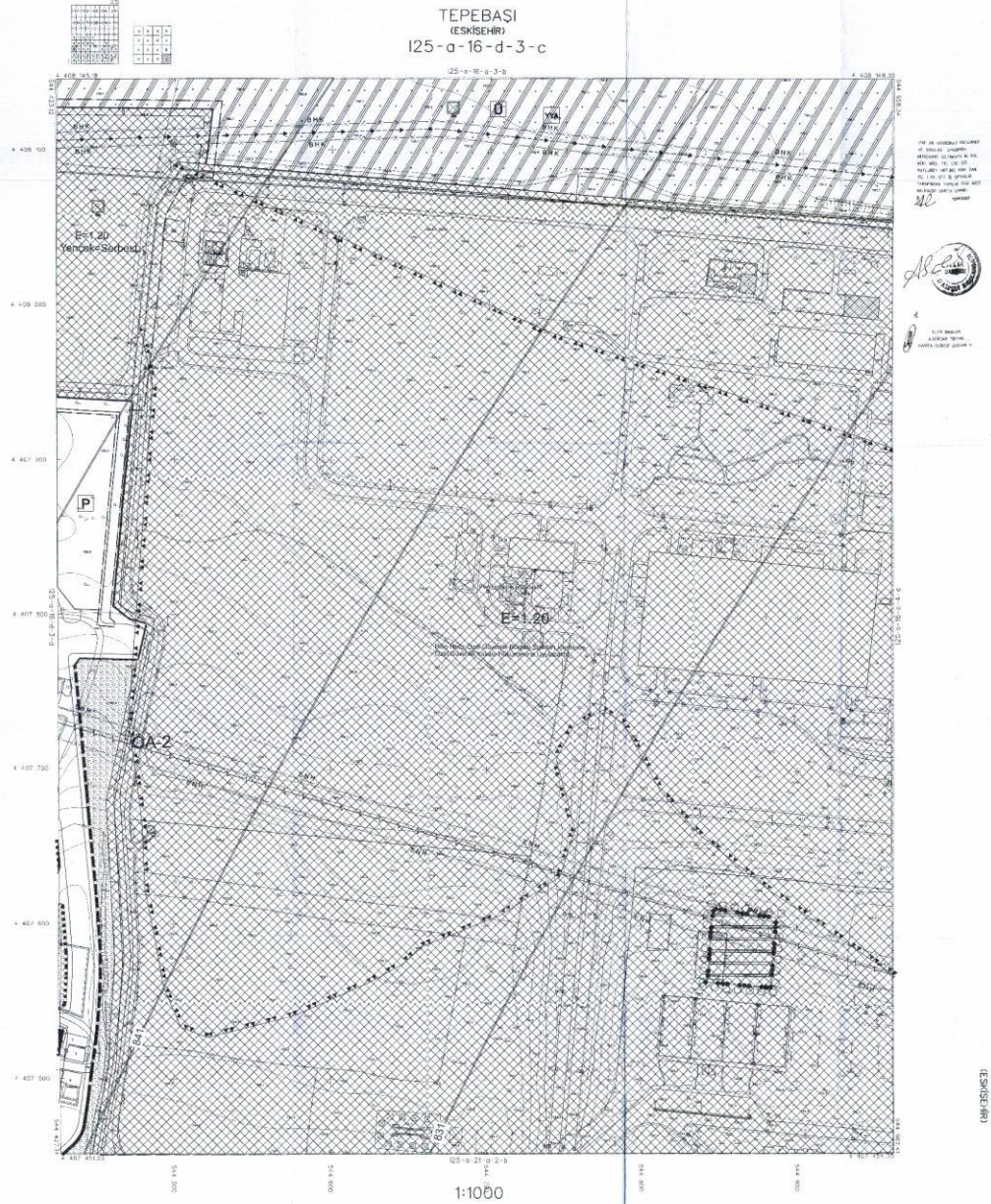


EŞA16B3D	EŞA16B3C
ÖLÇEK:1/1000	
HAZIRLAYAN	
TARİHİ	
YERİ	
KONUSU	
NOTLARI	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	
KAYIT TARİHİ	
KAYIT YERİ	
KAYIT NO	

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA	
	DOĞALGAZ BORU HATTI
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNULAN ALANLAR	
	MANİA PLANI
	BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR	
	DİĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRLARI
AFET TEHLİKELİ ALANLAR	
	ÖHLEMLİ ALAN
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	
	SANAYİ ALANI
YAPI DÜZENİ VE YÖĞÜNLÜKLARI	
	EMSAL
	BİNA YÜKSEKLİĞİ

[illegible]

HAFTA FOSFORAĞRAFIYA: KÖRTEKLE DİREKLER OLUP
BİNAKILAR, ÇATI İZLEMEK İÇİN KÖRTEKLE,
ÇATI FARK DİREKLERİ ÇIKARILAR SAĞLIK,
DİREKLERİ İZLEMEK İÇİN.

6027-2000-0
6174-070E
TIP-2000-0
6174-0000

TEPEBAŞI BELEDİYESİ / ESKİŞEHİR,GAZİPAŞA MAHALLESİ
"TEI-TUSAŞ MOTOR SANAYİ A.Ş. ALANI"
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1000

HAZIRLAYAN



2
03.03.2023
P-0-2023-574
M.P. 24.05.2023

Plan İşlemi Numarası:

İMŞ:

İMŞ:

Tepebaşı Belediye Meclisi'nin
2023 tarih ve ... sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

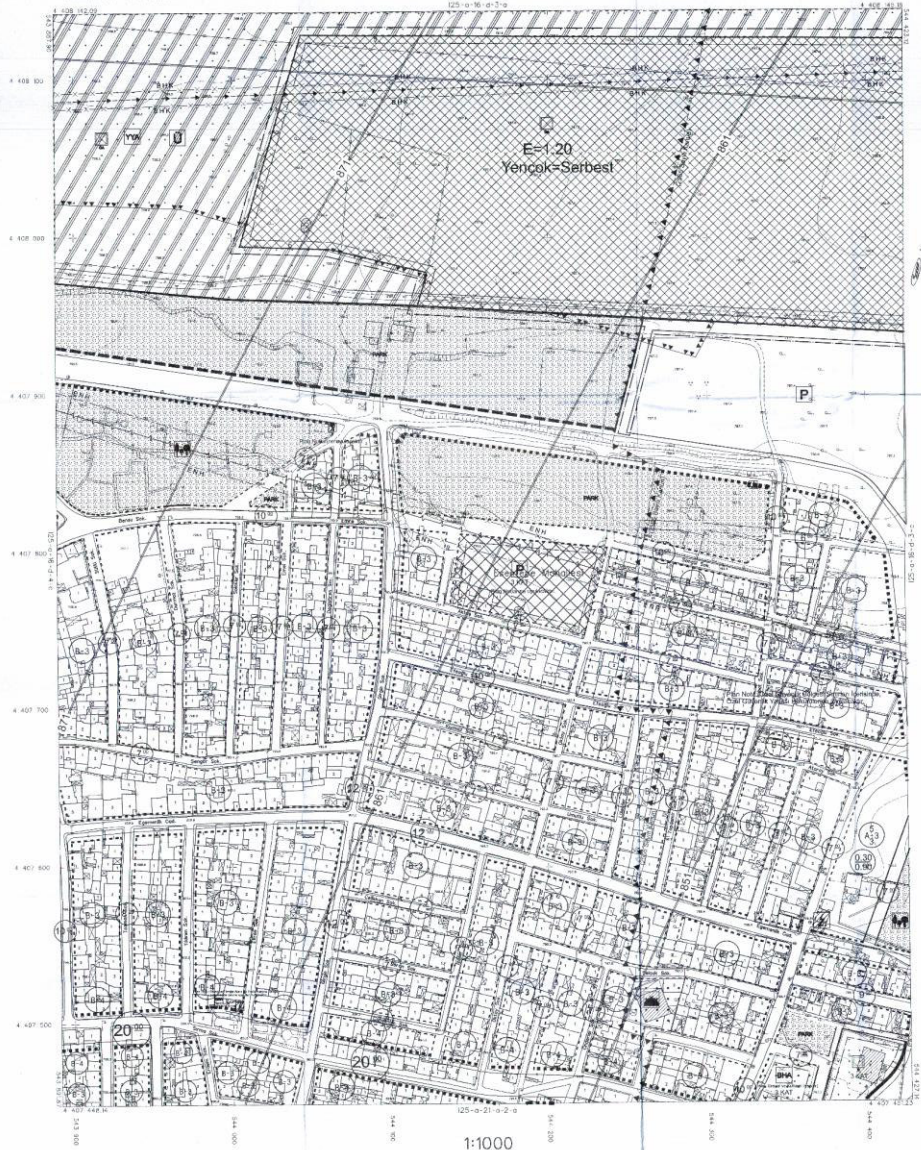
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
2023 tarih ve ... sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANI

