



SIVRIHISAR (ESKİŞEHİR) KENTSEL SİT ALANI
KARABAŞLI MAHALLESİ 376 ADA 16 VE 17 NO.LU PARSELLER
VE KILIÇ MAHALLESİ 505 ADA 4 PARSEL
KORUMA AMAÇLI REVİZYON NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
ÖLÇEK:1/5000

İADILEN

2020

1. KAPSAM : 1/5000 ölçekli "Sivrihisar (Eskişehir) Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği"; Karabaşlı Mahallesi sınırları içinde yer alan 376 ada 16 ve 17 no.lu parsellerin tamamı ile Kılıç Mahallesi sınırları içinde yer alan 44.669,00 m² yüzölçümlü 505 ada 4 no.lu parselin yaklaşık 2.075,00 m² sini kapsamaktadır.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği, Eskişehir Mihaliççık Orman İşletme Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

2. AMAÇ: Bölgeye hizmet vermek üzere, oluşan ihtiyaç doğrultusunda Karabaşlı Mahallesi sınırları içinde yer alan 376 ada 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde, "**Sivrihisar Orman İşletme Şefliği İdare Binası Yerleşkesi**" yapılması amaçlanmaktadır.

Bu amaç kapsamında, Orman Genel Müdürlüğü adına 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisi yapılan 376 ada 16 ve 17 parsel no.lu taşınmazların "**Sosyal Tesis Alanı**" niteliğindeki mevcut imar durumunun değiştirilerek "**Resmi Kurum Alanı**" olarak belirlenmesi amacıyla "İmar Planı Değişikliğinin" yapılması talebini Orman Genel Müdürlüğü 09.03.2020 tarih ve E.522727 sayılı yazı ile Sivrihisar Belediye Başkanlığına iletmiştir.

Bununla birlikte, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde; "*İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.*" hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm gereğince kaldırılması planlanan 376 ada 16 ve 17 parsellerdeki Sosyal Tesis Alanı için eşdeğer yeni bir alan ayrılması gerekmektedir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinin amacı; 376 ada 16 ve 17 parsel no.lu taşınmazların "Sosyal Tesis Alanı" niteliğindeki mevcut imar durumunun "Kamu Hizmet Alanı" olarak değiştirilmesi, kaldırılması öngörülen "Sosyal Tesis Alanı için de 505 ada 4 no.lu parsel içerisinde eşdeğer yeni bir alan ayrılmasıdır.

3. MÜLKİYET DURUMU: Karabaşlı Mahallesi 376 ada 16 ve 17 no.lu parseller Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Tapu kaydında ana taşınmaz niteliği Halk Eğitim Merkez Hizmet Binası ve Bahçesi olan 376 ada 16 no.lu parselin yüzölçümü 1.339,00 m², ana taşınmaz niteliği İlçe Halk Kütüphanesi Binası ve Bahçesi olan 376 ada 17 no.lu parselin yüzölçümü 548,00 m² olup, toplam yüzölçümü 1.887,00 m² dir.

Söz konusu taşınmazların "Sivrihisar Orman İşletme Şefliği İdare Binası Yerleşkesi" yapılmak üzere Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 12.02.2020 tarih ve 66844966-400-E.31460 sayılı yazıları ile Orman Genel Müdürlüğü adına 2 yıl süreli ön tahsisi uygun görülmüştür.

Orman Genel Müdürlüğünün 06.03.2020 tarih ve E.498437 sayılı yazısı ile 376 ada 16 ve 17 parsel no.lu taşınmazların mahsuplaşma kapsamında değerlendirilerek, İdare alacağına karşılık Orman Genel Müdürlüğü adına devrinin yapılması istenmiştir.

Kılıç Mahallesi 505 ada 4 no.lu parsel ise Sivrihisar Belediyesi mülkiyetinde olup, ana taşınmaz niteliği arsadır. Söz konusu parselin yüzölçümü 44.669,00 m² dir.

