

ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,  
SAKİNTEPE MAHALLESİ YERLEŞİM ALANI  
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLANI

İ24B-20B-3C

  
**Hasan ÜNAL**  
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

  
**Murat YILDIZ**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ÇŞB Belge Sayı No: 192

  
**Dr. Ahmet ATAÇ**  
Tepebaşı Belediye Başkanı

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ...6... adet  
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama  
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye  
Meclisinin 08.02.2024 tarih ve 46 sayılı  
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin  
12.02.2024 tarih ve 64 sayılı kararı ile  
kabul edilmiştir.  
PİN: 26712265

1/1.000

21 Ağustos 2015

ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,  
SAKİNTEPE MAHALLESİ YERLEŞİM ALANI  
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLANI

İ24B-20C-2B

  
Hasan ÜNAL  
Büyükşehir Belediye Başkan V.

  
Murat YILDIZ  
A Grubu Şehir Plancısı  
ÇSBİ Birim Sorl No: 735

  
Dr. Ahmet ATAC  
Tarihçe Belediye Başkanı

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ...6... adet  
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama  
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye  
Meclisinin 09.02.2022 tarih ve 414 sayılı  
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin  
12.03.2021... tarih ve 154. sayılı kararı ile  
kabul edilmiştir.

PİN: 412 26318205.....

ESKİŞEHİR  
(SAKİNTEPE)  
124-B-20-C-2-B

124-B-20-C-2-B

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 01 | 06 | 11 | B  | 16 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 |



1/1000

Datum : ITRF 96  
Ellipsoid: GRS80  
Başlangıç: Epoku: 2006.00  
Projeksiyon: UTM  
Dünya Orta Boylamı: 30  
D. G.: 3

ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,  
SAKİNTEPE MAHALLESİ YERLEŞİM ALANI  
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLANI

İ24B-20C-2C

  
**Hasan ÜNAL**  
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

  
**Murat YILDIZ**  
A Grubu Şehir Planlama  
ÇŞB Belge Seri No:795

  
**Dr. Ahmet ATAÇ**  
Tepebaşı Belediye Başkanı

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ....6... adet  
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama  
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye  
Meclisinin 04.02.2021 tarih ve 115 sayılı  
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin  
12.08.2021... tarih ve 154... sayılı kararı ile  
kabul edilmiştir.  
PIN: VR-24B18205 .....

ESKİŞEHİR  
(SAKİNTEPE)  
124-B-20-C-2-C



İTFR 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0  
EPOĞUNDA AFM HARİTA MÜHENDİSLİK  
TARAFINDAN YAPILAN 6 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ  
HALİHAZIR HARİTA ONANDI  
/ /2015

21 Ağustos 2015

TEPEBAŞI BELEDİYESİ  
Onur TÜRKSEVEN  
Harita Mühendisi

TEPEBAŞI DELEĞİYE BAŞKANI  
DL AlimolATAC

Datum : ITRF 96  
Elipsoid: GRS80  
Başlangıç Epoğu: 2005.00  
Projeksiyon: UTM  
Dilim Orta Boylamı: 30  
D. G.: 3

1/1000

AFM HARİTA MÜHENDİSLİK  
Faali TARCAN  
Harita Mühendisi

ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,  
SAKİNTEPE MAHALLESİ YERLEŞİM ALANI  
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLANI  
İ25A-16A-4D

  
Hasan ÜNAL  
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

  
Murat YILDIZ  
A Grubu Şehir Planlama  
ÇGB Bölge Şefi No:795

  
Dt. Ahmet ATAÇ  
Tepebaşı Belediye Başkanı

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ..6.. adet  
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama  
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye  
Meclisinin 04.02.2024 tarih ve ..46.. sayılı  
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin  
12.03.2024.. tarih ve ..54.. sayılı kararı ile  
kabul edilmiştir.  
PİN: 41P-24918295.....

|    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 01 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 06 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 21 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 26 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 31 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 36 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 41 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 46 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 51 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 56 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 61 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 66 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 71 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 76 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 81 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 86 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 91 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 96 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 01 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 06 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 21 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 26 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 31 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 36 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 41 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 46 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 51 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 56 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 61 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 66 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 71 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 76 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 81 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 86 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 91 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 96 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ESKİŞEHİR  
(SAKİNTEPE)  
I25-A-16-A-4-D



İTRF 98 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0  
EPOĞUNDA, AFM HARİTA MÜHENDİSLİK  
TARAFINDAN YAPILAN 6 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ  
HAZIRLANMIŞTIR. 7/2015  
2.3 Ağustos 2015

TEPEBAŞI BELEDİYESİ  
Güler TÜRKSEVEN  
Harita Mühendisi

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANI



SAKİNTEPE-I25-A-16-A-4-D  
(ESKİŞEHİR)

Datum : ITRF 98  
Elipsoid : GRS80  
Başlangıç EPOĞU : 2005.00  
Projeksiyon : UTM  
Dilim Orta Boylamı : 30  
D. G. : 3

1/1000

AFM HARİTA MÜHENDİSLİK  
Fahri TATCAN  
Harita Mühendisi

ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,  
SAKİNTEPE MAHALLESİ YERLEŞİM ALANI  
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLANI  
İ25A-16D-1A

  
Murat YILDIZ  
A.Ö.Ü. Şehir Plancısı  
ÇŞB Belge No: 195

  
Dr. Ahmet ATAÇ  
Tepebaşı Belediye Başkanı

  
Hasan ÜNAL  
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ...6... adet  
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama  
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye  
Meclisinin 04.02.2021 tarih ve ...91... sayılı  
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin  
12.08.2021 tarih ve ...154... sayılı kararı ile  
kabul edilmiştir.  
PİN: 24918205.....



ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ,  
SAKİNTEPE MAHALLESİ YERLEŞİM ALANI  
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLANI  
İ25A-16D-1D

  
**Hasan ÜNAL**  
Büyükşehir Belediye Başkan V.

  
**Murat YILDIZ**  
A Grublu Şehir Planlama  
ÇSB Belge Seri No 745

  
**Dr. Ahmet ATAÇ**  
Tepebaşı Belediye Başkanı

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ...6... adet  
paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama  
İmar Planı/plan değişikliği Tepebaşı Belediye  
Meclisinin 04.02.2021 tarih ve 46 sayılı  
Karar ve Büyükşehir Belediye Meclisinin  
12.03.2021.. tarih ve 1954 sayılı kararı ile  
kabul edilmiştir.  
PİN: urp 2651825.....



AFM HARİTA MÜHENDİSLİK  
Faah TARGAN  
Harita Mühendisi

MEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANI

SAKINTEPE-125-A-16-D-1-D

ESKİŞEHİR  
TEPEBAŞI BELEDİYESİ

# SAKİNTEPE 2021

ESKİŞEHİR İLİ  
TEPEBAŞI İLÇESİ  
SAKİNTEPE MAHALLESİ  
YERLEŞİM ALANI (~104 HEKTAR)  
**1/1000**

ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

  
**Murat YILDIZ**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ÇŞB Belge Seri NO: 79



## İçindekiler

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablolar Dizini:                                                                           | 4  |
| Haritalar Dizini:                                                                          | 5  |
| Planlar Dizini:                                                                            | 6  |
| Fotoğraflar Dizini:                                                                        | 7  |
| Ekler Dizini:                                                                              | 7  |
| A. GİRİŞ                                                                                   | 8  |
| 1. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM                                                                  | 9  |
| B. ANALİZ                                                                                  | 10 |
| 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GELİŞİMİ                                                    | 10 |
| 1.1. Planlama Alanının Dünya, Ülke ve Kent İçindeki Konumu                                 | 10 |
| 1.2. İdari Sınırlar, Tarihsel Çevre ve Mekânsal Gelişme                                    | 14 |
| 1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri                                                                  | 18 |
| 2. ULUSAL VE YEREL KALKINMA HEDEFLERİ, PLAN ve POLİTİKALAR                                 | 25 |
| 2.1. 11. Kalkınma Planı (2019-2023)                                                        | 25 |
| 2.2. Tepebaşı Belediyesi Stratejik Planı (2020-2024)                                       | 26 |
| 2.3. Ulaşım Ana Planı                                                                      | 26 |
| 2.4. KENTGES Eylem Planı                                                                   | 28 |
| 2.5. Diğer                                                                                 | 28 |
| 3. MEKÂNSAL PLANLAR                                                                        | 29 |
| 3.1. BEBKA Bölge Planı                                                                     | 29 |
| 3.2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı                                                  | 34 |
| 3.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı                                                     | 35 |
| 3.4. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları                   | 38 |
| 3.5. Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı                              | 39 |
| 3.6. Planlama Alanı ve çevresinde Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri | 44 |
| 4. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI                                                     | 51 |
| 4.1. Eskişehir İl Geneli, Tepebaşı İlçesi ve Planlama Alanına ilişkin Demografik Yapı      | 51 |
| 4.2. Sosyal Yapı                                                                           | 54 |
| 4.3. Ekonomik Yapı                                                                         | 55 |
| 5. FİZİKSEL VE ÇEVRESEL YAPI                                                               | 56 |
| 5.1. İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu                                    | 56 |

|      |                                                        |     |
|------|--------------------------------------------------------|-----|
| 5.2. | Depremsellik Durumu .....                              | 58  |
| 5.3. | İklim – Çevre – Enerji .....                           | 61  |
| 5.4. | Bitki Örtüsü .....                                     | 61  |
| 5.5. | Tarım ve Hayvancılık .....                             | 62  |
| 5.6. | Hâlihazır Harita, Yükseklik-Eğim-Bakı Durumu .....     | 65  |
| 5.7. | Su Kaynakları .....                                    | 70  |
| 5.8. | Yapı Yasaklı Alanlar .....                             | 70  |
| 6.   | MEVCUT ARAZİ KULLANIMLARI.....                         | 71  |
| 7.   | MÜLKİYET, KADASTRAL DURUM ve 18. MADDE UYGULAMASI..... | 74  |
| 8.   | İMAR PLANINA ESAS KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ .....     | 75  |
| 9.   | GZFT ANALİZİ .....                                     | 80  |
| C.   | SENTEZ .....                                           | 83  |
| 1.   | ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ – SENTEZ..... | 83  |
| 2.   | NÜFUS PROJEKSİYONU HESAPLARI .....                     | 85  |
| D.   | PLAN KARARLARI .....                                   | 89  |
| 1.   | PLANIN MİSYON VE VİZYONU .....                         | 89  |
| 2.   | PLANIN ALANI KULLANIM KARARLARI .....                  | 90  |
| 3.   | PLANIN NÜFUS VE SOSYAL DONATI HESABI .....             | 96  |
| 4.   | PLAN NOTLARI .....                                     | 99  |
|      | KAYNAKLAR.....                                         | 101 |
|      | EKLER .....                                            | 102 |

## **Tablolar Dizini:**

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1. Tepebaşı Belediyesi Mahalleleri .....                                                                          | 15 |
| Tablo 2. Eskişehir'in Önemli İller ile Mesafe Cetveli .....                                                             | 19 |
| Tablo 3. BEBKA Vizyonu ve Alt Temaları .....                                                                            | 29 |
| Tablo 4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları .....                                                     | 39 |
| Tablo 5. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları .....                                        | 41 |
| Tablo 6. Eskişehir Merkez Nüfusu 1965-2019 .....                                                                        | 51 |
| Tablo 7. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2019.....                                                                          | 52 |
| Tablo 8. Sakintepe Mahallesi Nüfusu 2007-2019.....                                                                      | 53 |
| Tablo 9. Eskişehir İli Uzun Yıllar İklimde Gerçekleşen Ortalama Değerler .....                                          | 61 |
| Tablo 10. Planlama Alanı Arazi Kullanımı .....                                                                          | 71 |
| 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. Plan Açıklama Raporunda Kullanılan Yöntem ile Projeksiyon Nüfusu .....                                        | 88 |
| Tablo 18. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları .....                                           | 93 |
| Tablo 19. Planda Önerilen Toplam İnşaat Alanı Üzerinden Hesaplama Yöntemiyle<br>Öneri Nüfus .....                       | 96 |
| Tablo 20. Planda Önerilen İlave Emsal Eklenerek Toplam İnşaat Alanı Üzerinden<br>Hesaplama Yöntemiyle Öneri Nüfus ..... | 97 |
| Tablo 21. Donatı Alanları .....                                                                                         | 98 |

## Haritalar Dizini:

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Harita 1. Eskişehir'in Dünya'daki Konumu.....                                                    | 10 |
| Harita 2. Eskişehir'in Türkiye'deki Konumu .....                                                 | 10 |
| Harita 3. Planlama Alanı Eskişehir'deki Konum .....                                              | 12 |
| Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....                                                     | 13 |
| Harita 5. Eskişehir İl Haritası .....                                                            | 14 |
| Harita 6. Tepebaşı Belediyesi Mahalleleri .....                                                  | 15 |
| Harita 7. Karayolları 4. (Bölge Ankara) .....                                                    | 18 |
| Harita 8. Karayolları 4. Bölge Eskişehir Şubesi .....                                            | 19 |
| Harita 9. Sakintepe Mahalle Yerleşiminin Kent Merkezine Mesafesi .....                           | 20 |
| Harita 10. Planlama Alanı Mevcut Yol Kademelenmesi .....                                         | 21 |
| Harita 11. TCDD Bölgeleri .....                                                                  | 22 |
| Harita 12. TCDD Hatları.....                                                                     | 23 |
| Harita 13. Yüksek Hızlı Tren Hatları .....                                                       | 23 |
| Harita 14. Eskişehir İçin Önerilen Bisiklet Ağı .....                                            | 25 |
| Harita 15. Planlama Alanı Jeolojik Etüt Haritası .....                                           | 57 |
| Harita 16. Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....                                                  | 58 |
| Harita 17. Eskişehir Deprem Haritası.....                                                        | 59 |
| Harita 18. 1900-2018 Yılları Arasında Gerçekleşmiş Eskişehir'i Etkileyen Deprem Merkezleri ..... | 59 |
| Harita 19. Planlama Alanı Deprem Durumu .....                                                    | 60 |
| Harita 20. İnönü Ovası .....                                                                     | 63 |
| Harita 21. Planlama Alanı Tarım Görüşü .....                                                     | 64 |
| Harita 22. Planlama Alanı Yükseklik Analizi.....                                                 | 66 |
| Harita 23. Planlama Alanı Eğim Analizi.....                                                      | 67 |
| Harita 24. Planlama Alanı Bakı Analizi.....                                                      | 68 |
| Harita 25. Planlama Alanı Kabartma Analizi .....                                                 | 69 |
| Harita 26. Planlama Alanı Dolu-Boş Analizi .....                                                 | 72 |
| Harita 27. Planlama Alanı Arazi Kullanımı .....                                                  | 73 |
| Harita 28. Eşik Analizi .....                                                                    | 84 |
| Harita 28. Planlama Alanı Yol Kademelenmesi.....                                                 | 95 |

## Planlar Dizini:

|                                                                                                                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Plan 1. Ulaşım Ana Planı (EUAP 2035) .....                                                                                                                                                          | 27 |
| Plan 2. Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şeması .....                                                                                                                           | 30 |
| Plan 3. Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı Mekânsal Gelişme Şeması (Eskişehir) .....                                                                                                               | 31 |
| Plan 4. Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı<br>Nazım İmar Planı .....                                                                                     | 36 |
| Plan 5. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Sakintepe Planlama Alanı .....                                                                                                                         | 37 |
| Plan 6. 2003 yılında onaylanan Muttalıp Gelişme Alanları 1/5000 ölçekli Nazım İmar<br>Planı .....                                                                                                   | 38 |
| Plan 7. 1996 yılında onaylanan Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı<br>.....                                                                                                        | 40 |
| Plan 8. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itiraz doğrultusunda değişiklik<br>yapılan kısımlar .....                                                                                      | 41 |
| Plan 9. Yürürlükte olan Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı .....                                                                                                                  | 42 |
| Plan 10. 22M-2a Pafta 15400 parsel (Eski 500 ada 2, 3 ve 4 parseller) 1/1000 Ölçekli<br>İmar Planı Değişikliği .....                                                                                | 45 |
| Plan 11. Sakintepe Kuzeyinde Yer Alan 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planları .....                                                                                                                      | 46 |
| Plan 12. 23M-4c, 23M-3d Pafta 2948 parsel 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği .....                                                                                                               | 47 |
| Plan 13. 23M-4b-4c-3d-3a Pafta 3040, 3042, 3036, 2917, 2918, 2919, 2952, 15935 ve<br>15936 Parseller 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı.....                                                           | 47 |
| Plan 14. 23M-4b-4c-3d-3a Pafta 3040, 3042, 3036, 2917, 2918, 2919, 2952, 15935 ve<br>15936 Parseller 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ile değişiklik yapılan “çocuk bahçesi<br>ve konut alanı” ..... | 48 |
| Plan 15. 23M-4b-4c Pafta 3042, 15935 Parseller 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği                                                                                                                | 48 |
| Plan 16. 23M-3d-4c 2952 Parsel 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği .....                                                                                                                          | 49 |
| Plan 17. 23M-4c 2913 Parsel 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı Değişikliği .....                                                                                                                       | 49 |
| Plan 18. 36 Pafta, 3833-3834-3835-3836-3837-3838-3840-3841 parseller 1/1000 Mevzi<br>İmar Planı .....                                                                                               | 50 |
| Plan 19. I24b20b3c pafta, 15637 Parsel 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı .....                                                                                                                        | 50 |
| Plan 20. Sakintepe 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı .....                                                                                                                                | 94 |

---

### **Grafikler Dizini:**

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Grafik 1. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2019 .....     | 52 |
| Grafik 2. Sakintepe Mahallesi Nüfusu 2007-2019 ..... | 53 |

### **Fotoğraflar Dizini:**

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Fotoğraf 1. Muttalıp Beldeevi .....                                      | 55 |
| Fotoğraf 2. 380 kV Gökçekaya HES-Seyitömer TES Enerji İletim Hattı ..... | 78 |

### **Ekler Dizini:**

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Ek 1. Alan Fotoğrafları .....         | 103 |
| Ek 2. Kurum ve Kuruluş Görüşleri..... | 106 |

## A. GİRİŞ

Mülga Muttalıp Belediyesi tarafından hazırlanan ve yaklaşık 105 ha alanı kapsayan Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli İmar Planı, Muttalıp Belediyesi'nin 08.02.1996 tarih ve 13 sayılı Meclis kararı ile onaylanmış olup imar planlarına ilişkin evraklar, mülga Muttalıp Belediyesi'nden 03.06.2009 tarihinde tutanakla teslim alınmıştır. Yapılan incelemelerde Muttalıp Belediyesi tarafından yapılan Sakintepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında çeşitli tarihlerde onaylanan imar planı değişiklikleri bulunduğu ve imar mevzuatı yönünden eksiklikler olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, Sakintepe yerleşiminin bulunduğu alanda imar planları ve 18. Madde uygulamasından kaynaklanan sorunlar bulunmaktadır.

Muttalıp Belediyesi Encümeninin 18.05.2001 tarih ve 46 sayılı kararı ile yapılan imar uygulaması, Eskişehir İdare Mahkemesi'nin E:2002/369 K:2003/239 Kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu iptal kararından dolayı imar uygulaması tekrar yapılmış ve Muttalıp Belediyesi Encümeninin 05.03.2004 tarih ve 14 sayılı kararı ile yapılan imar uygulaması hakkında Eskişehir 2. İdare Mahkemesi'nin E:2009/71 K:2010/63 Kararı ve Eskişehir 2. İdare Mahkemesi'nin E:2009/760 K:2010/481 Kararı ile söz konusu uygulamanın iptaline karar verilmiştir. Bu nedenle söz konusu ada/parseller ve parselasyon iptal edilmiştir. Mahkeme kararı doğrultusunda hazırlanan geri dönüşüm uygulaması Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylanmış ancak Tapu Müdürlüğü tarafından yeni yapılacak imar uygulaması ile birlikte gönderilmesi gerektiği belirtilmiş olup geri dönüşüm dosyası iade edilmiştir.

Bu sebeple, söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakla birlikte parselasyon işlemlerinin yenilenmesi gerektiğinden mevcut duruma göre uygulama yapılamamaktadır. Söz konusu alanda imar planı çalışmalarının tamamlanmasının ardından yeniden 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Madde uygulaması yapılabilecektir.

Söz konusu alanda çok sayıda yapılaşma talebi bulunmakta olup sorunların en kısa zamanda çözülebilmesi için imar planlarının yeniden yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ayrıca, 16.06.2020 tarihli Eskişehir Büyükşehir Belediyesi yazısından Sakintepe Mahallesinin nazım imar planı bulunmamakla birlikte Mülga Muttalıp Belediyesinden onaylı imar planının yürürlükte olduğu anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda, Sakintepe Mahallesi planlı alanında uygulamadan kaynaklı sıkıntıların çözümlenerek imar planı doğrultusunda uygulama yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli onaylı imar planı bulunan kısımda revizyon yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda, alanda yeniden uygulama yapılabilmesi için mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kadastral durum ve fiili durum göz önünde bulundurularak revize edilmesini içeren revizyon imar planı çalışması yapılmıştır.

## 1. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Mekânsal ve imar planları açısından yenilenme ihtiyacı duyulan alanların entegrasyonu sağlanarak sağlıklı, erişilebilir ve donanımlı bir kentsel çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Proje alanı içinde hâlihazır haritalar hazırlanmış ve güncellenmiştir. Daha sonra, planlama çalışmaları için görüş alınması gerekli olan resmi kurum ve kuruluşlar ile gerekli yazışmalar yapılmıştır. Kadastral durum ve 18. Madde uygulaması süreçleri incelenmiştir. Bundan sonra fiziki gözlemlere dayalı etütler yapılarak arazi kullanımına ilişkin saptamalar yapılmıştır. Bu bilgiler bir araya getirilerek planlama ana kararları oluşturulmuş ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına geçilmiştir.

Sakintepe Mahallesi onaylı imar planı bulunan alanda uygulamadan kaynaklı sıkıntıların çözülmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanması ve onaylanmasına müteakip 18. Madde Uygulaması yapılması gerektiği değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, planlama çalışması gerçekleştirilmektedir.

## B. ANALİZ

### 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GELİŞİMİ

#### 1.1. Planlama Alanının Dünya, Ülke ve Kent İçindeki Konumu

Eskişehir ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29°-32° doğu boylamları ile 39°-40° kuzey enlemleri arasında<sup>1</sup> 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 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile Eskişehir, Türkiye'nin toplam alanının (göller hariç) %1,8'ini kaplamakta ve bu açıdan Türkiye'deki iller arasında 16. sıradadır.<sup>2</sup>



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

<sup>1</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)

<sup>2</sup> Eskişehir Anahtar Rakamlar (2017) BEBKA, [www.bebka.org.tr](http://www.bebka.org.tr)

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 km<sup>2</sup> 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. Eskişehir’in 5 büyük alışveriş merkezi de Tepebaşı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

“Sakintepe 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” planlama alanı yaklaşık toplam 104 hektar büyüklüğündedir. Planlama çalışmasının yapıldığı alan, Eskişehir kent makroformunun kuzeyinde yer almakta, güneyinde Yeşiltepe mevcut planlı alan ve tarım alanları bulunmakta olup doğusunda Eskişehir Teknik Üniversitesi İki Eylül Kampüsü, Sivil Havacılık Yüksek Okulu ve Hasan Polatkan Havaalanı arasında bulunmaktadır.



Harita 3. Planlama Alanı Eskişehir'deki Konum



Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

## 1.2. İdari Sınırlar, Tarihsel Çevre ve Mekânsal Gelişme

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

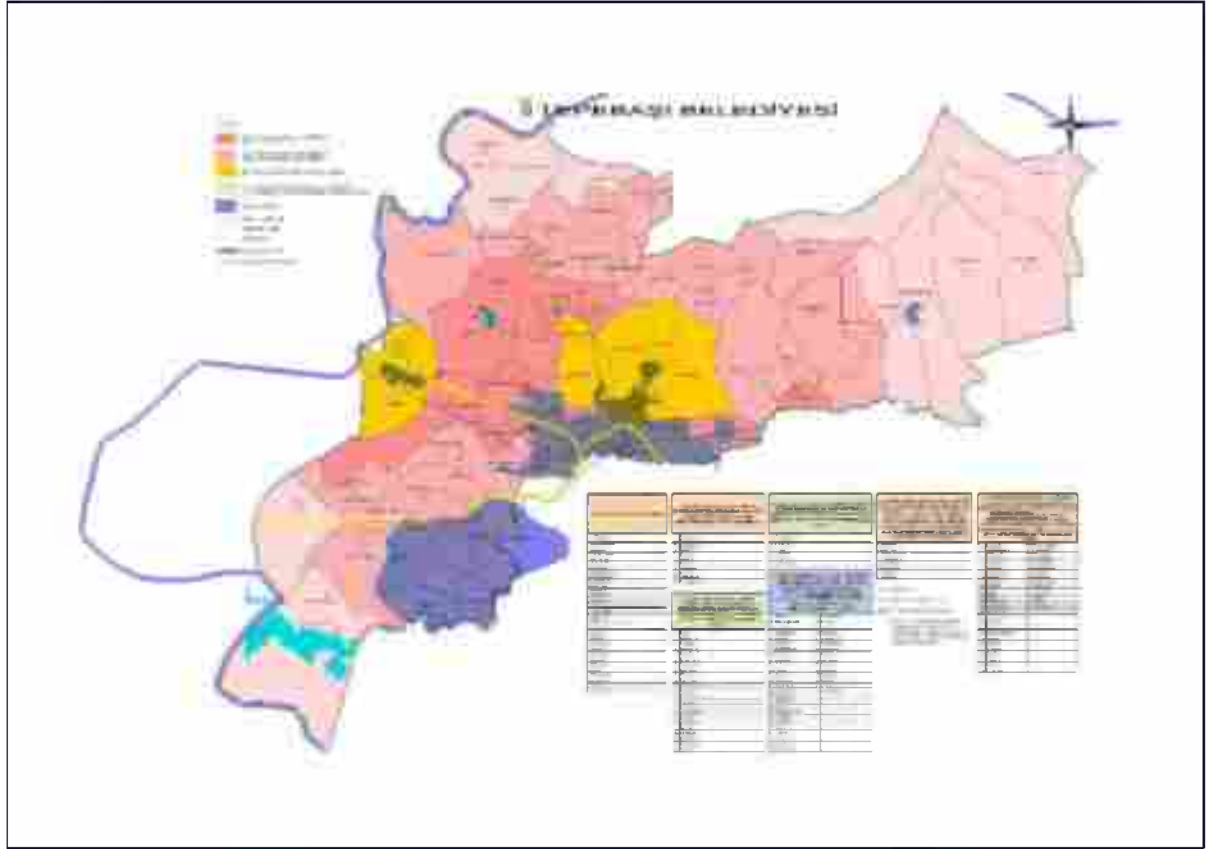


Harita 5. Eskişehir İl Haritası

Kaynak: [https://tr.wikipedia.org/wiki/Eski%C5%9Fehir%27in\\_il%C3%A7eleri#/media/Dosya:Eski%C5%9Fehir\\_districts.png](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 Muttalip Belde Belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak 2009 yılında yerel seçim ile Tepebaşı İlçe Belediyesi’ne bağlanmıştır. Sakıntepe Mahallesi de Muttalip Belde Belediyesi’ne bağlı mahalle statüsünde iken Tepebaşı İlçe Belediyesi mahallesine dönüşmüştür.



Harita 6. Tepebaşı Belediyesi Mahalleleri

Tablo 1. Tepebaşı Belediyesi Mahalleleri

| İlçe     | Yüzölçümü (km²) | Nüfus (2019) | Yerleşim Yeri | İdari Birim |
|----------|-----------------|--------------|---------------|-------------|
| Tepebaşı | 10,5            | 100,000      | Tepebaşı      | Belediye    |
| ...      | ...             | ...          | ...           | ...         |

## 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 ova dan 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 Sakintepe Bölgesi ise Mülga Muttalip Belediyesi döneminde planlanan bir alan olup konut alanlarında ağırlıklı olarak Ayrık Nizam 2 katlı yapılaşma, ticaret akslarında ise Bitişik Nizam 3 kat zemin kat ticaret üstü konut şeklinde yapılaşma öngörülmüştür. Ancak mevcut yapılaşmalar göz önünde bulundurularak bazı adalarda serbest yapı nizamı verilerek fiili duruma göre yapılaşması hususunda Belediyeye yetki verilmiştir.

Bununla birlikte günümüzde yaşanan pandemi süreci ile bahçeli müstakil konut talepleri artmıştır. Bu kapsamda Sakintepe Mahallesinin konumu açısından stratejik öneme sahip olması, kent merkezinin kuzeyinde, toprak yapısı ve jeolojik yapının ve ulaşım olanaklarının da elvermesi nedeniyle ayrık nizam ve düşük kat 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 değerlendirilmektedir.

