



ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ

YUKARISÖĞÜTÖNÜ 2021

ESKİŞEHİR İLİ
TEPEBAŞI İLÇESİ
YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ
YERLEŞİM ALANI (180 HEKTAR)

1/5000

ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI



İçindekiler

Tablolar Dizini:	4
Haritalar Dizini:	5
Planlar Dizini:	6
Fotoğraflar Dizini:	6
Ekler Dizini:	6
A. GİRİŞ	7
1. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	7
B. ANALİZ	11
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GELİŞİMİ	11
1.1. Planlama Alanının Dünya, Ülke ve Kent İçindeki Konumu	11
1.2. İdari Sınırlar, Tarihsel Çevre ve Mekânsal Gelişme	15
1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri	19
2. ULUSAL VE YEREL KALKINMA HEDEFLERİ, PLAN ve POLİTİKALAR	26
2.1. 11. Kalkınma Planı (2019-2023)	26
2.2. Tepebaşı Belediyesi Stratejik Planı (2020-2024)	27
2.3. Ulaşım Ana Planı	27
2.4. KENTGES Eylem Planı	28
2.5. Diğer	29
3. MEKÂNSAL PLANLAR	30
3.1. BEBKA Bölge Planı	30
3.2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	35
3.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	38
3.4. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları	40
3.5. Planlama Alanı İçindeki Köy Yerleşik Alan Sınırı, Yerleşme Planları ve Mahalle Yerleşik Alan Sınırı	45
5. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	48
5.1. Eskişehir İl Geneli, Tepebaşı ilçesi ve Planlama Alanına ilişkin Demografik Yapı	48

5.2.	Sosyal Yapı.....	50
5.3.	Ekonomik Yapı	51
6.	FİZİKSEL VE ÇEVRESEL YAPI	52
6.1.	İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu.....	52
6.2.	Depremsellik Durumu	54
6.3.	İklim – Çevre – Enerji	57
6.4.	Bitki Örtüsü.....	57
6.5.	Tarım ve Hayvancılık.....	57
6.6.	Hâlihazır Harita, Yükseklik-Eğim-Bakı Durumu	60
6.7.	Su Kaynakları	65
6.8.	Yapı Yasaklı Alanlar	65
7.	MEVCUT ARAZİ KULLANIMLARI	68
8.	MÜLKİYET DURUMU	71
9.	İMAR PLANINA ESAS KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	73
10.	GZFT ANALİZİ	81
C.	SENTEZ	83
1.	ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ – SENTEZ	83
2.	PROJEKSİYON HESAPLARI	85
D.	PLAN KARARLARI	88
1.	Planın Misyon ve Vizyonu	88
2.	Planın Alan Kullanım Kararları	89
3.	Planın Nüfus ve Sosyal Donatı Hesabı	92
4.	Plan Notları.....	93
	KAYNAKLAR.....	94
	EKLER	95

Tablolar Dizini:

Tablo 1. Tepebaşı Belediyesi Mahalleleri	16
Tablo 2. Eskişehir'in Önemli İller ile Mesafe Cetveli	20
Tablo 3. BEBKA Vizyonu ve Alt Temaları	30
Tablo 4. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2019.....	48
Tablo 5. Yukarısöğütönü Mahallesi Nüfusu 2007-2019.....	49
Tablo 6. Eskişehir İli Uzun Yıllar İklimde Gerçekleşen Ortalama Değerler	57
Tablo 7. Tepebaşı İlçesi Yukarısöğütönü Yerleşimi Bitkisel ve Hayvansal Üretim İstatistikleri (2016).....	59
Tablo 8. Planlama Alanı Arazi Kullanımı	70
Tablo 9. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	71
Tablo 10. GZFT Analizi.....	82
Tablo 11. Nüfus Gelişim Tablosu	85
Tablo 12. Üssel Yöntem	85
Tablo 13. En Küçük Kareler Yöntemi	86
Tablo 14. Bileşik Faiz Yöntemi.....	86
Tablo 15. Aritmetik Yöntem.....	87
Tablo 16. Projeksiyon Yöntemleri Ortalama Değeri.....	87
Tablo 17. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları	90
Tablo 18. Donatı Alanları	92

Haritalar Dizini:

Harita 1. Eskişehir'in Dünya'daki Konumu.....	11
Harita 2. Eskişehir'in Türkiye'deki Konumu	12
Harita 3. Planlama Alanı Eskişehir'deki Konumu	13
Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	14
Harita 5. Eskişehir İl Haritası	15
Harita 6. Tepebaşı Belediyesi Mahalleleri	16
Harita 7. Karayolları 4. (Bölge Ankara)	19
Harita 8. Karayolları 4. Bölge Eskişehir Şubesi	20
Harita 9. Yukarısöğütönü Mahalle Yerleşiminin Kent Merkezine ve İstanbul-Eskişehir- Ankara Devlet Yoluna Mesafesi	21
Harita 10. Planlama Alanı Yol Kademelenmesi.....	22
Harita 11. TCDD Bölgeleri	23
Harita 12. TCDD Hatları.....	24
Harita 13. Yüksek Hızlı Tren Hatları.....	24
Harita 14. Eskişehir İçin Önerilen Bisiklet Ağı	26
Harita 15. Ulaşım Ana Planı (EUAP 2035)	28
Harita 16. . Çalışma Alanı ve Yakın Çevresinde Yer Alan 1/5000 ölçekli İmar Planları .	44
Harita 17. Köy İçi Köy Yerleşik Paftası	45
Harita 18. Köy Yerleşik Paftası 1.....	46
Harita 19. Köy Yerleşik Paftası 2.....	47
Harita 20. Planlama Alanı Jeolojik Etüt Haritası	53
Harita 21. Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	54
Harita 22. Eskişehir Deprem Haritası.....	55
Harita 23. 1900-2018 Yılları Arasında Gerçekleşmiş Eskişehir'i Etkileyen Deprem Merkezleri	55
Harita 24. Planlama Alanı Deprem Durumu	56
Harita 25. İnönü Ovası	59
Harita 26. Planlama Alanı Yükseklik Analizi.....	61
Harita 27. Planlama Alanı Eğim Analizi.....	62
Harita 28. Planlama Alanı Bakı Analizi.....	63
Harita 29. Planlama Alanı Kabartma Analizi.....	64
Harita 30. Planlama Alanı Dereler	66
Harita 31. Planlama Alanı Arkeolojik Sit Alanı ve Cami.....	67
Harita 32. Planlama Alanı Arazi Kullanımı	69
Harita 33. Planlama Alanı Mülkiyet Haritası.....	72

Harita 34. 2012 yılı DSİ 3. Bölge Müdürlüğü yazı eki Sulama Sahası.....	74
---	----

Planlar Dizini:

Plan 1. Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şeması	31
Plan 2. Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şeması (Eskişehir)	32
Plan 3. 1/100.000 Ölçekli Eskişehir İl Çevre Düzeni Planı	36
Plan 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yukarısöğütönü Planlama Alanı.....	37
Plan 5. Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nazım İmar Planı	38
Plan 6. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Yukarısöğütönü Planlama Alanı	40
Plan 7. Yukarısöğütönü Mahallesi, 11182 Ada 22 Parsel Zihinsel Engelliler İş Eğitim Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	40
Plan 8. Yukarısöğütönü Mahallesi, 11177 Ada, 76 Parsel Özel Eğitim Tesis Alanı 1/5000 Ölçekli Mevzi İmar Planı	41
Plan 9. Yukarısöğütönü Mahallesi 11195 ada 1 nolu Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (kesinleşmedi).....	42
Plan 10. Aşağısöğütönü- Zincirlikuyu Bölgesine ait 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	43
Plan 11. Yukarısöğütönü Yerleşim Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	91

Grafikler Dizini:

Grafik 1. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2019	48
Grafik 2. Yukarısöğütönü Mahallesi Nüfusu 2007-2019	49

Fotoğraflar Dizini:

Fotoğraf 1. Yukarısöğütönü Beldeevi	50
---	----

Ekler Dizini:

Ek 1. Tepebaşı Belediye Meclisi'nin 05.05.2016 Tarih ve 125 Sayılı Kararı	96
Ek 2. Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2020 Tarih ve 278 Sayılı Kararı	98
Ek 3. Kurum Görüşleri	99
Ek 4. Fotoğraf Albümü	140

A. GİRİŞ

1. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Planlama çalışmasının yapıldığı alan Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi'nde, Eskişehir-Bursa Karayolu'nun kuzey-batısında, büyük bir kısmı Söğüt-Uludere yolunun solunda bulunan "Yukarısöğütönü Mahalle Yerleşik Alan Sınırı" bütünüdür. 2004 yılında mahalle statüsüne dönüşen Yukarısöğütönü Mahallesi'nin yürürlükteki Yerleşik Alanı sınırı, Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir. **(Bakınız EK.1)** Planlama alanının kuzeyinde tarım alanları bulunmakta, diğer yönlerden kentsel alanlar ile birleşmiş ve planlı ya da planlanacak alanlarla çevrili durumdadır. Planlama çalışmalarının yapıldığı alan 180 hektar olup 2019 yılı TÜİK verilerine göre söz konusu mahalle bütünü nüfusu 692 kişidir.

Eskişehir ili Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan notlarının Kırsal Yerleşme Alanı başlıklı 2.7 maddesinde **"Onaylı imar planı bulunmayan kırsal nitelikli mahallelerden ilgili ilçe belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından, stratejik öneme sahip olduğu belirlenenlerin, tespitinden sonra azami süre 5 yılı geçmeyecek şekilde planları yapılacaktır. Bu tespit yapıp planları yapılanaya kadar, 'Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği' doğrultusunda uygulama yapılacaktır."** hükmü bulunmaktadır.

Mahalle yerleşik alan sınırları içerisinde "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda ifraz-tevhid yapılarak, imar istikamet rölövesi düzenlenerek ve ruhsatlandırılarak yapılaşmalara izin verilmektedir. Ancak Yukarısöğütönü mahalle yerleşik alanı içerisinde mevcut yerleşim dokusunun etrafındaki parsellerde büyük yüzölçümüne sahip parseller bulunmaktadır. Örneğin yaklaşık 27.000 m² büyüklüğünde olan parsel bulunmaktadır. "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda bu tür büyük yüzölçümlü parsellerde, TAKS: 0,40 ve 2 kat şeklinde yapılaşmaların gerçekleşmesi durumunda mevcut yerleşim dokusuna aykırı nitelikte bir gelişme olacağı, bu tür uygulamaların ileride yapılacak imar planı, imar uygulaması ve kamulaştırmalar kapsamında sorun oluşturacağı, **gelişme konut alanları ile de bütünlük arz eden Yukarısöğütönü Mahallesi yerleşiminin stratejik olarak öneme sahip olduğundan imar planı çalışmalarının yapılması gerekmekte olduğu değerlendirilmiştir.**

Ayrıca planlama alanında kırsal yerleşim dokusundan gelen yapılaşmaların var olduğu ve buna ilaveten villa tarzı bahçeli, düşük yoğunluklu bir yerleşime talep olduğu gözlenmektedir. Bu talebe cevap verilmesi, ortaya çıkabilecek düzensiz, çarpık, kaçak yapılaşma risklerinin ortadan kaldırılması için imar planı çalışması yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu doğrultuda **Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı (Bakınız EK.2)** ile Yukarısöğütönü Mahallesi Mahalle Yerleşik Alanı sınırı içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapımına ilişkin plan yapım yetkisi Tepebaşı Belediyesi'ne verilmiştir.

Eskişehir ili, Tepebaşı Belediyesi, Yukarısöğütönü planlama sahasına ilişkin olarak 1/5.000 ölçekli hâlihazır haritaları ITRF koordinat sisteminde I24B-19A, I24B-19B, I24B-19C ve I24B-19D paftalarda 4 adet olarak hazırlanmış ve 22.12.2020 tarih ve 17737 sayı ile Tepebaşı Belediye Başkanlığı'nca onaylanmıştır.

Bu araştırma raporu yukarıda detayları belirtilen paftalarda ve toplam 180 hektarlık alana ait planlama alanına ilişkin olarak mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca 03.05.1985 tarihinde onaylanan

3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer ilgili kanun ve yönetmelik esasları doğrultusunda hazırlanmıştır. Bu doğrultuda hâlihazır haritalar ile jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak onaylanmıştır. Planlama alanının bulunduğu bölgedeki Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü tarafından 27.05.2006 ve 01.04.2009 tarihlerinde onaylanmıştır.

Ayrıca imar planı çalışmasına esas 31 adet kamu kurum ve kuruluşlarına görüş sorulmuştur. Bunlar Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (E.K.V.K.B.K.), Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlâk Bölge Başkanlığı, Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve NATO Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Batı Bölge Müdürlüğü, Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı Eskişehir İl Müdürlüğü, Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü, Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü, Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Eskişehir İl Millî Eğitim Müdürlüğü, Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Eskişehir Valiliği Milli Emlak Müdürlüğü, Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Eskişehir Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü, Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü, Eskişehir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Sağlık İşleri Dairesi Başkanlığı, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı (ESKİ), Eskişehir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. (ESGAZ), Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. (OEDAŞ), Türk Telekomünikasyon A.Ş., Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı (BOTAŞ), Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi Eskişehir PTT Baş Müdürlüğü'dür. Kurum ve kuruluşlardan gönderilen görüşler planlama çalışmalarına yansıtılmıştır.

Bununla birlikte planlama sürecinde arazi çalışmaları ile planlamayı yönlendirecek gerekli incelemeler yapılmıştır:

- Planlama alanının gözlenmesi ve anlaşılması,
- Fotoğraf çekimi yapılması,
- Arazi kullanımı, dolu-boş, yapılaşmaların nitelikleri ve nicelikleri hakkında tespitlerin yapılması,
- 2015 yılında kırsal yerleşim alanlarının analizinin yapılması amacıyla çalışma alanında anket çalışmaları yapılmıştır.

Ayrıca kurumlar ve arazi çalışmalarından elde edilen tüm veriler, üst ölçek plan ve strateji belgeleri ve istatistiki verilerinden de yararlanılarak Tepebaşı Belediyesi planlama ekibince ofis çalışmaları ile bilgisayar ortamında aşağıda yer alan araştırma, inceleme, analitik etüt ve sentez çalışmaları gerçekleştirilmiştir:

- Konum Haritaları
- Arazi Kullanımı Haritası
- Eşik Analizi
- Eğim Analizi

- Yükseklik Haritası
- Bakı Haritası
- Kabartma Haritası
- Deprem Haritası
- Ulaşım Kademelenmesi Analizi
- İmar Planları
- Kurum Görüşleri Analizi
- Jeolojik Etüt
- Mülkiyet Analizi
- Sentez

Tüm bu veriler ve analizler doğrultusunda, gelecek öngörüsü de yapılarak planlama alanına ilişkin imar planlarının şekillendirilmesi amaçlanmıştır. Hem 3194 sayılı İmar kanunu hem de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin amaç kısımlarından değinildiği üzere, bu planın amacı öncelikle **plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşmaların** sağlanabilmesidir.

Bu doğrultuda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlandığı üzere mevcut çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstererek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak **Yukarıöğütünü 1/5000 ölçekli nazım imar planı** hazırlanması amaçlanmıştır.

Başka bir ifadeyle, Yukarıöğütünü yerleşmesine ilişkin tüm fiziksel, ekonomik, sosyal, demografik, tarihsel, kültürel özelliklerinden oluşan mevcut durumu anlaşılarak sorunlarının ve ihtiyaçlarının belirlenmesi, ayrıca güçlü ve zayıf yanları ile fırsat ve tehditleri de analiz edilerek geleceğe yönelik vizyonunun belirlenerek mekânsal olarak üretilecek imar planlarını yönlendirmesi amaçlanmıştır.

Eskişehir Tepebaşı Belediyesi 2020-2024 Strateji Planında da ifade edildiği üzere **“Hayat Tepebaşı'nda sloganı ile bölge halkının ihtiyaçlarını ayırım gözetmeksizin karşılayarak sosyal ve kültürel belediyecilik anlayışıyla, kaliteli ve çevreye duyarlı, çağdaş, şeffaf, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel yaşam olanağı sunmak”** misyonuna ve **“Bireye saygılı, yaşam kalitesi yüksek; yerel, ulusal ve uluslararası düzeyde sürdürülebilir örnek ve önder bir yerleşim yeri olmak”** vizyonuna sahip Tepebaşı Belediyesi'nin idari sınırlarında gerçekleştirilen bu planlama çalışması ile de bu vizyonu yansıtan nitelikte **“kentsel yaşam standartlarına sahip çıkan ve bu anlamda örnek teşkil edebilecek, yaşanabilir, sağlıklı ve çevreyle uyumlu bir yerleşim yeri”** vizyonu benimsenmiştir.

Bu vizyon doğrultusunda planlama alanının başlıca hedefleri şunlardır:

- Kent merkezinin etki alanı dışında düşük yoğunluklu az katlı yapılardan oluşan konut alanlarının bulunduğu bir alan olarak gelişmek,
- Kentsel, sosyal ve teknik altyapı standartları açısından yaşayacak nüfusun ve kentin ihtiyaçlarına cevap verecek donatı alanları ile desteklemek,
- Doğayla uyumlu sağlıklı bir kent dokusu oluşturmak,
- Koruma-Kullanma dengesini sağlamak,
- Mevcut kent ve ulaşım sistemi ile bütünleşmeyi sağlamak,
- Taşıt ve yaya ulaşımında dengeli bir sistem oluşturmak,

- Gelişme konut alanlarında 18. Madde uygulamaları ile kamu yararına kullanımları ve uygulama parsellerini oluşturmak.



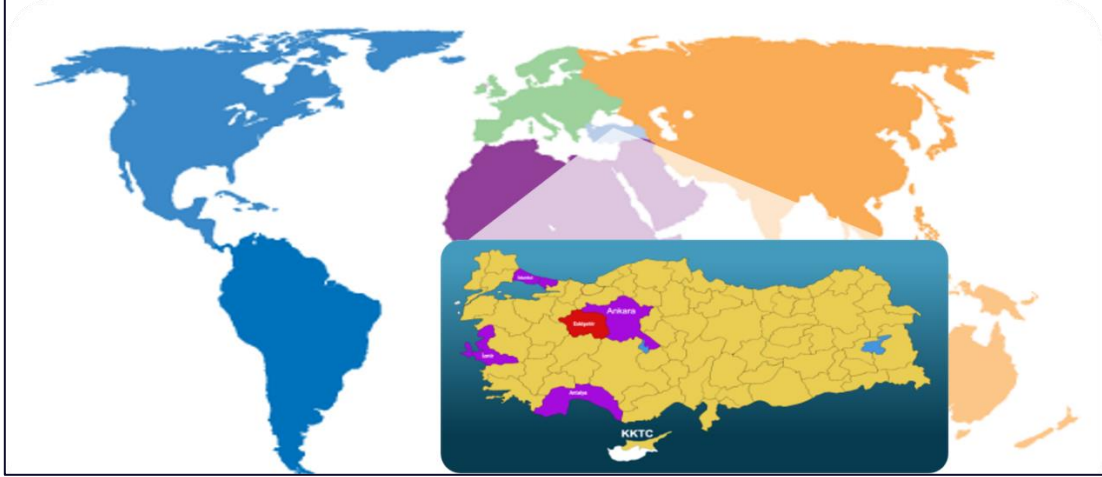
Şekil 1. Planlama Vizyonu

B. ANALİZ

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GELİŞİMİ

1.1. Planlama Alanının Dünya, Ülke ve Kent İçindeki Konumu

Eskişehir İli, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29°-32° doğu boylamları ile 39°-40° kuzey enlemleri arasında¹ yer almakta olup kuzeyden Bolu, doğudan Ankara, güneyden Konya-Afyon, batıdan Kütahya-Bilecik illeri ile komşu konumdadır.



Harita 1. Eskişehir'in Dünya'daki Konumu

13.841,82 km² yüzölçümü ile Eskişehir, Türkiye'nin toplam alanının (göller hariç) %1,8'ini kaplamakta ve bu açıdan Türkiye'deki iller arasında 16. sıradadır.²

¹ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

² Eskişehir Anahtar Rakamlar (2017) BEBKA, www.bebka.org.tr



Harita 2. Eskişehir'in Türkiye'deki Konumu

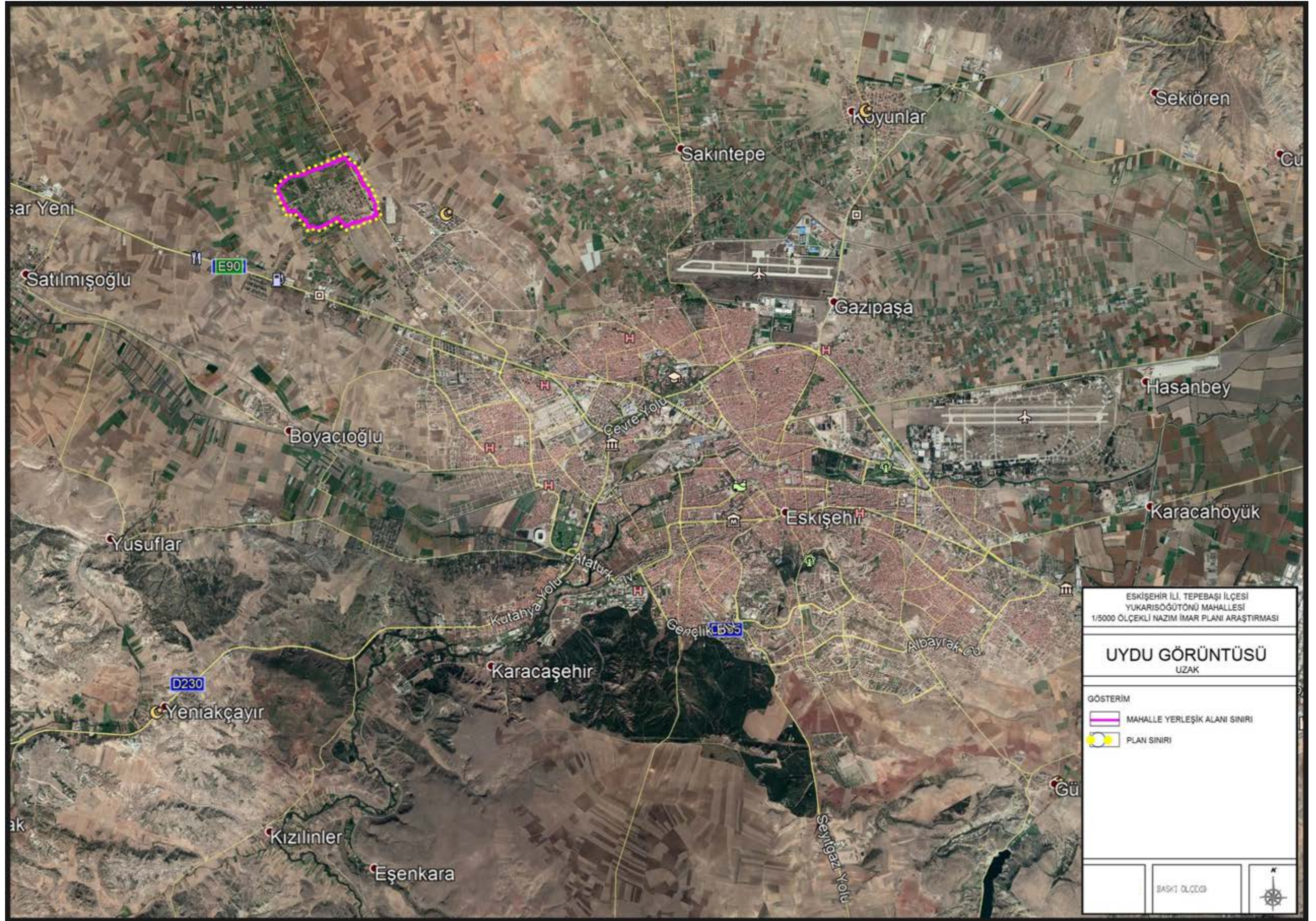
Kaynak: https://tr.wikipedia.org/wiki/Eski%C5%9Fehir#/media/Dosya:Latrans-Turkey_location_Eski%C5%9Fehir.svg

İstatistikî 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.

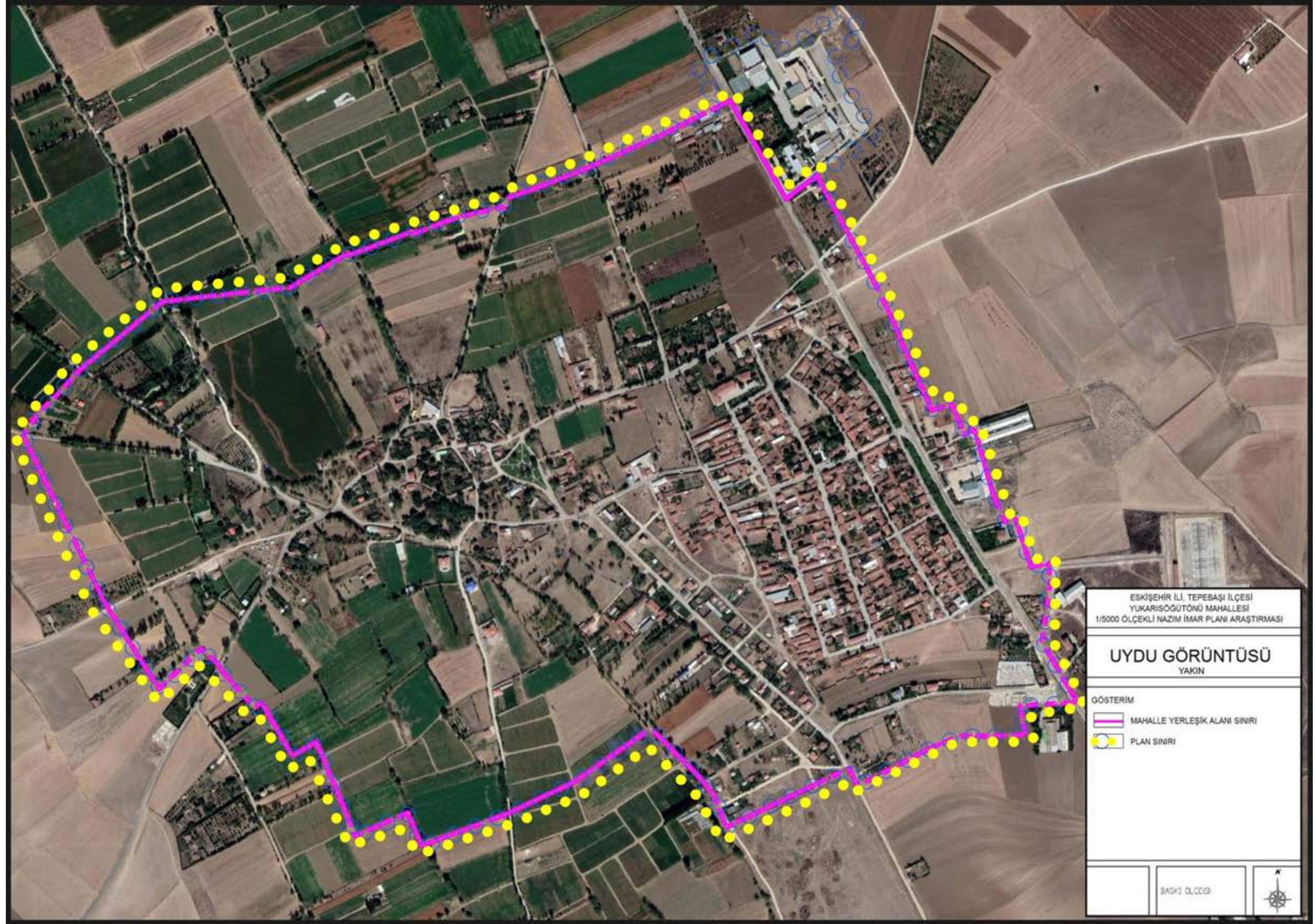
Tepebaşı Belediyesi ise 1.373,40 km² yüzölçümü ile Eskişehir’i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı’nın kuzeyinde kalmaktadır. Tepebaşı ilçesi 91 mahalleden oluşmaktadır.

Eğitim ve bilim ilçesi olan Tepebaşı, Eskişehir’in iki önemli üniversitesi Anadolu Üniversitesi ve Eskişehir Teknik Üniversitesi’ni 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 sahip özel bir ilçedir. 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 içerisinde yer almaktadır. Eskişehir’in 5 büyük alışveriş merkezi de Tepebaşı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.



Harita 3. Planlama Alanı Eskişehir'deki Konumu



1.2. İdari Sınırlar, Tarihsel Çevre ve Mekânsal Gelişme

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



Harita 5. Eskişehir İl Haritası

Kaynak: https://tr.wikipedia.org/wiki/Eski%C5%9Fehir%27in_il%C3%A7eleri#/media/Dosya:Eski%C5%9Fehir_districts.png

Tepebaşı Belediyesi, 9 Eylül 1993 Tarih 21693 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 504 sayılı “Yedi İlde Büyükşehir Kurulması Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname” uyarınca ilk kademe Belediyesi olarak kurulmuştur. 09.08.2004 tarih ve 9/60 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile Alınca, Aşağısöğütönü, Boyacıoğlu, Eğriöz, Kavacık Kozkaya Keskin Hasanbey Gökdere Satılmışoğlu Yukarısöğütönü köyleri mahalle statüsüne dönüştürülerek Tepebaşı Belediyesi’ne bağlanmıştır.

06.03.2008 Tarih 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 Belediyesi’ne bağlanmıştır.

12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Geçici 1. maddesi gereğince 2014 seçimlerinden sonra Tepebaşı İlçe Belediyesi’ne mahalle olarak bağlanan, Belde Belediyesi iken mahalle olarak bağlanan ve orman köyü statüsünde iken mahalleye dönüşen köyler ile günümüzde toplam 91 mahallesi ile birlikte Eskişehir Tepebaşı İlçe Belediyesi statüsünde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi sınırları dâhilinde bulunmaktadır.

Eskişehir Kentinin Genel Özellikleri

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nde, Eskişehir Ovasının güneybatı kesiminde, ovayı çevreleyen yaylanın dik kenarı önünde kurulmuş ve ovanın ortasına doğru genişlemiş bir kenttir.

Eskişehir kent biçimi tek merkezli dairesel kentlerin gelişme modelinin ana özelliklerini taşımakla birlikte, çizgisel gelişmeye de açıktır. Eskişehir'in kent merkezi, iki ana omurga üzerinde yoğunlaşan ve bu omurgalara bağlanan caddeler boyunca uzantılar halinde süren bir yapıdadır. Şehir merkezi, özellikle kuzey batı yönüne doğru büyümesini sürdürmektedir. Ancak Eskişehir'i çevre yerleşim merkezlerine bağlayan karayolları boyunca da gelişmeler gösteren bir yapıdadır. Kentin büyümesi, genel olarak kuzey, kuzeybatı ve güneybatı yönlerinde gerçekleşmiştir. Bunun önemli sebeplerden birisi kentin doğusunda bulunan askeri ve sanayi bölgeleridir. Ayrıca kentin kuzeyinden geçen Ankara- İstanbul karayolu bağlantısı kuzeye doğru genişleyen konut alanları için çekim unsuru oluşturmaktadır.

Kent Makroformunun Gelişimi

Eskişehir kentinin ilk yerleşim yeri verimli bir ovaya bakan ve savunma olanakları veren bir yamaçta kurulmuştur. Kuzeyden ova kesiminden gelen yolların güneye, yerleşimin bulunduğu tarafa Porsuk Çayı üzerindeki köprü önünde kesişerek ulaşması ve buradaki sıcak su kaynakları Köprübaşı'nın konumsal değerini artırmış ve ticaret merkezinin bu noktada gelişmesine neden olmuştur.

19. yy'ın sonlarında Berlin-Bağdat demiryolunun Porsuk Çayı'nın hemen kuzeyinden ovidan batı-doğu yönünde geçmesi ile beraber yamaçlardan ovaya inme süreci başlamış ve istasyon bir odak noktası olmuştur. Kent bugünkü Atatürk Caddesi ile istasyona bağlanmış, bu cadde üzerinde önemli kamu kuruluşlarının yer almasıyla idari ve ticari merkez kendini bir ölçüde belli etmeye başlamıştır. İstasyonun bitişiğinde geniş alana kurulan cer atölyeleri ve tuğla-kiremit sanayi, kentin kuzey yönde gelişmesini engellemiştir. Kent belli bir aşamaya kadar merkezi iş alanı etrafında dairesel olarak gelişme izlemiş, 1950'lerden sonra ülke genelinde sanayileşme ve kentleşmenin başlaması ile bu dairesel ve kompakt yerleşme düzeni bozulmuştur. 1950-1970 döneminde gelişme hızın doruğa çıkmış, demiryolunun önemini yitirmesi ve karayollarının ağırlık kazanması makroformu etkileyen unsurlar olmuştur.

Eskişehir'in kent gelişimini etkileyen en önemli eşikler verimli tarım toprakları ile Askeri Hava Üssü ve Havaalanı, Muttalıp Askeri Havaalanı, Şeker Fabrikası, D.D.Y ve ELM Fabrikası, Anadolu Üniversitesi Kampüsü ve Orman Bakanlığı arazisi gibi büyük kamu kuruluşlarının yer seçimi kararlarıdır. Kent sıçramalı ve yer yer boşluklar bırakan bir gelişme izlemiştir.

Son döneme kadar Eskişehir'in tek merkezli olarak geliştiği görülmekle birlikte 2009 yılından sonra kentin genel gelişimini belirleyen üst ölçek planlarda merkezin yükünü eşit bir şekilde dağıtacak alt merkezlerin oluşturulması amaçlanmıştır. Merkezi iş alanı İki Eylül, Yunus Emre ve 27 Mayıs caddeleri arasında kalan ve eski ticaret merkezini de kapsayan ana merkez ile bu merkezden çevreye açılan yollar boyunca saçaklanarak gelişmekte ve büyümektedir.

Geleneksel özellikler gösteren merkez Hamamyolu ve onu kesen akslarda yer almıştır. Porsuk'un kuzeyinde ise modern merkez özellikleri ağır basmaktadır. Köprübaşı caddesi iki kesim arasında bir geçiş bölgesi niteliğindedir.

Yapıldığı tarihte kenti çevreleyerek geçen Çevre Yolu (Ankara-Bursa karayolu) bugün artık tamamen yerleşme alanı içerisinde kalmış ve önemli bir kent içi yol görevi üstlenmiştir.

Proje Alanına İlişkin Değerlendirmeler

Eskişehir genelinde imar planında bitişik nizam yapılaşma düzeni yaygındır. Ayrık nizam olan alanlarda ise ağırlıklı olarak 4 kat ve üzeri şekilde yüksek katlı yapılaşma yaygındır. 2002 yılı nazım imar planı ve 2004 yılı uygulama imar planları kapsamında yapılan imar planı revizyonlarında düşük yoğunluklu ve ayrık nizamda yapılaşma imkânı tanıyan bölgelerin oldukça kısıtlı olduğu söylenebilir. Ancak özellikle 2004 yılı sonrasında Tepebaşı Belediyesi ürettiği imar planı çalışmaları ile düşük yoğunluklu ve bahçe kullanımlı yapılaşmaları yönlendiren yaklaşımı ile sağlıklı kentleşmeye katkı sağlamaktadır. 2003 ve 2004 yıllarında Karabayır Bölgesinde, 2006 yılında Aşağısöğütönü-Zincirlikuyu Bölgesinde ve 2019 yılında Sazova Bölgesi'nde yapılan ilave ve revizyon planlama çalışmaları, bu yaklaşımı göstermektedir. Bu planın konusu olan Yukarısöğütönü Bölgesi de bu yaklaşımın devamı niteliğindedir.

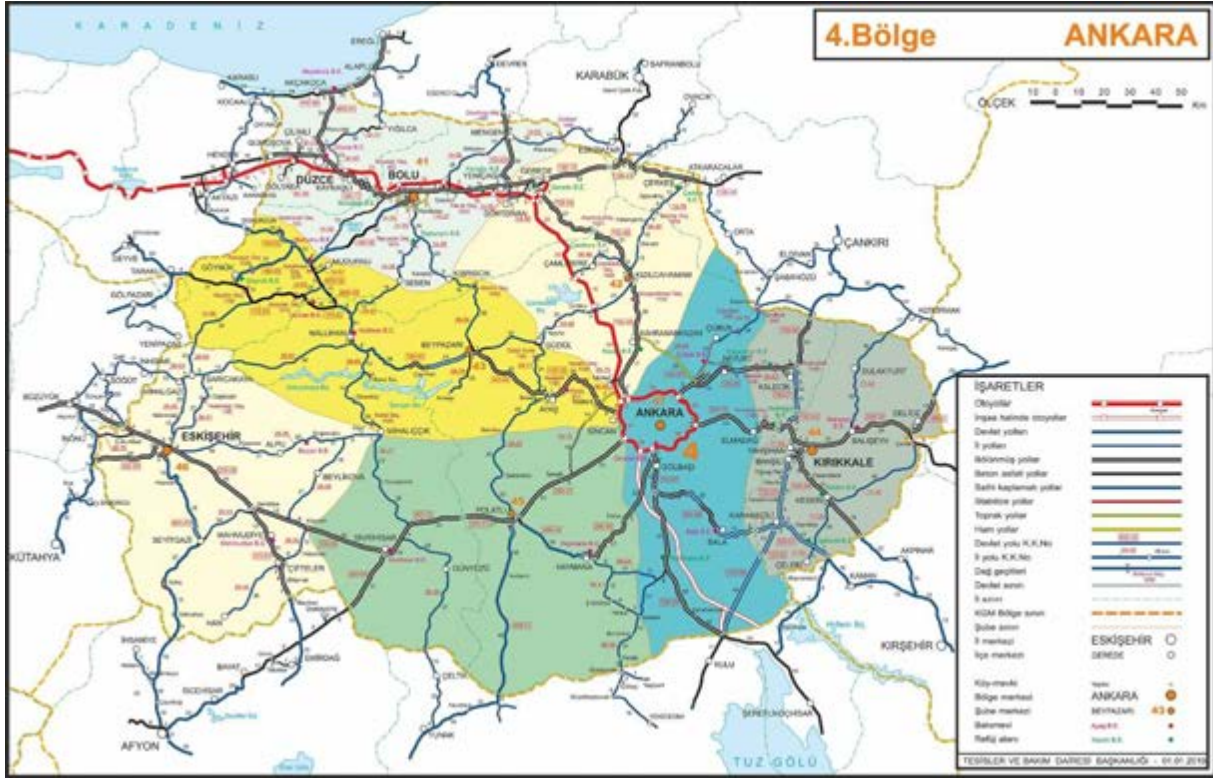
Bununla birlikte günümüzde yaşanan pandemi süreci ile bahçeli müstakil konut talepleri artmıştır. Bu kapsamda Yukarısöğütönü'nün, stratejik öneme sahip olması, Kent merkezinin kuzeyinde, toprak yapısı ve jeolojik yapının ve ulaşım olanaklarının da elvermesi nedeniyle ayrık nizamda az katlı yapılaşma potansiyeli bulunmaktadır. Planlama alanı incelendiğinde bu bölgede ayrık nizam ve bahçeli yapılaşma örnekleri görülmektedir. Günümüz pandemi koşulları da değerlendirildiğinde kent merkezindeki sıkışıklıktan kaçma eğiliminde olan gruplar için bölgenin alternatif teşkil edeceği ve hızla planlı ve sağlıklı bir şekilde gelişeceği düşünülebilir.

1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri

Eskişehir, karayolu ve demiryolu açısından kavşak konumunda olup havacılık açısından da stratejik konuma sahiptir.

Karayolu:

Eskişehir, 63415 km² büyüklüğündeki Karayolları 4. Bölge (Ankara) kapsamında olup aynı Bölge sınırları içerisinde Ankara, Bolu, Düzce, Kırıkkale, Çankırı ve Karabük illeri bulunmaktadır.³



Harita 7. Karayolları 4. (Bölge Ankara)

Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionImages/KGMImages/Bolgeler/4Bolge/Subeler/4BolgeSubeler.jpg>

Eskişehir'in ana kara yolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir il sınırı içine girer. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. Tepebaşı ve Odunpazarı ilçelerinden geçer ve Sivrihisar bu yol üzerinde yer alır. Diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır.⁴

³ <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/4Bolge/Bolge4.aspx>

⁴ Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galerici Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması (<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>)



Harita 8. Karayolları 4. Bölge Eskişehir Şubesi

Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/4Bolge/Subeler/SbEskisehir.aspx>

Karayolları Genel Müdürlüğü verilerine göre Eskişehir ili toplam yol ağı 917 km olup bunun 384 km'si devlet yolu, 533 km'si il yoludur.⁵ Toplam bölünmüş yollar 313,05 km olup Eskişehir'in Ankara, Bilecik, Afyon, Bolu, Konya ve Kütahya ile karayolu bağlantıları bölünmüş yollar ile sağlanmaktadır.

Tablo 2. Eskişehir'in Önemli İller ile Mesafe Cetveli

İL PLAKA NO	İL ADI	AFYONKARAHİSAR	ANKARA	ANTALYA	BİLECİK	BURSA	İSTANBUL	İZMİR	KONYA	KÜTAHYA
26	ESKİŞEHİR	144	233	423	83	152	325	410	338	78

Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Root/Uzakliklar.aspx>

Eskişehir İl genelinde 2018 yılında 288.123 araç, il merkezinde ise 258.515 araç trafikte seyir halindedir. 2017 yılında il genelinde ehliyetli kişi sayısı 380.097'dir. Eskişehir kent merkezinde minibüs hatlarında 211 minibüs, 3 taksi-dolmuş hattında 168 dolmuş, 39 taksi durağı 467 ticari taksi ile hizmet vermektedir. 2018 yılında toplamda 1.329 servis aracı hizmet vermektedir.⁶

Eskişehir ili bütününde tüm ilçeler ve tüm mahallelere karayolu bağlantısı bulunmaktadır. Tepebaşı ilçesi özelinde de ulaşımı olmayan mahalle bulunmamaktadır. Tepebaşı İlçesi kent

⁵

<https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionDocuments/KGMdocuments/Istatistikler/DevletIlyolEnvanter/IlIlgoreDevletVeIlyollari.pdf>

⁶ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

merkezindeki iki merkez ilçeden biri olup Yukarısöğütönü planlama alanı Eskişehir İl merkezine uzaklığı kuş uçuşu 9,5 km.'dir.



