

ESKİŞEHİR ,ODUNPAZARI İLÇESİ,SÜMER MAHALLESİ,17173 ADA, 8 PARSELİN BİR KISMINDA HAZIRLANAN “TİCARET+TURİZM ALANI” NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

Plan değişikliği teklifine konu olan alan ; Eskişehir ili, Odunpazarı Belediyesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Alan ; Sümer Mahallesi,Sazova Mevkii,17173 ada ; 8 nolu parselinde kayıtlı olup,toplam yüzölçümü 25763,88 m² 'dir.Parselin nazım imar planı değişikliğine konu olan kısmı ise 20560 m²'dir.

Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planınının 19L ve 20L nolu paftalarında yer almaktadır. Parsel Eskişehir kent merkezinin güneybatısında Sümer Mahallesinde bulunmaktadır. Alan ; Eskişehir – Kütahya karayolu ile demiryolunun hemen doğusunda yer almaktadır. (Şekil-1).



UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Şekil-1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Mevcut nazım imar planına göre değişikliğe konu parselin bulunduğu alan “Özel Proje Alanı (Ayrıntılı Planı Daha Sonra Yapılacak Alan)” olarak düzenlenmiştir (Şekil-2). Parselin doğusundaki yaklaşık 5203m²'lik kısmı 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalmaktadır. Parselin batısından Eskişehir-Kütahya demiryolu ile karayolu geçmektedir.Kuzeyinde ise Sarar Basma Fabrikası bulunmaktadır.Güneyinde ise park alanı ve çevre karayolu vardır.Parsel üzerinde halen Yem Fabrikası ve buna bağlı üretim tesisleri,silolar,depolar ve idari tesisler bulunmaktadır.Söz konusu parsel özel mülkiyette olup,2008 yılında el değiştirmiştir.Mülkiyet MSM Metal Sanayi Mamülleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'ye aittir.

