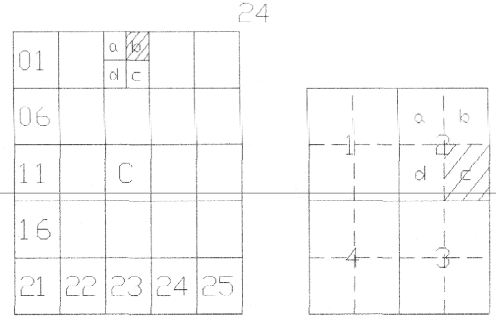


TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR  
(MACIRAKCAYIR)  
I24-C-03-B-2-C



I24-c-03-b-2-b

4 401 15355

İTİF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE  
ES İRT. MÜH. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN  
1:5000 HALLİHAZIR HARİTA  
İMAR KANUNU 3194 7/A MADDESİNE GÖRE ONANDI.  
10 Ocak 2015

İTİF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE  
ES İRT. MÜH. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN  
2:5000 HALLİHAZIR HARİTA  
İMAR KANUNU 3194 7/A MADDESİNE GÖRE ONANDI.  
30 Kasım 2017

TEPEBAŞI (ESKİŞEHİR)  
YENİAKÇAYIR MAHALLESİ  
14351 ADA 1-2-3-4 PARSELLER İLAVE VE DEĞİŞİKLİK  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR  
PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI  
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

ÖZEL EĞİTİM ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

KARAYOLU

BÖLÜNÜŞ TAŞIT YOLU

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

ENERJİ NAKİL HATTI

YAPI DÜZENİ YOĞUNLUKLARI

EMSAL

CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

JEOLOJİK DURUM

UYGUN ALAN

PLAN NOTLARI

- PLANLAMA ALANINDA;
  - \* AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
  - \* HAVA KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ,
  - \* KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERLE İLGİLİ YÖNETMELİK,
  - \* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER,
  - \* 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU,
  - \* SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
  - \* 7126 SAYILI SİVİL SAVUNMA KANUNUNUN EK9 MADDESİNE GÖRE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
  - \* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
  - \* KANALİZASYON VE SIVI ATIKLARIN KANALİZASYON SİSTEMİNE VERİLMESİ MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE AÇILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ÇEVRE TARIM ARAZİLERİNE, YÖREDE YAPILAN TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERMEYECEK TEDBİRLERİN ALINMASI VE TOPRAK KORUMA PROJESİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- UYGULAMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE TÜM ÇALIŞMALARIN DERHAL DURDURULARAK 2863 SAYILI KANUN'UN HABER VERME ZORUNLULUĞU BAŞLIKLILIK 4. MADDESİ HÜKMÜ UYARINCA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE VE YA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİ'NE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANININ YAKININDA BULUNAN ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ALTYAPI TESİSLERİNE ZARAR VERİLMEMESİ, ZARAR VERİLDİĞİ TAKDİRDE HASARLARIN KARŞILANMASI ZORUNLUDUR.
- TÜRK TELEKOMİNİKASYON A.Ş.'YE AİT GÜZERGAHLARIN KORUNMASI, ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YAPIM YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.
- ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA, TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
- ELEKTRİK İLETİM HATTINA AİT EMNİYET KORİDORUNDAKİ YAPILAŞMALAR ÖNCESİNDE TEİAŞ GÖRÜŞÜNÜN ARANMASI VE ONAYLANAN İMAR PLANLARININ ENERJİ İLETİM HATTINA İSABET EDEN KISIMLARININ BİR ÖRNEĞİNİN TEİAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE GÖNDERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- ÖZEL EĞİTİM ALANINDA, ANAOKUL, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE BİNALARİ VE BU ALANLARA HİZMET VERECEK OLAN EK BİNALAR YAPILABİLİR.
- ÖZEL EĞİTİM ALANINDA MİNİMUM İFRAZ 10000 M<sup>2</sup> DİR.
- 10.09.2015- 20.03.2018 TARİHLERİNDE ESKİŞEHİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

TEPEBAŞI BELEDİYESİ

Onur TÜRKSEVEN  
Harita Mühendisi

TEPEBAŞI BELEDİYESİ BAŞKANI  
Dr. Ahmet ATAÇ

TEPEBAŞI BELEDİYESİ BAŞKANI  
Dr. Ahmet ATAÇ

TEPEBAŞI BELEDİYESİ

Onur TÜRKSEVEN  
Harita Mühendisi

TEPEBAŞI BELEDİYESİ BAŞKANI  
Dr. Ahmet ATAÇ

TEPEBAŞI BELEDİYESİ BAŞKANI  
Dr. Ahmet ATAÇ

TEPEBAŞI BELEDİYESİ BAŞKANI  
Dr. Ahmet ATAÇ

TEPEBAŞI BELEDİYESİ BAŞKANI  
Dr. Ahmet ATAÇ

MACIRAKCAYIR-I24-C-03-B-2-C  
(TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR)

MÜTEAHHİT : ES HARİTA MÜH. LTD. ŞTİ.  
MESUL MÜH. YASİN ÖLALER  
TEHŞİMAT : ES HARİTA MÜH. LTD. ŞTİ.

