

PLAN ADI	ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ, YENİAKÇAYIR MAHALLESİ, 14351 ADA 1-2-3-4 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		I-24-B-23-C	
TM NO/ADI	261/ESKİŞEHİR KIZILINLER TERMAL T.M.	I-24-C-03-A	I-24-C-03-B	I-24-C-04-A
ÖLÇEK	1/5000			
PAFTA SAYISI	1/1			
PAFTA ADI	I-24-C-03-B-2-C			
PİN	NIP-26253017			
METROPOL KENTSEL TASARIM VE ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞ. VE TİC. LTD. ŞTİ Merter V.D. 6200033155 Tic. Sic. No:309701		ŞEHİR PLANCISI Ali Zekai AKAY ODTÜ Dip.No:8071 SPP No: 159		
			I-24-C-03-C	

TEİAŞ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN MÜELLİF FİRMAYA HAZIRLATTIRILAN 1(BİR) PAFTADAN İBARET 1/1000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ, YENİAKÇAYIR MAHALLESİ, 14351 ADA 1-2-3-4 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, BAKANLIĞIMIZ PLAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KURULUNUN 25.03.2020 TARİH VE 2020/6-7 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEREK, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNUNUN 7 NCİ MADDESİ UYARINCA ONANDI.

20.10.2020

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI VE GEREKÇESİ	2
2. PLANLAMA ALANI KONUMU.....	3
3. KIZILINLER TERMAL TURİZM MERKEZİ.....	4
3.1 Bölge ve Termal Turizm Hakkında Temel Bilgiler	4
3.2 Yasal Durum.....	4
3.3 Termal Turizm Merkezi İlan Edilmesi	5
4. MERİ PLANLARDAKİ DURUMU.....	6
4.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
4.2 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
4.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
4.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	8

ŞEKİL LİSTESİ

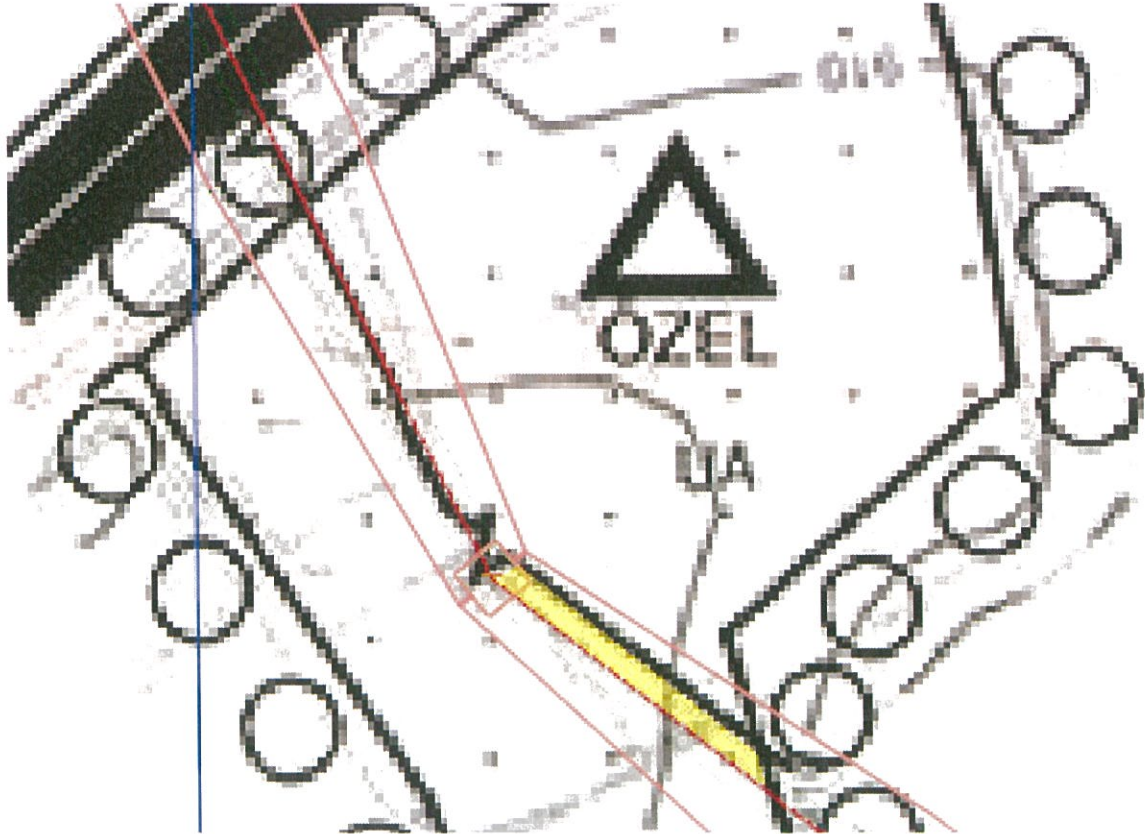
Şekil 1. Eskişehir İli'nin Türkiye İçindeki Konumu.....	3
Şekil 2. Enerji İletim Hattının Geçtiği İlçeler	3
Şekil 3. 154 KV Eskişehir 3 – Eskişehir 2 Enerji İletim Hattı.....	4
Şekil 4. Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Plan Değişikliği Yapılacak Alan.....	5
Şekil 5. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
Şekil 6. 1/25000 Çevre Düzeni Planı.....	6
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	7
Şekil 9. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	8

