



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



Sayı : E-42244183-165.02.03-1423876

08.06.2021

Konu : Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi,
Fabrikalar Bölgesi Korunma Alanı,
Eskibağlar Mahallesi, tescilli
Kılıçoğlu Kiremit Fabrikası ve
çevresini içeren İmar Planı Değişikliği
hk. (26.00.128) (30.04.2021 - 9617)

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
Kayıt No	26671
Kayıt Tarihi	28-06-2021
Kayıt Saati	14:30
KAYIT EDİLECEK YERLER	
Kent imar	
Kont. tarih ve tar. D. Bşk	

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 30.04.2021 tarih ve 9617 sayılı Kurul Kararı ekte gönderilmektedir. Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

Rahime KARAOĞLU MURAT
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek:

- 1 - Karar. (1 Sayfa)
- 2 - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği paftası. (1 Sayfa)
- 3 - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği paftası. (4 Pafta)

Dağıtım:

Gereği:

Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Tepebaşı Belediye Başkanlığına (Ek-3
konulmadı)

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-3 konulmadı)
ESKİŞEHİR VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-3
konulmadı)
PLATO Planlama Teknik Danışmanlık
Tasarım İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.ne
(Ek-3 konulmadı)
Sayın Nihal KARAAĞAÇ (Ek-3 konulmadı)
Kılıçoğlu Toprak Sanayi ve Ticaret Anonim
Şirketine (Ek-3 konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 93C475B7-113B-48ED-A863-0A9BCAEE01A2
CUNUDİYE MH KASABALILAR SK N:6 ESKİŞEHİR
02222306332 FAX:02222214370
eskisehirkurul@kulturturizm.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Bilgi için: Aleyna SAĞIR
Şehir Plancısı



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarih ve no: 30.04.2021 - 370
Karar Tarih ve no : 30.04.2021 - 9617

Toplantı Yeri
ESKİŞEHİR(Online)

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 20M paftasında yer alan, Fabrikalar Bölgesi Korunma Alanı sınırı içinde, tüzel kişiye ait, tescilli Kılıçoğlu Kiremit Fabrikasını içerecek şekilde hazırlanan "Tali İş Merkezi" olarak planlı 3914 ada, 1 parsel ve 3916 ada, 1 parselin "Ticaret + Konut Alanı" olarak belirlenmesi ve tescil taramaları ile emsal değerinin kaldırılmasına esas hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin değerlendirilmesi istemine ilişkin Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığının (Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı) 07.04.2021 tarih ve E-94304624 sayılı yazısı, Plan Müellifinin Plan Açıklama ve Gerekçe Raporu, Sosyal Teknik Altyapı Değerlendirme Raporu, Kurul Müdürlüğü uzmanlarının 26.04.2021 tarih ve 731485 sayılı dosya inceleme raporu okundu, eki 1/5000 ölçekli plan tadilatı paftası ile dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 20M paftasında, Fabrikalar Bölgesi Korunma Alanı sınırı içinde, tüzel mülkiyete ait taşınmazların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tali İş Merkezi" ve "E:2.00" olarak planlı ve onama sınırları içerisinde tescilli Kılıçoğlu Kiremit Fabrikasının yer aldığı 3914 ada, 1 parselde yer alan 27.11.2019 tarih ve 8196 sayılı Kararımız ile tescilli kaldırılan Yalçın Fabrikasının ve tescilli 3916 ada, 1 parsellerin "Ticaret + Konut Alanı" olarak belirlenmesi; tescil taramalarının ve emsal değerinin kaldırılmasına esas hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatının 2863 sayılı Kanun kapsamında uygun olduğuna, 3194 sayılı Yasa kapsamında ilgili idarelerce değerlendirilmesi ve anılan planlara ilişkin gerekli onay sürecinin tamamlanmasından sonra onanan planların birer örneğinin Kurul Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Rahime KARAOĞLU MURAT
Bölge Kurulu Müdür V.