### 1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri

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

#### Karayolu:

Eskişehir, 63415 km<sup>2</sup> büyüklüğündeki Karayolları 4. Bölge (Ankara) kapsamında olup aynı Bölge sınırları içerisinde Ankara, Bolu, Düzce, Kırıkkale, Çankırı ve Karabük illeri bulunmaktadır.<sup>3</sup>



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.<sup>4</sup>

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

<sup>4</sup> 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>)



**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.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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

<sup>5</sup> <https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionDocuments/KGMdocuments/Istatistikler/DevletliYolEnvanter/illereGoreDevletVeliYollari.pdf>

<sup>6</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)

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

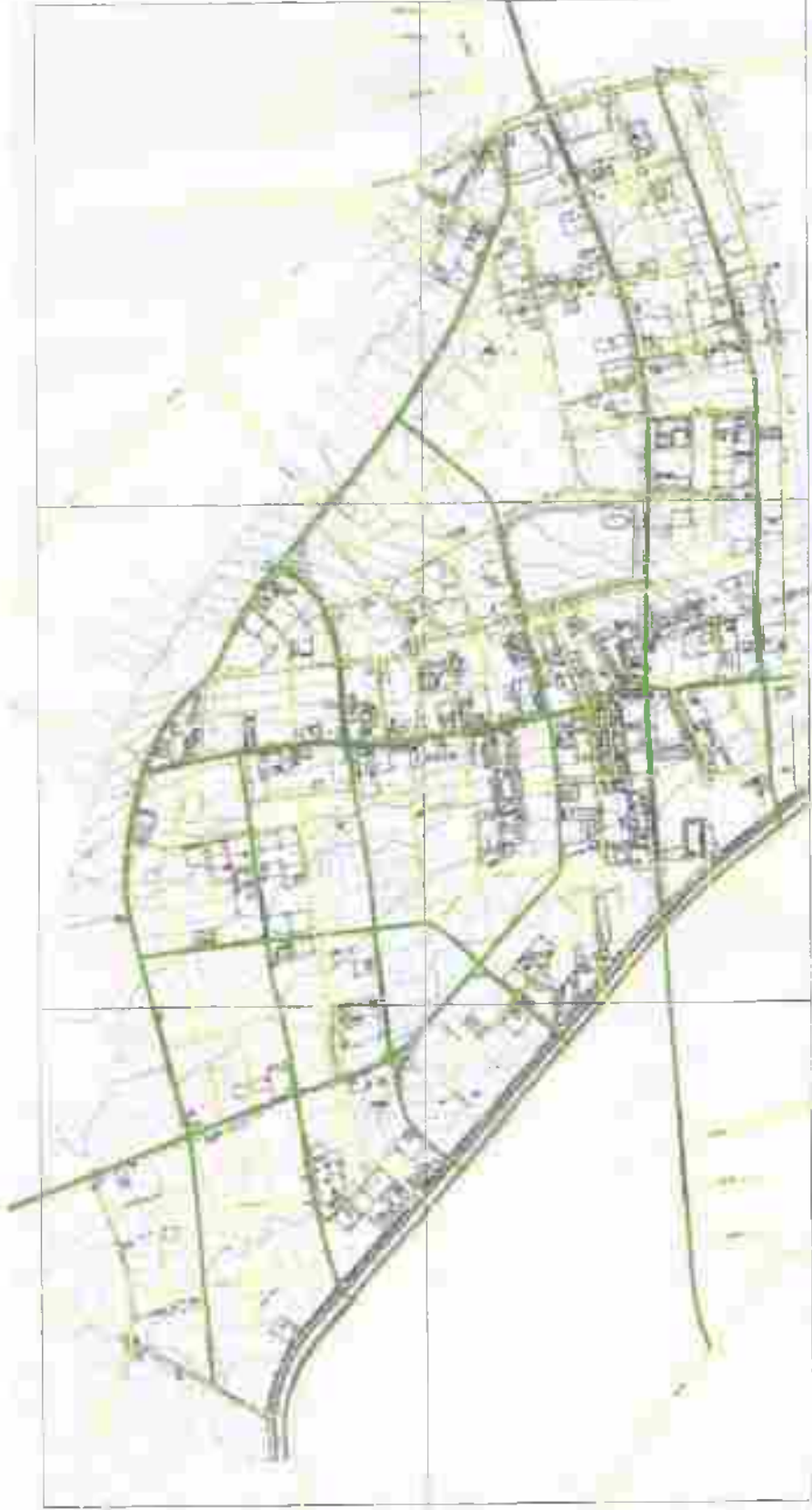


**Harita 9. Sakintepe Mahalle Yerleşiminin Kent Merkezine Mesafesi**

Kaynak: google-earth

Planlama alanının güneyinden ve doğusundan Muttalip Kozkayı Yolu geçmekte olup Eskişehir Teknik Üniversitesi 2 Eylül Kampüsünün doğusundan gelen yol bağlantısı ile güneyde yaklaşık 3 km mesafede Çevre Yolu olarak anılan İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yolu kavşak noktası bulunmaktadır. Planlama alanına giriş ve çıkışlar yine bu cadde üzerinden sağlanmakla birlikte, toplu taşıma hattı Kozkayı Yolu ve Ali Rıza Efendi Caddesi boyunca devam etmektedir. Sınırlar dâhilinde 1 adet otobüs durağı bulunmaktadır. Alanda ara sokak ile nitelik bakımından düşük taşıt yolları ile çıkmaz sokaklar da mevcuttur.

Mevcut hâlihazır haritadan mevcut yol dokusu aşağıda görülmektedir:



Harita 10. Planlama Alanı Mevcut 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.<sup>7</sup>



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.<sup>8</sup>

Eskişehir İli toplam 446 km. demiryolu hattına sahiptir.<sup>9</sup> 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.<sup>10</sup>

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

<sup>8</sup> 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>)

<sup>9</sup> BEBKA Mevcut Durum Analizi < [https://www.bebka.org.tr/uploads/magazines/mevcut\\_durum\\_analizi\\_06\\_03\\_2015.pdf](https://www.bebka.org.tr/uploads/magazines/mevcut_durum_analizi_06_03_2015.pdf)>

<sup>10</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://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.<sup>11</sup> 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>

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

4 Mart 2020 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 2186 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereği “Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi (TCDD)”ye bağlı ortaklıktan çıkan TÜLOMSAŞ, TÜDEMSAŞ ve TÜVASAŞ birleştirilerek, iktisadi devlet teşekkülü olan Türkiye Raylı Sistem Araçları Sanayii Anonim Şirketi (TÜRASAŞ) kurulmuştur.<sup>12</sup> 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.<sup>13</sup> 2018 yılında hava trafiğinin yoğun olduğu aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır.<sup>14</sup> 2017 yılından 2018 yılına iç-diş hat uçak trafiğinde %1 artış gözlenirken, yolcu sayısında 26,8% azalma gözlenmiştir.<sup>15</sup>

#### **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.<sup>16</sup>

#### **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. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından Eskişehir’de toplam 11.376 m bisiklet yolu olduğu

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

<sup>13</sup> 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>)

<sup>14</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)

<sup>15</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)

<sup>16</sup> 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>)

bilgisi verilmiştir. Belli kesimlerde bir ağ yapısına sahip olan bisiklet yolları, belli kesimlerde kesintilere uğramaktadır.<sup>17</sup>



**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)<sup>18</sup>**

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”** vizyonuyla 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

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

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

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.

## 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 olmaktadır. 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.

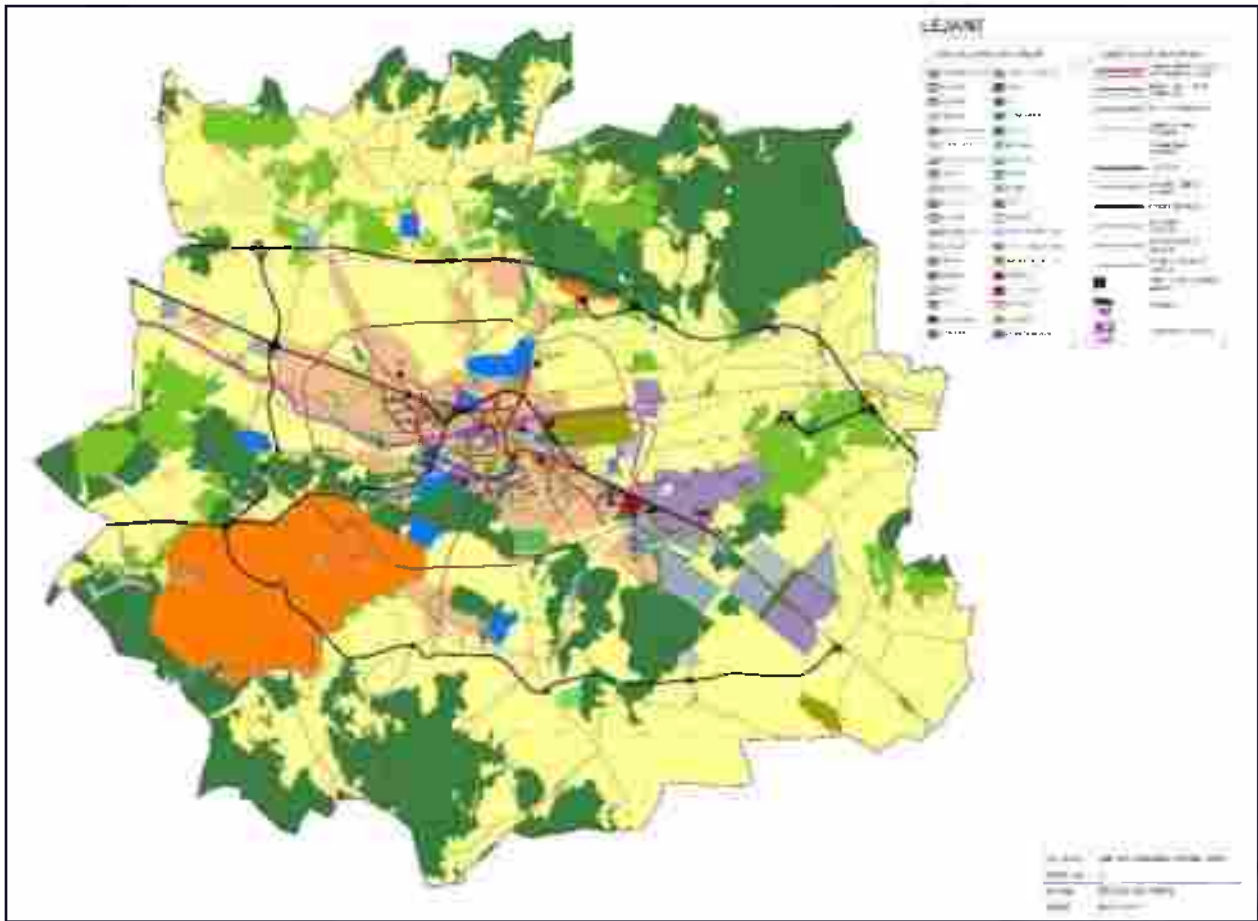
## 2.3. Ulaşım Ana Planı

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 çözümlmek.
- 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 bütünleşik bir kurumsal yapının kurulması için öneriler oluşturmak



**Plan 1. Ulaşım Ana Planı (EUAP 2035)**

Kaynak: Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

## 2.4. KENTGES Eylem Planı<sup>19</sup>

Kentsel Gelişme Stratejisi (KENTGES) “Bütünleşik 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 bütünleşik 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 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 2023<sup>20</sup>

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 lokomotif 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

<sup>19</sup> [https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2\\_1543236013.pdf](https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf)

<sup>20</sup> [https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2\\_1543236013.pdf](https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf)

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.

### 3. MEKÂNSAL PLANLAR

#### 3.1. BEBKA Bölge Planı <sup>21</sup>

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.

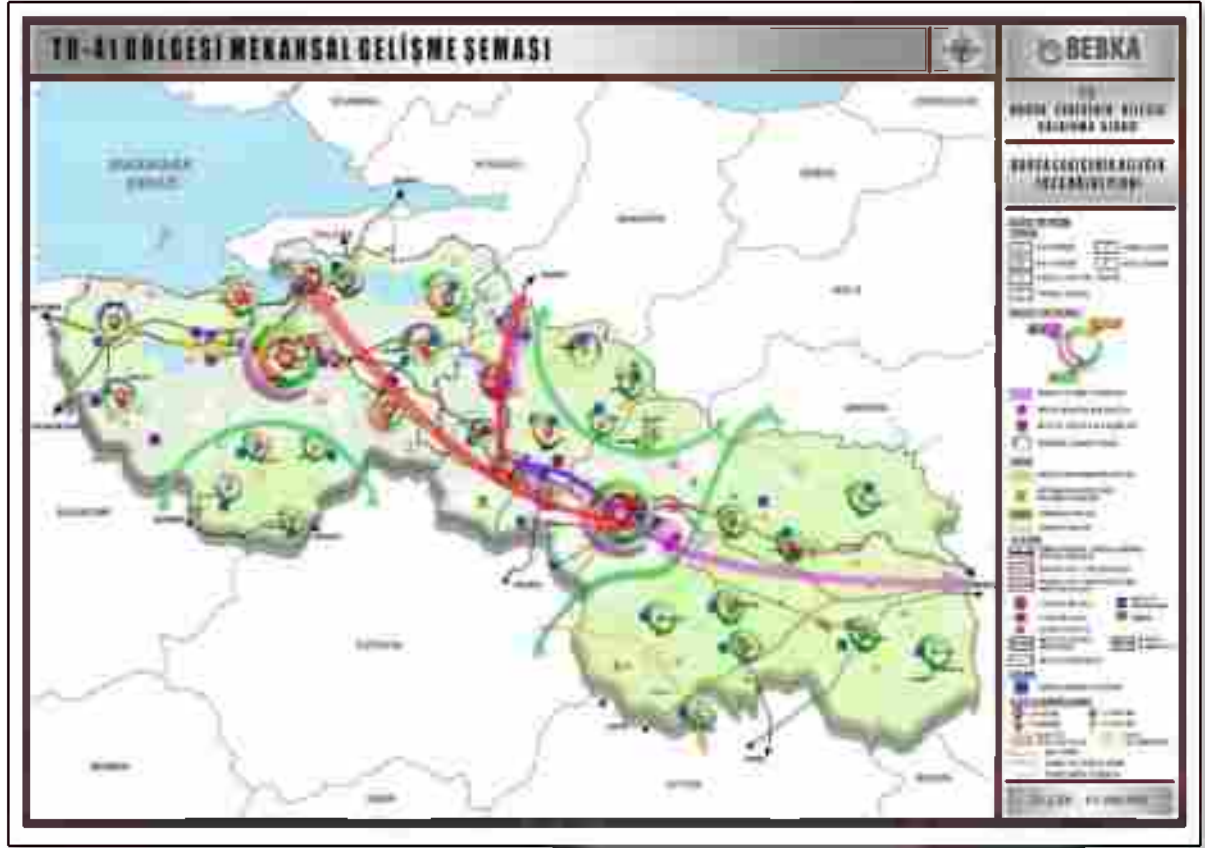
**Tablo 3. BEBKA Vizyonu ve Alt Temaları**

| KURULUŞTAN KURTULUŞA GEÇMİŞİN MİRASINI DEĞER KATARAK GELECEĞE TAŞIYAN. ULUSLARARASI DÜZEYDE REKABETÇİ:<br>SÜRDÜRÜLEBİLİR ÜRETİM, YENİLİK VE YAŞAM MERKEZİ |                                               |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| BURSA ESKİŞEHİR BİLECİK                                                                                                                                   |                                               |                                                     |
| DOĞAL VE KÜLTÜREL MİRAS                                                                                                                                   | ULUSLARARASI REKABET                          | SÜRDÜRÜLEBİLİR YAŞAM                                |
| İpekyolu'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       | Görülme ve yaşanmak istenen                         |
|                                                                                                                                                           | Sürdürülebilir kalkınma anlayışını benimsemiş | Çevreye ve insana değer veren                       |

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

<sup>21</sup> [https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2\\_1543236013.pdf](https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf)

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



**Plan 2. 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-Mihalgazi-Sarıcakaya)



**Plan 3. 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 tahsis 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 altyapısının desteklenmesi

Alt Tedbir 6. Kızılınler 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 altyapısının 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 altyapısının 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

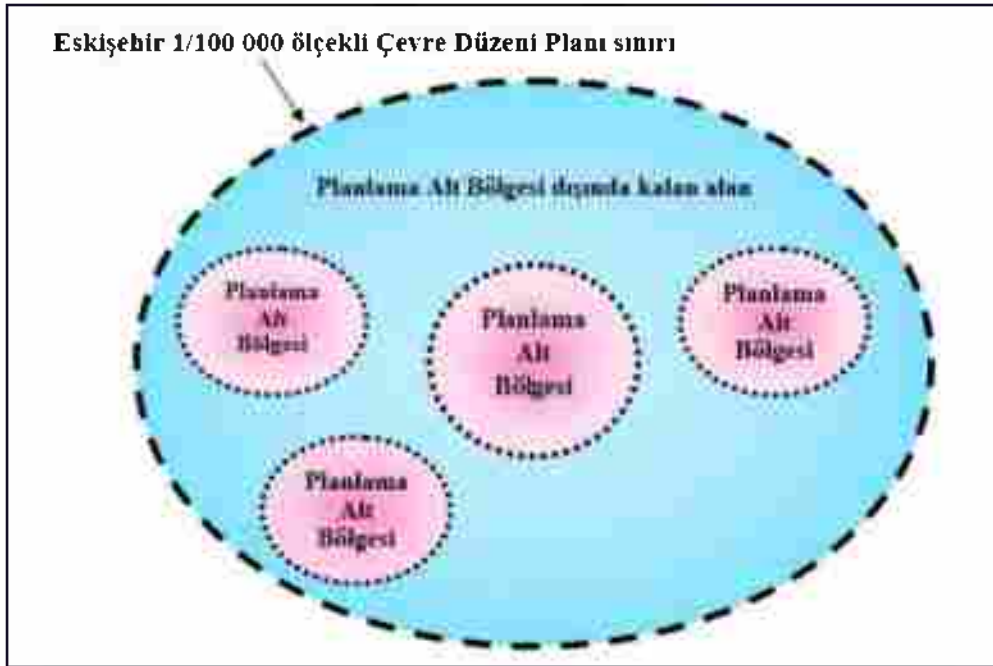
Alt Tedbir 6. Yeni yapılacak olan tren garına hafif raylı sistem ile(tramvay) ulaşım bağlantısının sağlanması

## **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. **Metropolitan Bölge:** Metropolitan 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**

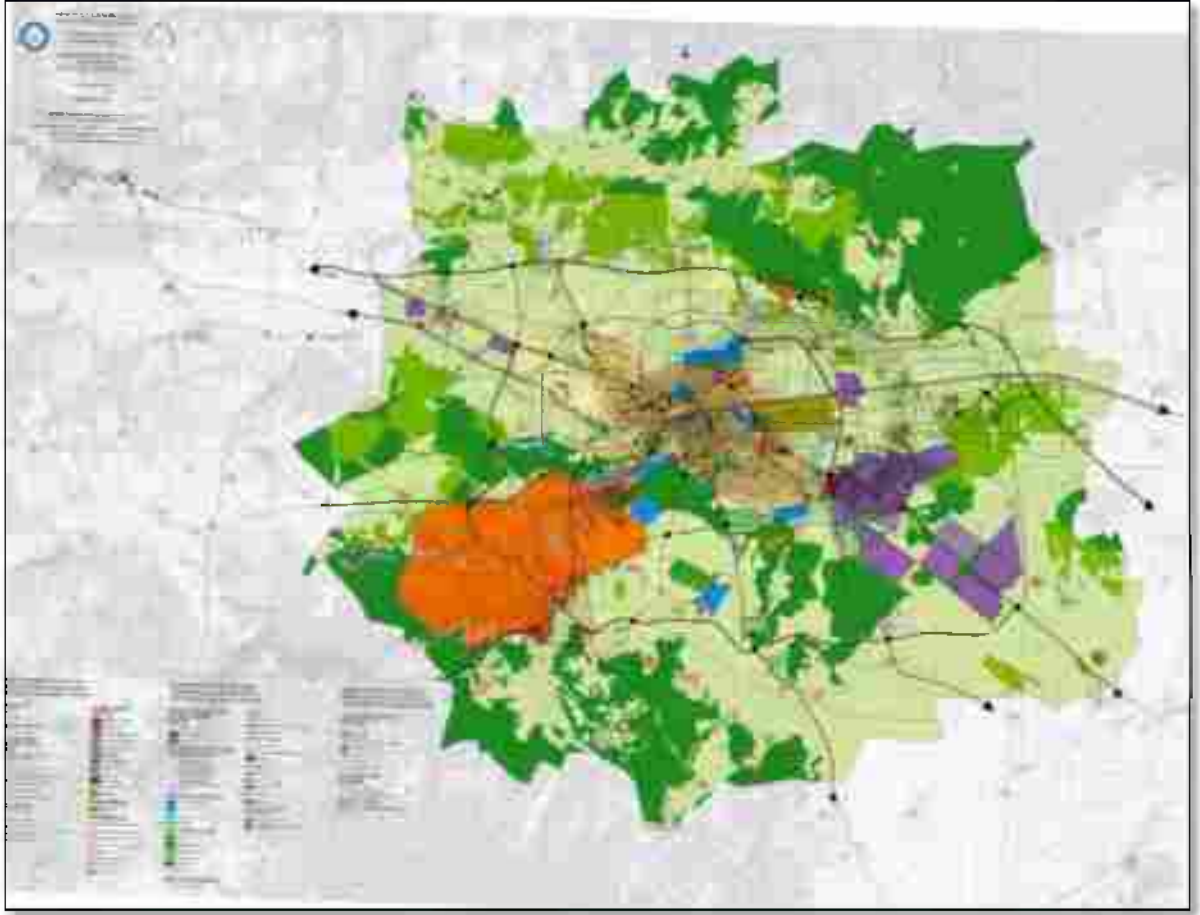


Şekil 1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alt Bölgeleri

### 3.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde yer alan “mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır” ifadesi gereği, plan hiyerarşisi doğrultusunda her plan, kendisinden önce gelen planlardaki kararlara ve sınırlamalara uymak zorundadır.

Sakintepe Revizyon Revizyon Uygulama İmar Planı, Eskişehir Metropolitan Alanı, Merkez Bölgesi, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve plan hükümleri ile uyumlu olmak durumundadır. 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 4. Eskişehir Metropoliten Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nazım İmar Planı**

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

*“Ekolojik, doğal ve kültürel değerleri koruyucu ve uyum sağlayan, yeşile ağırlık veren, yüksek düzeyi yüksek, demokratik, adil ve kapsayıcı kullanan, tarımsal üretimi destekleyen, dayanışma, lojistik, kültür, turizm ve eğitim alanları için uygun alanlar oluşturulmasını amaçlayan bir vizyondur.”*

1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan Açıklama Raporunda 4. Mekansal Kullanım Kararları başlığında aşağıdaki hükümler getirilmiştir:

#### **4. MEKÂNSAL KULLANIM KARARLARI**

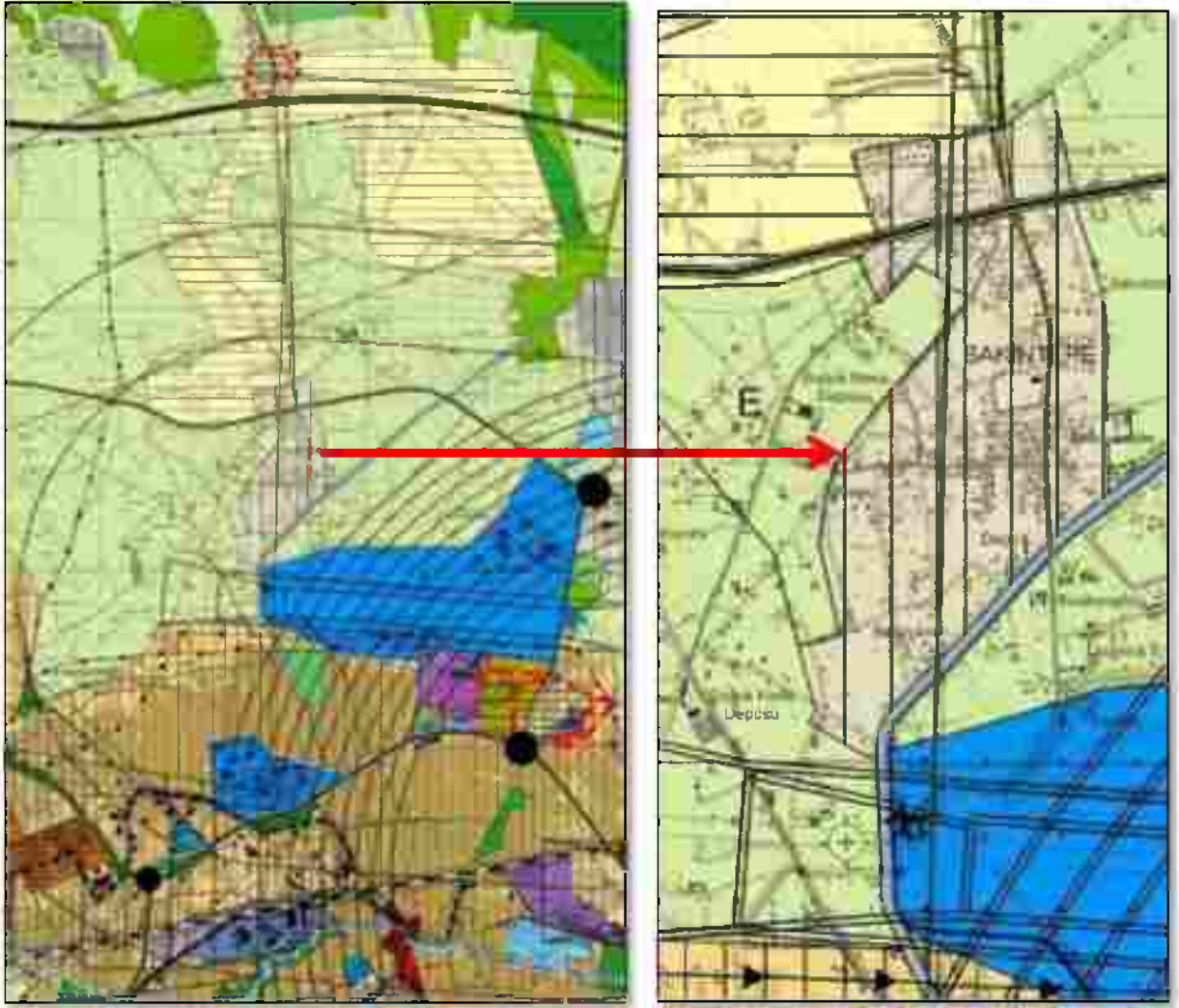
##### **4.1 Konut Alanları**

**4.1.2 Gelişme Bölümleri** Adanmış ve önemli gelişme alanlarıdır. Bunlardan ... ikincisi ise gerek jeolojik açıdan zayıf ve potansiyeli düşük ve kuzey Kuzey-Güney Gelişme Aksı :

Planlama alanının konumunu belirleyen faktörler arasında en önemli olanı, güney bölgesinde yer alan Kocakır, Yukarıçay ve bu gelişme aksının iki önemli odağını oluşturan depremlik ve diğer doğal afet riski taşıyan alanların ve enerji verimlilik potansiyelinin yüksek olmasıdır.

Ayrıca, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında nüfus yoğunlukları kademeli değer olarak verilmiş olup Plan Raporunun 4.1. Konut Alanları başlığı altında yer alan "Belirlenen toplam nüfus artış miktarı; yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile belirlenen nüfus yoğunlukları ile mevcut konut alanı olarak belirlenen nüfus yoğunlukları arasında fark olarak ifade edilmektedir." hükmüyle nüfus ve yoğunluk değerleri belirlenirken mevcut nazım imar plan kararları dikkate alınmıştır.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında; Sakintepe Bölgesi 'mevcut konut alanı' olarak planlanmıştır.



Plan 5. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Sakintepe Planlama Alanı

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

Sakintepe Bölgesi planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım imar planı bulunmamakta olup yakın çevresini oluşturan Sakintepe kuzeyinde Sakintepe Üzerinde I24a11c, I24a11d, I24b15c, I24a16a, I24a16b ve I24b20b paftalarında (altı paftada) Fuat Ali İLGEN tarafından hazırlanan Muttalip Gelişme Alanları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 03.10.2003 tarih ve 24/5 sayılı Mülga Muttalip Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Muttalip Gelişme Alanları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı toplamda 1493 ha bir alanı kapsamakta olup alanın bir kısmı mevcut konut alanına bir kısmı ise orta ve düşük yoğunluklu Konut Alanı Ve Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına isabet etmektedir.



Plan 6. 2003 yılında onaylanan Muttalip Gelişme Alanları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

### 3.5. Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mülga Muttalıp Belediyesi sınırlarında 22M1b, 22M1c, 22M2a, 22M2d, 22M3a, 22M4b, 23M3a ve 23M3d paftalarında (8 pafta) hazırlanan ve yaklaşık 105 ha alanı kapsayan Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 08.02.1996 tarih ve 13 sayılı Muttalıp Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporunda, imar planında ayrılan kullanımlar aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

Tablo 4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları

| KULLANIM          | ALAN( m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> /Kişi | %      |
|-------------------|------------------------|----------------------|--------|
| Konut             | 588 419                | 69,23                | 55,79  |
| İlköğretim        | 35 425                 | 4,17                 | 3,36   |
| Lise              | 17 000                 | 2,00                 | 1,61   |
| Belediye Hiz. Al. | 6 000                  | 0,70                 | 0,57   |
| Resmi Kurum       | 14 355                 | 1,69                 | 1,36   |
| Sağlık Tesisi     | 9 396                  | 1,10                 | 0,89   |
| Sos.-Kül. Tesis   | 4 325                  | 0,51                 | 0,41   |
| Cami              | 5 445                  | 0,64                 | 0,52   |
| Ticaret           | 13 850                 | 1,63                 | 1,31   |
| Hal Alanı         | 20 468                 | 2,41                 | 1,94   |
| Akaryakıt İstas.  | 3 978                  | 0,47                 | 0,38   |
| Yeşil Alan        | 61 942                 | 7,29                 | 5,87   |
| Yollar            | 274 134                | 32,25                | 25,99  |
| TOPLAM            | 1.054.737              | 124,09               | 100,00 |



Plan 7. 1996 yılında onaylanan Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu imar planına ilişkin itiraz dilekçeleri değerlendirilerek 22M-2d, 23M-3a ve 23M-3d paftalarında yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 11.02.2000 tarih ve 6/5 sayılı Mülga Muttalıp Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile plan onama sınırı daraltılarak kuzey doğusundaki adalar plan sınırı dışına çıkarılarak plansız hale getirilmiş olup donatı alanlarında bu doğrultuda değişiklikler yapılmıştır. Mevcut planda yer alan Hal Alanı ve 1 adet Cami Alanı kaldırılmış olup diğer kullanımlar alan içinde yeniden düzenlenerek planlanmıştır.