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI



TEPEBAŞI
(ESKİŞEHİR)
125-a-16-d-3-d



1:1000

NOT: 1) İMAR PLANI, İMAR KURULUŞU TARAFINDAN
BİLİMLER DİĞ. GÖZETİMİNE ALINMIŞTIR.
BİLECEK İZİNİ ALINMADAN KULLANILMAZ.
İMAR PLANI KULLANILIR.

NOT: 2) İMAR PLANI, İMAR KURULUŞU TARAFINDAN
BİLİMLER DİĞ. GÖZETİMİNE ALINMIŞTIR.
BİLECEK İZİNİ ALINMADAN KULLANILMAZ.
İMAR PLANI KULLANILIR.



ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI BELEDİYESİ



**ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ, GAZİPAŞA MAHALLESİ
"TEİ-TUSAŞ MOTOR SANAYİ A.Ş. ALANI"
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP-


İHSAN ŞİRDAR BEKTÖRE
Eskişehir İlçe MCB Dosya No: 171 SPO Sicil No: 261013
İ.C.D. Eskişehir Vatan 1/1000 Ölçekte Eskişehir İlçe MCB
İstiklal Mah. Sınır Sokak No: 3/2 Oduncuazam ESKİŞEHİR
Tel: 0 222 231 2747 Faks: 0 222 231 3292 Gsm: 0533 543 8011


KUTLU KARAGÖZÖĞLÜ BEKTÖRE
A GRUBU / ÖLÇEK: 1/1000 Ölçekte Eskişehir İlçe MCB Dosya No: 10061
SPO Sicil No: 261013 Eskişehir İlçe MCB No: 22938478638
İstiklal Mah. Sınır Sokak No: 3/2 Oduncuazam ESKİŞEHİR
Gsm: 0 533 543 8011 Faks: 0 222 231 32 92
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü

1 PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi,Gazipaşa Mahallesi,Çömlekçukuru Mevki, I25a-16d-3c,I25a-16d-3d paftalarında bulunan,11934 ada;112-113-114-116-153 ve 154 nolu parsellerin bir kısmında yer alan yaklaşık 8.39 hektar büyüklüğündeki alanda yapılmış olan plan çalışmasının amacı, 11934 ada 154 nolu parselde yer alan TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanının genişletilmesi doğrultusunda Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasıdır.Bu doğrultuda koordinatları belirlenen yaklaşık 8.39 Ha'lık alanın mevcut sanayi alanına eklenecek şekilde imar planı değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

TEİ-TUSAŞ Motor Sanayii A.Ş. 1985 yılında, Türk Havacılık ve Uzay Sanayii A.Ş. (TAI), General Electric (GE), Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı (TSKGV) ve Türk Hava Kurumu (THK) arasında kurulmuş olan bir anonim şirkettir. Havacılık sanayisine yüksek kaliteli ürünler ve hizmetler sunarak, uluslararası düzeyde bir üretici ve dünya çapında bir tasarım merkezi konumunda olan TEİ, her gün bir adım daha ileri giderek hedeflerine ulaşmaktadır. 1987 yılında ilk motor ve motor parçalarının üretim ve sevkiyatını gerçekleştiren TEİ, aradan geçen yıllar içerisinde uçak motor parça ve modül üretimi, montaj ve test teknolojisinin ülkemize transferini gerçekleştirmiş; ayrıca uluslararası standartta, güvenilir, yüksek kaliteli üretimiyle kendini global pazarlarda kanıtlamıştır.

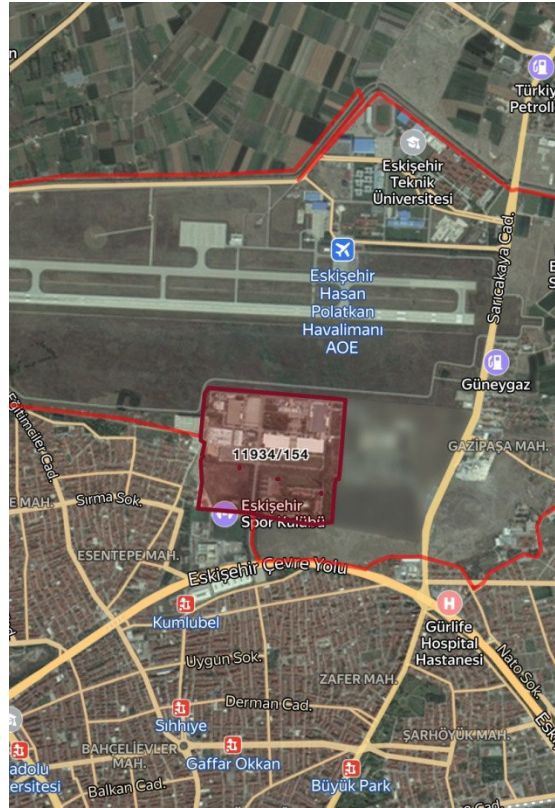
TUSAŞ Motor Sanayii A.Ş., Türk Silahlı Kuvvetlerinin ve savunma sanayimizin ihtiyacı olan hava harp araçlarının motor üretim faaliyeti ile ilgili olarak gizlilik arz eden araştırma ve geliştirme çalışmalarını yerine getirmekte olup, bu kapsamda Milli Savunma Bakanlığı tarafından verilen Milli Hizmete Özel Tesis Güvenlik Belgesi'ne sahiptir. Ayrıca, Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyaçlarını karşılıyor olması ve faaliyetlerinin durdurulması halinde ülke savunmasının önemli ölçüde olumsuz etkileneceği gerekçesiyle, Bakanlar Kurulu'nun 01.06.2007 tarih ve 2007/12273 sayılı kararı ile kuruluşa ait tesislerin çevresinde özel güvenlik bölgesi tesis edilmiştir. Yine, Kuvvet Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığının seferberlik ve savaş hali sanayi ürünleri ihtiyaçlarının karşılanması için yapılan tahsis planlamasında TEİ 'ye görev verilmektedir.

TEİ bugün 2500'ü aşan çalışan sayısı, 2018 yılında ~ 400 milyon dolarlık satış gerçekleştirirken bu satışların ~300 Milyon doları ihracattan gelmiştir. TEİ gerçekleştirdiği ihracat rakamları ile Türkiye İhracat Meclisi'nin yaptığı Türkiye'nin İlk 1000 ihracatçısı araştırmasında 43. Sırada yer alırken, ISO 500 listesinde 115. Sırada yer almıştır. TEİ'nin siparişe bağlanmış iş hacmi ise yaklaşık 6,2 milyar dolardır.