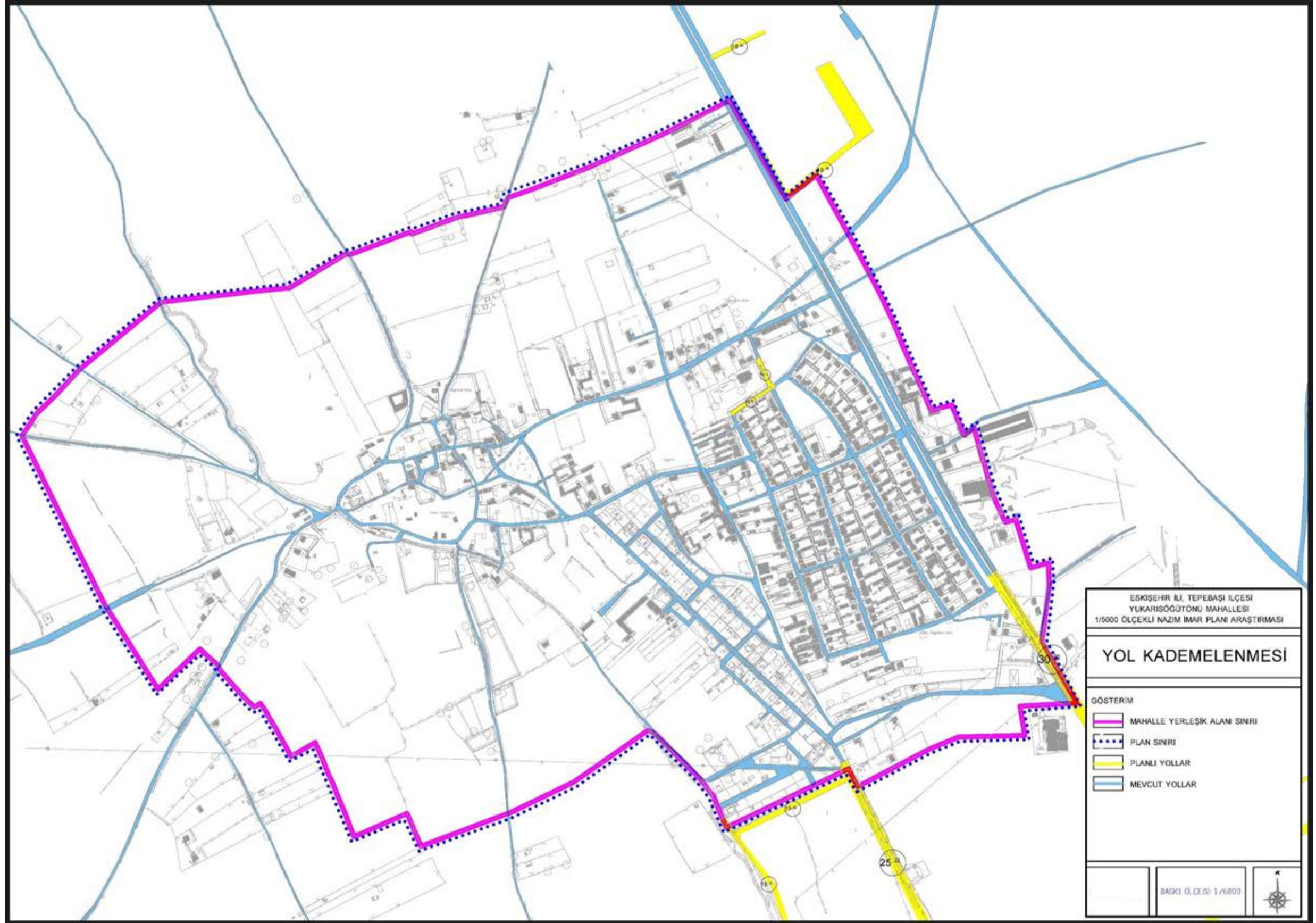
Harita 9. Yukarısöğütönü Mahalle Yerleşiminin Kent Merkezine ve İstanbul-Eskişehir-Ankara Devlet Yoluna Mesafesi

Kaynak: google-earth

Planlama alanının doğusundan Söğüt ve Uludere Yolu Bulvarı geçmekte olup güneyinden de yaklaşık 4 km mesafede Çevre Yolu olarak anılan İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yolu kavşak noktasına bulunmaktadır. Planlama alanına giriş ve çıkışlar yine bu cadde üzerinden sağlanmakla birlikte, toplu taşıma hattı 937. ve 943. Sokak boyunca devam etmektedir. Sınırlar dâhilinde 2 adet otobüs durağı bulunmaktadır. Alanda ara sokak ile nitelik bakımından düşük taşıt yolları ile çıkmaz sokaklar da mevcuttur.

Planlama alanında mevcut yolların haricinde mevzi imar planı ile planlı yollar da bulunmaktadır. Aşağıdaki haritada görülebileceği üzere alan merkezinde Zihinsel Engelliler İş Eğitim Merkezi, alan güneyinde Sağlık tesisleri kampüsü ve Kâğıt Kesme Fabrikası ile alanın kuzeydoğusunda TED Koleji'nin bulunduğu alanlarda imar planlı yollar bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde doğu-batı ve güneydoğu-kuzeybatı yönünde enerji nakil hattı geçmektedir. Alan içerisinde kalan orta ve alçak gerilim hatları da bulunmakla birlikte bu hatların bir kısmı toprak altından geçmektedir. Alan içerisinde ayrıca bölge içi şebekeye ait 934. Sokak üzerinde bulunan Park Alanında Regülatör bulunmaktadır. Alan genelinde içme suyu, atık su ve elektrik hatları mevcut yollardan geçmektedir.



Harita 10. Planlama Alanı Yol Kademelenmesi

Demiryolu:

TCDD İstanbul 1. Bölge, Ankara 2. Bölge, İzmir 3. Bölge, Sivas 4. Bölge, Malatya 5. Bölge, Adana 6. Bölge ve Afyonkarahisar 7. Bölge Müdürlükleri olmak üzere 7 Bölge Müdürlüğü taşra yapısına sahiptir.⁷



Harita 11. TCDD Bölgeleri

Kaynak: <https://i1.wp.com/rayhaber.com/wp-content/uploads/2019/02/tcdd-yolcu-tasima-haritasi-2.jpg?ssl=1>

Eskişehir, Türkiye'deki demiryollarının kavşak noktalarından biridir. Eskişehir Tren İstasyonu'na günde dört yönden 60 kadar yük ve yolcu treni uğramaktadır. Haydarpaşa Garı'ndan Ankara yönüne giden tüm trenler Eskişehir'den geçmektedir. Hızlı trenin tamamlanmasıyla Eskişehir-Ankara arası 1 saat 15 dakikaya; Eskişehir İstanbul arası 2 saate inmiştir.⁸

Eskişehir İli toplam 446 km. demiryolu hattına sahiptir.⁹ Demiryollarında taşınan yük miktarı 2018 yılında 482.918 tondur. 2017 yılında Demiryolu ile Eskişehir'e gelen yolcu sayısı 1.767.258 iken giden yolcu sayısı 1.790.367'dir.¹⁰

⁷ <https://rayhaber.com/2019/07/tcdd-demiryollari-haritasi-2019-yukse-kozunurluk/>

⁸ Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galericiiler Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması (<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>)

⁹ BEBKA Mevcut Durum Analizi < https://www.bebka.org.tr/uploads/magazines/mevcut_durum_analizi_06_03_2015.pdf>

¹⁰ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr



Harita 12. TCDD Hatları

Kaynak: <https://www.tcddtasimacilik.gov.tr/uploads/images/Strateji/TCDD-T-2018-istatistik-yilligi-ozet.pdf>

Türkiye’de ilk olarak 2009 yılında Ankara – Eskişehir arasında 245 km.lik hızlı tren hattı yapılmış olup 2019 Şubat itibariyle İstanbul ve Konya da dâhil edilmiş haliyle hat uzunluğu toplamda 800 km’yi geçmiştir.¹¹ Eskişehir TCDD yüksek hızlı tren hatları bağlamında öncü olmakla birlikte bağlantı ve kavşak konumundadır. Yapımı devam eden hatlar da değerlendirildiğinde bu konumsal önemi daha da artmaktadır.



Harita 13. Yüksek Hızlı Tren Hatları

Kaynak: <https://i0.wp.com/rayhaber.com/wp-content/uploads/2019/02/yuksek-hizli-tren-hatlari-haritasi-2.jpg?ssl=1>

4 Mart 2020 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 2186 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereği “Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi (TCDD)”ye bağlı ortaklıktan çıkan TÜLOMSAŞ, TÜDEMSAŞ

¹¹ <https://rayhaber.com/2019/07/tcdd-demiryollar-haritasi-2019-yuksek-cozunurluk/>

ve TÜVASAŞ birleştirilerek, iktisadi devlet teşekkülü olan Türkiye Raylı Sistem Araçları Sanayii Anonim Şirketi (TÜRASAŞ) kurulmuştur.¹² TÜRASAŞ Eskişehir ili, Tepebaşı ve Odunpazarı ilçe kesişiminde bulunmaktadır.

Havayolu:

Eskişehir Tepebaşı İlçesi sınırlarında Hasan Polatkan Sivil Havalimanı ve Askeri 1. Ana Jet Üs Komutanlığı'na ait olmak üzere 2 adet havaalanı bulunmaktadır.

Eskişehir Hasan Polatkan Havaalanı'na 25 Temmuz 2005'te Brüksel'den ilk sefer yapılmıştır. Türk Hava Yolları (THY) ile İstanbul-Eskişehir uçuşları ise 21 Haziran 2007 tarihinde gerçekleşmiştir.¹³ 2018 yılında hava trafiğinin yoğun olduğu aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır.¹⁴ 2017 yılından 2018 yılına iç-dış hat uçak trafiğinde %1 artış gözlenirken, yolcu sayısında 26,8% azalma gözlenmiştir.¹⁵

Toplu ulaşım:

Kent içi toplu ulaşım Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetleri hat ve güzergâhlarının birbirini tamamlaması için, otobüs ile tramvayda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmış olup Eskişehir, Ulaştırma Ana Planını belediye meclisinde onaylanarak yürürlüğe koyan ilk kentlerden biridir.¹⁶

Bisiklet:

Eskişehir kent merkezinde, kentin fiziksel yapısının da bisiklet ulaşımına elverişli olması nedeniyle, geçmişte, oldukça önemli oranda bisiklet kullanımının bulunduğu bilinmektedir. Ancak, bisiklet için gerekli altyapının oldukça yetersiz olması, düzensiz ve kural dışı yol kenarı park etme alışkanlıkları ve sürücülerin bisiklet kullanan kişilerin güvenliğini tehlikeye sokacak şekilde araç kullanmaları nedenleriyle, bu oran günümüzde oldukça azalmıştır. EUAP (2035) çalışması kapsamında yapılmış olan ev halkı yolculuk anketlerinden elde edilen sonuçlara göre, Eskişehir'de günlük yolculukların yalnızca %1,2'si bisiklet ile yapılmaktadır. Ev-iş yolculuklarında bisiklet kullanımı oranı ise %1,7'dir. EBB tarafından Eskişehir'de toplam 11.376 m bisiklet yolu olduğu bilgisi verilmiştir. Belli kesimlerde bir ağ yapısına sahip olan bisiklet yolları, belli kesimlerde kesintilere uğramaktadır.¹⁷

¹² <https://www.tcdd.gov.tr/content/31>

¹³ Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galericiiler Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması (<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>)

¹⁴ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

¹⁵ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

¹⁶ Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galericiiler Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması (<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>)

¹⁷ Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Ulaştırma Ana Planı'nın Revizyonu Çalışması, Eskişehir Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporu (EUAP 2035)



Harita 14. Eskişehir İçin Önerilen Bisiklet Ağı

Kaynak: Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Ulaştırma Ana Planı'nın Revizyonu Çalışması, Eskişehir Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporu (EUAP 2035)

2. ULUSAL VE YEREL KALKINMA HEDEFLERİ, PLAN ve POLİTİKALAR

2.1. 11. Kalkınma Planı (2019-2023) ¹⁸

On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), 30.10.1984 tarihli ve 3067 sayılı Kanun gereğince, Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulu'nun 18.07.2019 tarih ve 1225 Karar No ile onaylanmıştır. On Birinci Kalkınma Planı “**daha fazla değer üreten, daha adil paylaştan, daha güçlü ve müreffeh Türkiye**” vizyonu ile uzun vadeli bir perspektif sunmaktadır. Söz konusu planın hedefleri ve politikaları incelendiğinde Eskişehir’e yönelik olarak “Rekabetçi Üretim ve Verimlilik” başlığında “Sanayi Politikaları” kapsamında 2 alt başlıkta “Politika ve Tedbirler” belirlendiği görülmektedir:

- **Lojistik ve Enerji Altyapısı** başlığı altında

335.8. **Eskişehir-Kütahya-Afyonkarahisar-Isparta-Burdur demiryolu hattının yapımına başlanacak, Antalya Limanına yük taşımacılığı odaklı demiryolu bağlantısı sağlanacaktır.**

- **Raylı Sistem Araçları** başlığı altında

389.8. Ülkemizde üretilen yerli raylı sistem araçlarının kalite ve güvenilirlik düzeyinin sürekliliğinin sağlanabilmesini teminen ulusal ve uluslararası düzeyde hizmet verebilecek **Eskişehir**'deki Ulusal Raylı Sistemler Test ve Araştırma Merkezi tamamlanacak, bağımsız bir yapı tesis edilerek ilgili enstitü ve araştırma merkezlerinin de içinde bulunduğu işletim modeli hayata geçirilecektir.

¹⁸ <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf>

2.2. Tepebaşı Belediyesi Stratejik Planı (2020-2024)

Tepebaşı Belediyesinin 2020-2024 yılları Stratejik Planında vizyonu bireye saygılı, yaşam kalitesi yüksek; yerel, ulusal ve uluslararası düzeyde sürdürülebilir örnek ve önder bir yerleşim olmaktır. Misyonu ise “Hayat Tepebaşında sloganı ile bölge halkının ihtiyaçlarını arım gözetmeksizin karşılayarak, sosyal ve kültürel belediyecilik anlayışıyla, kaliteli ve çevreye duyarlı, çağdaş, şeffaf, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel yaşam olanağı sunmaktır.

Tepebaşı Belediyesinin 2020-2024 yılları Stratejik Planında stratejik amaçları ise şu şekildedir;

- Çağdaş, sağlıklı, estetik, erişilebilir, dinamik kentsel alanlar oluşturmak.
- Sosyal ve kültürel belediyecilik adına sürdürülebilir projeler üretmek.
- Belediyenin yenilikçi, gelir arttırıcı ve tasarrufa yönelik yöntemler uygulaması.
- Akıllı kent ve dijitalleşmeye yönelik projeler geliştirmek.
- Kentsel ve kırsal arasında bir denge kurarak, doğayı korurken ekonomik ve sosyal alanlarda karşılıklı bağları güçlendirmek.

Yapılan plan çalışması ile Tepebaşı Belediyesi Stratejik Planının vizyon, misyon ve stratejik amaçlarına uygun olarak çalışmalar yapılmış. Tepebaşı Belediyesinin özellikle kentsel ve kırsal alana verdiği önemi destekleyen bir çalışma yürütülmüştür. Kırsal ile bütünleşme noktasında olan bu alanın planlanması ve yapılaşmalarının sağlıklı olarak yönlendirilmesi hem kontrollü bir kent formu yaratılmasını sağlayacak hem de kırsal alana olan baskıları önleyecektir.

2.3. Ulaşım Ana Planı

İTÜ Çalışma Grubu tarafından hazırlanan “Eskişehir Ulaşım Ana Planı Revizyonu” (EUAP 2035) Meclis kararı 16.05.2019 tarih ve 161 Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile kabul edilmiş olup 19.06.2019 tarih ve 5 sayılı UKOME kararı ile onaylanmıştır. Kentin gelecekteki gelişme planı olarak revize edilmiş Nazım İmar Planı’nı esas alan EUAP (2035)’nin vizyonu:

- Kentlilerin yaşam kalitesinin yükselmesine katkı veren,
- çağdaş teknolojinin tüm olanaklarını kullanan ve gelişmelere açık,
- kentin özgün yapısına uygun farklı ulaşım türlerini dikkate alan,
- çevreye duyarlı, bütünleşik,
- toplumun tüm kesimleri için erişilebilir, ödenebilir, güvenli, konforlu ve
- sürdürülebilir bir ulaşım sistemi kurmaktır.

Bu vizyon çerçevesinde EUAP (2035)’in temel stratejileri ve hedefleri şöyledir:

a) Ulaşım sistemini, revize edilerek onaylanmış olan Nazım İmar Planı’nda öngörülen arazi kullanımı ve gelişme alanlarına göre bütünleşik bir yaklaşımla çözümlemek.

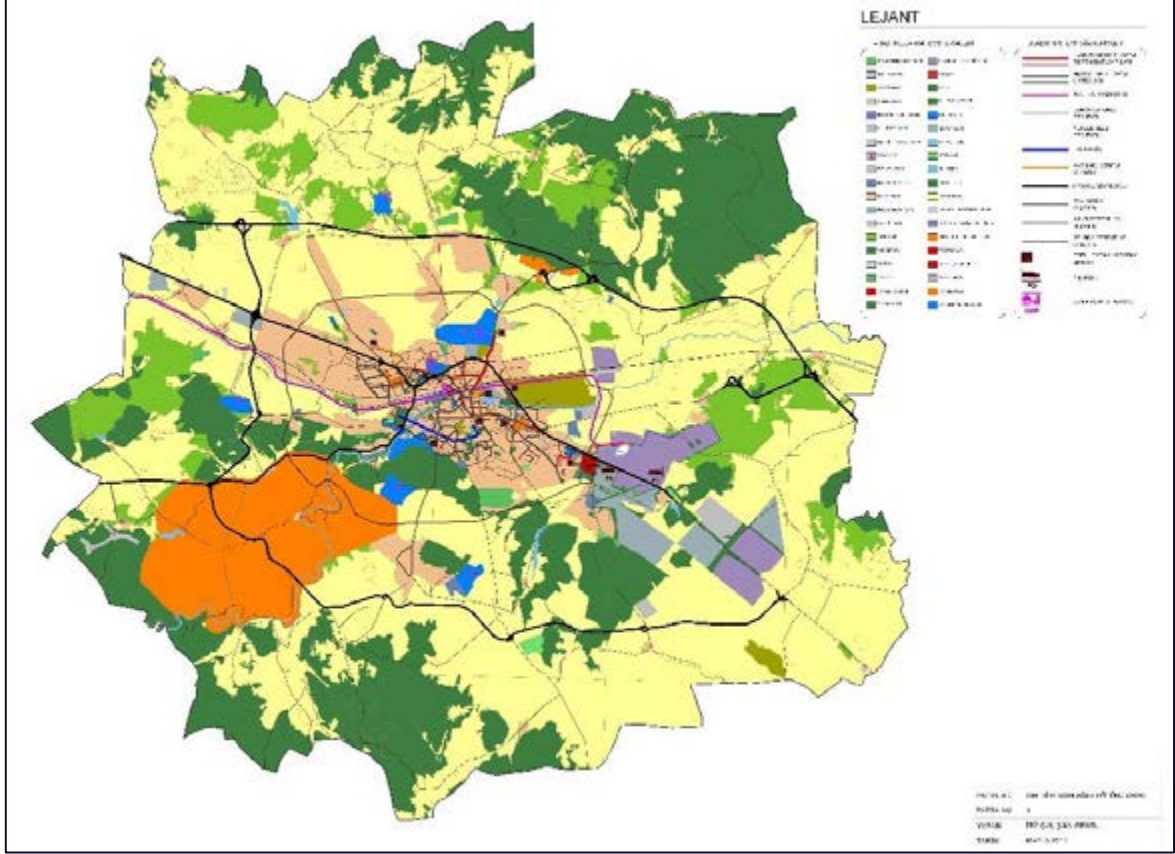
b) Ulaşım sistemi çözümünde; yaya ve bisiklet öncelikli ulaşım, toplumun tüm kesimleri, engelliler ve yaşlılar için her noktaya erişilebilirliğin sağlanmasına önem vermek.

c) Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Planlaması (SKHP) çerçevesinde, insan odaklı, çevreye duyarlı, çağdaş teknolojik olanakları kullanan, ekonomik, sürdürülebilir ve bütünleşik bir ulaşım sistemi oluşturmak.

d) Özellikle kent merkezinde otomobil ve araç trafiğini azaltmak, kapsayıcı, hızlı ve yüksek kapasiteli bir toplu taşıma sistemi oluşturmak.

e) Ulaşım talep yönetimi için öneriler oluşturmak.

f) Ulaşım ve trafiğin etkin yönetimi ve denetimi için bütünsel bir kurumsal yapının kurulması için öneriler oluşturmak



Harita 15. Ulaşım Ana Planı (EUAP 2035)

Kaynak: Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

2.4. KENTGES Eylem Planı ¹⁹

Kentsel Gelişme Stratejisi (KENTGES) “Bütünsel Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı”; sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde yerleşme ve kentleşme ile yerleşme ve mekânsal planlamanın alan, tema ve boyutlarını kapsamakta, mekâna ilişkin sektörleri bütünsel bir yaklaşımla ilişkilendirmekte, temel ulusal politikalarla uyumu sağlamaktadır. KENTGES; kentleşme, yerleşme ve mekânsal planlamaya ilişkin değerler sistemini ve ilkelerini benimseyen bir anlayıştan hareketle, ulusal düzeyde referans çerçeve belgesi niteliği taşıyan bir strateji dokümanı olarak ele alınmaktadır. KENTGES’in temel amacı, yerleşmelerimizin yaşanabilirlik düzeyinin, mekân ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi ile ekonomik, sosyal ve kültürel yapılarının güçlendirilmesine yönelik yol haritasının oluşturulmasıdır. KENTGES’te temel stratejiler, “mekânsal planlama sisteminin yeniden yapılandırılması”, “yerleşmelerin mekân ve yaşam kalitesinin artırılması”, “yerleşmelerin ekonomik ve toplumsal

¹⁹ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf

yapılarının güçlendirilmesi” olmak üzere 3 ana eksenle gruplandırılarak hedefler, stratejiler, eylemler, sorumlu, ilgili kuruluşlar ile 2023’e kadar işin tamamlanacağı süreçler belirlenmiştir.

2.5. Diğer

Türkiye Ulaşım ve İletişim Stratejisi Hedef 2023²⁰

Türkiye Ulaşım ve İletişim strateji belgesinin hazırlanma amacı, ekonomik ve toplumsal gelişmelerin yarattığı ihtiyaçları karşılayabilecek şekilde, toplum çıkarlarına uygun ulaşım sistemlerini kurmak, düzenleyici ve uygulayıcı kurumlara vizyoner bir öngörü sağlamaktır. Dünyanın en büyük 16’ncı ekonomisi olan ülkemizi, Cumhuriyetimizin 100’üncü kuruluş yıldönümü olan 2023 yılında dünyanın en gelişmiş ilk 10 ekonomisinden birine dönüştürmek hedefine ulaşmaya katkı vermek üzere, ülke kalkınmasının altyapısı ve adeta lokomotifi konumundaki ulaşım ve iletişim sektörlerinde, sınırlı olan ülke kaynaklarını en rasyonel şekilde kullanarak, atıl kapasite yaratmadan, ulaşım ve iletişim sektörlerinde daha kaliteli, daha ucuz, daha hızlı, daha güvenli hizmet sunabilmek için 2023 yılına kadar, öncelikle hangi tür hedef ve faaliyetlerin gerçekleştirilmesine ihtiyaç duyulduğunu ortaya koymak üzere “Türkiye Ulaşım ve İletişim Stratejisi Belgesi” hazırlanmıştır. Planın amacı; ekonomik ve sosyal gelişmenin ihtiyaç duyduğu ulaştırma altyapısının oluşturulması, ulaştırma türleri arasında ülke gereksinimlerine uygun dengenin sağlanması, maksimum can ve mal güvenliğinin temin edilmesi, çevreye verilen zararların en aza indirilmesi, bilgi ve iletişim teknolojilerinden en üst düzeyde yararlanılması, uluslararası hukuk ve kurallara uyumlu bir ortamda, ulaşımın, ekonomik, konforlu, kesintisiz ve kısa sürede sağlanmasıdır Karayolu, demiryolu, denizcilik, havacılık, lojistik ve kombine taşımacılık, kentiçi ulaşım, boru hatları ile bilgi ve iletişim sektörleri için; “Sektöre Genel Bakış” başlığı altında; Dünya’daki Mevcut Durum, Türkiye’deki Mevcut Durum, Sektörel Gelişme ve Beklentiler alt başlıkları atında konular ele alınmış ve her bir sektör için amaç ve stratejiler ortaya konulmuştur. Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde ise, yine her bir sektör için, 2011-2023 dönemine ilişkin stratejik hedef ve öneriler; Kurumsal Yapılanma ve Yasal Düzenlemeler, Altyapı, İşletme ve Üstyapı, AR-GE olmak üzere 4 ayrı başlık altında toplanmıştır. Sektör bölümlerinin sonlarına da, 2011-2023 döneminde yukarıda belirtilen ve 4 başlık altında toplanan hedef ve önerilerin gerçekleştirilmesi için ihtiyaç duyulan tahmini mali kaynak miktarları belirtilmiş ve dönem sonunda sektörün gelecek öngörüsü yapılmıştır.

Diğer bazı strateji belgeleri Eskişehir İli Doğa Turizmi Master Planı 2013-2023, Yeni Ekonomi Programı 2020-2022, AB Entegre Çevre Uyum Stratejisi (UÇES) 2007-2023, Enerji Verimliliği Strateji Belgesi 2010-2023, TR4 Doğu Marmara Bölgesi Tarım Master Planı, Ulaştırma Ana Planı Stratejisi, Türkiye İklim Değişikliği Stratejisi 2010-2023, 2023 Eğitim Vizyonu, Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi (2014-2023), Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (2010-2023), Türkiye Sanayi Devrimi Dijital Türkiye Yol Haritası, 2023 Türkiye İhracat Stratejisi ve Eylem Planı, Türkiye Ulaşım ve İletişim Stratejisi 2023, Yükseköğretimde Uluslararasılaştırma Stratejisi Belgesi (2018-2022), Türkiye'nin Sanayi Devrimi Dijital Türkiye Yol Haritası, 2023 Sanayi ve Teknoloji Stratejisi olarak sıralanabilir.

²⁰ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf

3. MEKÂNSAL PLANLAR

3.1. BEBKA Bölge Planı ²¹

2014-2023 Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölge Planı, Bölgesel Gelişme Yüksek Kurulu tarafından 30.12.2014 tarih ve 2014/1 sayılı karar ile onaylanmıştır. Bölge planının vizyonu, “**Kuruluştan kurtuluşa geçmişin mirasını değer katarak geleceğe taşıyan, uluslararası düzeyde rekabetçi; sürdürülebilir üretim, yenilik ve yaşam merkezi**” olarak belirlenmiştir.

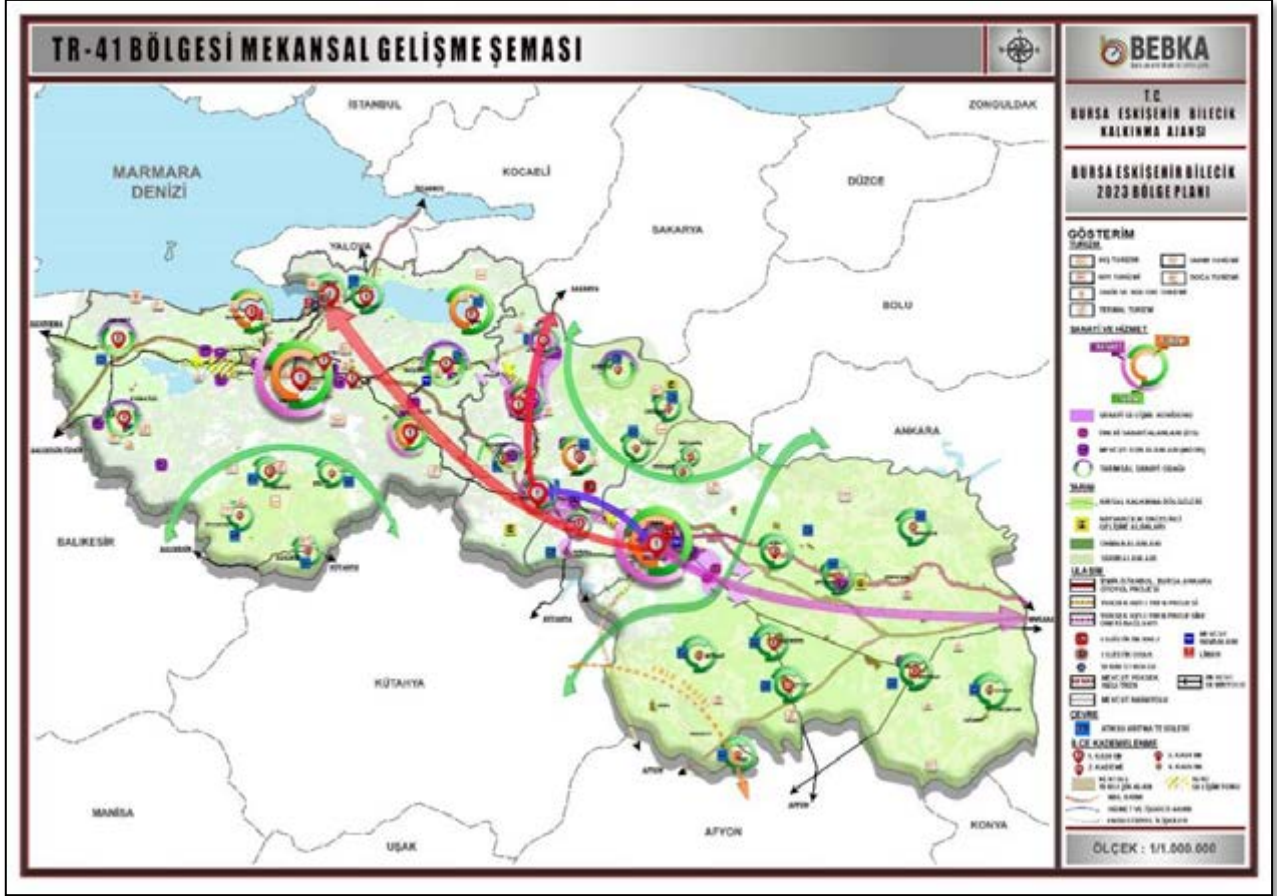
Tablo 3. BEBKA Vizyonu ve Alt Temaları

KURULUŞTAN KURTULUŞA GEÇMİŞİN MİRASINI DEĞER KATARAK GELECEĞE TAŞIYAN, ULUSLARARASI DÜZEYDE REKABETÇİ; SÜRDÜRÜLEBİLİR ÜRETİM, YENİLİK VE YAŞAM MERKEZİ		
BURSA ESKİŞEHİR BİLECİK		
DOĞAL VE KÜLTÜREL MİRAS	ULUSLARARASI REKABET	SÜRDÜRÜLEBİLİR YAŞAM
İpek yolu'ndan, kuruluş ve kurtuluşa, geçmişin özünü, geleceğe aktaran	Rekabet gücü yüksek	Üretirken ve yaşarken doğaya saygı ve özen gösteren
Doğal, tarihi ve kültürel mirasını bilen, değer katarak yaşatan	Yenilikçi, girişimci	Yaşam ve mekân kalitesi yüksek/yaşanabilir
Koruma ve kullanma dengesini gözetilen	Yüksek katma değer üreten, fark yaratan	Görölmek ve yaşamak istenen
	Sürdürülebilir kalkınma anlayışını benimsemiş	Çevreye ve insana değer veren

Bursa Eskişehir Bilecik Bölgesi vizyona ulaşmak için 3 temel gelişme eksenini belirlemiştir:

1. Uluslararası Alanda Yüksek Rekabet Gücü
2. Beşeri Gelişme ve Sosyal İçerme
3. Dengeli Mekânsal Gelişme ve Sürdürülebilir Çevre

²¹ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf



Plan 1. Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şeması

Bölge planı mekânsal gelişme şeması kararları doğrultusunda, ilçelerin il içindeki kimlikleri, birbirleri ile olan işlevsel ilişki ve etkileşimleri ile coğrafi yakınlık ve gelişmişlik kademeleri dikkate alınarak 12 alt bölge oluşturulmuştur. TR41 Bölgesi için oluşturulan alt bölgeler aşağıda belirtilmektedir:

1. Merkez Bursa (Mudanya-Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım-Kestel-Gürsu)
2. Orhaneli- Keles- Büyükorhan- Harmancık
3. Gemlik
4. İznik-Yenişehir-Orhangazi
5. İnegöl
6. Karacabey-Mustafakemalpaşa
7. **Merkez Eskişehir (Odunpazarı-Tepebaşı)**
8. Alpu-Beylikova-Mihalıççık-Sivrihisar-Günyüzü
9. Seyitgazi-Han-Mahmudiye -Çifteler
10. Bilecik merkez-Osmaneli
11. Pazaryeri-Bozüyük-İnönü
12. Orta Sakarya Vadisi (Gölpazarı-Yenipazar-İnhisar-Söğüt-Mihalga-Sarıcakaya)



Plan 2. Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şeması (Eskişehir)

Eskişehir Odunpazarı-Tepebaşı Alt Bölgesi

Odunpazarı-Tepebaşı Alt bölgesi Eskişehir ili merkez ilçeleri olup Bölge Planını mekânsal gelişme şemasında da bölgesel merkez olarak belirlenmiştir. Beşeri ve sosyo-kültürel gelişmişlik bakımından ileri bir seviyede olan alt bölgeye kırsal alandan ve il dışından göç devam etmektedir. Kırsal nüfusun yerinde tutulmasını sağlamak ve iç göçü ortadan kaldıracak istihdam yaratıcı yatırımlar merkez ilçelerin gelişmişliğinin sürdürülebilir olması açısından bir zorunluluktur.

Ulaşım açısından son derece avantajlı konumda bulunan Odunpazarı-Tepebaşı alt bölgesinde devam eden karayolu ve demiryolu yatırımlarının ekonomik ve sosyal yapı üzerindeki olumlu etkilerinin artırılmasını sağlayacak tedbirlere ihtiyaç bulunmaktadır.

Alt bölgede makine-metal, beyaz eşya, seramik, madencilik, gıda, raylı sistemler, savunma ve havacılık sanayii öncelikli sektörler olarak ortaya çıkmaktadır. Bölge ve ülke ortalaması ile karşılaştırıldığında, üniversite öğrencilerinin yoğun olduğu alt bölgede sosyo-kültürel faaliyetler çeşitlilik arz etmektedir. Sanayi ve hizmetler sektörünün yoğun olduğu alt bölgede sektörel ihtiyaçlara uygun olarak planlanacak mesleki eğitim ve istihdama dönük tedbirlerin öncelikli olarak hayata geçirilmesi gerekmektedir. Tarih ve kültür, kongre ve termal turizm de merkez ilçelerde yüksek potansiyele sahip sektörlerdir. Bu alanda öncelikli olarak kamu ve sivil toplum örgütlerinin liderlik ettiği kurumsallaşma eksikliğini giderecek projeler uygulanmalıdır.

Çevre altyapısı bakımından gelişmiş olan bölgede özellikle gürültü kirliliği, evsel ve endüstriyel atık bertarafı ile Porsuk çayının kirliliği öncelikli olarak tedbir alınması gereken sorun alanlarıdır. Alt bölgeye ilişkin uygulamaya yönelik tedbirler aşağıdadır:

Ekonomik Gelişme

Tedbir 1. Sanayi altyapısının geliştirilmesi ve ürün katma değerinin artırılması

Alt Tedbir 1. Anadolu Üniversitesi İki Eylül Kampüsü'nde ulusal uçak bakım merkezi oluşturulması ve Ulusal Havacılık Mükemmeliyet Merkezi (UHAM) projesinin hayata geçirilmesinin sağlanması

Alt Tedbir 2. Havacılık sektöründe uçak motoru, hafif kompozit malzeme, raylı sistemlerde yerli vagon gibi patent odaklı üretime geçiş çalışmalarının desteklenmesi

Alt Tedbir 3. Havacılık, seramik ve raylı sistemler kümelenmelerinin geliştirilmesi amacıyla kümelenme destekleri konusunda bilgi seviyesinin artırılması

Alt Tedbir 4. Sektörlerin dışa bağımlılığı olan stratejik girdilerinde (yazılım, programlama, hammadde vb.) Ar-Ge faaliyetlerinin geliştirilmesi, bu alanlarda dış yatırımcıların bölgeye çekilmesi

Alt Tedbir 5. İşletmelerde kurumsallaşmanın sağlanması, kalite standartlarının ön plana çıkarılarak çevre dostu üretim süreçlerinin yaygınlaştırılması

Alt Tedbir 6. Üniversite-sanayi işbirliğinin geliştirilmesi amacıyla sektörel Ar-Ge proje pazarı sayısının artırılması, yüksek lisans ve doktora programlarının sektörel ihtiyaçlar doğrultusunda güncellenmesi,

Alt Tedbir 7. Sektörel ihtiyaçlara yönelik teknoloji transfer ofisleri, teknoloji geliştirme bölgeleri, tasarım merkezi sayısının artırılması ve faaliyetlerinin iyileştirilmesi,

Alt Tedbir 8. Nitelikli personel ihtiyacının giderilmesi amacıyla sektörel özel meslek liselerine geçişin teşvik edilmesi

Alt Tedbir 9. Ürün ticarileştirme ve lisanslamaya yönelik ortak kullanıma dönük altyapının geliştirilmesi

Alt Tedbir 10. Uluslararası fuar alanı yapılması amacıyla arazi tahsisi ve altyapı konusunda Eskişehir Sanayi Odası, Eskişehir Ticaret Odası ve ilgili belediyeler ile ortak çalışma yürütülmesi

Tedbir 2. Turizmde altyapının geliştirilmesi ve kurumsallaşmanın artırılması

Alt Tedbir 1. Kurumlar arası işbirliğinin sağlandığı Termal ve Sağlık Turizmi Tanıtma Birliği kurulması, uluslararası örgütlere üyeliğinin gerçekleştirilmesi

Alt Tedbir 2. Turizmde bilgi iletişim teknolojilerinin kullanımını artırmak amacıyla sektör paydaşlarının sorumlu olduğu bölge turizm portalının oluşturulması

Alt Tedbir 3. Gelişmekte olan kongre turizmi altyapısına uygun tanıtım faaliyetlerine ağırlık verilmesi

Alt Tedbir 4. Kırsal bölgelerdeki turizm türlerine uygun konaklama ve hizmet altyapısının geliştirilmesi

Alt Tedbir 5. Film ve medya sektöründe küme oluşumunun sağlanması ve çizgi film (animasyon) sektörünün gelişime yönelik ortak kullanıma uygun fiziksel ve teknolojik altyapının desteklenmesi

Alt Tedbir 6. Kızılınlar Termal Turizm Merkezi'nde konaklama ve hizmet altyapısı yatırımlarının artırılması

Alt Tedbir 7. Odunpazarı kentsel sit alanı ve Odunpazarı evlerinin kültür turizmi ve gelişmekte olan film ve medya sektörü açısından tanıtımının artırılması

Alt Tedbir 8. Sakarılica Termal Turizm Merkezi'ne ulaşım alternatiflerinin geliştirilmesi

Tedbir 3. Tarımsal üretimde verimliliğin artırılması

Alt Tedbir 1. Organik tarım konusunda köylülerin bilinçlendirilmesi ve ürünlerin satışının yapılabileceği köy pazarlarının açılması

Alt Tedbir 2. Tohumculuk faaliyetinin (patates, buğday, çim tohumculuğu) gelişmesi amacıyla Ar-Ge desteklerine ulaşımın artırılması

Alt Tedbir 3. Kaliteli tohum üretmek için tohumculuğun geliştirilmesi amacıyla sözleşmeli tohumculuğun (tohum üretiminin) geliştirilmesi

Alt Tedbir 4. Tarım fuarının daha kapsamlı ve özel sektöre yönelik geliştirilmesi

Sosyal Gelişme

Tedbir 1. Sosyal eşitsizliklerin giderilmesine yönelik altyapının geliştirilmesi

Alt Tedbir 1. Mesleki yaygın eğitim altyapısının geliştirilmesi ve katılımın teşvik edilmesi

Alt Tedbir 2. Dezavantajlı kesimlere (engelliler, göçle gelenler, madde bağımlıları, yaşlılar, sosyal güvencesi olmayanlar, sığınmacılar, sokakta çalışan çocuklar) yönelik hayat boyu öğrenme ve rehabilitasyon programlarının geliştirilmesi

Alt Tedbir 3. Özellikle mültecilerin ve öğrencilerin kayıt dışı çalışmasının önüne geçilmesi

Alt Tedbir 4. Dezavantajlı gruplara yönelik sosyal hizmet altyapısının güçlendirilmesi

Alt Tedbir 5. Gelişmiş olan kültür sanat faaliyetlerinin tabana yayılması ve niteliğinin artırılması

Çevre ve Mekânsal Gelişme

Tedbir 1. Çevre ve mekânsal altyapının geliştirilmesi

Alt Tedbir 1. Eskişehir ovasının 'Ova Koruma Alanı' olarak belirlenmesi için çalışmaların yürütülmesi

Alt Tedbir 2. Çimento fabrikası atık kurutma tesisinin etkin kullanımının sağlanması

Alt Tedbir 3. Afet riski olan alanlarda kentsel dönüşümün ortaya çıkardığı mülkiyet sorununu çözmek amacıyla konut sahipleri ve kurumları hedef alan bilinçlendirme faaliyetlerinin yürütülmesi

Alt Tedbir 4. Demiryolu ulaşımı nedeniyle oluşan gürültü kirliliğinin azaltılması için gerekli tedbirlerin alınması

Alt Tedbir 5. Afet riski altındaki alanlarda yapı envanteri çıkarılması ve zemin etüdü çalışmalarının yenilenmesi

Tedbir 2. Bölgedeki ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi

Alt Tedbir 1. İl merkezindeki lojistik imkânların güçlendirilmesi amacıyla Hasanbey Lojistik Merkezi'nin etkinleştirilmesi

Alt Tedbir 2. Hasanbey Lojistik Merkezi ile entegre bir ulusal havayolu kargo dağıtım merkezi projesi geliştirilmesinin sağlanması

Alt Tedbir 3. Raylı sistem taşımacılığının OSB'ye kadar götürülmesi ve OSB lojistik merkez arası demiryolu ve karayolu bağlantısının sağlanması

Alt Tedbir 4. Mekânsal erişilebilirliğin iyileştirilmesi amacıyla yayalaştırma, bisiklet yolu ve kentsel merkez çevresinde otopark altyapısının geliştirilmesi

Alt Tedbir 5. Havayolu taşımacılığının geliştirilmesi amacıyla yük ve yolcu taşımacılığının gelişmekte olan imalat sanayii ve turizm sektörlerine entegrasyonunun sağlanması

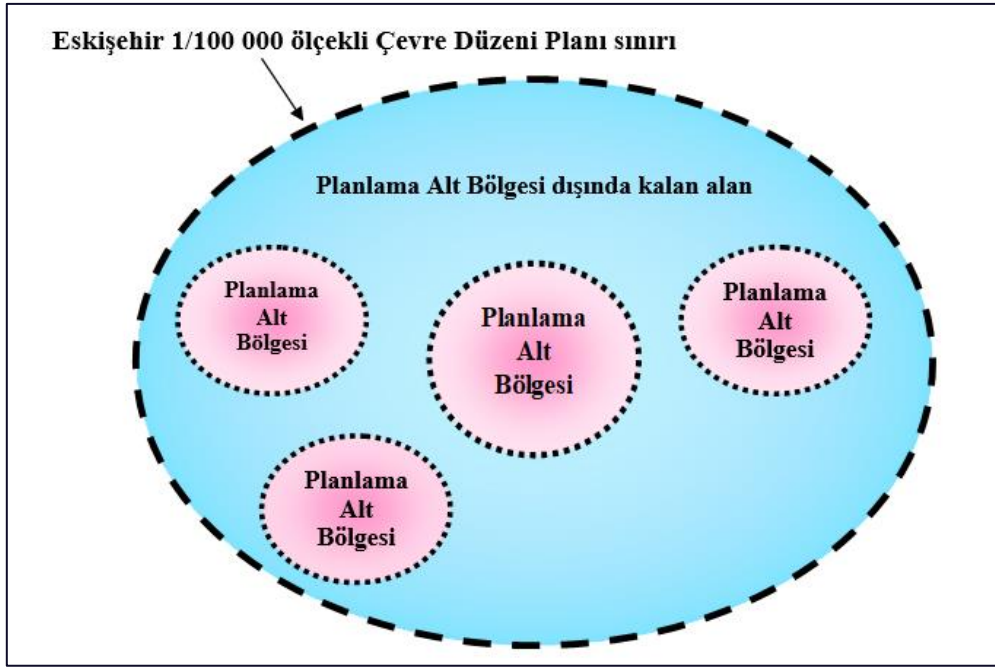
Alt Tedbir 6. Yeni yapılacak olan tren garına hafif raylı sistem ile(tramvay) ulaşım bağlantısının sağlanması

3.2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Eskişehir ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2006 tarih ve 8/114 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu çevre düzeni planı, 2025 yılını hedef alarak, ülke kalkınma politikaları ve sektörel gelişme hedefleri göz önünde bulundurularak, evrensel şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda, mevcut doğal, ekonomik, sosyal ve fiziksel yapının koruma-kullanma dengesi ve sürdürülebilir kalkınma ilkesi çerçevesinde geliştirilmesini ve alt ölçekte yapılacak planlama çalışmalarını yönlendirici kararların temelini oluşturan politikaların ve stratejilerin dinamik bir planlama anlayışı ile belirlenmesini amaçlamaktadır. Bu çevre düzeni planının yaklaşımı, planlama çalışmasında fiziki planlamanın üstünde sektörel verilere göre sorunları, planlama ilkelerini, planlama ana kararlarını ve gelişme önerilerini, sorunlara müdahale stratejilerini belirlemek; bu belirlemeleri yaparken ilgili tüm kurumların görüşlerini alıp, planlama aşamasının her safhasında tartışmak, sorunları doğru tanımlamak ve gerçekçi müdahale biçimlerini oluşturmak olarak belirlenmiştir.

