

SİVRİHİSAR İLÇESİ, ELMALI MAHALLESİ, 207 ADA, 98-118-119 PARSELER NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

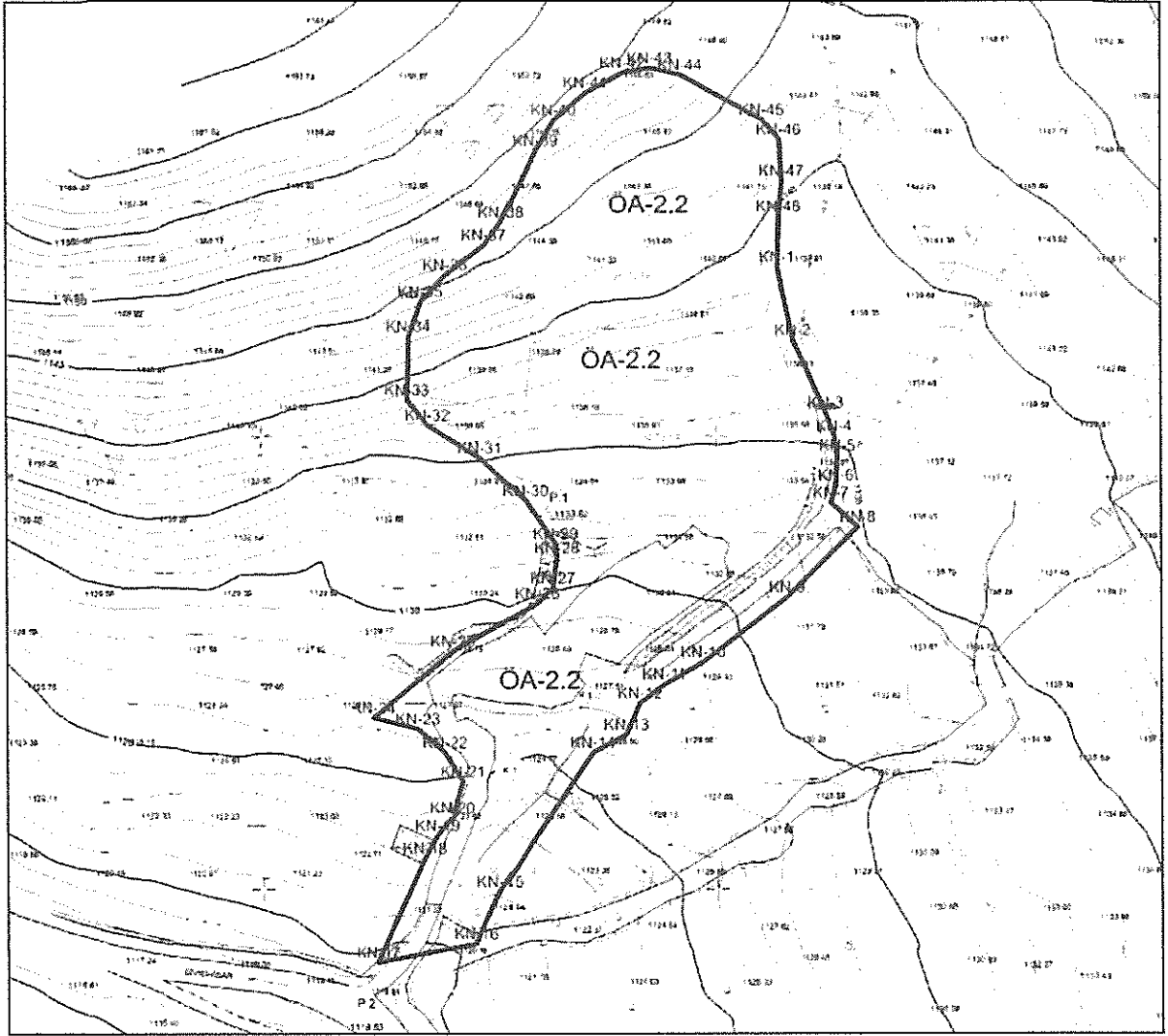
Nazım İmar Planı yapılan alan, Sivrihisar İlçesi, Elmalı Mahallesi, 207 ada, 118-119 parsel ile 98 parselin muvafakat verilen bölümünü kapsamaktadır. 118 ve 119 parseller toplam 7.500 m², muvafakat alınan bölüm ise 154,19 m² büyüklüğündedir. Planlama Alanı tescil dışı alan ve çıkmaz yol ile beraber toplam 8.826,45 m² alanı kapsamaktadır.

