

# ÇİFTELER

## NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

TADİLEN

ORTEK PROJE LTD.ŞTİ.  
NALAN URLU (ŞEHİR PLANCISI İTÜ)

Nalan Uurlu  
Şehir Plancısı (İTÜ)  
ORTEK  
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA  
EĞT.HİZM.İTH.İHR. ve TİC.LTD.ŞTİ.  
Hoşnudiye Mah. 732 Sk. No:34/47  
Tepebaşı/ESKİŞEHİR Tel:0 222 220 94 74  
Tic.Sic. No:16683 Eskişehir Def.:648 007 34 30  
Mersis No: 0648007343000016

## İÇİNDEKİLER

1. GENEL TANIM .....	2
2. MEVCUT PLAN KARARLARI .....	6
3. PLANLAMA ÇALIŞMALARI .....	10
4. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI .....	29
4.1. PLANLAMA YAKLAŞIMI .....	29
4.2. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI .....	29
4.3. PLAN NOTLARI .....	33

## 1. GENEL TANIM

Çifteler İlç Anadolu Bölgesinin yukarı Sakarya havzasında Eskişehir İlinin Güneyinde ve İl Merkezine 64 Km. uzaklıktadır.

Doğusunda Sivrihisar, Batısında Seyitgazi, Güneybatısında Han, Kuzeyinde Mahmudiye ve Güneyinde Afyonkarahisar İlinin Emirdağ İlçesi ile çevrili olup, tabii bir sınırı yoktur. İlçe Sivrihisar'a 53 km, Seyitgazi'ye 47 km, Han'a 32 km, Mahmudiye'ye 14 km, Eskişehir'e 66 km ve Afyon'a 106 km uzaklıktadır.

Yüz ölçümü 820 Km<sup>2</sup> dir. İlçemizin 1200 hektarı ormanlık alan olup, deniz seviyesinden yüksekliği rakım olarak ortalama 875 M' dir. İlçemizin Güneyinde küçük Türkmen dağlarının doğu uzantıları mevcut olup, kalan kısımları ovalıktır. Ovalık kısımlarda irili ufaklı tepeler bulunmaktadır. Sakarya suyu İlçe Merkezinin 2.5 Km. Güneydoğusunda yer alan Başkaya mevkiinden kaynaklanır. Ana kaynağın su sıcaklığı 19.5 C dir. Sakaryabaşındaki kaynaklar suni bir gölette toplandıktan sonra fiilen Sakarya nehri başlamış olur.

İlçede Karasal iklim hüküm sürer; Yazları kurak ve sıcak, Kışları soğuk ve kuraktır. İlkbahar ve Sonbahar serin ve yağışlı geçer. İklima bağlı step ve bozkır iklim örtüsü görülür. İlçede En Yüksek Sıcaklık: 35 c En Düşük Sıcaklık : -36 c Metrekareye düşen ortalama yağış miktarı (kg) : 374 Nem oranı (nisbi nem, %) : 55.4 ; Nüfus Yoğunluğu : 17.4

Çifteler yerleşimi İlç Anadolu Bölgesinde, Eskişehir İline bağlı, ilçe merkezidir. Eskişehir İline bağlı 14 ilçe den biridir.

Çifteler ilçesi Eskişehir merkeze 64 km uzaklıktadır. İlçe ve merkez arasında her 30 dakikada 1 Minibüs kalkmaktadır. D-675 Devlet Karayolu ile Afyonkarahisar, Konya, Denizli, Antalya, İzmir ve İstanbul İllerine direk otobüslerle ulaşım sağlanabilmektedir. Midas anıtının (Frigya) bulunduğu Han İlçesi ve Yazılıkaya köyünü İlçeye bağlayan yol ile yine Eskişehir Ankara Devlet Karayolunu ilçeye bağlayan karayolları mevcuttur.

Çifteler ilçesinin diğer yerleşim merkezlerine uzaklıkları; Çifteler-Mahmudiye arası 14 km, Çifteler Emirdağ arası 44 km, Çifteler Sivrihisar arası 56 km. Çifteler Ankara arası 215 km ve Çifteler İstanbul arası 377 km'dir.

Çifteler, Eskişehir ilinin 14 ilçesinden biridir. Çifteler ilçesine bağlı toplam 28 mahalle bulunmaktadır. Adalar, Çifçi, Erbab, Sakarya, Yeni ve Yenidoğan mahalleleri merkezde bulunan mahallelerdir.

İlçe topraklarının, çok küçük bölümü orman alanıdır. Toprakların büyük bölümünde, tarım yapılabilmektedir. Eskişehir'in güneyindeki platolarda ve Çifteler Ovası'nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır.

Planlama alanı 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 2. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak, yapılaşma esnasında depremsellik mutlaka önemsenmeli ve Deprem Yönetmeliklerine uyulmalıdır.

Planlama alanının jeolojisini; Erken Pleyistosen yaşlı Pörnek Formasyonuna (Qp) ait açık kahve-sarı renkli bitki kavrılı karbonat ara seviyeli, gri-yeşil renkli az tutturulmuş çakıltası-kumtaşı-kiltaşı birimleri, Geç Pleyistosen yaşlı Eski Akarsu Çökelleri'ne (Qea) ait pekişmemiş gri-yeşil renkli çakıltası-kumtaşı ve üst seviyelerinde ise açık kahve-sarı renkli pekişmemiş gösel kireçtaşı birimleri ve Holosen yaşlı düzensiz çakıl, kum, şilt ve kil'den oluşan Alüvyon (Qal) birimler yer almaktadır.

Planlama alanının genel eğim yönü Kuzeydoğu-Güneybatı olup eğim aralığı %0-10, %10-20, %20-70'dir.

Alan jeolojik yönden genelde, önlemleri alanıdır. Azda olsa uygun olmayan alanlar bulunmaktadır.

İlçenin 2015 yılı adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre merkez nüfusu 15.232'dir.

İlçe halkının en önemli kaynağı tarım ve hayvancılıktır. İlçe halkının %90'ı tarım ve hayvancılıkla uğraşmaktadır, %10'u ise esnaf, zanaatkar, işçi ve memurdur. Tarımla uğraşan kesimin % 25'i tarım işçiliği, % 75'i küçük aile çiftçiliği yapar. İlçedeki su ürünleri istasyonunda aynalı sazan, alabalık ve pekin ördeği yetiştirilmektedir.

İlçe genelinde 82.000 hektar arazinin %75'i tarım arazisi olup, bunun %20'si sulanabilir tarım arazisidir. %1,5 orman alanı, %19 çayır ve mera, %4,5 tarım dışı arazidir. İlçe topraklarının 1755 hektarı ormanlıktır. İlçede 61.850 hektar tarım arazisinin 14.000 hektarında sulu tarım, 47.580 hektarında kuru tarım yapılmaktadır. Yörede üretilen tarım ürünlerinin başlıcaları: şeker pancarı, buğday, arpa, yulaf, nohut ve ayçiçeğidir.