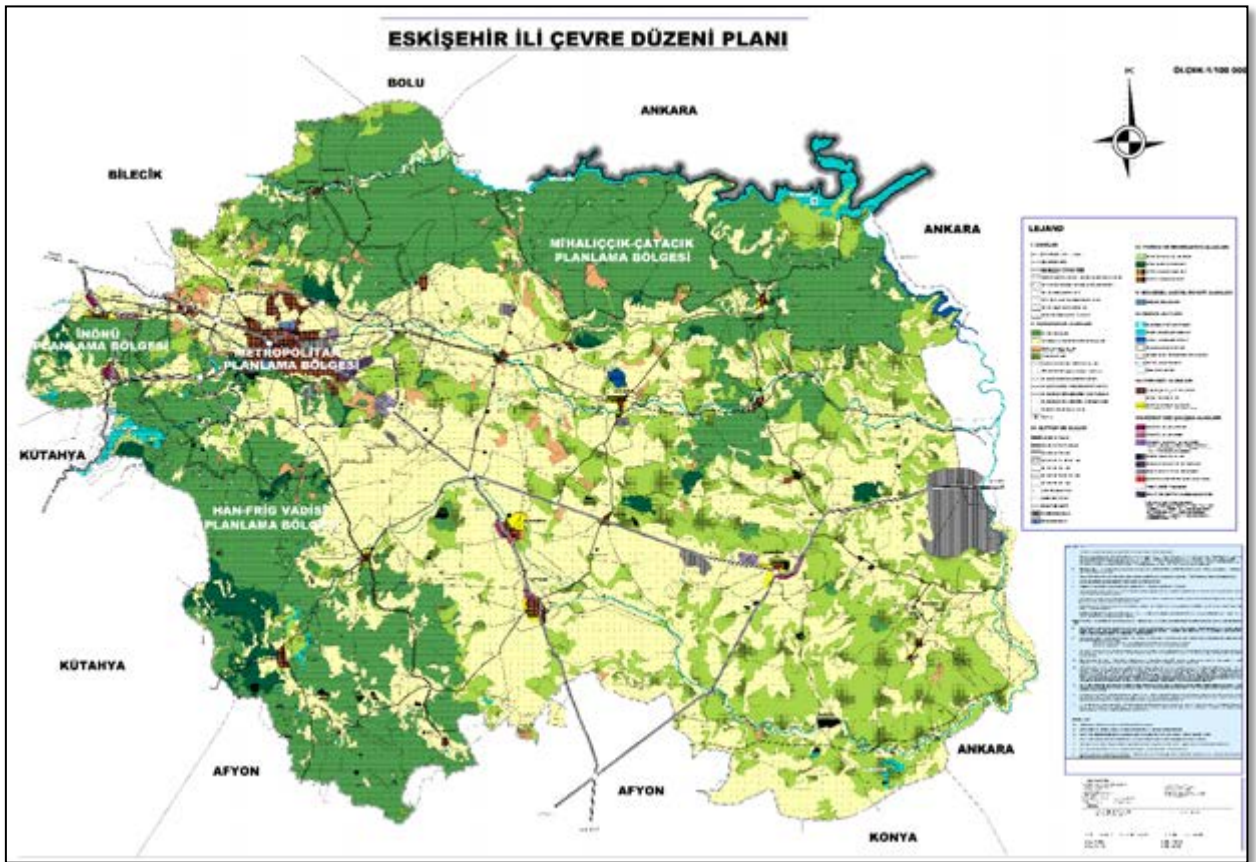
Eskişehir ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 4 planlama alt bölgesi belirlenmiş olup Planlama Alt Bölgeleri dışında kalan ancak planlama bölgesi sınırları içerisinde kalan alanlar ise Planlama Alt Bölgeleri Dışında Kalan Alanlar tanımlanmıştır.

- 1. Metropoliten Bölge:** Metropoliten Bölge, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu uyarınca Vilayet Binası orta noktası koordinatları merkez kabul edilerek çizilen 20 km. yarıçaplı dairenin, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün Büyükşehir Belediye Sınırları hakkındaki genelgesi uyarınca düzenlenmesi ile oluşan Eskişehir Büyükşehir Belediye Sınırı içerisinde kalan alandır.
- 2. İnönü Planlama Bölgesi**
- 3. Mihalıççık-Çatacık Planlama Bölgesi**
- 4. Han-Frig Vadisi Planlama Bölgesi**



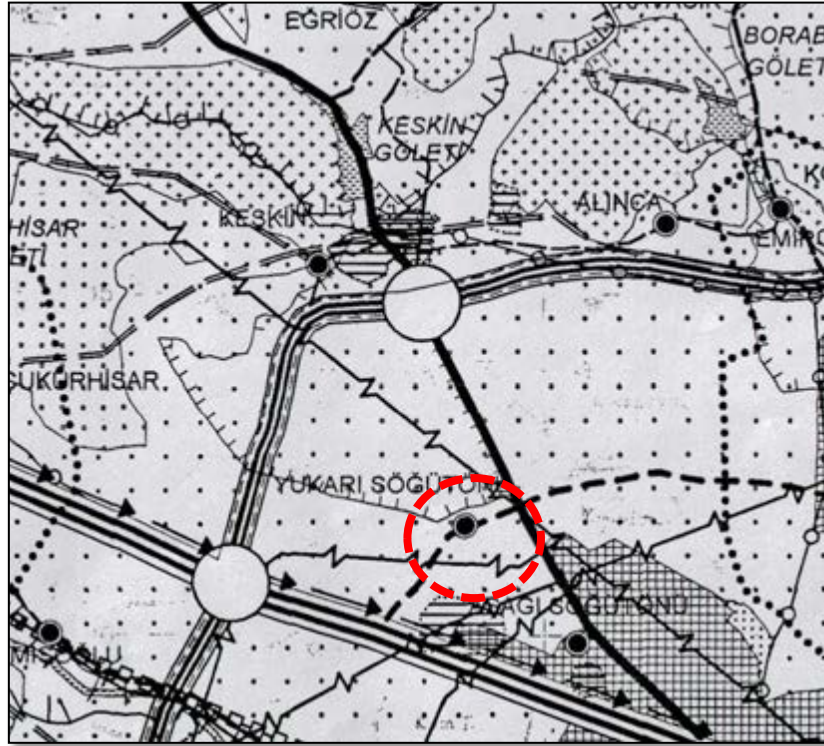
Şekil 2. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alt Bölgeleri

Planlama çalışmasına konu Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alan sınırı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Metropoliten Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.



Plan 3. 1/100.000 Ölçekli Eskişehir İl Çevre Düzeni Planı

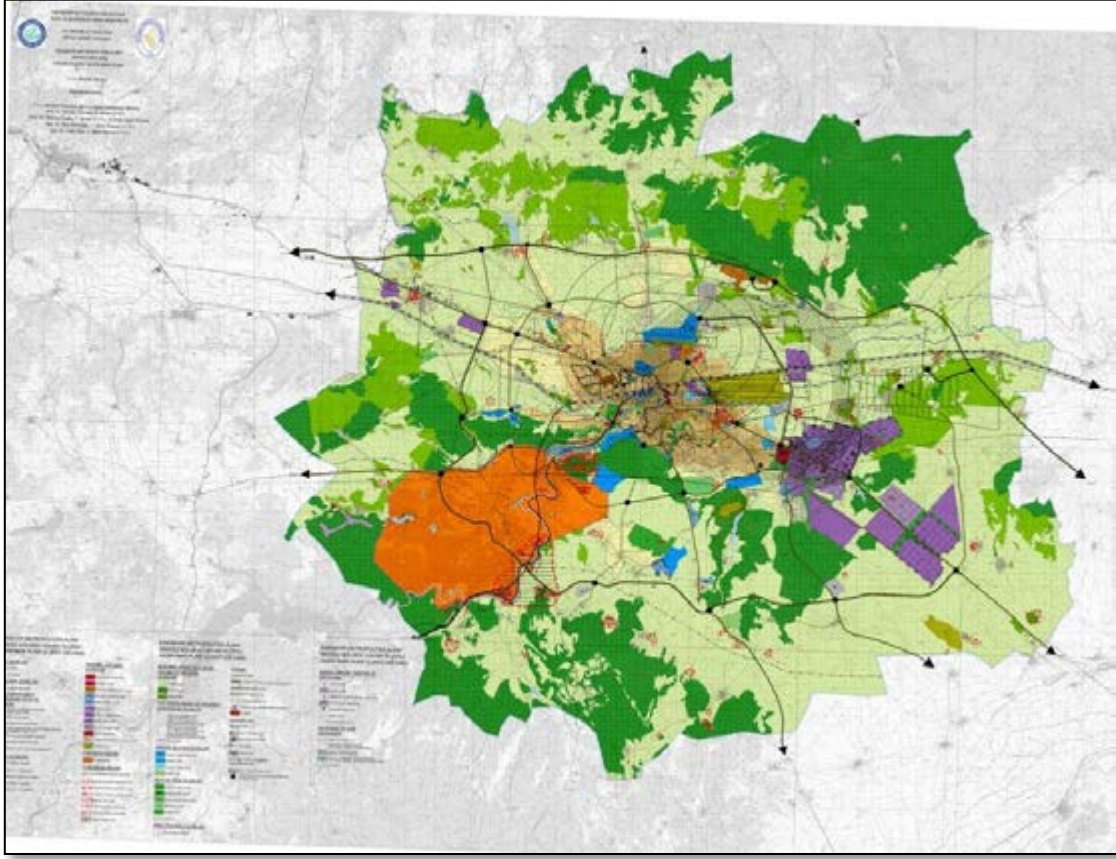
Planlama çalışmasına konu Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alan sınırı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar, Enerji Nakil Hatları, 3. Derece Öneri Yollar olarak planları alanlara isabet etmektedir. Ancak Metropolitan Planlama Bölgesi'nde kalan Yukarısöğütönü planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Metropolitan Bölge" olarak tanımlanmış alt planlama bölgesine ilişkin; aşağıdaki ilke kararı ve öneri geliştirilmiştir. **"Metropolitan bölge sınırları içerisinde yapılacak olan ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak 1/25000 ölçekli nazım imar planı ile amaç-hedef-ilkeler ve planlama kararları üretilenektir"** ilke kararı ve önerisi kapsamındadır.



Plan 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yukarısöğütönü Planlama Alanı

3.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı kararı ile kabul edilerek askı-itiraz süreçlerinin sonucunda kesinleşmiştir.



Plan 5. Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nazım İmar Planı

Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının vizyonu aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

“Ekolojik, doğal ve kültürel değerleri koruyan ve geliştiren, iklim değişikliğine duyarlı ve uyum sağlayan, yerel değerleri öne çıkaran, yaşam kalitesi yüksek, erişilebilirlik düzeyi yüksek, demokratik, adil ve kapsayıcı, yenilenebilir enerji üreten ve verimli kullanan, tarımsal üretimi destekleyen, dayanıklı ve güvenli, akıllı büyüyen bir sanayi, lojistik, kültür, turizm ve eğitim kenti.”

1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinde Kırsal Yerleşme Alanlarına ilişkin aşağıdaki hükümler getirilmiştir:

“2.7. Onaylı imar planı bulunmayan kırsal nitelikli mahallelerden ilgili ilçe belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından, stratejik öneme sahip olduğu belirlenenlerin, tespitinden sonra azami süre 5 yılı geçmeyecek şekilde planları yapılacaktır. Bu tespit yapıp planları yapılana kadar, “Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.8. Köy yerleşim planı olan alanlarda bu plan kararlarına aykırı olmamak kaydıyla mevcut plan kararları geçerlidir.

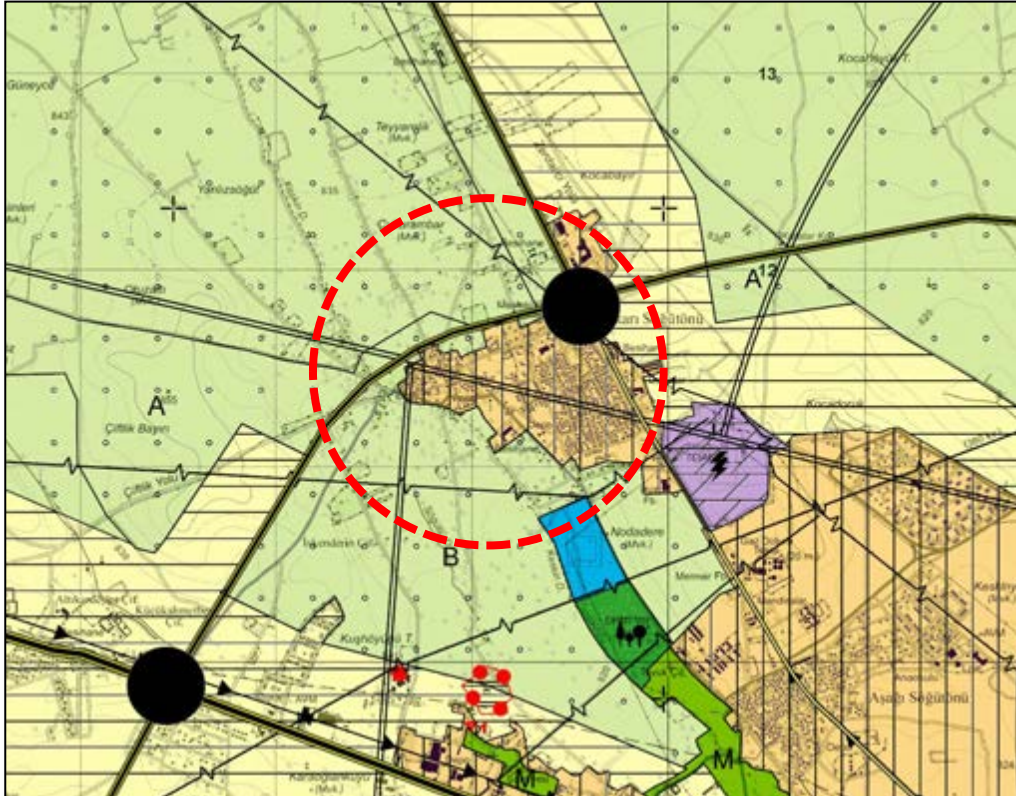
2.9. 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu” kapsamında uygulama alanı olarak 17.10.2014 tarih ve 29148 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerine bağlı aşağıda parantez içinde isimleri belirtilen mahallelerde 3083 Sayılı Yasa gereği uygulama yapılacaktır. (Odunpazarı İlçesi: Akpınar, Aşağıçağlan, Doğankaya, Eşenkara, Gümele, İmişehir, Kalkanlı, Karaalan, Kıravdan, Süpüren, Türkmentokat, Uluçayır, Yukarıçağlan), (Tepebaşı Belediyesi: Kızılınler, Musaözü, Satılmışoğlu, Takmak, Turgutlar, Yusufklar, Yörükakçayır).

2.10. Belediye sınırları içinde kalan, mahalleye dönüşen köylerin alt ölçekli planları yapılırken geleneksel dokunun korunması esas olarak alınacaktır.

2.11. Bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş olan, ilgili yasa gereği mahalleye dönüşmüş kırsal nitelikli yerleşme alanları sınırları, gelişme alanları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

2.12. Tarımsal Amaçlı ve Hayvancılık Amaçlı yapılar “Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği”ne uygun olarak hazırlanacaktır.”

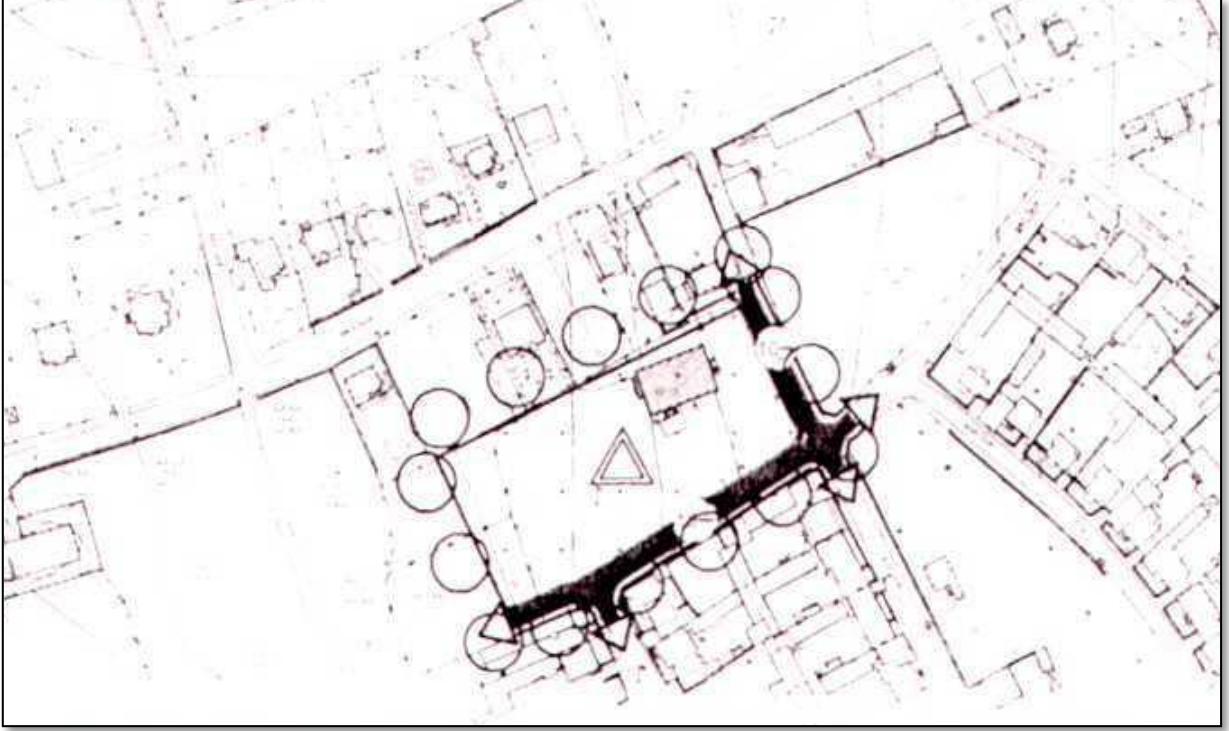
Ayrıca 5.3 Genel Hükümler’de “**9. Bu planda ifade edilmiş olan kullanım alan(ları) büyüklükleri şematiktir. Bu alanların sınırları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu plan üzerinden ölçüm ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya ilişkin işlemlerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı esas alınacaktır.**” hükümleri yer almaktadır.



Plan 6. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Yukarısöğütönü Planlama Alanı

3.4. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları

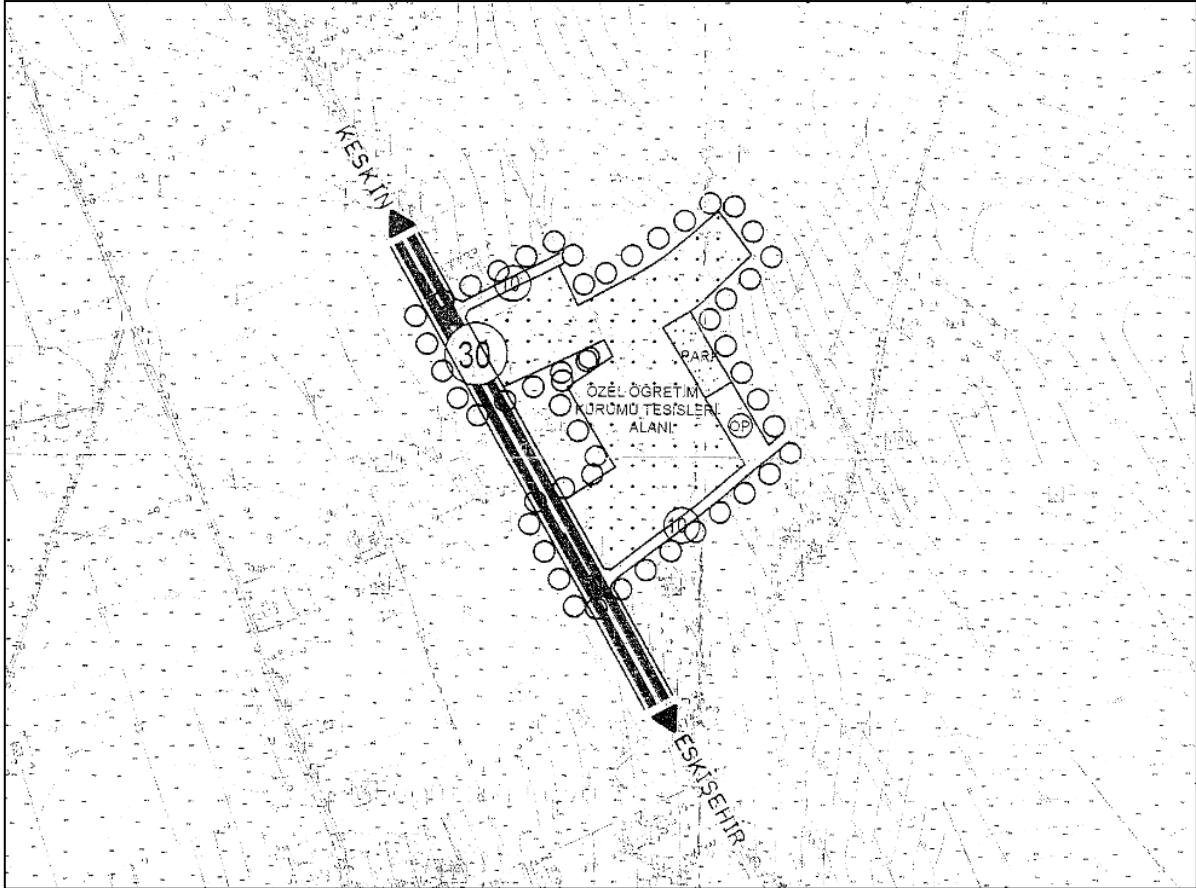
Planlama alanının içinde onaylı 1 adet 1/5000 ölçekli Mevzi İmar Planı bulunmaktadır. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.11.2011 tarih ve 358 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planı ile Yukarısöğütönü Mahallesi, 11182 ada 22 parsel (eski 3961 parsel) “Zihinsel Engelliler İş Eğitim Merkezi” ve yol olarak planlanmıştır.



Plan 7. Yukarısöğütönü Mahallesi, 11182 Ada 22 Parsel Zihinsel Engelliler İş Eğitim Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının bitişinde yer alan ve etki alanı itibariyle planlama çalışmalarını şekillendiren onaylı 1/5000 lekli Nazım İmar Planları bulunmakta olup bu planlara ilişkin bilgiler de aşağıda yer almaktadır:

Planlama alanının kuzeyinde, planlama alanına bitişik konumda yer alan Eskişehir Bkşehir Belediyesi Meclisinin 10.10.2007 tarih ve 22/313 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 lekli Mevzi İmar Planı ile Yukarıstn Mahallesi, 11177 ada, 76 parsel (eski 291-300-301-302-4050-4094-4194 parseller) “zel Eēitim Kurumları Tesis Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı ve yol” olarak planlanmış olup plan hükümleri getirilmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Ynetmeliēi’nin Ek-2 Tablosunun 8. bendinde “İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliēi taşıyan Kreş + Anaokulu, ilköēretim, Ortaēretim, Saēlık Tesisleri, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı deēiřikliēi yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart deēerinin içinde yer alır.” ifadesi bulunmaktadır. Bu kapsamda söz konusu 1 adet 1/5000 ölçekli nazım imar planı, plan çalışmaları kapsamında onama sınırı dışında paftalara aktarılmış olup planlama bölgesine de hizmet veren bu sosyal donatı alanları standartlara dâhil edilmiştir.



Plan 8. Yukarıstn Mahallesi, 11177 Ada, 76 Parsel zel Eēitim Tesis Alanı 1/5000 lekli Mevzi İmar Planı

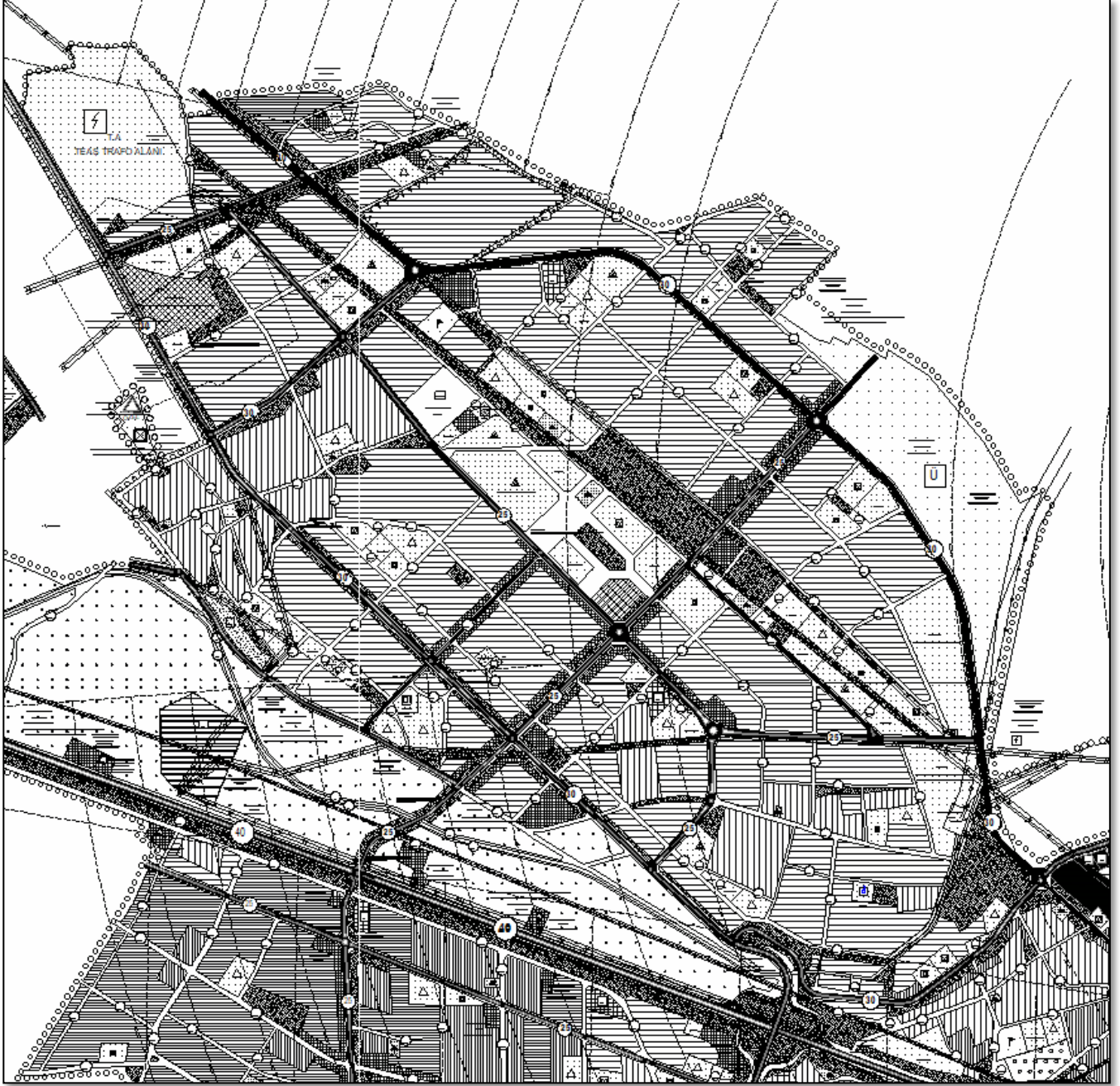
Planlama Alanının güneyinde, planlama alanına bitişik konumda Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı, 11195 ada, 1 parselle ilişkin Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 23.07.2020 tarih ve 2791 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanmış ve 24.07.2020 tarih ve 31195 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup söz konusu planlara yapılan itiraz sonucu planların kesinleştiğine dair Tepebaşı Belediyesine herhangi bir bilgi ulaşmamıştır.



Plan 9. Yukarısöğütönü Mahallesi 11195 ada 1 nolu Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (kesinleşmedi)

Söz konusu plan değişikliği ile Entegre Sağlık Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Rekreasyon Alanı iken Yukarısöğütönü Mahallesi, 11195 ada, 1 parsel, Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park, Rekreasyon Alanı ve yol olarak planlanmıştır.

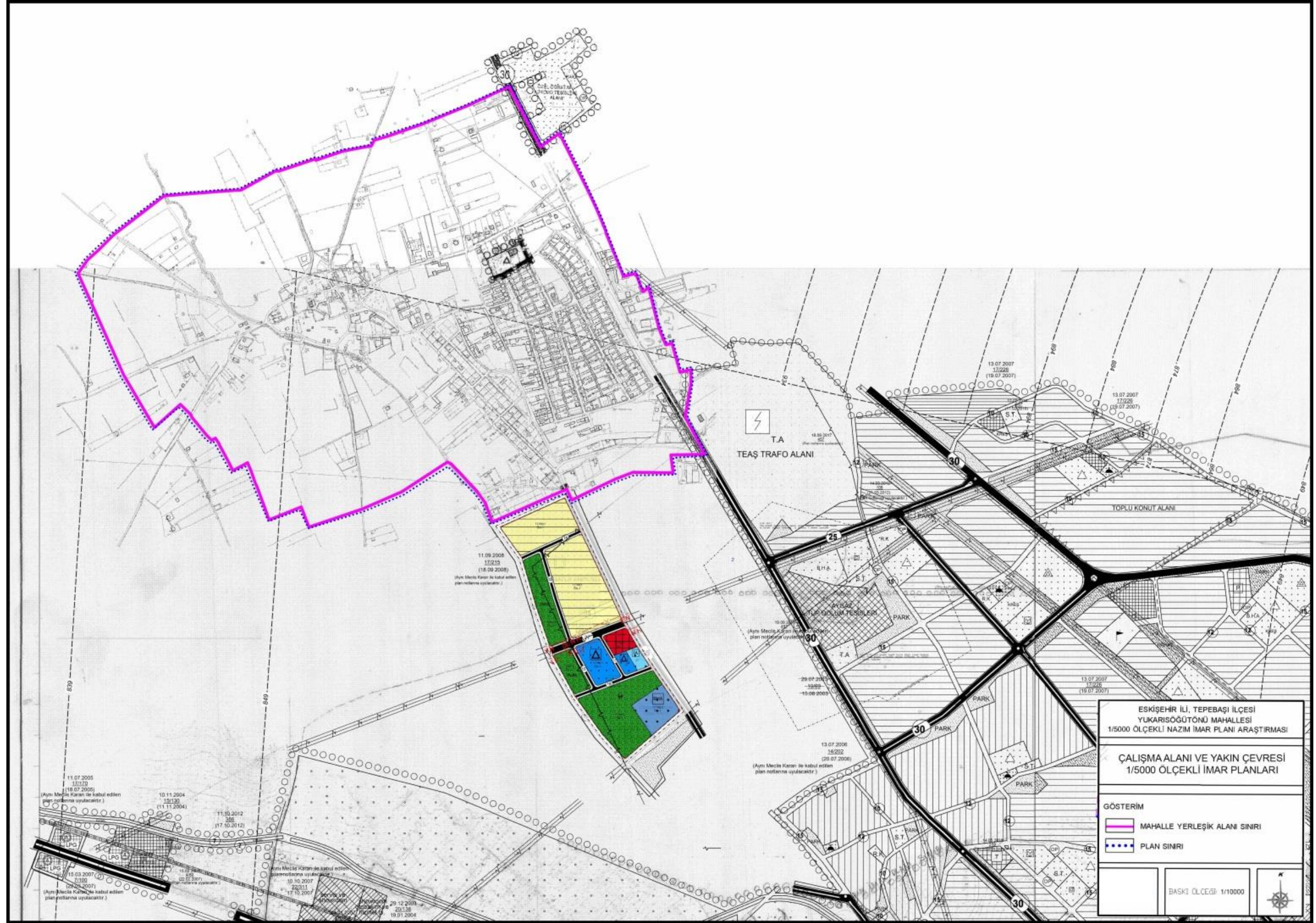
Planlama alanının güneydoğusunda ve planlama alanına bitişik konumda onaylanan Aşağısöğütönü- Zincirlikuyu Bölgesine ait 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı 13.07.2006 tarih ve 14/202 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu imar



planı ile Düşük Yoğunluklu konut gelişme alanları, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları planlanmıştır.

Plan 10. Aşağısöğütönü- Zincirlikuyu Bölgesine ait 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

Çalışma alanı içerisinde kalan Mevzi İmar Planı ile çevresindeki 1/5000 ölçekli İmar Planlarını gösterir harita aşağıda sunulmaktadır.



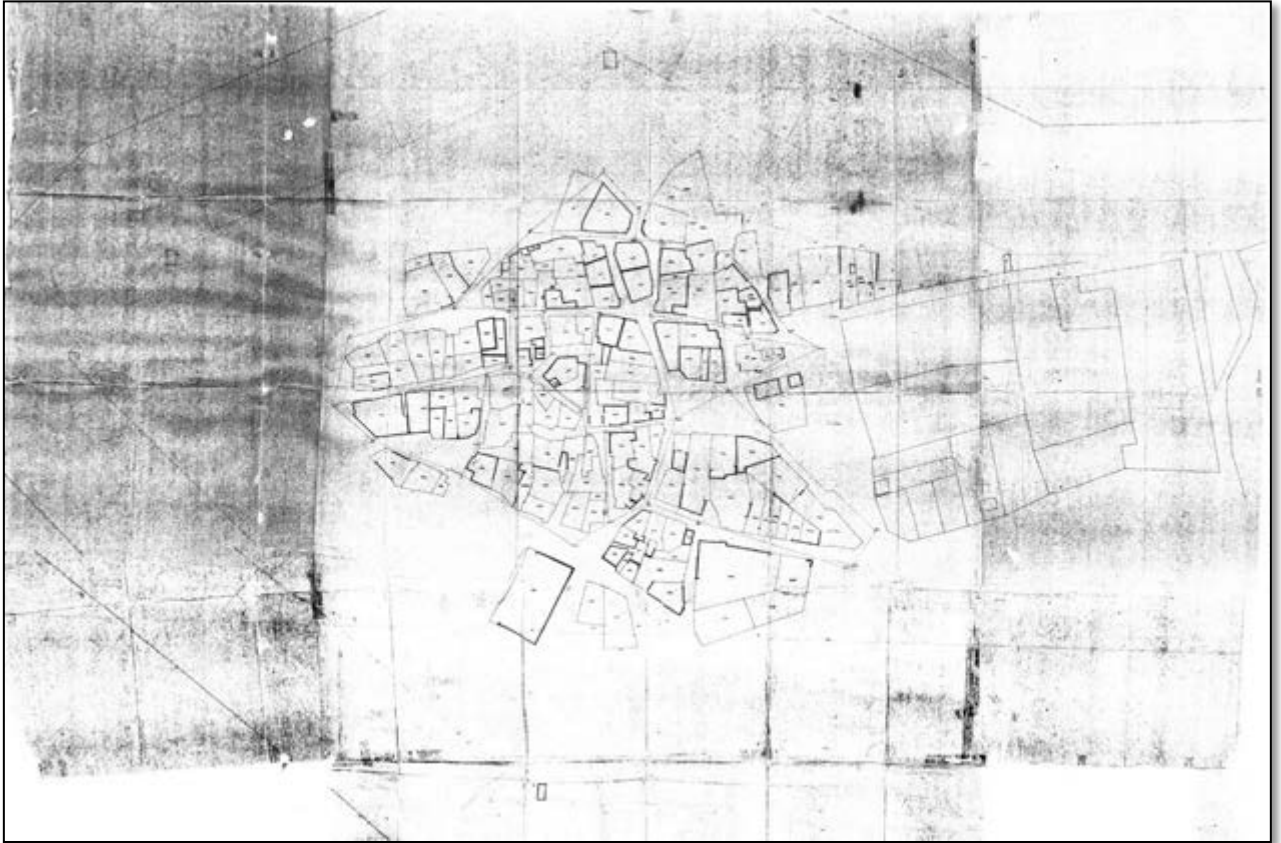
Harita 16. . Çalışma Alanı ve Yakın Çevresinde Yer Alan 1/5000 ölçekli İmar Planları

3.5. Planlama Alanı İçindeki Köy Yerleşik Alan Sınırı, Yerleşme Planları ve Mahalle Yerleşik Alan Sınırı

Bilindiği üzere, 6360 sayılı Kanun ile büyükşehir belediyesi olan illerde, köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış, bu köyler mahalle statüsüne dönüştürülmüş ve ilgili belediyelere mahalle olarak katılmışlardır. Bu yerleşim yerlerinin fiilen kırsal yerleşim özellikleri ile köy özellikleri halen devam etmektedir. Ancak yeni statüleri "mahalle" olan bu yerleşim yerleri büyükşehir belediyesi olan illerin sınırları içerisinde hukuken köy tüzel kişiliği kalmamıştır.

Yukarısöğütönü Mahallesi'nin Mahalle statüsüne dönüşmesinden önce, Köy Yerleşik Alanını oluşturan nitelikte eski kadastro paftaları bulunmaktadır. Bu paftalar, güncellenen Mahalle Yerleşik Alan sınırı ile plan çalışmalarına da altlık oluşturmaktadır. Köy Yerleşik Alanı paftalarında bulunan parseller incelendiğinde ise, parsel sınırlarının bugün itibarıyla arazideki parsel yapısı ile farklılıkların olmadığı tespit edilmiştir.

Yukarısöğütönü Mahallesi Köy içi olarak bilinen alana ilişkin Köy Yerleşik paftası aşağıda gösterilmektedir.



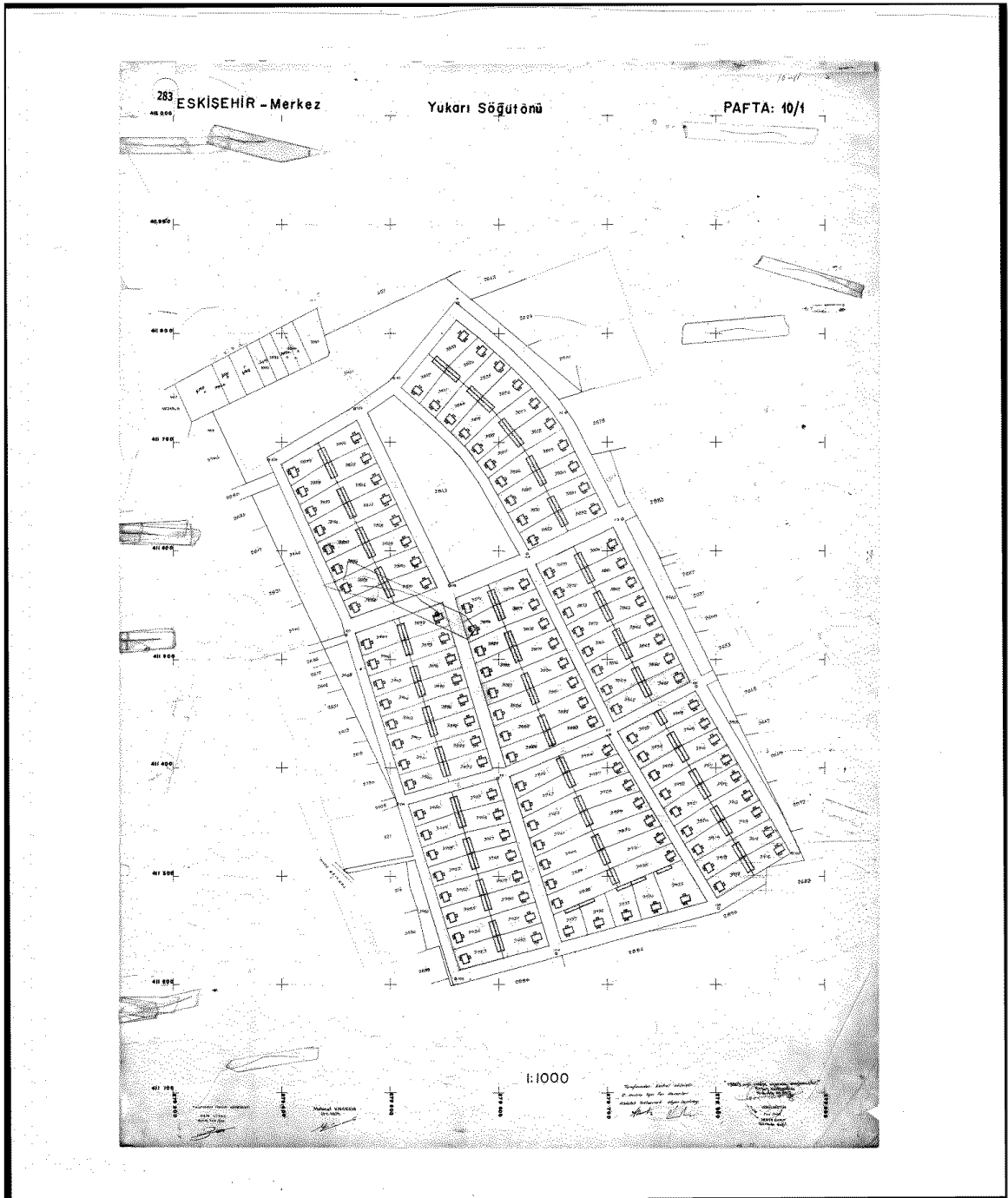
Harita 17. Köy içi Köy Yerleşik Paftası

18/3/1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanununa 7 Ek Madde Eklenmesi Hakkında 20/5/1987 tarih ve 3367 sayılı Kanun kapsamında yürürlüğe giren Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliğinde, Vali tarafından görevlendirilen Komisyonca mevcut Köy Yerleşik Alanı ile bütünlük teşkil edecek şekilde ve mümkün mertebe mera niteliğini kaybetmiş arazilerle verimi düşük ya da tarım dışı hazine arazilerine öncelik vererek, köy gelişme alanı için uygunluğuna karar verdiği sahanın sınırlarının belirleneceği, bu tespitler ve alınan kararların, köy yerleşme plânı yapılmak üzere, köy hizmetleri il müdürlüğüne intikal

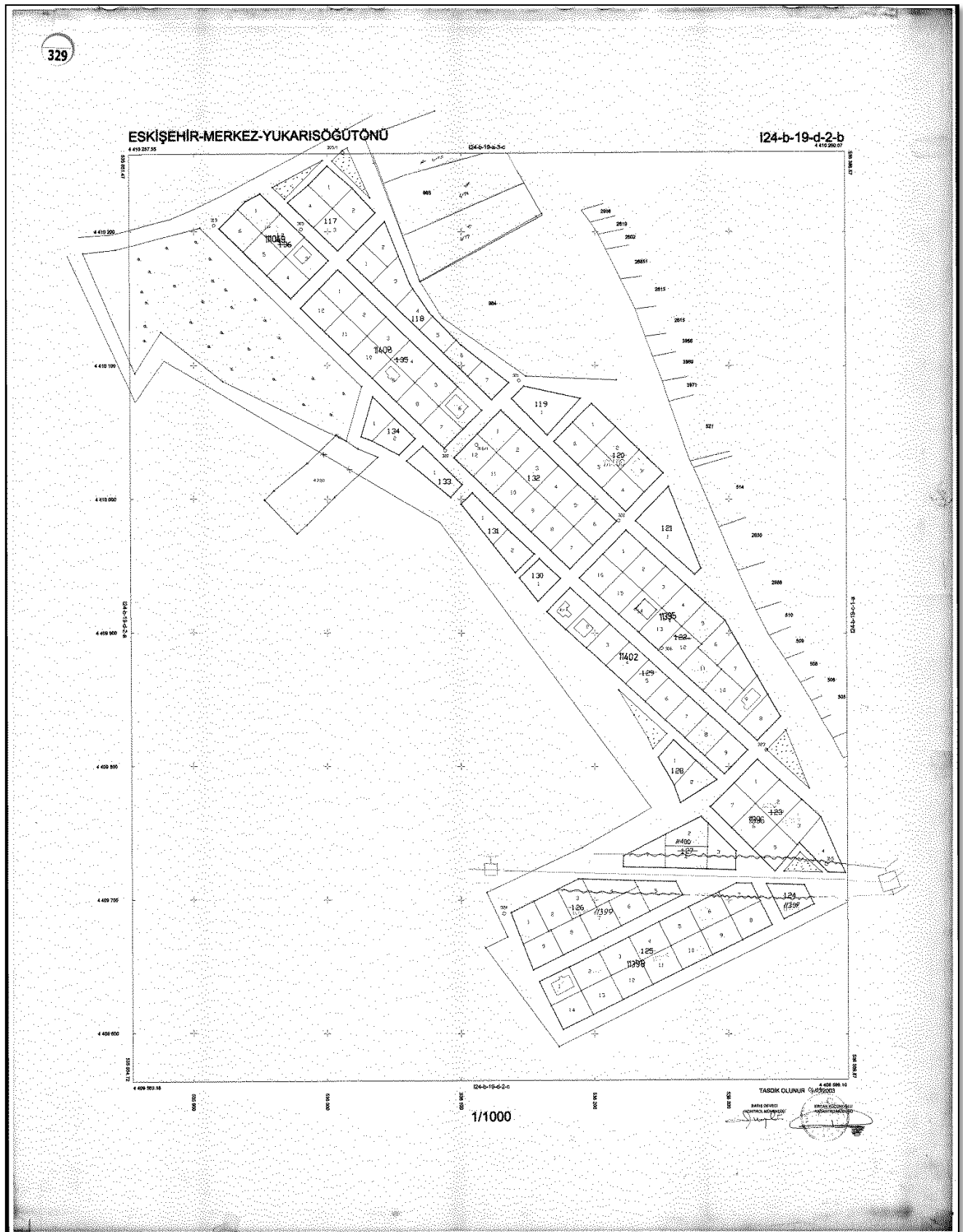
ettirileceği, Köy hizmetleri il müdürlüğünce de, hazırlanan harita veya ölçekli kroki üzerinde Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünce tespit edilecek teknik esaslara göre; konut, komisyon tarafından tespit edilen sosyal tesisler ve köyün diğeri ihtiyaçları için gerekli parselleri ve yolları ölçek dâhilinde işleyerek, köy yerleşme planını hazırlar denilmektedir.

