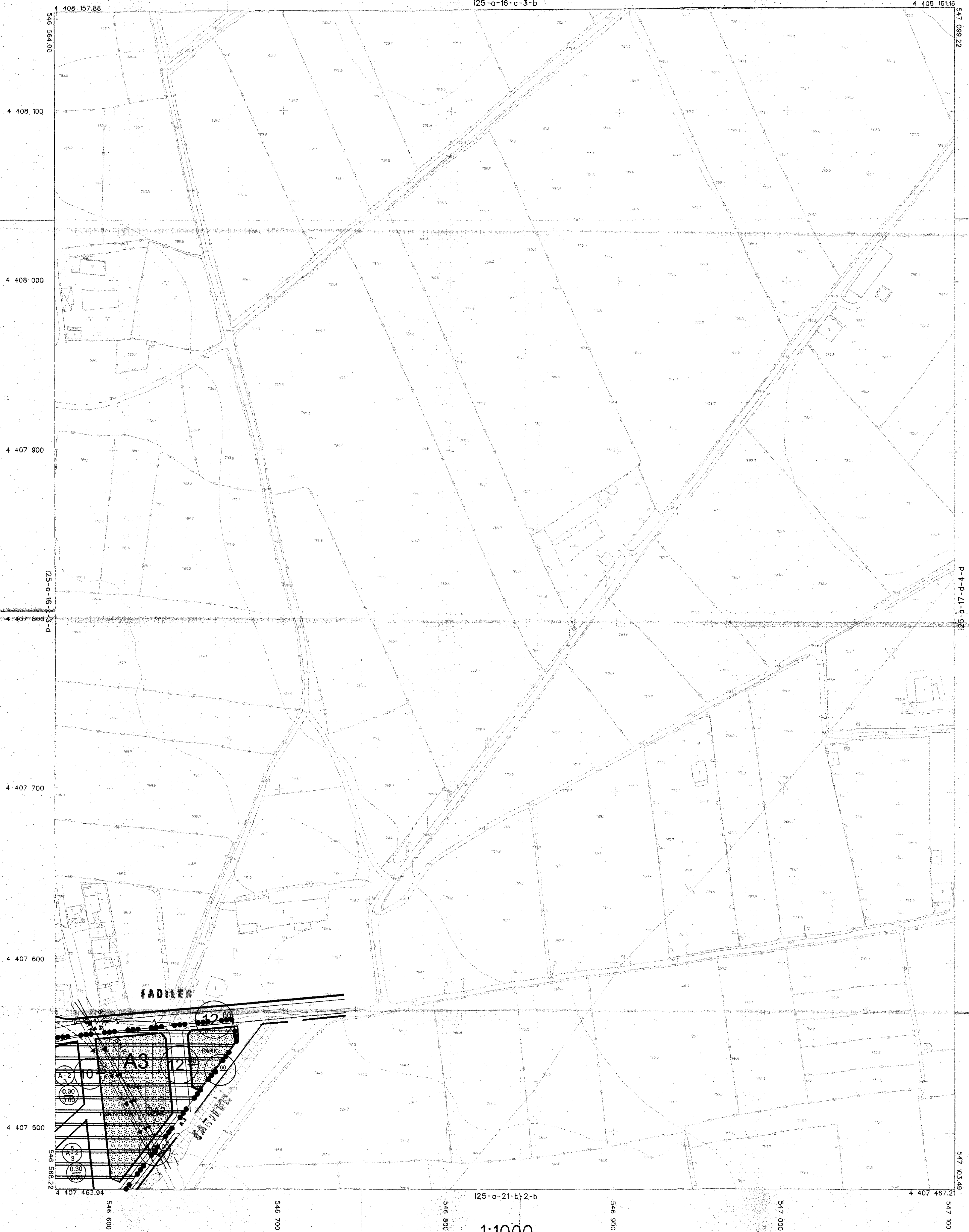


Figure 1 shows a 5x5 grid with numbers 01 to 15 and letters a to e. A 2x2 subgrid is highlighted with a dashed border, containing cells 06, 07, 08, and 09. To the right of the grid is a 5x4 grid with letters a, b, c, d, e and numbers 1, 2, 3, 4. The bottom-right cell of the 5x4 grid is shaded with diagonal lines.

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-16-c-3-c

125-a-16-c-3-b



NITRF 96 KOORDINAT SISTEMANDI
 VE 2000.45 EPOGUNDA
 MÜTEAHHİT CETHKAYA İM. İNS.
 MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
 KUTLUBEY HRT.İNS. MÜH. SAN.
 TİC. LTD. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI
 TARAFINDAN YAPILAN 1282 ADET
 HALHAZIR HARİTA ONANDI.
 12/06/2007



İLLER BANKASI
A.SERDAR TIRYAKI
ARITA DAİRESİ BASKAN V.

TEPEBAŞI 125 - d - 16 - c - 3 - c
(Eskişehir)

PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLUP
BİNALAR ÇATI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
ÇATI PAYI DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DATASINDA MEVCUTTUR.

MÜTEAHHİT : CETINKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
TERSİMAT : CETINKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. TİC. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-16-c-3-d

125-a-16-c-3-a

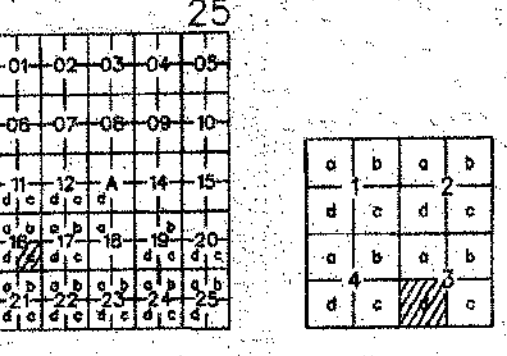
4 408 157.88

İTFR 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
VE 2000.45 EPOĞUNDA
MÜTEAHHİT ÇETİNKAYA İNŞ. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNŞ. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
TARAFINDAN YAPILAN 1282 ADET
HABERLER HARİTA ÇIKARILMIŞTIR
12/06/2007



İLLER BANKASI
A.Ş. SERİSİ İZMİR
HARİTA DARESİ BAŞKAN V.

TEPEBAŞI 125-a-16-c-3-d
(ESKİŞEHİR)



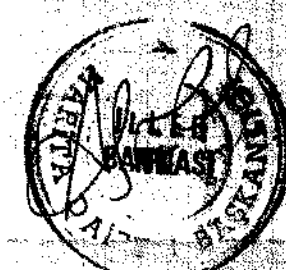
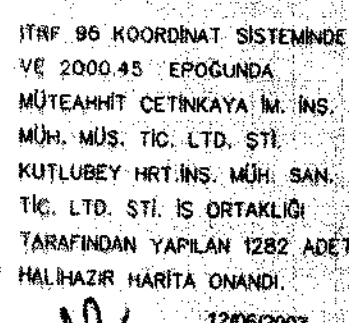
PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLUŞ
BİNA LAR ÇATI SINIRINDAN ÇIKMIŞTIR.
ÇATI PAVİ DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DATASINDA MEVYUFTUR.

MÜTEAHHİT ÇETİNKAYA İNŞ. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNŞ. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
TERİSMAT ÇETİNKAYA İNŞ. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNŞ. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI

1:1000

125-a-16-c-4-b

4 408 154.65



İLLER BANKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA DAİRESİ BAŞKAN V.

TEPEBAŞI 125-d-16-c-4-c
(Eskişehir)

PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLE ÜRETİLMİŞ OLUP
BİNALAR ÇATI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
ÇATI PAYI DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DATASINDA MEVCUTTUR.

MÜTEAHHİT : ÇETİNKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
TERİSMAT : ÇETİNKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. TİC. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

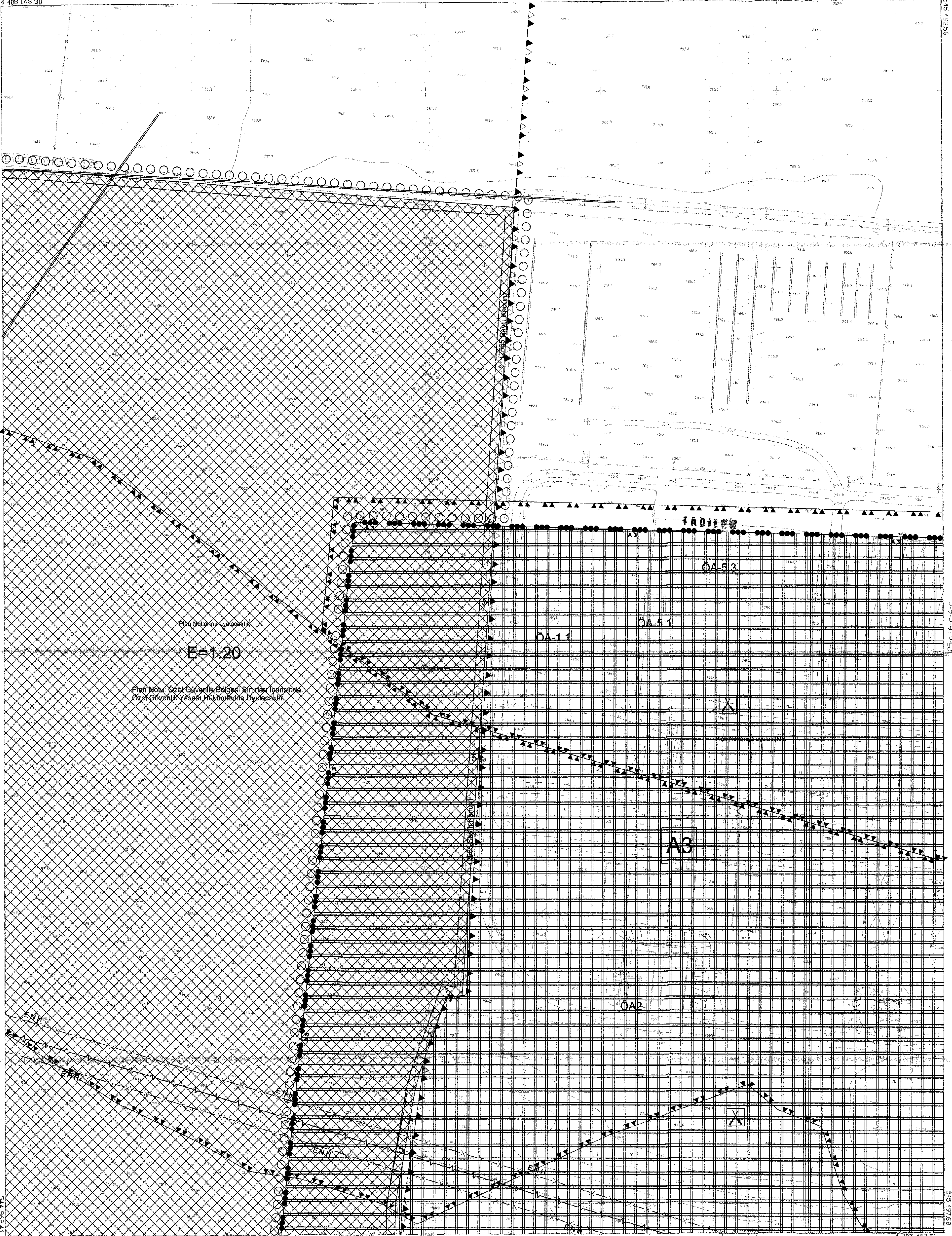
a	b	c	d
e	f	g	h
i	j	k	l
m	n	o	p
q	r	s	t
u	v	w	x
y	z	aa	ab
ac	ad	ae	af
ag	ah	ai	aj
ak	al	am	an

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
I25-a-16-c-4-d

I25-a-16-c-4-a

4 408 151.46

İTÜF 95 KORDİNAT SİSTEMİNDE
VE 2004/53 SAYILI İNŞAAT KANUNU
12/06/2007 TARİHİNDE İLLER
BANKASI (İB) MÜDÜRLÜĞÜ
HARİTA DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TARAFINDAN ONAYLANAN
HAL HAZIR HARİTA ÜZERİNDEN
TUSAS MÜHÜR SAKLI A. S. AIN 13.12.2024
TARİHİ VE 6036 SAYILI YAZIYLA
İSTİNADEN HAZIRLANAN
4 ADET HAL HAZIR HARİTA ONANDI
/ 2025



PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLAN
ZEMİN KATI SINIRLARI ÇİZİLMİŞTİR.
KATI PAFTI BULANIK SINIRLAR SİYAHİ
DATA'DA KENİTLİDİR.

TEPEBAŞI BELEDİYESİ
KENTİÇİ ARAŞTIRMA
MÜDÜRLÜĞÜ

TEPEBAŞI BELEDİYESİ
ÇEVRE, KÜLTÜR VE
HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ

1:1000

TEPEBAŞI I25-a-16-c-4-d
(ESKİŞEHİR)

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25

a	b	c	d
e	f	g	h
i	j	k	l
m	n	o	p

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-16-d-3-c

125-a-16-d-3-b

4 408 148.30

544 938.34

1/25000 KÖRÜKÜMÜSİ SİSTEMİNDE
VE 2004/5 ESKİŞEHİR İLİ VE İLÇESİ
12/06/2007 TARİHİNDE İLÇE
BİNA VE İMAR BİRLİKLERİ
HARİTA BİREKİTİ BAŞKANLIĞI
TARAFINDAN İNŞAATLANAN
HALİHAZIR HARİTA ÜZERİNDEN
TUSAS MOTOR SANAYİ A.Ş. KİM 13.10.2004
TARİHİ VE 8858 SAYILI YAZIYLA
İSTİNADE HAZIRLANAN
4 ADET HALİHAZIR HARİTA ÇİZİMİ
1/25000



125-a-16-d-3-b

544 962.41

4 407 454.35

125-a-21-a-2-b

1:1000

PAFTA FOTOGRAMETRİK YERİNE İ. ÜRETİLMİŞ OLUP
BİNA VE İMAR CATTI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
CATTI PAFTI BÜLGENİN ÇİZİMLERİ SAYISAL
DİJİTALİZASYON MEVCUTTUR.

TEPEBAŞI BELEDİYESİ
MÜHÜR ARSLAN
Harita Teknikeri

TEPEBAŞI BELEDİYESİ
ÖZÜR TIRKSEVEN
Harita Mühendisi

TEPEBAŞI 125-a-16-d-3-c
(ESKİŞEHİR)

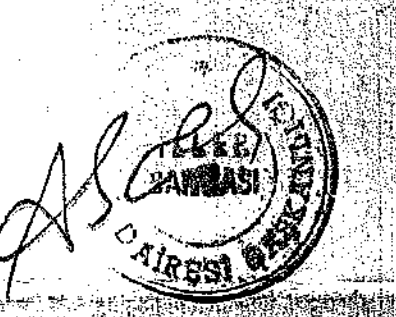
TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-16-d-3-d

125-a-16-d-3-g

01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25	a b c d e
01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25	a b c d e
01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25	a b c d e
01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25	a b c d e



İTTF 95 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
VE 9000,45 EPOĞUNDA
MÜHÜRLEME ÇETİNKAYA M. İNS.
MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTULUĞU İYİLEŞTİRİLMİŞ MÜH. SAN.
TİC. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIĞI
TARAFINDAN YAPILAN 125-A-16-D-3-D
HALHARİ HARİTA ÇİZİMİ 12.05.2007



İLLER BANKASI
AĞSARAR TRİYAKI
HARİTA BAKİSİ BAŞKAN V.

1:1000

PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLUŞ
BİNALAR ÇATI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
ÇATI PAYI DİŞİLMİŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DATASINDA MEVCUTTUR.

MÜHÜRLEME: ÇETİNKAYA M. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTULUĞU İYİLEŞTİRİLMİŞ MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIĞI
TERZİMAT: ÇETİNKAYA M. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTULUĞU İYİLEŞTİRİLMİŞ MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIĞI

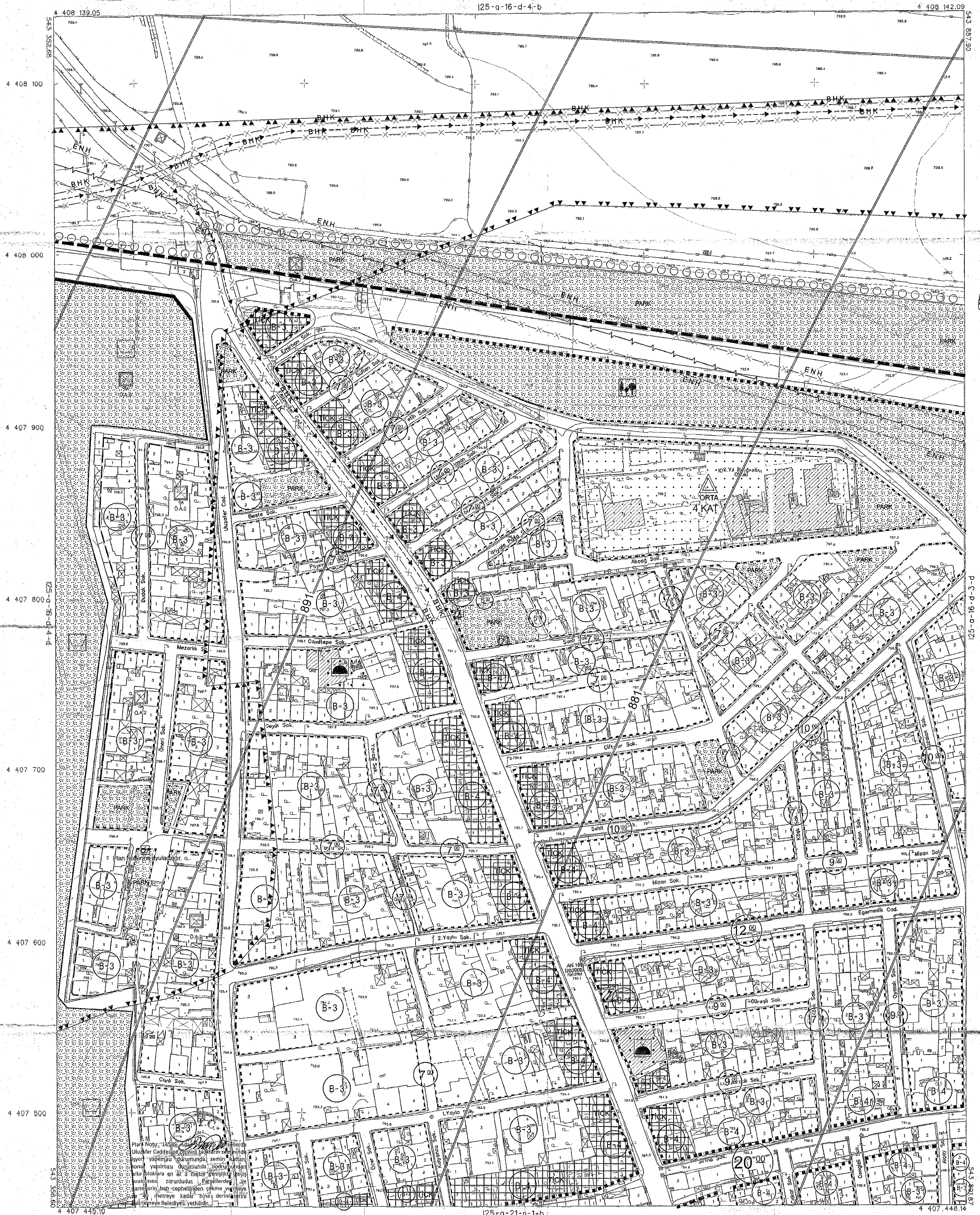
TEPEBAŞI 125-a-16-d-3-d
ESKİŞEHİR

Figure 1 shows a 5x5 grid of numbers (01 to 25) and a 4x4 grid of letters (a, b, c, d). The 5x5 grid is labeled with numbers 01 to 25. The 4x4 grid is labeled with letters a, b, c, d. The 4x4 grid has a shaded cell at row 4, column 1.

İFRF 96 KOORDINAT SİSTEMİNDE
VE 2000,45 EPOĞUNDA
MÜTEAHHİT ÇETİNKAYA M. İNS.
MÜH. MÜŞ. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY MRT.İNS. MÜH. SAN.
TİC. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIĞI
TARAFINDAN YAPILAN 1282 ADET
HALIHAZIR HARİTA ONANDI.



İLLER BANKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA DAİRESİ BASKAN V.



PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLUP
BİNALAR GATI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
GATI PAYI DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DATASINDA MEVCUTTUR.

MÜŞAHİT : ÇETINKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI
TERİMAT : ÇETINKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. TİC. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI

TEPEBAS 125-d-16-d-4-c
(ESK/SEHB)

01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-16-d-4-d

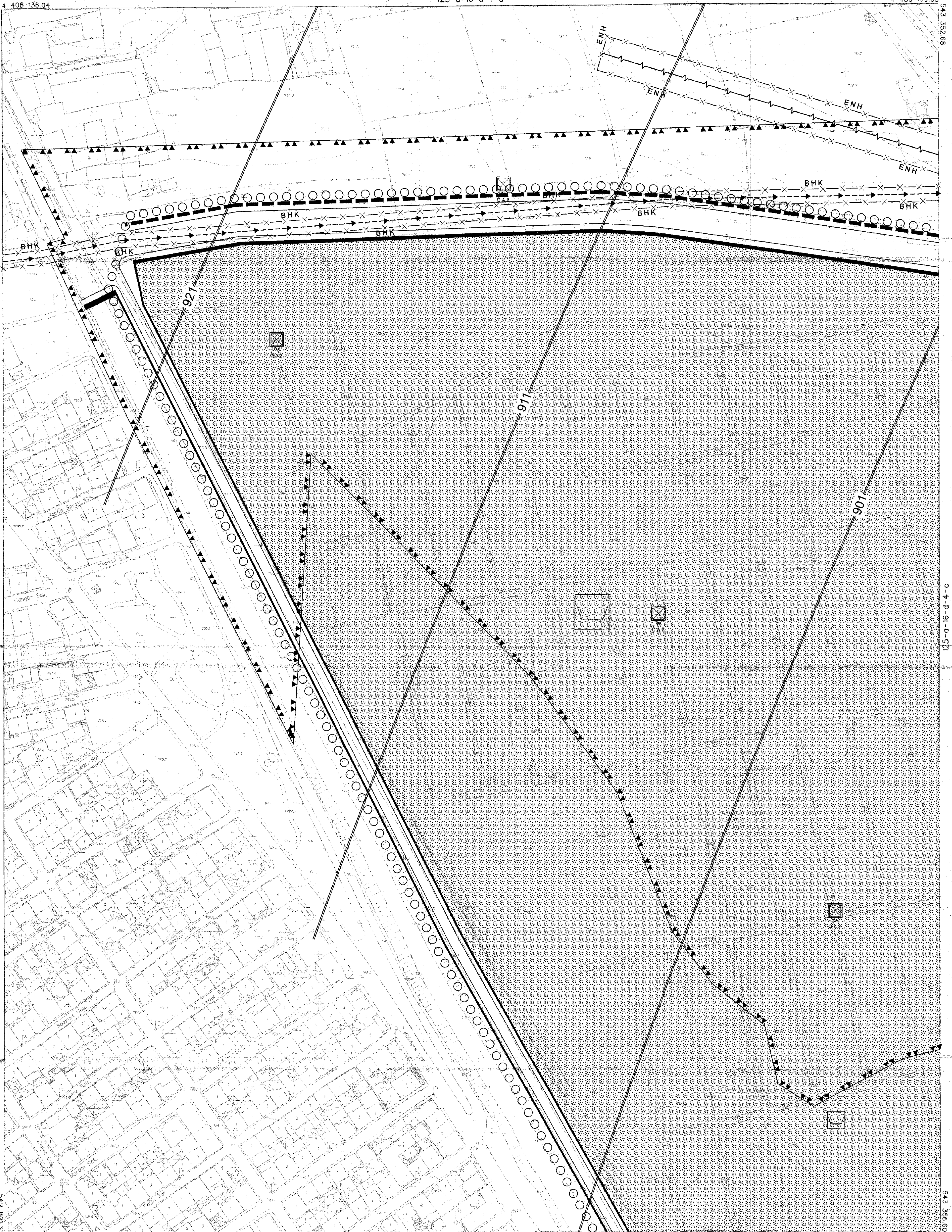
125-a-16-d-4-a

4 408 139.05

İTİF 99 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
VE 2000/45 EPİGRAMA
MÜTEAHHİT ÇETİNKAYA İ. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN.
TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
TARAFINDAN YAPILAN 1282 ADIET
HALHAZIR HARİTA ÇİZİLMİŞTİR.
12/09/2007



İLER DINKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA DAİRESİ BAŞCANI V.



1:1000

PAFTA FOTODİJİTAL YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLUŞ
BİNALAR ÇATI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
ÇATI PAYI DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DATA'DA MEVCUTTUR.

MÜTEAHHİT ÇETİNKAYA İ. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
TERZİBAŞI ÇETİNKAYA İ. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI

TEPEBAŞI 125-a-16-d-4-d
(ESKİŞEHİR)

25

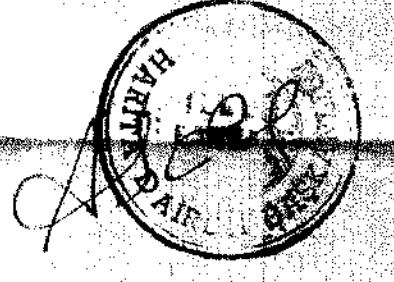
01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	12	A	14	15
d c d c d	e f e f e			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			
i j i j i	j k j k j			
k l k l k	l m l m l			
m n m n m	n o n o n			
o p o p o	p q p q p			
q r q r q	r s r s r			
s t s t s	t u t u t			
u v u v u	v w v w v			
w x w x w	x y x y x			
y z y z y	z a z a z			
a b a b a	b c b c b			
c d c d c	d e d e d			
e f e f e	f g f g f			
g h g h g	h i h i h			

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
I25-a-21-a-1-a

I25-a-16-d-4-d



İTİF: 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
VE 2000.45 EPOĞUNDA
MÜHÜRÜMÜZ ÇETİNKAYA İ. İNS.
MÜH. MÜS. TİC. LTD. STİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN.
TİC. LTD. STİ. İS. ORTAKLIĞI
TARAFINDAN YAPILAN 1282 ADET
HALHAYIR HARTA ÖZELİ
82
12/06/2007



İLİF BANKASI
A.Ş. SİRKÜLERİ
HARTA DİREKTÖRÜ BAŞKAN V.

PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLE ÜRETİLMİŞ OLUP
BİNALAR CATI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
CATI PAYI DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DATASINDA MEVCUTTUR.

MÜHÜRÜMÜZ ÇETİNKAYA İ. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. STİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN. TİC. LTD. STİ. İS. ORTAKLIĞI
TERSİMAT ÇETİNKAYA İ. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. STİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. TİC. STİ. İS. ORTAKLIĞI

TEPEBAŞI I25-a-21-a-1-a
(ESKİŞEHİR)

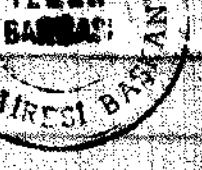
TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-21-a-1-b

125-a-16-d-4-c

4 407 448.14

İTRF 98 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
VE 2000.45 EPOĞUNDA
MÜTEAHHİT ÇETINKAYA M. İNS.
MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT.İNS. MÜH. SAN.
TİC. LTD. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI
TARAFINDAN YAPILAN 1282 ADET
HALUKER HARİTA ÇİZİMİ.

12/06/2007



İLLER BANKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA DİREKTÖRÜ BAKAN V.

0-2-a-12-a-25

543 805.94

4 406 754.20

125-a-21-a-1-c

1:1000

25

01-02-03-04-05
06-07-08-09-10
11-12-13-14-15
16-17-18-19-20
21-22-23-24-25

a	b
c	d
e	f
g	h
i	j

4 407 400

4 407 300

4 407 200

4 407 100

4 407 000

4 406 900

4 406 800

PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLE ÜRETİLMİŞ OLUŞ
BİNA LAR ÇATI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
ÇATI PİYİ DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DİTASINDA MEVCUTTUR.

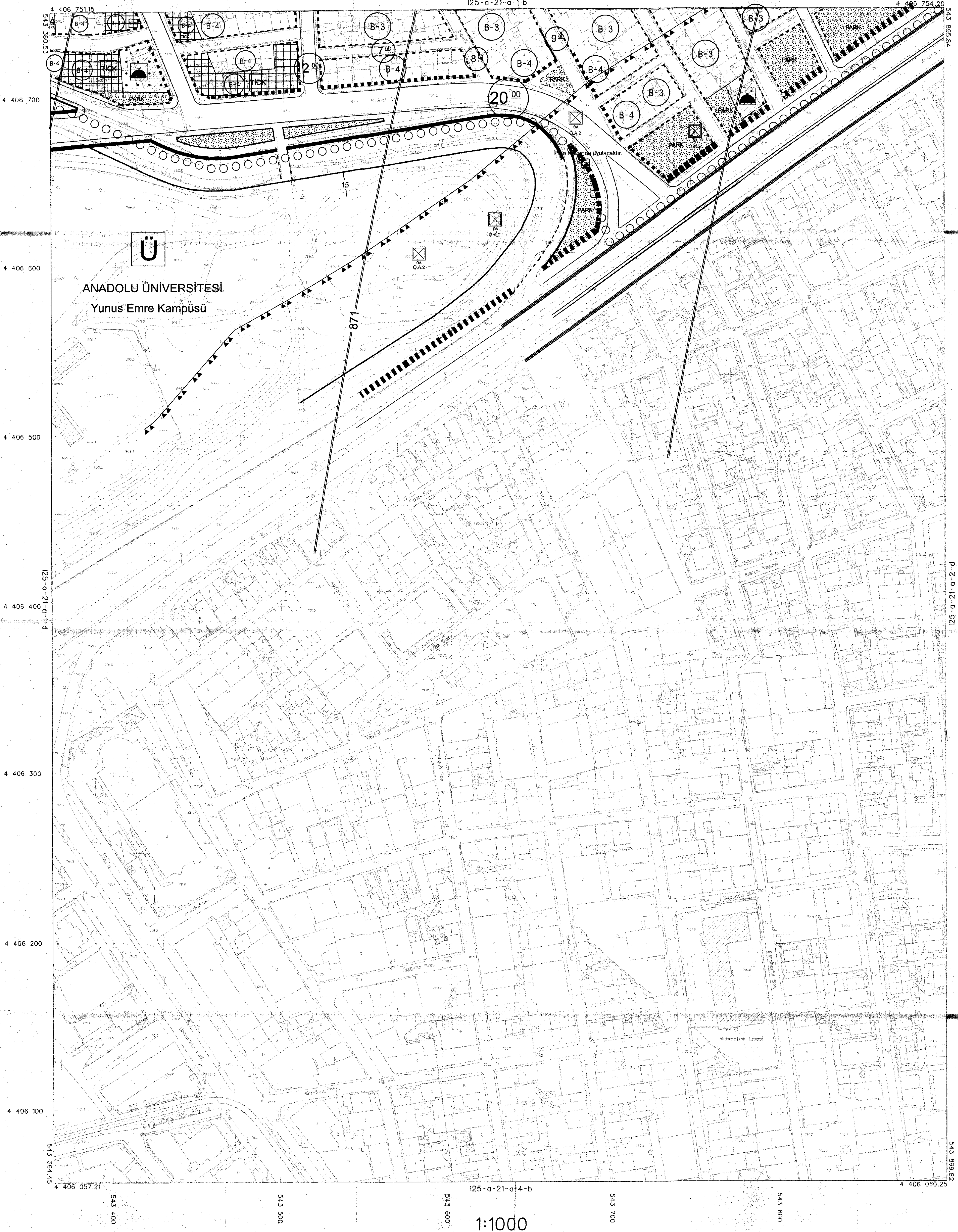
MÜTEAHHİT : ÇETINKAYA M. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI
YERŞAAT : ÇETINKAYA M. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. TİC. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI

TEPEBAŞI 125-a-21-a-1-b
(ESKİŞEHİR)

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-21-a-1-c

01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25

a	b	c	d
e	f	g	h
i	j	k	l
m	n	o	p



İTTF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
VE 2000.45 EPOĞUNDA
MÜTEAHHİT ÇETİNKAYA İ. İNS. MÜH. MÜS. T.C. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN. T.C. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIĞI
TARAFINDAN YAPILAN 1252 ADET
HALİHAZIR HARİTA ÖLÇÜSÜ
1250/2007



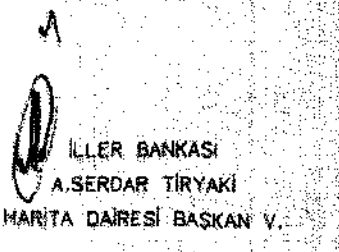
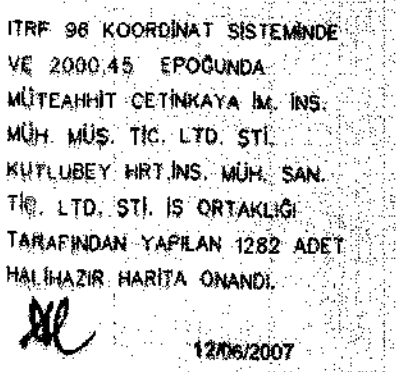
İLLER BANKASI
A. SERDAR YILMAZ
HARİTA DARESİ BAŞKAN V.

PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLE ÜRETİLMİŞ OLUŞ
BİNA LAR ÇATI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
ÇATI PANTY DÜZLÜKLERİ ÇİZİMLER SAYISAL
DANİSİNDE MEVCUTTUR.

MÜTEAHHİT : ÇETİNKAYA İ. İNS. MÜH. MÜS. T.C. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN. T.C. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIĞI
TERZİMAT : ÇETİNKAYA İ. İNS. MÜH. MÜS. T.C. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. T.C. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIĞI

TEPEBAŞI 125-a-21-a-1-c
(ESKİŞEHİR)

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-21-a-1-d



TEPEBAS 125-a-21-a-1-d
(eskisehir)

MÜTEAHHİT : ÇETINKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI
TERSIMAT : ÇETINKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. TİC. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI

TEPEBAŞI
(Eskişehir)
I25-a-21-a-2-b

125-a-16-d-3-c

4 407 454.35

E=1:20
Plan Notlarına Uyulacaktır.

İTIRF 96 KORDİNAT SİSTEMİNDE
VE EDOYAN UYUMUNDA ÜRETMİŞ
12/08/2007 TARİHİNDE İLÇE
BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
HARİTA BAKİREŞİ BAŞKANLIĞI
TARAFINDAN ONAYLANAN
HALIHAZIR HARİTA ÜZERİNDEN
EUSAS MOTOR SANAYİ A.Ş. KİN 13.12.2024
TARİHİ VE 8835 SAYILI YAZIŞMA
İSTİFADENİ HAZIRLANAN
4 ADET HALIHAZIR HARİTA ONANDI
1 / 2025



0-1-9-12-a-521

544 965.48

4 406 760.40

544 900

544 800

125-a-21-a-2-c

1:1000

544 500

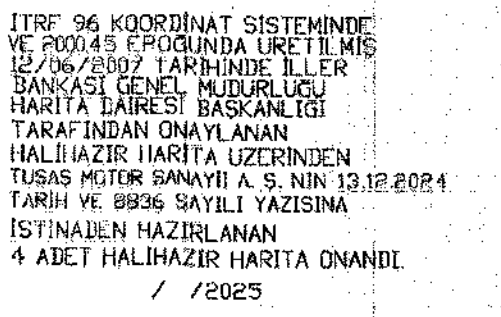
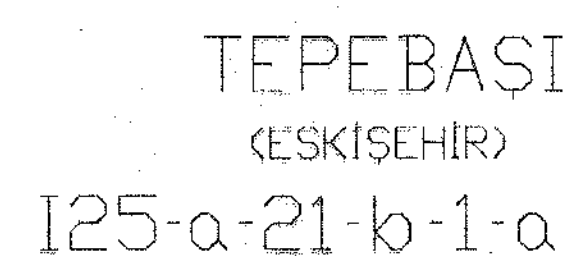
544 500

PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLAN
BİNALAR ÇATI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
ÇATI PAVİ DÜŞÜMLER ÇİZİMLER SAYISAL
DATA SİSTEMİNE YERLETTİRİLMİŞTİR.

TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İlçet Başkan
Harita

TEPEBAŞI BELEDİYESİ
Onur TURKOV
Harita

TEPEBAŞI I25-a-21-a-2-b
(Eskişehir)



TEPEBAŞI 125-a-21-b-1-a

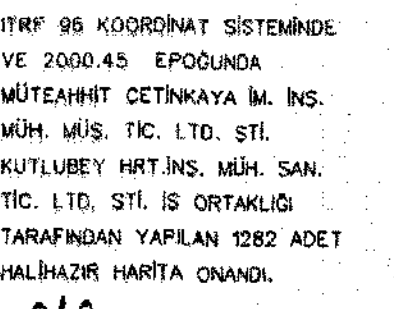
PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLUP
BİNALAR ÇATI SINIRINDAN ÇİZİLMİŞTİR.
ÇATI PAVİ DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DİTASINDA MEVCUTTUR.

TEPEBAŞI BELEDİYESİ
Millet ARSLAN
Harita Teknikeri

TEPEBAŞI BELEDİYESİ
Onur TÜRKSEVEN
Harita Mühendisi

1:1000

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-21-b-1-b



İLLER BANKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA DAİRESİ BAŞKAN V.

TEPEBAŞI 125-a-21-b-1-b
(Eskişehir)

MÜTEAHHİT : ÇETINKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. STİ.
KUTLUBEY HİT. İNS. MÜH. SAN. TİC. LTD. STİ. İS ORTAKLIĞI
TERSİMAT : ÇETINKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. STİ.
KUTLUBEY HİT. İNS. SAN. TİC. STİ. İS ORTAKLIĞI

2/2/20



01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25

a	b	c	d
d	c	b	a
c	b	a	d
b	a	d	c

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-21-b-2-b

125-a-16-c-3-c

4 407 467.21

İTBF 98 KOORDİMAT SİSTEMİNDE
VE 2000.45 EPOĞUNDA
MÜTEAHHİT ÇETNKAYA İ. İNS.
MÜH. MÜS. TİC. LTD. STİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN.
TİC. LTD. STİ. İS ORTAKLIĞI
TARAFINDAN YAPILAN 1282 ADET
HALHAKIR HARİTA ÇIKMIŞTIR.

12/06/2007



İLLER BANKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA DAİRESİ BAŞKAN V.

4 407 400

4 407 300

4 407 200

4 407 100

4 407 000

4 406 900

4 406 800

546 572.44
546 600
546 700
546 800
547 000
547 100

125-a-21-b-2-c

1:1000

PARTİA FOTOGRAFİTRİK YÖNTEMELE ÜRETİLMİŞ OLUP
İHAJAK ÇATI ÇIKIŞINDAN ÇIKIŞTIR.
ÇATI PAVİ GÜŞELMİS GİZİMLER SAYISAL
DATASINDA MEVCUTTUR.

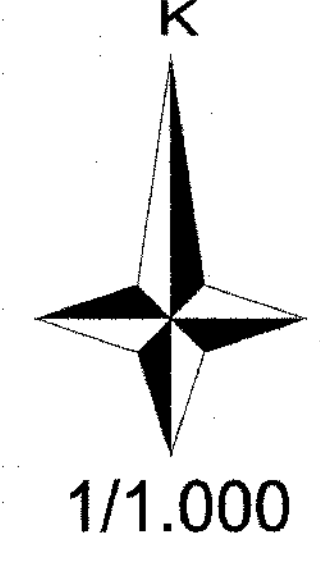
MÜTEAHHİT : ÇETNKAYA İ. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. STİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. MÜH. SAN. TİC. LTD. STİ. İS ORTAKLIĞI
TERİSMAT : ÇETNKAYA İ. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. STİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. TİC. STİ. İS ORTAKLIĞI

TEPEBAŞI 125-a-21-b-2-b
(ESKİŞEHİR)

ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ETAP - 9



1/1.000

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

ULAŞIM/KARAYOLLARI

BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU VE BÖLGESİ

GENEL OTOPARK ALANI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

AYRIK DÜZEN

BİTİŞİK DÜZEN

BLOK DÜZEN

TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)

KAT ALANI KATSAYISI (KAKS/EMSAL)

KAT ADEDİ

ÖN BAHÇE MESAFESİ

YAN BAHÇE MESAFESİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

BİNA YÜKSEKLİĞİ

EMSAL

KADEME HATTI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

İLKOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

İBADET ALANLARI

CAMİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

PASİF YEŞİL ALAN

REKREASYON ALANI

KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

MEZARLIK ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

TİCARET - KONUT ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

RESMİ KURUM ALANI

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

SANAYİ ALANI

PAZAR ALANI

ASKERİ ALAN

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

AKARYAKIT BORU HATTI

DOĞALGAZ BORU HATTI

TRAFO ALANI

DOĞALGAZ İLETİM/DAĞITIM TESİSİ ALANI

ENERJİ NAKİL HATTI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

MANİA PLANI

KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

KORUNACAK ALANLAR

1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALANLAR

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

DİĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRLARI (2565 Sayılı Kanun)

Plan Notları 1

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ETAP - 3 PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1) a) Özel kanunlara tabi alanlarda yer alan ve alacak tüm yapılaşma ve uygulamalarda ilgili tüm mevzuat, özel kanun hükümleri ve görüşleri geçerlidir.
b) Uçuş konisi Mânia planındaki kottar 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün uygun görüşü olmadığı takdirde hiçbir surette aşılamaz. Ancak iki farklı mânia kotu bildirilmesi durumunda düşük olan kota uyulur. Doğal mania sınırları içerisinde; 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığından uygun görüş alınmadığı takdirde Komutanlığın; 10.12.2002 tarihli ve 6101-773-02/İs.Bkm.Tb.Hrk.Pl. sayılı görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
c) Plan sınırları içerisinde kalan ve daha önce onaylanan plan değişikliklerine ilişkin getirilen hükümlerin yürürlükteki imar planı ve bu plan notları ile çelişmeyen kısımları geçerlidir.

- 2) Bir yapı adasında cephe alınan yol boyunca yer alan ve 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" e göre inşa edilen ruhsatlı yapılar dışında kalanlar ve yığma veya imar planına aykırı yapılar teşekkül sayılmaz.

Bu kapsamda hesaplanacak olan yapılaşma oranı; "ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan yapıların bulunduğu parsellerin cephe uzunluğu toplamının", "ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan parsellerin cephe uzunluğu toplamına" oranı ile hesaplanır. Adada yer alan ve henüz yapılaşma olmayan parseller bu hesaplama dâhil edilmeyecektir.

- 3) A: Yetersiz ada derinliği nedeniyle arka bahçe mesafesinin Belediyesi'nin takdirine göre imar yönetmeliğinin öngördüğü asgari mesafenin altında uygulanabileceği veya hiç uygulanamayacağı yapı adalarını gösterir.

- 4) Eğitim tesisleri alanlarında TAKS=0.33'ü geçemez.

- 5) İmar planında yapılaşma ve kadastral durumdan kaynaklanan 5.00 metreye kadar ki kaymalarda yola isabet eden kısımlarda yolun daraltılmaması koşuluyla Belediyesince işlem yapılır.

- 6) 2981/3290 sayılı İmar Afri Kanununun 10/c maddesine göre uygulama yapılmış alanlarda, parselasyon planları dikkate alınarak öncöki planlara göre parselasyon görmüş ve yapılaşması büyük oranda tamamlanmış alanlarda yol genişliklerinde (9.50-12.50 metre vb.) 0.50 metreye kadar düzenleme yapılabilir.

- 7) Yapı adaları içinde gösterilen ada orta çizgileri yalnızca imar parsellerinin hangi yoldan cephe alacağını göstermek amacıyla verilmiştir. Ancak hüküm olmayan yol tarafında kalan parsellerde aksi dikkate alınmaksızın mevcut parselasyon planına göre uygulama yapılabilir. Farklı kat adedli konut alanlarını ayırmak için kullanılmış olan çizgiler planda özel olarak yapı derinliği belirleyici ölçü getirilmedikçe sematik olarak verilmiştir. Bu çizginin iki tarafındaki yapı derinlikleri ada bazında tetkik edilerek

Belediyesince belirlenecektir. Ada aksının ayırdığı alanlara göre ayrı ayrı hesaplanarak ortaya çıkan toplam emsal değeri aşılmadan uygulama yapılabilir.

- 8) Konut + Ticaret (TİCK) alanlarında;

- a) Yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan alan fonksiyonları doğrultusunda ticaret, konut vb. karma kullanım yer alabilir. Karma kullanımlarda emsale giren konut kullanım alanının toplam emsal alanına oranı %90'ı geçemez.

Bu alanlarda, özellikle ada bazında aynı yoldan cephe alan yapılar, cephe hattında mevcut yapılaşmanın yetersiz olduğu durumlarda ise ada genelindeki yapılar değerlendirilerek zemin kat ticaret derinliğini parcel derinliğince %50 oranında (zemin katında işyeri olup riskli bina kararı alınan yapıların bulunduğu parsellerde bu koşul aranmaksızın uygulama yapılabilir) tamamlamış blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamet ayırmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tevavüz etmemek kaydı ile plan notlarının 18. maddesinde belirtilen bina derinliği hesabına tabi olmaksızın arsa derinliğine yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak zemin kat işyeri derinlikleri 40.00 metreyi aşığı durumlarda, mevcut yapılaşmalar ile ada bazında parcel derinlikleri tetkik edilerek belirlenmeye ilgilî idaresi yetkilidir. Zemin katın üzerinde olacak terasların, ortak alan olarak düzenlenmesi, 1. katta bulunan dairelere ait teraslar olarak düzenlenmesi ya da çatı örtüsü ile kapatılması mümkündür. Çatı örtüsü ile kapatılması halinde zemin katı yer alan işyerilerinden çatı kapaklı düzenlenerek çatı arasına ulaşılması zorunludur. Bu yapılarda terasın üzerine 1. kat da dâhil olmak üzere çıkma yapılabilir.

- b) Yapıların zemin kat iş yeri yüksekliği belirlenirken; ada bazında cephe alınan yol boyunca yapılaşma oranı esas alınır.

- b1) Yapılaşma oranı %50 veya altında ise yeni yapılaşmanın zemin kat işyeri yüksekliği ödeme üstünden ödeme üstüne en az 3.50 metre, en fazla 4.50 metre olacaktır.

- b2) Yapılaşma oranının %50'nin üzerinde olması durumunda cephe alınan yolun siliyeti ve yapılar arasındaki uyum esas alınmak üzere en yakın teşekkül yapının zemin kat yüksekliğine eşit olacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

- c) Ticaret veya ticareti de içeren karma kullanım alanlarında planda gösterilmiş olan tarımaların arka bış hatları yapı derinliği belirleyici bir anlamda kullanılmamış olup parselin cephe aldığı yol için geçerlidir. Cephesi ve/veya derinliği yetersiz parseller, imar parseli oluşturmak amacıyla ön yola cepheli parcel ile tevhit edilebilir.

- d) Ticaret fonksiyonu içeren binalarda ticaret yapılaşması planlanan zemin kat bağımsız bölümleri için 0.60X0.50 metre bağımsız baca alanı oluşturulması zorunludur. Daha önceden yapılmış binalarda da sonradan ilave baca düzenlemesi yapılamaz. Bacanın bina içerisinde düzenlenmesi mecburdur.

- e) İşyeri cephe uzunluğu akstan aksa minimum 3.00 metre olabilir.

- 9) Konut + Ticaret + Turizm (TİCTK) alanlarında;

Yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan alan fonksiyonları doğrultusunda ticaret, turizm, konut vb. karma kullanım yer alabilir. Karma kullanımlarda emsale giren konut kullanım alanının toplam emsal alanına oranı %90'ı geçemez.

- 10) Bina cephesi Ayrık Yapı nizamında 30.00 metreyi, Blok Yapı nizamında 50.00 metreyi aşamaz.

- a) İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterlerine uyarak bir terfipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı 30.00 metre olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye İle Belediyesi yetkilidir.

- b) Eğitim, sağlık, turizm tesisleri, teknopark, AVM yönetmeliği gereğince yapılacak yapılar, kamu yapıları, kültürel ve sosyal tesis yapıları ile ticaret bölgesinde ya da karma kullanımlı alanlarda bulunan konut kullanımını içermeyen yapılar ve ticaret olarak kullanılan zemin katta yapılacak ana bir kitle üzerinde yükselen bir veya birden fazla konut bloklarını terfiplenmesi durumunda yalnızca zemin katlarında; cephe 50.00 metreye, kitle derinliği 40.00 metreye kadar yapılabilir. Bina cephesinin 50.00 metreyi veya kitle derinliğinin 40.00 metreyi aşması durumunda, civarın mimari karakteristik özellikleri, parselasyon durumu ve bölgedeki yapılaşma durumu değerlendirilerek, yapılacak yapının cephe uzunluğu ve derinliğini belirlemede yapı ruhsatını düzenleyen belediyesi yetkilidir.

- c) Müstakil yapı adedi 30 veya daha fazla olan uygulamalarda, bir parselde toplam yapı inşaat alanı 60.000 m²'den fazla olan yapı veya yapılar topluluğunda ve binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği 60.50 metreyi geçen yapılarda, Büyükşehir Belediyesinin siluet onayı zorunludur.

- d) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş ayrırk ve blok nizam yapı adalarından bulunan parsellerde KAKS hesabı bahçe mesafelerine uymak şartı ile 0.40 x Kat Adedi ile belirlenir.

- 11) Derinliği yetersiz veya ön cephesi kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmiş ise bu kesimlerdeki cephe hattı, oluşmuş cephe hatları dikkate alınarak Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmiş olsa dahi, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.

- 12) Komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parcel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuraları ile planlı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak,

- a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 3 eksik kata göre inşa edilen bina,

- b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 2 eksik kata göre inşa edilen bina,

- c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 1 eksik kata göre inşa edilmiş bina, yapılaşma olarak kabul edilir.

- 13) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

- 14) İmar Planlarında; 4 ve daha az katlı köşe başı parsellerde cephelerden herhangi biri derinlik kabul edilir, geniş yoldan cephe alma şartı aranmaz.

- 15) a) 4 veya daha az kata imarlı parsellerin ifraz-tevhit edilmeleriyle veya kamulaştırmadan arta kalan kısımlarında oluşacak yeni parsellerde de minimum 10.00 metre parcel derinliği şartı aranır.

- b) 5-6 kat yapı nizamı öngörülen parsellerde minimum 8.00 metre parcel cephesi şartı aranır.

- c) 7-8-9 kat yapı nizamı öngörülen parsellerde minimum 9.00 metre parcel cephesi şartı aranır.

- d) 4 ve daha az kata imarlı, ön bahçe mesafesi belirtilmemiş; ayrık nizam yapılaşma koşulu parsellerde, komşu parsellerdeki bahçe mesafeleri dikkate alınarak minimum 13.00 metre parcel derinliği, bitişik nizam yapılaşma koşulu parsellerde ise minimum 10.00 metre parcel derinliği şartı aranır.

- e) 2981/3290 sayılı İmar Afri Kanununun 10. maddesi "c" fıkrasına göre oluşturulmuş parsellerde yapılacak olan ifraz - tevhit işlemlerinde veya kamulaştırmadan arta kalan kısımlarında oluşturulacak parsellerde; parcel derinliklerinin 10.00 metrenin altında kılması durumunda yapılaşma olup olmayacağına ve minimum parcel derinliğine Belediyesince karar verilecektir.

- 16) 2981/3290 sayılı İmar Afri Kanununun 10. maddesi "c" fıkrasına göre yeni üretilcek parsellerde arka bahçe mesafesi 3.00 metrenin altına düşmemek şartı ile parcel derinliği zorunlu halde 10.00 metreye kadar indirilebilir.

- 17) Bir yapı adasının bir kısmında, imar uygulamasından oluşmuş parseller bulunuyorsa, kalan kısımda oluşacak parsellerde minimum 10.00 metre parcel derinliği şartı aranır.

- 18) Bitişik, blok yapı nizamındaki parsellerde bina derinliği 20.00 metreyi, ayrık yapı derindeki parsellerde bina derinliği 40.00 metreyi geçemez.

- a) Bitişik nizamdaki köşe parselin derinliği 23.00 metreye kadar ise tamamına ön yol koşulu uygulanır. Derinliği daha fazla ise 20.00 metreye kadar ön yol koşulu, geri kalan kısmına yan yol koşulu uygulanır.

- b) Bitişik nizamda olup iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe ölçüleri çıktıktan sonraki derinliği 30.00 metreye kadar olan parsellerde; imar planında tek yapı düzeni var ise yapı derinliği 30.00 metreye kadar verilebilir. Ancak imar planında iki ayrı kat kararı varsa, yüksek katlı cepheden verilen derinlik 20.00 metreyi aşamaz.

- c) 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önce tevhit edilerek oluşmuş parseller a, b, c hükümlerinden yararlanır ve yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihte karar tevhit edilmiş olan a, b, c hükümlerinden yararlanarak parseller için yönetmelikte belirtilen taban alanı ve katlar alanı sınırlaması aranmaz.

- d) 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak arka bahçe mesafeleri 3.00 metrenin altında kısmen mevcut teşekkül göre 2.00 metreye kadar uygulanabilir.

- a) İmar planında bitişik nizam yapılaşma koşulu yapı adalarında aynı kat, farklı kat ve yükseklik kararı getirilmiş aynı yol üzerinde bulunan parseller veya kullanım kararı birbirinden farklı aynı yol üzerinde bulunan parseller tevhit edilebilir. Tevhit sonrasında sokak silüeti, parcel yapısı, aynı adada yer alan bitişik mevcut yapılar ve iki yan komşu

adalarla oluşmuş kademe hattı dikkate alınarak bu maddenin (a) ve (b) fıkralarına göre uygulama yapılır. Aksi takdirde tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Ayrıca aynı veya farklı kat kararı getirilmiş bitişik nizam yapılaşma koşulu yapı adalarında parsellerin tevhit edilmesi halinde bahçe mesafeleri mevcut komşu yapıların bahçe mesafelerine uygun olarak düzenlenir. Bu hüküm, Tepebaşı İlçe sınırı içerisinde onaylı imar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

- b) Bitişik nizam yapı adalarında, arka bahçe mesafeleri; bu maddenin d fıkrasındaki istisnai durum hariç 3.00 metreden az olmamak koşulu ile,

- 2 katta, 3.25 metre
3 katta, 4.75 metre
4 katta, 6.25 metre
5 katta, 7.75 metre
6 katta, 9.25 metre
7 katta, 10.75 metre
8 katta, 12.25 metre

olarak edilmektedir. Azami bina yüksekliği verilen veya kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmeyen alanlarda bina yüksekliğinin kabul ettiği kat adedine göre bu maddede belirtilen ölçülerde arka bahçe mesafesi bırakılması zorunludur.

- c) Yukarıda belirtilen bahçe mesafelerinin uygulanması sonucunda 10.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak üzere, 10.00 metreye çıkartılabilir.

- a) Bitişik nizam yapı adalarında bina derinliği; Bitişik iki tarafındaki parseller üzerinde imar planına göre ruhsatlı teşekkül eden (2981 sayılı İmar Afri Kanununa göre ruhsat alanları hariç) veya olduğu gibi korunması mümkün bina bulunuyorsa, bina derinliği yan parsellerde teşekkül etmiş binaların arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar artırılır.

Sadece bir tarafında teşekkül oluşmuş parsellerde bina derinliği; teşekkül olmayan parseldaki imar yönetmeliğine göre verilecek binanın arka köşesi ile teşekkül etmiş binanın arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar artırılır.

- 19) a) Binalarda ± 0.00 kotu alınacak noktayı mevcut yapılaşmalar ve arazi durumuna uygun olarak belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Bitişik Nizam, blok veya ikiz blok oluşumlarında parcel cephelerinde yol boyunca ve/veya yollar arasında kot farkı bulunduğu durumlarda otpark ihtiyacının kendi parcel sınırları içerisinde karşılanması kaydıyla azami 1.20 metre subasman uygulanabilir.

- b) Ön bahçeli parsellerde teşekkül yapı veya yapılarla ön bahçe tesviyesi ve/veya bina girişinin yol seviyesinin altında düzenlenmiş olması durumunda; ön bahçe tesviyesi ve bina girişi, yol boyunca yer alan teşekküllere uygun olarak ön bahçe tabii zemin kotunun altına inilmemek kaydı ile yol seviyesinin altında düzenlenebilir.

- c) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 4.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburdur. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 4.50 metre olmak zorundadır. Kademelenirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

Yoldan kottandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 4.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca kademelenirme esaslarına göre kademelenirilir.

Kademelenildirmede her kademe, cephe boyunca 6.00 metreden, bina derinliğince 8.00 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 6.00/8.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

- 20) Kent sel dokuyu oluşturan yapılar arasında uyum ve dengenin sağlanabilmesi için bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adaları ile ikiz ve blok nizam oluşumlarında; binaların subasman seviyeleri belirlenirken bitişik komşu teşekkül yapılar esas alınarak aşağıdaki kriterlere uyulacaktır.

- a) Bitişik Nizamda;

- a1) Her iki yanında da bitişik komşu teşekkül yapı var ise bunlardan subasman seviyesi yüksek olana eşit olacak şekilde, bitişik teşekküllerin subasman kotu 2.20 metrenin altında ise talep edilmesi halinde hüküm teşekküle aykırı olmamak kaydıyla 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

- a2) Bir yanında 1.20 metrenin üzerinde subasman seviyesi olan bitişik komşu teşekkül yapı bulunması halinde, bitişik teşekkül yapının subasman seviyesine uyulacak şekilde, bitişik teşekküllerin subasman kotu 2.20 metrenin altında ise talep edilmesi halinde 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

- a3) Sadece bir yanında 1.20 metre veya daha az subasman seviyesi olan bitişik komşu teşekkül yapı bulunması veya iki tarafında da bitişik komşu teşekkül yapı bulunmaması durumunda,

- a3.1) Ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan teşekkül yapılaşma ve komşu bitişik teşekkül teşekküller nedeniyle olası subasman yüksekliği belirli olan parsellerde dâhil edilerek (bu maddenin (a1) ve (a2) hükümleri gereği) hesaplanan oran %50'nin üzerinde ise, cephe alanı yol üzerinde yapılar arasındaki uyum esas alınmak üzere, hüküm teşekkül yapılaşmanın subasman seviyesine uyulacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

- a3.2) Ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan teşekkül yapılaşma ve komşu bitişik teşekkül teşekküller nedeniyle olası subasman yüksekliği belirli olan parsellerde dâhil edilerek (bu maddenin (a1) ve (a2) hükümleri gereği) hesaplanan oran %50 veya altında ise subasman seviyesi 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

- a4) Ada bazında cephe alınan yol boyunca teşekkül yapı bulunmuyorsa subasman seviyesi Madde 19'daki istisnalar dışında 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

- b) İkiz Yapı ve Blok Yapı Oluşumlarında;

- İkiz yapı veya blok yapı oluşumu olan adalarda bitişik teşekkül yapının subasman seviyesi, 1.20 metre ve altında yapılaşmış ise, teşekkül yapının subasman seviyesine uyulmayabilir. İkiz yapı veya blok oluşumu olan adalarda teşekkül yapı bulunmaması durumunda ise imar planındaki yapı nizamına bakılarak bu maddenin ilgili hükümlerine göre değerlendirilir.

- c) Ayrık nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adalarında 2.20 metre subasman yüksekliği aşılamaz.

- d) 1.20 metrenin üzerinde verilen subasman kotlarının 1.20 metrenin üstündeki kısmı imar planında belirtilmiş olan bina yükseklik değerlerine ilave edilir.

- e) Yığma binalarda 1.20 metre subasman yüksekliği aşılamaz.

- f) 1.20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların bodrum otopark katlarında;

- f1) 0.60 metreden yüksek ve kolondan kolona bant pencere yapılamaz.

- f2) Ticari depo, işyeri, daire, kapıcı dairesi vb. yapılamaz.

- f3) Ancak ilgili yönetmeliklerinin asgari ölçüleri aşılmamak koşuluyla sığınak, enerji odası, kazan dairesi, çöp odası, asansör makine dairesi gibi zorunlu teknik hacimler ve Ayrık Yapı Nizamına tabi alanlarda; Mevzuat gereği kapıcı dairesi zorunlu olan hallerde otopark ihtiyacı karşılandıktan sonra kapıcı dairesi düzenlenebilir.

- f4) Otopark olarak düzenlenen alanlar ile giriş holü ve merdiven holünün tamamı emsale dair herhangi bir hesaba konu olmaksızın emsale dâhil edilmaz.

- f5) Otopark rampaları otopark girişi kapısı asgari yüksekliğini sağlamak koşuluyla %20 eğime kadar parcel sınırından bağlatılabilir.

- g) Yeni yapılacak yapılarda, ticaret kullanımının yer alması durumunda 1.20 metre subasman kotu aşılamaz.

- h) 1.20 metre den fazla subasman kotu verilen yapıların ana giriş kapı yüksekliği asgari 2.00 metre olabilir.

- i) Parselin yol cephesindeki eğiminin %3'ten fazla olması durumunda; yapılar arasında subasman seviyesinin eşit olması şartı aranmaz.

- j) Otoparkların müşterek mülkiyet olarak düzenlenmesi esas olup yapıda veya parselde her bağımsız bölüm için ayrı ottopark düzenlenmesi koşuluyla eklenti olarak ihdas edilmesine izin verilir.

- j) 1.20 metre subasman kotu altında düzenlenen bodrum ottopark katları; tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesini 1.20 metreden fazla aşmadığı sürece herhangi bir hesaba konu olmaksızın emsale dâhil edilmaz.

- k) Erililebilirlik gereği düzenlenmesi gereken rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmak zorundadır:

En fazla yükseklik	En fazla eğim
15 cm ve daha az	1:10 (% 10)
16-50 cm arası	1:11 (% 9)
51-100 cm arası	1:12 (% 8)
100 cm üzeri	1:16 (% 6)

- l) Ön bahçeli parsellerde, 1.20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların ön bahçe tesviyesi ve bina girişi yol seviyesinin altında düzenlenebilir.

- m) Mania kotu ve Enerji Nakil Hattı sebebiyle imar planında belirlenen kat hakkından daha az katta yapılaşmak zorunda kalan 3 ve daha az katlı yapılaşmalarda ottopark ihtiyacının parselinde karşılanması şartıyla tüm yapı nizamlarında 1.20 metre subasman altında uygulama yapılabilir.

- n) Müstakil (tek bağımsız bölümlü) konutlarda; 1.20 metre subasman aşılmadan ve yönetmelikte belirlenen bahçe tesviyelerine ilişkin esaslara bağlı kalarak 1.20 m'den fazla açığa çıkmadan düzenlenen bodrum katlarda doğrudan veya haricen ulaşılabilen depo, kiler, tesisat alanı, sığınak gibi iskan edilen alan niteliği bulunmayan mahaller herhangi bir emsal hesabına dâhil edilmaz.

- 21) Binalarda kendi parcel hudutları dışına taşmamak şartı ile açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

- a) Tüm yapı nizamları için geçerli genel çıkma hükümleri;

- Yapının Kendi Parcel Sınırları İçerisinde Kalkmak Kaydıyla;

- a1) Çıkımlar çekme mesafelerini 1.20 metreden fazla geçemez.

- a2) Çıkımlar arka ve yan bahçelerde parcel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

- a3) Çıkımların konsol girişleri alt kotu ile zemin kaplaması arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada; 2.20 metreden az olamaz. Ters giriş olması durumunda döşeme altı şekülü mesafesi 2.20 metreden az olamaz.

- a4) İmar Planlarında KAKS/Emsal değeri verilmeden uygulama yapılmakla birlikte imar planı revizyonuyla KAKS/Emsal değeri verilen ayrık nizam imar parsellerinde 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi kapsamında değerlendirilen teşekkül etmiş imar adalarında bulunan imar parsellerindeki binalarda; açık ve kapalı çıkımlar mahallin (ada bazında) yapılaşma koşullarına uygun olarak emsale dair herhangi bir hesaba dâhil edilmaz. Ancak tevhit edilmiş parsellerde tevhit öncesi teşekkül yapıların çıkma koşulları aşılmamak üzere tevhit öncesi çıkma şartlarına uyulacaktır.

- a5) Şakımlar çıkma minimum 2.00 metreyi sağlamak ve balkonlar dışında inşaat alanını artırmamak koşuluyla, hangi katta yapılaşa yapılsın 0.20 metreyi geçmemek üzere motif çıkma yapılabilir.

- b) Ayrık nizam çıkma koşulları;

- b1) 5.00 metre ön bahçeli binalarda, çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.80 metre olacaktır.

- b2) Ayrık nizam yapılaşma şartı getirilen parsellerde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arası mesafe çıkımlardan sonra 6.00 metre altına düşmeyecek şekilde düzenleme yapılacaktır.

- c) Bitişik nizam ise ikiz yapı ve blok yapı oluşumlarında çıkma koşulları;

- c1) Ön bahçesiz bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adalarında; ön cephede hiçbir koşulda çıkma yapılamaz.

- c2) Bitişik nizam ön bahçeli yapılarda; zemin katta yapılan çıkmanın parcel sınırına yaklaşma mesafesi 1.00 metrenin altına düşmez.

- c3) 5.00 metre ön bahçeli binalarda, çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.80 metre olacaktır.

- c4) Ön cephede bitişik komşu teşekkül yapı bulunmaması durumunda, çıkmanın bitişik komşu parcel sınırına olan mesafesi en az 2.00 metre olacaktır. Bitişik komşu teşekkül yapı bulunması durumunda, yaklaşma mesafeleri aynı koşullarda olmak üzere düzenlenir, teşekkül yapının yaklaşma mesafesinin 2 metreden fazla olması durumunda ise en az 2 metre sağlamak kaydıyla çıkma düzenlenebilir. Arka cephenin de yola bakması durumunda yapılacak çıkımlarda ön cephe çıkma koşulları geçerlidir. Arka cephede ise komşu parsel bitişik çıkma yapılabilir.

- c5) Çıkımlar; parselin bitişliğinde yol, yeşil alan bulunması durumunda parcel sınırına dayalı olarak yapılabilir.

- c6) Yapıların bitişik cephelerinde veya yapının aynı cephesinde aynı bağımsız bölümlerde düzenlenen balkonlar arasında 1.00 metre yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. Balkonların birbirlerine dayalı olarak yapılması durumunda ise balkonlar arası geçiş engellemek amacıyla; 1.00 metre genişliğinde ve kat yüksekliğine duvar veya cam tuğla gibi yapı malzemesi ile kapatılabilir.

- c7) Bitişik nizam yapılaşma koşulluna tabii olan parsellerin tevhit edilmesi halinde çıkımlar; plan notu hükümlerine göre oluşan yeni parcel ve çekme mesafesine göre hesaplanacaktır.

- 22) a) Merdiven evleri, çatı gabarisini gereği kadar aşabilir. Asansör kuleleri bina cephe hattında yapının estetiğini bozmayacak ve çatı eğimi ile uyumlu olacak şekilde düzenlenecektir.

- b) Kapıcı dairesi yapma zorunluluğu olan hallerde çatı arasında ancak yönetmeliklerde belirtilen ölçüleri sağlamak kaydıyla kapıcı dairesi yapılabilir.

- c) Son katlarda bağımsız bölümlerle irtibatlı yapılacak dubleks dairelerin giriş katlarında düzenlenecek alanlar merdiven alanı hariç Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen asgari bir mesken için istenen asgari mahallerin toplam alanını sağlaması ve yapama alanı ile birlikte bir mutfak veya mutfak nişi ile banyo veya wc alanı düzenlenmesi zorunludur.

- d) İmar planlarında kat adedi 3 olan ve bodrum kattan giriş yapılan binalar ile iskan edilen bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

- 2.20 metre ve üzeri subasman kotu ile düzenlenen binalarda zemin kat dahil olmak üzere 20'den fazla konut kullanımı bağımsız bölüm bulunan yapılarda, asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipli, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur.

- e) Asansörlerin ve merdivenlerin yalnızca ortak alana bağlantılı bağımsız iskan edilen bölümler veya ortak alan olarak kullanılan bodrum katlara hizmet vermesi zorunludur.

- f) Gereklî çalışma yüksekliğini sağlamak koşuluyla hidrolik asansörler için hidrolik odası TSE standartlarına uygun olarak yapılmalıdır.

- g) Asansörün zorunlu olduğu hallerde; asansör kabınının dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m²'den, asansör kuyusunun dar kenarı 1.80 metre ve alanı 3.60 m²'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz.

- h) Asansör zorunlu olmadığı hal

Plan Notları 2

m) En az bir dış cephesi açık olmak şartıyla balkonların, 2,50 m. derinliği aşmayan gömme kısımları (varsa cephe hattı dışına taşan kısımlarıyla da değerlendirilerek) yönetmelikte tanımlanan "açık çıkma hesabını" aşmamak kaydıyla emsal hesapları içinde değerlendirilebilir.

n) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki tanımı ve P.A.İ.Y. 20. Maddedeki içeriği korunmak, çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydıyla, demonte konstrüksiyon olarak yapının ana taşıyıcı sisteminin bağımsız olarak, 1,50 metreden az olmamak ve 4,00 metreyi geçmemek üzere arkat düzenlenebilir.

o) Mimari proje tasarımı gereği herhangi bir kat seviyesinde kademe oluşturacak şekilde geri çekilecek düzenlenen katlardan arta kalan kısımların çatı, çakıl v.b. malzeme ile kaplı alanlar ile oluşturulan gezilemeyen teras veya çatı bahçesi olarak düzenlenmesi durumunda bu alanlar herhangi bir emsal hesabına konu edilmeyecektir. (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2018/04 sayılı Genelgesi 5. maddesi)

p) İmar planlarında 3 kat ve altında yapılaşma koşullu, ön ve yan bahçe mesafesi bulunmayan, bitişik yapı nizamına tabi olan parsellerde, yan bahçede 3 metrenin altına düşmemek ve ön bahçede nizamı korumak adına mimari tasarıma göre değerlendirilen en az 2,20m. yüksekliğinde dekoratif yapı elemanları düzenlemek şartıyla, belediyenin gerekli gördüğü tedbirler alınmak kaydıyla ön ve yan bahçe düzenlenebilir.

