

ESKİŞEHİR İLİ
ÇİFTELER İLÇESİ
SAKARYA MAHALLESİ
141 ADA 1 VE 2 NO.LU PARSELLER



1/5.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ACIKLAMA RAPORU

2020



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi



1. PLANLAMA KARARLARI

Eskişehir ili, Çifteler ilçesi, Sakarya mahallesinde bulunan 141 ada 1 ve 2 no.lu parseller i kapsayan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı; Çifteler Belediyesi'nin 04.05.2011 tarih ve 16 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Belirtilen nazım imar planında 141 ada 1 ve 2 no.lu parseller “**Yönetim Merkezleri Alanı**” kullanımında kalmaktadır.

Özelleştirme kapsam ve programında yer alan 141 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin ülke ekonomisine katkı sağlaması ve parsellerin etkin ve verimli değerlendirilmesi için söz konusu planlama alanında fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu ve çevredeki kullanımlar, üst ölçekli planlama kararları da göz önünde bulundurularak Eskişehir ili, Çifteler ilçesi, Sakarya mahallesi, 141 ada 1 ve 2 no.lu parsellere ait *1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği* hazırlanmıştır.

Bu çerçevede; Eskişehir ili, Çifteler ilçesi, Sakarya mahallesi 141 ada 1 ve 2 no.lu parseller “**Ticaret Alanı ve Park**” olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI ESKİŞEHİR İLİ, ÇİFTELER İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 141 ADA 1 VE 2 NO.LU PARSELLERİ KAPSAR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ, ÇİFTELER İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 141 ADA 1 VE 2 NO.LU PARSELLERE AİT NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5. TİCARET ALANI;

5.1.BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

5.2.TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

6. PARK ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

- 1) AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 2) 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M² 'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ,
- 3) TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ

BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

7. 16.05.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN ÇİFTELER (ESKİŞEHİR) BELEDİYESİ İMAR PLANINA UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

8. KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

9. PLANLAMA ALANINDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE VE 'DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

ESKİŞEHİR İLİ
ÇİFTELER İLÇESİ
SAKARYA MAHALLESİ
141 ADA 1 VE 2 NO.LU PARSELLER



1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ACIKLAMA RAPORU

2020



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi

1. PLANLAMA KARARLARI

Eskişehir ili, Çifteler ilçesi, Sakarya Mahallesi’nde bulunan 141 ada 1 ve 2 no.lu parselleri kapsayan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; Çifteler Belediyesi’nin 04.05.2011 tarihli ve 16 sayılı Kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu alan uygulama imar planında “**Resmi Kurum Alanı (Pancar Bölge Sefliği)**” kullanımında kalmaktadır.

Genel olarak ticaret ve konut alanları ile çevrelenmiş parsellerin özelleştirme kapsam ve programında yer alması nedeniyle alana dair inceleme ve değerlendirme çalışmaları yapılmıştır.

Bu bağlamda; bölgesel talepler ve ihtiyaçlar doğrultusunda, parsellerin etkin ve verimli değerlendirilmesi için söz konusu planlama alanında fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu ve çevredeki kullanımlar da göz önünde bulundurularak Eskişehir ili, Çifteler ilçesi, Sakarya Mahallesi, 141 ada 1 ve 2 no.lu parsellere ait *1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* hazırlanmıştır.

