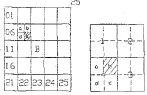


ESKİŞEHİR-BEYAZALTIN
(BEYAZALTIN)
125-b-07-c-4-b



**ESKİŞEHİR,TEPEBAŞI İLÇESİ,
BEYAZALTIN MAHALLESİ
18243 ADA 2 PARSEL SANAYİ ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

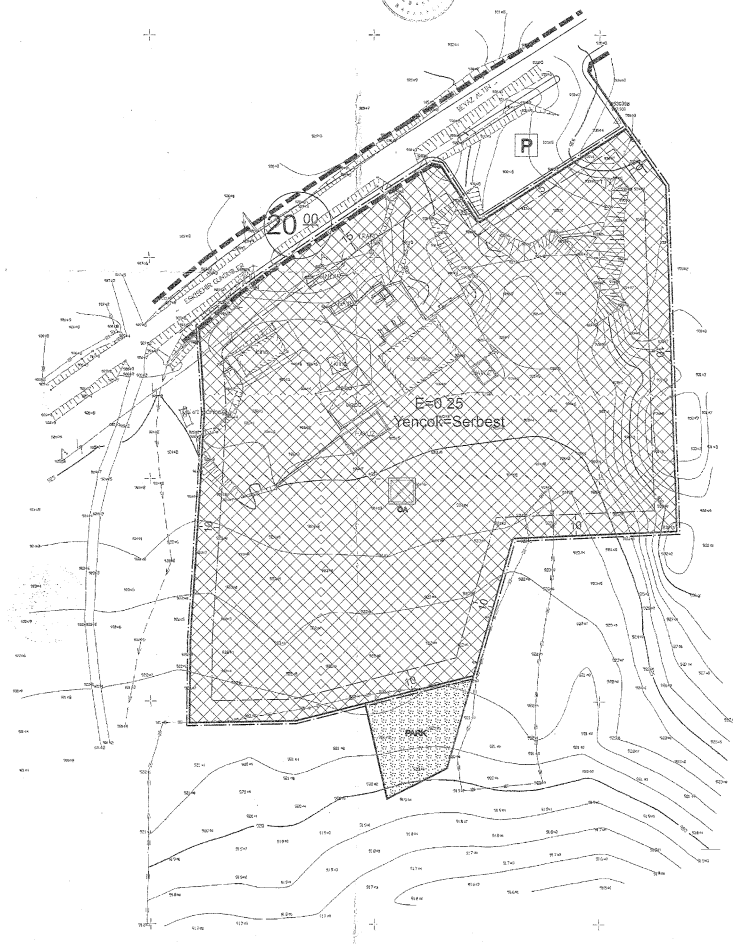


GÖSTERİM

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI |
|  | YAPI YAKLAŞMA SINIRI |
|  | SANAYİ TESİS ALANI |
|  | ÖNLEMLİ ALAN |
|  | EMSAL |
|  | BİNA YÜKSEKLİĞİ |

UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- [illegible]



TURK SO KOORDINAT SİSTEMLERİNDE
BİR HRT. MÖRE LİYONETAPANINDAN YARILAN
1 ADET 19000 KALIBAZIR HAFTA
KARAKULUŞ 3196 TUAHADESINE GÖRÜ ÇIANDI.
.J./Q2011

WIMBEE PACEY
KORR SAU

JOHN S. GIBNEY
YOUNG & RUBICAM
WFLA

1/1000

MŨI ZANHỆT: ES HARITA MŨI LƯU. ỚT
NẾU MŨI HẸP TÔI
TÔI SẼ MẮT: ỚT HARITA MŨI LƯU. ỚT



ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ

TEPEBAŞI BELEDİYESİ / ESKİŞEHİR, BEYAZALTIN MAH.
18243 ADA 2 PARSEL, SANAYİ ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU

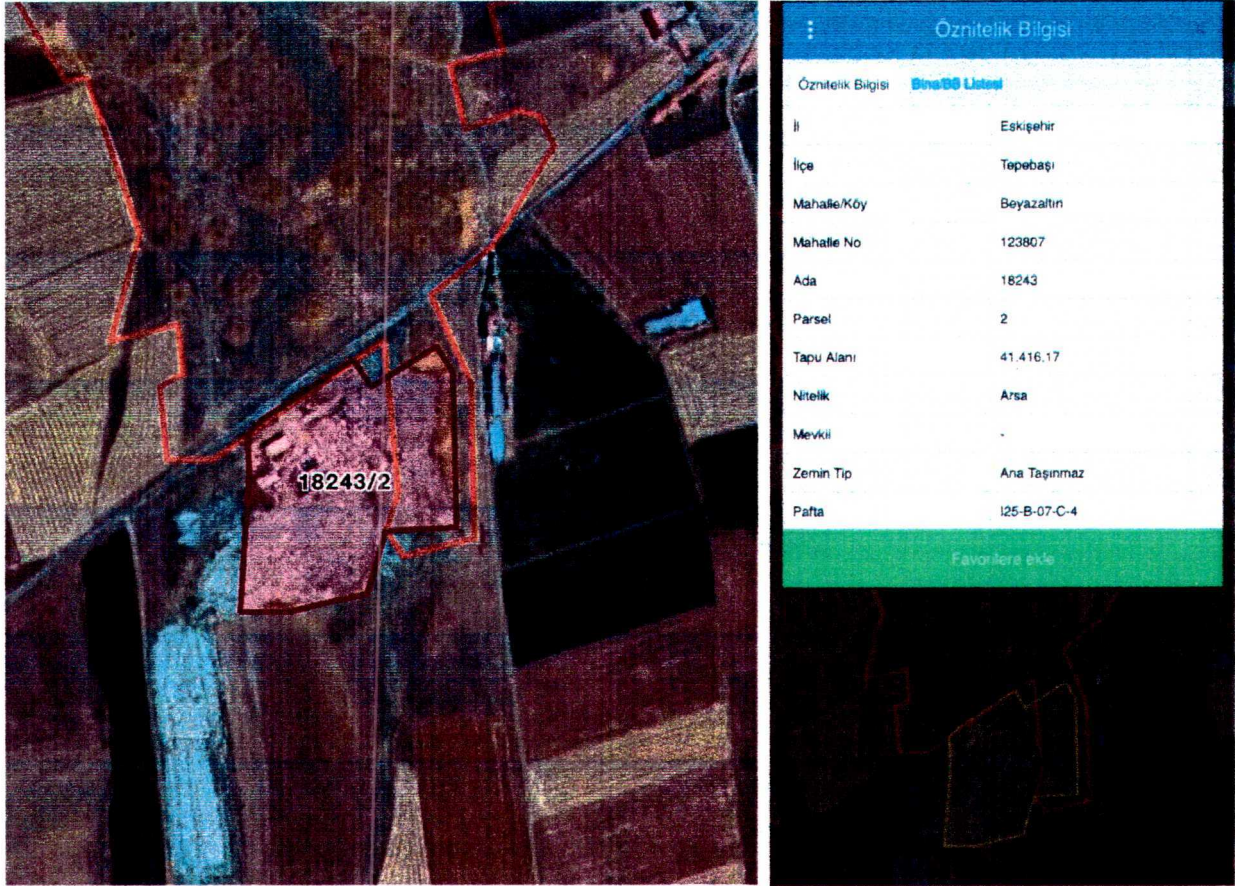
PİN: UIP-


İHSAN SENDAR BEKTÖRE
Y.ŞEHİR PLANCISI (CSB Dosya No:17) SPO Sicil No:261010
V.D.Eskişehir V.No:13697-46074 E-mail: sbektore@hotmail.com
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı ESKİŞEHİR
Tel:0 222 231 9748 Faks:0 222 231 3292 Gsm:0533 543 801


KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
AĞRUBU YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI (CSB Dosya No:1998)
SPO Sicil No:26112859 V.D.Eskişehir V.No:22838178638
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 24 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail: karagozoglu.kutlu@gmail.com