İlçede küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Ayrıca 1 granit fabrikası, 1 seramik fabrikası ve 1 adette un fabrikası vardır. Çifteler'de İstanbul Seramik A.Ş. ve ANKA Seramik işletmeleri bulunmaktadır. İlçe manyezit madeni açısından zengindir. Eczacıbaşı Şirketi'nin Çifteler' de ilaç sanayinde hammadde olarak kullandığı manyezit maden ocağı bulunmaktadır. Sakarya Nehrinin doğduğu yer olan Sakaryabaşı Çifteler'in 2 km güneyinde yer alır. Kaynak güzel bir göl oluşturur. Rengârenk bitkileri ve balıkları ile doğal bir akvaryum gibidir. Sakaryabaşı'nda turizm hareketliliğine cevap verebilecek konaklama tesisi, balık lokantaları, çay bahçeleri, günübürlük piknik ve mesire alanları ile doğal vüzme havuzu vardır.

Bunun yanında uluslararası nitelikteki D 675 karayolunun ilçeden geçmesi, yörede nakliyecilik faaliyetlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Çifteler ilçesindeki yerleşmelerin önemli bir kısmı XIX. ve XX. yüzyıllarda yurtdışından yapılan göçlerle kurulmuştur. Dıştan sahaya yapılan göçlerin esas nedeni, Osmanlı İmparatorluğunun zayıflayarak eski gücünü kaybetmesidir. Başta Çarlık Rusya'sı olmak üzere, Balkan Devletleri; Osmanlı topraklarına saldırarak yüzlerce yıllık Türk topraklarını işgal etmişler, sonra da buralarda yaşayan Türklere yaptıkları baskı ve zulümlerle onları zorla göçe tabi tutmuşlardır. Böylece yurtlarını terk etmek zorunda kalan Türkler, Anadolu'nun çeşitli yerlerine göç etmiş, bunlardan bir kısmı da Çifteler'e yerleşmiştir. Kırım, Tataristan, Bulgaristan, Yunanistan, Romanya, Azerbaycan ve Kafkasya bölgelerinden göç ederek sahaya gelenler, geldikleri yerlerin kültürel birikimlerini de getirdiklerinden ilçe, bir nevi Türk topluluklarının kültür mozağine

dönüşmüştür.

Günümüzde ise ilçe ekonomik nedenlerle göç vermektedir. İşsizlik, geçim sıkıntısı gibi nedenlerle yapılan göçler, daha çok kırsal kesimdeki su kaynaklarının az ve nadasa bırakılan toprakların fazla olduğu yerlerdir. Göçün yönü ise büyük ölçüde il merkezine (Eskişehir) doğru olmaktadır. Bununla birlikte sahadan yurtdışına da göçler olmuştur. Batı Avrupa ülkeleri başta olmak üzere ABD'ye 1965 yılından itibaren büyük ölçüde göçler yapılmıştır.

İlçenin 2000 yılında nüfusu 31.583 iken bu rakam 2024 yılında 14.814 kişiye düşmüştür. Çifteler merkez nüfusu 10.945 kişidir.



Çifteler yerleşimine ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır. Bu zamana kadar ki tüm uygulamalar bu planlarla yürütülmüştür.

Çifteler yerleşiminin ilk imar planı 1980 yılında onanarak yürürlüğe girmiştir. Daha sonra 1986 yılında bu plan üzerinde kısmi revizyon yapılmıştır. 1994 - 2000 - 2011 - 2025 yıllarında Çifteler yerleşimi imar planlarında revizyon imar planı çalışmaları yapılarak onaylanmıştır. Onaylanan planlarda yapılan hesaplamalarda projeksiyon nüfusunun yaklaşık 45.000 kişi olduğu görülmüştür.

**Tablo 1. Mevcut Nazım imar planı alan dağılımı**

<b>FONKSİYON</b>	<b>ALAN (HA)</b>	<b>%</b>
Gelişme Düşük Yoğunluk Konut Alanı	71,45	8,87
Mevcut Düşük Yoğunluk Konut Alanı	137,84	17,11
Mevcut Orta Yoğunluk Konut Alanı	89,31	11,08
Ticaret+Konut Alanı	53,90	6,69
Ticaret Alanı	23,77	2,95
Pazar Alanı	1,46	0,18
Akaryakıt İstasyonu Alanı	5,36	0,67
Askeri Alan	0,34	0,04
Kamu Hizmet Alanı	8,08	1,00
Sanayi Alanı	68,39	8,49
Küçük Sanayi Alanı	13,30	1,65
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	14,52	1,80
Belediye Hizmet Alanı	9,33	1,16
Depolama Alanı	5,52	0,69
Hayvancılık Tesisi Alanı	26,77	3,32
İbadet Alanı	2,46	0,31
Kültürel Tesis Alanı	2,96	0,37
Sosyal Tesis Alanı	4,14	0,51
Eğitim Alanı	22,19	2,75
Sağlık Tesisi Alanı	7,18	0,89
Rekreasyon Alanı	17,47	2,17
Mezarlık Alanı	8,05	1,00

<b>Orman Alanı</b>	<b>13,20</b>	<b>1,64</b>
<b>Park Alanı</b>	<b>60,62</b>	<b>7,52</b>
<b>Spor Alanı</b>	<b>7,15</b>	<b>0,89</b>
<b>Enerji Üretim Alanı</b>	<b>3,11</b>	<b>0,39</b>
<b>Teknik Alt Yapı Alanı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,12</b>
<b>Su Yüzeyi</b>	<b>2,30</b>	<b>0,29</b>
<b>Terminal Alanı</b>	<b>1,37</b>	<b>0,17</b>
<b>Tır Parkı</b>	<b>0,85</b>	<b>0,10</b>
<b>Otopark Alanı</b>	<b>6,32</b>	<b>0,78</b>
<b>Yol Alanı</b>	<b>115,98</b>	<b>14,40</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>805,69</b>	<b>100,00</b>

### 3. PLANLAMA ÇALIŞMALARI

Planlama aşamasında, plan yapımına esas teşkil etmek amacıyla kurum ve kuruluşlardan görüş alınmıştır. Plana etki edecek olan kurum görüşleri aşağıda verilmiştir;

- **Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 6. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün** 80003487-754-2842207 sayılı yazısında; imar planı yapılacak olan alanda, 154 kV Çifteler transformator merkezi, 154 kV Kırka-Çifteler Enerji İletim Hattı 151-152 nolu direkler arası iletkenin ve 155 nolu direk yeri, 154 kV Çifteler-DDY Alpu enerji iletim hattı bulunmaktadır.

Teşekkülün sorumluluğundaki tesislerin ( pylon yeri, enerji iletim hattı, transformator merkezi) proje ile çakıştıkları noktalarda tesisin yakınında veya tesis güzergahının altında faaliyete olunacağı için can, mal ve yangın güvenliği açısından, yazı ekinde sayısal ortamda gönderilen, enerji iletim tesislerinin isabet ettiği alanlarda imar planları hazırlanırken dikkat edilecek hususlar;

- ✓ EKAT Yönetmeliği 6. Bölüm 44. Madde (i) bendi çizelge no:5 hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük yatay uzaklıkları hükümlerine uyulması,
- ✓ EKAT Yönetmeliği 6. Bölüm 46. Madde (a) bendi çizelge no:8 hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları hükümlerine uyulması,
- ✓ EKAT hükümleri gereği azami yapı yüksekliği değerlerinin TEİAŞ tarafından proje aşamasında yerinde yapılacak ölçümle (imar planında belirlenen değeri aşmamak koşuluyla) değiştirilebilmesi, her türlü kazı, sondaj, alt yapı ve üst yapı çalışması, mimari ve mühendislik projede TEİAŞ kurum görüşünden muvafakat alınmadan uygulama yapılmaması,
- ✓ Her ölçekte imar planı notlarına, "TEİAŞ'a ait iletim hattı tesisi irtifak alan sınırları dahilinde yapılacak her türlü proje, uygulama, inşaat ve yola tekabül eden kısımlarda yapılacak çalışmalar öncesinde TEİAŞ kurum görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır" ifadesinin eklenmesi,
- ✓ Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Mekansal

