

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
124-b-25-a-1-b

ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
ETAP - 11

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

A AYRIK DÜZEN

B BİTİŞİK DÜZEN

BL BLOK DÜZEN

TAKS TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)

KA KAT ALANI KATSAYISI (KA/EMSAL)

2 KAT ADEDİ

5 ÖN BAHÇE MESAFESİ

3 YAN BAHÇE MESAFESİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

Yençok=...m BİNA YÜKSEKLİĞİ

E = EMSAL

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

TİCARET - KONUT ALANI

**YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK
KORUNACAK ALANLAR**

BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

MANİA PLANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

İLKOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

PASİF YEŞİL ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALANLAR

TEKNİK ALTYAPI

**ULAŞIM
KARAYOLLARI**

BÖLÜNÜŞ TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

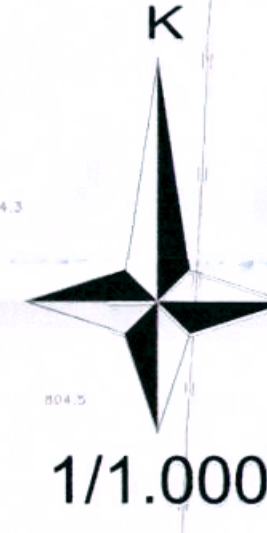
YAYA YOLU VE BÖLGESİ

KATLI OTOYOL ALANI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

DOĞALGAZ BORU HATTI

TRAFO ALANI



İTİF: 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
VE 2000 45 EPOĞUNDA
MÜTEAHHİT ÇETNKAYA M. İNS.
MÜH. MÜŞ. T.C. LTD. ŞTİ.
KUTLUYER İRT. İNS. MÜH. SAN.
T.C. LTD. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI
TARAFINDAN YAPILAN 1282 ADET
HALHAYIR HARİTA ÇIKARILMIŞ
12/2007



İLLER BANKASI
SERDAR TRİYAKI
HARİTA DAİRESİ BAŞKAN V.

TEPEBAŞI 124-b-25-a-1-b
(ESKİŞEHİR)

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
124-b-25-a-1-c

124-b-25-a-1-b

124-b-25-a-1-b

1:1000

İRF 98 KODUNDA SİSTEMDE
VE 2000.45. EPDUNDA
MÜHÜRÜ ÇETNKAYA M. İNS.
MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUYER HRT. MÜH. SAN.
TİC. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIĞI
YARARINDAN YAPILAN İZEE ADDET
HALHATIR HARITA OLANDİ.

139999009



İLER BANKASI
AŞİRDAR İYİAKI
HARITA DİREKSİYON V.

TEPEBAŞI 124-b-25-a-1-c
(ESKİŞEHİR)

PAFTA FOTOGRAFİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLUP
BİNALAR ÇATI ŞİRHİNDEN ÇİZİLMİŞTİR.
ÇATI PAYI DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DATASINDA MEVCUTTUR.

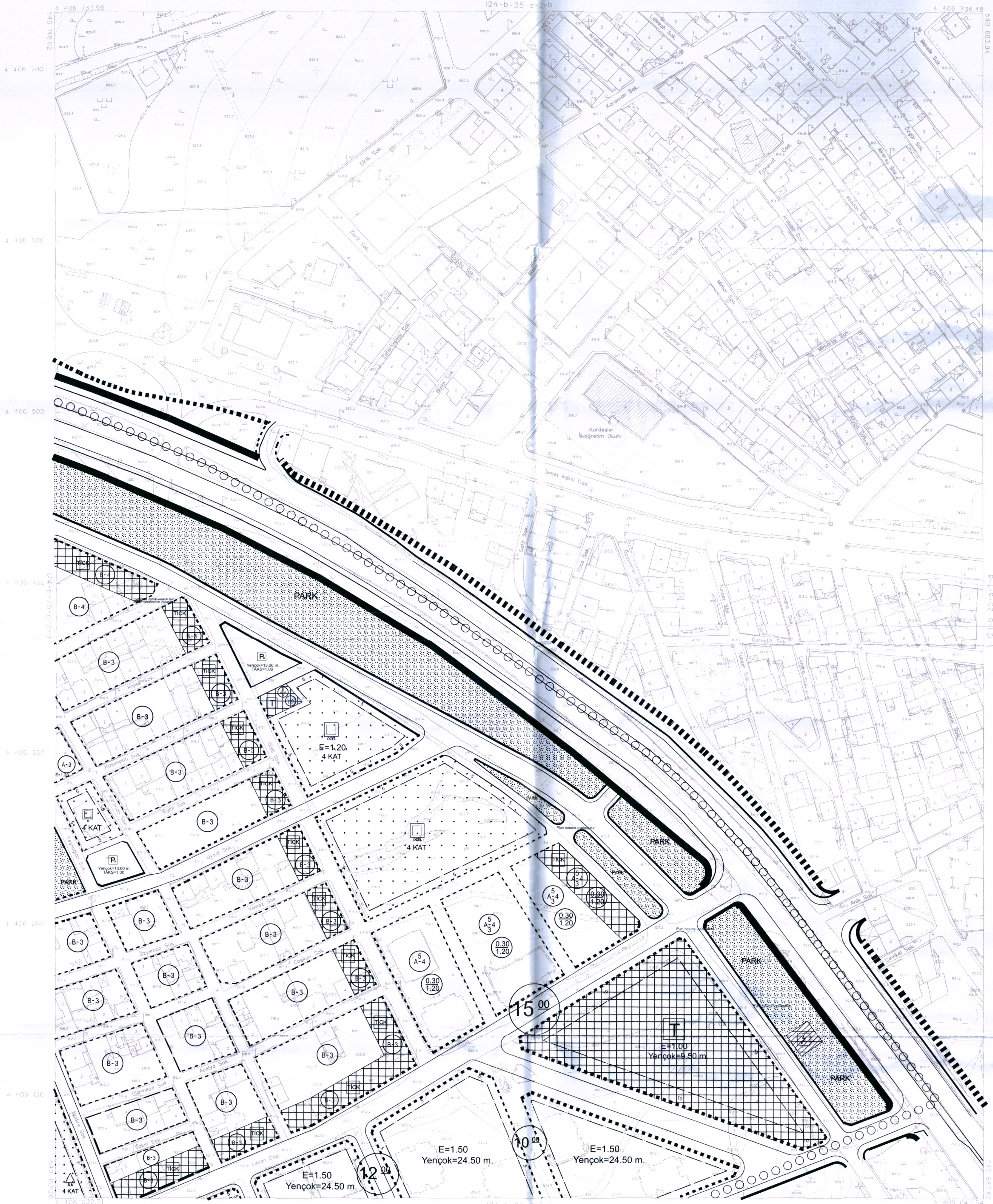
MÜHÜRÜ ÇETNKAYA M. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUYER HRT. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIĞI
TERŞİMAT - ÇETNKAYA M. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUYER HRT. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIĞI

24

01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	12	$\frac{b}{d}$	$\frac{a}{c}$	$\frac{b}{d}$
16	17	$\frac{a}{c}$	$\frac{b}{d}$	$\frac{a}{c}$
21	22	$\frac{b}{d}$	$\frac{a}{c}$	$\frac{b}{d}$

a	b	d	b
1		2	
d	c	d	
a	b	d	b
4		3	
d	c	d	c

1:1000



İLLER BANKASI
A.SERDAR TIRYAKI
HARİTA DAİRESİ BAŞKAN V.

TEPEBAŞI 124-b-25-a-2-c
(ESKİŞEHİR)

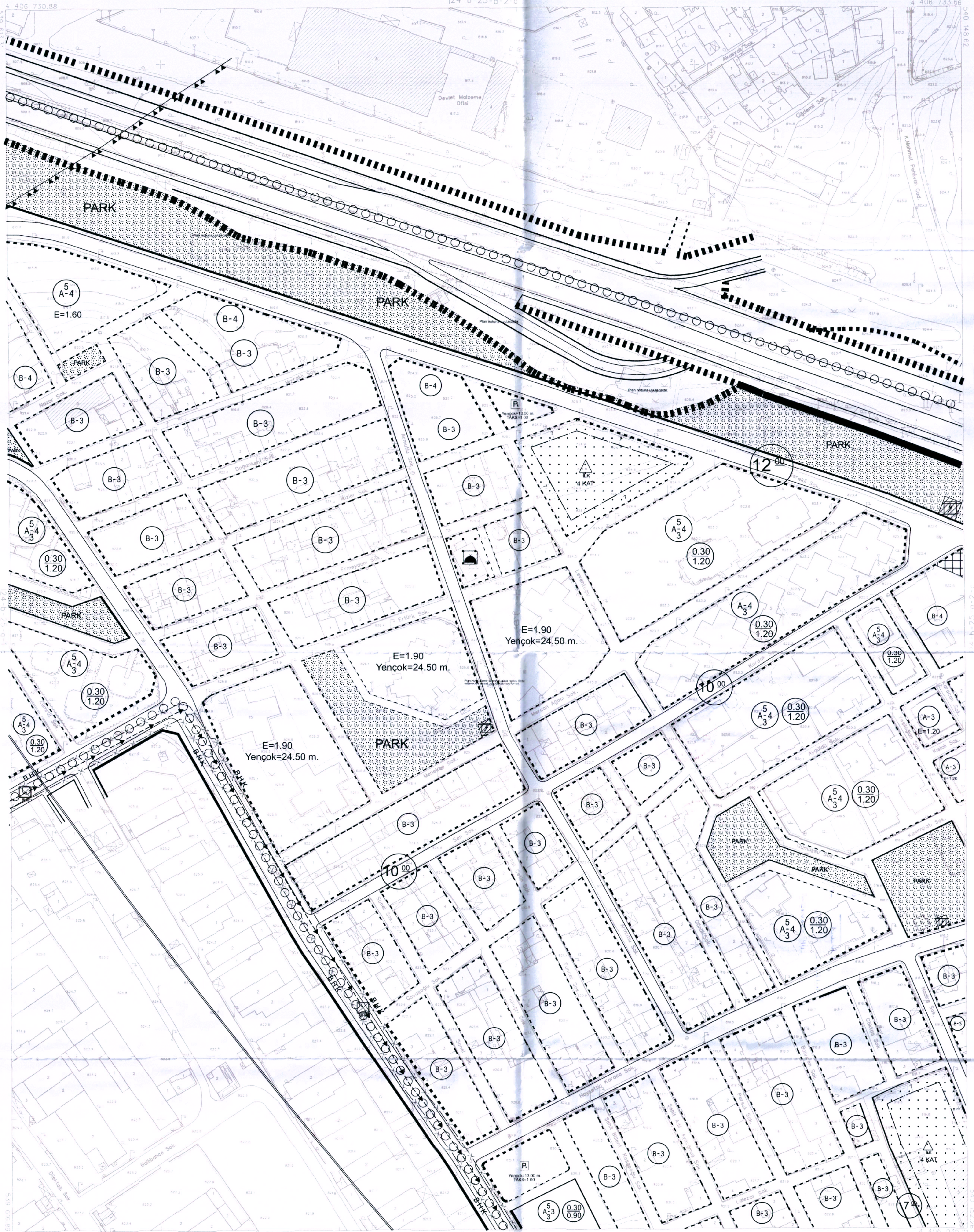
TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
124-b-25-a-2-d

124-b-25-a-2-d

İTDP 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
VE 2000.45 EPOĞUNDA
MÜHÜRLEME ÇETİNKAYA M. İNS.
MÜH. MÜS. T.C. LTD. ŞTİ.
KÜLTÜREL HRT. İNG. MÜH. SAN.
T.C. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIK
SARAFANIAN KAPILAN 1282 ADET
KAT PLANI HARİTA ÇİZİMİ
12/06/2007



İLERİ BANKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA DARESİ BAŞKAN V.



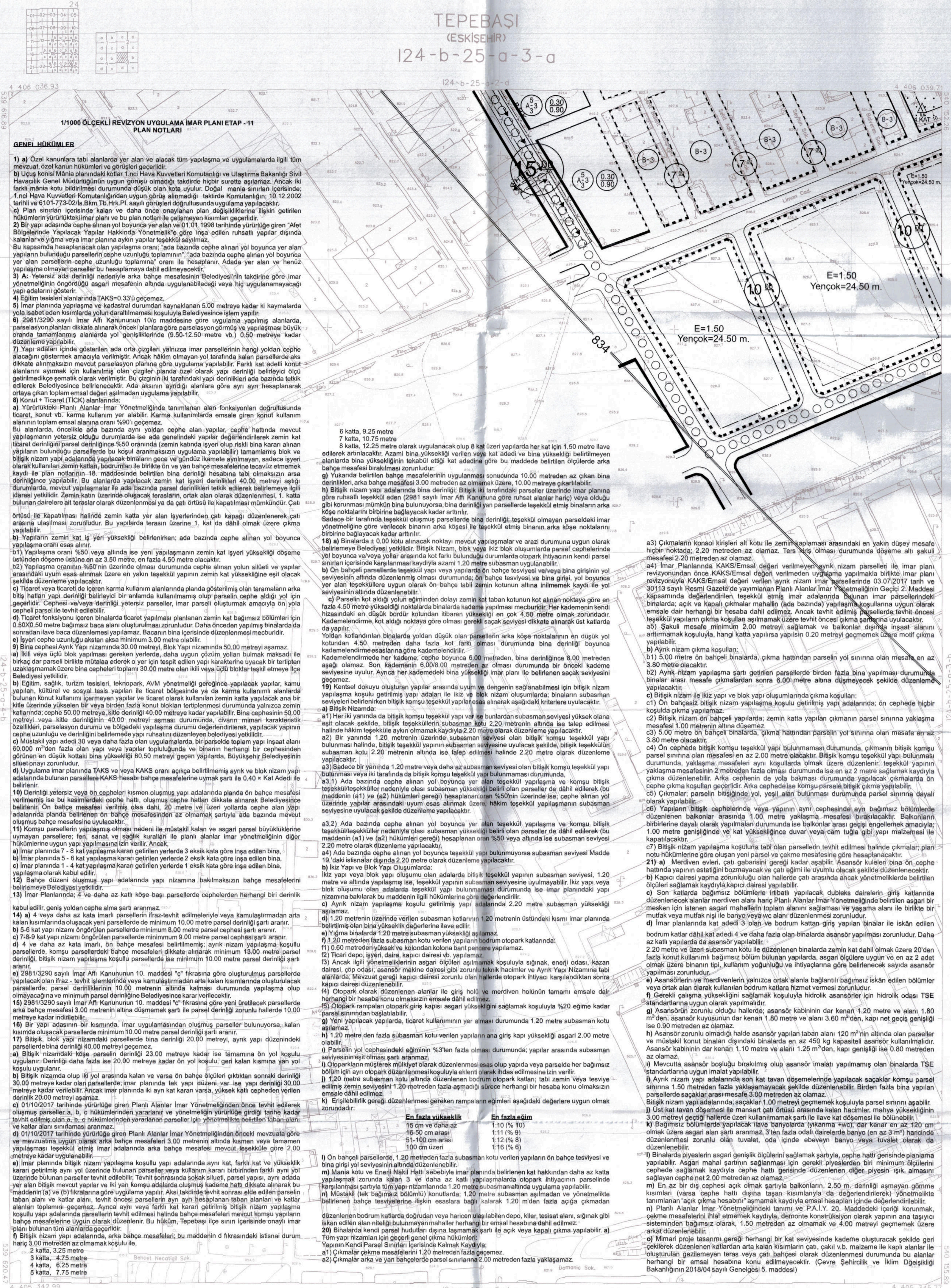
1:1000

TEPEBAŞI 124-b-25-a-2-d
(ESKİŞEHİR)

HARİTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLUP
BUNLAR CATI SAĞIRINDAN ÇIKARILMIŞTIR
CATI RİHTİ SİĞERİNDEN ÇIKARILMIŞTIR
BALKONLAR MEVCUTTUR