**Plan 8. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itiraz doğrultusunda değişiklik yapılan kısımlar**

**Tablo 5. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları**

| Alan Kullanımı | ADET | ALAN (m <sup>2</sup> ) | ORAN % |
|----------------|------|------------------------|--------|
| AKARYAKIT      | 1    | 2307.69                | 0.21   |
| BHA            | 1    | 3541.36                | 0.32   |
| DİNİ           | 1    | 2193.57                | 0.2    |
| ILKOGRETİM     | 2    | 28678.75               | 2.63   |
| KONUT          | 118  | 594698.43              | 54.57  |
| LİSE           | 1    | 16802.41               | 1.54   |
| PARK           | 46   | 60741.33               | 5.57   |
| RESMİ          | 1    | 7585.82                | 0.7    |
| SAGLIK         | 1    | 3115.81                | 0.29   |
| SANAYİ         | 1    | 2816.22                | 0.26   |
| SOSYALKLT      | 2    | 3913.5                 | 0.36   |
| TİCARET        | 14   | 34478.02               | 3.16   |
| YOLLAR         |      | 328961.02              | 30.18  |
| TOPLAM         | 189  | 1089833.95             |        |



Plan 9. Yürüklükte olan Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notları aşağıda yer almaktadır:

1. İNŞA EDİLECEK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HUKUMLARI NE UYULACAKTIR.
  2. "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ" NDE BELİRTİLEN HUSUSLAR GEÇERLİDİR.
  3. ÇEVRE KANUNU VE BU KANUN UYARINCA YÖNETMELİĞE GÖRE;
    - "GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ"
    - "KATI ATIKLAR KONTROL YÖNETMELİĞİ "
    - "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME YÖNETMELİĞİ "
- NİN HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
4. "UMUMİ HIFZI SIHHA KANUNU" VE BUNUNLA İLGİLİ "GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER" YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
  5. SERSEST NİZAM VERİLEN YAPI ADALARINDA, ADANIN OLUŞMUŞ YAPI DÜZENİNE GÖRE NİZAM BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
  6. ÇATIDA ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
  7. YEŞİL ALAN, YOL GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.
  8. ADA ARA ÇİZGİLERİ ESASLARI AYNI KALMAK KOŞULUYLA MÜLKİYETLERE GÖRE KAYDIRILABİLİR.
  9. BİTİŞİK NİZAMDA ÖN BAHÇE MESAFESİ SIFIRDIR. ANCAK OLUŞMUŞ DURUMA GÖRE ÇEKME MESAFESİ VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
  10. ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ, SERSEST YAPI DÜZENİNDE OLUŞMUŞ DURUMA GÖRE ÇEKME MESAFESİ VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
  11. BÜTÜN KONUT ADALARI VEYA ALANLARI EN AZ BİR ADA BÜYÜKLÜĞÜNDE OLMAK VE USULUNCE ONANMAK KOŞULUYLA;
    - TOPLU KONUT ALANLARINA DÖNÜŞTÜRÜLEBİLİR. BU TAKDİRDE O ADA İÇİN VERİLEN YAPI HAKKI KAT ARTIRMAMAK KAYDI İLE 0.10 (KAKS ) ARTTIRILABİLİR.
    - PARSELASYON YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.
    - AYRIK NİZAMDA BAĞIMSIZ DÜZENLEME YAPILABİLİR. BU TAKDİRDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE 6 M. ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA YÜKSEK BİNANIN H/2 SİNDEN AZ OLAMAZ.
  12. YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULUYLA PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER ARASINDAKİ 3 M. YE KADAR OLAN ÇELİŞKİLERİ GİDERMEYE, TRAFİK VE YAYA YOLLARINI YAZILI DEĞERDEN 3 M.'YE KADAR GENİŞLETMEYE BELEDİYE ALEYHİNE OLMAMAK KAYDIYLA BELEDİYE YETKİLİDİR.
  13. EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYO-KÜLTÜREL, DİNİ TESİS VE BELEDİYE HİZMET ALANI, TEKNİK ALTYAPI GİBİ KULLANIŞLARDA, YAPI YÜKSEKLİĞİ YAPININ TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
  14. KONUT PARSELİ İÇİNDE YAPILACAK MÜŞTEMİLATLARDA, İMAR YÖNETMELİĞİNİN 53. MADDESİNDEKİ ÖLÇÜLERİ TAKDİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
  15. DÖRT KATIN ÜSTÜNDEKİ YAPILAŞMALAR İLE AĞIR VE ÖNEMLİ BİNALARIN (OKUL, HASTANE, FABRİKA, OTEL, CAMİ V.B.) YAPIMINDA ZEMİN PARAMETRELERİNİ BELİRLEMeye VE BUNA BAĞLI OLARAK TEMEL SİSTEMLERİNİ SEÇMEYE YÖNELİK GEREKLİ TÜM JEOTEKNİK ETÜTLERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
  16. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSULARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında Muttalip ilk kademe Belediyesinin tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Tepebaşı İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. 03.06.2009 tarihinde Muttalip Belediyesi’nden imar planlarına ilişkin evrak tutanakla teslim alınmış olup yapılan incelemelerde Muttalip Belediyesi tarafından yapılan Sakintepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında imar mevzuatına yönünden eksiklikler tespit edilmiştir.

16.06.2020 tarihli Eskişehir Büyükşehir Belediyesi yazısından, Sakintepe Mahallesi'nin nazım imar planı bulunmamakla birlikte Mülga Muttalip Belediyesinden onaylı imar planının yürürlükte olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca, Sakintepe yerleşiminin bulunduğu alanda imar planları ve 18. Madde uygulamasından kaynaklanan sorunlar bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin **Uygulama İmar Planı** başlıklı 24. Maddesi'nde " ( 1 ) Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada dengeleri göz etilerek (h2a)11 Madde 11 e i mar p ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyük imar planının ana kararlarını, süreklilikleri, alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum v planlarında değiştirilebilir. ( 3 ) Uygulama im yeşil alan, otopark, otopark, otopark, ebyöl ab d ye s muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı ayrılabilir ve bu fonksiyonların konumları İmar Planı na Revizyonu ve İlaveleri başlıklı 25. Maddesi'nde " ( 1 ) İmar planlarının iht uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst amacıyla planın tamamının neye eklenmesi konusundaki Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standart ifadesi bulunmaktadır.

Bu doğrultuda, Sakintepe Mahallesi planlı alanda uygulamadan kaynaklı sıkıntıların çözümlenerek imar planı doğrultusunda uygulama yapılabilmesi amacıyla onaylı planın bulunduğu kısımda revizyon yapılması gerektiği düşünülmektedir.

### 3.6. Planlama Alanı ve çevresinde Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri

- **22M-2a Pafta 15400 parsel (Eski 500 ada 2, 3 ve 4 parseller) 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği**

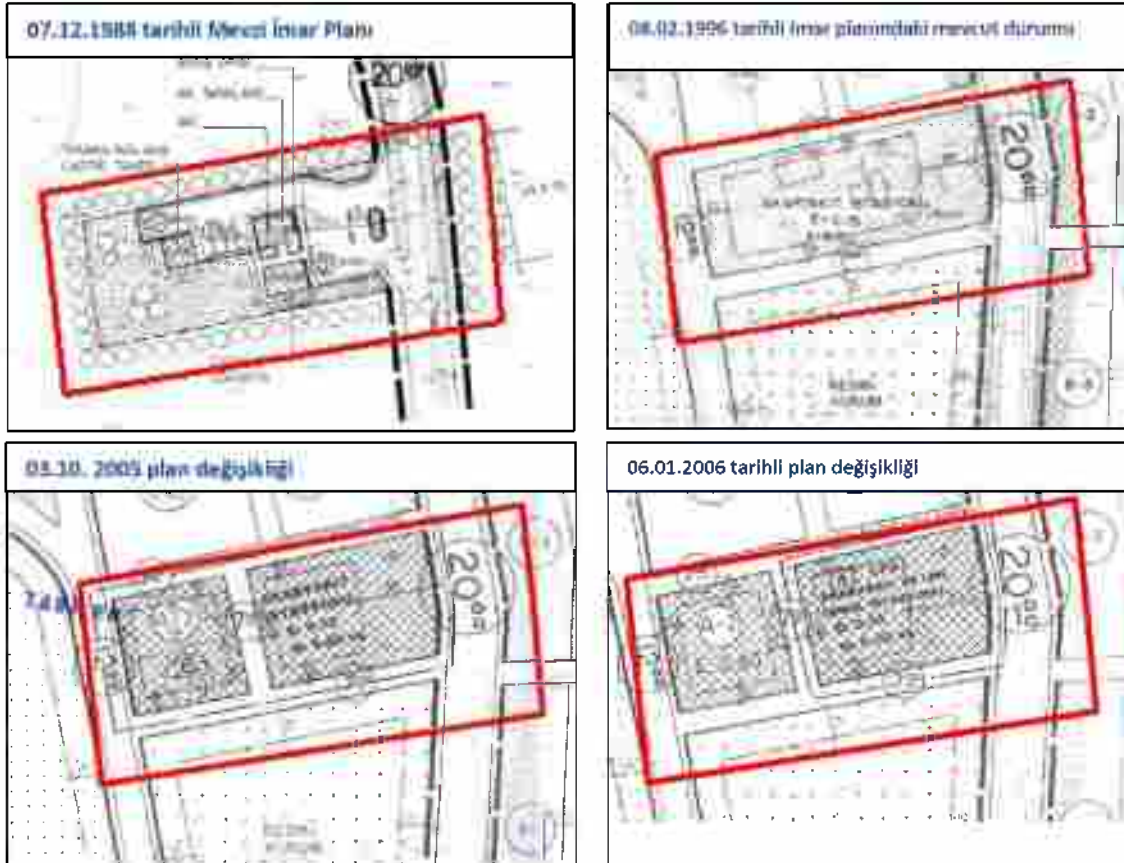
Alanın “Akaryakıt İstasyonu” olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı 07.12.1988 tarih ve 61 sayılı Muttalıp Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.

08.02.1996 tarih ve 13/3 sayılı Muttalip Belediye meclis kararı ile onaylanan Sakintepe Mevki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Akaryakıt İstasyonu” olarak planlanmıştır.

Bahse konu alanın “Akaryakıt İstasyonu” ve Ayrık Nizam 2 kat TAKS:0.30 KAKS:0.60 yapılaşma koşullu “konut alanı” olarak planlanmasını içeren 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği 03.10.2005 tarih

ve 9/8 sayılı Muttalip Belediyesi Meclis Kararı (kopya) ile kabul edilmiş olup 30.11.2005 tarih ve 25/308 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile "Konut alanı olarak planda Nizam 2 kat E=0.60 yapılaşma koşullarıyla onaylanmıştır ve Alana ilişkin 1/5000 ölçekli Mevzii Nazım İmar Planı 01.12.2005 tarih ve 26/328 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmıştır.

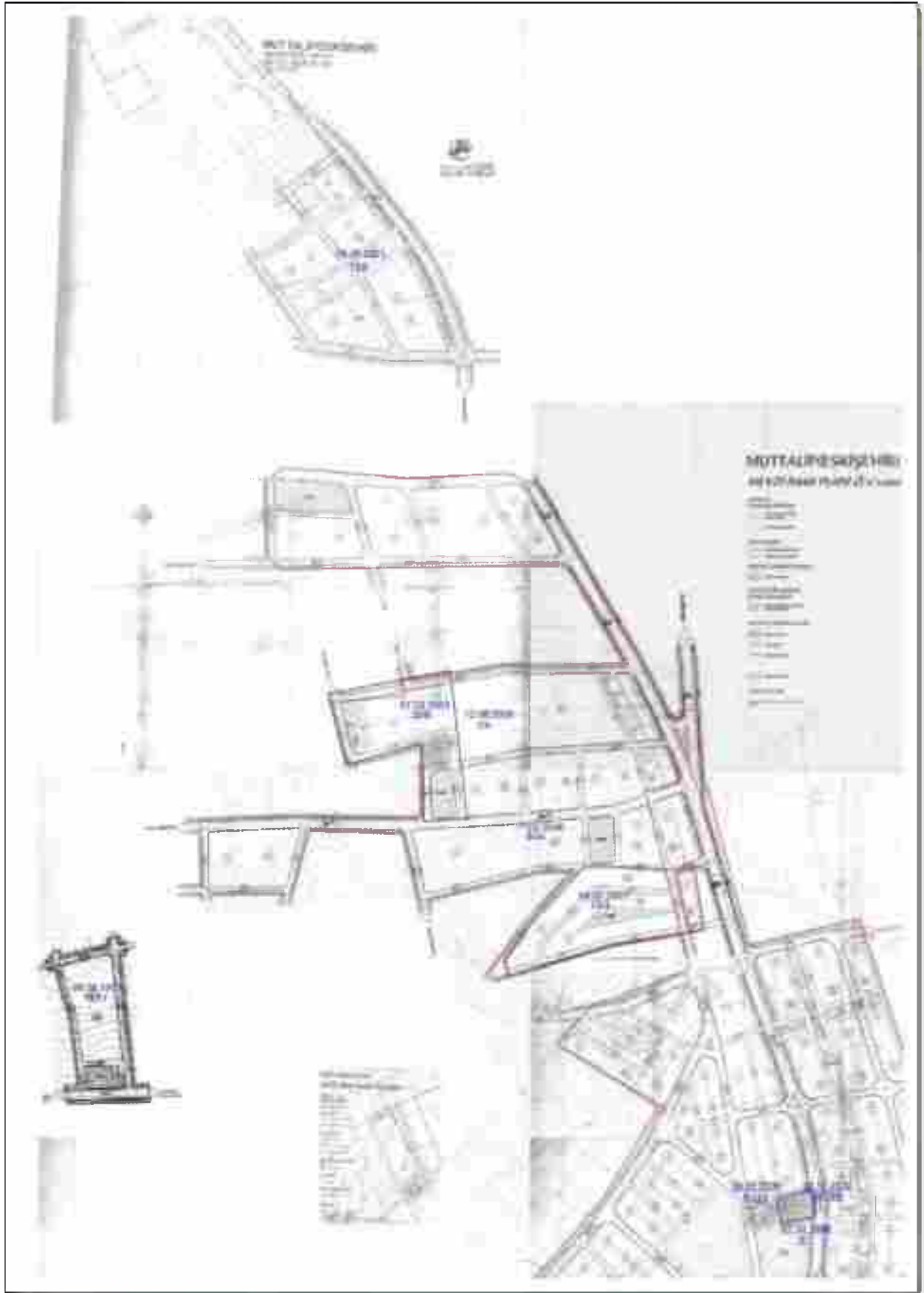
Mevcut planda Akaryakıt istasyonu olan alanın "Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu" olarak değiştirilmesini içeren 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği 06.01.2006 tarih ve 12/3 sayılı Muttalip Belediyesi Meclis Kararı (kopya) ile kabul edilmiş olup 08.05.2006 tarih ve 8/113 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 10.03.2006 tarih ve 5/86 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmıştır.



**Plan 10. 22M-2a Pafta 15400 parsel (Eski 500 ada 2, 3 ve 4 parseller) 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği**

- Sakintepe kuzeyinde Muttalip Belediyesi tarafından çeşitli zamanlarda onaylanan 1/1000 ölçekli mevzi imar planları bulunmaktadır.

Sakintepe'nin kuzey kısmında mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları bulunmasına rağmen bu alanda 1/1000 ölçekli mevzi imar planları yoluyla oluşan konut dokusu ile nazım imar planı arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır. Bu alanda bağlantıların daha iyi oluşturulabilmesi ve mevcut yapılaşma eğilimleri de dikkate alınarak imar planlarının bütüncül olarak ele alınmak suretiyle nazım imar planının revize edilmesi gerekmektedir.



Plan 11. Sakintepe Kuzeyinde Yer Alan 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planları

- **23M-4c, 23M-3d Pafta, 2948 parsel 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı**

2948 parselin bulunduğu alanın “Konut Alanı” olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli mevzi imar planı, 11.02.2000 tarih ve 6/3 sayılı Muttalıp Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.



**Plan 12. 23M-4c, 23M-3d Pafta 2948 parsel 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği**

- **23M-4b-4c-3d-3a Pafta, 3040, 3036, 3042, 2917, 2918, 2919, 2952, 15935 ve 15936 Parseller 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı**

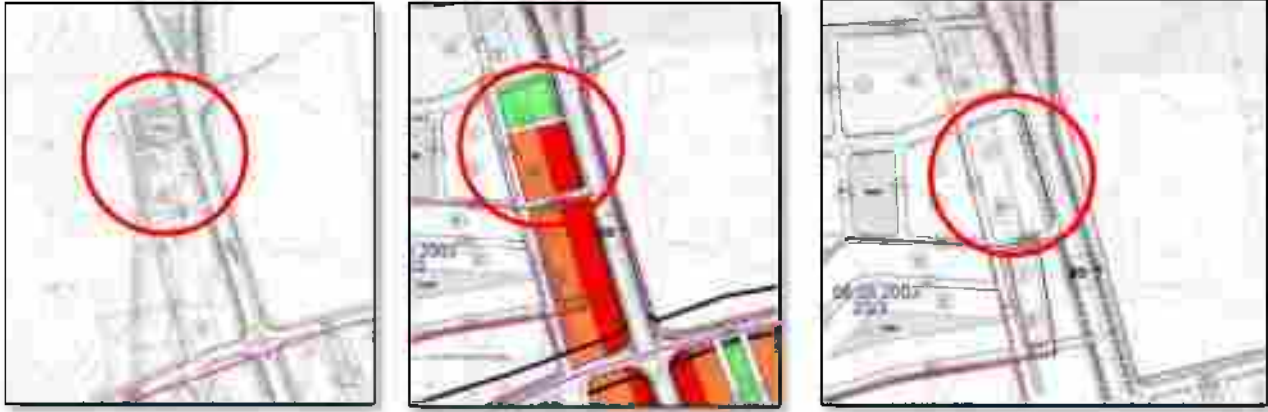
Söz konusu parsellerin bulunduğu alanın “Konut Alanı” olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli mevzi imar planı, 12.05.2000 tarih ve 7/4 sayılı Muttalıp Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.



**Plan 13. 23M-4b-4c-3d-3a Pafta 3040, 3042, 3036, 2917, 2918, 2919, 2952, 15935 ve 15936 Parseller 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı**

Söz konusu 12.05.2000 tarihinde onaylı söz konusu mevzi imar planı ile mevcut Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının çakıştığı kısımlar olduğu tespit edilmiştir. Yürürlükte olan mevzi imar planı ile mevcut planın kuzeyinde yer alan adada “çocuk bahçesi ve konut alanı” olarak planlanmıştır. Bu doğrultuda, planın mevzi imar planı ile çakışan kısımlarının güncel hali yürürlükte olup uygulama açısından bir sıkıntı bulunmadığından yürürlükte olan imar planları doğrultusunda işlem yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Bu sebeple, bahse konu yapı adalarının bulunduğu kısımların yol bağlantısı ile planlama alanından ayrılması, 18.madde uygulaması sınırı dışında kalması ve alanın kuzeyinde muhtelif tarihlerde onaylanan mevzi imar planları ile çakışan kısımlarının bulunması gerekçeleri göz önünde bulundurularak bu revizyon imar planı onama sınırı dışında bırakılmış olup bu bölgenin imar planlarının bütüncül olarak ele alınarak hazırlanacak imar planı çalışmalarında bu durum dikkate alınacaktır.



**Plan 14. 23M-4b-4c-3d-3a Pafta 3040, 3042, 3036, 2917, 2918, 2919, 2952, 15935 ve 15936 Parseller 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ile değişiklik yapılan “çocuk bahçesi ve konut alanı”**

○ **23M-4b-4c Pafta, 3042 ve 15935 Parseller 1/1000 Ölçekli Mevzi Plan Değişikliği**

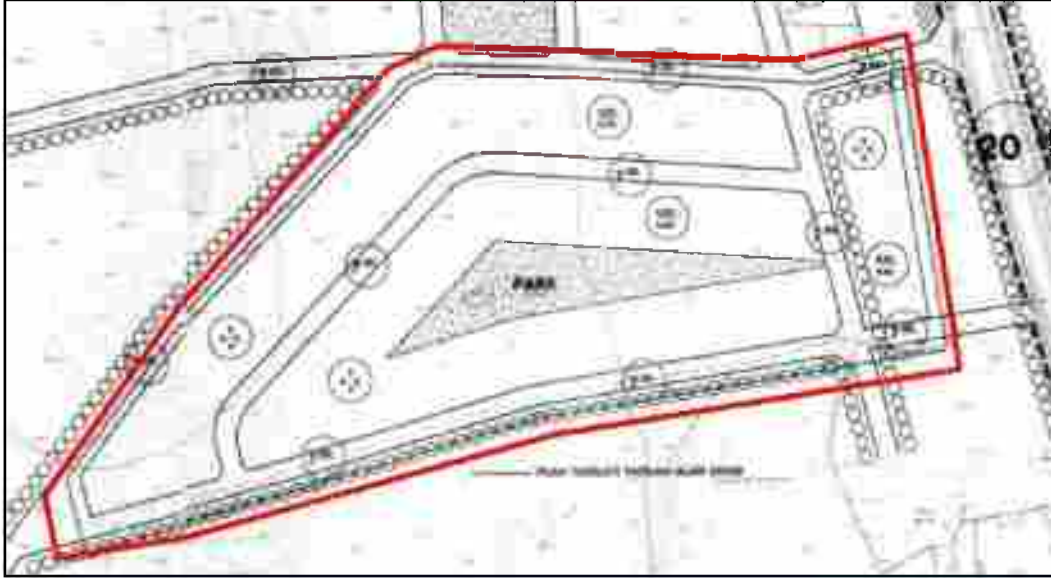
15935 ve 3042 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli mevzi imar planı değişikliği, 07.02.2003 tarih ve 20/8 sayılı Muttalip Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.



**Plan 15. 23M-4b-4c Pafta 3042, 15935 Parseller 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği**

- **23M-3d-4c Pafta, 2952 Parsel 1/1000 Ölçekli Mevzi Plan Değişikliği**

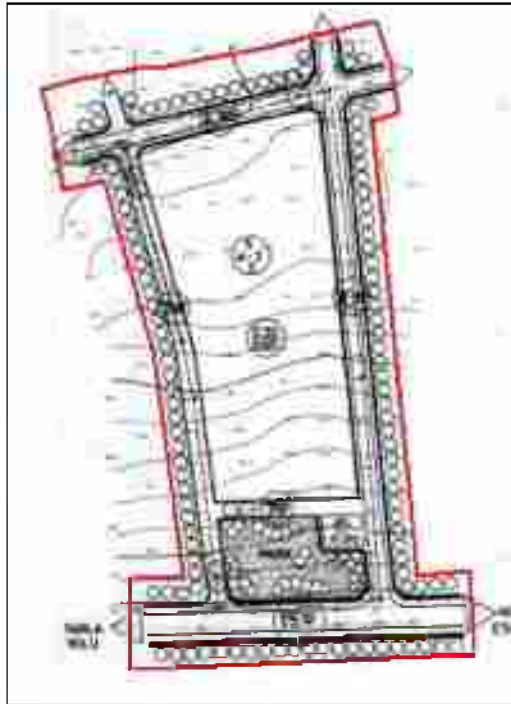
2952 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli mevzi imar planı değişikliği, 08.08.2003 tarih ve 23/3 sayılı Muttalip Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.



**Plan 16. 23M-3d-4c 2952 Parsel 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği**

- **23M-4c 2913 Parsel 1/1000 Ölçekli Mevzi Planı Değişikliği**

2913 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Plan değişikliği 08.06.2001 tarih ve 12/11 sayılı Muttalip Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.



**Plan 17. 23M-4c 2913 Parsel 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı Değişikliği**

○ **6 Pafta, 3833-3834-3835-3836-3837-3838-3840-3841 Parseller 1/1000 Ölçekli Mevzi Planı**

36 Pafta, 3833-3834-3835-3836-3837-3838-3840-3841 parsellerin konut inşa etmek üzere mevzi plana alınmasını içeren 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı, 24.08.2001 tarih ve 13/8 sayılı Muttalip Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.



**Plan 18. 36 Pafta, 3833-3834-3835-3836-3837-3838-3840-3841 parseller 1/1000 Mevzi İmar Planı**

○ **I24b20b3c pafta, 15637 Parsel 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı**

I24b20b3c pafta, 15637 parsel için konut yapılması için mevzi plana alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı 06.06.2003 tarih ve 22/11 sayılı Muttalip Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.



**Plan 19. I24b20b3c pafta, 15637 Parsel 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı**

## 4. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

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

Eskişehir il nüfusunun büyüme sürecinde yönetsel değişiklikler ve göç gibi dış etmenlerin önemli bir ağırlığı vardır. Bu etmenlere rağmen, il nüfusunun zayıf bir gelişme dinamiği göstermesi doğal nüfus artışının (doğum oranı) ülke geneline kıyasla düşük olmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 6. Eskişehir Merkez Nüfusu 1965-2019 <sup>22</sup>

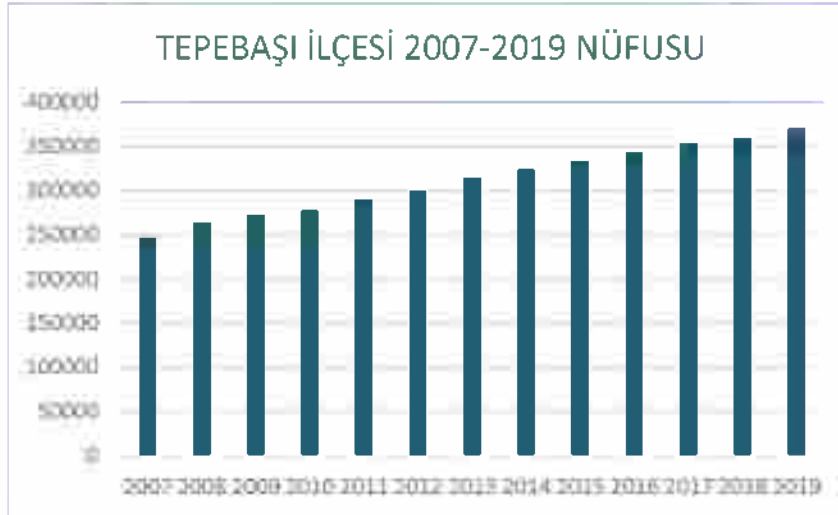
| YIL  | NÜFUS   | HANEHALKI<br>BÜYÜKLÜĞÜ |
|------|---------|------------------------|
| 1965 | 173.882 |                        |
| 1970 | 216.373 |                        |
| 1975 | 259.952 |                        |
| 1980 | 309.431 | 4,48                   |
| 1985 | 366.765 | 4,29                   |
| 1990 | 413.082 | 4,05                   |
| 1995 | 463.190 |                        |
| 2000 | 513.213 | 3,66                   |
| 2005 | 703.168 |                        |
| 2007 | 724.849 |                        |
| 2008 | 741.739 | 3,24                   |
| 2009 | 755.427 | 3,18                   |
| 2010 | 764.584 | 3,09                   |
| 2011 | 781.247 | 2,95                   |
| 2012 | 789.750 | 2,89                   |
| 2013 | 799.724 | 2,85                   |
| 2014 | 812.320 | 2,81                   |
| 2015 | 826.716 | 2,78                   |
| 2016 | 844.842 | 2,76                   |
| 2017 | 860.620 | 2,73                   |
| 2018 | 871.187 | 2,72                   |
| 2019 | 887.475 | 2,68                   |

<sup>22</sup> Eskişehir Valiliği'nin resmi internet sitesinden ve TÜİK'ten alınmıştır.

2019 yılı TÜİK adrese dayalı nüfus verilerine göre Eskişehir ili nüfusu 887.475 kişi olup ortalama Eskişehir ili ortalama hane halkı büyüklüğü “2,68”<sup>23</sup> kişidir. 2019 yılı Tepebaşı ilçe nüfusu 370.150 kişidir. 2019 yılı Sakintepe Mahalle nüfusu ise 721 kişidir.

