

**TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
YENİAKÇAYIR MAHALLESİ
14351 ADA 1-2-3-4 PARSELLER İLAVE VE DEĞİŞİKLİK
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

Nazım İmar Planı yapılan alan Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yeniakçayır Mahallesi, 14351 ada 1-2-3-4 parselde kayıtlı yaklaşık 27.386 m² lik alandır.

Bu alan Kültür ve Turizm Bakanlığınca 30.10.2008 tarihinde onaylanan Eskişehir Kızılınler Termal Turizm Merkezi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm tesis alanında kalmaktadır.

22.07.2015 tarih ve 140957 sayılı yazı ve ekleri ile 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 14351 ada 4 parselin "özel eğitim alanı" yapılmak üzere Kentsel sosyal altyapı alanına dönüştürülmesi istenmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığının 17.12.2015 tarih 236194 sayılı yazısı ile talebin incelendiği ve Bakanlığın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 06.11.2015 tarih 221/02 sayılı kararı ile 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği aranmaksızın alt ölçekli planlarla belirlenebileceği, Kentsel sosyal ve teknik alt yapı kullanımına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması için izin verilmiştir.

Söz konusu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Çevre Düzeni Planı onay tarihi olan 30.10.2008 tarihinden bu yana Kızılınler Termal Turizm Bölgesinde herhangi bir yatırım ve gelişme söz konusu değildir. Parselin bulunduğu alan ve çevresinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlama çalışması da yapılmamıştır. Zaten onanlı planların olduğu bölgede de herhangi bir gelişim izlenmemektedir.

Milli Eğitim Bakanlığının izlediği politikalar gereği dersanelerin kapatılmasıyla, mevcut dersaneler okula dönme sürecine girmiştir.

Eskişehir ilinde merkezde özel eğitim tesisi olarak planlanan ya da planlanacak büyük alanların bulunmayışı, Kızılınler bölgesine yakın yerleşimlerde okul alanlarının olmayışı, bu bölgede eğitim tesisi alanlarına ihtiyaç duyulması ve Eskişehir Merkezine yakınlığından dolayı sözü edilen alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında özel eğitim alanı olarak planlanmıştır. Nitekim alanla ilgili Eskişehir İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından uygun görüş verilmiştir.

Yukarıda bahsedilen gerekçelerden dolayı 14351 ada 4 parselde ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Kültür ve Turizm Bakanlığı sunulmuş 06.09.2016 tarihinde bakanlık tarafından onaylanmıştır.

Geçen süre zarfında 14351 ada 4 parselde okul inşaatına başlanmış olup, bitim aşamasındadır. Söz konusu parselde verilen inşaat alanı proje için yeterli gelmemektedir. Bu

nedenle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile inşaat emsalinin arttırılması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'na imar planı değişikliği sunulmuş ancak yapılan inceleme sonunda kabul edilmemiştir.

Bu nedenle mülk sahibi tarafından 14351 ada 4 parselde komşu olan 1-2-3 parseller alınarak alanın genişletilmesi düşünülmektedir.

14351 ada 1-2-3 parsellere ait imar planına esas kurum görüşleri alınarak planlama aşamasına geçilmiştir. Alınan kurum görüşlerinde herhangi bir olumsuz görüş bulunmamaktadır.

Ancak Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün yetkisinde bulunan Eskişehir-Kütahya Devlet yolunun güzergah ve kamulaştırma sınırında değişiklik olmuştur. Bu nedenle yeni kamulaştırma sınırına göre 14351 ada 4 parselin bulunduğu mevcut nazım imar planında değişiklik yapılmıştır.

14351 ada 4 parseldeki özel eğitim alanına 1-2-3 parseller de ilave edilerek, alan büyütülmüştür.

Ayrıca planlama alanında, aşağıda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

- 1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, lejandı, planlama koşulları ve plan raporu ile bir bütündür.
- 2) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmiş olan kullanım alanları şematik olup, plan üzerinden uygulama yapılamaz.
- 3) Planlama alanında;
 - *Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik,
 - *Hava Kirliliği Yönetmeliği,
 - *Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislerle ilgili Yönetmelik,
 - *2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri,
 - *5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu,
 - *Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
 - *7126 Sayılı Sivil Savunma Kanununun Ek9 maddesine göre Binaların Yangından Korunması hakkındaki Yönetmelik,
 - *2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri,
 - *Kanalizasyon ve Sıvı Atıkların Kanalizasyon Sistemine verilmesi Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 4) Çevre Tarım Arazilerine, yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması ve toprak koruma projesine uyulması zorunludur.
- 5) Uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde tüm çalışmaların derhal durdurularak 2863 Sayılı Kanunun haber verme zorunluluğu başlıklı maddesi hükmü uyarınca en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirliğine haber verilmesi zorunludur.

- 6) Planlama alanının yakınında bulunan Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü altyapı tesislerine zarar verilmemesi, zarar verildiği takdirde hasarların karşılanması zorunludur.
- 7) Türk Telekomünikasyon AŞ.'ye ait güzergahların korunması, zarar verilmemesi için gerekli önlemlerin alınması zorunludur.
- 8) Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerine uyulması zorunludur.
- 9) Enerji iletim hatları güzergahında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 10) Enerji iletim hattı güzergahında, TEİAŞ'ın görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.
- 11) Elektrik İletim Hattına ait emniyet koridorundaki yapılaşmalar öncesinde TEİAŞ görüşünün aranması ve onaylanan imar planlarının enerji iletim hattına isabet eden kısımlarının bir örneğinin TEİAŞ Bölge Müdürlüğü'ne gönderilmesi zorunludur.
- 12) Özel eğitim alanında, anaokul, ilkokul, ortaokul, lise binaları ve bu alanlara hizmet verecek olan ek binalar yapılabilir.
- 13) Özel Eğitim Alanında minimum ifraz 10.000 m² dir.
- 14) 10.09.2015-20.03.2018 Tarihlerinde Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu hükümlerine uyulacaktır.
- 15) Bu planda yer almayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.