

**ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,
HİSAR MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hisar Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları 29.11.1999 tarih ve 7/2 sayılı Çukurhisar Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Hisar Mahallesi, 11304 Ada 462 numaralı parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal:0.60 Hmax:6.50 yapılaşma koşuluna sahip Sanayi Alanına isabet etmektedir. Sahateli İletişim adına, 11.03.2025 gün ve 12341 sayılı dilekçe ile serbest çalışan Şehir Plancısı Nalan URLU tarafından plan değişikliği teklifi sunulan dosya içeriğinde; alanda yer alan tesiste yeni yatırım ve üretim yapılması planlandığından en az 9 metre yüksekliğe ihtiyaç duyulduğu detaylı raporda belirtilmekle birlikte plandaki yükseklik değerinin düzenlenmesini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Uygulama İmar Planı Değişikliğinin parsel ölçeğinde hazırlanması mümkün olmamakla birlikte plan bütününde sanayi alanlarının yükseklik değerlerinin Hmax:6.50 olarak belirlenmesi ile tüm sanayi fonksiyonu içeren yapı adalarında yeni yatırım aşamasında sorun oluşturacağı öngörülmüştür. Sanayi alanları gibi özellik arz eden yapılarda iç yüksekliklerin, teknolojik ve mimari gereklere göre şekillendirilmesi gerekliliğinden yola çıkarak plan notu ilavesi yapılmasını içeren plan değişikliği hazırlanması gerektiği ortaya çıkmıştır.

Talep doğrultusunda alan bütünü değerlendirilmiş olup, planlama alanı içerisindeki sanayi alanlarının yükseklik değerlerinin düzenlenmesine ilişkin *“Yükseklik Verilmiş Sanayi Alanlarında, Kullanılacak Teknolojinin Yükseklik Değerini Aşması Durumunda, Hazırlanacak Teknik Rapora İstinaden Plan Üzerinde Verilen Emsal Değer Aşılmamak Koşuluyla, bu alanlarda Yençok:serbest uygulanabilir.”* şeklinde plan notu ilavesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Plan Açıklama Raporu tarafımdan hazırlanmıştır.


Murat YILDIZ
A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Serisi No:795

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ...I... adet
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye
Meclisinin 10.04.2025 tarih ve 118... sayılı
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisi
16.05.2025... tarih ve 344... sayılı karar ile
kabul edilmiştir.
Pis: 11P-261088273

ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÇUKURHISAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. YOL, YEŞİL ALAN, OKUL VB. GİBİ ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN VE TAPUYA TESCİLİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. İNŞAAT UYGULAMALARINDA 2. DERECE DEPREM BÖLGELERİNDE UYGULANACAK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. İNŞAAT UYGULAMALARINDA TEK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
4. PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI HARİCİNDE ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
5. TİCARET ALANLARINDA ÜST KATLARDA KONUT YAPILABİLİR.
6. YOL GENİŞLİĞİ YAZILMAMIŞ YOLLARDA PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
7. BELEDİYE YOLLARDA OLUŞMUŞ YAPILAŞMA VE KADASTRAL DURUMU GÖZÖNÜNE ALARAK YOL GENİŞLİĞİNİ VE ESAS DOĞRULTUSUNU DEĞİŞTİRMEK KAYDIYLA PLAN HATLARIYLA KADASTRAL ÇİZGİLER ARASINDAKİ ÇELİŞKİLERİ GİDERMEYE YETKİLİDİR.
8. MESKUN ALARDA ÖN BAHÇE MESAFESİNİ TAYİN ETMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
9. GÖVÇE VE KAYABOĞAZI DERELERİNİN İSLAH PROJELERİ UYGULANMADAN TAŞKIN ALANI İÇİNDE İNŞAAT YAPILAMAZ.
10. AKARYAKIT BORU HATTINI ENİNE KESEN YOLLARDA UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI NATO ENFRASTRÜKTÜR DAİRESİ BAŞKANLIĞINA MÜRACAAT EDİLEREK YOL GEÇİŞ TİP PROJESİ İSTENMESİ VE BU PROJENİN BU KURUMUN KONTROLLÜĞÜNDE UYGULANMASI GEREKMEKTEDİR.
11. AKARYAKIT BORU HATTI KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇİNE BİNA YAPILMASI DUVAR ÇEKİLMESİ AĞAÇ DİKİLMESİ KESİNLİKLE YASAKTIR.
- 12.2 KATTAN YÜKSEK İNŞAATLARDA VE AĞIR İNŞAATLARDA (OKUL, HASTAHANE, FABRİKA, VB) UYGULAMADA ZEMİN PARAMETRELERİNİ BELİRLEMeye YÖNELİK SONDAJLI ZEMİN ETÜDLERİ YAPILMALIDIR. İNŞAAT TEMELLERİ SAĞLAM ZEMİNE OTURTULMALIDIR.
13. TNKTA (TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR) DA İMAR YÖNETMELİĞİNİN İSKAN DIŞI YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- 14- YÜKSEKLİK VERİLMİŞ SANAYİ ALANLARINDA, KULLANILACAK TEKNOLOJİNİN YÜKSEKLİK DEĞERİNİ AŞMASI DURUMUNDA, HAZIRLANACAK TEKNİK RAPORA İSTİNADEN PLAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSAL DEĞER AŞILMAMAK KOŞULUYLA, BU ALANLARDA Y ENÇOK: SERBEST UYGULANABİLİR.

HAZIRLAYAN

Murat YILDIZ

A Grubu Şehir Plancısı
ÇSB Belge Seri No:795

Dr. Ahmet ATAÇ
Tepebaşı Belediye Başkanı

Şahin ÖZEÇOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkan V.