4. MEVCUT KONUMU VE YAPILAŞMA DURUMU: 376 ada 16 ve 17 no.lu parseller, Eskişehir Caddesi ile Hacımut Sokağının birleştiği köşede yer almaktadır. Parseller üzerinde Halk Eğitim Merkezi Binası ile İlçe Halk Eğitim Kütüphanesinin bulunduğu 2 adet 1 katlı metruk bina ve müştemilatı bulunmaktadır. Söz konusu yapılar boş durumda olup fiilen kullanılmamaktadır.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.02.2020 tarih ve 8407 sayılı kararı ile 376 ada 16 ve 17 parsellerdeki söz konusu yapıların 2863 sayılı Kanun kapsamında kültür varlığı özelliği göstermediğine karar verilmiştir.

Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 30.04.2020 tarih ve 16552 sayılı yazısında belirtildiği üzere, 30.04.2020 tarih ve 80-2 sayılı KUDEP Uzman Raporu ile söz konusu parsellerde bulunan yapıların yıkılması uygun bulunmuştur.

505 ada 4 parsel, Kentsel Sit Alanının kuzeyinde, Ermeni Kilisesine yakın konumda yer almakta olup, sosyal tesis alanı olarak planlanması öngörülen alanın üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

5. MEVCUT İMAR DURUMU:

376 ada 16 ve 17 no.lu parseller:

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.08.2016 tarih ve 4379 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 376 ada 16 ve 17no.lu parseller “**Sosyal Tesis Alanı**” olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Sosyal Tesis Alanında yapılaşma koşulu Emsal:0.80, Y ençok : 4 kattır.

Yapı yaklaşma mesafeleri Eskişehir Caddesi ve Hacımüt Sokağından 10 metre, güneyinde yer alan konut kullanımındaki komşu parsellerden 7 metre olarak belirlenmiştir.

1/1000 ölçekli Plan Hükümlerine göre; BHA, Resmi Kurum, **Sosyal Tesis** ve Kültürel Tesis ve İdari Hizmet Alanlarında yapılaşmış parsellerde mevcut durum imar durumudur. Yapılaşma olmayan parsellerde veya yıkılıp yeniden yapılanma durumunda planda verilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Yapılaşma koşulu verilmeyen alanlarda muadil inşaat alanı aşılmamak koşulu ile yıkılıp yeni yapı yapılabilir.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ‘Y’ ile gösterilen, plan değişikliğine konu parseller üzerinde yer alan 2 adet yapı ve müstemilat, planda “Mevcut Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Yapılar” olarak tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli Plan Hükümlerinin 4.5 maddesine göre bu yapılar, mülk sahibinin isteği doğrultusunda yıkılmadan düzeltilebilir veya yıkılmak suretiyle yerlerine yeni yapı yapılabilir.

‘Y’ ile gösterilen yapıların bulunduğu parsellerde yeni yapı yapılması veya parsel içindeki yapının yıkılıp yeniden yapı yapılması durumunda plan hükümlerinin 5. maddesinde belirtilen yapılaşmaya ilişkin hükümlere uyulacaktır.

505 ada 4 no.lu parsel:

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.08.2016 tarih ve 4379 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 505 ada 4 no.lu parsel; Günübirlük Tesis Alanı, Rekreasyon alanı, Park Alanı ve yol olarak planlı olup, plan değişikliğine konu olan 2.075,00 m² lik kısmı “Günübirlük Tesis Alanı” olarak tanımlıdır.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde; “Günübirlük Tesis Alanında, günübirlük kullanıma yönelik eğlence ve dinlenme amaçlı açık düzenlemeler, oturma grupları, pergole vb. yapı elemanları, çay bahçesi, büfe, bekçi kulübesi, tuvalet, otopark gibi ihtiyaca yönelik tesisler ile, dağcılık, kaya tırmanışı vb. sportif faaliyetlerin yapılmasına imkan sağlayacak kullanımlar yer alabilir” hükmü yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde; “G2 bölgesi içinde yer alan Günübirlük Tesis Alanında, günübirlük kullanıma yönelik eğlence ve dinlenme amaçlı açık düzenlemeler, oturma grupları, pergole vb. yapı elemanları, çay bahçesi, büfe, bekçi kulübesi, tuvalet, otopark gibi ihtiyaca yönelik tesisler ile, dağcılık, kaya tırmanışı vb. sportif faaliyetlerin yapılmasına imkan sağlayacak kullanımlar yer alacaktır. Günübirlük Tesis Alanlarında $E=0.10'u$ $Yençok=1$ Katı ve yükseklik 4.50 metreyi geçemez.” hükmü yer almaktadır.

