

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

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



MALİYE HAZİNESİ

2018

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	3
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
1.3. YAPI ANALİZİ	8
1.4. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR	9
1.5. JEOLJİK DURUMU	11
1.6. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	12
1.7. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	13
1.7.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	13
1.7.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	14
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	15
2.1. MÜLKİYET DURUMU	15
2.2. KADASTRAL DURUM	16
3. MEVCUT İMAR DURUMU	17
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	17
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	18
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	19
3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	20
4. PLANLAMA ALANI ALTYAPI DURUMU	21
4.1. ELEKTRİK	21
4.2. DOĞALGAZ	22
4.3. SU VE KANALİZASYON	22
4.4. TELEKOM	23
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	24
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ	24
5.2. PLANLAMA KARARLARI	24
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ	29
5.3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ	29
5.3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ	30
5.3.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ	32

ŞEKİL TABLOSU

ŞEKİL 1 : ESKİŞEHİR İLİNİN ÜLKEDEKİ YERİ	3
ŞEKİL 2 : ESKİŞEHİR İLİNİN BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
ŞEKİL 3 : ESKİŞEHİR İLİ İLÇELERİ	4
ŞEKİL 4 : PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ	5
ŞEKİL 5 : ESKİŞEHİR İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	6
ŞEKİL 6 : PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	7
ŞEKİL 7 : PLANLAMA ALANI YAPILAŞMA DURUMU	8
ŞEKİL 8 : YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI.....	12
ŞEKİL 9 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA	13
ŞEKİL 10 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA	14
ŞEKİL 11 : TAPU KAYDI	15
ŞEKİL 12 : 11195 ADA 1 NO.LU PARSELE AİT KADASTRO HARİTASI	16
ŞEKİL 13 : 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	17
ŞEKİL 14 : 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	18
ŞEKİL 15 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	19
ŞEKİL 16 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	20
ŞEKİL 17 : PLANLAMA ALANINDAN GEÇEN ENERJİ İLETİM HATTI	21
ŞEKİL 18 : PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNE AİT İÇME SUYU HATLARI.....	22
ŞEKİL 19 : PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNE AİT KANALİZASYON HATLARI	23
ŞEKİL 20 : 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	26
ŞEKİL 21 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	27
ŞEKİL 22 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	28

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Eskişehir ili, İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzeyinde Bolu, doğusunda Ankara, güneyinde Konya ve Afyonkarahisar, batısında Kütahya ve Bilecik illeri bulunmaktadır. Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km²'dir. Bu alanıyla il, Türkiye topraklarının %1.8'ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 metredir.



ŞEKİL 1: ESKİŞEHİR İLİNİN ÜLKEDEKİ YERİ



ŞEKİL 2: ESKİŞEHİR İLİNİN BÖLGESİNDEKİ YERİ

Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya ilçesinin tümü ile Merkez ve Mihallıçcık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.

Eskişehir ilinin; Tepebaşı, Odunpazarı, Mihalgazi, Sarıcakaya, İnönü, Alpu, Mihallıçcık, Beylikova, Mahmudiye, Seyitgazi, Han, Çifteler, Sivrihisar ve Günyüzü ilçeleri olmak üzere toplam 14 ilçesi bulunmaktadır.



ŞEKİL 3: ESKİŞEHİR İLİ İLÇELERİ

Planlama değişikliğine konu alan ilin merkez ilçelerinden biri olan Tepebaşı ilçe sınırları içerisinde kalmaktadır. Tepebaşı ilçesinin yüzölçümü 717 km² olup, 2017 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçe nüfusu 353.179 kişidir.



ŞEKİL 4 : PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ

Planlama değişikliğine konu olan **Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, 11195 ada 1 no.lu** parselin yüzölçümü 194.133,20 m²'dir.

Yukarısöğütönü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 11195 ada 1 no.lu parsel mahalle merkezinin güneyinde yer almaktadır. Genel olarak tarım alanları ile çevrili olan parselin yakın çevresinde konut alanları ve az sayıda muhtelif sanayi birimleri bulunmaktadır. Ayrıca parselin kuzeydoğusunda TEİAŞ'a ait trafo merkezi bulunmaktadır.

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Eskişehir ilinden kuzeybatı güneydoğu eksenini boyunca D-200 Ankara-Eskişehir karayolu geçmektedir. Belirtilen karayolu, batıda Bursa-Eskişehir bağlantılarında önemli bir yere sahip olan E-90 otoyoluna bağlanmaktadır. E-90 otoyolunun Bilecik ili Bozüyük ilçesinden Eskişehir ilinin İnönü ilçesine D-650 Bursa-Kütahya karayolu bağlantısı bulunmaktadır.



ŞEKİL 5: ESKİŞEHİR İLİ KARAYOLLARI HARİTASI

Eskişehir ili Kütahya iline yaklaşık 77 km, Bursa'ya 155 km, Bilecik'e 85 km ve Ankara'ya 234 km uzaklıktadır.

Planlama alanının bulunduğu Tepebaşı ilçesinden geçen ve Bursa-Eskişehir Yolu olarak da bilinen çevre yolu, ilçenin diğer ilçelere ulaşımında önem taşımaktadır.

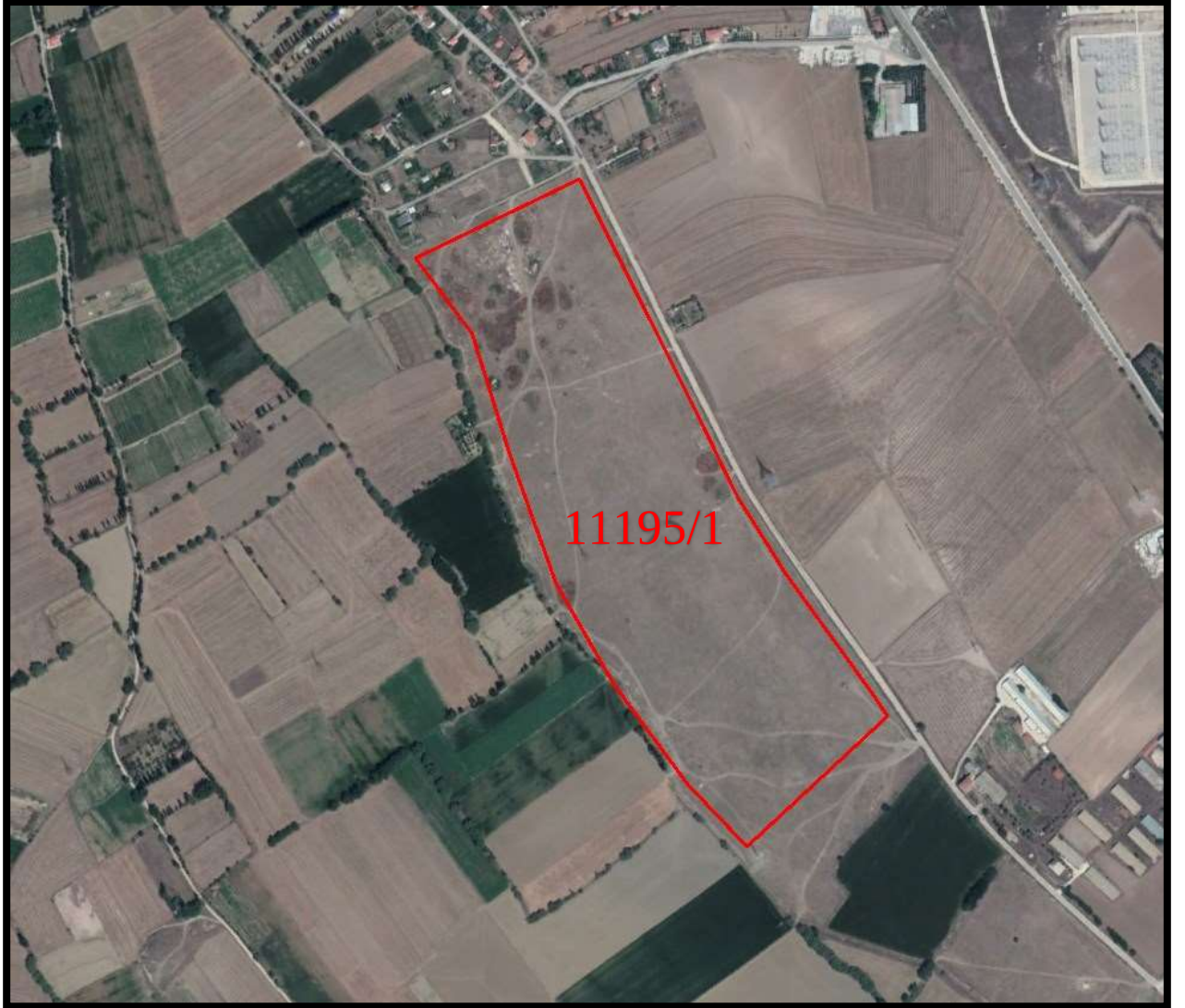
Tepebaşı ilçe sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, E-90 Eskişehir-Bursa Karayolu'nun kuzeyinde kalmaktadır. Belirtilen karayolundan ayrılan Söğüt-Uludere Yolu, Yukarısöğütönü mahallesine ulaşımında kullanılmakta olup yoldan ayrılan sokak bağlantısı ile 11195 ada 1 no.lu parsel ulaşmaktadır.