A-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI VE GEREKÇESİ

Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Beyazaltın Mahallesi'nde bulunmakta olup tapunun 18243 ada, 2 nolu parselinde (eski 301-1731-1732-1775-1776 nolu parseller) kayıtlıdır. 2 nolu parselin büyüklüğü 41416,17 m² olup, onanlı imar planına göre yapılan imar uygulaması sonrasında oluşmuştur. Bu alan Gündüzler ve Beyazaltın Mahallelerini birbirine bağlayan tali yol üzerinde bulunmaktadır (Şekil:1). Alan üzerinde terkedilmiş sanayi tesisi yapıları bulunmakta olup herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Beyazaltın Mahallesi Tepebaşı ilçesinin kuzeydoğusunda yer alır. Eskişehir kent merkezine 33 km. mesafededir. Nüfusu yaklaşık 377 kişi olup, ekonomisi tarım ve hayvancılık faaliyetlerine dayalıdır. Çevresinde madencilik tesisleri de bulunmaktadır.

Değişikliğe konu olan alanda ilk olarak Sepetçi Köyü; 301-1731-1732-1775-1776 nolu parseller üzerinde "Sanayi Alanı (Krom Cevheri Zenginleştirme Tesisi)" olarak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış ve Eskişehir İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi'nin 07.01.2014 tarih ve 12 sayılı Kararı ile onaylanmıştır. Daha sonra ise Büyükşehir kapsamındaki İl Özel İdarelerinin kapanması sonrasında, planlama alanı Tepebaşı ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları

içine girmiştir. Onaylı plna göre imar uygulaması yapılarak plandaki Park ve Otopark alanlarının kamuya terk işlemi yapılmış sanayi alanını olduğu kısım ¹⁸²⁴³~~12843~~ ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir. Söz konusu sanayi alanı üzerinde Krom Cevheri Zenginleştirme Tesis kurulmuş, ancak daha sonra tesis kapatılmıştır. Parsel üzerinde herhangi bir faaliyet bulunmamakta olup, arsa üzerinde atıl durumda yapılar bulunmaktadır.

¹⁸²⁴³~~12843~~ ada 2 parsel üzerinde bu sefer başka bir yatırımcı tarafında gazlı ve gazsız içecek/meşrubat fabrikası kurulması amaçlanmıştır. Her ne kadar parsel alanı sanayi tesisi olarak planlanmışsa da, plan paftası üzerinde Krom Cevheri Zenginleştirme Tesisi ibaresi bulunduğundan bu ibarenin plan paftası üzerinden kaldırılması gerekmektedir. Tesis alanı yine Sanayi Alanı olarak kalacak olup, sadece Krom Cevheri Zenginleştirme Tesisi ibaresinin kaldırılması doğrultusunda Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanması zorunlu olmuştur.

¹⁸²⁴³~~12843~~ Bu açıklamalar doğrultusunda ;Tepebaşı Belediyesi Beyazaltın Mahallesi ¹⁸²⁴³~~12843~~ ada ²~~21~~ parsel üzerinde uygulama imar planı değişikliği zorunlu hale gelmiş olup yeni bir uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