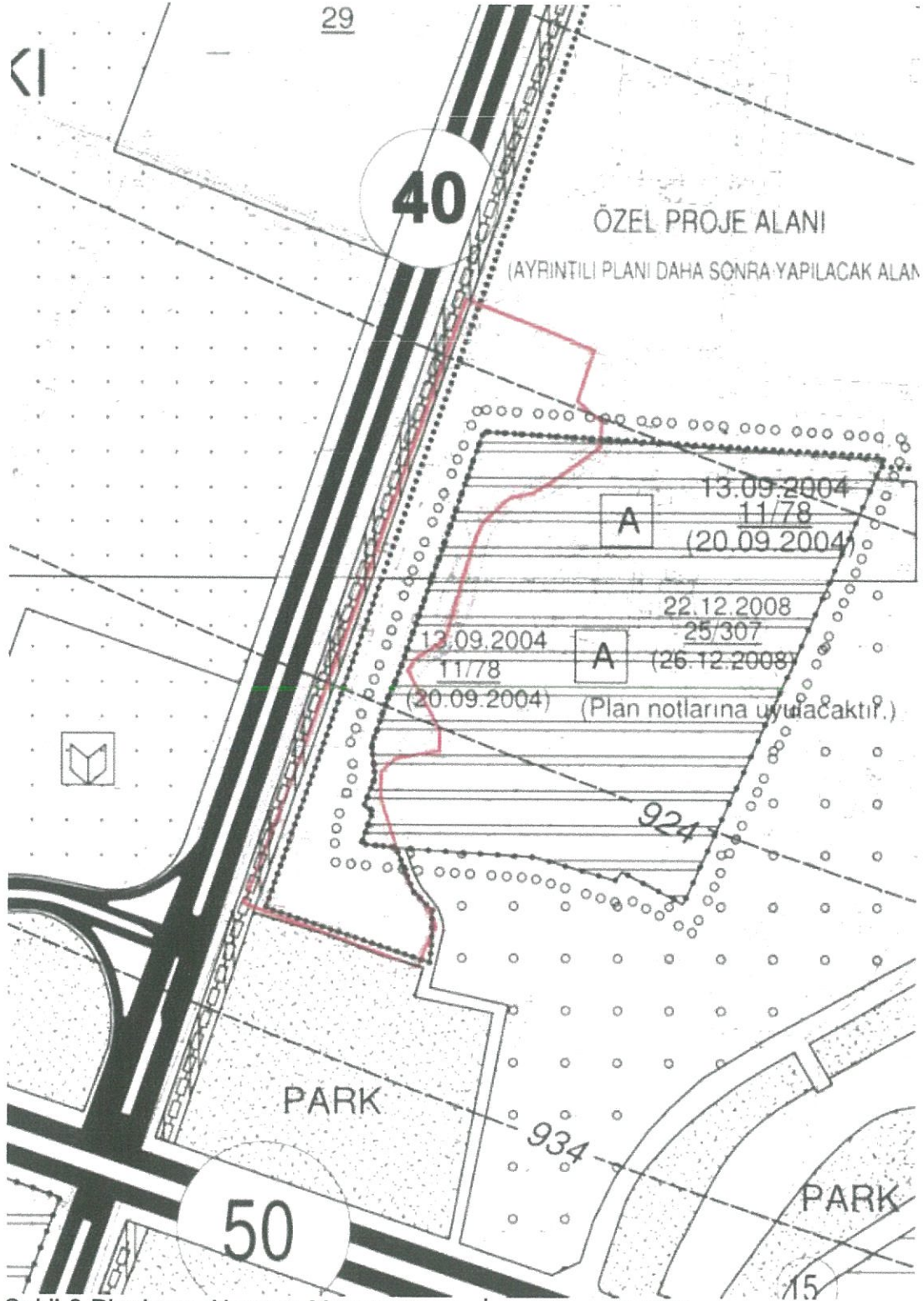
Eskişehir kenti bütününde, özellikle son yıllarda artan sosyo-ekonomik gelişmeye paralel olarak, yeni alışveriş ve yaşam merkezleri, konaklama tesisi ile ticaret ve turizm tesislerine talepte artmaktadır. Kent içerisinde yeni alışveriş ve yaşam merkezleri ile turizm ve konaklama tesisleri kurulmaktadır. Odunpazarı Belediyesi sınırları içerisinde de bu tür alanlara ihtiyaç artmıştır. Bu nitelikte tesislerin yapılabileceği büyüklükte alanlar sınırlıdır. Alanın hemen batısında bulunan Sazova Bilim ve Kültür Parkı'nda ayrı bir çekim ve cazibe merkezidir. Değişikliğe konu olan alanlar daha öncede yem fabrikası olarak kullanılmışken , plan değişikliği ile ; Ticaret+Turizm Alanı olarak kullanılması amaçlanmıştır..

Değişikliğe konu olan alanın 1.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan 5203 m2 'lik kısmı "Sit Alanı " olarak aynen muhafaza edilerek parselin kalan yaklaşık 20560 m2'lik kısmında yeni düzenlemeler yapılmıştır.



Şekil-2 Planlama Alanının Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı 2020 yılı içindeki Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile "Ticaret+Turizm" alanı olarak değiştirilmiştir.Yani onanlı Eskişehir 1/25000 Ölçekli Metropolitan Alan Nazım İmar Planında Ticaret+Turizm Alanı ve kısmen de 1 .Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak düzenlenmiştir. Gelişmeye açık bir bölge içindedir.Kuzeyi Sanayi Alanı,güneyi Üniversite Alanı,batısı Karayolu ve Demiryolu ve doğusu da Sit Alanı ile sınırlanmış bir alandır.



Şekil-3 Planlama Alanının Mevcut Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı onanlı Eskişehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Özel Proje Alanı (Ayrıntılı Planı Daha Sonra Yapılacak Alan) ve kısmen de 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak düzenlenmiştir.Kuzeyi eski Sümerbank Fabrika alanı olarak yine Özel Proje Alanı, güneyi Park Alanı,batısı Karayolu ve Demiryolu ve doğusu da Sit Alanı ile sınırlanmış bir alandır.



