1. ONAYLI JEOLOJİK ETÜTLERE VE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. KAZI-DOLGU SONUCU ZEMİNİN BOZULMAYA UĞRADIĞI ALANLARDA JEOLOJİK ETÜDTE BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINMADAN YAPI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. AŞAĞI SÖĞÜTÖNÜ KÖYÜ İLE KÖY YERLEŞİM PLANI DAHİLİNDE PARSELASYON YAPILMIŞ ALANLAR; MEVCUT YAPILAŞMA BULUNAN 1/5000 PLANDAKİ YERLEŞİK KONUT ALANLARI, TEAŞ ESKİŞEHİR III TRAFO MERKEZİ ALANI; AYGAZ DOLUM TESİSLERİ ALANI; ÜNİVERSİTE ALANI; SİVİL SAVUNMA MÜDÜRLÜĞÜ ÇADIRKENT VE AFET YÖNETİM MERKEZİ ALANI; DOĞALGAZ BASINÇ DÜŞÜRME İSTASYONU (RMS) ALANI; ZİNCİRLİKUYU KÖYÜ 10 PAFTA 588-641 NOLU PARSELLERDE YER ALAN TEPEBAŞI BELEDİYESİ HİZMET ALANI VE TRAFO ALANI; VASFI DIŞINA ÇIKARILDIĞI DURUMDA MERA ALANLARI, 2478 PARSELE İSABET EDEN ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ ALANI VE TOPLU KONUT ALANLARI İÇİN BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
4. PLAN ESASLARINI DEĞİŞTİRMEYECEK VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAYACAK ŞEKİLDE, D.O.P. ORANININ %40'l GEÇMEMESİ AMACIYLA, 18. MADDE UYGULAMA AŞAMASINDA İMAR HATLARI 5.00 M'YE KADAR KAYDIRILABİLİR.
5. 18. MADDE UYGULAMASI İLE VEYA YAPILACAK İFRAZLARDA 800 M2'DEN DAHA KÜÇÜK PARSEL OLUŞTUR ULAMAZ. © İŞARETLİ YAPI ADALARINDA BU ŞART ARANMAZ.
6. AŞAĞISÖĞÜTÖNÜ-ZİNCİRLİKUYU BÖLGESİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDE ADA BAZINDA KONUT VE TİCARET UYGULAMALARINDA:

İŞARETLİ YAPI ADALARINDA KAKS: 0.50

K

İŞARETLİ YAPI ADALARINDA KAKS: 0.70

L

İŞARETLİ YAPI ADALARINDA, KAKS: 0.90

M

OLARAK UYGULANABİLİR. BU TÜR UYGULAMALARDA MEVCUT Hmax DEĞERİ GEÇERLİ OLUP İKİ FARLI Hmax DEĞERİNE SAHİP ADALARDA YÜKSEK OLAN UYGULANABİLİR. AYRICA, OTOPARK İHTİYACI ADA İÇERİSİNDE AÇIK ALANDA KARŞILANABİLİR. K, L VE M İŞARETLERİNDEN İKİSİNİN BULUNDUĞU ADALARDA İNŞAAT ALANI HESAPLANMASINDA PARSELLERİN AĞIRLIKLI ORTALAMASI ALINIR. 40 METRE DERİNLİĞE KADAR YÜKSEK YOĞUNLUKLU CEPHEDEKİ YAPILAŞMA ŞARTI GEÇERLİDİR. M İŞARETLİ ADALARDA ADA BAZINDAKİ UYGULAMALARDA TİCARET CEPHESİNE BAKAN BLOKLARDA ZEMİN KATLARIN TİCARET KULLANIMINA AYRILMASI ZORUNLUDUR.

1. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KONUT VE TİCARET ALANLARINDA 40 CM'DEN DAHA YÜKSEK BAHÇE İHATA DUVARI YAPILAMAZ. SOSYAL VE TEKNİK t ALANLARINDA BU MADDEYİ UYGULAMAYA TEPEBAŞI BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
2. PLANLAMA ALANINDA 5000 M2'DEN BÜYÜK PARK ALANLARI İÇERİSİNDE E:0.05 AŞILMAMAK KOŞULUYLA GÜNÜBİRLİK REKREATİF KULLANIMA YÖNELİK, LOKANTA, PASTANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, DÜĞÜN SALONU, HEDİYELİK EŞYA SATIŞ ÜNİTELERİ, LUNAPARK, SPOR KOMPLEKSİ, SERGİ SALONLARI VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. PEYZAJ DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA YER ALAN HAVUZLAR EMSAL DIŞI TUTULACAKTIR.
3. UÇUŞ MANİA KOTLARI HİÇBİR SURETLE AŞILAMAZ.
4. MERA ALANLARINDA 4342/5178 SAYILI MERA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. MEZARLIK ALANLARINDA 09.08.1931 KARARNAME TARİHLİ 11410 KARARNAME NUMARASIYLA 08.09.1931 TARİH VE 1868 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "MEZARLIKLAR HAKKIN DAKİ NİZAMNAME” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. KENTSEL SERVİS ALANLARINDA TİCARET, OFİS, BÜRO, KONAKLAMA VE TURİZM, SHOWROOM, SATIŞ, SERGİ, SİNEMA, TİYATRO, LOKANTA VB. TESİSLER YAPILABİLİR, KONUT YAPILAMAZ. ANCAK, ZEMİNDE TİCARİ KULANIMLAR OLMASI KAYDI İLE BRÜT 60 M2 BÜYÜKLÜĞÜ GEÇMEYECEK APART DAİRELİ KONUT PROJELERİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR. BU ALANLARDA ADA BAZINDAKİ UYGULAMALARDA E: 1.60 Hmax: 24.50 m. OLARAK UYGULANACAKTIR.
7. YÜKSEK GERİLİM HATLARINA AİT 20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ İRTİFAK ALANI KUŞAĞI ALTINDA KALAN ALANLARIN, PLANDA YEŞİL SAHA İÇİNDE KALMADIĞI DURUMLARDA BU ALANLAR ÜZERİNDE SÖZ KONUSU HATLAR KALDIRILMADIĞI SÜRECE OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA; ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA TEK KAT, KORUMA KUŞAĞINDA İMAR PLANI KOŞULLARINA GÖRE YAPI YAPILABİLİR. ENERJİ NAKİL HATLARI İLE BAĞLANTILI YAPILACAK OLAN PROJELERDE OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM AŞ YÖNETMELİĞİNİN EN SON DEĞİŞİKLİKLERİNE UYULACAKTIR.
8. PLANDAKİ KAKS-EMSAL İLE GELEN İNŞAAT ALANI VE YÖNETMELİKTEN GELEN KISITLAMALAR AŞILMAMAK KAYDI İLE, PLANDA *“hmax“* İLE BELİRTİLENDEN DAHA AZ KATLI YAPI YAPILABİLİR. BU TÜR UYGULAMALARDA İLAVE KAT RUHSATI ALINAMAZ.
9. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA TAKS 0.40'TAN FAZLA OLAMAZ.
10. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA ÖNGÖRÜLMÜŞ YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA YAPILACAK ADA BAZINDAKİ DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA, UYGULAMA ÖNCESİ JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜTLER HAZIRLANIP İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMASI VE YAPILAŞMA İÇİN GEREKLİ ZEMİN VE TEMEL ÖNLEMLERİ ALINMASI KAYDI İLE YAPILAŞMA KOŞULU AYRIK NİZAM KAKS: 0.90 Hmax: 12.50 OLACAKTIR. SÖZ KONUSU MESKÛN ALANLARDA DERİNLİĞİ 21.25 M.'DEN KÜÇÜK ADALARDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.
11. İŞ VE TİCARET ALANLARINDA PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLAN TARAMALAR ADA CEPHESİNİ GÖSTERMEKTE OLUP TARAMA ÜZERİNDEN DERİNLİK VERİLMEZ.
12. KONUT ALANLARININ 15 METRE VE ÜZERİ YOLLARA BAKAN CEPHELERİNDEKİ YAPILARDA ZEMİN KATTA, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ FONKSİYONLAR İÇİN İZİN VERİLEBİLİR. BU YAPILARIN BODRUM KATLARINDA İÇTEN BAĞLANTILI PİYESLERİ OLABİLİR.
13. SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARINDA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ MAKSİMUM KATLARI GÖSTERMEKTE OLUP DAHA DÜŞÜK KATLI YAPI YAPILABİLİR.