Çalışma Alanı içerisinde Belediyemiz envanterinde yukarıda açıklanan Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliğine göre Köy Hizmetleri İl Müdürlüğünce Hazırlanmış iki bölgeye ait paftalar bulunmaktadır.

Köy Hizmetleri İl Müdürlüğünce hazırlanmış Köy Yerleşik Paftaları aşağıda gösterilmektedir:



Harita 18. Köy Yerleşik Paftası 1



Harita 19. Köy Yerleşik Paftası 2

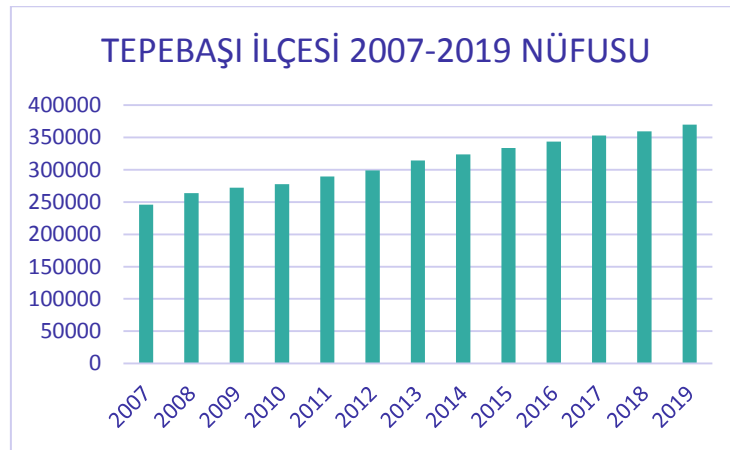
5. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

5.1. Eskişehir İl Geneli, Tepebaşı ilçesi ve Planlama Alanına ilişkin Demografik Yapı

2019 yılı TÜİK adrese dayalı nüfus verilerine göre Eskişehir ili nüfusu 887.475 kişi olup ortalama Eskişehir ili ortalama hane halkı büyüklüğü “2,68”²² kişidir. 2019 yılı Tepebaşı ilçe nüfusu 370.150 kişidir. 2019 yılı Yukarısöğütönü Mahalle nüfusu ise 692 kişidir.

Tablo 4. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2019

YIL	NÜFUS
2007	245.901
2008	263.989
2009	272.495
2010	277.757
2011	289.830
2012	298.894
2013	314.599
2014	323.631
2015	333.553
2016	343.701
2017	353.179
2018	359.303
2019	370.150



Grafik 1. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2019

Türkiye Nüfusunun %1,06'sı Eskişehir'de yaşamaktadır. 2018 yılında Nüfus artış hızı Türkiye Geneline %14,7 iken, Eskişehir'de %12,2 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında Eskişehir nüfusunun %50,17'si kadın ve %49,83'ü erkektir. 2018 yılında Nüfus yoğunluğu Türkiye geneline km²'ye 107 kişi iken, Eskişehir'de 63 kişidir. 2018 yılında Eskişehir nüfusunun yarısının yaşı 36'dan küçüktür. Eskişehir İl genelinin %1,8'i okuma yazma bilmiyorken, %24,5'i ilköğretim mezunu, %9,2'si ilköğretim mezunu, %12'si

²² <https://www.tuik.gov.tr/>

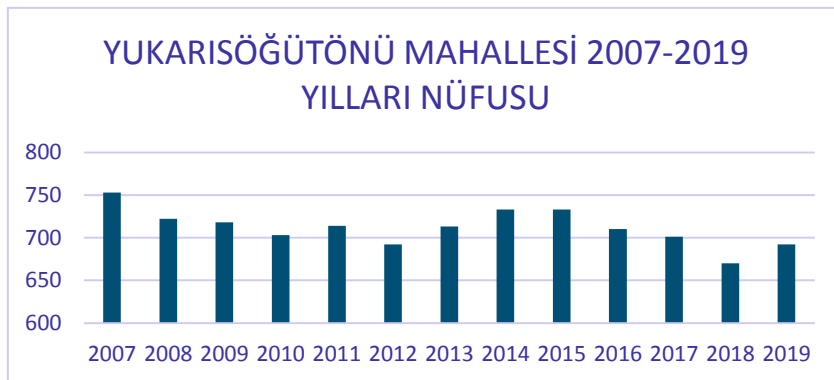
ortaokul veya dengi mezunu, %26,1'i lise veya dengi mezunu, %18,8'i de yüksekokul veya üstü mezunudur. 2017-2018 döneminde Eskişehir İline diğer illerden göç 35.995 kişi iken, en çok Marmara Bölgesi'nden göç almıştır. Eskişehir ilinin diğer illere verdiği göç 32.946 kişi olup, en çok göçü Marmara Bölgesine vermiştir.²³

2019 yılı adrese dayalı nüfus verilerine göre Eskişehir nüfusunun %41,70'i Tepebaşı ilçesinde yaşamaktadır. 2019 yılı Tepebaşı ilçesi nüfusunun %49,60'ı ise kadın %50,40'ı erkektir. 2018 yılında Tepebaşı ilçesinin nüfusunun yarısı 34 yaşından küçüktür. Tepebaşı ilçesinin %1,62'si 8'i okuma yazma bilmiyorken, %25,04'ü ilkokul mezunu, %9,1'i ilköğretim mezunu, %10,26'sı ortaokul veya dengi mezunu, %27,55'i lise veya dengi mezunu, %19,07'si de yüksekokul veya üstü mezunudur.

TÜİK adrese dayalı nüfus verilerine göre 2018 yılı Yukarısöğütönü Mahallesi nüfusu 670 kişi olup nüfusun %50'si kadın %50'si erkektir. TÜİK adrese dayalı nüfus verilerine göre 2019 yılı Yukarısöğütönü Mahallesi nüfusu 692 kişidir. Aşağıda yer alan 2007-2019 yılları arasında Yukarısöğütönü Mahallesi nüfusları incelendiğinde 2007 yılından günümüze mahalle nüfusunda azalma görülmektedir.

Tablo 5. Yukarısöğütönü Mahallesi Nüfusu 2007-2019

YIL	NÜFUS
2007	753
2008	722
2009	718
2010	703
2011	714
2012	692
2013	713
2014	733
2015	733
2016	710
2017	701
2018	670
2019	692



Grafik 2. Yukarısöğütönü Mahallesi Nüfusu 2007-2019

²³ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

5.2. Sosyal Yapı

Eskişehir ili sosyal yapı açısından aktif ve dinamik bir yapıya sahiptir. Sosyal ve kültürel projeler ve etkinlikler açısından birçok ile öncülük edecek seviyededir.

2009 yılında Eskişehir’de turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde 152.212 yerli turist ve 6.223 yabancı turist konaklarken, 2018 yılında yerli turistte %160 artışla 395.059 ve yabancı turistte de %421 artışla 32.400 rakamına ulaşılmıştır. 2018 yılının Nisan ayı turizmin en canlı olduğu dönem olmuştur. Turizm belgeli konaklama tesislerinde 2018 yılında ortalama kalış süresi 1,5 gündür. 2018 yılında turizm işletmesi belgeli 31 tesis Eskişehir’de konaklama hizmeti vermektedir. Eskişehir genelinde 10 adet kaplıca bulunmaktadır. Eskişehir’de 31 adet mağara bulunmaktadır. Eskişehir’de 5 adet kuş gözlem alanı bulunmaktadır. Eskişehir’de toplamda 30 adet müze bulunmaktadır.²⁴

Eskişehir’de 2013 yılında vakıflara ait 309 eski eser bulunmaktadır. 2018 yılında Eskişehir’de, 11 Halk Kütüphanesi 250.197 kitap ve 2017 yılında 2 üniversite kütüphanesi 428.916 kitap ile okuyuculara hizmet vermektedir. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Eskişehir İl Merkezinde 21 adet Sanat Galerisi ve Sergi Salonu bulunmaktadır. Eskişehir İl merkezinde 38 adet sahne/salon bulunmaktadır. Eskişehir’de 17 adet yerel radyo istasyonu bulunmaktadır.²⁵

Tepebaşı Belediyesi ise kültürel ve sosyal projeleri ile ön plandadır. Tepebaşı belediyesi olarak bölgemizde yaşayan vatandaşlarımıza daha iyi hizmet verebilmek, talep ve şikâyetlerini yerine getirebilmek, yüz yüze eğitim ile onların bilgi ve tecrübelerini artırmak adına mahallelerde belirli noktalarda kurmuş olduğumuz beldeevleri ile sosyal yardımlar, kültürel faaliyetler ve eğitim faaliyetleri gerçekleştiriyoruz.



Fotoğraf 1. Yukarısöğütönü Beldeevi

²⁴ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

²⁵ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

Bu kapsamda planlama alanı içerisinde bulunan Yukarısöğütönü Belde Evi ve Deneyimli Kafe 14 Mart 2019 tarihinde faaliyete geçmiştir. Yukarısöğütönü Belde Evinde Yetişkin kadınlarımıza yönelik 1 derslik çok amaçlı salon ve çocuklarımız için 2 derslik bulunmaktadır.

Ayrıca Deneyimli Kafe’de çeşitli aktivite ve organizasyonlar yapılmaktadır. (nişan, doğum günleri, tiyatro gösterileri, seminerler vb.) Çocuklarımız için; kukla atölyesi, İngilizce, satranç, müziğin mutfağı, oyun ve beceri gurubu dersleri verilmektedir.135 kadın ve 50 çocuk kurslarımızdan faydalanmaktadır. Belde Evi 80 m², Deneyimli Kafe 100 m²’den oluşmaktadır. Belde Evimizde 1 oda ve 3 derslik olmak üzere 4 oda bulunmaktadır.

5.3. Ekonomik Yapı

Eskişehir’de 2017 yılında sanayi işletmelerinin %36’sı mikro ölçekli, %41’i küçük ölçekli, %17’si orta ölçekli ve %6’sı büyük ölçeklidir. Eskişehir’de 20 küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Eskişehir’de 2018 yılında 14.424 adet şirket bulunmaktadır. Eskişehir’de 2018 yılında Ticaret Odası’na kayıtlı 1.351 işletme açılmış, 1.718 işletme kapanmıştır. Eskişehir’de işletmelerin dağılımına bakıldığında en yüksek oran %33,2 ile toptan ve perakende ticaret; motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin onarımında görülmektedir. Tüketicinin korunmasına dair 2018 yılında ayıplı mal ve hizmetler için 9.909 başvurudan 7.199’u tüketici lehine, 2.661’i aleyhine sonuçlanmıştır. Eskişehir’de 2018 yılında 136 yapı kooperatifi, 98 sulama kooperatifi, 48 tarımsal kalkınma kooperatifi, 17 tüketim kooperatifi, 16 işletme kooperatifi bulunmaktadır. Eskişehir’de 3 teknoloji geliştirme bölgesinde doluluk oranları %90’ın üzerindedir.²⁶

2017 yılından 2018 yılına Sosyal Güvenlik Kapsamında Aktif Çalışan Sayısı % 4 oranında azalış göstermiştir. 2018 yılında Sosyal Güvenlik Kapsamındaki emeklilerin il nüfusuna oranı %21,30’dur. 2018 yılında işsizlik ödeneğine 18.475 kişi başvurmuş, en çok başvuru ise Kasım ayında gerçekleşmiştir. 2017 yılında Sosyal Güvenlik kapsamındaki bakmakla yükümlü tutulanların il nüfusuna oranı %41,55’dir.²⁷

Yukarısöğütönü Mahallesi’nin temel geçim kaynağı hububat tarımı ve hayvancılıktır. Geniş sulama olanaklarına karşın mahallede bahçecilik ve meyvecilik çok sınırlı olarak yapılmaktadır. Sulama daha çok buğday tarımı için kullanılmaktadır. Mahallede yerleşik olan ve Tarım Bakanlığında kayıtlı Büyükbaş ve/veya küçükbaş besicilik ve süt üreticiliği yapan işletme sayısı 83’tür. Bu işletmeler dâhil olmak üzere işletme numarası olmadan beslenen hayvanlar da dahil olmak üzere mahallede toplam 660 büyükbaş ve 1861 küçükbaş hayvan bulunmaktadır.

²⁶ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

²⁷ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

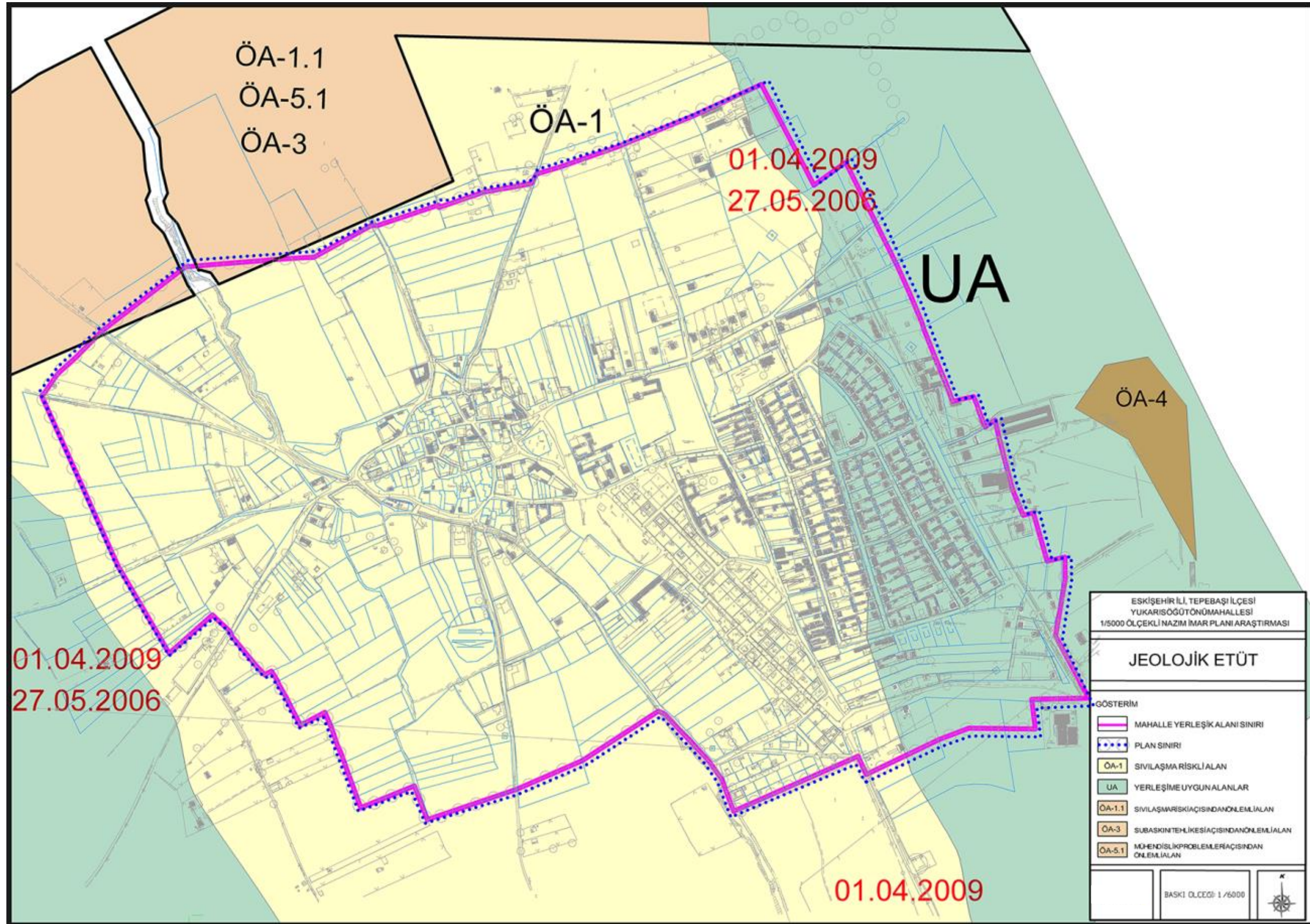
6. FİZİKSEL VE ÇEVRESEL YAPI

6.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Araştırma ve planlama alanının tamamı için Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü tarafından 27.05.2006 ve 01.04.2009 tarihlerinde onaylanmış Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Alanın büyük bölümünde önlemleri alanlar söz konusudur. Buralarda, sıvılaşma riski bakımından sorunlu alanlar tespit edilmiş olup, sıvılaşma riskinin düzeyine göre 2 ila 4 kat arasında, yükseklik sınırlaması önerilmektedir. Planlama ve tasarım aşamasında bu öneriler dikkate alınmaktadır.

Önlemleri alanlardan Ö.A.5.1 lejantlı alanda mühendislik problemleri, özellikle şişme-oturma ve taşıma gücü açısından bazı önemli tespitler yapılmıştır. Ö.A.5.1 lejantı ile tanımlanmış bu alanda, parsel bazında jeoteknik etüt yapılması ve elde edilecek veriye göre beklenen problemlere uygun, zemin iyileştirme ve temel sistemlerinin seçilmesi önerilmektedir. Planlama ve tasarım aşamasında bu öneriler de dikkate alınacaktır. Bu alanlar için jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında yapılan öneriler, planlama ve tasarım aşamasında dikkate alınacaktır.

İnceleme alanında morfolojik açıdan eğim genellikle %0-10 arasında değişmektedir. Jeolojik açıdan temel zemini inceleme alanı pliosen yaşlı kil, şilt, kum, az çakıl içermektedir ve zayıf kil çimentoludur. Litolojik yapıları itibarıyla jeoteknik yönden zemin davranışı göstereceklerinden bu birimler zemin ortamları içerisinde kabul edilmiştir. Jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, sıvılaşma, oturma vb. mühendislik sorunlarının ve doğal afet tehlikesi yönünden duyarlılık sorununun beklenmediği bu alanlar yerleşim açısından uygun alanlar (UA-1) olarak tanımlanmış olup alanın doğusunda bulunmaktadır.



Harita 20. Planlama Alanı Jeolojik Etüt Haritası

6.2. Depremsellik Durumu

Eskişehir İli konumu itibariyle, Türkiye'nin en uzun ve önemli fayı olan Kuzey Anadolu Fayının güneyinde yer almakta olup İl merkezi bu fay hattına yakın bir konumda yer almaktadır. Kuzey Anadolu Fayının güney kolu, Eskişehir merkez yerleşimine 60-70 km mesafededir. Eskişehir, batı yönünde de önemli bir fay zonuna komşudur. Kütahya-Simav Fay Zonu, Eskişehir merkez yerleşiminin yaklaşık 60-90 km güneybatısında yer almaktadır.



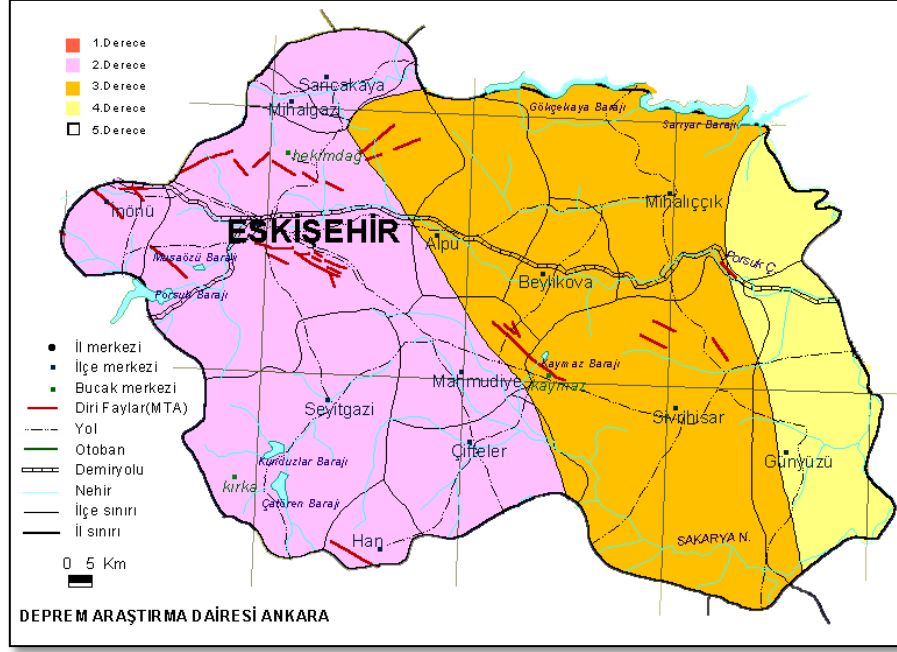
Harita 21. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>

Bunların yanı sıra Eskişehir'de, deprem açısından mevcut riskleri yaratan, aktif başka faylar da bulunmaktadır. Bunların başında, Eskişehir merkez yerleşiminin güneyinden, doğu-batı yönünde geçen Eskişehir Fayı gelmektedir. Eskişehir Fayı, araştırma ve planlama alanının da güneyinde yer almaktadır. Eskişehir Fayı üzerinde 1900, 1939, 1956 ve 1961 tarihlerinde çeşitli büyüklüklerde deprem meydana gelmiştir. Eskişehir merkez yerleşiminde yakın ayrıca Dodurga ve Taycılar Fayları mevcuttur. Eskişehir Fayı 2. diğer faylar ise sırasıyla 2. ve 3. derecedir.

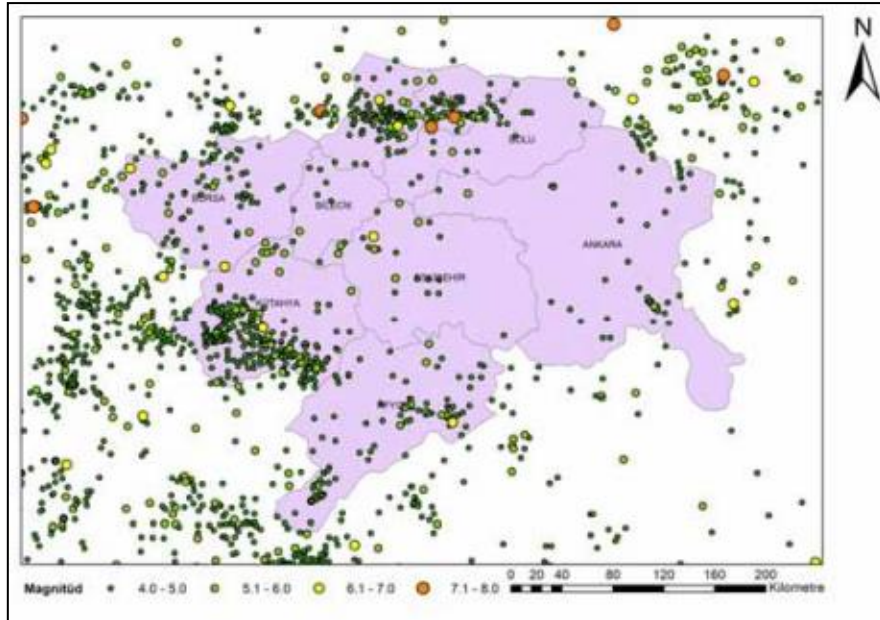
Söz konusu fayların varlığına rağmen Eskişehir, Türkiye Deprem Haritasında da görüldüğü gibi deprem açısından yüksek riskli bir yerleşim değildir. İlin büyük bölümü düşük tehlike düzeyinde bulunmakta olup, başta Eskişehir Fayı olmak üzere yukarıda sözü edilen aktif faylara yakın bölgeler ise orta-alt tehlike düzeyinde tanımlıdır.

Eskişehir merkez yerleşimi, gerek Eskişehir Fayı gerekse Kuzey Anadolu Fayının güney kanadına yakın olması nedeniyle, deprem riski ve tehlikesi altındadır. Bu nedenle, planlama çalışmalarında jeolojik etüt raporlarının bulgu ve önerileri dikkate alınacak, alt ölçekli planlama çalışmalarına geçilmeden parsel bazında jeolojik etütlerin yapılması yönünde plan notu ve hükümleri geliştirilecektir.



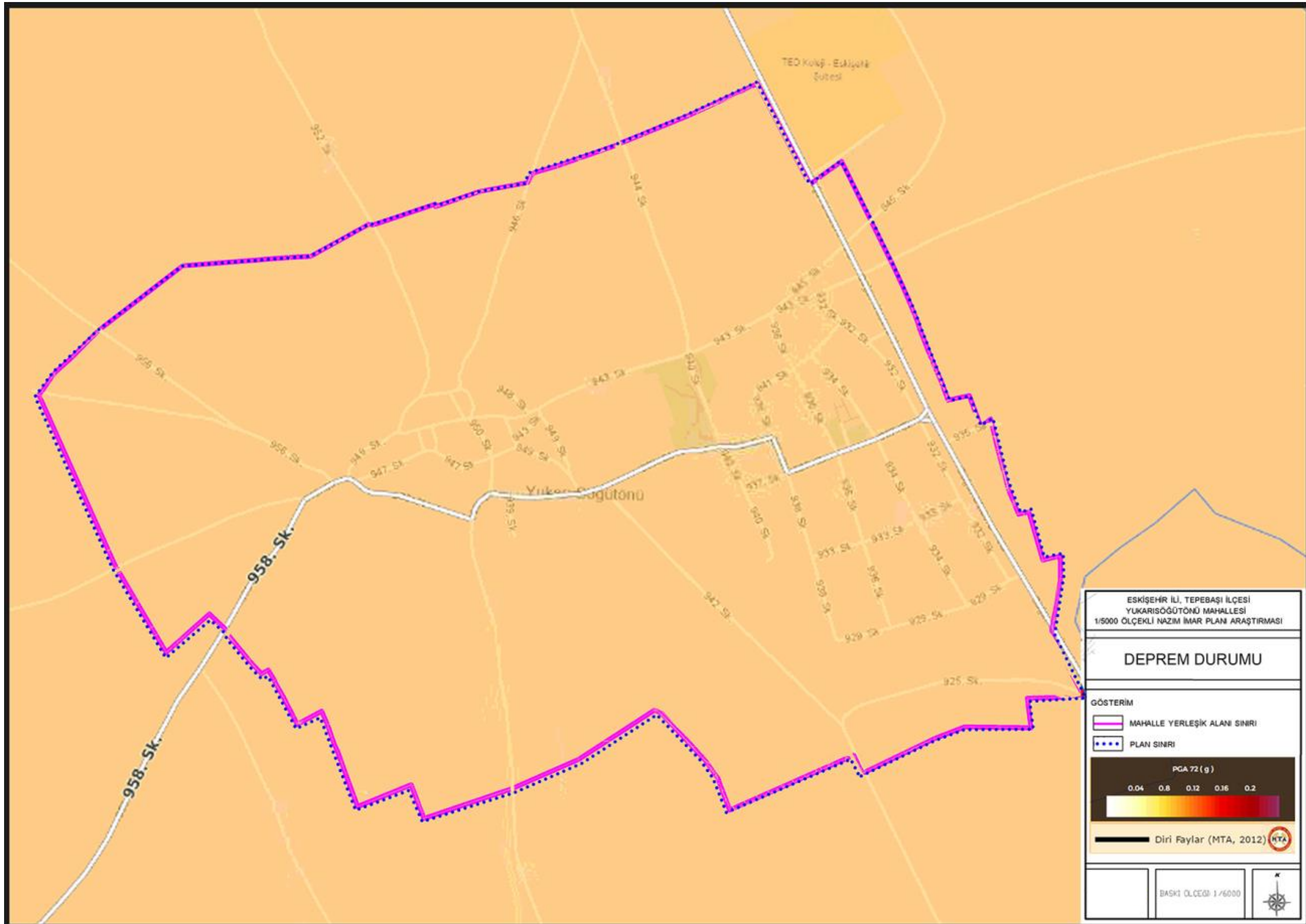
Harita 22. Eskişehir Deprem Haritası

Kaynak: <https://www.google.com/imgres?imgurl=https%3A%2F%2Fwww.e-sehir.com%2Fturkiye-haritasi%2Fildeprem%2Feskisehir.gif&imgrefurl=https%3A%2F%2Fwww.e-sehir.com%2Fturkiye-haritasi%2Feskisehir-deprem-fay-hatti-riskharitasi.html&tbnid=3cdU7UQxDmDCeM&vet=12ahUKEwiTjoTF-MDtAhUFQBoKHdKgCKgQMygJegUIARC7AQ..i&docid=X8SZrivv88YfQM&w=770&h=554&q=t%C3%BCrkiyede%20eski%C5%9Fehir&ved=2ahUKEwiTjoTF-MDtAhUFQBoKHdKgCKgQMygJegUIARC7AQ>



Harita 23. 1900-2018 Yılları Arasında Gerçekleşmiş Eskişehir'i Etkileyen Deprem Merkezleri

Kaynak: Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi <www.eskisehir.bel.tr>



Harita 24. Planlama Alanı Deprem Durumu

6.3. İklim – Çevre – Enerji

Eskişehir ilinde ise karasal iklim görülmektedir; 1960-2012 yılları ortalaması Eskişehir için en düşük sıcaklık -0,1°C, en yüksek 21,7°C'dir; 2011 yılı don olayı yaşanan gün sayısı Eskişehir'de 25 gün ile Kasım ayında ve 24 gün ile Aralık ve Ocak aylarında gerçekleşmiştir.²⁸

Tablo 6. Eskişehir İli Uzun Yıllar İklimde Gerçekleşen Ortalama Değerler

ESKİŞEHİR	OCAK	ŞUBAT	MART	NISAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
Aylık Maksimum Sıcaklık (°C)	13.2	17.8	21.6	28.3	29.0	33.5	33.1	35.1	34.2	26.5	24.9	10.4
Aylık Maksimum Sıcaklık (°C)	-9.8	-6.8	-4.0	-3.0	3.2	7.0	12.0	10.7	4.7	-1.3	-3.8	-8.3
Aylık Ortalama Maksimum Sıcaklık (°C)	6.5	12.2	16.1	22.6	24.0	28.1	29.9	31.3	26.7	21.4	14.2	5.9
Aylık Ortalama Minimum Sıcaklık (°C)	-2.3	0.9	3.5	4.8	10.4	12.5	15.0	15.3	10.7	6.5	2.1	-0.9
Aylık Ortalama Sıcaklık (°C)	1.6	5.8	9.2	13.8	16.8	19.9	22.3	22.9	18.6	13.3	7.6	2.3

Tepebaşı ilçesi Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş Eskişehir kent merkezinin kuzey, kuzey batısında bulunmaktadır. Coğrafi olarak Orta Anadolu'da bulunan ilçemizde tipik kara iklimi hüküm sürer. Yazlar sıcak ve kurak Kışlar soğuk ve yağışlıdır. Yağışlar özellikle Aralık-Mart ayan arasında kar şeklinde görülmektedir. İlçemizde yıllık yağış ortalaması 333,2 kg'dır.

6.4. Bitki Örtüsü

Eskişehir ilinde bitki örtüsü İç Anadolu'nun step bitkilerinden, ormanlık alanlar ise Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu'nun orman bitkilerinin etkisi altında olup genellikle karaçam ağaçlarından oluşmaktadır.²⁹

Eskişehir'deki ormanlık alan 410.058 hektar olup, %73,5'i (301.499 hektar) iğne yapraklıdır. Türkiye'nin orman varlığının % 1,84'ünü Eskişehir ili oluşturmaktadır. 2018 yılında 4.287 hektar alana 5.784.184 adet fidan dikilmiştir. 2014 yılında 30.717 ster yakacak odun üretilirken, 2018 yılında 110.885 ster üretilmiştir.³⁰

6.5. Tarım ve Hayvancılık

Eskişehir'de 1.396.000 hektarlık arazinin % 41'i tarım arazisidir. Eskişehir arazisinin %20,3'ü I.sınıf arazidir. Eskişehir ili, ilçeler itibarıyla tarım alanlarının dağılımı sıralamasında ilk sırada Sivrihisar ilçesi bulunmaktadır. Tarla bitkilerinin üretiminde buğday 1., arpa 2. sıradadır. Kök ve yumru sebzeler

²⁸ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf

²⁹ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf

³⁰ Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, www.eskisehir.bel.tr

retiminde soğan ilk sıradadır. Eskişehir’de en çok üretilen meyve Elma ve Kirazdır. Besi hayvancılığında 2017 yılı itibariyle 838.687 küçükbaş, 152.322 büyükbaş hayvan varlığı vardır.

Eskişehir’de tahıl ürünleri ve şekerpancarı üretimi ne çıkmaktadır.³¹

Tepebaşı ilçesi kentsel gelişimi tamamlamamıştır. Kentin gelişmeye açık bölgesi yerleşim alanları ve tarımsal üretim yapıldığı tarım arazilerinden oluşmaktadır. İklim ve toprak yapısı itibariyle tarımsal üretim potansiyeli gün geçtikçe artmaktadır. Diğerk bölgelerde tanımsal üretim sezonu son bulurken Eskişehir’de sebze üretimi yeni başlamaktadır. Coğrafi konum olarak Marmara, Akdeniz, İç Anadolu bölgelerinin sebze ihtiyaını karşılamaktadır.

Tepebaşı ilçesi köylerinde üretilen tarımsal ürün eşitliliğı oldukça geniş bir desene sahiptir. İlçemiz 140.000 hektar yüzölçümü içerisinde tarım arazisi varlığı 50.000 hektardır. Tarım arazileri içerisinde tahıllar, endüstri bitkileri, yem bitkileri, tıbbi aromatik bitkiler, meyve ve sebzecilik aktif olarak yapılmaktadır.

Özellikle bölgemizde yaprağı yenen yeşillik sebzelerden yaklaşık 20.000 da alanda üretim yapılarak, sezonunda günlük yaklaşık 700 ton yaprağı yenen ve 5.000 ton kökleri yenen sebze civar illerimizdeki pazarlara sunulmaktadır. İlçemizde yılda ortalama 15.000 da Domates ekimi alanı ile ülke ekonomisine ciddi katkılar sağlamaktadır.

Yukarısöğütönü Mahallesinin merkezi, Tepebaşı ilçesinin kuzey-batısında yer almakta olup Tepebaşı’na yaklaşık uzaklığı 25 km’dir ve mahallenin yakın çevresinde 17148 dekar ekili tarla yer almaktadır ve bunların yarıya yakınında (7067 dekar) sulu tarım yapılmaktadır. Ancak bu sulu tarımın da önemli kısmı buğday ve arpa içindir.

Temel geçim kaynağı hububat tarımı ve hayvancılıktır. Geniş sulama olanaklarına karşın mahallede bahçecilik ve meyvecilik çok sınırlı olarak yapılmaktadır. Sulama daha çok buğday tarımı için kullanılmaktadır. Mahallede yerleşik olan ve Tarım Bakanlığında kayıtlı Büyükbaş ve/veya küçükbaş besicilik ve süt reticiliğı yapan işletme sayısı 83tr. Bu işletmeler dâhil olmak üzere işletme numarası olmadan beslenen hayvanlar da dâhil olmak üzere mahallede toplam 660 büyükbaş ve 1861 küçükbaş hayvan bulunmaktadır.

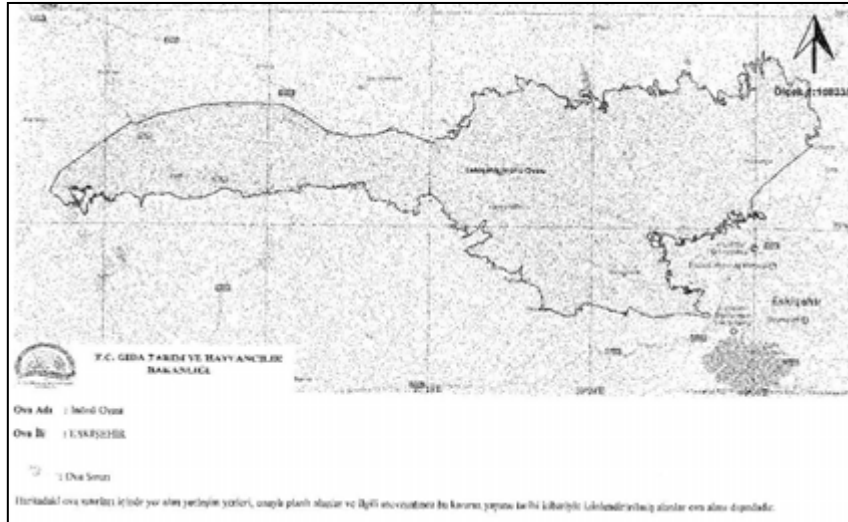
³¹ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf

Tablo 7. Tepebaşı İlçesi Yukarısöğütönu Yerleşimi Bitkisel ve Hayvansal Üretim İstatistikleri (2016)

TARLA BİTKİLERİ EKİŞLERİ				SEBZE EKİŞLERİ				BAĞ-BAHÇE ALANI				TOPLAM TARIM ALAN			HAYVANSAL ÜRETİM BİLGİLERİ			
ÜRÜN ÇEŞİTİ		Ekiliş Alanı (da.)	Toplam	ÜRÜN ÇEŞİTİ		Ekiliş Alanı (da.)	Toplam	ÜRÜN ÇEŞİTİ		Ekiliş Alanı (da.)	Toplam	KURU (da.)	SULU (da.)	TOPLAM (da.)	HAYVAN ÇİNSİ	İŞLETME SAYISI	HAYVAN SAYISI	KOVAN SAYISI
BUGDAY	Kuru	4,000	9,500	DOMATES	Sulu	7	7	MEYVE	Kuru			4,000	7	4,007	SİĞİR	44	660	
	Sulu	5,500		KAVUN	Kuru			BAHÇESİ	Sulu				5,500	5,500				
ARPA	Kuru	6,000	6,330		Sulu				Sof. Çekirdekli			6,000		6,000	KEÇİ	39	1,861	
	Sulu	330		KARPUZ	Kuru			BAĞ	Sof. Çekirdeksiz				330	330	KANATLI			
ÇAVDAR					Sulu				Sarıplak Çeşit									
TRİTİKALE				İSPANAK														
YULAF				DİĞER	Kuru													
MISIR	Dane	50	50		Sulu	50	50					50	50	100				
	Silaj																	
NOHUT		5	5									5		5				
	Sulu																	
KURU FASULYE																		
	Sulu																	
FIĞ	Kuru	83	208									83		83				
	Sulu	125											125	125				
S. PANCARI		354	354										354	354				
AYÇİÇEĞİ	Yağlık	100	335										100	100				
	Çerezlik	235											235	235				
SOGAN (kuru)		20	20										20	20				
PATATES		36	36										36	36				
H. PANCARI		10	10										10	10				
YONCA		300	300										300	300				
BURÇAK																		
KORUNGA																		
BAL KABAGI																		
ASPIR																		
TOPLAM EKİLİ-DİKİLİ ALAN			17,148				57					10,138	7,067	17,205				
												NADAS	12,696	12,696				
												KULLANILMAYAN ALAN		12,696				
												TOPLAM ALAN		29,901				

Eskişehir ilindeki başlıca ovalar, Porsuk, Sarısu ve Yukarı Sakarya Ovaları'dır. ³² Ayrıca Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın 21.11.2016 tarihli ve 12636 sayılı yazısı üzerine, 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Kanunun 14. Maddesine göre 12.12.2016 tarihinde kabul edilen ve 21.01.2020 tarih ve 29955 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ova belirlenmesine ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı ile Eskişehir ilinde 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 14'üncü maddesine göre 3 ova oluşturulmuştur.

Bu ovalar; Alpu Ovası, 51 bin hektar, İnönü Ovası 24 bin hektar ve Günyüzü Ovası ise 2 bin hektar yüz ölçümü alanı kapsamaktadır. ³³ Yukarısöğütönu Mahallesi, İnönü Ovası içinde yer almakta olup planlama çalışmasının bulunduğu alanda Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri alınmıştır.



