

ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ
YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ
11195 ADA 1 NO.LU PARSEL



1/5.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
2019



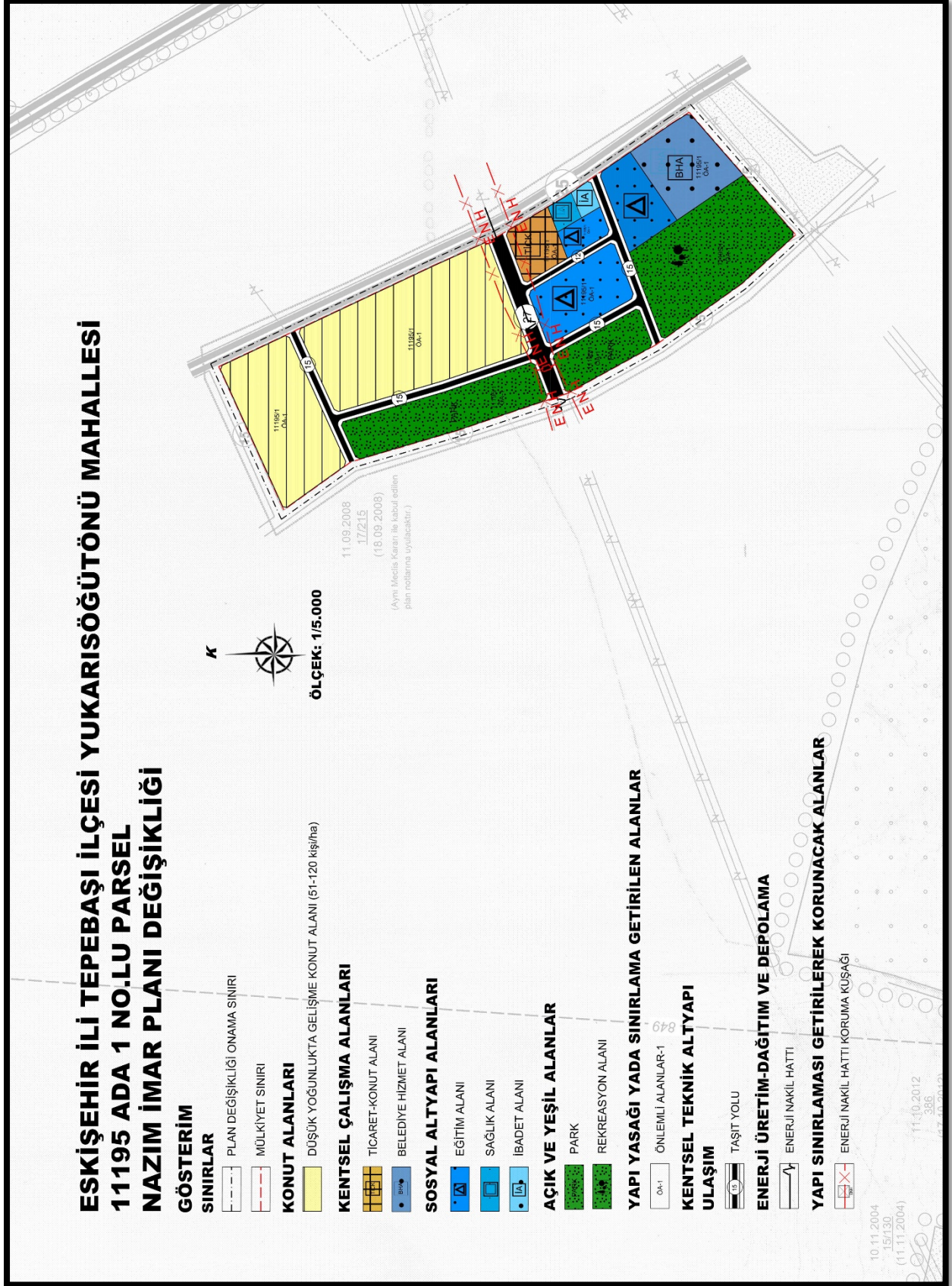
Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi

1. PLAN KARARLARI

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü mahallesinde bulunan 11195 ada 1 no.lu parsel için 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 23.07.2020 tarih ve 2791 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu parsel, belirtilen nazım imar planı değişikliğinde “**Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Rekreasyon Alanı, Park ve Yol**” olarak planlanmıştır.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan plan değişikliği ilan edilmek üzere bir ay süreyle Eskişehir Büyükşehir Belediyesi’nde askıya çıkarılmıştır. Askı süreci içerisinde plan değişikliğine yönelik itirazlar toplanmış olup; söz konusu itirazlar Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından değerlendirilerek ilgili mevzuatlar çerçevesinde yapılması uygun görülen değişiklikler plana işlenmiştir.