Şekil-4 Planlama Alanını sınırı

Alanla ilgili imar planı değişikliği çalışmaları ilk olarak 2007 yılında başlamıştır. Ancak plan teklifinin hazırlandığı 2008 yılında Çiftlik Höyük 1.Derece Arkeolojik Sit Alanına ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı henüz onaylanmadığı için, söz konusu parsel için Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi onanamamıştır. İlk olarak alınan kurum görüşleri şu şekildedir;

-DDY İşletmesi Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 14.03.2009 tarih ve 168/492 sayılı yazısında belirtildiği üzere;Eskişehir-Kütahya hattı,Km.3+250'de her türlü sorumluluk MSM Metal Sanayi Mamülleri İnş.Turizm ve Yem Sanayi Ticaret A.Ş'ye ait olmak üzere Bekçili-Bariyerli hemzemin geçit açılması için Kuruluşla Protokol yapılmıştır.Eskişehir Büyükşehir Belediyesinde değerlendirilmekte olan imar planı değişikliği doğrultusunda demiryolu üzerindeki hemzemin geçit noktasının imar planına imar yolu olarak işlenmesi Kuruluşca uygun görülmüştür.

- Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü'nün 28.05.2009 tarih ve 090.09/19371 sayılı yazısında belirtildiği üzere;TCDD 1.Bölge Müdürlüğü ile yapılan protokol şartlarının sağlanması ve anayoldan ayrılma ve katılma şeritlerinin tasarlanması,yol kenarında bulunan kaplamalı hendekler üzerine katılma ve ayrılma şeritleri gelmesi durumunda ise mevcut hendeklerin 1.00x1.50 BOX olarak yapılması gerektiği,yapılacak BOX'ın yüzey sularını alacak şekilde tasarlanması ve bu çalışmalar başlamadan önce Karayolları 46.Şube Şefliğinden izin alınması halinde sakınca olmadığı belirtilmiştir.

--DDY İşletmesi Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mallar Dairesi Başkanlığı'nın 05.08.2009 tarih ve 11504 sayılı yazısında belirtildiği üzere;minumum 25 metre koridor genişliği ile ana hat ekseninden itibaren 12.5 metre sağda ,12.5 metre solda mesafenin TCDD Alanı olarak ayrılması sonrasında kalan alanın Turizm ve Konaklama Tesisleri imar tadilatının yapılması uygun görülmüştür.

Sonraki süreçte Çiftlik Höyük 1.Derece Arkeolojik Sit Alanına ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı onayı tamamlanmış olduğu için ,nazım ve uygulama imar planı değişikliği işlemi sürecinde 2020 yılı içinde ilgili kurum görüşleri yenilenmiştir.

- DDY İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2.Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün 12.03.2020 tarih ve E.84307 sayılı yazısında belirtildiği üzere;görüş istenilen alan demiryoluna komşu parsel konumunda olup yapılacak çalışmalarda;demiryolu hattının görüş istenilen parselde yakın olan demiryolu rayından itibaren 15 metre,her halukarda mülkiyet sınırlarından itibaren 5 metrenin altına inmeyecek şekilde inşaat çekme mesafesinin bırakılması gerektiği ifade edilmiştir.

- Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü'nün 12.03.2020 tarih ve E.68265 sayılı yazısında belirtildiği üzere;görüş verilebilmesi için görüş talebinin kamu kurumlarından gelmesi gerektiği bildirilmiş olup Odunpazarı Belediyesi tarafından görüş alınmıştır.

- Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü'nün 09.09.2020 tarih ve E.95386480-755.01/204067 sayılı yazısında belirtildiği üzere;Eskişehir ili,Odunpazarı ilçesi,Sümer Mahallesi,17173 ada 8 nolu parselin bulunduğu alanın "Ticaret ve Turizm Alanı""Eskişehir-Kütahya Devlet Yolu ve Eskişehir Geçişi " güzergahında yer almakta olan kesimin TCDD 1.Bölge Müdürlüğü ile yapılmış olan protokol şartlarının sağlanması ile 28.05.2009 tarih ve 19371 sayılı görüşünün geçerliliğinin devam ettiği ifade edilmiştir.

- Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü'nün 09.09.2020 tarih ve E.95386480-755.01/204066 sayılı yazısında belirtildiği üzere: Eskişehir ili,Odunpazarı ilçesi,Sümer Mahallesi,17173 ada 8 nolu parselin bulunduğu alanın "Ticaret ve Turizm Alanı""Eskişehir-Kütahya Devlet Yolu ve Eskişehir Geçişi " güzergahında yer almakta olan kesimin imar planı değişikliği için proje sınırlarının korunması halinde herhangi bir sakınca bulunmadığı,.....çalışma yapılırken tüm proje,kamulaştırma sınırlarının korunması ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte yer alan hükümlere uyulması gerektiği ifade edilmiştir.

- DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 26.02.2020 tarih ve 132407 sayılı yazısında belirtildiği üzere; anılan parselin "Ticaret ve Turizm Alanı" olarak planlanmasında DSİ mevzuatı açısından bir engel bulunmamaktadır.

- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 28.02.2020 tarih ve E.33411 sayılı yazısında ;bahse konu taşınmazı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanmadığı,ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir.

- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2020 tarih ve E.206516 sayılı yazısında belirtildiği üzere; "Söz konusu taşınmazın bir kısmı, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 15.11.1980 tarih ve A-2497 sayılı kararı ile tescil edilen, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 25.02.1999 tarih ve 767 sayılı Kararı ile sit sınırları yeniden belirlenen, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.12.2012 tarih ve 1076 sayılı Kararı ile sınırları geçerli olan ve son olarak Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02.2017 tarih ve 4890 sayılı Kararı ile sit sınırları koordinatlı olarak belirlenen Çiftlik Höyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Siti içerisinde kalmaktadır.

Ayrıca Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02. 2017 tarih ve 4590 sayılı Kararı ile "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" uyarınca mevcut sit sınırları Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırı olarak belirlenmiş ve aynı Kurulun 15.05.2017 tarih ve 5184 sayılı Kararı ile de ". ..bu alana ilişkin Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.01.2009 tarih ve 3342 sayılı kararı ile kabul edilen Çiftlik Höyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Sitinin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Plan Notlarının işlendiği 1/5000 ölçekli paftasının geçerli olduğuna ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı paftalarının hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine..." karar verilmiştir.