Nazım İmar Planı yapılan alan, Sivrihisar-Elmalı Mahalle sınırı içinde, Sivrihisar merkezine yaklaşık kuş uçuşu 1,07 km mesafede yer almaktadır. Planlama alanı; x: 4368375-4368585, y: 374920-375030 koordinatlarında yer almaktadır.



2. JEOLJİK YAPI

Alana ait Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu hazırlanarak 01.03.2022 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.



İnceleme alanının içinde afete maruz bölge bulunmamaktadır. Etüt alanında şişme yönüyle herhangi bir sorun beklenmemektedir. İnceleme alanı deniz seviyesinden 1032 metre yükseklikte olup sondaj kuyularında yeraltı suyuna rastlanmamıştır. Yer altı suyu olmadığından sıvılaşma riski beklenmemektedir.

Bu rapora göre planlama alanı eğimli bir morfolojiye sahip olup arazi eğimi % 10-20 ile %20-30 aralığındadır. Yapılan incelemelere göre mühendislik sorunu olmayacağı, ancak etüt alanı içinde kaya düşme problemleri olabileceğinden inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından inceleme alanının tamamı Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar (ÖA-2-2) olarak tanımlanmıştır.

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

17.11.2021 tarih ve E-64523750-115.99-338884 sayılı yazılarında; özetle, söz konusu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, Kentsel Gelişme Alanı, Mera Alanı, Sit Alanı olarak planlandığı, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Genel Hükümler 5. maddesine göre Planlama alt bölgeleri dışında 1/25.000 ölçekli plan yapım zorunluluğunun olmadığı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamayacağı,

Mevcut 1/5000 ve 1/2000 nazım imar planları ile mevcut 1/1000 ölçekli imar planlarının geçerli olduğu,

6.maddesinde; planın fiziksel belgesi üzerinde yer alan ve plan ile getirilen çeşitli fonksiyonlara ilişkin alan kararlarının şematik olarak gösterildiği, söz konusu alanlar üzerinden ölçü alınamayacağı ve uygulama yapılamayacağı,

Mekansal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat uyarınca hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklif dosyası başvurulması durumunda plan teklifinin inceleneceği bildirilmiştir.

3.2- Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.12.2021 tarih ve E-80086111-305.99-2360894 sayılı yazılarında;

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre; taşınmazın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı içinde yer almadığı, yapılacak planlama çalışmasında Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan 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 söz konusu parselde planlanan imar planı çalışmalarının **ÇED yönetmeliği hükümleri kapsamında yer almadığı,** söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir tesis veya işletme kurulmasının planlanması durumunda yatırıma başlamadan önce ÇED görüşü alınması 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.

-Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre; 207 ada 119 ve 98 parsel arasında kalan tescil dışı alanın herhangi bir kullanıcısının olmadığından bahisle, hazine hak ve menfaatleri açısından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında **sakınca olmadığı** bildirilmiştir.

3.3- Sivrihisar Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.10.2021 tarih ve 87136285.310.99/1650 sayılı yazılarında; söz konusu alan üzerinde "Turizm-Ticaret Alanı" yapılmak amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

3.4- Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve E-62535436-045.99-169907 sayılı yazılarında; bahse konu taşınmazı içine alan herhangi bir Afete Maruz

Bölge kararı olmadığı, ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmiştir.

3.5- BOTAŞ'ın 09.11.2021 tarih ve 26106802-622.02-E.2466403/36672 sayılı yazılarında; söz konusu alanda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.6- DHMİ Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 02.11.2021 tarih ve E-44334596-045.01-86337 sayılı yazılarında; söz konusu alanın Ülkemiz AİP'sinde ilan edilmiş mevcut usuller ile Kuruluşun sorumluluğun da bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından menfi etkisinin olmayacağı ifade edilmiştir.