1/1000

**TEPEBAŞI  
(ESKİŞEHİR)  
YENİAKÇAYIR MAHALLESİ  
14351 ADA 1-2-3-4 PARSELLER İLAVE VE DEĞİŞİKLİK  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU**

Uygulama İmar Planı yapılan alan Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yeniakçayır Mahallesi, 14351 ada 1-2-3-4 parselde kayıtlı yaklaşık 27.386 m<sup>2</sup> lik alandır.

Bu alan Kültür ve Turizm Bakanlığınca 30.10.2008 tarihinde onaylanan Eskişehir Kızılınler Termal Turizm Merkezi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm tesis alanında kalmaktadır.

22.07.2015 tarih ve 140957 sayılı yazı ve ekleri ile 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 14351 ada 4 parselin "özel eğitim alanı" yapılmak üzere Kentsel sosyal altyapı alanına dönüştürülmesi istenmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 17.12.2015 tarih 236194 sayılı yazısı ile talebin incelendiği ve Bakanlığın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 06.11.2015 tarih 221/02 sayılı kararı ile 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği aranmaksızın alt ölçekli planlarla belirlenebileceği, Kentsel sosyal ve teknik alt yapı kullanımına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması için izin verilmiştir.

Söz konusu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Çevre Düzeni Planı onay tarihi olan 30.10.2008 tarihinden bu yana Kızılınler Termal Turizm Bölgesinde herhangi bir yatırım ve gelişme söz konusu değildir. Parselin bulunduğu alan ve çevresinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlama çalışması da yapılmamıştır. Zaten onanlı planların olduğu bölgede de herhangi bir gelişim izlenmemektedir.

Milli Eğitim Bakanlığı'nın izlediği politikalar gereği dershanelerin kapatılmasıyla, mevcut dershaneler okula dönme sürecine girmiştir.

Eskişehir ilinde merkezde özel eğitim tesisi olarak planlanan ya da planlanacak büyük alanların bulunmayışı, Kızılınler bölgesine yakın yerleşimlerde okul alanlarının olmayışı, bu bölgede eğitim tesisi alanlarına ihtiyaç duyulması ve Eskişehir Merkezine yakınlığından dolayı sözü edilen alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında özel eğitim alanı olarak planlanmıştır. Nitekim alanla ilgili Eskişehir İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından uygun görüş verilmiştir.

Yukarıda bahsedilen gerekçelerden dolayı 14351 ada 4 parselde ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Kültür ve Turizm Bakanlığı sunulmuş 06.09.2016 tarihinde bakanlık tarafından onaylanmıştır.

Geçen süre zarfında 14351 ada 4 parselde okul inşaatına başlanmış olup, bitim aşamasındadır. Söz konusu parselde verilen inşaat alanı proje için yeterli gelmemektedir. Bu

nedenle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile inşaat emsalinin arttırılması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'na imar planı değişikliği sunulmuş ancak yapılan inceleme sonunda kabul edilmemiştir.

Bu nedenle mülk sahibi tarafından 14351 ada 4 parselde komşu olan 1-2-3 parseller alınarak alanın genişletilmesi düşünülmektedir.

14351 ada 1-2-3 parsellere ait imar planına esas kurum görüşleri alınarak planlama aşamasına geçilmiştir. Alınan kurum görüşlerinde herhangi bir olumsuz görüş bulunmamaktadır.

Ancak Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün yetkisinde bulunan Eskişehir-Kütahya Devlet yolunun güzergah ve kamulaştırma sınırında değişiklik olmuştur. Bu nedenle yeni kamulaştırma sınırına göre 14351 ada 4 parselin bulunduğu mevcut uygulama imar planında değişiklik yapılmıştır.

14351 ada 4 parseldeki özel eğitim alanına 1-2-3 parseller de ilave edilerek, alan büyütülmüştür.

Özel eğitim alanında mevcut uygulama imar planındaki yapılanma koşulları mevcut haliyle korunmuş olup, yapı emsali 0.60 5 kat yapılanma önerilmiştir. Karayoluna cepheli kısımdan 25 metre, diğer cephelerden ise 5'er metrelik yapı yaklaşma sınırı verilmiştir.

