

## ALPU (Eskişehir) YUNUSEMRE MAHALLESİ 637 ADA;68 PARSEL VE ÇEVRESİ "TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI" NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

Alpu ; İç Anadolu Bölgesinde, Eskişehir iline bağlı bir ilçe merkezidir. Eskişehir' in doğusunda yer alıp Eskişehir'e 40 km. mesafededir. Eskişehir- Ankara demiryolu üzerindedir. 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre nüfusu 5708 kişidir. 2020 Yılı nüfusu ise 10614 kişi civarındadır.

Alpu ilçesine ait 1/1000 ölçekli imar planı,2017 yılı başında revize edilerek onanmıştır.Zaman içinde ortaya çıkan zorunluluklar,ihtiyaçlar ve problemler sonucu Alpu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bazı paftalarında değişiklikler ve ilavelerin yapılması zorunlu hale gelmiştir. Bu değişiklik kapsamında yeni yapılan imar planı değişikliği işlemi şu şekildedir;

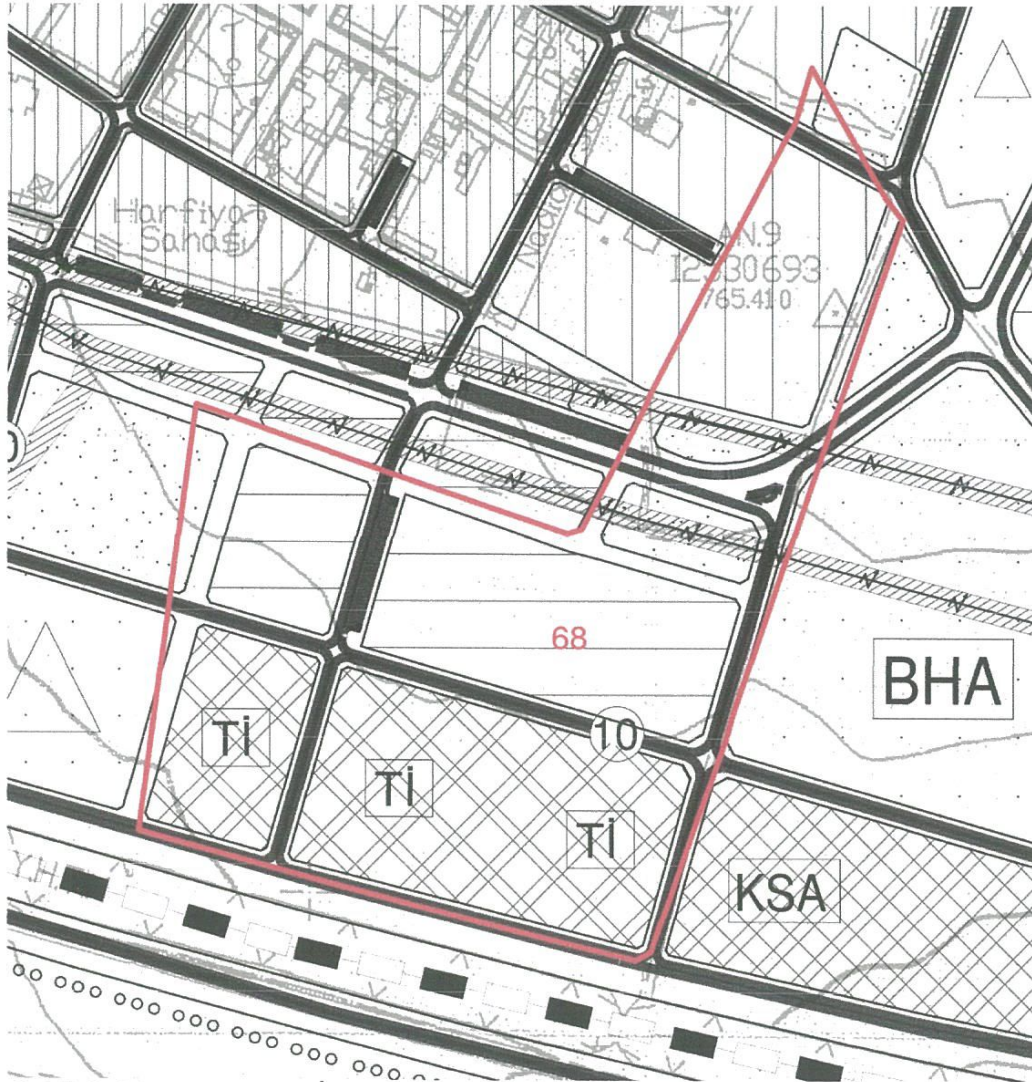
I25B-25D nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında bulunan Alpu,Merkez,Yunusemre Mahallesi,637 ada,68 nolu parselinin (56011,91 m2) bulunduğu alanlar 1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen Düşük Yoğunluklu Meskun Konut, kısmen Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut,kısmen Toplu İşyeri,kısmen park,kısmen de yol-otopark alanı içinde kalmaktadır. Konut alanında kalan kısım yaklaşık 20390 m2,toplu işyeri alanında kalan kısım 17592 m2,park alanında kalan kısım 2465 m2 ve yol-otoparkta kalan kısım ise yaklaşık 14206 m2'dir.Bu parselin kuzeydeki Düşük Yoğunluklu Meskun Konut Alanı,Park ve kısmen Yol alanında kalan kısımları hariç olmak üzere yaklaşık 45338 m2'lik kısmında Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Parsel alanın bir kısmı da bitişindeki diğer farklı imar adalarına şuyulanmakta olup,bu kısımlarda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanların Uydu Görüntüsü