3.7- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve E-99762936-754-1712927 sayılı yazılarında: 98 parselin içinde drenaj alanı çok küçük olan bir kuru dere yatağı olduğu, söz konusu derenin yerinde mevcut olmadığı, yamaçlardan gelecek sulara karşı alanın drenajının yüzeysel drenaj önlemleri ile sağlanması kaydıyla, Eskişehir-Sivrihisar-Elmalı 207 ada, 118-119 parsel ile 98 parselin muvafakat verilen bölümünün Turizm-Ticaret Alanı olarak planlanmasında DSİ faaliyetleri açısından bir engel bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.8- ESGAZ'ın 26.10.2021 tarih 28.10.2021-2021GDN2142 sayılı yazılarında; söz konusu alanda altyapı tesislerinin ve yatırım programları kapsamında planlanan projelerinin bulunmadığı, ilgili alanda Turizm-Ticaret Alanı kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması hazırlanmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.9- ESKİ Genel Müdürlüğü'nün 05 Kasım 2021 tarih ve 37647319-314.99-1099-8950 sayılı yazılarında; söz konusu alan üzerinde Genel Müdürlüklerine ait herhangi bir tesislerinin bulunmadığı, bununla birlikte bahse konu parsellerin yakınında bulunan altyapı tesislerine zarar verilmemesi, zarar verildiği takdirde de hasarların karşılanması gerektiği ifade edilmiştir.

3.10- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 29.11.2021 tarih ve E-58336634-045.99-91955 sayılı yazılarında; Enerji İşleri Genel Müdürlüğünce söz konusu alanda RES ve GES tesisi kurmak için lisanslı ve/veya lisansız elektrik enerjisi üretim faaliyeti için herhangi bir teknik değerlendirme raporu düzenlenmediği bildirilmiş ayrıca bağlı kuruluşların görüşlerine yer verilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Daire Başkanlığı'nın 12.11.2021 tarih ve E-65116061-045.01-162691 sayılı yazılarında; söz konusu alanda kuruluşlarının çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı ifade edilmiştir.

- Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü, Üretim ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'nın 04.11.2021 tarih ve E-43278264-110.99-78298 sayılı yazılarında; Teşekküllerine ait ruhsatlı maden sahası bulunmadığı tespit edildiği ifade edilmiştir.

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü, Müdürlüğü'nün 16.11.2021 tarih ve E-12642496-045.99-222962 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmaz üzerinde Bölge Müdürlüklerine ait mevcut veya planlanan herhangi bir elektrik tesisi olmadığı, söz konusu Turizm-Ticaret Alanı yapımı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, şirket açısından sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

Diğer kurum ve kuruluşların görüşleri ayrıca değerlendirilmiştir.

3.11- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 03.11.2021 tarih ve E-91714819-101.27.00.00-2021338735 sayılı yazılarında; Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 01.11.2021 tarihinde yapılan sorgulamasında, proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden 1,05 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleştirilmesinde **sakınca bulunmadığına** karar verildiği iletilmiştir.

3.12- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve E-41665019-754-435371 sayılı yazılarında; söz konusu alanda herhangi tesis, plan ya da projeleri bulunmadığından **görüşlerinin bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.13- Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 01.11.2021 tarih ve E-61068116-304.01.01-1863022 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmazın **2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılica 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.

3.14- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.10.2021 tarih ve E-42244183-169.09.99-1857059 sayılı yazılarında bahse konu alanda yerinde inceleme yapıldığı ve yüzeyde 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 alanda inşaat yapılması talebinin ilgili idarelerce değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

3.15- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 09.11.2021 tarih ve E-42909868-170.01-[170.01]-143778 sayılı yazılarında; söz konusu alanda mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü veya Vakıflar Genel Müdürlüğü idaresindeki mazbut vakıflara ait taşınmaz bulunmadığından **"İdareimizce sakınca bulunmamaktadır"** denilmektedir.