23) Yangın merdivenleri hiçbir koşulda ön cephede yapılamaz. Yan bahçede yapıldığı takdirde parsel sınırına en fazla 2,00 metre yaklaşmak koşuluyla yapılabilir. Arka bahçede herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

24) a) Bitişik yapı nizamında asgari dilatasyon derzlerine tüm yapılarda uyulması zorunludur.

b) Zemin etüt raporlarında daha yüksek değerler belirtilmediği sürece temel derinliklerinin asgari değerleri aşağıdaki şekilde olacaktır ve kazı derinliği için de temelin oturduğu alanın en düşük kotu esas alınacaktır. Düzenlenmiş kot, tabi zemin kotunun altındaysa düzenlenmiş kot esas alınacaktır. Ancak Bitişik Nizam yapılaşma şartı olan parsellerde parsel cephesine rastlayan yol veya yollar arasında veya arazi içerisinde tabi zemin kotunda 0,50 metreden fazla kot farkı bulunması halinde en düşük kottan 1,00 metre domma derinliği seviyesine inilmek kaydıyla (b1) ve (b2) hükümlerine uyulmayabilir.

b1) Bodrum dahil 4 kata kadar olan yapılarda temel alt kotu tabi zeminden en az 1,25 metre,

b2) Bodrum dahil 5-6 kat arası olan yapılarda temel alt kotu tabi zeminden en az 1,50 metre,

b3) Bodrum dahil 7 kat olan yapılarda temel alt kotu tabi zeminden en az 1,75 metre aşağıda olacaktır.

b4) Bodrum dahil 8 kat ve daha yüksek yapılarda tabi zemin seviyesi altından yönetmeliklere uygun bodrum yapılmalıdır.

b5) Çatı katları temel derinliği kotu belirlenirken kat olarak göz önünde bulundurulmayacaktır.

b6) Temel alt kotuna 10 cm grobeton dâhildir.

c) Taşıyıcı sistem tasarımı, betonarme binalarda kolonlar her katta ve her iki yönde kirşiler ile birbirini bağlamak suretiyle çerçeve teşkil edilmeden konsol oluşturulamaz,

d) Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'nde belirtilmeyen hafif yapıların (hafif çelik, ahşap

v.b) temel tasarımları hususunda; gerekli dayanımlarının statik hesap yöntemleriyle sağlanması, üniversite veya meslek odasının uygunluğunun alınması şartıyla, belediyesince değerlendirilmek üzere farklı çözümler geliştirilebilir.

25) İmar adaları içerisinde yer alan, eğitim ve park alanı dışındaki kamu alanlarında, yapı yaklaşma mesafeleri ve imar haklarının planla belirlenmediği durumlarda ada bütünüdeki yapı nizamı uygulanacaktır.

26) İmar adaları içerisinde yer alan kamu alanlarına komşu olan parsellerde, kamu alanına yaklaşma mesafesi belirtilmediği durumlarda mevcut teşekkül varsa mevcut teşekküller dikkate alınarak bahçe mesafesi belediyesince belirlenir. Mevcut teşekkül bulunmayan ve 5 metre bahçe mesafesinin sağlanmadığı durumlarda, bahçe mesafesi minimum yapı cephesi ve derinliği sağlandıktan sonra kalan mesafe olarak uygulanır.

27) Yapılaşmada Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır. Mimari proje esnasında parsel bazında sondajlı laboratuvar deneylerine dayalı temel ve zemin etüt raporu hazırlanmalıdır.

28) Doğalgaz içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon boruları ve enerji nakil hatları koruma kuşağının geçtiği parsellerde yapılacak olan uygulamalarda DSI, ESKİ, ESGAZ, TEAŞ, TEDAŞ, OEDAŞ vb. ilgili kurumlardan kurum görüşü alınacaktır.

29) Planlama alanı içerisinde trafo, basınç düşürme istasyonu, elektronik haberleşme istasyonu vb. teknik altyapı alanları çevresindeki ağaçlara zarar vermeyecek şekilde yapılacaktır. Yapılması planlanan bu tür teknik yapıların çevresine ağaç dokusu ile kapatılacaktır. Teknik yapıların çevresinde çiğ, ağaçlandırmaya vb. güvenlik önlemleri ilgili yetirimci kuruluş tarafından yapılacaktır. Kurum, zimmi özellik vb. hususlar dikkate alınarak Tepebaşı Belediyesinin belediyeçeşeli özelliklerde ve tasarımı dış cephe kaplama, düzenleme vb. işlemler ilgili yetirimci kuruluş tarafından sağlanacaktır. Bu tür "teknik altyapı alanlarının (trafo, regülatör vb.)" gömülü ya da yarı gömülü (etrafı peyzaj elemanları ile kapatılacak şekilde) yapılması esastır. Mevcutta bina altında/çinde bulunan trafoalar plan üzerinde gösterilmemiş olup trafo bulunan yapıların yenilenmesi durumunda TEDAŞ'ın uygun görüşü alınacaktır. Planda gösterilemeyen ve bina içinde yer alacak trafo alanları, uygulama projesi aşamasında bağımsız bölüm olarak ayrılacaktır.

30) Otopark giriş çıkışlarının bağlanacağı yollarda yol genişliği şartı aranmaz.

31) Karayolu sorumluluğunda olan yollarda ve yan yol bağlantılarında kamulaştırma, yapım vb. iş ve işlemleri Karayolları Genel Müdürlüğüne aittir.

32) Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü izni ve görüşü doğrultusunda havalimanlarına ilişkin hazırlanan mâna planları, havacılık çalışmalarını ve gölgeleme talimatnameleri ile getirilen yapı yüksekliği kısıtlamalarına uyulacaktır.

33) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında İmar uygulaması ile elde edilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanlarının (eğitim, sağlık, ibadet, teknik altyapı, sosyal tesis, kültürel tesis alanları vb.) ilgili yetirimci kuruluşça 3194 sayılı Kanunla belirlenen süre içerisinde kamulaştırılması gerekmektedir.

34) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında, üzerinde "zemin altı otopark" ibaresi bulunan park ve rekreasyon alanlarında ihtiyaca yönelik Otopark Yönetmeliğine uygun olarak zemin altı otopark yapılabilir.

İADİLE

35) Planda otopark alanı olarak ayrılmış alanlarda bölgenin ihtiyacını karşılamaya yönelik zemin altında da otopark yapılabilir. Mülkiyet kamuya ait katlı otopark alanlarında zemin katlarda ticari fonksiyonlar veya kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla ofis ve bürolar yapılabilir. Bu plan hükmü Tepebaşı İlçe sınırı içerisinde onaylı imar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

36) T1 Ticaret Alanları: Kafe, restoran, lokanta, fırın, pastane gibi rekreatif birimler; sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler; mağaza, ofis-büro gibi mal ve hizmet satışına ilişkin ticari kullanımların yapılabileceği alanlardır.

T2 Ticaret Alanları: Esas fonksiyonu sosyal, kültürel alanlar ve pazar yerleri gibi kamusal alanlar olmak üzere ticaret kullanımlarını da içeren alanlardır. Bu alanlarda verilen kat kararının altında yapı yapılabilir.

T3 Ticaret Alanları: Esas fonksiyonu zemin ya da katlı otopark olmak üzere ticaret kullanımlarını da içeren alanlardır.

37) Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğünün 17.11.2022 günlü ve 998694 sayılı kurum görüş yazısında aşağıda belirtilen hükümlere uyulmalıdır.

a) Karayollarına cephele parsellerde; Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

b) Karayoluna cephele parsellerde Karayolları Genel Müdürlüğü veya Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünden Uygun Görüş Alınmadan Parsel Bazında Uygulamaya Geçilemez.

c) Bu plan kapsamında Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünce Kurum görüşlerine uyulacaktır. İmar planları onaylandıktan sonra uygulamaya esas imar planı çalışmalarında, inşaat faaliyetlerine başlanmadan önce 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunun 18. maddesi ve bu kanuna bağlı yönetmeliğin 36. ve 39. maddeleri gereğince yeniden Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü Trafik Güvenliği Başmühendisi'ne başvurulması gerekir.

d) Yollar gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel ve ada bazında inşaat ruhsatı verilemez, hiç bir yapı yapılamaz.

38) Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığının 18.11.2022 günlü 288569 sayılı kurum görüş yazısında aşağıda belirtilen hükümlere uyulmalıdır.

a) NATO boru hattı güzergahına (boru hattının 5m sağı, 5m solu) köklü ağaç ve direk dikilmemesi, beton dökmülmesi, yol ve izinsiz kazı çalışması yapılmaması esastır.

b) Herhangi bir çalışma yapılmadan önce MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı ve ANT Eskişehir İşletme Müdürlüğünden izin alınmalıdır.

39) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Botas Doğalgaz İşletme ve Piyasa İşlemleri

Bölge Müdürlüğünün 11.11.2022 günlü ve 2647946 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulmalıdır.

a) Resmi Gazete'nin 13/09/2021 tarihli ve 31587 sayılı nûshasında yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, İmar planları ve altyapı projeleri (yol geçisi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kurulustan görüş alınması gereklidir.

b) Boru hattın güzergahında kazı yapılmaması ve boru hattına 30 metreden daha yakında yapılacak kazılar ile ilgili Bölge Müdürlüğü ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.

c) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattın aksına minimum yaklaşım mesafesinin, "Kalıcı güzergâh şerit genişliği + İmar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0,5 metre" olacak şekilde belirlenmelidir.

d) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru hattın aksına minimum yaklaşım mesafesinin, "10 metre+Kalıcı güzergâh şerit genişliği+İmar mevzuatına göre bina çekme mesafesi+artan her kat için 0,5 metre" olmalıdır.

e) Yanıcı, yakıcı, patlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran (içerisinde suni gübre bulunan binalar dahil), imal eden, kullanın atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına yaklaşım mesafesinin en az 50 metre olacak şekilde projelendirilmelidir.

f) Trafolanın ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru hattın aksına 30-66 kV (66 kV dâhil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre mesafede olacak şekilde projelendirilmelidir.

g) Boru hattı koridoru üzerine ağaç dikilmemel, bina ve sabit tesis vb. yapılamamalıdır. Boru hattın ile ilgili bakım, onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülmesi için boru hattın güzergâhı açık tutulmalıdır.

h) Boru hattın güzergâhı üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmalar yürütülmesi, boru hattın güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde ayrıca görüş alınmalıdır.

40) Bisiklet yolları, tramvay hatları ve durakları İmar planlarında şematik olarak gösterilmiş olup, uygulamaları projelendirilmelidir.

41) Dere yataklarına ilişkin olarak DSI 3. Bölge Müdürlüğünün 19.12.2022 tarihli ve 2990013 sayılı yazısı doğrultusunda işlem yapılacaktır. Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü tarafından işletme bakım faaliyetleri amacıyla kamulaştırılmış hizmet yolları ve kanal olarak işah edilen kuru derelerin sahillerinde yapılacak işletme bakım yolları ile ilgili DSI 3. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmadan bu yollar amacı dışında kullanılamaz.

42) a) Bu plan kapsamında taşıt yolları üzerindeki gösterimler (kaldırım, kavşak, refüj, farklı formlardaki trafik adaları vb.) şematik bu gösterimlere ilişkin düzenlemeler, yerinde yapılacak incelemeler ve/veya projelendirilmeleri kapsamında yapılacaktır. Kent genelinde trafik sorun yaşanan alanlarda yapılacak uygulamalara ilişkin hazırlanacak projelere (kentel tasarım projeleri, yol/kavşak/peyzaj uygulama projeleri, cadde/sokak sağlikaştırma projeleri vb.) göre fiziki uygulamalar yapılabilir.

b) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen gösterimler doğrultusunda yaya yolu olarak tanımlanan ve UKOME tarafından yayımlanmasına ilişkin karar bulunmayan yollar, taşıtlar tarafından servis amaçlı kullanılabilen yol niteliğindedir.

c) Yukarıda belirtilen hususlar, Tepebaşı İlçe sınırı içerisinde onaylı İmar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

a) Yol güzergahları üzerinde anızı genişlik nedeniyle veya araç ya da yaya yolu ortasında refüj, peyzaj amaçlı yeşil bant bırakılması durumlarında parseller, ölerindeki yaya yollarından değil esas yoldan cephe alır. Esas yol genişliği (yeşil alanlar hariç) İmar hattından İmar hattına olan genişliktir.

b) Yukarıda belirtilen hususlar, Tepebaşı İlçe sınırı içerisinde onaylı İmar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

44) a) Yol genişliği belirlenmeyen yerlerde ada kenarına ve zemin yapılaşmasına uyulacaktır.

b) Yukarıda belirtilen hususlar, Tepebaşı İlçe sınırı içerisinde onaylı İmar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

45) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlükteki 19. Maddesi 1. Fıkrası (f) bendi hükmünde belirlen kriterlere sağlanmak kaydıyla yol boyu ticaret teşekkülü kararları alınması ve uygulanmasında aşağıdaki şartlara uyulması zorunludur.

a) Yol boyu ticaret teşekkülü etmiş bölgelerde yapılacak uygulamada ilgili Belediyeleri tarafından belirlenecek bir teknik heyet tarafından oluşturulacak analiz raporu dikkate alınarak, mediceş görüşülerek karara bağlanır. Hazırlanacak teknik inceleme raporunda talep sahibine ilişkin bilgiler, talebe konu cadde/sokak ismi, plan durumu, ticaret teşekkülü durumu, yol genişliği, alana ilişkin fotoğraflar da içerecek hususlar açıkça belirtilmelidir.

b) Uygulama İmar planında 12,00 metre ve üzeri genişlikteki yollarda ticaret teşekkülü karar alınabilir, daha dar yollar bu kapsamda değerlendirilmez.

c) Zemin katı düzenlenecek işyerleri ilgili mevzuat gereği gününbirlik ihtiyacı karşılamaya yönelik olup, bu işyerlerinde gürültü ve kirlilik oluşturacak her türlü imalathane niteliğinde olan, gayrisihli özellik taşıyan fonksiyonlar ile düğün veya davet salonu, motorlu taşıt lastikçisi, motorlu taşıt tamirhanesi ve motorlu taşıt yetek departmanı, mobilya, motorlu taşıt ve yapı malzemesi (hırdavat vb. hariç) satış ve sergi galerileri vb. ile özel eğitim kurumları vb. yapılamaz. Bu husus Yapi Ruhsatı eki mimari proje üzerinde belirtilir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatları da bu esaslara göre düzenlenir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1- 2002 yılında Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Eskişehir Kent Merkezi Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt ve Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen kat kararlarına uygun olan 2008 yılı genelgesine göre yenilenmiş jeolojik-jeoteknik etütü bulunmayan ve ilgili mevzuat hükümlerince etütlerin yenilenmesi gereken alanlarda, İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları onaylanmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez.

2-Pazar Alanı İADİLE

Esas fonksiyonu pazar yeni olmak kaydıyla pazar yerine hizmet edecek ticari fonksiyonların da yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda planda verilen kat kararlarının altında yapı yapılabilir. Bu plan hükmü Tepebaşı İlçe sınırı içerisinde onaylı İmar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

3- Sütlüce Mahallesi 14677 ada 1 ve 2 parsel, 14675 ada 2 ve 3 parsel
İlgili Kurum tarafından kanal çevresinde gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

4- Sütlüce Mahallesi 14637 ada 2 parsel (TB Meclis Kararı 07.04.2016 / 106 ve EBB Meclis Kararı 13.05.2016/ 232)

2 nolu parselin park alanında kalan ve ticaret alanına bitişik olan 10 metre genişliğindeki kısımda zemin altında otopark düzenlenebilir. Zemin altı otopark giriş çıkışları park alanına taşınmayacak şekilde ve 14637 ada 2 parselin ticaret alanında kalan kısımda gözlecek ve yine park alanı düzenlenmesi 14637 ada 2 parsel maliki tarafından yapılacaktır. Park Alanı kamu eline geçmeden 14637 ada 2 parselde uygulama yapılamaz.

5- TEI-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. Özel Güvenlik Bölgesi (TB Meclis Kararı 07.05.2018/ 157 ve EBB Meclis Kararı 14.05.2018/ 242)

1. Özel Güvenlik Bölgesinde, parlayıcı-patlayıcı, yanıcı-yakıcı maddelerin üretimi, depolanması, kullanımı ve nakliyesini sağlayan işletmeler ile hiyenik olarak sağliğa zarar verebilecek alanların (atıkşahası, geri dönüşümtesisi vb.) açılmasına izin verilemez.

2. Özel Güvenlik Bölgesinde, şahıs mülkiyetinde bulunan parsellerde inşa edilecek tüm binaların, ± 0,00 kotundan itibaren çatı dahil maksimum yüksekliği 9,50 metreyi, zemin dâhil 3 katı geçemez.

3. Özel Güvenlik Bölgesinde kalan caml vb. mimari yapıları özellikli arz eden yapılarda yüksekliği belirlen ilgili vaziyet planı tei-tusaaş motorsanayia.ş'den uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

4. Özel Güvenlik Bölgesinde kalan parsellerde Tepebaşı Belediyesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama İmar planı plan notlarında subasman seviyesinin 2,20 metre yüksekliğinde ilişkin hükümler uygulanmaz.

5. Özel Güvenlik Bölgesinde kalan parsellerde teras çatı uygulanabilir.

6. Özel Güvenlik Bölgesinde kalan parsellerde, asansör boşluğu bırakılma zorunluluğu aranmaz. Ancak asansör düzenlenmesi halinde asansör kulesi dâhil 9,50 metre yükseklik şartlarına uyulur.

7. Özel Güvenlik Bölgesi sınırının kısmen isabet ettiği 10824 ve 18 parsel, 10823 ada 25 parsel, 10829 ada 3 ve 8 parsel, 10808 ada 29 ve 45 parsel, 7522 ada 8 ve 17 parsel, 7523 ada 10, 11, 12 ve 13 parsel ile 11899 ada 1 parselde Özel Güvenlik Bölgesi hükümleri uygulanmaz. Ayrıca 11900 ada 1 parselin Özel Güvenlik Bölgesi sınırı dışındaki kısmında bu hükümler uygulanmaz.

8. Özel Güvenlik Bölgesinde park, bahçe ve rekreasyon alanlarında dinlenme, mesire yerli yapılamaz. Kamufaj sağlayacak sıklıkla ağaçlandırmaya yapılamaz.

9. Özel Güvenlik Bölgesinde açılacak bulvar boyunca umuma açık otel, bar, kafe, restoran gibi eğlence ve konaklama işletmeleri ile çarşı-pazar, eğitim kuruluşları gibi kalabalık ve trafik yoğunluğu oluşturulacak alanlar yapılamaz.

10. TEI-TUSAŞ Motor Sanayii A.Ş. tesisleri çevresinde aydınlatma direkleri en fazla 20 metre aralıklarla ilgili elektrik dağıtım kurumu tarafından yerleştirilir.

11. Özel Güvenlik Bölgesinde yabancı uyruklu kişi ve kuruluşlara inşaat izni ve ruhsatı verilemez.

12. TEI-TUSAŞ Motor Sanayii A.Ş.'nin bölgeye komşu sınır hatları boyunca tesis güvnetliğini teminen 9,5 metre yüksekliğe kadar duvar veya doğal çit yapılabilir.

13. Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.06.2008 tarih ve 2832 sayılı karar ile silt sınırları yeniden düzenlenen Şarhöyük 1. ve 3. Derece Arkeolojik Silt Sınırları içinde kalan kısımları Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ile yürürlüğe girer.

6- TEI-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. (TB Meclis Kararı 05.12.2019 / 236 ve EBB Meclis Kararı 12.12.2019 / 499)

1-) TEI-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanı içindeki yapılaşma emsalı E:1,20, yapı yüksekliği kurulacak tesisin teknolojik özelliğine ve kullanım amacına göre belirlenecektir. Ancak yapı yüksekliği mâna kotlarını geçemez.

2-)TEI-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanı içinde sanayi yapıları, her türlü imalat ve atölye yapıları,açık ve kapalı depolama alanları birlikte Özel Güvenlik Bölgesi olması nedeniyle tesiste çalışanların kullanımına yönelik; idari ve sosyal tesis, eğitim tesisi, sağlık tesisi, kreş, ibadet yapıları, lojman ve misafirhane, güvenlik yapıları, spor tesisi, ticari birimler, trafo ve teknik altyapı tesisleri, vb. yapılar yapılabilecektir.

3-) TEI-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanı içindeki; yol, otopark, yeşil alan vb. kullanımlar, tesisin kullanımına yönelik olup, güvenlik nedeniyle kamuya terk edilmeyecektir. Planda gösterilen yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve yapılar şematik olup, tesis alanı için hazırlanan vaziyet planına göre değişiklikler yapılabilir.

4-) Yapı yaklaşma sınırları içinde; trafo binası vb.teknik altyapı tesisleri, mal kabul binası, nizamıye binası, nöbetçi kütübeleri vb. güvenlik arz eden yapılar yapılabilir.

5-) 154 nolu parselin; Şarhöyük III. (Üç) Derece Arkeolojik Silt Alanı Sınırı içinde kalan kısımları, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.11.2008 tarih ve 3188 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında değerlendirilmiştir. Şarhöyük III. (Üç) Derece Arkeolojik Silt Alanı Sınırı içinde kalan kısımlarda Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İke Kararlarının ilgili maddeleri ve Eskişehir Kültür Varlıklar Bölge Kurulu'nun uygun görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6-) Bu parseldeki hafriyat çalışmalarında herhangi bir tarihî kalıntıya rastlanılması halinde çalışmalar durdurularak Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.

7-) 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan kısımlar E.K.V.K.B. Kurulunun uygun görüşü ile yürürlüğe girer.

8-)Özel Güvenlik Bölgesi içinde bulunan alanlarda 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkındaki Kanun" hükümlerine ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

9-)Enerji Nakil Hattı altında kalan alanlarda "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

10-)Planlama alanını kapsayan onaylı Jeolojik- jeoteknik etüdraporu hükümlerine uyulacaktır. Yapılaşma öncesi ayrıca zemin etüt raporları yapılması ve rapor hükümlerine uyulması şarttır.

Alandaki yükseklik kararları onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına göre belirlenecektir.

11-)Uygulamada kadastral mülkiyet sınırları esas alınacaktır.

12-)Planda belirtilmeyen diğer hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

7-ŞARHÖYÜK I.(BİR) ve III.(ÜÇ) DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI (TB Meclis Kararı 04.09.2020 / 135 ve EBB Meclis Kararı 16.10.2020 / 332) Kültür Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 06.11.2020tarih ve 9088 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

(Alana ilişkin planlar, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında plan kararlarında değişiklik yapılmadan sayısallaştırma amaçlı planlara işlenmiş olup Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayıyla kesinleşir.)

GENEL HÜKÜMLER

1) Planlaması yapılan alanda 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler ve ilke kararlarına uyulması zorunludur.

2) Planlaması yapılan alan, Şarhöyük 1. ve 3. Derece Arkeolojik Silt Alanı olup, yapılacak tüm çalışmalarda ilgili Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi zorunludur.

3) Bu plan Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onaylı ile yürürlüğe girer.

4) 1.Derece Arkeolojik Silt Alanı içerisinde bulunan karayolu, taşıt yolları, enerji nakil hatları ve boru hatları, zorunlu altyapı kapsamında mevzuat güzergahları olup bu alanda yapılacak çalışmalarda Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun izninin alınması zorunludur.

5) Planlaması yapılan alanda; mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 09.05.2002 tarihinde onaylanan Eskişehir ili Jeolojik Etüt Raporu ile Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 02.09.2015 tarihinde onaylanan "Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Tepebaşı Belediyesi, Şarhöyük Mahallesi Koruma Amaçlı Alan İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporı"nda belirlenen hususlar ve önerilere uyulacaktır.

6) 3. Derece Arkeolojik Silt Alanı içerisinde kalan alanlarda Tepebaşı Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Notları hükümleri geçerlidir.

7) Askeri Güvenlik Bölgesi içinde bulunan alanlarda 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkındaki Kanun" hükümlerine uyulacaktır. Bu alandaki planlar 1. Hava Kuvvet Komutanlığı'nın uygun görüşü ile yürürlüğe girer.

8) Belediye Hizmet Alanlarında (BHA), yapının fonksiyonu ve yapılanma koşulları belirlenmemiş olup bu alanlara ilişkin olarak büyükşehir belediyesince hazırlanacak avan projeler doğrultusunda ve kendin bu alandaki ihtiyaçları da göz önüne alınarak, bu fonksiyon ve yapılanma koşulları (subtesan, asansör boşluğu bırakılması, asansör kulesi yüksekliği, çatı terası gibi yüksekliğe bağlı hususlar da dâhil) Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (EKVBK) tarafından belirlenecektir.

9) 3. Derece Arkeolojik Silt Alanı ierisinde kalan daha önce uygulama yapılmamış olan alanlarda, ilgili belediyesince gerek görülmesi halinde silt alanları dışındaki alanlarla birlikte 18. maddede uygulamasyapılabilir.

10) Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı içerisinde kalan alanlarda yapılacak her türlü uygulama öncesinde, ilgili kurumun görüşünün alınması zorunludur. Plan üzerinde koruma kuşağı gösterilmeyen enerji nakil hatlarının her iki ekkeninde 10'ar metrelik mesafe "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı" olarak kabul edilecektir.

11) Akaryakıt Boru Hattı Koruma Kuşağı; boru hattının her iki ekkeninde 5'er metre olarak belirlenmiştir. Koruma kuşağı içerisinde kalan alanlarda izinsiz kazı yapılamaz. Boru hattı üzerindeki herhangi bir çalışma yapılmadan önce MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı ve Ant Eskişehir İşletme Müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir.

12) Planda belirtilmeyen hususlarda; yürürlükteki uygulama İmar planları hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile diğer ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

TEI(TUSAŞ) ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRI

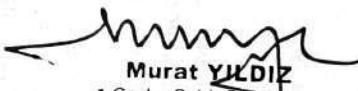
1) Özel Güvenlik Bölgesinde, parlayıcı-patlayıcı, yanıcı-yakıcı maddelerin üretimi, depolanması, kullanımı ve nakliyesini sağlayan işletmeler ile hiyenik olarak sağliğa zarar verebilecek alanların (atıkşahası, geri dönüşümtes

ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ETAP - 9

I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21.. adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/paflar değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025.. tarih ve 122.. sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025.. tarih ve 332.. sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PİN: ...İP-261083527.....


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No: 95



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
125A16D4D	125A16D4C	125A16D3D	125A16D3C	125A16C4D	125A16C4C	125A16C3D	125A16C3C
125A21A1A	125A21A1B	125A21A2A	125A21A2B	125A21B1A	125A21B1B	125A21B2A	125A21B2B
125A21A1D	125A21A1C	125A21A2D LEJANT	125A21A2C	125A21B1D	125A21B1C	125A21B2D	125A21B2C

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025. tarih ve ...122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025. tarih ve ...232... sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PIN: ÜRP-261088527.....


Murat YILDIZ
Şehir Planlama
ŞSB Belge Seri No:795





Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı, plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025 tarih ve 122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025 tarih ve 332... sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PİN: WIP-261018.527.....


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plançısı
ÇSB Belge Seri No: 795


Dr. AHMET AYTAÇ
Tepebaşı Belediye Başkanı


ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21.. adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 10.04.2025 tarih ve 12.. sayılı Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 332.. sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: ...UİP-261088527


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge No: 795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ETAP - 9

I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

İADİLEN

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı (Eskişehir Tepebaşı Belediye
Meclisinin 16.04.2025 tarih ve 122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025. tarih ve 332... sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.

PİN: ... 11P-2610.88527


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No:79



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ETAP - 9

I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

FADİLE

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21. adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı, plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 04.2025... tarih ve 122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025... tarih ve 332 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PIN: KIP-261088527.....


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No:795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

TADİLEN

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı'nın değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025 tarih ve 122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025. tarih ve 332 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PIN: 161088527


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Planlama
ÇSB Beige Seri No: 95



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

İADİLE

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21 adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye Meclisinin 10.04.2025 tarih ve 122 sayılı Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 332 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

PIN: 11P-261088527


Murat YILMAZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞb Belge Seri No:795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ETAP - 9

I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

İADİLEN

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.06.2025 tarih ve ...122. sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025 tarih ve ...332. sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.

PIN: VIP-261088.527


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Bulge Seri No: 708



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ETAP - 9

I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

İADİLEN

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21.... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/Plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025 tarih ve 122. sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025. tarih ve 332. sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.

PİN: WP-261088.527


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No: 795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

İADİLEN

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/... Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025 tarih ve ...122. sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025 tarih ve ...332 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PİN: ...VIP-261028527

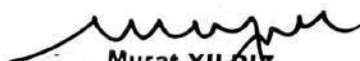

Murat YILDIZ
A Grup Şehir Plancısı
ÇSB Bülge Surt No: 795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

İADILFN

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı... Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025 tarih ve 122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025 tarih ve ...332 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PİN: ...LİP- 261088527...


Murat YILDIZ
4 Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No:796



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
İ25A18D4D	İ25A18D4C	İ25A18D3D	İ25A18D3C	İ25A18C4D	İ25A18C4C	İ25A18C3D	İ25A18C3C
İ25A21A1A	İ25A21A1B	İ25A21A2A	İ25A21A2B	İ25A21B1A	İ25A21B1B	İ25A21B2A	İ25A21B2B
İ25A21A1D	İ25A21A1C	İ25A21A2D	İ25A21A2C	İ25A21B1D	İ25A21B1C	İ25A21B2D	İ25A21B2C

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025... tarih ve 122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025... tarih ve 332... sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PİN: ...DİP-261088527...


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Bölge Seri No:795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
I25A18D4D	I25A18D4C	I25A18D3D	I25A18D3C	I25A18C4D	I25A18C4C	I25A18C3D	I25A18C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

TADİLER

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025 tarih ve 122. sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025 tarih ve 332 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PİN: WP-2610.8.8.527.....


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No:795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

İADİLE

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı, Eskişehir Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025. tarih ve 122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025. tarih ve 332 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PİN: LİP-241088527.....


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Lâzıfı Seri No:795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
İ25A18D4D	İ25A18D4C	İ25A18D3D	İ25A18D3C	İ25A18C4D	İ25A18C4C	İ25A18C3D	İ25A18C3C
İ25A21A1A	İ25A21A1B	İ25A21A2A	İ25A21A2B	İ25A21B1A	İ25A21B1B	İ25A21B2A	İ25A21B2B
İ25A21A1D	İ25A21A1C	İ25A21A2D	İ25A21A2C	İ25A21B1D	İ25A21B1C	İ25A21B2D	İ25A21B2C

KADİLEN

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı... Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025 tarih ve 122. sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025 tarih ve 332 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PİN: UİP-2610.68527.....


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Bulgu Biri No: 766



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ETAP - 9

I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

TADİLER

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı, plan değişikliği, Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025. tarih ve ...122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025. tarih ve ...332 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PIN: UİP-261088527.....

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No:795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
I25A18D4D	I25A18D4C	I25A18D3D	I25A18D3C	I25A18C4D	I25A18C4C	I25A18C3D	I25A18C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

TAADİET

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ~~plan değişikliği~~ Tepebaşı Belediye Meclisinin 10.04.2025. tarih ve 122... sayılı Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025. tarih ve 332. sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
PİN: UİP-2610.8.8.527


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No: 795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21.. adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025 tarih ve ...122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025 tarih ve 332... sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PİN: ...1518-241033527...


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Beige Seri No: 745



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ							
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI							
ETAP - 9							
I25A18D4D	I25A18D4C	I25A18D3D	I25A18D3C	I25A18C4D	I25A18C4C	I25A18C3D	I25A18C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21A1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025 tarih ve 122... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025... tarih ve 332... sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PİN: UİP-261088527


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No:795



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ETAP - 9

I25A16D4D	I25A16D4C	I25A16D3D	I25A16D3C	I25A16C4D	I25A16C4C	I25A16C3D	I25A16C3C
I25A21A1A	I25A21A1B	I25A21A2A	I25A21A2B	I25A21B1A	I25A21B1B	I25A21B2A	I25A21B2B
I25A21A1D	I25A21A1C	I25A21A2D	I25A21A2C	I25A21B1D	I25A21B1C	I25A21B2D	I25A21B2C

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, 21.. adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/~~plan değişikliği~~ Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.05.2025 tarih ve 122 sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2025 tarih ve 332 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
PIN: LİP-261088527..


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
Çap Belgesi Seri No: 195





ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ

ESKİŞEHİR İLİ
TEPEBAŞI İLÇESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU
(ETAP-9)


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No:795

MART, 2025



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	0
HARİTA LİSTESİ	1
TABLO LİSTESİ.....	1
1. GİRİŞ.....	2
2. PLANIN AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFİ.....	3
2.1. AMAÇ	3
2.2. KAPSAM	4
2.3. HEDEF.....	5
2.4. YASAL DAYANAK	5
3. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ.....	7
3.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÇEVRESİ.....	7
3.2. YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ SINIRLAR	8
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ	12
4.1. FİZİKSEL YAPI.....	12
4.1.1. Depremsellik.....	12
4.1.2. İklim	13
4.1.3. Bitki Örtüsü.....	14
4.2. HÂLİHAZIR DURUM.....	14
4.3. MÜLKİYET ANALİZİ	15
4.4. JEOLJİK DURUM.....	15
4.5. DOLU-BOŞ ANALİZİ	17
4.6. GÜNCEL UYDU GÖRÜNTÜSÜ	17
4.7. MEVCUT ARAZİ KULLANIM KARARLARI	18
4.7.1. Ulaşım Kademelenmesi	18
4.7.2. Mer'i Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları	18
4.8. SENTEZ ANALİZİ	19
5. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA SÜRECİ.....	20
5.1. ÜST ÖLÇEKLİ MEKÂNSAL PLAN KARARLARI	20
5.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	20
5.1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	21
5.2. MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	23
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	25
6.1. PLAN KARARLARI	25

6.1.1.	Konut Alanları	27
6.1.2.	Kentsel Çalışma Alanları	27
6.1.3.	Sosyal Altyapı Alanları	28
6.1.4.	Açık ve Yeşil Alanlar	29
6.1.5.	Erişilebilirlik / Yürüme Mesafeleri	30
6.1.6.	Projeksiyon Nüfus ve Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri	30
6.2.	PLANLAMA ALANINA ESAS KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	32

HARİTA LİSTESİ

Harita 1.	Tepebaşı İlçesi 1/5000 Ölçekli NİP Planlama Alanı ve Çevresi	2
Harita 2.	1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-9 Planlama Alanı	4
Harita 3.	Eskişehir'in Türkiye'deki Konumu	7
Harita 4.	Eskişehir Kent Merkezi Konumu ve İlçeleri	7
Harita 5.	Tepebaşı İlçesi'ne Ait Mahalleler	9
Harita 6.	Tepebaşı Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırları İçerisinde Kalan İlçe ve Mahalle Sınırları	11
Harita 7.	Türkiye Deprem Tehlike Haritası	13
Harita 8.	1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-9 Hâlihazır Durum Analizi	14
Harita 9.	1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-9 Jeolojik Durum Analizi	15
Harita 10.	1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-9 Dolu-Boş Analizi	17
Harita 11.	Planlama Alanı Güncel Uydu Görüntüsü	17
Harita 12.	Planlama Alanı Mevcut Ulaşım Kademelenmesi	18
Harita 13.	Planlama Alanı Mer'i Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları	18
Harita 14.	Planlama Alanı Sentez Çalışması	19
Harita 15.	Eskişehir 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	22
Harita 16.	1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı	23
Harita 17.	1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	24
Harita 18.	1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	26
Harita 19.	1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Konut Alanları	27
Harita 20.	1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Kentsel Çalışma Alanları	28
Harita 21.	1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sosyal Altyapı Alanları	29
Harita 22.	1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açık ve Yeşil Alanlar	29
Harita 23.	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Yürüme Mesafeleri	30

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.	Tepebaşı İlçesine Ait Mahaller Bütününde Planlama Alan Sınırları İçerisinde Kalan Mahalleler	10
Tablo 2.	1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına göre Plan Nüfusu	30
Tablo 3.	Plan Nüfus Hesabı	31
Tablo 4	Plan Alan Dağılımı	31

1. GİRİŞ

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Eskişehir Merkez İlçeleri olan Odunpazarı ve Tepebaşı İlçelerini kapsayan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, **15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı** ile onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı itiraz konusu olmayan ve düzenleme yapılmamış olan kısımları ile itirazların reddedilen kısımlarına ilişkin plan kararları Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisince 17.10.2022 tarihinde alınan karar ile kesinleşmiştir.



