapılan incelemeler sonucunda, elektrik üretim tesisleri kurulmak amacıyla yapılan önlisans veya lisanssız üretim faaliyeti başvuruları için 6446 sayılı kanun kapsamında oluşturulan görüşler, başvuru şekline göre EPDK veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, belirtilen tesis yerinin görüş verildiği elektrik tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

3.8- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 01.04.2024 tarih ve 37647319-754-43166 sayılı yazılarında, yapılan incelemede söz konusu alan yakınında idare yetki ve sorumluluğunda bulunan altyapı tesislerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.9-Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 27.03.2024 tarih ve E-63282923-304.01.01-4934471 sayılı yazılarında söz konusu taşınmazın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırlarında içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas olarak herhangi bir **sakınca olmadığı** ifade edilmiştir.

3.10-Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 22.03.2024 tarih ve E-90576997-104.99-239848201 sayılı yazılarında; planlama çalışmaları esnasında içme-kullanma suyu kaynağı olarak kullanılan yeraltı ve yüzeysel su kaynaklarının, depo ve isale hatlarının kirlenmelerine ve kalitelerinin bozulmasına engel olacak önlemlerin alınması, imar planı yapıldıktan sonra, inşa edilecek tesislerin bitimini müteakip atık suların "Belediye kanalizasyon sistemine ve/veya 251 sayılı Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması ve mevzuatlardan kaynaklanan sorumlulukların yerine getirilmesi kaydıyla söz konusu planın hazırlanmasında **bir sakınca olmadığı** belirtilmiştir.

3.11-Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 22.03.2024 tarih ve E-62732874-230.03-5629540 sayılı yazılarında söz konusu alanda yatırım kuruma ait yatırım planlaması bulunmadığı, diğer kurum ve kuruluşların görüşlerinin olumlu olması halinde yapılması planlanan tesis için kanun, yönetmelik, genelge ve standartlarla ilgili yürürlükteki meri mevzuat hükümlerine uygun olması halinde **bir sakınca olmadığı** belirtilmiştir.

3.12-Eskişehir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 18.03.2024 tarih ve E-12167134-045.99-00095075574 sayılı yazılarında; söz konusu alanda işaretli olan sınırlar içerisinde ve çevresinde var olan yada planlanmış **herhangi bir çalışma** bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.13-Karayolları Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü'nün 25.04.2024 tarih ve E.33216296-175.09/1513013 sayılı yazılarında söz konusu alanda yapılan incelemede; kamulaştırma sınırına uyulduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak planda ve lejant bölümünde gösterildiği tespit edilmiştir. “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacağına dair ibareye plan notlarında ve plan açıklama raporunda yer verilmesi ve kamulaştırma sınırı ile 2050 ada, 3 nolu parsel arasında kalan tescil harici alanın satın alınmış olması şartlarıyla, ilgili yerde imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlara uygun imar planının yapılıp kesinleşmesinden sonra, onaylı örneği ile birlikte, inşaat faaliyetleri başlamadan önce, Geçiş Yolu İzin Belgesi verilebilmesi için, ilgili belediye başkanlığı kanalıyla, kurumdan tekrar görüş alınması gerektiği ifade edilmiştir.

3.14-Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.04.2024 tarih E-42244183-150-5004080 sayılı yazılarında; yapılan yerinde incelemelerde, bahse konu taşınmazların yüzeyinde herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanmamış olması nedeniyle taleple ilgili ilgili kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.15- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2024 tarih ve E-91714819-101.27.01.00-2024123169 sayılı yazılarında, 13.03.2024 tarihinde yapılan alan sorgulamasında; 1,15 hektar büyüklüğündeki proje alanı girişimli olan yürürlükte herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edilmiş olup, 1,15 hektarlık alanda imar planlarının hazırlanmasında ve projenin gerçekleşmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.16-Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 29.04.2024 tarih ve 213377 sayılı yazılarında; söz konusu alanda il işletme müdürlüğüne yapılan incelemeler sonucunda, bahse konu taşınmazlar üzerinde kuruma ait Enerji Nakil Hattı bulunmamaktadır. Mevcutta görülmekte olan ENH 3. Şahıslara ait olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu Enerji Nakil Hattı güzergahı baz alınarak “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanması için mevcut OG şebekeye düşeyde en büyük salgı durumunda; eğik damlı yapı için 3m, düz damlı yapılarda 3,5 m, yatayda en büyük salınımlı durumda 2 m yaklaşma mesafesi bulunmaktadır. Yapı yaklaşım mesafelerine uyulması kaydı ile yapılması planlanan İmar planı hazırlanmasında, bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.17-Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 27.03.2024 tarih ve E-31003881-265.99-11430489 sayılı yazılarında, söz konusu taşınmazların tamamının 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamındaki alanlarda kalmadığı ve üzerinde orman örtüsü bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu amaçlı imar planı yapılmasında kurum açısından bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.18-SEBAT Proje Mühendislik Müşavirlik TİC.LTD.ŞTİ 21.03.2024 tarih ve ITE/SBT/02/2100 sayılı yazılarında ilgili parsel alanının 2×250 m'lik ITEDGBH ÇED koridorunun dışında kaldığı belirtilmiştir.