MÜHÜRLEME : ÇETİNKAYA M. İNS. MÜH. MÜS. T.C. LTD. ŞTİ.
KÜLTÜREL HRT. İNG. MÜH. SAN. T.C. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIK
TERİMAT : ÇETİNKAYA M. İNS. MÜH. MÜS. T.C. LTD. ŞTİ.
KÜLTÜREL HRT. İNG. MÜH. SAN. T.C. LTD. ŞTİ. İS. ORTAKLIK

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
124-b-25-a-3-a



GENEL HÜKÜMLER

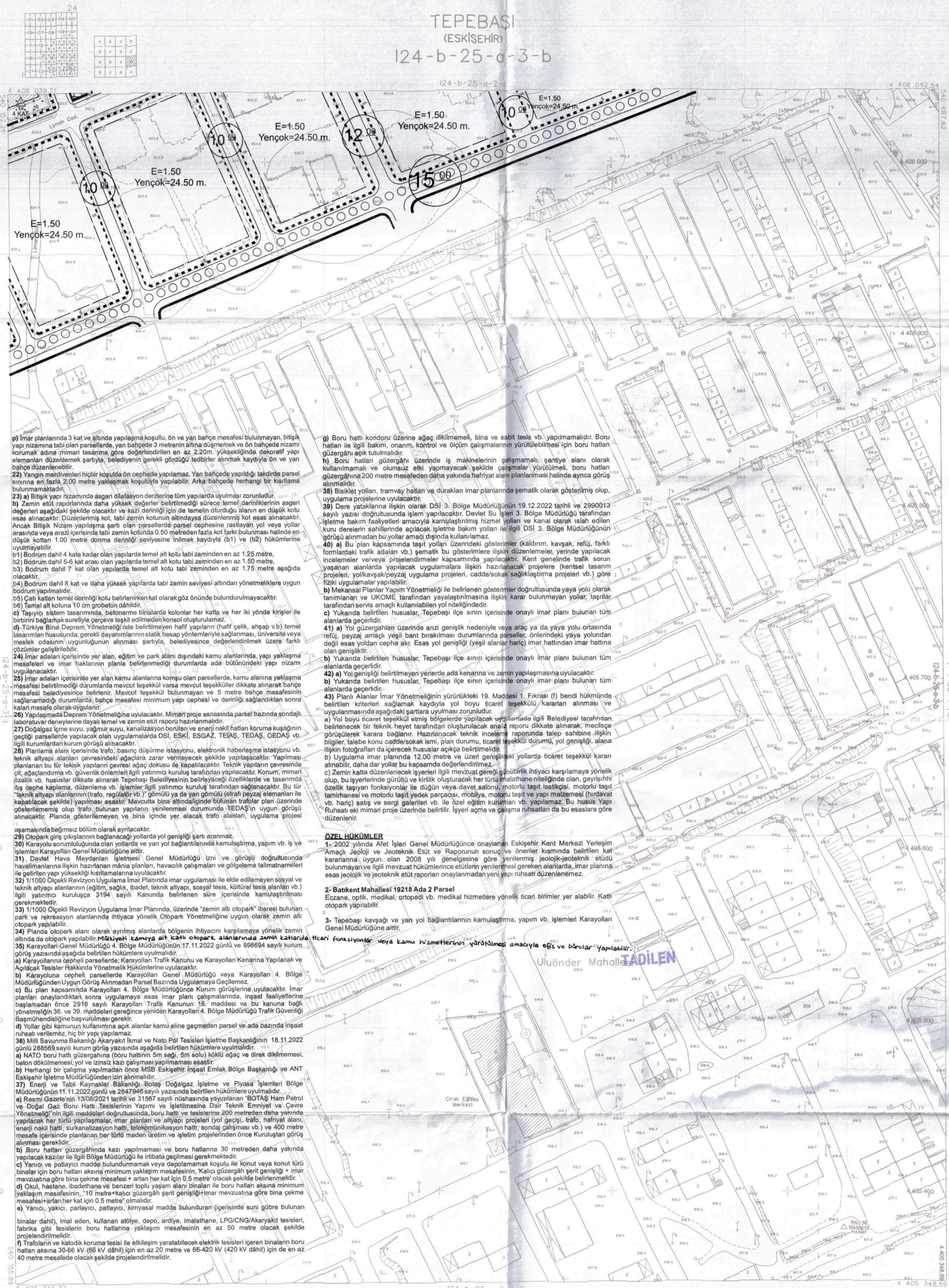
- 1) a) Özel kanunlarla tabii alanlarda yer alan ve alacak tüm yapılaşma ve uygulamalarda ilgili tüm mevzuat, özel kanun hükümleri ve görüşleri geçerlidir.
- 2) Uçuk konisi Mania planındaki kollar 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün uygun görüşü olmadıkça hiçbir surette asılamaz. Ancak iki farklı mania kolu bildirilmesi durumunda düşük olan kota uyulur. Doğal mania sınırları içerisinde; 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığından uygun görüş alınmadıkça, takirde Komutanlığın; 10.12.2002 tarihli ve 6101-773-02/İs.BKm.Tb.HK.Pl.sayı 609/Şerhi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 3) Plan sınırları içerisinde kalan ve daha önce onaylanan plan değişikliklerine ilişkin getirilen hükümlerin yürürlükteki imar planı ve bu plan notları ile çelişmeyen kısımları geçerlidir.
- 4) Bir yapı adedinde cephe alınan yol boyunca yer alan ve 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgelemleri Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e göre inşa edilen ruhsatlı yapılar dışında kalanlar ve yığma veya imar planına aykırı yapılar teşekkül sayılmaz.
- 5) 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 hesaplamaaya dahil edilmeyecektir.
- 6) A. Yetersiz ada değeri nedeniyle bahçe mesafelerinde Belediyenin takdirine göre imar yönetmeliğinin öngördüğü asgari mesafenin altında uygulanabileceği veya hiç uygulanmayacağı yapı adalarını gösterir.
- 7) Eğitim tesisleri alanlarında TAKS=0.33'i geçmez.
- 8) İmar planında yapılaşma ve kadastral durumdaki kayıtlardan 5.00 metreye kadar ki kayımlarda yola isabet eden kısımlarda yolun daraltılması koşuluyla Belediyesince işlem yapılır.
- 9) 2981/3290 sayılı İmar Afri Kanununun 10/c maddesine göre uygulama yapılacak 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.
- 10) Yapı adaları içinde gösterilen ada orta çizgileri yalnızca imar parsellerinin hangi yoldan cephe alacağını göstermek amacıyla verilir. Ancak hakim olmayan yol tarafında kalan parsellerde aks dikkate alınmaksızın mevcut parselasyon planına göre uygulama yapılabilir. Farklı kat adedi konut alanlarını ayırmak için kullanılması olan çizgiler planda özel olarak yapı derinliği belirleyici ölçü getirilmedikçe şematik olarak verilmir. Bu çizginin iki tarafındaki yapı derinlikleri ada bazında tekli edilerek Belediyesince belirlenecektir. Ada aksının ayırıcıları alanlara göre ayrı ayrı hesaplanarak ortaya çıkan toplam emsal değeri asıldan uygulama yapılabilir.
- 11) Konut + Ticaret (TICK) alanlarında;
- 12) Yürürlükteki Planı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan alan fonksiyonları doğrultusunda ticaret, konut vb. karma kullanımı yer alabilir. Karma kullanımlarda emsal giren konut kullanım alanının toplam emsal alanına oranı %90'ı geçmez.
- 13) 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 derinliğine %50 oranında (zemin katında işyeri olup riskli bina karan alınan yapıların bulunduğu parsellerde bu koşul aranmaksızın uygulama yapılabilir) tamamlamış blok ve bitişlik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tevazü etmemek kaydı ile plan notlarının 18. maddesinde belirtilen bina derinliği hesabına tabii olmaksızın arda derinliğince yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak zemin kat işyeri derinlikleri 40.00 metreyi aşığı durumlarda, mevcut yapılaşmalar ile ada bazında parsel derinlikleri teklif edilecek belirlenmeye ilgili idareli yetkilidir. Zemin katın üzerinde oluşacak terasları, ortak alan olarak düzenlenmez. 1. katta bulunan dairelere ait teraslar olarak düzenlenmesi ya da çatı örtüsü ile kapatılması mümkündür. Çatı örtüsü ile kapatılması halinde zemin katta yer alan işyerilerinin çatı kapagı düzenlenerek çatı arasına ulaşılması zorunludur. Bu yapılar terasın üzerine 1. kat da dâhil olmak üzere çikma yapılabilir.
- 14) Yapılan zemin kat işyeri yüksekliği belirlenirken; ada bazında cephe alınan yol boyunca yapılaşma oranı esas alınır.
- 15) a) 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.
- 16) b) Yapılaşma oranının %50'nin üzerinde olması durumunda cephe alınan yolun altlığı ve yapılar arasındaki yol esas alınarak üzere en yakın teşekkül yapının zemin kat yüksekliğine eşit olacak şekilde düzenleme yapılacaktır.
- 17) c) Ticaret veya ticareti de içeren karma kullanımı alanlarında planda gösterilmiş olan taramaların arka bitiş hatları yapı derinliği belirleyici bir anlamda kullanılmamış olup parsellerin cephe aldığı yol geçerlidir. Cephesi veya derinliği yetersiz parseller, imar parseli oluşturmaya amacıyla ön yola cephe parsel ile tevhit edilebilir.
- 18) d) Ticaret fonksiyonu içeren binalarda ticaret yapılması planlanan zemin kat bağımsız bölümleri için 0.50X0.50 metre bağımsız baca alan oluşturulması zorunludur. Daha önceden yapılmış binalarda da sonradan ilave baca düzenlemesi yapılamaz. Bacağın bina içerisinde düzenlenmesi mecburdur.
- 19) e) İşyeri cephe uzunluğu en az minimum 3.00 metre olmalıdır.
- 20) f) Bina cephesi Aykırı Yapı nizamında 30.00 metreyi, Blok Yapı nizamında 50.00 metreyi aşamaz.
- 21) g) İkili veya üçlü blok yapılaşması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir teripten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplam 30.00 metre olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye ilçe Belediyesine zorunludur.
- 22) h) Eğitim, sağlık, turizm tesisleri, teknoпарк, AVM yönetmeliği gereğince yapılacak yapılar, kamu yapıları, kültürel ve sosyal tesis yapıları ile ticaret bölgesinde ya da karma kullanımı alanlarda bulunan konut kullanımı içermeyen yapılar ve ticaret olarak kullanılan zemin katta yapılacak ana bir kitle üzerinde yükselen bir veya birden fazla konut blokların terletlenmesi durumunda yalnızca zemin katlarında; cephe 50.00 metreye, kitle derinliği 40.00 metreye kadar yapılabilir. Bina cephesinin 50.00 metreye veya kitle derinliği 40.00 metreyi aşması durumunda, civarı mimari karakteristik özellikleri, parselasyon durumu ve bölgedeki yapılaşma durumu değerlendirilerek, yapılacak yapının cephe uzunluğu ve derinliği belirlenmeye yapı ruhsatını düzenleyen belediyesi yetkilidir.
- 23) i) 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 bir bölgeden dışık blok yapı yüksekliği 60.50 metreyi geçen yapılarda, Büyükşehir Belediyesinin silvet onayı zorunludur.
- 24) j) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 25) k) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 26) l) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 27) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 28) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 29) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 30) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 31) e) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 32) f) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 33) g) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 34) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 35) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 36) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 37) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 38) e) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 39) f) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 40) g) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 41) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 42) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 43) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 44) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 45) e) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 46) f) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 47) g) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 48) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 49) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 50) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 51) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 52) e) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 53) f) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 54) g) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 55) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 56) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 57) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 58) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 59) e) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 60) f) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 61) g) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 62) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 63) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 64) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 65) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 66) e) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 67) f) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 68) g) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 69) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 70) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 71) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 72) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 73) e) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 74) f) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 75) g) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 76) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 77) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 78) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 79) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 80) e) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 81) f) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 82) g) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 83) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 84) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 85) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 86) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 87) e) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 88) f) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 89) g) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 90) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 91) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 92) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 93) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 94) e) Uygulama imar planında TAKS ve veya KAKS oranı açıkça belirtilmemiş işyeri ve blok nizam yapı adalarında bulunan parsellere KAKS hesabı bahçe mesafelerine uyum şartı ile 0.40 + Kat Adedi ile belirlenir.
- 95) f) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluşmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bahçe mesafesi verilmemiş cephe hattı, bina cepheleri ile alanın Belediyesince belirlenir. Ön bahçe mesafesi verilmemiş olsa da, 20 metre ve üzeri yollarda cephe alan yapı adalarında planda belirlenen ön bahçe mesafesinden az olmamak şartıyla ada bazında mevcut oluşmuş bahçe mesafesine uyulacaktır.
- 96) g) Komşu parsellerin yapılaşması nedeniyle ilçe müstakil kısımları ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parseller; yerli, sanat ve sağlık kuralları ile planı alanlar imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;
- 97) a) İmar planında 7 - 8 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 3 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 98) b) İmar planında 5 - 6 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 2 eksen kat göre inşa edilen bina,
- 99) c) İmar planında 1 - 4 kat yapılaşma karan getirilen yerlerde 1 eksen kat göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.
- 100) d) Bahçe düzeni oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

En fazla yükseklik	En fazla eğim
15 m 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)

- 1) Ön bahçeli parsellerde, 1.20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların ön bahçe tesviyesi ve bina girişi yol seviyesinin altında düzenlenir.
- 2) Mania kotu ve Enerji Nakli Hattı sebebiyle İmar planında belirlenen kat hakkından daha az katta yapılaşmak zorunda kalan 3 ve daha az katlı yapılaşmalarda otopark ihtiyacının parsellerde karşılanması şartıyla tüm yapı nizamlarında 1.20 metre subasman altında uygulama yapılabilir.
- 3) Müstakil (tek bağımsız bölümü) konutlarda; 1.20 metre subasman asıldan ve yönetmelikte belirlenen bahçe tesviyelerine ilişkin esaslara bağlı olarak 1.20 m'den fazla açığa çıkmadan düzenlenen bodrum katlarda doğrudan veya haricen ulaşılabilen depo, kiler, tesisat alanı, signak gibi iskan edilen alan niteliği bulunmayan mahaller herhangi bir emsal hesabına dâhil edilmez.
- 4) 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 Kalması Kaydıyla;
 - Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
 - Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.

- 1) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 2) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 3) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 4) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 5) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 6) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 7) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 8) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 9) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 10) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 11) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 12) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 13) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 14) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 15) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 16) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 17) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 18) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 19) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 20) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 21) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 22) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 23) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 24) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 25) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 26) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 27) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 28) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 29) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 30) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 31) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 32) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 33) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 34) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 35) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 36) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 37) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 38) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 39) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 40) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 41) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 42) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 43) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 44) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 45) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 46) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 47) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 48) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 49) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 50) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 51) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 52) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 53) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 54) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 55) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 56) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 57) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 58) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 59) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 60) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 61) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 62) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 63) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 64) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 65) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 66) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 67) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 68) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 69) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 70) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 71) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 72) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 73) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 74) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 75) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 76) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 77) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 78) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 79) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 80) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 81) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 82) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 83) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 84) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 85) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 86) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 87) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 88) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 89) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 90) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 91) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 92) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 93) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 94) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 95) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 96) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 97) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 98) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 99) Çıkma çıkma çıkma mesafelerini 1.20 metreden fazla geçmez.
- 100) Çıkma çıkma çıkma

E=1.50



IRF 96 KOORDINAT SİSTEMİNDE
VE 2000.45 EPOĞUNDA
MÜTEAHHİT ÇETİNKAYA M. İNS.
MÜH. MÜS. TİC. LTD. STİ.
KUTLUBEY HRT.İNS. MÜH. SAN.
TİC. LTD. STİ. İS ORTAKLIĞI
ŞARAFINDAN YAPILAN 1282 ADET
MALHAZIR HARİTA ÇNANDI.

12/06/2007

İLLER BANKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA DAİRESİ BAŞKAN V.

g) Boru hattı kordonu üzerine ağaç dikilmemeli, bina ve sabit tesis vb. yapılmamalıdır. Boru hattı ile ilgili bakım, onarım, temizlik ve ölçüm çalışmalarının yürütülmesi için boru hattı güzergâhı açık tutulmalıdır.