Harita 1. Tepebaşı İlçesi 1/5000 Ölçekli NİP Planlama Alanı ve Çevresi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar başlığı altında Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. Maddesi “(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. ...” hükmü bulunmaktadır. Bu kapsamda, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve ilgili mevzuat uyarınca Tepebaşı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının revize edilmesi gerekmektedir.

Aynı yönetmeliğin İmar Planlarına Dair Esaslar başlığı altında Uygulama İmar Planı 24. maddesi “(1) Uygulama İmar Planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir. (2) Nazım İmar Planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım İmar Planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama İmar Planlarında değiştirilebilir. (3) Uygulama İmar Planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark,

cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez. ...” hükmü ile İmar planı revizyonu ve ilaveleri 25. Maddesi “(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır. ...” hükmüne haizdir.

Yukarıda belirtilen Mevzuat uyarınca, onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu etap sınırları belirlenmiştir. Bu kapsamda, Tepebaşı İlçesi, Sötlöce, Esentepe, Zafer, Gazipaşa ve Fevziçakmak Mahallelerini kapsayan yaklaşık 328 ha alanda 9. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Plan hiyerarşisi doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak alt ölçekli imar planları, etaplar halinde hazırlanmakta olup Rapora esas 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları dokuzuncu etap planlaması tamamlanmıştır.

2. PLANIN AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFİ

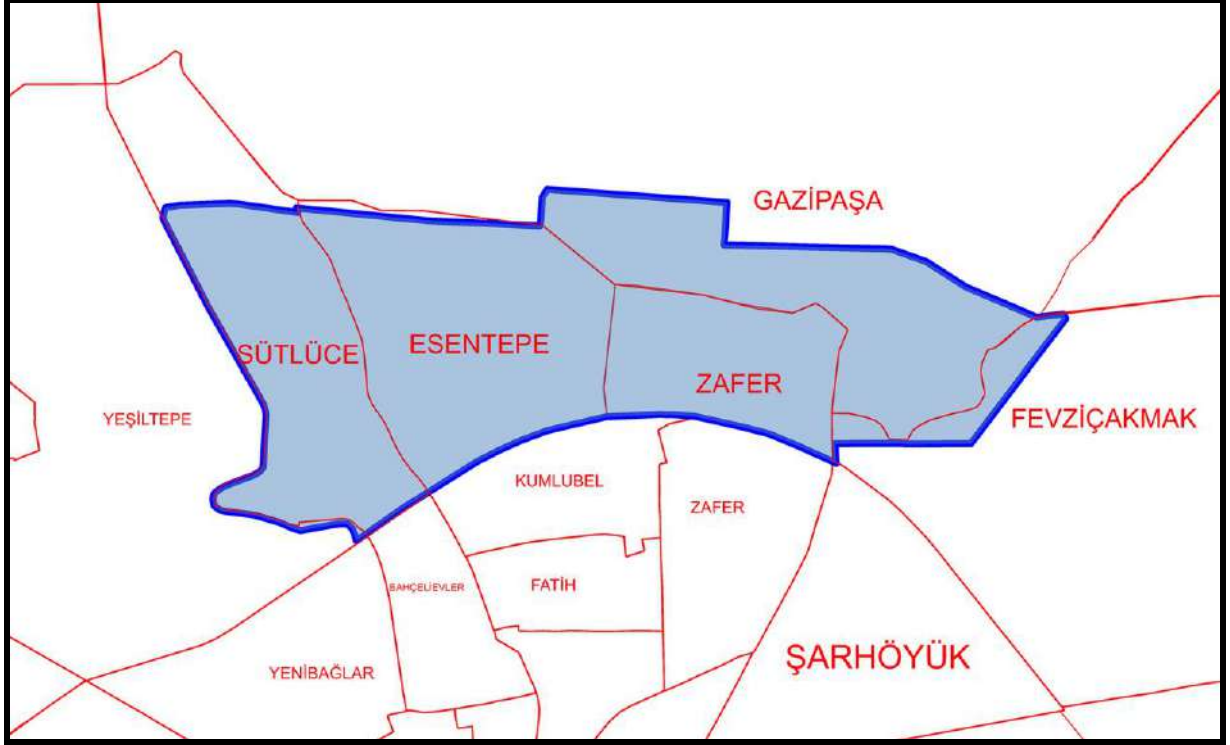
2.1. AMAÇ

Plan hiyerarşisi kapsamında, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile geliştirilen hedefler ve plan kararları doğrultusunda alt ölçekli imar planlarını sağlıklı bir şekilde yönlendirmek üzere 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ilke ve esaslarına uygun olarak detaylandırılması ve tüm kademedeki planlama çalışmaları sonucunda çevreye duyarlı, sağlıklı, sürdürülebilir kentleşmenin sağlanarak herkes için eşit, erişilebilir bir kent olması amaçlanmaktadır.

Bu amaç çerçevesinde 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planının hedefleri doğrultusunda hazırlanan ve onanmış olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin vizyon hedef ve stratejilerine göre 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında geliştirilen plan kararlarının uygulanması sağlanacaktır.

2.2. KAPSAM

Tepebaşı İlçesi, **Esentepe, Sötlöce, Zafer, Gazipaşa ve Fevziçakmak** Mahallelerini kapsayan **yaklaşık 328 ha alanda**, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek **1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 9. Etap** hazırlanmıştır.



Harita 2. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-9 Planlama Alanı

9. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışma alanı; kuzeyde Gazipaşa, güneyde Ankara-Eskişehir Çevre Yolu, batısında Yeşiltepe, doğusunda ise Fevziçakmak Mahallesi arasında kalmaktadır.

Tepebaşı 9. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı;

- 1/1000 Ölçekli Plan Paftaları,
- Plan Açıklama Raporu,
- Plan Notları ile bir bütündür.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kapsamında belirlenen etap sınırları ve etap sayısı şematik olarak belirlenmiş olup diğer etaplar çalışılırken kurum görüşleri, alanda yapılacak detaylı analizler vb. değişken dinamikler doğrultusunda etap sınırları kesinleşmektedir. Bu kapsamda sınırları belirlenen **Etap-9 plan sınırı 328 hektarlık alanı kapsamaktadır.**

2.3. HEDEF

Eskişehir İli, Tepebaşı ve Odunpazarı İlçeleri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında belirlenen vizyon, hedef ve stratejiler doğrultusunda Tepebaşı İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın bütününde;

2035 yılı hedef alınarak bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma- kullanma dengesini sağlamaya yönelik, ülke ve bölge kalkınma politikalarını, gelişim eğilimleri ile sektörel hedefleri de göz önünde bulundurularak, planlama bölgesi içerisinde sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması, hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin engellenmesi, parçacıl planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin ve yönetiminin sağlanması, ekonomik gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal gelişmenin yönlendirilmesi hedeflenmiştir. Ayrıca bu plan kapsamı dâhilinde, arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasının sağlanması, afet etkilerinin azaltılması, üst ölçek plan kararlarına uygun, bugünkü ve gelecek kuşakların yaşam düzeyinin geliştirilmesi, ülkenin ve bölgenin vizyonuna katkıda bulunacak şekilde; üst ölçek plan kararlarının imar planına yansıtılması, güncel hâlihazır harita, kadastral durum ve mevcut plan arasındaki uygulamada koordinat birliğinin sağlanması hedeflenmektedir.

2.4. YASAL DAYANAK

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlığı altında yer alan Madde 6 'da ;

- *"Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademedен alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve **Uygulama İmar Planından** oluşur.*
- *Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası **kademeli birliktelik ilkesi** uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır."* şeklinde ifade edilmektedir.

Eskişehir ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2006 tarih ve 8/114 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

İTÜ Çalışma Grubu tarafından hazırlanan "Eskişehir Ulaşım Ana Planı Revizyonu" (EUAP 2035) Meclis kararı 16.05.2019 tarih ve 161 Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile kabul edilmiş olup 19.06.2019 tarih ve 5 sayılı UKOME kararı ile onaylanmıştır. Kentin gelecekteki gelişme planı olarak revize edilmiş Nazım İmar Planı'nı esas alan EUAP (2035) belirlediği vizyon, hedef ve stratejiler ile alt ölçekli planlara yön vermektedir.

Eskişehir Metropolen Alanı Merkez Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı kararı ile kabul edilerek askı-itiraz süreçlerinin sonucunda kesinleşmiştir.

Eskişehir Merkez İlçelerinde (Odunpazarı ve Tepebaşı) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, **15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı** ile onaylanmıştır.

Üst Ölçekli Revizyon İmar Planı amaç ve hedefleri doğrultusunda hazırlanan söz konusu 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonu, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelikler, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu ile 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” dayanak alınarak hazırlanmıştır.

3. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

3.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÇEVRESİ

Eskişehir İl merkezi, kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya; doğusunda Alpu ve Ankara, güneyinde Mahmudiye, Seyitgazi ve Afyon, batısında ise İnönü ve Kütahya sınırları ile çevrilidir.



Harita 3. Eskişehir'in Türkiye'deki Konumu

13.841,82 km² yüzölçümü ile Eskişehir, Türkiye'nin toplam alanının (göller hariç) %1,8'ini kaplamakta ve bu açıdan Türkiye'deki iller arasında 16. sıradadır.¹ İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Düzey 2 "TR 41 Bursa Alt Bölgesi" kapsamında Bursa, Eskişehir ve Bilecik illeri bulunmakta olup bu alt bölge Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı (BEBKA) sorumluluğundadır.



Harita 4. Eskişehir Kent Merkezi Konumu ve İlçeleri

¹ Eskişehir Anahtar Rakamlar (2017) BEBKA, www.bebka.org.tr

Tepebaşı Belediyesi ise 1.373,40 km² yüzölçümü ile Eskişehir’i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı’nın kuzeyinde kalmaktadır. Tepebaşı ilçesi 92 mahalleden oluşmaktadır.

Eğitim ve Bilim İlçesi olan Tepebaşı, Eskişehir’in iki önemli üniversitesi Anadolu Üniversitesi ve Eskişehir Teknik Üniversitesi’ni sınırları içinde barındırır. Genç nüfusa ev sahipliği yapması ve 24 saat yaşayan dinamizmi ile Eskişehir’in sanat, kültür ve cazibe merkezidir.

Pek çok sanayi kuruluşunun, tuğla-kiremit fabrikasının, havacılık sektörünün bulunduğu bölge, enerjisinin %20’sini güneş panellerinden sağlayan belediye binası ile Türkiye’nin ilk etkin enerji kamu binasına sahiptir. Yine belediyenin halkın hizmetine kazandırdığı ve çevre dostu, enerji etkinliği alanında öncü bina uygulamalarına uluslararası alanda verilen LEED sertifikasına sahip, Türkiye’de altın puan değerlendirmesi alan ilk bina olan Tepebaşı Belediyesi Su Sporları Merkezi ilçe sınırları içerisinde.

Rapora esas 9. Etap Planlama Alanı, Tepebaşı İlçesi merkez mahallelerinde yaklaşık 328 ha alanı kapsamaktadır.

3.2. YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ SINIRLAR

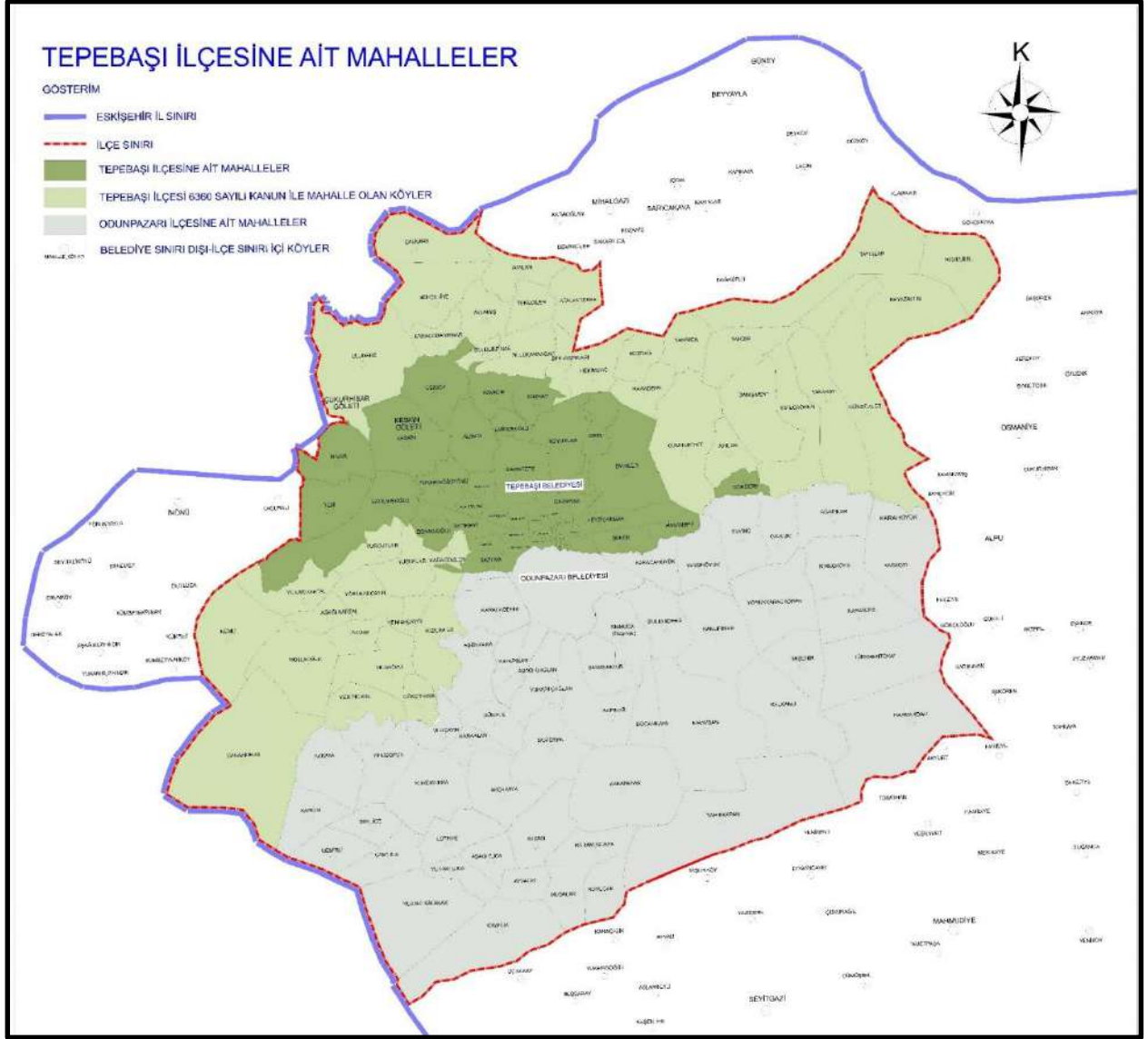
Eskişehir İl sınırları içinde Alpu, Beylikova, Çifteler, Günyüzü, Han, İnönü, Mahmudiye, Mihalgazi, Mihalıççık, Tepebaşı, Sarıcakaya, Seyitgazi, Sivrihisar ve Odunpazarı olmak üzere toplam 14 tane ilçe bulunmaktadır.

Daha önce 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu uyarınca Vilayet Binası orta noktası koordinatları merkez kabul edilerek çizilen 20 km. yarıçaplı dairenin, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü’nün Büyükşehir Belediye Sınırları hakkındaki genelgesi Uyarınca düzenlenmesi ile oluşan Eskişehir Büyükşehir Belediye Sınırları, yeni ‘6360 Sayılı Bütün Şehir’ yasası ile değişmiştir. Bu yasa ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesinin sınırları il mülki sınırları olacak şekilde yeniden düzenlenmiş ve il genelindeki tüm belde belediyeleri ile köylerin tüzel kişiliği kaldırılarak mevcut ilçelerde ilçe belediyesine, yeni kurulan ilçelerde bu belediyelere mahalle olarak katılmıştır.

Tepebaşı Belediyesi, 9 Eylül 1993 Tarih 21693 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 504 sayılı “Yedi İlde Büyükşehir Kurulması Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname” uyarınca ilk kademe Belediyesi olarak kurulmuştur. 09.08.2004 tarih ve 9/60 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile Alınca, Aşağısöğütönü, Boyacıoğlu, Eğriöz, Kavacık, Kozkaya, Keskin, Hasanbey, Gökdere, Satılmışoğlu ve Yukarısöğütönü köyleri mahalle statüsüne dönüştürülerek Tepebaşı Belediyesi’ne bağlanmıştır.

06.03.2008 Tarih ve 5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” gereği Tepebaşı Belediyesi, ilçe belediyesi statüsüne dönüşmüş olup Çukurhisar ve Muttalıp Belde Belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak 2009 yılında yerel seçim ile Tepebaşı İlçe Belediyesi’ne bağlanmıştır.

12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Geçici 1. maddesi gereğince 2014 seçimlerinden sonra Tepebaşı İlçe Belediyesi’ne mahalle olarak bağlanan, Belde Belediyesi iken mahalle olarak bağlanan ve orman köyü statüsünde iken mahalleye dönüşen köyler ile günümüzde toplam 92 mahallesi ile birlikte Eskişehir Tepebaşı İlçe Belediyesi statüsünde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi sınırları dâhilinde bulunmaktadır.

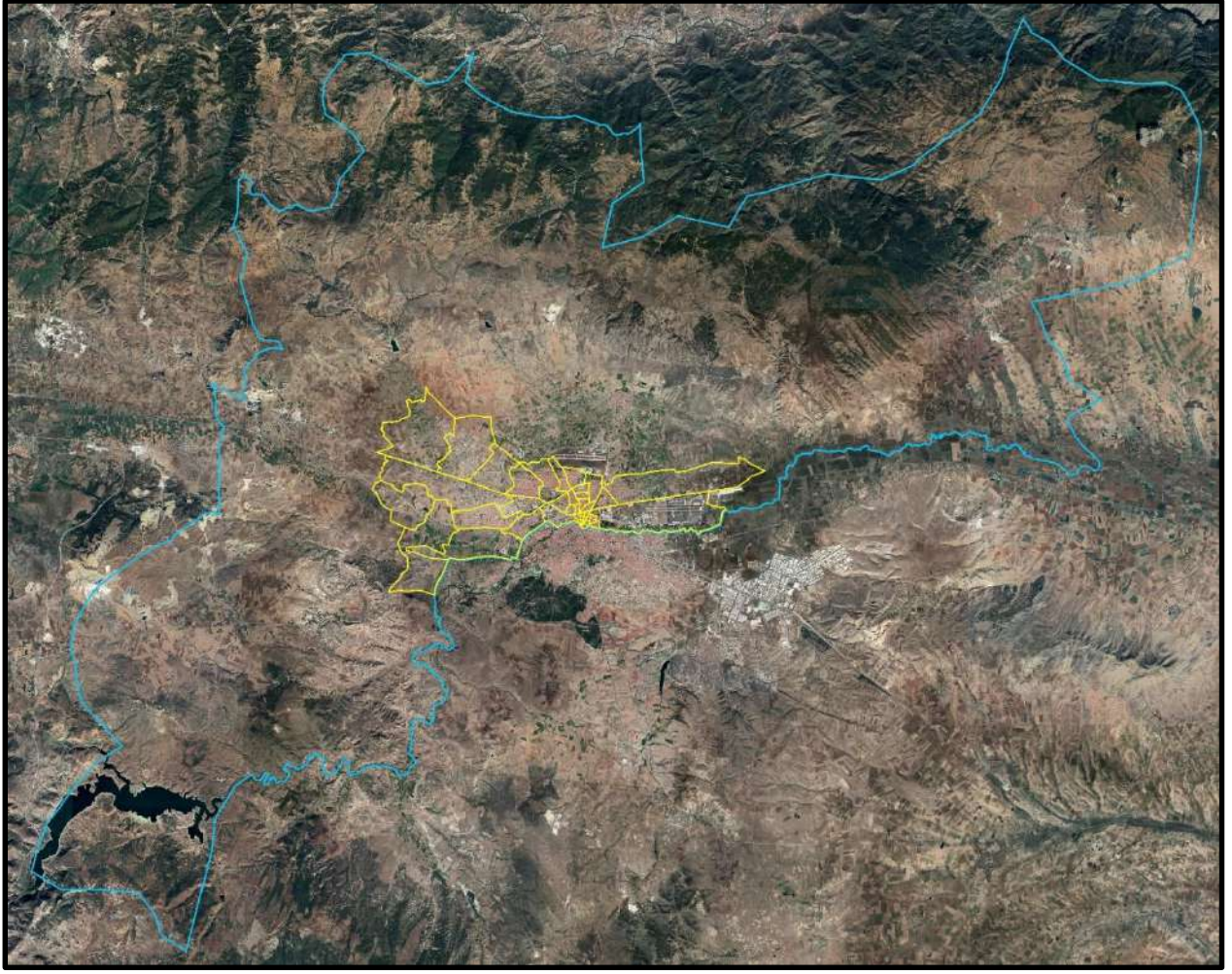


Harita 5. Tepebaşı İlçesi'ne Ait Mahalleler

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi merkezinde 36 Adet Mahalle bulunmakta olup Etap-9 Planlama Alanı **5 Adet Mahalle**ye (**Esentepe-Sütlüce-Zafer-Gazipaşa-Fevziçakmak**) isabet etmektedir. Tepebaşı İlçesi tüm mahalleleri ile planlama alanı içerisinde kalan mahalleler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	TEPEBAŞI İLÇESİ MERKEZİNDE YER ALAN MAHALLELER
1	AŞAĞISÖĞÜTÖNÜ
2	BAHÇELİEVLER
3	BATIKENT
4	CUMHURİYET
5	ÇAMLICA
6	ERTUĞRULGAZİ
7	ESENTEPE
8	ESKİBAĞLAR
9	FATİH
10	FEVZİÇAKMAK
11	GAZİPAŞA
12	GÜLLÜK
13	HACIALİBEY
14	HACİSEYİT
15	HASANBEY
16	HAYRİYE
17	HOŞNUDİYE
18	İHSANİYE
19	KUMLUBEL
20	MAMURE
21	ORTA
22	ÖMERAĞA
23	SAZOVA
24	SÜTLÜCE
25	ŞARHÖYÜK
26	ŞEKER
27	ŞİRİNTEPE
28	TUNALI
29	ULUÖNDER
30	YAŞAMKENT
31	YENİ
32	YENİBAĞLAR
33	YEŞİLTEPE
34	YUKARISÖĞÜTÖNÜ
35	ZAFER
36	ZİNCİRLİKUYU

Tablo 1. Tepebaşı İlçesine Ait Mahaller Bütününde Planlama Alan Sınırları İçerisinde Kalan Mahalleler



Harita 6. Tepebaşı Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırları İçerisinde Kalan İlçe ve Mahalle Sınırları

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kapsamında belirlenen etap sınırları ve etap sayısı şematik olarak belirlenmiş olup diğer etaplar çalışılırken kurum görüşleri, alanda yapılacak detaylı analizler vb. değişken dinamikler doğrultusunda etap sınırları kesinleşmektedir.

Planlama Alanı, Tepebaşı merkez mahallesi olan , Esentepe, Sötlüce, Zafer, Gazipaşa ve Fevziçakmak Mahalle sınırları dahil olmak üzere toplam 3275090.186 m² (yaklaşık 328 Hektar) alanı kapsamaktadır. Çalışma Alanı; I25-A-21-A-2-B, I25-A-21-B-1-A, I25-A-21-B-1-B, I25-A-21-B-2-B, I25-A-21-A-2-A, I25-A-16-D-3-C, I25-A-21-A-1-A, I25-A-21-A-1-B, I25-A-21-A-2-C, I25-A-21-A-2-D, I25-A-21-A-1-C, I25-A-21-A-1-D, I25-A-21-B-1-D, I25-A-16-D-3-D, I25-A-16-D-4-C, I25-A-16-D-4-D, I25-A-16-C-4-C, I25-A-16-C-4-D, I25-A-16-C-3-D, I25-A-16-C-3-C, I25-A-21-B-2-A ve I24-B-25-A-4-C paftalara isabet eden kısım ilave edilerek (UTM 3 derece ITRF 96) koordinatında toplam 21 adet halihazır üzerine hazırlanmıştır.

4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinde Uygulama İmar Planı başlığının 10. Bendinde;

“Uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde, aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında aşağıdaki analiz ve araştırmalar yapılır:

a) Nazım imar planı kararlarının analizi, b) Planlama alanının sınırları, c) Mevcut yapı yoğunluğu ve doku analizi, ç) Yapı adalarının ve yapıların konumu ve özellikleri, d) Yapılaşma ve yaklaşma mesafeleri, e) Mevcut nüfus yoğunluğu ve dağılımı, f) Sosyal altyapı tesisleri, g) Teknik altyapı tesisleri, ğ) Mülkiyet yapısı ve kamu mülkiyetindeki alanlar, h) Tescilli eser, anıt vb. tarihi ve kültürel varlıklar, ı) Hizmetlere erişilebilirlik, i) Afet tehlikelerinin dikkate alındığı yerleşime uygunluk durumunu belirlemeye yönelik jeolojik etütler, j) Topografya, eğim vb. eşikler, k) Göl, baraj, akarsu, taşkın alanı, yeraltı ve yüzeysel su kaynakları vb. hidrolojik, hidrojeolojik yapı, l) Ulaşım sistemi ve kademelenmesi, durak-istasyon noktaları, m) Trafik düzeni ve güvenliği, yollar ve kavşaklar ile ilgili ilkeler, yapı ve tesislerden karayoluna geçiş yolu bağlantısı yapılabilecek kesimler, n) Yaya bölgeleri, yaya ve bisiklet yolları, o) Otopark kapasitesi ve dağılımı, ö) Açık ve kapalı alan kullanımları ve ilişkileri, p) Toplanma alanları, r) Hizmet alanlarının yer seçimi ve büyüklüğü, s) Kentsel tasarım projesi yapılacak alanlar ve ilkeleri, ş) Ulaşım güzergâhları t) Havalimanı, liman ve iskeleler, u) Gar ve istasyon alanları, ü) Lojistik alanlar” şeklinde ifade edilmektedir.

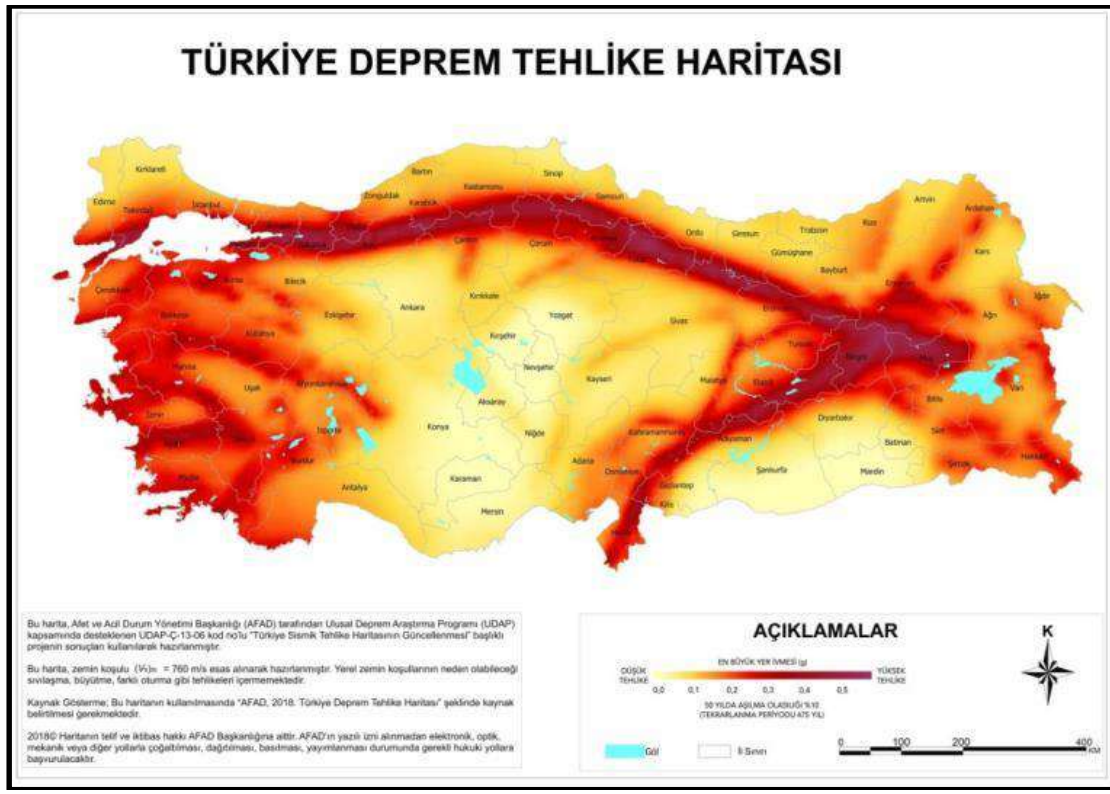
Yönetmelikte belirtilen analizler çalışılan ilgili alanın karakteristiğine ve özelliklerine göre 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda detaylandırılmıştır.

4.1. FİZİKSEL YAPI

Planlama alanına ilişkin; Depremsellik, İklim ve Bitki Örtüsü, Jeolojik durum, Mülkiyet durumu, hâlihazır ve alanın dolu-boş durumu ile korunacak alanları gösterir analizler hazırlanmıştır.

4.1.1. Depremsellik

Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yeni harita en güncel deprem kaynak parametreleri, deprem katalogları ve yeni nesil matematiksel modeller dikkate alınarak çok daha fazla ve ayrıntılı veriyle hazırlanmıştır.



Harita 7. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Eskişehir yerleşim yerinin, 1996 öncesi haritaya göre 3. Derecede Deprem Bölgesi içine girmekte olduğu görülmekte iken, Türkiye için stratejik açıdan önemli bir il olan Eskişehir son düzenlenmiş Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında yer ivmesine göre Düşük-Orta derece Deprem Bölgesi içinde yer almıştır. Böylece mevcut yönetmeliklerde belirtildiği şekliyle, Eskişehir yerleşim alanı ve civarını etkileyebilecek bir depremin oluşturabileceği en büyük yer ivmesinin en az 0.1 g, en çok 0.4 g olması beklenmelidir.

4.1.2. İklim

Şehrin iklimi İç Anadolu tipi karasal iklimdir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve yağışsızdır. Yağışlar (dağlık kesimler hariç) az ve kısa sürelidir. Temmuz, Ağustos ve Eylül ayları en az yağışlı olan aylardır. Yıllık yağış ortalaması 373,6 milimetredir. Bir yılın 90-100 günü yağışlı geçmektedir. Sıcaklık rejimi karasal niteliktedir. Örneğin 800 metre yükseklikte kurulmuş olan Eskişehir il merkezinde, en sıcak ve en soğuk ayların ortalamaları 21,5 °C ve -0,8 °C (Temmuz ve Ocak), kaydedilen en yüksek ve en düşük sıcaklık değerleri ise 39,1 °C ve -26,3 °C'dir. Bitki örtüsü İç Anadolu Bölgesi'nin tipik bitkisel örtüsü olan bozkırdır.

Eskişehir, İç Anadolu, Batı Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin etki alanı içinde olması nedeniyle, kendine özgü bir iklime sahiptir. Yıllık sıcaklık ortalaması 10,9 °C'dir. Aylık ortalama sıcaklığa göre yılın en soğuk ayı -2 °C ile ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından şubat ayının ortalarına kadar, çok soğuk günler ve don olayları yaşanır. -10 °C ile -25 °C arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak ocak ayı içinde 10- 15 °C'lik ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır. Baharın ikinci yarısında, maksimum sıcaklık 20 °C'nin üstüne çıkar. Haziran, temmuz ve ağustos aylarında en sıcak günler yaşanır. En düşük sıcaklık 10- 15 °C'dir. Temmuz ayının ikinci yarısı ile ağustos ayının ilk yarısında, en yüksek sıcaklık 30 °C ile 40 °C arasında değişir. Burada, kara iklimi özelliğini gösteren en belirgin olay, gece ile gündüz sıcaklığında 12°C ile 29°C arasında büyük ısı farklarının olmasıdır.

Eskişehir’de rüzgârlar, kışın doğudan batıya eser. Baharın ilk aylarında kuzeybatı rüzgârları hâkimdir. Baharın sonunda güneybatı, batı ve kuzeybatıdan gelen rüzgârlar görülür. Yaz mevsiminde bazen geçici olarak günlük şiddetli doğu rüzgârları da görülebilir. Sonbaharda ise eylül sonundan itibaren doğu, kuzeydoğu ve güneydoğu rüzgârları ortaya çıkar.

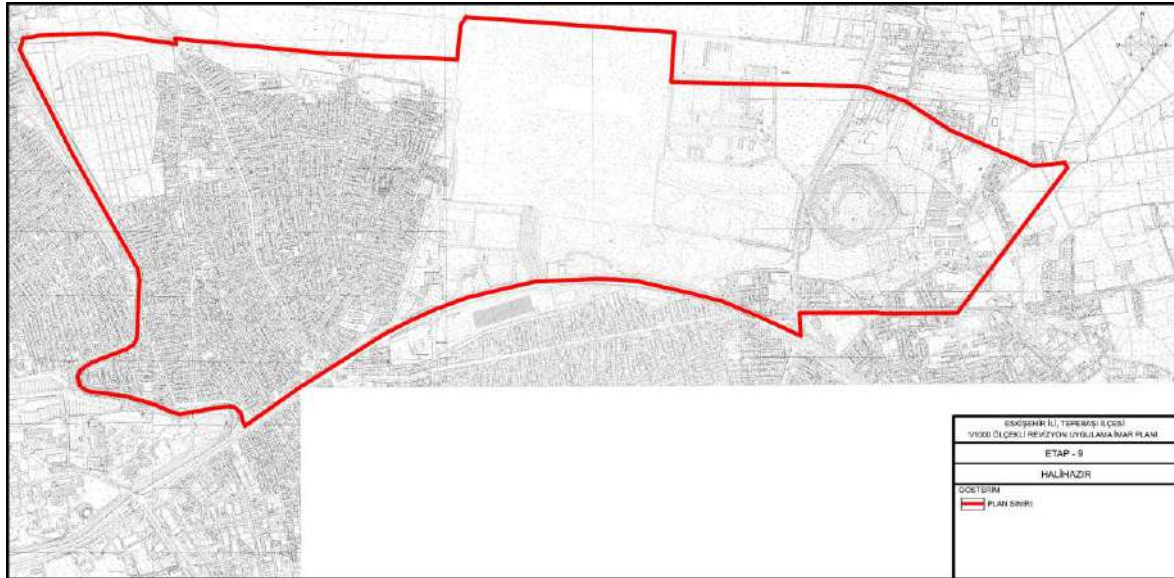
4.1.3. Bitki Örtüsü

Eskişehir İlinin dörtte birini çam, meşe, gürgen, ardıç, katran ve köknar ağaçlarının oluşturduğu ormanlar teşkil eder. Orman olmayan arazilerde, su kenarlarında söğüt, ahlat ve kavak ağaçlarına rastlanmaktadır.

İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir’in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağları’nın, Porsuk Vadisi’ne bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer karaçamların göze çarptığı Sündiken Dağları’nın, Türkmenbaba, Eşekli Türkmen Tepesi ve Bozdağ’ın Sakarya Vadisi yönü incelenirse, (özellikle Tandırlar Dağküplü Köyleri arası çok sıktır) karaçamlı kaplı olduğu gözlenir. Burada karaçamların arasında, kızılçamlar da görülür. Taştepe ve Mihaliçcik civarına kadar sarıçamlar yer alır. Yapıldak civarındaki çam ormanları arasında, yüksek meşeler görülür. Eskişehir’in güneyindeki platolarda ve Çifteler Ovası’nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır. Sarısu Porsuk Vadisi’nin bitki örtüsünü, yumak, yavşan ve kekik oluşturur. Porsuk ve Keskin Derelerinin kenarlarındaki bitki örtüsü ise, söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşur.

4.2. HÂLİHAZIR DURUM

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esaslar başlığında yer alan İmar Planı İlkeleri doğrultusunda yerinde ve paftasında yapılan güncel hâlihazır durum analizleri sonucunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

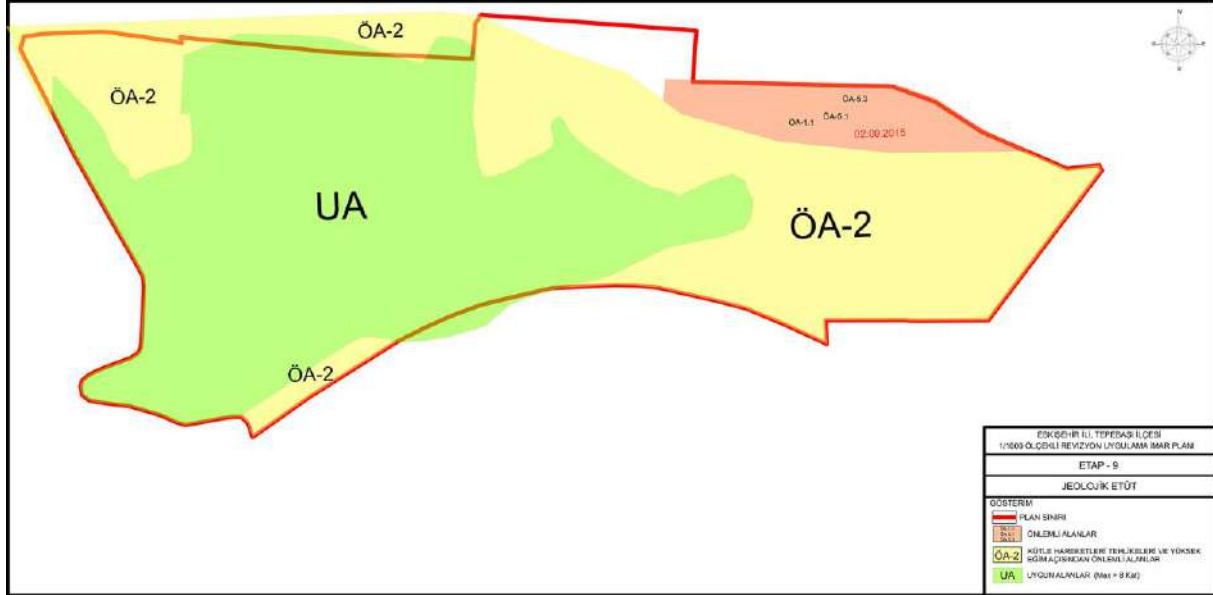


Harita 8. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-9 Hâlihazır Durum Analizi

4.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Mülkiyet durum analizi sonucunda, planlama alan sınırı içerisinde Kurum/Kuruluş, TEDAŞ-ESGAZ, şirket, dernek ve şahıslara ait parseller yer almaktadır.

4.4. JEOLJİK DURUM



Harita 9. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-9 Jeolojik Durum Analizi

Etap-9 Çalışma alanı kısmen jeolojik açıdan yerleşime Uygun Alanlara isabet etmekte olup kısmen Önlemler Alan (ÖA-1.1, ÖA-2, ÖA-5.1, ÖA-5.3) bölgesinde kalmaktadır.

✚ Eskişehir Merkez Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu (28.01.2002 Tarihi Onaylı)

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde jeolojik, hidrojeolojik, morfolojik, depremsellik, jeoteknik ve mühendislik jeolojisi çalışmaları yapılmıştır. Yerleşimin yoğunlaştığı yerlerde eğimin genellikle düz ve eğim açısının 5°'den az olduğu belirlenmiştir. Yerleşim yerinin güneyinde topoğrafyanın yükselmesi ile birlikte eğim artmaktadır. Bu yerlerde eğim açısının 10°-20° arasında değiştiği gözlenir.

Eskişehir yerleşim yeri içinde, yeraltı su seviyesi genellikle, yüzeye 10 m'den yakın olduğu belirlenmiştir. Yeraltı suyu hareket yönü batıdan doğuya doğru olup, genellikle yeraltı suyunun Porsuk Çayı'nı beslediği, Eskişehir yerleşim alanı doğusunda, bazı yerlerde Porsuk Çayı'nın yeraltı suyunu beslediği anlaşılmıştır.

Eskişehir zeminlerinin aktivitesi orta ve düşük aktiviteli olarak bulunmuştur. İnce-taneli malzeme şişme potansiyeli açısından incelendiğinde orta şişme derecesine sahip olduğu belirlenmiştir.

Eskişehir yerleşim alanının mühendislik jeolojisi haritası üzerinde yapılaşma açısından değerlendirmeler yapılarak çalışılan saha Uygun Alanlar (UA), Önlemler Alanları (ÖA), Uygun Olmayan Alanlar (UOA) olarak sınıflandırılmıştır.

Eskişehir yerleşim alanında yapılan çalışmalar sonucunda bazı alanlarda önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği belirlenmiştir. Bu alanlar yerleşilebilirlik

bazı koşullara bağlı olan alanlardır. Bu koşullarla ilgili gerekli önlemler ve bölgenin depremseelliği dikkate alındığında, yapılaşma için uygun ortam sağlanmış olacaktır.

Eskişehir yerleşim yeri sınırları içinde önemli alanlar “ÖA” ile simgelenmiştir. Önemli alanlar kendi içinde sınıflama riski göz önünde bulundurularak iki farklı alt bölgeye (ÖA1 ve ÖA2) ayrılmıştır. Bu alanlar içine kentin mevcut imar planları ve uygulamalarda kentin ticaret merkezleri yer almaktadır. Bu nedenle ÖA1 bölgesi içine giren bu özelliğe sahip ağırlıklı ticaret ve resmi kurum alanları hazırlanan mühendislik jeolojisi haritalarına ek olarak hazırlanan haritalarda (TM1) ve ÖA2 bölgesi içine giren bu özelliğe sahip ağırlıklı ticaret ve resmi kurum alanları ise, (TM2) olarak ayırt edilmiştir.

▪ **ÖA2 Bölgesi:**

Bu bölge içine yeni alüvyonun (QA12) zemininin sınıflama olasılığının düşük olduğu yerler girmektedir. Sınıflama indeksi $IL < 5$ 'dir. Bu bölgede yapılan araştırmalarda tane boyu dağılımının sınıflama için uygun olmaması, yeraltı su seviyesinin yüzeyden daha derinde olması, SPT ve CPT değerleri sınıflama olasılığının azaldığını göstermektedir. Ancak, bu tür alüvyonlarda kum ve silt merkezlenmesinin mevcut olabileceği ve yeraltı su seviyesinin yüzeye yakın olduğu yerler bulunduğu göz önünde tutulduğunda, parsel bazında yapılacak jeoteknik etütlerde sınıflama riski araştırılmalıdır. Bu araştırmalar sonucunda, sınıflama riskinin yüksek olduğu saptandığında, ÖA1'de önerilen önlemler bu alanlar için de uygulanmalıdır. Bu bölgede, görsel etütlerle yetinilmemeli, yapılaşmaya yönelik parsel bazında sondajlı jeoteknik etüt istenmelidir. Bölgede sık temellerden kaçınılmalıdır. Killi zeminlerde ilksel konsolidasyona, kumun yoğun olduğu yerlerde ise, ani oturmalara karşı önlem alınmalıdır.

✚ **Şarhöyük Mahallesi I.(bir) ve III.(üç) derece Arkeolojik Sit Alanına İlişkin hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu (02.09.2015 Tarihi Onaylı)**

Çalışılan tüm alan içinde litolojik birim olarak toprak örtü, kumlu siltli kil, killi çakıl, çakıllı siltli kum, siltli kil, killi çakıldan oluşmaktadır. Alanın morfolojisi yaklaşık %0-10 eğime sahip ovoidan oluşmakla birlikte eğim yönü güney-güneydoğu yönlüdür.

Çalışılan yerin jeolojik yapısı, güney ve kuzeydeki eğim atımlı fayların etkisi ile oluşmuş çöküntü havzasında tabandaki metamorfik kayaların üzerine çevreden sediman havzasına gelen materyallerin çökmesi, (paleosen konglomerası, neojen taban konglomeraları, pliokuvarterner kum, çakıl ve kuvarterner kil, silt, kum, çakıl) sonucu oluşmuş çapraz ve mercek tabakalı sedimanter birimle temsil edilmektedir.

Çalışma alanının tamamında şişme, düşük taşıma gücü ve oturma potansiyeline sahiptir. Bu hususlar nedeniyle Önemli Alan (ÖA.1.1- ÖA.5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Çalışılan sahasında yapılan morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler (taşıma, sınıflama, oturma, şişme), zeminlerin mühendislik özellikleri, paleosismolojik bulgular, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi esas alınarak yerleşime uygunluk açısından;

1) Önemli Alan 1 (ÖA-1.1): Sınıflama Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar olarak,

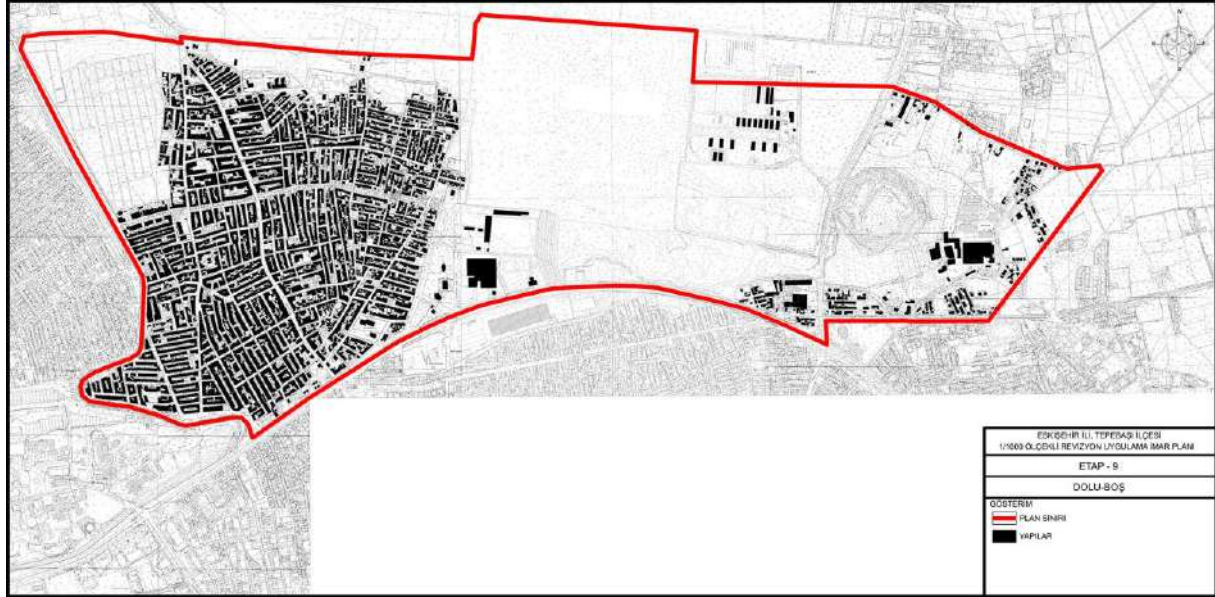
2) Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.

3) Önemli Alan 5.3(ÖA-5.3): Çalışma Alanında yeraltısuyu statik seviyesi -2.50 ile -5.00 m arasında değişmektedir. Temel altı zemini bu seviyeler altında suya doygunudur. Temel altı bozuşmazamana bağlı oturma, rutubet etkisi ve temel su yalıtım zorunluluğu dikkate alınarak gerekli önlemler alınmalıdır.

Bu alanlar, inceleme alanında alüvyal çökellere karşılık gelmektedir. Bu alanlarda her türlü yapılaşmalarda parsel bazlı zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek, şişme, farklı oturma, sınıflama ve taşıma gücü problemleri dikkate alınarak

değerlendirilmelidir. Yapılan değerlendirmelerin sonuçlarına göre gerekli zemin iyileştirmeleri projelendirilerek olası jeoteknik problemler mutlak suretle önlenmeli ve çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yürüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.

4.5. DOLU-BOŞ ANALİZİ



Harita 10. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-9 Dolu-Boş Analizi

1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ETAP-9 planlama alanında sahada ve halihazır paftasında yapılan analizler sonucunda toplam 3275090.19 m² büyüklüğündeki (yaklaşık 328 Hektar) alanın %17.3'ü yapılaşmış alanları, tüm alanın %82.7'si ise yapılaşma bulunmayan açık alanları içermektedir.

4.6. GÜNCEL UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Harita 11. Planlama Alanı Güncel Uydu Görüntüsü

5. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA SÜRECİ

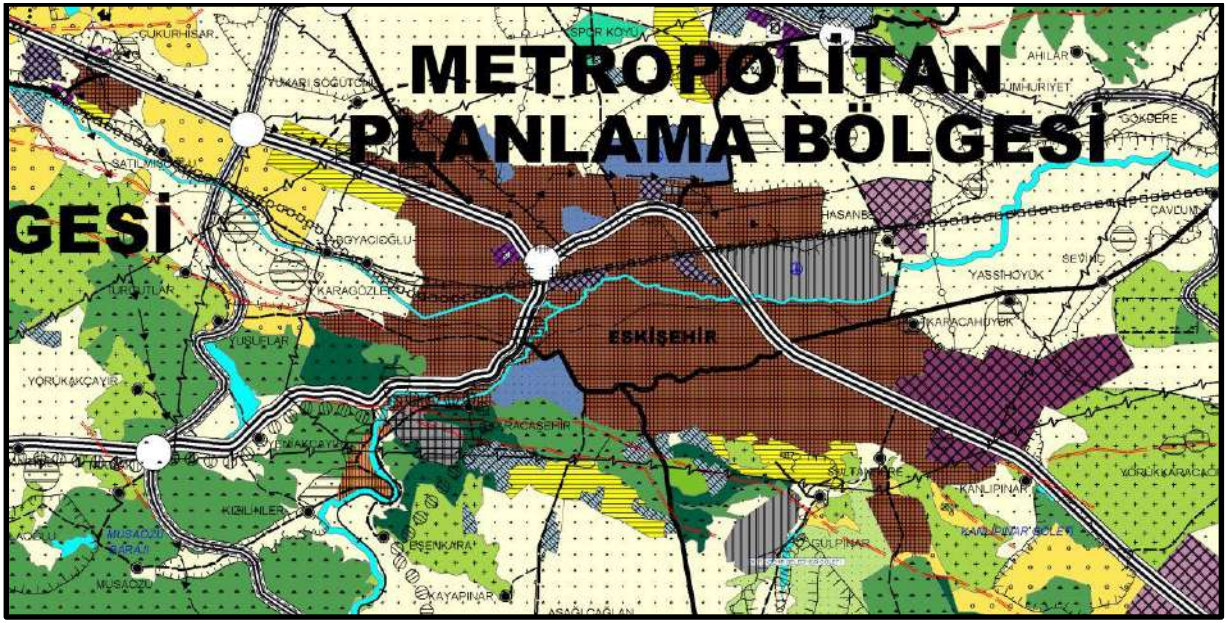
5.1. ÜST ÖLÇEKLİ MEKÂNSAL PLAN KARARLARI

5.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Eskişehir ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2006 tarih ve 8/114 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Çevre Düzeni Planı, 2025 yılını hedef alarak, ülke kalkınma politikaları ve sektörel gelişme hedefleri göz önünde bulundurularak, evrensel şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda, mevcut doğal, ekonomik, sosyal ve fiziksel yapının koruma-kullanma dengesi ve sürdürülebilir kalkınma ilkesi çerçevesinde geliştirilmesini ve alt ölçekte yapılacak planlama çalışmalarını yönlendirici kararların temelini oluşturan politikaların ve stratejilerin dinamik bir planlama anlayışı ile belirlenmesini amaçlamaktadır. Çevre Düzeni Planının yaklaşımı, planlama çalışmasında fiziki planlamanın üstünde sektörel verilere göre sorunları, planlama ilkelerini, planlama ana kararlarını ve gelişme önerilerini, sorunlara müdahale stratejilerini belirlemek; bu belirlemeleri yaparken ilgili tüm kurumların görüşlerini alıp, planlama aşamasının her safhasında tartışmak, sorunları doğru tanımlamak ve gerçekçi müdahale biçimlerini oluşturmak olarak belirlenmiştir.

Eskişehir ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 4 planlama alt bölgesi belirlenmiş olup Planlama Alt Bölgeleri dışında kalan ancak planlama bölgesi sınırları içerisinde kalan alanlar ise Planlama Alt Bölgeleri Dışında Kalan Alanlar tanımlanmıştır.

1. **Metropolitan Bölge:** Metropolitan Bölge, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu uyarınca Vilayet Binası orta noktası koordinatları merkez kabul edilerek çizilen 20 km. yarıçaplı dairenin, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün Büyükşehir Belediye Sınırları hakkındaki genelgesi uyarınca düzenlenmesi ile oluşan Eskişehir Büyükşehir Belediye Sınırı içerisinde kalan alandır.
2. İnönü Planlama Bölgesi
3. Mihalicçık-Çatacık Planlama Bölgesi
4. Han-Frig Vadisi Planlama Bölgesi



Harita 20. Eskişehir 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Metropoliten Planlama Bölgesi içinde yer almakta olup ‘‘Mevcut Kentsel Yerleşimler’’e isabet etmektedir.

Metropoliten Planlama Bölgesi’nde kalan Revizyon Uygulama İmar Planı Etap-9 planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda ‘‘Metropoliten Bölge’’ olarak tanımlanmış alt planlama bölgesine ilişkin ‘‘Metropoliten Bölge Sınırları İçerisinde Yapılacak Olan ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Tarafından Onaylanacak 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İle Amaç-Hedef-İlkeler Ve Planlama Kararları Üretilecektir.’’ ilke kararı ve önerisi kapsamındadır.

5.1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

Eskişehir Merkez İlçelerinde (Odunpazarı ve Tepebaşı) ilçeleri sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunan alanların revize edilmesi hususu Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih ve 259 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup; bu kapsamda yaklaşık 12.500 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarih ve 295 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.



Harita 15. Eskişehir 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Plan Hükümleri Genel Hükümler’de;

- **4.** Bu plan; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının kullanımlara, yoğunluklara ve ulaşım bağlantılarına ilişkin ölçeği gereği detaylandırılmamış kararlarını detaylandırmak ve nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına yön vermek üzere hazırlanmıştır. Nazım imar planı üzerinden ölçü alınamaz, uygulama ve yer tespiti yapılamaz. Uygulamaya ilişkin tüm kararlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile belirlenir.
- **5.** Bu planda, ölçeği gereği, parsel bazında karar üretilmemiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında mevcut kadastro ve mülkiyet dokusuna dikkat edilecek olup, düzenleme yapılan bölgelerde umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda kalan parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesi uyarınca yapılacak imar uygulamasına dâhil edilmesi ve tahsise uygun olabilecek en yakın imar parsellerine tahsisinin sağlanması esastır.
- **6.** 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, hâlihazırda imar uygulaması gerçekleştirilmemiş alanlar için bu planın kararları da göz önünde bulundurularak, 3194/18 imar uygulamasına imkân verecek şekilde düzenleme yapılması esastır.
- **7.** Bu plan kararlarına göre revize edilecek 1/1000 ölçekli uygulama imar planları etaplar halinde hazırlanabilir.
- **8.** Bu planın kararları ile çelişen alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planları revize edilmeden, uygulama imar planlarının bu plana aykırılık teşkil eden bölümlerinde imar ve inşaat uygulaması yapılamaz.
- **11.** Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir. Bu fonksiyonların planlanması ya da bunun gibi sosyal ve teknik altyapı alanı olarak planlanan alanların imar adasının içerisinde yerinin değiştirilmesi, nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.

1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Plan Hükümleri Özel Hükümler’de;

- **21.**Uygulama imar planlarında, konut alanlarına ilişkin yürürlükteki uygulama imar planları ile belirlenen yapı nizamı ve kat yüksekliği kararlarında değişiklik yapılmasının gerekli görüldüğü durumlarda, bu plan ile getirilen brüt yoğunluk kararları esas alınarak hesaplanacak nüfus ve net yoğunluk değerlerini artırmayacak şekilde düzenleme yapılır.
- **22.**Bu planda, konut kullanım kararı getirilen karma kullanımlı alanlarda konut kullanım oranı plan bütününde ortalama %65 olarak belirlenmiştir.
- **23.**Uygulama imar planlarında, karma kullanımlı alanların ayrıştırılması esastır. Uygulama imar planlarında karma kullanım kararı devam ettirilecek alanlarda konut kullanımına yer verilmesi durumunda; uygulamaya esas konut kullanım oranları, bu planın nüfus ve yoğunluk kararları aşılmamak şartıyla, bölgenin ticaret ve turizm alanı ihtiyacı göz önünde bulundurularak %65’in üzerine çıkabileceği gibi altına da düşebilir.
- **24.**Bu planda yol boyu ticaret-konut karma kullanımı öngörülen alanlar şematik olarak gösterilmiştir. Bölgenin özellikleri, ticari fonksiyon kullanımları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, nazım imar planı nüfus ve yoğunluk kararları esas alınmak üzere; yol boyu ticaret aksı üzerinde planlanacak ticaret fonksiyonunun hangi imar adalarında yer alacağı; planın esasını bozmamak kaydıyla uygulama imar planları aşamasında belirlenir. hükümleri bulunmaktadır.

Bu plan, üst ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları ile yukarıda belirtilen ilgili hükümler esas alınarak hazırlanmıştır.

5.2. MER’İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 14.01.2004 tarih ve 01-03 sayılı Tepebaşı Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 05.02.2004 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı onaylanmıştır.



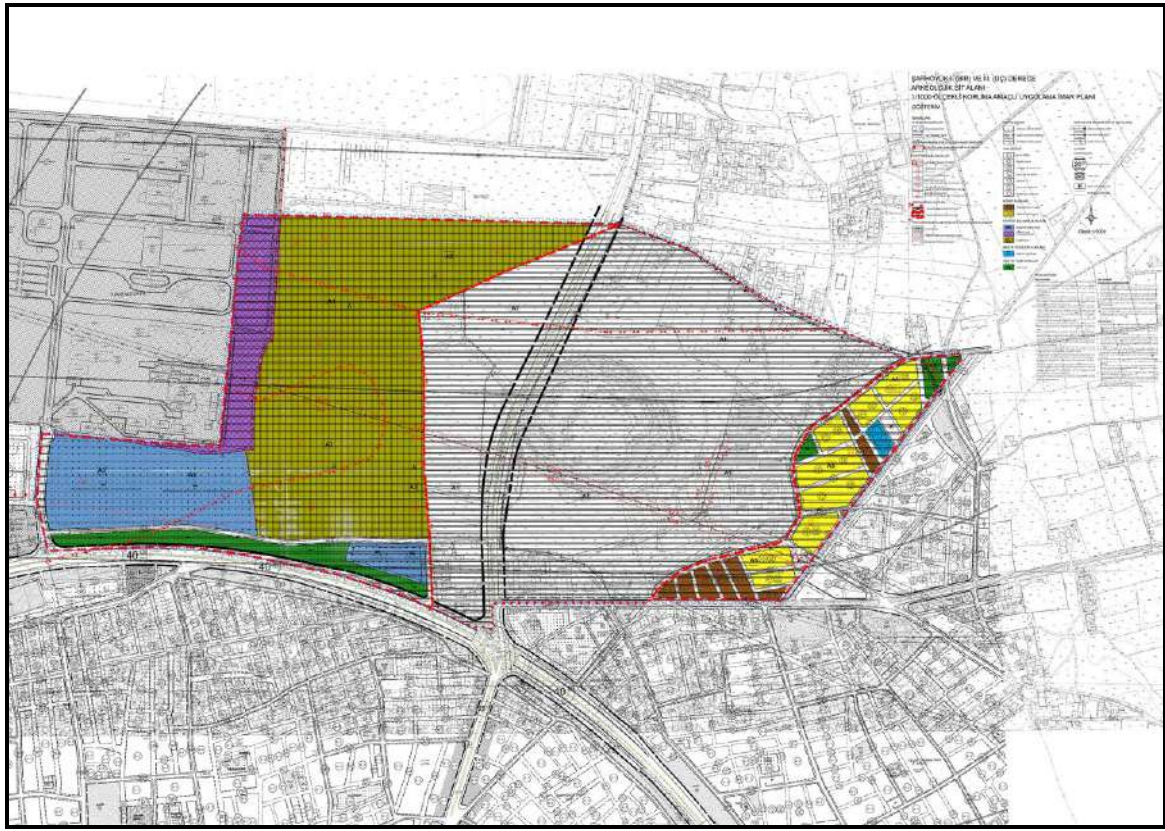
Harita 16. 1/1000 Ölçekli Mer’i Uygulama İmar Planı

Şarhöyük I.(Bir) Ve III.(Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Şarhöyük I.(Bir) Ve III.(Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Tepebaşı Belediye Meclisinin 04.09.2020 tarih ve 135 sayılı Kararı ile kabul edilerek, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 332 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

Şarhöyük I.(Bir) Ve III.(Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, □ Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.11.2020 tarih ve 9088 sayılı kararı ile uygun görülerek yürürlüğe girmiştir.

Bahse konu plan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında plan kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan sayısallaştırma amaçlı ve alansal bütünlüğün sağlanması amacıyla planlara olduğu gibi aktarılmıştır.



Harita 17 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

6.1. PLAN KARARLARI

Planlama Alanında Mer'i Uygulama İmar Planı kararları genel itibariyle korunmuş olup üst ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda;

- Mer'i planda yol boyu ticaret alanı olarak gösterilen alanlar ve Ticaret taraması ile gösterilen ancak üst katları konut olacak şekilde plan hükmü bulunan alanlar 'Ticaret-Konut (TICK)' olarak gösterilmiştir.
- Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda Mer'i plan kararları yeniden düzenlenen alanlarda yapılacak 18. Madde uygulaması çalışmaları kapsamında donatı alanları ve konut alanları düzenlenmiştir. 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması kapsamında parselasyon dağıtım çalışmaları yapılmakta olup uygulamaya esas 18. Madde uygulaması yapılması öngörülen alanlarda DOP kesintisi doğrultusunda, öncelikle donatı alanlarının kamu eline geçmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda;
 - o Esentepe Mahallesi 11916 Ada ile 17443 Ada 1 nolu parselin bulunduğu alanda uygulamada yaşanan problemler nedeniyle, konut alanı arttırılmadan birleştirilerek revizyon plana aktarılmıştır.
- Esentepe mahallesi, 25140 ve 25141 adaların bulunduğu imar adaları, 5 kat yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanı alt tanım olarak da Emniyet Hizmet Alanı ve Taşra Teşkilatı olarak düzenlenmiş olup plan notu olarak "İlgili Kurumun Onaylı Projesi Doğrultusunda Daha Düşük Katlı Yapı Yapılabilir." hükmü plan paftası üzerine işlenmiştir.
- Esentepe mahallesi, 7532 adada meri planlarda planlı bulunan ve şahıs mülkiyetinde kalan 5 ve 6 metre genişlikteki yaya yolları kaldırılarak konut alanına dahil edilmiştir.
- Esentepe mahallesi, 7533 ada ve 11927 ada arasında kalan tescilsiz alan 5 metre genişlikte yaya yolu olarak planlanmıştır.
- Söğütözü mahallesi, 14654 ada, 14662 ada ile 10740-10741 ve 10742 adalar arasında kalan alanlarda uygulamada yaşanan problemler nedeniyle park alanı ve konut alanlarında düzenleme yapılmıştır.
- Söğütözü Mahallesi, 14589 Ada 23-24-25 parsellerin bulunduğu alanda uygulamada yaşanan problemler nedeniyle, Plan Notu olarak "14589 Ada, 23-24-25 parsellerde Uludağ Caddesine cepheli blokların zemininde işyeri yapılması durumunda zemin kattan, konut yapılması durumunda bodrumundan arka bloklara en az 3 metre genişlikte geçiş bırakılması zorunludur. Parsellerden ve parsellerin batı cephesinden çekme vermeye ve 40 metreye kadar bina derinliklerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir." hükmü plan paftası üzerine işlenmiştir.
- Üst ölçekli Revizyon nazım imar planı plan notlarında yer alan "22. Bu planda yol boyu ticaret-konut karma kullanımı öngörülen alanlar şematik olarak gösterilmiştir. Bölgenin özellikleri, ticari fonksiyon kullanımları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, nazım imar planı nüfus ve yoğunluk kararları esas alınmak üzere; yol boyu ticaret aksı üzerinde planlanacak ticaret fonksiyonunun hangi imar adalarında yer alacağı; planın esasını bozmamak kaydıyla uygulama imar planları aşamasında belirlenir." hükmü uyarınca; ölçeği

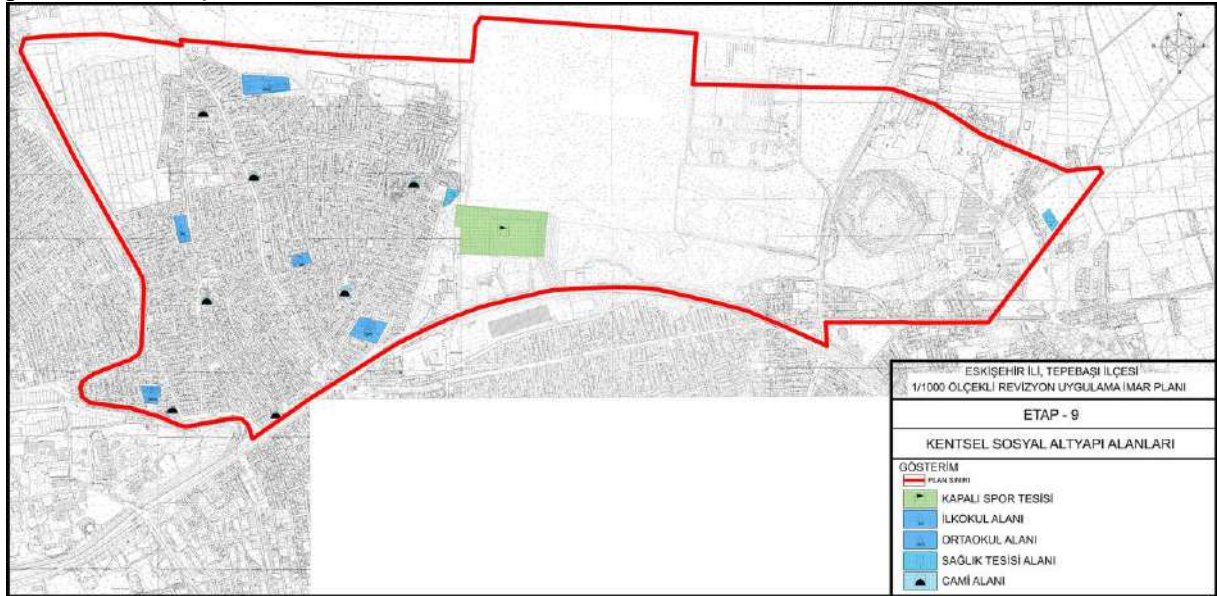
ve büyüklüğü itibarıyla üst ölçekli nazım imar planında gösterilemeyen ancak ruhsatlı projesi doğrultusunda zemin kat ticaret üstü konut olarak yapılaşması devam ettiği tespit edilen alanlar, revizyon planda Ticaret-Konut alanları olarak düzenlenmiş, yerinde konut olarak yapılaşmış olduğu tespit edilen alanlarda ise ticaret-konut karma kullanım gösterimi kaldırılmıştır.

- Tusaş Motor Sanayii Anonim Şirketinin 24.02.2025 tarih ve 9383 sayılı yazısı ile Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Gazipaşa Mahallesi, 11934 ada 154 nolu parselde kayıtlı bulunan ve milkiyeti Türk Havacılık ve Uzay Sanayii (TUSAŞ)'a ait olan gayrimenkule ait arazinin batısında yer alan, mevcut imar planında 30 metrelik yol olarak görülen Burhaniye Caddesinin güvenlik tedbirleri dolayısıyla, TEI sınırları ile komşu olan yüzeyi boyunca, TEI sınırlarından en az 10 metre ötelenerek, 20 metreye düşürülmesi şeklinde planlanması talep edilmiş olup söz konusu talep doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması doğrultusunda, Fatih Bulvarı ve Burhaniye Caddesinin bulunduğu güzergah düzenlenmiş olup Eskişehir İl Emniyet Müdürlüğü ile Polis Evi arasında kalan kısım halihazırdaki kullanımlar dikkate alınarak plana aktarılmıştır.
- Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 06.11.2020 tarih ve 9088 sayılı kararı ile uygun görülen Şarhöyük I.(Bir) Ve III.(Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında plan kararlarında değişiklik yapılmadan sayısallaştırma amaçlı planlara işlenmiştir.



Harita 18. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

yapılabildiği alanlardır. Bu planda üst ölçekli plan kararları doğrultusunda mevcut cami alanları plana aktarılmıştır.



Harita 21. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sosyal Altyapı Alanları

6.1.4. Açık ve Yeşil Alanlar

Park ve Yeşil Alanlar

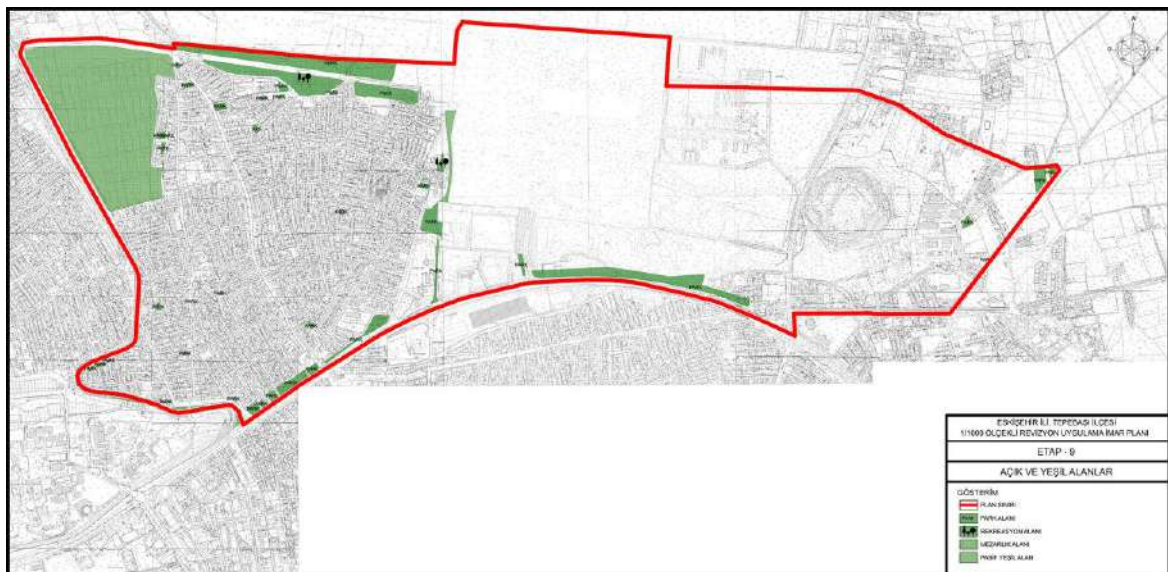
Planlama alanında yer alan mevcut parklar ve yeşil alanlar ile üst ölçekli plan kararları plana aktarılmıştır.

