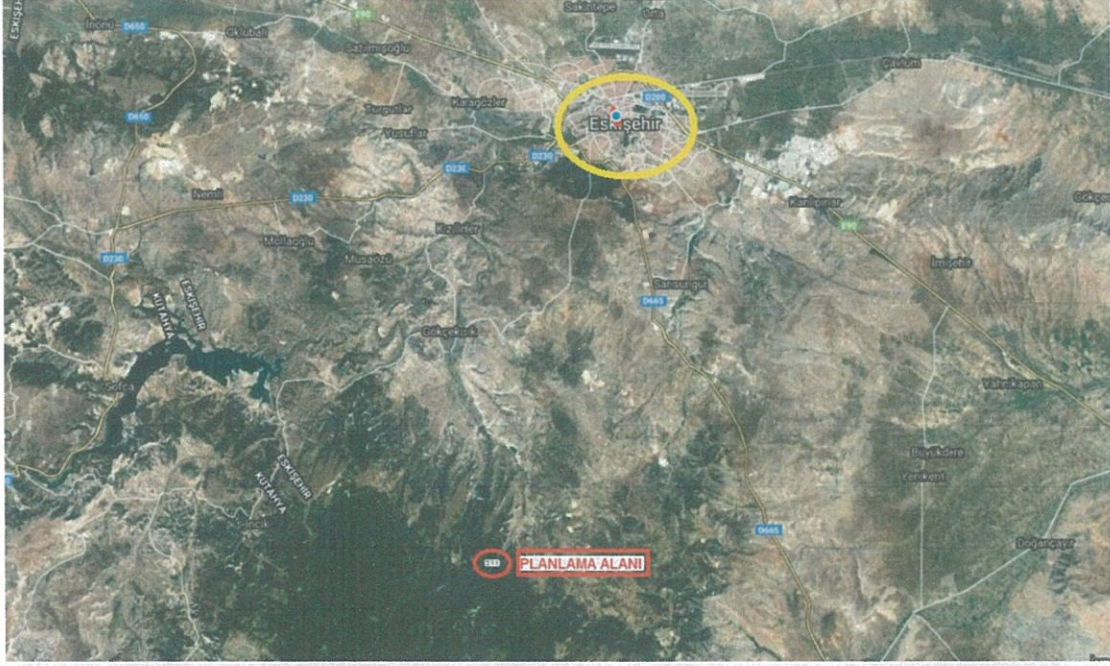


ODUNPAZARI İLÇESİ, YUKARI ILICA MAHALLESİ, 6 PAFTA, 311 VE 330 PARSEL NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Nazım İmar Planı yapılan alan, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yukarı Ilıca Mahallesi, Darıbüğü Mevkii, 6 pafta, 311 ve 330 parsel alanını kapsayan alandır. Parseller özel mülkiyete tabidir.

Nazım İmar Planı yapılan alan, Yukarı Ilıca Mahalle sınırında, Eskişehir Kent merkezinin yaklaşık 29 km güneyinde, Yukarı Ilıca-Şelale Mesire alanı yolu üzerinde yer almaktadır. Planlama alanı; x:4376437-4376531, y:536900-537020 koordinatlarında yer almaktadır.