Başkan
M. Zeki ÇİTÇİ
İMZA

Üye
Prof. Dr. M. Erol ALTINSAPAN
İMZA

Üye
Ayfer ÖRTEN
İMZA

Üye
Nejla HACIOĞLU
Eskişehir Büyükşehir Bel. Tem.

Üye
Nermin UZUNALI
İMZA

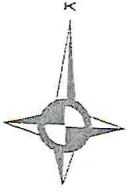
Üye
Evrin KOÇ
Tepebaşı Bel. Tem.

Başkan Yardımcısı
Nalan URLU
İMZA

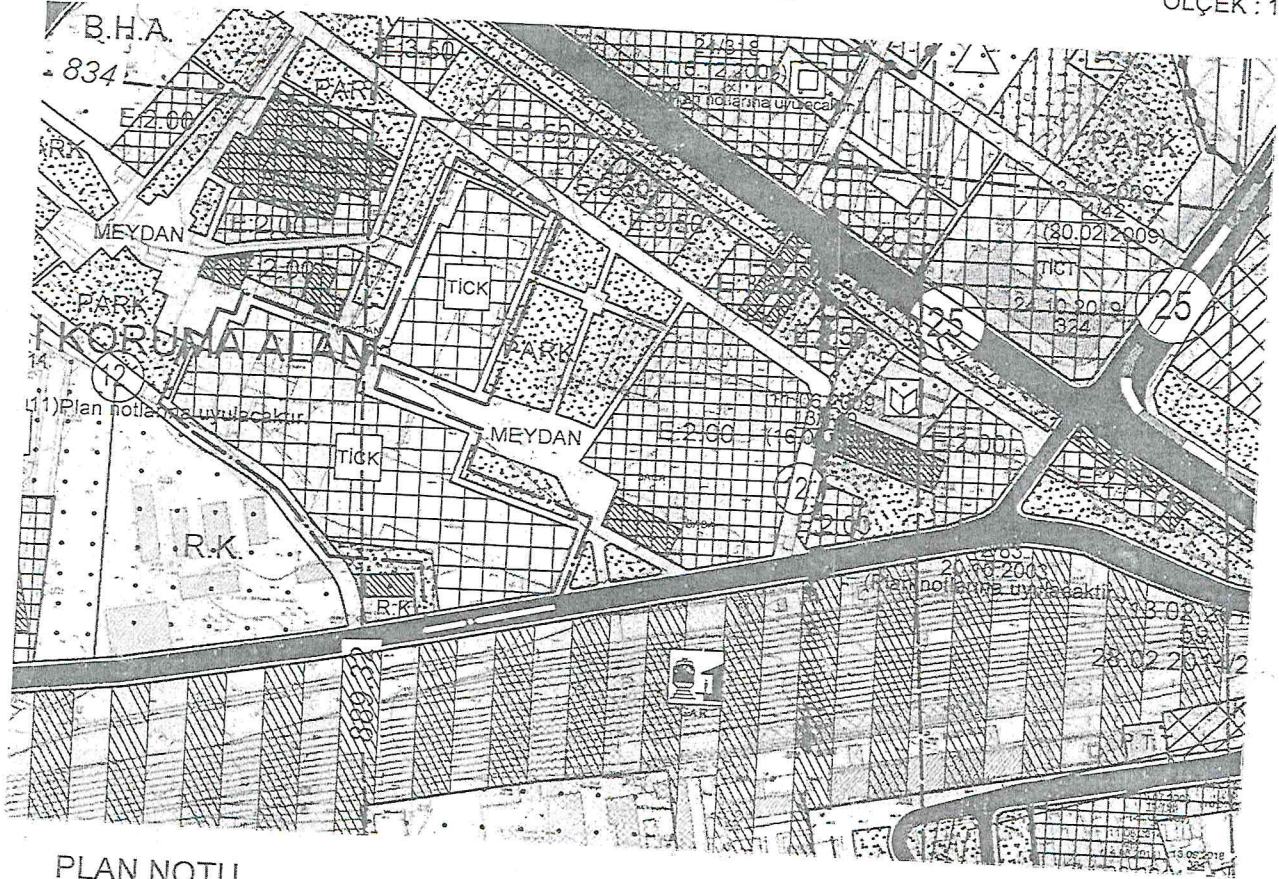
Üye
Meral EMEL
İMZA

Üye

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI İLÇESİ
ESKİBAĞLAR MAHALLESİ
3914 ADA 1 PARSEL, 3916 ADA 1 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTA NO: 20 M