Harita 25. İnönü Ovası

Kaynak: 21.01.2020 tarih ve 29955 sayılı Resmi Gazete

³² https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf

³³ <https://eskisehir.tarimorman.gov.tr/Haber/380/Ovalarimiz-Koruma-Altinda>

6.6. Hâlihazır Harita, Yükseklik-Eğim-Bakı Durumu

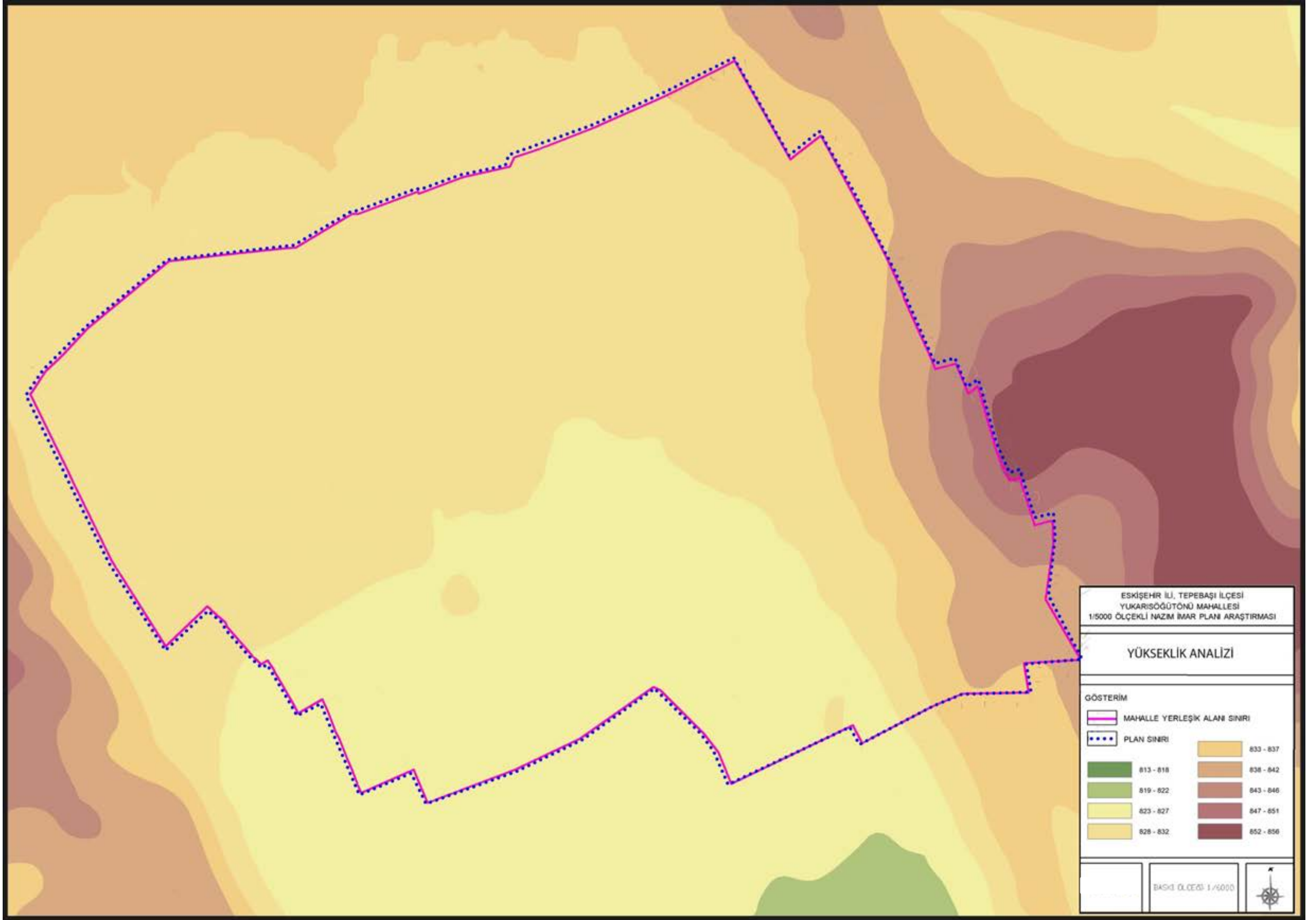
Eskişehir ili, Tepebaşı Belediyesi, Yukarısöğütönü planlama sahasına ilişkin olarak 1/5.000 ölçekli hâlihazır haritaları ITRF koordinat sisteminde I24B-19A, I24B-19B, I24B-19C ve I24B-19D paftalarda 4 adet olarak hazırlanmış ve 22.12.2020 tarih ve 17737 sayı ile Tepebaşı Belediye Başkanlığı'nca onaylanmıştır.

Bu hâlihazır harita bilgileri yoluyla planlama alanına ilişkin yükseklik, eğim, bakı ve kabartma haritaları oluşturulmuştur.

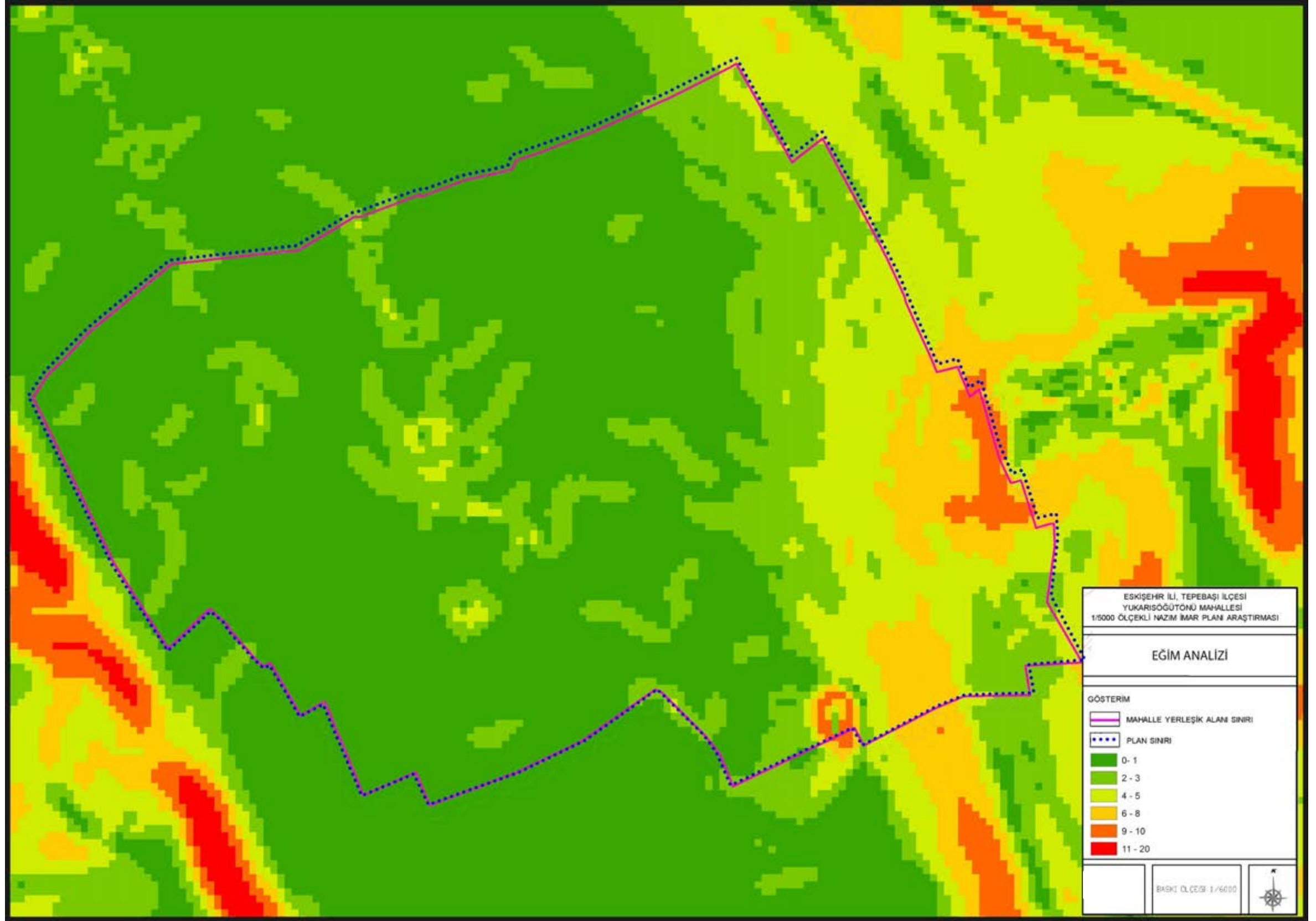
Yükseklik haritasından görülebileceği gibi planlamanın alnının büyük bir bölümü 823 ve 832 metre, çok az bir bölümü de 833-851 metre arazi kotlarına sahiptir.

Bu doğrultuda planlama alanının büyük bir bölümü % 0-5 eğimli arazi iken geri kalan alan ise % 5-10 eğimlidir.

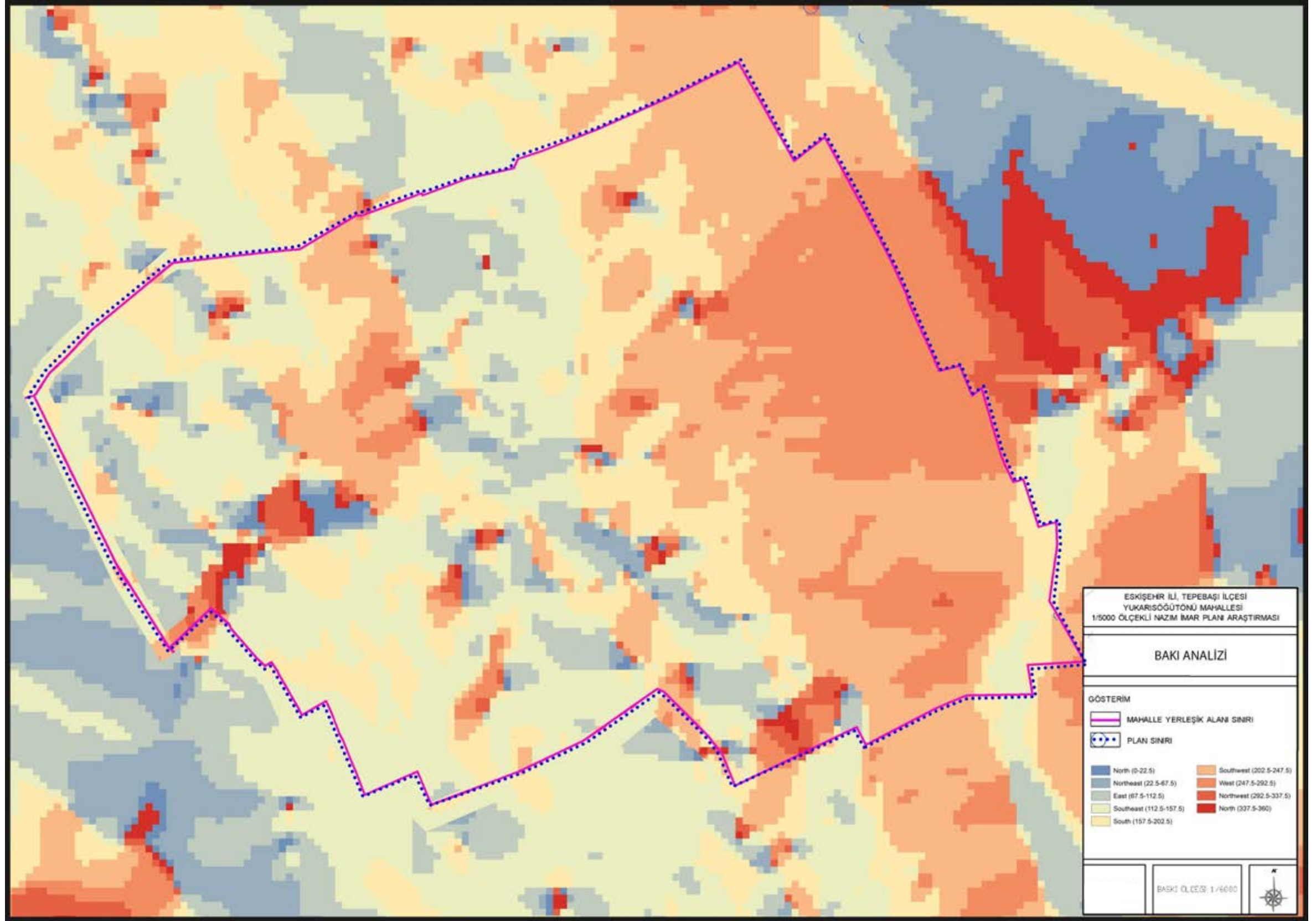
Alanda bakı yönleri incelendiğinde ise hâkim bakı yönü Güney, Güneybatı ve Güneydoğu yönleridir.



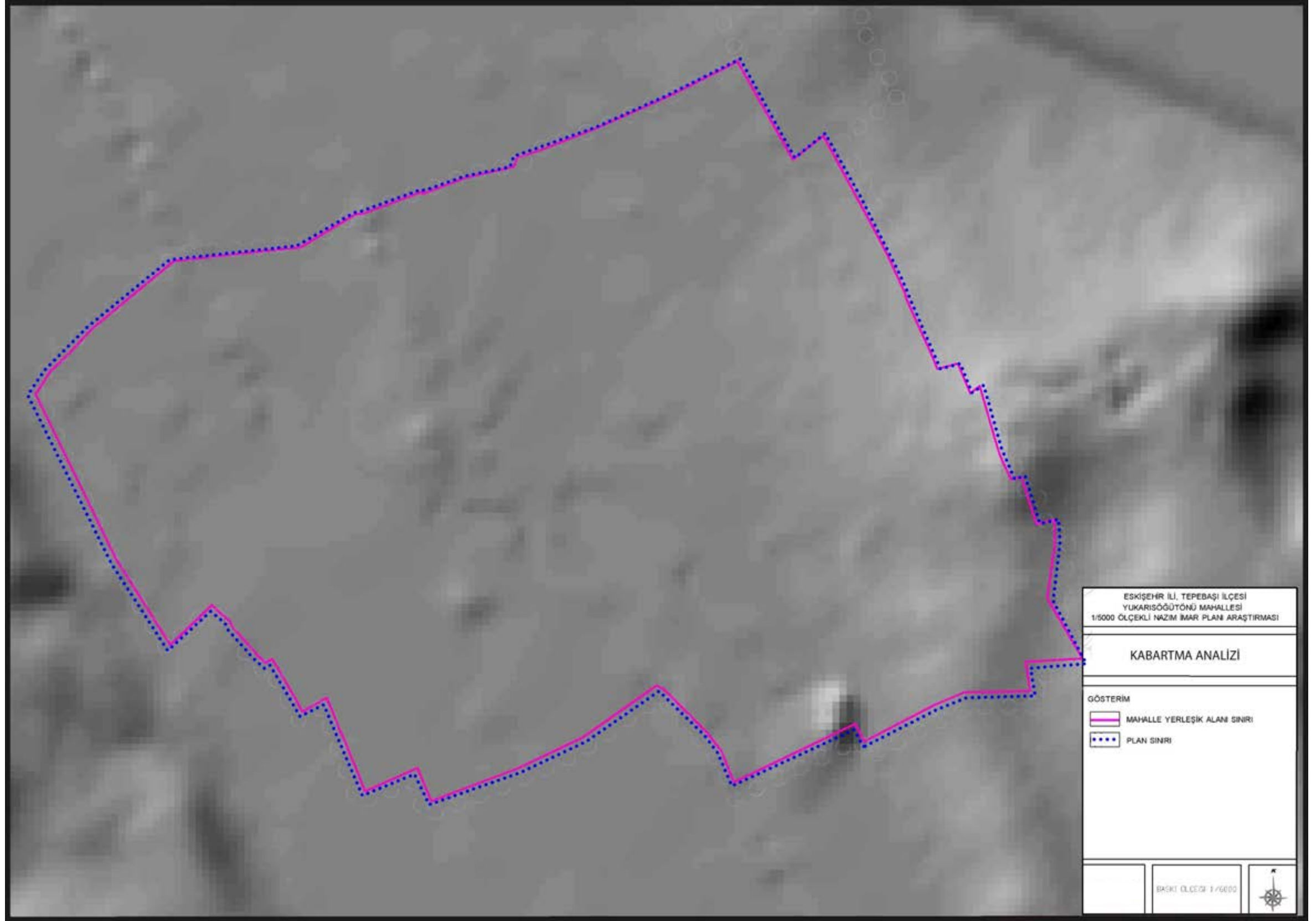
Harita 26. Planlama Alanı Yükseklik Analizi



Harita 27. Planlama Alanı Eğim Analizi



Harita 28. Planlama Alanı Bakı Analizi



Harita 29. Planlama Alanı Kabartma Analizi

6.7. Su Kaynakları

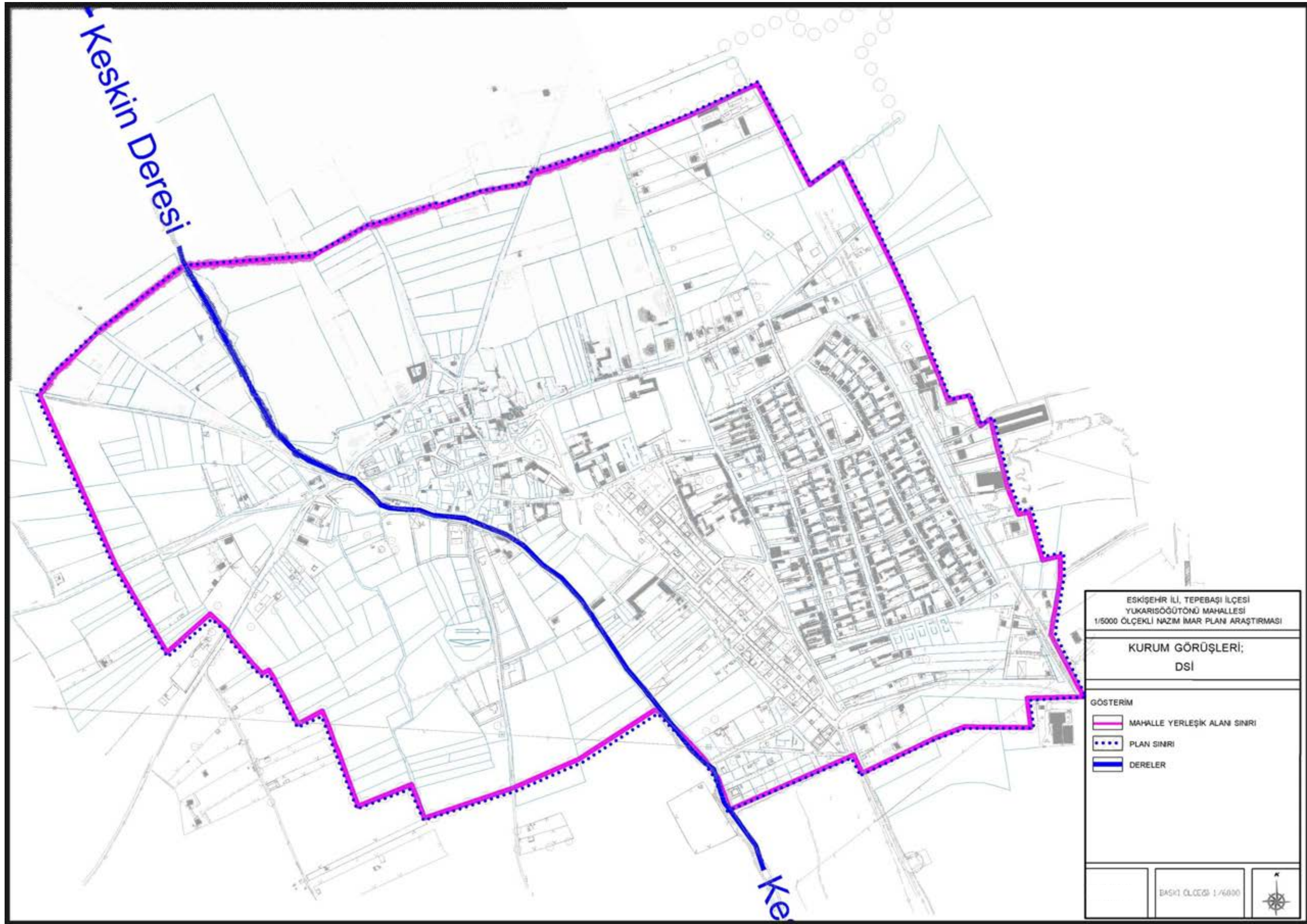
Eskişehir ilinde Sakarya Irmağı üzerinde Yenice ve Gökçekaya Baraj Gölü, Porsuk Çayı üzerinde Porsuk Baraj Gölü, Seyitgazi İlçesi Çatören Baraj Gölü ve İnönü İlçesi Aşağıkuzfındık Baraj Gölü su ürünleri açısından önem taşımaktadır.³⁴

Planlama alanı içinde DSİ sorumluluğundaki Keskin Deresi bulunmaktadır.

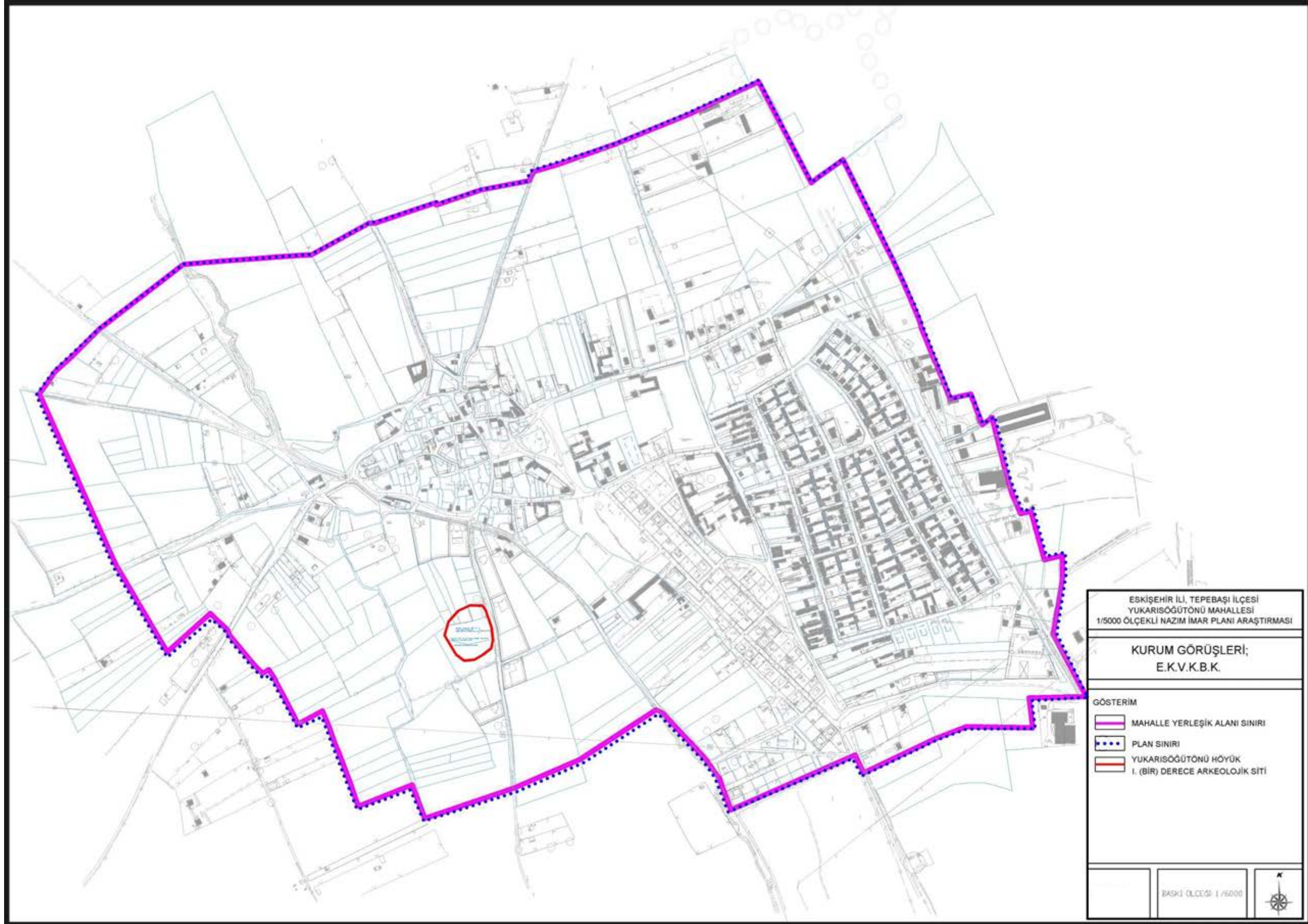
6.8. Yapı Yasaklı Alanlar

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.11.2020 tarih ve E-42244183-169.09.99-888535 sayılı yazısında planlama alanı içerisinde Yukarısöğütönü Höyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Siti yer aldığı tespit edildiği belirtilmiştir. Söz konusu Yukarısöğütönü Höyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Siti 27.03.2019 tarih ve 7428 sayılı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile Sit Alanı ilan edilmiştir.

³⁴ https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf



Harita 30. Planlama Alanı Dereler



Harita 31. Planlama Alanı Arkeolojik Sit Alanı ve Cami

7. MEVCUT ARAZİ KULLANIMLARI

Yukarısöğütönü Mahallesiinde yer alan çalışma alanında mekânsal olarak yerleşim alanları Köy içi alan ve Köy Hizmetlerince parselasyonu yapılarak yapılaşmaya izin verilen alanlardan oluşmakla beraber, düşük yoğunluklu konut siteleri, 1-2 katlı konut, villa, bağ evi vb. kullanımlar yer almaktadır.

Konut kullanımının haricinde besihane, tavuk çiftliği, bahçe lokanta ve kır düğünü tesisleri gibi ticari nitelikli rekreasyon tesisleri de yer almaktadır. Alan çeperine bakacak olursak TED Eğitim Kurumları (Özel Eğitim Tesisleri) ile TEİAŞ enerji dağıtım merkezi, Kâğıt Kesme Fabrikası yer almaktadır.

Arazi kullanımına bakıldığında:

1. Konut alanları çalışma alanının merkezinde, doğu ve güneydoğu çeperinde bulunmakta olup ağırlıklı olarak 1 ve 2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alan içerisinde kısmen 3 ve 4 katlı konut yapılarına da rastlanmaktadır. Konut alanları tüm alanın %19,08'ini oluşturmaktadır.

2. Bağ, bahçe, ağaçlık ve ekili alanlar bulunmakta olup çalışma alanında %39,54'lük bir alanı kaplamaktadır.

3. Çalışma alanında Ticari kullanımlar olarak market, lokanta, fırın ve kiraathane bulunmakta olup, alan merkezinde ve Söğüt Uludere Yolu Bulvarı karşısında yer almaktadır.

4. Tepebaşı Belediyesi Belde Evinin bulunduğu alan mevcut konut alanları arasında merkezi bir konumu yansıtmaktadır. Bu bölgede Muhtarlık binası, kiraathane, camii ve yakın mesafede market yer almaktadır.

5. Söğüt ve Uludere Yolu Bulvarı doğusunda 1 adet Plastik Boru Depo ve İmalat yeri bulunmakla birlikte, alan çeperinde Kâğıt Kesme Fabrikası yer almaktadır.

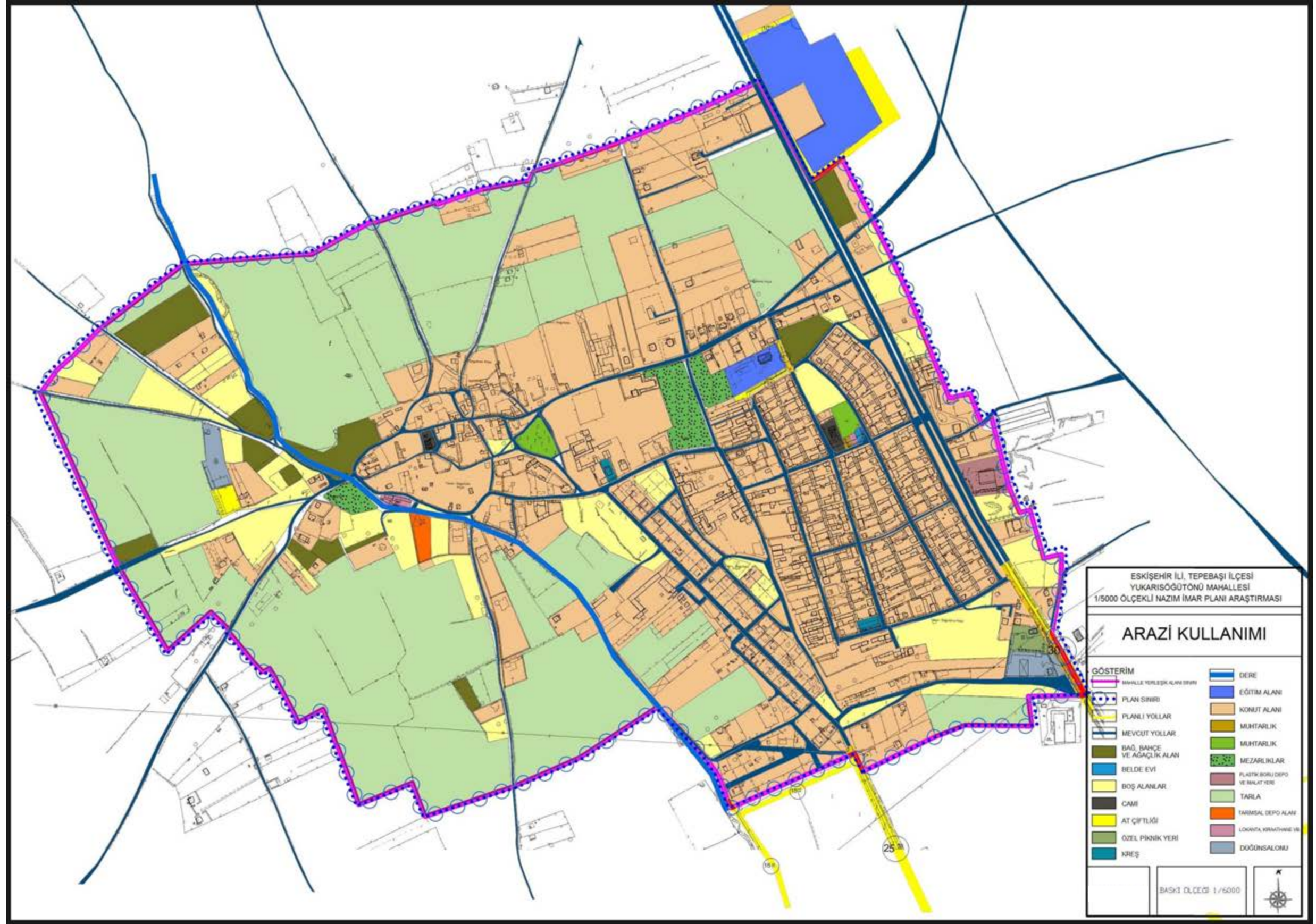
6. Alanda iki adet park alanı bulunmaktadır. Söğüt ve Uludere Yolu Bulvarına paralel konumda yeşil alanlar ile ağaçlandırılmış alanlar bulunmaktadır. Bu alanlarda kameriye, çocuk oyuncakları ve spor aletleri yer almakla birlikte açık ve yeşil alanlar tüm alanın %0.33'ünü oluşturmaktadır.

7. Boş alanlar, alan içerisinde dağınık durumda olup alanın %7,84'ünü kaplamaktadır.

8. Planlama alanında ayrıca bir adet Zihinsel Engelliler İş Eğitim Merkezi ile 2 adet kreş bulunmaktadır.

9. Arazi çalışmalarında 3 adet mezarlık alanı tespit edilmiştir.

10. Alanda kuzeyden güneye doğru devam eden Keskin Deresi yer almaktadır.



Harita 32. Planlama Alanı Arazi Kullanımı

Planlama Alanı Arazi Kullanım durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 8. Planlama Alanı Arazi Kullanımı

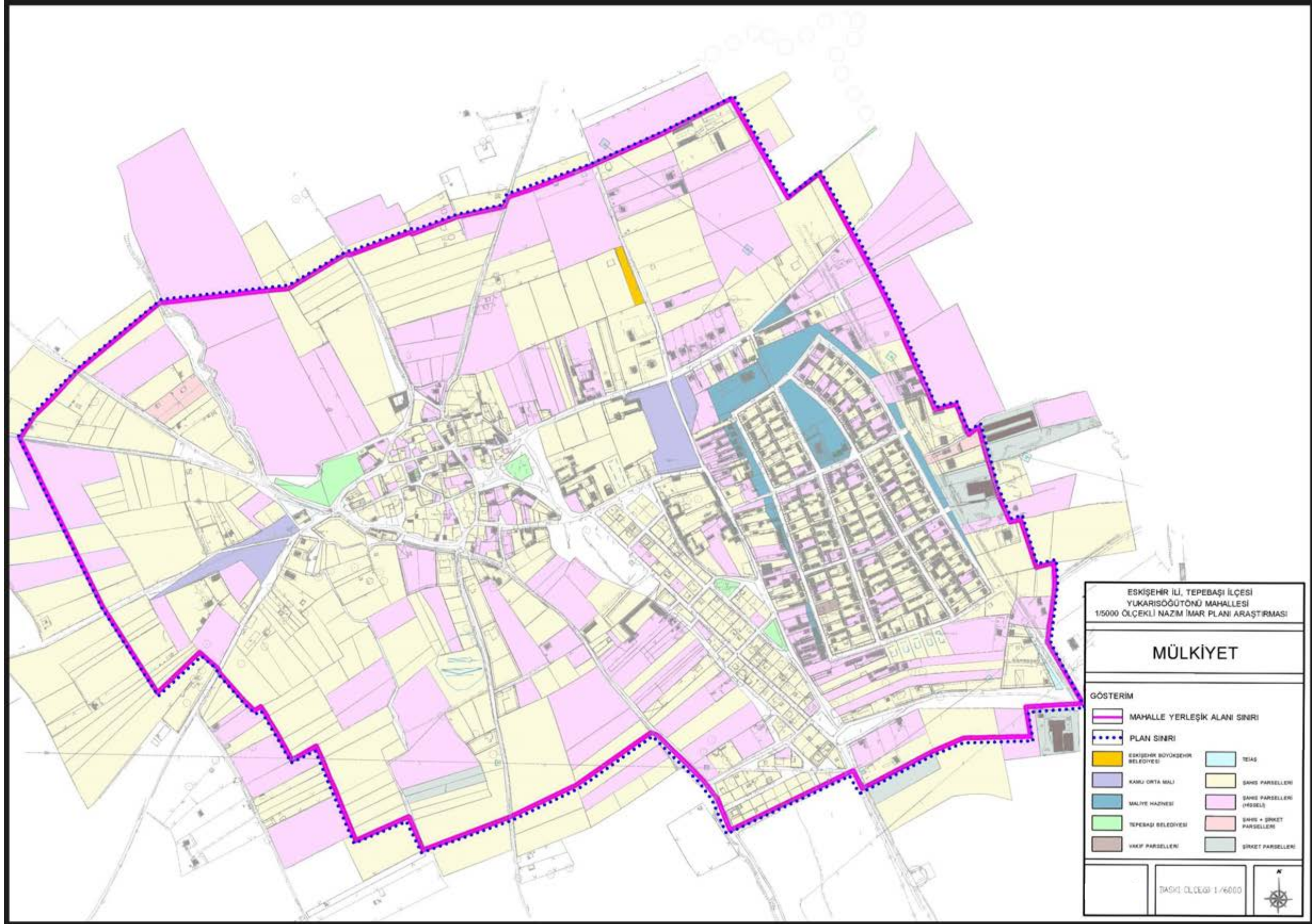
Alan Kullanımı	Adet	Oran	Durum (m ²)
BAĞ BAHÇE AĞAÇLIK ALAN	11	%2,69	48.610,62
BELDE EVİ	1	%0,02	440,34
BOŞ ALANLAR	39	%7,84	141.669,22
CAMİ ALANI	2	%0,14	2.604,57
ZİHİNSEL ENGELLİLER MERKEZİ	1	%0,34	6.186,44
KONUT ALANLARI	32	%19,08	344.853,39
MUHTARLIK	1	%0,02	313,96
AÇIK VE YEŞİL ALANLARI	2	%0,33	6.001,74
MEZARLIK ALANLARI	3	%1,1	19.810,68
KÜÇÜK SANAYİ İŞLETMESİ	1	%0,3	5.482,42
TARIM ALANLARI	14	%36,85	666.215,59
BESİHANE	1	%0,17	3.077,4
LOKANTA, FIRIN, KIRAATHANE	3	%0,12	2.248,2
MEVZİ PLANLI YOL		%0,11	1.898,91
MEVCUT YOL		%29,94	541.214
AT ÇİFTLİĞİ	1	%0,13	2.333,72
DÜĞÜN SALONU	2	%0,53	9501,37
ÖZEL PİKNİK YERİ	1	%0,18	3.341,16
KREŞ	2	%0,11	1.909,93

8. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanındaki mevcut parsellerin %81,1'i şahıs, %2,77'si kamu mülkiyetinde olup, %1,38'i Kamu Orta Malı, %0,88'i Şirket ve Vakıflar'a aittir. Alanın mülkiyet durumunu gösterir tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo 9. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
ŞAHIS HİSSELİ	180	%29,47	532.730,17
ŞAHIS	590	%51,63	933.374,23
KAMU ORTA MALI	4	%1,38	25.012,89
ŞİRKET	8	%0,83	15.091,98
MALİYE HAZİNESİ	11	%2,02	36.575,42
TEPEBAŞI BELEDİYE	9	%0,64	11.505,2
TEİAŞ	10	%0,09	1.563,72
ŞAHIS-ŞİRKET	2	%0,4	7.305,68
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	1	%0,11	1.971,73
VAKIF	1	%0,05	882,82
YOL		%13,38	241.879,76



Harita 33. Planlama Alanı Mülkiyet Haritası

9. İMAR PLANINA ESAS KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İmar planı çalışmasına esas 31 adet kamu kurum ve kuruluşuna görüş sorulmuştur. 3194 sayılı İmar Kanununda Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması başlığı altında 8. Madde’de yer alan “e) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. 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.” hükmü ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar, Araştırma ve Analiz başlığı altında 8. Madde’de yer alan “(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.” hükmü kapsamında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü ve Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı Eskişehir İl Müdürlüğü’nden görüş iletilmemiş olup yukarıda anılan mevzuat doğrultusunda bu kurumların olumsuz bir görüşlerinin bulunmadığı kabul edilmektedir. Planlama alanı kapsamında alınan kurum ve kuruluşlara ait görüşler planlama çalışmalarına yansıtılmıştır:

1. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı’nın 28.10.2020 tarih ve E. 17091 sayılı yazısında, “Çalışma alanının Hasan Polatkan Havalimanı Mânia Planı sınırları içerisinde, yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeyinde kalmakta olduğu, bu nedenle ilgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına riayet edilmesi gerektiği” belirtilmektedir.

Bu doğrultuda 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasına Sivil Havacılık Mânia Plan işlenmiş olup ve plan notlarına “Uçuş konisi mânia planındaki kotlar hiçbir surette aşılamaz.” hükmü eklenmiştir.

2. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı 21.10.2020 tarih ve E.79865 sayılı yazısında “Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanının yaklaşık 3.4 NM batısında yer aldığı tespit edilen alanda yapılması planlanan imar planı çalışmalarının, anılan Havalimanı için yayınlanmış aletli alçalma, standart kalkış ve geliş usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin olmayacağı” değerlendirilmektedir.

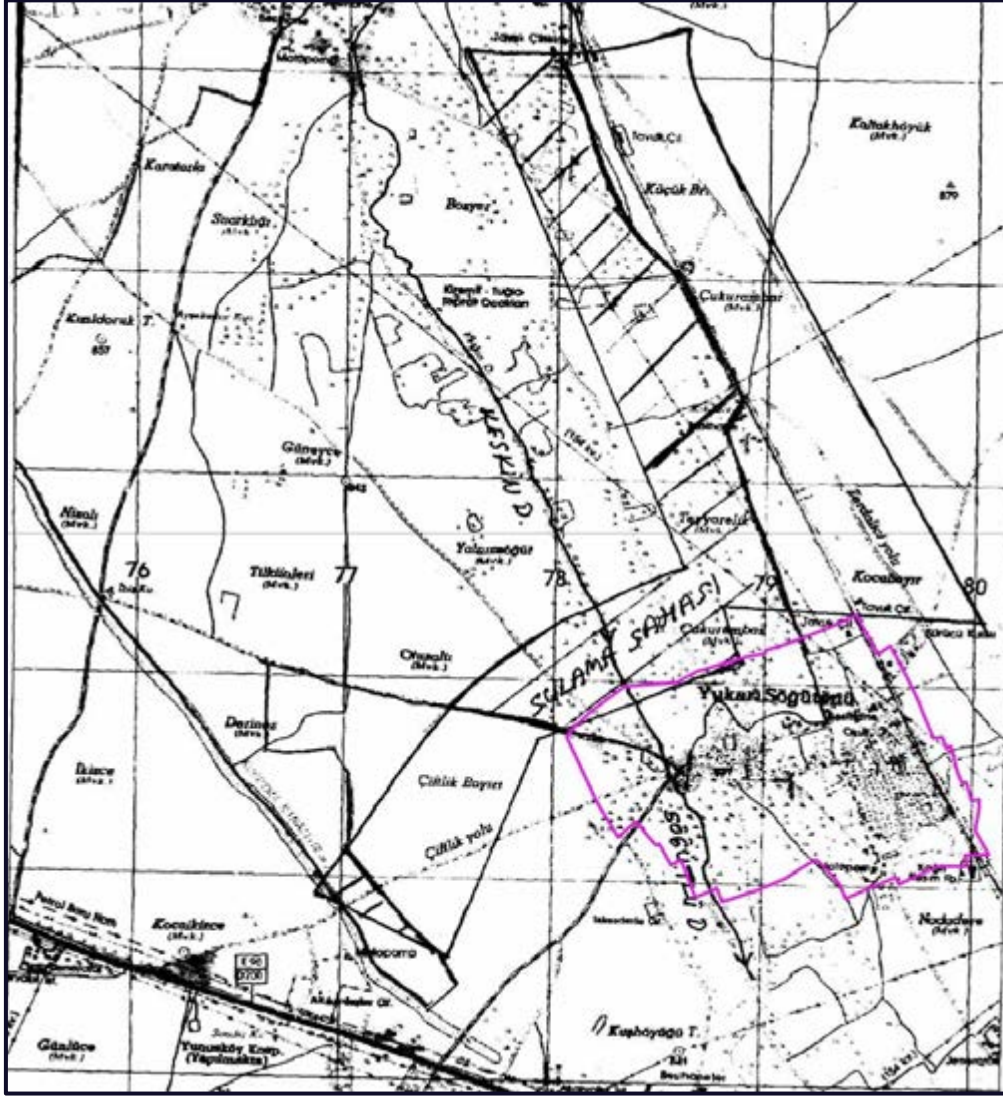
Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı’nın görüşü alınarak plana aktarılmıştır.

3. Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü 02.11.2020 tarih ve 3076488 sayılı yazısında, görüş talep edilen alanda “imar planı çalışmasının yapılmasında bir sakınca bulunmamakta” olduğu belirtilmektedir.

4. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü

İmar planı yapımına konu Yukarısöğütönü Mahalle yerleşik Alanını da kapsayan alanda Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün Eskişehir Büyükşehir Belediyesine yazdığı 03.10.2012 tarih ve 467365 sayılı yazı ve eki haritada, "Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alan Sınırı dışında kalan alanların Sulama Sahası olarak gösterildiği, Sulama Sahası ile çakışan alanların bu yazı ile Sulama Sahası dışında kalan alanlardan olduğu" belirtilmiştir.



Harita 34. 2012 yılı DSİ 3. Bölge Müdürlüğü yazı eki Sulama Sahası

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 19.10.2020 tarih ve E-99762936-754-655041 sayılı yazısında Keskin deresi (Söğüt Deresi), taşkın kontrolü amacıyla 5.00 metre taban genişliğinde, 2,80 metre akım derinliğinde 1/1 şev eğimli toprak kanal olarak ıslah edilmesi, derenin uygun görülen bir sahilinden en az 6.00 genişlikte işletme bakım yolu bırakılması görüşü verilmiştir. Yapılan planlanma çalışmaları kapsamında görüş ekinde yer alan Keskin Deresi 5 metre taban genişliği ile planlara işlenmiş olup planının bir tarafından 7 metre genişliğinde bakım ve işletme amacıyla yollar bırakılmıştır. Ayrıca "DSİ taşkın sahaları, ilgili kurum görüşü doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama aşamasında belirlenecektir."