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

34) Dere yataklarına ilişkin olarak DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün 19.12.2022 tarihli ve 29900013 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.

40) 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 (kentel tasarım projeleri, yol/kavşak/peyzaj uygulama projeleri, cadde/sokak sağlatma projeleri vb.) göre fiziki uygulamalar yapılabilir.

b) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen gösterimler doğrultusunda yaya yolu olarak tanımlanan ve UKOME tarafından yaylaştırılmasına 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.

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

42) 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.

43) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlükteki 19. Maddesi 1. Fıkrası (f) bendi hükmünde belirtilen kriterler sağlanamıyorsa kaydıyla o bölgeyi teşekkül ettirecek kararların alınması ve uygulanmasında aşağıdaki şartlara uyulması zorunludur.

a) O bölgeyi teşekkül ettiren diğer bölgelere yapılacak uygulamada ilgili Belediyeleri tarafından belirlenecek bir teknik heyet tarafından oluşturulacak anı raporı dikkate alınarak, meliceye göreşülerek karara bağlanır. Hazırlanacak teknik inceleme raporunda talep sahbine ilişkin bilgiler, talebe konu cadde/sokak ismi, plan durumu, teşekkül ettirilen dümce, yöneşliliş, alana ilişkin fotoğrafları da içerecek hususlar açıkça belirtilmelidir.

b) Uygulama alan planında 12,00 metre ve üzeri genişlikte yollarda ticaret teşekkül kararı alınabilir, daha doğu yollar bu kapsamda değerlendirilmelidir.

c) Zemin katı düzleneklere işyerleri için mevzuat gereği gündüzlük ihtiyacı karşılamaya yönelik olup, bu işyerlerinde gündüzlük ve kırılık oluşturma her türlü ihmalkarane niteliğinde olan, gayrisihhi işler, özellikle taşıma ve nakliye araçları ile ilgili olarak motorlu taşıt lastikliği, motorlu taşıt lastikliği, motorlu taşıtlara ve motorlu taşıtlar için yağ parçaları, mobilya, mutfaklar ve yapı malzemeleri (hidranta vb. haric) satış ve sergi galerileri vb. ile özel eğitim kurumları vb. yapılması. Bu husus Yayı Rüşsatı ekin mimari projesi üzerinde belirtilir. İşyeri açma ve çalışma rüşsatları da bu esaslara göre düzenlenir.

8612

ÖZEL HÜKÜMLER

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

2- Batkent Mahallesi 19218 Ada 2 Parsel
Eczane, optik, medikal, ortopedi vb. medikal hizmetlere yönelik ticari birimler yer alabilir. Katlı otopark yapılabilir.

3- Tepebaşı kavşağı ve yan yol bağlantılarının kamulaştırma, yapım vb. işlemleri Karayolları Genel Müdürlüğüne aittir.

ari fonksiyonlar veya kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla ofis ve bürolar yapı

818.9

818.1

818

818.2

124-b-25-a-3-c

1:1000

.....

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

PAFTA FOTOGRA METRİK YÖNTE MLE ÜRETİLMİŞ OLUP
BİNALAR ÇATI ŞİNRİNDAN ÇİZİLMİŞTİR.
ÇATI PAYI DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL
DATASINDA MEVCUTTUR.

TEPEBAŞI 124-b-25-a-3-b
(ESKİSEHİR)



ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ

ESKİŞEHİR İLİ
TEPEBAŞI İLÇESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU
(ETAP-11)


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No: 709

EYLÜL, 2025



1. İçindekiler

2.	GİRİŞ.....	2
3.	PLANIN AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFİ.....	4
3.1	AMAÇ.....	4
3.2	KAPSAM.....	4
3.3	HEDEF	5
3.4	YASAL DAYANAK.....	5
4.	PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ.....	7
4.1	PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÇEVRESİ.....	7
4.2	YÖNETİMSSEL YAPI VE İDARİ SINIRLAR	9
5.	ARAŞTIRMA VE ANALİZ	11
5.1	FİZİKSEL YAPI	12
5.1.1	Depremsellik.....	12
5.1.2	İklim	12
5.1.3	Bitki Örtüsü.....	13
5.2	MÜLKİYET ANALİZİ.....	13
5.3	HÂLİHAZIR DURUM.....	13
5.4	JEOLJİK DURUM	14
5.5	GÜNCEL UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	16
5.6	DOLU-BOŞ ANALİZİ	17
5.7	MEVCUT ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	17
5.7.1	Ulaşım Kademelenmesi	17
5.7.2	Mer'i Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları	18
5.8	SENTEZ ANALİZİ	19
6.	PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA SÜRECİ.....	20
6.1	ÜST ÖLÇEKLİ MEKÂNSAL PLAN KARARLARI.....	20
6.1.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	20
6.1.2	1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	21
6.2	MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	22
7.	1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	23
7.1	PLAN KARARLARI	23
7.1.1	Ulaşım	24

7.1.2	Konut Alanları	25
7.1.3	Kentsel Çalışma Alanları	25
7.1.4	Sosyal Altyapı Alanları	26
7.1.5	Açık ve Yeşil Alanlar	28
7.1.6	Erişilebilirlik / Yürüme Mesafeleri	29
7.1.7	Projeksiyon Nüfus ve Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri.....	29
7.2	PLANLAMA ALANINA ESAS KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	31

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

2. 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 Nazım İmar Planı Planlama Alanı ve Çevresi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar” başlığı altında Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri 6. maddesinde;

“(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 imar planı 24. maddesinde;

“(1) Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir. (2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar 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 imar planlarında değiştirilebilir. (3) 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 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 doğrultuda Tepebaşı İlçesi, Batıkent Mahallesinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 61,8 hektar alanda, 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Etap-11 hazırlanmıştır.

3. PLANIN AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFİ

3.1 AMAÇ

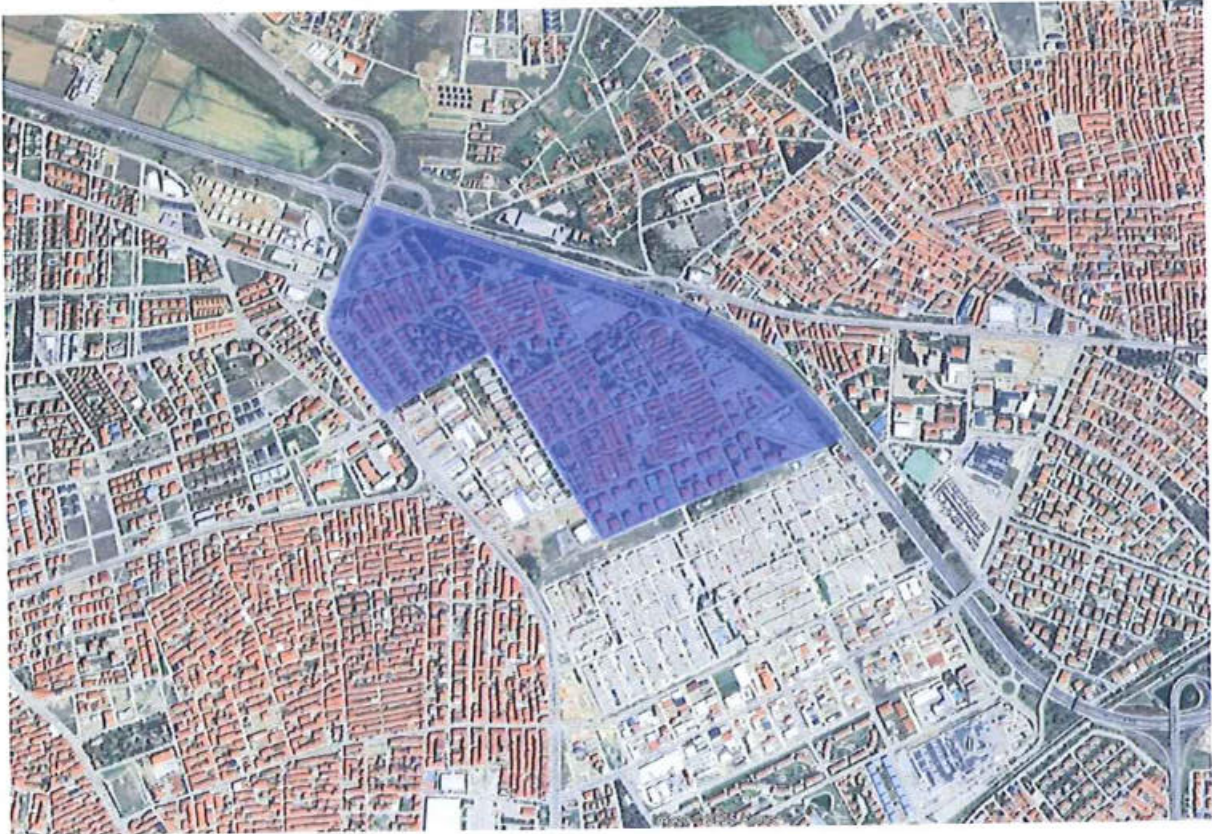
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ilke ve esaslarına uygun olarak detaylandırılması ve tüm kademedeki planlama çalışmaları sonucunda çevreye duyarlı, sağlıklı, sürdürülebilir kentleşmenin sağlanarak herkes için eşit, erişilebilir bir kent olması amaçlanmaktadır.

Bu amaç çerçevesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin vizyon hedef ve stratejilerine göre 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında geliştirilen plan kararlarının uygulanması sağlanacaktır.

3.2 KAPSAM

Tepebaşı ilçesi, Batıkent Mahallesi kapsayan yaklaşık 61,8 hektar alanda, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11 hazırlanmıştır.

Tepebaşı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11; 1/1000 Ölçekli Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu, Plan Notları ile bir bütündür.



Harita 2. Tepebaşı İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap Sınırı

1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında belirlenen etap sınırı 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 11 plan sınırı 61,8 hektarlık alanı kapsamaktadır.



Harita 3. Tepebaşı İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11 Uydu Görüntüsü

3.3 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 Planının bütününde; 2035 yılı hedef alınarak bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma-kullanma dengesini sağlamaya yönelik, ülke ve bölge kalkınma politikaları, gelişme 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 olunması, 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.

3.4 YASAL DAYANAK

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri” başlığı altında yer alan madde 6’da;

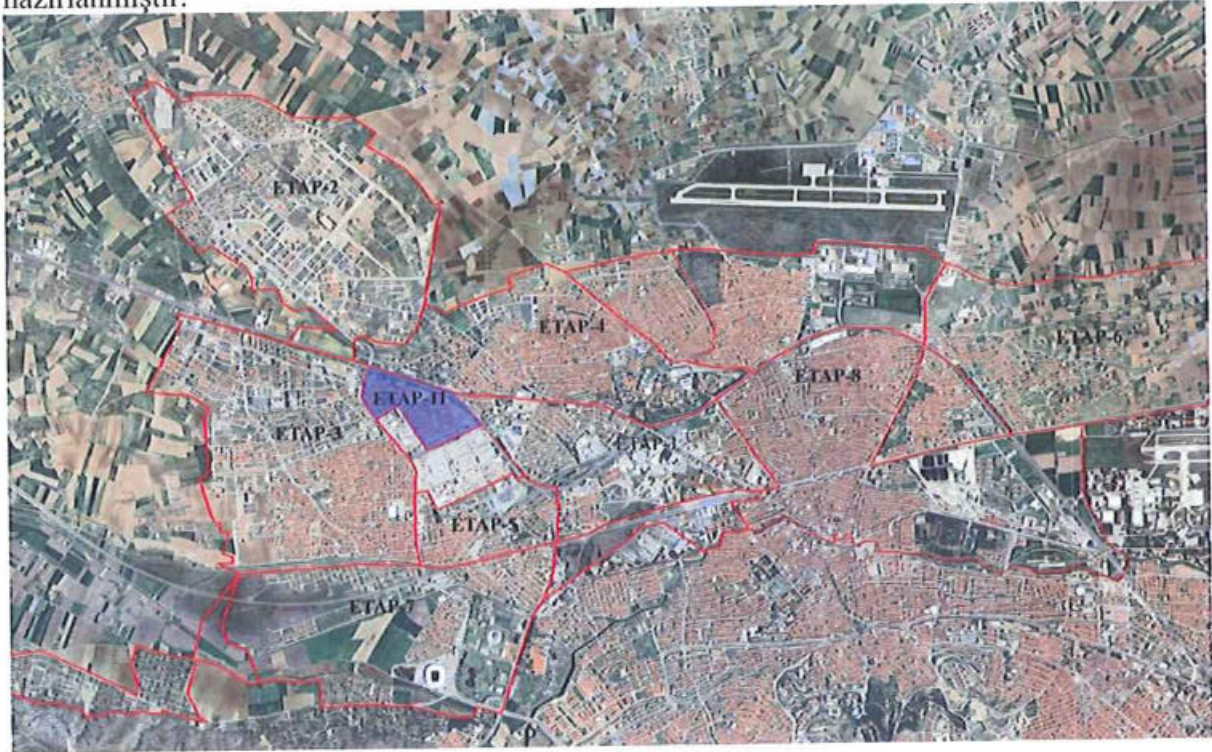
- (1) “Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar 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 kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” şeklinde ifade edilmektedir.

Eskişehir ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2006 tarihli ve 8/114 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Eskişehir Merkez İlçelerinde (Odunpazarı ve Tepebaşı) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, 15.06.2022 tarihli 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 Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” dayanak alınarak hazırlanmıştır.

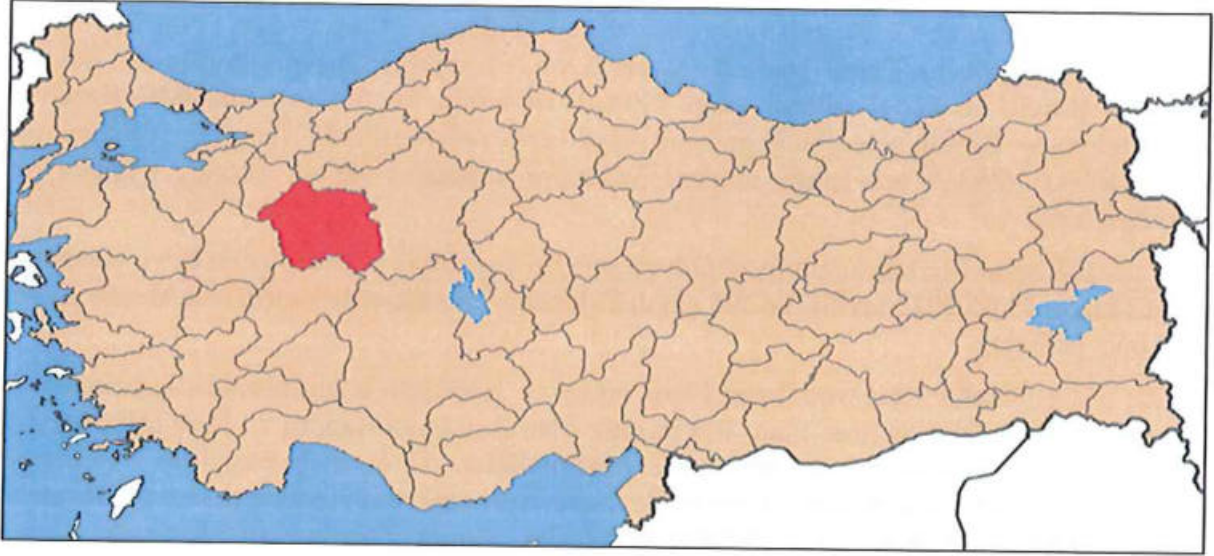


Harita 4. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11 Planlama Alanı

4. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

4.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÇEVRESİ

Eskişehir il merkezi, kuzeyinde Eskişehir ili Mihalgazi ve Sarıcakaya ilçeleri; doğusunda, Eskişehir ili Alpu ilçesi ve Ankara ili, güneyinde Eskişehir ili Mahmudiye ve Seyitgazi ilçeleri ve Afyon ili, batısında ise Eskişehir ili İnönü ilçesi ve Kütahya ili sınırları ile çevrilidir (Harita 5).