ÖLÇEK : 1/5000



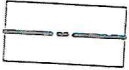
PLAN NOTU

- 1) PLAN ONAYLANMADAN ÖNCE ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN ONAYININ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 2) TİCARET+KONUT ALANLARINDA, KONUT ORANI % 80'İ GEÇEMEZ. BU ALANLARDA ZEMİN KATLARIN TAMAMININ TİCARET OLMASI ZORUNLUDUR.

GÖSTERİM

SINIRLAR

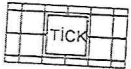
PLANLAMA SINIRLARI



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TİCARET+KONUT ALANI

HAZIRLAYAN

ONAMA

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

PAFTA
PLANLAMA TEKNİK DANIŞMANLIK
TASARIM İNŞAAT SAN VE TİC. LTD. STİ.
Cinnah Caddesi No: 100650 Çarşamba/ANKARA
Tel: 0312 466 0977 Fax: 0312 466 0978
E-posta: V.D. 730 037 6172

Nihal KARAAĞAÇ

Şehir ve Bölge Plancısı
Kıbrıs Şehitleri Cd. PTT Çıkmaçı Sk.
Yasin İş Merkezi No:2 Kat:3 D:310
Tel:0543 795 2668 ESKİŞEHİR
Eskişehir V.D. Eşk./209 733 52044

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI İLÇESİ
ESKİBAĞLAR MAHALLESİ
3914 ADA 1 PARSEL, 3916 ADA 1 PARSEL
SOSYAL TEKNİK ALT YAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

Nazım imar planı değişikliği yapılan alan tapuda Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskişehir mahallesi, 3914 ada 1 parsel ve 3916 ada 1 parselde kayıtlı yaklaşık 30.291 m² dir.



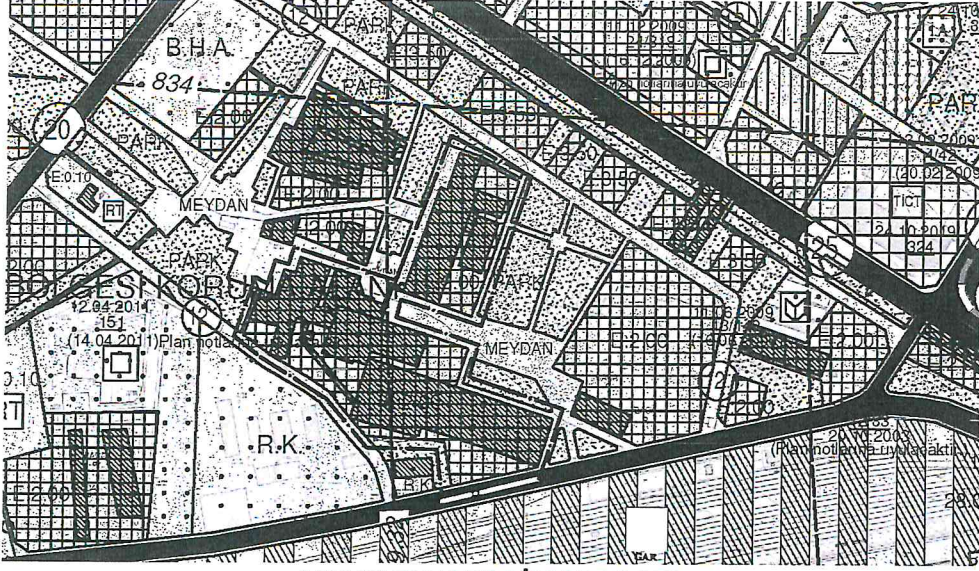
Bu alan Eskişehir nazım imar planı paftalarında 20 M paftası yatay 286.065-286.345 dikey 4.406.475-4.406.830 koordinatları arasında kalmaktadır. Bu alan mevcut nazım imar planında tali iş merkezi olarak planlanmıştır. 1/1000 Plan notlarına istinaden zemin katta ticaret kullanımı, üst katlarda ise ticaret veya konut kullanımı verilmiştir. Mevcut nazım imar planları eski teknikte çizildiği için, ticaret+konut kullanımları bu şekilde ifade edilmiştir. Ayrıca 1/5000 tekniğinde gösterilmemesi gereken tescilli binalar ve emsal değerleri de bu planda gösterilmiştir.