Havacılık sanayisine sunduğu yüksek kaliteli ürünler ve hizmetler ile, uluslararası düzeyde bir üretici ve dünya çapında bir tasarım merkezi konumunda olan TEİ, her gün bir adım daha ileri giderek hedeflerine ulaşmaktadır. TEİ'nin yurt dışı müşterileri arasında GE Aviation, MTU, ITP, Rollys Royce, SAFRAN gibi firmalar yer alırken, yurt içinde ise Savunma Sanayii Başkanlığı, İç İşleri Bakanlığı, Türk Havacılık ve Uzay Sanayii, THY yer almaktadır.



TEI 'nin ana yerleşkesi 505190,17 m² 'lik arazide, 110.000 m² kapalı alana yerleşik olarak Eskişehir'de konumlanmıştır. Ofis yapıları, atölye binaları, test binaları ile sosyal tesis yapılarından oluşan yerleşkede, lojmanlar ve misafirhane de yer almaktadır. 2000'den fazla mühendis, teknisyen ve idari çalışan bu ana yerleşkede hizmet vermektedir.



Şekil-1 Mevcut Tesis Alanının Konumu

Ulusal çapta milli savunma sanayine hizmet vermekte olan tesis bünyesinde,her geçen gün artmakta olan talepler karşısında,üretim kapasitesinin artırılması,çalışan sayısının artmasına paralel olarak ta tesis bünyesinde yer alacak kullanım çeşitliliğinin artması söz konusudur.Bu doğrultuda tesis alanının genişletilerek ek binaların yapılması gerekmektedir.Mevcut tesis alanın kuzeybatı cephesinde yaklaşık 8.40 Ha.'lık alanında tesis alanına eklenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Değişiklik yapılması zorunlu olmuştur.

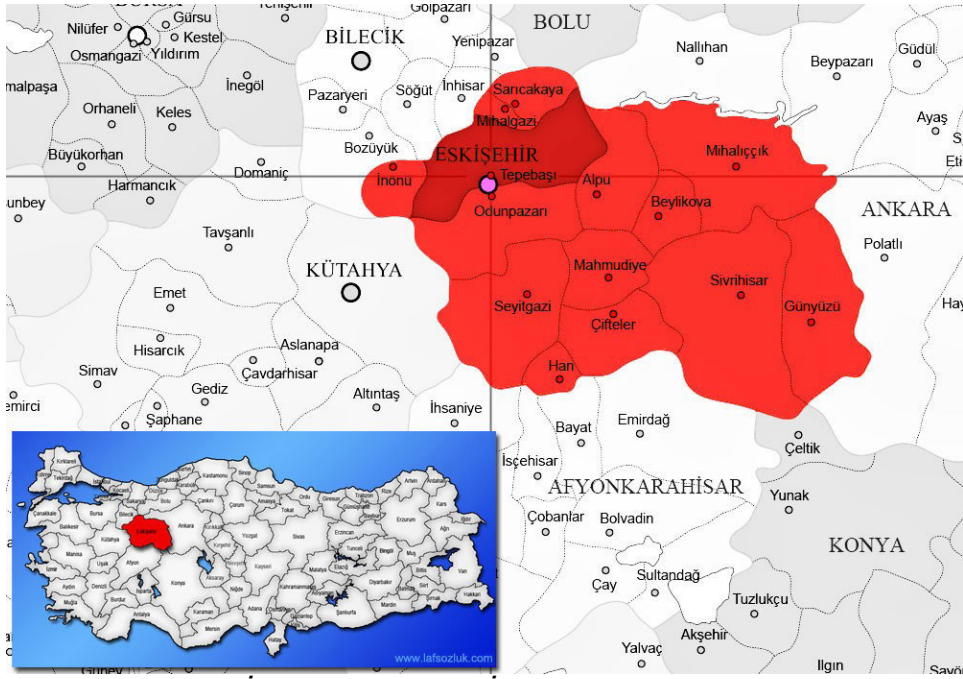
Sonuç olarak;TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. tarafından, yukarıda sözü edilen Eskişehir ili,Tepebaşı ilçesi,Gazipaşa Mahallesi,Çömlekçukuru mevkii, 11934 ada; 112-113-114-116-153 ve 154 nolu parsellerin bir kısmında yer alan yaklaşık 8.39 Ha.'lık alanda,mevcut sanayi tesisinin genişletilmesi istenmektedir.Bu amaç doğrultusunda, sanayi alanı amaçlı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği teklifinin hazırlanmasına karar verilmiştir.

2- PLAN ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Eskişehir ili Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır (Şekil-2). Kuzeyinde Karadeniz, kuzeybatısında Marmara, batı ve güneybatısında Ege Bölgesi ile komşudur. Eskişehir'in ilçelerinden Tepebaşı'nın tamamı Eskişehir ve İç Anadolu Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.Eskişehir İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Kuzeyde Bolu, Bilecik ve Ankara İlleri, doğuda Ankara, güneyde Afyon ve batıda Kütahya ili ile çevrilidir.

Eskişehir ili planlama alanının içinde bulunduğu Tepebaşı ilçesi Gazipaşa Mahallesi ile birlikte;Odunpazarı,Alpu,Beylikova,Çifteler, Günyüzü, Han, İnönü, Mahmudiye, Mihalgazi, Mihalıççık,Sarıcakaya, Seyitgazi ve Sivrihisar olmak üzere toplamda 14 ilçeye sahiptir (Şekil-3). Tepebaşı İlçesi, idari yönden Eskişehir İline bağlı bir İlçe olup Odunpazarı ilçesi ile birlikte iki merkez ilçeden biridir.İl merkezini Porsuk Çayı ikiye bölmekte olup,Porsuk Çayının kuzeyinde kalan kısımlar Tepebaşı ilçesini oluşturmaktadır.İlçe Eskişehir-Ankara-İstanbul-İzmir demiryolu ve karayolu kavşakları üzerinde bulunup güneyinde Odunpazarı ilçesi,doğusunda Alpu ilçesi,batısında İnönü ilçesi,kuzeyinde ise Sarıcakaya-Mihalgazi ilçeleri ve Bilecik ili ile komşudur.Odunpazarı ilçesinin yüzölçümü 1373,40 km²'dir.Deniz seviyesinden yüksekliği ise 793 metredir.

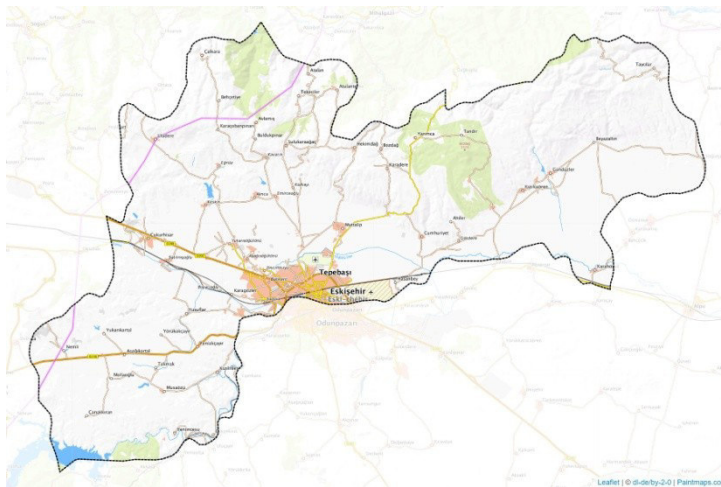
Gazipaşa Mahallesi ise Tepebaşı ilçesine bağlı mahalle yerleşimidir. Tepebaşı ilçesinin hemen kuzeyinde yer alır (Şekil-4).Eskişehir'i Ankara ve İstanbul'a bağlayan Çevre Yolunun hemen kuzeyinde yer alır.Eskişehir'den Sarıcakaya ve Mihalgazi ilçelerine,Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Hasan Polatkan Havaalanı'na giden yolda mahalle sınırları içinden geçer.Planlamaya konu olan Eskişehir ili,Tepebaşı İlçesi, Gazipaşa Mahallesi,Çömlekçukuru mevkii 11934 ada;111-112-113-114-116-153 nolu parseller ise yerleşim alanı ile mevcut TEİ ve ESTÜ alanları arasında kalmaktadır.



