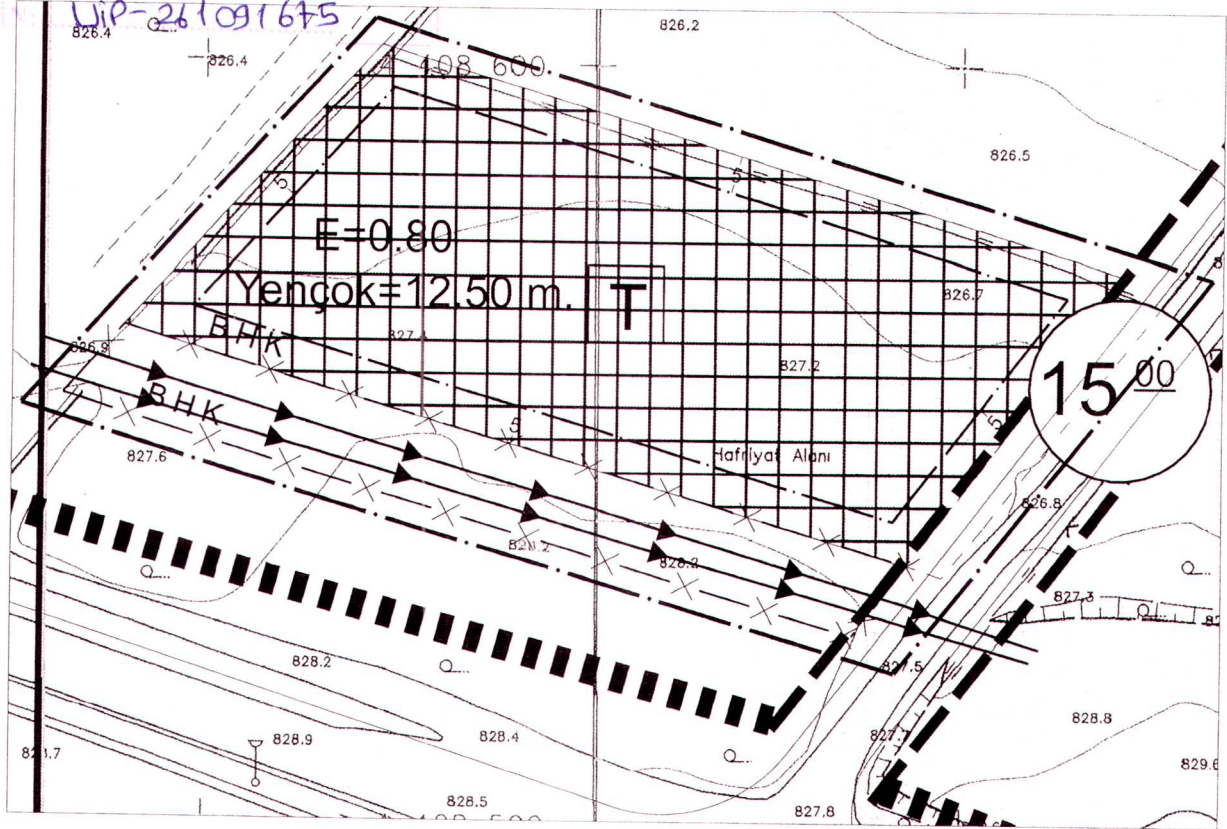


Eskişehir İl, Tepebaşı İlçesi, 1. adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 04.06.2025 196
Karar ve Eskişehir Büyükşehir Belediye
14.07.2025 487 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.
Pİİ: UİP-261091675

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI İLÇESİ
YUKARISÖĞÜTÜNÜ MAHALLESİ
11201 ADA 4-5-7 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTA NO: 124-B-18-C-3-B, 124-B-19-D-4-A

ÖLÇEK : 1/1000



PLAN NOTU

- 1) APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR.
- 2) İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKLİ İŞLEMLER YÜRÜTÜLECEKTİR.
- 3) OTOYOL YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANACAK OTOYOL İHTİYACI KENDİ PARSELE İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- 4) TİCARET ALANINDA SERGİ, SATIŞ (SHOWROOM) VEYA BU FONKSİYONLAR İLE BİRLİKTE SERVİS VE BAKIM GÖSTERİM SINIRLAR PLANLAMA SINIRLARI

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

YAPI DÜZENİ

E=... EMSAL

Yençok=... BİNA YÜKSEKLİĞİ

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

BHK BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM DEPOLAMA

BORU HATTI

HAZIRLAYAN

ORTEK

PROJE İNŞAAT LİMİTED GIDA
EĞİTİM HİZMETLERİ TİC. LTD. ŞTİ.
Hoşnudiye Mah. 3. Sk. No: 34/47
Tepebaşı/ESKİŞEHİR Tel: 0222 220 96 74
Tic. Sic. No: 26865 Eskişehir M.D. Bşk. Tel: 007 34 30
Mersis No: 08150012710000000000000000

NİHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mahallesi PTT Çıkma Sokak
No: 2/310 Odunpazarı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0543 795 26 68
Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3034

ONAMA

TEPEBAŞI BEL. BAŞ.

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BEL. BAŞ.

T.C.
Dr. Ahmet ATAÇ
Tepebaşı Belediye Başkanı

T.C.
Ali Haydar Çelik
Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanı

ESKİŞEHİR İLİ
TEPEBAŞI İLÇESİ
YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ
11201 ADA 4-5-7 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

ALANIN TANIMI: Uygulama imar planı değişikliği yapılan alan Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarisöğütönü Mahallesi, 11201 ada 4-5-7 parsellerde kayıtlı yaklaşık 6.198 m² lik alandır.