6. PLAN KARARLARI

Kamu Hizmet Alanları, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Hükümlerinde, “kamu ve tüzel kişiliklere ait idari yapılar ve hizmet binalarının yer alacağı alanlar” olarak tanımlanmıştır.

Orman Genel Müdürlüğü adına 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisi yapılan 376 ada 16 ve 17 no.lu parsellerde, bölgeye hizmet vermek üzere, oluşan ihtiyaç doğrultusunda “Sivrihisar Orman İşletme Şefliği İdare Binası Yerleşkesi” yapılması düşünülmektedir.

Bu amaçla hazırlanan 1/5000 ölçekli koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifi ile 376 ada 16 ve 17 no.lu parseller, “Sosyal Tesis Alanı” kullanımından “Kamu Hizmet Alanı” na dönüştürülmüştür.

Bölge içerisinde konumu, mülkiyet durumu vb. hususlar açısından daha uygun alternatif bir alan bulunamadığından zorunlu olarak böyle bir değişiklik yapılmıştır.

Kaldırılan 376 ada 16 ve 17 parsellerdeki Sosyal Tesis Alanı için, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi gereğince ayrılması gereken eşdeğer alan ise hizmet etki alanı içinde yaklaşık 250 metre kuzeydeki 505 ada 4 parselde karşılanmıştır.

316 ve 317 parsellerin toplam tapu yüzölçümü 1.887,00 m² olmasına karşın onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 316 ve 317 parselleri

kapsayan Sosyal Tesis Alanının yüzölçümü 2.075,00 m² dir. Bu nedenle plandaki alan büyüklüğü esas alınarak, plan değişikliği teklifi ile 44.669,00 m² yüzölçümlü 505 ada 4 no.lu parselin “Günübirlük Tesis Alanı” olarak tanımlı 2.075,00 m² lik kısmı “Sosyal Tesis Alanı” olarak düzenlenmiştir.