**Tablo 7. Tepebaşı İlçesi Nüfusu 2007-2019**

| YIL  | NÜFUS    |
|------|----------|
| 2007 | 245.801  |
| 2008 | 2574.233 |
| 2009 | 2724.196 |
| 2010 | 2772.757 |
| 2011 | 2745.534 |
| 2012 | 2772.290 |
| 2013 | 2822.298 |
| 2014 | 2822.824 |
| 2015 | 2933.658 |
| 2016 | 2972.700 |
| 2017 | 3004.473 |
| 2018 | 3054.200 |
| 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 genelinde km<sup>2</sup>'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 ortaokul veya dengi mezunu, %26,1'i lise veya dengi mezunu, %18,8'i de yükseköğretim veya üstü

<sup>23</sup> <https://www.tuik.gov.tr/>

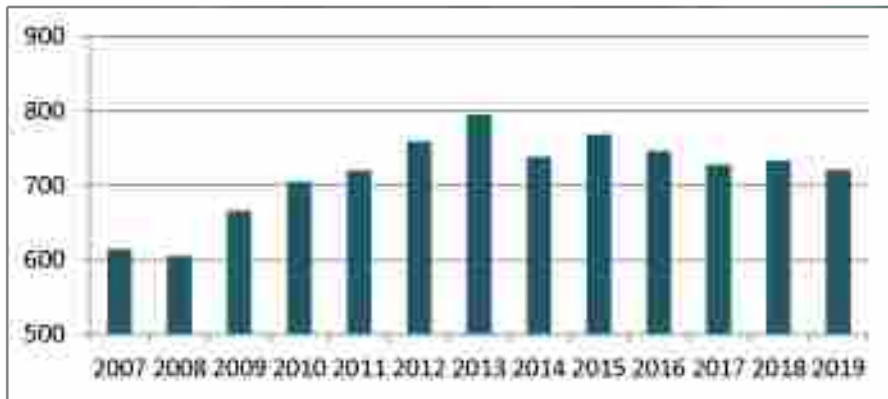
mezunudur. 2017-2018 döneminde Eskişehir İline diğer illerden göç 35.995 kişi iken, en çok Marmara Bölgesi'nden göç almıştır. Eskişehir ilinin diğer illere verdiği göç 32.946 kişi olup, en çok göçü Marmara Bölgesine vermiştir.<sup>24</sup>

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 2019 yılı Sakintepi Mahallesi nüfusu 721 kişidir. Aşağıda yer alan 2007-2019 yılları arasında Sakintepi Mahallesi nüfusları incelendiğinde 2007 yılından günümüze mahalle nüfusunda 2013 yılına kadar artış olurken 2014 yılı itibariyle düşüş eğiliminde olduğu görülmektedir.

**Tablo 8. Sakintepi Mahallesi Nüfusu 2007-2019**

| YIL  | NÜFUS |
|------|-------|
| 2007 | 614   |
| 2008 | 605   |
| 2009 | 666   |
| 2010 | 705   |
| 2011 | 720   |
| 2012 | 759   |
| 2013 | 795   |
| 2014 | 738   |
| 2015 | 768   |
| 2016 | 746   |
| 2017 | 728   |
| 2018 | 733   |
| 2019 | 721   |



**Grafik 2. Sakintepi Mahallesi Nüfusu 2007-2019**

<sup>24</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)

## 4.2. 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.<sup>25</sup>

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.<sup>26</sup>

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 kurulan beldeevleri ile sosyal yardımlar, kültürel faaliyetler ve eğitim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

<sup>25</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)

<sup>26</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)



**Fotoğraf 1. Muttalip Beldeevi**

Bu kapsamda planlama alanı çevresinde; en yakın konumda yer alan Muttalip Belde Evi, 130 metrekare olarak 2013 yılında Belediye binasının alt katında çok amaçlı salon olarak açılmıştır. 2018 yılında tadilata girerek 130 metrekare çok amaçlı salon 130 metrekare derslikler olmak üzere toplam 260 metrekare de hizmet vermek üzere 11 Ocak 2019 tarihinde yeniden hizmete açılmıştır. Muttalip Belde Evinde 1 adet çok amaçlı salon ve 5 derslik bulunmaktadır. Ortalama 200 kişiye aynı anda hizmet verebilme kapasitesinde olan Muttalip Belde Evinde kişi ve çocukların talebine göre kurslar açılmaktadır. Açılışından itibaren Muttalip Belde Evinden 2014 kişi açılan kurslardan faydalanmış olup 2897 kişi de gezi tiyatro kahvaltı gibi faaliyetlerimizden faydalanmıştır. Açılışından bugüne kadar Muttalip Belde Evinde çocuklara, taekwando, satranç, gitar, İngilizce, matematik, futbol, yüzme, güreş, kukla atölyesi, bisiklet tamirciliği, hızlı okuma, zekâ oyunları, karikatür, bilgisayar, drama, jimnastik ve oyun grubu, yetişkinlere ise saz, dikiş ve aerobik kursları açılmıştır.

Planlama alanı içinde yapılaşmadan kaynaklı sıkıntılar sebebiyle sosyal faaliyetlere ilişkin bir tesis bulunmamaktadır. Planlama çalışması kapsamında mahallenin ihtiyaçlarına yönelik tesisler önerilmekte olup plan doğrultusunda hayata geçirilmeleri öngörülmektedir.

#### **4.3. 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.<sup>27</sup>

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.<sup>28</sup>

## 5. FİZİKSEL VE ÇEVRESEL YAPI

### 5.1. İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu

Araştırma ve planlama alanının tamamı ve çevresi için Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 06.12.2010 tarih ve 1219 sayılı yazıları eklerinde onaylanan jeolojik etüt raporuna göre planlama alanında eğim açısından yerleşime uygundur.

Söz konusu jeolojik etüt raporunda planlama alanı, uygun alanlar (UA) ve önlemleri alanlar (ÖA-5.1) olarak tespit edilmiştir.

#### UA: Zemin Ortam Uygun Alanlar

İnceleme alanında, jeolojik açıdan sorunun beklenmediği alanlar yerleşime uygun alanlar olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında UA-1 simgesiyle gösterilmiştir.

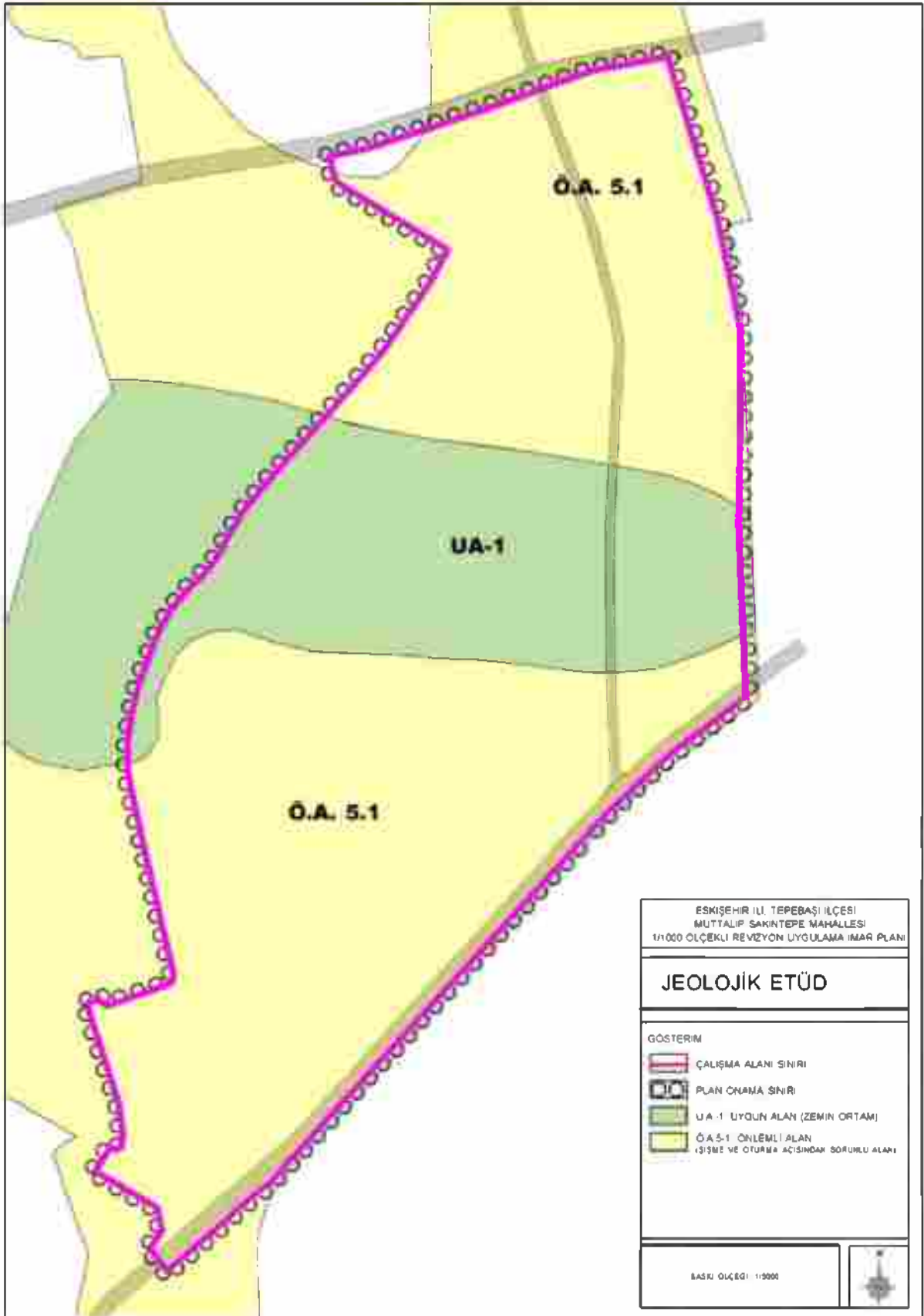
#### ÖA-5.1: Mühendislik Problemleri Açısından Önlemleri Alanlar

Jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu, şişme, oturma ve mühendislik sorunlarının olabileceği alanlardır. Bu alanlarda her türlü yapılaşmalarda parsel bazı zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek, şişme, farklı oturma, sivilaşma ve taşıma gücü problemleri dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

Planlama ve tasarım aşamasında bu öneriler dikkate alınmaktadır.

<sup>27</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)

<sup>28</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)



Harita 15. Planlama Alanı Jeolojik Etüt Haritası

## 5.2. Depremsellik Durumu

Eskişehir İli konumu itibariyle, Türkiye'nin en uzun ve önemli fayı olan Kuzey Anadolu Fayının güneyinde yer almakta olup il 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 16. 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





### 5.3. 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.<sup>29</sup>

**Tablo 9. Eskişehir İli Uzun Yıllar İklimde Gerçekleşen Ortalama Değerler**

| ESKİŞEHİR                             | OCAK | ŞEBAT | MART | NİSAN | MAYIS | HAZİRAN | TEMMUZ | AĞUSTOS | EYLÜL | EKİM | KASIM | ARALIK |
|---------------------------------------|------|-------|------|-------|-------|---------|--------|---------|-------|------|-------|--------|
| Aylık Maksimum Sıcaklık (°C)          | 13.2 | 12.8  | 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 görülr. İlçemizde yıllık yağış ortalaması 333,2 kg'dır.

### 5.4. 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.<sup>30</sup>

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.<sup>31</sup>

<sup>29</sup> [https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2\\_1543236013.pdf](https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf)

<sup>30</sup> [https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2\\_1543236013.pdf](https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf)

<sup>31</sup> Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)

## 5.5. Tarım ve Hayvancılık

Eskişehir’de 1.396.000 hektarlık arazinin % 41’i tarım arazisidir. Eskişehir arazisinin %20,3’ü 1. sınıf arazidir. Eskişehir ili, ilçeler itibariyle tarım alanlarının dağılımı sıralamasında ilk sırada Sivrihisar ilçesi bulunmaktadır. Tarla bitkilerinin üretiminde buğday 1., arpa 2. sıradadır. Kök ve yumru sebzeler üretiminde 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 öne çıkmaktadır.<sup>32</sup>

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

Tepebaşı ilçesi köylerinde üretilen tarımsal ürün çeşitliliği 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 dekar domates ekimi alanı ile ülke ekonomisine ciddi katkılar sağlamaktadır.

Eskişehir ilindeki başlıca ovalar, Porsuk, Sarısu ve Yukarı Sakarya Ovaları’dır.<sup>33</sup> 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.<sup>34</sup> Sakintepe Mahallesi, İnönü Ovası içinde yer almakta olup planlama çalışmasının bulunduğu alanda Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri alınmıştır.

<sup>32</sup> [https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2\\_1543236013.pdf](https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf)

<sup>33</sup> [https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2\\_1543236013.pdf](https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf)

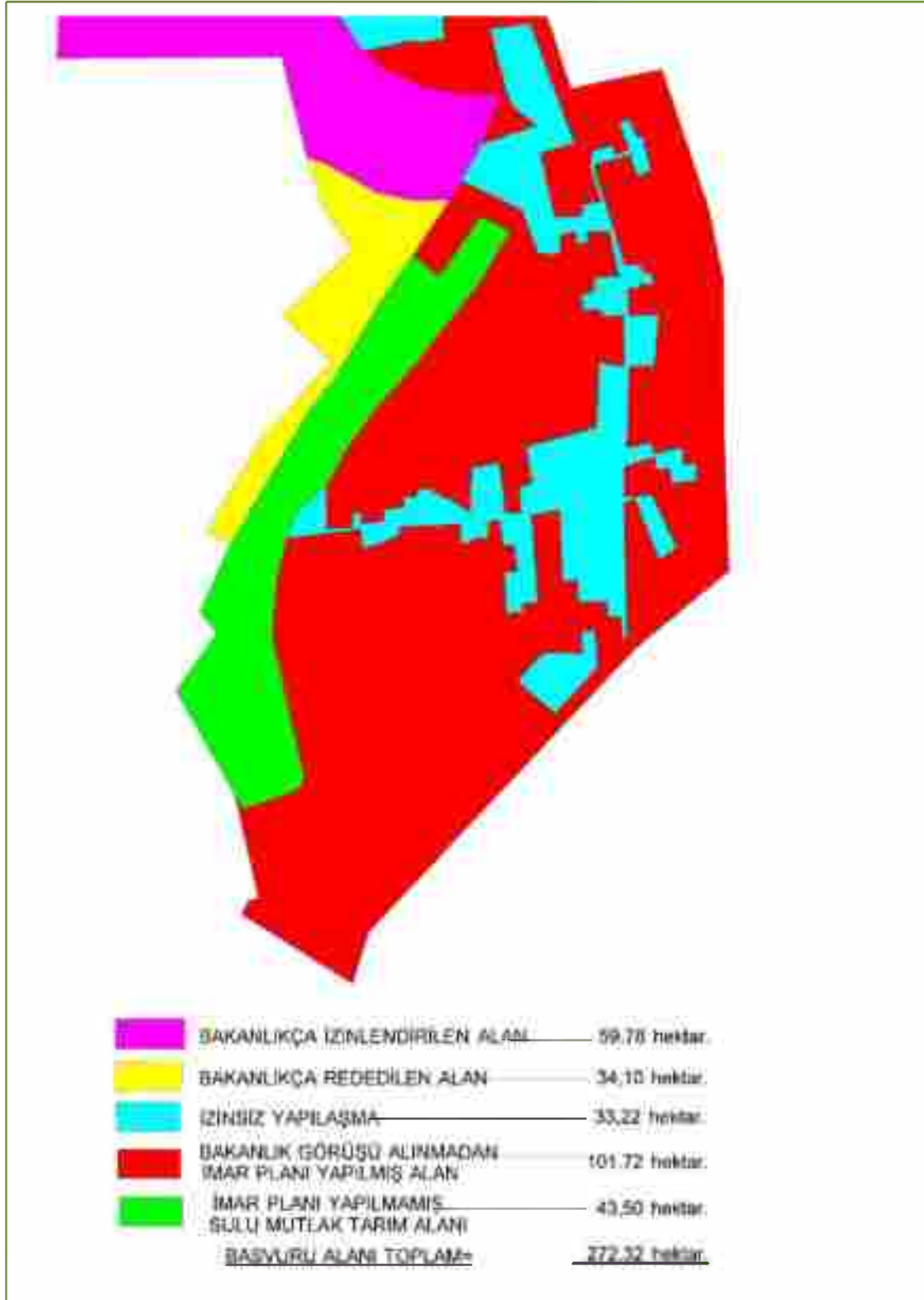
<sup>34</sup> <https://eskisehir.tarimorman.gov.tr/Haber/380/Ovalarimiz-Koruma-Altinda>



**Harita 20. İnönü Ovası**

Kaynak: 21.01.2020 tarih ve 29955 sayılı Resmi Gazete

Tarım alanlarına ilişkin harita aşağıda yer almaktadır:



Harita 21. Planlama Alanı Tarım Görüşü

## 5.6. Hâlihazır Harita, Yükseklik-Eğim-Bakı Durumu

Eskişehir ili, Tepebaşı Belediyesi, Sakintepe planlama sahasına ilişkin olarak 1/1.000 ölçekli hâlihazır haritaları ITRF koordinat sisteminde İ24B-20B-3C, İ24B-20C-2B, İ24B-20C-2C, İ24B-16A-4D, İ24B-16D-1A ve İ24B-16D-1D paftalarda 6 adet olarak hazırlanmış ve 21.08.2015 tarihinde Tepebaşı Belediye Başkanlığı'nca onaylanmıştır.

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

Yükseklik haritasından görülebileceği gibi planlama alanının büyük bir bölümü 787 ve 791 metre, çok az bir bölümü de 801-818 metre arazi kotlarına sahiptir.

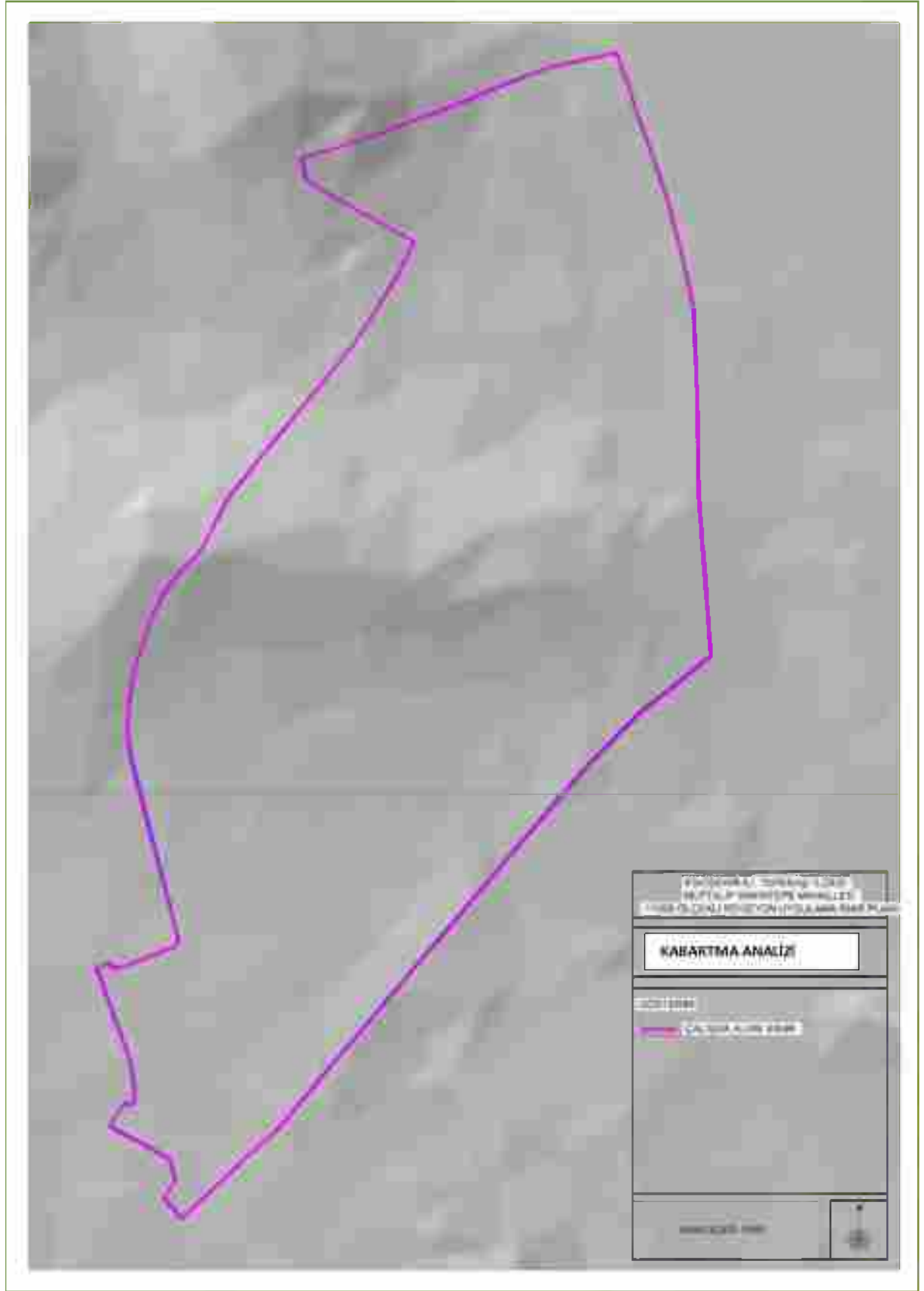
Eğim haritası incelendiğinde genel olarak düz ve eğimin 0°-3° arasında eğim olduğu görülmektedir.

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









Harita 25. Planlama Alanı Kabartma Analizi

### **5.7. Su Kaynakları**

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede planlama alanı güneyinde DSİ mülkiyetinde bulunan Sulama Kanalı ve parseller olduğu tespit edilmiştir. Hazırlanan imar planı ile kanalın batı yönünde DSİ mülkiyet sınırından itibaren imar yolu planlanmış olup bahse konu parseller onama sınırı dışında bırakılmakla birlikte DSİ sorumluluğunda olan kanal ile ilgili DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'ne 27.01.2021 tarihli Eskişehir Tepebaşı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ile yeniden görüş sorulmuştur. 29.01.2021 tarih ve 927823 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü yazısında "Eskişehir Sulama Yenileme Projesi kapsamında inşa edilecek olan ana boru hattı gönderilmiş olup imar çalışmalarında dikkate alınması talep edilmiş bununla birlikte alan içerisinde imar planı yapılması DSİ faaliyetleri açısından uygun bulunmuştur." Söz konusu görüşte bahsi geçen boru hattı imar planı çalışması kapsamı dışındadır.

### **5.8. Yapı Yasaklı Alanlar**

Planlama alanı içinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

## 6. MEVCUT ARAZİ KULLANIMLARI

Sakintepe İmar planlarının bulunduğu alanda genellikle 2 katlı betonarme-yığma yapılar bulunmaktadır. İç kısımlarda daha çok tarımsal yapıda konutlar yer almakta olup bu yapılar genellikle düşük ve orta kalitededir.

Bölge içinde genellikle çeperlerde sera alanları bulunmaktadır. Planlama alanının ana ticaret aksını oluşturan Ali Rıza Efendi Caddesi üzerinde gününbirlik ticari birimler yer almakla birlikte Akaryakıt Alanı, yeme-içme tesisleri ve bölgenin niteliği ile örtüşmeyen Oto-bakım Tamir Atölyeleri, İnşaat Malzemeleri satış alanları, Hayvan Satış Alanları, Depo gibi kullanımlar mevcuttur. Planlama Alanı Arazi Kullanım durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 10. Planlama Alanı Arazi Kullanımı

| Alan Kullanımı        | ADET | ALAN (m <sup>2</sup> ) | ORAN % |
|-----------------------|------|------------------------|--------|
| AKARYAKIT ALANI       | 1    | 2307.69                | 0.21   |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 1    | 3541.36                | 0.32   |
| DİNİ TESİS            | 1    | 2193.57                | 0.2    |
| İLKOGRETİM ALANI      | 2    | 28678.75               | 2.63   |
| KONUT ALANLARI        | 118  | 594698.43              | 54.57  |
| LİSE ALANI            | 1    | 16802.41               | 1.54   |
| PARK                  | 46   | 60741.33               | 5.57   |
| RESMİ KURUM           | 1    | 7585.82                | 0.7    |
| SAĞLIK TESİSİ         | 1    | 3115.81                | 0.29   |
| SANAYİ ALANI          | 1    | 2816.22                | 0.26   |
| SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS | 2    | 3913.5                 | 0.36   |
| TİCARET ALANI         | 14   | 34478.02               | 3.16   |
| YOLLAR                |      | 328961.02              | 30.18  |
| TOPLAM                | 189  | 1089833.95             |        |





## 7. MÜLKİYET, KADASTRAL DURUM ve 18. MADDE UYGULAMASI

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi Sakintepe Mahallesi'nde Muttalip Belediyesi'nin 05.03.2004 tarih ve 14 sayılı Encümen kararına istinaden hazırlanan 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uygulaması Eskişehir Kadastro Müdürlüğü'nün 19.03.2004 tarihli onayı ile 3. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 22.03.2004 tarih ve 2628 yevmiye ile tescil edilmiştir. Yapılan imar uygulamasında kamu ortaklık payı (KOP): 0,067064, düzenleme ortaklık payı (DOP): 0,290152

Söz konusu imar uygulaması Eskişehir 2.İdare Mahkemesi'nin 17.02.2010 tarihli, 2009/71 Esas ve 2010/63 Kararı ile iptal edilmiş olup Danıştay 6. Dairesinin 12.03.2014 tarihinde, 2010/6557 Esas ve 2010/1945 Kararı söz konusu iptal kararının onanmasına karar verilmiştir. Mahkemenin uygulamayı bozma sebebi, yapılan imar uygulamasında hisse ayrımı yapılmasıdır.

Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Encümeni'nin 10.07.2014 tarih ve 1120 sayılı kararı ile geri dönüşüm yapılması konusu kabul edilmiştir. 27.06.2014 tarih ve 3398 sayılı Eskişehir Tepebaşı Belediyesi yazısı ile söz konusu geri dönüşüm işlemine ilişkin olarak Kadastro ve Tapu Müdürlüğü ile işlemler başlatılmıştır. 2004 yılında yapılan geri dönüşüm uygulamasında hisse hataları olduğu tespit edilmiş ve vatandaşlar tarafından yapılan yazılı başvurular Tepebaşı Tapu Müdürlüğüne iletilmiş ancak Tepebaşı Tapu Müdürlüğünden gelen yazıda "2004 yılında yapılan geri dönüşüm ve imar davası mahkeme kararıyla tescil edilebileceği hisse hatalarını mahkeme ...'ye hazırlanan geri dönüşüm lisesi cetvelleri Kadastro Müdürlüğüne kontrolü yapılmış ve 20.10.2016-20.11.2016 tarihleri arasında askı ilanına çıkarılmıştır.

Tepebaşı Tapu Müdürlüğü'nden "geri dönüşüm uygulaması edilemeyeceği bu ilüez dbein lyiekntie uhyigsuslea mhaa't alar i gerekçesiyle dosya iade edilmiştir. Bu sebeple söz konusu alanda imar planı çalışmaları yapılmaktadır.

Mahkeme kararı ile bozulan imar uygulamasında, alanın büyük bir bölümü şahıs mülkiyetleri olup 515 ada 2 nolu parsel kamulaştırma ile Maliye Hazinesi mülkiyetine geçmiştir.

## 8. İMAR PLANINA ESAS KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

### 1. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 27.09.2010 tarih ve 189899 sayılı 02.03.2012 tarih ve 87538 sayılı yazılarında görüş sorulan alanda imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.

Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede planlama alanı güneyinde DSİ mülkiyetinde bulunan Sulama Kanalı ve parseller olduğu tespit edilmiştir. Alana ilişkin hâlihazır harita incelendiğinde, kanalın batı cephesinde DSİ mülkiyeti sınırı içinde kalan yaklaşık 5 metre genişliğinde servis yolu bulunduğu görülmüştür. Ayrıca mülkiyet sınırı ile bahse konu servis yolu arasında ortalama 2 metre genişliğinde boşluk olduğu tespit edilmiştir. Hazırlanan imar planı ile kanalın batı yönünde DSİ mülkiyet sınırından itibaren imar yolu planlanmış olup bahse konu parseller onama sınırı dışında bırakılmakla birlikte DSİ sorumluluğunda olan kanal ile ilgili DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'ne 27.01.2021 tarihli Eskişehir Tepebaşı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ile yeniden görüş sorulmuştur. 29.01.2021 tarih ve 927823 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü yazısında "Eskişehir Sulama Yenileme Projesi kapsamında inşa edilecek olan ana boru hattı gönderilmiş olup imar çalışmalarında dikkate alınması talep edilmiş bununla birlikte alan içerisinde imar planı yapılması DSİ faaliyetleri açısından uygun bulunmuştur." Söz konusu görüşte bahsi geçen boru hattı imar planı çalışması kapsamı dışındadır.

Hazırlanan imar planı ile kanalın batı yönünde DSİ mülkiyet sınırından itibaren imar yolu planlanmış olup bahse konu parseller onama sınırı dışında kalmaktadır. İmar planı doğrultusunda hazırlanacak 18. Madde uygulaması DSİ kamulaştırma ve mülkiyet sınırı esas alınarak yapılacaktır. Bu doğrultuda plan notlarına "PLANLAMA ALANININ GÜNEYİNDE YER ALAN İMAR YOLU DSİ SULAMA KANALININ BATI YÖNÜNDE KAMULAŞTIRMA VE MÜLKİYET SINIRINDAN İTİBAREN PLANLANMIŞ OLUP DSİ MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER ONAMA SINIRI DIŞINDA BIRAKILMIŞTIR. BU İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK 18. MADDE UYGULAMASI, DSİ KAMULAŞTIRMA VE MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINARAK YAPILACAKTIR." hükmü eklenmiştir.

