

**SAKİNTEPE MAHALLESİ
12638 ADA, 1 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI**

ÖLÇEK:1/1000, PİN: WIP-261041874..

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Planları
İmar Plan Yeterlilik Grubu A
Dosya No: 2-19 Oda Sicil No: 1539
Gsm: 0 543 795 26 68
Ayrıca: 0 504 100 1034

124-b-20-b-3-c

125-a-16-a-4-d

THE END OF THE LINE

TEPEBAŞI
BELEDİYE BAŞKANI

BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANI

Eskişehir İl, Tunceli İl, 2. adet
 postulanı İbretiye İl, 1. adet
 İmar Dairesinde 1. adet
 Meclisimiz 08.01.2024 tarih ve 14
 14.03.2024 127
 Wp-261041874

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
124-b-20-b-3-c

**TEPEBAŞI (ESKİŞEHİR) SAKINTEPE MAHALLESİ,
12638 ADA 1 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI**

GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIR

ENERİ NAKİL HATTI

ENERİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

ENH

5
A-2

PARK

PLAN NOTLARI

1- Tepebaşı, Sakinpe Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama imar planı notlarına uyacaktır. Bu planda belirtilen hususlarda 1934 Sayılı İmar Kanunu'na ve ilgili yönetmeliklere ile diğer mevzuat hükümlerine uyacaktır.

2- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü tarafından 03.12.2010 tarihinde onaylanan Nazım İmar Planına Eski Jeolojik ve Jeofizik Etüt raporuna uyacaktır.

3- Söz konusu alanda minimum 500 m²' den az olamaz.

4- Planlama alanında yaklaşık 2 Tekt ve bir hayvancılık 3 metre genişliğinde olup uygulamada bir cepheden parselde bitişik olarak inşa edilebilir.

[illegible]

1:1000

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

MÜTEAHHİT M. ÇETİNKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI
TERİSİAT M. ÇETİNKAYA İM. İNS. MÜH. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNS. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS ORTAKLIĞI

İTİY 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
VE 2000.45 EPOĞUNDA
MÜTEAHHİT ÇETİNKAYA İM. İNS.
MÜH. MÜS. TİC. LTD. STİ.
KUTLUBEY HRT.İNS. MÜH. SAN.
TİC. LTD. STİ. İS ORTAKLIĞI
TARAFINDAN YAPILAN 1282 ADET
MALİHAZIR HARİTA ONANDI.

12/08/2007

İLLER BANKASI
A.SERDAR TIRYAKI
HARİTA DİREKSİYON BAŞKAN V.

TEPEBAŞI 124-b-20-b-3-
(Eskişehir)

T.C.
TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAKİNTEPE MAHALLESİ
12638 ADA, 1 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1000, PİN: *WIP-2610/1874*

NİHAZ KARAĞAÇ
Şehir ve Bölge Planlama
İmar Planlama ve Kontrol Grupları A
Doküman No: 2019/004 Sayılı No: 1539
Çizim: 0 543 795 26 68
Aranış: V D 501 010 3034

124-b-20-b-3-c

125-a-16-a-4-d

TEPEBAŞI
BELEDİYE BAŞKANI

BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANI

Ekim 2021'de Tepebaşı Belediyesi tarafından
paftadan çıkarılan 1/1000 ölçekli Uygulama
İmar Planı, 14.03.2021 tarih ve 114 sayılı
Meclis Kararı ile 125-a-16-a-4-d parseli için
14.03.2021 tarih ve 125 sayılı karar ile
kabul edilmiştir.
PİN: *WIP-2610/1874*

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-16-a-4-d



İTİFAK KURUMUNUN İSTİSNA VE 2000.45 EPİSODIYA
MÜTEAHHİT ÖZTANIRIYA BAĞLI
MİM. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUERİ İHTİSAS MİM. SAN.
TİC. LTD. ŞTİ. İS. ÖZTANIRI
TARAFINDAN YATIRILAN 125-a-16-a-4-d
PARSELİNİN İMAR PLANI
1206/2007



İLERİ BANKASI
A. SERDAR TEYAN
HARİTA DANIŞMANI

TEPEBAŞI 125-a-16-a-4-d
(ESKİŞEHİR)

PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLMİŞ OLAN
BİNALAR ÇATI BİRLERİNDEN OLANLARDIR.
ÇATI PAVİ DÜZLÜKLERİ ÇİZİMLERİ SAYISAL
DATA'DA MEVCUTTUR.