ŞEKİL 6 : PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

1.3. YAPI ANALİZİ

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, 11195 ada 1 no.lu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



ŞEKİL 7: PLANLAMA ALANI YAPILAŞMA DURUMU

1.4. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR

11195 ada 1 no.lu parsele ait fotoğraflara aşağıda yer verilmiştir.



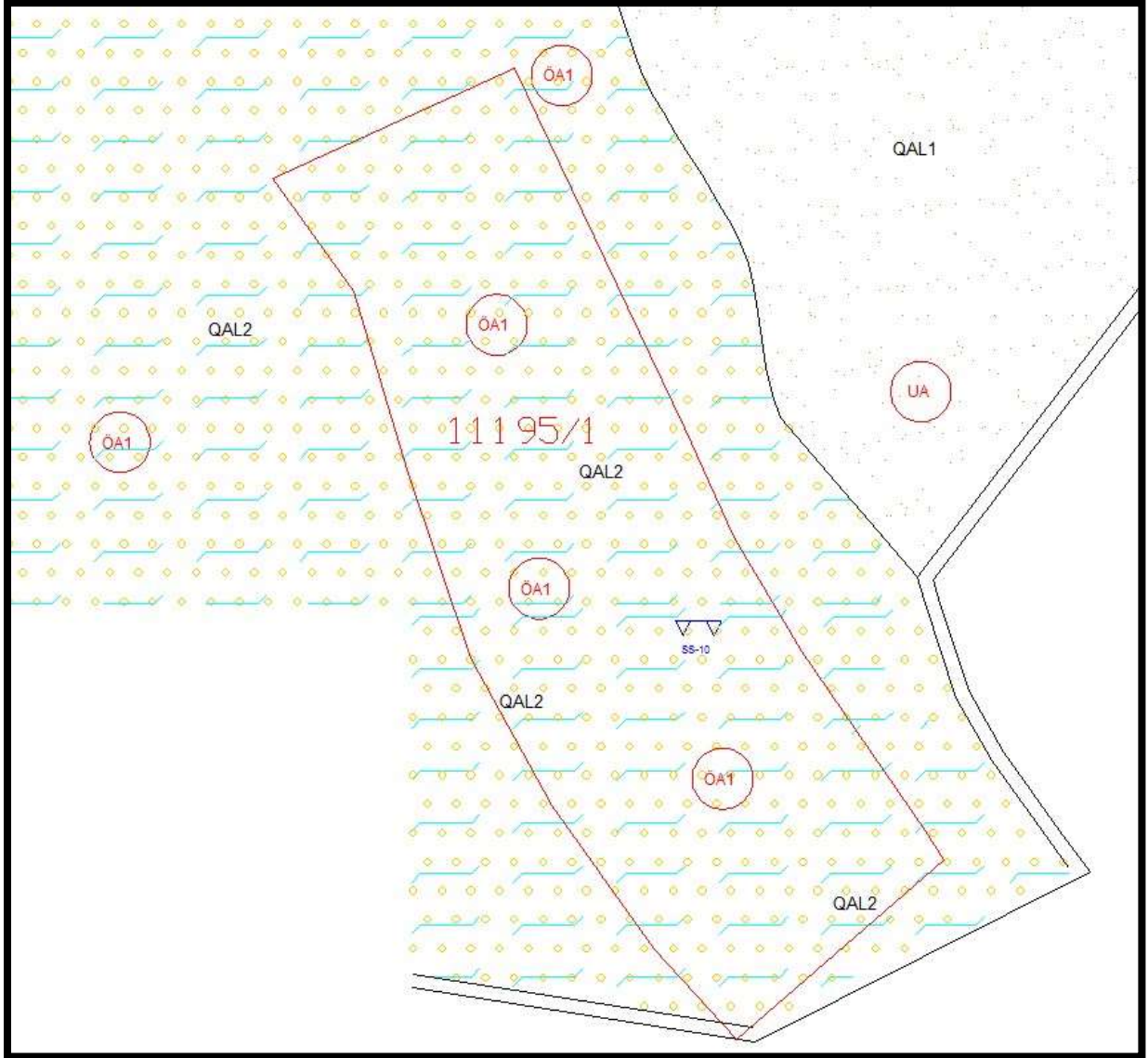


1.5. JEOLojİK DURUMU

Planlamaya konu parseli de kapsayan “Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu”, Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nün 4256 nolu genelgesine göre incelenerek Eskişehir Valiliği tarafından 27.05.2006 tarihinde onaylanmıştır. Rapora göre söz konusu alan, yerleşime uygunluk açısından “Önemli Alanlar 1 (ÖA-1)” olarak tanımlanmıştır.

Raporda “Önemli Alanlar-1” ile ilgili olarak belirtilen sonuç ve öneriler aşağıda yer almaktadır.

- *Bu bölgelerde parsel bazında detay jeoteknik çalışmalar yapılmalıdır. Zemin etüt çalışmalarında temel zemininde meydana gelebilecek sıvılaşma potansiyeli, sıvılaşma analizleri yapılarak belirlenmelidir. Sıvılaşmayı önleyici önlemler, parsel bazında yapılacak zemin etüt raporlarında belirtilmeli ve uygulanmalıdır.*
- *Yapılaşmaya gidilmesi esnasında zemin etüt çalışmaları yapılmalı ve değerlendirmelere uyulmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda önerilen temel tipi, temel derinliği ve zeminde meydana gelebilecek oturma potansiyeli, taşıma kapasitesi ve alınması gereken önlem ve uygulamalar statik projeyi çizecek inşaat mühendisine zemin etüt raporunda verilmelidir.*
- *Bu alanlarda yapılaşma gidildiğinde “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğine” hassasiyetle uyulmalıdır.*