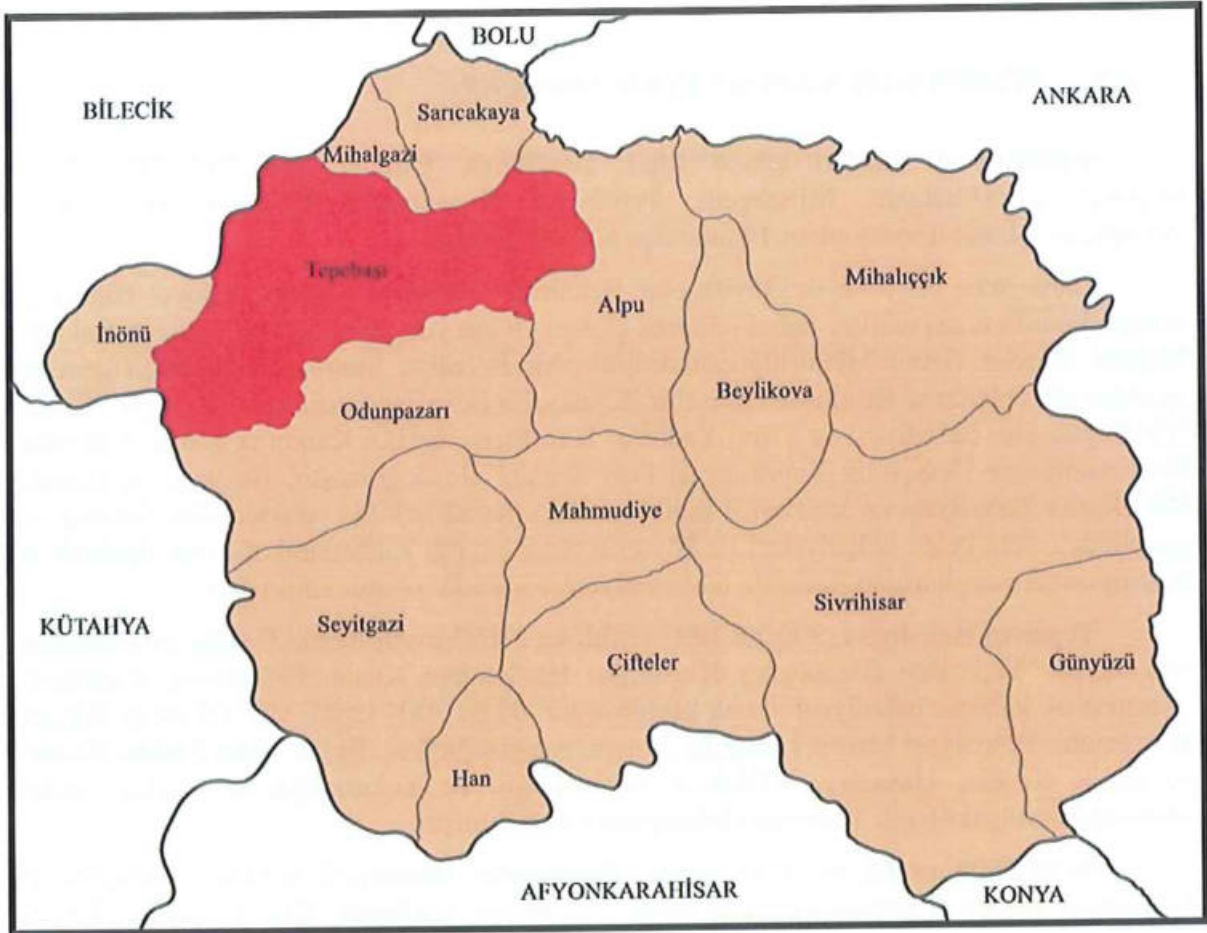


Harita 5. Eskişehir ilinin Türkiye'deki Konumu

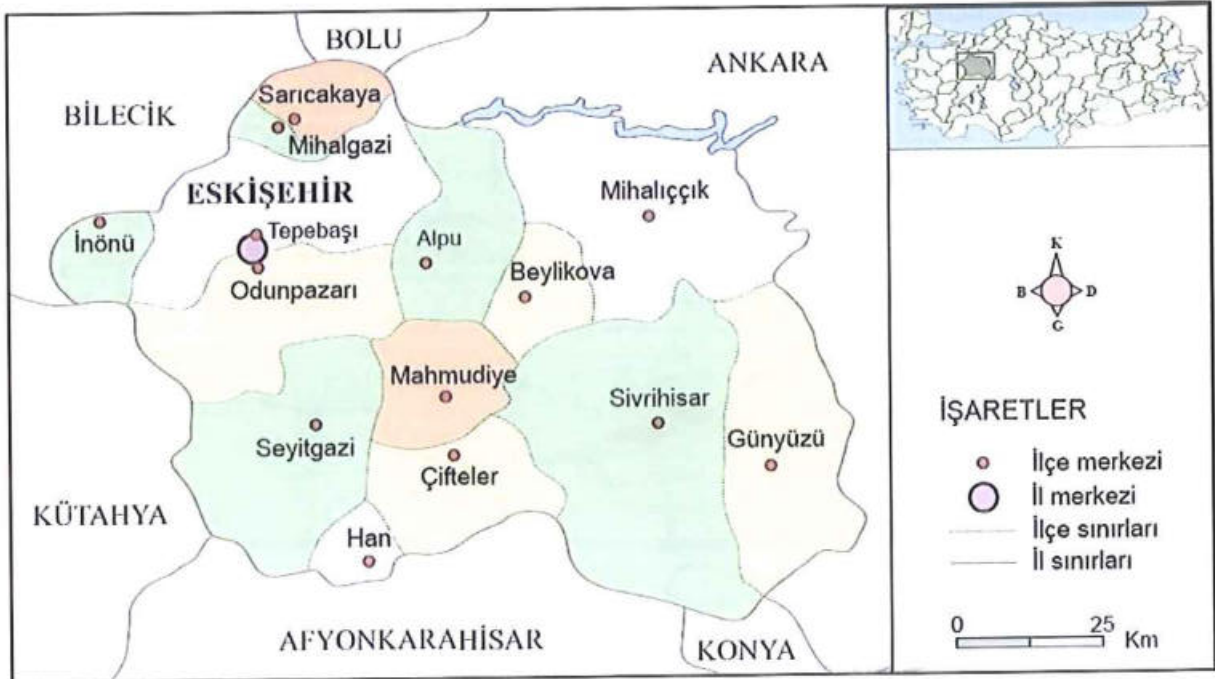
13.841,82 km² yüz ölçümü ile Eskişehir, Türkiye'nin toplam alanının (göller hariç) %1,8'ini kaplamaktadır ve bu açıdan Türkiye'deki iller arasında 16. sıradadır.¹ İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Düzey 2 "TR 41 Bursa Alt Bölgesi" kapsamında Bursa, Eskişehir ve Bilecik illeri bulunmakta olup bu alt bölge Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı (BEBKA) sorumluluğundadır. Tepebaşı Belediyesi ise 1.373,40 km² yüz ölçümü ile Eskişehir'i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın kuzeyinde kalmaktadır. Tepebaşı ilçesi 92 mahalleden oluşmaktadır.

Eğitim ve bilim ilçesi olan Tepebaşı, Eskişehir'in iki önemli üniversitesi Anadolu Üniversitesi ve Eskişehir Teknik Üniversitesini 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 içerisindedir.

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



Harita 6. Tepebaşı İlçesi'nin Eskişehir'deki Konumu



Harita 7. Eskişehir Kent Merkezi Konumu ve İlçeleri

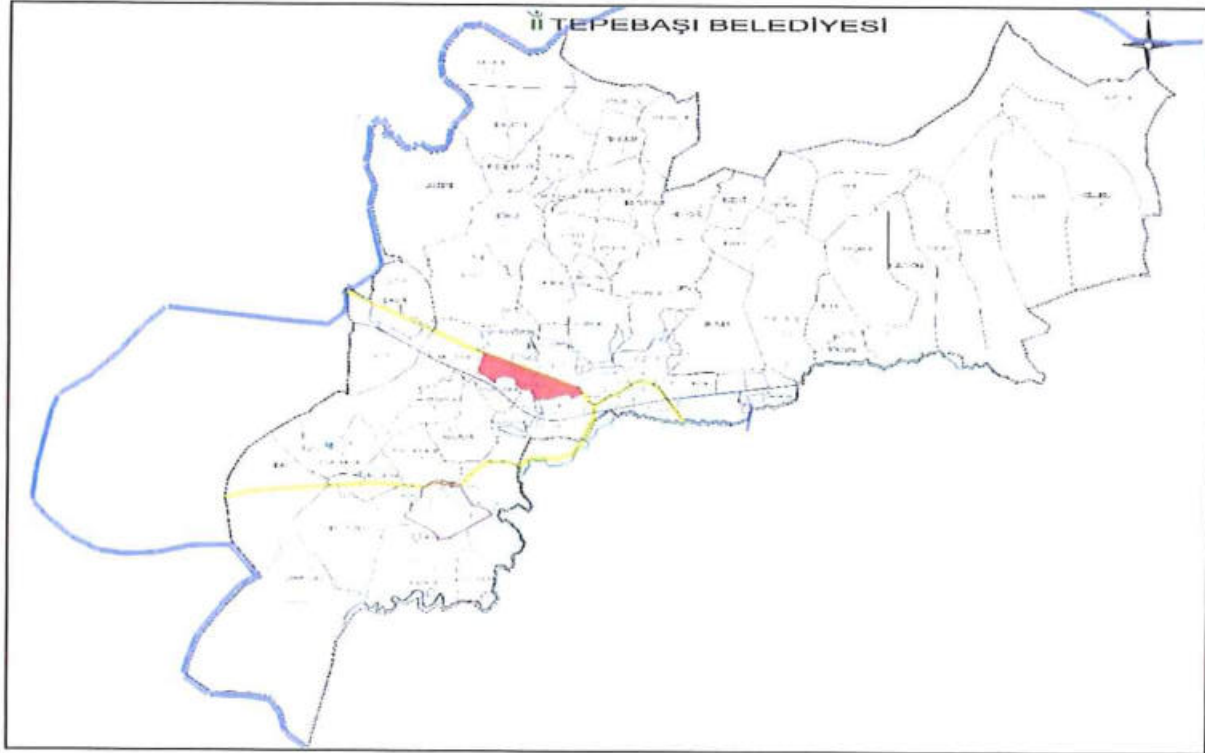
4.2 YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ SINIRLAR

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

Daha önce 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca Vilayet Binası orta noktası koordinatları merkez kabul edilerek çizilen 20 km yarıçaplı dairenin, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün Büyükşehir Belediye Sınırları hakkındaki genelgesi uyarınca düzenlenmesi ile oluşan Eskişehir Büyükşehir Belediye Sınırları, 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 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 tarihli ve 21693 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 504 sayılı “Yedi İlde Büyükşehir Kurulması Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname” uyarınca ilk kademe belediyesi olarak kurulmuştur. 09.08.2004 tarihli ve 9/60 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Alınca, Aşağısöğütözü, Boyacıoğlu, Eğriöz, Kavacık, Kozkaya, Keskin, Hasanbey, Gökdere, Satılmışoğlu ve Yukarısöğütözü köyleri mahalle statüsüne dönüştürülerek Tepebaşı Belediyesine bağlanmıştır.

06.03.2008 tarihli 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 Belediyesine bağlanmıştır.



Harita 8. Tepebaşı İlçesine Ait Mahalleler ve Etap-11'in Kapsadığı Mahalle

12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 1. maddesi gereğince 2014 seçimlerinden sonra Tepebaşı İlçe Belediyesine 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.

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi merkezinde 36 adet mahalle bulunmakta olup Etap 11 planlama alanı Batıkent Mahallesinin bir kısmına isabet etmektedir. Tepebaşı ilçesi tüm mahalleleri ile planlama alanı içerisinde kalan mahalle aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

Tablo 1. Tepebaşı İlçesine Ait ve Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Kalan Mahalle

1/1000 Ölçekli Revizyon 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 mahalleleri olan Batıkent Mahallesi sınırları dahil olmak üzere toplam 618,907 m² (yaklaşık 61,8 hektar) alanı kapsamaktadır.

Planlamaya konu alan, I24B25A1B, I24B25A1C, I24B25A2C, I24B25A2D, I24B25A3A ve I24B25A3B paftalara isabet eden kısım ilave edilerek (UTM 3 derece ITRD 96) koordinatlarında toplam 6 adet halihazır üzerine hazırlanmıştır.

5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. maddesinde “Uygulama imar 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 Revizyon Uygulama İmar Planında detaylandırılmıştır.

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 yağış 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 (temmuz) ve en soğuk (ocak) ayların

ortalamaları 21,5°C ve -0,8°C, kaydedilen en yüksek ve en düşük sıcaklık değerleri ise 39,1°C ve -26,3°C'dir. Bitki örtüsü İç Anadolu Bölgesinin 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 ortalamaya 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.

5.1.3 Bitki Örtüsü

Eskişehir ilinin 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.

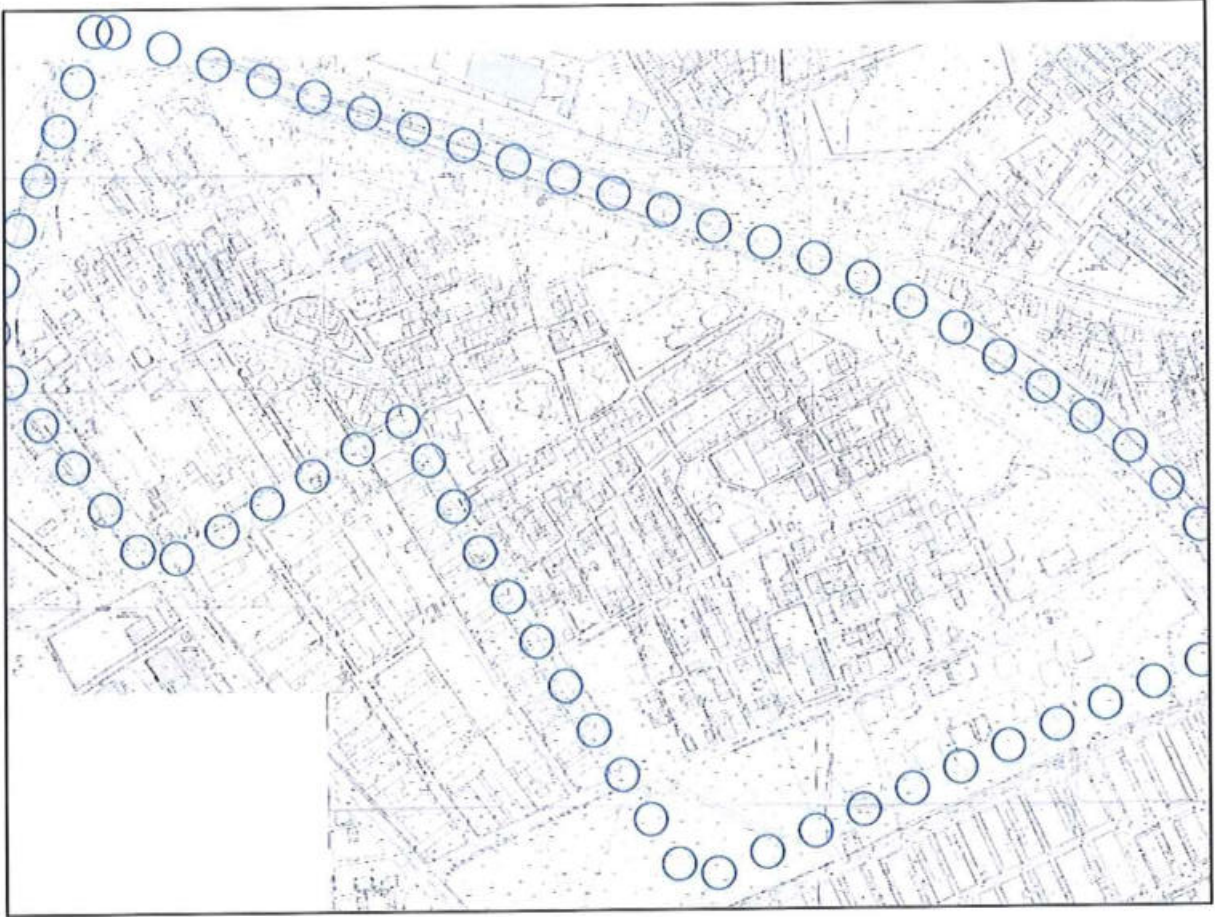
İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir'in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağlarının, Porsuk Vadisine bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer karaçamların göze çarptığı Sündiken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

5.2 MÜLKİYET ANALİZİ

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

5.3 HÂLİHAZIR DURUM

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Yedinci Bölüm İmar Planlarına Dair Esaslar" başlığında yer alan "İmar planı ilkeleri" doğrultusunda yerinde ve paftasında yapılan güncel hâlihazır durum analizleri sonucunda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11 hazırlanmıştır.