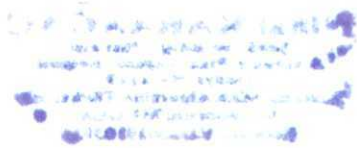
Ayrıca planlama alanında, aşağıda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

- 1) Planlama alanında;
  - \*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik,
  - \*Hava Kirliliği Yönetmeliği,
  - \*Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislerle ilgili Yönetmelik,
  - \*2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri,
  - \*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 Yönetmelikleri,
  - \*Kanalizasyon ve Sıvı Atıkların Kanalizasyon Sistemine verilmesi Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Çevre Tarım Arazilerine, yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması ve toprak koruma projesine uyulması zorunludur.
- 3) Uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde tüm çalışmaların derhal durdurularak 2863 Sayılı Kanunun haber verme zorunluluğu başlıklı maddesi hükmü uyarınca en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirliğine haber verilmesi zorunludur.

- 4) Planlama alanının yakınında bulunan Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü altyapı tesislerine zarar verilmemesi, zarar verildiği takdirde hasarların karşılanması zorunludur.
- 5) Türk Telekomünikasyon AŞ.'ye ait güzergahların korunması, zarar verilmemesi için gerekli önlemlerin alınması zorunludur.
- 6) Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerine uyulması zorunludur.
- 7) Enerji iletim hatları güzergahında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 8) Enerji iletim hattı güzergahında, TEİAŞ'ın görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.
- 9) Elektrik İletim Hattına ait emniyet koridorundaki yapılaşmalar öncesinde TEİAŞ görüşünün aranması ve onaylanan imar planlarının enerji iletim hattına isabet eden kısımlarının bir örneğinin TEİAŞ Bölge Müdürlüğü'ne gönderilmesi zorunludur.
- 10) Özel eğitim alanında, anaokul, ilkokul, ortaokul, lise binaları ve bu alanlara hizmet verecek olan ek binalar yapılabilir.
- 11) Özel Eğitim Alanında minimum ifraz 10.000 m<sup>2</sup> dir.
- 12) 10.09.2015-20.03.2018 Tarihlerinde Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu hükümlerine uyulacaktır.
- 13) Bu planda yer almayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

  
**ORTEK**  
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA  
EĞT. HİZ. İHTİRAZ ve TİC. LTD. ŞTİ.  
Hoşnudiye Mah. 732. Sokak No: 34 / 47 Tüpebaşı - ESKİŞEHİR  
Tel: 0 222 270 14 74  
Eskişehir Y.D. Bşk. 648 007 34 30

  
**Nihal KARAAĞAÇ**  
Şehir ve Bölge Planlama  
A Grubu Plan Uzmanı Belgeli  
Dosya No: 2019  
Kocacık Mah. Alparslan Türkeş Bld.  
5-C Bodrum/MUĞLA  
Bodrum Y.D. 5010103030



|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| TMMOB Şehir Plancıları Odası                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>                                                           |
| <br>RZY691FN                                                                                                                                                                                       | MD Tarihi: 12.04.2018<br>Proje Kayıt No: 16-2018-9497<br>Üye: NALAN URLU (1155) |
| Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, <b>Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi</b> düzenlenmiştir. |                                                                                 |

**TEPEBAŞI  
(ESKİŞEHİR)  
YENİAKÇAYIR MAHALLESİ  
14351 ADA 1-2-3-4 PARSELLER İLAVE VE DEĞİŞİKLİK  
UYGULAMA İMAR PLANI  
ÖLÇEK:1/1000  
PAFTA NO: 124-C-03-B-2-C**

  
**ORTEK**  
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA  
EĞİTİM İHTİŞAR ve TİC. LTD. ŞTİ.  
Hoşnudiye Mah. 732. Sokak No: 34 / 47 Tepebaşı - ESKİŞEHİR  
Tel: 0 222 220 94 74  
Eskişehir V.D. Şiş. : 646 007 34 30

**Nihal KARAAĞAÇ**  
Şehir ve Bölge Planlama  
A Grubu Elazığ Yapanı Belgesi  
Dış No: 2019  
Kocatepe Mah. Akpazarı Törkesi Biv  
5-C Bodrum/MUĞLA  
Bodrum V.D. : 5010103034

PİN:UİP-21671,1

MÜELLİFİ TARAFINDAN HAZIRLANAN ESKİŞEHİR  
KIZILINLER TERMAL TURİZM MERKEZİNE AİT 1  
(BİR) PAFTADAN İBARET 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE  
VE DEĞİŞİKLİK UYGULAMA İMAR PLANI  
BAKANLIĞIMIZ PLAN İNCELEME VE  
DEĞERLENDİRME KURULUNUN 28/9/2018 TARİH  
VE 2018/7-11 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA  
2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU'NUN 7.  
MADDESİ UYARINCA ONANDI.

  
Mehmet BOZKURT  
Grup Sorumlusu

31 Aralık 2018

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Emin ÖZKAN  
Daire Başkanı