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI VE GEREKÇESİ

TEİAŞ teşekkülünce, 25.09.1981 tarih ve 58-13 sayılı Kamu Yararı Kararı alınarak tesis edilen 154 kV Eskişehir 3-Eskişehir 2 Enerji iletim Hattı, aynı yer ve güzergâhında olmak üzere yenileme programı kapsamına alınmıştır.

TEİAŞ 6. Bölge Müdürlüğü hüküm ve tasarrufu altında bulunan 154 kV Eskişehir 3 - Eskişehir 2 Enerji iletim Hattı (Yenileme) güzergâhında olan 27 hektarlık alanın, yürürlükte bulunan 1/5000 ve 1/1000 ölçekteki imar planlarına, EKAT Yönetmeliği esasları dikkate alınarak pylon yerlerinin tahsisini ve tel altı irtifak geçişinin işlenmesini sağlama amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hedeflenmiştir.

Elektrik, doğalgaz vb. altyapıların geçtiği kısımlar imar planı paftalarına Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak işlenir. İşlenen planlara göre parsellerde gerekli uygulamalar ve tesciller yapılır. Bu uygulama ve tescillerin doğru ve hassas bir şekilde yapılması için plan çizimlerinin günümüz teknolojisine uygun olacak hassasiyette çizilmesi gereklidir. Enerji iletim hattının geçtiği planda iletim hattının tam olarak doğru işlenmediği görülmüştür. Bu sebep dolayısıyla imar planında değişiklik gerekmektedir. Bahsedilen problemle ilgili aşağıdaki şekilde imar planında çizilen hat(siyah) ve çizilmesi gereken hat(kırmızı) aynı koordinat sistemi üzerinde(ITRF96) bir araya getirilip arasındaki fark(sarı) işaretlenmiştir.



Şekil 1. Mevcut ve Öneri İmar Planı karşılaştırması

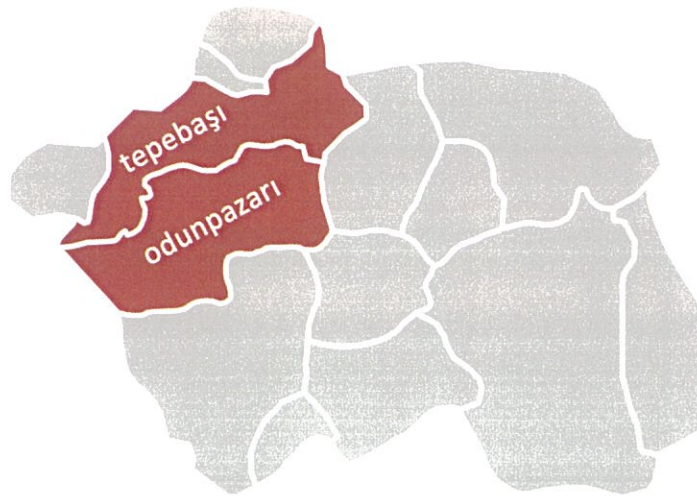
Am

2. PLANLAMA ALANI KONUMU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifine konu olan alan; Eskişehir İli'nin Odunpazarı ve Tepebaşı ilçelerinden geçmekte olan 154 KV Eskişehir 3 – Eskişehir 2 Enerji İletim Hattı'nın Tepebaşı İlçesi, Yeniakçayır Mahallesi, 14351 Ada 1-2-3-4 Parselleri kapsayan imar planı içerisinde geçen kısımdır. Bu alan 16 Aralık 2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve sınırları belirlenen, 12 Eylül 2019 tarih ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile sınırları yeniden belirlenip 13 Eylül 2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Eskişehir Kızılınler Termal Turizm Merkezi" sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 2. Eskişehir İli'nin Türkiye İçindeki Konumu