FLATO

PLANLAMA TEKNİK DANIŞMANLIK
TASARIM İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Çarşah Cad. Pilot Sk. No: 15/5 06630 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 27 466 03 77 Eskişehir 27 466 03 78
E-posta: 130 037 6172

Nihal KARAAĞAÇ

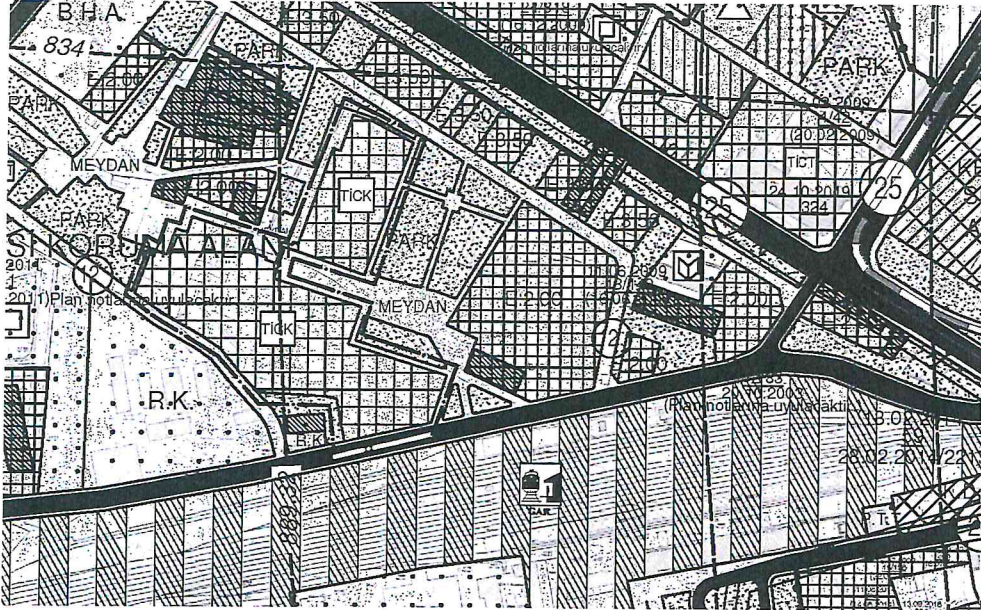
Şehir ve Bölge Plancısı
Kıbrıs Şehitleri Cd. PTT Çıkmaşı Sk.
Yasın İş Merkezi No:2 Kat:3 D:310
Tel:0543 795 2668 ESKİŞEHİR
Eskişehir V.D.Bşk./208 733 52044



MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.11.2019 tarih 8196 kararı ile söz konusu alanda bulunan tescilli yapıların bir kısmının tescili kaldırılmıştır. Bu karar hükmüne bağlı olarak tescili kaldırılan yapıların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tescil taramasının kaldırılması gerekmektedir.

Bu zorunluluktan dolayı nazım imar planı değişikliği yapılmış olup, ilgili yönetmelik kapsamında söz konusu parseller mevcut nazım imar planındaki fonksiyonları korunarak ticaret+konut alanı olarak gösterilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı gösterimlerinde tescilli binaların ve yapılanma koşullarının gösterimi bulunmadığı için, tescilli bina taramaları ve emsal değerleri kaldırılmıştır.