Harita 7. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11 Hâlihazır Durum Analizi

5.4 JEOLJİK DURUM

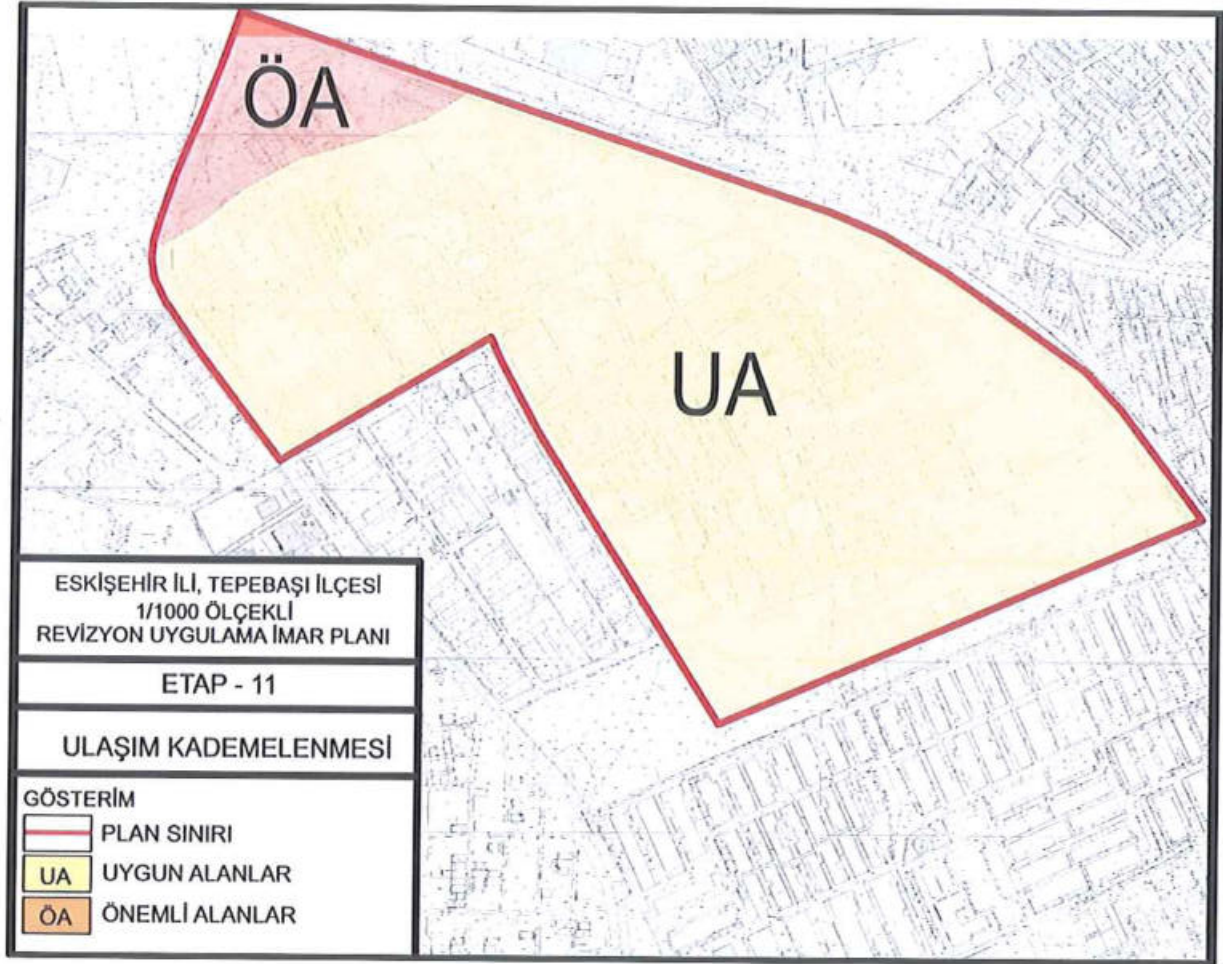
Etap 11 planlama alanı kısmen jeolojik açıdan Önemli Alan (ÖA-1, ÖA-2) bölgesinde kalmaktadır.

Çalışılan tüm alan içinde litolojik birim olarak Eski Alüvyon (QAI1) ve Yeni alüvyon (QAI2) olarak 2 litolojik birim bulunmaktadır. Çalışılan yer Eskişehir Ovasının B kenarında bulunduğu ve alüvyal malzemenin eski nehir ve derelerin getirdiği alüvyal malzemenin oluştuğu anlaşılmaktadır.

Çalışılan yer Eskişehir Ovasının B kenarında bulunduğu ve alüvyal malzemenin eski nehir ve derelerin getirdiği alüvyal malzemenin oluştuğu anlaşılmıştır. Çalışılan alan oldukça düz bir topoğrafyaya sahiptir.

Çalışılan alanın büyük bir kesiminde eğim 0-2° olarak gözlenmiştir. Sadece arazinin kuzey sınırı boyunca bazı yerlerde, 2-5° arasında eğim olduğu görülmüştür. Bu nedenle dik eğimin neden olabileceği bir doğal afet bu saha için düşünülemez.

Çalışılan alan son düzenlenmiş Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında II. Derecede Deprem Bölgesi içinde yer almıştır. Depremsellik ve sismik tehlike analizi çalışmalarında çalışılan alanı en çok etkileyecek deprem kaynağının, Eskişehir Fay Zonu olduğu belirlenmiştir. Çalışılan yer II. Derecede deprem bölgesine girmektedir. Bu durumda, tasarımlarda etkin yer ivmesinin 0.30 g alınması gerektiği önerilmiştir. Buna karşın çalışmada ise, yapılan deterministik ve olasılığa dayalı analizler sonucunda bu değer sınırda olduğu ve 0.4 g alınmasının daha doğru olacağı anlaşılmıştır.



Harita 8. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11 Jeolojik Durum Analizi

Çalışılan saha Önemli Alanlar (ÖA) olarak sınıflandırılmıştır.

Önemli alanlar (ÖA), içindeki sıvılaşma olasılığı derecesi yüksek, orta ve düşük derecede ($IL > 15$; $5 < IL < 15$ ve $IL < 5$) olmalarına göre alt gruplara ayrılmıştır.

Çalışılan sahada Önemli Alan 1, ÖA1; zeminin "Yüksek Sıvılaşma Olasılığı" gösterdiği yerler bulunmamaktadır. Önemli Alan 2, ÖA2, zeminin "Orta Sıvılaşma Olasılığı" gösterdiği yerler; ÖA3, zeminin "Düşük Sıvılaşma Olasılığı" gösterdiği yerler olarak alt gruplar şeklinde tanımlanmıştır. Yerleşime Uygunluk haritası parsel bazında ayrıntılı değişkenler sağlamamaktadır.

İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilenler aşağıda belirtilmektedir;

"Çalışmanın amacı, Eskişehir Tepebaşı Belediyesinde bulunan yerlerin "Revize İmar Planına Esas Jeoloji ve Jeoteknik Etüd Raporu'nun" hazırlanmasıdır. Bu nedenle bu hazırlanan haritalar "Parsel Bazında Etüd" olarak algılanmamalıdır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 2007 yılında yayımladığı Deprem Yönetmeliği ve daha sonraki yıllarda yayımlanacak yönetmelikler kesinlikle uygulanmalıdır ve uyulmalıdır.

Yerleşime Uygunluk haritasında "ÖA1, ÖA2 ve ÖA3" olarak tanımlanan ve sıvılaşma potansiyeli yüksek, orta ve düşük olan çalışma alanında sıvılaşma riskini ortadan kaldıracak önlemler parsel bazında yapılacak zemin etüdları sonucunda yerel zemin koşulları ayrıntılı

olarak belirlenerek değerlendirilmeli ve imar planında gösterilen yapı türüne uygun zemin iyileştirme veya derin temel uygulamalarının fen ve sanat kuralları ile imar ve afet mevzuatına uygun yöntemlerle yapılması sağlanmalıdır.

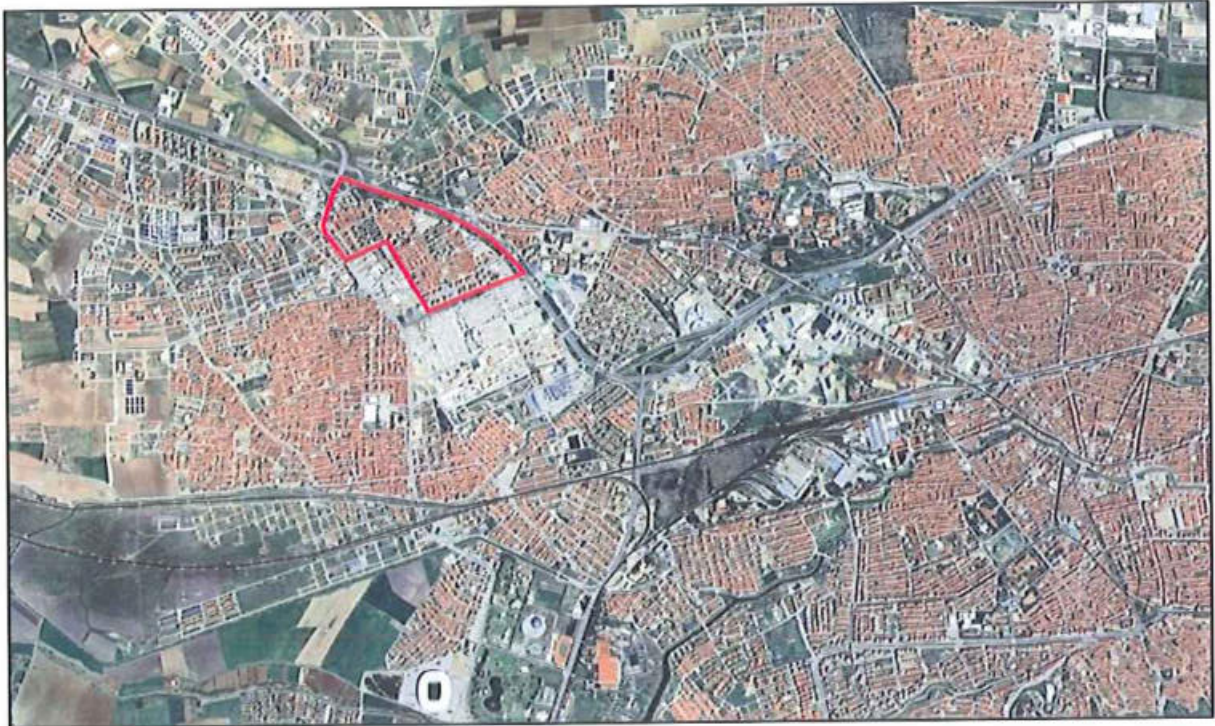
Önemli alanlarda sivilaşma potansiyeli bulunan zeminin kaldırılmadan stabilize dolgu yapılması önlem olarak kabul edilmemelidir. "ÖA2 ve ÖA3" olarak tanımlanan bu yerlerde parsel bazında yapılacak zemin etüdleri sonucunda yerel zemin koşulları ayrıntılı olarak değerlendirilmeli ve buna uygun olarak zemin iyileştirilmesi yapılmalıdır. Belediyelerin hazırlayacağı acil durum müdahale planlamalarının bu haritaya göre yapılması önerilmektedir. Yapılan zemin iyileştirme çalışmalarında bu konudaki standartlara ve genelgelere uyulmalıdır.

Yerleşim uygunluk haritasında Önemli Alan (ÖA1.1 / ÖA5.1) olarak tanımlanan ve mühendislik problemleri ile sivilaşma potansiyeli olan çalışma alanındaki sivilaşma riskli ve mühendislik problemlerini ortadan kaldıracak önlemler, parsel bazında yapılacak zemin etütlerinin ortaya koyacağı yerel zemin koşulları dikkate alınarak değerlendirilmeli ve imar planından gösterilen yapı türüne uygun ulusal standartta bulunan zemin iyileştirme veya derin temel uygulamalarının fen ve sanat kuralları ile imar afet mevzuatına uygun olarak projelerinin hazırlanıp yapılması sağlanmalıdır.

Önemli alanlarda önlem olarak derin temel uygulaması halinde yapı yükleri zemin kesitindeki sivilaşmayan ve mühendislik problemi bulunmayan zemine aktarılmalı veya sivilaşabilir ve mühendislik problemi bulunan zemin temel altında kalmayacak şekilde tamamen kaldırılmalıdır. Derin temel uygulamalarında çevre yapıların güvenliği için gerekli önlemlerin projelendirilerek uygulanması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen önlemlerin alınması kaydıyla belediyelerin yapmış ya da yapılacak imar planı uygulamasında sakınca yoktur."

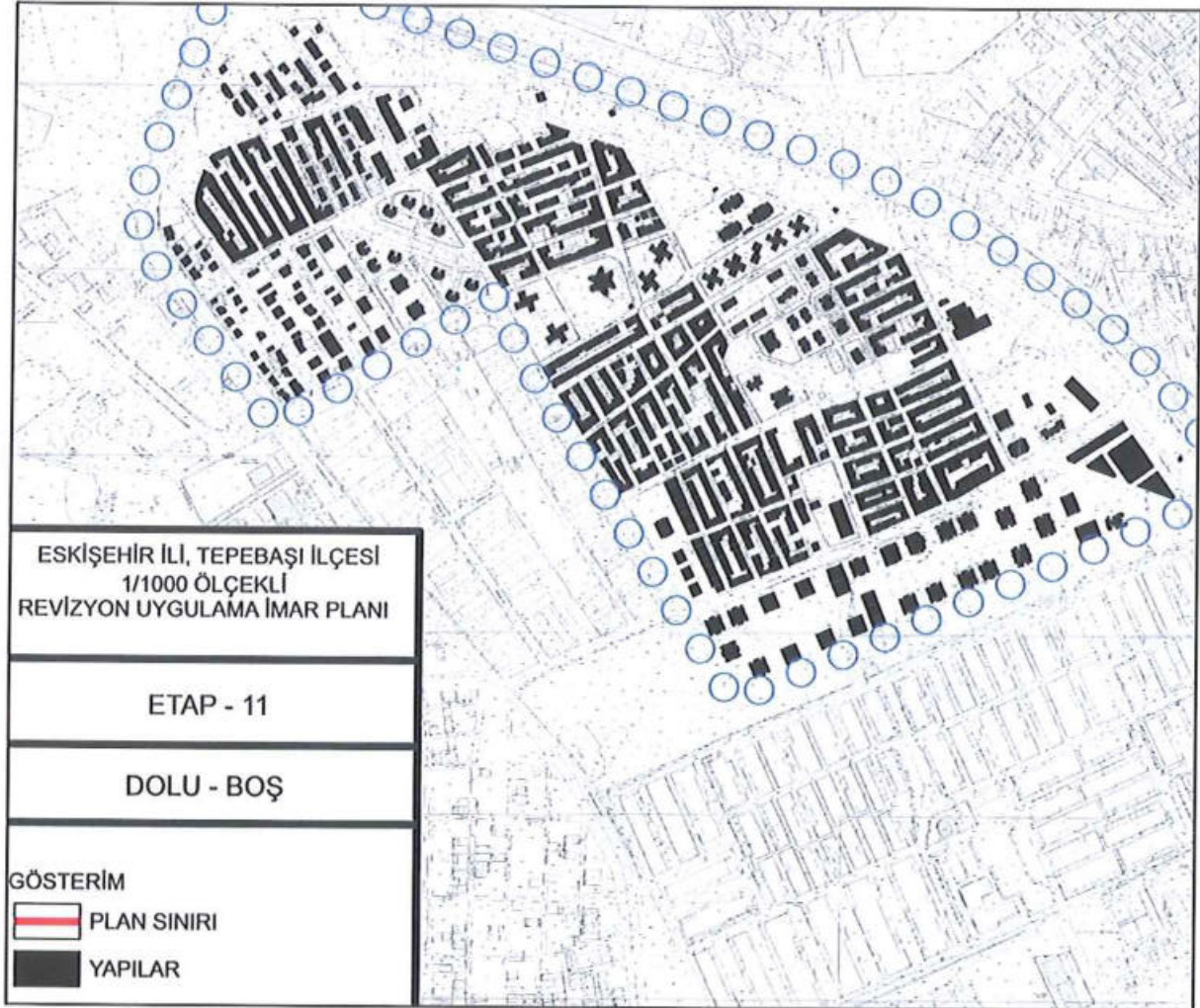
5.5 GÜNCEL UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Harita 10. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11'e ait Güncel Uydu Görüntüsü

5.6 DOLU-BOŞ ANALİZİ

1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11 planlama alanında sahada ve halihazır paftasında yapılan analizler sonucunda, toplam 61,8 hektar büyüklüğündeki alanın %24,37'sini yapılaşmış alanların ve %75,63'ünü ise yapılaşma bulunmayan açık alanların oluşturduğu tespit edilmiştir.