Pasif Yeşil Alan

Planlama alanında karayolu çevresi gibi günlük ve aktif olarak kullanılması mümkün olmayan alanlar, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda pasif yeşil alan olarak planlanmıştır.

Rekreasyon Alanları

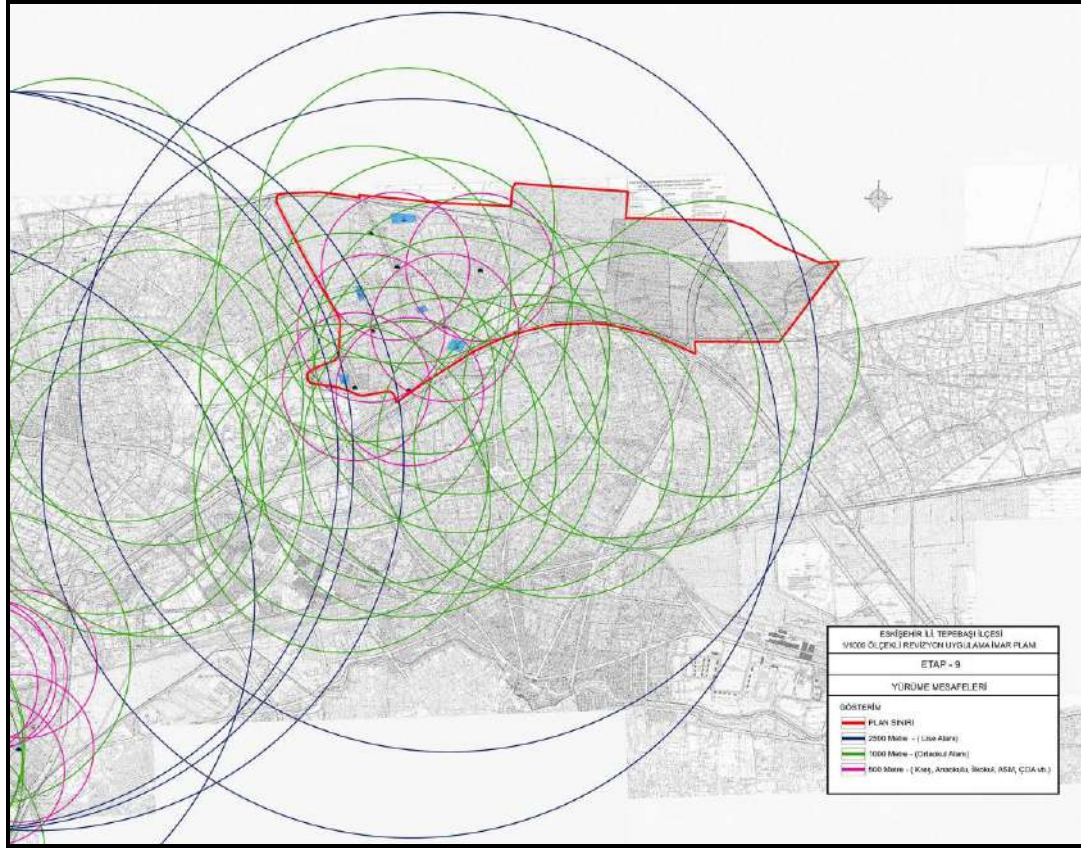
Bu alanlar kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik alanlardır. Bir başka deyişle rekreasyon alanları, farklı fonksiyonlar ile rekreatif çeşitliliğin sağlandığı, kentlilerce aktif olarak kullanılan açık ve yeşil alanlardır.



Harita 22. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açık ve Yeşil Alanlar

6.1.5. Erişilebilirlik / Yürüme Mesafeleri

Planda eğitim alanlarında; yönetmelik uyarınca belirlenen anaokulu ve ilkokul için 500 metre, ortaokullar için 1.000 metre, liseler ise 2.500 metre yürüme mesafesi; Sağlık alanları için 500 metre yürüme mesafesi; planlanan ibadet yerlerinin yer seçimine ilişkin 400 metre yürüme mesafesi ölçütü esas alınarak erişilebilirlik durumları incelenmiştir. Bu plana ilişkin erişilebilirlik analizi incelendiğinde; 9. Etap plan bütününde ve yakın çevresiyle sosyal donatı alanlarının erişilebilir konumda olduğu sonucu çıkmaktadır.



Harita 23. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Yürüme Mesafeleri

6.1.6. Projeksiyon Nüfus ve Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri

9. Etap planlama alan sınırını kapsayan Üst ölçekli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında, Orta Yoğunluklu Mevcut Konut alanları ve Konut alanları ile bağlantılı orta yoğunluklu ‘Mevcut Ticaret-Konut Alanları (ortalama %65 Konut)’ olarak planlı alanlara ilişkin yoğunluk kararları doğrultusunda; planlama alanı nüfusunun 14038 – 27891 kişi aralığında olduğu tespit edilmiştir.

9. ETAP PLANLAMA ALANI NÜFUS (1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NİP)				
		Alan (Ha)	KİŞİ/HA	NÜFUS (kişi)
KONUT	MEVCUT	86.6	151-300	13076-25980
ORTA				
MEVCUT ORTA TİCK (%65 KONUT)		9.8	151-300	962-1911
TOPLAM		96.4		14038 - 27891

Tablo 2. 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına göre Plan Nüfusu

Planlama alanı nüfus hesabı aşağıda yer alan tabloda yer almakta olup nüfus hesabı yapılırken; yol boyu ticaret-konut alanları bulunduğu adanın nüfus yoğunluk kararı doğrultusunda ‘zemin kat ticaret üst katlar konut’ olacak şekilde değerlendirilerek konut oranı ortalama %65 olacak şekilde değerlendirilmiştir. 9. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama

İmar Planı plan nüfusu, Konut Alanları ile ‘Ticaret-Konut (TİCK)’ kullanım alanları Konut Oranları göz önünde bulundurulduğunda 22865 kişi olup üst ölçek plan kararları ile uyumludur.

NÜFUS HESABI	Alan (m²)	Alan (Ha)	NÜFUS (kişi)
TOPLAM KONUT ALANI	663832	66.4	21045
TOPLAM TİCK ALANI	63038	6.3	1820
TOPLAM ALAN	726870	72.7	
TOPLAM NÜFUS			22865

Tablo 3. Plan Nüfus Hesabı

Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri;

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m²)
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	1	%1.55	50815.43
RESMİ KURUM ALANI	3	%1.58	51849.61
AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU ALANI	1	%0.23	7411.57
PARK ALANI	39	%3.23	105745.37
BELEDİYE HİZMET ALANI	5	%2.9	95115.39
PASİF YEŞİL ALAN	5	%0.19	6229.12
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2	%0.14	4593.64
MEVCUT KONUT ALANI (sit alanı içinde kalan 16122 m2)	267	%20.76	679954.52
TRAFO ALANI	17	%0.03	893.4
ORTAOKUL ALANI	3	%0.65	21390.71
KONUT+TİCARET ALANI	69	%1.92	63038.3
CAMİ ALANI	7	%0.17	5579.91
REKREASYON ALANI	2	%0.67	21834.13
PAZAR ALANI	1	%0.14	4657.32
İLKOKUL ALANI	2	%0.21	6715.22
GENEL OTOPARK ALANI	4	%0.66	21668.77
DOĞALGAZ DAĞITIM ALANI	1	%0	20.24
MEZARLIK ALANI	1	%6.31	206563.15
TİCARET ALANI	1	%0.06	2008.06
SANAYİ ALANI	1	%15.53	508508.41
ASKERİ ALAN	1	%8.13	266301.15
GELİŞME KONUT ALANI (tamamı sit alanı içinde kalmaktadır)	15	%1.19	39020.68
YOL		%33.74	1105176.1

Tablo 4 Plan Alan Dağılımı

6.2. PLANLAMA ALANINA ESAS KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

3194 sayılı İmar Kanunu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması Başlıklı; Planların Yapımına Dair Esaslar-Araştırma ve Analiz başlıklı 8.Maddesi; “ (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.(2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.(3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır.” hükmüne haizdir.

1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışması kapsamında Eskişehir Büyükşehir Belediyesince mevzuat doğrultusunda Kurum-Kuruluş ve Belediye bünyesinde bulunan Daire Başkanlıklarından imar planına esas görüş talep edilmiştir. Bu kapsamda Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına uygunluk görüş bildiren 54 cevabi yazı iletilmiş olup 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı plan çalışmaları tamamlanmıştır. Plan kademelenmesi doğrultusunda üst ölçek planları tamamlanan Tepebaşı İlçesi bütününde ölçek itibarıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları açısından; ulaşım bağlantıları, otopark alanları, bisiklet yolları, kavşaklar, diğer park/istasyon alanları, teknik altyapı alanları, yeşil alanların niteliği (pasif yeşil alan, çocuk bahçesi, botanik bahçesi, park alanı, bölge parkı vb., yapılması planlanan projeler) şeklinde detaylı verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda, Tepebaşı İlçesi sınırları içinde 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan çalışması yapılacak alanı kapsayan ilgili kurum görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

1) ESKİŞEHİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

(28.11.2022 gün 754-1417sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında ;

"Her alan ayrı ayrı olmak üzere görüşün Ek-1 tabloda verildiği, tablo ile ilgili olarak;

1. Sağlık Tesisi tanımı açısından uygulama birliği sağlanması amacıyla "Sağlık Ocağı" ibarelerinin Revizyon Uygulama İmar Planı ile "Sağlık Tesisi" ibaresi ile veya sağlık tesisi anlamına gelen standart bir lejant gösterimi ile değiştirilmesinin uygun olacağı;

2. Yatırım programına teklif edilmesi gündeme alınan/alınacak sağlık tesislerinin ihtiyaç duyacağı kapalı alan ve mahal alanları bölgede oluşacak hizmet ihtiyacına göre belirleneceğinden şu an herhangi bir "Sağlık Tesisi (Aile Sağlığı Merkezi vb.) şeklinde nitelik veya yapılaşma koşulu öngörülmediği, Sağlık Tesisinin niteliği hizmet gereksinimlerine ve inşa edilecek tesise göre belirleneceği;

3. Mevcut Uygulama İmar Planlarında yapılaşma koşulu belirtilen veya belirtilmemiş olan "Sağlık Tesisi Alanları" için "KAKS, TAKS ve Yençok'un plan paftalarına işlendikten sonra Revizyon Uygulama İmar Planı için Müdürlüğümüzden tekrar görüş istenmesi, aksi durumda Yençok'un mania kotunu aşmayacak azami yükseklikte veya çevredeki binaların yükseklikleri dikkate alınarak belirlenmesini talep ediyoruz." şeklinde genel bir görüş verilerek;

4. Müdürlük görüş ve taleplerinin tablonun "Revizyon Uygulama İmar Planına Esas Kurum Görüşümüz" stnunda yer aldığı; ancak Tepebaşı İlçesi Sazova Mahallesiinde bulunan ve 1/5000 lçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile Sağlık Alanı olarak değiştirilen Park ve Rekreasyon Alanının <http://Parselsorgu.tkgm.gov.tr> zerinden yapılan parsel sorgulamasında "Kayıt Bulunamadı" uyarısı alınmıştır. Bahse konu Park ve Rekreasyon Alanının uydu görüntüsü, Revizyon Nazım İmar planı pafta görüntüsü ve E-imar görüntüsünün eklerde sunulduğu belirtilmektedir.

2) ESKİŞEHİR İL AFET VE ACİL DURUM MüDüRLüğü (AFAD)

(09.11.2022 Gün 418392 sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısı ekinde gönderilen Eskişehir ili sınırları içerisinde alınmış Afete Maruz Bölge Kararına göre yapılmış olup bahse konu alanları kapsayan herhangi bir yatırım kararı bulunmadığı, yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin de göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmektedir.

3) ESKİŞEHİR İL MİLLİ EğİTİM MüDüRLüğü

(11.11.2022 Gün 63316879 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; " 1/1000 lçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarında göz önünde bulundurulması gereken hususlar;

1-Planlama alışması yapılacak alanlarda bu blgenin ağ nüfusu ve yapılaşma oranı dikkate alınarak (okul öncesi (anaokulu), ilkokul, ortaokul, lise) okul alanlarının ayrılması,

2- Ayrılacak okul alanlarında "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik" uyarınca; "Anaokulu alanları: 3.000-5.000 m² arası, İlkokul-Ortaokul alanları: 8.000-15.000 m² arası, Anadolu Lisesi alanları: 10.000-15.000 m² arası, Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi alanları: 20.000-30.000 m² 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 parsele 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) alkll içkilerin satışıının 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 Bakanlığımız tarafından yeniden revize edilmiş ve Projeler bodrum + zemin + 3 kat olacak şekilde hazırlatılmıştır. 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 oluşurmaktadır. Bu

sebeple; imar uygulaması yapılacak alanlarda (h) yüksekliği değil, kat yüksekliği (4 kat belirtilmesi durumunda bu sorun ortadan kalkacaktır. Ayrıca yapı yaklaşım (çekme) mesafelerinden dolayı yeni projelerin bu alanlar üzerinde uygulanmasında sıkıntı yaşandığından yapı yaklaşım mesafelerinin de asgariye düşürölmesi,

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 bunları ulaşım ve altyapılarının bulunmasına dikkat edilmesi.” şeklinde belirtilmiştir.

4) ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (16.11.2022 Gün 5033092 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; Planlama yapılacak alana ait plan taslağı gönderilmediğı, 1/5000 Revizyon Nazım İmar planına itiraz edilen hususlar belirtilerek plana dava açıldığı mahkeme sürecinin devam ettiğı, 1000 Ölçekli plan taslağı gönderildiğı takdirde Müdürlükçe görüş verilebileceğı belirtilmiştir.

5) ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) (12.2022 Gün 5040898 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında;

“Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Mustafa Kemal Paşa, İhsaniye, Hacıalibey, Yeni, Işıklar ve Mamure Mahalleleri ile Odunpazarı İlçesi, Deliklitaş ve Kurtuluş Mahalleleri sınırları içerisinde 17.04.2013 tarihinde Riskli Alan ilan edilen ve Bakanlığımız (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) sorumluluk ve yetki sınırları içerisinde bulunan bölgeye ilişkin meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları (.NCZ formatında) Tepebaşı Belediyesi'nce hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin plana esas kurum görüşümüzün istenmesi durumunda ilgi talep edilen konunun değerlendirilebileceğı” belirtilmiştir.

6) ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YOL YAPIM BAKIM VE ONARIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI (28.11.2022 Gün 85692 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Revizyon Uygulama İmar Planının 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanması gerektiğı; ayrıca Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yol Yapım Bakım Ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 25.11.2022 tarih ve 85461 sayılı ilgi c yazısında

1- Mevcut gösterimlerde Raylı toplu taşıma hattı ve istasyonu gösterimleri bulunmadığından tramvay hatlarının plana işlenmesi, tramvayın geçtiğı yollarda taşıt yolu/yaya yolu ve genişlik kararlarının yeniden değerlendirilmesi;

2- Sorumluluk alanında bulunan yollarda kaldırım imalatlarının plan doğrultusunda gerçekleştirildiğı belirtilerek ilgili mevzuat doğrultusunda yeterli genişlikte yaya yolu planlaması yapılması;

3 - Bisiklet yolları ile ilgili gerekli alanların ayrılarak planlara işlenmesi, taşıt yolu-yaya yolu-bisiklet yolu kurgusunun bir arada ele alındığı bir ulaşım çözümlemesi yapılması;

4- Söğüt-Uludere Yolu uygulama projesinin ekte gönderildiği plan çalışmasında projenin dikkate alınması gerektiği" belirtilmiştir.

7) ESKİŞEHİR DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş. (ESGAZ)

(24.11.2022 Gün 2022GDN2639 Sayılı Kurum Görüşü Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; mevcut doğal gaz hatları, regülatör alanları, vana odası ve vana grubu alanları ile yatırım programı kapsamında planlanan bölge regülatörü alanlarının plana işlenmesi şeklinde belirtilmiştir.

8) OSMANGAZİ ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (OEDAŞ)

(02.12.2022 Gün 82535 Sayılı Kurum Görüşü Yazısı)

Kurum Görüşü Yazısında ; *"Yapılan inceleme sonucu; uygulama imar planının revize çalışması yapılmak istenen bölgede Şirketimize ait Enerji Nakil Hatları bulunmakta olup, söz konusu Enerji Nakil Hatlarının güzergahları baz alınarak "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla Enerji Nakil Hattı güzergâhları planlamada 20 m (direk merkezleri orta nokta alınarak 10 m sağ ve 10 m solu) genişliğinde koruma bandında bırakılması ve İmar planının yapılmasından sonra yazımız ekinde gönderilen mevcut Enerji Nakil Hatlarının yatay ve düşey yaklaşma mesafelerine uyulması gerekmektedir. Revize imar planı yapılacak bölgede oluşacak imar ve yapı faaliyetleri nedeni ile oluşacak enerji ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için 200-250 metre yarıçaplı alanlarda çekme mesafeleri hariç $7m \times 3m = 21,00 m^2$ lik trafo alanlarının planlamada ayrılması gerekmektedir. CD içeriğindeki ncz. formatındaki sayısal imar planına göre mevcut trafo alanları ile yeni trafo alanları belirlenmiş olup plana işlenmesi gerektiği" şeklinde belirtilmiştir.*

9) ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BOTAŞ DOĞALGAZ İŞLETME VE PİYASA İŞLEMLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

(11.11.2022 Gün ve 2647946 Sayılı Kurum Görüşü Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu imar planı sınırları içerisinde Kuruluşa ait 12 inç çapında mevcut Zincirlikuyu Doğalgaz İletim Boru Hattı (DGİBH) bulunduğu tespit edilmiş olup sayısal veri ekte gönderilmiştir. Konu ile ilgili mevzuat uyarınca belirtilen maddelere uyulması ve BOTAŞ doğal gaz iletim 1. Bölge Müdürlüğü ile irtibata geçilmesi; yazıda yer alan teknik emniyet kriterlerinin plan notlarına işlenerek belirtilen kriterlere uyulması ve bu doğrultuda hazırlanacak koordinatlı vaziyet planının ve varsa özel geçiş projelerinin ilgili Bölge Müdürlüğüne gönderilerek nihai görüşün alınması gerektiği" belirtilmiştir.

10) TEİAŞ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

(11.11.2022 Gün ve 1528953 Sayılı Kurum Görüşü Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; "Teşekküle ait muhtelif enerji iletim hatlarının geçtiği tespit edilmiş olup söz konusu hatların yazı ekinde gönderildiği ifade edilmiştir. Yüksek gerilim hatlarının emniyet mesafelerinin ihlal edilmesi durumunda can ve mal emniyetini tehlikeye sokabileceği göz ardı edilmemesi ve çalışmalarda gönderilen verilerin dikkate alınması gerektiği" belirtilmiştir.

11) TEİAŞ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

(04.01.2023 Gün ve 1626053 Sayılı Kurum Görüşü Yazısı)

Şirintepe Mah. 20000 ada 18 parsel maliki tarafından direklerin yükseltilmesi veya yeraltına alınması talebi olduğundan söz konusu 154 kv Eskişehir 3-Eskişehir enerji iletim hattının geçtiği güzergahta gerekli incelemeler yapılarak; imar planlarında gabari genişliğinin 20 metre olarak planda gösterilerek hata yapıldığı, bu nedenden yapılan imar uygulaması ile enerji iletim hattına ait irtifak haklarının yeni oluşan parsellerde eksik kaldığı, bu bağlamda yazı ekinde gönderilen projenin imar planlarına işlenerek EKAT yönetmeliğine uyulması talep edilmektedir.

12) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

(17.11.2022 Gün ve 998694 Sayılı Kurum Görüşü Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; "Gönderilen proje ve kamulaştırma sınırları ile yazıda maddeler halinde belirtilen hususlara uyulması, *"Karayollarına cepheli parsellerde; Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır."*, *"Karayoluna cepheli parsellerde Karayolları Genel Müdürlüğü veya Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünden Uygun Görüş Alınmadan Parsel Bazında Uygulamaya geçilemez. Bu plan kapsamında Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünce Kurum görüşlerine uyulacaktır. İmar planları onaylandıktan sonra uygulamaya esas imar planı çalışmalarında, inşaat faaliyetlerine başlamadan önce 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunun 18. maddesi ve bu kanuna bağlı yönetmeliğin 36. ve 39. maddeleri gereğince Yeniden Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü Trafik güvenliği Başmühendisliğine Başvurulması gerekir. Yollar gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel ve ada bazında inşaat ruhsatı verilemez, hiç bir yapı yapılamaz."* hükümlerinin maddeler halinde plan notları ve İmar Planı Açıklama Raporunda yer alması, plan yapım sürecinde İdare ile koordinasyon halinde olunması ve mutlaka Bölge Müdürlüğümüz ile yüz yüze görüşmek üzere iletişime geçilmesi, ilgili işlemlerin yapılarak onaylanmaya esas taslak imar planının imar komisyonuna ve meclis onayına sunulmadan önce kurum görüşü alınmak üzere yeniden Bölge Müdürlüğüne gönderilmesi" şeklinde belirtilmiştir.

13) MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI ESKİŞEHİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI

(12.12.2022 Gün ve 1883770 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında;

- İlgi (b-ç) Genelge hükümlerine uyulması,
- ilgi (b) yazı ile planlama alanında iki adet NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunduğu tespit edildiği, boru hattının 5 m. sağ ile 5 m. solunun güvenlik şeridi olarak bırakılması, bu alanın yeşil alan olarak değerlendirilmesi ve yol olarak kullanılmaması, boru hattı üzerinde ve çevresinde yapılacak her türlü kazı, inşaat ve imalata ANT Eskişehir İşletme Müdürlüğünden izin alınması gerektiği,
- İlgi (c) yazı ile planlama çalışmasının 1'inci Ana Jet Üs Komutanlığı sorumluluğundaki Askeri Havaalanı Mania Planı kriterlerini aşmayacak şekilde yürütülmesinin uygun olacağı,

- İlgi (ç) yazı ile planlama alanında Muharip Hava Kuvveti Komutanlığının sorumluluğunda bulunan Askeri Güvenlik Bölgelerinin mevcut olduğu, bunların planlarda "Askeri Güvenlik Bölgesi" olarak çizgisel şekilde işlenmesinin uygun olacağı,

Bu durumda; ekte sunulan askeri alanların "Askeri Alan" lejantıyla taralı olarak, ilgili çizelgede belirtilen emsal ve yapı yüksekliği kriteriyle birlikte işlenmesi, ekte belirtilen Askeri Güvenlik Bölgesi sınırlarının planlara çizgi olarak işlenmesi, NATO Akaryakıt Boru Hatlarının planlara "NATO Akaryakıt Boru Hattı" lejantıyla işlenmesinin ve ilgi (b) yazıyla belirtilen hususların planlama çalışmalarında dikkate alınması, 1.'inci Ana Jet Üs Komutanlığı sorumluluğundaki Askeri Havaalanı Mania Planının imar planlarına işlenmesinin ve kriterlerinin planlama çalışmalarında dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

14) MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI AKARYAKIT İKMAL VE NATO POL TESİSLERİ İŞLETME BAŞKANLIĞI (BATI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ)

(18.11.2022 Gün ve 288569 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; Plan kapsamında 4" ve 6" iki adet akaryakıt boru hattı bulunduğu tespit edilmiş olup sayısal veri ekte gönderilmiştir. Akaryakıt Boru Hatlarının planlarda "NATO Akaryakıt Boru Hattı" lejantında gösterilmesi, boru hattı güzergahına (boru hattının 5m sağ 5m solu) köklü ağaç ve direk dikilmemesi, beton dökülmemesi, yol ve izinsiz kazı çalışması yapılmaması, yeşil alan olarak değerlendirilmesi, herhangi bir çalışma yapılmadan önce MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı ve ANT Eskişehir İşletme Müdürlüğünden izin alınması gerektiği, aksi takdirde boru hattında oluşabilecek zararlardan boru hattına zarar veren kurum kişi veya firmaların sorumlu olacağı belirtilmiştir.

15) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI İMAR VE PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)

(11.11.2022 Gün ve 317695 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; Yapılan incelemede iletilen 1/1000 Uygulama İmar Planı sınırları içinde Eskişehir Zincirlikuyu Mahallesi İdare Mülkiyetinde yer alan onaylı imar planı bulunduğu, EBB tarafından onaylanan 1/5000 Revizyon Nazım İmar Planına bu alanın işlendiği tespit edilmiş olup yazı ekinde iletilen 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin Revizyon İmar Planında işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

16) TÜRKİYE CUMHURİYETİ DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TCDD) (04.11.2022 Gün 320733 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; Eskişehir Gar Havzası ve TÜRASAŞ Eskişehir Bölge Müdürlüğünü de (TÜLOMSAŞ) kapsayan 1/5000 ölçekli NİP alan içinden kuzey-güney doğrultusunda geçen taşıt yoluna itiraz edildiği belirtilerek alanın bütünlüğünün bozulmadan bütüncül olarak korunması gerektiği değerlendirmekte olup çalışmalarda göz önünde bulundurulması gerektiği, alana ilişkin inceleme yapılmakta olup tamamlanmasına müteakip ilave süre içinde Ankara 2. Bölge Müdürlüğünce tarafımıza iletileceği belirtilmiştir.

17) TÜRKİYE CUMHURİYETİ DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TCDD) 2. Bölge Müdürlüğü (Ankara) Emlak Servis Müdürlüğü

(12.12.2022 Gün ve 367639 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında "Yapılacak çalışmalarda (Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 980 ada 17 parseli dışında kalan taşınmazlarımız için) mülkiyet sınırimiz korunarak, mülkiyet sınırlarımız içerisindeki taşınmazlarımızın "TCDD Alanı" olarak planlanması, Demiryolu hattına komşu taşınmazlar için demiryolu rayından itibaren yanıcı, patlayıcı ve parlayıcı tesisler için 30 metre diğer kullanım kararları için 15 metre, her hâlükârda mülkiyet sınırlarından itibaren 5 metrenin altına inmeyecek şekilde çekme mesafesinin bırakılması, Demiryolu hattı koridorunun zeminde, imar, mülkiyet ve kadastro planlarında korunması, gürültü haritalarının oluşturularak Belediye Başkanlığınca ses perdesi vb. önlemlerin alınması, Bahse konu kesimde demiryolu hattımızda bulunan hidrolik sanat yapılarından araç geçişinin engellenmesine yönelik tüm tedbirlerin alınması, yapılacak çalışmalarda; hattımızda bulunan hidrolik sanat yapılarının hidrolik kapasitesini olumsuz etkilemeyecek, hattımızın altyapı stabilizesine zarar vermeyecek, seyrüsefer emniyetini, can ve mal güvenliğini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması, Hattımızı kesecek ulaşım amaçlı muhtemel geçişler planlanıyorsa "Demiryolu Hemzemin Geçitlerinde Alınacak Tedbirler ve Uygulama Esasları Hakkında Yönetmelikte belirtildiği üzere yeni bir hemzemin geçide müsaade edilmeyecek olup bu geçişin alt, üst geçit veya viyadük olması durumunda projelerinin hazırlanarak Teşekkülümüz görüşünün alınması" şeklinde belirtilmiştir.

18) SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

(04.11.2022 Gün ve 42350 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında;

“İmar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmalara ilişkin görüş talep edildiğinde, söz konusu imar düzenlemelerinin yapılması ve yapıların inşa edilmesi;Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda;

- İlgi (c) Genelge hükümlerine uyulması,
- Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgi (ç) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
- İlgi (b) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
- İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgi (d) Talimat Bölüm 6’da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/ışıklandırılması, hususlarına riayet edilmesi,

Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak ilgili havaalanı mania planı kriterleri ve plan notlarına uyulması şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

19) ANADOLU ÜNİVERSİTESİ YAPI İŞLERİ VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI

(24.11.2022 Gün ve 446931 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; "Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yeşiltepe Mahallesi, Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü Alanın TAKS:0.30, KAKS:0.90, Yençok:24,50 metre yapılaşma koşullu "Yüksek Öğretim Alanı (Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü)"olarak planlanan UİP-105,53 Plan İşlem Numaralı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği,14.07.2016 tarih ve 167 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediye Meclisi Kararı ile kabul edilen plana uyulması koşuluyla uygun görülmüştür." şeklinde belirtilmiştir.

20) KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ (21.11.2022 Gün ve 3164889 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında; Müdürlük dijital arşivinde bulunan Odunpazarı ve Tepebaşı İlçeleri sınırları içerisindeki tescilli sit sınırları ve taşınmazlara ilişkin veri ekte gönderilmiştir. Bu alanlarda 'izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması' gerektiği belirtilmiştir.

**21) ESKİŞEHİR VALİLİĞİ (İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ)
(15.11.2022 Gün ve 3142765 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)**

Kurum Görüş yazısında; inceleme neticesinde "Kızılınlar Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi' sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup Müdürlükçe bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

**22) HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI (MUHARİP HAVA KUVVETİ KOMUTANLIĞI)
(01.12.2022 Gün ve 1776/29337 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)**

Kurum Görüş yazısında; "Mani Planı Kriterlerini aşmayacak şekilde plan yapılmasının uygun olacağı" belirtilmiştir.

**23) ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
(28.11.2022 Gün 85762 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)**

Kurum Görüş yazısında;

"Eskişehir Ulaşım Ana Planı hedef yılı 2035 oluşması beklenen yolculuk taleplerinin Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Plan ilkeleri ve hedefleri doğrultusunda; -ulaşım sistemi çözümünde toplu taşıma, yaya ve bisiklet öncelikli ulaşım, toplumun tüm kesimleri, engelliler ve yaşlılar için erişilebilirliğin sağlanması, insan odaklı, çevreye duyarlı, çağdaş teknolojik olanakları kullanan, ekonomik, sürdürülebilir ve bütünsel bir ulaşım sistemi oluşturmak, kent merkezinde otomobil ve motorlu araç trafiğini azaltmak, kapsayıcı, hızlı ve yüksek kapasiteli bir toplu taşıma sistemi oluşturmak yer almaktadır.

- Daire başkanlığınca EUAP (2035) önerileri doğrultusunda; çevreye duyarlı, toplu taşıma ağırlıklı, yaya ve bisikletli ulaşım öncelik verilen, erişilebilir bir ulaşım sisteminin oluşturulması için arazi kullanım planlarının bu doğrultuda hazırlanması gerekmektedir.
- Revizyon çalışmalarında sürdürülebilir bir kent sağlanması için alan kullanımları belirlenirken, konut alanları için erişilebilir olmasına, toplu taşıma ağına entegre yaşam alanları oluşturulmasına önem gösterilmelidir.

- Otomobili Kente uydurmak hedefi doğrultusunda yürütülecek çalışmalarda yaya ve bisiklet ulaşımını önceliğe almak, otomobile ayrılmış kent mekanlarını da planlı biçimde azaltmak gerekmektedir.
- Mekanların gerek sosyal donatı gerekse de konut ve ticaret alanlarıyla kompakt olarak planlanması ve bisiklet ile ulaşımın göz ardı edilmemesi, planlanan yol genişliklerinde, bisiklet yolları ve park istasyonları için yeterli alanların ayrılması gerekmektedir.
- UKOME Genel kurulunca kabul edilen 72,5 km hat uzunluğundaki Bisiklet Yolu ile 26 noktadaki Park İstasyonunun yapımı projesinin ilk yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve Ulaşım Ana Planı Revizyonlarında planlara işlenmesi hususu 17.10.2022 tarih ve 433 sayılı EBB meclis kararıyla kabul edilmiş olup yazı ekinde gönderilen 72,5 km bisiklet yolu ile 26 adet park istasyonunun bahse konu revizyon plana işlenmesi gerekmektedir.
- Yaya ve bisiklet yolları için geniş kaldırımlara ihtiyaç duyulmaktadır. Özellikle yaya yoğunluğunun fazla olacağı meydan ve okul alanlarının, ticaret alanlarının bulunduğu bölgelerde kaldırım genişliklerinin artırılması gerekmektedir.
- Yürütülecek plan aktarma noktaları, toplu taşıma durakları için uygun alanların (park cepleri, park alanları vb.) ayrılması gerekmektedir.
- Konut ve ticari fonksiyonların otopark ihtiyacının plan notları ve/veya plan açıklama raporunda yer alması gerekmektedir.
- Halihazır haritaların güncellenerek revizyon planların yapılması gerekmektedir.
- Revizyon imar planının geleneksel planlama yaklaşımları ve mülkiyet esaslı çözümler yerine günümüz endişelerine duyarlı, iklim değişikliği, dirençlilik ve sürdürülebilirlik kıstaslarına uygun şekilde yürütülmesi gerekmektedir.” şeklinde kurum görüşü belirtilmiştir.

24) DEVLET SU İŞLERİ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

(20.12.2022 Gün 2990013 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında;

“Konu incelenmiş olup, imar planı yapılacak saha içerisinde Eskişehir Sulaması Rehabilitasyon Projesi kapsamında inşa edilecek ana kanal sulama borusu, işletmede olan Eskişehir Sulaması sol ana kanalı, Porsuk Çayı, Sarısu Çayı, Söğütlü Deresiyle 1/25000 ölçekli memleket haritalarında ismi bulunmayan ve ekli sayısal haritada Dere-1 olarak adlandırılan ve yaklaşık 20 km² alanın drenajını sağlayan drenaj kanalı bulunmaktadır. yapılacak olan imar planı çalışmalarında aşağıdaki hususlara uyulması gerekmektedir.

Ekli sayısal haritada işaretlenmiş bulunan işletmedeki Eskişehir Sulaması sol ana kanalı ile kanala sınır olan ve DSİ tarafından işletme bakım faaliyetleri amacıyla kamulaştırılmış hizmet yolları korunmalıdır. Anılan yolların araç trafiğine açılması Kuruluşumuzca uygun görülmemektedir. DSİ sulama kanallarına yağmur suyu ve kanalizasyon deşarjı yapılmamalı, varsa mevcut deşarjlar kapatılmalıdır.

Ekli sayısal haritada işaretlenmiş bulunan ve Eskişehir Sulaması Rehabilitasyon Projesi kapsamında inşa edilecek olan ana kanal sulama borusuna (Ø2642 mm çapında) ait güzergâhı ve kamulaştırma sınırın imar planına işlenmeli ve bu hat üzerinde konut ve benzeri plan

yapılmamalıdır. Boru hattı güzergahı ileride ihtiyaç duyulacak işletme bakım onarım çalışmalarına engel teşkil etmeyecek şekilde planlanmalıdır.