Şekil 3. Enerji İletim Hattının Geçtiği İlçeler



Şekil 4. 154 KV Eskişehir 3 – Eskişehir 2 Enerji İletim Hattı

3. KIZILINLER TERMAL TURİZM MERKEZİ

3.1 Bölge ve Termal Turizm Hakkında Temel Bilgiler

Geçmişten günümüze birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış olan ülkemiz toprakları üzerindeki şifalı suların sağlık amaçlı kullanımı binlerce yıllık geçmişe sahiptir. Başlangıçta sadece yıkanma aracı olarak kullanılan doğal sıcak su kaynakları, tedavi edici ve iyileştirici özelliklerinin de keşfedilmesiyle kaplıcalarda, antik dönemlerden günümüze kadar kullanılmaya başlanmıştır. Günümüzde, doğal sıcak su kaynakları, tedavi amacı ile banyo kürleri olarak kullanılmakta olup, balneoterapi, spa terapi ve hidroterapi gibi farklı isimlerle, tedavi edici, koruyucu ve zindelik sağlayıcı amaçlarla kullanılan çok eski ve geleneksel yöntem olarak varlığını sürdürmektedir.

Termal Turizm Merkezi olma özelliğine sahip yerleşimlerden olan Kızılınler, Eskişehir Kenti'nin batısında yer almaktadır. Kızılınler termal kaynakları Eskişehir il merkezine 8 km uzaklıkta yer alır. Kızılınler jeotermal sahasından toplam debileri 24 l/s olan, 37- 46°C arası sıcaklıklı jeotermal akışkan sağlanmaktadır. Sakarılıca Jeotermal alanından ise toplam debisi 28 l/s, sıcaklıkları 43-55°C arası sıcaklıklarda jeotermal akışkan sağlanmaktadır.

Eskişehir ili termal turizm destinasyonunda ilin sahip olduğu termal kaynaklar termal destinasyon planlama kriterlerine uygun planlanmış, il genelinde Kızılınler ve Sakarılıca Turizm Merkezi ilan edilirken Termal Turizm Merkezi'nin sınırlarında genişletilme yapılmıştır. Söz konusu alanlarda toplam 23000 planlı yatak kapasitesi öngörülmüştür. Ancak günümüzde yeterli yatırımı alamamasından dolayı termal turizm alan sınırları küçültülmek suretiyle değiştirilmiştir.

3.2 Yasal Durum

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi ile Turizm Merkezi Alanları 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 3. Maddesi'nde tanımlı olan alanlardır. Kanunda Turizm Merkezleri: "Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle

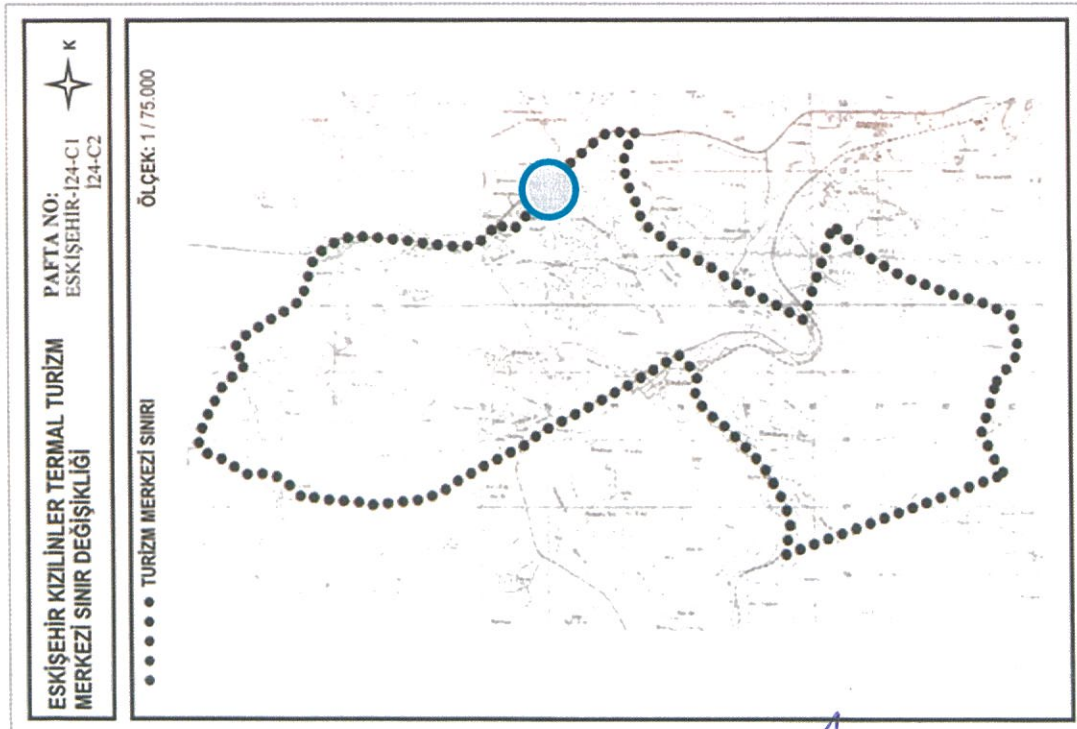
geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları Cumhurbaşkanlığı kararıyla tespit ve ilân edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini ifade eder.” şeklinde tanımlanmıştır. Yine aynı kanunun 4. Maddesi’ne göre (Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinin tespitinde; ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo-kültürel turizm değerleri, kış, av ve su sporları ve sağlık turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyeli dikkate alınır.) bu alanlar belirlenmekte olup 7. Madde ile de plan yapımı ve onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı’na devredilmiştir.

2634 Sayılı Kanun’un 7. Maddesi dayanak gösterilerek hazırlanan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik 3 Kasım 2003 tarih ve 25278 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelikte plan ve plan değişikliği ile ilgili süreçlerin nasıl yürütüleceği açıklanmıştır.

3.3 Termal Turizm Merkezi İlan Edilmesi

2634 Sayılı Kanun’un 4. Maddesi uyarınca (mülga) Bakanlar Kurulu’nun 4 Aralık 2006 tarih ve 2006/11354 sayılı kurul kararı ile Kızılınler Bölgesi Termal Turizm Alanı ilan edilmiştir. Bu karar 16 Aralık 2006 tarih 26378 sayılı Resmi Gazete’de ilan edilerek yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe girdikten takribi 2 yıl sonra, 30.10.2008 tasdik tarihli Eskişehir Kızılınler Termal Turizm Merkezi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca yaptırılmış ve onaylanmıştır.

Ancak 2008’den sonra kayda değer bir imar ve inşaat hareketi yaratacak yatırımlar olmadığından ötürü Kızılınler Termal Turizm Alanı’nın sınırları 12 Eylül 2019 tarih ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yeniden belirlenip 13 Eylül 2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Aşağıdaki şekilde güncel termal turizm alan sınırı ve plan değişikliği yapılacak alanın konumu yer almaktadır.



Şekil 5. Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Plan Değişikliği Yapılacak Alan

4. MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

4.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

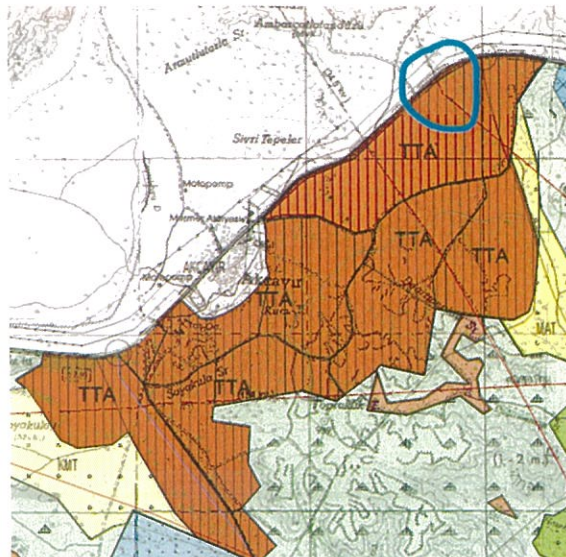
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifine konu olan enerji iletim hattı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda metropolitan planlama bölgesini güney-güneybatı ekseninde çevrelemektedir.



Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.2 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

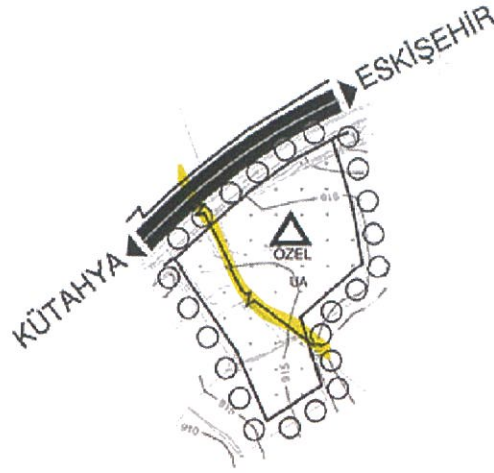
1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği teklifine konu olan enerji iletim hattı 30.10.2008 tasdik Tarihli Eskişehir Kızılınler Termal Turizm Merkezi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda turizm tesis alanında kalmaktadır. Plan teklifine konu olan alanda 22.07.2015 tarih ve 140957 sayılı yazı ve ekleri ile 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 14351 ada 4 parselin "özel eğitim alanı" yapılmak üzere Kentsel sosyal altyapı alanına dönüştürülmesi istenmiştir. Bu konuyla ilgili Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 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. Daha sonra yapılmak istenen özel eğitim tesisinin ek alan ihtiyacı duyması sebebiyle 14351 ada 1-2-3 parseller de 14351 ada 4 parsel ile birlikte planlanmak istenmiştir. Bu Plan da 31.12.2018 tarihinde tasdik edilmiştir.



Şekil 7. 1/25000 Çevre Düzeni Planı

4.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

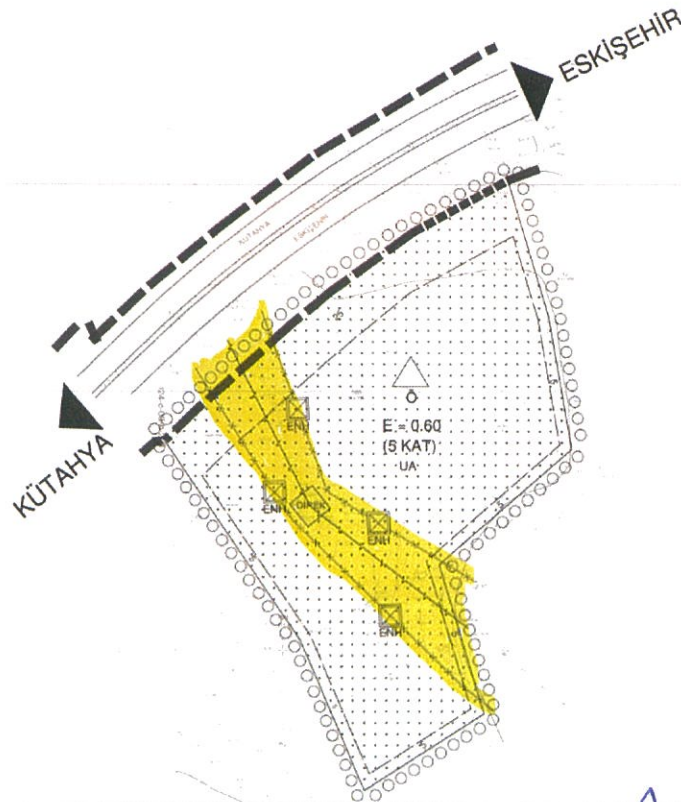
100,96 Hektarlık alan kaplayan 154 kV'lık Eskişehir 3 – Eskişehir 2 hattının yaklaşık 0,39 hektarlık bir kısmı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın plan yapım ve onama yetkisi alanına girmektedir. 0,39 hektarlık kısmın tamamı özel eğitim tesisi alanında kalmaktadır.



Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

100,96 Hektarlık alan kaplayan 154 kV'lık Eskişehir 3 – Eskişehir 2 hattının yaklaşık 0,39 hektarlık bir kısmı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın plan yapım ve onama yetkisi alanına girmektedir. 0,39 hektarlık kısmın tamamı özel eğitim tesisi alanında kalmaktadır.

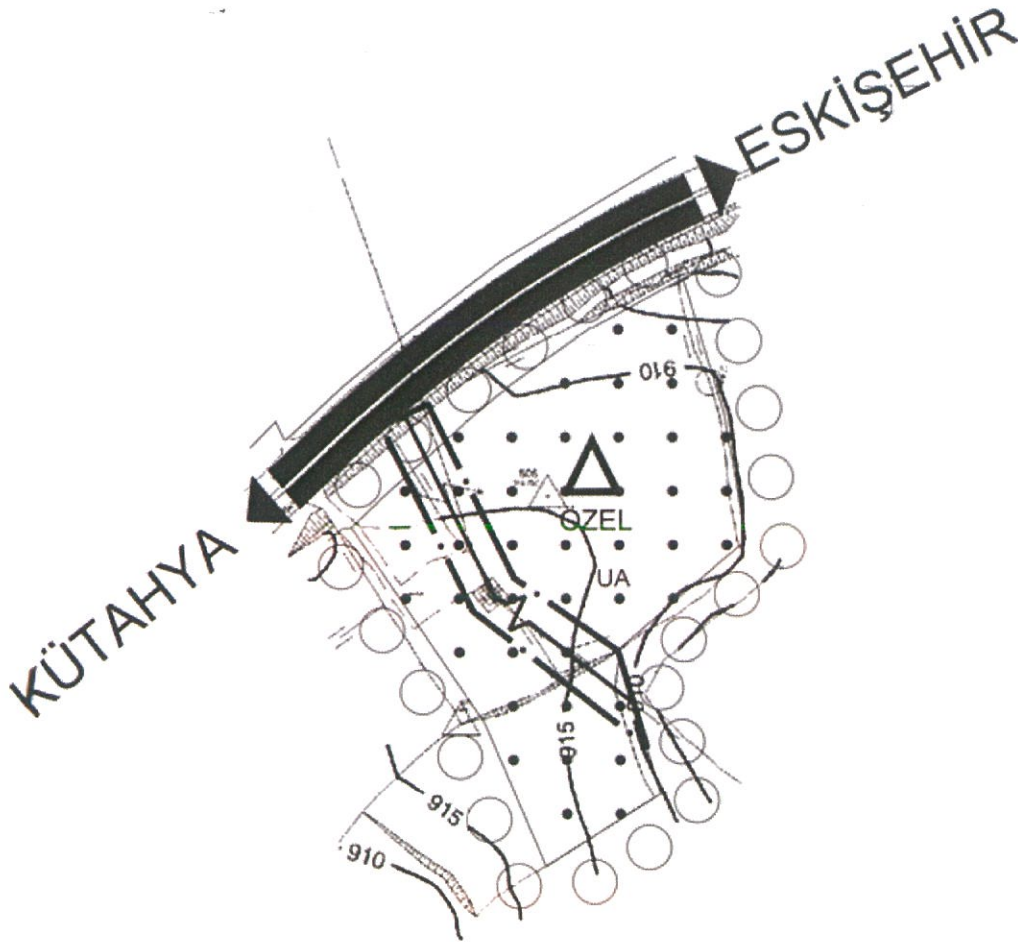


Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

(El yazması)

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Teklif edilen plan değişikliği ile bu değişikliğin kapsamı ve gerekçesine uygun olarak hat güzergâhı ve enerji iletim hattı koruma kuşağı tesis edilmiştir. Enerji iletim hattı koruma kuşağında kalan plan kararlarına herhangi bir müdahalede bulunulmadığından mevcut durumdaki donatı miktarı azaltılmamış, donatı oranı değiştirilmemiştir. Ayrıca hâlihazırda inşaat edilmiş özel eğitim tesisi ile ilgili farklı bir durum yaratılmamıştır.



Şekil 10. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

PLAN NOTLARI

1. ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YAPIM YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.
2. ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
3. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 31.12.2018 TARİHİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN TEPEBAŞI (ESKİŞEHİR) YENİAKÇAYIR MAHALLESİ 14351 ADA 1-2-3-4 PARSELLER İLAVE VE DEĞİŞİKLİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.