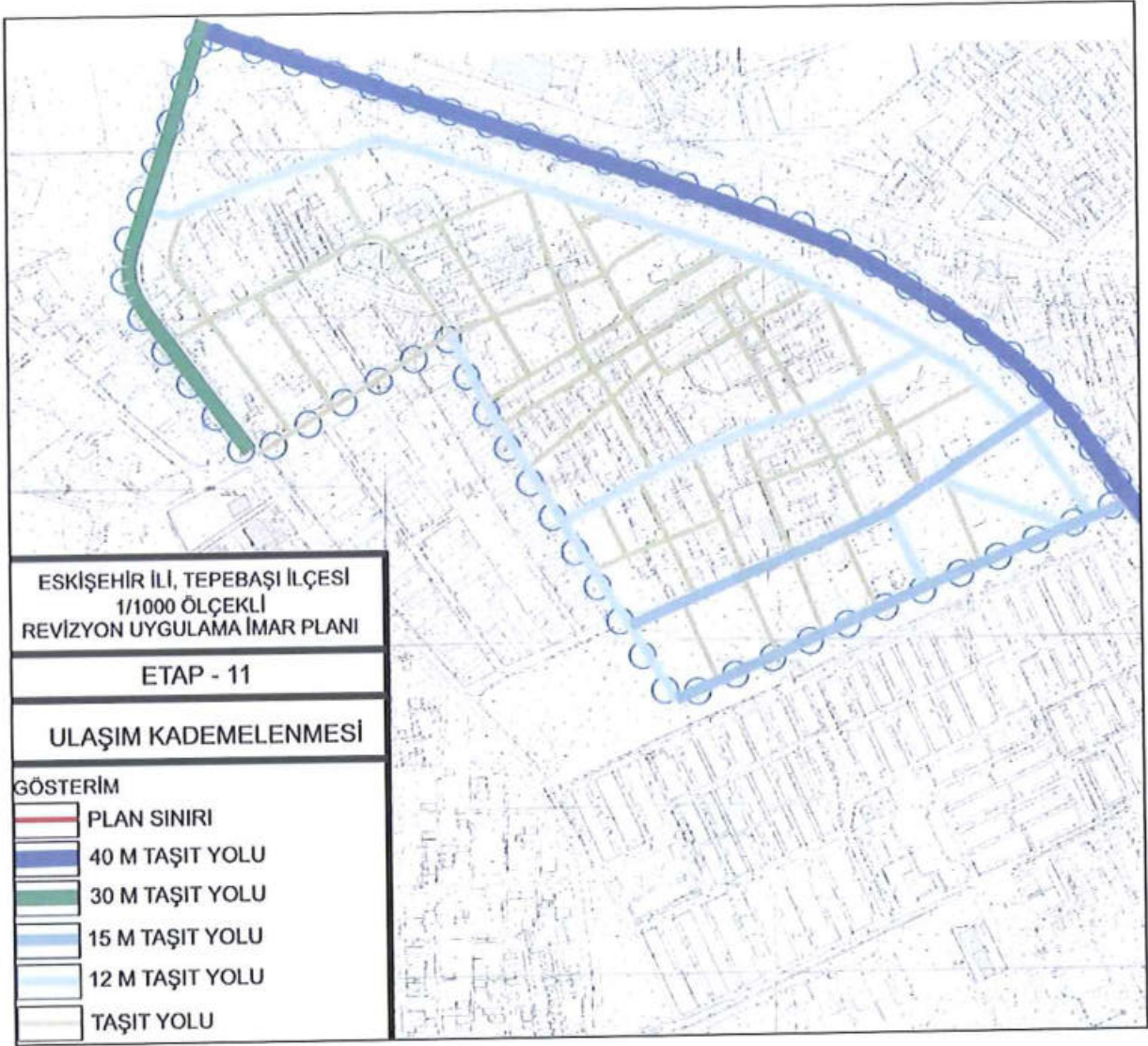
Harita 9. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11 Dolu-Boş Analizi

5.7 MEVCUT ARAZİ KULLANIM KARARLARI

5.7.1 Ulaşım Kademelenmesi

Ulaşım analizi incelendiğinde, planlama alanı sınırları içerisinde Zübeyde Hanım Bulvarı istikametinden Hızlı Tren Hattı geçmekte olduğu tespit edilmiştir.

Alanın kuzeyinde Ankara-Bursa Çevre Yolu bulunmakla birlikte alanın kuzey ve güney akış hattı boyunca Prof. Dr. Orhan Oğuz Caddesi, Gazi Yakup Satar Caddesi, Sakarya-1 ve Sakarya-2 Caddeleri bulunmaktadır. Planlama alanının batı sınırında Yılmaz Büyükerşen Bulvarı ve Cengiz Topel Caddesi konumlanmaktadır.

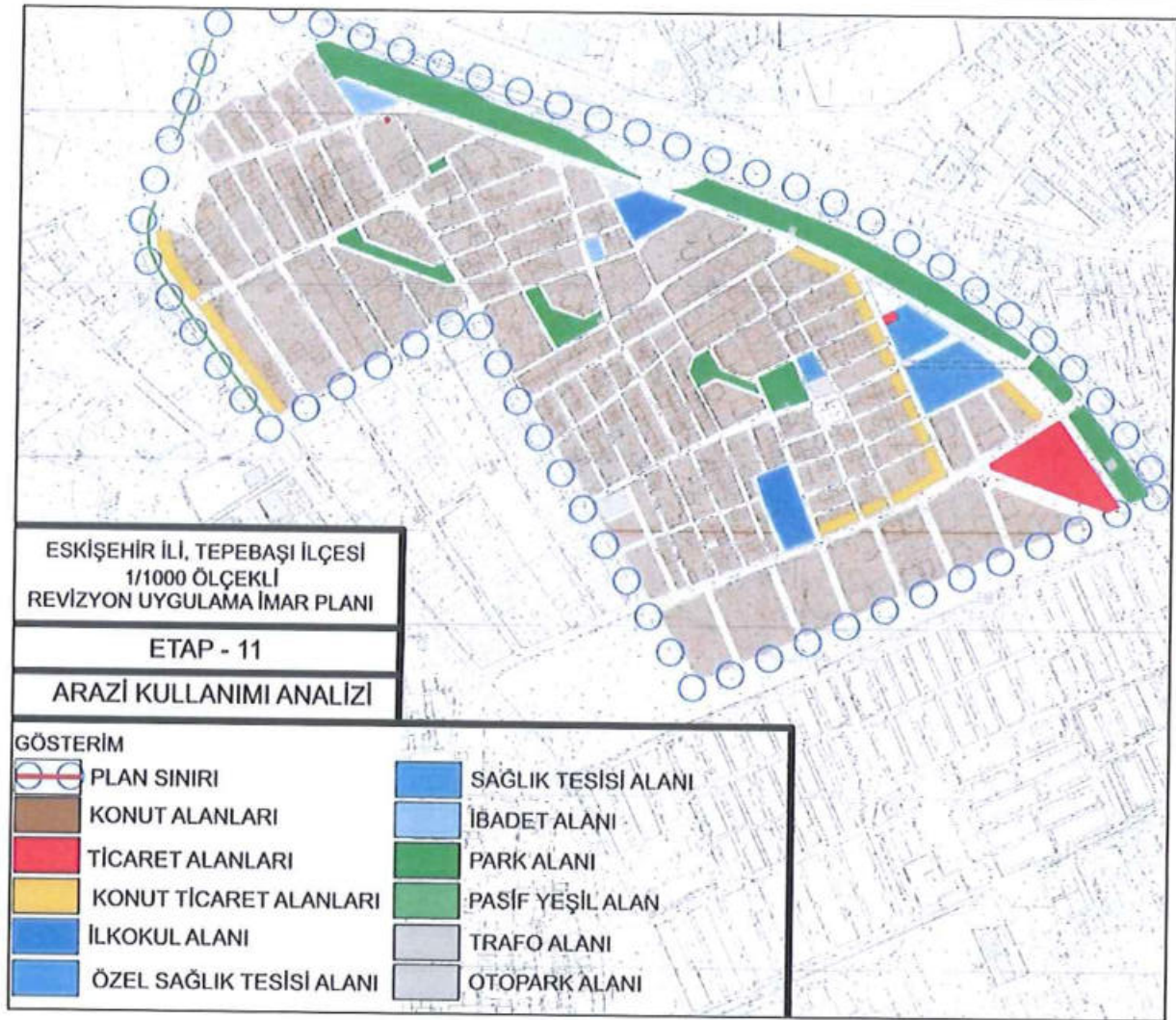


Harita 14. Planlama Alanı Mevcut Ulaşım Kademelenmesi

5.7.2 Mer'i Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları

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

1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı arazi kullanım kararları incelendiğinde mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine uygun olan ifadelerin yer aldığı tespit edilmiş olup bahse konu fonksiyonların 14.06.2014 günlü ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" hüküm ve gösterimlerine uygun hale getirilmesi gerekmektedir.



Harita 15. Planlama Alanı Mer'i Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları

5.8 SENTEZ ANALİZİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, "Eşik analizi" madde 22'de; "(1) Planların hazırlanması sürecinde yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle, gerek duyulan ölçeklerde hâlihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılması ile eşik analizi hazırlanır. (2) Eşik analizinde; topografik, jeolojik-jeoteknik, hidrojeolojik yapı özellikleri ile arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, içme suyu havzaları, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, kıyı, altyapı, doğal ve fiziki veriler ile afet tehlikeleri analiz edilerek bir arada değerlendirilir. (3) İmar planlarının hazırlanması sürecinde eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan altlığı olarak kullanılır." şeklinde ifade edilmektedir. Yönetmelikte ilgili maddede belirtilen hususlar doğrultusunda, analizler, kurum/kuruluş görüşü verileri ile diğer bilgilerin plana altlık oluşturması amacıyla hazırlanan eşik analizi plan raporunun ekinde ayrıca yer almaktadır. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına altlık teşkil eden planlama sınırı içerisinde dikkate alınan tüm veriler sentez analizi çalışmasında yer almaktadır. Sentez analizi içerisinde mania sınırları, regülatör alanı, trafo alanları, kamulaştırma sınırı, önlemler alanlar, bisiklet yolları ve raylı hatlar yer almaktadır.

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Metroliten Planlama Bölgesi içinde yer almakta olup Mevcut Kentsel Yerleşimlere isabet etmektedir.

Metroliten Planlama Bölgesinde kalan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 8 planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Metroliten Bölge” olarak tanımlanmıştır.

6.1.2 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

Eskişehir Merkez İlçeleri (Odunpazarı ve Tepebaşı) sınırları içerisinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunan alanların revize edilmesi hususu Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarihli ve 259 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup bu kapsamda yaklaşık 12.500 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarihli ve 295 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Plan Hükümleri Genel Hükümlerde;

4. Bu plan; ... 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.

1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Plan Hükümleri Özel Hükümlerde;

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.

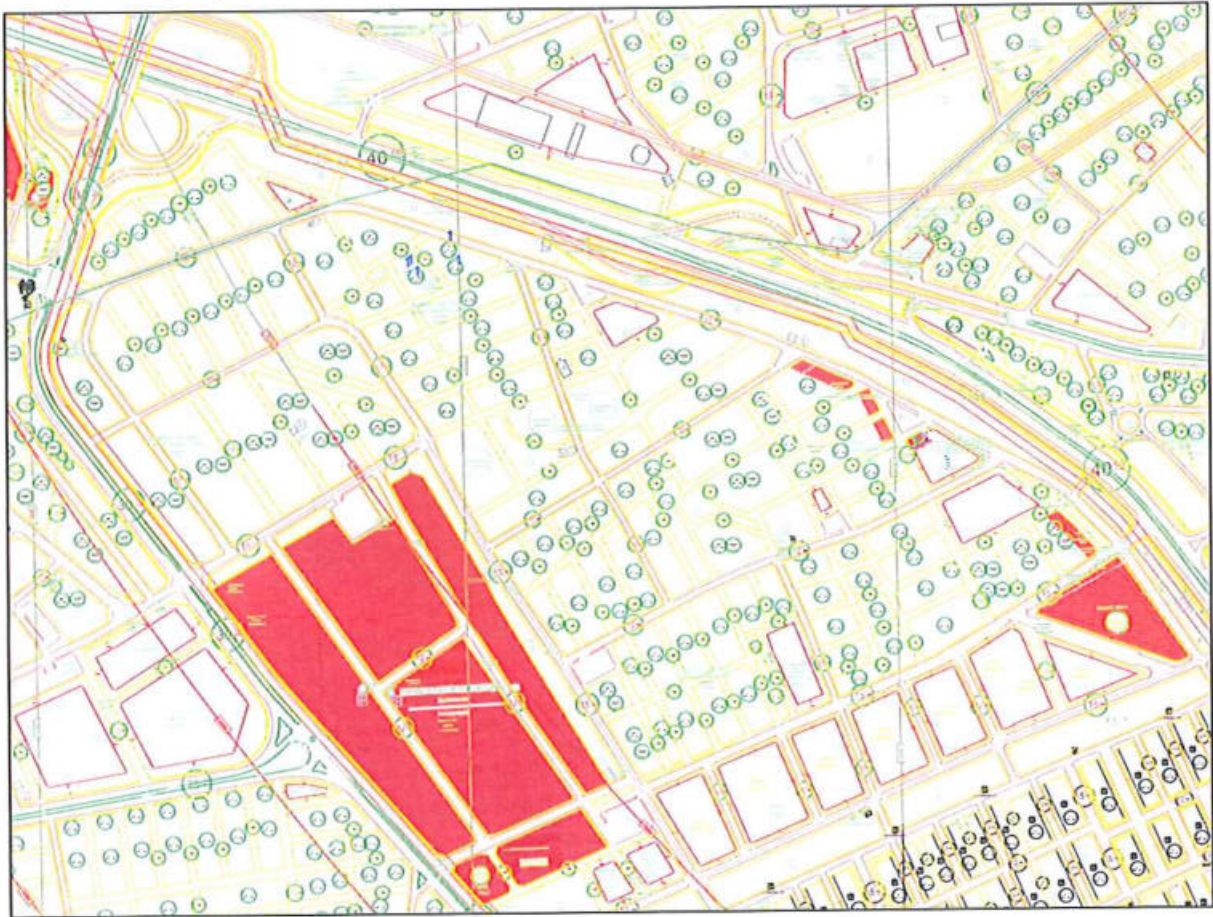
24.Bu planda yol boyu ticaret-konut karma kullanımı öngörülen alanlar şematik olarak gösterilmiştir. Bölgenin özellikleri, ticari fonksiyon kullanımları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, nazım imar planı nüfus ve yoğunluk kararları esas alınmak üzere; yol boyu ticaret aksı üzerinde planlanacak ticaret fonksiyonunun hangi imar adalarında yer alacağı; planın esasını bozmamak kaydıyla uygulama imar planları aşamasında belirlenir.

hükümleri bulunmaktadır.