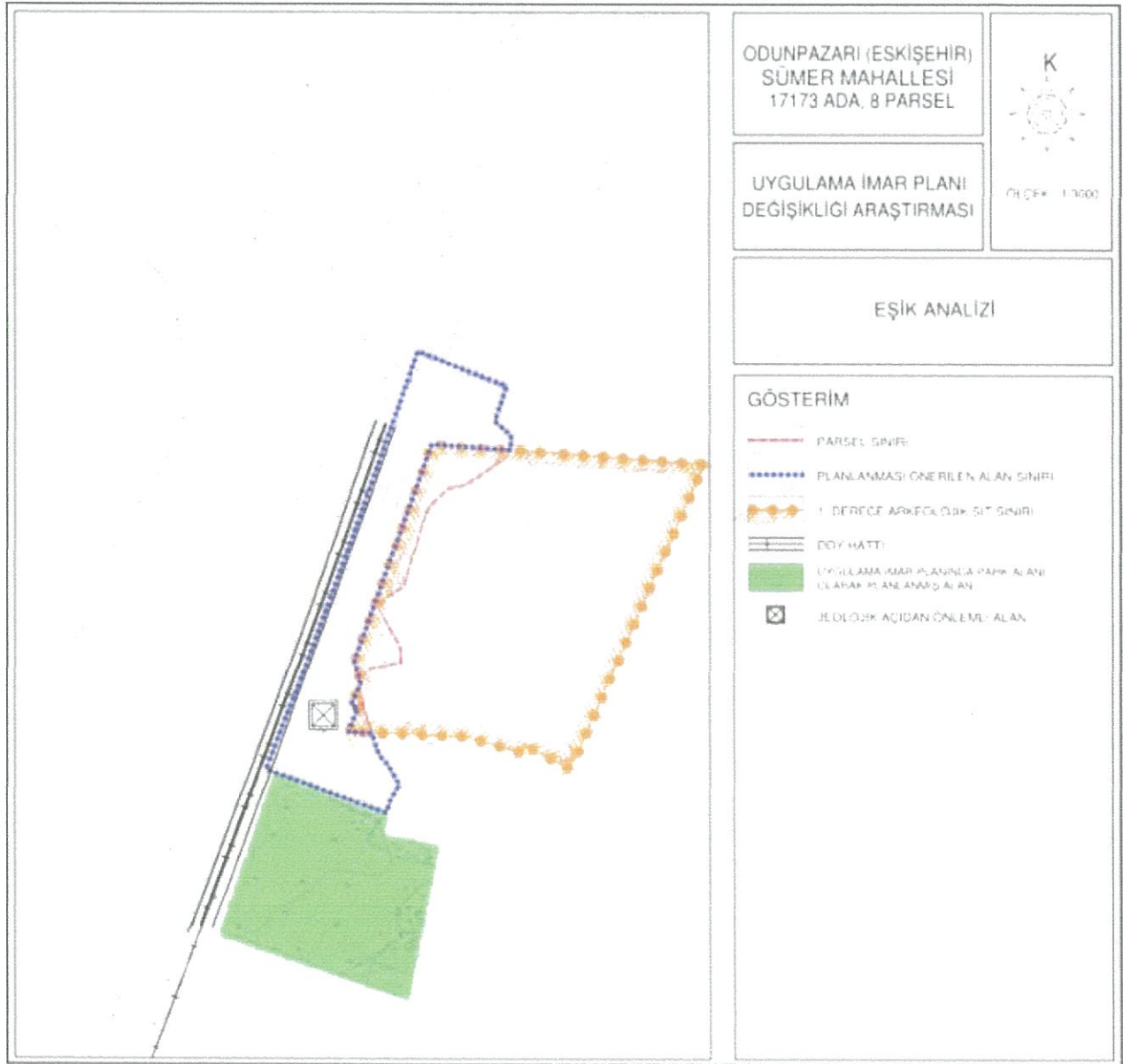
Bu doğrultuda, görüş sorulan taşınmazın sit sınırları içerisinde kalan kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı bulunmakta olup; yukarıda belirtilen kurul kararı uyarınca 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı paftalarının hazırlanarak Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte ilgi yazı ile 17173 ada, 8 parselinde kayıtlı, özel mülkiyete ait taşınmazın arkeolojik sit sınırları dışında kalan kısmında 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığı bulunmaması ve Müdürlüğümüz yetki alanı dışında kaldığı anlaşıldığından; **Plan çalışmalarının ilgili idarelerce değerlendirilmesi**, koordinatlı paftası yazımız ekinde iletilen sit sınırları içerisinde Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması; sit sınırları dışında kalan kısmında ise yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanun gereği tüm işlemlerin durdurularak Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir." İfadesi bulunmaktadır.

Planlama Alanına ait Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu 25.11.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onanmıştır. Raporu göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma

Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A.5.1) olarak tanımlanmıştır.Uygulamada onanlı Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki hususlara mutlaka uyulacaktır.

Eşik Analizi:Planlama Alanı batı yönünde Eskişehir-Kütahya Karayolu ve Demiryolu,doğuda Çiftlik Höyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Sit sınırı ve imar yolu,güneyde Park Alanı ve kuzeyde ise mülkiyet sınırları ile tanımlanmış olup,planlama alanının sınırlayan en önemli eşiklerdir (Şekil-5). Ayrıca planlama alanı Önlemleri Alan (Ö.A.5.1) olarak tanımlanmış olup raporda belirtilen hususlara uyulması şarttır.Hava mania kotları söz konusu alanda 914-924-934 metreler arasında olup arazinin kotu en yüksek kısımda 796 metre olduğundan,yükseklikle ilgili eşik yaklaşık 118 metredir.