ŞEKİL 8 : YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

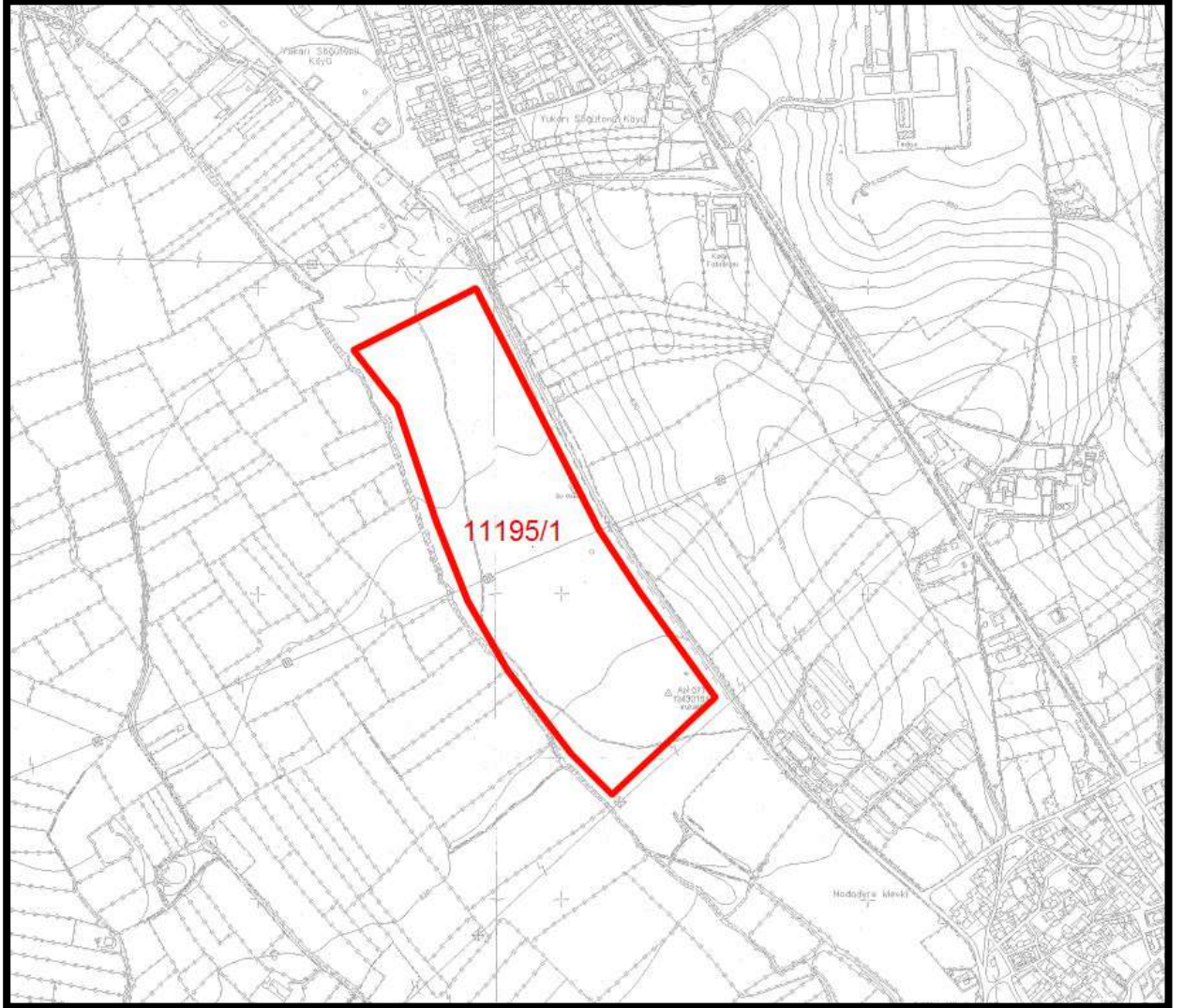
1.6. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.11.2018 tarihli yazısında Yukarısöğütönü Mahallesinde bulunan 11195 ada 1 no.lu parselde herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanmadığı bilgisine yer verilmiştir.

1.7. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

1.7.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

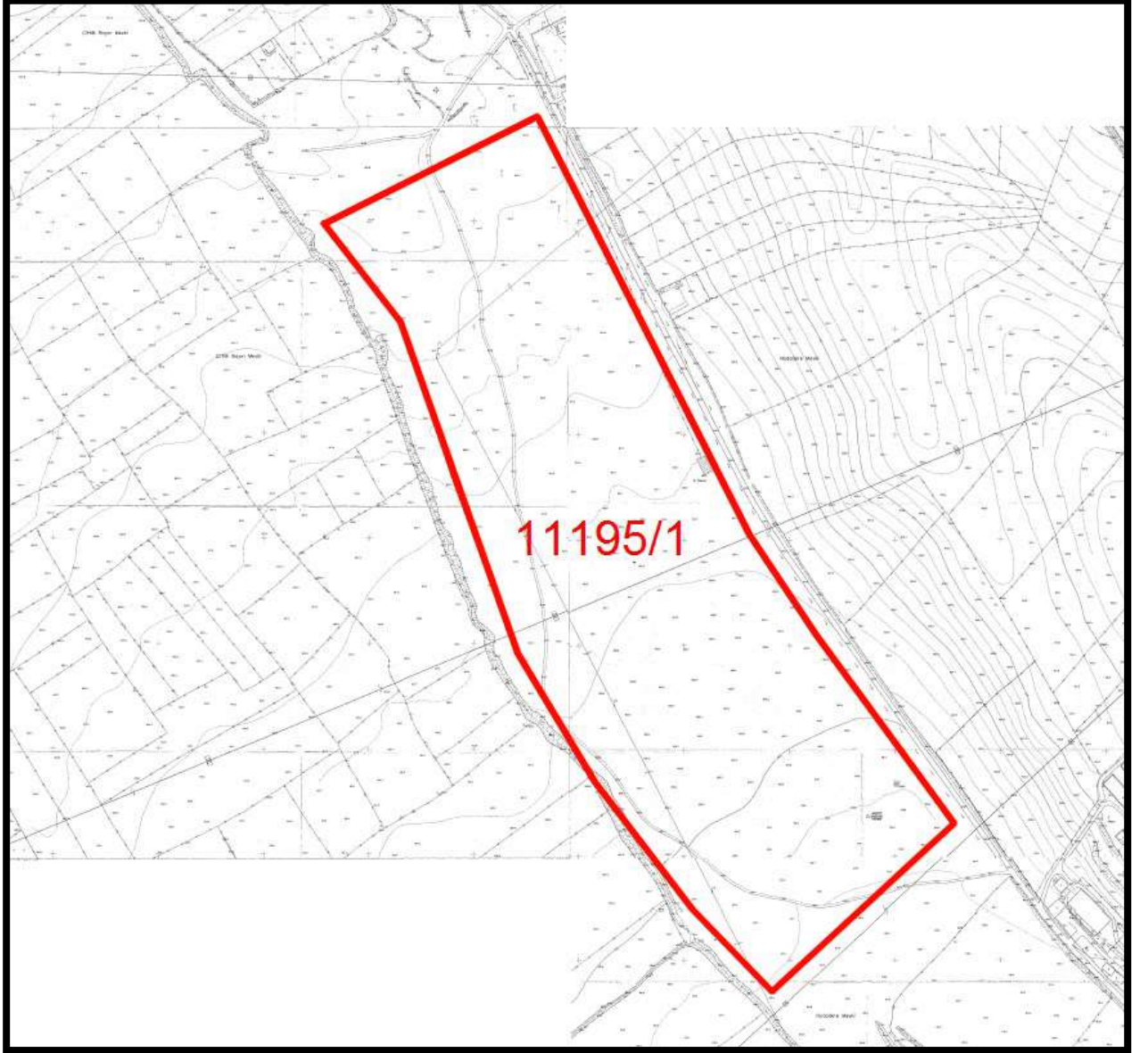
Eskişehir ili Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi sınırlarında bulunan 11195 ada 1 no.lu parseli kapsayan 1/5.000 ölçekli hâlihazır harita 12.06.2007 tarihinde mülga İller Bankası tarafından onaylanmıştır.



ŞEKİL 9 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA

1.7.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Eskişehir ili Tepebaşı ilçesi Yukarısöğütönü Mahallesi sınırlarında bulunan 11195 ada 1 no.lu parseli kapsayan 1/1.000 ölçekli hâlihazır harita 12.06.2007 tarihinde mülga İller Bankası tarafından onaylanmıştır.



