

ODUNPAZARI İLÇESİ, CUNUDIYE MAH.(Eskişehir), 19M3C PAFTA,1756 ADA,
106 PARSEL,İBADET ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

Plan değişikliği teklifine konu olan alan ; Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi,Cunudiye Mahallesi,tapununun 19M3C pafta,1756 ada,106 nolu parselinde kayıtlıdır. Alan Odunpazarı Belediye sınırları içinde bulunmaktadır.Alan aynı zamanda Yenikent Toplu Konut ve Üniversite Evleri Alanına yakın konumdadır.Seyitgazi-Afyon Karayolu üzerinde olup Asri Mezarlık alanına en yakın Cami konumdadır.106 nolu parselin yüzölçümü 2503.02 m2 olup bu parselin tamamı ve doğusu değişikliğe konu olmuştur.

Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planınının 18M ve 19M nolu paftalarında yer almakta olup,1/5000 ölçekli nazım imar planında 106 parsel Cami Alanı ,doğusu ise Park alanı olarak düzenlenmiştir.Parsel uygulama imar planında aynı zamanda bir imar adası şeklindedir.Nazım imar planında her cephesi park alanı ile çevrilmiş olsa da ,fiiliyatta güney cephesi Seyitgazi-Afyon karayoluna cephelidir. Parselin bulunduğu alan uzun yıllardır toplu konut uygulamalarının yer aldığı konut gelişme alanları içindedir.

Cunudiye Mahallesi ve yakın çevresi son yıllarda toplu konut uygulamaları ile düzgün yapılaşan ve talep gören bölgelerden biridir.Konut yapılaşmalarına paralel olarak sosyal ve teknik donatı alanlarına ihtiyaçlar her geçen gün artmakta,buna paralel olarak ta yeni yatırımlar devam etmektedir.Son yıllarda farklı fonksiyonlar (alışveriş merkezi,lokanta- kafeterya,fırın,özel sağlık ve spor tesisleri,düğün salonu,konaklama tesisleri ve benzeri ticari işyerleri ve ibadet alanları) için oldukça talep gören bir bölgedir.

Gerek ana ulaşım yolları üzerinde bulunması,gerek Toplu Konut alanına yakın olması,gerekse de Asri Mezarlık alanına çok yakın olması gibi konum özellikleri nedeniyle,106 nolu parseldeki Cami alanınının genişletilmesi amaçlanmıştır.İbadet Alanı içinde Cami'nin yanı sıra Kur'an Kursu binası vb. ek yapılar yapılması amaçlanmıştır.Bu nedenle de İbadet Alanınının bir miktar genişletilmesi gerekmektedir.Bu doğrultuda nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Değişikliğe konu parselin mülkiyeti Hazineye ait olup taşınmaz mal Cami ve Kur'an Kursu olarak kullanılmak üzere Başbakanlık'a (Diyanet İşleri Başkanlığı) süresiz olarak tahsis edilmiş durumdadır.Genişletilmesi düşünülen doğu taraftaki alanlarda Maliye Hazinesine aittir.Bu nedenle Kalabak Cami Yaptırma ve Yaşatma S.K.F.Derneğinin müracaatı üzerine İl Müftülüğü'nün 19.07.2016 tarih ve 1284 sayılı yazısı ile de,İbadet Alanınının doğu yönünde genişletilmesi hususunda Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'ne görüş sorulmuştur.İl Milli Emlak Müdürlüğü'nün İl Müftülüğü'ne yazdığı 25.07.2016 tarih ve 8956 sayılı yazıyla;yukarıda belirtilen alanda imar planı değişikliğinin yapılması hususunda bir sakınca olmadığını ifade etmiştir.

Yukarıdaki gerekçeler ve açıklamalar doğrultusunda,nazım imar planı değişikliği teklifi ile; 18M-19M nolu nazım imar planında Cami alanı olarak planlanmış olan 1756 ada 106 parseldeki Cami alanı doğu yönünde genişletilerek yaklaşık 3395 m2 büyüklüğünde "İbadet Alanı" olarak düzenlenmiştir.(Yeni gösterimler gereği nazım imar planında alan "İbadet Alanı" olarak tanımlanmıştır.) İbadet Alanınının genişlemesi

sonucunda azalan yaklaşık 900 m²'lik park alanı ise, bu alanın güneybatısında yer alan Belediye Şişeleme Tesisleri içindeki Hazineye ait 1739 ada 1 parselin 15 metrelik imar yoluna cepheli olan ve zaten yapı yasaklı bölge içinde kalan yaklaşık 930 m²'lik kısmının Park Alanı olarak değiştirilmesi ile karşılanmıştır. Bu hususta da Defterdarlık Millî Emlak Müdürlüğü'nün uygun görüşü bulunmaktadır.

Eskişehir ve çevresi 2.derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak yapılarda " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar ile İlgili Yönetmelik Hükümleri " ve Eskişehir jeolojik etüd raporu hükümlerine uyulması zorunludur. Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir.

Uygulamada mevcut imar planı notlarına, yönetmelik hükümlerine, belirtilmeyen diğer hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

KUTLU KARAGÖZÖĞLU BEKTÖRE
"A" GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI (CSB Dosya No:1000-
SPO Sicil No:2011787 V.D: Eskişehir V.No:22839178633
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 34 64 Fax:0 222 231 32 00
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com