Planlar Yapım Yönetmeliği Teknik Alt yapı alanları hükümleri gereğince, enerji iletim hatlarının “enerji nakil hattı”, enerji iletim hattı irtifak alanı sınırları “enerji nakil hattı koruma kuşağı direk yerlerinin “teiaş’a ait direk yeri” olarak imar planlarında gösterilmesi,

- ✓ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 09.09.2014 tarih, 14413 sayılı yazısı uyarınca, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 5-21 ve 26. Maddelerinde ilgili hükümler gereği, 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sürecinde teknik alt yapı niteliğinde olan teşekküle ait enerji iletim hatlarına ait direk yerlerinden ve trafo merkezi alanından DOP kesintisinin yapılmaması,
- ✓ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun irtifak hakkı kurulması başlıklı 4. Maddesine aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda teşekküle mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notu ve plan fonksiyonunun eklenmemesine dikkat edilmesi,
- ✓ Ayrıca Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2023/ 4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü genelgesinin işlemlerin yapımı, istenen, düzenlenen belgeler ve kontrolüne ilişkin hususlar başlıklı 12. Maddesinin 36. Bendinin 3. Fıkrasında “tescilli irtifak hakkının bir kısmının veya tamamının işlem sırasında yol, yeşil alan, park gibi tescil harici yerlere terk edilmesi halinde, terk edilen yerde irtifak hakkı kapsamında kalan kısma, yeni parsel numarası verilip tapu planı düzenlenerek hazine, belediye veya köy tüzel kişiliği adına mevcut vasfı ile tescil edilmek suretiyle irtifak hakkı tescil edilir. Tescili yapılan bu yerin, irtifak hakkı için tescil edildiği ve başka amaçla kullanılmayacağı hususu tapu sicilinin beyanlar sütununda belirtilir” hükmü uyarınca teşekkül lehine Kamulaştırma Kanunu’nun ilgili hükümlerine istinaden bedeli ödenerek kurulan irtifak haklarının korunması ve tapu kütüklerinde herhangi bir hak kaybının oluşmaması önem arz etmektedir.

Söz konusu imar planları askı sürecinde TEİAŞ’ın bilgilendirilmesi koşuluyla, ilgili mevzuat ve teknik unsurlar çerçevesinde imar planlarının yapımında kurum mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.



- **Esgaz Eskişehir Doğalgaz Dağıtım AŞ.'nin 2024GDN5811 sayılı yazısında;** Eskişehir İli, Çifteler İlçesi sınırları içerisinde bulunan doğalgaz çelik ve polietilen hatlar ile bölge regülatörlerin bulunduğu sayısal veriler ekte sunulmuştur.

Yapılacak olan imar planı değişikliğinde ilgili alt yapı ve üst yapı tesislerinin korunması, imar planı çalışmalarının tamamlandığında ilgili bölgenin doğalgaz ihtiyacının projelendirilebilmesi amacıyla bahsi geçen imar planlarına ait sayısal verilerin paylaşılması istenmiştir.

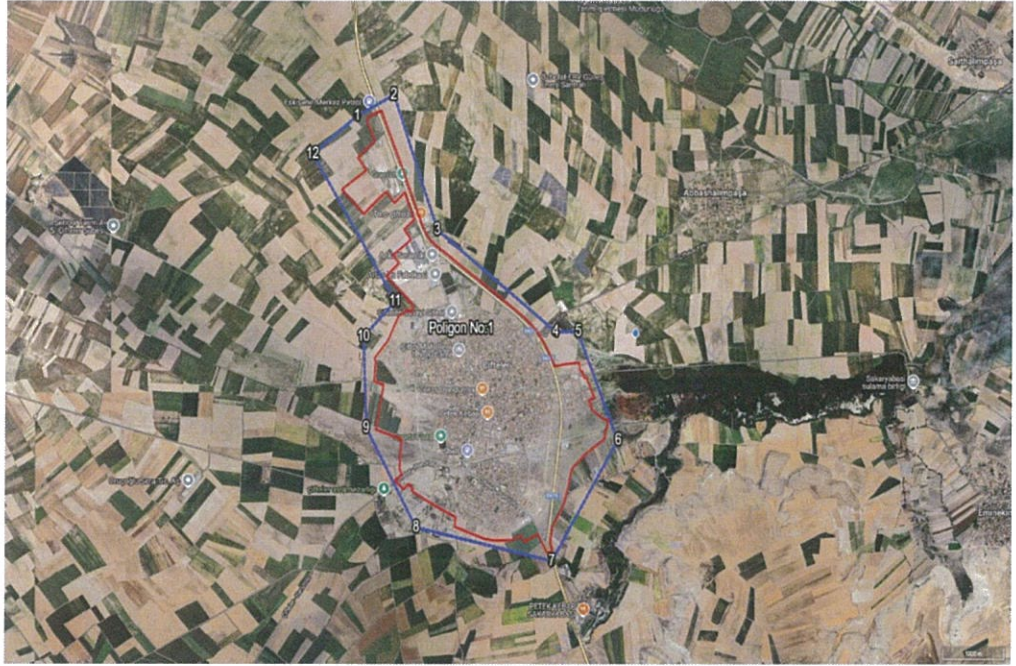


- **TC Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün** 19.12.2024 tarih E-48909307-101.29.02.00-2024603652 sayılı yazısında; planlama yapılacak alanda Genel müdürlükçe verilmiş yürürlükte olan herhangi

bir maden ruhsat sahasının bulunmadığı ancak jeotermal kaynaklar ve mineralli sular arama ruhsat sahası tespit edilmiştir.

Söz konusu alanda imar planı yapılması olumlu mütalaa edilmekte olup ayrıca imar planının onanması halinde onaylamaya esas karar ile birlikte plan onama sınırına ait UTM 6 derecelik (ED-50) dilimine esas pafta ve koordinatların Genel Müdürlüğe gönderilmesi istenmiştir.

Ayrıca inceleme yapılan alanla çakışmalı bulunan söz konusu adet jeotermal kaynaklar ve mineralli sular değerlendirme, arama ruhsat sahası için ilgili Valilikten görüş alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir.



- **TC Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün E-61753857-819-262693205** sayılı yazısında planlama alanında Aile sağlığı merkezi ve 112 acil sağlık hizmetleri istasyonu yapılabilmesi için 2.500-3.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü hazine arazisi veya düzenleme ortaklık payı ile oluşturulacak bir alanın sağlık alanı olarak ayrılması talep edilmiş, revizyon imar planı yapılacak alan değerlendirilmiş olup, müdürlüğün ihtiyacı bulunmadığı belirtilmiştir..
- **BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma AŞ.'nin 26106802-045-E.3037257** sayılı yazısında sınırları belirtilen alanda kuruluşun tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisinin bulunmadığı, planlama alanı yakınından geçtiği

tespit edilen diğerk doğalgaz boru hatlarına ilişkin görüşün bölgeden sorumlu dağıtım firmasından alınması belirtilmiştir.