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

[Handwritten signature in blue ink]

1) NÜFUS VE YAPI AÇISINDAN YOĞUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

Mevcut nazım imar planı ile nazım imar planı değişikliğindeki fonksiyonlarda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Dolayısıyla nüfus ve yapı açısından yoğunluk arttırılmamıştır.

2) SOSYAL YAPI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği fonksiyonlar yerinde korunmuş olup bölgedeki sosyal yapı üzerinde olumlu ya da olumsuz bir etkisi olmayacaktır.

3) ULAŞIM SİSTEMİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Söz konusu alana ulaşım alanın kuzey ve güney yönlerindeki taşıt yollarından sağlanmaktadır. Yapılan nazım imar planı değişikliği ile fonksiyon, yapı ve nüfus yoğunluğunda herhangi bir değişikliğe gidilmediği için bölgedeki ulaşım sistemi üzerinde olumlu yada olumsuz bir etkisi olmayacaktır. Gerekli otopark alanları da kendi parsellerinde ve mimari projelerinde çözümlenecektir.



ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI İLÇESİ
ESKİBAĞLAR MAHALLESİ
3914 ADA 1 PARSEL, 3916 ADA 1 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

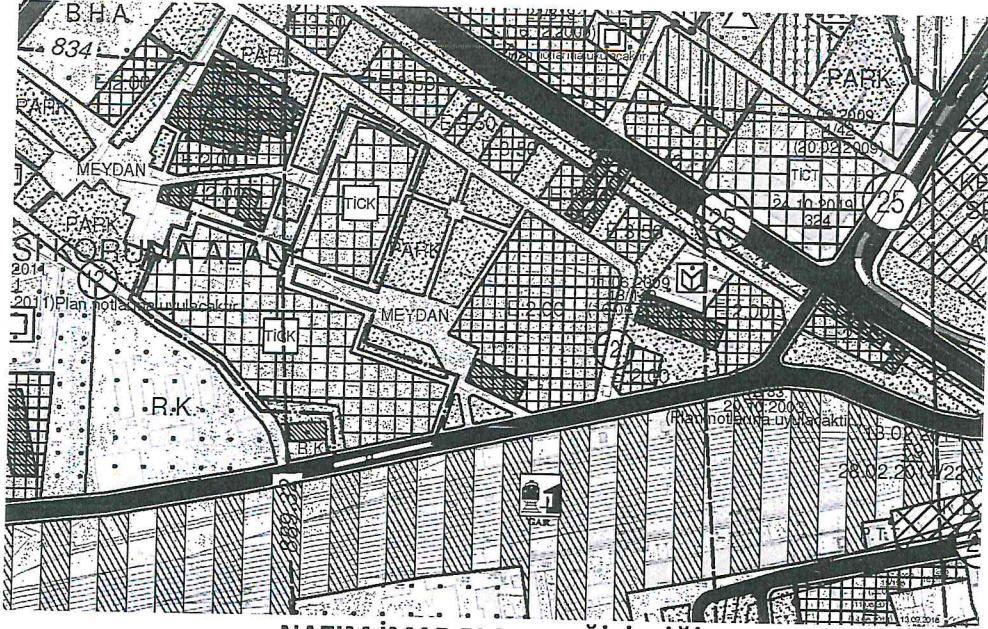
Nazım imar planı değişikliği yapılan alan tapuda Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar mahallesi, 3914 ada 1 parsel ve 3916 ada 1 parselde kayıtlı yaklaşık 30.291 m² dir.