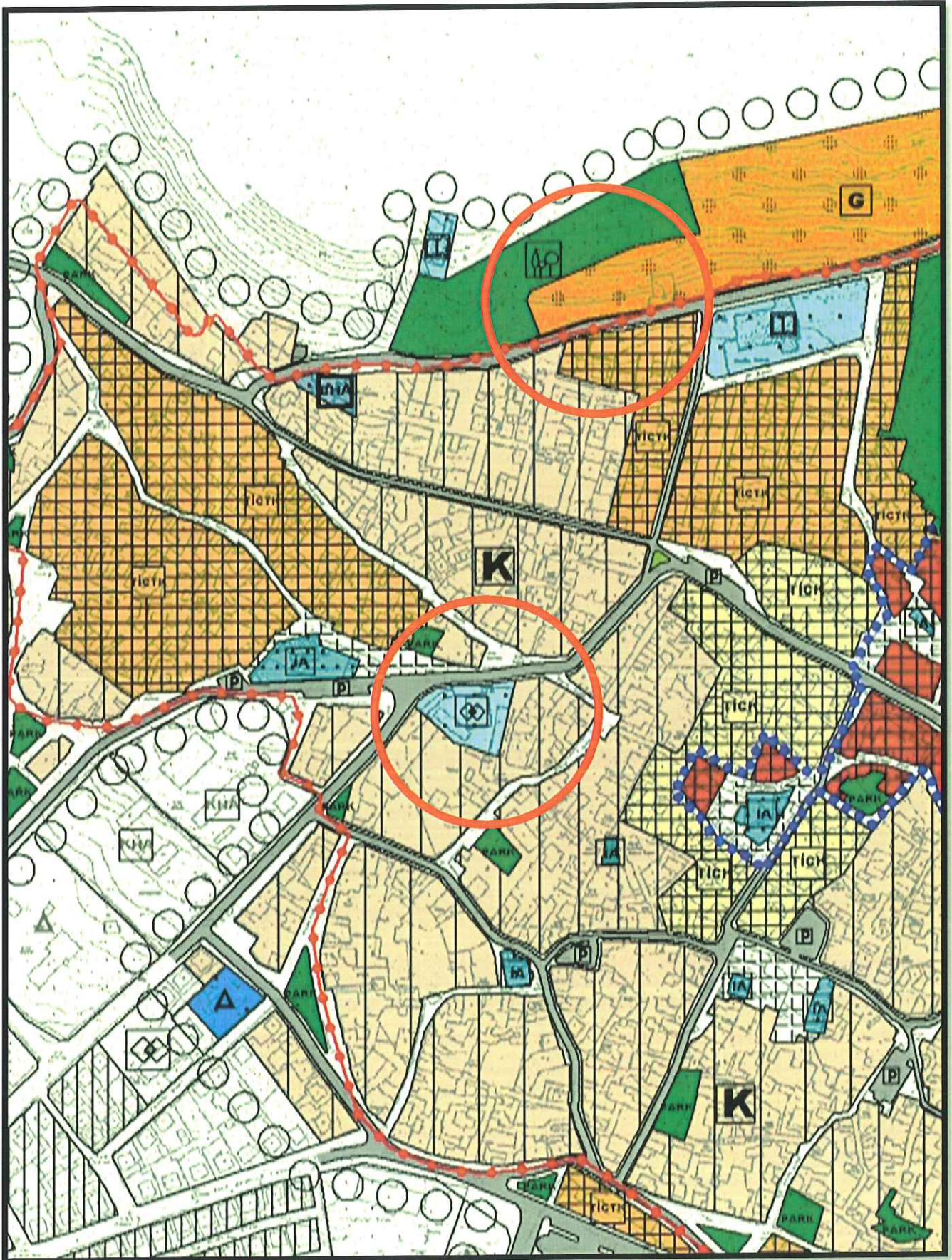
Mevcut onaylı planlama alanının hemen hemen tamamının yapılaşmış olması, müdahale kararlarının kısıtlı olması, tescilli yapıların fazla olması, kısıtlı boş alanların özel mülkiyete konu alanlar olması sebepleri ile yer seçimi açısından bu alan dışında alternatif alan bulunamamıştır.

Kaldırılan Sosyal Tesis Alanı için eşdeğer alan ayrılmış olup yüzölçümü ve konum özellikleri korunmuş, yaya erişim mesafeleri dikkate alınmıştır. Yeni tespit edilen alan boş arazi olup, üzerinde yapılaşmaya engel bir durum bulunmamaktadır. Plan değişikliği plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozucu nitelik taşımamaktadır. Ulaşım bağlantılarına herhangi bir müdahalede bulunulmamıştır. Plan bütününde 0.25 ha olan sosyal tesis alanı yüzölçümü korunmuştur. Kamu Hizmet Alanı yüzölçümü yaklaşık olarak 0.20 ha artmış, Günübirlük Tesis Alanı yüzölçümü ise 2.57 hektardan 2.37 hektara düşmüştür. Bu alan bölgenin günübirlük alan kullanımını ihtiyacını fazlası ile karşılayacak büyüklükte olup, günübirlük tesis alanında yaklaşık %7.78 oranında bir azalma söz konusudur.

