

**ESKİŞEHİR İLİ**  
**SİVRİHİSAR İLÇESİ**  
**HIZIRBEY MAHALLESİ**  
**332 ADA 275 NO.LU PARSEL**



**1/5000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**ACIKLAMA RAPORU**

**2020**



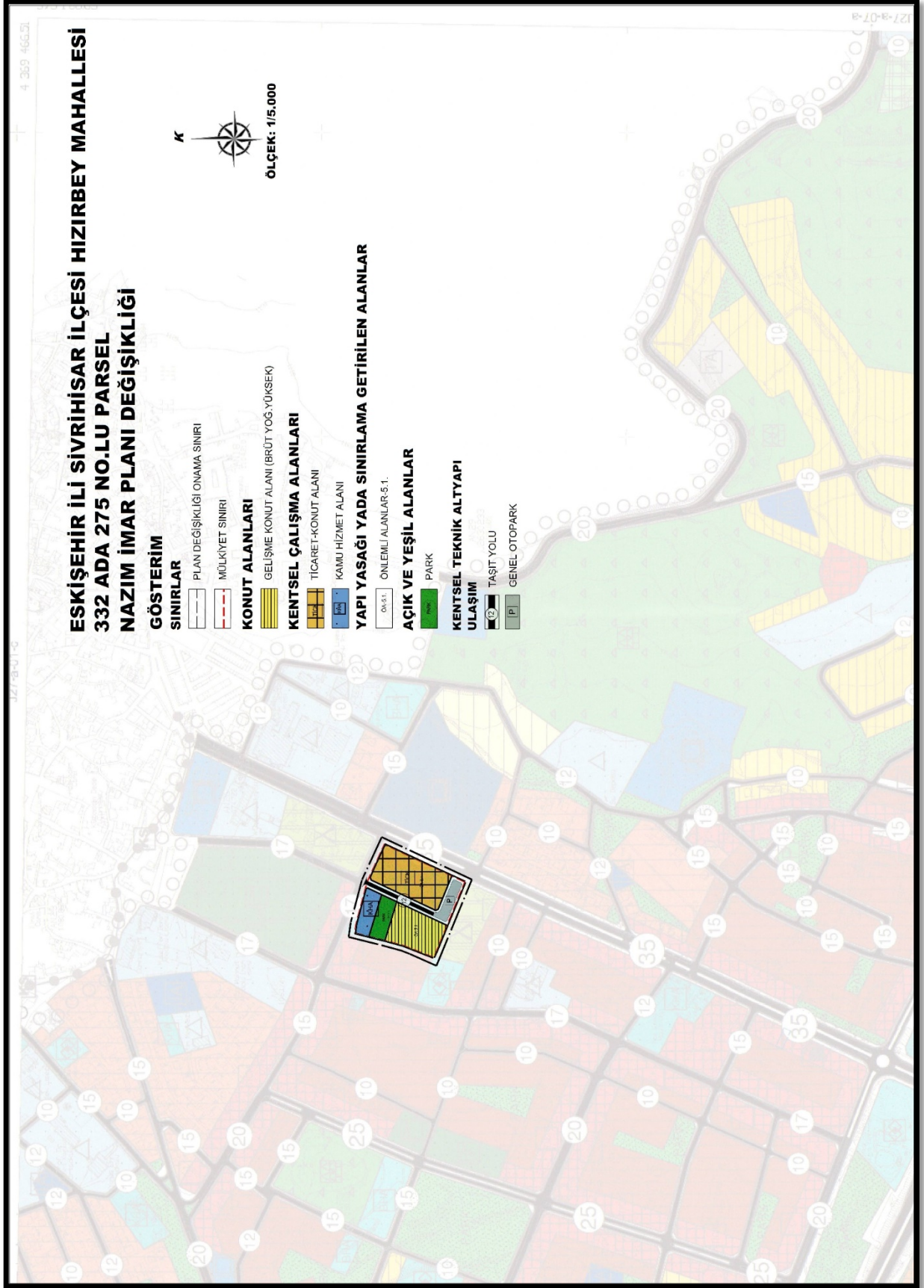
Türk Mühendislik, Müşavirlik ve  
Müteahhitlik Anonim Şirketi

## 1. PLANLAMA KARARLARI

Eskişehir ili, Sivrihisar ilçesi, Hızırbey Mahallesi, 332 ada 275 no.lu parseli kapsayan 1/5.000 Ölçekli Sivrihisar Nazım İmar Planı; Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nin 13.06.2018 tarih, 284 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Parsel, belirtilen uygulama imar planında “**Kamu Hizmet Alanı ve Yol**” olarak planlıdır.

Özelleştirme kapsam ve programında yer alan 332 ada 275 no.lu parselin ülke ekonomisine katkı sağlaması ve parselin 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, Sivrihisar ilçesi, Hızırbey Mahallesi, 332 ada 275 no.lu parsel için *1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği* hazırlanmıştır.

Bu çerçevede; mülkiyeti Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. Genel Müdürlüğü adına kayıtlı Eskişehir ili, Sivrihisar ilçesi, Hızırbey Mahallesi, 332 ada 275 no.lu parsel “**Gelişme Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Kamu Hizmet Alanı ve Park**” olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



## **2. PLAN HÜKÜMLERİ**

1. PLANLAMA ALANI ESKİŞEHİR İLİ, SİVRİHİSAR İLÇESİ, HIZIRBEY MAHALLESİ 332 ADA 275 NO.LU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ, SİVRİHİSAR İLÇESİ, HIZIRBEY MAHALLESİ 332 ADA 275 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. **GELİŞME KONUT ALANINDA** YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

## **6. TİCARET-KONUT ALANI:**

- 6.1. 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.
- 6.2. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR. KONUT KULLANIMI TOPLAM EMSALİN %90'INI GEÇEMEZ.
- 6.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

## **7. PARKLAR:** BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA,

- 1) AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 2) 1000 M<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>'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.

**8. KAMU HİZMET ALANI;** KAMU İDARELERİ, BELEDİYE VEYA KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

**9.** 23.01.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN SİVRİHİSAR BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLojİK 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.

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

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

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