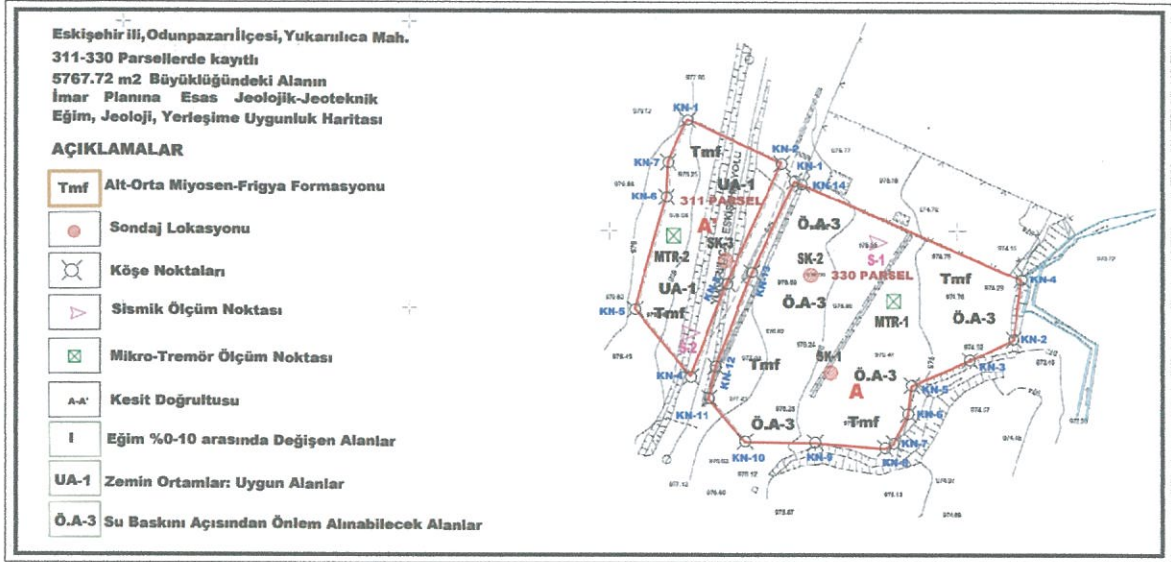
2. JEOLOJİK YAPI

Alana ait Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu hazırlanarak 29.11.2021 tarihinde Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Bu rapora göre Planlama alanı az eğimli bir morfolojiye sahip olup arazi eğimi % 0-10 aralığındadır.

İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 2. derecede deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma Esnasında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır

İnceleme alanında yerleşimi olumsuz etkileyecek kaya düşmesi, çığ, heyelan vb gözlemlenmemiştir. Planlama alanında yerleşime uygunluk açısından 311 parselin tamamı uygun alan (UA-1), 330 parselin tamamı ise ÖA-3) olarak belirlenmiştir.



3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması öncesinde ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmış olup planlamaya yansıtılmıştır. Bu kapsamda;

3.1- Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın

08.09.2020 tarih ve 64523750-115.01.06-E.1985 sayılı yazılarında; özetle, söz konusu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Han-Frig Vadisi Planlama Bölgesi sınırları içinde, orman alanına isabet ettiği, İlgili planın plan notlarında bu alandaki uygulamanın ilgili mevzuata göre olacağı, sit alanlarında ilgili yasa ve yönetmeliklere göre uygulama yapılacağı belirtilmiştir. "1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Han-Frig Vadisi Planlama Bölgesi'nde kesin sınırları belirlenmemiş olan Frig Vadisi ile ilgili olarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yaptırılmakta olan Termal Master Planı kapsamında 'Frig Termal Destinasyonu' olarak belirlenen ve içinde Eskişehir'inde bulunduğu alan, bu çalışmaların sonucunda belirlenecek plan, plan notları ve hükümlerine göre belirlenecektir. Metropolitan Bölge olarak adlandırılan Eskişehir Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki alanda plan yapma ve onama yetkisi Eskişehir Büyükşehir Belediyesindedir. Ancak, "Kültür ve Turizm

ca

Bakanlığı tarafından yaptırılmakta olan Termal Master planı kapsamında 'Frig Termal Destinasyonu' olarak belirlenen ve içinde Eskişehir'inde bulunduğu alan ile kesişen Eskişehir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan alan, bu çalışmaların sonucunda belirlenecek plan, plan notları ve hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile planlanarak geliştirilecektir" hükümlerine haiz olduğu belirtilerek ilgili mevzuat uyarınca plana esas alınacak kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasının hazırlanması gerektiği bildirilmiştir.

3.2- Odunpazarı Belediye Başkanlığı, Etüd Proje Müdürlüğü'nün 21.08.2020 tarih ve E.11780 sayılı yazılarında; söz konusu alanın 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı sınırları dışında kaldığı, 6 pafta, 311, 330 parseller ile bitişiğinde bulunan taşlık alanın, ilgili kurum görüşleri ve mevzuat doğrultusunda "Turizm Alanı" olarak planlanmasında bir sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

3.3- ESKİ Genel Müdürlüğü'nün 17.09.2020 tarih ve 68344405-220.04.01-254/5704 sayılı yazılarında; söz konusu alanın Ilıca Havzası sınırlarında yer aldığı, ESKİ Su Havzaları Koruma Yönetmeliği kapsamında korunan alanlar içinde Uzun Mesafeli koruma alanı II. Kısım içinde kaldığı ifade edilmiştir. Söz konusu yönetmelik I. Bölüm Genel Esaslar Madde 3, 2. fıkrada "İçme ve Kullanma Suyu rezervuarında ve havzasında suların kirlenmesine sebep olacak faaliyetler yapılamaz" denildiği ifade edilerek, II. Bölüm'de yer alan Koruma Alanları ve Alınacak Önlemler kısmında yer alan hükümlere yer verilmiştir. Buna göre;