Söğütlü deresinin bir kısmı ile Dere-1 geçmiş tarihlerde Kuruluşumuz tarafından tarımsal drenaj amaçlı makineli çalışma yapılarak ıslah edilmiş olup, mevcut kesitleri yerleşim yerlerindeki taşkınların kontrolü amaçlı kriterleri sağlamamaktadır. Plan sahasında yeni yerleşimlere izin verilmeden önce Söğütlü deresinin ekli sayısal haritada işaretlenmiş bulunan BB-CC kesitleri arası 10,00 metre taban genişliğinde, 2,60 metre akım derinliğinde 1/1.5 şev eğimli taş tahkimatlı kanal olarak; CC-DD kesitleri arası 6,00 metre taban genişliğinde, 2,60 metre akım derinliğinde 1/1,5 şev eğimli taş tahkimatlı kanal olarak ıslah edilmesi gerekmektedir. Söğütlü deresinin AA-BB kesitleri arası ıslahlı olup korunmalı bu kısmın ve ıslah sonrası dere güzergahını tamamının düzenli olarak yatak temizliği yapılarak akış sağlanmalıdır. Ayrıca derenin her iki sahilinde en az 6.00 metre genişlikte işletme bakım yolu bırakılması gerekmektedir. Plan sahasında yeni yerleşimlere izin verilmeden önce Dere-1'in 2,50 metre taban genişliğinde, 2,00 metre akım derinliğinde 1/1,5 şev eğimli taş tahkimatlı kanal olarak ıslah edilmesi; ayrıca derenin her iki sahilinde en az 6.00 metre genişlikte işletme bakım yolu bırakılması gerekmektedir.

İmar planında bu iki dere için önerilen ıslah kesitleri ve tipleri tercih edilebileceği gibi plan gereksinimleri ve kamulaştırma maliyetleri göz önünde bulundurularak tarafınızdan geliştirilecek proje kapsamında farklı ıslah kesitlerinin de Kuruluşumuz onayı alınarak kullanılabilmesi mümkündür. Ayrıca dere güzergâhlarında gerekli akış eğiminin sağlanması ve tarafınızdan inşa edilmesi koşuluyla imar planı gereksinimleri doğrultusunda DSİ'nin de onayı alınarak kısmi kaydırmalar yapılabilir. Tüm dere-yol geçişleri ıslah kesitlerini karşılayacak menfez veya köprüler ile sağlanmalı, her ne suretle olursa olsun dereler kapalı kesite alınmamalıdır. Plan çalışmalarında 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi hükümlerine uyulması ve plan sahasında daha önce kapalı kesite alınan dere yataklarının genelge uyarınca açılması gerekmektedir. Önerilen ıslahlar tarafınızdan gerçekleştirilinceye kadar ekli sayısal haritada işaretlenmiş bulunan taşkın etki sahalarında yeni yapılaşmalara izin verilmemesi gerekmektedir. Hâlihazırda ve önerilen ıslahların hayata geçirilmesi sonrasında da yatak kesitlerinin korunması, yatak içlerinin temiz tutulması, derelerin mansap koşullarının sağlanması, dere içlerine çöp-moloz ve benzeri atıkların atılmaması ve dere yataklarının belediyesince periyodik olarak temizliğinin yapılması gerekmektedir. Plan sahasında topografyadan kaynaklı diğer yüzey akışlarının yağmur suyu şebeke sistemi içerisinde ele alınması gerekmektedir.

Kuruluşumuzca 2002 tarihli Porsuk Havzası Su Yönetim Planı projesi ile önerilen Porsuk Çayı kent içi ıslahı Eskişehir Büyükşehir Belediyesince gerçekleştirilmiştir. Ancak aynı proje kapsamında Porsuk ve Sarısu Çayının kent içinde çıkan taşkınlarının olası risklerini azaltmak için önerilen ve uygulama projesi de yapılan Sarısu Taşkın geciktirme yapısı hali hazırda inşa edilmemiş olup bu yapının yapılması şehir merkezindeki taşkın riskinin azaltılması için önem arz etmektedir. Su Yönetimi Genel Müdürlüğünce hazırlanan 2018 tarihli "Sakarya Havzası Taşkın Yönetim Planı" ile de bu durum bir kez daha ortaya konmuştur. (EK.2) Her ne kadar görüş sorulan alan içerisinde kalmasa da ekli sayısal dosyada gösterilen Sarı Su Taşkın Geciktirme Yapısı kapsamında inşa edilecek seddeler ile taşkın sonrası oluşacak olan göl alanı (805.10 metre seviyesi altı) imar planlarına işlenmeli bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir." şeklinde ifade edilmiştir.

25) TÜRKİYE ELEKTİRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
(14.12.2022 Gün 550864 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında;

“Konu ile ilgili Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'den görüş talep edilmiş olup, söz konusu OEDAŞ'ın 12.12.2022 tarih ve 84842 sayılı görüşünde; Yapılan inceleme sonucu; uygulama imar planının revize çalışması yapılmak istenen bölgede Şirketimize ait Enerji Nakil Hatları bulunmakta olup, söz konusu Enerji Nakil Hatlarının güzergahları baz alınarak "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla Enerji Nakil Hattı güzergâhları planlamada 20 m (direk merkezleri orta nokta alınarak 10 m sağ ve 10 m solu) genişliğinde koruma bandında bırakılması ve İmar planının yapılmasından sonra yazımız ekinde gönderilen mevcut Enerji Nakil Hatlarının yatay ve düşey yaklaşma mesafelerine uyulması gerekmektedir. Revize imar planı yapılacak bölgede oluşacak imar ve yapı faaliyetleri nedeni ile oluşacak enerji ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için 200-250 metre yarıçaplı alanlarda çekme mesafeleri hariç $7\text{ m} \times 3\text{ m} = 21,00\text{ m}^2$ lik trafo alanlarının planlamada ayrılması gerekmektedir. CD içeriğindeki ncz. formatındaki sayısal imar planına göre mevcut trafo alanları ile yeni trafo alanları belirlenmiş olup plana işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

26) TEİ TUSAŞ MOTOR SANAYİ A.Ş.

(13.12.2024 Gün 8836 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Gazipaşa Mahallesi, 11934 ada 154 nolu parselde kayıtlı bulunan ve milkiyeti Türk Havacılık ve Uzay Sanayii (TUSAŞ)'a ait olan gayrimenkule ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan “Yapılacak yapıların konumları vaziyet planında gösterilecektir. Ruhsatlandırma aşamasında vaziyet planına uyulacaktır.” Plan notunu madde içeriğinin kaldırılarak, tesis güvenliği kapsamında açık kaynak harita ve elektronik sistemler üzerinden tesise ait yapıların görünürlüğünün gizlenmesi talep edilmiştir.

(24.02.2025 Gün 9383 Sayılı Kurum Görüş Yazısı)

Kurum Görüş yazısında;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Gazipaşa Mahallesi, 11934 ada 154 nolu parselde kayıtlı bulunan ve milkiyeti Türk Havacılık ve Uzay Sanayii (TUSAŞ)'a ait olan gayrimenkule ait arazinin batısında yer alan, mevcut imar planında 30 metrelik yol olarak görülen Burhaniye Caddesinin güvenlik tedbirleri dolayısıyla, TEİ sınırları ile komşu olan yüzeyi boyunca, TEİ sınırlarından en az 10 metre ötelenerek, 20 metreye düşürülmesi şeklinde planlanması talep edilmiştir.

7. EKLER

- 1- 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ
- 2- PLANLAMA ALANI FOTOĞRAFLARI
- 3- EŞİK ANALİZİ


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No 785

EK – 1
PLAN NOTLARI

**(1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU ETAP-9)**

TEPEBAŞI BELEDİYESİ

**1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ETAP - 9
PLAN NOTLARI**

GENEL HÜKÜMLER

1) a) Özel kanunlara tabi alanlarda yer alan ve alacak tüm yapılaşma ve uygulamalarda ilgili tüm mevzuat, özel kanun hükümleri ve görüşleri geçerlidir.

b) Uçuş konisi Mânia planındaki kotlar 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün uygun görüşü olmadığı takdirde hiçbir surette aşılamaz. Ancak iki farklı mânia kotu bildirilmesi durumunda düşük olan kota uyulur. Doğal mania sınırları içerisinde; 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığından uygun görüş alınmadığı takdirde Komutanlığın; 10.12.2002 tarihli ve 6101-773-02/İs.Bkm.Tb.Hrk.Pl. sayılı görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

c) Plan sınırları içerisinde kalan ve daha önce onaylanan plan değişikliklerine ilişkin getirilen hükümlerin yürürlükteki imar planı ve bu plan notları ile çelişmeyen kısımları geçerlidir.

2) Bir yapı adasında cephe alınan yol boyunca yer alan ve 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" e göre inşa edilen ruhsatlı yapılar dışında kalanlar ve yığma veya imar planına aykırı yapılar teşekkül sayılmaz.

Bu kapsamda hesaplanacak olan yapılaşma oranı; "ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan yapıların bulunduğu parsellerin cephe uzunluğu toplamının", "ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan parsellerin cephe uzunluğu toplamına" oranı ile hesaplanır. Adada yer alan ve henüz yapılaşma olmayan parseller bu hesaplama dahil edilmeyecektir.

3) A: Yetersiz ada derinliği nedeniyle arka bahçe mesafesinin Belediyesi'nin takdirine göre imar yönetmeliğinin öngördüğü asgari mesafenin altında uygulanabileceği veya hiç uygulanamayacağı yapı adalarını gösterir.

4) Eğitim tesisleri alanlarında TAKS=0.33'ü geçemez.

5) İmar planında yapılaşma ve kadastral durumdan kaynaklanan 5.00 metreye kadar ki kaymalarda yola isabet eden kısımlarda yolun daraltılmaması koşuluyla Belediyesince işlem yapılır.

6) 2981/3290 sayılı İmar Affı Kanununun 10/c maddesine göre uygulama yapılmış alanlarda, parselasyon planları dikkate alınarak önceki planlara göre parselasyon görmüş ve yapılaşması büyük oranda tamamlanmış alanlarda yol genişliklerinde (9.50-12.50 metre vb.) 0.50 metreye kadar düzenleme yapılabilir.

7) Yapı adaları içinde gösterilen ada orta çizgileri yalnızca imar parsellerinin hangi yoldan cephe alacağını göstermek amacıyla verilmiştir. Ancak hâkim olmayan yol tarafında kalan parsellerde aks dikkate alınmaksızın mevcut parselasyon planına göre uygulama yapılabilir. Farklı kat adetli konut alanlarını ayırmak için kullanılmış olan çizgiler planda özel olarak yapı derinliği belirleyici ölçü getirilmedikçe şematik olarak verilmiştir. Bu çizginin iki tarafındaki yapı derinlikleri ada bazında tetkik edilerek Belediyesince belirlenecektir. Ada aksının ayırdığı alanlara göre ayrı ayrı hesaplanarak ortaya çıkan toplam emsal değeri aşılmadan uygulama yapılabilir.

8) Konut + Ticaret (TİCK) alanlarında;

a) Yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan alan fonksiyonları doğrultusunda ticaret, konut vb. karma kullanım yer alabilir. Karma kullanımlarda emsale giren konut kullanım alanının toplam emsal alanına oranı %90'ı geçemez.

Bu alanlarda, öncelikle ada bazında aynı yoldan cephe alan yapılar, cephe hattında mevcut yapılaşmanın yetersiz olduğu durumlarda ise ada genelindeki yapılar değerlendirilerek zemin kat ticaret derinliğini parsel derinliğince %50 oranında (zemin katında işyeri olup riskli bina kararı alınan yapıların bulunduğu parsellerde bu koşul aranmaksızın uygulama yapılabilir) tamamlamış blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile plan notlarının 18. maddesinde belirtilen bina derinliği hesabına tabi olmaksızın arsa derinliğince yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak zemin kat işyeri derinlikleri 40.00 metreyi aştığı durumlarda, mevcut yapılaşmalar ile ada bazında parsel derinlikleri tetkik edilerek belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir. Zemin katın üzerinde oluşacak terasların, ortak alan olarak düzenlenmesi, 1. katta bulunan dairelere ait teraslar olarak düzenlenmesi ya da çatı örtüsü ile kapatılması mümkündür. Çatı örtüsü ile kapatılması halinde zemin katta yer alan işyerlerinden çatı kapağı düzenlenerek çatı arasına ulaşılması zorunludur. Bu yapılarda terasın üzerine 1. kat da dâhil olmak üzere çıkma yapılabilir.

b) Yapıların zemin kat işyeri yüksekliği belirlenirken; ada bazında cephe alınan yol boyunca yapılaşma oranı esas alınır.

b1) Yapılaşma oranı %50 veya altında ise yeni yapılaşmanın zemin kat işyeri yüksekliği döşeme üstünden döşeme üstüne en az 3.50 metre, en fazla 4.50 metre olacaktır.

b2) Yapılaşma oranının %50'nin üzerinde olması durumunda cephe alınan yolun silüeti ve yapılar arasındaki uyum esas alınmak üzere en yakın teşekkül yapının zemin kat yüksekliğine eşit olacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

c) Ticaret veya ticareti de içeren karma kullanım alanlarında planda gösterilmiş olan taramaların arka bitiş hatları yapı derinliği belirleyici bir anlamda kullanılmamış olup parselin cephe aldığı yol için geçerlidir. Cephesi ve/veya derinliği yetersiz parseller, imar parseli oluşturmak amacıyla ön yola cepheli parsel ile tevhit edilebilir.

d) Ticaret fonksiyonu içeren binalarda ticaret yapılması planlanan zemin kat bağımsız bölümleri için 0.50X0.50 metre bağımsız baca alanı oluşturulması zorunludur. Daha önceden yapılmış binalarda da sonradan ilave baca düzenlemesi yapılamaz. Bacanın bina içerisinde düzenlenmesi mecburidir.

e) İşyeri cephe uzunluğu akstan aksa minimum 3.00 metre olabilir.

9) Konut + Ticaret + Turizm (TİCTK) alanlarında;

Yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan alan fonksiyonları doğrultusunda ticaret, turizm, konut vb. karma kullanım yer alabilir. Karma kullanımlarda emsale giren konut kullanım alanının toplam emsal alanına oranı %90'ı geçemez.

10) Bina cephesi Ayrık Yapı nizamında 30.00 metreyi, Blok Yapı nizamında 50.00 metreyi aşamaz.

a) İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı 30.00 metre olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

b) Eğitim, sağlık, turizm tesisleri, teknopark, AVM yönetmeliği gereğince yapılacak yapılar, kamu yapıları, kültürel ve sosyal tesis yapıları ile ticaret bölgesinde ya da karma kullanımlı alanlarda bulunan konut kullanımı içermeyen yapılar ve ticaret olarak kullanılan zemin katta yapılacak ana bir kitle üzerinde yükselen bir veya birden fazla konut blokları tertiplenmesi durumunda yalnızca zemin katlarında; cephe 50.00 metreye, kitle derinliği 40.00 metreye kadar yapılabilir. Bina cephesinin 50.00 metreyi veya kitle derinliğinin 40.00 metreyi aşması

durumunda, civarın mimari karakteristik özellikleri, parselasyon durumu ve bölgedeki yapılaşma durumu değerlendirilerek, yapılacak yapının cephe uzunluğu ve derinliğini belirlemede yapı ruhsatını düzenleyen belediyesi yetkilidir.

c) Müstakil yapı adedi 30 veya daha fazla olan uygulamalarda, bir parselde toplam yapı inşaat alanı 60.000 m²'den fazla olan yapı veya yapılar topluluğunda ve binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği 60.50 metreyi geçen yapılarda, Büyükşehir Belediyesinin siluet onayı zorunludur.

d) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş ayırık ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uymak şartı ile $0.40 \times \text{Kat Adedi}$ ile belirlenir.

11) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bu kesimlerdeki cephe hattı, oluşmuş cephe hatları dikkate alınarak Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmiş olsa dahi, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.

12) Komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile planlı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak,

a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 3 eksik kata göre inşa edilen bina,

b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 2 eksik kata göre inşa edilen bina,

c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 1 eksik kata göre inşa edilen bina,

yapılaşma olarak kabul edilir.

13) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

14) İmar Planlarında; 4 ve daha az katlı köşe başı parsellerde cephelerden herhangi biri derinlik kabul edilir, geniş yoldan cephe alma şartı aranmaz.

15) a) 4 veya daha az kata imarlı parsellerin ifraz-tevhit edilmeleriyle veya kamulaştırmadan arta kalan kısımlarında oluşacak yeni parsellerde de minimum 10.00 metre parsel derinliği şartı aranır.

b) 5-6 kat yapı nizamı öngörülen parsellerde minimum 8.00 metre parsel cephesi şartı aranır.

c) 7-8-9 kat yapı nizamı öngörülen parsellerde minimum 9.00 metre parsel cephesi şartı aranır.

d) 4 ve daha az kata imarlı, ön bahçe mesafesi belirtilmemiş; ayırık nizam yapılaşma koşullu parsellerde, komşu parsellerdeki bahçe mesafeleri dikkate alınarak minimum 13.00 metre parsel derinliği, bitişik nizam yapılaşma koşullu parsellerde ise minimum 10.00 metre parsel derinliği şartı aranır.

e) 2981/3290 sayılı İmar Affı Kanununun 10. maddesi "c" fıkrasına göre oluşturulmuş parsellerde yapılacak olan ifraz - tevhit işlemlerinde veya kamulaştırmadan arta kalan kısımlarında oluşturulacak parsellerde; parsel derinliklerinin 10.00 metrenin altında kalması durumunda yapılaşma olup olmayacağına ve minimum parsel derinliğine Belediyesince karar verilecektir.

16) 2981/3290 sayılı İmar Affı Kanununun 10. maddesi "c" fıkrasına göre yeni üretilecek parsellerde arka bahçe mesafesi 3.00 metrenin altına düşmemek şartı ile parsel derinliği zorunlu hallerde 10.00 metreye kadar indirilebilir.

17) Bir yapı adasının bir kısmında, imar uygulamasından oluşmuş parseller bulunuyorsa, kalan kısımda oluşacak parsellerde minimum 10.00 metre parsel derinliği şartı aranır.

18) Bitişik, blok yapı nizamdaki parsellerde bina derinliği 20.00 metreyi, ayırık yapı düzenindeki parsellerde bina derinliği 40.00 metreyi geçemez.

a) Bitişik nizamdaki köşe parselin derinliği 23.00 metreye kadar ise tamamına ön yol koşulu uygulanır. Derinliği daha fazla ise 20.00 metreye kadar ön yol koşulu, geri kalan kısmına yan yol koşulu uygulanır.

b) Bitişik nizamda olup iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe ölçüleri çıktıktan sonraki derinliği 30.00 metreye kadar olan parsellerde; imar planında tek yapı düzeni var ise yapı derinliği 30.00 metreye kadar verilebilir. Ancak imar planında iki ayrı kat kararı varsa, yüksek katlı cepheden verilen derinlik 20.00 metreyi aşamaz.

c) 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önce tevhit edilerek oluşmuş parseller a, b, c hükümlerinden yararlanır ve yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihe kadar tevhit edilmiş olan a, b, c hükümlerinden yararlanan parseller için yönetmelikte belirtilen taban alanı ve katlar alanı sınırlaması aranmaz.

d) 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak arka bahçe mesafeleri 3.00 metrenin altında kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında arka bahçe mesafesi mevcut teşekküle göre 2.00 metreye kadar uygulanabilir.

e) İmar planında bitişik nizam yapılaşma koşullu yapı adalarında aynı kat, farklı kat ve yükseklik kararı getirilmiş aynı yol üzerinde bulunan parseller veya kullanım kararı birbirinden farklı aynı yol üzerinde bulunan parseller tevhit edilebilir. Tevhit sonrasında sokak silueti, parsel yapısı, aynı adada yer alan bitişik mevcut yapılar ve iki yan komşu adalarda oluşmuş kademe hattı dikkate alınarak bu maddenin (a) ve (b) fıkralarına göre uygulama yapılır. Aksi takdirde tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Ayrıca aynı veya farklı kat kararı getirilmiş bitişik nizam yapılaşma koşullu yapı adalarında parsellerin tevhit edilmesi halinde bahçe mesafeleri mevcut komşu yapıların bahçe mesafelerine uygun olarak düzenlenir. Bu hüküm, Tepebaşı ilçe sınırı içerisinde onaylı imar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

f) Bitişik nizam yapı adalarında, arka bahçe mesafeleri; bu maddenin d fıkrasındaki istisnai durum hariç 3.00 metreden az olmamak koşulu ile,

2 katta, 3.25 metre

3 katta, 4.75 metre

4 katta, 6.25 metre

5 katta, 7.75 metre

6 katta, 9.25 metre

7 katta, 10.75 metre

8 katta, 12.25 metre olarak uygulanacak olup 8 kat üzeri yapılarda her kat için 1.50 metre ilave edilerek artırılabacaktır. Azami bina yüksekliği verilen veya kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmeyen alanlarda bina yüksekliğinin tekabül ettiği kat adedine göre bu maddede belirtilen ölçülerde arka bahçe mesafesi bırakılması zorunludur.

g) Yukarıda belirtilen bahçe mesafelerinin uygulanması sonucunda 10.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak üzere, 10.00 metreye çıkartılabilir.

h) Bitişik nizam yapı adalarında bina derinliği; Bitişik iki tarafındaki parseller üzerinde imar planına göre ruhsatlı teşekkül eden (2981 sayılı İmar Affı Kanununa göre ruhsat alanlar hariç) veya olduğu gibi korunması mümkün bina bulunuyorsa, bina derinliği yan parsellerde teşekkül etmiş binaların arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar artırılır.

Sadece bir tarafında teşekkül oluşmuş parsellerde bina derinliği; teşekkül olmayan parseldeki imar yönetmeliğine göre verilecek binanın arka köşesi ile teşekkül etmiş binanın arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar artırılır.

19) a) Binalarda ± 0.00 kotu alınacak noktayı mevcut yapılaşmalar ve arazi durumuna uygun olarak belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Bitişik Nizam, blok veya ikiz blok oluşumlarda parsel cephelerinde yol boyunca ve/veya yollar arasında kot farkı bulunduğu durumlarda otopark ihtiyacının kendi parsel sınırları içerisinde karşılanması kaydıyla azami 1.20 metre subasman uygulanabilir.

b) Ön bahçeli parsellerde teşekkül yapı veya yapılarda ön bahçe tesviyesi ve/veya bina girişinin yol seviyesinin altında düzenlenmiş olması durumunda; ön bahçe tesviyesi ve bina girişi, yol boyunca yer alan teşekküllere uygun olarak ön bahçe tabii zemin kotunun altına inilmemek kaydı ile yol seviyesinin altında düzenlenebilir.

c) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 4.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademeden kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 4.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 4.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.

Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 6.00 metreden, bina derinliğince 8.00 metreden aşağı olamaz. Son kademeden 6.00/8.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

20) Kentsel dokuyu oluşturan yapılar arasında uyum ve dengenin sağlanabilmesi için bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adaları ile ikiz ve blok nizam oluşumlarda; binaların subasman seviyeleri belirlenirken bitişik komşu teşekkül yapılar esas alınarak aşağıdaki kriterlere uyulacaktır.

a) Bitişik Nizamda:

a1) Her iki yanında da bitişik komşu teşekkül yapı var ise bunlardan subasman seviyesi yüksek olana eşit olacak şekilde, bitişik teşekküllerin subasman kotu 2.20 metrenin altında ise talep edilmesi halinde hâkim teşekküle aykırı olmamak kaydıyla 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

a2) Bir yanında 1.20 metrenin üzerinde subasman seviyesi olan bitişik komşu teşekkül yapı bulunması halinde, bitişik teşekkül yapının subasman seviyesine uyulacak şekilde, bitişik teşekkülün subasman kotu 2.20 metrenin altında ise talep edilmesi halinde 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

a3) Sadece bir yanında 1.20 metre veya daha az subasman seviyesi olan bitişik komşu teşekkül yapı bulunması veya iki tarafında da bitişik komşu teşekkül yapı bulunmaması durumunda,

a3.1) Ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan teşekkül yapılaşma ve komşu bitişik teşekkül/teşekküller nedeniyle olası subasman yüksekliği belirli olan parseller de dâhil edilerek (bu maddenin (a1) ve (a2) hükümleri gereği) hesaplanan oran %50'nin üzerinde ise; cephe alınan yol üzerinde yapılar arasındaki uyum esas alınmak üzere, hâkim teşekkül yapılaşmanın subasman seviyesine uyulacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

a3.2) Ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan teşekkül yapılaşma ve komşu bitişik teşekkül/teşekküller nedeniyle olası subasman yüksekliği belirli olan parseller de dâhil edilerek (bu maddenin (a1) ve (a2) hükümleri gereği) hesaplanan oran %50 veya altında ise subasman seviyesi 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

a4) Ada bazında cephe alınan yol boyunca teşekkül yapı bulunmuyorsa subasman seviyesi Madde 19.'daki istisnalar dışında 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

b) İkiz Yapı ve Blok Yapı Oluşumlarda:

İkiz yapı veya blok yapı oluşumu olan adalarda bitişik teşekkül yapının subasman seviyesi, 1.20 metre ve altında yapılaşmış ise, teşekkül yapının subasman seviyesine uyulmayabilir. İkiz yapı veya blok oluşumu olan adalarda teşekkül yapı bulunmaması

durumunda ise imar planındaki yapı nizamına bakılarak bu maddenin ilgili hükümlerine göre değerlendirilir.

c) Ayrık nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adalarında 2.20 metre subasman yüksekliği aşılamaz.

d) 1.20 metrenin üzerinde verilen subasman kotlarının 1.20 metrenin üstündeki kısmı imar planında belirtilmiş olan bina yükseklik değerlerine ilave edilir.

e) Yığma binalarda 1.20 metre subasman yüksekliği aşılamaz.

f) 1.20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların bodrum otopark katlarında:

f1) 0.60 metreden yüksek ve kolondan kolona bant pencere yapılamaz.

f2) Ticari depo, işyeri, daire, kapıcı dairesi vb. yapılamaz.

f3) Ancak ilgili yönetmeliklerinin asgari ölçüleri aşılmamak koşuluyla sığınak, enerji odası, kazan dairesi, çöp odası, asansör makine dairesi gibi zorunlu teknik hacimler ve Ayrık Yapı Nizamına tabi alanlarda; Mevzuat gereği kapıcı dairesi zorunlu olan hallerde otopark ihtiyacı karşılandıktan sonra kapıcı dairesi düzenlenebilir.

f4) Otopark olarak düzenlenen alanlar ile giriş holü ve merdiven holünün tamamı emsale dair herhangi bir hesaba konu olmaksızın emsale dâhil edilmez.

f5) Otopark rampaları otopark giriş kapısı asgari yüksekliğini sağlamak koşuluyla %20 eğime kadar parsel sınırından başlatılabilir.

g) Yeni yapılacak yapılarda, ticaret kullanımının yer alması durumunda 1.20 metre subasman kotu aşılamaz.

h) 1.20 metre den fazla subasman kotu verilen yapıların ana giriş kapı yüksekliği asgari 2.00 metre olabilir.

ı) Parselin yol cephesindeki eğiminin %3'ten fazla olması durumunda; yapılar arasında subasman seviyesinin eşit olması şartı aranmaz.

i) Otoparkların müşterek mülkiyet olarak düzenlenmesi esas olup yapıda veya parselde her bağımsız bölüm için ayrı otopark düzenlenmesi koşuluyla eklenti olarak ihdas edilmesine izin verilir.

j) 1.20 metre subasman kotu altında düzenlenen bodrum otopark katları; tabi zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesini 1.20 metreden fazla aşmadığı sürece herhangi bir hesaba konu olmaksızın emsale dâhil edilmez.

k) Erişilebilirlik gereği düzenlenmesi gereken rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmak zorundadır:

<u>En fazla yükseklik</u>	<u>En fazla eğim</u>
15 cm ve daha az	1:10 (% 10)
16-50 cm arası	1:11 (% 9)
51-100 cm arası	1:12 (% 8)
100 cm üzeri	1:16 (% 6)

l) Ön bahçeli parsellerde, 1.20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların ön bahçe tesviyesi ve bina girişi yol seviyesinin altında düzenlenebilir.

m) Mania kotu ve Enerji Nakil Hattı sebebiyle imar planında belirlenen kat hakkından daha az katta yapılaşmak zorunda kalan 3 ve daha az katlı yapılaşmalarda otopark ihtiyacının parselinde karşılanması şartıyla tüm yapı nizamlarında 1.20 metre subasman altında uygulama yapılabilir.

n) Müstakil (tek bağımsız bölümlü) konutlarda; 1.20 metre subasman aşılmadan ve yönetmelikte belirlenen bahçe tesviyelerine ilişkin esaslara bağlı kalarak 1.20 m'den fazla açığa çıkmadan düzenlenen bodrum katlarda doğrudan veya haricen ulaşılabilen depo, kiler, tesisat alanı, sığınak gibi iskan edilen alan niteliği bulunmayan mahaller herhangi bir emsal hesabına dahil edilmez.

21) Binalarda kendi parsel hudutları dışına taşmamak şartı ile açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

a) Tüm yapı nizamları için geçerli genel çıkma hükümleri:

Yapının Kendi Parsel Sınırları İçerisinde Kalmak Kaydıyla;

a1) Çıkmlar çekme mesafelerini 1.20 metreden fazla geçemez.

a2) Çıkmlar arka ve yan bahçelerde parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

a3) Çıkmların konsol kirişleri alt kotu ile zemin kaplaması arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada; 2.20 metreden az olamaz. Ters giriş olması durumunda döşeme altı şakuli mesafesi 2.20 metreden az olamaz.

a4) İmar Planlarında KAKS/Emsal değeri verilmeyen ayrık nizam parselleri ile imar planı revizyonundan önce KAKS/Emsal değeri verilmeden uygulama yapılmakla birlikte imar planı revizyonu ile KAKS/Emsal değeri verilen ayrık nizam imar parsellerinde 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi kapsamında değerlendirilen teşekkül etmiş imar adalarında bulunan imar parsellerindeki binalarda; açık ve kapalı çıkmlar mahallin (ada bazında) yapılaşma koşullarına uygun olarak emsale dair herhangi bir hesaba dahil edilmez. Ancak tevhit edilmiş parsellerde tevhit öncesi teşekkül yapıların çıkma koşulları aşılmamak üzere tevhit öncesi çıkma şartlarına uyulacaktır.

a5) Şakuli mesafe minimum 2.00 metreyi sağlamak ve balkonlar dışında inşaat alanını arttırmamak koşuluyla, hangi katta yapılsa yapılsın 0.20 metreyi geçmemek üzere motif çıkma yapılabilir.

b) Ayrık nizam çıkma koşulları:

b1) 5.00 metre ön bahçeli binalarda, çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.80 metre olacaktır.

b2) Ayrık nizam yapılaşma şartı getirilen parsellerde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arası mesafe çıkmalardan sonra 6.00 metre altına düşmeyecek şekilde düzenleme yapılacaktır.

c) Bitişik nizam ile ikiz yapı ve blok yapı oluşumlarında çıkma koşulları:

c1) Ön bahçesiz bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adalarında; ön cephede hiçbir koşulda çıkma yapılamaz.

c2) Bitişik nizam ön bahçeli yapılarda; zemin katta yapılan çıkmanın parsel sınırına yaklaşma mesafesi 1.00 metrenin altına düşmez.

c3) 5.00 metre ön bahçeli binalarda, çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.80 metre olacaktır.

c4) Ön cephede bitişik komşu teşekkül yapı bulunmaması durumunda, çıkmanın bitişik komşu parsel sınırına olan mesafesi en az 2.00 metre olacaktır. Bitişik komşu teşekkül yapı bulunması durumunda, yaklaşma mesafeleri aynı koşullarda olmak üzere düzenlenir, teşekkül yapının yaklaşma mesafesinin 2 metreden fazla olması durumunda ise en az 2 metre sağlamak kaydıyla çıkma düzenlenebilir. Arka cephenin de yola bakması durumunda yapılacak çıkmalarda ön cephe çıkma koşulları geçerlidir. Arka cephede ise komşu parsel bitişik çıkma yapılabilir.

c5) Çıkmlar; parselin bitişiğinde yol, yeşil alan bulunması durumunda parsel sınırına dayalı olarak yapılabilir.

c6) Yapıların bitişik cephelerinde veya yapının aynı cephesinde ayrı bağımsız bölümlerde düzenlenen balkonlar arasında 1.00 metre yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. Balkonların birbirlerine dayalı olarak yapılması durumunda ise balkonlar arası geçişi engellemek amacıyla; 1.00 metre genişliğinde ve kat yüksekliğince duvar veya cam tuğla gibi yapı malzemesi ile kapatılacaktır.

c7) Bitişik nizam yapılaşma koşuluna tabi olan parsellerin tevhit edilmesi halinde çıkmlar; plan notu hükümlerine göre oluşan yeni parsel ve çekme mesafesine göre hesaplanacaktır.

22) a) Merdiven evleri, çatı gabarisini gereği kadar aşabilir. Asansör kuleleri bina ön cephe hattında yapının estetiğini bozmayacak ve çatı eğimi ile uyumlu olacak şekilde düzenlenecektir.

b) Kapıcı dairesi yapma zorunluluğu olan hallerde çatı arasında ancak yönetmeliklerde belirtilen ölçüleri sağlamak kaydıyla kapıcı dairesi yapılabilir.

c) Son katlarda bağımsız bölümlerle irtibatlı yapılacak dubleks dairelerin giriş katlarında düzenlenecek alanlar merdiven alanı hariç Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen asgari bir mesken için istenen asgari mahallerin toplam alanını sağlaması ve yaşama alanı ile birlikte bir mutfak veya mutfak nişi ile banyo veya wc alanı düzenlenmesi zorunludur.

d) İmar planlarında kat adedi 3 olan ve bodrum kattan giriş yapılan binalar ile iskân edilen bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

2.20 metre ve üzeri subasman kotu ile düzenlenen binalarda zemin kat dahil olmak üzere 20'den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda, asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur.

e) Asansörlerin ve merdivenlerin yalnızca ortak alanla bağlantılı bağımsız iskân edilen bölümler veya ortak alan olarak kullanılan bodrum katlara hizmet vermesi zorunludur.

f) Gerekli çalışma yüksekliğini sağlamak koşuluyla hidrolik asansörler için hidrolik odası TSE standartlarına uygun olarak yapılmalıdır.

g) Asansörün zorunlu olduğu hallerde; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m²'den, asansör kuyusunun dar kenarı 1.80 metre ve alanı 3.60 m²'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz.

h) Asansör zorunlu olmadığı halde asansör yapılan taban alanı 120 m²'nin altında olan parseller ve müstakil konut binaları dışındaki binalarda en az 450 kg kapasiteli asansör kullanılmalıdır. Asansör kabininin dar kenarı 1.10 metre ve alanı 1.25 m²'den, kapı genişliği ise 0.80 metreden az olamaz.

i) Mevcutta asansör boşluğu bırakılmış olup asansör imalatı yapılmamış olan binalarda TSE standartlarına uygun imalat yapılabilir.

j) Ayrık nizam yapı adalarında son kat tavan döşemelerinde yapılacak saçaklar komşu parsel sınırına 1.50 metreden fazla yaklaşmayacak şekilde düzenlenebilir. Birden fazla bina yapılan parsellerde saçaklar arası mesafe 3.00 metreden az olamaz.