Bu bağlamda; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü mahallesinde bulunan 11195 ada 1 no.lu parsel için 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği revize edilmiş olup, hazırlanan *1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*’nde söz konusu parsel “**Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Rekreasyon Alanı, Park ve Yol**” olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ 11195 ADA 1 NO.LU PARSELİ KAPSAR.

2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ 11195 ADA 1 NO.LU PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5. GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

KONUT ALANLARININ 15 METRE VE ÜZERİ YOLLARA BAKAN CEPHELERİNDEKİ YAPILARDA ZEMİN KATTA, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ FONKSİYONLAR İÇİN İZİN VERİLEBİLİR. BU YAPILARIN BODRUM KATLARINDA İÇTEN BAĞLANTILI PİYESLERİ OLABİLİR.

6. TİCARET-KONUT ALANINDA TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

7. EĞİTİM ALANI: İMAR PLANINDA “ANAOKULU ALANI”, “İLKOKUL ALANI”, “ORTAOKUL ALANI” VE “LİSE ALANI” OLARAK AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

8. SAĞLIK ALANINDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

9. REKREASYON ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

- 1) BODRUM KATLAR DÂHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,
- 2) TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI YER ALABİLİR.

10. BELEDİYE HİZMET ALANINDA BELEDİYE TASARRUFUNDA BULUNAN SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.**11. PARKLAR; BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA,**

- 1) AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 2) 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ,
- 3) TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,
- 4) 10.000 M2 ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, (2) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLER DE DÂHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR.

12. İBADET ALANI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI CAMİNİN VE BU YAPININ MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.**13. 27.05.2006 TARİHİNDE ONAYLANAN “YERLEŞİM AMAÇLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK**

ACIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR-1 (ÖA-1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

14. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI BOYUNCA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

15. YÜKSEK GERİLİM HATLARINA AİT 20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ İRTİFAK ALANI KUŞAĞI ALTINDA KALAN ALANLARIN, PLANDA YEŞİL SAHA İÇİNDE KALMADIĞI DURUMLARDA BU ALANLAR ÜZERİNDE SÖZ KONUSU HATLAR KALDIRILMADIĞI SÜRECE OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.’NİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA; ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA TEK KAT, KORUMA KUŞAĞINDA İMAR PLANI KOŞULLARINA GÖRE YAPI YAPILABİLİR. ENERJİ NAKİL HATLARI İLE BAĞLANTILI YAPILACAK OLAN PROJELERDE OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. YÖNETMELİĞİ’NİN EN SON DEĞİŞİKLİKLERİNİ UYULACAKTIR.

16. PLANLAMA ALANINDA ‘AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE VE ‘DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

17. KULLANIM ALANLARINDA OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

18. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ
YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ
11195 ADA 1 NO.LU PARSEL