### 2. Milli Savunma Bakanlığı Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güv. Yat. D. Eml. Grp. İmr. İşl. Ynt. Ş. Tesisleri İşletme Başkanlığı Batı Bölge Müdürlüğü'nün 11.03.2010 tarih ve 4415 sayılı yazısı ile ekli haritada NATO Akaryakıt Boru Hattı gönderilmiş olup MSB Akaryakıt İkmal ve NATO Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı ve MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı ile koordineli olarak çalışılması gerektiği belirtilmiştir. Plan Notlarına "Bu bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri geçerlidir. " eklenmesi ve planların onaylanmasına müteakip onaylı birer suretlerinin gönderilmesi talep edilmiştir. Haritada

işaretlenen NATO Akaryakıt Boru Hattı Sakintepe Bölgesi imar planı sınırı dışında kalmaktadır.

### **3. Kültür ve Turizm Bakanlığı İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü**

Kültür ve Turizm Bakanlığı İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 24.09.2010 tarih ve 2685 sayılı yazısında planlama alanında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kaldığına dair herhangi bir kayıt bulunmadığı, 2863 sayılı yasa kapsamında olup olmadığının koordinasyon sağlanarak Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca yerinde incelenebileceği belirtilmiştir.

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

Mülga Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 29.12.2010 tarih ve 1665-3219 sayılı yazısında planlama alanı 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir korunması gerekli kültür ve tabiat varlığına ve kaydına rastlanmadığı, herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde, tüm çalışmaların durdurularak Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

### **5. Eskişehir İl Telekom Müdürlüğü**

Eskişehir İl Telekom Müdürlüğü'nün 30.09.2010 tarih ve 5949 sayılı yazısında görüş sorulan kısımda şirkete ait yer altı tesisleri bulunduğu belirtilerek alandaki yer altı tesisleri işaretlenerek ekte sunulmuş olup bu kısımda imar planı çalışması yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

### **6. Eskişehir İl Sağlık Müdürlüğü**

Eskişehir İl Sağlık Müdürlüğü'nün 01.10.2010 tarih ve 1127-21594 sayılı yazısında adı geçen alanda herhangi bir sağlık yatırımı mevcut olmadığı çevre sağlığı yönünden Müdürlükçe sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

### **7. Ulaştırma Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü**

Ulaştırma Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 10.11.2010 tarih ve 3018-14589 sayılı yazısında 22.03.2010 tarihinde Belediyemize gönderilen Eskişehir Anadolu Üniversitesi Havaalanı Mânia Planı kriterleri ve genelge esasları çerçevesinde yapılması, yapılan yaklaşık değerlendirmeye göre söz konusu alanların Eskişehir Anadolu Üniversitesi Mânia Planı iç yatay düzleminde bulunduğu belirlendiği, imar düzenleme çalışmaları sırasında düzenlemeye esas olmak üzere Genel Müdürlük görüşünün gerektiği alanlar olursa Genel Müdürlüğe gönderilmesi gerektiği belirtilmiştir. Planlama alanına isabet eden Mânia Planı kotları plana işlenmiştir.

#### **8. Ulaştırma Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü**

Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 19.10.2010 tarih ve 37727 sayılı yazısında söz konusu alanın Karayolu güzergâhının dışında bulunduğu belirtilmiştir.

#### **9. Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü**

Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 25.10.2010 tarih ve 1431-6473 sayılı yazılarında imar planı çalışması yapılacak mahalde yapılan tetkik neticesinde, 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında aynı kanunun 2/B maddesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir.

#### **10. Eskişehir Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü ÇED ve Planlama Şube Müdürlüğü**

Eskişehir Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü ÇED ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün 04.11.2010 tarih ve 6222-821-4415 sayılı yazılarında 03.05.2006 tarih ve 57 sayılı İl Genel Meclis Kararı ile onanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümlerine uyulması koşulu ile sakınca olmadığı belirtilmiştir.

#### **11. Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı (BOTAŞ)**

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın 30.09.2010 tarih ve 754-29120 sayılı yazısında Dağıtım Şirketine devredilen doğalgaz boru hattının yaklaşık konumu ile planlama alanlarını gösterir harita ek olarak gönderilmiştir. İmar Planı alanından geçmekte olan boru hattı ile Kurum Görüşünün, ilgili Dağıtım Şirketinden alınması gerektiği belirtilmiştir.

#### **12. TEİAŞ Genel Müdürlüğü 6. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (Kütahya)**

TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün 22.10.2010 tarih ve 2541 sayılı yazısında söz konusu alanda 380 kW Gökçekaya HES-Seyitömer TES Enerji İletim Hattının 132-135 nolu direkleri arasında kaldığı belirtilerek Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yapımı Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen mesafelerin dikkate alınması, güzergâhın imar planlarında gösterilmesi ve yapılaşma öncesinde TEİAŞ görüşünün aranması imar planı notu olarak yer alması ve imar uygulaması aşamasında irtifak haklarının korunması talep edilmiştir. Bahsi geçen enerji nakil hattı Sakintepe planlama alanının kuzeyinde kalmakta olup bu kısma ilişkin planlama çalışmaları yapılırken dikkate alınacaktır.



**Fotoğraf 2. 380 kV Gökçekaya HES-Seyitömer TES Enerji İletim Hattı**

### **13. Eskişehir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. (ESGAZ)**

Eskişehir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 15.10.2010 tarih ve 109-583 sayılı yazısında çelik doğalgaz ve ana iletim hatlarının mevcut imar planlarının devamında gözükken hâlihazırda oluşmuş ve kullanılmakta olan cadde ve sokaklarda yapıldığı belirtilerek yeni imar planlarında çelik hatların ve polietilen hatların bulunduğu güzergâhların dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

### **14. 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) 27.09.2010 tarih ve 646-5221 sayılı yazısında imar planı çalışması yapılmasında kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

### **15. Tarım ve Köyşleri Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Ankara Bölge Müdürlüğü**

Tarım ve Köyşleri Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Ankara Bölge Müdürlüğü'nün 29.09.2010 tarih ve 346-1582 sayılı yazısında imar planı çalışması yapılmasında kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

### **16. Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş (OEDAŞ)**

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin (OEDAŞ) 07.10.2010 tarih ve 5427 sayılı yazısında, "Enerji Nakil Hatlarını gösteren harita ekte gönderilmiştir. Gönderilen verilerde yer alan hatlar planlama sınırı dışındadır."

### **17. Eskişehir Valiliği, Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü**

Eskişehir Valiliği, Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü'nün 22.09.2010 tarih ve 4779 sayılı yazısında İmar planı çalışması yapılmasında müdürlük açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

## **18. Eskişehir İl Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü**

Eskişehir ili Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'nün 07.10.2010 tarih ve 2063 sayılı yazısında imar planı çalışması yapılmasında müdürlük açısından herhangi bir sakınca bulunmamakla birlikte çalışmalarda 3194 sayılı İmar Kanun ve ilgili yönetmeliklere uyulması gerektiği belirtilmiştir.

## **19. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü**

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 13.10.2010 tarih ve 101-18072-59863 sayılı yazısında Planlama çalışmasına konu olan alan üzerinde Genel Müdürlükçe verilmiş, 1 adet işletme ruhsatı ile 3 adet ihalelik durumda bulunan sahanın yer aldığı tespit edilmiştir. İmar Planı Çalışmalarının yürütüleceği alanlarda mevcut ruhsatların Kanun ve Yönetmeliklerden gelen Haklarının korunması kaydıyla imar planı hazırlanmasında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Bu hususlar yapılan planlamada dikkate alınmış olup resmi kurum ve kuruluş görüşleri ekte yer almaktadır.

## 9. GZFT ANALİZİ

| KONULAR                                              | GÜÇLÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ZAYIF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | FIRSAT                                                                                                                                            | TEHDİT                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MEVCUT KONUM, ARAZİ KULLANIMLARI VE MEKÂNSAL GELİŞME | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sakintepe Mahallesi kent merkezine yakın bir konumu</li> <li>Sakintepe Bölgesi planlama alanının Üniversite Alanı ve Sivil Havaalanına yakın bir konumda olması</li> <li>Planlama alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Yerleşim Alanı olarak planlanması</li> <li>Planlama alanının 1996 yılında onaylı imar planı bulunması</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kent Merkezine yakın konumu sebebiyle gelişme baskısı altında olması</li> <li>İmar planları ve 18. Madde uygulamasındaki sorunlardan dolayı bölgede yapılaşmaya yönelik uygulama yapılamamaktadır.</li> <li>Mülga Muttalıp Belediyesi tarafından yapılan 18.Madde Uygulaması Mahkeme kararı ile hisse ayırımından dolayı bozulduğundan yapılacak parselasyon planı ile hisseli mülkiyet oluşturulmasının zorunlu olması</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sakintepe Mahallesinde yeniden uygulama yapılabilmesi için mevcut imar planının revize edilmesi</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mevcut plan doğrultusunda uygulama yapılamadığında mevzuata uygun olmayan izinsiz yapılaşmaların artışı</li> <li>Bu tür yapılaşmaların ileride yapılacak imar planı, imar uygulaması ve kamulaştırmalar kapsamında sorun oluşturabileceği</li> </ul> |
| ÇEVRE YÖNETİMİ                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından evsel atık suların ileri arıtma yöntemleri ile arıtılıyor olması</li> <li>Eskişehir Büyükşehir Belediyeleri ile İnegöl'de katı atık düzenli depolama sahasının olması</li> <li>Kanalizasyon sisteminin varlığı</li> <li>İçme suyu dağıtım sisteminin varlığı</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eskişehir merkez hariç ilçelerinde evsel atık su arıtma tesisinin bulunmaması</li> <li>Ana ulaşım aksında yaşanan ağır araç trafiğinden kaynaklı gürültü ve hava kirliliği</li> <li>Havaalanına yakın konumda olması sebebiyle yaşanan gürültü kirliliği</li> </ul>                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Düşük yoğunluklu imar planı yapılaşma koşulları ile yerleşimin geleceğinin yönlendirilmesi</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tüm dünya genelinde olduğu gibi küresel ısınmasının Türkiye ve Eskişehir'i de etkilemesi</li> </ul>                                                                                                                                                  |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ENERJİ VE DOĞAL KAYNAKLAR | <ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrik ve Doğalgaz altyapısının tamamlanmış olması</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Yenilenebilir enerji kaynaklarının kısıtlı olması</li> <li>Eskişehir’de şebeke suyunun karşılandığı Porsuk Çayı’nın tek kaynak olması</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tepebaşı Belediyesi vizyonu doğrultusunda uygulanan enerji verimliliği ve akıllı kent yaklaşımlarının bu bölgeyi de yönlendirici nitelikte olması</li> </ul>                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tüm dünya genelinde olduğu gibi küresel ısınmasının Türkiye ve Eskişehir’i de etkilemesi</li> </ul>                                                                                                                                          |
| ULAŞIM                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eskişehir demiryollarının aktif olarak kullanılması</li> <li>Kent merkezine yakın bir konumda yer alması</li> <li>1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda ana ulaşım ağlarına bağlantısı bulunması</li> <li>Onaylı imar planında ana ulaşım kolları ve devamlılığı bulunan geniş yol bağlantıları ile kademeli ve etkin bir ulaşım sistemi planlanmış olması</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eskişehir’de kırsal yerleşimlere özellikle ulaşım olanaklarının sınırlı olması</li> <li>Toplu taşıma olanakları ve çeşitliliğinin sınırlı olması</li> <li>Sakintepe Mahallesinin kent merkezi ile yol bağlantısının zayıf olması ve erişilebilir olmaması</li> <li>Planlama alanı ana aksı niteliğinde olan Ali Rıza Efendi Caddesi ile aynı zamanda diğer mahallelere bağlantı sağlandığından ağır araç trafiği olması</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Planlama çalışmalarının tamamlanması ile toplu taşıma olanak ve çeşitliliğinin artması</li> <li>Tepebaşı Belediyesi vizyonu doğrultusunda uygulanan Remourban Projesi kapsamındaki bisiklet teşvikleri ile bu bölgenin de yönlendirilebileceği</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ulaşım olanaklarının toplu taşıma yerine bireysel araç kullanımı ile sağlanması durumunda oluşabilecek trafik yoğunluğu</li> <li>Alan ve çevresinde ulaşım sisteminin yetersiz olması sebebiyle oluşan ağır araç trafik yoğunluğu</li> </ul> |
| SOSYAL DONATI ALANLARI    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Onaylı imar planında sosyal donatı alanları ayrılmış olması</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Onaylı imar planı doğrultusunda uygulama yapılamadığından mevcut sosyal donatı alanlarının bulunmaması</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>İmar planı bütünlüğü sayesinde mevzuatta tanımlanan kentsel donatı standartlarının sunulması yoluyla tüm projeksiyon nüfusunun hizmetlerinin karşılanabilmesi</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>İlgili yatırımcı kurum ve kuruluşların imar planı sonrasında kamu eline geçen donatı alanlarını kendi yatırım program dâhilinde gerçekleştirme mesisi</li> </ul>                                                                             |

|                         |                                                                                                                      |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                                                                                      |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi uygulaması yoluyla bu hizmetlerin hayata geçmesi</li> </ul>                                             |
| SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mevcutta sosyal cazibe alanlarının yetersiz olması</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Donatı alanlarının gelişmesi ile kentsel alan ile bütünleşik bir yapı oluşması.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>İlgili yatırımcı kurum ve kuruluşların imar planı sonrasında kamu eline geçen donatı alanlarını kendi yatırım program dâhilinde gerçekleştirme durumu sosyal ve kültürel yapıya katkılarının gerçekleşmesini n gecikmesi</li> </ul> |                                                                                                                                                                                    |
| DOĞAL AFETLER           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Alanda yapılaşmaların düşük katlı olması</li> <li>Eğimin az olması</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Alanın Deprem kuşağında yer alması</li> </ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>İmar planına esas jeolojik Etüt çalışmalarının yapılmış olması ve alanda gerekli önlemlerin alınabilecek olması</li> <li>Düşük katlı yapılaşma koşullarının korunması</li> </ul>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Alanın güneyinde yer alan DSİ mülkiyetindeki Sulama Kanalı ve çevresinin bakımsız olması ve güvenlik açısından tehlike yaratması</li> </ul> |

## C. SENTEZ

### 1. ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ – SENTEZ

Planlama Alanı; Mülga Muttalıp Belediyesi tarafından hazırlanan ve yaklaşık 105 ha alanı kapsayan Sakinteppe Bölgesi 1/1000 ölçekli İmar Planı, Muttalıp Belediyesinin 08.02.1996 tarihinde onaylı Uygulama İmar Planının bir kısmını kapsamaktadır.

Yapılan incelemelerde, Sakinteppe yerleşiminin bulunduğu alanda imar planları ve 18. Madde uygulamasından kaynaklanan sorunlar bulunduğu tespit edilmiştir. Mülga Muttalıp Belediyesi Encümeninin onaylı imar planı doğrultusunda yapılan 18.05.2001 tarih ve 46 sayılı kararı ile yapılan imar uygulaması, mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Bu sebeple, söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakla birlikte parselasyon işlemlerinin yenilenmesi gerektiğinden mevcut duruma göre uygulama yapılamamaktadır. Söz konusu alanda imar planı çalışmalarının tamamlanmasının ardından yeniden 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Madde uygulaması yapılabilecektir.

Sakinteppe bölgesinde konut alanları, mevcut imar planı doğrultusunda uygulama yapılamaması nedeniyle köhneme sürecine girmiştir. Bu alanda yapılaşmaların yeniden başlayabilmesi ve mevcut sorunların en kısa zamanda çözülebilmesi için bu alanda imar planlarının yeniden yapılması gerekmektedir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin yapılan analizler ile fiili durum ve kısıtlara göre hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında aşağıda sıralanan hususlar dikkate alınmıştır:

- Mevcut onaylı imar plan sınırı kuzeyde daha geniş olmakla birlikte; 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda kuzeyden geçmesi planlanan ana yol bağlantısı yapay bir eşik niteliğinde planlama alanının kuzey sınırını oluşturmaktadır. Bu sebeple, planlama alanının bahse konu **bağlantı yolunun kuzey kısmında kalan yapı adaları; yol bağlantısı ile alandan ayrılması, 18.madde uygulaması sınırı dışında kalması ve alanın kuzeyinde muhtelif tarihlerde onaylanan mevzi imar planları ile çakışan kısımlarının bulunması** gerekçeleri göz önünde bulundurularak plan onama sınırı dışında bırakılmıştır. Ancak planın bu kısımlarında uygulama açısından bir sıkıntı bulunmadığından yürürlükte olan imar planları doğrultusunda işlem yapılabilir.
- Planlama alanının büyük bir bölümü **jeolojik açıdan uygun alan olup, bir bölümü ise mühendislik çözümleri açısından önlemler alan** olarak belirlendiğinden gerekli tedbirlerin alınmasıyla yapılabilecektir.
- Planlama alanının güneyinde yer alan Eskişehir Teknik Üniversitesi Havaalanı ve Uçuş konisi ise güneyde alanı sınırlandırmakta olup alana isabet eden **Havaalanı Mânia Planı sınırları ile 833 Mânia Planı** kotu plana aktarılmıştır.
- Planlama alanı güneyinde **doğal eşik niteliğinde yer alan sulama kanalı, DSİ mülkiyet sınırı esas alınarak planlama onama sınırı dışında** bırakılmıştır.



## 2. NÜFUS PROJEKSİYONU HESAPLARI

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe 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. Sakintepe Mahalle nüfusu 2019 TÜİK verilerine göre 721 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**

| YILLAR    | NUFUS | INDEX  | 5 YILLIK (M)<br>ARTIS (KISI) | YILLIK ORT.<br>ARTIS (KISI) | YILLIK ORTALAMA<br>N.ARTIS HIZI (LOG) |
|-----------|-------|--------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| 2015      | 768   | 100    |                              |                             | -                                     |
| 2016      | 746   | 97.135 | -22                          | -4.4                        | -0.005795965                          |
| 2017      | 728   | 94.792 | -18                          | -3.6                        | -0.004872999                          |
| 2018      | 733   | 95.443 | 5                            | 1                           | 0.001369868                           |
| 2019      | 721   | 93.88  | -12                          | -2.4                        | -0.00329587                           |
| ORTALAMA: |       |        |                              |                             | -0.003148741                          |

Üssel Yönteme göre 2050 nüfusu azalma eğiliminde bulunmakta olup nüfusu 654 kişiye kadar düşmektedir.

**Tablo 12. Üssel Yöntem**

| IV.3.1 - ÜSSEL YÖNTEM   |                                         |        |
|-------------------------|-----------------------------------------|--------|
| Bu yöntemde             |                                         |        |
| $P_0$ = İLX NÜFUS       | $r$ = YILLIK ORTALAMA NÜFUS ARTIS. HIZI |        |
| $t$ = ZAMAN             | $P_t$ = PROJEKTE NÜFUS                  |        |
| $P = P_0 \times e^{rt}$ |                                         |        |
| YILLAR                  | Projeksiyon Nüfusu                      |        |
| 2019                    |                                         | 721    |
| 2025                    |                                         | 707.51 |
| 2030                    |                                         | 696.45 |
| 2035                    |                                         | 685.58 |
| 2040                    |                                         | 674.87 |
| 2045                    |                                         | 664.33 |
| 2050                    |                                         | 653.95 |

En Küçük Kareler Yöntemine göre 2050 nüfusu azalma eğiliminde bulunmakta olup nüfusu 643 kişiye kadar düşmektedir.

**Tablo 13. En Küçük Kareler Yöntemi**

| EN KUCUK KARELER YONTEMI                                        |                    |     |                   |       |                |  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-----|-------------------|-------|----------------|--|
| YILLAR                                                          | NUFUS(y)           | (x) | (x <sup>2</sup> ) | xy    | y <sup>2</sup> |  |
| 2015                                                            | 768                | -2  | 4                 | -1536 | 589824         |  |
| 2016                                                            | 746                | -1  | 1                 | -746  | 556516         |  |
| 2017                                                            | 728                | 0   | 0                 | 0     | 529984         |  |
| 2018                                                            | 733                | 1   | 1                 | 733   | 537289         |  |
| 2019                                                            | 721                | 2   | 4                 | 1442  | 519841         |  |
| TOPLAM :                                                        | 3696               | 0   | 10                | -107  | 2,733,454      |  |
| r = -0.913895902                                                |                    |     |                   |       |                |  |
| $y = a + bx$<br>$a = y/$ $n =$ 739.2<br>$b = xy/$ $x^2 =$ -10.7 |                    |     |                   |       |                |  |
| YILLAR                                                          | Projeksiyon Nüfusu |     |                   |       |                |  |
| 2025                                                            | 696                |     |                   |       |                |  |
| 2030                                                            | 686                |     |                   |       |                |  |
| 2035                                                            | 675                |     |                   |       |                |  |
| 2040                                                            | 664                |     |                   |       |                |  |
| 2045                                                            | 654                |     |                   |       |                |  |
| 2050                                                            | 643                |     |                   |       |                |  |

Bileşik Faiz Yöntemine göre 2050 nüfusu azalma eğiliminde bulunmakta olup nüfusu 654 kişiye kadar düşmektedir.

**Tablo 14. Bileşik Faiz Yöntemi**

| BİLEŞİK FAİZ YÖNTEMI             |                    |  |  |
|----------------------------------|--------------------|--|--|
| Bu yöntemde                      |                    |  |  |
| Po = Son nüfus                   |                    |  |  |
| r = Yıllık ortalama nüfus artışı |                    |  |  |
| Pt = Projekte nüfus              |                    |  |  |
| Pt = Po (1+r) <sup>t</sup>       |                    |  |  |
| YILLAR                           | Projeksiyon Nüfusu |  |  |
| 2019                             | 721                |  |  |
| 2025                             | 707                |  |  |
| 2030                             | 696                |  |  |
| 2035                             | 686                |  |  |
| 2040                             | 675                |  |  |
| 2045                             | 664                |  |  |
| 2050                             | 654                |  |  |

Aritmetik Yönteme göre 2050 nüfusu azalma eğiliminde bulunmakta olup nüfusu 357 kişiye kadar düşmektedir.

**Tablo 15. Aritmetik Yöntem**

| ARİTMETİK YÖNTEM                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----|
| <p>P<sub>t</sub> = Projeksiyon yılı nüfusu<br/> P<sub>0</sub> = Başlangıç yılı nüfusu<br/> n = Nüfus aralığı<br/> b = Aritmetik nüfus artış oranı<br/> P<sub>t1</sub> = Son sayım yılı nüfusu</p> <p>P<sub>t</sub> = P<sub>0</sub> + bn formülü kullanılarak<br/> <math>b = (P_{t1} - P_0) / n = -11.75</math></p> |                    |     |
| YILLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Projeksiyon Nüfusu |     |
| 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    | 721 |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    | 651 |
| 2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    | 592 |
| 2035                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    | 533 |
| 2040                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    | 474 |
| 2045                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    | 415 |
| 2050                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    | 357 |

Tüm bu yöntemlerin ortalama değerlerine göre 2050 nüfusu azalma eğiliminde bulunmakta olup nüfusu 577 kişiye kadar düşmektedir.

**Tablo 16. Projeksiyon Yöntemleri Ortalama Değeri**

| YILLAR | USSEL YON. | EKK YON. | BF YON. | ARIT YON. | ORTALAMA |
|--------|------------|----------|---------|-----------|----------|
| 2019   | 721        | 721      | 721     | 721       | 721      |
| 2025   | 651        | 651      | 651     | 651       | 651      |
| 2030   | 592        | 592      | 592     | 592       | 592      |
| 2035   | 533        | 533      | 533     | 533       | 533      |
| 2040   | 474        | 474      | 474     | 474       | 474      |
| 2045   | 415        | 415      | 415     | 415       | 415      |
| 2050   | 357        | 357      | 357     | 357       | 357      |

Mülga Muttalıp Belediyesi tarafından hazırlanan imar planında projeksiyon nüfusu 8500 kişi olarak hesaplanmıştır. **Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporunda** projeksiyon aşağıda yer alan şekilde hesaplanmıştır.

**PLANLAMA KRİTERLERİ :** Uygulama İmar Planı yapılan alanda 105.4737 hektar alan kullanıma açılmıştır. Bu alanın 58,8419 hektarı konut alanlarıdır.

Yerleşimin kırsal yapısından dolayı, parsel büyüklüğü 700 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Bu alanda, yapılanmanın tam anlamıyla sağlanmasından sonra 8 500 kişi ikamet edecektir.

İmar planı yapılan alanda brüt yoğunluk 80 ki/ha, net yoğunluk ise 145 ki/ha olacaktır.

Planlanan alanda, barınacak nüfus 8 500 kişi olarak kabul edilmiştir. Hane büyüklüğü 5 kişi, hane adedi ise 1 700 hane olarak belirlenmiştir. Planlama alanında brüt yoğunluk 80 ki/ha, net yoğunluk ise 145 ki/ha'dır. Planlama alanında parsel büyüklüğü 700 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. (Planlama alanında 588 419 m<sup>2</sup> konut alanı planlanmıştır. Konut Alanı / Parsel Büyüklüğü bize yerleşimdeki parsel sayısını verir.  $588.419 / 700 = 841$  parsel. Yapılan imar planında genelde 2 kat önerilmiştir.  $841 \times 2 = 1 681$  hane yaşayacaktır. 3 katlı alanlarda dikkate alınarak, planlamada burada yaşayacak hane adedi 1 700 olarak kabul edilmiştir. Yukarıda yapılan açıklamada hane büyüklüğünü 5 kişi kabul etmiştik. Hane büyüklüğü x Hane adedi bize bu alanda yaşayacak olan nüfusu verir.  $5 \times 1 700 = 8 500$  kişi olarak bulunur.)

## Şekil 2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu Projeksiyon Bilgileri

- Toplam alan: 105,4737 ha
- Parsel büyüklüğü: 700 m<sup>2</sup>
- Hane halkı sayısı: 5 kişi
- Toplam Hane Sayısı: 1700 hane
- Konut Alanı Kat kararı: 2 Kat
- Konut Alanı/Parsel büyüklüğü =>  $588.419 \text{ m}^2 / 700 = 841$  parsel x 2 kat = 1681 hane
- \*\* Ticaret Alanlarının 3 kat olduğu göz önünde bulundurularak toplam 1700 hane kabul edilmiştir.
- 1700 x 5 (hane halkı) = **8500 kişi nüfus öngörülmüştür.**

**Tablo 17. Plan Açıklama Raporunda Kullanılan Yöntem ile Projeksiyon Nüfusu**

| MEVCUT<br>\$ODQP | \$ODQP     | <DS'OD' PD'NR' XOX |      |      | Toplam<br>\$ODQP | Parsel<br>EAAOAA<br>700m2<br>+ DQH V | 1 AXV =<br>KDQHKDO |
|------------------|------------|--------------------|------|------|------------------|--------------------------------------|--------------------|
|                  |            | Nizam-Kat          | TAKS | KAKS |                  |                                      |                    |
| \$o'NODPD        | 588,419.00 | Ayrık Nizam-2      | 0.30 | 0.60 | 353,051.40       | 1,681.20                             | 8,405.99           |
|                  | 13,850.00  | Ticaret (B-2)      | 0.80 | 1.60 | 22,160.00        | 59.36                                | 296.79             |
| toplam           | 602,269.00 |                    |      |      | 375,211.40       | 1,720.77                             | 8,702.77           |

## D. PLAN KARARLARI

### 1. PLANIN MİSYON VE VİZYONU

Planlama alanı, Eskişehir ili Metropoliten Alanı Merkez Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, Sakintepe Bölgesi “**mevcut konut alanı**” olarak planlanmıştır. Sakintepe Bölgesinde yaklaşık 105 ha alanda Mülga Muttalıp Belediyesi tarafından hazırlanan ve 08.02.1996 tarih ve 13 sayılı Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Yapılan incelemelerde Muttalıp Belediyesi tarafından yapılan Sakintepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında çeşitli tarihlerde onaylanan imar planı değişiklikleri bulunduğu ve imar mevzuatı yönünden eksiklikler olduğu tespit edilmiştir.

Sakintepe yerleşiminin bulunduğu alanda imar planları ve 18. Madde uygulamasından kaynaklanan sorunlar bulunduğundan mevcut duruma göre uygulama yapılamamaktadır. Bu alanda yapılaşmaların yeniden başlayabilmesi ve mevcut sorunların en kısa zamanda çözülebilmesi için bu alanda imar planlarının yeniden yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Ayrıca Sakintepe Mahallesi’nin nazım imar planı bulunmamakla birlikte 16.06.2020 tarihli Eskişehir Büyükşehir Belediyesi yazısından Mülga Muttalıp Belediyesinden onaylı imar planının yürürlükte olduğu anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda, Sakintepe Mahallesi planlı alanında uygulamadan kaynaklı sıkıntıların çözümlenerek imar planı doğrultusunda uygulama yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli onaylı imar planı bulunan kısımda revizyon yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Söz konusu alanda imar planı çalışmalarının tamamlanmasının ardından yeniden 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Madde uygulaması yapılabilecektir. Bu kapsamda, alanda yeniden uygulama yapılabilmesi için mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, kadastral durum ve fiili durum göz önünde bulundurularak revizyon imar planı çalışması yapılmıştır.

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 “**bütüncül bir planlama anlayışıyla çağdaş, sağlıklı, yaşanabilir kentsel yaşam alanlarının yaratılması**” vizyonu benimsenmiştir.