B-MEV CUT UYGULAMA İMAR PLANI

TADİLEN

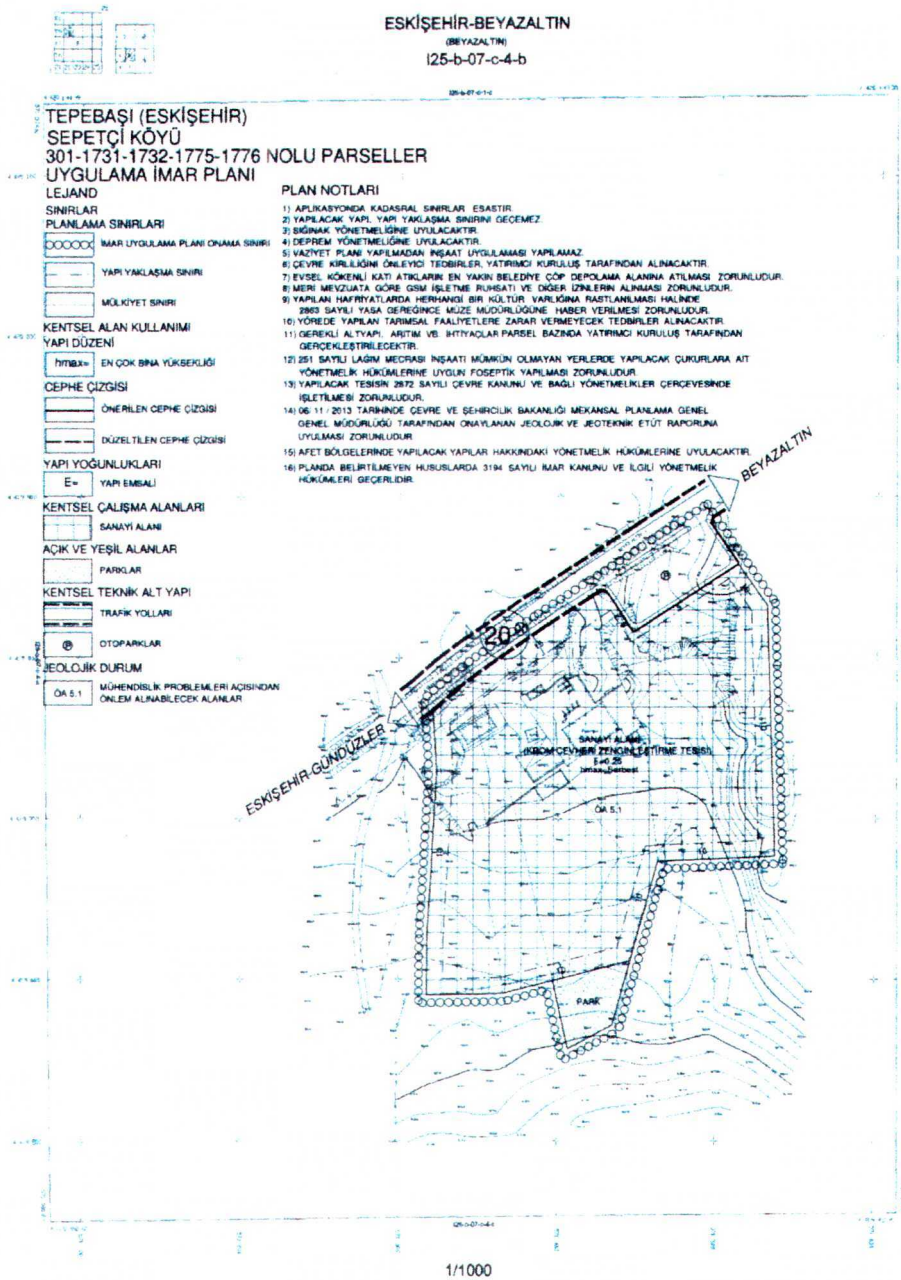
Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Beyazaltın Mahallesi sınırları içinde bulunmakta olup tapunun I25B-07C-4b pafta, ¹⁸²⁴³~~12843~~ ada, 2 nolu parselinde kayıtlıdır.

²⁰¹⁴~~2024~~ Bu alanların ilk olarak 07.01.2024 tarih ve 12 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile "Sanayi Alanı (Krom Cevheri Zenginleştirme Tesisi) " olarak mevzii imar planı onaylanmıştır. Uygulama imar planı yapımı aşmasında gerekli veriler ilgili kuruluştan alınmıştır. Bu veriler dikkate alınarak planlama aşamasına geçilmiştir. Uygulama imar planı yapılan alan, sanayi alanı (Krom Cevheri Zenginleştirme Tesisi) olarak planlanmıştır. Bu alanda yapı emsali 0.25, yükseklik ise serbest olarak verilmiştir. Plan genelinde 41.408 m² sanayi alanı planlanmıştır. Sanayi alanında toplam inşaat alanı (Toplam inşaat Alanı=Yapı Emsali x Sanayi Alanı) 41.408 x 0.25 = 10.352 m² dir. Tesisin kuzey yönünden geçen Gündüzler-Beyazaltın taşıyolu 20 metre olarak planlanmıştır. Plan genelinde, yapı yaklaşma sınırı taşıt yoluna cepheli kısımdan 15 metre diğer cephelerden 10 metre, otoparka cepheli kısımdan ise 5 metre olarak verilmiştir. Uygulama imar planında otopark alanı, sanayi alanının kuzeydoğu yönünde planlanmıştır. Otopark yönetmeliğine göre brüt 200 m² sanayi alanı için 1 araçlık (50 m²) otopark alanına ihtiyaç vardır. Uygulama imar planı yapılan alanda brüt inşaat alanı 10.352 m² dir. Bu alan için gerekli olan otopark adedi (10.352/200) 52 araçtır. Sanayi alanı için gerekli olan otopark alanı ise (52 x 50) 2.600 m² dir. Plan genelinde 2.608 m² otopark alanı planlanmıştır. Uygulama imar planı yapılan alanda yeşil alan, sanayi alanının güney yönünde planlanmıştır. Planlaması yapılan alanda yaklaşık 30 kişinin çalışacağı varsayılmıştır. imar Kanununa