"Bu alandaki faaliyetlerden kaynaklanan atık suların, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Tablo 5'ten Tablo 21' e kadar olan desarj standartlarını sağlayarak havza dışına çıkarılması veya geri dönüşümlü olarak kullanılması zorunludur. Ancak 04.09.1988 tarihinden veya kaynağın içme kapsamına alındığı tarihten önce bu alanda mevcut olup, uzun mesafeli koruma alanında kalan tesislerden sıvı, gaz ve katı atıklarını ilgili idare tarafından uygun görülen ekonomik uygulanabilirliği ispatlanmış ileri teknoloji seviyesinde arıtma ve bertaraf teknikleri ile uzaklaştırılmasını sağlayanlarda bu esaslar aranmaz.

Bu alanda, çöp depolama ve bertaraf alanlarının kurulması İdare'nin uygun görüşü alınarak izin verilebilir" denilmektedir.

3.4- Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.11.2020 tarih ve 80086111-305.99-24664 sayılı yazılarında; taşınmazın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı içinde yer almadığı, yapılacak planlama çalışmasında İlimize ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği,

ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı, Turizm Alanı ile ilgili Yatırıma başlamadan önce ÇED Yönetmeliği hükümleri uyarınca gerekli bilgi ve belgelerle ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğüne başvuru yapılması gerektiği,

Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede Alan içinde herhangi bir doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanmadığı ve Ö.Ç.K olarak ilan edilen alanın bulunmadığı, ancak söz konusu alanda herhangi bir Korunması Gerekli Tabiat Varlığı unsuruna (tescile aday olabilecek mağara, anıt ağaç, vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı

kanunun 4. maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir

3.5- Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 23.06.2021 tarih ve E-58889913-230.04.02-1786697 sayılı yazılarında söz konusu parsellerin Kuru Marjinal Tarım arazisi olduğu, Turizm Tesis Alanı olarak kullanılmasının uygun görüldüğü bildirilmiştir.

3.6- Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'nün 09.09.2020 tarih ve 61332392-000-E.18793 sayılı yazılarında: İlgili Bakanlığın ve Kurumların olumlu görüşü alınması kaydıyla Turizm Alanı amaçlı İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.7- Eskişehir Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 19.01.2020 tarih ve 24498131-000-E11369 sayılı yazılarında; söz konusu alanda "1(A) Grubu ruhsat bulunmadığı" bildirilmiştir.

3.8- Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 28.08.2020 tarih ve 62535436-045.99-E115956 sayılı yazılarında; bahse konu taşınmazı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı olmadığı, ancak çalışma alanının Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdün yapılması/yaptırılması ve yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması ifade edilmiştir.

3.9- Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 07.09.2020 tarih ve 62732874-110.03-E.1879789 sayılı yazılarında; söz konusu alanda var olan ya da planlanmış herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.10- Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 31.10.2020 tarih ve 90576997-129 E.769 sayılı yazılarında; Yapılması düşünülen tesisin bitiminden sonra atık sularını "251 Sayılı Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması şartı ile, söz konusu alanda Turizm Alanı yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.11- Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 24.08.2020 tarih ve 61068116-169.99-E.613597 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmazın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içinde kalmadığı, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının görüşleri kesinleşmeden, bahse konu taşınmazda herhangi bir inşai faaliyet ve fiziki müdahalede bulunulmaması belirtilmiştir.

3.12- Eskişehir Valiliği İl Ticaret Müdürlüğü'nün 01.09.2020 tarih ve 84578625-045.99-E-00057043830 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmaz ve çevresinde var olan ve planlanan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.13- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 01.10.2020 tarih ve 35698499-308.99[005]-E.,730832 sayılı yazılarında; söz konusu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı, genel Müdürlük'çe yürütülen bir çalışma bulunmadığı bildirilmiştir.