Şekil 2: Eskişehir İlinin ve Tepebaşı İlçesinin Türkiye'deki Yeri



Şekil 3: Eskişehir'in İlçeleri ve Tepebaşı İlçesinin İlindeki Konumu



Şekil 4: Tepebaşı İlçe Haritası

3 PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Eskişehir; kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km² dir. Bu alanıyla il, Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m dir. Yaklaşık %22'sini dağların oluşturduğu ilin, yeryüzü şekilleri içinde ovaların payı %26 dolayındadır. İç Anadolu Bölgesi'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Kuzeyde Bolu, Bilecik ve Ankara İlleri, doğuda Ankara, güneyde Afyon ve batıda Kütahya ili ile çevrilidir.,

Eskişehir ilinin dörtte birini çam, meşe, gürgen, ardıç, katran ve köknar ağaçlarından oluşan ormanlar kaplamaktadır. İlin orman alanı dışında kalan kesimlerindeyse su kenarlarında söğüt, ahlat ve kavak ağaçları bulunmaktadır. Eskişehir il sınırları içerisinde Sakarya Nehri ve Porsuk Çayı geçmektedir. Eskişehir il sınırından geçen bu iki akarsu üzerinde 2 adet baraj bulunmaktadır. Bu barajlar Porsuk Çayı üzerinde inşa edilen Porsuk Barajı ve Sakarya Nehri üzerinde inşa edilen Gökçekaya Barajlarıdır. Eskişehir ilinde Sakarya Irmağı üzerinde Yenice ve Gökçekaya Baraj Gölü, Porsuk Çayı üzerinde Porsuk Baraj Gölü, Seyitgazi İlçesi Çatören Baraj Gölü ve İnönü İlçesi Aşağıkuzfındık Baraj Gölü su ürünleri açısından önem taşımaktadır. Bölgenin önemli su varlıkları Sakarya Nehri, Porsuk Çayı, Sarısu ve Seydi Suyu'dur. Baraj göllerinde balıkçılık önemli bir gelir kaynağıdır. Bölgedeki dağlar genellikle geniş ormanlık alanlarla kaplı olup, içlerinde zengin ağaç türleri mevcuttur. Ayrıca flora ve fauna (hayvan varlığı) açısından ülkedeki önemli merkezler durumundadır. Bölgenin başlıca ovaları, Bursa ilinde Bursa, İnegöl, Karacabey, Mustafakemalpaşa, Yenişehir, İznik ve Orhangazi Ovaları; Bilecik'te Bozüyük, Gölpazarı, Osmaneli ve Pazaryeri Ovaları; Eskişehir ilinde Porsuk, Sarısu ve Yukarı Sakarya Ovalarıdır. Eskişehir ili Türkiye ormanlarının %1,62'sine sahiptir. Eskişehir'in önemli ormanlık yöreleri Çatacık, Mihalıççık, Sarıcakaya, Seyitgazi, Büyükyayla ve Kalabak'tır. Eskişehir İli topraklarının % 10.74'ü derin, % 16.70'i orta derinliktedir. Derin ve orta derin toprakların hakim olduğu bu gibi yerlerde tarıma kısıtlayıcı faktörler yoktur. Buna karşılık il topraklarının büyük bir kısmı (% 65.33'ü) sıg ve çok sıg topraklardan oluşmuştur. İlimizde etüdü yapılan 1.298.023 hektar arazinin % 15,1'i düz, % 16,2'si hafif eğimli, %24,1'i orta eğimli, % 21,9'u dik, %19'u çok dik ve % 3,7'si sarp olarak belirtilmiştir. İlimizde 258.809 hektar arazide orta derecede, 280.925 hektar arazide şiddetli erozyon ve 565.613 hektar arazide çok şiddetli su erozyonuna maruz bulunmaktadır. Eskişehir ilinde tespit edilmiş 8 adet toprak grubu vardır. Buna göre, % 44,8 ile en fazla kahverengi topraklar, % 26.36 ile kahverengi orman toprakları ve % 12.70 ile kalkersiz kahverengi orman toprakları bulunmaktadır.

Tepebaşı, Eskişehir iline bağlı merkez ilçedir. 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5747 sayılı yasa ile merkez ilçe kaldırılarak Odunpazarı ve Tepebaşı adıyla 2 yeni ilçe kurulmuştur. Tepebaşı İlçesi şehrin ilk yerleşim bölgesinin kuzeyinde daha sonra gelişen bir bölgedir. Eskişehir kent merkezinde yer alır. İlçe

sınırları içerisinde 92 mahalle yer almaktadır (Şekil-3 ve 4). İlçe, il merkezinin kuzey ve batı kısmını oluşturur. Tepebaşı İlçesi, Eskişehir-Ankara-İstanbul-İzmir demiryolu ve karayolu üzerinde bulunup güneyinde Odunpazarı ilçesi,doğusunda Alpu ilçesi, kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya İlçeleri,batısında ise İnönü ilçesi ve Bilecik ili ile komşudur. Ayrıca yerleşmenin demiryolu ağı üzerinde olması nedeniyle: İstanbul, Ankara, İzmir ve Eskişehir'e olan bağlantılar tren ile de sağlanabilmektedir.

İlçenin en önemli yeryüzü şekli Türkiye' ninde en önemli akarsularından biri olan Sakarya Nehrinin kolu Porsuk çayıdır. 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 ayları arasında kar şeklinde görülür. İlçenin yıllık yağış ortalaması 333,2 kg/m² dir.

Gazipaşa Mahallesi ve proje alanı ise Gazipaşa mahalle yerleşiminin güneyindeki düz arazide yer alır.Proje alanı;güneyde yerleşim alanı,güneydoğuda TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. tesisi,kuzey,doğu ve batı yönlerinde ise Eskişehir Teknik Üniversitesi (Hasan Polatkan Havaalanı) arasında yer alır (Şekil-5).Daha güneyde ise Eskişehir-Ankara-İstanbul Çevre Karayolu bulunmaktadır.



Şekil 5: Proje Alanı ve Çevre Yerleşimlerin Uydu Görüntüsü

4 PLAN ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Tepebaşı ilçesi, Eskişehir'i; Ankara,İstanbul,Kütahya ve Afyon illerine bağlayan Devlet Karayolları üzerinde bulunmaktadır.Aynı şekilde Eskişehir'i Ankara, İstanbul ve Kütahya/İzmir'e bağlayan demiryolu ağıda Tepebaşı ilçesinden geçmektedir.Bununla birlikte Ankara – İstanbul Yüksek Hızlı Tren Hattı Tepebaşı İlçesinin hemen güneyinden geçmekte olup bir istasyon bulunmaktadır.Gerek karayolu ve gerekse de demiryolu ulaşımı bakımından oldukça kolay ulaşılabilen bir bölge içinde yer almaktadır.Eskişehir ili içinde aynı zamanda Hasan Polatkan Havalimanı'da hizmet vermektedir.

