

**ESKİŞEHİR İLİ**  
**ODUNPAZARI İLÇESİ**  
**SULTANDERE MAHALLESİ**  
**306 ADA 1 NO.LU PARSEL**



**1/5.000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZIM İMAR PLANI**  
**ACIKLAMA RAPORU**

**2019**

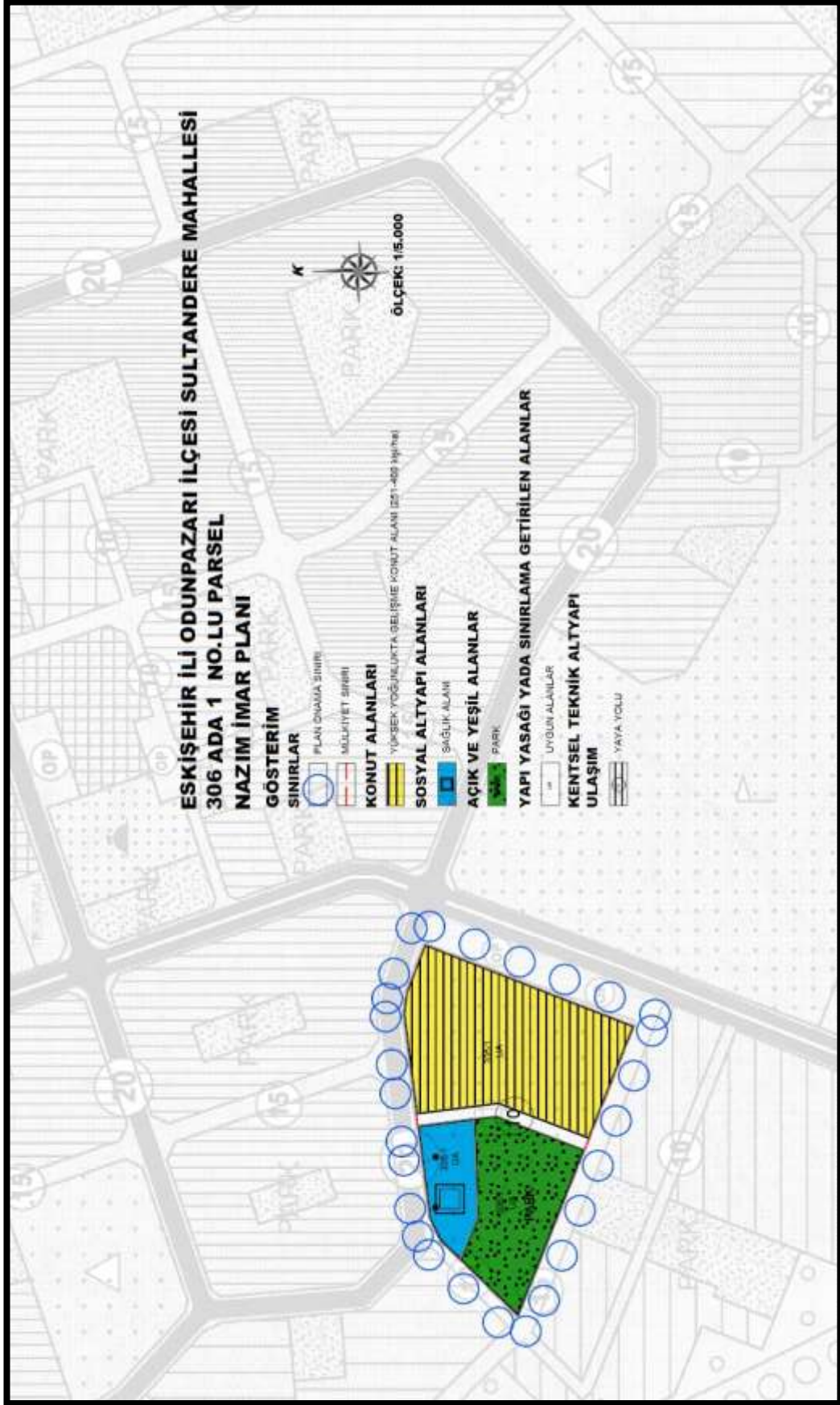


## **1. PLAN KARARLARI**

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Sultandere mahallesi sınırları içerisinde yer alan 306 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 15.08.2017/63 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu Kararı ile onaylanmıştır. Ancak belirtilen nazım imar planı değişikliği, Danıştay 6. Dairesi'nin 2017/6238 Esas sayılı ve 2018/7616 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Özelleştirme kapsam ve programında olan parselin, üst ölçekli planlara uygun olarak ülke ve bölge ekonomisine katkı sunması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda; söz konusu parsellerin etkin ve verimli kullanılabilmesi için fiziki ve teknik eşikler, üst ölçek planlama kararları göz önünde bulundurularak parsel ile yönelik “1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı” hazırlanmıştır.

Bu çerçevede, Maliye Hazinesi adına kayıtlı Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Sultandere Mahallesi, 306 ada 1 no.lu parsel “**Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Sağlık Alanı, Park ve Yol**” olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



## 2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ, SULTANDERE MAHALLESİ 306 ADA 1 NO.LU PARSELİ KAPSAR.

2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ, SULTANDERE MAHALLESİ 306 ADA 1 NO.LU PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI, 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 ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.20 YENÇOK=5 KATTIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

6. SAĞLIK TESİSİ ALANI; HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.50 YENÇOK=3 KATTIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

7. PARKLAR; BU ALANLARDA 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 İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFÖ,
- 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,

**8.** 28.01.2002 TARİHİNDE ONAYLANAN ESKİŞEHİR YERLEŞİM YERİNİN YERLEŞİM AMAÇLI ESAS 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.

**9.** KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

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

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