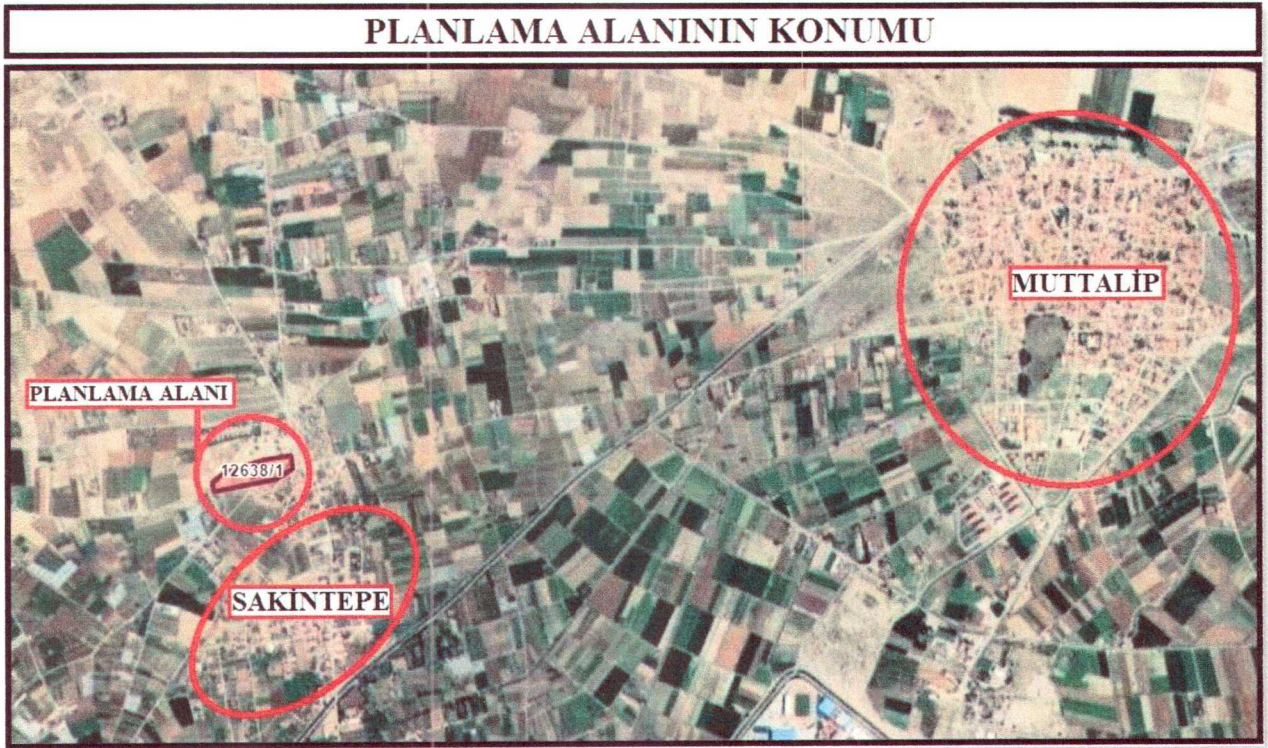
MÜTEAHHİT : ÇETİNKAYA M. İNS. MİM. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUERİ : İTİ. İNS. MİM. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS. ÖZTANIRI
TEYAN : ÇETİNKAYA M. İNS. MİM. MÜS. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUERİ : İTİ. İNS. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İS. ÖZTANIRI

TEPEBAŞI(ESKİŞEHİR), SAKİNTEPE MAHALLESİ,
12638 ADA, 1 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Uygulama imar planı teklifi yapılan alan, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Sakintepe Mahallesi, 12638 ada, 1 parselini kapsamaktadır. Parsel toplam 34.736,50 m² büyüklüğündedir.