3.14- Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 20.08.2020 tarih ve 40190188-754-E.482371 sayılı, yazılarında:bahse konu alanda, Askeri Alan, Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgeleri, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Mania planı bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.15- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Daire Başkanlığının 26.08.2020 tarih ve 65116061-045.99-E.53698 sayılı yazılarında belirtilen alan çevresinde bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere; söz konusu alanda Kuruluşumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir hususun bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.16- Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 17.12.2020 tarih ve E.-31003881-754-2796476 sayılı yazılarında; orman sınır noktalarına uymak ve aşım yapmamak kaydıyla Turizm amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı, ancak taşlık alanın orman sayılan alanlardan ve alan ormanın devamı niteliğinde olduğundan imar planı yapılmasının sakıncalı olduğu ifade edilmiştir.

3.17- Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 14.10.2020 tarih ve E.33216296-175.09/239203 sayılı yazılarında söz konusu parseller mevcut ya da planlanan karayolu güzergahı dışında olduğundan imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.18- TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 09.09.2020 tarih ve 62926453-752,99 sayılı yazılarında; 330 parsel üzerinde herhangi bir tesislerinin olmadığı,

311 parsel üzerinde ENH'nın bulunduğu bu sebeple ENH güzergahında kalan alanlarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafelerinin göz önüne alınması kaydıyla uygulama yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.19- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.09.2020 tarih ve 42244183-166.09.99-E.673214 sayılı yazılarında 2863 sayılı kanun kapsamında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanılmadığı, alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun Haber Verme Zorunluluğu başlıklı 4. maddesi hükmü uyarınca en yakın müze müdürlüğüne veya mülki İdare Amirliğine haber verilmesi koşuluyla söz konusu taşınmazlarda İmar Planı Yapılması talebinin ilgili idarelerce değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

3.20- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, 24.09.2020 tarih ve 42909868-170.01-E.109813 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Bölge Müdürlüğüne ait herhangi bir taşınmaza rastlanılmadığından İdaremizce sakınca bulunmamaktadır denilmektedir.

3.21- BOTAŞ'ın 04.09.2020 tarih ve 26106802-405.02.99-E.22753224/25595 sayılı yazılarında; söz konusu alanda mevcut yada planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.22- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından iletilen 20.08.2020 tarih ve 131929 sayılı yazılarında; söz konusu parsellerden 311 parsel üzerinden ENH tesisi bulunduğu, can ve mal güvenliğini koruma amacıyla "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" yapı yaklaşım mesafelerine uymak kaydıyla turizm alanı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.23- ESGAZ'ın 21.07.2020 tarih 20.08.2020-202020GDN1214 sayılı yazılarında; söz konusu alanda altyapı tesisi ve yatırım kapsamında planlanan projelerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.24- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 26.10.2020 tarih ve TT.50170427-.575.03.01.03-121179 sayılı yazılarında; belirtilen parsellerde kurumlarına ait yer altı ve havai güzergahlarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.25- TEİAŞ 6. Bölge Müdürlüğü, Bölge Müdür Yardımcılığı'nın 19.08.2020 tarih ve 80003487-754-E.287108 sayılı yazılarında; söz konusu alanda işletme ve bakım sorumluluğunda bulunan iletim hattı bulunmadığı ve yatırım programı kapsamında planlanan projelerinin olmadığı belirtilerek Turizm Alanı amaçlı İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.26- TANAP 'ın 19.08.2020 tarih ve TANAP-TNP-LET-NGS-4451 sayılı yazılarında; TANAP boru hattı güzergahına 15,7 km mesafe olduğu, bu kapsamda tesise ilişkin İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.27- Sebat Proje Müh. Müşavirlik ve Tic. Ltd. A.Ş.'nin 31.08.2020 tarih ve ITE/SBT/02/1443 sayılı yazılarında; söz konusu parselin, 2x250 m'lik ITE Doğalgaz Boru hattı ÇED koridorunun yaklaşık 17 km dışında olduğu ve söz konusu imar planının yapılmasında ITE Doğalgaz Boru Hattı Projesi açısından bir sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

