ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,
MUTTALİP-ORTA MAHALLESİ, 23293 ADA 1 PARSELİN BİR KISMINDA
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Muttalip Orta Mahalle, 23293 ada 1 parselin 41.832 m²'lik kısmı 09.08.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile E: 0.50 Yençok: 12.50 m Sarıcakaya Caddesi ve 25. Sokak yönünden 70 metre, 10 metrelik sokak yönünden 10 metre, parselin kuzeyinden ise 5 metre çekme mesafeli Resmi Kurum Alanına (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) isabet etmektedir.

12.08.2026 tarih ve 1874558 sayılı Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün yazısında Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğünden alınan görüş doğrultusunda Muttalip Orta Mahalle, 23293 ada, 1 parselde Sarıcakaya yolu ve imar yolundan yapı yaklaşma mesafesinin 25 metre olarak güncellenmesine yönelik 1/1000 ölçekli değişikliğinin yapılması talep edilmektedir.

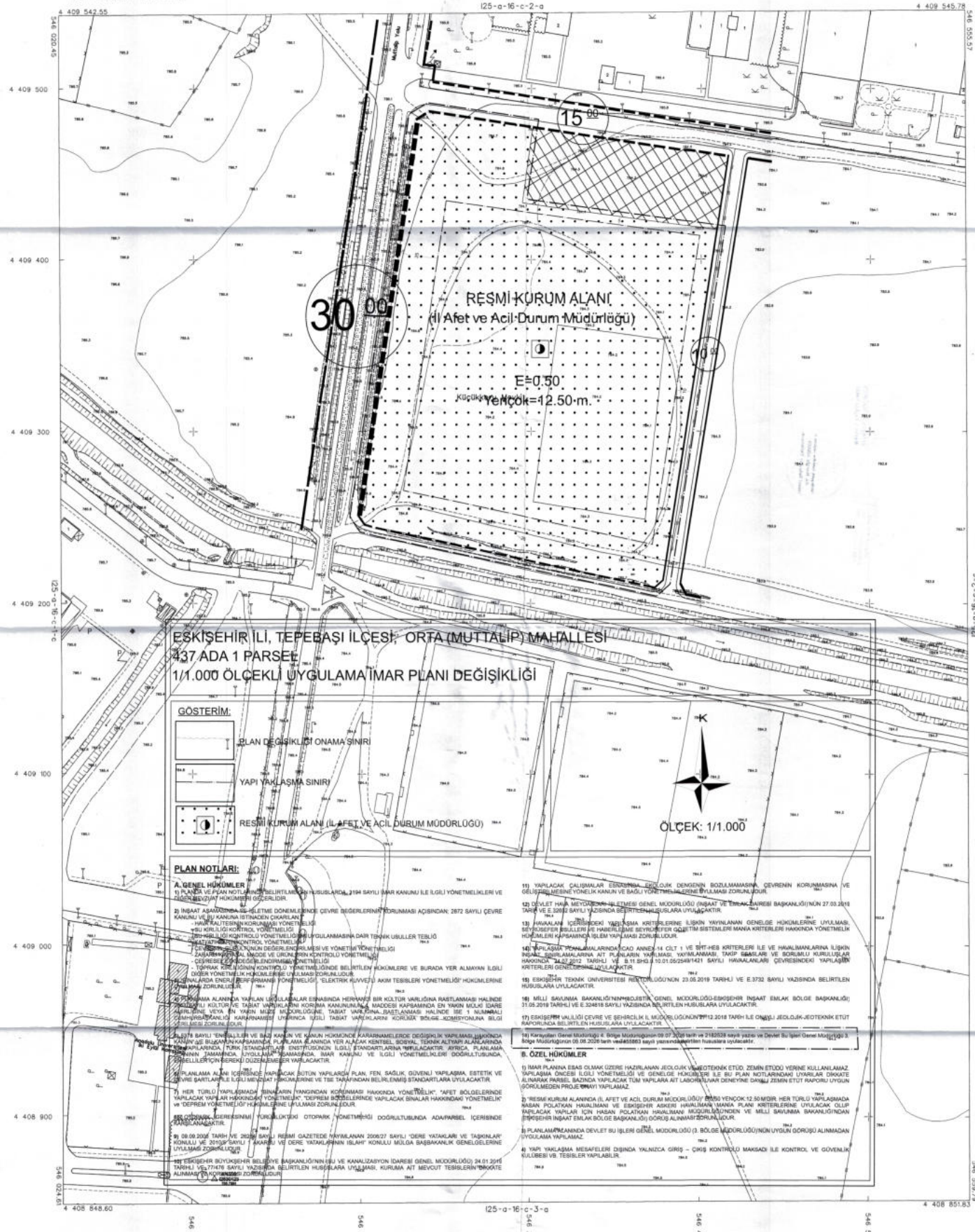
Talep yazısı ekinde yer alan Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğünün 09.07.2026 tarih ve 2182528 sayılı görüşünde 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununa bağlı çıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 41. Maddesine göre yapı yaklaşma mesafesi parselin il yoluna bakan ön cephe sınırından en az 25 metre olması gerektiği, aynı yönetmeliğin 39. Maddesine göre il yoluna geçiş yolu bağlantısı yapılabilmesi için ilgili Belediye Başkanlığı kanalıyla kurumdan uygun görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

Talep yazısı ekinde yer alan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğünün 05.08.2026 tarih ve 7455863 sayılı yazısında talebe konu parselin Eskişehir Sulaması sulama alanı içinde kaldığı, sulama alanının aktif olarak çalıştığı belirtilerek yapılacak çalışmalar sırasında sulama tesislerine herhangi bir zarar verilmemesi, tesisin herhangi bir atığının tesislere atılmaması, herhangi bir atık su bağlantısı yapılmaması, bakım onarım çalışmalarına engel olunmaması ve işletme ve bakım hizmetlerinin aksatılmaması kaydıyla ek hizmet binasının yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre herhangi bir yapı yaklaşma mesafesi şartının bulunmadığı görüşü verilmiştir.