Bitişik nizam yapı adalarında; saçaklar 1.00 metreyi geçmemek koşuluyla parsel sınırını aşabilir.

j) Üst kat tavan döşemesi ile mansart çatı örtüsü arasında kalan hacimler, mahya yüksekliğinin 3.00 metreyi geçtiği hallerde üzeri kullanılmamak şartı ile ilave kat döşemesi ile bölünebilir.

k) Bağımsız bölümlerde yapılacak ilave banyolarda (yıkama +wc), dar kenar en az 120 cm olmak üzere asgari alan şartı aranmaz. 3'ten fazla odalı dairelerde banyo (en az 3 m²) haricinde düzenlenmesi zorunlu olan tuvalet, oda içinde ebeveyn banyo veya tuvalet olarak da düzenlenebilir.

l) Binalarda piyeslerin asgari genişlik ölçülerini sağlamak şartıyla, cephe hattı gerisinde planlama yapılabilir. Asgari mahal şartının sağlanması için gerekli piyeslerden biri minimum ölçülerini cephede sağlamak kaydıyla cephe hattı gerisinde düzenlenen diğer piyesin ışık almasını sağlayan cephe net 2.00 metreden az olamaz.

m) En az bir dış cephesi açık olmak şartıyla balkonların, 2.50 m. derinliği aşmayan gömme kısımları (varsa cephe hattı dışına taşan kısımlarıyla da değerlendirilerek) yönetmelikte tanımlanan "açık çıkma hesabını" aşmamak kaydıyla emsal hesapları içinde değerlendirilebilir.

n) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki tanımı ve P.A.İ.Y. 20. Maddedeki içeriği korunmak, çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydıyla, demonte konstrüksiyon olarak yapının ana taşıyıcı sisteminden bağımsız olarak, 1.50 metreden az olmamak ve 4.00 metreyi geçmemek üzere arkat düzenlenebilir.

o) Mimari proje tasarımı gereği herhangi bir kat seviyesinde kademe oluşturacak şekilde geri çekilerek düzenlenen katlardan arta kalan kısımların çatı, çakıl v.b. malzeme ile kaplı alanlar ile oluşturulan gezilemeyen teras veya çatı bahçesi olarak düzenlenmesi durumunda bu alanlar herhangi bir emsal hesabına konu edilmeyecektir. (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2018/04 sayılı Genelgesi 5. maddesi)

p) İmar planlarında 3 kat ve altında yapılaşma koşullu, ön ve yan bahçe mesafesi bulunmayan, bitişik yapı nizamına tabi olan parsellerde, yan bahçede 3 metrenin altına düşmemek ve ön bahçede nizamı korumak adına mimari tasarıma göre değerlendirilen en az 2.20m. yüksekliğinde dekoratif yapı elemanları düzenlemek şartıyla, belediyenin gerekli gördüğü tedbirler alınmak kaydıyla ön ve yan bahçe düzenlenebilir.

23) Yangın merdivenleri hiçbir koşulda ön cephede yapılamaz. Yan bahçede yapıldığı takdirde parsel sınırına en fazla 2.00 metre yaklaşmak koşuluyla yapılabilir. Arka bahçede herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

24) a) Bitişik yapı nizamında asgari dilatasyon derzlerine tüm yapılarda uyulması zorunludur.

b) Zemin etüt raporlarında daha yüksek değerler belirtilmediği sürece temel derinliklerinin asgari değerleri aşağıdaki şekilde olacaktır ve kazı derinliği için de temelin oturduğu alanın en düşük kotu esas alınacaktır. Düzenlenmiş kot, tabi zemin kotunun altındaysa düzenlenmiş kot esas alınacaktır. Ancak Bitişik Nizam yapılaşma şartı olan parsellerde parsel cephesine rastlayan yol veya yollar arasında veya arazi içerisinde tabi zemin kotunda 0.50 metreden fazla kot farkı bulunması halinde en düşük kottan 1.00 metre donma derinliği seviyesine inilmek kaydıyla (b1) ve (b2) hükümlerine uyulmayabilir.

b1) Bodrum dahil 4 kata kadar olan yapılarda temel alt kotu tabi zeminden en az 1.25 metre,

b2) Bodrum dahil 5-6 kat arası olan yapılarda temel alt kotu tabi zeminden en az 1.50 metre,

b3) Bodrum dahil 7 kat olan yapılarda temel alt kotu tabi zeminden en az 1.75 metre aşağıda olacaktır.

b4) Bodrum dahil 8 kat ve daha yüksek yapılarda tabi zemin seviyesi altından yönetmeliklere uygun bodrum yapılmalıdır.

b5) Çatı katları temel derinliği kotu belirlenirken kat olarak göz önünde bulundurulmayacaktır.

b6) Temel alt kotuna 10 cm grobeton dâhildir.

c) Taşıyıcı sistem tasarımında, betonarme binalarda kolonlar her katta ve her iki yönde kirişler ile birbirini bağlamak suretiyle çerçeve teşkil edilmeden konsol oluşturulamaz.

d) Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'nde belirtilmeyen hafif yapıların (hafif çelik, ahşap v.b) temel tasarımları hususunda; gerekli dayanımlarının statik hesap yöntemleriyle sağlanması, üniversite veya meslek odasının uygunluğunun alınması şartıyla, belediyesince değerlendirilmek üzere farklı çözümler geliştirilebilir.

25) İmar adaları içerisinde yer alan, eğitim ve park alanı dışındaki kamu alanlarında, yapı yaklaşma mesafeleri ve imar haklarının planla belirlenmediği durumlarda ada bütünündeki yapı nizamı uygulanacaktır.

26) İmar adaları içerisinde yer alan kamu alanlarına komşu olan parsellerde, kamu alanına yaklaşma mesafesi belirtilmediği durumlarda mevcut teşekkül varsa mevcut teşekküller dikkate alınarak bahçe mesafesi belediyesince belirlenir. Mevcut teşekkül bulunmayan ve 5 metre bahçe mesafesinin sağlanamadığı durumlarda, bahçe mesafesi minimum yapı cephesi ve derinliği sağlandıktan sonra kalan mesafe olarak uygulanır.

27) Yapılaşmada Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır. Mimari proje esnasında parsel bazında sondajlı laboratuvar deneylerine dayalı temel ve zemin etüt raporu hazırlanmalıdır.

28) Doğalgaz içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon boruları ve enerji nakil hatları koruma kuşağının geçtiği parsellerde yapılacak olan uygulamalarda DSI, ESKİ, ESGAZ, TEİAŞ, TEDAŞ, OEDAŞ vb. ilgili kurumlardan kurum görüşü alınacaktır.

29) Planlama alanı içerisinde trafo, basınç düşürme istasyonu, elektronik haberleşme istasyonu vb. teknik altyapı alanları çevresindeki ağaçlara zarar vermeyecek şekilde yapılacaktır. Yapılması planlanan bu tür teknik yapıların çevresi ağaç dokusu ile kapatılacaktır. Teknik yapıların çevresinde çit, ağaçlandırma vb. güvenlik önlemleri ilgili yatırımcı kuruluş tarafından yapılacaktır. Konum, mimari özellik vb. hususlar dikkate alınarak Tepebaşı Belediyesinin belirleyeceği özelliklerde ve tasarımda dış cephe kaplama, düzenleme vb. işlemler ilgili yatırımcı kuruluş tarafından sağlanacaktır. Bu tür “teknik altyapı alanlarının (trafo, regülatör vb.)” gömülü ya da yarı gömülü (etrafı peyzaj elemanları ile kapatılacak şekilde) yapılması esastır. Mevcutta bina altında/içinde bulunan trafolar plan üzerinde gösterilememiş olup trafo bulunan yapıların yenilenmesi durumunda TEDAŞ’ın uygun görüşü alınacaktır. Planda gösterilemeyen ve bina içinde yer alacak trafo alanları, uygulama projesi aşamasında bağımsız bölüm olarak ayrılacaktır.

30) Otopark giriş çıkışlarının bağlanacağı yollarda yol genişliği şartı aranmaz.

31) Karayolu sorumluluğunda olan yollarda ve yan yol bağlantılarında kamulaştırma, yapım vb. iş ve işlemleri Karayolları Genel Müdürlüğüne aittir.

32) Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü izni ve görüşü doğrultusunda havalimanlarına ilişkin hazırlanan mânia planları, havacılık çalışmaları ve gölgeleme talimatnameleri ile getirilen yapı yüksekliği kısıtlamalarına uyulacaktır.

33) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında imar uygulaması ile elde edilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanlarının (eğitim, sağlık, ibadet, teknik altyapı, sosyal tesis, kültürel tesis alanları vb.) ilgili yatırımcı kuruluşça 3194 sayılı Kanunda belirlenen süre içerisinde kamulaştırılması gerekmektedir.

34) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında, üzerinde “zemin altı otopark” ibaresi bulunan park ve rekreasyon alanlarında ihtiyaca yönelik Otopark Yönetmeliğine uygun olarak zemin altı otopark yapılabilir.

35) Planda otopark alanı olarak ayrılmış alanlarda bölgenin ihtiyacını karşılamaya yönelik zemin altında da otopark yapılabilir. Mülkiyeti kamuya ait katlı otopark alanlarında zemin katlarda ticari fonksiyonlar veya kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla ofis ve bürolar yapılabilir. Bu plan hükmü Tepebaşı ilçe sınırı içerisinde onaylı imar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

36) T1 Ticaret Alanları: Kafe, restoran, lokanta, fırın, pastane gibi rekreatif birimler; sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler; mağaza, ofis-büro gibi mal ve hizmet satışına ilişkin ticari kullanımların yapılabileceği ticaret alanlarıdır.

T2 Ticaret Alanları: Esas fonksiyonu sosyal, kültürel alanlar ve pazar yerleri gibi kamusal alanlar olmak üzere ticaret kullanımlarını da içeren alanlardır. Bu alanlarda planda verilen kat kararının altında yapı yapılabilir.

T3 Ticaret Alanları: Esas fonksiyonu zemin ya da katlı otopark olmak üzere ticaret kullanımlarını da içeren alanlardır.

37) Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğünün 17.11.2022 günlü ve 998694 sayılı kurum görüş yazısında aşağıda belirtilen hükümlere uyulmalıdır.

a) Karayollarına cepheli parsellerde; Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

b) Karayoluna cepheli parsellerde Karayolları Genel Müdürlüğü veya Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünden Uygun Görüş Alınmadan Parsel Bazında Uygulamaya Geçilemez.

c) Bu plan kapsamında Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünce Kurum görüşlerine uyulacaktır. İmar planları onaylandıktan sonra uygulamaya esas imar planı çalışmalarında, inşaat faaliyetlerine başlamadan önce 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunun 18. maddesi ve bu

kanuna bağılı yönetmeliğın 36. ve 39. maddeleri gereğince yeniden Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü Trafik Güvenliğı Başmühendisliğine başvurulması gerekir.

d) Yollar gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel ve ada bazında inşaat ruhsatı verilemez, hiç bir yapı yapılamaz.

38) Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığının 18.11.2022 günlü 288569 sayılı kurum görüş yazısında aşağıda belirtilen hükümlere uyulmalıdır.

a) NATO boru hattı güzergahına (boru hattının 5m sağı, 5m solu) köklü ağaç ve direk dikilmemesi, beton dökülmemesi, yol ve izinsiz kazı çalışması yapılmaması esastır.

b) Herhangi bir çalışma yapılmadan önce MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı ve ANT Eskişehir İşletme Müdürlüğünden izin alınmalıdır.

39) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Botaş Doğalgaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğünün 11.11.2022 günlü ve 2647946 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulmalıdır.

a) Resmi Gazete'nin 13/08/2021 tarihli ve 31567 sayılı nüshasında yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğı"nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluştan görüş alınması gereklidir.

b) Boru hatları güzergâhında kazı yapılmaması ve boru hatlarına 30 metreden daha yakında yapılacak kazılar ile ilgili Bölge Müdürlüğü ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.

c) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hatları aksına minimum yaklaşım mesafesinin, 'Kalıcı güzergâh şerit genişliğı + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre' olacak şekilde belirlenmelidir.

d) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru hatları aksına minimum yaklaşım mesafesinin, "10 metre+kalıcı güzergâh şerit genişliğı+imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi+artan her kat için 0.5 metre" olmalıdır.

e) Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran (içerisinde suni gübre bulunan binalar dahil), imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hatlarına yaklaşım mesafesinin en az 50 metre olacak şekilde projelendirilmelidir.

f) Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru hatları aksına 30-66 kV (66 kV dâhil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre mesafede olacak şekilde projelendirilmelidir.

g) Boru hattı koridoru üzerine ağaç dikilmemeli, bina ve sabit tesis vb. yapılmamalıdır. Boru hatları ile ilgili bakım, onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için boru hatları güzergâhı açık tutulmalıdır.

h) Boru hatları güzergâhı üzerinde iş makinelerinin çalışmamalı, şantiye alanı olarak kullanılmamalı ve olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmalar yürütülmeli, boru hatları güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde ayrıca görüş alınmalıdır.

40) Bisiklet yolları, tramvay hatları ve durakları imar planlarında şematik olarak gösterilmiş olup, uygulama projelerine uyulacaktır.

41) Dere yataklarına ilişkin olarak DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün 19.12.2022 tarihli ve 2990013 sayılı yazısı doğrultusunda işlem yapılacaktır. Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü tarafından işletme bakım faaliyetleri amacıyla kamulaştırılmış hizmet yolları ve kanal olarak ıslah edilen kuru derelerin sahillerinde açılacak işletme bakım yolları ile ilgili DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmadan bu yollar amacı dışında kullanılamaz.

42) a) Bu plan kapsamında taşıt yolları üzerindeki gösterimler (kaldırım, kavşak, refüj, farklı formlardaki trafik adaları vb.) şematik bu gösterimlere ilişkin düzenlemeler, yerinde yapılacak incelemeler ve/veya projelendirmeler kapsamında yapılacaktır. Kent genelinde trafik sorun yaşanan

alanlarda yapılacak uygulamalara ilişkin hazırlanacak projelere (kentsel tasarım projeleri, yol/kavşak/peyzaj uygulama projeleri, cadde/sokak sağlıklılaştırma projeleri vb.) göre fiziki uygulamalar yapılabilir.

b) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen gösterimler doğrultusunda yaya yolu olarak tanımlanan ve UKOME tarafından yayalaştırılmasına ilişkin karar bulunmayan yollar, taşıtlar tarafından servis amaçlı kullanılabilen yol niteliğindedir.

c) Yukarıda belirtilen hususlar, Tepebaşı ilçe sınırı içerisinde onaylı imar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

43) a) Yol güzergahları üzerinde arazi genişlik nedeniyle veya araç ya da yaya yolu ortasında refüj, peyzaj amaçlı yeşil bant bırakılması durumlarında parseller, önlerindeki yaya yolundan değil esas yoldan cephe alır. Esas yol genişliği (yeşil alanlar hariç) imar hattından imar hattına olan genişliktir.

b) Yukarıda belirtilen hususlar, Tepebaşı ilçe sınırı içerisinde onaylı imar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

44) a) Yol genişliği belirtilmeyen yerlerde ada kenarına ve zemin yapılaşmasına uyulacaktır.

b) Yukarıda belirtilen hususlar, Tepebaşı ilçe sınırı içerisinde onaylı imar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

45) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlükteki 19. Maddesi 1. Fıkrası (f) bendi hükmünde belirtilen kriterleri sağlamak kaydıyla yol boyu ticaret teşekkülü kararları alınması ve uygulanmasında aşağıdaki şartlara uyulması zorunludur.

a) Yol boyu ticaret teşekkül etmiş bölgelerde yapılacak uygulamada ilgili Belediyesi tarafından belirlenecek bir teknik heyet tarafından oluşturulacak analiz raporu dikkate alınarak, meclisçe görüşülerek karara bağlanır. Hazırlanacak teknik inceleme raporunda talep sahibine ilişkin bilgiler, talebe konu cadde/sokak ismi, plan durumu, ticaret teşekkül durumu, yol genişliği, alana ilişkin fotoğrafları da içerecek hususlar açıkça belirtilmelidir.

b) Uygulama imar planında 12.00 metre ve üzeri genişlikteki yollarda ticaret teşekkül kararı alınabilir, daha dar yollar bu kapsamda değerlendirilmez.

c) Zemin katta düzenlenecek işyerleri ilgili mevzuat gereği gürültü ihtiyacı karşılamaya yönelik olup, bu işyerlerinde gürültü ve kirlilik oluşturacak her türlü imalathane niteliğinde olan, gayrisihhi özellik taşıyan fonksiyonlar ile düğün veya davet salonu, motorlu taşıt lastikçisi, motorlu taşıt tamirhanesi ve motorlu taşıt yedek parçacısı, mobilya, motorlu taşıt ve yapı malzemesi (hırdavat vb. hariç) satış ve sergi galerileri vb. ile özel eğitim kurumları vb. yapılamaz. Bu husus Yapı Ruhsatı eki mimari proje üzerinde belirtilir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatları da bu esaslara göre düzenlenir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1- 2002 yılında Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Eskişehir Kent Merkezi Yerleşim Amaçlı Jeoloji ve Jeoteknik Etüt ve Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen kat kararlarına uygun olan 2008 yılı genelgesine göre yenilenmiş jeolojik-jeoteknik etüdü bulunmayan ve ilgili mevzuat hükümlerince etütlerin yenilenmesi gereken alanlarda, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları onaylanmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez.

2- Pazar Alanı

Esas fonksiyonu pazar yeri olmak kaydıyla pazar yerine hizmet edecek ticari fonksiyonların da yer alabildiği alanlardır. Bu alanlarda planda verilen kat kararlarının altında yapı yapılabilir. Bu plan hükmü Tepebaşı ilçe sınırı içerisinde onaylı imar planı bulunan tüm alanlarda geçerlidir.

3- Sütluçe Mahallesi 14677 ada 1 ve 2 parsel, 14675 ada 2 ve 3 parsel

İlgili Kurum tarafından kanal çevresinde gerekli güvenlik önlemi alınacaktır.

4- Sütluçe Mahallesi 14637 ada 2 parsel (TB Meclis Kararı 07.04.2016 / 106 ve EBB Meclis Kararı 13.05.2016 / 232)

2 nolu parselin park alanında kalan ve ticaret alanına bitişik olan 10 metre genişliğindeki kısmında zemin altında otopark düzenlenebilir. Zemin altı otoparkın giriş çıkışları park alanına taşmayacak

şekilde ve 14637 ada 2 parselin ticaret alanında kalan kısmında çözülecek ve yine park alanının düzenlenmesi 14637 ada 2 parsel maliki tarafından yapılacaktır. Park Alanı kamu eline geçmeden 14637 ada 2 parselde uygulama yapılamaz.

5- TEI-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. Özel Güvenlik Bölgesi (TB Meclis Kararı 07.05.2018 / 157 ve EBB Meclis Kararı 14.05.2018 / 242)

1. Özel Güvenlik Bölgesinde, parlayıcı-patlayıcı, yanıcı-yakıcı maddelerin üretimi, depolanması, kullanımı ve nakliyesini sağlayan işletmeler ile hijyenik olarak sağlığa zarar verebilecek alanların (atıksahası, geri dönüşümtesisi vb.) açılmasına izin verilemez.
2. Özel Güvenlik Bölgesinde, şahıs mülkiyetinde bulunan parsellerde inşa edilecek tüm binaların, ± 0.00 kotundan itibaren çatı dâhil maksimum yüksekliği 9,50 metreyi, zemin dâhil 3 katı geçemez.
3. Özel Güvenlik Bölgesinde kalan cami vb. mimari yapısı özellik arz eden yapılarda yüksekliği belirten ilgili vaziyet planı tei-tusaş motorsanayiia.ş.'den uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
4. Özel Güvenlik Bölgesinde kalan parsellerde Tepebaşı Belediyesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notlarında subasman seviyesinin 2.20 metre uygulanmasına ilişkin hükümler uygulanmaz.
5. Özel Güvenlik Bölgesinde kalan parsellerde teras çatı uygulanabilir.
6. Özel Güvenlik Bölgesinde kalan parsellerde, asansör boşluğu bırakılma zorunluluğu aranmaz. Ancak asansör düzenlenmesi halinde asansör kulesi dâhil 9,50 metre yükseklik şartlarına uyulur.
7. Özel Güvenlik Bölgesi sınırının kısmen isabet ettiği 10824 ada 18 parsel, 10823 ada 25 parsel, 10829 ada 3 ve 8 parseller, 10808 ada 29 ve 45 parseller, 7522 ada 8 ve 17 parseller, 7523 ada 10, 11, 12 ve 13 parseller ile 11899 ada 1 parselde Özel Güvenlik Bölgesi hükümleri uygulanmaz. Ayrıca 11900 ada 1 parselin Özel Güvenlik Bölgesi sınırı dışındaki kısmında bu hükümler uygulanmaz.
8. Özel Güvenlik Bölgesinde park, bahçe ve rekreasyon alanlarında dinlenme, mesire yeri yapılamaz. Kamuflaj sağlayacak sıklıkla ağaçlandırma yapılamaz.
9. Özel Güvenlik Bölgesinde açılacak bulvar boyunca umuma açık otel, bar, kafe, restoran gibi eğlence ve konaklama işletmeleri ile çarşı-pazar, eğitim kuruluşları gibi kalabalık ve trafik yoğunluğu oluşturulacak alanlar yapılamaz.
10. TEI-TUSAŞ Motor Sanayii A.Ş. tesisleri çevresinde aydınlatma direkleri en fazla 20 metre aralıklar ile ilgili elektrik dağıtım kurumu tarafından yerleştirilir.
11. Özel Güvenlik Bölgesinde yabancı uyruklu kişi ve kuruluşlara inşaat izni ve ruhsatı verilemez.
12. TEI-TUSAŞ Motor Sanayii A.Ş.'nin bölgeye komşu sınır hatları boyunca tesis güvenliğini teminen 9,5 metre yüksekliğe kadar duvar veya doğal çit yapılabilir.
13. Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.06.2008 tarih ve 2832 sayılı kararı ile sit sınırları yeniden düzenlenen Şarhöyük 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları içinde kalan kısımları Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ile yürürlüğe girer.

6- TEI-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. (TB Meclis Kararı 05.12.2019 / 236 ve EBB Meclis Kararı 12.12.2019 / 499)

- 1-) TEI-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanı içindeki yapılaşma emsali E:1.20, yapı yüksekliği kurulacak tesisin teknolojik özelliğine ve kullanım amacına göre belirlenecektir. Ancak yapı yüksekliği mania kotlarını geçemez.
- 2-) TEI-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanı içinde sanayi yapıları, her türlü imalat ve atölye yapıları, açık ve kapalı depolama alanları birlikte Özel Güvenlik Bölgesi olması nedeniyle tesiste çalışanların kullanımına yönelik; idari ve sosyal tesis, eğitim tesisi, sağlık tesisi, kreş, ibadet yapıları, lojman ve misafirhane, güvenlik yapıları, spor tesisi, ticari birimler, trafo ve teknik altyapı tesisleri, vb. yapılar yapılabilecektir.
- 3-) TEI-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanı içindeki; yol, otopark, yeşil alan vb. kullanımlar, tesisin kullanımına yönelik olup, güvenlik nedeniyle kamuya terk edilmeyecektir. Planda gösterilen yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve yapılar şematik olup, tesis alanı için hazırlanan vaziyet planına göre değişiklikler yapılabilir.
- 4-) Yapı yaklaşma sınırları içinde; trafo binası vb. teknik altyapı tesisleri, mal kabul binası, nizamiye binası, nöbetçi kulübeleri vb. güvenlik arz eden yapılar yapılabilir.
- 5-) 154 nolu parselin; Şarhöyük III .(üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı içinde kalan kısımları, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.11.2008 tarih ve 3188 sayılı

kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında değerlendirilecektir. Şarhöyük III. (üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı içinde kalan kısımlarda Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararlarının ilgili maddeleri ve Eskişehir Kültür Varlıkları Bölge Kurulu'nun uygun görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6-) Bu parseldeki hafriyat çalışmalarında herhangi bir tarihi kalıntıya rastlanması halinde çalışmalar durdurularak Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.

7-) 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan kısımlar E.K.V.K.B. Kurulunun uygun görüşü ile yürürlüğe girer.

8-)Özel Güvenlik Bölgesi içinde bulunan alanlarda 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkındaki Kanun" hükümlerine ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

9-)Enerji Nakil Hattı altında kalan alanlarda "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

10-)Planlama alanını kapsayan onaylı jeolojik- jeoteknik etüdraporu hükümlerine uyulacaktır. Yapılaşma öncesi ayrıca zemin etüd raporları yapılması ve rapor hükümlerine uyulması şarttır. Alandaki yükseklik kararları onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına göre belirlenecektir.

11-)Uygulamada kadastral mülkiyet sınırları esas alınacaktır.

12-)Planda belirtilmeyen diğer hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

7-ŞARHÖYÜK I.(BİR) ve III.(ÜÇ) DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI (TB Meclis Kararı 04.09.2020 / 135 ve EBB Meclis Kararı 16.10.2020 / 332) Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.11.2020 tarih ve 9088 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

(Alana ilişkin planlar, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında plan kararlarında değişiklik yapılmadan sayısallaştırma amaçlı planlara işlenmiş olup Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü ile onaylanır.)

GENEL HÜKÜMLER

1) Planlaması yapılan alanda 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler ve ilke kararlarına uyulması zorunludur.

2) Planlaması yapılan alan, Şarhöyük 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olup, yapılacak tüm çalışmalarda ilgili Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi zorunludur.

3) Bu plan Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı ile yürürlüğe girer.

4) 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde bulunan karayolu, taşıt yolları, enerji nakil hatları ve boru hatları, zorunlu altyapı kapsamında mevcut güzergahlar olup bu alanda yapılacak çalışmalarda Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun izninin alınması zorunludur.

5) Planlaması yapılan alanda; mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 09.05.2002 tarihinde onaylanan Eskişehir ili Jeolojik Etüt Raporu ile Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 02.09.2015 tarihinde onaylanan "Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Tepebaşı Belediyesi, Şarhöyük Mahallesi Koruma Amaçlı Alan İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu"nda belirtilen hususlar ve önerilere uyulacaktır.

6) 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan alanlarda Tepebaşı Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Notları hükümleri geçerlidir.

7) Askeri Güvenlik Bölgesi içinde bulunan alanlarda 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkındaki Kanun" hükümlerine uyulacaktır. Bu alandaki planlar 1. Hava Kuvvet Komutanlığı'nın uygun görüşü ile yürürlüğe girer.

8) Belediye Hizmet Alanlarında (BHA), yapının fonksiyonu ve yapılanma koşulları belirlenmemiş olup bu alanlara ilişkin olarak büyükşehir belediyesince hazırlanacak avan projeler doğrultusunda ve kentin bu alandaki ihtiyaçları da göz önüne alınarak, bu fonksiyon ve yapılanma koşulları (subasman, asansör boşluğu bırakılması, asansör kulesi yüksekliği, çatı terası gibi yüksekliğe bağlı hususlar da dâhil) Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (EKVKBK) tarafından belirlenecektir.

9) 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan daha önce uygulama yapılmamış olan alanlarda, ilgili belediyesince gerek görülmesi halinde sit alanları dışındaki alanlarla birlikte 18. madde uygulaması yapılabilir.

10) Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı içerisinde kalan alanlarda yapılacak her türlü uygulama öncesinde, ilgili kurumun görüşünün alınması zorunludur. Plan üzerinde koruma kuşağı

gösterilmeyen enerji nakil hatlarının her iki ekseninde 10'ar metrelik mesafe "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı" olarak kabul edilecektir.

11) Akaryakıt Boru Hattı Koruma Kuşağı; boru hattının her iki ekseninden 5'er metre olarak belirlenmiştir. Koruma kuşağı içerisinde kalan alanlarda izinsiz kazı yapılamaz. Boru hattı üzerinde herhangi bir çalışma yapılmadan önce MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı ve Ant Eskişehir İşletme Müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir.

12) Planda belirtilmeyen hususlarda; yürürlükteki uygulama imar planları hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile diğer ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

ÖZELHÜKÜMLER

TEİ(TUSAŞ) ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRI

1) Özel Güvenlik Bölgesinde, parlayıcı-patlayıcı, yanıcı-yakıcı maddelerin üretimi, depolanması, kullanımı ve nakliyesini sağlayan işletmeler ile hijyenik olarak sağlığa zarar verebilecek alanların (atıksahası, geri dönüşüm tesisi vb.) açılmasına izin verilemez.

2) Özel Güvenlik Bölgesinde park, bahçe ve rekreasyon alanlarında dinlenme, mesire yeri yapılamaz. Kamuflej sağlayacak sıklıkla ağaçlandırma yapılamaz.

3) TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. tesisleri çevresinde aydınlatma direkleri en fazla 20 metre aralıklar ile ilgili elektrik dağıtım kurumu tarafından yerleştirilir.

4) Özel Güvenlik Bölgesinde yabancı uyruklu kişi ve kuruluşlara inşaat izni ve ruhsatı verilemez.

5) TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş.'nin bölgeye komşu sınır hatları boyunca tesis güvenliğini teminen 9,5 metre yüksekliğe kadar duvar veya doğal çit yapılabilir.

6) Belediye Hizmet Alanlarının Özel Güvenlik Bölgesinde kalan kısımlarında yüksekliği belirten ilgili vaziyet planı TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş.'den uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

TEİ(TUSAŞ) ALANI

1) TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanı içindeki yapılaşma emsali E:1.20, yapı yüksekliği kurulacak tesisin teknolojik özelliğine ve kullanım amacına göre belirlenecektir. Ancak yapı yüksekliği mânia kotlarını geçemez.Yapılacak yapıların konumları vaziyet planında gösterilecektir.Ruhsatlandırma aşamasında vaziyet planına uyulacaktır.

2) TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanı içinde sanayi yapıları, her türlü imalat ve atölye yapıları, açık ve kapalı depolama alanları birlikte Özel Güvenlik Bölgesi olması nedeniyle tesiste çalışanların kullanımına yönelik; idari ve sosyal tesis, eğitim tesisi, sağlık tesisi, kreş, ibadet yapıları, lojman ve misafirhane, güvenlik yapıları, spor tesisi, ticari birimler, trafo ve teknik altyapı tesisleri, vb. yapılar yapılabilecektir.

3) TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanı içindeki; yol, otopark,yeşil alan vb. kullanımlar, tesisin kullanımına yönelik olup, güvenlik nedeniyle kamuya terk edilmeyecektir. Planda gösterilen yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve yapılar şematik olup, tesis alanı için hazırlanan vaziyet planına göre değişiklikler yapılabilir.

4) Yapı yaklaşma sınırları içinde; trafo binası vb. teknik altyapı tesisleri, mal kabul binası, nizamiye binası, nöbetçi kulübeleri vb. güvenlik arz eden yapılar yapılabilir.

5) Özel Güvenlik Bölgesi içinde bulunan alanlarda 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkındaki Kanun" hükümlerine ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

6) Enerji Nakil Hattı altında kalan alanlarda "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

7) Planlama alanını kapsayan onaylı jeolojik- jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulacaktır. Yapılaşma öncesi ayrıca zemin etüd raporları yapılması ve rapor hükümlerine uyulması şarttır. Alandaki yükseklik kararları onaylı jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarına göre belirlenecektir.

8) Uygulamada kadastral mülkiyet sınırları esas alınacaktır.

8-Sivrihisar - Eskişehir - Bozüyük Karayolu Üniversite - Sakarya Muttalıp Kavşakları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (TB Meclis Kararı 08.04.2010 / 88 ve EBB Meclis Kararı 16.04.2010 / 8/126)

1-) Kamulaştırma işlemleri ve bedelleri, Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 23.02.2010 tarih ve 6642 sayılı yazısında belirtildiği gibi, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılacaktır.

EK – 2
PLANLAMA ALANI FOTOĞRAFLARI

**(1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU ETAP-9)**



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ETAP - 9

UYDU

GÖSTERİM
PLAN SINIRI

1



2



3





4



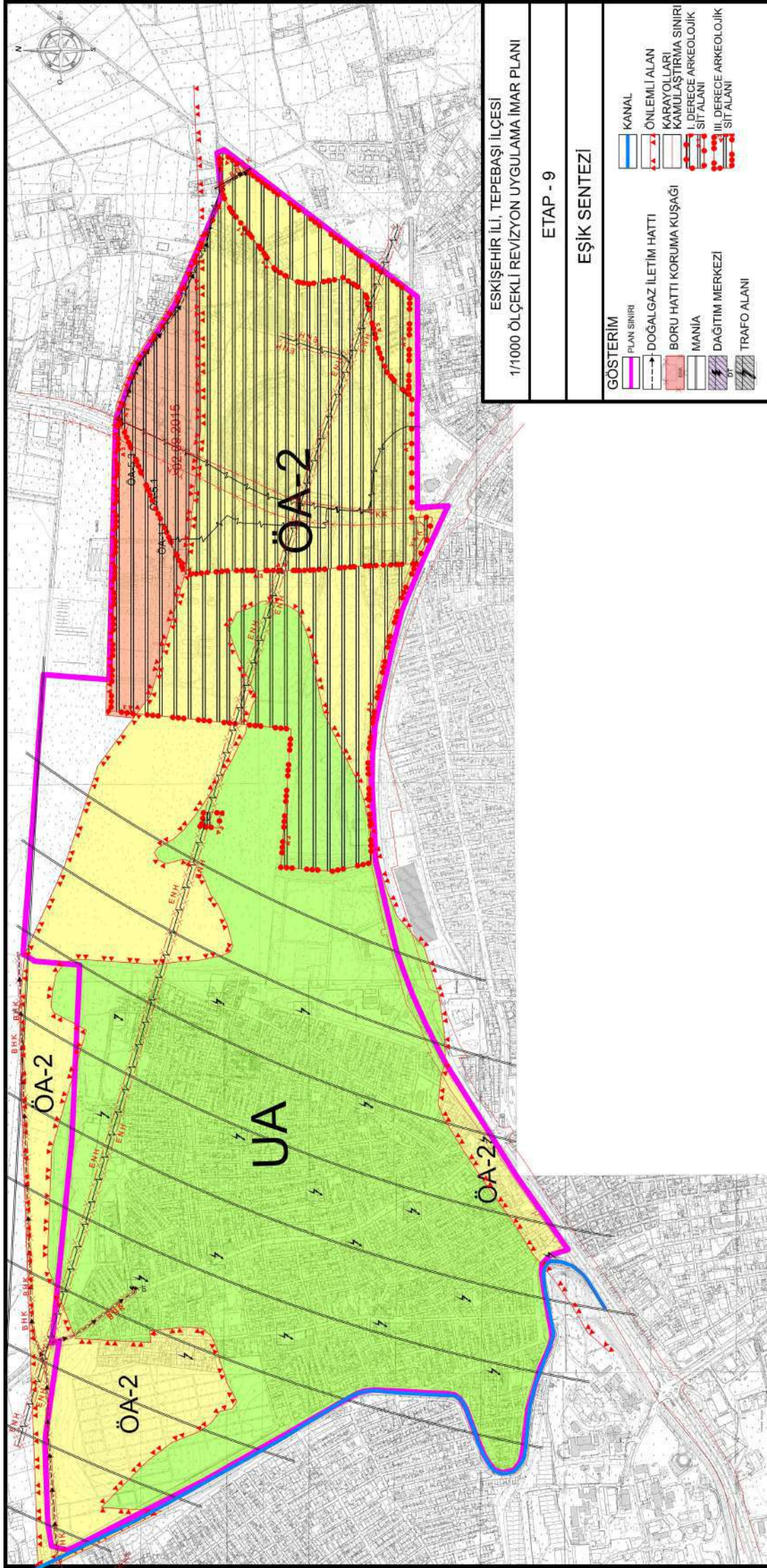
5



6

EK – 3
EŞİK ANALİZİ

**(1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU ETAP-9)**



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ETAP - 9

EŞİK SENTEZİ

GÖSTERİM

PLAN SINIRI

DOĞALGAZ İLETİM HATTI

BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

MANİA

DAĞITIM MERKEZİ

TRAFO ALANI

KANAL

ÖNLEMLİ ALAN

KARAYOLLARI

KAMULAŞTIRMA SINIRI

I. DERECE ARKEOLOJİK

SIT ALANI

III. DERECE ARKEOLOJİK

SIT ALANI