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 23.12.2020 tarih ve 826907 sayılı yazısında Daha önce sınırları gönderilmiş bulunan "Keskin Göleti Sulama Alanı" ile "Yukarısöğütönü Mahallesi Köy Yerleşik Alanı"nın çakışan kesiminde hâlihazırda tapuda tarla, bağ, bahçe vb. tarım alanı niteliğinde bulunan parsellerin tamamı için bu bedelin hesaplanarak Kuruluşumuza ödenmesini müteakip bu alanlar Keskin Göleti Sulama alanından çıkarılabilecektir. Söz konusu saha sulama alanında çıkarılmadan yapılaşmaya açılmaması gerektiği belirtilmektedir.

5. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (E.K.V.K.B.K.)

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.11.2020 tarih ve 888535 sayılı yazısında "Söz İmar planı çalışmalarına konu alan içerisinde tescilli arkeolojik alan ve cami dışında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanılmamış olup; yapılacak plan çalışmalarında belirtilen alanların dikkate alınması ve sit sınırları içerisinde Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması; sit sınırları dışında kalan kısmında ise yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanun gereği tüm işlemlerin durdurularak Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmekte" olduğu belirtilmiştir.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.11.2020 tarih ve E-42244183-169.09.99-888535 sayılı yazısında planlama alanı içerisinde Yukarısöğütönü Höyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Siti yer aldığı tespit edildiği belirtilmiştir. Söz konusu Yukarısöğütönü Höyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Siti 27.03.2019 tarih ve 7428 sayılı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile Sit Alanı ilan edilmiştir.

İmar planı çalışması kapsamında "Yukarısöğütönü Höyük, I. (Bir) Derece Arkeolojik Sit sınırları bu plana aktarılmış olup sit sınırı içerisinde Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulamaz. Bu sınır içinde 2863 sayılı Kanun kapsamında koruma amaçlı imar planı yapılacaktır." plan hükmü eklenmiştir. Ayrıca planlama alanındaki cami alanlarına ilişkin "Mevcut cami alanlarında Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulamaz." plan hükmü eklenmiştir.

6. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü

1.Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 09.11.2020 tarih ve 396784 sayılı yazısında söz konusu planlama çalışması alanına 154 kV (Tunçbilek A TES - Eskişehir II) Brş.N. - Eskişehir III Enerji İletim Hattı (DR.40-DR.46 nolu direklerin güzergahı) ve 154 kV Söğüt - Eskişehir III Enerji İletim Hattı (DR.2-DR.5 nolu direklerin) isabet etmekte olup, her ölçekte imar planı plan notlarına "Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır" ve "TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır" şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi'ne aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda TEİAŞ'a ait mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi,

- Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", direk yerlerinin "Teknik Altyapı (Direk yeri)" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,
- Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, Teiaş'a mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teiaş'a Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerekmekte olduğu belirtilmektedir.

Planlama çalışmasında yazı ekinde iletilen enerji iletim hatları plana aktarılmış olup ölçeği gereği gösterilemeyen direk yerlerinin bulunduğu alanlar ayrıntılı olarak yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Teknik Altyapı Alanı olarak gösterilecektir.

Ayrıca "Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır." ve "TEİAŞ enerji iletim hattı altındaki yapılaşmalarda 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan elektrik kuvvetli akım tesisleri (EKAT) yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." plan hükümleri eklenmiştir.

7. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlâk Bölge Başkanlığı

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlâk Bölge Başkanlığı'nın 16.11.2020 tarih ve E.666218 sayılı yazısında, "Talebe konu alanda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı bildirilmiş, ayrıca çalışmaya konu alanın I'inci Ana Jet Üs Komutanlığı sorumluluğundaki Askeri Havaalanı Mânia Planı dışında kaldığının tespit edildiği" bildirilmiştir.

8. Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve NATO Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Batı Bölge Müdürlüğü

Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve NATO Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Batı Bölge Müdürlüğü'nün 21.12.2020 tarih ve E.98146 sayılı yazısında, "İmar planı yapılacak alan sınırları içerisinde NATO akaryakıt boru hattı bulunmamaktadır.

9. Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü görüşü:

Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.11.2020 tarih ve 24551 sayılı yazısında, "3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı, Bakanlıkça onaylı herhangi bir plan içerisinde kalmadığı, ayrıca 1/25.000 Nazım İmar Planı içinde kısmen B rumuzlu Tarım Alanında kaldığı, imar planı kapsamında gelişme alanı içinde kalan yerler alt ölçekli planların yapımında değerlendirilmeye alınmazken tarım dışına çıkarılırsa gelişme alanı yapılabilecek büyük ova kapsamındaki yerlerin plan tadilatına konu olması nedeniyle, yapılmak istenen plan tadilatının plan sürekliliğini, bütünlüğünü bozucu, kamu yararı amacı taşımayan nitelikte olduğu değerlendirilmekte" olduğu belirtilmektedir. Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.12.2020 tarih ve 27183 sayılı yazısında, "Planlama çalışmasının, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine aykırı nitelikte olduğu

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bütünü kapsamında bütüncül ve sürekliliği bozmayan planlama anlayışının getirilmesi gerektiği şeklindedir. Belediyenizce söz konusu değerlendirmenin buna göre yapılması hususu” belirtilmektedir.

Ancak, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alanı izinli kabul edilmekte olup bununla birlikte planlama çalışması, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarında Konut Alanları başlığı altında “2.7 Onaylı İmar Planı bulunmayan kırsal nitelikli mahallelerden ilgili ilçe Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından, stratejik öneme sahip olduğu belirlenenlerin, tespitinden sonra azami süre 5 yılı geçmeyecek şekilde planları yapılacaktır. Bu tespit yapıncaya kadar, “Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” doğrultusunda uygulama yapılacaktır.” hükmü ile “2.11 Bu Planda sınırları şematik olarak gösterilmiş olan, ilgili yasa gereği mahalleye dönüşmüş kırsal nitelikli yerleşme alanları sınırları, gelişme alanları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.” hükmü çerçevesinde üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak yürütülmektedir.

Mevcutta “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği” doğrultusunda yapılaşma hakkı bulunan bu çalışma alanındaki imar planları, imar planı yoluyla yapılaşmalarının kontrol altına alınarak mevcuttaki yapılar ile uyumlu ve düşük yoğunluklu şekilde yönlendirilmesi amacıyla yapılmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi İmar Planı Değişikliği ile ilgili hususları içermektedir. Ancak bu plan çalışması bir imar planı değişikliği olmayıp 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun bir şekilde oluşturulan imar planlarından oluşmaktadır.

Ayrıca, Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alanı sınırı ve yakın çevresinde, Bölge 1-Aşağısöğütönü-Zincirlikuyu-Şirintepe bölgesi mevcut planlı alanda 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı veya 1/5000 ölçekli plan değişikliği yapma yetkisi ile Aşağısöğütönü-Yukarısöğütönü-Keskin Yolu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Alanı ve ‘A’ ‘B’ ‘F’ rumuzlu alanlar olarak planlı alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı yapma yetkisi Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2020 tarih ve 449 sayılı kararı ile Belediyemize verilmiştir. Bu bağlamda bütünlük arz edecek bölgesel planların da Belediyemiz tarafından yapılacak olması nedeni ile Yukarısöğütönü Mahalle Yerleşik Alanında yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının plan bütünlüğünü ve sürekliliğini sağlayacağı değerlendirilmektedir.

- **ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü**

Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 12.11.2020 tarih ve 24551 sayılı yazısında, “2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca bir işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Plan çalışmalarının tamamlanmasına müteakip alan içerisinde ÇED Yönetmeliği hükümlerine tabi olabilecek faaliyetler ile ilgili yatırıma başlanmadan başvuru yapılması gerekmekte” olduğu belirtilmiştir.

- **Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü**

Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 12.11.2020 tarih ve 24551 sayılı yazısında, “herhangi bir Doğal Sit Kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanılmamış olup, Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilen alan bulunmamakta” olduğu belirtilmiştir.

10. Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü’nün 12.11.2020 tarih ve 754 sayılı yazısında “2019 yılı TÜİK verilerine göre 692 nüfusa sahip olan mahallede bir adet aile sağlığı merkezine ihtiyaç olduğu, Nüfusun artış gösterebileceği öngörüldüğünden hastaların rahatlıkla ulaşabileceği bir mesafede bulunan 750-

1000 m² arası yüzölçüme sahip Hazine arazilerinden Belediyemiz tarafından uygun görülen birinin sağlık tesisi yatırımlarında değerlendirilmek üzere 'sağlık tesisi alanı' olarak planlanması hususu" belirtilmektedir.

Görüş kapsamında ve planlama projeksiyon nüfusuna hitap edebilecek gerekli sağlık tesisi alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosuna uygun olarak önerilmiştir.

11. Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü

Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 23.11.2020 tarih ve 888535 sayılı yazısında, "Nazım ve uygulama imar planı çalışmalarında planlanan alan içerisinde, 1-A Grubu Maden Ruhsatı bulunmamakta" olduğu belirtilmiştir.

12. Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 15.10.2020 tarih ve 774451 sayılı yazısında "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen 'Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılica Termal Turizm Merkezi' sınırları içerisinde kalmamaktadır" şeklinde belirtilmektedir.

13. Eskişehir İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Eskişehir İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 09.11.2020 tarih ve E.16354888 sayılı yazısında, "Planlama alanında okul alanı olarak ayrılan alanların DOP'tan karşılanması, 'h' yüksekliklerinin minimum 4 kata kadar belirlenmesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesi'nin 2. Fıkrasında yer alan hükümlerin dikkate alınması" hususları belirtilmektedir.

Görüş kapsamında ve planlama projeksiyon nüfusuna hitap edebilecek gerekli eğitim tesisi alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosuna ve 12. Madde hükümlerine göre önerilmiş olup kat kararları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dikkate alınacaktır.

14. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.11.2020 tarih ve 3199891 sayılı yazısında "10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 21. Maddesinde yer alan '19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir.' hükmü gereği, ekte hâlihazır harita ve sınırları gönderilen alana ilişkin, planlama tarihinin 10.07.2019 tarihinden önce olması nedeniyle, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında izinli kabul edilmekte" olduğu belirtilmektedir.

Planlama çalışması, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında tarım dışı amaçla kullanımı kabul edilen sınırlar içerisinde yapılmıştır.

15. Eskişehir Valiliği Milli Emlak Müdürlüğü

Eskişehir Valiliği Milli Emlak Müdürlüğü'nün 12.11.2020 tarih ve 24551 sayılı yazısında "Planlama Alanı içinde kalan Maliye Hazinesi taşınmazları, 11182/121 yol vasıflı, 11182/122 MEB

tahsisli arsa vasıflı, 11181/5 tarla vasıflı, 11182/68 yapı kayıt belgesi bulunan arsa vasıflı, 11190/1 üzerinde cami bulunan kısmen Tepebaşı Belediyesine tahsisli tarla vasıflı, 11182/123 tarla vasıflı, 11182/22 tarla vasıflı, 11182/33 tarla vasıflı, 11182/42 tarla vasıflı taşınmazlardır. Planlama çalışmalarının Hazine hak ve menfaatlerinin korunarak yapılmasında sakınca yoktur” şeklinde belirtilmektedir.

16. Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün 28.10.2020 tarih ve E.2012403 sayılı yazısında “Alanda Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünce var olan ya da planlanmış herhangi bir çalışma bulunmamaktadır” denilmektedir.

17. Eskişehir Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Eskişehir Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü’nün 24.11.2020 tarih ve E.1165218 sayılı yazısında, “İl Müdürlüğüne ait tesis ve yapılacak olan bir proje bulunmamaktadır” denilmektedir.

18. Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü

Tepebaşı Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü’nün 10.11.2020 tarih ve E.797427 sayılı yazında, “İmar planı çalışmalarına esas olmak üzere Tepebaşı İlçe Müftülüğünden görüş talep edilmiş olup, görüş doğrultusunda, Yukarısöğütönü Mahallesiindeki imar çalışmasında gelecekteki nüfus artış oranı dikkate alınarak birkaç yerde dini tesis alanı yerin ayrılması şartı ile uygun görülmektedir” olduğu belirtilmektedir.

Görüş kapsamında ve planlama projeksiyon nüfusuna hitap edebilecek gerekli ibadet alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin EK-2 tablosuna ve 12. Madde hükümlerine göre önerilmiştir.

19. Eskişehir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Eskişehir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 11.12.2020 tarih ve 170736 sayılı yazısında “Bahse konu alanı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamıştır. Ancak yapılacak olan tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması hususu” belirtilmektedir.

İmar planı kapsamında “Onaylı jeolojik etütlere ve ‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik’ hükümlerine uyulacaktır.” plan hükmü eklenmiştir.

20. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Sağlık İşleri Dairesi Başkanlığı

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Sağlık İşleri Dairesi Başkanlığının 12.10.2020 tarih ve 5347 sayılı yazısında Yukarısöğütönü Mahallesi 11812 Ada, 1 ve 2 Parsel ile 11215 Ada ve 3 Parsel alanı mezarlık alanına isabet ettiğinden, mezarlık vasıflarının korunması kaydıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Görüş yazısı doğrultusunda belirtilen parseller mezarlık alanı olarak planlanmış olup görüşte belirtilmeyen ancak tapu kaydında ve yerinde Mezarlık bulunan Yukarısöğütönü Mahallesi, 11219 ada 1 parsel de mezarlık alanı olarak planlanmıştır.

21. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19.11.2020 tarih ve 9530 sayılı yazısında "1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda, Mevcut Yerleşim Alanlarına ilişkin Genel Hükümlerin 10. Maddesi, Özel Hükümlerin 2. Maddesi ile Tarım Alanlarına ilişkin ise Özel Hükümlerin 5. Maddesi hükümleri belirtilmekte olup, söz konusu alanın 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve alanın ihtiyaçları doğrultusunda planlanması ve Mevzuat çerçevesinde hazırlanacak olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları, plana esas kurum kuruluş görüşleri ve etütler ile birlikte tarafımıza iletilmesi akabinde değerlendirileceği" belirtilmektedir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı 5.3 Genel Hükümler'de "9. Bu planda ifade edilmiş olan kullanım alan(ları) büyüklükleri şematiktir. Bu alanların sınırları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu plan üzerinden ölçüm ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya ilişkin işlemlerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı esas alınacaktır." hükümleri yer almaktadır. Yukarısöğütönü Mahallesi'nin yürürlükteki Yerleşik Alanı sınırı, Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı ile Yukarısöğütönü Mahallesi Mahalle Yerleşik Alanı sınırı içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapımına ilişkin plan yapım yetkisinin Tepebaşı Belediyesi'ne verilmesi doğrultusunda ITRF koordinat sisteminde I24B-19A, I24B-19B, I24B-19C ve I24B-19D paftalarda 4 adet olarak imar planı paftaları onaylı halihazır haritalar üzerine, jeolojik ve jeoteknik etüt raporu dikkate alınarak ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda plan notları, Açıklama ve Araştırma Raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosuna uygun olarak tüm sosyal ve teknik altyapı alanları önerilmiş olup aynı yönetmeliğin 12. Maddesinin hükümlerine de uyulmuştur.

22. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı (ESKİ)

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı'nın (ESKİ) 27.10.2020 tarih ve 7189 sayılı yazısında mevcut tesisler yazı ekinde gönderilmiştir.

Söz konusu görüşe uyulmuştur.

23. Eskişehir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. (ESGAZ)

Eskişehir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin (ESGAZ) 14.10.2020 tarih ve 2020GDN1646 sayılı yazısında, "İmar Planı çalışması kapsamında Bölge Regülatörü ve doğal gaz hatlarının korunması gerektiği" belirtilmektedir.

Söz konusu görüşe uyulmuştur.

24. Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş (OEDAŞ)

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin (OEDAŞ) 20.10.2020 tarih ve 146799 sayılı yazısında, "Enerji Nakil Hattı Güzergâhının EKAT Yönetmeliği kapsamında koruma bandında bırakılması gerektiği" belirtilmektedir.

Gönderilen verilerde yüksek gerilim hattı bulunmamakta olup orta gerilim beton direkleri ve düşük gerilim ağaç direklerine ait hatlar olup imar planlarına aktarılacak nitelikte değildir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında bölgeye hizmet verebilecek trafo alanları önerilecektir.

25. Türk Telekomünikasyon A.Ş.

Türk Telekomünikasyon A.Ş.’nin 23.10.2020 tarih ve 120146 sayılı yazısında, “Yer altı ve havai tesislerin zarar görmemesi ve yerinde korunması gerektiği” belirtilmektedir.

Söz konusu görüşe uyulmuştur.

26. Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı (BOTAŞ)

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı’nın (BOTAŞ) 23.10.2020 tarih ve E.2296663 sayılı yazında, “Söz konusu alanda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı” belirtilmektedir.

27. Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi Eskişehir Ptt Baş Müdürlüğü

Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi Eskişehir Ptt Baş Müdürlüğü’nün 23.11.2020 tarih ve E.9065 sayılı yazısında “Herhangi bir sakınca bulunmadığı” belirtilmektedir.

10. GZFT ANALİZİ

Planlama alanında mevcut konum, arazi kullanımları ve mekânsal gelişme, çevre yönetimi, enerji ve doğal kaynaklar, ulaşım, sosyal donatı alanları, sosyal ve kültürel yapı ve doğal afetler başlıklarında Güçlü-Zayıf-Fırsat-Tehdit analizi hazırlanmıştır:

Tablo 10. GZFT Analizi

KONULAR	GÜÇLÜ	ZAYIF	TEHDİT	FIRSAT
MEVCUT KONUM, ARAZİ KULLANIMLARI VE MEKÂNSAL GELİŞME	- Yukarısöğütönü Mahallesi kent merkezine yakın bir konumu - Mahalle yerleşik alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme aksında yer alması 2016 yılı öncesinde belirlenen köy yerleşik alan sınırları dışında yapılaşmanın az olması	Kent Merkezine yakın konumu sebebiyle gelişme baskısı altında olması	- Mevcut yerleşim dokusunun etrafındaki parsellerde büyük yüzölçümüne sahip parseller bulunduğundan “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri doğrultusunda özellikle büyük yüzölçümlü parsellerde, TAKS: 0,40 ve 2 kat şeklinde yapılaşmaların gerçekleşmesi durumunda mevcut yerleşim dokusuna aykırı nitelikte bir gelişme olabileceği - Bu tür uygulamaların ileride yapılacak imar planı, imar uygulaması ve kamulaştırmalar kapsamında sorun oluşturabileceği	Yukarısöğütönü Mahallesi Stratejik öneme sahip olduğu kararı ile imar planı çalışmalarının kısa sürede gerçekleştirilmesi
ÇEVRE YÖNETİMİ	- Eskişehir Büyükşehir Belediyeleri tarafından evsel atık suların ileri arıtma yöntemleri ile arıtılıyor olması - Eskişehir Büyükşehir Belediyeleri ile İnegöl’de katı atık düzenli depolama sahasının olması - Kanalizasyon sisteminin varlığı - İçme suyu dağıtım sisteminin varlığı	Eskişehir merkez hariç ilçelerinde evsel atık su arıtma tesisinin bulunmaması	Tüm dünya genelinde olduğu gibi küresel ısınmasının Türkiye ve Eskişehir’i de etkilemesi	Düşük yoğunluklu imar planı yapılaşma koşulları ile yerleşimin geleceğinin yönlendirilmesi
ENERJİ VE DOĞAL KAYNAKLAR	Elektrik ve Doğalgaz altyapısının tamamlanmış olması	- Yenilenebilir enerji kaynaklarının kısıtlı olması - Eskişehir’de şebeke suyunun karşılandığı Porsuk Çayı’nın tek kaynak olması	Tüm dünya genelinde olduğu gibi küresel ısınmasının Türkiye ve Eskişehir’i de etkilemesi	Tepebaşı Belediyesi vizyonunu doğrultusunda uygulama bulan enerji verimliliği ve akıllı kent yaklaşımlarının bu bölgeyi de yönlendirici nitelikte olması
ULAŞIM	- Eskişehir demiryollarının aktif olarak kullanılması - Kent merkezine yakın ve karayolu ile erişilebilir bir konumda yer alması	- Eskişehir’de kırsal yerleşimlere özellikle ulaşım olanaklarının sınırlı olması - Toplu taşıma olanakları ve çeşitliliğinin sınırlı olması	Ulaşım olanaklarının toplu taşıma yerine bireysel araç kullanımı ile sağlanması durumunda oluşabilecek trafik yoğunluğu	- Planlama çalışmalarının tamamlanması ile toplu taşıma olanak ve çeşitliliğinin artması - Tepebaşı Belediyesi vizyonunu doğrultusunda uygulama bulan Remourban Projesi kapsamındaki bisiklet teşvikleri ile bu bölgenin de yönlendirilebileceği
SOSYAL DONATI ALANLARI	Mevcutta sosyal donatı alanlarının bulunması (Yukarısöğütönü Belde Evi, Zihinsel Engelliler İş Eğitim Merkezi, Deneyimli kafe vb.)	Eski köy içi bölümlerinde mevcut yapılaşmaların büyük ölçüde tamamlanması sebebiyle sosyal ve teknik donatı alanı önerme imkânının kısıtlı olması	İlgili yatırımcı kurum ve kuruluşların imar planı sonrasında kamu eline geçen donatı alanlarını kendi yatırım program dâhilinde gerçekleştirmemesi	- İmar planı bütünlüğü sayesinde mevzuatta tanımlana kentsel donatı standartlarının sunulması yoluyla tüm projeksiyon nüfusunun hizmetlerinin karşılanabilmesi 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi uygulaması yoluyla bu hizmetlerin hayata geçmesi
SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI	- Eski köy dokusunun ve sosyal alanlarının korunması - Tepebaşı Beldeevi ve Deneyimli Kafe sayesinde aktif sosyal ve kültürel yaşama katkı sunulması	Mevcutta sosyal cazibe alanlarının yetersiz olması	İlgili yatırımcı kurum ve kuruluşların imar planı sonrasında kamu eline geçen donatı alanlarını kendi yatırım program dâhilinde gerçekleştirmemesi durumunda sosyal ve kültürel yapıya katkılarının gerçekleşmesinin gecikmesi	Eski kırsal demografik yapı ve doku ile gelişmesi öngörülen kentsel demografik yapı ve dokunun etkileşerek birbirine olumlu katkı sağlama potansiyeli
DOĞAL AFETLER	- Alanda yapılaşmaların düşük katlı olması - Yoğun yağış dönemlerinde su baskınlarını önleyebilecek kuru dere yatağının bulunması - Eğimin az olması	Alanın Deprem kuşağında yer alması	Dere yatağının DSİ tarafından henüz ıslah edilmemiş olması	- İmar planına esas jeolojik Etüt çalışmalarının yapılmış ve alanda gerekli önlemlerin alınabilecek olması - Düşük katlı yapılaşma koşullarının korunması - Dere yatağının ıslah edilerek hem doğal afetler açısından hem de peyzaj açısından kente sunulması

C. SENTEZ

1. ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ – SENTEZ

Planlama alanı Tepebaşı Belediyesi sınırları içerisinde olup Yukarısöğütönü Mahallesi'ni kapsamaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan alan toplamda 180 hektar kadardır.

Planlama alanı kentin kuzeybatısında kalmakta olup, çevresini Aşağısöğütönü, Alınca, Keskin, Satılmışoğlu ve Batıkent Mahalleleri sınırlamaktadır. Alanın doğusundan Söğüt ve Uludere Yolu Bulvarı geçmekte olup güneyinden de yaklaşık 1,5-2,5 km mesafede Çevre Yolu bulunmaktadır. Çalışma alanından geçen ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 3. Derece taşıt yolu olan Söğüt ve Uludere Yolu Bulvarının bir bölümü planlama alanı sınırları içerisinde geçmektedir. Bu bulvar, alanın ana ulaşım ve hareketliliğini sağlamaktadır. Alana giriş ve çıkışlar yine bu cadde üzerinden sağlanmakla birlikte, Toplu Taşıma Hattı 937. ve 943. Sokak boyunca devam etmektedir. Sınırlar dâhilinde 2 adet otobüs durağı bulunmaktadır. Alanda ara sokak ile nitelik bakımından düşük taşıt yolları ile çıkmaz sokaklar da mevcuttur.

Planlama alanında mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde, “Mevcut Konut Alanları” bölgesel olarak alan merkezinde Eski Köy içinde ve Köy Hizmetleri İl Müdürlüğüne parselasyonu yapılan alanlarda yer almakta olup parçacıl olarak da alan genelinde bağ, bahçe evi olarak görülmektedir. “Konut Alanları” tüm alanın %19,08’ini oluşturmaktadır. “Açık ve Yeşil Alanlar”, %0,33, tarımsal üretimin yapıldığı tespit edilen alanlar ile bağ, bahçe ve ağaçlık alanlar ise %39,54’lük bir alanı kaplamaktadır. Söğüt ve Uludere Yolu Bulvarı doğusunda 1 adet Plastik Boru Depo ve İmalat yeri bulunmakla birlikte, At Çiftliği, Düğün Salonu ve Özel Piknik Yeri, arazi çalışmalarında tespit edilmiştir.

Çalışma alanında ticari kullanımlar olarak market, lokanta, fırın ve kiraathane bulunmakta olup LOKANTANIN yer aldığı yapılar boş vaziyette bulunmaktadır. Tepebaşı Belediyesi Belde Evi’nin bulunduğu alanda Muhtarlık binası, kiraathane, camii ve park alanı da bulunmakta olup bu alan çalışma alanının merkezi niteliğinde bulunmaktadır.

Alan içerisinde Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından belirtilen 1. (Bir) Derece Arkeolojik Sit Alanı ile Eski Köy içinde 11221 ada, 4 parselde Cami bulunmaktadır. Ayrıca 936. ve 941. Sokak kesişiminde Zihinsel Engelliler İş Eğitim Merkezi ile alanda farklı yerlerde 2 adet Kreş yer almaktadır. Arazi çalışmalarında 3 adet Mezarlık Alanı tespit edilmiş olup, plan çalışması yapılırken bu alanlar korunmuştur. Alanda kuzeyden güneye doğru devam eden Keskin Deresi yer almaktadır. Alanın %7,84’ünü “Boş Alanlar” oluşturmakta olup alan içerisinde dağınık bir vaziyette bulunmaktadır.

Planlama alanındaki mevcut parsellerin %81,36’sı şahıs, %2,78’i kamu mülkiyetinde olup %1,39’u Kamu Orta Malı, %0,98’i Şirket ve Vakıflar’a aittir. Planlama alanındaki mevcut yapıların %64’lük bölümü konut kullanımında olup alanda ayrıca ahır, harabe yapı, imalathane, okul, ticari ve resmi yapılar, sanayi tesisi ve teknik altyapı kullanımdaki yapılar da bulunmaktadır. Bu yapıların büyük bir kısmı 1-2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alan genelindeki gözlemlenebilen mevcut yapıların büyük bir kısmı orta kalitedeki yapılardır. İyi kalitedeki yapılar 925. Sokak, 943. Sokak, 956. Sokak, 995. Sokak, 1751. Sokak, 1753. Sokak, 1042. Sokak ve Söğüt ve Uludere Yolu Bulvarı karşısında dağınık şekilde bulunmakta olup bu yapılar ağırlıklı olarak betonarme tekniği ile yer yer de prefabrik tipteki yapılardır.

Söz konusu çalışma alanının sahip olduğu özellikler ve kısıtlara göre hazırlanan nazım imar planında aşağıda sıralanan hususlar dikkate alınmıştır.

- Planlama çalışması yapılan alan Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile onaylanmış olan Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alan sınırını kapsamaktadır.
- 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları bulunmayan söz konusu alanda planlama çalışması yapılırken üst ölçekli planlar olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları dikkate alınmıştır.
- 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarında *“2.7 Onaylı İmar Planı bulunmayan kırsal nitelikli mahallelerden ilgili ilçe Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından, stratejik öneme sahip olduğu belirlenenlerin, tespitinden sonra azami süre 5 yılı geçmeyecek şekilde planları yapılacaktır.”* hükmü uyarınca, Eskişehir Büyükşehir Belediyesinin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı ile Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alanının stratejik öneme sahip olduğu belirlenerek, bu alanda imar planları yapım yetkisi Tepebaşı Belediyesine verilmiş olup, bu doğrultuda planlama çalışmaları yürütülmektedir.
- Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alan sınırı içerisinde planlama çalışmalarında, Eski Köy içi alanı ile Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü’nce parselasyonu yapılmış alanlar korunarak mevcut yollar ile sosyal ve teknik altyapı alanları imar planlarında olduğu gibi işlenmiştir.
- Alan içerisinden geçen Keskin Deresi plana işlenerek her iki tarafından servis yolu önerilmiştir.
- 1. (Bir) Derece Arkeolojik Sit Alanı bütünüyle yapı yasaklı alan olarak belirtilmiş olup çevresi Park Alanı olarak belirlenmiştir.
- Mevcut dokuda yer alan cami alanları imar planlarına işlenerek alanlara ilişkin plan hükmü eklenmiştir.
- Mevcut teknik altyapıya ilişkin Enerji Nakit Hattı ile Direk Yerleri korunarak bu hatların koruma kuşakları planda gösterilmiş olup, koruma kuşağı altında kalan alanlarda yapılaşma olmaması için sınırlamalar getirilmiştir.
- Alan içerisinde bulunan onaylı mevzi imar planı, imar planına işlenmiş olup planlama alanı çeperinde kalan onaylı mevzi imar planları ise dikkate alınarak plan paftalarında gösterilmiştir.
- Çalışma alanında eğim, yükseklik, depremsellik, Jeolojik Etüt, Mânia Planı gibi kriterler dikkate alınmıştır.

2. PROJEKSİYON HESAPLARI

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi 2050 yılı baz alınarak yapılan hesaplamasında 2015-2019 yılı verileri esas alınmıştır. Yöntem olarak da Üssel Yöntem, En Küçük Kareler Yöntemi, Bileşik Faiz Yöntemi ve Aritmetik Yöntem kullanılmıştır. Yukarısöğütönü Mahalle nüfusu 2019 TÜİK verilerine göre 692 kişi olup projeksiyona ilişkin detaylı veriler aşağıda yer almaktadır;

Nüfus Gelişim Tablosu ile 2015 ve takip eden yıllara göre nüfus artış değerleri ve oranları belirlenerek yukarıda bahsedilen yöntemlerde kullanılmaktadır.

Tablo 11. Nüfus Gelişim Tablosu

Nüfus Gelişim Tablosu					
YILLAR	NUFUS	INDEX	5 YILLIK (M) ARTIS (KISI)	YILLIK ORT. ARTIS (KISI)	YILLIK ORTALAMA N.ARTIS HIZI (LOG)
2015	733	100			-
2016	710	97	-23	-4.6	-0.006355862
2017	701	96	-9	-1.8	-0.002548165
2018	670	91	-31	-6.2	-0.009005243
2019	692	94	22	4.4	0.00648257
O R T A L A M A :					-0.002856675

Üssel Yönteme göre 2050 nüfusu azalma eğiliminde bulunmakta olup nüfusu 633 kişiye kadar düşmektedir.

Tablo 12. Üssel Yöntem

USSEL YONTEM		
Bu yontemde		
Po = ILK NUFUS	r = YILLIK ORTALAMA NUFUS ARTIS HIZI	
t = ZAMAN	Pt = PROJEKTE NUFUS	
P = Po x e ^{rt}		
	YILLAR	Projeksiyon Nüfusu
	2019	692
	2025	680
	2030	671
	2035	661
	2040	652
	2045	642
	2050	633

En Küçük Kareler Yöntemine göre 2050 nüfusu azalma eğiliminde bulunmakta olup nüfusu 591 kişiye kadar düşmektedir.

Tablo 13. En Küçük Kareler Yöntemi

EN KUCUK KARELER YONTEMI					
YILLAR	NUFUS (y)	(x)	(x ²)	xy	y ²
2015	733	-2	4	-1466	537289
2016	710	-1	1	-710	504100
2017	701	0	0	0	491401
2018	670	1	1	670	448900
2019	692	2	4	1384	478864
TOPLAM :	3506	0	10	-122	2,460,554
$r = -0.832652974$					
$y = a + bx$					
$a = \frac{y}{n} = 701.2$					
$b = \frac{xy}{x^2} = -12.2$					
YILLAR	Projeksiyon Nüfusu				
2025	652				
2030	640				
2035	628				
2040	616				
2045	604				
2050	591				

Bileşik Faiz Yöntemine göre 2050 nüfusu azalma eğiliminde bulunmakta olup nüfusu 633 kişiye kadar düşmektedir.

Tablo 14. Bileşik Faiz Yöntemi

BİLESİK FAİZ YONTEMI		
Bu yöntemde		
Po = Son nüfus		
r = Yıllık ortalama nüfus artışı		
Pt = Projekte nüfus		
$P_t = P_o (1+r)^t$		
YILLAR	Projeksiyon Nüfusu	
2019	692	
2025	680	
2030	671	
2035	661	
2040	652	
2045	642	
2050	633	

Aritmetik Yönteme göre 2050 nüfusu azalma eğiliminde bulunmakta olup, nüfusu 374 kişiye kadar düşmektedir.

Tablo 15. Aritmetik Yöntem

ARİTMETİK YÖNTEM		
Pt = Projeksiyon yılı nüfusu Po = Başlangıç yılı nüfusu n = Nüfus aralığı b = Aritmetik nüfus artış oranı Pt1 = Son sayım yılı nüfusu Pt = Po + bn formülü kullanılarak b = (Pt1 - Po) / n = -10.25		
YILLAR	Projeksiyon Nüfusu	
2019		692
2025		631
2030		579
2035		528
2040		477
2045		426
2050		374

Tüm bu yöntemlerin ortalama değerlerine göre 2050 nüfusu azalma eğiliminde bulunmakta olup nüfusu 558 kişiye kadar düşmektedir.

Tablo 16. Projeksiyon Yöntemleri Ortalama Değeri

YILLAR	USSEL YON.	EKK YON.	BF YON.	ARIT YON.	ORTALAMA
2019	692	1946	692	692	1006
2025	680	652	680	631	661
2030	671	640	671	579	640
2035	661	628	661	528	620
2040	652	616	652	477	599
2045	642	604	642	426	578
2050	633	591	633	374	558

D. PLAN KARARLARI

1. Planın Misyon ve Vizyonu

Eskişehir ili Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan notlarının Kırsal Yerleşme Alanı başlıklı 2.7 maddesinde **“Onaylı imar planı bulunmayan kırsal nitelikli mahallelerden ilgili ilçe belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından, stratejik öneme sahip olduğu belirlenenlerin, tespitinden sonra azami süre 5 yılı geçmeyecek şekilde planları yapılacaktır. Bu tespit yapıp planları yapılana kadar, ‘Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’ doğrultusunda uygulama yapılacaktır.”** hükmü bulunmaktadır.

Yukarısöğütönü Mahallesi yürürlükteki Yerleşik Alanı sınırı, Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir ve mahalle yerleşik alan sınırları içerisinde “Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” hükümleri doğrultusunda ifraz-tevhid yapılarak, imar istikamet rölövesi düzenlenerek ve ruhsatlandırılarak yapılaşmalara izin verilmektedir. Ancak Yukarısöğütönü mahalle yerleşik alanı içerisinde mevcut yerleşim dokusunun etrafındaki parsellerde büyük yüzölçümüne sahip parseller bulunmaktadır. Örneğin yaklaşık 27.000 m² büyüklüğünde olan parsel bulunmaktadır. “Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” hükümleri doğrultusunda bu tür büyük yüzölçümlü parsellerde, TAKS: 0,40 ve 2 kat şeklinde yapılaşmaların gerçekleşmesi durumunda kırsal yerleşim dokusuna aykırı nitelikte bir gelişme olacağı, bu tür uygulamaların ileride yapılacak imar planı, imar uygulaması ve kamulaştırmalar kapsamında sorun oluşturacağı, **gelişme konut alanları ile de bütünlük arz eden Yukarısöğütönü Mahallesi yerleşiminin stratejik olarak öneme sahip olduğundan imar planı çalışmalarının yapılması gerekmekte olduğu değerlendirilmiştir.**

Ayrıca planlama alanında kırsal yerleşim dokusundan gelen yapılaşmaların var olduğu ve buna ilaveten villa tarzı bahçeli, düşük yoğunluklu bir yerleşime talep olduğu gözlenmektedir. Bu talebe cevap verilmesi, ortaya çıkabilecek düzensiz, çarpık, kaçak yapılaşma risklerinin ortadan kaldırılması için imar planı çalışması yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu doğrultuda **Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı** ile Yukarısöğütönü Mahallesi Mahalle Yerleşik Alanı sınırı içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapımına ilişkin plan yapım yetkisi Tepebaşı Belediyesi’ne verilmiştir.

2020-2024 Strateji Planında da ifade edildiği üzere **“Hayat Tepebaşı’nda sloganı ile bölge halkının ihtiyaçlarını ayırım gözetmeksizin karşılayarak sosyal ve kültürel belediyecilik anlayışıyla, kaliteli ve çevreye duyarlı, çağdaş, şeffaf, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel yaşam olanağı sunmak”** misyonuna ve **“Bireye saygılı, yaşam kalitesi yüksek; yerel, ulusal ve uluslararası düzeyde sürdürülebilir örnek ve önder bir yerleşim yeri olmak”** vizyonuna sahip Tepebaşı Belediyesi’nin idari sınırlarında gerçekleştirilen bu planlama çalışması ile de bu vizyonu yansıtan nitelikte **“kentsel yaşam standartlarına sahip çıkan ve bu anlamda örnek teşkil edebilecek, yaşanabilir, sağlıklı ve çevreyle uyumlu bir yerleşim yeri”** vizyonu benimsenmiştir.

Bu vizyon doğrultusunda planlama alanının başlıca hedefleri şunlardır:

- Kent merkezinin etki alanı dışında düşük yoğunluklu az katlı yapılardan oluşan konut alanlarının bulunduğu bir alan olarak gelişmek,
- Kentsel, sosyal ve teknik altyapı standartları açısından yaşayacak nüfusun ve kentin ihtiyaçlarına cevap verecek donatı alanları ile desteklemek,

- Doğayla uyumlu sağlıklı bir kent dokusu oluşturmak,
- Koruma-Kullanma dengesini sağlamak,
- Mevcut kent ve ulaşım sistemi ile bütünleşmeyi sağlamak,
- Taşıt ve yaya ulaşımında dengeli bir sistem oluşturmak,
- Gelişme konut alanlarında 18. Madde uygulamaları ile kamu yararına kullanımları ve uygulama parsellerini oluşturmak.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanırken, öncelikle yürürlükteki mevzi imar planı ve uygulamalar dikkate alınarak, tarımsal toprak kabiliyeti, dere yatakları, jeolojik veriler, korunması gereken alanlar gibi fiziki belirleyicilerin yanı sıra kentin gelişme yönleri, yaşayanların ve belediyenin talepleri ve ilgili kurum görüşleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve şehircilik ilke ve prensipleri göz önünde tutularak imar planlama çalışması yapılmıştır.

2. Planın Alan Kullanım Kararları

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda mekânsal kullanım kararları verilirken kentin gelişme yönleri, yerel istek ve ihtiyaçlar, ilgili kurum görüşlerinin yanı sıra mekânsal, sektörel ve nüfus verileri de temel veri olarak kabul edilmiştir.

Yapılan değerlendirmeler doğrultusunda, gelişme yön ve büyüklüklerin jeolojik yapı, tarım alanları, sulama sahaları, dereler ve mülkiyet deseni göz önüne alınarak; mevcut yerleşik dokunun çevresinde, mevcut eğilimler doğrultusunda gelişme olacağı öngörülmektedir.

Alanın merkez kavramı iki bölgede kendini göstermektedir. Mevcut konut alanlarında yer alan Belde Evi, Cami, Muhtarlık, Park ve Zihinsel Engelliler İş Eğitim Merkezinin bulunduğu alan ile planda önerilen Sosyo-Kültürel Tesisler, Lise Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Cami Alanı ve Sağlık Ocağı'nın bulunduğu alan çalışma alanının merkezi niteliğindedir.

Yerleşimde düşük yoğunluklu mevcut ve gelişme konut alanları önerilmektedir. Mevcut konut alanlarında brüt yoğunluğa göre 51-150 kişi/ha, Gelişme konut alanlarında ise 51-120 kişi/ha konut alanı belirlenmiştir.

Kentsel alanda ve gelişme alanlarında yollar mümkün olduğunca devamlılık arz etmektedir. Yollar ile birlikte alanda devamlılık sağlayan Park Alanları da yaşayan ve öngörülen nüfusa hizmet edecek şekilde plana aktarılmıştır.

Alan içerisinden geçen Keskin Deresi plana işlenerek, her iki tarafından servis yolu önerilmiştir. 1. (Bir) Derece Arkeolojik Sit Alanı bütünüyle yapılaşmaya kapatılmış olup "Park Alanı" ile çevrelenmiştir. Köy içinde kalan Cami Alanı, İmar Planlarına işlenerek, mevcut teknik altyapıya ilişkin Enerji Nakit Hattı ile Direk Yerleri de korunmaktadır.

Mevcut Hasan Polatkan Havalimanı'ndan kaynaklanan hava mânia planı, imar planına aktarılmış olup alan içinde yer alan mevzi imar planı plana işlenerek, alan çevresindeki mevzi imar planları da dikkate alınmıştır. Mevcut mezarlık alanları da korunarak plana olduğu gibi aktarılmıştır.