ŞEKİL 10 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA



2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, **11195 ada 1 no.lu parselin** alanı **194.133,20 m²** olup, mülkiyeti “Maliye Hazinesi” adına kayıtlıdır. Anılan parsele ait ayrıntılı tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

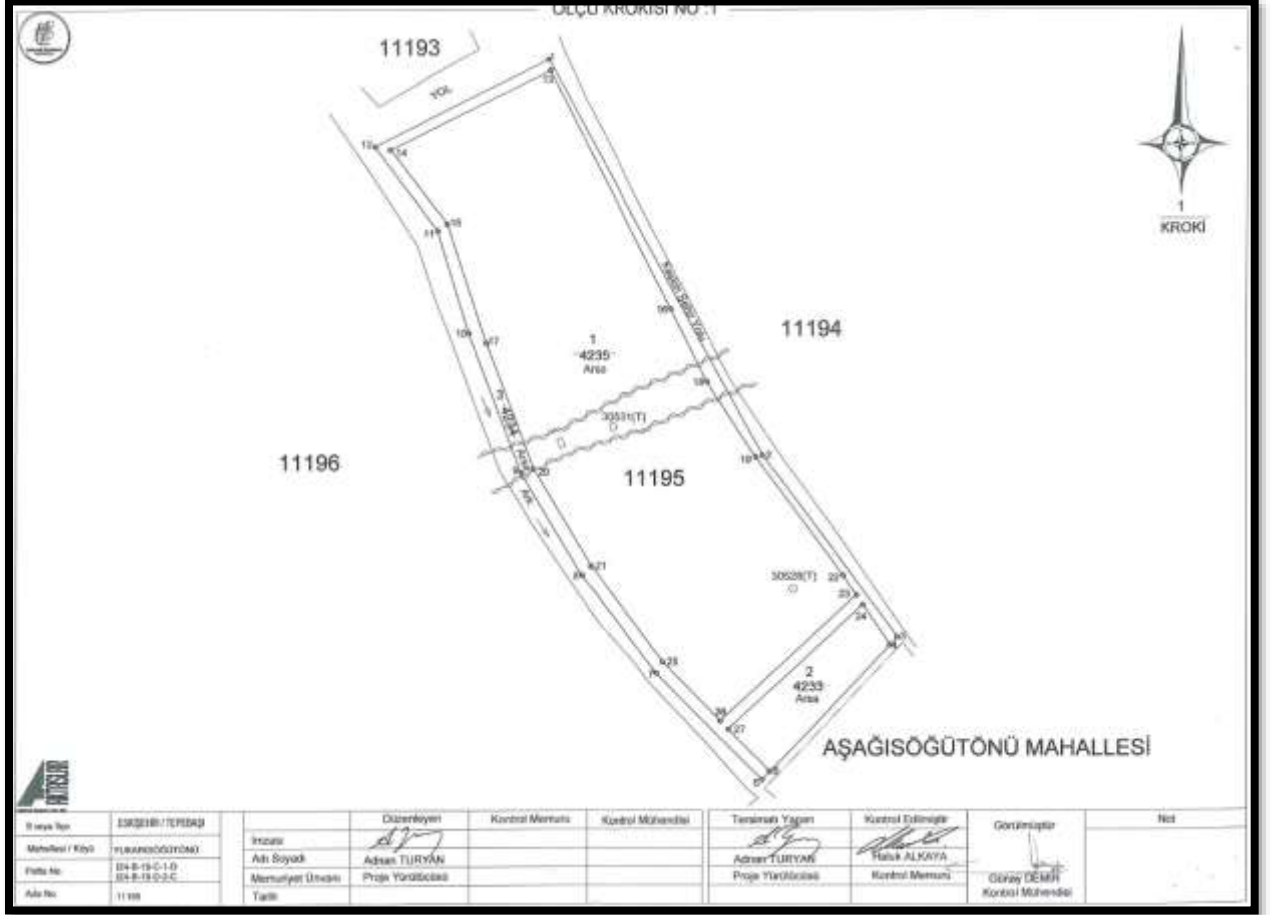
İL-İLÇE	KÖY / MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
ESKİŞEHİR/ TEPEBAŞI	YUKARISÖĞÜTÖNÜ	1075	1	MALİYE HAZİNESİ	ARSA	194.133,20 m ²

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 11195/1		
Zemin No	: 54384855	Yüzölçümü	: 194.133,20 m ²		
İl / İlçe	: ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Ana Taş. Niteliği	: Arsa		
Kurum Adı	: Tepebaşı TM				
Muhafize / Köy Adı	: YUKARISÖĞÜTÖNÜ Mah.				
Mevkii	: Köyüstü				
Cilt / Sayfa No	: 39 / 4715				
Kayıt Durumu	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
SRİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev	
Beyan	Krakizinde gösterilen TEİAŞ İrtifak Alanı Kadastro tescilli değildir.		11/10/2011 - 27173	-	
Beyan	2942 Sayılı Kanunla 7. maddesine göre belirlenir.	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	28/03/2013 - 8760	-	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehirdiği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaşe	Edilme Sebhi - Tarih - Yev.
155005041	MALİYE HAZİNESİ		TAM	194.133,20	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenen Tescilli - 11/10/2011 - 27173-
* Tescil edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.					
Raporlayan: İK39283 Dilfikur BEHİŞVAN Kaydına Vazandır. 02.11.2018					

ŞEKİL 11: TAPU KAYDI

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan **11195 ada 1 no.lu parsele** ilişkin kadastral durum aşağıda sunulmuştur.



ŞEKİL 12 : 11195 ADA 1 NO.LU PARSELE AİT KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT İMAR DURUMU

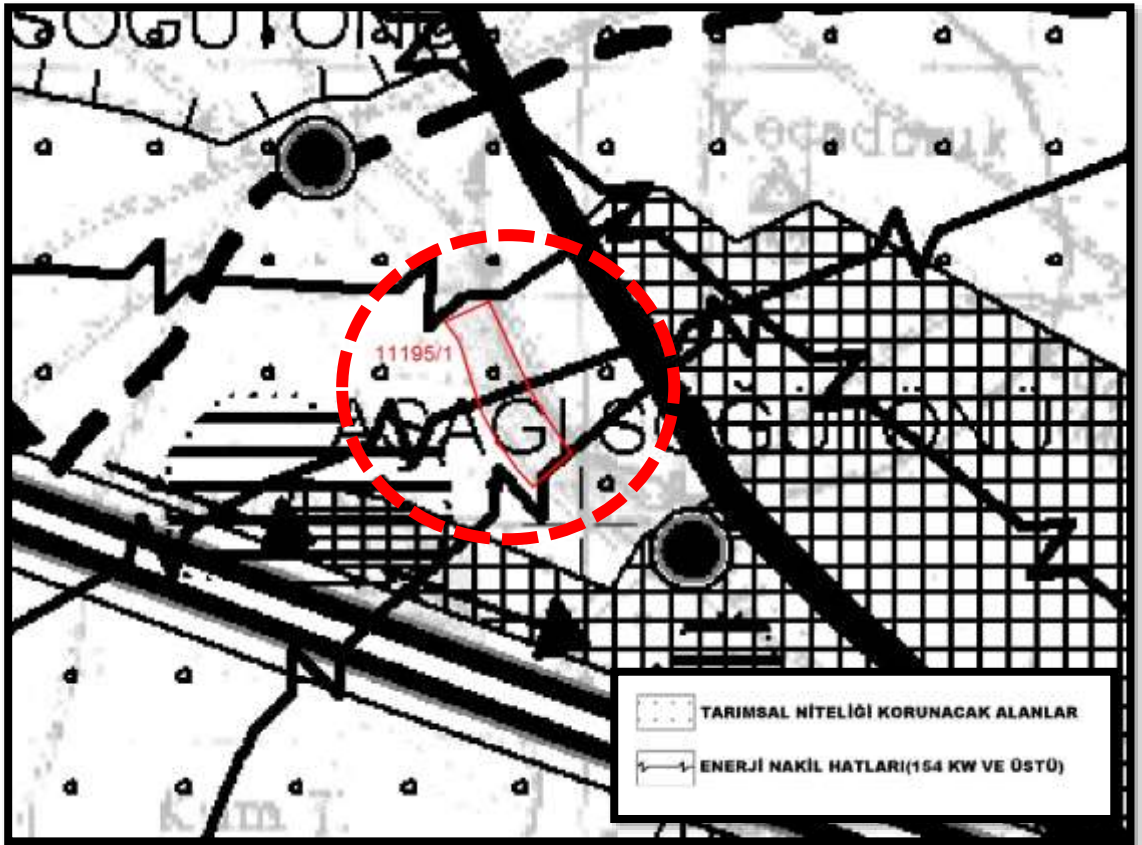
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanını kapsayan Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2006 tarih ve 8/114 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Belirtilen plana göre parsel “**Tarım Alanları ve Enerji Nakil Hattı**” gösteriminde kalmaktadır.