Önemli Merkezlere ve Komşu İllere Karayolu Uzaklığı

Eskişehir-İstanbul: 315 km

Eskişehir-Ankara: 234 km

Eskişehir-İzmir: 461 km

Eskişehir-Bursa: 152 km

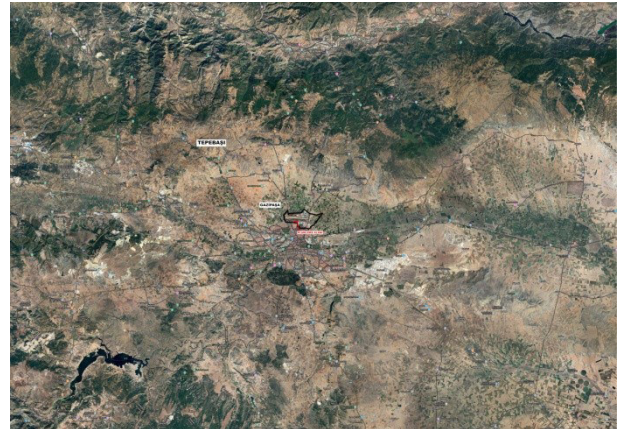
Eskişehir-Kütahya: 80 km

Eskişehir-Bilecik: 79 km

Eskişehir-Afyonkarahisar: 171 km

Tepebaşı ilçesi Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü'nün hizmet alanında kalmaktadır. Eskişehir'i Ankara,Seyitgazi/Afyon ve Kütahya'ya bağlayan karayolu ile Kütahya/İzmir'e bağlayan demiryolu hattı ilçe sınırları içindedir.Tepebaşı ilçesi; Ankara'ya 234 km, İstanbul'a 315 km.Kütahya'ya 80 km. ve Afyon'a 171 km. mesafede yer almaktadır.

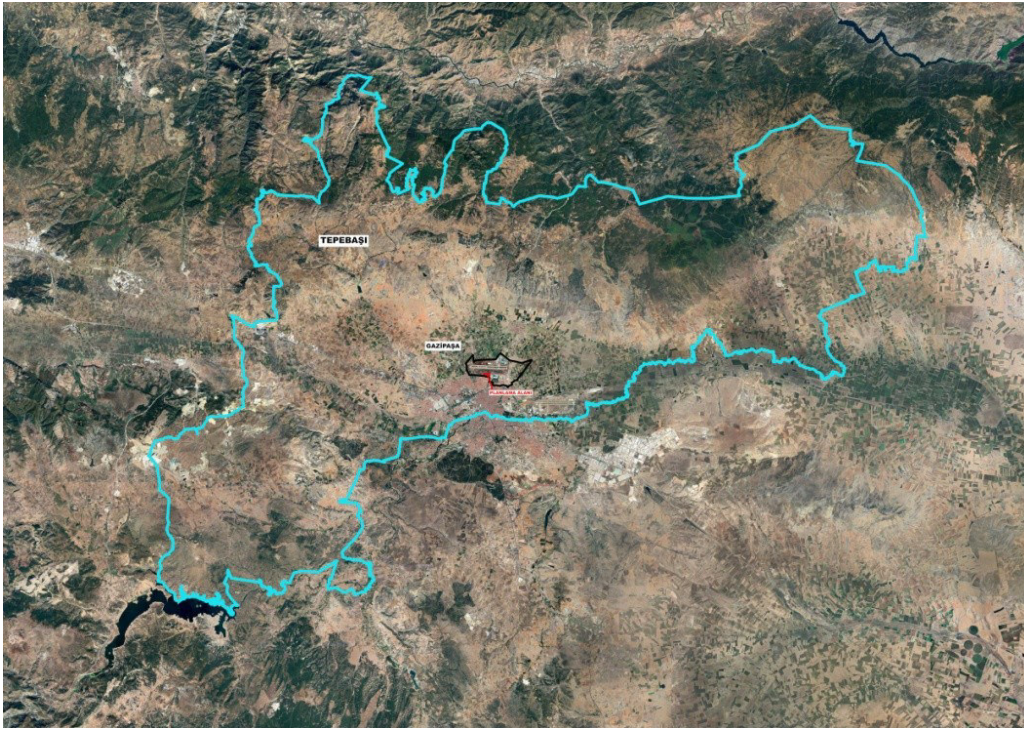
Gazipaşa Mahallesi Tepebaşı ilçesinin güneyinde yer almakta olup, Eskişehir-Ankara-İstanbul Devlet Karayolunun kuzeyindedir.Eskişehir kent merkezine yaklaşık 5 km. mesafededir. Proje alanı ise Gazipaşa Mahallesinin güney sınırındadır.Proje alanına Devlet Karayolundan kuzey yönünde ayrılan ve TEİ tesislerine bağlanan yol ile ulaşım sağlanmaktadır(Şekil-6). Planlama alanı mevcut TEİ tesis alanına bitişik olup,başka yönlerden yol cephesi bulunmamaktadır.



Şekil 6: Proje Alanının Gazipaşa Mahallesi,Tepebaşı İlçesi ve Eskişehir İli ile Yol İlişkisi

5 MÜLKİYET BİLGİSİ,KADASTRAL YAPISI,MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu olan alan;Eskişehir ili,Tepebaşı ilçesi,Gazipaşa Mahallesi,11934 ada;111-112-113-114 ve 116 nolu parsellerde kayıtlı olup büyüklüğü yaklaşık 8.28 hektardır.Bu parsellerden 111 (kısmen)-112-113 ve 114 nolu parsellerin mülkiyeti ESTÜ'ne aittir.(111 nolu parselin ESTÜ sınırları içinde kalan kısmı kadarı ESTÜ'ye aittir.).ESTÜ'ye ait bütün parsellerde plan değişikliği yapılması hususunda ESTÜ Rektörlüğü'nün E-89756456-755.99-93591 sayılı muvafakat yazısı bulunmaktadır.116 ve 153 parsel ise Maliye Hazinesine ait olup önceden ESTÜ adına tahsisli iken TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. adına tahsis işlemi başlamış, olup 04.07.2025 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi arasında Ön İzin Sözleşmesi imzalanmıştır.Ön İzin Sözleşmesi 08.07.2025 tarihinde 12294 sayı ile Eskişehir 1.Noterliği tarafından kayıt altına alınmıştır.11934 ada;111-113-114 parselin TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. adına devir edilmesi ve 116 parselinde tahsis edilmesi hususunda (toplam 8.35 ha. alan) Eskişehir Teknik Üniversitesi Rektörlüğü /ESTÜ) ile TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. (TEİ) arasında 22.11.2024 tarihinde Protokol imzalanmıştır.Bu protokol ile koordinatları belirlenen 8.35 ha. büyüklüğündeki alanın kullanım hakları TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş.'ye geçmektedir.





