

ESKİŞEHİR İLİ
BEYLİKOVA İLÇESİ
BEYLİKOVA MAHALLESİ
3419 PARSEL



1/5.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ACIKLAMA RAPORU

2020



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi



1. PLANLAMA KARARLARI

Eskişehir ili, Beylikova ilçesi, Beylikova Mahallesi’nde bulunan 3419 no.lu parseli kapsayan 1/5.000 Ölçekli Beylikova (Eskişehir) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı; Beylikova Belediye Meclisi’nin 10.02.2011 tarih, 2011/2 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Belirtilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parsel “**Resmi Kurum Alanı**” olarak planlıdır.

Özelleştirme kapsam ve programında yer alan 3419 no.lu parselin etkin ve verimli değerlendirilmesi için söz konusu planlama alanında fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu ve çevredeki kullanımlar da göz önünde bulundurularak Eskişehir ili, Beylikova ilçesi, Beylikova mahallesi, 3419 no.lu parsel için *1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği* hazırlanmıştır.

Bu çerçevede; Eskişehir ili, Beylikova ilçesi, Beylikova mahallesi, 3419 no.lu parsel “**Ticaret-Konut Alanı ve Park**” olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI ESKİŞEHİR İLİ, BEYLİKOVA İLÇESİ, BEYLİKOVA MAHALLESİ 3419 NO.LU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ, BEYLİKOVA İLÇESİ, BEYLİKOVA MAHALLESİ 3419 NO.LU PARSELE 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-KONUT ALANI;

- 5.1. BU ALANLARDA TEK BAŞINA KONUT KULLANILMAMAK KOŞULUYLA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTO PARKLAR, 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 İLE KONUT YAPILABİLİR.
- 5.2. BU ALANLARDA YANICI, PATLAYICI MADDE İŞLEYEN, DEPOLAYAN VE SATIŞI YAPAN, TOZ VE GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN TİCARETHANELER YAPILAMAZ.
- 5.3. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

6. PARK ALANINDA 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 KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

7. 27.07.2006 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN UYGUN ALANLAR (UA) 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 İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

ESKİŞEHİR İLİ
BEYLİKOVA İLÇESİ
BEYLİKOVA MAHALLESİ
3419 PARSEL



1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ACIKLAMA RAPORU
2020



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi

1. PLANLAMA KARARLARI

Eskişehir ili, Beylikova ilçesi, Beylikova mahallesinde bulunan 3419 no.lu parseli kapsayan 1/1.000 Ölçekli Beylikova (Eskişehir) İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Beylikova Belediye Meclisi'nin 10.02.2011 tarih, 2011/2 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Belirtilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parsel “**Resmi Kurum Alanı**” olarak planlıdır. Planda Resmi Kurum Alanı yapılanmalarında “E=0.80, bina yüksekliği serbest” koşulları belirlenmiştir.

Ankara-Eskişehir YHT hattının güneyinde kalan genel olarak ticaret ve konut alanları ile çevrelenmiş söz konusu parselin özelleştirme kapsam ve programında yer alması nedeniyle alana dair inceleme ve değerlendirme çalışmaları yapılmıştır.

Bu bağlamda; bölgesel talepler ve ihtiyaçlar doğrultusunda, parselin etkin ve verimli değerlendirilmesi için söz konusu planlama alanında fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu ve çevredeki kullanımlar da göz önünde bulundurularak Eskişehir ili, Beylikova ilçesi, Beylikova mahallesi, 3419 no.lu parsel için *1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* hazırlanmıştır.

Bu çerçevede; mülkiyeti Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. Genel Müdürlüğü adına kayıtlı Eskişehir ili, Beylikova ilçesi, Beylikova mahallesi, 3419 no.lu parsel “**Ticaret-Konut Alanı, Park ve Yol**” olarak planlanmıştır.

Ticaret-Konut Alanında yapılaşma koşulları Bitişik Nizam 5 Kat, TAKS=0.40 KAKS=2.00 olarak belirlenmiştir.