Şekil-5 Eşik Analizi

Planlama Kararları:

Değişiklik işleminde; kuzeydeki ve güneydeki mülkiyet sınırı,batıdaki demiryolu ve karayolu alanları ve doğudaki 1.Derece Arkeolojik Sit sınırı aynen muhafaza edilmiştir. Ancak Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü yazısı ekindeki sayısal karayolu projesi ile meri imar planındaki karayolu sınırları farklılık göstermektedir.Karayolları tarafından yapılan yeni proje ve kamulaştırma sınırları henüz meri imar planına işlenmemiş durumdadır.Bu yeni karayolu kamulaştırma sınırlarının işlenmesi Eskişehir-Kütahya Karayolu boyunca daha uzun bir alanı kapsamakta olup nazım ve uygulama imar planı bütününde yapılması gerekmektedir.Zaten plan değişikliği yapılan alan direkt olarak karayoluna cepheli olmadığı için karayolu kamulaştırma sınırı değişiklik onama sınırları dışında kalmaktadır.Aynı sayısal proje verisi içinde karayoluna bitişik durumda olan TCDD demiryolu hattının kamulaştırma sınırı ve raylarda işli durumdadır.Demiryolu kamulaştırma sınırı ile ray güzergahı da mevcut imar planındakinden farklılık göstermektedir. Bu yeni demiryolu kamulaştırma sınırlarının işlenmesi de Eskişehir-Kütahya Demiryolu boyunca daha uzun bir alanı kapsamakta olup nazım ve uygulama imar planı bütününde yapılması gerekmektedir.Plan değişikliği onama sınırı parsel sınırı ile sınırlanmış olduğu için sadece 8 nolu parselin mülkiyet sınırları içinde kalan demiryolu kamulaştırma sınırının güney sınırı düzeltilerek plana işlenmiştir.8 nolu parselin yaklaşık 1062 m²'lik kısmı TCDD demiryolu kamulaştırma sınırı içinde kalmaktadır.

Parselin karayoluna bağlantısı ise ,TCDD ile yapılan ve Karayolları Bölge Müdürlüğü tarafından uygun görülen Protokol uyarınca 10 metrelik servis yoluyla (hemzemin geçit) sağlanarak karayolundan planlama alanına bağlantı yapılmıştır.10 metrelik servis yolu doğu yönünde diğer alanlara devam edecektir.Tesis alanının içindedeki ayrıca otopark yönetmeliğine uygun olarak açık ve/veya kapalı otopark alanları düzenlenecektir.Planlama alanının yaklaşık olarak 865 m²'lik kısmı yol alanı olarak ayrılmıştır.

Nazım İmar Planı Değişikliği işlemi,parselin 1.Derece Arkeolojik Sit sınırı içinde kalan 5203 m²'lik kısmı hariç tutularak.kalan 20560 m²'lik kısmında hazırlanmıştır.Sit Alanı değişiklik kapsamı dışında tutulduğu için Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2020 tarih ve E.206516 sayılı yazısı gereği ;17173 ada, 8 parselinde kayıtlı, özel mülkiyete ait taşınmazın arkeolojik sit sınırları dışında kalan kısmında 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığı bulunmaması ve Müdürlük yetki alanı dışında kaldığı anlaşıldığından; **Plan çalışmalarının ilgili idarelerce değerlendirilmesi**, koordinatlı paftası yazı ekinde iletilen sit sınırları içerisinde Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması; sit sınırları dışında kalan kısmında ise yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanun gereği tüm işlemlerin durdurularak Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.Yani plan değişikliğine konu olan alanla ilgili kararlar ilgili idareler olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve Odunpazarı Belediyesi tarafından değerlendirilecek olup tekrar EKVKBK görüşü alınmayacaktır.