Bu alan Eskişehir nazım imar planı paftalarında 20 M paftası yatay 286.065-286.345 dikey 4.406.475-4.406.830 koordinatları arasında kalmaktadır. Bu alan mevcut nazım imar planında tali iş merkezi olarak planlanmıştır. 1/1000 Plan notlarına istinaden zemin katta ticaret kullanımı, üst katlarda ise ticaret veya konut kullanımı verilmiştir. Mevcut nazım imar planları eski teknikte çizildiği için, ticaret+konut kullanımları bu şekilde ifade edilmiştir. Ayrıca 1/5000 tekniğinde gösterilmemesi gereken tescilli binalar ve emsal değerleri de bu planda gösterilmiştir.

PLATO
PLANLAMA, TEKNİK İNŞAAT VE İZLEME
TASARIM İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Cinnazı Cad. Pilot Sk. No: 15/5 06020
Tel: 0312 312 1111 Faks: 0312 312 1111
Etiler Y.D. 730 001 6172

Nihal KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Kıbrıs Şehitleri Cd. PTT Çıkamazı Sk.
Yasın İş Merkezi No:2 Kat:3 D:310
Tel:0543 795 2668 ESKİŞEHİR
Eskişehir V.D.Bşk./208 733 52044



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Nazım imar planı değişikliğine aşağıda belirtilen hükümler plan notu olarak eklenmiştir.

- 1) Plan onaylanmadan önce Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun onayının alınması zorunludur.
- 2) Ticaret+konut alanlarında konut oranı % 80'i geçemez. Bu alanlarda zemin katların tamamının ticaret olması zorunludur.

[Handwritten signature]

T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR SAYISI : 428

KARAR TARİHİ : 15.09.2021

KARARIN ÖZÜ : Tepebaşı ilçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3914 ada, 1 parsel ve 3916 ada, 1 parselde hazırlatılan 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı değişikliği.

MECLİS BAŞKANI : Aydın ÜNLÜCE (Meclis 1. Başkan Vekili).

DİVAN KATİPLERİ : Nuray AKÇASOY, Figen KAHYA.

MEVCUT ÜYELER : Kazım KURT, Ahmet ATAÇ, Uğur TEPE, Gürbüz GÜLLER, Haydar ÇORUM, İshak GÜNDOĞAN, Özkan ALP, Kadir BOZKURT, Menderes DURGUT, Hüseyin ÇAM, Erdal ŞANLI, Nihat ÇUHADAR, Aydın ÜNLÜCE, İbrahim ARSLAN, Figen KAHYA, Nuray AKÇASOY, Erdoğan AYDOĞMUŞ, Hasan ÜNAL, Mustafa ÖNDER, Muharrem KİREMİTÇİ, Can ÖZKARA, İhsan CERAN, Murat ERGİNBAŞ, Dursun BÜDÜŞ, İrfan GENÇ, Osman GÜRNAZ, Mustafa İMRE, Özlem YALÇIN, Mustafa ÜNAL, Mustafa BİRSEN, Orhan DURMUŞ, Fatih ÖZATA, Vedat OYGUR, Adem ÇAKIR, Hakkı AKKURT, Tahsin ÇELİK, Hasan Tahsin SÜRÜ, Salih YILMAZ.

İZİNLİ ÜYELER : Prof. Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN, Kadir BIYIK, Murat ÖZCAN.

BULUNMAYAN ÜYELER : Hamid YÜZÜGÜLLÜ, Zeynep GÜNEŞ, Halis ŞEN, Ünal ŞEN, Mehmet POTOĞLU.

MEVCUT ÜYE SAYISI : 38 (otuz sekiz) kişi.

Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığının 06.09.2021 tarihli ve E-24500 sayılı yazısı ile 10.09.2021 tarihli ve 94 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu okunarak gereği görüldü.