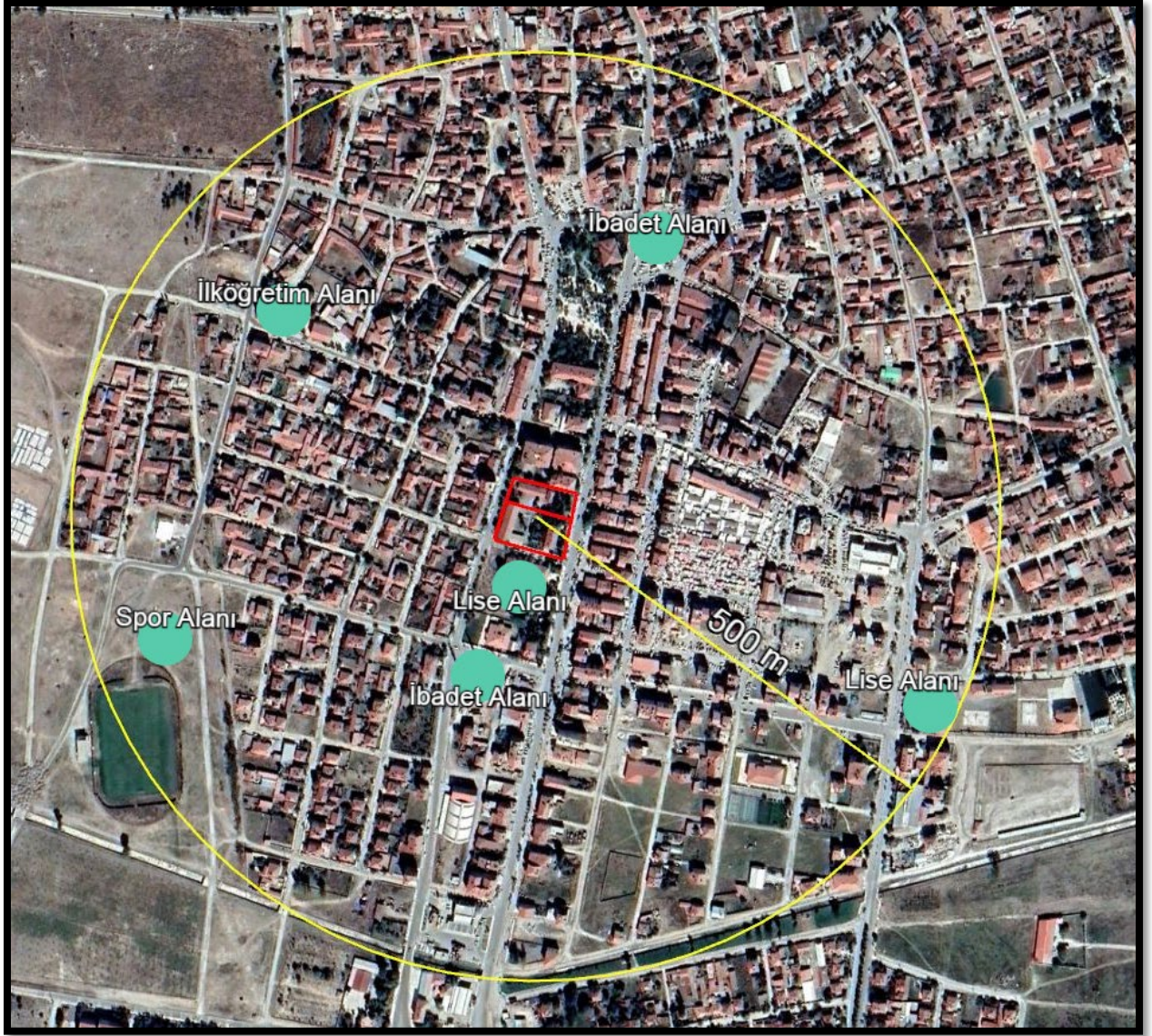
Bu çerçevede; mülkiyeti Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. Genel Müdürlüğü adına kayıtlı Eskişehir ili, Çifteler ilçesi, Sakarya mahallesi 141 ada 1 ve 2 no.lu parseller “**Ticaret Alanı, Park, Genel Otopark Alanı ve Yol**” olarak planlanmıştır.

Ticaret Alanında yapılaşma koşulları Bitişik Nizam 3 Kat, TAKS=0.80 KAKS=2.40 olarak belirlenmiştir.