3.19- TANAP'ın 13.03.2024 tarih ve TANAP-TNP-LET-NGS-5178 sayılı yazılarında TANAP boru hattı güzergahının söz konusu planlama alanına 2,1 km mesafede olduğu tespit edilmiş ve söz konusu imar planı çalışmanın yapılmasında bir **sakınca olmadığı** belirtilmiştir.

3.20-Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü'nün 20.03.2024 tarih ve E-96378824-754-13682054 sayılı yazılarında 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan "Korunan Alanlardan" olmadığı tespit edilmiş olup söz konusu alanda imar planı hazırlanmasında bir **sakınca olmadığı** belirtilmiştir.

3.21-Türk Telekom 03.07.2024 tarih ve TT.01105547-705.06-193021 sayılı yazılarında söz konusu alan incelenmiş olup yolun kenarından geçen yeraltı güzergahı (askeri hat ve şehirlerarası hat) bulunmaktadır. Bu hatlara zarar verilmeden çalışma yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

3.22-Vakıflar Genel Müdürlüğü Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 29.04.2024 tarih ve E-42909868-754-632594 sayılı yazılarında; söz konusu alanda kuruma ait herhangi bir taşınmaza rastlanılmadığından dolayı "Ticaret Alanı ile Akaryakıt ve Servis İstasyonu" kurulması amaçlı imar planı hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.23-Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 26.03.2024 tarih ve E-24498131-045.99-78859 sayılı yazılarında söz konusu alanda 1(A) Grubu Maden Ruhsatı bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.24-Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.07.2024 tarih ve E-58889913-230.04.02-15084703 sayılı yazılarında; 2050 ada 3 nolu parsel için ilgi 17.07.2024 tarih ve 15026812 sayılı yazı ile izinlendirildiği, 2050 ada 2 parsel (eski parsel: 0/525) için ilgi 18.06.2019 tarih ve 1797239 sayılı yazı ile izinlendirildiği ifade edilmiştir. 2052 ada 1 parsel

numaralı taşınmazın tapu vasfının mozaik fabrikası ve müştemilatı olması nedeniyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında yapılacak iş ve işlemlerin bulunmadığı, hazırlanan rapor ve belgelerin değerlendirilmesi sonucu; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesi gereği 2052 ada 1, 2050 ada 2 ve 3 parseller üzerine ekli vaziyet planında yer alan Ticari Yapı Alanı 2647,15 m2 inşaat alanı olmak üzere arazinin tarım dışı amaçlı kullanılmasının uygun görüldüğü ifade edilmiştir.

3.25- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın E-40190188-754-3418460 sayılı yazılarında, söz konusu alanda yapılan incelemeler sonucunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Askeri Havaalanı Mania Planı bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.26- TEİAŞ Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nün E-80003487-754-2371616 sayılı yazılarında, söz konusu alanda yapılan incelemelere göre planlama alanında herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı görülmekte olup imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.27- TCDD 2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.03.2024 tarih ve E-25552722-754-845029 sayılı yazılarında; söz konusu alana isabet eden herhangi bir projelerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.28- ESGAZ'ın 2024GDN3622 sayılı yazılarında; söz konusu parsel üzerinde altyapı tesisi ve yatırım programı kapsamında planlanan proje bulunmadığından bahsi geçen imar planı çalışmasının yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.29- Sivrihisar Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün E-87136285-000-7272 sayılı yazılarında söz konusu kullanım amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli ilave imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

Alınan kurum görüşleri doğrultusunda söz konusu alanda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar hazırlanmış olup söz konusu parsel Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

4-MEVcut PLAN DURUMU:

Söz konusu alan; ölçeği gereği şematik olarak hazırlanan, Uygulama Hükümleri ve Açıklama Raporu ile bir bütün olan ve parsel bazında değerlendirmeye konu edilemeyen Eskişehir ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yola isabet etmekte olup alana ilişkin 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