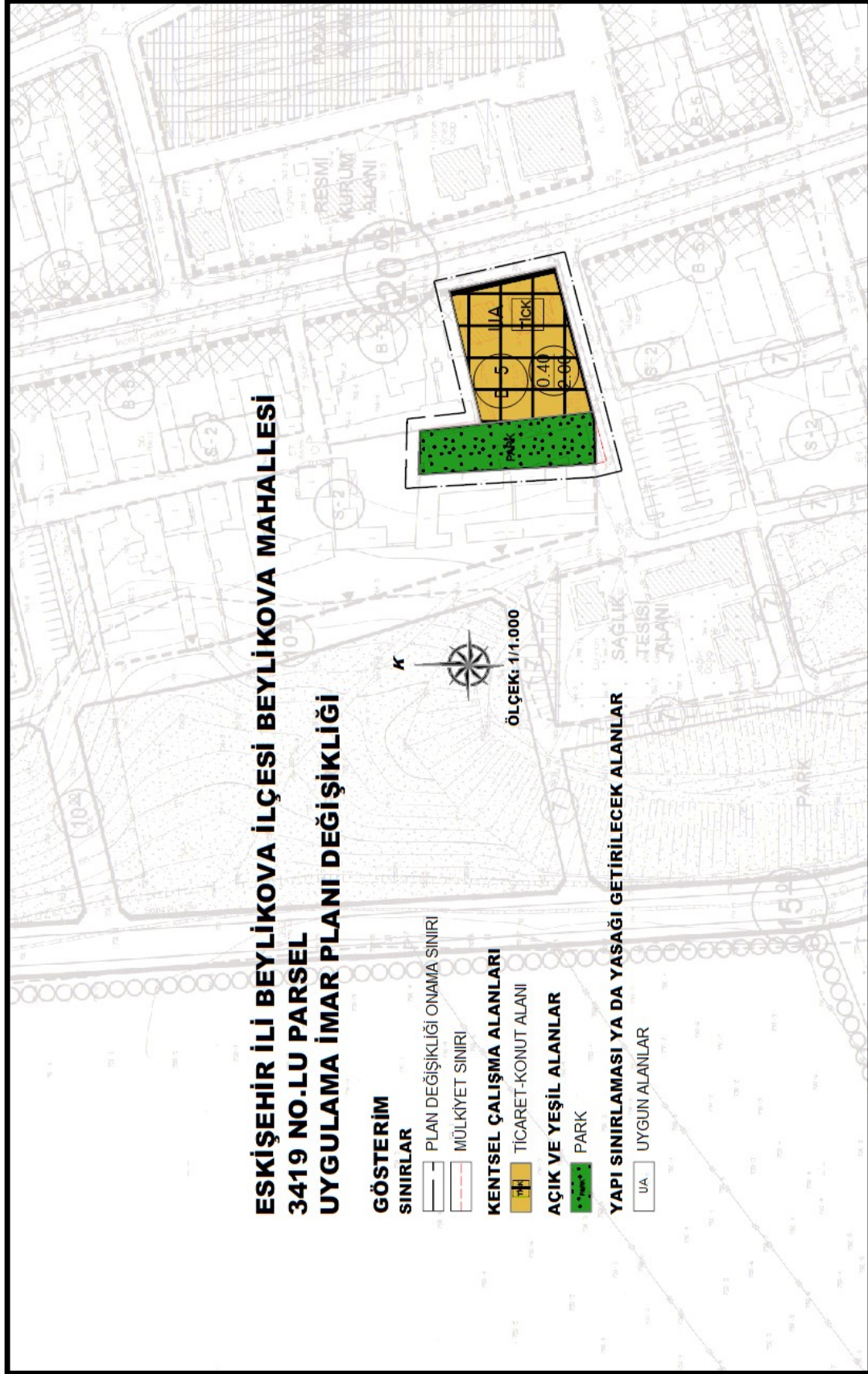
Planlama alanını oluşturan Beylikova mahallesi 3419 no.lu parselin tapu alanı 2.430,00 m² iken kadastral hesap alanı 2.433,71 m²'dir. Planlama alanı olarak kadastral alan dikkate alınmış olup plan sonrası alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)
TİCARET-KONUT ALANI	1.561,27	64,15
PARK	852,20	35,02
YAYA YOLU	20,24	0,83
TOPLAM	2.433,71	100,00

Konut büyüklüğü 100 m² ve hane halkı büyüklüğü 2019 yılı TÜİK verilerine göre 2.68 kişi olarak ele alındığında; plan değişikliğine göre alana getirilen ek nüfus yaklaşık 70 kişi olmaktadır. Belirtilen ek nüfus için yeterli olacak park alanına planda yer verilmiştir. Plan değişikliği ile önerilen ek nüfusun ihtiyacı olan eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesislere ve ibadet alanlarına doğacak ihtiyacın önerilen yapı adasının merkezinden *Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği*'nde belirtilen yürüme mesafelerini geçmeyecek şekilde mevcut imar planında ayrılan alanlar içerisinde karşılanabileceği düşünülmektedir.



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, BEYLİKOVA İLÇESİ, BEYLİKOVA MAHALLESİ 3419 NO.LU PARSELİ KAPSAR.

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ, BEYLİKOVA İLÇESİ, BEYLİKOVA MAHALLESİ 3419 NO.LU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. TİCARET-KONUT ALANI:

3.1. BU ALANLARDA TEK BAŞINA KONUT KULLANILMAMAK KOŞULUYLA; 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 İLE KONUT YAPILABİLİR.

3.2. ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLARDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK TİCARET VEYA KONUT YAPILABİLİR. KONUT KULLANIMI TOPLAM EMSALİN %80'İNİ GEÇEMEZ.

3.3. BU ALANLARDA YANICI, PATLAYICI MADDE İŞLEYEN, DEPOLAYAN VE SATIŞI YAPAN, TOZ VE GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN TİCARETHANELER YAPILAMAZ.

3.4. TİCARET-KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BİTİŞİK NİZAM 5 KAT TAKS=0.40 KAKS=2.00 OLACAKTIR.

3.5. UYGULAMA AŞAMASINDA BELEDİYESİNCE BELİRLENEN CEPHE HATTINA UYULACAKTIR.

3.6. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.

4. PARK ALANINDA 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 KAYDIYLA KAPALI OTO PARK YAPILABİLİR.

5. 27.07.2006 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLojİK AÇIDAN UYGUN ALANLAR (UA) 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 OTO PARK İHTİYACI OTO PARK 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 İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.