**Bu vizyon doğrultusunda planlama alanında sürdürülebilirlik esasına göre kentsel mekân standartlarını yükseltmeye yönelik belirlenen başlıca hedefler şunlardır:**

- Sağlıklı konut alanları oluşturulması
- Mevcut konut alanlarında mekân standartlarının yükseltilmesi
- Gelişme ve mevcut konut alanlarını besleyecek ticaret alanlarının yaratılması
- Ulaşılabilir olması, yaya ve bisiklet ulaşımına önem verilmesi
- Mülkiyet hakkının korunması
- Fiziksel açıdan dengeli kamusal alanlar yaratılması: yeşil alanlar, sağlık-eğitim-sosyal-kültürel tesis alanları vb.
- Bölgenin canlandırılması ve yaşam kalitesinin artırılması
- Mahkeme kararı ile iptal edilen 18. Madde uygulamasının yenilenerek uygulama yapılabilmesi

Sakintepe Bölgesi 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanırken, öncelikle yürürlükteki uygulama imar planı ve imar planı değişiklikleri ile mevcut durum dikkate alınarak bölge sakinlerinin 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. PLANIN ALANI KULLANIM KARARLARI**

1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda mekânsal kullanım kararları verilirken kentin gelişme yönleri, yerel istek ve ihtiyaçlar, ilgili kurum görüşlerinin yanı sıra kadastral ve fiili durum ile mekânsal ve nüfus verileri de temel veri olarak kabul edilmiştir.

Yapılan değerlendirmeler doğrultusunda, gelişme yön ve büyüklüklerin jeolojik yapı ve kadastral durum göz önüne alınarak; mevcut yerleşik doku ve eğilimler doğrultusunda gelişme olacağı öngörülmektedir.

Alanın donatı alanları dağılımı iki bölgede kendini göstermektedir. Alanın ana ulaşım ve ticaret aksı niteliğinde Ali Rıza Efendi Caddesi üzerinde ve alanın batısında gelişme konut alanlarında önerilen Sosyal-Kültürel Tesisler, Eğitim Tesisleri, Belediye Hizmet Alanı, Cami Alanları ve Sağlık Tesislerinin bulunduğu alanların çalışma alanının merkezi niteliğinde olacağı öngörülmektedir.

Yerleşimde 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararları ve mevcut yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak seyrek yoğunluklu mevcut ve gelişme konut alanları önerilmektedir. Mevcut planda bazı yapı adalarında "serbest nizam" olarak önerilen yapılaşma koşulları uygulamada doğabilecek durumlar ve mevzuat dikkate alınarak ayırık nizam olarak önerilmiştir. Planlama alanında doğu-batı yönünde ve kuzey-güney yönünde planlanan 1. Derece yollar üzerinde 3 kat yapılaşma öngörülmekte olup mevcut ticaret aksının devamı niteliğinde olduğundan bu alanlarda talep doğrultusunda zemin katta gününbirlik ihtiyaca yönelik ticaret kullanımları yer alabilecektir.

Mevcut ve gelişme konut alanlarında brüt yoğunluğa göre 51-150 kişi/ha konut alanı belirlenmiştir. Mevcut planda zemin kat ticaret üstü konut olarak yapılaşması öngörülen ticaret alanları mevzuat gereği Ticaret-Konut (TİCK) şeklinde planlanmış olup mevcut planda bitişik nizam 3 kat olan yapılaşma koşulları korunarak 80-120 kişi/ha yoğunluklu konut alanı belirlenmiştir. Planlama Alanı genelinde brüt yoğunluk yaklaşık 50 kişi/ha olarak öngörülmektedir.

Planlama alanı genelinde mevcut planda önerilen 20 metre ana ulaşım aksı, 15 metre ring hattı ve 12 metre taşıt yolları ile 7 metre genişliğinde yaya yolları şeklinde olan ulaşım kademelenmesi ve yol genişlikleri korunmuş olup gerekli kısımlarda yaya yolları planlanmış, yollar mümkün olduğunca devamlılık arz edecek şekilde revize edilmiştir.

1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda alanın kuzeyinden geçen yol bağlantısının planlama sınırı içinde kalan hattı plana aktarılmış olup yol genişliğinin Sakintepe kuzeyinde yer alan gelişme alanları ile bütüncül ele alınarak üst ölçekten başlayarak yapılacak planlama çalışmalarında belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Planın ana aksı niteliğinde olan ve alanın kuzey güney doğrultusunda yer alan Ali Rıza Efendi Caddesi aynı zamanda komşu mahallelere giden bağlantı yolu olarak kullanılmakta olup mevcut planda 20 metre olan yol genişliği korunmuştur.

Alanın güneyinde doğal sınırlayıcı niteliğinde sulama kanalı bulunmakta olup alana ilişkin hâlihazır harita incelendiğinde, kanalın batı cephesinde DSİ mülkiyeti sınırı içinde kalan yaklaşık 5 metre genişliğinde servis yolu bulunduğu ve mülkiyet sınırı ile bahse konu servis yolu arasında ortalama 2 metre genişliğinde boşluk olduğu, doğu yönünde ise fiilen kullanılan yol bulunduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple, kanal ve iki yanında yer alan servis yolları, mülkiyet yapısı göz önünde bulundurularak plan onama sınırı dışında bırakılmıştır. Bu doğrultuda, mevcut planda kanalın batı yönünde 15 metre olarak önerilmiş olan imar yolu DSİ mülkiyetindeki parseller sınırından itibaren 20 metre olacak şekilde düzenlenmiş olup devamında planlama alanının güneyde kent merkezi ile bağlantısını sağlayan 30 metre genişliğinde imar yoluna bağlanması ve bu alanda kavşak düzenlemesi öngörülmektedir.

Yollar ile birlikte alanda devamlılık sağlayan Park Alanları da alan genelinde mevcut planda önerilen şekliyle korunmuş olup yaşayan ve öngörülen nüfusa hizmet edecek şekilde arttırılarak plana aktarılmıştır. Yeşil alanların bir kısmı büyüklüğü ve konumu göz önünde bulundurularak Rekreasyon Alanı olarak planlanmıştır.

Mevcut planda ve yerinde de fiilen kullanılan Akaryakıt Alanı korunmuş olup imar planı değişiklikleri doğrultusunda ticaret alanı olarak planlı kısmı, bölgenin yapılaşma eğilimleri göz önünde bulundurularak konut alanı olarak planlanmıştır. Planda ve yerleşim içinde yer alan Cami Alanı yerinde korunmuş olup Çavuşlar Cami Yaşatma Derneği'nin talebi ve mevzuat gereği önerilmesi gereken alan büyüklüğü doğrultusunda genişletilmiştir.

Mevcut planda “sanayi alanı” olarak planlı alan, bölgenin yapılaşma eğilimleri doğrultusunda “konut alanı” olarak planlanmıştır.

Mevcut planda “konut alanlarında ada bazında yapılaşma talep edilmesi halinde 0.10 ilave emsal kullanılması” hükmü ada bazında yapılaşmayı teşvik etmesi bakımından revize edilerek korunmuş olup muhtemel ilave nüfus projeksiyon hesabına dahil edilmiştir.

Planlama alanında, yapılaşmada sıkıntı yaşanmaması ve sağlıklı parsel yapısı oluşması açısından mevcut planda yuvarlak olarak çizilen imar hatları kırık veya düz şekilde düzenlenmiştir. Mevcut yapılaşmaların yoğun olduğu konut adalarında imar hatları fiili ve kadastral durum dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Mevcut Hasan Polatkan Havalimanı hava mânia planı ve uçuş konisinin onama sınırı içinde kalan kısımları, imar planına aktarılmış olup mânia plan kotu plana işlenmiştir. Planlama alanına ilişkin hazırlanan onaylı Jeolojik Etüt Raporunda belirlenen Önemli Alan sınırları ve niteliği plana aktarılmıştır.

Sonuç olarak Sakintepe Bölgesinin uygulama sorunlarının çözülmesi amacıyla revizyon imar planı hazırlanmıştır. Alana ilişkin her ne kadar üst ölçek 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı bulunmasa da 1/25000 Nazım İmar planı bulunmakta olup “Seyrek yoğunluklu mevcut yerleşim alanı” olarak planlanmıştır.

Mülga Muttalip belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının revizyonu olarak hazırlanan imar planı ile yapılan değişiklikler, nüfus yoğunluğunu arttırıcı ve planın esasını etkileyecek nitelikte olmadığından üst ölçek planlara aykırılık teşkil etmemektedir.

Söz konusu revizyon plan ile; mevcut plan nüfus projeksiyonu altında, yaklaşık **6000** kişi nüfus öngörülmektedir. Bu sebeple de ilave donatı alanı ihtiyacı bulunmamakla birlikte güncel imar mevzuatı standartları doğrultusunda gerekli donatı alanları planlanmıştır.

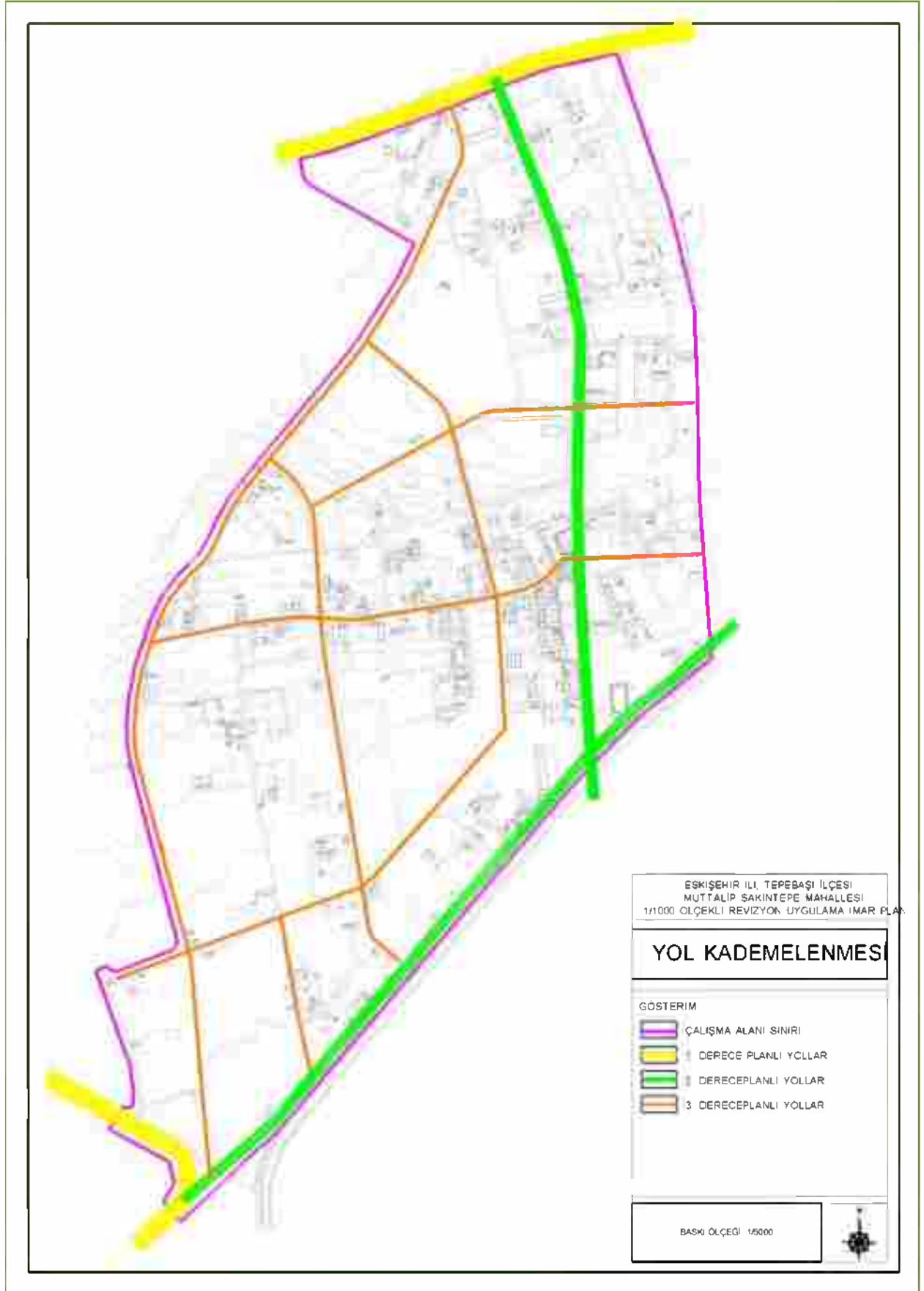
Planlama çalışmasında, başta Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 sayılı İmar Kanunu olmak üzere diğer ilgili Kanun ve Yönetmelikler ile Standartlarına uygun olarak alansal kullanımlar plana aktarılmıştır. Bu doğrultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı alan kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 18. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları

| Alan Adı      | Adet | Oran   | Durum (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------|--------|-------------------------|
| PARK          | 48   | 5.82%  | 60012.36                |
| BHA           | 1    | 0.28%  | 2855.13                 |
| ILKOKUL       | 4    | 1.19%  | 12232.15                |
| SAGLIK        | 2    | 0.96%  | 9946.66                 |
| SOSYALKULT    | 5    | 0.88%  | 9077.58                 |
| DINI          | 2    | 0.47%  | 4876.51                 |
| LİSE          | 2    | 1.16%  | 12022.6                 |
| AKARYAKIT     | 1    | 0.22%  | 2307.21                 |
| TİC3KAT       | 10   | 2.08%  | 21484.76                |
| KONUT MEVCUT  | 74   | 27.85% | 287366.5                |
| GELİŞME       | 59   | 22.15% | 228624.64               |
| A3            | 21   | 5.24%  | 54088.01                |
| TEKNİKALTYAPI | 4    | 1.18%  | 12153.34                |
| ANAOKULU      | 5    | 0.36%  | 3759.1                  |
| ORTAOKUL      | 1    | 1.17%  | 12028.74                |
| YOL           |      | 28.99% | 299174.08               |



Plan 20. Sakintepe 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



Harita 29. Planlama Alanı Yol Kademelenmesi

### 3. PLANIN NÜFUS VE SOSYAL DONATI HESABI

Planlama çalışması kapsamında projeksiyon nüfusunun 6000 kişi olması öngörülmektedir. Nüfus projeksiyonu, toplam inşaat alanı üzerinden:

- Ayrık Nizam 2 kat konut alanları için TAKS: 0.30 – KAKS: 0.60,
- Ayrık Nizam 3 kat konut alanları için TAKS: 0.30 – KAKS: 0.90,
- Konut alanlarında ada bazında uygulama yapılması halinde TAKS: 0.35 – KAKS: 0.70,
- Bitişik Nizam 3 kat Ticaret-Konut (TICK) alanları için TAKS: 0.80 – KAKS: 2.40, zemin kat ticaret, üst 2 kat konut olarak yapılaşacağı göz önünde bulundurularak KAKS: 1.60 olarak hesaplanmıştır.
- Hane halkı: 2,7 (TÜİK, 2019)
- Birim Daire Alanı: 200 m<sup>2</sup>
- (Konut Alanı x KAKS) / Birim daire (200) x Hane Halkı (2,7) şeklinde hesaplama yöntemi ile ilave emsal kullanılarak yapılaşma dikkate alınarak planlama alanı nüfusu belirlenmiştir.

**Tablo 19. Planda Önerilen Toplam İnşaat Alanı Üzerinden Hesaplama Yöntemiyle Öneri Nüfus**

|                   | \$ ODQ     | <DS'OD' PD INR' XC |         |      | 7RSODP<br>\$ ODQ 'PP | 7RSODP (PVD)<br>(1 birim)<br>daire adedi | 1 AXV<br>(hane=2.7) |
|-------------------|------------|--------------------|---------|------|----------------------|------------------------------------------|---------------------|
|                   |            | Nizam-Kat          | TAKS    | KAKS |                      |                                          |                     |
| g 1 (5            | 515,991.10 | A - 2              | 0.30    | 0.60 | 309,594.66           | 1,547.97                                 | 4,179.53            |
|                   | 53,511.70  | A - 3              | 0.30    | 0.90 | 48,160.53            | 240.80                                   | 650.17              |
|                   | 21,484.76  | 7 & . %            | 0.70.80 | 1.60 | 34,375.62            | 171.88                                   | 464.07              |
| toplam<br>NRQXW D | 590,987.56 |                    |         |      | 392,130.81           | 5,293.77                                 | 5,293.77            |

**Tablo 20. Planda Önerilen İlave Emsal Eklenererek Toplam İnşaat Alanı Üzerinden Hesaplama Yöntemiyle Öneri Nüfus**

|           | S O D Q □  | < D S ' O D ' P D □ N R ' □ |           | 7 R S O D P □ □<br>\$ U D Q □ □ P | 7 R S O D P □ □ P V D □<br>(1 birim)<br>daire adedi | 1 A X V □<br>(hane=2.7) |
|-----------|------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|
|           |            | Nizam-Kat                   | KAKS      |                                   |                                                     |                         |
| g 1 ( 5 □ | 515,991.10 | A - 2                       | 0.70      | 361,193.77                        | 1,805.97                                            | 4,876.12                |
|           | 54,088.01  | A - 3                       | 0.90      | 48,679.21                         | 243.40                                              | 657.17                  |
|           | 21,484.76  | 7 & . % □ □ □ □ □ □         | \$ 7 1.60 | 34,375.62                         | 171.88                                              | 464.07                  |
| Toplam    |            |                             |           | 444,248.60                        | 2,221.24                                            | 5,997.36                |

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde 501.000+ nüfus aralığında belirtilen standartlar ile ihtiyaç duyulan alan kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu alan kullanımları planlama alanı olan Sakintepe Bölgesi planlama alanında nüfusun 6.000 kişi olacağı kabulüne göre hesaplanmıştır. Buna göre yerleşmede Sosyal ve Teknik Altyapı alanları 6.000 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 Sakintepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planında sağlanmaktadır. Çalışma alanında belirlenen nüfusa yetecek Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ise aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 21. Donatı Alanları

| Kentsel ve Sosyal Teknik Altyapı Alanları | Kişi başı (m <sup>2</sup> ) | PLANLAMA ALANI<br>DONATI ALANLARI |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Anaokulu                                  | 0.6                         | 3,759.10                          |
| İlkokul                                   | 2                           | 12,232.15                         |
| Ortaokul                                  | 2                           | 12,028.74                         |
| Lise**                                    | 2                           | 12,022.60                         |
| Yeşil Alan                                | 10                          | 60,012.36                         |
| İbadet yeri                               | 0.75                        | 4,876.51                          |
| Sağlık Tesisleri Alanı                    | 1.6                         | 9,946.66                          |
| Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı         | 1.5                         | 9,077.58                          |
| BHA                                       | 2                           | 2,855.13                          |
| RESMİ KURUM                               |                             |                                   |
| Teknik Altyapı                            | 22.45                       | 12,153.34                         |
| Toplam Donatı                             | 13.4 ha                     | 138,964.17                        |
| <b>Toplam Donatı (ha)</b>                 |                             | <b>13.8 Ha</b>                    |

#### 4. PLAN NOTLARI

Aşağıdaki plan notları düzenlenmiştir:

1. 06.12.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA ÖNLEMLİ ALANLAR GÖSTERİLMİŞ OLUP ALT SINIFLARI İLGİLİ AYRINTILI BİLGİ ETÜT RAPORUNDA VE PLAN AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORUNDA YER ALMAKTADIR.
2. SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 26.06.2007 TARİHLİ GENELGE ESASLARINA VE 1.NCİ HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIĞININ GÖRÜŞLERİNE, UÇUŞ, CAN VE MAL EMNİYETİNİ TEMİNEN HASSASİYETLE UYULMASI GEREKMEKTEDİR. UÇUŞ MÂNİA KOTLARI HİÇBİR SURETLE AŞILAMAZ.
3. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI, SOSYAL TESİSLER ALANI, KÜLTÜREL TESİSLER ALANI, CAMİ ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VE TEKNİK ALTYAPI ALANI KULLANIMLARDA, TAKS:0.40'I AŞAMAZ.
4. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA, TAKS: 0, 33'Ü AŞAMAZ.
5. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ MAKSİMUM KATLARI GÖSTERMEKTE OLUP DAHA DÜŞÜK KATLI YAPI YAPILABİLİR.
6. YAPI ADALARINDA YER ALAN KADEME HATTI, ESASLARI AYNI KALMAK KOŞULUYLA MÜLKİYETLERE GÖRE KAYDIRILABİLİR.
7. BİTİŞİK NİZAMDA ÖN BAHCE MESAFESİ SIFIRDIR. ANCAK OLUŞMUŞ DURUMA GÖRE ÇEKME MESAFESİ VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
8. KONUT ALANLARINDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE; AYRIK NİZAM 2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLU ALANLARDA TAKS:0.35 KAKS:0.70 OLARAK UYGULANABİLİR.
9. AYRIK NİZAM 3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLU KONUT ALANLARININ İMAR YOLLARINA BAKAN CEPHELERİNDEKİ YAPILARDA ZEMİN KATTA, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ FONKSİYONLAR İÇİN İZİN VERİLEBİLİR. BU YAPILARIN BODRUM KATLARINDA İÇTEN BAĞLANTILI PİYESLERİ OLABİLİR.
10. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TİCARET-KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLU OLUP ÜST KATLAR KONUT VEYA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA KONUT ORANI %66'YI GEÇEMEZ.

11. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KONUT VE TİCARET ALANLARINDA 40 CM'DEN DAHA YÜKSEK BAHÇE İHATA DUVARI YAPILAMAZ. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BU MADDEYİ UYGULAMAYA TEPEBAŞI BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
12. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYGULAMASI YAPILMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
13. ZORUNLU HALLERDE İMAR KANUNUN 16. VE 17. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
14. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNDE KADASTRAL PARSEL SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR.
15. PLAN ESASLARINI DEĞİŞTİRMEYECEK VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAYACAK ŞEKİLDE, D.O.P. ORANININ %45'İ GEÇMEMESİ AMACIYLA, 18. MADDE UYGULAMA AŞAMASINDA İMAR HATLARI 3.00 M'YE KADAR KAYDIRILABİLİR.
16. YEŞİL ALAN, YOL GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
17. PLANLAMA ALANININ GÜNEYİNDE YER ALAN İMAR YOLU DSİ SULAMA KANALININ BATI YÖNÜNDE KAMULAŞTIRMA VE MÜLKİYET SINIRINDAN İTİBAREN PLANLANMIŞ OLUP DSİ MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER ONAMA SINIRI DIŞINDA BIRAKILMIŞTIR. BU İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK 18. MADDE UYGULAMASI, DSİ KAMULAŞTIRMA VE MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINARAK YAPILACAKTIR.
18. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA TEPEBAŞI BELEDİYESİ GENEL PLAN NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## KAYNAKLAR

1. Eskişehir İstatistikleri 2018, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, [www.eskisehir.bel.tr](http://www.eskisehir.bel.tr)
2. Eskişehir Anahtar Rakamlar (2017) BEBKA, [www.bebka.org.tr](http://www.bebka.org.tr)
3. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Ulaştırma Ana Planı'nın Revizyonu Çalışması, Eskişehir Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporu (EUAP 2035)
4. [https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2\\_1543236013.pdf](https://www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/92/bolgeplani2014-2023web-2_1543236013.pdf)
5. BEBKA                      Mevcut                      Durum                      Analizi                      <  
[https://www.bebka.org.tr/uploads/magazines/mevcut\\_durum\\_analizi\\_06\\_03\\_2015.pdf](https://www.bebka.org.tr/uploads/magazines/mevcut_durum_analizi_06_03_2015.pdf)>
6. <https://tr.wikipedia.org>
7. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Kobi OSB, Estim, Emko, Teksan, Tornacılar ve Oto Galericiler Sanayi Sitelerine Tramvay ve Metro ile Ulaşım Ön Fizibilite Çalışması (<https://www.eso.org.tr/storage/file/9200541f5d11472c981501bb125b6a58.pdf>)
8. <https://www.kgm.gov.tr>
9. <https://www.tuik.gov.tr>
10. <https://eskisehir.tarimorman.gov.tr/Haber/380/Ovalarimiz-Koruma-Altinda>
11. 21.01.2020 tarih ve 29955 sayılı Resmi Gazete
12. <https://rayhaber.com>
13. <https://www.tcddtasimacilik.gov.tr>
14. <https://www.tcdd.gov.tr>
15. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf>

---

## EKLER

## YERİNDE İNCELEME



## YERİNDE İNCELEME



## YERİNDE İNCELEME



## Ek 2. Kurum ve Kuruluş Görüşleri



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



Sayı : E-99762936-754-927823

29.01.2021

Konu : Tepebaşı Sakintepe İmar Planı hakkında

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 27.01.2021 tarihli ve 91775925-1976 sayılı yazınız.

İlgi yazıda özetle Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi sınırları içerisinde yazı ekinde sınırları gönderilen alanda imar planı çalışması yapılacağından bahisle kuruluşumuz görüşünü istemekteyiz.

Konu incelenmiş olup, görüş sorulan alanın güney doğusunda işletmede bulunan Eskişehir Sulamasına ait sol sahil ana sulama kanalı, tah sulama kanalı ve bu kanallara hizmet veren işletme ve bakım yolları bulunmaktadır. DŞİ'ye ait tesislerin bulunduğu parseller daha önce kamulaştırılmış olup mülkiyeti DŞİ'ye aittir. Yapılacak imar çalışmalarında bu hususlar göz önünde bulundurularak DŞİ'ye ait işletmedeki ana kanal, tah kanal ve işletme bakım yolları vb tesislere müdahale edilmemesi, DŞİ'ye ait parseller üzerinde herhangi bir planlama yapılması gerekmektedir.

Ayrıca imar planı yapılacak sahanın kuzeyinden Eskişehir Sulaması Yenileme Projesi kapsamında inşa edilecek olan ana boru hattı geçirilecektir. Söz konusu projeye ait vaziyet planı ekte gönderilmekte olup, imar çalışmalarında dikkate alınmalıdır.

Yukarıdaki hususlar uyulması kaydıyla, ilgi yazı ekinde sınırları gönderilen alan içerisinde imar planı yapılması Kuruluşumuz faaliyetleri açısından uygun bulunmuştur.

Gereğini rica ederim.

Oğuzhan KARABULUT  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: Eskişehir Sulaması Yenileme Projesi Genel Vaziyet Planı

Belge Doğrulama Kodu: AZFBAILU

Adres: DŞİ 3. Bölge Müdürlüğü, Taşkopru Caddesi No: 2 264020

Odunpazarı/ESKİŞEHİR

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

Kep Adresi: dsi.ablgenmudurlugu@kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ehys

Bölge İdari Bülteni DÜİGİR  
Başmühendis V.





## HİZMETE ÖZEL

HİZMETE ÖZEL

T.C.

MILLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI

MTİY 4220-4455 -11/İnş Eml ve NATO Gv Yat D Eml Grp  
İmr.İşl Ynt Ş (NİP 2601-15) 6415

// Mart 2011

KONU İmar Planı Çalışması (Eskişehir-Merkez'de).

### TEPEBAŞI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ Tepebaşı Bld Bşk lığının 17 Eylül 2010 tarihli, M 26.7.TEP.0.13.10370/12304 sayılı ve "İmar Planı Yapımı" konulu yazısı. (HAY)

1. Eskişehir İli Merkez İlçesi Sakıntepe Mahallesi ve çevresinde yapılacak imar planı hakkında ilgi ile görüş talep edilmiştir.
2. Konu hakkında yapılan inceleme neticesinde plânlama sahasında, Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda sureti EK-A'da gönderilen haritada işaretli NATO Akaryakıt Boru Hattının olduğu tespit edilmiştir.
3. 1/25.000 ölçekli haritada yeri yaklaşık olarak işaretlenen NATO Akaryakıt Boru hattının, uygulama öncesi, zeminde daha hassas olarak tespit edilebilmesi için, MSB Akaryakıt İkmal ve NATO Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı ve MSB Eskişehir İnşaat Emlâk Bölge Başkanlığı ile koordine edilmesi gerekmektedir.
4. Uygulama öncesi zeminde tespit edilip ölçülen, NATO Akaryakıt Boru Hattının; Askeri Alan lejantıyla gösterilmesini, kamulaştırma sınırı aynı zamanda koruma bandı olduğundan, kamulaştırma sınırından itibaren hattın sağ ve sol tarafındaki 5m'lik alanda yapılacak inşaat ve kazı çalışmaları esnasında, en yakın ilgili İşletme Müdürlüğü ve/veya ANT Bölge Müdürlüğü ile koordine edilerek ilgili personelin haberdar edilmesi ve güzergâh tespiti hususunda yardımlarının sağlanmasının istimlak şeridinde tecavüz, istenmeyen boru hasarı, yakıt kaybı ile can ve mal güvenliği açısından faydalı olacağı değerlendirilmiştir.
5. Ayrıca Plân Notlarına, "Bu Bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri Geçerlidir" şeklinde Plân Notunun eklenmesini, plânların onanmasını müteakip lejant ve Plân Notları ile beraber onanlı birer suretinin Millî Savunma Bakanlığı İnşaat Emlâk ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi Başkanlığına (ANKARA) ve Millî Savunma Bakanlığı Eskişehir İnşaat Emlâk Bölge Başkanlığına (ESKİŞEHİR) gönderilmesini rica ederim.

MILLÎ SAVUNMA BAKANİ NAMINA

Mk

Metin KEŞAP  
Tuğgeneral  
İnş Eml ve NATO Gv Yat D Bşk.