Planlama alanı, Tepebaşı-Sakintepe Mahalle sınırı içinde, Eskişehir kent merkezine yaklaşık kuş uçuşu 6,66 km mesafede bulunmaktadır ve x: 4410631.98-4410804.43, y: 542529.37-542919.73 koordinatlarında yer almaktadır.



2. JEOLojİK YAPI

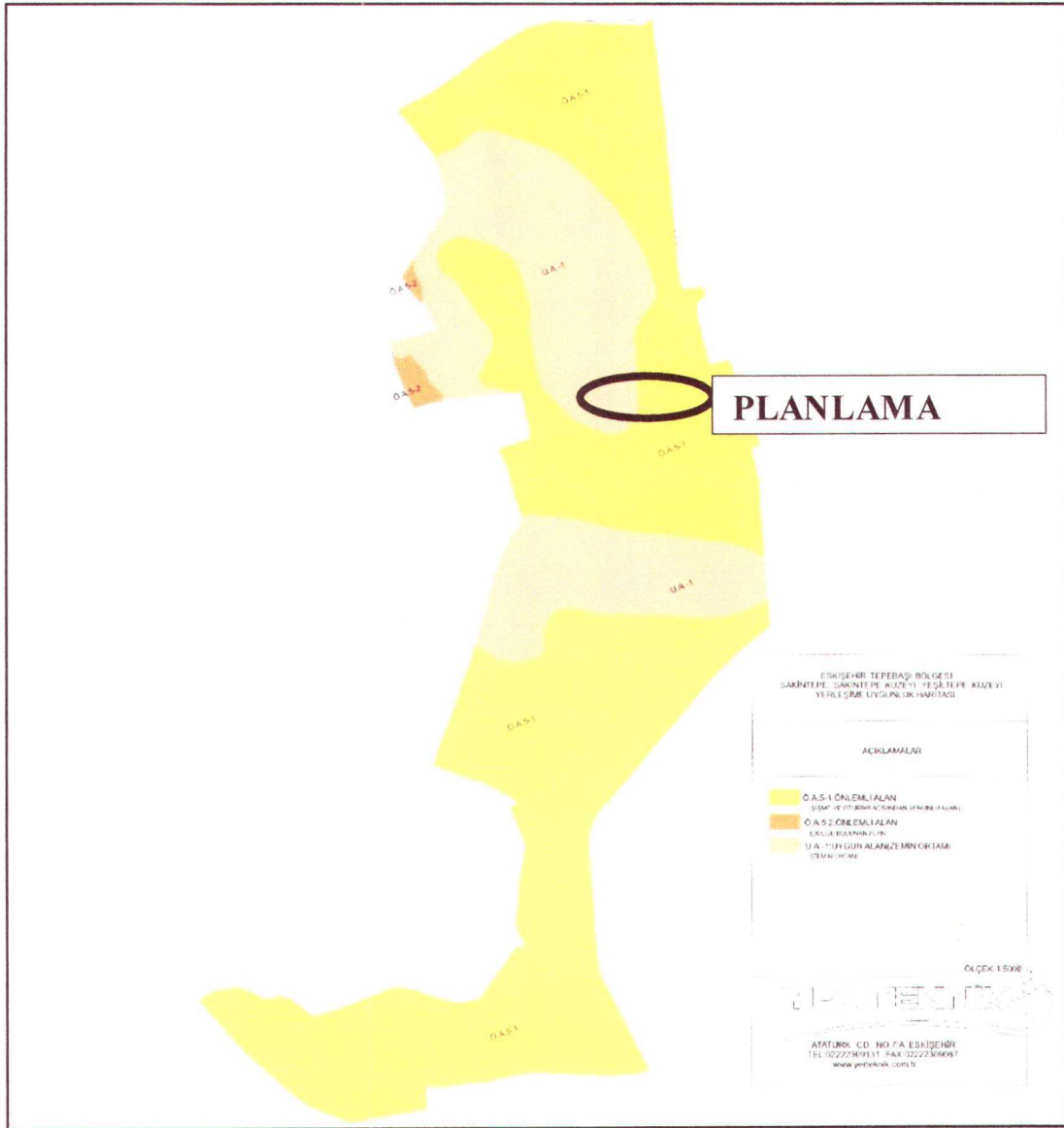
Planlama Alanının da içinde bulunduğu alana ait Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu hazırlanarak 06.12.2010 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İnceleme alanının içinde afete maruz bölge bulunmamaktadır. Sıvılaşma riski beklenmemektedir.