14. PAZARYERİ ALANLARI Hmax: 9.00 M. KAPALI VE KATLI PAZARYERİ - ZEMİN ALTI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA PAZARYERİ KULLANIMINI DESTEKLEYECEK HALKIN KULLANIMINA AÇIK SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER, İDARİ TESİSLER VE HİZMET TESİSLERİ DE YER ALABİLİR.
15. PLANDAKİ 20 METRE VE ÜZERİ YOLLARDA VE BUNLARIN ETRAFINDAKİ YEŞİL BANTLAR İÇERİSİNDE BİSİKLET YOLLARI OLUŞTURULABİLİR. ANA YOLLAR BOYUNCA ÖNGÖRÜLEN YEŞİL BANTLARA BAKAN PARSELLER İLGİLİ UYGULAMALARDA ANA YOLA CEPHELİ ŞEKİLDE ELE ALINACAKTIR.
16. İMAR PLANI TEPEBAŞI BELEDİYE MECLİSİNİN 25.02.2003 TARİH VE 4/20 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLEN, ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE 27.05.2003 TARİHİNDE ONAYLANAN “T.E.AŞ ESKİŞEHİR III TRAFO MERKEZİ ALANI" NDA AYNI MECLİS KARARI İLE KABUL EDİLEN PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
17. AYGAZ DOLUM İSTASYONU ALANINDA: I. 30.04.1983 GÜN VE 18033 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ HAKKINDA KANUN" VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDEN İTİBAREN MAKSİMUM 200 METRELİK BÖLGE İÇİNDE SÖZ KONUSU YÖNETMELİĞİN 22. MADDESİ 3. FIKRASINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
18. LPG VE BU GİBİ MADDELERİN DEPOLANMASINDA; 24.12.1973 TARİH VE 14752 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "PARLAYICI, PATLAYICI, TEHLİKELİ VE ZARARLI MADDELERLE ÇALIŞILAN İŞYERLERİNDE ALINCAK TEDBİRLER TÜZÜĞÜ" SANAYİ BAKANLIĞINCA BELİRLENMİŞ İLGİLİ KURALLAR VE TSE'NİN TS.1449 SAYILI STANDARTLARI HÜKÜMLERİNİN AZAMİ KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
19. DOLUM TESİSLERİ ALANINDA KONUT, TİCARET VB. SÜREKLİ İSKÂN AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ.
20. YAPILACAK TESİSLERDE JEOLOJİK ETÜT RAPORUNDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAK VE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
21. DOĞALGAZ HATLARI BOYUNCA EMNİYET ŞERİDİ İÇERİSİNE HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMA VE TESİS KURULAMAZ.
22. ÖNERİ ÜNİVERSİTE İLE BURSA YOLU BAĞLANTISINI SAĞLAYAN 25 METRELİK YOLUN, BURSA YOLU İLE PLANLAMA ALANINA GİRDİĞİ NOKTA ARASINDAKİ KISMINDA UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DSİ, NATO ANT DAİRE BAŞKANLIĞI VE TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
23. TOPLU KONUT ALANLARINDA:
    1. TEPEBAŞI BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANAN VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR,
    2. TİCARET ALANLARINDA SAĞLIK, SPOR, KÜLTÜR TESİSLERİ VE İDARİ TESİSLER YER ALABİLİR,
    3. BAHÇEDE AÇIK ALANDA OTOPARK OLUŞTURULABİLİR
    4. BLOK BOYU 60 METRE'YE KADAR OLABİLİR
    5. ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
24. AŞAĞISÖĞÜTÖNÜ ZİNCİRLİKUYU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA PLANI NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, ESKİŞEHİR BÜYÜ KŞEH İR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
25. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA AYNI VE FARKLI KAT KARARI OLAN ADALARDA KAT KAZANMAMAK VE TOPLAM EMSALİ ARTTIRMAMAK KOŞULU İLE KOT FARKI ARANMAKSIZIN TEVHİT İŞLEMİ YAPILABİLİR.
26. **PLANDA Hmax BİNA YÜKSEKLİĞİ VERİLEN PARSELLERDE:**

**12,50 METRE = 4 KAT,**

**9,50 METRE = 3 KAT,**

**6,50 METRE = 2 KAT OLARAK YAPILAŞABİLİR.**

**BU KAPSAMDA YUKARIDA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA, YAPILACAK KAT ADEDİNE VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ’NDE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE HESAPLANAN BİNA YÜKSELİKLERİ UYGULANABİLİR.**