- **TC Eskişehir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün** 19.12.2024 tarih E-67750186-755.99-122242373 sayılı yazısında;

1-Planlama çalışması yapılacak alanlarda bu bölgenin çağ nüfusu ve yapılaşma oranı dikkate alınarak (okul öncesi (anaokulu), ilkokul, ortaokul, lise) okul alanlarının ayrılması, mevcut okul alanları korunarak ileride bu bölgede oluşacak yapılaşma ve ihtiyaç durumu dikkate alınarak ilave okul alanlarının oluşturulması.

2-Ayrılacak okul alanlarında "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik" uyarınca;

"Anaokulu alanları: 3.000-5.000 m<sup>2</sup> arası,

İlkokul - Ortaokul alanları: 8.000-15.000 m<sup>2</sup> arası,

Anadolu Lisesi alanları: 10.000-15.000 m<sup>2</sup> arası,

Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi alanları: 20.000-30.000 m<sup>2</sup> arasında yer ayrılması,

3-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare: RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare: RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon,

doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması." niteliklerine sahip olması.

4-6287 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu ile bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun ile ilkokul (4 yıl) + ortaokul (4 yıl) + lise (4 yıl) olması nedeni ile değişen ihtiyaç programları dikkate alınarak anaokulu, ilkokul, ortaokul. lise, imam hatip ortaokulu ve imam hatip lisesi projeleri Bakanlık tarafından yeniden revize edilmiş ve Projeler bodrum + zemin + 3 kat olacak şekilde hazırlanmıştır. Hazırlanan projelerdeki asgari standartlar ve sınıf yükseklikleri dikkate alındığında mevcut imar planlarında yer alan (h) yükseklikleri aşılmakta ve bu durum vaziyet planlarının onayı ile inşaat ruhsatı alımlarında sıkıntı oluşturmaktadır.

Bu sebeple; İmar uygulaması yapılacak alanlarda (h) yüksekliği değil, kat yüksekliği (4 kat) belirtilmesi, Ayrıca yapı yaklaşım (çekme) mesafelerinden dolayı yeni projelerin bu alanlar üzerinde uygulanmasında sıkıntı yaşandığından yapı yaklaşım mesafelerinin de asgariye düşürülmesi.

5-Yapılacak çalışmada özellikle yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa (DOP) Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek. kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

6-Okul alanları seçilirken düz araziler seçilip bunların ulaşım ve altyapılarının bulunmasına dikkat edilmesi. Hususların göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir.

- **TC Eskişehir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün** E-12167134-045.99-00104012654 sayılı yazısında; bahse konu revizyon imar planı çalışmasının yapılmasında Müdürlükçe bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **TC Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün** 03.01.2025 tarih ve E-62732874-451.03-6467413 sayılı yazısında; ancak, diğer kurum ve kuruluşların görüşlerinin olumlu olması halinde yapılması planlanan tesis için

kanun, yönetmelik, genelge ve standartlarla ilgili yürürlükteki meri mevzuat hükümlerine uygun olması halinde Müdürlükçe uygun görülmektedir denilmiştir.

➤ **TC Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün** 26.12.2024 tarih E-62535436-045.99-1193713 sayılı yazısında; İlgili yazı ve eki dikkate alınarak kurum arşiv kayıtları incelenmiştir Söz konusu planlama sınır alanlarını içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamakla birlikte planlama sınırı içerisinde bulunan ve yazı ekinde bilgileri gönderilen parseller Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına tahsisli taşınmazlar olup 7269 sayılı Kanun uygulamaları kapsamında kullanılmaktadır. Ayrıca planlama öncesinde yapacağınız tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir.

➤ **TC Eskişehir Valiliği İl Müdürlüğü'nün** E-49915832-754-5822924 sayılı yazısı ve ekinde; söz konusu talep incelenmiş olup 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında "İbadet Alanı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasında "Cami" olarak gösterilecek alanlarda:

1. Bölgenin nüfus yoğunluğuna göre, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. maddesinin 3 nolu bendinde belirtilen, "Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir" hükmüne göre planlama yapılması,

2. Yapılaşmaya uygun olarak alan büyüklüğünün Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari alan büyüklükleri tablosuna göre belirlenmesi,

3. Yeni oluşturulacak cami alanlarının, İmar Kanunu gereği düzenleme ortaklık payından (DOP) oluşturulması, özel mülkiyetli cami alanları oluşturulmaması, kamu mülkiyeti olarak tapuda tescil edilmesi ve cami için ayrılan alanların kamuya tahsisi yapılmadan yapı ruhsatı verilmemesi,

4. Kible açısı dikkate alınarak caminin cephesini kuzey yönden alması ve cami alanına bitişik olarak planlanan park ve yeşil alanların caminin kible yönünde yerleştirilmemesi,

5. Yapı yaklaşma mesafelerinin güney kısmında 5 m'den fazla bırakılmaması, diğer cephelerden ise cami yapısının sığacağı şekilde değerlendirilmesi,

6. Plan notlarına, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 'Tanımlar başlıklı 4. maddesinin, 1. Fıkrasının (ğ) bendinde belirtilen İbadet yeri tanımına uygun olarak "Cami Olarak Tanımlanan alanlarda, İbadet Etmek ve Dini Hizmetlerden Faydalanmak Amacıyla İnsanların Toplandığı Tesisler İle Bu Tesislerin Külliyesi, Dini Tesisin Mimarisiyle Uyumlu Olmak Koşuluyla Dini Tesise Ait, Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Taziye Yeri, Yurt ve Kurs Yapısı, Gasilhane, Şadırvan ve Tuvalet Gibi Müştemilatlar. Açık veya Zemin Altında Kapalı Otopark Yapılabilir ibaresi ile "Cami Olarak Tanımlanan Alanlarda Diyanet İşleri Başkanlığınca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır" ibaresinin eklenmesi, hususlarına dikkat edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

- **TC Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün** 27.12.2024 tarih E-25552722-754-1119042 sayılı yazısında; görüş istenilen alana isabet eden herhangi bir projenin bulunmadığı belirtilmiştir.
- **TC Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün** 27.12.2024 tarih ve E.95386480-754/1708798 sayılı yazısında; yapılan inceleme neticesinde: ilgi yazıya konu alanların mevcut (675-01) KKNo'lu (Ankara Eskişehir) Ayr. Mahmudiye Çifteler Devlet Yolu'na ve (26-32) KKNo'lu Mahmudiye - Çifteler Yolu (Han Ayrımı Kavşağı) güzergahlarında yer aldığı tespit edilmiştir.

İmar Planı hazırlanmasına yönelik Bölge Müdürlüğümüzce yerine getirilmesi istenen hususlar aşağıda maddeler halinde belirtilmekte ve İlgili kesimlere ilişkin proje ve kamulaştırma sınırları yazı ekinde, sisteme yüklenen dosyada gönderilmiştir. Söz konusu kesimde yapılacak olan İmar Planlarında;

-(675-01) KKNo'lu (Ankara - Eskişehir) Ayr. Mahmudiye Çifteler Devlet Yolu ve (26-32) KKNo'lu Mahmudiye Çifteler Yolu (Han Ayrımı Kavşağı) proje ve kamulaştırma sınırlarının korunması.

-Kamulaştırma sınırlarımızın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak İmar Planında ve Plan Lejant bölümünde gösterilmesi.