Bu alana ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Eskişehir İl İdare Kurulunun 10.05.1994 tarih 1994/1351 sayılı kararı ile onaylamıştır. Bu planda 4 nolu parselin yaklaşık 5000 m² lik kısmı akaryakıt istasyonu olarak planlanmıştır. Akaryakıt istasyonunda taban alanı kat sayısı 0.10 yükseklik ise 6.50 metre olarak verilmiştir. 15 metre yola cepheli kısımdan 25 metre yapı yaklaşma sınırı verilmiştir. Söz konusu plan 1994 yılında çizildiğinden dolayı, vaziyet planı tekniğinde çizilmiştir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İSTEĞİ: Akaryakıt istasyonu olarak planlanan alanın, ticaret alanına dönüştürülmesi istenmektedir.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ: Uygulama imar planı değişikliği aşamasında, 4 nolu parselin güney yönünden yer alan 5 nolu parselden Nato akaryakıt boru hattının geçtiği, ancak boru hattında kayıklık olduğu tespit edilmiştir. Boru hattı koruma kuşağının 7 nolu parseli de etkilediği görülmüştür. Bu nedenle Tepebaşı Belediyesi tarafından TC Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup, ilgili idarenin E-40190188-754-3105244 sayılı yazısında;

- Söz konusu bölgede Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile askeri havaalanı mania planının bulunmadığı
- Talebe konu bölgede, Nato akaryakıt boru hattının mevcut olduğu ancak hattın bakanlığa tahsisli 11201 ada 5 parselde kayık olduğunun anlaşıldığı, boru hattı 11201 ada 5 parsel içinde kalacak şekilde yapılacak imar planı değişikliği ile söz konusu kayıklığın giderilmesinin uygun olacağı, boru hattının koruma altına alınarak üzerine yol, kaldırım, inşaat parseli vb. alanların planlanmaması gerektiği,
- 5 parselin askeri alan olarak işaretlenmesi,
- Nato akaryakıt boru hattının ilgili lejandı ile imar planlarına işaretlenmesi,
- Bakanlığa tahsisli taşınmazlar için, yüzölçüm kaybına neden olmaksızın ve boru hatları içinden geçecek şekilde, imar planı değişikliği ve devamında yapılacak imar uygulaması çalışmalarıyla düzenleme yapılmasının uygun olacağı, belirtilmiştir.

İlgili Plan değişikliğine ilişkin, TC Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Mdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup, 08.12.2023 tarih E.96989113-754/1388390 yazısında;

- Taslak kamulaştırma sınırlarına uyulması, kamulaştırma sınırının mekânsal planlar yapım yönetmeliğine göre planda ve lejand bölümünde gösterilmesi,
- Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkındaki yönetmelik, hükümlerine uyulması, plan notlarında ve plan açıklama raporunda bu hususlara yer verilmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin plana işlenmesi,

- Taslak planların meclis onayına sunulmadan önce görüş için yeniden Bölge Müdürlüğü'ne gönderilmesi, istenmiştir.

TC Eskişehir Valiliği İl Tarım Orman Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup 16.01.2024 tarih E-58889913-230.04.02-12859636 sayılı yazısında ; 02.12.1993 tarih ve 194-12223 sayılı yazı ile izinlendirildiği, alanın 5000 m² lik kısmında 5403 sayılı Toprak koruma ve arazi kullanım kapsamında sakınca bulunmadığı, belirtilmiştir.

Alınan kurum görüşleri doğrultusunda, uygulama imar planı değişikliği yapılmış olup, nato boru hattı ve koruma kuşağı plana işlenerek, kayıklık düzeltilmiştir. ~~Bu alan planda askeri alan olarak gösterilmiştir.~~

TADİLEN

Uygulama imar planı değişikliği yapılan alan, karayolları kamulaştırma sınırları dışında kaldığından, ilgili kurum görüşünde belirtilen hükümler dikkate alınmamıştır.

Eskişehir İl Tarım Orman Müdürlüğü tarafından izinlendirilen 5000 m² lik alan, ticaret alanı ve yol alanı olarak planlanmıştır. Ticaret alanı planlanırken, çevredeki emsal alanlar dikkate alınmış olup, yapı emsali 0.80, yükseklik 12.50 metre olarak verilmiştir. Tüm cephelerden 5'er metrelik yapı yaklaşma sınırı önerilmiştir.

Plan notu olarak plana;

- Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
- İmar planı değişikliğine dair, değer artış payı hakkındaki yönetmelik hükümlerine göre gerekli işlemler yürütülecektir.
- Otopark yönetmeliğine göre hesaplanacak otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde çözümlenecektir. Hükümleri eklenmiştir.

Uygulama imar planı değişikliği arazi kullanımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	%
Ticaret Alanı	4.753	76,69
Boru Hattı Alanı	1.198	19,33
Yol Alanı	247	3,98
TOPLAM	6.198	100,00

ORTER
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA
EĞT. HİZM. İTH. İHR. TIC. LTD. ŞTİ.
Hoşnudiye Mah. 82 Sk. No:34/47
Tepebaşı/ ESKİŞEHİR Tel: 0222 220 94 74
Tic. Sic. No: 651122 Mers: 648 007 34 30
Mers: 648 007 34 30

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mahallesi PTT Çıkmaızı Sokak
No: 2/310 Odunpazarı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0543 795 26 68
Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3034