Planlama çalışmasında, başta Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 sayılı İmar Kanunu olmak üzere diğer ilgili Kanun ve Yönetmelikler ile Standartlarına uygun olarak alansal kullanımlar plana aktarılmıştır. Bu doğrultuda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı alan kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 17. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
BHA	2	%0.14	2574.18
EGITIM	6	%2.49	46287.21
IBADET ALANI	4	%0.38	7033.83
KANAL	9	%0.31	5757.08
KONUT GEL DUSUK	27	%38.92	723020.77
KONUT MEV DUSUK	22	%32.65	606535.1
KULTUREL TESIS	1	%0.2	3675.78
MEZARLIK	3	%1.06	19714.24
PARK	20	%4.38	81441.04
SAGLIK ALANI	3	%0.63	11664.53
SOSYAL TESIS	2	%0.28	5271.36
TEKNIK ALTYAPI	8	%1.15	21438.32
YOL		%17.41	323430.87



Plan 11. Yukarısöğütönü Yerleşim Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3. Planın Nüfus ve Sosyal Donatı Hesabı

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde 501.000+ nüfus aralığında belirtilen standartlar ile ihtiyaç duyulan alan kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu alan kullanımları planlama alanı olan Yukarısöğütönü Mahalle Yerleşik Alanındaki nüfusun 7.000 kişi olacağı kabulüne göre hesaplanmıştır. Buna göre yerleşmede Sosyal ve Teknik Altyapı alanları 7.000 kişi nüfusa yetecek şekilde ve en uygun yürüme mesafeleri dikkate alınarak planda konumlandırılmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre belirtilen standartlar ile ihtiyaç duyulan alan kullanımları 1/5000 ölçekli nazım imar planında sağlanmaktadır. Çalışma alanında belirlenen nüfusa yetecek Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ise aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 18. Donatı Alanları

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
BHA	2	%0.14	2574.18
EGITIM	6	%2.49	46287.21
IBADET ALANI	4	%0.38	7033.83
KANAL	9	%0.31	5757.08
KONUT GEL DUSUK	27	%38.92	723020.77
KONUT MEV DUSUK	22	%32.65	606535.1
KULTUREL TESIS	1	%0.2	3675.78
MEZARLIK	3	%1.06	19714.24
PARK	20	%4.38	81441.04
SAGLIK ALANI	3	%0.63	11664.53
SOSYAL TESIS	2	%0.28	5271.36
TEKNİK ALTYAPI	8	%1.15	21438.32
YOL		%17.41	323430.87

4. Plan Notları

- 1) ONAYLI JEOLJİK ETÜTLERE VE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2) YUKARISÖĞÜTÖNÜ HÖYÜK, I. (BİR) DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRLARI BU PLANA AKTARILMIŞ OLUP SİT SINIRI İÇERİSİNDE ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİNSİZ HERHANGİ BİR FİZİKİ VE İNŞAİ MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ. BU SINIR İÇİNDE 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI YAPILACAKTIR.
- 3) MEVCUT CAMİ ALANLARINDA ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİNSİZ HERHANGİ BİR FİZİKİ VE İNŞAİ MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ.
- 4) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)’A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 5) TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30.11.2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 6) DSİ TAŞKIN SAHALARI, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA AŞAMASINDA BELİRLENECEKTİR.
- 7) UÇUŞ KONİSİ MÂNİA PLANINDAKİ KOTLAR HİÇBİR SURETTE AŞILAMAZ
- 8) PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA TEPEBAŞI BELEDİYESİ GENEL PLAN NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KAYNAKLAR

1. Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi <www.eskisehir.bel.tr>
2. Eskişehir Anahtar Rakamlar (2017) BEBKA <www.bebka.org.tr>
3. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Ulaştırma Ana Planı'nın Revizyonu Çalışması, Eskişehir Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporu (EUAP 2035)
4. BEBKA Mevcut Durum Analizi
<https://www.bebka.org.tr/uploads/magazines/mevcut_durum_analizi_06_03_2015.pdf>
5. 2014-2023 Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölge Planı
<https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf>
6. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf>
7. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galericiiler Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması
<<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>>
8. <https://www.tuik.gov.tr/>
9. <https://www.tcdd.gov.tr/>
10. <https://www.tcddtasimacilik.gov.tr/uploads/images/Strateji/TCDD-T-2018-istatistik-yilligi-ozet.pdf>
11. <https://www.kgm.gov.tr/>
12. <https://i1.wp.com/rayhaber.com/wp-content/uploads/2019/02/tcdd-yolcu-tasima-haritasi-2.jpg?ssl=1>
13. <https://rayhaber.com/2019/07/tcdd-demiryollari-haritasi-2019-yuksek-cozunurluk/>
14. <https://i0.wp.com/rayhaber.com/wp-content/uploads/2019/02/yuksek-hizli-tren-hatlari-haritasi-2.jpg?ssl=1>
15. <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>
16. https://tr.wikipedia.org/wiki/Eski%C5%9Fehir#/media/Dosya:Latrans-Turkey_location_Eski%C5%9Fehir.svg
17. https://tr.wikipedia.org/wiki/Eski%C5%9Fehir%27in_il%C3%A7eleri#/media/Dosya:Eski%C5%9Fehir_districts.png
18. <https://www.google.com/imgres?imgurl=https%3A%2F%2Fwww.e-sehir.com%2Fturkiye-haritasi%2Fildeprem%2Feskisehir.gif&imgrefurl=https%3A%2F%2Fwww.e-sehir.com%2Fturkiye-haritasi%2Feskisehir-deprem-fay-hatti-riskharitasi.html&tbnid=3cdU7UQxDmDCeM&vet=12ahUKEwiTjoTF-MDtAhUFQBoKHdKgCKgQMygJegUIARC7AQ..i&docid=X8SZrivv88YfQM&w=770&h=554&q=t%C3%BCrkiyede%20eski%C5%9Fehir&ved=2ahUKEwiTjoTF-MDtAhUFQBoKHdKgCKgQMygJegUIARC7AQ>
19. <https://eskisehir.tarimorman.gov.tr/Haber/380/Ovalarimiz-Koruma-Altinda>
20. 21.01.2020 tarih ve 29955 sayılı Resmi Gazete

EKLER

Ek 1. Tepebaşı Belediye Meclisi'nin 05.05.2016 Tarih ve 125 Sayılı Kararı

T.C. ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ MECLİS KARARI																															
KARAR NO	125																														
KARAR TARİHİ	05 Mayıs 2016																														
KARAR ÖZETİ	Yukarısöğütözü Mahallesi Yerleşik Alan Tespiti																														
MECLİS BAŞKAN V.	Erdoğan AYDOĞMUŞ																														
KÂTİP ÜYELER	Ahmet İLKER – Nazan ERŞAHİN																														
MEVCUT ÜYE SAYISI	31 Kişi																														
İZİNLİ ÜYELER	Dr. Ahmet ATAÇ - H.Canan ADLİM - Mete YILMAZ - Mukaddes HARMANCI YILMAZ - İbrahim KÖKDERE - Fatma Rubia AY - Mustafa BİRSEN																														
KATILMAYANLAR																															
MEVCUT ÜYELER	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">Jale Nur SÜLLÜ</td> <td style="width: 33%;">Serdar Taci ZENGİN</td> <td style="width: 33%;">Ahmet SİVRİ</td> </tr> <tr> <td>Halil Ersen YENİCELİ</td> <td>Hasan Hüseyin BOLAT</td> <td>Ali KARADEMİR</td> </tr> <tr> <td>Yaşar TEPEKAYA</td> <td>Niyazi ÇETİN</td> <td>Serhan ARIMAN</td> </tr> <tr> <td>Abdülkadir ADAR</td> <td>Hasan TUTUCU</td> <td>Mümin ESENOĞLU</td> </tr> <tr> <td>Nuray AKÇASOY</td> <td>Abdullah SARGIN</td> <td>Orhan DURMUŞ</td> </tr> <tr> <td>Turgut DOĞANDOR</td> <td>Tuncer KÖKÜER</td> <td>Prof.Dr. Nermin GENCE</td> </tr> <tr> <td>Yrd.Doç.Dr.Erkan UÇKAN</td> <td>Mustafa ÖNDER</td> <td>Sami AYDOĞDU</td> </tr> <tr> <td>Metin GÜNDOĞDU</td> <td>Zihni ÇALIŞKAN</td> <td>Fatih DÜŞ</td> </tr> <tr> <td>Zeynep ÇETİN</td> <td>Aydan ÜNLÜOĞLU</td> <td>Eyyüp YILMAZ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Onur OSKAY</td> <td></td> </tr> </table>	Jale Nur SÜLLÜ	Serdar Taci ZENGİN	Ahmet SİVRİ	Halil Ersen YENİCELİ	Hasan Hüseyin BOLAT	Ali KARADEMİR	Yaşar TEPEKAYA	Niyazi ÇETİN	Serhan ARIMAN	Abdülkadir ADAR	Hasan TUTUCU	Mümin ESENOĞLU	Nuray AKÇASOY	Abdullah SARGIN	Orhan DURMUŞ	Turgut DOĞANDOR	Tuncer KÖKÜER	Prof.Dr. Nermin GENCE	Yrd.Doç.Dr.Erkan UÇKAN	Mustafa ÖNDER	Sami AYDOĞDU	Metin GÜNDOĞDU	Zihni ÇALIŞKAN	Fatih DÜŞ	Zeynep ÇETİN	Aydan ÜNLÜOĞLU	Eyyüp YILMAZ		Onur OSKAY	
Jale Nur SÜLLÜ	Serdar Taci ZENGİN	Ahmet SİVRİ																													
Halil Ersen YENİCELİ	Hasan Hüseyin BOLAT	Ali KARADEMİR																													
Yaşar TEPEKAYA	Niyazi ÇETİN	Serhan ARIMAN																													
Abdülkadir ADAR	Hasan TUTUCU	Mümin ESENOĞLU																													
Nuray AKÇASOY	Abdullah SARGIN	Orhan DURMUŞ																													
Turgut DOĞANDOR	Tuncer KÖKÜER	Prof.Dr. Nermin GENCE																													
Yrd.Doç.Dr.Erkan UÇKAN	Mustafa ÖNDER	Sami AYDOĞDU																													
Metin GÜNDOĞDU	Zihni ÇALIŞKAN	Fatih DÜŞ																													
Zeynep ÇETİN	Aydan ÜNLÜOĞLU	Eyyüp YILMAZ																													
	Onur OSKAY																														

5393 Sayılı Kanunun 21. Maddesi gereği Belediye Başkanı tarafından hazırlanan 05 / 05 / 2016 tarihli birleşime ait gündemin 6. Maddesi okunarak gereği görüşüldü.

İmar Komisyonunca;

Belediye Meclisinin 02.05.2016 tarih ve 118 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek ve tetkik edilmek üzere havale edilen;

Yukarısöğütözü yerleşiminin Mahalle yerleşik alan sınırı tespiti konusu;

Komisyonumuzca görüşülüp incelenerek;

Bilindiği üzere Çevre Düzeni Planı, Nazım Plan veya Uygulama İmar Planı kararları bulunmayan köylerde yapı ruhsatı düzenlenmeksizin muhtarlık izni ile yapı yapılabilmesi, köy yerleşik alanı ve civarının tespiti halinde mümkün olduğundan vatandaşın hukuki süreçlerle karşı karşıya bırakılmaması açısından, yerleşik alan tespitlerinin ivedilikle tamamlanması gerekmektedir.

Yukarısöğütözü Mahallesi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği 09.08.2004 tarih ve 9/60 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile mahalle statüsünü kazanmıştır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde "Yerleşik Alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezarlar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır" hükmü bulunmaktadır.

Bu doğrultuda, gözlemsel Jeolojik etütler ve yerinde incelemeler yapılmış, Köy Hizmetlerinin ve İl Özel İdaresinin köylerin yakınında önceden hazırlamış olduğu parseller de dikkate alınarak ve müstakbel gelişme alanları göz önünde bulundurularak Yukarısöğütözü Mahallesinin yeni yerleşik alanı tespit edilmiştir.

Öneri Yukarısöğütözü Mahallesinin Yerleşik Alan Sınırının batısında yer alan sınır değiştirilerek; ekte yer alan paftada ve Köşe Koordinatları Listesinde olduğu gibi Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesi uyarınca müzakere edilerek uygun olduğuna, Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Meclisçe;

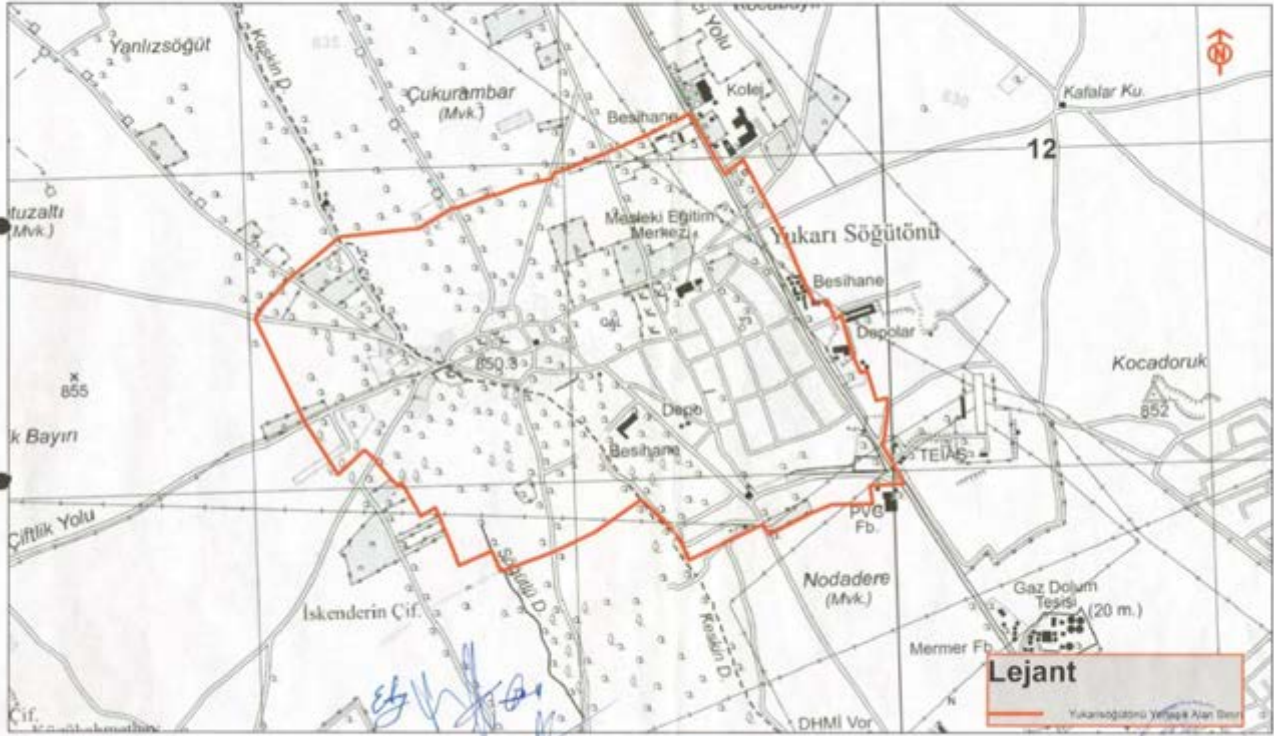
Yapılan görüşme sonucunda; okunan İmar Komisyon raporu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Maddesi gereği oya sunuldu "oybirliğiyle" kabul edilmiştir.

Erdoğan AYDOĞMUŞ
Meclis Başkanı/Vekili

Ahmet İLKER
Kâtip Üye

Nazan ERŞAHİN
Kâtip Üye

**ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ
YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAHALLESİ YERLEŞİK ALAN SINIRI**



1:10 000

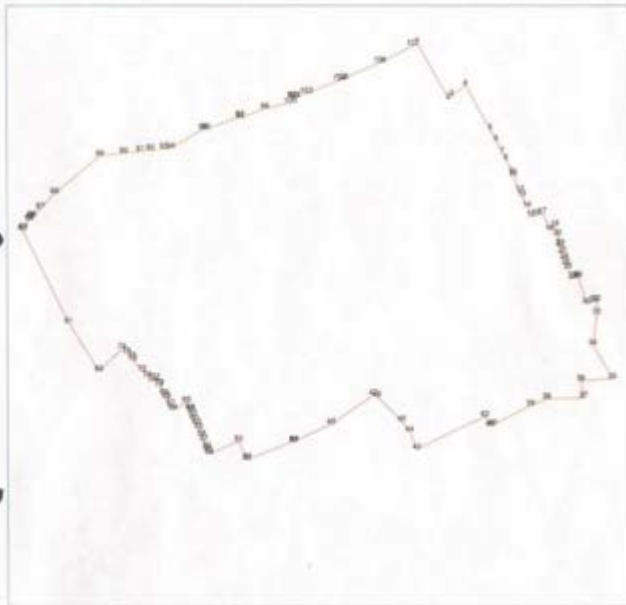
Hazırlayan:

TEPEBAŞI BELEDİYESİNİN 05.05.2016 TARİH VE 156 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR

04.05.2016 tarih 32 Sayılı İmar Komisyonu kararı ile değiştirilmiş Yerleşik Alan Sınırı

Onay:

YUKARISÖĞÜTÖNÜ Mahallesi Yerleşik Alan Sınırı



TEPEBAŞI BELEDİYESİNİN 05.05.2016 TARİH VE 156 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR

04.05.2016 tarih 32 Sayılı İmar Komisyonu kararı ile değiştirilmiş Yerleşik Alan Sınırı koordinatları

Hazırlayan:

Onay:

Köşe Noktaları Koordinat Listesi

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1	536137.520	4410818.406	80	535372.011	4409505.547
2	536245.884	4410827.423	81	535350.296	4409517.828
3	536258.321	4410637.666	82	535350.389	4409533.923
4	536305.147	4410672.281	83	535352.890	4409550.636
5	536388.275	4410516.889	84	535350.327	4409556.821
6	536400.178	4410461.103	85	535350.042	4409561.275
7	536430.050	4410440.122	86	535350.426	4409554.177
8	536441.855	4410415.700	87	535354.717	4409569.324
9	536452.255	4410370.344	88	535371.480	4409562.894
10	536454.662	4410354.109	89	535360.180	4409567.478
11	536455.625	4410357.815	90	535345.729	4409565.737
12	536458.506	4410357.036	91	535345.468	4409557.241
13	536458.706	4410350.360	92	535333.246	4409560.777
14	536512.809	4410353.186	93	535321.083	4409560.368
15	536536.607	4410320.589	94	535294.216	4409565.407
16	536545.881	4410225.825	95	535180.123	4409563.718
17	536546.748	4410231.049	96	535185.232	4409571.589
18	536560.788	4410172.589	97	535181.405	4409570.273
19	536568.732	4410167.407	98	535153.018	4409574.504
20	536518.211	4410154.280	99	535115.742	4409570.183
21	536527.441	4410121.957	100	535036.219	4409564.162
22	536538.298	4410118.307	101	534931.289	4409560.347
23	536534.808	4410095.528	102	534773.740	4410172.110
24	536541.125	4410074.914	103	534777.969	4410177.222
25	536547.258	4410055.913	104	534767.026	4410206.223
26	536553.952	4410040.134	105	534682.622	4410215.176
27	536560.735	4410030.304	106	534607.638	4410220.206
28	536579.129	4410000.040	107	534530.304	4410247.484
29	536589.417	4410010.857	108	534486.438	4410250.299
30	536578.896	4409918.329	109	534542.431	4410429.811
31	536544.899	4409905.052	110	535125.710	4410430.538
32	536553.217	4409807.117	111	535164.193	4410445.896
33	536574.725	4409862.772	112	535218.087	4410450.054
34	536578.810	4409775.171	113	535285.879	4410454.822
35	536587.963	4409657.820	114	535288.071	4410455.263
36	536587.818	4409601.590	115	535267.540	4410521.839
37	536707.151	4409584.585	116	535438.061	4410521.434
38	536718.854	4409562.108	117	535528.744	4410564.867
39	536521.726	4409565.051	118	535525.837	4410560.388
40	536592.536	4409500.544	119	535612.051	4410562.714
41	536584.545	4409496.489	120	535702.820	4410613.048
42	536588.857	4409483.619	121	535712.749	4410613.028
43	536551.465	4409417.213	122	535714.850	4410632.330
44	536506.531	4409477.948	123	535757.572	4410646.826
45	536519.253	4409413.627	124	535896.120	4410690.122
46	536563.832	4409348.368	125	535876.183	4410684.340
47	536563.788	4409304.247	126	535906.816	4410752.393
48	536537.869	4409304.533	127	536123.614	4410816.852
49	536515.404	4409443.888			
50	536537.224	4409442.880			
51	536548.614	4409382.700			
52	536543.030	4409381.152			
53	536516.007	4409444.882			
54	536514.408	4409389.888			
55	536513.240	4409408.063			
56	536506.900	4409421.315			
57	536506.900	4409443.000			
58	536506.901	4409463.225			
59	536518.804	4409468.719			

Koordinat Sistemi: ITRF96 3 DERECE

Ek 2. Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2020 Tarih ve 278 Sayılı Kararı

T.C. ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI		
KARAR SAYISI : 278	KARAR TARİHİ : 11.09.2020	
KARARIN ÖZÜ : Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi yerleşiminin stratejik öneme sahip olup olmadığına belirlenmesi.		
MECLİS BAŞKANI	: İbrahim ARSLAN (Belediye Başkan V.).	
DİVAN KATIPLERİ	: Nuray AKÇASOY, Figen KAHYA.	
MEVCUT ÜYELER	: Kazım KURT, Ahmet ATAÇ, Kadir BİYİK, Uğur TEPE, Haydar ÇORUM, İshak GÜNDOĞAN, Özkan ALP, Menderes DURGUT, Hüseyin ÇAM, Zeynep GÜNEŞ, Erdal ŞANLI, Nihat ÇUHADAR, Aydın ÜNLÜCE, İbrahim ARSLAN, Figen KAHYA, Nuray AKÇASOY, Erdoğan AYDOĞMUŞ, Hasan ÜNAL, Mustafa ÖNDER, Can ÖZKARA, Ünal ŞEN, İhsan CERAN, Murat ERGİNBAS, Dursun BÜDÜŞ, İrfan GENÇ, Mustafa İMRE, Murat ÖZCAN, Özlem YALÇIN, Mustafa ÜNAL, Mustafa BİRSEN, Orhan DURMUŞ, Fatih ÖZATA, Adem ÇAKIR, Mehmet POTOĞLU, Hakkı AKKURT, Osman GÜRNAZ, Hasan Tahsin SÜRÜ, Salih YILMAZ.	
İZİNLİ ÜYELER	: Prof. Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN, Gürbüz GÜLLER, Muharem KİREMİTÇİ, Halis ŞEN, Yunus ARIKAYA.	
BULUNMAYAN ÜYELER	: Hamid YÜZÜGÜLLÜ, Kadir BOZKURT, Tahsin ÇELİK.	
MEVCUT ÜYE SAYISI	: 38 (otuz sekiz) kişi.	
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06.09.2020 tarihli ve E.1918 sayılı yazısı ile 10.09.2020 tarihli ve 33 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu okunarak gereği görüldü. Komisyonca; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi yerleşiminin stratejik öneme sahip olup olmadığı hususu, Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2020 tarihli ve 258 sayılı Kararı ile Komisyona sevk edilmiştir. Tepebaşı Belediye Başkanlığının 27.07.2020 tarihli ve E.172713 sayılı yazısı ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarının Kırsal Yerleşme Alanı başlıklı 27. maddesinde; "Onaylı imar planı bulunmayan kırsal nitelikli mahallelerden ilgili ilçe belediyesi ve büyükşehir belediyesi tarafından, stratejik öneme sahip olduğu belirlenenlerin tespitinden sonra azami süre 5 (beş) yılı geçmeyecek şekilde planları yapılacaktır. Bu tespit yapılarak planları yapılamayan alanlar, Plansız Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği doğrultusunda uygulama yapılacaktır." hükmünü haiz olduğu bahsiyle Yukarısöğütönü Mahallesi yerleşiminin stratejik öneme sahip olup olmadığına Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir. Yukarısöğütönü Mahallesi yerleşiminin stratejik öneme sahip olup olmadığına belirlenmesi talep edilmiş olsa da; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (5) bendi; "Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir.(...)" hükmünü haizdir. Komisyonca yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde, Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarihli ve 125 sayılı Kararı ile Yukarısöğütönü yerleşiminin mahalle yerleşik alan sınırının belirlendiği, söz konusu bölgenin şehrin mevcut yerleşim ve gelişme alanlarına yakınlığı da göz önünde bulundurulduğunda stratejik öneme sahip olduğu ve kırsal alan niteliği taşımadığı tespit edilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapımına ilişkin her türlü bedelin Tepebaşı Belediye Başkanlığı bütçesinden karşılanması şartı ve yürütülecek işlemler ile ilgili kredi kullanılması durumunda ise, kredi anaparasının ve faizlerinin yine Tepebaşı Belediye Başkanlığı bütçesinden ödemesi şartıyla Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarihli ve 125 sayılı Kararı ile Yukarısöğütönü yerleşiminin mahalle yerleşik alan sınırı belirlenen alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapımına ilişkin yetkinin Tepebaşı Belediye Başkanlığına verilmesi, Ayrıca İmar planları yapılıncaya kadar 2016 yılı öncesinde belirlenen köy yerleşik alan sınırı içerisinde Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda işlem yapılması bu alan dışındaki kısımlarda ise işlemlerin durdurulması (çap, ruhsat, hantla işlemi vb.) Komisyonca oy birliği ile uygun görülmüştür. Medisçe; Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi yerleşiminin stratejik öneme sahip olup olmadığına belirlenmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 5216 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi hükümleri uyarınca "OY BİRLİĞİ" ile kabul edildi.		
İbrahim ARSLAN Büyükşehir Belediye Başkan V.	 Nuray AKÇASOY Divan Kâtibi	Figen KAHYA Divan Kâtibi

Ek 3. Kurum Görüşleri



T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
Havaalanları Daire Başkanlığı

Sayı : 46715750-105.03[026]-E.17091

28.10.2020

Konu : Yukarısöğütönü Mahallesi İmar Planı
Düzenlemesi

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 08.10.2020 tarihli ve 96854443-183922/6534/13363 sayılı yazınız.
b) 14.05.2020 tarihli ve 46715750-105.03-E.4447 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazı ile, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi sınırları içerisinde yapılması planlanan imar planı çalışması hakkında Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme sonucu bahse konu mahallenin kısmen Hasan Polatkan Havalimanı Mânia Planı sınırları içerisinde, yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeyinde kalmakta olduğu anlaşılmıştır. Bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma talepleri ve imar düzenlemelerine ilişkin, bir örneği Ek'te yer alan İlgi (b)'de kayıtlı yazı kapsamında işlem yapılması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Özcan BAŞOĞLU
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek : İlgi (b) Yazı Örneği

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Evrak Doğrulama Kodu : ZWVWFNV Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>
Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe /
ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212
46 84
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi:

Bilgi için: Fatih TUNCAR
Mühendis
Telefon No: (312) 203 74 54





T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
Havaalanları Daire Başkanlığı

Sayı : 46715750-105.03-E.4447

14.05.2020

Konu : Mania Kurum Görüşleri

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu.
b) 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun.
c) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 23/09/1993 tarihli Havaalanı Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Kriterleri Talimatı.
ç) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge.
d) 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS).
e) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES).

Ülkemiz sınırları içerisinde yer alan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mânia planları, İlgi (a) Kanunun 47 ve 48 inci maddelerinde yer alan hükümler kapsamında Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatı'nın (ICAO) yayınlamış olduğu Doc 9137 (Havaalanı Hizmetleri El Kitabı) Part 6 (Mâniaların Kontrolü) ve Annex 14 Cilt 1 dokümanları ile İlgi (e) Talimatımız çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce hazırlanmakta, tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımı yapılmaktadır.

Mania planlarının yayımlanma tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar planı düzenlemeleri, imar planı yapmaya yetkili kurum/kuruluşların sorumluluğundadır. Ayrıca Havaalanı İşletmeleri İlgi (e) Talimat Bölüm 4.5 kapsamında oluşturulan Mania Kontrol Ekipleri ile mânia planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtımı yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarına işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtımı yapılan mania planı kriterlerine ve plan notlarına riayet edilmesi ve gerçek kişiler tarafından gelen bilgi taleplerine bu hususlar çerçevesinde ilgili havaalanı işletmesi ile koordine kurularak cevap verilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, sıklıkla imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâh projeleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşmaya ilişkin bilgiler, havaalanı mânia planları kapsamında değerlendirilmek üzere ya Genel Müdürlüğümüzden talep edilmekte ya da ilgili kurum kuruluş tarafından görüş talepleri Genel Müdürlüğümüze iletilmektedir.

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;
1. İlgi (ç) Genelge hükümlerine uyulması,
 2. Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgi (d) 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,
 3. İlgi (b) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
 4. 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 Müdürlüğünün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgi (e) 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;
1. İlgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına,
 2. İlgi (c) Talimat hükümlerine,

uyulması şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.

Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda Genel Müdürlüğümüzce ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, buna rağmen Genel Müdürlüğümüzden görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir husus tespit edildiğinde değerlendirme yapılabilecektir.

Bu itibarla söz konusu hususlara ilişkin bilgilendirmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerince tüm belediye başkanlıklarına, Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara, bakanlıklarca bünyelerinde bulunan

genel m¼d¼rl¼klere/b¼lge m¼d¼rl¼klerine/birimlerine g¼nderiminin sağlanması hususunda gereğini ¼nemle arz/rica ederim.

Bahri KESİCİ
Director General

Ek : Dağıtım Listesi

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Evrak Doğrulama Kodu : CDMIWKYRXCFPWJTJXAEFT Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-cbys>

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe /
ANKARA

Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212
46 84

Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi:

Bilgi için: Mert ERİÇ
Mühendis

Telefon No:(312) 203 60 76





DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Elektronik Dairesi Başkanlığı



Sayı :44334596-455.99-E.79865

21/10/2020

Konu : Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mah. İmar Planı Çalışması

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Hoşnudiye Mah.Şahin Cad.No:84 26130 Eskişehir

İlgi : 08.10.2020 tarihli ve 96854443-121.02-E.183922/6534/13363 sayılı yazı.

İlgi yazı ile, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mah. İmar Planı çalışmalarına ilişkin Kuruluşumuz görüşlerinin bildirilmesi talep edilmektedir.

Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanının yaklaşık 3.4 NM batısında yer aldığı tespit edilen alanda yapılması planlanan imar planı çalışmalarının, anılan Havalimanı için yayınlanmış aletli alçalma, standart kalkış ve geliş usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Konu ile ilgili olarak, Havalimanı işleticisi Eskişehir Teknik Üniversitesi ile yürürlükteki mevzuat (4 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi-31. Bölüm Madde 441/d.4) doğrultusunda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden de görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.

Mehmet ATEŞ
Genel Müdür Yardımcısı

Hüseyin KESKİN
Genel Müdür

Evrak doğrulama adresi: <https://ehys.dhmi.gov.tr/?E=1W3Z2J4U9H225>



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
5. Bölge Müdürlüğü

GIDAHI KORU
SOFRANA SAKIP ÇIK

Sayı : E-96378824-045.01-3076488

02.11.2020

Konu : Yukarısöğütönü Mahallesi İmar Planı
Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Tepebaşı Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)' nın 08.10.2020 tarihli ve 96854443-121.02-E.183922/6534/13363 sayılı yazısı.
b) Eskişehir Şube Müdürlüğünün 28.10.2020 tarihli ve E-47507496-045.01-3048742 sayılı yazısı.

İlgi (a)' da kayıtlı yazı ile, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi yürürlükteki Yerleşik Alan sınırının, Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı kararı ile kabul edildiği belirtilerek, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı kararı ile Yukarısöğütönü Mahallesi Mahalle Yerleşik Alanı sınırı içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapımına ilişkin kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Eskişehir Şube Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yapılan inceleme sonucunda, söz konusu alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiatı Koruma Alanı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası) kapsamında "Korunan Alan" olarak belirlenen alanlardan ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan alanlar içerisinde olmadığı ilgi (b) yazı ile tespit edilmiş olup, görüş talep edilen alanda imar planı çalışmasının yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Şahin ÇILGIN
Bölge Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Tepebaşı Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Eskişehir Şube Müdürlüğüne

Belge Doğrulama Kodu : YQVFPXOC

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>

Kocatepe Mah. 560 Sokak No:1/C AFYONKARAHISAR
Tel: (272) 213 53 51 Faks: (272) 213 75 86
KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Ebru GÜMÜŞ
Mühendis
Telefon No:(272) 213 53 51





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
3. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-99762936-754-655041

19.10.2020

Konu : Eskişehir Tepebaşı Yukarı Söğütönü
Mahallesi İmar Planı hakkında

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 13.10.2020 tarihli ve 91775925-13642 sayılı yazınız.

İlgi yazıda özetle, Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarı Söğütönü Mahallesi köy yerleşik alanı içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılacağından bahisle Kuruluşumuz görüşü istenmektedir.

Konu değerlendirilmiş olup, imar planı yapılacak sahanın bir kısmı Kuruluşumuza ait Keskin Göleti'ne sulama sahasının bir kısmı ile çakışmaktadır. Ayrıca imar planı yapılacak saha Keskin Deresinin (Söğütlü Deresi) taşkın etkisi altında bulunmaktadır. Aşağıdaki hususlara uyulması kaydıyla Yukarı Söğütönü Mahallesi köy yerleşik alanı içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması Kuruluşumuz faaliyetleri açısından uygundur.

- Ekli sayısal haritada işaretlenmiş bulunan Keskin Göleti Sulama sahası, Belediyenizce yapılacak olan imar planlarında sulanan tarım arazisi olarak işlenmeli ve bu alan içerisinde yapılaşmaya izin verilmemelidir.
- Keskin Deresi (Söğütlü Deresi), taşkın kontrolü amacıyla 5.00 metre taban genişliğinde, 2,80 metre akım derinliğinde 1/1 şev eğimli toprak kanal olarak ıslah edilmeli, derenin uygun görülen bir sahilinde en az 6.00 metre genişlikte işletme ve bakım yolu bırakılmalıdır. Yol geçişlerinde kesite uygun menfez ya da köprü inşa edilmelidir.
- Alanın mevcut dere yatakları, şevler, menfez ve köprüleri içeren hali hazır haritasının tarafımıza gönderilmesi durumunda taşkın sahaları belirlenerek ıslah öncesi yapı yasaklı bölgeler tespit edilebilecektir.

Gereğini rica ederim.

Oğuzhan KARABULUT
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: DSI_IMAR_GORUSU_EKI_Y_SOGUTONU.NCZ

Belge Doğrulama Kodu : LFXKWHNK

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DSI 3. Bölge Müdürlüğü Taşköprü Caddesi No:2 26020

Odunpazarı/ESKİŞEHİR

Telefon: (222) 211 11 00 Belgegeçer (Fax): (222) 211 11 10

Kep Adresi: dsi.3blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi için: Bülent DÜLGER
Başmühendis V.





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
3. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-99762936-754-692534

10.11.2020

Konu : Tepebaşı-Yukarısöğütönü Mahallesi Köy
Yerleşik Alanı Hakkında

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi : a) Tepebaşı Belediye Başkanlığının 28.10.2020 tarih ve E187446 sayılı yazısı.
b) DSİ 3. Bölge Müdürlüğünün 19.10.2020 tarih ve E-99762936-754-655041 sayılı yazısı.
c) Tepebaşı Belediye Başkanlığının 13.10.2020 tarih ve E.184645/6658/13642 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda özetle; Yukarısöğütönü Mahallesi Köy Yerleşik Alan sınırının Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı kararıyla onaylandığı ve çeşitli kanun ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda bu alan içerisinde imar planı yapmaya yetkili olduğunuz belirtilmekte ve Yukarısöğütönü Mahallesi Köy Yerleşik Alan sınırı içerisinde yapılacak olan imar çalışmaları kapsamında daha önce ilgi (b) yazınıza istinaden ilgi (c) yazımız ile verilen *"Ekli sayısal haritada işaretlenmiş bulunan Keskin Göleti Sulama sahası, Belediyenizce yapılacak olan imar planlarında sulanan tarım arazisi olarak işlenmeli ve bu alan içerisinde yapılaşmaya izin verilmemelidir."* şeklindeki görüşümüzün yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Keskin Göletinin 1998 işletmeye alınmasıyla alanda yüzeysel sulamaya başlanmış, 2011 yılında kapalı sistem sulama şebekesi tamamlanarak Keskin Sulaması işletmeye alınmıştır.

Yukarısöğütönü Mahallesi Köy Yerleşik Alanı ile çakışan parseller için de Keskin Göleti ve Sulaması kapsamında kamu yatırımı yapılmış olup, bu parseller hali hazırda sulanan tarım arazisidir. Anılan bu arazilerin Keskin Göleti ve Sulaması projesi kapsamında su hakkı bulunmaktadır. Keskin Göleti Sulamasının Yukarısöğütönü Köy Yerleşik alanı ile çakışan kısımlarının Kuruluşumuz tarafından sulama sahasından çıkarılabilmesi için alanda bulunan parsellerin İl Toprak Koruma Kurulunca tarım vasfının kaldırılması gerekmektedir.

DSİ Genel Müdürlüğünün 15.03.2017 tarih ve 175585 sayılı yazısında tarım dışına çıkarılma taleplerinde DSİ tarafından verilecek görüşlerin esasları belirlenmiş olup, işletmedeki tesislerde tarım dışına çıkarılması taleplerine verilecek görüşlerde;

"...talepten dolayı atıl hale gelecek mevcut tesis yatırım maliyetinin geri ödemesi ile mühendislik yapılarının yerlerinin değiştirilmesi ve tesis bütünlüğünün sağlanması için sulama alanında yapılması gereken ilave yatırımların ek maliyetinin hesaplanarak talep sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, proje bütünlüğünün bozulmayacağı görüşü verilmelidir."

talimatına göre işlem yapılmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Kağan ŞAN

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : QUUXQUUN

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DSİ 3. Bölge Müdürlüğü Taşköprü Caddesi No:2 26020

Odunpazarı/ESKİŞEHİR

Telefon: (222) 211 11 00 Belgegeçer (Fax): (222) 211 11 10

Kep Adresi: dsi.3blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
3. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-99762936-754-826907

23.12.2020

Konu : Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik Alanı
Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Tepebaşı Belediye Başkanlığının 24.11.2020 tarihli ve 96854443-115.99-15738 sayılı yazısı.
b) Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 17.11.2020 tarih ve 3199891 sayılı yazısı.
c) Dsi 3. Bölge Müdürlüğünün 10.11.2020 tarihli ve E-99762936-754-692534 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınızda özetle Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi Köy Yerleşik Alanı içerisinde yapılacak olan imar planı hakkında İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden ilgi (b) yazı ile alınan görüşte " 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 21. Maddesinde yer alan " 19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir. Hükmü gereği, ekte hâlihazır harita ve sınırları gönderilen alana ilişkin, planlama tarihinin 10.07.2019 tarihinden önce olması nedeniyle, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında izinli kabul edilmektedir." denildiğinden bahisle ilgi (c) yazınızda belirtilen hesaplamaların yapılarak gönderilmesi talep edilmektedir.

Keskin Göleti ve Sulaması Projesinin 2020 yılı fiyatları ile 1 m² (bir metrekare) sulama alanına düşen yatırım bedeli 5,05 TL'dir (bu bedelin ödendiği yılın deflatör katsayısı ile güncellenmesi gerekmektedir). Daha önce sınırları tarafınıza gönderilmiş bulunan "Keskin Göleti Sulama Alanı" ile "Yukarısöğütönü Mahallesi Köy Yerleşik Alanı"nın çakışan kesiminde halihazırda tapuda tarla, bağ, bahçe vb. tarım alanı niteliğinde bulunan parsellerin tamamı için bu bedelin hesaplanarak Kuruluşumuza ödenmesini müteakip bu alanlar Keskin Göleti Sulama alanından çıkarılabilecektir. Söz konusu saha sulama alanında çıkarılmadan yapılaşmaya açılmamalıdır.

Gereğini rica ederim.

Oğuzhan KARABULUT
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

Tepebaşı Belediye Başkanlığı
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

HAVZA YÖNETİMİ, İZLEME VE TAHSİSLER
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Belge Doğrulama Kodu : PCGKFGHE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DSI 3. Bölge Müdürlüğü Taşköprü Caddesi No:2 26020

Odunpazarı/ESKİŞEHİR

Telefon: (222) 211 11 00 Belgegeçer (Fax): (222) 211 11 10

Kep Adresi: dsi.3blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi için: Bülent DÜLGER
Başmühendis V.





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : E-42244183-169.09.99-888535

23.11.2020

Konu : Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi,
Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik
Alanı imar planı çalışması.
(26.00.5571)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Tepebaşı Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 08.10.2020 tarihli ve 91775925-6534/13363 sayılı yazısı.

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesiine ilişkin Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile belirlenen yerleşik alan sınırları içerisinde imar planı yapılmasına esas 2863 sayılı Yasa kapsamında görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazı ile talep edilmektedir.

Söz konusu alana ilişkin yapılan dosya incelemesinde; alan içerisinde Yukarısöğütönü Höyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Siti yer aldığı tespit edilmiş olup, söz konusu sit sınırları yazımız ekinde iletilmektedir.

Yine alan içerisinde ve tapunun 11221 ada, 4 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bir adet cami ve anılan caminin güneyinde ise bir adet mezar tespit edilmiştir. Anılan camiye ilişkin 2863 sayılı Yasa kapsamında gerekli değerlendirme yapılarak alınacak kararın dağıtımı ilgili idarelere ayrıca yapılacaktır.

Bununla birlikte, tapunun 11221 ada, 4 parselinde kayıtlı caminin beden duvarı bitişiğinde 1 adet, doğu yönündeki sokak üzerinde ve 11221 ada, 2 ve 3 parsellerin karşısındaki mevcut bahçe duvarının dibinde ise 3 (üç) adet olmak üzere atılı vaziyette toplam 4 (dört) adet mermer sütun parçası, 11405 ada, 11 parselin doğu yönünde, bahçe duvarı önündeki yol kenarında 1 adet mermer dibek taşı olarak kullanıldığı düşünülen mermer mimari parça tespit edilmiştir. İn-situ durumda olmadığı değerlendirilen bu korunması gerekli kültür varlığı yapı elemanlarının, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Taşınmaz Kültür Varlıklarının İn-situ Konumda Olmayan Mimari Parçalarına İlişkin 07.02.2012 tarih, 25 sayılı İlke Kararı hükümleri doğrultusunda Müze Müdürlüğünce gerekli işlemlerin yapılarak Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : MXCSOHOU

Belge Doğrulama Adresi: <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>

CUNUDİYE MİH KASABALILAR SK N:6 ESKİŞEHİR

02222306332 FAX:02222214370

eskisehirkurul@kulturturizm.gov.tr

Bilgi için: Volkan İNAN

Şehir Plancısı

Telefon No:(222) 230 63 32-

238



İmar planı çalışmalarına konu alan içerisinde yukarıda belirtilen tescilli arkeolojik alan ve cami dışında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanılmamış olup; yapılacak plan çalışmalarında yukarıda belirtilen alanların dikkate alınması ve sit sınırları içerisinde Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması; sit sınırları dışında kalan kısmında ise yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanun gereği tüm işlemlerin durdurularak Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Rahime KARAOĞLU MURAT
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek: Yukarısöğütönü Höyük (I.Der.Ark.Sit) sınırları. (1 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

ESKİŞEHİR VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)(Ek
konulmadı)
Tepebaşı Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Eskişehir Büyükşehir Belediye
Başkanlığına(Ek konulmadı)
Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğüne(Ek
konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : MXCSOHOU

Belge Doğrulama Adresi: <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>

CUNUDİYE MH KASABALILAR SK N:6 ESKİŞEHİR
02222306332 FAX:02222214370
eskisehirkurul@kulturturizm.gov.tr

Bilgi için:Volkan İNAN
Şehir Plancısı
Telefon No:(222) 230 63 32-
238





Sayı : E-92914634-754-396784

09.11.2020

Konu : İmar Planı Çalışması Hakkında
Kurum Görüşü.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Genel Müdürlüğümüze muhatap 08.10.2020 tarihli ve 6534/13363 sayılı yazınız.
b) 6. Bölge Müdürlüğümüze muhatap 08.10.2020 tarihli ve 91775925-183922 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazılarınızda; Eskişehir ili Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesinin yerleşik alan sınırı içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması hakkında Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu planlama çalışması alanına 154 kV (Tunçbilek A TES - Eskişehir II) Brş.N. - Eskişehir III Enerji İletim Hattımız (DR.40-DR.46 nolu direklerin güzergahı) ve 154 kV Söğüt - Eskişehir III Enerji İletim Hattımız (DR.2-DR.5 nolu direklerin) isabet etmekte olup, tesislerimize ilişkin sayısal veriler ile Teşekkülümüz yatırım programında yer alan ve planlama alanına isabet etmesi öngörülen tesislerimize ilişkin sözel veriler ekte gönderilmektedir.

Bu kapsamda yapılacak planlama çalışmalarında;

- Her ölçekte imar planı plan notlarına "Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır" ve "TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır" şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi'ne aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi.

- Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", direk yerlerinin "Teknik Altyapı (Direk yeri)" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,

- Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : VVYTHAAQ

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Nasuh Akar Mah. Türk Ocağı Cad. No:12 (06520)

Bilgi için: Şükrü BARAN

Balgat/Çankaya/ANKARA

Mühendis

Telefon No:(312) 203 85 60-
8560



Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teşekkülümüze ait Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerekmektedir.

Gereğini arz/rica ederiz.

Gül MISIRLI
Daire Başkanı

Fatih KÖKSAL
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek: CD (1 adet)

Dağıtım:

Gereği:

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hoşnudiye Mah. Şahin Cad. No:84 PK:26130
ESKİŞEHİR

Bilgi:

6.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE (KÜTAHYA)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : VVYTHAAQ

Nasuh Akar Mah. Türk Ocağı Cad. No:12 (06520)
Balgat/Çankaya/ANKARA

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Bilgi için: Şükrü BARAN
Mühendis

Telefon No: (312) 203 85 60-
8560



T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Sayı :40190188-754-E.666218

16 Kasım 2020

Konu :İmar Planı Çalışması
Yukarısöğütönü/Tepebaşı)

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi :a) Tepebaşı Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 08.10.2020 tarihli ve 96854443-121.02-E.183922/6534/13363 sayılı yazısı.
b) 1'inci Ana Jet Üs Komutanlığının 06.11.2020 tarihli ve 88741736-420.02-375/25509 sayılı yazısı.