3.28- TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün 08.10.2020 tarih ve 25552722-754--E.288006 sayılı yazılarında; söz konusu alanın en yakın demiryoluna yaklaşık 14 km uzaklıkta olduğu, dolayısıyla Turizm Tesis Alanı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.29- Tarım ve Orman Bakanlığı 5.Bölge Müdürlüğü'nün 24.08.2020 tarih ve 96378824-045.01-2359620 sayılı yazılarında; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında "Korunan alan" olarak belirlenen alanlardan ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan alanlar içinde olmadığı tespit edilmiş olup bahse konu İmar Planının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.30- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2021 tarih ve E-99762936-622.02-1239380 sayılı yazılarında; söz konusu 330 parselin doğusundan geçen dere yatağı şev üst kotundan itibaren 15 metre çekme mesafesi bırakılması ve çekme mesafesi bırakılan alan içerisinde hiç bir yapılaşma yapılmaması şartıyla faaliyetin yapılmasında bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.31- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Hava Alanları Daire Başkanlığı'nın 21.08.2020 tarih ve 46715750-105.03[026]-E.12794 sayılı yazılarında, bu ve müteakip süreçteki yapılaşma talepleri ve imar düzenlemelerine ilişkin 14.05.2020 tarih ve 46715750-105.03-E.4447 sayılı yazıları kapsamında işlem yapılması bildirilmiştir. Bahsi geçen yazıda, Ülkemiz içerisinde yer alan sivil hava ulaşımına açık hava alanlarının maia planlarının oluşturularak tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtıldığı, mania Planlarının dağıtımından sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar düzenlemelerinin imar planı yapmaya yetkili kurum ve/kuruluşların sorumluluğunda olduğu belirtilmiştir.

Parselin mania planları sınırı dışında kaldığı durumlarda, Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma hükümlerine ilişkin 24.07.2012 tarih ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Genelge ve DHMİ Genel Müdürlüğü görüşüne riayet edilmesi, İnşaat faaliyetlerine ilişkin Harita Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesi,

İnşa edilecek yapının arazi kotunda 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik DHMİ Genel Müdürlüğünden olumlu görüş alınarak Genel Müdürlüklerine sunulması, 04.11.2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatına uyulması,

İlgili parselin mania planı içinde kalması durumunda mania kriterleri ve plan notlarına, 23.09.1993 tarihli Havaalanı Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Kriterleri Talimatı hükümlerine uyulması şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edildiği ifade edilmiştir.

3.32-DHMİ Genel Müdürlüğü'nün 24.08.2020 tarih ve 44334596-455.99-E.65379 sayılı yazılarında; Eskişehir Hasan Polatkan Havaalanına 17.6 km mesafede yer alan bölgede yapılması planlanan söz konusu projenin AIP'te yayınlanmış usuller ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin olmayacağı ifade edilmiştir

3.33-Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 17.08.2020 tarih ve 41665019-754-E.143046 sayılı yazılarında; söz konusu alanda herhangi tesis, plan yada projelerinin bulunmadığından görüşlerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.34- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün, 16.10.2020 tarih ve E-91714819-045.00.00.00-202012880 sayılı yazılarında projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

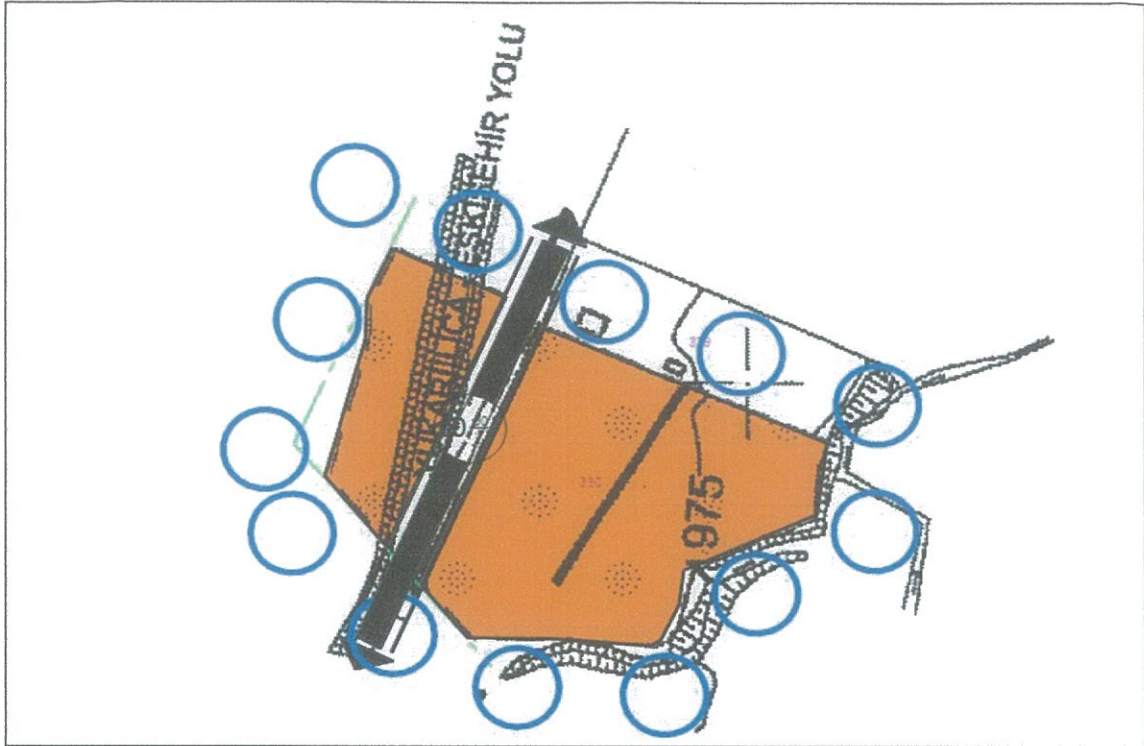
3,35- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 09.09.2020 tarih ve 5833634-045.99-E.28015 sayılı yazılarında; söz konusu alanda RES ve GES tesisi kurmak için lisanslı ve/veya lisansız herhangi bir başvurunun olmadığı bildirilmiş ayrıca bağlı kuruluşların görüşlerine yer verilmiştir. Bu kurum ve kuruluşların görüşleri Kurum Görüşleri kapsamında ayrıca değerlendirilmiştir.