-2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesine dayanılarak çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. Maddesinde belirtilen Yapı Yaklaşma Mesafelerine, Yönetmeliğin diğer hükümlerine uvlması, Plan Notlarında ve Plan Açıklama Raporunda bu hususlara ver verilmesi,

Plan Notlarına ve Plan Açıklama Raporuna;

- Karayolları Trafik Kanunu Ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

İbarelerin maddeler halinde eklenmesi,

-İmar planlarının yapım aşamasında Bölge Müdürlüğüyle mutlaka iletişime geçilerek koordinasyon halinde olunması,

-İlgili işlemler yapılarak onaylanmaya esas taslak İmar Planlarının meclis onayına sunulmadan önce Bölge Müdürlüğünden yeniden görüş alınması gerekmektedir.



- **Osmangazi Elektrik Dağıtım AŞ.**'nin yazısında İl İşletme Müdürlüğüne yapılan değerlendirmeler neticesinde; gerek Çifteler İlçesindeki mevcut enerji taleplerinin gerekse Çifteler İlçesi Master AG-OG Elektrik Şebeke Planlarına uygun olarak ileriki dönemlerde oluşacak yeni ve artan enerji taleplerinin karşılanabilmesi amacıyla, yazı ekinde konum bilgileri paylaşılan alanların güncellenecek olan imar planlarında "Trafo Alanı" olarak işlenmesi gerekmektedir.
- **TC Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı**'nın E-26339129-754-58496 sayılı yazısında; bahse konu alan içerisinde kalan mevcut ve planlanan alt yapı hatları yazı ekinde sayısal (\*ncz) ortamda gönderilmiştir. Mevcut tesislerin planlama aşamasında dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.



- **TC Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün** 30.01.2025 tarih ve E-99762936-622.02-5514916 sayılı yazısında; söz konusu ilgi yazı ve ekinde ifade edilen Eskişehir ili, Çifteler ilçesi mevcut imar planı sınırları içinde revizyon imar planı çalışması yapılacak olan plan sınırları içerisinde işletme aşamasında olan Bardakçı Suyu Kanalı Taşkın Kontrol Tesisi bulunmakta olup yapılan planlarda kanala müdahale edilmemesi şartıyla revizyon imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır denmiştir.



- **TC Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü Müdürlüğü'nün** 17.12.2024 tarih ve E-96378824-754[754]-17152659 sayılı yazısında; Eskişehir Şube Müdürlüğü teknik elemanlarınca yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiatı Koruma Alanı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası) kapsamında "Korunan Alan" olarak belirlenen alanlardan ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği

kapsamında kalan alanlar içerisinde olmadığı tespit edilmiş olup; Söz konusu faaliyetin yapılmasında kurumca bir sakınca bulunmamaktadır denmiştir.

➤ **TC Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-42244183-168.01.09-6108516 sayılı yazısında**

Planlama çalışmasına konu alana ilişkin Müdürlüğün arşivinde;

- Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.10.2001 tarih ve 1648 sayılı Kararı ile tescil edilen Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.04.2005 tarih ve 310 sayılı Kararı ile de koruma grubu 1. (Bir) Grup olarak belirlenen Çarşı Camii (Sakarya Mahallesi, 164 ada, 3 parsel).

- Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 05.12.2008 tarih ve 3301 sayılı Kararı ile tescilli ve aynı Kurulun 26.08.2010 tarih ve 4423 sayılı Kararı ile koruma grubu I. (Bir) Grup olarak belirlenen Çifteler İbni Sina Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi (eski Çifteler Anadolu Sağlık Meslek Lisesi) (Sakarya Mahallesi, 248 ada, 1 parsel) bulunmakta olup anılan Kurul Kararları yazı ekinde iletilmiştir.

Söz konusu tescilli yapıların imar planına işlenmesi, tescilli yapıların işlendiği plan paftalarının Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğe iletilmesi ve anılan taşınmazlarda 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli izinler alınmadan herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması gerekmektedir.

Bu kapsamda, ilgili yazı ile bildirildiği üzere yukarıda anılan tescilli taşınmazlar dışında, yapılan yerinde inceleme sonucu yüzeyde herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanmamış olup; bu alanlarda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanununun Haber Verme Zorunluğu başlıklı 4. Maddesi hükmü uyarınca en yakın Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi koşuluyla söz konusu alanda Müdürlüğümüz sorumlulukları bakımından revizyon imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

--

- **TC Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün** 03.02.2025 tarih ve E-80547038-045.99-100573 sayılı yazısında; Eskişehir ili Çifteler ilçesinde, mevcut imar planı sınırları içinde revizyon imar planı çalışması ile ilgili olarak 11.12.2018 tarih 24498131-619-E.19630 sayılı yazı bildirmiş olunan Kurum görüşünde herhangi bir değişikliğin olmadığını belirtilmiştir.

11.12.2018 tarih 24498131-619-E.19630 sayılı yazısında; teknik personel tarafından yapılan incelemede, revizyon imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- **TC Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın** E-40190188-754-4323390 sayılı yazısında; bölge Başkanlığımızca gerçekleştirilen incelemeler ile Yetkili Komutanlıklar ve Müdürlükler nezdinde kurulan koordineler sonucunda, planlamaya konu alanda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Askeri Havaalanı Mania Planı bulunmadığı belirtilmiştir.

- **TC Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün** 17.12.2024 tarih ve E-58889913-230.04.02-17157126 sayılı yazısında; talebin incelenmesi neticesinde; Valililçe uygun görülerek evvelce izinlendirilen İmar Planı alanında kaldığı ve bu onaylı imar planı içerisinde revizyon yapılması söz konusu olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve bağlı mevzuatlar kapsamında Müdürlükçe yapılacak işlem bulunmamaktadır denmiştir.

- **TC Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Eskişehir Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün** 16.01.2025 E-33976778-504-178555 sayılı yazısında; Müdürlükçe yapılan incelemede; plan sınırları içerisinde, Bakanlık makamınının 10.05.2021 tarih ve 934621 sayılı oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen Eskişehir İli, Çifteler İlçesi, Çiftçi Mahallesi, 688 ada 1 parselin kaldığı tespit edildiğinden bakanlık görüşü talep edilmiştir.

Başkanlığın Taşınmaz ve Kaynak Geliştirme Genel Müdürlüğü'nün yazısında,

Eskişehir İli, Çifteler İlçesi, Çiftçi mahallesi, 688 ada 1 parsel numaralı 6.907,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmaz, 6306 sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Bakanlık makamının 10.05.2021 tarih ve 934621 sayılı olurları ile "Rezerv yapı alanı" olarak belirlenmiştir. Rezerv yapı alanında kalmasından dolayı 6306 sayılı kanunun 6. Maddesinin 6. Fıkrası " Bakanlık riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dahil, her türlü ve her ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi halinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir" hükmü uyarınca bahse konu alanda plan çalışmaları Bakanlık tarafından yürütüleceği değerlendirilmektedir" denilmektedir.

- **TC Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'** ne görüş sorulmuş olup, cevap yazısı gelmemiştir. Bu nedenle daha önce alınan eski tarihli yazı kullanılmıştır. 30.04.2012 tarih B.23.1.OGM.1.14.03.00.255/620-3771 sayılı yazısında, Milli Emlak Genel Müdürlüğünce 14.09.2004 gün ve 31839 tahsis numarası ile 738.537,87 m<sup>2</sup> 199 ada 15 parselde imar planında ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan 36.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü kısım ile imar planı dışında kalan 592.037,87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısım olmak üzere toplam 628.037,87 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü kısım Orman Genel Müdürlüğüne ağaçlandırılmak üzere tahsis edilmiştir.