5-PLANLAMA KARARLARI:

Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Sivrihisar İlçesi, Böğürtlen Mahallesi kapsamaktadır. Söz konusu alan; y;379330.07-379455.17 koordinatları ile x:4373114.66-4373431.81 koordinatları arasında yer almaktadır. Nazım imar planı teklifi yapılan alan yaklaşık 1.15 hektar büyüklüğündedir. Bu parsel üzerinde "Ticaret Alanı" yapmak amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

Yapılan araştırmalarda Akaryakıt ve Servis İstasyonu için öngörülen şartların sağlanamadığı tespit edilerek söz konusu parseller "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. Eskişehir - Ankara Karayolu üzerinde, Yeme-İçme ve Dinlenme Tesisleri, Showroom nitelikli ticari alanlar, akaryakıt ve Servis İstasyonları yer almaktadır. Bu tip yol boyu tesisleri serbest piyasa ekonomisinin kendi şartları içinde, arz-talep dengesi gözetilerek, yatırımcının talebi doğrultusunda oluşturulmaktadır. Bakıldığında, seri sonu mağazasından kahveciye, konaklama tesisinden simitçiye çok çeşitli ticari aktivite Karayolu üzerinde yer alabilmektedir. Planlanan alanda da Showroom nitelikli ticari birimlerin yer alması düşünülmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Eskişehir İl Müdürlüğüne 13.06.2024 tarihinde onaylanan rapora göre planlama alanı Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) ve Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2) içinde kalmaktadır. Etüt Raporunda yer alan hükümlere uyulacaktır.

İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerine göre, imar planının hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan Nazım İmar Planı yaklaşık 11.474,38 m² olup söz konusu alan "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Uyulması gereken bütün hususlar plan notlarında belirtilmiştir. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

PLAN NOTLARI

1-13.06.2024 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ ESKİŞEHİR İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA GÖRE PLANLAMA ALANI ÖA-5.1 VE ÖA-5.2 OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP ETÜD RAPORUNDA YER ALAN ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

2-PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3- ESKİŞEHİR VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.03.2024 TARİHLİ VE 239848201 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA VE BELEDİYE KANALİZASYON SİSTEMİNE VE/VEYA 251 SAYILI LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4- KARAYOLU SINIR ÇİZGİSİNE (KAMULAŞTIRMA SINIRI) UYULACAKTIR VE KAMULAŞTIRMA SINIRI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.

5-KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7-YAPILACAK TÜM ÇALIŞMALARDA DOĞAL AFET TEHLİKELERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR.

8- ALANDA YÜRÜTÜLECEK ÇALIŞMALAR ESNASINDA, ESKİŞEHİR TELEKOM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 03.07.2024 TARİH VE 193021 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN ASKERİ VE ŞEHİRLERARASI HATLARA ZARAR VERİLMEMESİ ADINA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

9- YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA EKOLOJİK DENGİNİN BOZULMAMASINA, ÇEVRENİN KORUNMASINA VE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEDBİRLERİ DİKKATE ALINACAK VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

10- OEDAŞ'IN 29.04.2024 TARİH VE 213377 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN SÖZ KONUSU ENERJİ NAKİL HATTI GÜZARGAHI BAZ ALINARAK "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" ESASLARI UYARINCA MEVCUT OG ŞEBEKE İÇİN BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

11- TARIM ARAZİLERİNİN KORUNMASI, KULLANILMASI VE PLANLANMASINA DAİR YÖNETMELİĞİN 12. MADDESİ 8. FIKRASINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE İKİ YIL İÇERİSİNDE SÖZ KONUSU TESİSİN PLANA BAĞLANMAMASI HALİNDE VERİLEN İZİN GEÇERSİZ KABUL EDİLECEK VE TEKRAR İZİN ALINACAKTIR.

12- ESKİŞEHİR İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.07.2024 TARİH VE 15084703 SAYILI YAZISI EKİNDEKİ TOPRAK KORUMA PROJESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

13- ALAN İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR KORUNMASI GEREKLİ TABİAT VARLIĞI UNSURUNA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ HERHANGİ BİR MÜDAHALEDE BULUNULMADAN MÜDÜRLÜĞE HABER VERİLECEKTİR.

14- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

İlgili Mevzuat hükümleri doğrultusunda Nazım İmar Planı teklifi tarafımdan hazırlanmıştır.

NİHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mahallesi PTT Çıkmazı Sokak
No: 2/310 Çiğdem Pazarı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0543 795 26 68
Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3034