3.16- Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2021 tarih ve E. 33216296-175.09/623522 sayılı yazılarında;

söz konusu parsellerin mevcut ve planlanan yol güzergahlarının dışında olduğu, Turizm-Ticaret Alanı yapılmasında sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

3.17- Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.12.2021 tarih ve E-58889913-230.04-3895427 sayılı yazılarında, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi gereğince hazırlanan etüt raporuna göre alanın Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu, yöre ortalaması altında verime sahip olduğu, tarımsal bütünlüğe sahip olmadığı, toprak koruma projesi hazırlanması ve uyulması gerektiği, alternatifinin aranmasına gerek olmadığı belirtilerek ekli vaziyet planında yer alan toplam 1953 m2 alanın tarım dışı kullanılması uygun görülmüştür.

3.19- Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.01.2020 tarih ve E-90576997-129-74 sayılı yazılarında; Mevzi imar planı yapıldıktan sonra yapılacak tesislerin bitimini müteakip 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-Ticaret Alanı İmar Planı yapılmasında, **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.20- Eskişehir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 09.11.2021 tarih ve E-84578625-045.99-00068962005 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmaz ve çevresinde **var olan ve planlanan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.21- Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 16.11.2021 tarih ve E-62732874-451.03-3160820 sayılı yazılarında; söz konusu alanda planlanmış yatırım planlaması bulunmadığı, diğer kurum ve kuruluşların görüşlerinin olumlu olması halinde planlanan Ticaret-Turizm Alanının kanun, yönetmelik, genelge ve standartlarla ilgili yürürlükteki meri mevzuat hükümlerine uygun olması halinde **uygun görüldüğü** ifade edilmiştir.

3.22- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 03.12.2021 tarih ve E-35698499-307.02.01.01[005]-1959110 sayılı yazılarında; söz konusu alan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi **sınırları içerisinde kalmadığı**, anılan alanda Genel Müdürlük'ce yürütülen bir **çalışma bulunmadığı**,

Bununla birlikte planlama çalışmaları kapsamında turizm faaliyetlerini içerecek şekilde plan kararları oluşturulması durumunda plan hükümlerine 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm işletmesi belgesi alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği bildirilmiştir.

3.23- Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 23.11.2021 tarih ve E-40190188-754-766260 sayılı, yazılarında: bahse konu alanda, Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı, Askeri Havaalanı Mania planı dışında kaldığı, **talep konusu planların yapımında sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.24- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 08.11.2021 tarih ve 238324 sayılı yazılarında; Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Elmalı Mahallesi, 207 ada, 118-119 parsel ile 98 parselin muvafakat verilen bölümü üzerinde Müdürlüklerine ait Enerji Nakil Hattı tesisleri bulunmadığı, bahse konu taşınmazlar üzerinde; Turizm-Ticaret Alanı yapımı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında kurumunuz açısından herhangi bir sakıncanın olup olmadığı amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.25- Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 26.11.2021 tarih ve E-31003881-754-2855449 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmazlarının 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanda kalmadığı ve üzerinde orman örtüsü bulunmadığı Turizm-Ticaret Alanı olarak planlanmasında, **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.26- Sebat Proje Müh. Müşavirlik ve Tic. Ltd. A.Ş.'nin 10.11.2021 tarih ve ITE/SBT/02/1703 sayılı yazılarında; söz konusu parselin, 2x250 m'lik İran Türkiye Avrupa Doğal Gaz Boru Hattı (DGBH) **koridorunun dışında kaldığı** ifade edilmiştir.

3.27- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Hava Alanları Daire Başkanlığı'nın 04.11.2021 tarih ve E-46715750-105.03[026]-18955 sayılı yazılarında, **bu ve**

müteakip süreçteki benzer taleplerin 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 Mania 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.