Yazı ekinde gönderilen mevcut uygulama imar planı sınırlarını gösterir imar planı pafta örneği üzerine ve orman kadastro ve tahdidi yapılmayan bu yerde teknik ve idari orman sınırları işlenmiş olup, ağaçlandırılmak üzere Milli Emlak Genel Müdürlüğünden Genel Müdürlüğe 14.09.2004 gün ve 31839 tahsis numarası ile tahsis edilen 199 ada 15 parselde imar planında ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan 36.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısım yeşil boyalı olarak gösterilmiştir.

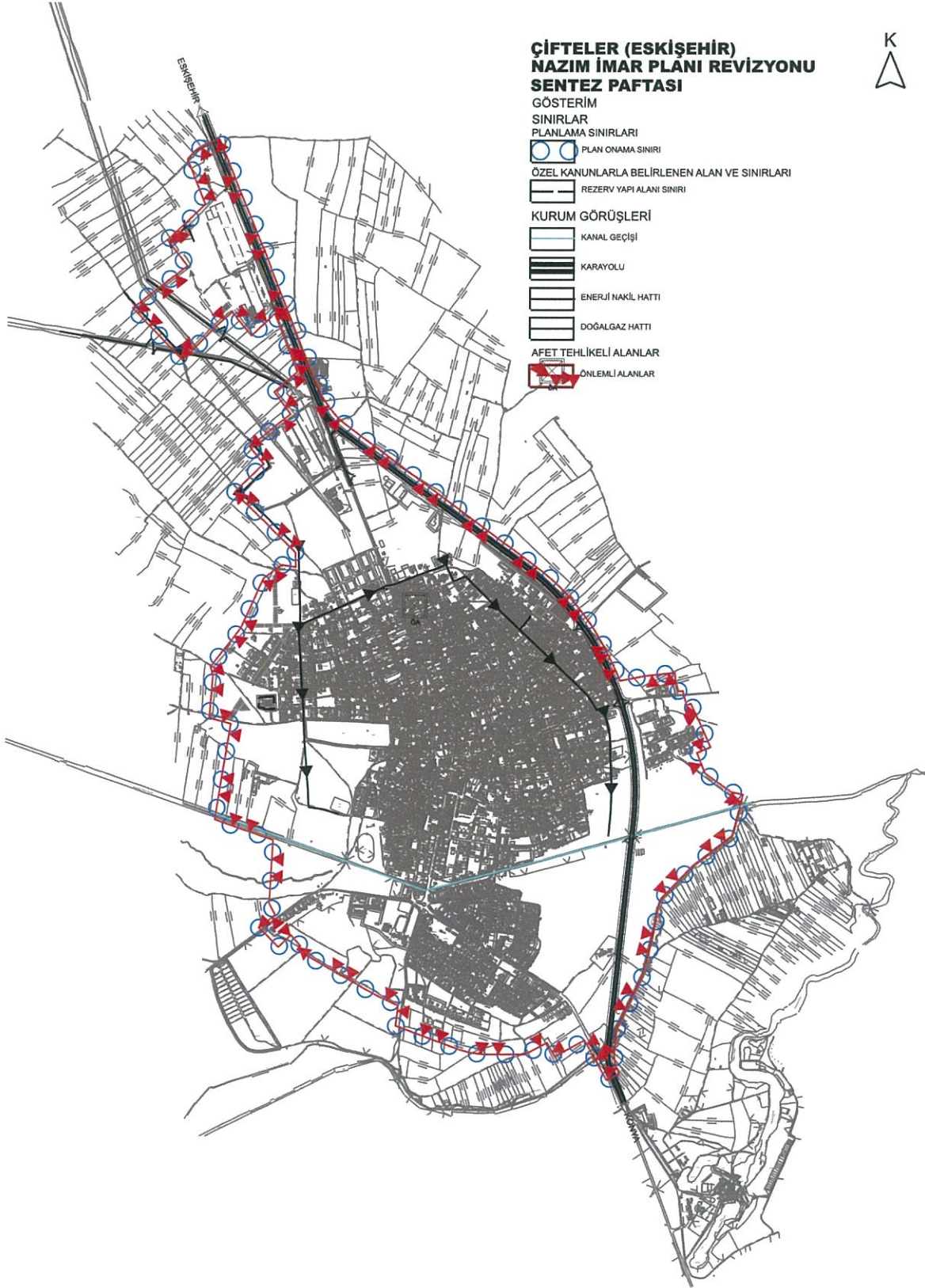
Halihazır harita üzerinde gösterilen uygulama imar planı sınırları dışında kalan halihazır haritanın planlaması sınırlarını gösterir pafta üzerine orman kadastro ve tahdidi yapılmayan teknik ve idari orman sınırları işlenmiş olup, ağaçlandırılmak üzere Milli Emlak Genel Müdürlüğünden Genel Müdürlüğe

14.09.2004 gün ve 31839 tahsis numarası ile tahsis edilen 199 ada 16 parselde imar planı dışında kalan 592.037,87 m<sup>2</sup> yzlml kısım yeşil boyalı olarak gösterilmiş ve onaylanmıştır.

Bileşik kadastro paftaları üzerine uygulama imar planı sınırları, planlama yapılacak halihazır harita sınırlarını gösterir pafta rneği üzerine, orman kadastrosu ve tahdidi yapılmayan bu yerde teknik ve idari orman sınırları işlenmiş olup, ağaçlandırılmak üzere Milli Emlak Genel Müdürlüğünden Genel Müdürlüğe 14.09.2004 gün ve 31839 tahsis numarası ile tahsis edilen 199 ada 16 parselde imar planı dışında kalan 592.037,87 m<sup>2</sup> yzlml kısım yeşil boyalı olarak gösterilmiştir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğünce 14.09.2004 gün ve 31839 tahsis numarası ile 738.537,87 m<sup>2</sup> lik 199 ada 15 parselde imar planında ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan 36.000 m<sup>2</sup> yzlml paftada yeşil boyalı kısım ile imar planı dışında kalan 592.037,87 m<sup>2</sup> yzlml paftada yeşil boyalı kısım olmak üzere toplam 628.037,87 m<sup>2</sup> yzlml kısımda 3194 sayılı imar kanununun 4. Maddesine göre ve 6831 sayılı orman kanununa göre orman sayılan yerler imar uygulamasına ve planlamasına konu edilmeyeceğinden, imar planlaması ve uygulama yapılması kurumumuz açısından sakıncalıdır, denilmektedir.

-Şekil 7 Sentez Paftası



## **Amaç ve Hedefler**

- Çifteler kentinin, sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel, demografik ve sektörel özelliklerinin iyi irdelenmesi ve buradan hareketle, kentin fiziksel ve ekonomik gelişimini hızlandıracak çözüm önerilerinin getirilmesi,
- Bu kapsamda kent kimliği için bir vizyon yaratılması ve bu vizyonu ortaya çıkartacak mekansal stratejilerin geliştirilmesi,
- Kentin fiziksel gelişimi ile paralel olarak ekonomik ve örgütsel gelişimini de hızlandıracak çözüm önerileri getirilmesi,

## **4. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI**

### **4.1. PLANLAMA YAKLAŞIMI**

Planlama alanında, somut ve soyut değerlerin korunması, fiziksel, sosyo-ekonomik ve yönetsel problemlerin çözülmesi için üst ölçekten alt ölçeğine inen kararların verildiği Bu yaklaşımla, bütünleşik bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir.