1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2019



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi

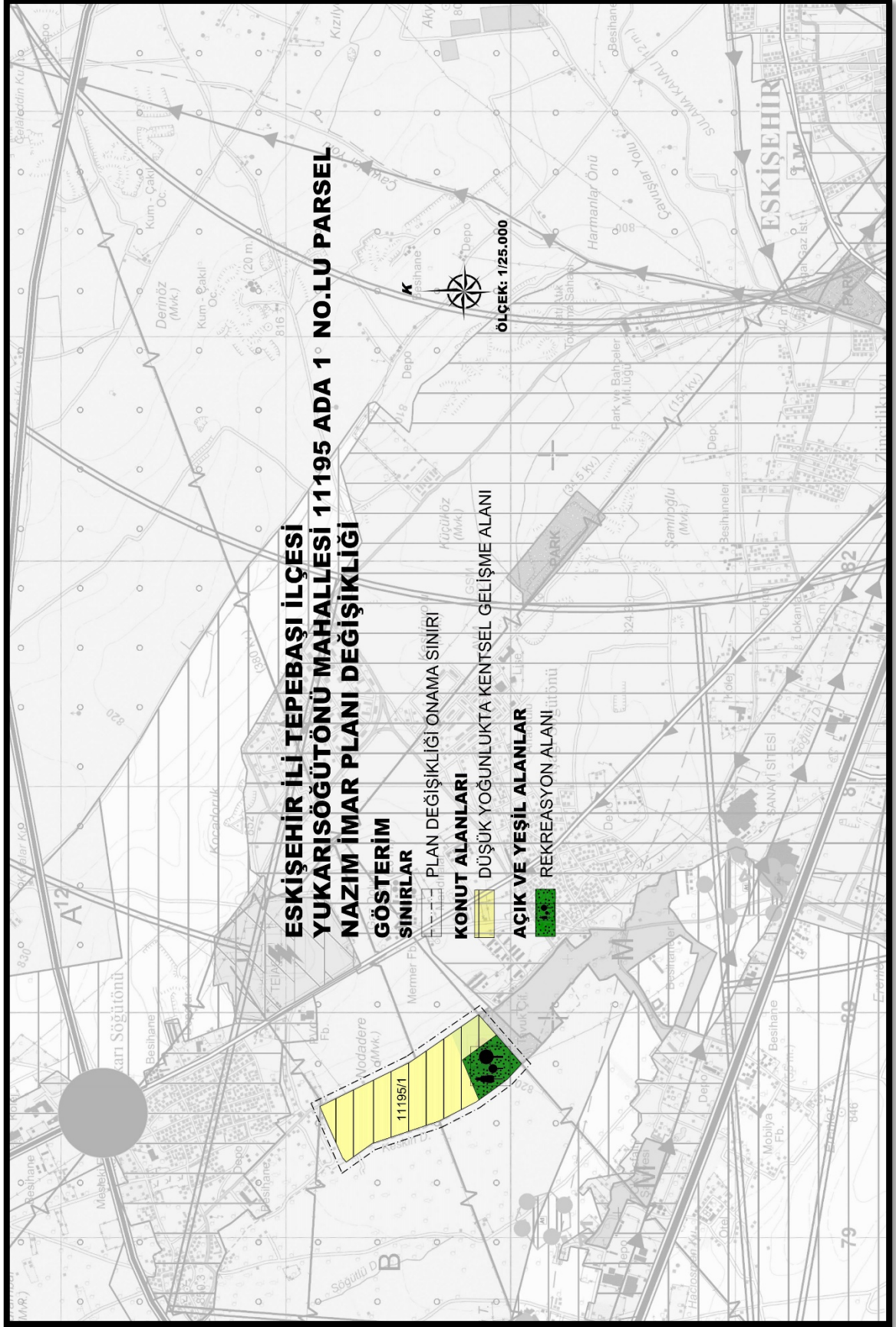


1. PLAN KARARLARI

Planlama alanına ait 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 23.07.2020 tarih ve 2791 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu alan belirtilen planda “**Düşük Yoğunlukta Kentsel Gelişme Alanı ve Rekreatyon Alanı**” olarak belirlenmiştir.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan plan değişikliği ilan edilmek üzere bir ay süreyle Eskişehir Büyükşehir Belediyesi’nde askıya çıkarılmış olup askı süreci içerisinde plan değişikliğine yönelik itirazlar toplanmıştır. İtirazlar, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından değerlendirilerek ilgili mevzuatlar çerçevesinde yapılması uygun görülen değişiklikler plana işlenmiştir.

Bu bağlamda; parsel ait hazırlanan “1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği”nde söz konusu parsel “**Düşük Yoğunlukta Kentsel Gelişme Alanı ve Rekreatyon Alanı**” olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1: 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ 11195 ADA 1 NO.LU PARSELİ KAPSAR.

2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ 11195 ADA 1 NO.LU PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. **KENTSEL GELİŞME ALANLARINDA**, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFO VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VB. GİBİ ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR.

4. **REKREASYON ALANINDA** FESTİVAL AMAÇLI DÜZENLEMELER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, FESTİVAL ORGANİZASYONLARINA YÖNELİK KÜLTÜREL AMAÇLI TESİSLER VE BU TESİSLERİN AÇIK VE YEŞİL ALANLARI VE TİCARİ SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLECEKTİR.

BU ALANLARDA; ESKİŞEHİR’İN ULUSLARARASI TİCARET, TARIM, GIDA, LOJİSTİK, KÜLTÜR, SAĞLIK, BİLİM VE TEKNOLOJİ ZİRVELERİNE EV SAHİPLİĞİ YAPAN BİR MERKEZ OLARAK ÖN PLANA ÇIKARTILMASINA YÖNELİK ORGANİZASYONLAR YAPILMASI; MEVCUT ALANLARININ DIŞINDA DÜZENLEMeye UYGUN DOĞAL, TARİHİ VE KÜLTÜREL ÖNEME SAHİP MEKANLARDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN İŞ BİRLİĞİYLE GEREKLİ ORGANİZASYONLAR YAPILABİLİR.

BU PLANDA REKREASYON ALANI OLARAK AYRILAN ALAN SINIRLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, KESİN SINIRLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

5. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.