Yukarıdaki farklı kullanım alanları dışında kalan yaklaşık 18633 m²'lik alan ise "Ticaret+Turizm Alanı " olarak düzenlenmiştir.Ticaret+Turizm Alanı olarak ayrılan kısım tüm parsel alanının yaklaşık % 72.3'üdür.Parselin % 20.5'ide arkeolojik sit alanında kalmaktadır.Kalan kısmı da yol ve TCDD kamulaştırma alanı olarak düzenlenmiştir.Parsel üzerindeki yapılaşma nizamı ve emsalleri,çekme mesafeleri Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Eskişehir ve çevresi deprem bölgesinde yer almakta olup ,yapılacak yapılarda “ Türkiye Yeni Bina Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar İle İlgili Yönetmelik Hükümleri ” ve bu parsel için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüd Raporu hükümlerine uyulması zorunludur.Zemin etüdü yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir.Uygulamada uyulması gereken hususlar plan notlarında belirtilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 19L ve 20L nolu paftalar üzerinde hazırlanmıştır. Planda belirtilmeyen hususlarda Eskişehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları Hükümlerine,belirtilmeyen diğer hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Hernekadar 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen EK.8 Maddesi uyarınca “ *Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.*”hükmü bulunsa da ,söz konusu alan meri imar planında “Özel Proje Alanı (Ayrıntılı Planı Daha Sonra Yapılacak Alan)” olarak düzenlenmiş olduğundan; mevcut bir plan kararı,yapılaşma yoğunluğu ve yükseklik kararı ile yaşayan nüfus kararı bulunmamakta olup ilk defa plan yapılacak alan niteliğindedir. Planda değişiklik yapılması ile,ilk defa kullanım kararı getirilmekte olup yapı ve nüfus yoğunluğu ile yükseklik artışı getirilmesi söz konusu değildir.Bu hususlar çerçevesinde yapılan değişiklik işleminin “*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz* “ hükmüne tabi olmayacağı değerlendirilerek nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi plan müellifi olarak tarafımdan uygun görülmüştür.

NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1- 17173 ADA 8 NOLU PARSELDE KAYITLI, ÖZEL MÜLKİYETE AIT TAŞINMAZIN 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRLARI DIŞINDA KALAN KISMINDA 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞI BULUNMAMASI VE ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ YETKİ ALANI DIŞINDA KALDIĞI ANLAŞILDIĞINDAN; PLAN ÇALIŞMALARINI İLGİLİ İDARELERCE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- 2- BU PARSELDEKİ ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ TÜM İŞLEMLER DURDURULARAK MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEKTİR.
- 3- DDY İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.03.2009 TARİH VE 168/492 SAYILI YAZISI GEREĞİ,DEMİRYOLU ÜZERİNDEKİ HEMZEMİN GEÇİT NOKTASININ İMAR PLANINA İMAR YOLU OLARAK İŞLENMESİ HUSUSUNDA 13.04.2009 TARİHLİ PROTOKOL HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 4- TCDD 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE YAPILMIŞ OLAN PROTOKOL ŞARTLARININ SAĞLANMASI ŞARTIYLA KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 4.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.05.2009 TARİH VE 090.09/19371 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 5- ÇALIŞMA YAPILIRKEN TÜM PROJE,KAMULAŞTIRMA SINIRLARININ KORUNMASI VE 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU'NA GÖRE ÇIKARTILAN 15 MAYIS 1997/22990 DEĞİŞİKLİK 06/01/1998/23222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE YER ALAN HÜKÜMLERE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
- 6- ÇALIŞMALAR SIRASINDA DOĞAL AFET TEHLİKELERİ GÖZÖNÜNDE BULUNDURULARAK GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- 7- YAPI YÜKSEKLİKLERİ HAVA MANİA KOTLARINI GEÇEMEZ.
- 8- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 25.11.2020 TARİHİNDE ONANAN JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE MUTLAKA UYULACAKTIR.
- 9- UYGULAMADA KADASTRAL MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR.
- 10-PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ESKİŞEHİR 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE,BELİRTİLMİYEN DİĞER HUSUSLARDA İSE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 11-İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKLİ İŞLEMLER YÜRÜTÜLECEKTİR.
- 12-TURİZM+TİCARET ALANININ OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR.

TADİLEN

TADİLEN

KUTLU KARAGOZOĞLU BEKTORE
A GRUBU YÜKSEK ŞEHİR PLANÇISI / ÇSB Dosya No:1999/
SPD Sicil No: 337 / ES.Ş. No: 22838178638
İstiklal Mah. Şehit Sokak No:1 D:21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 34 64 Fax:0 222 231 32 90
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com