İnceleme alanı II. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölgenin II. Derece Deprem Bölgesi'nde yer alması nedeniyle yapılacak her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Bu rapora göre planlama alanında eğim % 0-10 aralığındadır. İnceleme alanı deniz seviyesinden 794 ile 814 m arasında değişen yüksekliklerde yer almaktadır. Alüvyonda açılan

Sondaj kuyularından bazılarında yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Alüvyon dışında açılan kuyularda yer altı suyuna rastlanmamıştır.



İnceleme alanında yapılan çalışmalarda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; (1) Uygun Alanlar-1: Zemin Ortamlar (UA-1); (2) Önlemlili Alanlar-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. açıdan sorunlu alanlar; (3) Önlemlili Alanlar-5.2: Dolgu Alanlar (ÖA-5.2) olmak üzere 3 farklı alan olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında, jeoteknik açıdan temel zemini Pliyokuvaterner karbonatlı kil, konglomeraların oluşturduğu; jeolojik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunlarının olmadığı ve doğal afet tehlikesi yönünden duyarlılık sorununun beklenilmediği alanlar yerleşim açısından **Uygun Alanlar (UA-1)** olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında, jeoteknik açıdan temel zemini Kuvaterner yaşlı alüvyal çökellerin oluşturduğu ve jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunlarının olabileceği alanlar **Önlemlili Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında, jeoteknik açıdan temel zemini Pliyo-Kuvaterner yaşlı çakıl ve kumlar ile bu birimlerde açılan kum-çakıl ocaklarına ait hafriyat şeklindeki dolgu malzemesinin oluşturduğu; jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunlarının olabileceği ve doğal afet tehlikesi yönünden dolgu şevlerinde bazı duyarlılık sorunlarının olabileceği ve zemin büyütmesinin gelişebileceği alanlar yerleşim açısından **Önlemlili Alanlar 5.2 (ÖA-5.2)** olarak değerlendirilmiştir.

Planlama Alanı yerleşim açısından: **Uygun Alanlar (UA-1)**, ve **Önlemlili Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir.

3.KURUM GÖRÜŞLERİ

- Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29.05.2023 tarih ve E-58889913-230.04.02-9989027 sayılı yazılarında, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 6. maddesi 19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmü gereği ve 12638 ada ve 1 parselin 03.10.2003 tarih ve 24/5 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde kalmasından dolayı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 5403 sayılı Kanun kapsamında sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

-Osmangazi Elektrik Dağıtım AŞ.'nin 04.12.2023 tarih ve 183464 sayılı yazılarında, söz konusu parsel üzerinde Beton Direkli Askı Tırtıplı PIGEON (33/O AWG) İletkenli Sakintep 1-2 Enerji Nakil Hattının geçtiği, "Elektrik Kuvvetli Akımlar Tesisleri Yönetmeliği (EKAT)" esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanması için mevcut OG şebekeye düşeyde en büyük salgı durumunda; eğik damlı yapı için 3 m, düz damlı yapılarda 3,5 m. Yatayda en büyük salımlı durumda 2 m yaklaşma mesafesi bulunması, söz konusu Enerji Nakil Hattı güzergahı baz alınarak hattın 10 m sağ, 10 m. Solu olmak üzere 20 m. Koruma bandı bırakılması ve EKAT yapı yaklaşım mesafelerine uyulması ile birlikte imar planı yapılmasında sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

4. MEVCUT PLAN DURUMU

Planlama alanına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Alana ilişkin 03.10.2003 tarih ve 24/5 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu plana ait sayısal veri olmamasına karşın plan paftalarının koordinatlandırılarak sayısal ortama aktarılması ile yaklaşık olarak sayısal verilere ulaşılmıştır. Buna göre: Parsel alanının %18,71'i kamusal alana ayrılmıştır.