Yerleşmenin barındırdığı kültürel birikimin geleceğe taşınması, yeni yapılaşma kurallarının esas alınarak, bölgenin günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevreye dönüştürülmesi hedeflenmiştir.

Çifteler ekonomisinin canlandırılması ve bu canlanmanın Çifteler'in kültürel değerlerinin korunması ve yaşatılması için bir kaynak olarak geri dönüşünün sağlanmasını yaratacak politika ve stratejilerle planın uygulanmasına yönelik esaslar belirlenmiştir:

Planlama alanında bölge ve kentsel ölçekte barındırdığı potansiyellere bağlı yeni işlevlerin hayata geçirilmesi ile ekonomik canlanması, alanda yaşayanların ekonomik açıdan gelişiminin desteklenmesi amaçlanmıştır.

### **4.2. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI**

Çifteler yerleşmesi nazım imar planı projeksiyon yılı 2050 olarak kabul edilmiştir. 2050 yılı merkez nüfusu projeksiyon hesaplarına göre nüfus 15.000 kişi olarak bulunmuştur. Ancak mevcut imar planlarında projeksiyon nüfusu 45.000 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu nedenle 2050 yılında Çifteler yerleşiminde 45.000 kişinin yaşayacağı kabul edilmiştir.

İlçede çalışanların sektörlere göre dağılım hesaplamalarında, 2050 yılında çalışanların % 67'sinin Hizmetler Sektöründe, %15'inin Sanayi Sektöründe ve %17,9'ununda Tarım Sektöründe çalışacağı (2020 1/100.000 Çevre Düzeni Planı kararlarının 2040 yılındada aynı kalacağı ) kabul edilmiştir.

2050 yılında aile büyüklüğünün 2.5 kişi olacağı, planlama alanında yaklaşık 18.000 hanenin ikamet edeceği kabul edilmiştir.

Çifteler yerleşmesinin konumu, coğrafi yapısı, gelişme potansiyeli, ve doğal kaynak değerlerindeki zenginliği, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısındaki çeşitliliği gibi faktörlerin, yerleşmenin, ülkesel ve bölgesel ölçeklerde son derece önemli bir kimlik üstlendiği gerçeğini ortaya koymaktadır.

Ancak, bu gerçeğin, yerleşmeye ilişkin bu güne kadar yapılan, bölgesel ve fiziksel planlarda pek göz önünde bulundurulmamış olduğu, bu değerlerin korunması ve geliştirilmesi yönünde herhangi bir stratejik kararın alınmadığı görülmüştür.

Bu nedenle, Çifteler Nazım İmar Planı çalışması, Çifteler yerleşmesi için çok önemlidir.

Planlama çalışması yapılırken her ne kadar planlama alanı üzerinden hesaplamalar yapılsa da, planlaması yapılan alanın sanayi alanıyla bütünlüğü ve sanayi alanlarına destekleyici fonksiyonlar yaratılması çok önemlidir.

Çifteler yerleşimin gelişmesinin etrafının tarım alanlarıyla çevrili olmasından dolayı sınırlandırıldığı, bu nedenle mevcut yerleşim alanındaki boşlukların gelişme alanı olarak planlandığı görülmektedir. Sanayi alanları ise yerleşimin kuzey yönünde planlanmıştır.

Düşük yoğunlukta mevcut konut alanlarında yaşayacak nüfus ; (brüt yoğunluğun 100 kişi/ hektar olacağı kabulü ile  $206,02 \text{ hektar} \times 100 \text{ ki/ha} = 20.602 \text{ kişi}$ ) yaklaşık 20.600 kişidir.

Orta yoğunlukta mevcut konut alanlarında yaşayacak nüfus; ( brüt yoğunluğun 250 kişi/hektar olacağı kabulü ile  $26,90 \text{ hektar} \times 250 \text{ ki/ha} = 6.725 \text{ kişi}$ ) yaklaşık 6.750 kişidir.

Yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlarında yaşayacak nüfus; ( brüt yoğunluğun 500 kişi/hektar olacağı kabulü ile  $0,16 \text{ hektar} \times 500 \text{ ki/ha} = 80 \text{ kişi}$ ) yaklaşık 80 kişidir.

Çok yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlarında yaşayacak nüfus; ( brüt yoğunluğun 750 kişi/hektar olacağı kabulü ile  $0,90 \text{ hektar} \times 750 \text{ ki/ha} = 675 \text{ kişi}$ ) yaklaşık 680 kişidir.

Düşük yoğunlukta gelişme konut alanlarında yaşayacak nüfus; ( brüt yoğunluğun 100 kişi/ hektar olacağı kabulü ile  $74,24 \text{ hektar} \times 100 \text{ ki/ha} = 7.424 \text{ kişi}$ ) yaklaşık 7.450 kişidir.

Konut alanlarında yaşayacak yaklaşık nüfus 35.000 kişidir. Ticaret+konut alanlarında da 10.000 kişinin ikamet edeceği kabul edilmiş olup 2050 yılında planlama alanında yaşayacak nüfus 45.000 kişi olarak kabul edilmiştir.

Mevcut dokudaki, ticaret aksları korunarak, plana işlenmiş, yeni gelişme alanlarında, ana ulaşım aksları üzerinde ticaret+konut kullanımı verilmiştir. Ticaret + konut kullanımlarında konut kullanımının % 95' i geçemeyeceği plan notuyla sınırlandırılmıştır.

Ulaşımda 1. Derece yol Karayolları güzergahlarıdır. Karayollarından alınan kamulaştırma planları, plana işlenmiştir. Yerleşim içindeki diğer taşıt yollarına da, hiyerarşik düzene dikkat edilmiş olup, yol genişlikleri 25, 20, 15, 12 ve 10 metre olarak planlanmıştır. Plan genelinde uygun alanlarda otopark alanları planlanmıştır.

Çifteler sanayisine bağlı olarak, küçük sanayi alanlarına ihtiyaç duyulacağı düşünüldükçe, mevcut küçük sanayi alanları yerinde korunmuştur. Ayrıca karayoluna yakın alanlarda konut dışı kentsel çalışma alanları planlanmıştır.

Mevcut depolama alanları yerlerinde korunmuştur.

Yeşil alanların planlamasında, mevcut yeşil alanlar yerlerinde korunmuş, DSİ verileri dikkate alınarak kanal güzergahlarının bulunduğu alanlar yeşil alan olarak önerilmiştir. Ayrıca plan genelinde konut alanları arasında yeşil alanlar oluşturulmuştur.

Mevcutta bulunan, donatı alanları yerlerinde korunmuş olup, artan nüfusun donatı ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yeni donatı alanları planlanmıştır. Bu alanların planlanmasında ulaşılabilirlik faktörüne dikkat edilmiştir.

Planlama alanının tümü jeolojik yönden önemli alanda kalmaktadır. Bu nedenle tüm planlama sınırı, önemli alan olarak gösterilmiştir.

Nazım İmar planı yapılan alan yaklaşık 805,69 hektardır.