Şekil 7: Planlama Alanının Kadastral Yapısı Ve Uydu Görüntüsü



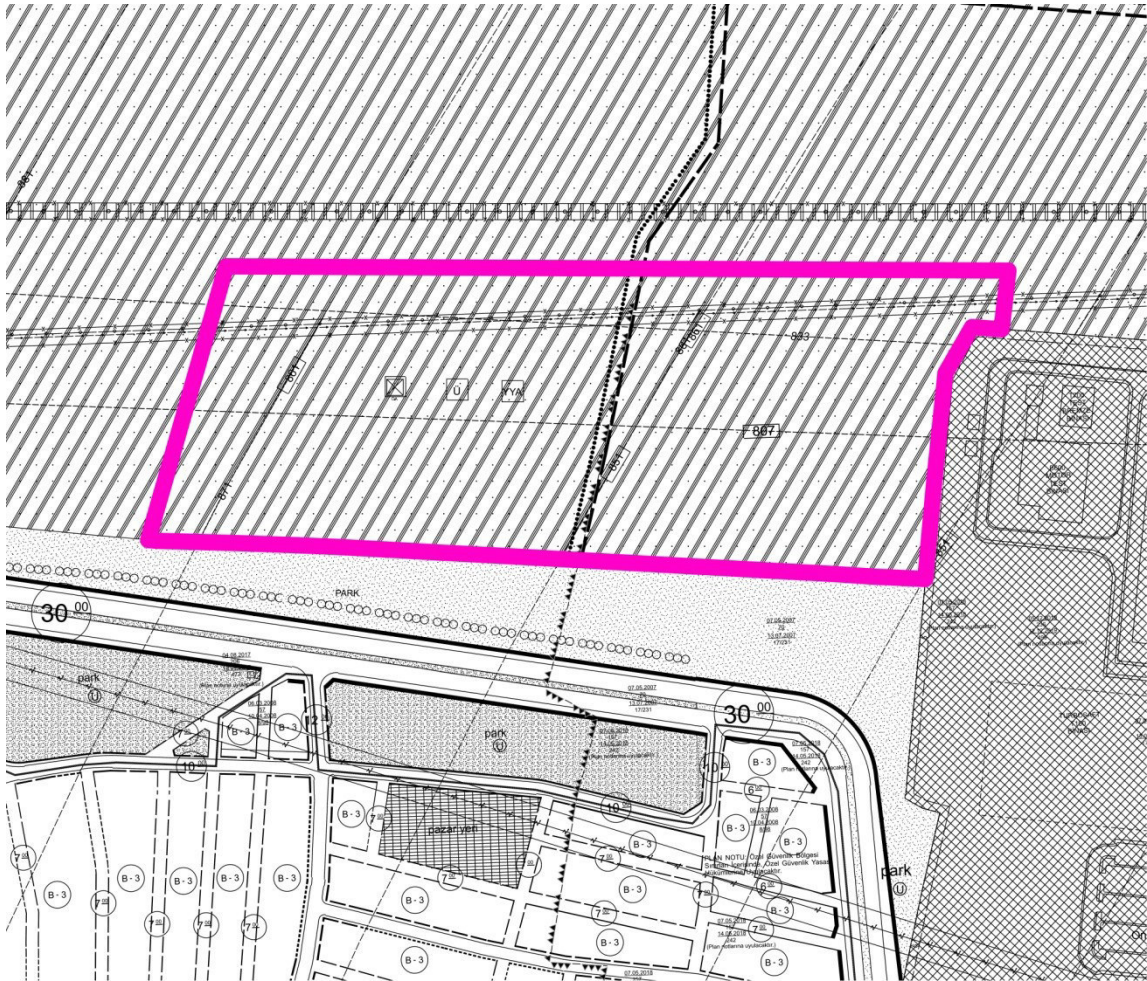
Protokoldeki Koordinatlı Sınır



Protokoldeki Mülkiyet Durumu

6.2 MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Tepebaşı Belediyesi tarafından onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının I25A-16D-3C ve I25A-16D-3D nolu paftalarında yer almaktadır.Mevcut TEİ tesisleri ise sanayi alanı olarak I25A-16D-3C,I25a-16C-4D,I25A-21A-2B ve I25A-21B-1A nolu paftalarda yer almaktadır.2019 yılında yapılan Uygulama İmar Planı Değişikliği işlemi ile TEİ alanındaki yapılaşma emsalleri E:1,20 ve Yençok:Serbest olarak planlanmış olup her cephede 5'er metre çekme mesafesi düzenlenmiştir.Ayrıca özel plan notu hükümleri eklenmiştir.TEİ tesis alanının hemen kuzeybatısında yer alan ilave genişleme alanı ise,meri uygulama imar planında Üniversite Alanı/Sivil Havalimanı Alanı olarak planlanmış durumda,aynı zamanda MSB görüşü doğrultusunda Yapı Yasaklı Alan içinde kalmaktadır. Önceki A.Ü.Sivil Havacılık Yüksek Okulu ve Anadolu Üniversitesi Havaalanı parselinde ise plan kararı olarak herhangi bir yapılaşma emsali önerilmemiş olup ;yapılaşma emsalleri,yükseklikler ve vaziyet planı ise Anadolu Üniversitesi ve/veya ilgili idare tarafından uygun görülen projeye göre belirlenecektir.Sözkonusu alanların planlaması ilk olarak 2006 yılında Anadolu Üniversitesi İki Eylül Kampüs Alanı ve Anadolu Üniversitesi Sivil Havaalanı olarak yapılmış olup çeşitli ilavelerle günümüze gelmiştir.Daha sonra ise Eskişehir Teknik Üniversitesinin kurulması ile bu alanlar ESTÜ'ye devredilmiştir.



Şekil 9: Planlama Alanının Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu

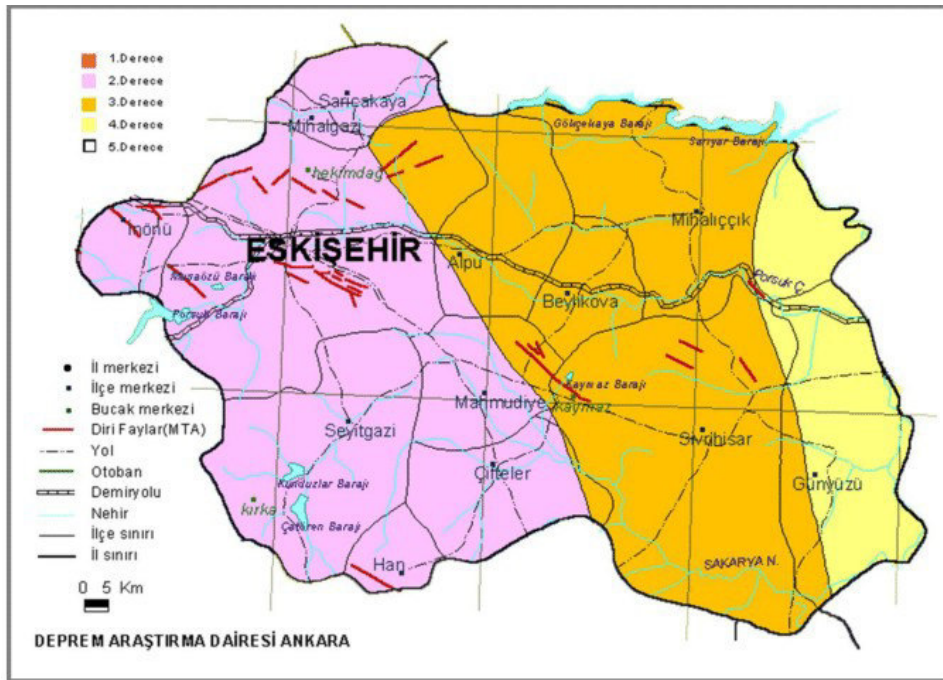
7 PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

7.1 JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Planlama alanını kapsayan imar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu mülga Eskişehir Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 06.09.2006 tarihinde onanmıştır.Bu rapora göre planlama alanı Önemli Alan (Ö.A.) olarak tanımlanan alanlar içinde kalmaktadır. Onaylı raporun Sonuç ve öneriler bölümündeki hükümlere mutlaka uyulması gerekmektedir. Önemli alan (ÖA) olarak değerlendirilen çalışma alanı içerisinde,sıvılaşma potansiyeli oluşturan zeminlerin iyileştirilmesine esas olacak zemin etütlerine göre, yetkilisince seçilecek EK-12 de belirtilen önlemlerden en az biri ile zemin ıslahı veya derin temel uygulamasının projelendirilip tamamlanması ve yetkili Belediyesince incelenmesinden sonra belediyenin, yapılmış veya yapılacak imar planını uygulamasında sakınca yoktur.Mevcut TEİ tesisi ise onanlı Tepebaşı Belediyesi Uygulama İmar Planı sınırları içinde kalmakta olup,bu plana ait Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu hükümleri geçerlidir.

DEPREM DURUMU

Eskişehir Deprem Haritasında, Eskişehir il ve ilçelerinin içinde bulundukları deprem kuşakları gösterilmektedir. Harita incelendiğinde, Tepebaşı ilçesinde bulunan proje alanının 2. Derece deprem kuşağında olduğu görülmektedir.