1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları ile yukarıda belirtilen ilgili hükümler esas alınarak hazırlanmıştır.

6.2 MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

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

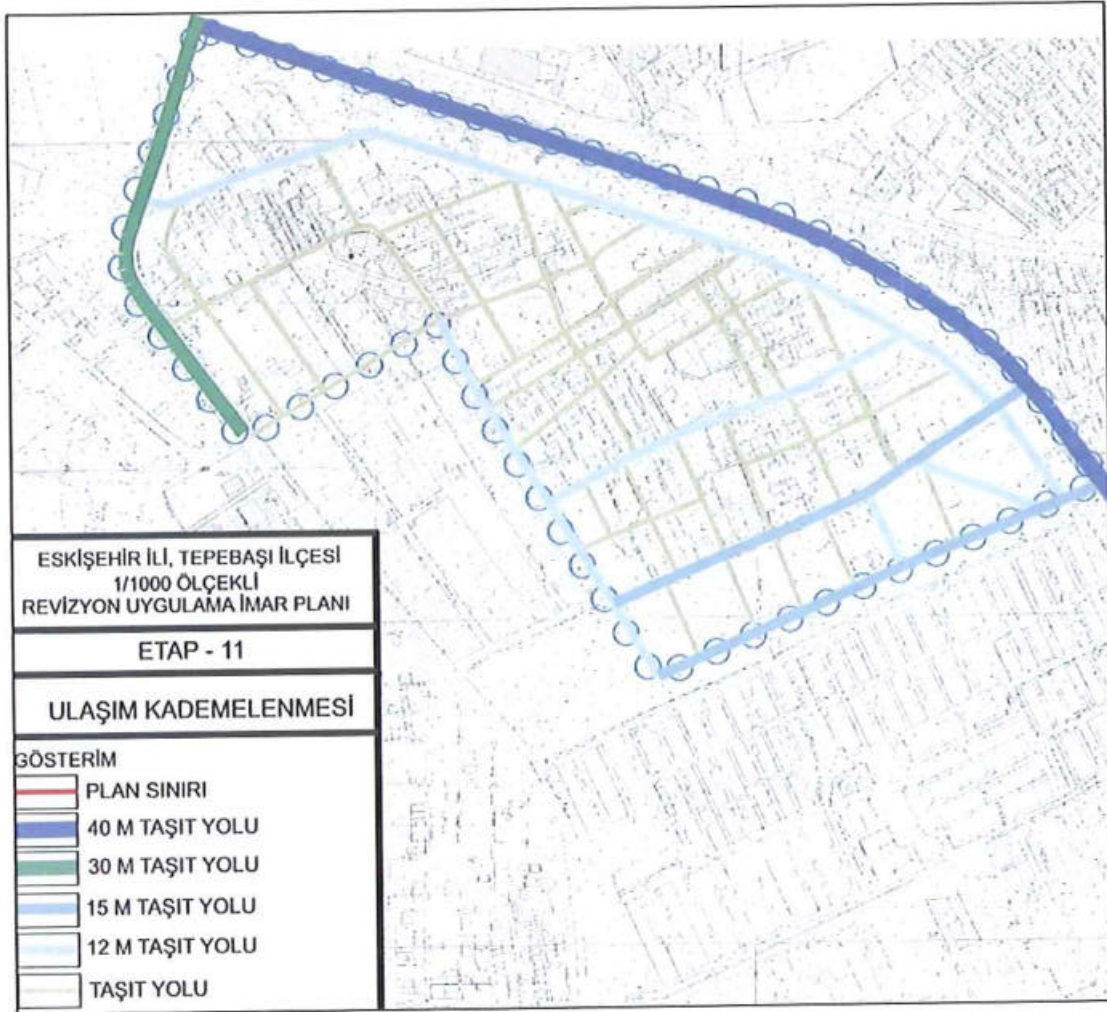


Harita 19. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı

Harita 20. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

- Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda Mer'i plan kararları yeniden düzenlenen alanlarda yapılacak 18. madde imar uygulaması çalışmaları kapsamında donatı alanları ve konut alanları düzenlenmiştir. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması kapsamında parselasyon dağıtım çalışmaları yapılmakta olup uygulamaya esas 18. madde imar uygulaması yapılması öngörülen alanlarda DOP kesintisi doğrultusunda, öncelikle donatı alanlarının kamu eline geçmesi amaçlanmaktadır.
- 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.

7.1.1 Ulaşım



Harita 21. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Ulaşım Kademelenmesi

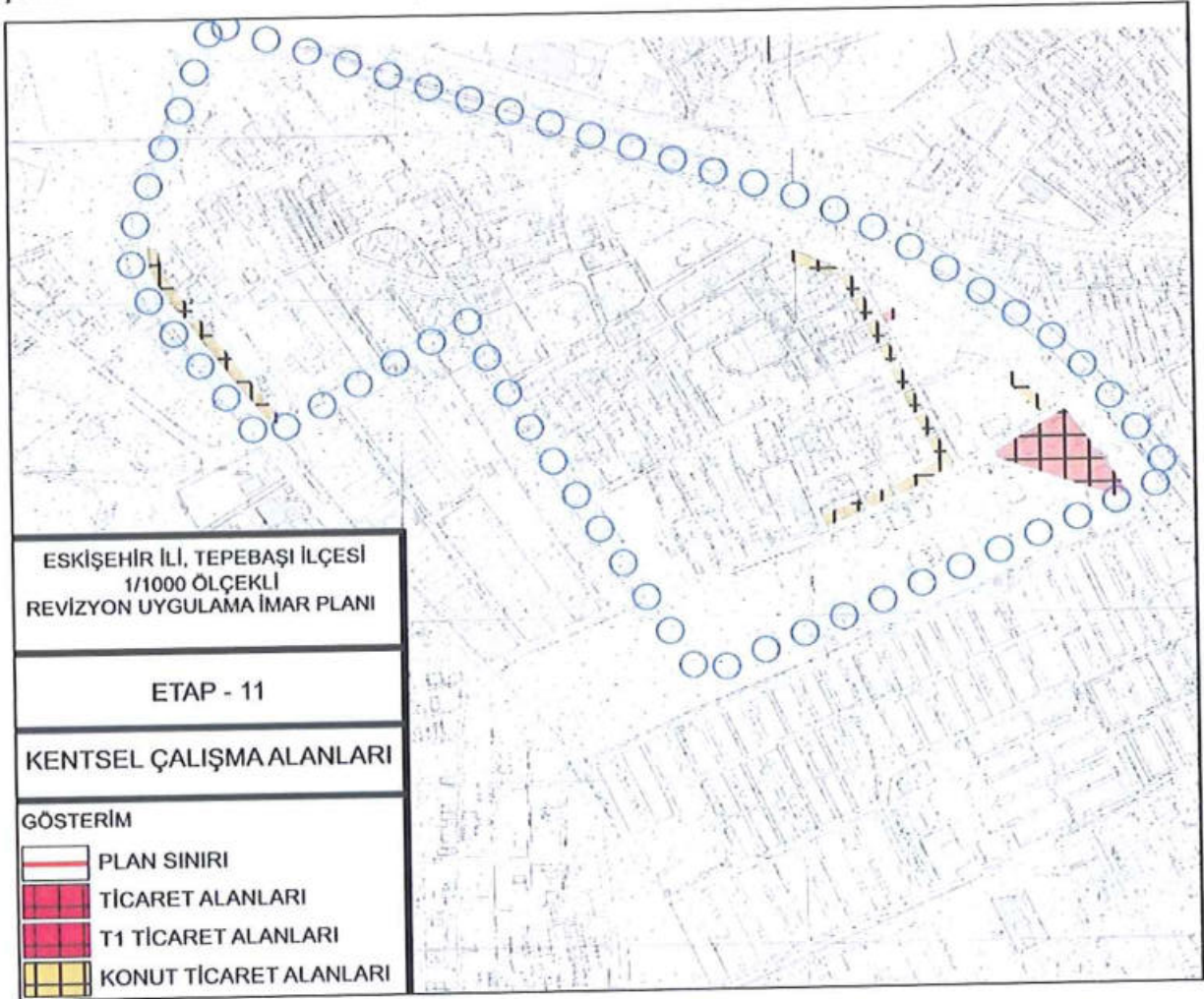
1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında, ticaret alanları ile yer alacak kullanımların düzenlendiği T1-T2-T3 gösterimli Ticaret Alanları yer almaktadır. Bu planda, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda ticaret alanları planlanmıştır.

Karma Kullanımlı Alanlar (TİCK / TİCT)

Bu alanlar Ticaret+Konut (TİCK) ve Ticaret+Turizm (TİCT) olmak üzere birden fazla kullanımın bir arada kurgulandığı alanlardır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin "Karma Kullanımlar" ile ilgili hükmü uyarınca; *karma kullanım alanı olarak planlı alanlar, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları alt ölçekli planlarda tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ayrıştırılabileceği gibi karma kullanım kararını da sürdürebilir. Bu doğrultuda uygulama imar planlarında bu alanların öncelikle ayrıştırılması esastır. Ancak alanın özelliği ve ihtiyacı gereği karma kullanım kararları, uygulamaya esas imar adalarında da devam ettirilebilir. Bu durumda farklı kullanımların nasıl bir arada yapılaşacağı, ilgili Mevzuat hükümleri de göz önünde bulundurularak uygulama imar planlarında belirlenir.*

Bu planda, ilgili mevzuat ve üst ölçek plan kararları doğrultusunda gerekli yerlerde ayrıştırılarak karma kullanım alanları düzenlenmiş olup karma kullanımlı alanlar, "Ticaret - Konut (TİCK)" karma kullanım ile gösterilmiştir.

Bu doğrultuda, yol boyu ticaret-konut karma kullanımı öngörülen alanlar planda şematik olarak konut alanlarının yol cephesinde "bant" şeklinde gösterilmiştir.



Harita 23. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11 Kentsel Çalışma Alanları

7.1.4 Sosyal Altyapı Alanları

Revizyon Plan çalışması genelinde kurum ve kuruluşlar ile yapılan yazışmalar ve görüşmeler çerçevesinde alanın planlı ve büyük ölçüde yapılaşmış olduğu da göz önünde

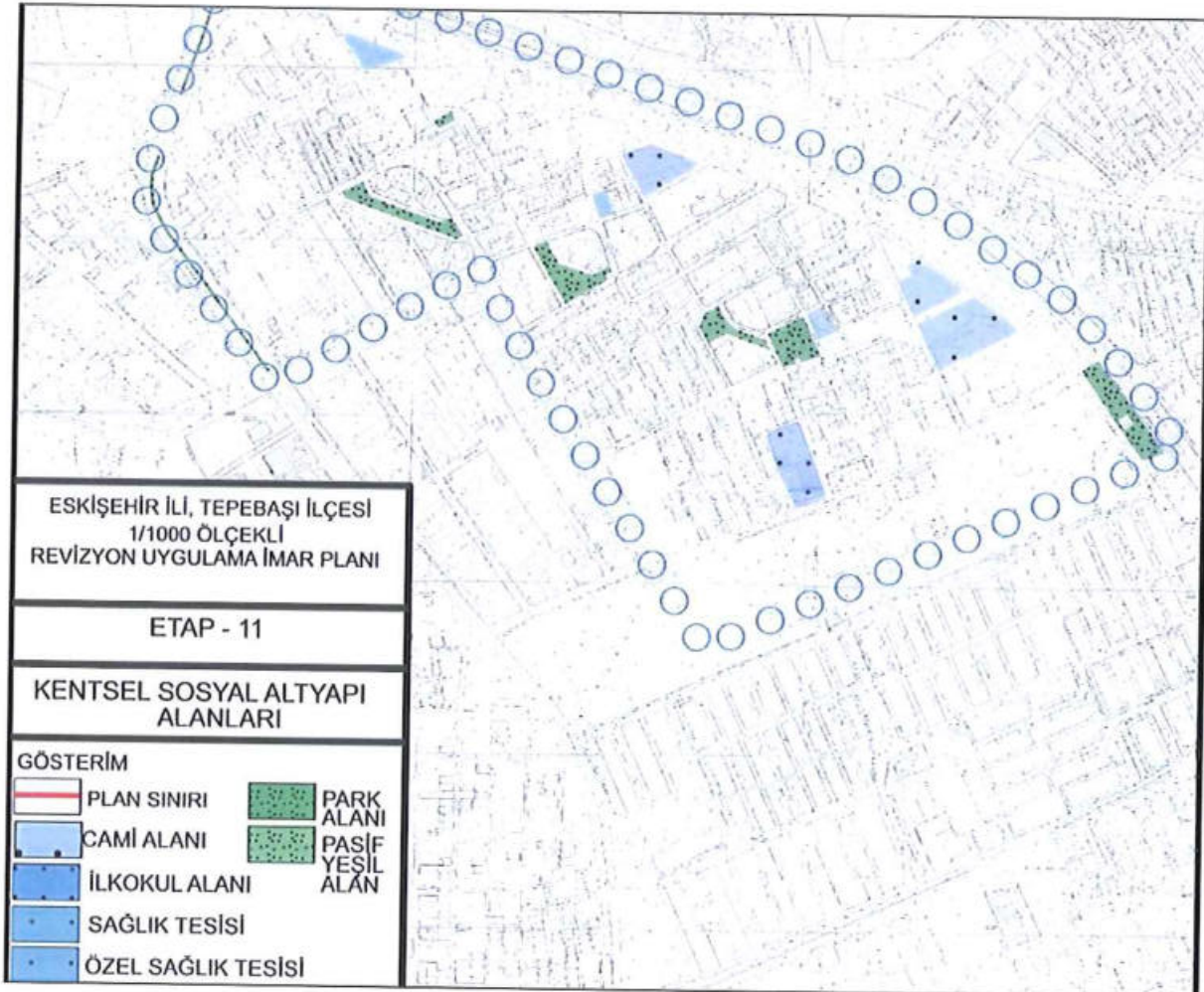
bulundurularak, sosyal donatı alanlarının öncelikle yapılacak imar uygulamaları ile kamu eline geçmesi amaçlanmıştır; mevcut sosyal ve teknik altyapı alanlarında iyileştirmeye gidilerek; imar uygulaması yapılmamış alanlarda sosyal donatı alanları artırılması amaçlanmıştır.

Bu planda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve üst ölçekli plan kararları doğrultusunda sosyal donatı alanları düzenlenmiş olup yukarıda belirtildiği üzere bu alanların kamu eline geçmesi esas alınmakla birlikte üst ölçek nazım plan doğrultusunda imar planları etaplar halinde hazırlandığından; alan dağılımı plan bütününde değerlendirilmektedir.