Söz konusu planda “Tarım Alanları” ile ilgili olarak;

- 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve hükümleri geçerlidir.
- Yapılacak ifrazlarda “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama yönetmeliği” hükümlerine uyulacak olup, ilgili mevzuattaki değişiklikler dikkate alınacaktır.
- Yapılaşma koşulları ile ilgili “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri geçerli olup, ilgili mevzuattaki değişiklikler dikkate alınacaktır.
- İlgili tüm mevzuat hükümleri geçerlidir.

ifadeleri yer almaktadır. Ayrıca söz konusu 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “75 hektar büyüklüğe kadar olan taleplerde; Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli plan yapılır.” ifadesi yer almaktadır.



ŞEKİL 13: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

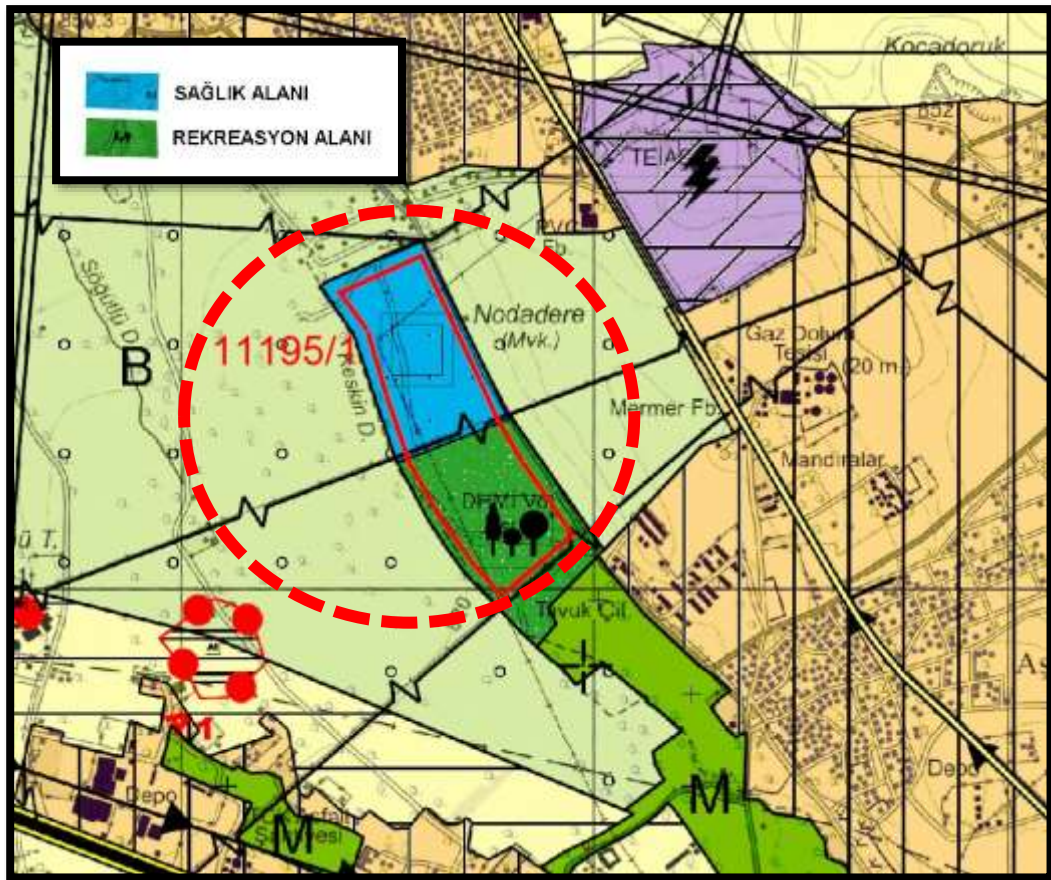
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanını kapsayan, Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu alan planda “**Sağlık Alanı** ve **Rekreasyon Alanı**” olarak belirlenmiştir.

Söz konusu planda “Rekreasyon Alanı” ile ilgili olarak;

- *Bu alanlarda festival amaçlı düzenlemeler yapılabilir. Bu alanlarda, festival organizasyonlarına yönelik kültürel amaçlı tesisler ve bu tesislerin açık ve yeşil alanları ve ticari satış birimleri gibi fonksiyonlar yer alabilecektir.*
- *Bu alanlarda; Eskişehir'in uluslararası ticaret, tarım, gıda, lojistik, kültür, sağlık, bilim ve teknoloji zirvelerine ev sahipliği yapan bir merkez olarak ön plana çıkartılmasına yönelik organizasyonlar yapılması; mevcut alanlarının dışında düzenlemeye uygun doğal, tarihi ve kültürel öneme sahip mekanlarda ilgili kurum ve kuruluşların iş birliğiyle gerekli organizasyonlar yapılabilir.*
- *Bu planda rekreasyon alanı olarak ayrılan alan sınırları şematik olarak gösterilmiş olup, kesin sınırları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.*

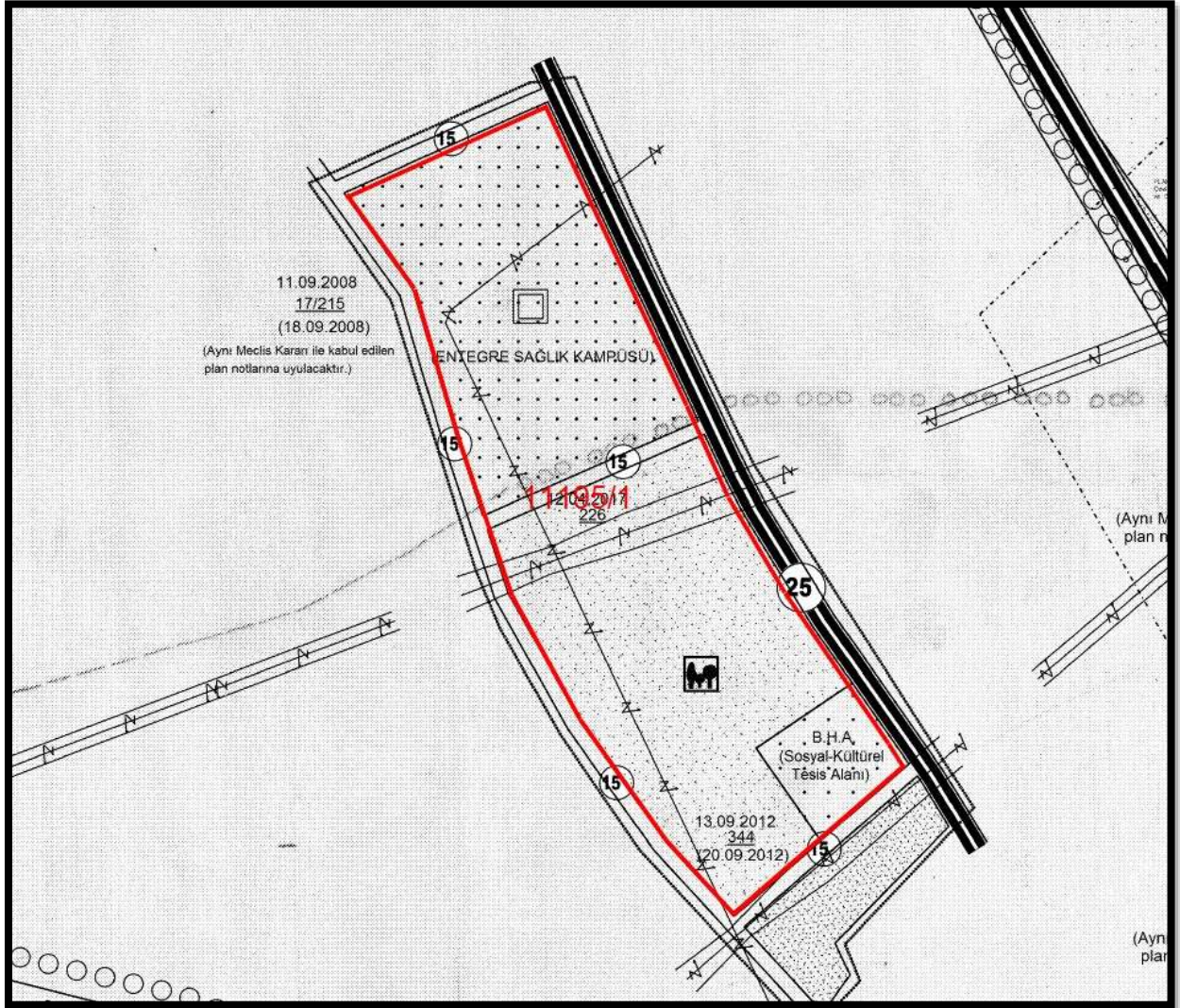
ifadeleri yer almaktadır.