EKİ  
EK-A (Bir Adet Harita Sureti)

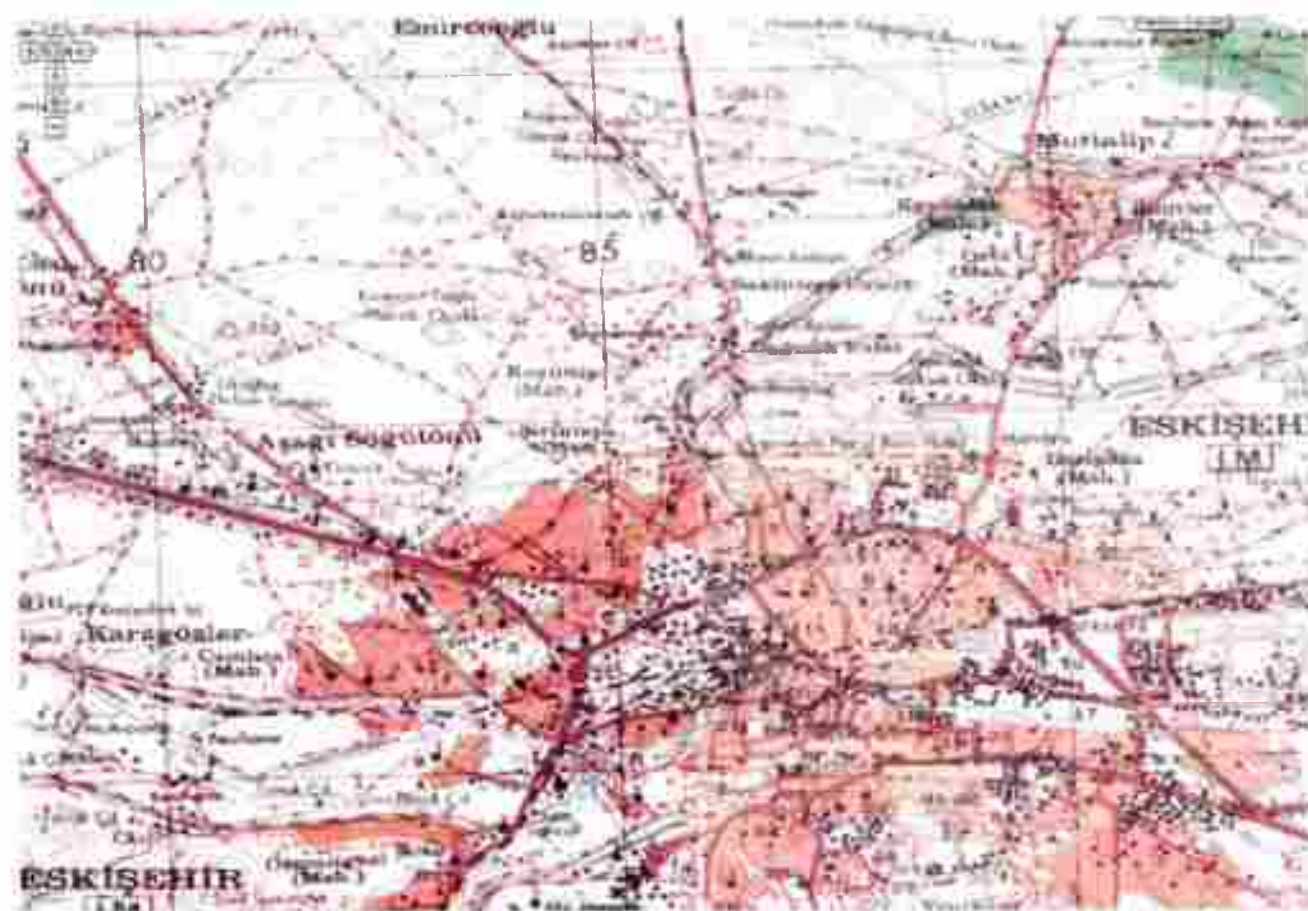
DAĞITIM  
Gereği  
Tepebaşı Bld Bşk lığına

Bilgi  
Eskişehir İnş Eml.Blg.Bşk.lığına  
ANT Bşk.lığına

HİZMETE ÖZEL

Başlıantı Noktası Eml Uzm Fatih BAŞIBUYUK (Tel Nu 0 312 4023136)

HİZMETE ÖZEL



T.C.  
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ  
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sube : Kültür  
Sıra : B.16.0.KTM.4.26.00.01/169-  
Konu : Sakintepe Mahallesi ve çevresinde  
İmar Planı Yapımı

24.09.2010

TEPEBAŞI KAYMAKAMLIĞINA  
Tepebaşı Belediye Başkanlığı  
ESKİŞEHİR

**İLGİ:** Tepebaşı Belediye Başkanlığı'nın 17.09.2010 tarih ve 10366/12308 sayılı yazısı.

İlimiz, Tepebaşı İlçesinde bulunan ve tapu bilgileri ekteki 1/25.000 ölçekli haritada belirtilen alana ilişkin imar planı çalışmaları yapılmak istenmektedir.

Konuya ilişkin taşınmazın 2634 Sayılı ve 2863 Sayılı kanun kapsamında incelenerek mevzi imar planı verilmesinde, sakınca olup olmadığının, Tepebaşı Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile istenmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan arşiv taramasında, söz konusu taşınmazların 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kaldığına dair herhangi bir kayda rastlanmamış olup, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup olmadığının, söz konusu alan için yeri gösterecek eleman ve araç temini halinde, koordinasyon sağlanarak Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Uzmanlarınca yerinde incelenebileceği hususunda gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ali Kemal KOCULU  
Şube Yardımcısı

**EKLER:**

- 1-Yazı Örneği (1 Adet)
- 2-1/25.000 Ölçekli harita (1 Adet)

**DAĞITIM:**

**Gereği:**

- Tepebaşı Kaymakamlığı/ESKİŞEHİR
- Tepebaşı Belediye Başkanlığı (Ek konmadı)
- Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

**Bilgi:**

- Müze Müdürlüğü/ESKİŞEHİR

Adres: Vilayet içi

Tel: 0.222.230 13 68

Fax: 0.222.230 63 01

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

SAYI : B.16.0.KVM.4.26.00.02.200.03.S.26.00/1665-  
KONU : Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi Sakintepe Mahallesi  
İmar Planına Esas Kurum Görüşü

ESKİŞEHİR  
29/12/2010

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI ESKİŞEHİR

İLGİ: Tepebaşı Belediye Başkanlığı'nın 24.09.2010 gün, B.16.0.KTM.4.26.00.01/169-2685 sayılı yazısı

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Sakintepe Mahallesi ve civarına ilişkin İmar Planı yapılacağına bildirildiği ve İmar planına esas olmak üzere yazı eki paftada işaretli alana ilişkin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kulip kalmadığının bildirilmesi istemine ilişkin ilgi yazı uyarınca gerekli yerinde inceleme ve arşiv taraması Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılmıştır.

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Sakintepe Mahallesi ve civarında İmar Planına esas olmak üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan inceleme ve arşiv taraması sonucunda söz konusu alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir korunması gerekli kültür ve tabiat varlığına ve kaydına rastlanmamış olması nedeniyle, istemin ilgili kurumlarca değerlendirilmesi gerekmekte olup, alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde, tüm çalışmaların derhal durdurulup, Müze Müdürlüğü ile haber verilmesi 2863 sayılı Kanun gereğidir.

Bilgilerinize arz ve rica ederim.

|                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| ESKİŞEHİR<br>TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI<br>Yazı İşleri Müdürlüğü<br>GENEL GÖRÜŞ KAYIT |
| Tarih: 05 Ocak 2011                                                                     |
| Sıra No: 306                                                                            |
| Gönderen: İmar ve Şehircilik                                                            |

ESKİŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU  
MÜDÜRLÜĞÜ

05 Ocak 2011

306  
Müdürlük - Planlama

M

**DAĞITIM**

- ESKİŞEHİR VALİLİĞİ  
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ESKİŞEHİR
- TEPEBAŞI KAYMAKAMLIĞI ESKİŞEHİR
- TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI ESKİŞEHİR

ADRES: Arifiye Mah. Okullar Sok. No:2 26010 ESKİŞEHİR  
e-posta: esk.korkulbolmud@kulttur.gov.tr

TEL:(222)230 63 32 - FAX:221 45 70

Türk Telekomünikasyon A.Ş.  
Anadoluhisari Merkez (Ankara) Bölge Müdürlüğü  
Eskişehir İl Telekomünikasyon Müdürlüğü  
Erişim Planlama Müdürlüğü  
İki Eylül Caddesi No: 70 26104, Eskişehir  
Tel: (222) 555 11 70 Faks: (222) 555 82 00



444 1 646 www.turktelekom.com.tr

SAYI : B.11.2.TTŞ.4.26.00.05/553.02  
KONU : Sakinepe Mh. ve Çevresi İmar Planı

20 Eylül 2010

**T.C. ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ**  
**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

İLGİ: 17.09.2010 tarih, 12302 sayılı yazınız

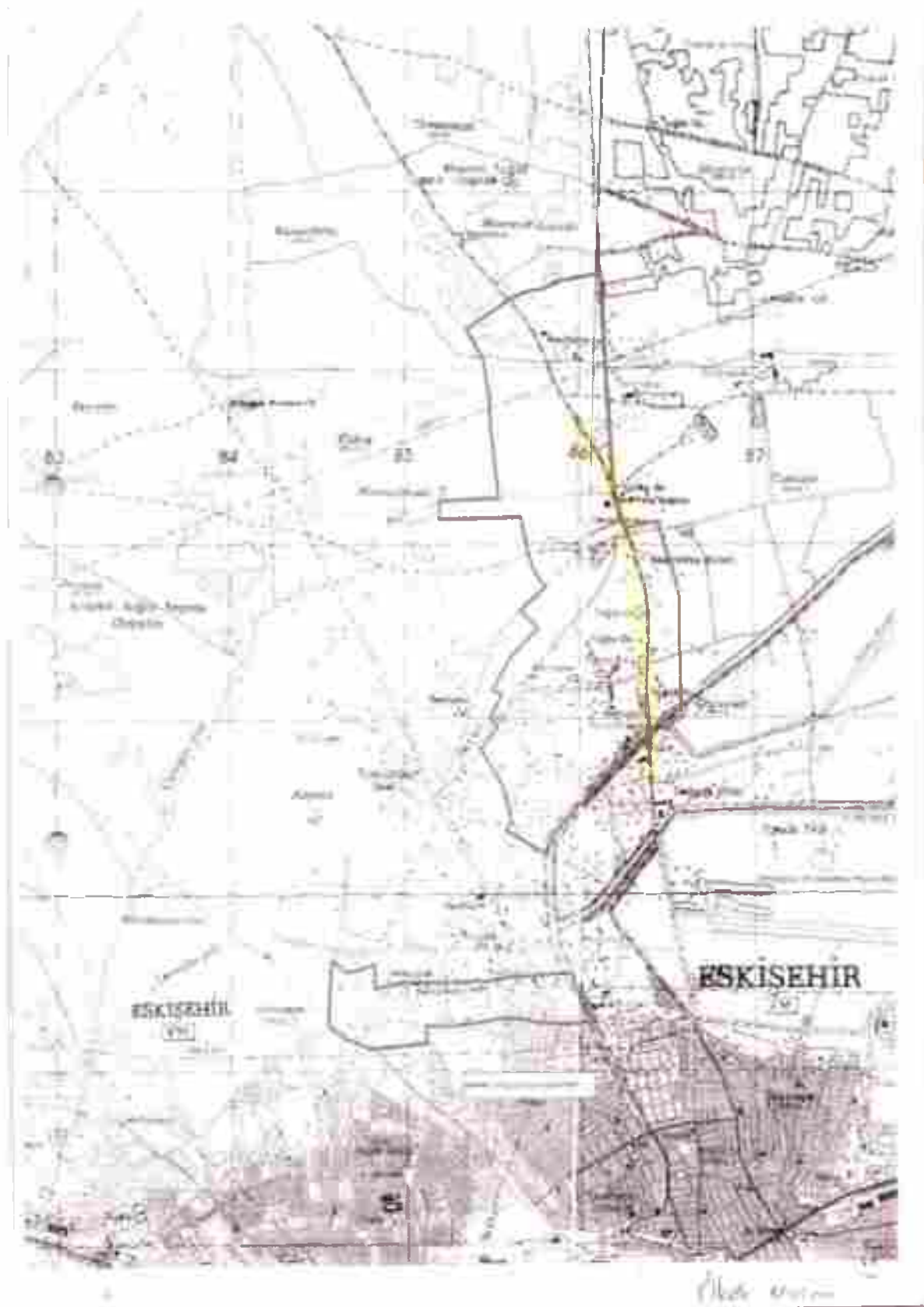
İlgi yazınızın ekinde yer alan 1:25000 ölçekli haritada kurumuza görüş sorulan kısımda şirketimize ait yer altı tesisleri bulunmaktadır. Belirtilen alandaki yer altı tesislerimiz işaretlenerek ekte sunulmuş olup bu kısımda imar planı çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

  
Levent ÖZEL  
İl Telekomün. MÜd. Yrd.  
(Erişim)

  
A. Sinan YÜKSEK  
İmar ve Şehircilik

Ek: 1



T.C.  
ESKİŞEHİR VALİLİĞİ  
İl Sağlık Müdürlüğü

SAYI :B.10.4 (SM 4 20.00.03.171.99 - 1124 21594  
KONU :İmar Planı Çalışmaları



01 Ekim 2010

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
ESKİŞEHİR

İlgi: 17.09.2010 tarih ve 10371-12303 sayılı yazınız,  
İlgi yazınızda, Sakintepe mahallesi ve çevresinde belirlenen bölgesinde yer alan ve ekteki haritalarda kırmızı sınır içerisinde kalan alanda imar planı çalışmaları yapılacağından bahisle, Müdürlüğümüzün görüşü sorulmaktadır

Adı geçen alanda herhangi bir sağlık yatırımı mevcut değildir, çevre sağlığı yönünden Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim

  
Uzm. Dr. H. Seyhan FIDAN  
Vali a  
Sağlık Müdürü

Şair Fuzuli Cd.No:1 ESKİŞEHİR  
Telefon : ( 0 222) 230 27 81 / 144  
e-posta: [gidacevresube@eskisehirsaglik.gov.tr](mailto:gidacevresube@eskisehirsaglik.gov.tr)

İrtibat:Gıda ve Çevre Kontrol Şubesi  
Faks: ( 0 222) 230 30 89  
Elektronik Ağ: [www.eskisehir.saglik.gov.tr](http://www.eskisehir.saglik.gov.tr)

T.C.  
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI  
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

Sayı : B.11.1.SHG.0.10.01.02 -4189/

16.11.2010

Konu : Sakintepe ve Çevresi İmar Planı  
Düzenlemesi

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

ESKİŞEHİR

- İlgi : a) 17/09/2010 tarih, M.26.7.TE.P.0.13-10338-12280 sayılı yazınız.  
b) 22/03/2010 tarih, B.11.1.SHG.0.10.01.05-3915-517-3698 sayılı yazınız.  
c) 26/06/2007 tarih, B.11.1.SHG.0.10.01.05-610-20000 sayılı Genelge

İlgi (a)'da kayıtlı yazınız ile, Belediyeniz sınırları içerisinde imar planı çalışmaları yapılacağı bildirilerek düzenleme alanı ile ilgili görüşünüz talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 22/03/2010 tarihinde İlgi (b)'de kayıtlı yazınız ile Eskişehir Anadolu Üniversitesi Havaalanı Mania Planının Belediye Başkanlığınız dahil ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımı yapılmıştı. Bu kapsamda söz konusu mania planı sınırları içerisinde yapılan imar düzenlemelerinin söz konusu plan kriterleri ile bir örneği Ek te gönderilen İlgi (c)'de kayıtlı Genelge esasları çerçevesinde yapılması gerekmektedir. Yapılacak düzenlemelerin hava seyrüseferi ve seyrüsefer yardımcı cihazlarına olabilecek etkilerinin de değerlendirilebilmesi için Anadolu Üniversitesi ile koordine kurularak, Eskişehir Anadolu Üniversitesi Havaalanı Mania Planı kriterleri ve İlgi (c)'de kayıtlı Genelge esasları çerçevesinde yapılması Genel Müdürlüğümüze uygun mütalaa edilmektedir.

Talebinize konu alanların paftalar üzerinde işaretlenmiş plan örnekleri ile yapılan yaklaşık değerlendirmeye göre söz konusu alanların Eskişehir Anadolu Üniversitesi Havaalanı Mania Planı iç yatay düzleminde bulunduğu belirlenmiştir. İmar düzenleme çalışmaları sırasında düzenlemeye esas olmak üzere Genel Müdürlüğümüz görüşünün gerektiği alanlar olursa söz konusu alanın sınırlarını belirleyen noktaların ED 50 sisteminde 3 derecelik UTM koordinatları, WGS 84 sisteminde coğrafi koordinatları, deniz seviyesine göre yükseklikleri ile planlanan imar yüksekliklerin Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

  
Bahri KESKİ  
Bakan a.  
Genel Müdür Yrd.

**EKLER:**

1 - İlgi (c)'de kayıtlı Genelge

Bosna Hersek Cad. (90. Sokak) No:5 06510 Çankaya/ANKARA  
Tel: (0312) 203 60 70 Faks: (0312) 215 81 30  
E-posta: oturker@shgm.gov.tr Elektronik Posta: www.shgm.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi için İrtibat: O. TÜRKER Müdür A.

SHGM Yeşil Havaalanı (Yeni) Projesi  
www.shgm.gov.tr www.yeniayrport.gov.tr

T.C.  
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI  
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

Sayı B.11.1.SHG.0.10.01.05- 610 20000  
Konu Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma  
Kriterleri

26/06/2007

GENELGE

Ulaştırma Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü ile birlikte diğer kurum ve kuruluşların görev ve sorumluluk alanlarına giren güvenlik tedbirleri, uçuş emniyet, inşaat sınırlamaları gibi konularda 2920 Sayılı Türk Sivil Havacılık Kanununun 40, 41, 47 ve 48. maddeleri ile, 5431 Sayılı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 11. maddelerindeki açıklayıcı hükümler doğrultusunda işlem yapmakla yükümlüdür.

Bu kapsamda uçuş, can ve mal emniyeti ile havaalanlarında uluslararası standartların sağlanmasına yönelik olarak ülkemizin de üyesi bulunduğu Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatı'nın (ICAO) yayımlanmış olduğu Annex-14 dokümanı ile bu dokümana ilişkin olarak yayınlanan diğer teknik dokümanlar kapsamında havaalanları ve çevresindeki yapılaşma kriterleri belirlenmiştir. Bu kriterler çerçevesinde Bakanlığımızca Havaalanı Mania Planları hazırlanmakta ve yayımlanarak uygulanmak üzere ilgili tüm kurum ve kuruluşlara gönderilmektedir.

Uçuş, can ve mal emniyetinin sağlanması, yolcu ve eşya trafiğinin güvenli, süratli ve düzenli bir biçimde yürütülmesi, havacılık ile ilgili her türlü standardın temini, uçuş emniyetini olumsuz etkileyen her türlü unsurun ortadan kaldırılması konularında Ulusal Mevzuatımızdaki düzenlemeler doğrultusunda işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir. Ancak, ilgili belediyelerce hassasiyetle uygulanması gereken mania planlarının, yapılan incelemeler sonucu bazı havaalanlarımızda sağlıklı bir şekilde uygulanamadığı, özellikle iniş-kalkış koridorundaki mania planı kriterlerini ihlal eden yapılaşmaların ileride telafisi mümkün olmayacak boyutlara ulaşarak, havaalanı ve tesislerini kullanılamaz hale getirebileceği değerlendirilmektedir.

Bu nedenle yapılacak uygulamalarda;

- 1- Havaalanı Mania Planlarında yer alan uçuş konileri'nin (ICAO Annex-14'te kriterleri belirtilen ve 15.000 metre boyunca devam eden yaklaşma ve tırmanma yüzeylerinin) pist başlarından itibaren ilk 6.000 metrelik bölümü içerisinde; her türlü parlayıcı, patlayıcı, akaryakıt tesis ve depoları ile buna benzer yapılar ve yoğun duman çıkaracak nitelikteki sanayi tesislerinin planlanmaması ve inşa edilmemesi,
- 2- Havaalanı Mania Planlarında yer alan uçuş konileri'nin pist başlarından itibaren ilk 3.000 metrelik bölümü içerisinde; insanların toplu halde bulundukları, hastane, düğün salonu, okul vb. yapıların planlanmaması ve inşa edilmemesi,
- 3- Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde kalan ve arazi zemin kotundan itibaren 45 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak yapılar ile Havaalanı Mania Planları sınırları dışında kalan ve arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha

T.C.  
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI  
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınması.

- 4- Havaalanı elektronik ve seyrüsefer yardımcı cihazlarının yayın performanslarının olumsuz etkilenmemesi açısından, Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde yapılacak tüm yapıların çatı kaplamalarında yansıtıcı özellikteki malzemelerin kullanılmaması,
- 5- Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerindeki Hmax yüksekliklerinin, yapıların çatı, baca, anten dahil en üst noktasının dikkate alınarak belirlenmesi,
- 6- Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerinin, 01.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği çerçevesinde yapılması ve yapılacak binalarda gürültü önleyici malzemelerin kullanılması,
- 7- Yukarıda belirtilen hususlar dışındaki konularda, havaalanları ve çevresinde yapılacak olan yapılaşmalar için havaalanlarının emniyetini teminen Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün görüşüne ihtiyaç duyulması halinde görüşlerin ilgili belediyeler tarafından sorulması ve görüş sorulacak parsel yada bölgenin 3 derecelik UTM (XYZ) koordinatlarının veya aynı koordinat sistemine göre hazırlanmış sayısal haritalarının elektronik ortamda gönderilmesi,
- 8- Havaalanı Mania Planlarının uygulanmasından sorumlu belediyelerin, havaalanı yetkilileri ile sürekli işbirliği ve koordinasyon içerisinde bulunmaları,
- 9- Yukarıda belirtilen hususların imar planlarına işlenerek ilgili belediyelerce hassasiyetle takibinin yapılması ve yanlış veya eksik uygulamalara sebebiyet verilmemesi, aksi takdirde bu konuda olabilecek tüm olumsuzluklardan birinci derecede belediyelerin sorumlu olacağı,

hususlarına hassasiyetle uyulması ve gereğinin buna göre ifasını rica ederim.

  
Mehmet YILMAZ  
Ulaştırma Bakanı

**DAĞITIM:**

**Gereği:**

- Tüm valiliklere
- Tüm belediyelere

**Bilgi:**

- İçişleri Bakanlığına

T.C.  
ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI  
Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü

SAYI : B.18.1.0GM.1.14.00.03.99/ 1431- 647  
KONU : Sakintepe Mahallesi ve Çevresinde  
İmar Planı Yapılması Hk.

25.09.2010

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İLGİ : 17.09.2010 tarih ve M.26.7.TEP.0.13.10364-12310 Sayılı Yazınız.

Eskişehir İli,Tepebaşı İlçesi,Sakintepe mahallesi ve çevresindeki imar planı çalışması yapılacak alanın mahallinde yapılan tetkiki neticesinde; 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında ve aynı kanunun 2/B maddesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

  
Ahmet ÜNGÖR  
Orman Bölge Müdürü

Akarbaşı Mah.Atatürk Cad.No: 53 26010 ESKİŞEHİR İrtibat:Ahmet ÜNGÖR VHKİ  
Tel:(0222)2303780-Fax:(0222)2303791-Web Site Adresi:http://www.eskischirobm.ogm.gov.tr  
Elektronik Posta Adresi:eskischirobm@ogm.gov.tr

**T.C.**  
**ULAŖTIRMA BAKANLIğI**  
**Karayolları Genel M¼d¼rl¼đ¼ 4.B¼lge M¼d¼rl¼đ¼**  
**ANKARA**

SAYI : B111TCK1040200/2010.01/37727  
KONU: Sakintepe Mahallesiinde ve Çevresinde  
İmar Planı Yapımı

19/10/2010

**TEPEBAŖI BELEDİYE BAŖKANLIđINA**  
(İmar ve Ŗehircilik M¼d¼rl¼đ¼)  
**ESKİŖEHİR**

İLGİ: 11.09.2010 tarih ve 10341/12283 sayılı yazınız.

Yazı eki 1/25000 ölçekli haritada belirtilen alan karayolu güzergahımız dışında olup, İdaremize ait herhangi bir kamulaŖtırma bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

  
**EMRE ULU RUKCU**  
B¼lge M¼d¼r¼ a.  
B¼lge M¼d¼r¼ Yardımcısı



**BOTAS**  
**BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.**  
**Arazi, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı**

30 Eylül 2010

**SAYI** : B.15.2.BOT.0.15.02.00-754-29120

29/09/2010

**KONU** : Sakintepe Mahallesi ve çevresinde İmar  
Planı Yapımı

**T.C.**  
**TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**(İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ)**  
**Hoşnudiye Mah. Şahin Bulvarı No: 84 / ESKİŞEHİR**

İlgi : 17.09.2010 tarih ve 10339/12281 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Belediyeniz tarafından Sakintepe Mahallesi ve çevresinde ekteki haritada gösterilen alanlarda İmar Planı çalışmaları yapılacağı belirtilerek adı geçen alanlarda yapılacak olan plana esas Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Dağıtım Şirketine devredilen doğal gaz boru hatının yaklaşık konumu ile planlama alanlarını gösterir harita ekte gönderilmiştir.

Söz konusu yapılacak İmar Planı alanından geçmekte olan boru hatı ile ilgili Kurum görüşünün, ilgili Dağıtım Şirketinden alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.

**I. Hakkı ÇİÇEK**  
Daire Başkan Yardımcısı

**ADEM AKKAYA**  
Daire Başkanı

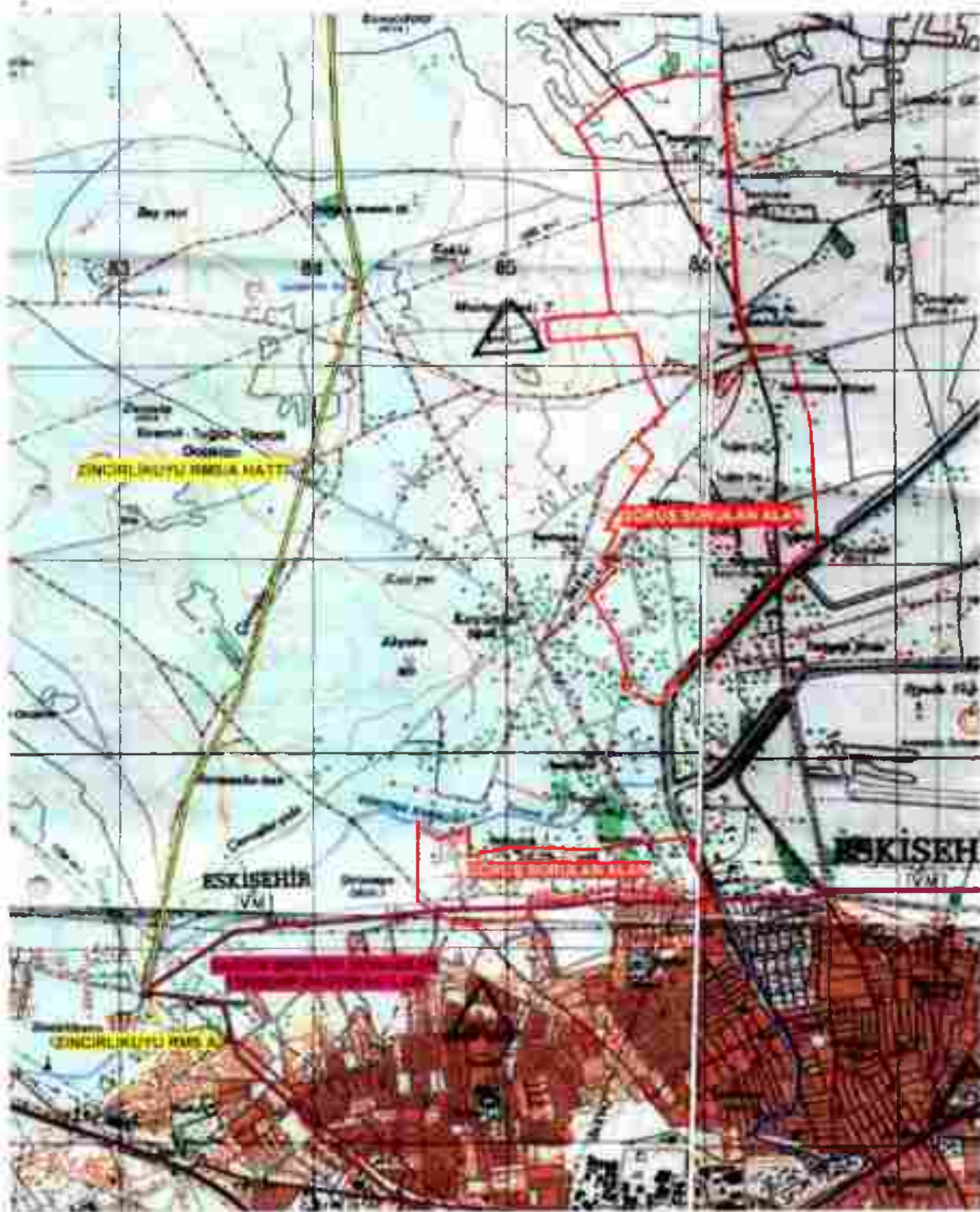
**Ek:**

Ek-1: 1/25 000 Ölç. Har.(1 Ad.)

Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok 06800 Bilkent/ANKARA  
Tel : (312) 297 20 00 Faks: (312) 266 07 33-34  
Web Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Adem AKKAYA/Amir  
Tel : 2972555  
e-posta : ademakkaya@botas.gov.tr

Sayfa 1 / 1



ARAZI İNŞAAT VE KAMULAŞTIRMA  
BAİRE BAŞKANLIĞI  
ÖLÇEK: 1/25.000



ARAZI İNŞAAT VE KAMULAŞTIRMA  
DAİRE BAŞKANLIĞI  
ÖLÇEK: 1/25.000

**TEİAŞ**  
**TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**6.İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ KÜTAHYA**

**SAYI** : B.15.2.TEİ.2.06.01.01.754 - 354  
**KONU** : Sakintepe Mah. İmar Planı Yapımı Hk.

21/10/2010

22.10.2010 \*

2501

**TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)**  
**ESKİŞEHİR**

**İlgi a):** TEİAŞ Genel Müdürlüğüne yazdığınız 17.09.2010 tarih ve 12282 sayılı yazınız.  
**b) TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün** 01.10.2010 tarih ve 492/28202 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da : yazı ekindeki 1:25000 ölçekli haritada belirtilen alana ilişkin İmar Planı çalışmaları yapılacağını belirterek ekte yer alan pafta üzerinde Enerji İletim Hatlarının gösterilmesi, görüş ve önerilerimizin tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

1:25000 ölçekli haritada belirtilen alanda yapılan incelemeler sonucunda söz konusu sahanın Kurumumuz işletme ve bakım sorumluluğunda bulunan 380 kV Gökçekaya HES-Seyitömer TES Enerji İletim Hattının 132-135 nolu direkleri arasında kaldığı tespit edilmiştir.

Enerji İletim Hattımızın yataydaki en büyük salınım durumundaki gabarileri ve direk numaralarını gösteren sayısal planlar yazınız ekinde ITRF-96 datumunda sayısal olarak CD ortamında gönderilmekte olup planlamada can. mal ve yangın emniyetinin sağlanması için Enerji İletim Hat gabarilerimizin, 30 Kasım 2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yapım Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen mesafeler dikkate alınmak suretiyle güzergahın imar planlarında gösterilmesi, bu alanlardaki yapılaşma öncesinde TEİAŞ görüşünün aranmasının imar plan notu olarak yer alması ve imar uygulaması aşamasında irtifak haklarımızın korunması açısından yazı ekinde gönderilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yazılarında belirtilen kriterlere dikkat edilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

**Mehmet AYDIN**  
**Tes. ve Kont. MÜD. (G)**

**Kemalettin KOÇDOĞAN**  
**Grup Müdürü**

**EKLER:**

**Ek -1 :** TKGM'nün yazı fotokopileri (3 adet)

**Ek -2 :** CD ( 1 Adet)

## 124

F.C.  
DEPARTMENT OF  
THE STATE OF NEW YORK  
OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

1911-1912  
1911-1912  
1911-1912

T.C.  
BAŞBAKANLIK  
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : 802.17KG0100001-18013/375- 31/82

Konu : Enerji nakil hattı

Ankara

/ / 19

25 1994

ANKARA TAPU VE KADASTRO BÜLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: 6/Mayıs/1994 gün ve 40.08/B.15.2.TEK.4.06.00.09-1050-07905 sayılı yazı.

Türkiye Elektrik Kurumu Ankara Elektrik Dağıtım Müessesesi Tesis Müdürlüğünden alınan ilgi yazı ile;

Elektrik ihtiyacını karşılama amacına yönelik olarak enerji nakil hattı geçirilen kadastral parsellere işlenilen şerhlerin (irtifak haklarının) ımar uygulaması sonucu oluşan parsellerden hat güzergâhı dışında kalanlara aktarılmayıp, sadece hat güzergâhında bulunan parsellere işlenilmesi.

Ayrıca hat güzergâhında bulunan yollar, alan ve vola isabet eden kısımların parsel numarası verilerek suretiyle tapu Müdürlüğüne tescil edilerek irtifak haklarının bu parsellere de aktarılması.

Bu hususta Ankara il ve ilçe tapu sicil müdürlüklerine talimat verilmesi talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, irtifak hakkı ile yükümlü taşınmaz malın ayrılması halinde irtifak hakkının her kısım için devam etmesi esastır. Ancak irtifak hakkı bir kısım üzerinde kullanılmaz ise, o kısım maliki irtifak hakkının kendi taşınmaz malına terkinis isteyebilir. irtifak hakkı sahibi TEK. 1050 sayılı kanunla sadece hat güzergâhındaki parsellere aktarılmasını talep ettiğine göre, güzergâh dışındaki parsellerin bu hakkın aktarılması söz konusu değildir.

Ayrıca, irtifak hakkı tesis edilmiş enerji nakil hattının geçtiği güzergâhın tamamının veya bir kısmının yol, meydan, yeşil alan gibi tescile tabi olmayan yerlere isabet etmesi halinde, hak sahibi idarenin talebi olmadan terkin işlemleri yapılamıyacağı ve sadece bu kısımlar için Mevdi Kanunun 612 nci maddesi gereği tescili maktuza hak doğmuş olduğundan, hakkın kapsadığı kısımların "yol, meydan, yeşil alan" gibi vasıflarla ilgili idare adına tapu siciline tescil edilmesi ve irtifak hakkının bu parsellere aktarılması gerekmektedir.

Bu hususta Ankara il ve ilçe tapu sicil müdürlüklerine talimat verilmesi talep edilmektedir.



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

Sayı : M.26.0.EBB.5.01.36.310.01 - 646-527  
Konu : Sakintepe Mahallesi ve Çevresinde  
İmar Planı Yapımı

27 Eylül 2010

**TEPEBAŞI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)  
**ESKİŞEHİR**

İlgi: 17.09.2010 tarih ve 12507 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, ilgi yazınıza ekli 1/25.000 ölçekli haritada sınırları gösterilen alanda İmar Planı çalışması yapılacağından, Genel Müdürlüğümüze herhangi bir sakınca bulunup bulunmadığının bildirilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazınıza ekli 1/25.000 ölçekli haritada sınırları gösterilen alanda, İmar Planı çalışması yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Gök YILDIRIM  
Su ve Kanalizasyon İdaresi  
Genel Müdürü



**T.C.**  
**ESKİŞEHİR VALİLİĞİ**  
**İl Çevre ve Orman Müdürlüğü**  
**(ÇED ve Planlama Şube Müdürlüğü)**

**SAYI** : B.18.0.İÇÖ. 0.26.03-250.99/4222 - 0  
**KONU** : İmar Planı

**TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
**(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)**  
**ESKİŞEHİR**

**İLGİ** : 17.09.2010 tarih ve M.26.7.TEP.0.13.10376/12298 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile İlimiz Tepebaşı İlçesi, Sakintepe Mahallesi ve çevresinde planlanan imar planı ile ilgili Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

İlimiz Tepebaşı İlçesi, Sakintepe Mahallesi ve çevresinde planlanan imar planı alanlarında Müdürlüğümüzün herhangi bir çalışması bulunmaktadır.

Bu bağlamda, yapılması planlanan imar planı ile ilgili 03.05.2006 tarih ve 57 sayılı İl Genel Meclis Kararı ile onanan 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Plan hükümlerine uyulması koşulu ile Müdürlüğümüze bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

  
Halit Necdet ÖZEROĞLU  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

**T.C.**  
**TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI**  
**Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Ankara Bölge Müdürlüğü**

**Sayı :** B.12.1.TRG.1.06.01-753-02-01/ 346  
**Konu :** İmar planı çalışması.

**29 Eylül 2010**

**TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)  
Tepebaşı-ESKİŞEHİR

**İlgi:** 17.09.2010 tarih ve 12285sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekindeki planda belirtilen alanda imar planı yapılması konusundaki yazınız değerlendirilmiştir.

Belirtilen alanda imar planı yapılmasında kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

  
Muzaffer ULU  
Bölge Müdürü

Selçuklu Mah. 1.İse Cad. No:25 Sincan/ANKARA  
TEL: 0312 270 47 57 FAKS: 0312 271 13 63  
E-posta : [ankarabolge@tarimreformu.gov.tr](mailto:ankarabolge@tarimreformu.gov.tr)



**OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**ESKİŞEHİR İL YÖNETİCİLİĞİ**  
**(AR-GE Proje Tesis Başmühendisliği)**

**O E D A Ş**

İstiklal Mah. Sırr Fıztılı Cad. No:7  
26010 ESKİŞEHİR  
Tel: 0(222) 230 15 60  
Faks: 0(222) 230 15 53  
Tic. Sic. No: 19024  
Sagmanlar V.D.: 648 047 27 67  
WEB: [www.osmangazidesas.com.tr](http://www.osmangazidesas.com.tr)  
e-Posta: [blig@osmangazidesas.com.tr](mailto:blig@osmangazidesas.com.tr)

Sayı : Ar-Ge / 244  
Konu : Sakintepe Mahallesi ve Çevresinde  
İmar Planı Yapımı.

005427

07.10.2010

**TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA**  
**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

İlgi: 17.09.2010 tarih ve 10365-12309 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Sakintepe Mahallesi ve çevresinde İmar planı çalışmaları yapılacağı ve yazınız ekinde işaretli pafta üzerinde bulunan Enerji Nakil Hatlarının belirtilmesi istenmiştir.

Söz konusu bölgeye ait Enerji Nakil Hatlarını gösteren harita yazımız ekindedir.

Gereğini arz ederiz

  
H. Kadir AYKUT  
Ar-Ge Proje Tesis  
Başmühendisi

  
Celal KONE  
İl Yöneticisi

**Ek: 2 adet ENH haritası.**





ESKİŞEHİR VALİLİĞİ  
SANAYİ VE TİCARET İL MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI:B.14.4.İLM.026.001/8  
KONU: İmar planı

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
ESKİŞEHİR

İlgi: 17.09.2010 tarih ve 0373/12301 sayılı yazınız.

Sakintepe Mahallesi ve çevresinde yapılacak olan İmar Planı için Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mahmut YILMAZ  
Sanayi ve Ticaret İl Müdürü

T.C.  
ESKİŞEHİR İLİ  
Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü

07 EKİM 2010

Sayı : B.09.4.İLM.4.26.00.10-305.03 266  
Konu: Sakıntepe Mahallesi ve çevresinde  
İmar Planı Yapımı

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
ESKİŞEHİR

İlgi: 17.09.2010 tarih ve 12305 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, yazı ekinde yer alan haritada gösterilen alan için İmar Planı çalışmaları yapılacağı belirtilerek, Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunup bulunmadığının tarafınıza bildirilmesi istenmiştir.

Söz konusu alanda yapılacak İmar Planı çalışmalarında Müdürlüğümüz tarafından bir sakınca bulunmamakla birlikte çalışmalarda 3194 sayılı İmar Kanun ve ilgili yönetmeliklerine uyulması hususunda,

Gereğini rica ederim.



Habib BULGUROĞLU  
Vali a.  
Bayındırlık ve İskan Müdürü

Ertuğrulgazi Mah.Şahin Sok.No.2 26140 ESKİŞEHİR  
0 222 335 35 74- 335 35 67 Dahili:302  
0 222 325 00 25 (fax)

D OĞUL  
Ş. Yük. Plancısı

Yatırım ve Proje Müdürlüğü

15.10.2010

Sav. ESG.003/01/109-583

Sakintepe Mahallesi ve Çevresinde  
İmar Planı Yapımı

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

İlgi : 17.09.2010 tarih, M.26.7.TEP.0.13.10368-12306 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda eklemiş olduğunuz 1/25.000 ölçekli harita üzerinde belirtilen alanda İmar Planı çalışmaları yapılacağından Şirketimizce bir sakinca bulunup bulunmadığının bildirilmesi istenmektedir.

Soz konusu bölgede ekli haritada görüleceği üzere 12" çelik doğal gaz boru hattı ve Ø125 polietilen ana iletim hatları bulunmaktadır. Bu hatlar mevcut İmar planlarının devamında gozüken halihazırda oluşmuş ve kullanılmakta olan cadde ve sokaklarda yapıldığı anda mevcut zeminden 80 - 100 cm derinliktedir.

Yeni İmar planları hazırlanırken çelik hatların ve polietilen hatların bulunduğu güzergahların dikkate alınarak gerekli çalışmaların yapılması hususunda gereğini bilgilerinize arz ederiz.

  
Erhan CEBECİ  
Yapım Kontrol ve Kesin Hesap Şefi

  
Engin ATAMAN  
Genel Müdür Yrd.

**EKLER:**

EK-1 : Boru Hattı Güzergahı Krokisi 1 Sayfa



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Maden İşleri Genel Müdürlüğü

Sayı : B.15.0.MGM.0.02.02.03.101  
Konu : İmar Planı Yapımı.

13.10.2010 • 59862

**TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İlgi: 17.09.2010 tarih ve M.26.7.TEP.0.13-10342-12284 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınızda; Ekli 1/25000 ölçekli paftada belirtilen alana ilişkin İmar Planı çalışmaları yapılacağından Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunup bulunmadığının tarafınıza bildirilmesi istenilmiştir.

İlgi de kayıtlı yazınız ekinde gönderilen 1/25000 ölçekli harita üzerinde işaretli 2 adet alanı çevreleyen koordinatlar **yaklaşık olarak belirlenmiş** ve yazımız ekinde de gönderilen bu pafta ve koordinatlarla sınırlı alanlar üzerinde gerekli incelemeler yapılmıştır. 29.09.2010 tarihi itibarıyla Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında yapılan incelemede, planlama çalışmasına konu alanlar üzerinde Genel Müdürlüğümüzce verilmiş, 1 adet işletme ruhsatı ile 3 adet ihalelik durumda bulunan sahanın yer aldığı tespit edilmiş olup, söz konusu ruhsat sahalarına ait konumsal ve diğer ilişkin bilgiler yazımız ekinde gönderilmektedir.

İmar Planı Çalışmalarının yürütüleceği alanlarda mevcut ruhsatların Kanun ve Yönetmeliklerden gelen haklarının korunması kaydıyla, İmar Planı hazırlanmasında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

  
**Hayri ÖGÜT**  
Bakan a.  
Daire Başkanı

**EKLER:**

- 1-İncelenen alanları gösteren liste (3 sayfa)
- 2-Ruhsat Sahalarına ait bilgi formu.(4 sayfa)



Belirtilen Sahanın Alanı: 320.15 Hektar  
Bu bilgiler 29.09.2010 11:32:01 tarihi ile geçerlidir.  
KULLANICI :Yunus Toprak////İncelenen alan  
PAFTALAR:İ25A4.İ24B3  
POLİGON 1

Y1: 285328 X1: 4413231  
Y2: 285687 X2: 4413469  
Y3: 286163 X3: 4413568  
Y4: 286237 X4: 4412329  
Y5: 286291 X5: 4412134  
Y6: 286470 X6: 4412163  
Y7: 286605 X7: 4411704  
Y8: 286607 X8: 4411067  
Y9: 285860 X9: 4410307  
Y10: 285825 X10: 4410188  
Y11: 285526 X11: 4410354  
Y12: 285571 X12: 4410419  
Y13: 285522 X13: 4410607  
Y14: 285387 X14: 4410834  
Y15: 285486 X15: 4410948  
Y16: 285455 X16: 4410995  
Y17: 285506 X17: 4411121  
Y18: 285464 X18: 4411161  
Y19: 285589 X19: 4411392  
Y20: 285726 X20: 4411522  
Y21: 285612 X21: 4411616  
Y22: 285751 X22: 4411757  
Y23: 285708 X23: 4411863

Y24: 285647 X24: 4412121

Y25: 285163 X25: 4412109

Y26: 285170 X26: 4412264

Y27: 285513 X27: 4412298

Y28: 285428 X28: 4413042

POLIGON 2

Y1: 284554 X1: 4409678

Y2: 284658 X2: 4409598

Y3: 284831 X3: 4409638

Y4: 284846 X4: 4409504

Y5: 284993 X5: 4409541

Y6: 285452 X6: 4409539

Y7: 285559 X7: 4409560

Y8: 285953 X8: 4409587

Y9: 286087 X9: 4409257

Y10: 285890 X10: 4409238

Y11: 285562 X11: 4409278

Y12: 285374 X12: 4409248

Y13: 285122 X13: 4409235

Y14: 285129 X14: 4409147

Y15: 284782 X15: 4409104

Y16: 284613 X16: 4409176

Y17: 284529 X17: 4409251

ERİŞİMNO POLİGONNO MADENGRUBU RUHSATSAFHASI SAHATÜRÜ

3161340 1 IV. GRUP Arama İhalelik Saha

2575526 1 MADEN Arama İhalelik Saha

3053027 1 IV. GRUP Arama İhalelik Saha

2012654 2 MADEN İşletme Ruhsat Sahası

T.C. ENERJİ VE TABİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Maden İşleri Genel Müdürlüğü

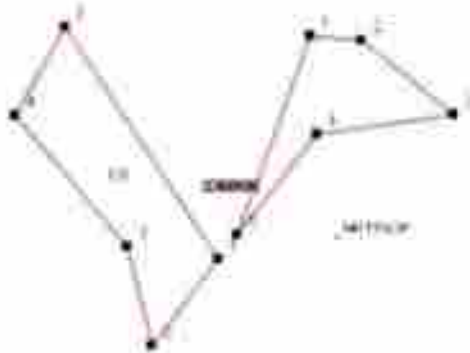
29.05.2010 Tarihinde Edinilen



Ölçek : 1 / 50000

### İŞLETME RUHSATI BİLGİ FORMU

İLİ : Eskişehir  
İLÇESİ : Merkez  
KÖYÜ : MUTTALIP  
MEVKİİ :  
RUHSAT NO : IR : 3942  
SİCİL NO : 8866  
ERİŞİM NO : 2012654  
ALANI : 772.95 Hektar  
MADEN GRUBU : Maden  
RUHSAT SAHİBİNİN ADI : UĞURAY MAD. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ  
ADRESİ : AŞAĞI SÖĞÜTÖNÜ MEVKİİ Eskişehir  
RUHSAT SAFHASI : İşletme  
YÜRÜRLÜK TARİHİ : 31/08/2003  
PAFTALAR : I24B3 I25A4



### SAHA KOORDİNATLARI

| POL NO | NOK NO | Y      | X       |
|--------|--------|--------|---------|
| 1      | 1      | 289815 | 4415260 |
| 1      | 2      | 290560 | 4415190 |
| 1      | 3      | 291940 | 4414100 |
| 1      | 4      | 289905 | 4413800 |
| 1      | 5      | 288728 | 4412287 |
| 2      | 1      | 288457 | 4411939 |
| 2      | 2      | 287462 | 4410660 |
| 2      | 3      | 287085 | 4412120 |
| 2      | 4      | 285400 | 4414060 |
| 2      | 5      | 286159 | 4415365 |

29/09/2010 11:51:37

### Multiple Evacuation Routes Required

1. **Ergebnis** ist  
 0!  
 2. **Ergebnis**  
 1  
 3. **Ergebnis**  
 2  
 4. **Ergebnis**  
 3  
 5. **Ergebnis**  
 4  
 6. **Ergebnis**  
 5  
 7. **Ergebnis**  
 6  
 8. **Ergebnis**  
 7  
 9. **Ergebnis**  
 8  
 10. **Ergebnis**  
 9  
 11. **Ergebnis**  
 10  
 12. **Ergebnis**  
 11  
 13. **Ergebnis**  
 12  
 14. **Ergebnis**  
 13  
 15. **Ergebnis**  
 14  
 16. **Ergebnis**  
 15  
 17. **Ergebnis**  
 16  
 18. **Ergebnis**  
 17  
 19. **Ergebnis**  
 18  
 20. **Ergebnis**  
 19  
 21. **Ergebnis**  
 20  
 22. **Ergebnis**  
 21  
 23. **Ergebnis**  
 22  
 24. **Ergebnis**  
 23  
 25. **Ergebnis**  
 24  
 26. **Ergebnis**  
 25  
 27. **Ergebnis**  
 26  
 28. **Ergebnis**  
 27  
 29. **Ergebnis**  
 28  
 30. **Ergebnis**  
 29  
 31. **Ergebnis**  
 30  
 32. **Ergebnis**  
 31  
 33. **Ergebnis**  
 32  
 34. **Ergebnis**  
 33  
 35. **Ergebnis**  
 34  
 36. **Ergebnis**  
 35  
 37. **Ergebnis**  
 36  
 38. **Ergebnis**  
 37  
 39. **Ergebnis**  
 38  
 40. **Ergebnis**  
 39  
 41. **Ergebnis**  
 40  
 42. **Ergebnis**  
 41  
 43. **Ergebnis**  
 42  
 44. **Ergebnis**  
 43  
 45. **Ergebnis**  
 44  
 46. **Ergebnis**  
 45  
 47. **Ergebnis**  
 46  
 48. **Ergebnis**  
 47  
 49. **Ergebnis**  
 48  
 50. **Ergebnis**  
 49  
 51. **Ergebnis**  
 50  
 52. **Ergebnis**  
 51  
 53. **Ergebnis**  
 52  
 54. **Ergebnis**  
 53  
 55. **Ergebnis**  
 54  
 56. **Ergebnis**  
 55  
 57. **Ergebnis**  
 56  
 58. **Ergebnis**  
 57  
 59. **Ergebnis**  
 58  
 60. **Ergebnis**  
 59  
 61. **Ergebnis**  
 60  
 62. **Ergebnis**  
 61  
 63. **Ergebnis**  
 62  
 64. **Ergebnis**  
 63  
 65. **Ergebnis**  
 64  
 66. **Ergebnis**  
 65  
 67. **Ergebnis**  
 66  
 68. **Ergebnis**  
 67  
 69. **Ergebnis**  
 68  
 70. **Ergebnis**  
 69  
 71. **Ergebnis**  
 70  
 72. **Ergebnis**  
 71  
 73. **Ergebnis**  
 72  
 74. **Ergebnis**  
 73  
 75. **Ergebnis**  
 74  
 76. **Ergebnis**  
 75  
 77. **Ergebnis**  
 76  
 78. **Ergebnis**  
 77  
 79. **Ergebnis**  
 78  
 80. **Ergebnis**  
 79  
 81. **Ergebnis**  
 80  
 82. **Ergebnis**  
 81  
 83. **Ergebnis**  
 82  
 84. **Ergebnis**  
 83  
 85. **Ergebnis**  
 84  
 86. **Ergebnis**  
 85  
 87. **Ergebnis**  
 86  
 88. **Ergebnis**  
 87  
 89. **Ergebnis**  
 88  
 90. **Ergebnis**  
 89  
 91. **Ergebnis**  
 90  
 92. **Ergebnis**  
 91  
 93. **Ergebnis**  
 92  
 94. **Ergebnis**  
 93  
 95. **Ergebnis**  
 94  
 96. **Ergebnis**  
 95  
 97. **Ergebnis**  
 96  
 98. **Ergebnis**  
 97  
 99. **Ergebnis**  
 98  
 100. **Ergebnis**  
 99  
 101. **Ergebnis**  
 100  
 102. **Ergebnis**  
 101  
 103. **Ergebnis**  
 102  
 104. **Ergebnis**  
 103  
 105. **Ergebnis**  
 104  
 106. **Ergebnis**  
 105  
 107. **Ergebnis**  
 106  
 108. **Ergebnis**  
 107  
 109. **Ergebnis**  
 108  
 110. **Ergebnis**  
 109  
 111. **Ergebnis**  
 110  
 112. **Ergebnis**  
 111  
 113. **Ergebnis**  
 112  
 114. **Ergebnis**  
 113  
 115. **Ergebnis**  
 114  
 116. **Ergebnis**  
 115  
 117. **Ergebnis**  
 116  
 118. **Ergebnis**  
 117  
 119. **Ergebnis**  
 118  
 120. **Ergebnis**  
 119  
 121. **Ergebnis**  
 120  
 122. **Ergebnis**  
 121  
 123. **Ergebnis**  
 122  
 124. **Ergebnis**  
 123  
 125. **Ergebnis**  
 124  
 126. **Ergebnis**  
 125  
 127. **Ergebnis**  
 126  
 128. **Ergebnis**  
 127  
 129. **Ergebnis**  
 128  
 130. **Ergebnis**  
 129  
 131. **Ergebnis**  
 130  
 132. **Ergebnis**  
 131  
 133. **Ergebnis**  
 132  
 134. **Ergebnis**  
 133  
 135. **Ergebnis**  
 134  
 136. **Ergebnis**  
 135  
 137. **Ergebnis**  
 136  
 138. **Ergebnis**  
 137  
 139. **Ergebnis**  
 138  
 140. **Ergebnis**  
 139  
 141. **Ergebnis**  
 140  
 142. **Ergebnis**  
 141  
 143. **Ergebnis**  
 142  
 144. **Ergebnis**  
 143  
 145. **Ergebnis**  
 144  
 146. **Ergebnis**  
 145  
 147. **Ergebnis**  
 146  
 148. **Ergebnis**  
 147  
 149. **Ergebnis**  
 148  
 150. **Ergebnis**  
 149  
 151. **Ergebnis**  
 150  
 152. **Ergebnis**  
 151  
 153. **Ergebnis**  
 152  
 154. **Ergebnis**  
 153  
 155. **Ergebnis**  
 154  
 156. **Ergebnis**  
 155  
 157. **Ergebnis**  
 156  
 158. **Ergebnis**  
 157  
 159. **Ergebnis**  
 158  
 160. **Ergebnis**  
 159  
 161. **Ergebnis**  
 160  
 162. **Ergebnis**  
 161  
 163. **Ergebnis**  
 162  
 164. **Ergebnis**  
 163  
 165. **Ergebnis**  
 164  
 166. **Ergebnis**

Saha Biswajit

Geur: Belgien

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Saba Tulu      | Illegible Sans        |
| Medani         | Torja E Ghan Saba (i) |
| Ruhadi Saba    | Aruma                 |
| Medani Tulu    | Ar Gulu               |
| Illegible Tulu | Illegible Sans        |
| Ar Apima Tulu  |                       |

male Rhyssalus.

### Supplementary Data Summary

**Abstract**

三

[illegible]

ရက်စွဲ: ၂၀၁၇ ခုနှစ်၊ ဇူလိုင်လ ၁၀ ရက်

Runway Number: 20

|                   |           |               |
|-------------------|-----------|---------------|
| Sale Price        | 20080226  | 18 Sale Price |
| Buy Price         |           | 0 Buy Price   |
| Buy No            |           | 289000000000  |
| Sale No           |           | 189000000000  |
| Vendor/Dep Buy No | 200800027 | 189000000000  |
| 189000000000      |           | 289000000000  |
| Buy Price/Dep     |           |               |

10.  $\lim_{x \rightarrow 0} \frac{1}{x} = \infty$

4. *Journal of Management Education* 2000, 24(10):1039-1050

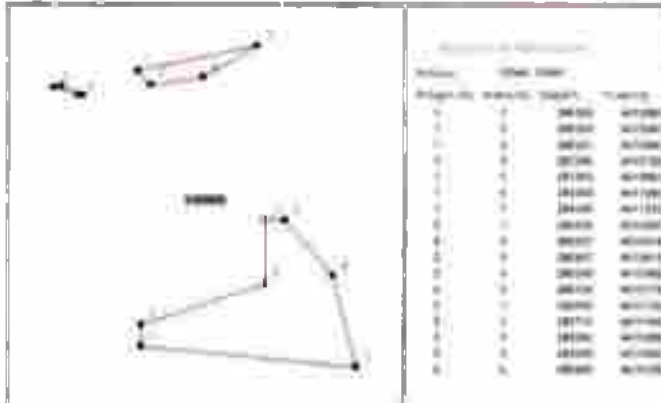
[illegible]

Figure 1 illustrates a closed-loop supply chain network. The network consists of several nodes: a central 'Manufacturer' node, 'Retailer' and 'Wholesaler' nodes, 'Consumer' nodes, and 'Supplier' nodes. The 'Manufacturer' node is connected to both 'Retailer' and 'Wholesaler' nodes. The 'Retailer' node is connected to 'Consumer' nodes. The 'Wholesaler' node is connected to 'Supplier' nodes. The 'Consumer' nodes are connected to the 'Retailer' node. The 'Supplier' nodes are connected to the 'Wholesaler' node. The 'Manufacturer' node is connected to the 'Retailer' and 'Wholesaler' nodes. The 'Consumer' nodes are connected to the 'Retailer' node. The 'Supplier' nodes are connected to the 'Wholesaler' node.

Mail Order Form Martin Baquinne Dyer

[illegible]

## PROJE EKİBİ

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Sakintepe Mahallesi Yerleşim Alanı (~104 hektar) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Tepebaşı Belediyesi Planlama Ekibi tarafından hazırlanmış olup planın müellifi A Grubu Y. Şehir ve Bölge Plancısı Murat Yıldız'dır. Tepebaşı Belediyesi Planlama Ekibine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

### Tepebaşı Belediyesi Planlama Ekibi:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| A Grubu Y. Şehir ve Bölge Plancısı | Murat YILDIZ      |
| Dr. Şehir ve Bölge Plancısı        | Evrin KOÇ         |
| Y. Şehir ve Bölge Plancısı         | Ebru BARAN        |
| Y. Şehir ve Bölge Plancısı         | Gülin Sultan AVCI |
| Şehir ve Bölge Plancısı            | Soner GEYİK       |
| Harita Mühendisi                   | Onur TÜRKSEVEN    |
| Harita Mühendisi                   | Merve KOÇER       |
| Harita Teknikeri                   | Mithat ARSLAN     |
| Topoğraf                           | Tolga CANBEY      |