Bu kapsamda Muttalip-Orta Mahalle, 23293 ada 1 parselin İl Afet ve Acil durum Müdürlüğüne tahsisli alanında yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliği yapılmadan, ilgili kurum görüşleri ve ilgili kurumun talebi doğrultusunda Sarıcakaya Caddesi ve 25. Sokak yönünden yapı yaklaşma mesafesinin 25 metre olarak düzenlenmesi ve plan notlarının Genel Hükümler başlıklı bölümüne "18. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğünün 09.07.2026 tarih ve 2182528 sayılı yazısı ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğünün 05.08.2026 tarih ve 7455863 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır." Hükmünün eklenmesini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tarafımdan gerçekleştirilmiştir.

Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇŞB Belge Seri No:795

TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
I25-a-16-c-2-d



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ; ORTA (MUTTALİP) MAHALLESİ
437 ADA 1 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

RESMİ KURUM ALANI (İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ)

ÖLÇEK: 1/1.000

PLAN NOTLARI:

A. GENEL HÜKÜMLER

1) PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2) İNŞAAT ASAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN;
- HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
- SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
- ÇEVRESEL GÜRÜLTÜ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞ
- KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
- ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
- ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
- ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ
- TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3) BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4) PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRİNİNE, VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

5) 3278 SAYILI "ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA YAPILARINDA, "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR. AYRICA, PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLERİN ERİŞİMİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

6) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARIYLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

7) HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK", "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ve "DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8) OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

9) 08.09.2006 TARİH VE 26290 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU VE 2010/9 SAYILI "AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI" KONULU MÜLGA BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

10) ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN İSU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 24.01.2019 TARİHLİ VE 777476 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI, KURUMA AİT MEVCUT TESİSLERİN TAHRİBATTA ALINMASI VE KORUNMASI ZORUNLUDUR.

11) YAPILACAK ÇALIŞMALAR ESNASINDA EKOLOJİK DENGENİN BOZULMAMASINA, ÇEVRENİN KORUNMASINA VE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KANUN VE BAĞLI YÖNETMELİK ERİMİ UYULMASI ZORUNLUDUR.

12) DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (İNŞAAT VE EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI)'NÜN 27.03.2018 TARİH VE E.32802 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

13) HAVAALANI İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN YAYINLANAN GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULMASI, SEYİR/SEFER BİLGİLERİ VE HABERLEŞME SEYİR/SEFER GÖZETİM SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA İŞLEM YAPILMASI ZORUNLUDUR.

14) YAPILAŞMA PLANLAMALARINDA ICAO ANNEX-14 CİLT 1 VE SHT-HEB KRİTERLERİ İLE VE HAVALİMANLARINA İLİŞKİN İNŞAAT SINIRLAMALARINA AİT PLANLARIN YAPILMASI, YAYIMLANMASI, TAKİP EDİLMESİ VE SORUMLU KURULUŞLAR HAKKINDA 24.07.2012 TARİHLİ VE B.11.SHG.0.10.01.05/2549/1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİ GENELGESİNE UYULACAKTIR.

15) ESKİŞEHİR TEKNİK ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ'NÜN 23.05.2019 TARİHLİ VE E.3732 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

16) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-ESKİŞEHİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI) 31.05.2019 TARİHLİ VE E.324618 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

17) ESKİŞEHİR VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2012 2018 TARİH İLE ONAYLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

18) Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğünün 09.07.2020 tarih ve 21282528 sayılı yazısı ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğünün 06.08.2020 tarih ve 45553563 sayılı yazısındaki şartlara uyulacaktır.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1) İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİĞİ VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA YAPILACAK TÜM YAPILARA AİT LASKİN/UYARI DENEYİNE DAYALI ZEMİN ETÜT RAPORU UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

2) "RESMİ KURUM ALANINDA (İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ)" EMSO YENÇOK:12.50 MİDİR. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HASAN POLATKAN HAVALİMANI VE ESKİŞEHİR ASKERİ HAVALİMANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAK OLUP YAPILACAK YAPILAR İÇİN HASAN POLATKAN HAVALİMANI MÜDÜRLÜĞÜNDEN VE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NDAN (ESKİŞEHİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI) GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

3) PLANLAMA ALANINDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ)'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4) YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA YALNIZCA GİRİŞ – ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

1:1000

PAFTA FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLE ÜRETİLMİŞ OLUP BİNALAR CATI SINIRINDAN ÖZELİKTİR. CATI PAYI DÜŞÜLMÜŞ ÖLÇÜLER SAYISAL DATASINDA MEVCUTTUR.

MÜTEAHHİT : CETİNKAYA İM. İNŞ. MÜH. MÜŞ. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNŞ. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
TESİSAT : CETİNKAYA İM. İNŞ. MÜH. MÜŞ. TİC. LTD. ŞTİ.
KUTLUBEY HRT. İNŞ. SAN. TİC. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI

İTRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2000.45 EPOĞUNDA MÜTEAHHİT ÇETİNKAYA İM. İNŞ. MÜH. MÜŞ. TİC. LTD. ŞTİ. KUTLUBEY HRT.İNŞ. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI TARAFINDAN YAPILAN 1282 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI.
13/06/2007

İLLER BANKASI
A.SERDAR TRYAKİ
HARİTA DAİRESİ BAŞKAN V.

TEPEBAŞI I25-a-16-c-2-d
(ESKİŞEHİR)