ŞEKİL 14: 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü mahallesinde bulunan 11195 ada 1 no.lu parseli de kapsayan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2017 gün 226 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu parsel, belirtilen nazım imar planı değişikliğinde **“Entegre Sağlık Kampüsü, Rekreasyon Alanı, Belediye Hizmet Alanı (Sosyal-Kültürel Tesis Alanı) ve Yol”** olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 15: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü mahallesinde bulunan 11195 ada 1 no.lu parselde ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Tepebaşı Belediye Meclisinin 06.06.2017 gün ve 155 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu plan değişikliğine göre parsel “**Sağlık Tesisleri Alanı (Entegre Sağlık Kampüsü), Rekreatyon Alanı, Belediye Hizmet Alanı (Sosyal-Kültürel Tesis Alanı) ve Yol**” olarak planlanmıştır.

Bahse konu uygulama imar planı değişikliğinde Sağlık Tesisleri Alanı için E=1.20 değeri belirlenmiş olup Belediye Hizmet Alanı için herhangi bir emsal değerine yer verilmemiştir.

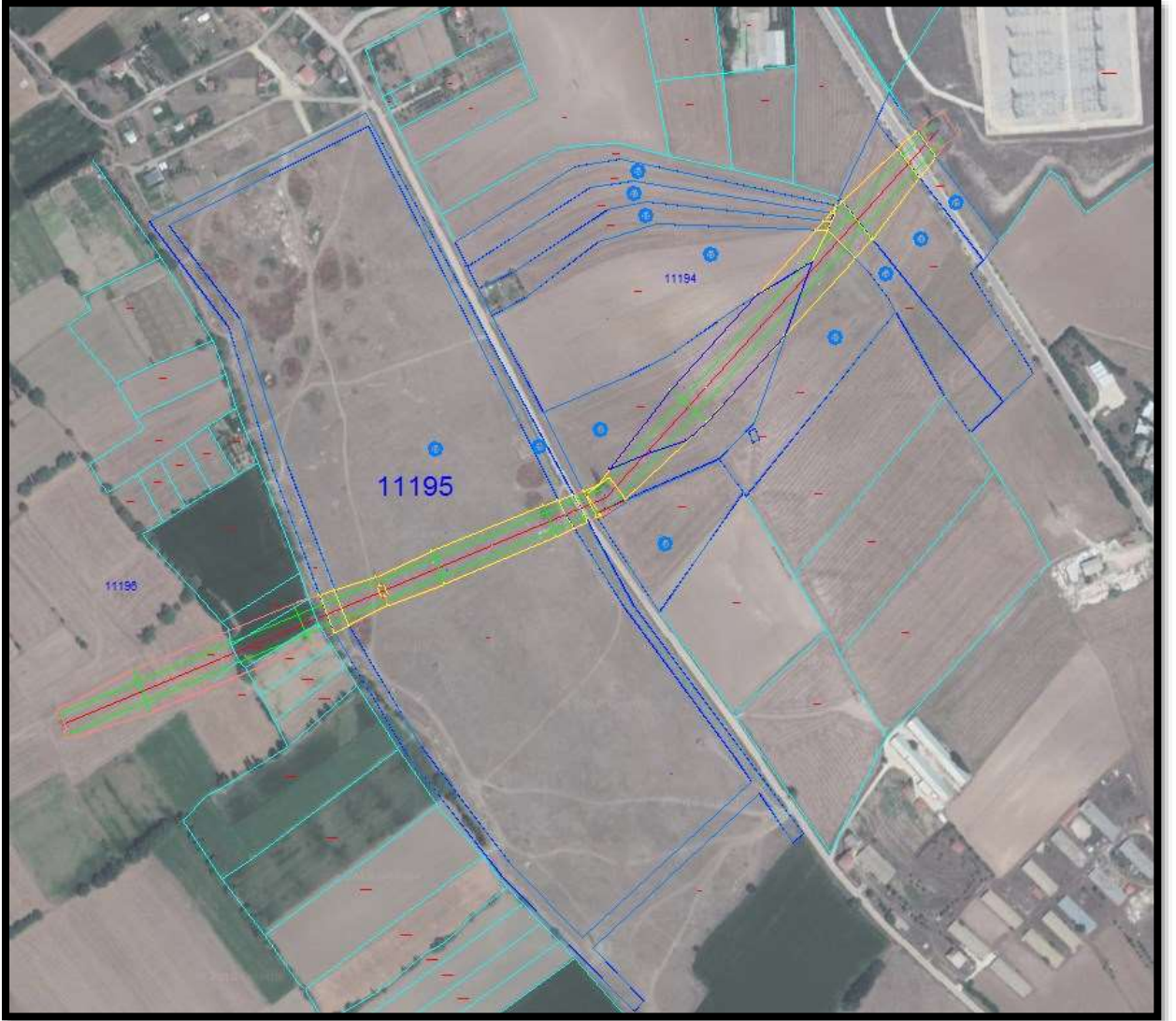


ŞEKİL 16 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4. PLANLAMA ALANI ALTYAPI DURUMU

4.1. ELEKTRİK

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 22.11.2018 tarihli yazısında; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi 11195 ada 1 no.lu parsel üzerinden kuruma ait Gökçekaya-Seyitömer Enerji İletim Hattı'nın geçmekte olduğu ve parsel üzerinde pilon (direk) yeri bulunduğu ifade edilmiştir. Söz konusu enerji iletim hattı ile ilgili olarak; TEİAŞ'ın bedelsiz olarak 84 m² direk yerinin tahsis ve 8.607,42 m²'lik irtifak hakkı tesisi için başvuruda bulunduğu bilgisine de yazıda yer verilmiştir.