4. MEVCUT İMAR PLANI

Nazım İmar Planı hazırlanan alana ait onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Söz konusu alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Han-Frig Vadisi Planlama Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

5. İMAR PLANI KARARLARI

Plana konu alan; Yürürlükte olan ilgili mevzuat hükümleri ve ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda, Turizm Alanı olarak Planlanmıştır. Alan üzerinde bungalov tipi odalardan oluşan bir tesis planlanmaktadır. Öngörülen tesis 5.853 m2 alan üzerinde planlanmakta olup turizm alanı olarak planlanan net kullanım alanı 5.484,54 m2 ' dir. Tesisin ihtiyacı olan yol ve otopark alanı, tesis bünyesinde vaziyet planında düzenlenecektir.



PLAN NOTLARI

1- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, ESKİŞEHİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 29.11.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

3- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

4- TURİZM ALANI OTOPARK İHTİYACI KENDİ PARSELİ İÇİNDE KARŞILANACAK OLUP, OTOPARK VE SERVİS GİRİŞ-ÇIKIŞ YOLLARI VAZİYET PLANINDA DÜZENLENECEKTİR.

5- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6- 251 SAYILI LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7- İLGİLİ ALANDA UYGULAMA ESNASINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN HABER VERME ZORUNLULUĞU 4. MADDESİ HÜKMÜNCE GEREKLİ MERCİLERE HABER VERİLECEKTİR.

8- İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.06.2021 TARİH VE E-58889913-230.04.02-1786697 SAYILI YAZI EKİ TAAHHÜTNAME VE TOPRAK KORUMA PROJESİNE UYULACAKTIR.

9- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

10-DEVLET SU İŞLERİ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.05.2021 TARİH VE E-99762936-622.02-1239380 SAYILI GÖRÜŞLERİNE GÖRE 330 PARSELİN DOĞUSUNDAN GEÇEN DERE YATAĞI ŞEV ÜST KOTUNDAN İTİBAREN 15 METRE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAK VE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILAN ALAN İÇERİSİNDE HİÇ BİR YAPILAŞMA YAPILMAYACAKTIR.

11-ESKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 17.09.2020 TARİH VE 68344405-220.04.01-254/5704 SAYILI GÖRÜLERİ DOĞRULTUSUNDA;SÖZ KONUSU ALANDAKİ EVSEL ATIK SULAR, SIZDIRMASIZ DEPOLARDA TOPLANARAK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDEKİ DEŞARJ STANDARTLARI SAĞLANARAK HAVZA DIŞINA TAŞINACAKTIR.

12- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, imar planı değişikliği yasal mevzuata uygun olarak tarafımda hazırlanmıştır.

13-NİTELİKLİ TESİSLERİN YAPIMINI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE BU KANUNA DAYANAN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINACAKTIR.

TADİLEN

NIHAL KARAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
İmar Planı Yeterlilik Grubu :A
Dosya No 2019/004 Sicil No:1539
Gsm : 0 543 795 26 68
Avcılar V D 501 010 3034