Söz konusu parsel için **72 kişi/ha yoğunluğa göre 204 kişi** nüfus hesaplanmıştır.

Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parselin güneyinde 40 metre genişliğinde çevre yolu olarak öngörülmüştür. Bu doğrultuda hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği 12.10.2023 tarih ve 413 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliğinde, Gelişme Konut alanında düşük yoğunluk önerilmiştir.

5. TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Sakintepe Mahallesi, 12638 ada, 1 nolu parseldir. Belirtilen parsel alanı toplam 34.736,50 m² büyüklüğünde olup plan içinde kalan yaklaşık 32.937,43 m² alan: düşük yoğunluklu konut alanı ve park alanı olarak planlanmıştır.

Yürürlükte olan Nazım İmar Planı Plan Notlarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacak alanlarla ilgili olarak 15 ha sınırlaması getirilmişse de söz konusu parselin kuzeyinde 2001 yılında onaylanan yaklaşık 35 hektarlık mevzi imar planı ile bir bütün olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu parselin çevresinde başka plansız alan bulunmamaktadır.

06.10.2003 tarih ve 24/5 sayılı meclis kararı ile kabul edilen mevcut İmar Planında parselin güneyindeki yol 12 metre olarak planlanmıştır. Eskişehir Metropolen Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu yol 40 metre olarak öngörülmüştür. Yapılan Nazım İmar planı değişikliği ile 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında öngörülen 40 metre genişliğindeki yolun, parselin bulunduğu kısmı 1/1000 ölçekli plana aktarılmıştır.

Parselin 32.937,43 m²'lik bölümü plana dahil edilmiştir. Planlanan alanın 3.046,83 m²'si Park alanı ve 18.254,83 m²'si de konut alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu parselin yaklaşık 10.023,96 m²'lik bölümü 40 metre genişliğindeki yol güzergâhında, yaklaşık 1.612,5 m²'lik bölümü de 7 metre genişliğindeki yol güzergâhında kalmaktadır. Yaklaşık 1.786,17 m²'lik bölüm ise plan dışında bırakılmıştır. Plan dahilindeki parsel alanının % 44,58'i kamusal alana ayrılmıştır. Plan dışındaki bölümü de ilave ettiğimizde bu oran %47,41'i bulmaktadır.

Yürürlükte olan Nazım İmar Planı Plan Notları doğrultusunda planlama alanında minimum ifraz 500 m², yapılaşma şartları; Ayrık Yapı Nizamı, Taks:0,25, Kaks:0,50, ön bahçe; 5 m., yan bahçe;3 m. ve yükseklik 2 kat olacak şekilde önerilmiştir.

Osmangazi Elektrik Dağıtım AŞ.'nin 04.12.2023 tarih ve 183464 sayılı yazılarında belirtilen ENH planlara aktarılmıştır.

6. PLAN NOTLARI

6.1- Tepebaşı, Sakintepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama imar planı plan notlarına uyulacaktır. Bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

6.2- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü tarafından 03.12.2010 tarihinde onaylanan Nazım İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeofizik Etüt raporuna uyulacaktır.

6.3- Söz konusu alanda minimum ifraz şartları 500 metre olacaktır.

6.4- Planlama alanında ayrık nizam 2 kat ve yan bahçe 3 metre öngörülmüş olup uygulamada bir cephe komşu parsel bitişik olarak inşa edilebilir.

İlgili Mevzuat hükümleri ve Nazım İmar Planı doğrultusunda Uygulama İmar Planı teklifi tarafımdan hazırlanmıştır.

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
İmar Planı Hazırlama Grubu : A
Dosya No: 2019 Oda Sicil No: 1539
Gsm : 0543 795 26 68
Avcılar V.D. 501 010 3034