Tepebaşı Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısı ile, Eskişehir ili Tepebaşı ilçesi Yukarısöğütönü Mahallesinin Yerleşik Alan sınırlarının Tepebaşı Belediye Meclisinin 5 Mayıs 2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile onaylandığı bildirilmiş, bu sınırlar dahilinde yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için kurum görüşü talep edilmiştir.

Bu talebe istinaden MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığınca Yetkili Komutanlıklar ve Müdürlükler nezdinde bulunduğumuz girişimler sonucunda; talebe konu alanda Askerî Alan, Askerî Yasak ve Güvenlik Bölgeleri ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı bildirilmiş, ayrıca ilgi (b) yazı ile çalışmaya konu alanın 1'inci Ana Jet Üs Komutanlığı sorumluluğundaki Askerî Havaalanı Mania Planı dışında kaldığının tespit edildiği bildirilmiştir.

Arz ve rica ederim.

e-imza

Aydın KAYAOĞLU
Hava İşbirlikçi Albay
Bölge Başkanı

Dağıtım:

Gereği:

Tepebaşı Belediye Başkanlığına
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

Loj.Gn.Md.lüğüne

GÜVENLİ ELEKTRONİK
İMZA ASLI İLE AYNIKTI

16.11.2020

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : DXRRXYUKIIXADIURPXO Evrak Takip Adresi: www.turkiye.gov.tr/msb-ebys (TSK için https://dogrulama.msb.bak)
Alanönu Mah. Ali Rıza Efendi Cad. No:82/8 26030 Odunpazarı/ESKİŞEHİR
Belgegeçer: (222) 237 46 82
Tafics: 8483

Bilgi için: Esra TANERİ HAVAN
VHKİ
Telefon No:(222) 237 59 30-1320



T.C.
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : E-80086111-305.99-24551

12.11.2020

Konu : Kurum Görüşü Hak.

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 08.10.2020 tarihli ve 91775925-13363 sayılı yazınız.

İlgi yazımız ile İlimiz, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi yürürlükteki Yerleşik Alanı sınırının Tepebaşı Belediye Meclisi'nin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edildiği; Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı ile Yukarısöğütönü Mahallesi Mahalle Yerleşik Alanı sınırı içerisinde plan yapım yetkisinin Belediyesine verildiği belirtilerek yazı ekinde plan tadilatı olarak sınırları belirtilen alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere Kurum görüşümüz ile güncel verilerin sayısal ortamda gönderilmesi istenilmektedir.

İlgi yazı ekinde plan tadilatı sınırı belirtilen haritalarda yapılan incelemeye göre söz konusu imar planı çalışması ile ilgili olarak Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmeler sonucunda hazırlanan inceleme raporu yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini rica ederim.

Hikmet ÇELİK
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Ek: İnceleme Raporu (2 sayfa)

İNCELEME RAPORU

İlgi : Tepebaşı Belediye Başkanlığı'nın 08.10.2020 kayıt tarih ve 6534/13363 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi yürürlükteki Yerleşik Alanı sınırının Tepebaşı Belediye Meclisi'nin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edildiği; Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı ile Yukarısöğütönü Mahallesi Mahalle Yerleşik Alanı sınırı içerisinde plan yapım yetkisinin Belediyesine verildiği belirtilerek yazı ekinde plan tadilatı olarak sınırları belirtilen alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere Kurum görüşümüz ile güncel verilerin sayısal ortamda gönderilmesi istenilmektedir.

İlgi yazı ve ekinde yer alan bilgilere göre; İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü, ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü ve Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda;

- İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce ilgi yazı ekinde plan tadilatı sınırı verilen alan ile ilgili yapılan incelemeye göre söz konusu taşınmazın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlığımızca onaylı herhangi bir planlama alanı içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Bunun yanında plan tadilatı yapılmak istenilen alanın 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içinde olduğu, bu planda kısmen seyrek (50 kişi/ha) nüfuslu mevcut konut alanı (Yukarısöğütönü Mahallesi) , kısmen tarım alanı ve kısmen sağlık tesis alanında kaldığı görülmüş, tadilat sınırının, Nazım İmar Planında mevcut yerleşik alanı sınırları dışında yer alan tarım alanları ile sağlık tesisi alanını da kapsadığı anlaşılmıştır. Üst kademe planlar alt kademe planlara yön veren planlardır. Kentin gelişim alanları ile ilgili kararlar 1/25000 ölçekte hazırlanan nazım imar planı ile verilmiş olup yapılmak istenen alanın bir kısmını oluşturan bölge (B) ile işaretli tarım alanında kalmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinde "*İmar Planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.*" Hükmü yer almaktadır. Nazım imar planı kapsamında gelişme alanı içinde kalan yerler alt ölçekli planların yapımında değerlendirilmeye alınmazken tarım dışına çıkarılırsa gelişme alanı yapılabilecek büyük ova kapsamındaki yerlerin plan tadilatına konu olması nedeniyle yapılmak istenen plan tadilatının plan sürekliliğini, bütünlüğünü bozucu, kamu yararı amacı taşımayan nitelikte olduğu, yukarıda yer alan hükme aykırı olduğu değerlendirilmektedir.

- ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede, bahse konu imar planı çalışmaları hakkında 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca bir işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak, yapılacak çalışmalarda ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi, plan çalışmalarının tamamlanmasına müteakip alan içerisinde ÇED Yönetmeliği hükümlerine tabi olabilecek faaliyetler ile ilgili yatırıma başlanmadan başvuru yapılması gerekmektedir.

- Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede, Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, ilgede kayıtlı yazı ekinde belirtilen alan içerisinde herhangi bir Doğal Sit Kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanılmamış olup Özel Çevre

Koruma Bölgesi (Ö.Ç.K) olarak ilan edilen alan bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanda herhangi bir korunması gerekli tabiat varlığı unsuruna (tescile aday olabilecek mağara, anıt ağaç, vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

- Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre Tepebaşı Belediyesi'nin ilgi yazısı ile gönderilen planlama sınırı dikkate alınarak, MEOP üzerinden planlama alanı içinde Hazine taşınmazları olup olmadığı incelenmiştir. Planlama sınırı içinde kalan Maliye Hazinesi taşınmazları; 11182 ada 121 parsel 264,14 m² yol vasıflı, 11182 ada 122 parsel 6514,90 m² arsa vasıflı (M.E.B. tahsisli), 11181 ada 5 parsel 1389,68 m² tarla vasıflı, 11182 ada 68 parsel 3356,71 m² arsa vasıflı (yapı kayıt belgesi var), 11182 ada 86 parsel 1746,01 m² tarla vasıflı (yapı kayıt belgesi var), 11190 ada 1 parsel 10184,98 m² tarla vasıflı (üzerinde cami var kısmen Tepebaşı Belediyesine tahsisli), 11182 ada 123 parsel 8779,27 m² tarla vasıflı, 11182 ada 22 parsel 717,69 m² tarla vasıflı, 11182 ada 33 parsel 2011,14 m² tarla vasıflı, 11182 ada 42 parsel 698,10 m² tarla vasıflı taşınmazlardır. Tepebaşı Belediyesi'nin ilgi yazısı ekinde sadece planlama çalışması yapılacak alanın sınırları gösterilmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının Hazine hak ve menfaatlerinin korunarak yapılmasında, sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

İşbu inceleme raporu (1) nüsha olarak tarafımızca tanzim edilmiştir. 05.11.2020

E. Murat KAZALI
İmar ve Planlama Şb. Md.

Merem TAŞOĞLU
Tabiat Varlıklarını Koruma Şb. Md.

Yahya SİMŞEK
ÇED ve Çevre Etkileri Şb. Md.

Abdülkadir KARABULUT
Milli Emlak Müdür Yardımcısı



T.C.
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : E-80086111-305.99-27183

16.12.2020

Konu : Yukarısöğütönü Mah. İmar Planı Çalışması
Hak.

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 08.10.2020 tarihli ve 91775925-13363 sayılı yazınız.
b) 12.11.2020 tarihli ve E-80086111-305.99-24551 sayılı yazınız.
c) 01.12.2020 tarihli ve 91775925-16238 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile İlimiz, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi yürürlükteki Yerleşik Alanı sınırının Tepebaşı Belediye Meclisi'nin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edildiği; Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı ile Yukarısöğütönü Mahallesi Mahalle Yerleşik Alanı sınırı içerisinde plan yapım yetkisinin Belediyesine verildiği belirtilerek yazı ekinde plan tadilatı olarak sınırları belirtilen alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere Kurum görüşümüz ile güncel verilerin sayısal ortamda gönderilmesi istenilmektedir.

İlgi (b) yazınız ekinde yer alan raporda, İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce yapılan değerlendirmede "*Nazım İmar Planı kapsamında gelişme alanı içinde kalan yerler alt ölçekli planların yapımında değerlendirilmeye alınmazken tarım dışına çıkarılırsa gelişme alanı yapılabilecek büyük ova kapsamındaki yerlerin plan tadilatına konu olması nedeniyle yapılmak istenen plan tadilatının plan sürekliliğini, bütünlüğünü bozucu, kamu yararı amacı taşımayan nitelikte olduğu, yukarıda yer alan hükme aykırı olduğu*" olarak belirtilmiştir.

İlgi (c) yazınızda İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.11.2020 tarih ve 3199891 sayılı görüş yazısı ile 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 21. Maddesi kapsamında, söz konusu alanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında izinli kabul edildiğinin bildirildiği belirtilerek bu hüküm kapsamında konunun tekrar değerlendirilmesi istenilmektedir.

Söz konusu planlama çalışması ile ilgili olarak İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce konuyla ilgili olarak yapılan değerlendirme görüş niteliğinde olmayıp söz konusu alanın tarım alanı olarak izinli olup olmadığı şeklindedir. Müdürlüğümüzce ilgi (b) yazıda yapılan değerlendirmede ise yapılacak planlama çalışmasının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine aykırı nitelikte olduğu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bütünü kapsamında bütüncül ve sürekliliği bozmayan planlama anlayışının getirilmesi gerektiği şeklindedir. Belediyenizce söz konusu değerlendirmenin buna göre yapılması hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hikmet ÇELİK
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : RRYIURHX

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Adres : Ana Bina - Ertuğrulgazi Mah. Aliya İzzetbegović Cad. No: 2 26150 Tepebaşı /

ESKİŞEHİR

Telefon : (0 222) 335 35 73 Pbx Belgegeçer(Faks) : 0 (222) 325 00 25

Elektronik ağı: eskisehir@csb.gov.tr

Bilgi için: Dilek OĞUL

Y. Şehir Plancısı

Telefon No: (222) 335 35 73-

302





T.C.
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ
İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 61753857-754
Konu : Yukarısöğütönü İmar Planı
Çalışması Hk.

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 08/10/2020 tarihli ve 13363 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda ilçeniz sınırlarında yer alan Yukarısöğütönü Mahallesinde yapılacak nazım imar planı ile uygulama imar planı hakkında Müdürlüğümüz görüşü istenmektedir.

2019 yılı TÜİK verilerine göre 692 nüfusa sahip olan mahallede bir adet aile sağlığı merkezine ihtiyaç vardır.

Nüfusun artış gösterebileceği öngörüldüğünden hastalarımızın rahatlıkla ulaşabileceği bir mesafede bulunan 750-1000 m² arası yüzölçüme sahip Hazine arazilerinden tarafınızca uygun görülen birinin sağlık tesisi yatırımlarımızda değerlendirilmek üzere "sağlık tesisi alanı" olarak planlanması hususunda,

Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır.
Prof. Dr. Uğur BİLGE
İL Sağlık Müdürü



8131-045.99-14710
Konu : İmar Planı Görüş

T.C.
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ
Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı
Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü



20/10/2020

ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgili : 08.10.2020 tarihli ve 183922/6534-13363 sayılı yazı.

Yukarıöğütönü Mahallesi Yerleşik Alan Sınırı içerisinde Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere Başkanlığınızın görüşü talep edilmiştir.

Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları planlanan alan içinde, 1A Grubu Maden Ruhsatı bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Nazire TÜMEN

Başkan a.

Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür Varlıkları
Müdürü

19/10/2020 Harita Müh. : Nurullah PAKSOY

*Bu belge elektronik imzalıdır. imzalı suretinin aslını görmek için <https://www.e-icisleri.gov.tr/EvrakDagrulama> adresine girerek (Tu6hPp-50huuS-KjyJnX-KXpy9j-kEA0yTCA) kodunu yazınız.

71 Evler Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:230
Telefon No: (222)227 28 63 Faks No: (222)227 61 07
e-Posta: eskisehir.ydsb@icisleri.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.eskisehirydsb.gov.tr/>

Bilgi için: Nurullah PAKSOY
Harita Mühendisi
Telefon No:



T.C.
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : E-61068116-168.01.09-774451

15.10.2020

Konu : Yukarısöğütönü Mahallesi, imar Planı
Çalışması Hk. Kurum Görüşü

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 08.10.2020 tarihli ve 91775925-121.02-E.183922/6534/13363 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesinde yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas olmak üzere Kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi istenilmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinin incelenmesi neticesinde, söz konusu taşınmaz 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içerisinde kalmamaktadır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Şennur AZADE
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Belge Doğrulama Kodu : XVVPOJXD

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>

Valilik Binası İçerisi 1. Kat ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR

KEP ADRESİ: eskisehir.kulturturizm@hs01.kep.tr

Mail : iktm26@ktb.gov.tr

Tel: 02222301368 Fax: 02222306301

Bilgi için: Soner BAŞER
Tekniker





T.C.
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 67750186-755.99-E.16354888
Konu : Kurum Görüşü Talebi

09/11/2020

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: 08.10.2020 tarih ve 6534/13363 sayılı yazınız.

Tepebaşı İlçesi Yukarısöğütönü Mahallesinde yapılacak olan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında yapılacak olan imar çalışmaları için kurumunuza sunulmak üzere kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmiştir.

Tepebaşı İlçesi Yukarısöğütönü Mahallesinde yapılması planlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planında okul alanı olarak ayrılan alanların DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)'tan karşılanması, "h" yüksekliklerinin minimum 4 kata kadar belirlenmesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12.Maddesinin, 2.Fıkrasında yer alan hususların dikkate alınması ve Bakanlığımız hak ve menfaatleri açısından itiraz hakkımız saklı kalması kaydı ile kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilginize rica ederim.

Kürşat GÜLERYÜZ
Vali a.
Vali Yardımcısı



T.C.
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDANI KORU
SOFRANA SAĞIP ÇIK

Sayı : E-58889913-230.04.02[230.04.02]-3199891

Konu : Yukarısöğütönü Mahallesi, İmar Planı
Çalışması.

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Tepebaşı Belediye Başkanlığı' nın 13.10.2020 tarih ve E.184638 / 6659 / 13643 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, İlçeniz, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında mahalle statüsü kazanan Yukarısöğütönü Mahallesi yeni yerleşik alan sınırı kapsamında izinli kabul edilen alanlardan olduğu ve bu kapsamda harita ve sınırları gönderilen alana ilişkin Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi yazınız ve ekleri Müdürlüğünüzce incelenmiştir. 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 21. Maddesinde yer alan " 19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmü gereği, ekte halihazır harita ve sınırları gönderilen alana ilişkin, planlama tarihinin 10.07.2019 tarihinden önce olması nedeniyle, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında izinli kabul edilmektedir.

Gereğini rica ederim.

Okan LEBLEBİCİER
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek: Yerleşik Alan Sınırı Haritası(1 Sayfa)





T.C.
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ
İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
ESKİŞEHİR SANAYİ VE TEKNOLOJİ İL
MÜDÜRLÜĞÜ
28/10/2020-62732874-110.03-E.2012403



Sayı : 62732874-110.03
Konu : Sektörel Faaliyetler İle İlgili
Görüşler

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 08.10.2020 tarihli ve E.183922/6534/13363 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi sınırları içerisinde ekte belirtilen alan üzerinde imar planı yapılması hususunda kurumumuz görüşü istenilmekte olup, söz konusu alan üzerinde belirlenen işaretli sınırlar içerisinde Müdürlüğümüzün var olan yada planlanmış herhangi bir çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Muhammet Taha GÜVEN
İl Müdürü

Kurtuluş Mh. Sobacılar Sk. No:74 26090 Odunpazarı/ESKİŞEHİR
Telefon :444 6100

Bilgi için: Yasemin SEZER Mühendis(Ö)

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.eskisehiril@hs01.kep.tr

Evrak doğrulamak için: <https://e-belge.sanayi.gov.tr/> Belge Kodu: 31258468-7bea-41c3-b958-69464ffa2c4c
ile erişebilirsiniz.

Faks:(0222) 230 1166

e-posta:Yasemin.Sezer@sanayi.go

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr





T.C.
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Sayı : 58469414-756.03-E.1165218

24.11.2020

Konu : Yukarısöğütönü Mahallesi İmar Planı
Çalışması hk.

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 08.10.2020 tarih ve 183922/6534/13363 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Yukarısöğütönü Mahallesinde Belediyeniz tarafından yapılacak olan imar planı çalışması için kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu Yukarısöğütönü Mahallesinde İl Müdürlüğümüze ait tesis ve yapılacak olan bir projemiz bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Ali Osman TATLISU
İl Müdürü

Not: Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : EHWNLYYC Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-cimzali-belge-dogrulama>
Adres: Büyükdere Mah. Prof. Dr. Nabi Avcı Bulvarı No: 10/4 26090
Odunpazarı - ESKİŞEHİR
Telefon: (0222) 230 22 66 - 230 27 51 - 221 32 22 Belgegeçer: (0222) 221
53 08 - 230 17 64
Elektronik Ağ: <http://eskisehir.gsb.gov.tr> e-posta: eskisehir@gsb.gov.tr

Bilgi için: Filiz GÜL
Bilgisayar İşletmeni



T.C.
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ
İl Müftülüğü

Sayı : 49915832-800-E.797427
Konu : Yukarısöğütönü Mh, İmar Planı
Çalışması Hk.

10.11.2020

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 08.10.2020 tarihli ve 91775925-6534/13363 sayılı yazınız.
b) Tepebaşı Kaymakamlığı (Tepebaşı İlçe Müftülüğü)'nın 09.11.2020 tarihli ve 69229988-755.01-E.798562 sayılı yazısı.

Yukarısöğütönü Mahallesi Yerleşik alanı sınırı içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere ilgi (a) yazı ile kurumumuz görüşü istenilmektedir.

Bu itibarla; imar planı çalışmalarına esas olmak üzere Tepebaşı İlçe Müftülüğünün ilgi (b) yazısı eki ilişikte gönderilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

 e-imzalıdır
İsmail SOYKAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek:
1 - İlgi (b) yazı. (1 sayfa)
2 - İlgi (b) yazı eki tablo. (1 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

71 Evler Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:230 26080 Odunpazarı / ESKİŞEHİR
Tel: (222) 230 11 06 Faks: (222) 230 17 58
E-posta: eskisehir@diyanet.gov.tr

Bilgi için: Celil ÖNCÜ
Şef

T.C.
TEPEBAŞI KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü

Sayı : 69229988-755.01-E.798562
Konu : Yukarı Söğütönü Mh. İmar Planı
Çalışması Hk.

09.11.2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Eskişehir Valiliği'nin (İl Müftülüğü) 10.2020 tarihli ve 49915832-800-E.752922 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Yukarı Söğütönü Mahallesi yerleşik alanı sınırı içerisinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulamalı imar planı çalışmalarına esas olmak üzere kurumumuz görüşü istenilmektedir.

İlgi yazı ekindeki CD incelenmiş olup, içeriğinde dini tesis alanı ile alakalı her hangi bir yer ayrımı görülememiştir. Diyanet İşleri Başkanlığımızın 2020 cami planlama ve tasarım klavuzuna göre imar planı çalışmalarında dini tesis alanı ayrılırken imar planına esas olan yerin nüfus sayısının ikiye bölünmesiyle mezkur yerdeki ayrılacak olan dini tesis alanının metre karesi bulunur denilmektedir.

Buna göre; Yukarı Söğütönü Mahallesindeki imar çalışmasında gelecekteki nüfus artış oranı dikkate alınarak birkaç yerde dini tesis alanı yerin ayrılması şartı ile kurumumuzca uygun görülmektedir.

Bilgi ve gerğini arz ederim.

 e-imzalıdır
Ahmet ÖNAL
Kaymakam

Ek: Tablo (Örnek Planlama Hesabı)

Dağıtım:

Gereği:

Eskişehir Valiliğine
(İl Müftülüğü)

Bilgi:

Eskişehir İl Müftülüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Uluönder Mahallesi Aktüre Sokak No: 14 Tepebaşı/ESKİŞEHİR
Tel: (222) 233 24 25 - (222) 335 35 37 Faks: (222) 233 33 63
E-Posta: tepebasi@diyanet.gov.tr

Bilgi için: Zafer KOCABAŞ
Şef
Telefon No: (222) 233 24 25

Tablo 1. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği (Ek-2 Tablo)

EK-2 TABLO		Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu							
Nüfus Grupları		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
Altyapı Alanları		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
İbadet Yeri	Küçük İbadet Yeri	0.50	1,000	0.50	1,000	0.75	1,000	0,75	1,000
	Orta İbadet Yeri		2,500		2,500		2,500		2,500
	Büyük ibadet Yeri ve Külliyesi		10,000		10,000		15,000		15,000

Örnek Planlama Hesabı:

Tablo 1'e göre, nüfusu 75.000 olan bir yerleşimde planlama yapılırken ibadet alanı büyüklüğü ve sayısı şu şekilde belirlenebilir:

Planlama alanında $75.000 \times 0,5 = 37.500 \text{ m}^2$ ibadet yeri ayrılmalı

Her 75.000 kişi için 1 büyük ibadet yeri olacağını varsayarsak $1 \times 10.000 = 10.000 \text{ m}^2$

Her 25.000 kişi için 1 orta ibadet yeri olacağını varsayarsak $3 \times 2.500 = 7.500 \text{ m}^2$

Kalan 20.000 m^2 lik alana 20 adet küçük ibadet yeri olacak şekilde $20 \times 1.000 = 20.000 \text{ m}^2$

Toplam 24 adet ibadet yeri alanı için 37.500 m^2

Bu örnek üzerinden yapılan hesaplamalarda, planlama alanında 24 adet ibadet yeri yapılabileceği görülmüştür. Bu camilerin dağılımında planlamaya esas genel kriterlere ve yer seçim ilkelerine göre düzenleme yapılmalıdır.

Sayı : E-62535436-045.99-170736

11.12.2020

Konu : Kurum Görüşü

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın 05.06.2017 tarihli ve E.83888 sayılı yazısı.
b) 16.11.2020 tarihli ve 96854443-15250 sayılı yazınız.

İlgi (b) yazınız ile İlimiz Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesinde yazınız ekinde halihazır harita ve sınırları belirtilen alanda imar planı işlemlerinin yapılmasında Müdürlüğümüzce mevzuatlarımız açısından herhangi bir sakınca olup olmadığı sorulmuştur.

İlgi (b) yazınız dikkate alınarak kurumumuz arşiv kayıtları incelenmiştir. Arşiv çalışması; Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın ilgi (a) yazı ekinde gönderdiği CD'de belirtilen Eskişehir ili sınırları içerisinde alınmış Afete Maruz Bölge kararlarına göre yapılmıştır. Bahse konu alanı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamıştır. Ancak yapılacak olan tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması hususunda;

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Özlem KILINÇ
İl Afet ve Acil Durum Müdürü V.

Belge Doğrulama Kodu : UUYHQOOU

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-cbys>

Orhangazi Mah. Ömür Mevki Hedef 2 Sok. Odunpazarı /ESKİŞEHİR Telefon No:

(222) 324 12 19 Belge Geçer No: (222) 324 02 97

e-Posta: eskisehirmdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://eskisehir.afad.gov.tr>

Kep Adresi: eskisehirafad@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ahmet ERBİN

Harita Mühendisi

Telefon No: (222) 324 12 19-
1128





T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Sağlık İşleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-22104855-115.01.02-5347
Konu : Kurum Görüşü

12/10/2020

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 08.10.2020 tarihli ve 183922 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda bahse konu Yukarısöğütönü Mahallesi, Mahalle Yerleşik Alanı içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama Planını yapımına ilişkin çalışmalar için Kurumumuz Sağlık İşleri Dairesi Başkanlığının görüşü istenmiştir.

Bahse konu Yukarısöğütönü Mahallesi 11812 Ada, 1 ve 2 Parsel ile 11215 Ada ve 3 Parsel alanı mezarlık alanına isabet ettiğinden, mezarlık vasıflarının korunması kaydıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Deniz KAPLAN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (67PZJw-c5eELR-Ty2BGa-TLw92X-gGoQwsoC) kodunu yazınız.

Arifiye Mahallesi İkiyıl Caddesi No: 53, 26010 Odunpazarı / Eskişehir
Telefon No: 2222115500 Faks No: (222)220 42 36
e-Posta: info@eskisehir.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.eskisehir.bel.tr>

Bilgi için: Cem YILDIZ
Sağlık Memuru
Telefon No:



T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-64523750-115.99-9530
Konu : Yukarısöğütönü Mahallesi,
İmar Planı Çalışması Kurum Görüşü

19/11/2020

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 08.10.2020 tarihli ve 183922 sayılı yazınız

Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile kabul edilen Yukarısöğütönü Mahallesi yerleşik alan sınırları içerisinde yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere Kurum görüşümüzün talep edildiği ilgi yazınız incelenmiştir.

Bahse konu alan Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Yerleşim Alanına, Tarım Alanına ve yola isabet etmekte olup, alan içerisinde Enerji Nakil Hattı geçmektedir. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda; Mevcut Yerleşim Alanlarına ilişkin Genel Hükümlerin 10. maddesinde *"Yerleşme alanları, planda, meskûn ve gelişme alanlarında konut kullanımına ayrılmış yerleşme bölgeleridir. Bu bölgelerde yapılacak alt ölçekli imar planlarında, bu planda ölçek nedeniyle ifade edilmemiş olan, konut alanlarına hizmet veren, sosyal ve teknik altyapı alanları (arıtma tesisi, su depoları, trafo, vb.), ve ticaret, pazar yerleri, turizm ve rekreasyon alanları, eğitim, kültür, sağlık, sosyal tesis, dini tesis, idari tesis, spor tesisi, parklar ve oyun alanları, vb. kentsel donatı alanları, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerine uygun olarak planlanacaktır. Kentsel donatıların bu planda ifade edilememiş olması, alt ölçekli planların üst ölçekli plan kararlarına aykırılığı olarak değerlendirilemez."* hükmü ve Özel Hükümlerin 2. maddesinde *"Kentsel yerleşme alanlarında yaşam kalitesinin iyileştirilmesi için kent içinde yürüme mesafesinde kolay erişilebilir, aktif, açık ve yeşil alanların kentsel yeşil sisteme entegrasyonu sağlanacaktır. Bu alanlar konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal-kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri, ticaret türleri, turizm kullanımlarını da kapsamaktadır. Mevcut konut alanlarında sanayi, KDKÇA, sanayi depolama, parlayıcı ve patlayıcı depolamaya yönelik plan değişikliği yapılamaz."* hükmü, Tarım Alanlarına ilişkin ise Özel Hükümlerin 5. maddesinde *"Toplulaştırma sahası içinde hiçbir sanayi tesisi, kentsel yerleşim, akaryakıt istasyonu ve*

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (MqG1NA-8h0Ua2-MZ9HV7-ht9KzP-kfYbnu00) kodunu yazınız.

bunlara bağılı yapılar yapılamaz. Tarım alanlarında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri geçerlidir. Tarımsal ürünlerde rekabet gücü yüksek markalaşmış veya marka olabilecek ürünler ve üreticileri desteklenerek üretim alanları artırılacaktır." hükmü yer almaktadır.

Tepebaşı Belediye Meclisinin 05.05.2016 tarih ve 125 sayılı Kararı ile belirlenen söz konusu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapımına ilişkin yetki Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı ile tarafınıza verilmiş olup, söz konusu alanın 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve alanın ihtiyaçları doğrultusunda planlanması gerekmektedir.

Mevzuat çerçevesinde hazırlanacak olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları, plana esas kurum kuruluş görüşleri ve etütler ile birlikte tarafımıza iletilmesi akabinde değerlendirilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Şenol KARA
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (MqG1NA-8h0Ua2-MZ9HV7-ht9KzP-kfYbnu00) kodunu yazınız.

Arifiye Mahallesi İkiyeöl Caddesi No: 53, 26010 Odunpazarı / Eskişehir
Telefon No: 2222115500 Faks No: (222)220 42 36
e-Posta: info@eskisehir.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.eskisehir.bel.tr>

Bilgi için: Cansu KARA
Şehir Plancısı
Telefon No:0 (222) 211 55 00 / 1324



T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı

Sayı : 37647319-310.02-798-7489
Konu : Kurum Görüşü

27 -10- 2020

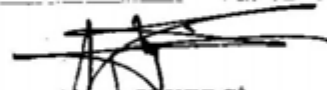
TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 08.10.2020 tarihli ve 6534/13363 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda İlçeniz Yukarısöğütönü Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas Kurum Görüşümüz ile güncel verilerimizin sayılan ortamda gönderilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu alan incelenmiş olup; mevcut tesislerimiz yazımız ekindeki CD ile gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.


Ahmet ŞEKERCI
Su ve Kanalizasyon İdaresi
Genel Müdür V.

Ek: CD (1 Adet)



14.10.2020

Ünitesi

COĞRAFİ BİLGİ SİSTEM ŞEFLİĞİ

Sayı

15.10.2020 - 2020GDN1646

Konu

YUKARISÖĞÜTÖNÜ MAH. İMAR PLANI ÇALIŞMASI H.K.

**T.C.
TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

İlgi: 8.10.2020 tarih ve 6534/13363 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarisöğütönü mahallesinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasının yapılacağı bildirilmiş olup İmar Planı çalışmalarına esas korum görüşümüz ile güncel verilerimizin sayısal ortamda gönderilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu yazınız ekinde iletmış olduğunuz kroki ile belirttiğiniz alanda bulunduğu bölgenin doğal gaz arzını sağlayan bölge regülatörümüzün ve hatlarımızın sayısal verisi ITRF-3 derece koordinat sisteminde ekte tarafınıza sunulmuş olup, ilgili alan içerisinde yapılacak olan imar planı çalışmaları kapsamında doğal gaz hatlarımızın korunması hususunda,

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

e-imza ile
Mustafa CEYHAN
Genel Müdür Yrd.

e-imza ile
Bülent CANTÜRK
Genel Müdür

EKLER:

EK-1 Doğal Gaz Hatları Sayısal Veri 1 Adet CD

Evrakı Doğrulamak İçin: <http://www.esgaz.com.tr/onlineislemler/evrakdogrulama.aspx> Adresinden Dosya Adı : 2020GDN1646 Pin Kodu: 227903



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001
ISO 18020

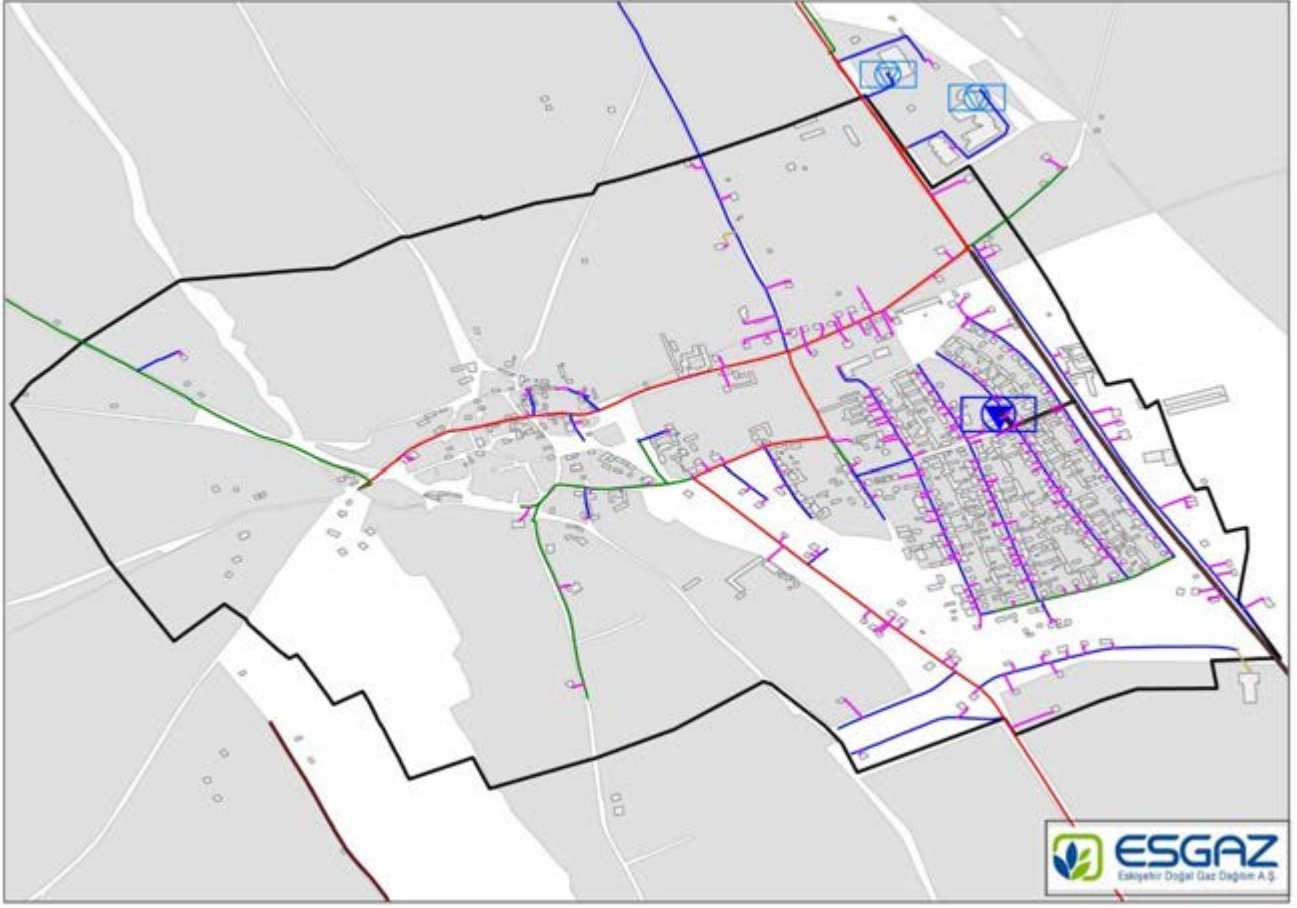


ISO 9001
ISO 14001



Hesprünye Mahallesi İsmet İnönü-1 Caddesi No:131 Eskişehir Tel: 0 312 250 00 00
Fax: 0 312 250 40 58 Sermayesi: 1.000.000,00 TL Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı 080 000 77 57
Tic. Sicil No:16124 www.esgaz.com.tr

Bu belge, 5970 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Görsel Elektronik İmza ile onaylanmıştır.





Konu : Yukarısöğütönü Mahallesi İmar Planı Çalışması
Hk. Kurum Görüşü

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Hoşnudiye Mh. Şahin Cd. No:84 ESKİŞEHİR

İlgi : 08/10/2020 tarihli ve Bila sayılı yazı

İlgi tarihli yazınızda Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, Yerleşik alanı sınırı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılacağı belirtilerek, Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca olup olmadığının Belediyenize bildirilmesi talep edilmektedir.

İl İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucu Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yukarısöğütönü Mahallesi, Yerleşik alanı sınırı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı alanı içerisinde Müdürlüğümüze ait Enerji Nakil Hattı tesisleri bulunmaktadır (Ek-1). Bahsi geçen tesisler nedeniyle "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla mevcut Enerji Nakil Hattı güzergâhının planlamada koruma bandında bırakılması halinde İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

e-imza
Melih ERÇAĞ
Uzman

e-imza
İbrahim TOZAN
İl İşletme Müdürü

Ek:

- 1- ogdirekdirek.DWG
- 2- agdirek.DWG

Türk Telekomünikasyon A.Ş.
HACI BAYRAM MAH. ALSANCAK SOK. NO:4 ULUŞ/ALTINDAĞ
ANKARA
İLETİŞİM: YUNUS MURAT KULAKSIZ
+90 (222) 555 11 93

Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü

Teknik Operasyonlar Bölge Müdür Yrd
Ankara Bölge Müdürlüğü



SAYI : TT.50170427 - 575.03.02 - 120146
KONU : KURUM GÖRÜŞÜ HK

23.10.2020

T.C. TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Hoşnudiye Mah. Şahin cad. No:84
Tepebaşı / ESKİŞEHİR

İlgi: 08/10/2020 Tarih ve 183922 Sayılı Yazınız.

Belediyeniz tarafından iletilen yazınızda, Yukarısöğütönü Mahallesinde yapılacak olan Nazım İmar Planı hakkında kurum görüşü istenmiştir.

Yazınızda belirtilen söz konusu tesis koridoru içinde bulunan Şirketimize ait mevcut alt yapı ve havai tesislerimizin zarar görmemesi ve yerinde korunabilmesi için gereken tespit çalışmaları yapılmış olup; proje çalışmalarına engel teşkil edebilecek mevcut tesislerimiz planlar üzerine işlenerek ekte bilgilerinize sunulmuştur.

Ekte gösterilen mevcut yer altı, havai tesislerimizin yerinde korunması ve zarar verilmemesi hususunda;

Bilgilerinize arz ederiz.

ERHAN ALTUNTAŞ
YÖNETİCİ



EK:
YUKARI SÖĞÜTÖNÜ

İLHAN AYTEKİN
TELEKOM MÜDÜRÜ

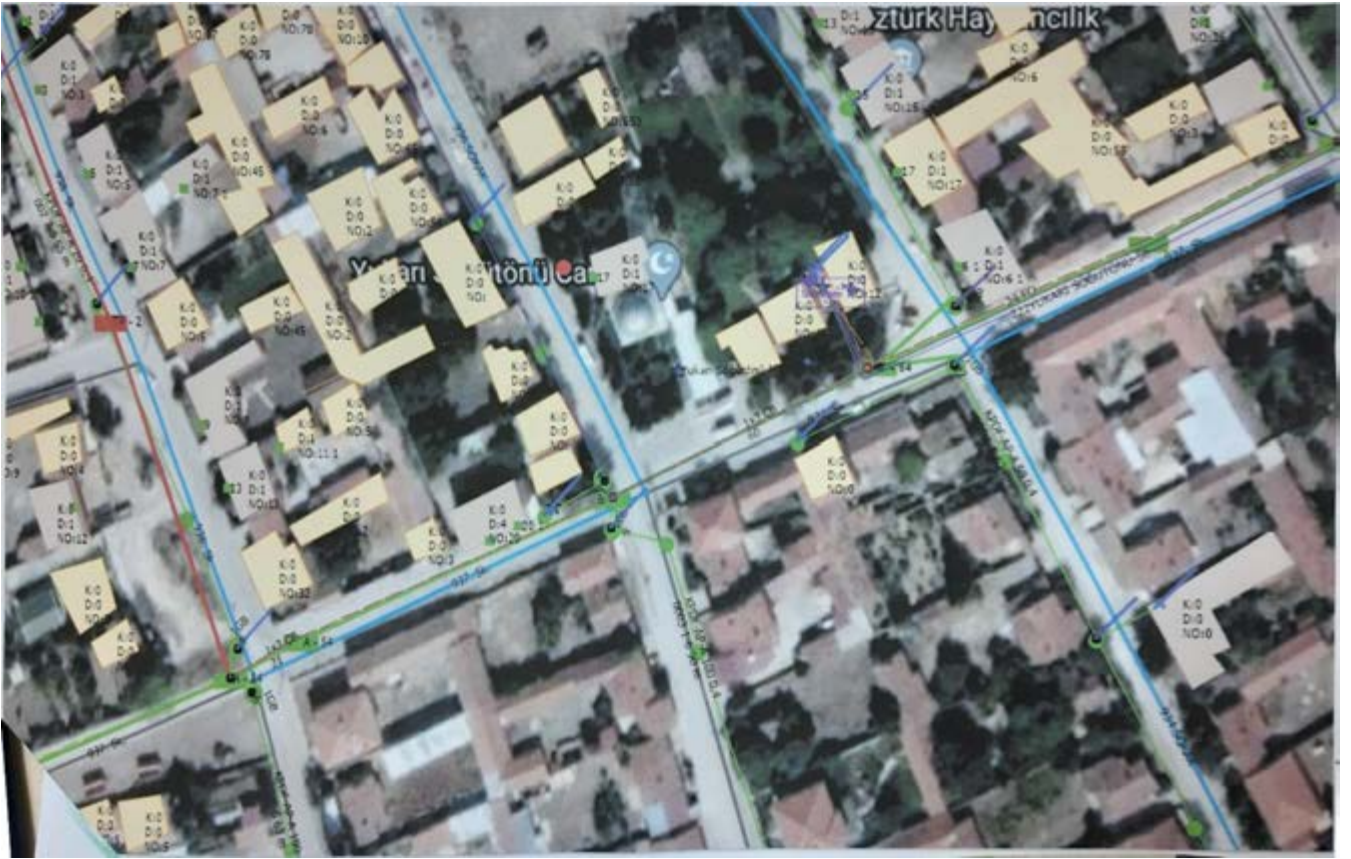


"Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır." Belge bilgisine <http://www.turktelekom.com.tr/editt-belge-dogrulama> sayfasından "jpw146BAEFF6" Belge Doğrulama No ve belge tarihi ile erişebilirsiniz.

www.turktelekom.com.tr
Kep Adresi: turktelekom@hs03.kep.tr

İşletme Merkezi
Örnek Mahallesi Turgut Özal Bulvarı 2 No:4, Aydınlikievler/Ankara

Sicil no/Mersis no:
103633/0876005220500084





BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

Sayı : 26106802-754-E.2296663
Konu : İmar İşleri

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 08/10/2020 Tarih ve 13363 Sayılı Yazı

İlgi yazıda Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Yukarısöğütönü Mahallesinde bulunan bahse konu alan hakkında Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Yazı ekinde bulunan veriler tarafımızca incelenmiş olup, söz konusu alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederiz.

[E-İmzalı]
Argun AKYAZI
Daire Başkan Yardımcısı

[E-İmzalı]
Fatih SEL
Daire Başkanı



T.C.
POSTA VE TELGRAF TEŞKİLATI ANONİM ŞİRKETİ
Eskişehir Ptt Başmüdürlüğü



Sayı : 99713664-750-E.9065
Konu : Yukarısöğütönü Mahallesi İmar Planı Çalışması Hk.
Kurum Görüşü

23.11.2020

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

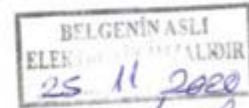
İlgi : 18/11/2020 tarihli ve 183922 sayılı yazı.

Yukarısöğütönü Mahallesi İmar Planı Çalışması Hakkındaki ilgi yazınız incelenmiş olup, ilgi yazıda belirtilen imar planı çalışması için Kurumumuzca herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Şeref DURDU
Yapı ve Teknoloji Müdürü

Oğuz Bilgehan ÖÇ
Başmüdür Vekili



Fatma AYDOĞAN
Bilgisayar Teknisyeni

Not: Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince elektronik imza ile onaylanmıştır.

Arifiye Mahallesi İcra Caddesi No:9/A
Telefon: (222)220 63 63 Belgegeçer: (222)221 22 07
Elektronik Ağ: www.ptt.gov.tr

Bağlı için: Fatma AYDOĞAN
TEKNİSYEN (BİLGİSAYAR)
Telefon No:

Ek 4. Fotoğraf Albümü

ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI



ARAZİ FOTOĞRAFLARI