Şekil-10 Eskişehir Deprem Haritası

7.2 PROTOKOL

ESTÜ'ye ait 11934 ada;111-113-114 parsellerinin TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. adına devir edilmesi ve 116 parselinde tahsis değişikliğinin yapılması hususunda (toplam 8.35 ha. alan) Eskişehir Teknik Üniversitesi Rektörlüğü /ESTÜ) ile TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. (TEİ) arasında 22.11.2024 tarihinde Protokol imzalanmıştır.Bu protokol ile koordinatları belirlenen 8.35 ha. büyüklüğündeki alanın kullanım hakları TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş.'ye geçmektedir.Plan değişikliği işlemi bu Protokol hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

7.3 ÖN İZİN SÖZLEŞMESİ

04.07.2025 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi arasında Ön İzin Sözleşmesi imzalanmıştır.Ön İzin Sözleşmesi 08.07.2025 tarihinde 12294 sayı ile Eskişehir 1.Noterliği tarafından kayıt altına alınmıştır.Bu sözleşme ile 432.920,69 m2 büyüklüğündeki 11934 ada 116 nolu parselin 68.039,03 m2'lik kısmı ve 2.344.443,32 m2 büyüklüğündeki 11934 ada 153 nolu parselin 306,66 m2'lik kısmı üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiştir.Bu taşınmaz üzerinde: **"Havacılık Motorlarında Kullanılan Oksidasyon Direnci İyileştirilmiş Nikel Bazlı Süper Alaşım Palelerin ve Üretim Porseslerinin Geliştirilmesi Projesi"** tesisleri yapılmak üzere ve fiili kullanım olmaksızın; öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması amacıyla ön izin verilmiştir.

7.3 KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama öncesiinde,İmar Planı çalışması kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş sorulmuş olup, gelen görüşler planlamaya yansıtılmıştır.Bu çerçevede;

- Hava Kuvvetleri Komutanlığı,Muharip Hava Kuvveti Komutanlığı,Lojistik Başkanlığı'nın 17.01.2025 gün ve E-65423290-203.02-20/1906 sayılı,
- MSB Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Müdürlüğü'nün E-40190188-754-5078381 sayılı,
- ESTÜ Rektörlüğü'nün E-89756456-755.99-93591sayılı

görüşleri alınmıştır.

8 PLANLAMA KARARLARI

Bu açıklamalar doğrultusunda ;Eskişehir ili,Tepebaşı İlçesi,Gazipaşa Mahallesi, 11934 ada;112-113-114-116-153 ve 154 parsellerin bir kısmını kapsayan yaklaşık 8.39 ha. büyüklüğündeki alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.Her ne kadar Protokol'de planlama alanı 8.35 ha. olarak belirtilmişsede, plan bütünlüğü bakımından muvafakatı alınan 112 nolu parselin Üniversite Alanı içinde kalan bir kısmınında plana dahil edilmesi,buna karşılık tamamının muvafakatı alınamayan 111 nolu parselin ise şimdilik plan değişikliği kapsamı dışında tutulması nedeniyle,plan değişikliği yapılan alan yaklaşık 8.39 ha. olarak gerçekleşmiştir.

TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş.'nin ulusal savunma sanayi yatırımları kapsamında genişleme ihtiyaçları doğrultusunda,değişiklik teklifi koordinatları belirlenen yaklaşık 8.03 ha. büyüklüğündeki alan ,Üniversite alanından çıkartılarak hemen bitişiğindeki TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. alanına eklenmiştir.Mevcut planın plan notlarında *"alandaki yükseklik kararları onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına göre belirlenecektir."* hükmünün bulunduğu, ancak jeolojik ve jeolojik etütlere ilişkin 19.07.2006 gün ve 1925-5075 ve 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgeler kapsamında jeolojik ve jeolojik etüt raporu ile kat kararlarını belirleyemeyeceği hüküm altına alınmış olmakla birlikte 3194 sayılı imar kanunun 8. maddesinde *"Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez."* hükmü doğrultusunda alana ilişkin yapılaşma koşulları Emsal:1.20 ve yençok:serbest olarak önerilmiştir.Planlanan kısmın her cephesinde 5'er metre çekme mesafesi düzenlenmiştir.Bu kapsamda plan bütünlüğü sağlanması amacıyla,11934 ada 154 parseldeki mevcut TEİ alanının , yeni ilave edilecek alana komşu cephesindeki 5 metre çekme mesafesi iptal edilmiştir.Böylece mevcut ve ilave edilen alanın bütünleşmesi amaçlanmıştır.Değişiklik kapsamında ayrıca planlama alanının güneydoğu tarafında bulunan otopark alanının çevresindeki yol genişletilerek,sanayi parseline cephe kazandırılmıştır.Bu durumda değişiklik yapılan alan büyüklüğü toplamda 83.930 m2 olmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alan içinden geçen Doğal Gaz Boru Hattı ve Koruma Kuşağı ESGAZ'ın 2022GDN2639 sayılı yazısı ekindekine uygun olarak plana işlenmiş olup uygulamada dikkat edilecek hususlar plan notlarına işlenmiştir.Uygulama öncesinde ESGAZ'dan mutlaka görüş alınacaktır.Yapı Yasaklı Alanlar ise Milli Savunma Bakanlığı'nın E-40190188-754-5078381 sayılı yazısına istinaden kaldırılmıştır.Daha önce yapı yasaklı alan olarak belirlenen kısımlarla ilgili kısıtlama kaldırılmıştır.Planlama alanının tamamı onanlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüdlere göre Önlemlili Alan (ÖA) olarak belirlenmiş olup,plan notlarında uyulması gereken hususlar belirtilmiştir.Plandaki uçuş mania kotlarıda aynen korunmuştur.Uygulamada uyulması gereken hususlar plan notlarında belirtilmiştir.

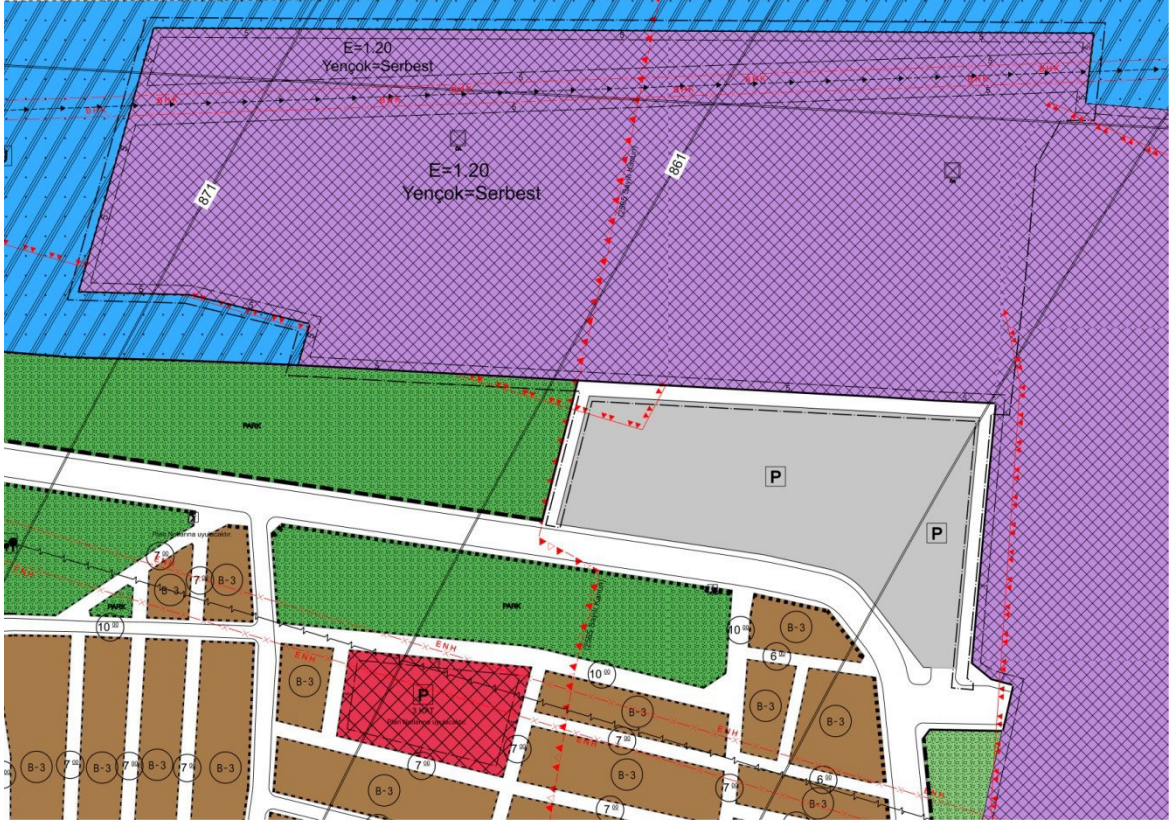
Sanayi Alanı TEİ-TUSAŞ Motor Sanayi A.Ş. Alanı) olarak planlanan alan içerisinde; sanayi yapıları,her türlü imalat ve atölye yapıları,açık ve kapalı depolama alanları birlikte özel güvenlik bölgesi olması nedeniyle tesiste çalışanların kullanımına yönelik; idari ve sosyal tesis,eğitim tesisi,sağlık tesisi, kreş, ibadet yapıları,lojman ve misafirhane,güvenlik yapıları,spor tesisi,ticari birimler,trafo ve teknik altyapı tesisleri,vb. yapılar yapılabilecektir. Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Gazipaşa Mahallesi, 11934 Ada;112-113-114-116-153 ile 154 parsellerdeki TEİ TUSAŞ Motor San.A.Ş. alanına ilave edilen Sanayi Alanı Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin alan dağılımı ve öneri plan teklifi aşağıda sunulmuştur.