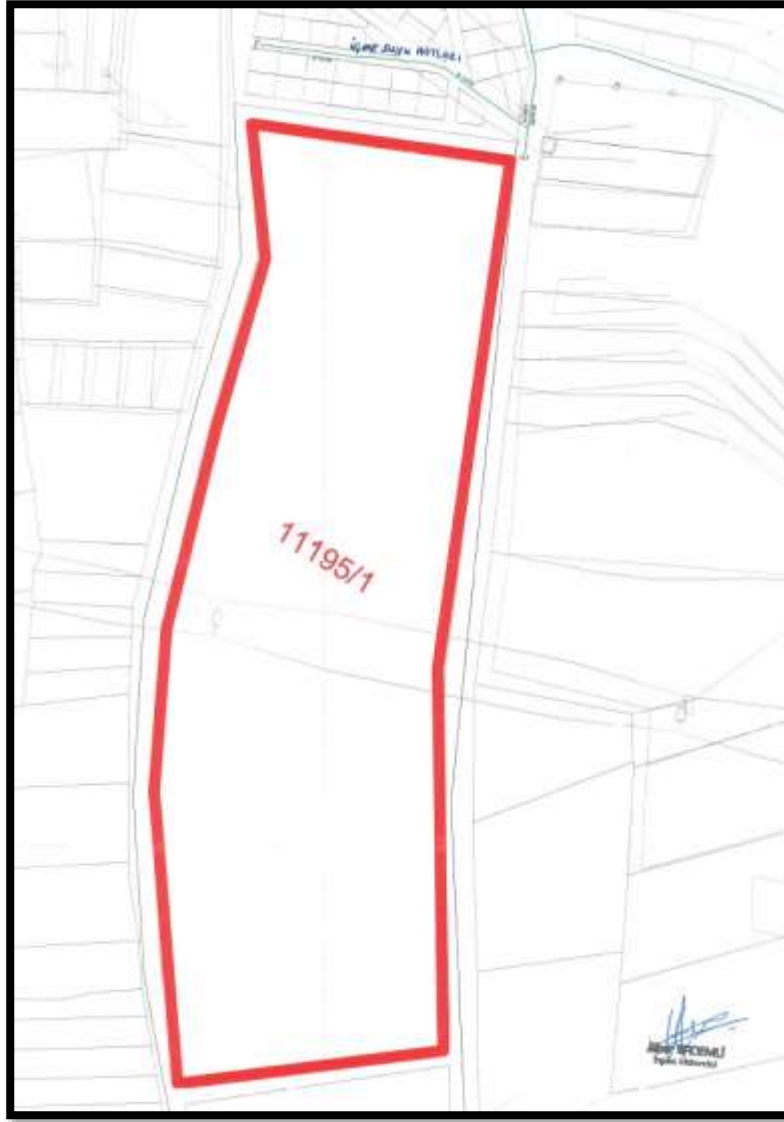
ŞEKİL 17: PLANLAMA ALANINDAN GEÇEN ENERJİ İLETİM HATTI

4.2. DOĞALGAZ

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi 11195 ada 1 no.lu parselde; EsGaz A.Ş.’e ait herhangi bir altyapının olmadığı ve söz konusu parselde yatırım projesinin bulunmadığı bilgisine ilgili kurumun 05.11.2018 tarihli yazısında yer verilmiştir.

4.3. SU VE KANALİZASYON

Tepebaşı ilçesi Yukarısöğütönü Mahallesi 11195 ada 1 no.lu parselde yağmur suyu hattının bulunmadığı belirtilmiş olup ESKİ’ye ait içme suyu ve kanalizasyon hatlarının durumunu içeren görsel ilgili kurumun 13.11.2018 tarihli yazısı ekinde yer almaktadır. Söz konusu hatlar ile ilgili görsellere aşağıda yer verilmiştir.



ŞEKİL 18: PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNE AİT İÇME SUYU HATLARI



ŞEKİL 19: PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNE AİT KANALİZASYON HATLARI

4.4. TELEKOM

Planlama alanına ait herhangi bir yer altı ve havai telekom hattı güzergahının bulunmadığı Türk Telekom A.Ş.'nin 06.11.2018 tarihli yazısında belirtilmiştir.

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü mahallesinde bulunan 11195 ada 1 no.lu parselin etkin ve verimli kullanılması amacıyla parsel ve çevresinde değerlendirme çalışmaları yapılmıştır. Söz konusu parsel, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "*Tarım Alanı*" olarak planlıdır. Ancak 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yer alan "*75 hektar büyüklüğe kadar olan taleplerde; Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli plan yapılır.*" plan hükmünden yola çıkılarak parselin 75 hektar alandan küçük olması nedeniyle parseli yönelik 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmamıştır. Bu bağlamda fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu ve çevredeki kullanım kararları da göz önünde bulundurularak MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, 11195 ada 1 no.lu parselin "**Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Cami, Rekreasyon Alanı, Belediye Hizmet Alanı (Sosyal-Kültürel Tesis Alanı), Park ve Yol**" olarak planlanabileceği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda parseli yönelik 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

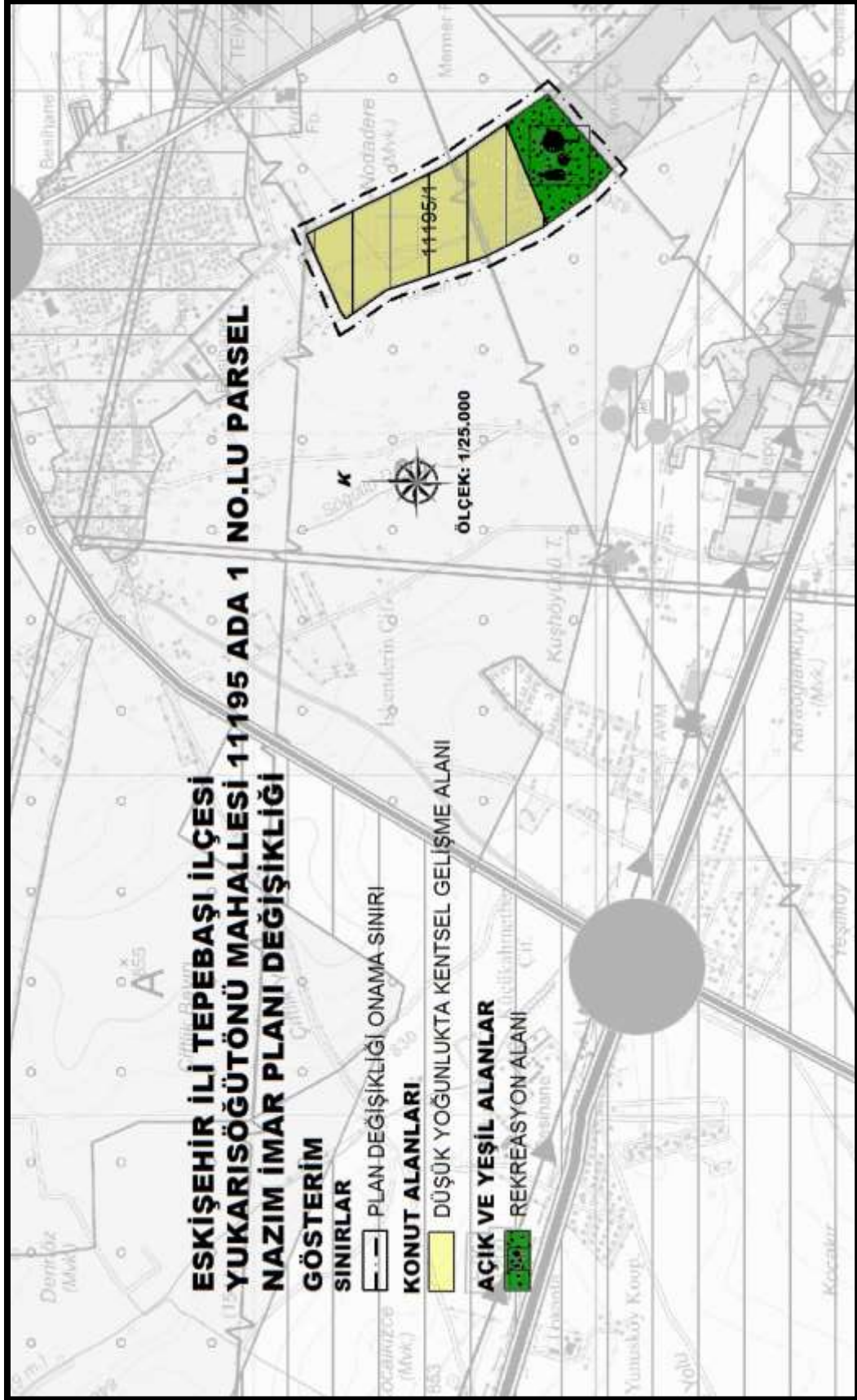
5.2. PLANLAMA KARARLARI

Bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak ve çevre imar bütünlüğü gözetilerek söz konusu parsel "**Gelişme Konut Alanı (E:0.60 Yençok:3 Kat), Ticaret Alanı (E=1.50 Yençok=3 Kat), Anaokulu Alanı (E=0.50 Yençok=2 Kat), İlkokul Alanı (E=0.50 Yençok=2 Kat), Ortaokul Alanı (E=0.50 Yençok= 3 Kat), Cami (E=0.50 Yençok=Serbest), Rekreasyon Alanı (E:0.05, Yençok:2 Kat), Belediye Hizmet Alanı (Sosyal-Kültürel Tesis Alanı), Park ve Yol**" olarak planlanmıştır.