Komisyınca;

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3914 ada, 1 parsel ve 3916 ada, 1 parselde hazırlatılan, parsel maliklerini vekâleten Barış Yalçın ÖZAYDEMİR'in 25.02.2021 tarihli ve 7742 evrak kayıt numaralı dilekçesi ile talep edilen 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.09.2021 tarihli ve 411 sayılı Kararı ile incelenmek üzere Komisyona sevk edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine konu 3914 ada, 1 parsel ve 3916 ada, 1 parseller, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.04.2014 tarihli ve 2362 sayılı Kararı ile sınırları düzenlenen Fabrikalar Bölgesi Koruma Alanı sınırları içerisinde yer almakta olup, mevcut 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planında E:2.00 yapılaşma koşullu Tali İş Merkezleri Alanına (2. ve 3. Derece Merkezler) isabet etmekte ve tescilli yapı taraması bulunmaktadır.

Plan değişikliği teklifi ile Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3914 ada, 1 parsel ve 3916 ada, 1 parsel, Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmış, plan notu olarak "1-Plan onaylanmadan önce Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayının alınması zorunludur. 2-Ticaret+Konut Alanlarında, konut oranı %80'i geçemez. Bu alanlarda zemin katların tamamının ticaret olması zorunludur." hükümleri eklenmiştir. Plan değişikliği gerekçesi olarak plan açıklama raporunda, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.11.2019 tarihli ve 8196 sayılı Kararı ile söz konusu alanda bulunan tescilli yapıların bir kısmının tescilinin kaldırıldığı, bu karar hükmüne bağlı olarak tescilli kaldırılan yapıların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tescil taramasının kaldırılması gerektiği, 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planında da bu taramaların bulunmasından dolayı, yapılacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin üst plan kararlarına ters düşeceği, 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre yeniden planlanması gerektiği, bu zorunluluktan dolayı Nâzım İmar Planı değişikliği yapıldığı, ilgili Yönetmelik kapsamında söz konusu parsellerin mevcut Nâzım İmar Planındaki fonksiyonları korunarak Ticaret+Konut Alanı olarak gösterildiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı gösterimlerinde tescilli binaların ve yapılanma koşullarının gösterimi bulunmadığı için tescilli bina taramaları ve emsal değerlerinin kaldırıldığı belirtilmektedir.

Mevcut 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı plan notlarında Tali İş Merkezinin konut ve ticaret kullanım oranına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 23. maddesinde ise "2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezlerinde zemin katların tamamı ticaret, üst katlar ticaret ve veya konut olarak kullanılır." hükmü yer almaktadır. Ayrıca mevcut 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planında 2



emsal yapılaşma koşulu bulunmakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulu bulunmamakta, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 36. maddesinde "Tescilli yapı bulunan parsellerde, yapının fonksiyonu ve yapılanma koşulları belirlenmemiş olup, bu alanlara ilişkin hazırlanacak avan projeler doğrultusunda ve kentin bu alandaki ihtiyaçları da göz önüne alınarak, bu fonksiyon ve yapılanma koşulları EKVKBK'ca belirlenecektir." hükmü bulunmaktadır.

Yapılan incelemeler neticesinde, onaylı 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planında belirlenen 2 emsal yapılaşma koşulunun plan değişikliği teklifi ile kaldırıldığı tespit edilmiş olup, 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenemediğinden, 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasında, 1/5000 ölçekli plandan kaldırılan tescilli binaların işlenmesi, kaldırılan 2 emsal yapılaşma koşulunun dikkate alınması ve plan değişikliği yapılan alanın bitişiğinde yer alan meydanın algılanması açısından 3914 ada, 1 parselde mevcut yapı adasından çekme mesafesi getirilmesi, konut ve nüfus yoğunluğu hususlarının dikkate alınarak planlanması koşuluyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 26270988 plan teklif numaralı 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı değişikliğinin kabulü, Komisyonca oy birliği ile uygun görülmüştür.

Meclisçe;

Tepebaşı ilçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3914 ada, 1 parsel ve 3916 ada, 1 parselde hazırlatılan 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 5216 sayılı Kanun'un 7. maddesi (b) bendi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b) bendi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca "OY BİRLİĞİ" ile kabul edildi.

Aydın ÜNLÜCE
Meclis 1. Başkan Vekili



Nuray AKÇASOY
Divan Kâtibi

Figen KAHYA
Divan Kâtibi