**Tablo 2.Nazım İmar Planı Arazi Kullanımı**

FONKSİYON	ALAN (HA)	GEREKLİ ALAN (HA)	%
Gelişme Düşük Yoğunluk Konut Alanı	74,24	-	9,21
Mevcut Düşük Yoğunluk Konut Alanı	206,02	-	25,57
Mevcut Orta Yoğunluk Konut Alanı	26,90	-	3,34
Mevcut Yüksek Yoğunluk Konut Alanı	0,16	-	0,02
Mevcut Çok Yüksek Yoğunluk Konut Alanı	0,90	-	0,11
Ticaret+Konut Alanı	52,45	-	6,51
Ticaret Alanı	33,35	-	4,14
Pazar Alanı	2,30	-	0,28
Akaryakıt İstasyonu Alanı	5,36	-	0,67
Askeri Alan	0,34	-	0,04
Kamu Hizmet Alanı	5,36	-	0,66
Sanayi Alanı	68,39	-	8,49
Küçük Sanayi Alanı	13,30	-	1,65
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	4,28	-	0,53
Belediye Hizmet Alanı	8,91	-	1,11
Depolama Alanı	5,52	-	0,69
Hayvancılık Tesisi Alanı	26,77	-	3,32
İbadet Alanı	3,63	-	0,45
Kültürel Tesis Alanı	2,02	-	0,25
Sosyal Tesis Alanı	3,64	-	0,45
Eğitim Alanı	31,97	-	3,97
Sağlık Tesisi Alanı	7,89	-	0,98

Rekreasyon Alanı	19,22	-	2,39
Mezarlık Alanı	8,05	-	1,00
Orman Alanı	13,20	-	1,64
Park Alanı	56,98		7,07
Spor Alanı	5,96	-	0,74
Enerji Üretim Alanı	3,11		0,39
Teknik Alt Yapı Alanı	1,00		0,12
Su Yüzeyi	2,30	-	0,29
Terminal Alanı	1,37	-	0,17
Tır Parkı	0,85	-	0,10
Otopark Alanı	6,32	-	0,78
Yol Alanı	103,63	-	12,87
<b>TOPLAM</b>	<b>805,69</b>	<b>-</b>	<b>100,00</b>

### 4.3. PLAN NOTLARI

1) 1/5000 ölçekli nazım imar planı, lejandı planlama koşulları ve plan raporu ile bir bütündür.

2) Planlama alanında;

\* Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik,

\* Hava kirliliği yönetmeliği,

\* 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili yönetmelikler,

\* 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu,

\* Su kirliliği kontrol yönetmeliği,

\* 7126 sayılı sivil savunma kanununun ek9 maddesine göre binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik,

- \* 2863 sayılı Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ve ilgili yönetmelikler,
- \*251 sayılı lağım mecrası inŖaatı , mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik,
- \* Enerji iletim hatları yönetmeliği,
- \* İletim hatları yönetmeliği,
- \* Elektrik kuvvetli akımlar yönetmeliği,
- \* Zararlı kimyasal madde ve ürünlerin kontrolü yönetmeliği,
- \* Katı atıkların kontrolü yönetmeliği,
- \* İnsani tüketim amaçlı sular hakkındaki yönetmelik,
- \* Türkiye bina deprem yönetmeliği,
- \* Sığınak yönetmeliği,
- \* Otopark yönetmeliği,
- \* Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesislerle ilgili yönetmelik, hükümlerine uyulacaktır.

3) Bu plan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yön vermek üzere hazırlanmıŖtır. Nazım imar planı üzerinden ölçü alınamaz. Uygulama ve yer tespiti yapılamaz. Uygulamaya iliŖkin tüm kararlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenir.

4) Bu planda leği gereği parsel bazında karar retilmemiŖtir. 1/1000 uygulama imar planında mevcut kadastro ve mülkiyet dokusuna dikkat edilerek uygulama yapılacaktır.

5) Bu plan kararlarına göre revize edilecek 1/1000 uygulama imar planları etaplar halinde hazırlanabilir.

6) Bu planın kararları ile eliŖen alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planları revize edilmeden, uygulama imar planının bu plana aykırılık teŖkil eden bölümlerinde imar ve inŖaat uygulaması yapılamaz.

7) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik ocuk bahçesi, yeŖil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik alt yapı alanlarını arttırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir. Bu fonksiyonların planlanması ya da bunun gibi sosyal ve teknik

alt yapı alanı olarak planlanan alanların imar adasının içerisinde yerinin değiştirilmesi, nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.

8) Kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcının izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir.

9) İmar planlarının onaylanması aşamasında Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması zorunludur.

10) Rezerv yapı alanı sınırları, nazım imar planında gösterilmiş olup, bu alanın içindeki gösterim planının bütünlüğü açısından şematik olarak verilmiştir. Rezerv yapı alanı sınırları içerisindeki her ölçekte plan ve proje yapım yetkisi TC Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndadır.

11) Planlama alanı içinde, Bardakçı suyu kanalı taşkın kontrol tesisi bulunmakta olup, yapılan planlarda kanala müdahale edilmemesi gerekmektedir.

12) Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarının, onaylanmaya esas karar ile birlikte nazım imar planı plan onama sınırına ait UTM 6 derecelik (ED 50) dilimine esas pafta ve koordinatların Enerji Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'ne gönderilmesi gerekmektedir.

13) Teiaş'a ait Enerji iletim hattı tesisi irtifak alan sınırları dahilinde yapılacak her türlü proje, uygulama, inşaat ve yola tekabül eden kısımlarda yapılacak çalışmalar öncesinde Teiaş kurum görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır. İmar planlarının askı sürecinde Teiaş'ın bilgilendirilmesi gerekmektedir.

14) Planlaması yapılan alanda, herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde tüm çalışmaların derhal durdurularak 2863 sayılı kanunun haber verme zorunluluğu başlıklı 4. Maddesi hükmü uyarınca en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirliğine haber verilmesi zorunludur.

15) Onaylanan nazım imar planlarının koordinatlı sayısal verilerinin Esgaz Eskişehir doğalgaz dağıtım AŞ. ye gönderilmesi gerekmektedir.

16) Ticaret+konut alanlarında, konut alanları oranı % 95'i geçemez.

17) 26.05.2016 tarihinde İlbank AŞ. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporundaki hükümlere uyulacaktır.

18) Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

19) Plan hiyerarşisi gereği 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planının kesinleşmesini müteakip hazırlanacak ve kesinleşecek 1/1000 ölçekli uygulama imar planları sonrasında yapılacak imar uygulamalarında; düzenleme ortaklık payından (dop) elde edilmeyen ve kamu mülkiyetinde bulunmayan şahıs parselleri üzerinde planlı sosyal donatı alanlarının kamulaştırma sorumluluğu ilgili yatırımcı kurum/kuruluşa; belediye hizmet alanları, park ve yeşil alanlar, rekreasyon alanları ve genel otopark alanlarının kamulaştırma sorumluluğu ise Çifteler Belediye Başkanlığı'na aittir.

**Nalan Uurlu**  
**Şehir Plancısı (İTÜ)**

**ORTEK**  
**PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA**  
**EĞİTİMİZ İTH.İHR. ve İÇ.LTD.ŞTİ.**  
Moğazlıye Mah. 739 Sk. No:34/47  
Tepebaşı/ESKİŞEHİR Tel:0 222 220 94 74  
Tic.Sic. No:16685 Eskişehir Def:648 007 34 30  
Mersis No: 8646007343000016