Plan değişikliği sonrasında kentsel alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

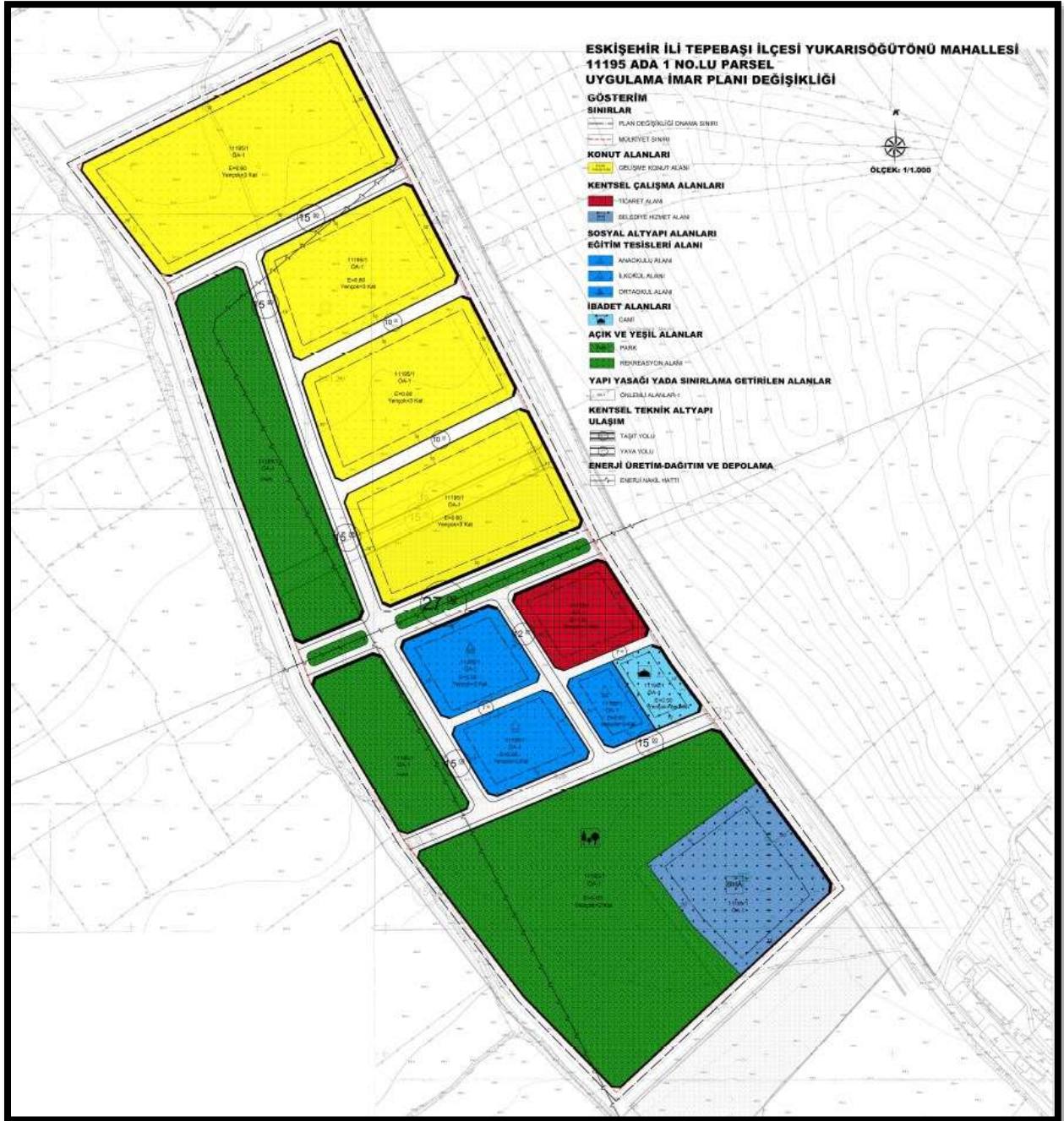
ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	67.875,37	34,96
TİCARET ALANI	5.800,71	3,00
ANAOKULU ALANI	2.617,58	1,35
İLKOKUL ALANI	5.549,09	2,86
ORTAOKUL ALANI	6.041,90	3,11
REKREASYON ALANI	38.484,78	19,82
BELEDİYE HİZMET ALANI	11.878,14	6,12
CAMİ	2.627,94	1,35
PARK	26.292,73	13,54
YOL	26.964,96	13,89
TOPLAM	194.133,20	100,00



ŞEKİL 20 : 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ŞEKİL 21 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ŞEKİL 22 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

5.3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 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 ALANLARINDA 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.

5.3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 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 E=0.60 YENÇOK=3 KATTIR.

BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 800 M² OLUP PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

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 ALANINDA;** 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, İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ VE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.50 YENÇOK=3 KAT OLACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

7. **EĞİTİM ALANI:** İMAR PLANINDA “ANAOKULU ALANI”, “İLKOKUL ALANI” VE “ORTAOKUL ALANI” OLARAK AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI;

a) ANAOKULU ALANI E=0.50 YENÇOK=2 KAT,

b) İLKOKUL ALANI E=0.50 YENÇOK=2 KAT

c) ORTAOKUL ALANI $E=0.50$ YENÇOK=3 KATTIR.

8. REKREASYON ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA; 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, AÇIK OTO PARK İLE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI KAYDIYLA KAPALI OTO PARK, GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI, TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI, YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.05$ VE YENÇOK=2 KATTIR.

9. BELEDİYE HİZMET ALANINDA BELEDİYE TASARRUFUNDA BULUNAN SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

10. PARKLAR; İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTO PARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, BİR KATI H:4,50 M'Yİ VE TAKS TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

11. İBADET ALANI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE 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 OTO PARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

İBADET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; $E=0.50$, YENÇOK=SERBEST'TİR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR

12. 27.05.2006 TARİHİNDE ONAYLANAN “YERLEŞİM AMAÇLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN 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.

13. 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.

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

15. KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

16. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA SALINIM ALANI İÇERİSİNDE HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ, İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

17. 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.

5.3.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

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

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ 11195 ADA 1 NO.LU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.60 YENÇOK=3 KATTIR.

BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 800 M² OLUP PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

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.

4. TİCARET ALANINDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR,

ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ VE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=1.50$ YENÇOK=3 KAT OLACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

5. EĞİTİM ALANI: İMAR PLANINDA “ANAOKULU ALANI”, “İLKOKUL ALANI” VE “ORTAOKUL ALANI” OLARAK AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- a) ANAOKULU ALANI $E=0.50$ YENÇOK=2 KAT,
- b) İLKOKUL ALANI $E=0.50$ YENÇOK=2 KAT
- c) ORTAOKUL ALANI $E=0.50$ YENÇOK=3 KATTIR.

6. REKREASYON ALANINDA ENCÜMEN KARARIYLA; 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, AÇIK OTOPARK İLE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI KAYDIYLA KAPALI OTOPARK, GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI, TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI, YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.05$ VE YENÇOK=2 KATTIR.

7. BELEDİYE HİZMET ALANINDA BELEDİYE TASARRUFUNDA BULUNAN SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

8. PARKLAR; İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOPARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, BİR KATI H:4,50 M’Yİ VE TAKS TOPLAMDA 0,03’Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

9. CAMİ: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE 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.

CAMİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=0.50, YENÇOK=SERBEST'TİR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR

10. 27.05.2006 TARİHİNDE ONAYLANAN “YERLEŞİM AMAÇLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN 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.

11. 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.

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

13. KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

14. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA SALINIM ALANI İÇERİSİNDE HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ, İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

15. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

16. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