Tablo 1: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

Alan Kullanımı	Büyükölük (m ²)	Oran (%)
Sanayi Alanı	81.230 (ilave edilen alan:80.350 m2)	96.78
Yol Genişletilmesi Değişikliği	2.700	3.22
Genel Toplam	83.930	100,00

Uygulamada kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlere mutlaka uyulacaktır. Planlama alanı ve çevresi 2.derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerine Yapılacak Yapılar İle İlgili Yönetmelik " hükümlerine ve bu parseller için hazırlanan onanlı jeolojik-jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulması gerekmektedir.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ; I25A-16D-3C ve I25A-16D-3D nolu paftalar üzerinde yer almaktadır.

Uyulması gereken bütün hususlar plan notlarında belirtilmiştir. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uyulacaktır.



Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

1-TEİ-TUSAŞ MOTOR SANAYİ A.Ş. ALANI İÇİNDEKİ YAPILAŞMA EMSALİ E:1.20, Yençok (MAKSİMUM YÜKSEKLİK) :SERBEST'TİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ KURULACAK TESİSİN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE VE KULLANIM AMACINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.ANCAK YAPI YÜKSEKLİĞİ MANİA KOTLARINI GEÇEMEZ. YAPILACAK YAPILARIN KONUMLARI VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR. RUHSATLANDIRMA AŞAMASINDA VAZİYET PLANINA UYULACAKTIR.

2-TEİ-TUSAŞ MOTOR SANAYİ A.Ş. ALANI İÇİNDE ;SANAYİ YAPILARI,HER TÜRLÜ İMALAT VE ATÖLYE YAPILARI,AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA ALANLARI BİRLİKTE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ OLMASI NEDENİYLE TESİSTE ÇALIŞANLARIN KULLANIMINA YÖNELİK; İDARİ VE SOSYAL TESİS,EĞİTİM TESİSİ,SAĞLIK TESİSİ, KREŞ, İBADET YAPILARI,LOJMAN VE MİSAFİRHANE,GÜVENLİK YAPILARI,SPOR TESİSİ,TİCARİ BİRİMLER,TRAFO VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ,VB. YAPILAR YAPILABİLECEKTİR.

3-TEİ-TUSAŞ MOTOR SANAYİ A.Ş. ALANI İÇİNDEKİ ;YOL,OTOPARK,YEŞİL ALAN VB.KULLANIMLAR ,TESİSİN KULLANIMINA YÖNELİK OLUP,GÜVENLİK NEDENİYLE KAMUYA TERK EDİLMEMEYECİKTİR.

4-YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE;TRAFO BİNASI VB.TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ,MAL KABUL BİNASI,NİZAMİYE BİNASI,NÖBETÇİ KULÜBELERİ VB. GÜVENLİK ARZEDEN YAPILAR YAPILABİLİR.

5- BU PARSELDEKİ HAFRIYAT ÇALIŞMALARINDA HERHANGİ BİR TARİHİ KALINTIYA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALAR DURDURULARAK MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEKTİR.

6-ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE BULUNAN ALANLARDA 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ HAKKINDAKİ KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

TUSAŞ MOTOR SANAYİ A.Ş. (TEİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÇEVRESİNDE,MÜLGA BAKANLAR KURULUNUN 01.06.2007 TARİH VE 2007/12272 SAYILI KARARI İLE BELİRLENEN VE BU PLANDA "DİĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRLARI" GÖSTERİMİ İLE GÖSTERİLEN ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNUNUN İLGİLİ MADDELERİ UYARINCA İŞLEM YAPILIR.

7-ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN ALANLARDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8-DOĞALGAZ BORU HATTI VE KORUMA KUŞAĞINDA ESGAZ'IN 2022GDN2639 SAYILI YAZISI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ESGAZ'DAN GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA BAŞLANAMAZ.

9-PLANLAMA ALANINI KAPSAYAN VE 06.09.2006 TARİHİNDE MÜLGA ESKİŞEHİR BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.YAPILAŞMA ÖNCESİ AYRICA ZEMİN ETÜD RAPORLARI YAPILMASI VE RAPOR HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR

a) MUTTALİP VE ÇEVRESİ II.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YERALMAKTA OLUP,YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILARLA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ"NE UYULACAKTIR.

b) YAPILAŞMA ÖNCESİ AYRICA ZEMİN ETÜDLERİ YAPILACAKTIR.

c)PLANLAMA ALANI POTANSİYEL SIVILAŞMA İHTİMALİ TAŞIDIĞI İÇİN ÖNLEMLİ ALAN (ÖA) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP,YAPILACAK İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ VE BUNLARA AİT KRİTERLER RAPORDA VERİLMİŞTİR.BU KRİTERLERE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

d) BİNA TEMELLERİNİN,YAS YÜKSELMESİ VE YAĞIŞLARA BAĞLI OLUŞACAK YÜZEY SUYU İLE TEMASINI ENGELLEYECEK MÜHENDİSLİK TEDBİRLERİ ALINMALIDIR.YÜZEY VE SIZINTI SULARININ DRENE EDİLMESİ İÇİN ÇEVRE DRENAJININ YAPILMASI UYGUN OLACAKTIR.

10- PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE;

a-)2920 SAYILI TÜRK SİVİL HAVACILIK KANUNU,

b-)23.09.1993 TARİHLİ VE B.11.1.SGH.0.10.01.05-2549/1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ DOĞAL MANİALAR ÜZERİNDE YAPILAŞMA KURALLARI İÇEREN SHT-150/5300 HAVACILIK TALİMATI,

c-)24.07.2012 TARİH VE B.11.1.SGH.0.10.01.05-2549/1421 SAYILI "HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİ HAKKINDAKİ GENELGE" İLE " ICAO ANNEX 14 CİLT 1,SHT-HES KRİTERLERİ",

d-)23.08.2013 TARİH VE 28744 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN HABERLEŞME,SEYRÜSEFER,GÖZETİM SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11-UYGULAMADA KADASTRAL MÜLKİYET VE TEİ İLE ESTÜ ARASINDA İMZALANAN PROTOKOL EKİNDEKİ SINIRLAR ESAS ALINACAKTIR.

12-PLANDA BELİRTİLMİYEN DİĞER HUSUSLARDA;TEPEBAŞI BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA,3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BUNA BAĞLI YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13- PLANLAMA ALANINA 154 NOLU PARSELDEKİ MEVCUT SANAYİ ALANINDAN ERİŞİM SAĞLANACAKTIR.