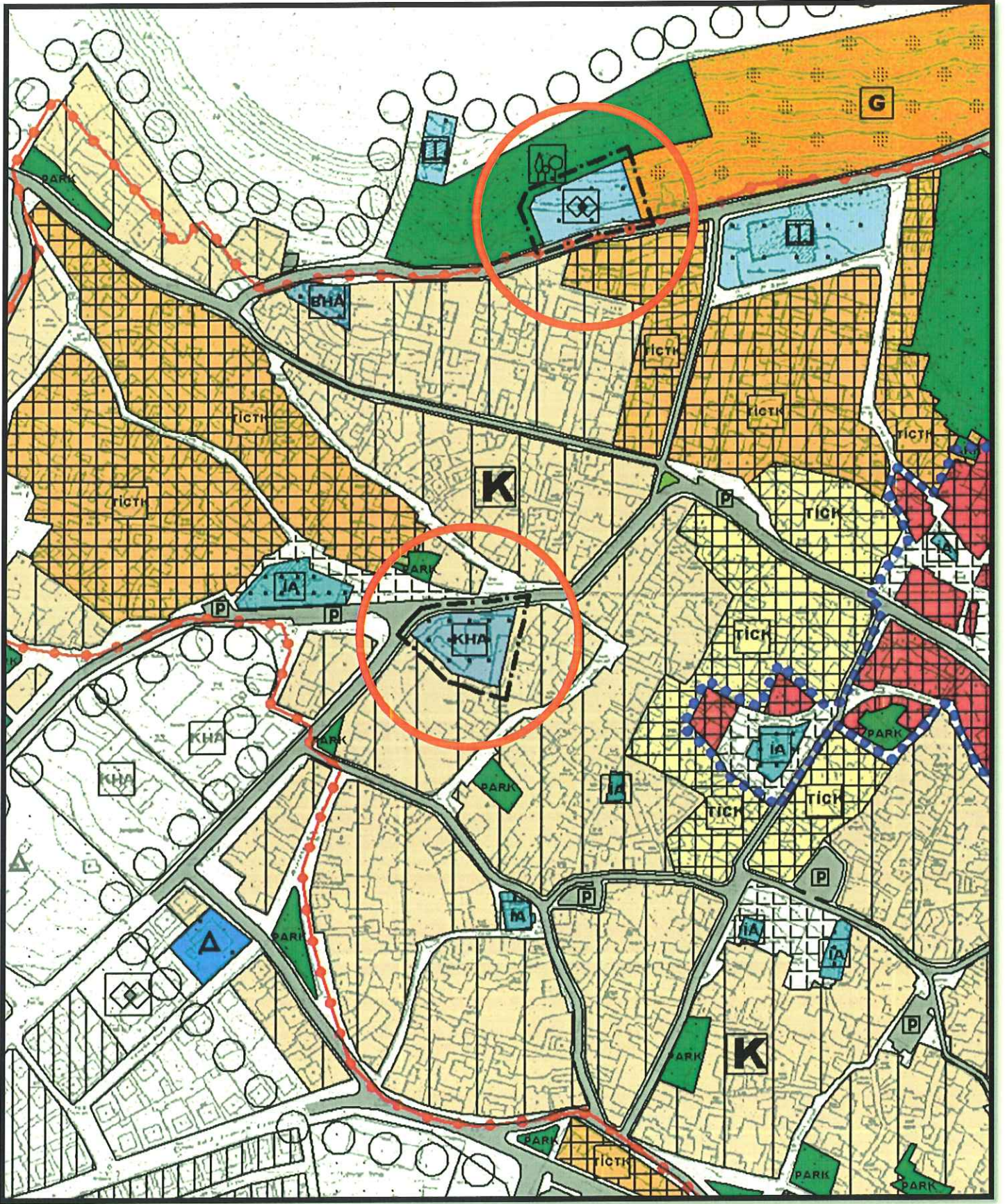
Kamu Hizmet Alanı ve Sosyal Tesis Alanında yapılacak uygulamalarda Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.08.2016 tarih ve 4379 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan, 1/5000 ölçekli “Sivrihisar (Eskişehir) Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı” plan hükümlerine uyulacaktır. Yapılaşma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile belirlenecektir.

ATN İMAR İNŞAAT HARİTA
PROJE TURİZM SAN. TİC. A. Ş.
Turan Güneş Bul. İkközar Mah. 607. Sk. No: 5 Çankaya
Tel: 0 312 490 8388 Faks: 0 312 491 8600 ANKARA
Seymenler V. D. 103 015 6071 Karar Sicil No: 13097


Murat ASLAN
A Grubu Şehir Plancısı
Diploma No : 58
Çuk. No : 1000



MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



UYDU GÖRÜNTÜSÜ