İbadet Alanları

Bu alanlar ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

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



Harita 24. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sosyal Altyapı Alanları

Eğitim Alanları

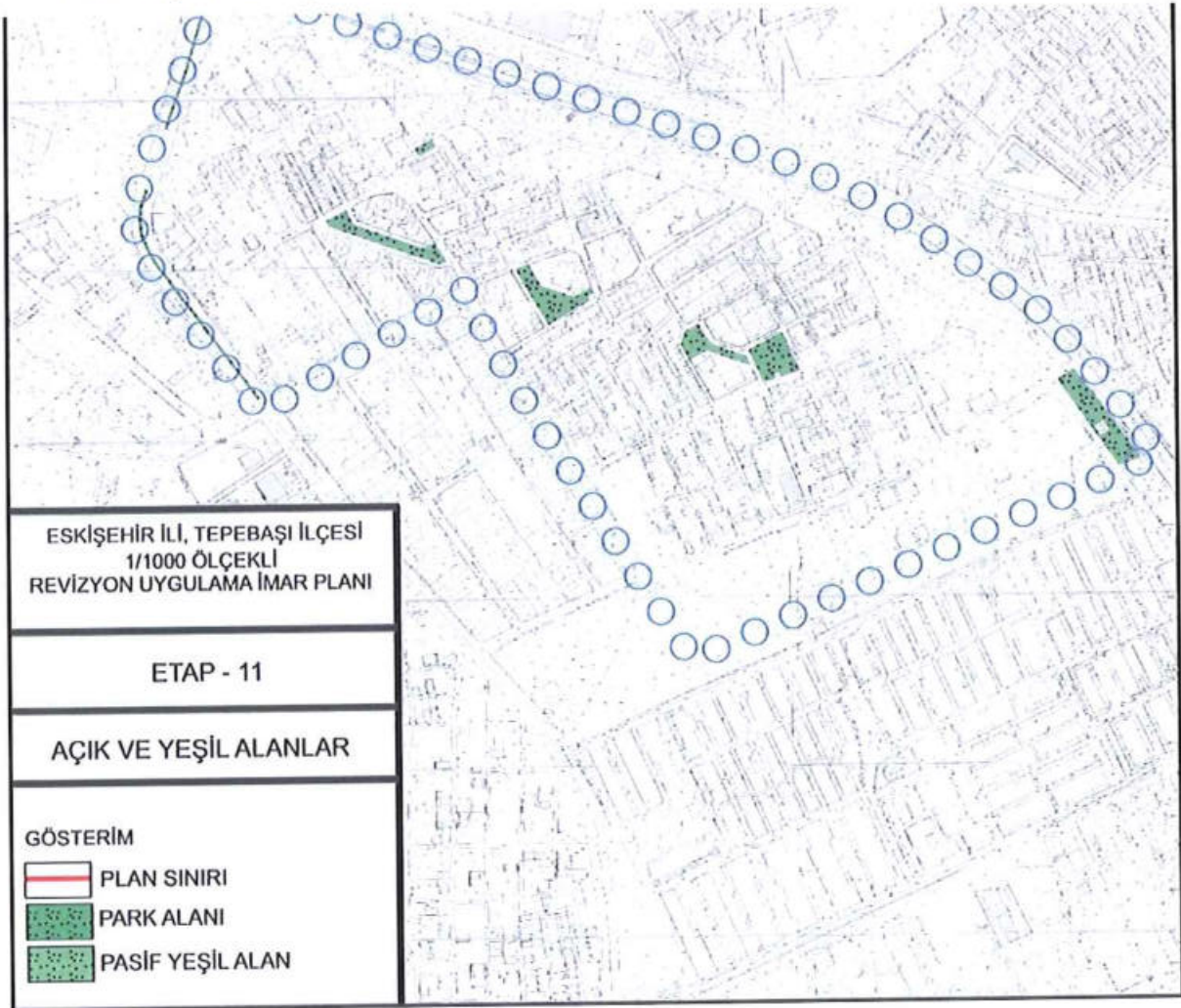
Bu planda eğitim alanı olarak planlanan alanlar, Milli Eğitim Bakanlığının görüşü alınarak yerinde kullanım amacına göre, ilkokul gibi alt kullanımlara ayrılmıştır.

Planlama alanı içerisinde bulunan yapılaşmış eğitim alanları İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün görüş yazısına uygun olarak korunmuştur.

Sağlık Tesisleri Alanları

Planlama alanı içerisinde bulunan sağlık alanları ve 'sağlık ocağı' vb. kullanımlara ayrılan alanların tamamı İl Sağlık Müdürlüğü görüş yazısı doğrultusunda "Sağlık Alanı" olarak düzenlenmiş olup çevresi ile uygun olacak şekilde yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

7.1.5 Açık ve Yeşil Alanlar



Harita 25. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açık ve Yeşil Alanlar

Park ve Yeşil Alanlar

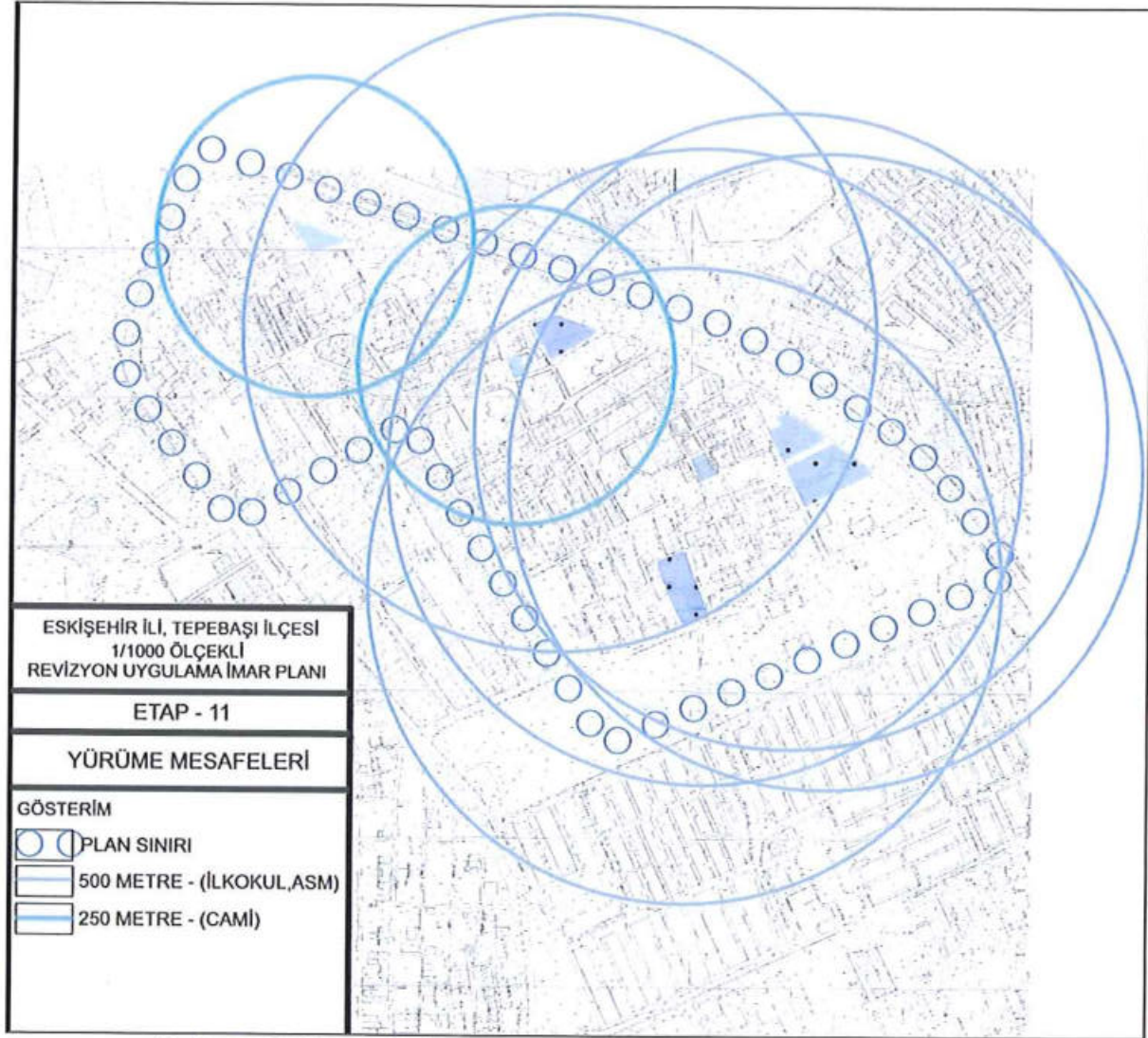
Planlama alanında yer alan mevcut parklar ve yeşil alanlar ile üst ölçekli plan kararları plana aktarılmıştır.

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.

7.1.6 Erişilebilirlik / Yürüme Mesafeleri

Planda eğitim alanlarında; yönetmelik uyarınca belirlenen anaokulu ve ilkokul için 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; Etap 11 plan bütününde ve yakın çevresiyle sosyal donatı alanlarının erişilebilir konumda olduğu sonucu çıkmaktadır.



Harita 8. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Yürüme Mesafeleri

7.1.7 Projeksiyon Nüfus ve Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri

Projeksiyon Nüfusu

Etap 11 planlama alan sınırını kapsayan üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında, Orta Yoğunluklu Mevcut Konut alanları, Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları ile bağlantılı orta yoğunluklu "Mevcut Ticaret-Konut Alanları (ortalama %65 konut)" olarak planlı alanlara ilişkin yoğunluk kararları doğrultusunda; planlama alanı nüfusunun 5596-11192 kişi aralığında olduğu tespit edilmiştir.

ETAP 11 PLANLAMA ALANI NÜFUSU (1/5000 ÖLÇEKLİ RNİP)			
	Alan (Ha)	Kişi/Ha	Nüfus (kişi)
Düşük Yoğunluklu Meskun Konut Alanı	1,516	51-150	77-227
Orta Yoğunluk Meskun Konut Alanı	35,623	151-300	5379-10686
Orta Yoğunluklu Meskun Ticaret-Konut Alanı (%65 Konut Alanı)	0,93	151-300	140-279
TOPLAM			5596-11192

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

Planlama alanı nüfus hesabı aşağıda yer alan tabloda yer almaktadır. Nüfus hesabı yapılırken yol boyu ticaret-konut alanları bulunduğu adanın nüfus yoğunluk kararı doğrultusunda zemin kat ticaret ve diğer katlar konut olacak şekilde değerlendirilerek konut oranının ortalama %65 olması kabulü ile hareket edilmiştir. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Etap 11 plan nüfusu, konut alanları ile ticaret-konut (TİCK) alanlarındaki konut oranı göz önünde bulundurulduğunda 9872 kişi olup üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı nüfus kararları ile uyumludur.

ETAP 11 PLANLAMA ALANI PROJEKSİYON NÜFUSU			
	Alan (m ²)	Alan (Ha)	NÜFUS (kişi)
TOPLAM KONUT ALANI	302226	30,22	9535
TOPLAM TİCK ALANI	15665	1,56	337
TOPLAM ALAN	618907	61,89	
TOPLAM PLANLAMA ALANI	618907	61,89	
TOPLAM NÜFUS			9872

Tablo 3. Plan Nüfus Hesabı

Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri;

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
KONUT+TİCARET ALANI	18	%2,53	15665
KONUT ALANI	100	%48,83	302226
TİCARET ALANI	2	%1,65	10190
TRAFO ALANI	7	%0,1	635
ILKOKUL ALANI	2	%1,37	8503
PASIF YESİL	1	%0.22	1361
KATLI OTOYOL	4	%0.48	2982
SAGLIK TESİSİ	1	%0.14	876
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	2	%1,69	10473
PARK	11	%3	51271
CAMİ	2	%0,39	2393
YOL		%39,59	245032

Tablo 4. Plan Alan Dağılımı

7.2 PLANLAMA ALANINA ESAS KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar bölümündeki 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 Belediye Başkanlığına uygun 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 ilçesi bütününde ölçek itibarıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar 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 ilçesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılacak alanı kapsayan ilgili kurum görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

1) ESKİŞEHİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

28.11.2022 tarihli ve 754-1417 sayılı 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 maksadıyla "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 Tesis 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" sütununda yer aldığı; ancak Tepebaşı İlçesi Sazova Mahallesi'nde bulunan ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile Sağlık Alanı olarak değiştirilen Park ve Rekreatyon Alanının <https://Parselsorgu.tkgm.gov.tr> üzerinden yapılan parsel sorgulamasında "Kayıt Bulunamadı" uyarısı alınmıştır. Bahse konu Park ve Rekreatyon 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 tarihli ve 418392 sayılı 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 MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ

11.11.2022 tarihli ve 63316879 sayılı kurum görüş yazısında; "1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarında göz önünde bulundurulması gereken hususlar;

1. Planlama çalışması yapılacak alanlarda bu bölgenin çağ 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. Mekânsal 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 parselde 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) alkollü içkilerin satışının 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 ilköğretim (4 yıl) + ortaokul (4 yıl) lise (4 yıl) olması nedeni ile değişen ihtiyaç programları dikkate alınarak anaokulu, ilköğretim, ortaokul, lise, imam hatip ortaokulu ve imam hatip lisesi projeleri Bakanlığımız tarafından yeniden revize edilmiş ve Projeler bodrum + zemin + 3 kat olacak şekilde hazırlanmıştır. 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 oluşturmaktadır. 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 düşürülmesi,
 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 müstemilatın 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 tarihli ve 5033092 sayılı kurum görüş yazısında; Planlama yapılacak alana ait plan taslağı gönderilmediği, 1/5000 Revizyon Nazım İmar planına itiraz edilen hususlar belirtilerek plana dava açıldığı mahkeme sürecinin devam ettiği, 1000 Ölçekli plan taslağı gönderildiği takdirde Müdürlükçe görüş verilebileceği belirtilmiştir.

5) ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü)

12.2022 tarihli ve 5040898 sayılı 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 değerlendirilebileceği" belirtilmiştir.

6) ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YOL YAPIM BAKIM VE ONARIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

28.11.2022 tarihli ve 85692 sayılı kurum görüş yazısında “Revizyon Uygulama İmar Planının 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanması gerektiği; 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 geçtiği yollarda taşıt yolu/yaya yolu ve genişlik kararlarının yeniden değerlendirilmesi;

2. Sorumluluk alanında bulunan yollarda kaldırım imalatlarının plan doğrultusunda gerçekleştirildiği 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 tarihli ve 2022GDN2639 sayılı 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 ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (OEDAŞ)

02.12.2022 tarihli ve 82535 Sayılı 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 7 m x 3 m = 21,00 m² 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 tarihli ve ve 2647946 sayılı 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 İletim 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 tarihli ve 1528953 sayılı 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 tarihli ve 1626053 sayılı kurum görüşü yazısında; 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 tarihli ve 998694 sayılı kurum görüşü 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 kamuna 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 tarihli ve 1883770 sayılı kurum görüş yazısında;

İlgi (b-ç) Genelge hükümlerine uyulması,

İlgi (b) yazı ile planlama alanında iki adet NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunduğunun tespit edildiği, boru hattının 5 m sağı 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. 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 tarihli ve 288569 sayılı kurum görüşü yazısında; "Plan kapsamında 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 sağı 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 tarihli ve 317695 sayılı 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 tarihli 320733 sayılı kurum görüşü 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 değerlendirilerek olup çalışmalarında 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 tarihli ve 367639 sayılı kurum görüş yazısında "Yapılacak çalışmalarda (Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 980 ada 17 parseli dışında kalan taşınmazlarımız için) mülkiyet sınırlarımız 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 kadaströ planlarında korunması, gürtü 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 tarihli ve 42350 sayılı 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 Müdürlüğü'nün 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 tarihli ve 446931 sayılı 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 tarihli ve 3164889 sayılı 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 tarihli ve 3142765 sayılı kurum görüş yazısında; inceleme neticesinde "Kızılınler 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 tarihli ve 1776/29337 sayılı kurum görüş yazısında; “Mani Planı Kriterlerini aşmayacak şekilde plan yapılmasının uygun olacağı” belirtilmiştir.

23) ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

28.11.2022 tarihli 85762 sayılı kurum görüşü 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 bütünleşik 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.

Hali hazır 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 kriterlerine uygun şekilde yürütülmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

24) DEVLET SU İŞLERİ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

20.12.2022 tarihli ve 2990013 sayılı 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 güzergâhı 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 güzergâhını 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 çakışan 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 ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

14.12.2022 tarihli ve 550864 sayılı kurum görüş yazısında; "Konu ile ilgili Osmangazi Elektrik Dağıtım AŞ'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 pl anının 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 belirtilmiştir.