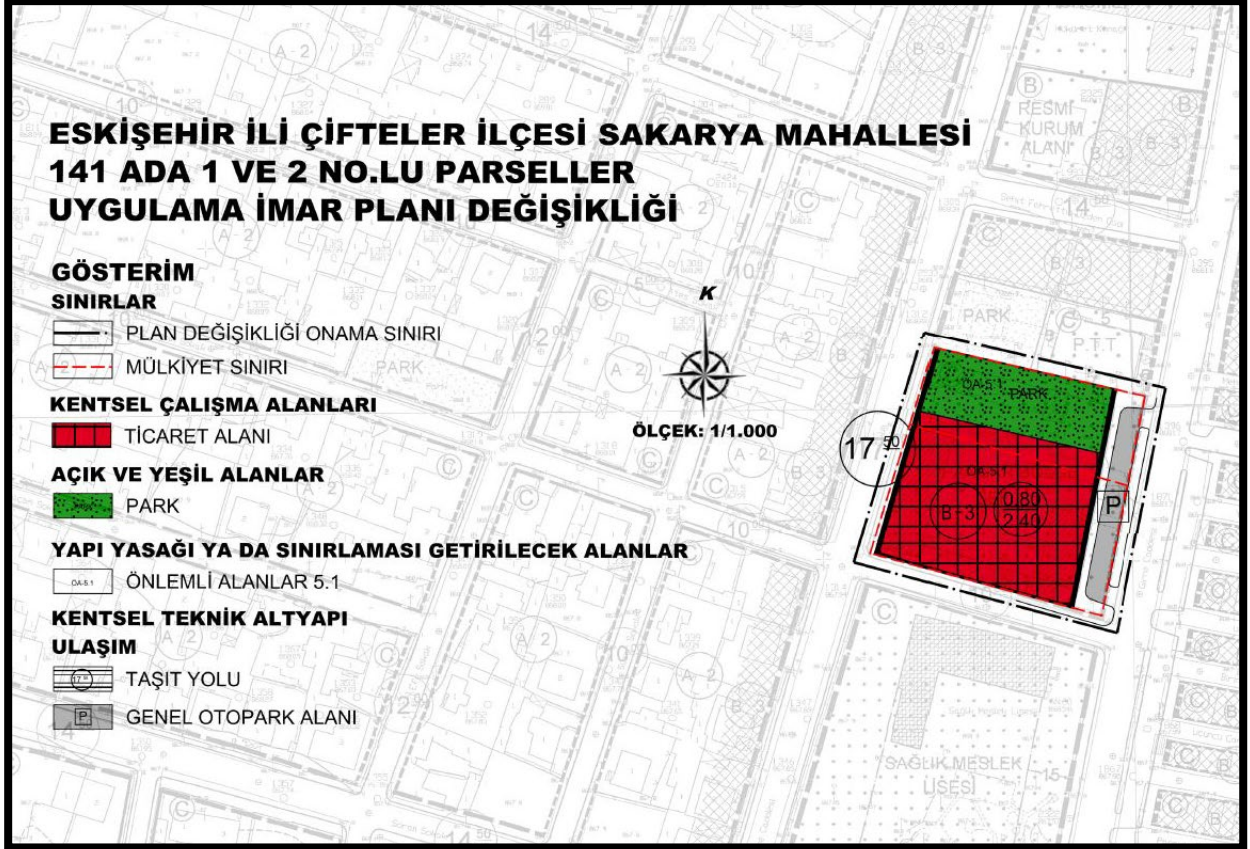
Planlama sonrası alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)
TİCARET ALANI	3.228,72	60,93
PARK	1.299,77	24,53
GENEL OTOPARK ALANI	442,70	8,36
YOL	327,55	6,18
TOPLAM	5.298,74	100,00

Çifteler ilçesi, Sakarya mahallesinde yer alan 141 ada 1 ve 2 no.lu parseller merkezi bir konumda yer almakta olup parsellerin çevresinde ticaret alanları, kamu kullanımları, eğitim alanları gibi konut dışı kullanımlar bulunmaktadır. Çevre kullanımlarla uyumlu olması amacıyla parseller için Ticaret Alanı, Park, Genel Otopark Alanı ve Yol kullanım kararları belirlenmiştir. Dolayısıyla; plan değişikliği ile alana ek yerleşik nüfus getirilmemiştir. Önerilen ticaret alanı ile alana eklenecek taşıt yoğunluğunun mevcut ulaşım ağını ve trafik akışını olumsuz etkilemesinin önüne geçilmesi amacıyla ticaret alanında doğacak otopark ihtiyacının ada içerisinde karşılanacağı plan notları ile vurgulanmış olup ticaret alanının cephe aldığı yol üzerinde yaşanacak kısa süreli otopark ihtiyacını karşılamak için doğu kısımda alana hizmet edecek yol üstü araç park yeri ayrılmıştır.



ŞEKİL 1: PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDE YER ALAN SOSYAL DONATI ALANLARI



ŞEKİL 2 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI ESKİŞEHİR İLİ, ÇİFTELER İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 141 ADA 1 VE 2 NO.LU PARSELLERİ KAPSAR.

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ, ÇİFTELER İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 141 ADA 1 VE 2 NO.LU PARSELLERE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. TİCARET ALANI;

3.1.BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

3.2.TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BİTİŞİK NİZAM 3 KAT, TAKS=0.80 KAKS=2.40 OLARAK BELİRLENMİŞTİR. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METRE OLACAKTIR.

3.3.UYGULAMA AŞAMASINDA BELEDİYESİNCE BELİRLENEN CEPHE HATTINA UYULACAKTIR.

4. PARK ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

- 1) AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 2) 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1’İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3’Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M 2 ’Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ,
- 3) TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

5. 16.05.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN ÇİFTELER (ESKİŞEHİR) BELEDİYESİ İMAR PLANINA UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU’NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLÖJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

6. KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

7. PLANLAMA ALANINDA ‘AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE VE ‘DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.



9. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.