3.28- TANAP 'ın 01.11.2021 tarih ve TANAP-TNP-LET-NGS-4702 sayılı yazılarında; bahse konu parsellerin TANAP boru hattı güzergahına yaklaşık 4634 m mesafede olduğu, bu kapsamda söz konusu planlama çalışmasının yapılmasında **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.29- TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün 19.11.2021 tarih ve E-25552722-754-338771 sayılı yazılarında; söz konusu alana isabet eden **herhangi bir projelerinin bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.30- TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 6. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü, Emlak ve Kamulaştırma Başmühendisliği'nin 04.11.2021 tarih ve E-80003487-754-922173 sayılı yazılarında; söz konusu alanda işletme ve bakım sorumluluğunda olan tesislerinin ve Yatırım Programı kapsamında planlanan projelerinin bulunmadığını, ilgili alanda "Turizm-Ticaret Alanı" amacıyla imar planı yapılmasında **bir sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.31- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 05.11.2021 tarih ve TT.01105538-575.03.01.03-17971 sayılı yazılarında; tesis koridoru içinde bulunan mevcut altyapı tesislerinin zarar görmemesi ve yerinde korunması için gerekli tespit çalışmaları yapılarak planlar üzerine işlendiği, İnşaat çalışmalarına engel teşkil eden mevcut tesislerin yerinde korunması ve zarar verilmemesi istenmiştir.

3.32- Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve E-96378824-045.01-336521 sayılı yazılarında; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunun 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 görüş talep edilen alanda bahse konu İmar Planı çalışmasının yapılmasında **bir sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.33- Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 09.12.2021 tarih ve E-80547038-045.99-19691 sayılı yazılarında söz konusu alanda yapılan incelemede 1(A) grubu Maden Ruhsatı bulunmadığı bildirilmiştir.

4. MEVCUT İMAR PLANI

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Kentsel Gelişme Alanı, Mera Alanı, Sit Alanı olarak planlanmış olup, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli imar planları bulunmamaktadır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının fiziksel belgesi üzerinde yer alan ve plan ile getirilen çeşitli fonksiyonlara ilişkin alan kararları şematik olarak gösterilmiş olup söz konusu alanlar üzerinden ölçü alınıp ve uygulama yapılamayacağından Mekansal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

5. TEKLİF İMAR PLANI KARARLARI

Elmalı Mahallesi, 207 ada, 118-119 parsel ile 98 parselin muvafakat verilen bölümünü kapsamaktadır. 118 ve 119 parseller toplam 7.500 m², muvafakat alınan bölüm ise 154,19 m² büyüklüğündedir. Planlama Alanı tescil dışı alan ve çıkmaz yol ile beraber toplam 8.826,45 m² alanı kapsamaktadır. Yapılan düzenlemeye göre 7.200 m² alan Ticaret ve Turizm Alanı olarak planlanmıştır.



6. PLAN NOTLARI:

- 1- Bu Plan Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 01.03.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeofizik Etüt raporuna uyulacaktır.
- 3- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığından turizm işletmesi belgesi alınması zorunlu olup, ticaret-turizm amacı dışında kullanılamaz.
- 4- İlgili alanda uygulama esnasında korunması gerekli kültür varlığı rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun haber verme zorunluluğu 4. Maddesi hükmünce gerekli mercilere haber verilecektir.

5- 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve Bağlı Yönetmeliklerine uyulacaktır.

6- Ticaret-Turizm Alanı otopark ihtiyacı kendi parseli içinde karşılanacak olup, otopark ve giriş-çıkış yolları vaziyet planında düzenlenecektir.

7- 251 Sayılı Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

8- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

9- Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.12.2021 tarih ve E-58889913-230.04-3895427 sayılı yazı eki Toprak Koruma projesine uyulacaktır.

10- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 0511.2021 tarih ve TT.01105538-575.03.01.03-17971 sayılı yazıları ekinde bildirilen mevcut altyapı tesislerinin yerinde korunacak ve zarar verilmemesi için gerekli önlemler alınacaktır.

11- ESKİ Genel Müdürlüğüne ait bahse konu parsellerin yakınında bulunan altyapı tesislerine zarar verilmeyecek zarar verildiği takdirde de hasarla parsel malikince karşılanacaktır.

12- 03.11.2021 Tarih Ve 1712927 Sayılı Dsi Görüşü Doğrultusunda, Yamaçlardan gelecek sulara karşı alanın drenajı, yüzeysel drenaj önlemleri ile sağlanacaktır.

13- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanmadan Uygulama Yapılamaz.

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

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