göre kişi başına 14 m² yeşil alan standardından (14 x 30) 420 m² yeşil alana ihtiyaç vardır. Planı yapılan alanda 1.436 m² yeşil alan önerilmiştir.

ARAZİ KULLANIMI:

FONKSİYON:	ALAN (m ²)
Sanayi Alanı	41.408
Yeşil Alan	1.436
Otopark Alanı	2.608
TOPLAM	45.452



ESKİŞEHİR-BEYAZALTIN-125-b-07-c-4-b

Şekil-2 07.01.2014 Onaylı Mevcut Uygulama İmar Planı

Yine aynı tarihte onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise alan Sanayi Alanı olarak planlanmış olup, onanlı nazım imar planında Krom Cevheri Zenginleştirme Tesisi ibaresi bulunmamaktadır.

C- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlı alanlarda imar uygulaması yapılarak park ve otopark alanlarının kamuya terki sonrasında sanayi alanı olarak 18243 ada 1 nolu parsel oluşmuştur. Bu parselin büyüklüğü 41.416,17 m²'dir. Daha sonrada gerekli projeler hazırlanarak Krom Cevheri Zenginleştirme Tesisi olarak sanayi yapıları yapılmış ve işletme faaliyete geçmiştir. Ancak birkaç yıl sonra çeşitli nedenlerle işletme faaliyeti sona ermiştir.

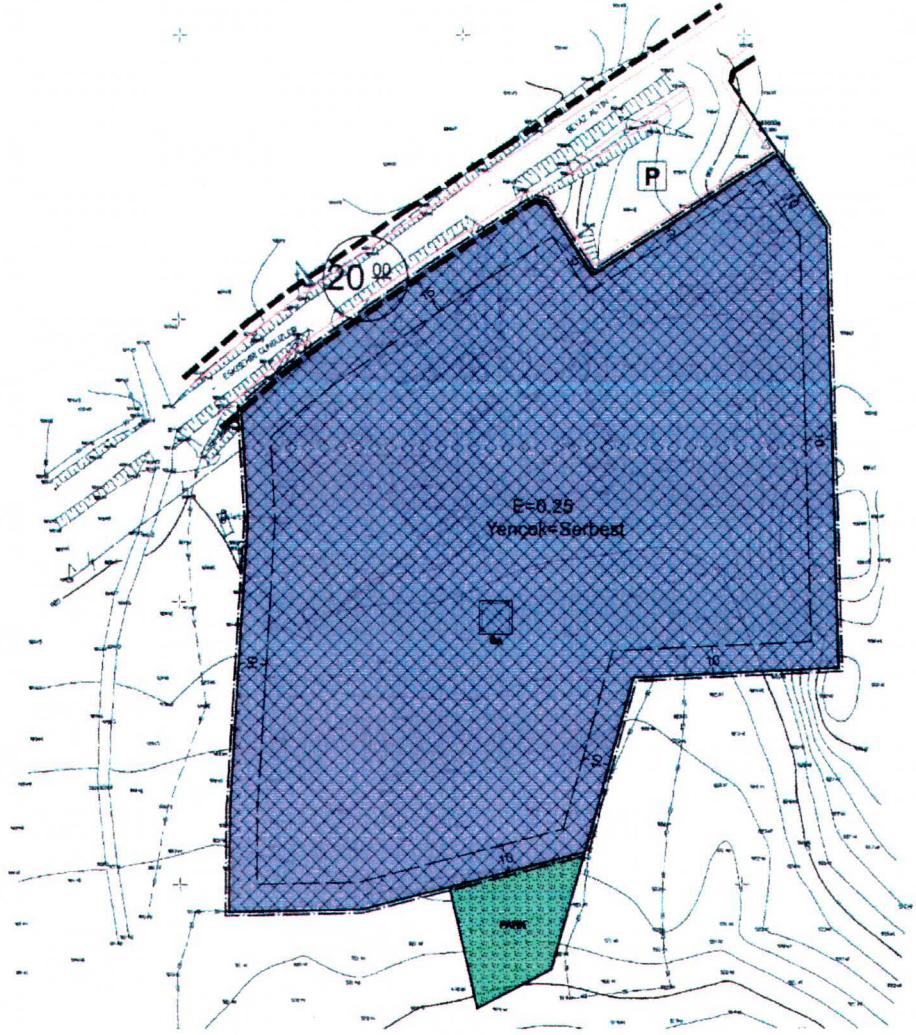
Söz konusu parsel üzerinde bu defa başka bir yatırımcı tarafından yine sanayi tesisi amaçlı gazlı-gazsız içecek-meşrubat fabrikası kurulması amaçlanmıştır. Ancak onanlı uygulama imar planında Sanayi Alanı ibaresinin yanında Krom Cevheri Zenginleştirme Tesisi ibareside bulunduğu için, bu ibarenin kaldırılması şeklinde uygulama imar planı değişikliği yapılması zorunlu olmuştur.

Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Tepebaşı ilçesi, Beyazaltın Mahallesi 18243 ada 2 nolu parselde hazırlanmıştır. Değişikliğe konu olan alanlar 41.416,17 m²'dir.

Bu açıklamalar doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının 125b-07c-4b nolu paftasında yer alan; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Beyazaltın Mahallesi 18243 ada 2 parselin kullanım fonksiyonundaki Sanayi Alanı ibaresinin yanındaki "Krom Cevheri Zenginleştirme Tesisi" iptal edilerek sadece "Sanayi Tesisi" olarak düzenlenmesi şeklinde Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Onanlı plandaki diğer tüm planlama kararları aynen muhafaza edilmiştir. Emsal: 0.25 olarak kalmıştır. Yapı yüksekliği yine serbest olarak önerilmiştir. Sanayi alanlarında kurulacak tesislerin teknolojik özelliklerine göre yükseklikler belirlendiğinden, onanlı plandaki yükseklik serbest ibaresi aynı kalmıştır. Çekme mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Onanlı uygulama imar planındaki Plan Notları hükümleride aynı kalmaktadır. Uygulamada Plan Notu hükümlerine ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

18243
~~12843~~ ada 2 parsel onanlı Nazım İmar Planında sadece Sanayi Alanı olarak tanımlandığından, Nazım İmar Planında değişiklik yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Dolayısıyla yeni hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi onanlı Nazım İmar Planı kararlarına uygundur.

TADİLEN



Şekil-3 Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1) Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
- 2) Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
- 3) Sığınak yönetmeliğine uyulacaktır.
- 4) Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 5) Vaziyet planı yapılmadan inşaat uygulaması yapılamaz.
- 6) Çevre kirliliğini önleyici tedbirler yatırımcı kuruluş tarafından alınacaktır.
- 7) Evsel kökenli katı atıkların en yakın belediye çöp depolama alanına atılması zorunludur.
- 8) Meri mevzuata göre GSM işletme ruhsatı ve diğer izinlerin alınması zorunludur.
- 9) Yapılan hafriyatlarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı yasa gereğince Müze Müdürlüğüne haber verilmesi zorunludur.
- 10) Yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirler alınacaktır.
- 11) Gerekli altyapı, arıtım vb. ihtiyaçlar parsel bazında yatırımcı kuruluş tarafından gerçekleştirilecektir.
- 12) 251 sayılı Lağım Mecrası inşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun foseptik yapılması zorunludur.
- 13) Yapılacak tesisin, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmelikler çerçevesinde işletilmesi zorunludur.
- 14) 06/11/2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna uyulması zorunludur.
- 15) Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 16) Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.