Parselin güneyinden TCDD Hızlı Tren Hattı ve 20 metrelik imar yolu geçmekte olup, bu hat ve yol imar planı onama sınırını tanımlamaktadır. Yani parsel alanı imar planı onama sınırında yer almaktadır. Yerleşim alanının son noktasıdır. Demiryoluna yakın kısımlar Toplu İşyeri Alanı ve daha kuzeydeki kısımlar ise konut-park-yol ve otopark alanları olarak planlanmıştır. Parsel içinde; doğu-batı yönünde 17-10 ve 7 metrelik yollar, kuzey-güney yönünde ise 10 ve 7 metrelik yollar planlanarak imar adaları şeklinde düzenlenmiş durumdadır. Parselin doğu tarafında Belediye Hizmet Alanı ve Küçük Sanayi Alanı, batı tarafında İlkokul ve Park Alanı, güney tarafında TCDD Hızlı Tren Hattı, kuzey tarafında ise dar bir band şeklinde Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve park alanları bulunmaktadır.

Parselin mülkiyeti Alpu Belediyesi'ne ait olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Halen boştur.



Şekil 2: Mevcut Nazım İmar Planı ve Kadastral Durum

Alpu ilçesi toprak yapısı olarak tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun şekilde yer aldığı bir ovada kuruludur.Çok sayıda tarım ve hayvancılık sektöründe faaliyet gösteren işyeri bulunmaktadır.Üretilen hayvansal ve tarımsal ürünlerin işlenmesi,paketlenmesi, depolanması ve satışa hazır hale getirilmesine yönelik tesis alanlarına ihtiyaçta her geçen gün artmaktadır.Bu tür tesis alanları için de Alpu Belediyesine müracaatlar ve talepler artmaktadır.Son olarak 3.sınıf kırmızı et kesim,et parçalama ve mamül madde tesisi için talep olmuştur.Bu talepler doğrultusunda Alpu Belediyesi 637 ada 68 parsel içinde "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" düzenlenmesini kararlaştırmıştır.Söz konusu parsel içinde uygun büyüklükte Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı oluşturulması amacıyla Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması zorunlu olmuştur.

Değişikliğe konu olan parsel alanı imar planı onama sınırında ve yerleşim alanın son noktasında yer aldığı için,konum özellikleri bakımından konut bölgesi dışındadır.Sadece kuzeyinde iki adet küçük düşük yoğunluklu gelişme konut adası bulunmakta olup,bu alanın üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmesi ve Uygulama imar planında Ayrık Nizam-2 Katlı yapılaşmaya müsait olması nedeniyle çok az sayıda konut yapılabilecek bir alandır.Diğer yandan değişiklik kapsamında mevcut imar planında düzenlenmiş olan ;yol-otopark gibi sosyal ve teknik donatı alanlarının büyüklükleri korunarak sadece parsel alanı içinde yer değiştirmesi amaçlanmıştır.Bu doğrultuda parsel alanı içinde büyük Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanları oluşturulması şeklinde imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile,637 ada 68 parselin bir kısmında yeni düzenlemeler yapılmıştır.Değişiklik kapsamında doğu-batı yönündeki 17-10 ve 7 metrelik yolların devamlılığı olduğu için ,bu yolların güzergahları aynen korunmuştur.Kuzey-güney istikametindeki yollardan parsel sınırındaki iki adet 10 metrelik yol da korunmuş,ancak diğer yol kaldırılmıştır.Bu yolun zaten güney yönündeki TCDD Hızlı Tren Hattı nedeniyle devamlılığı yoktur.Yani güney yönünde bağlandığı veya ulaşım sağladığı bir nokta bulunmamaktadır,dolayısıyla kaldırılması halinde ulaşım sisteminin olumsuz etkilenmesi söz konusu değildir ve zaten aynı istikamette hemen batı ve doğusunda parsel sınırında alternatif yollar bulunmaktadır.Kuzey-güney istikametindeki yollardan kapatılan 10 metrelik taşıt yolu niteliğindeki yol yerine hemen batısındaki parsel sınırındaki 10 metrelik yaya yolu taşıt yolu olarak değiştirilerek alternatif ulaşım bağlantısı oluşturulmuştur.

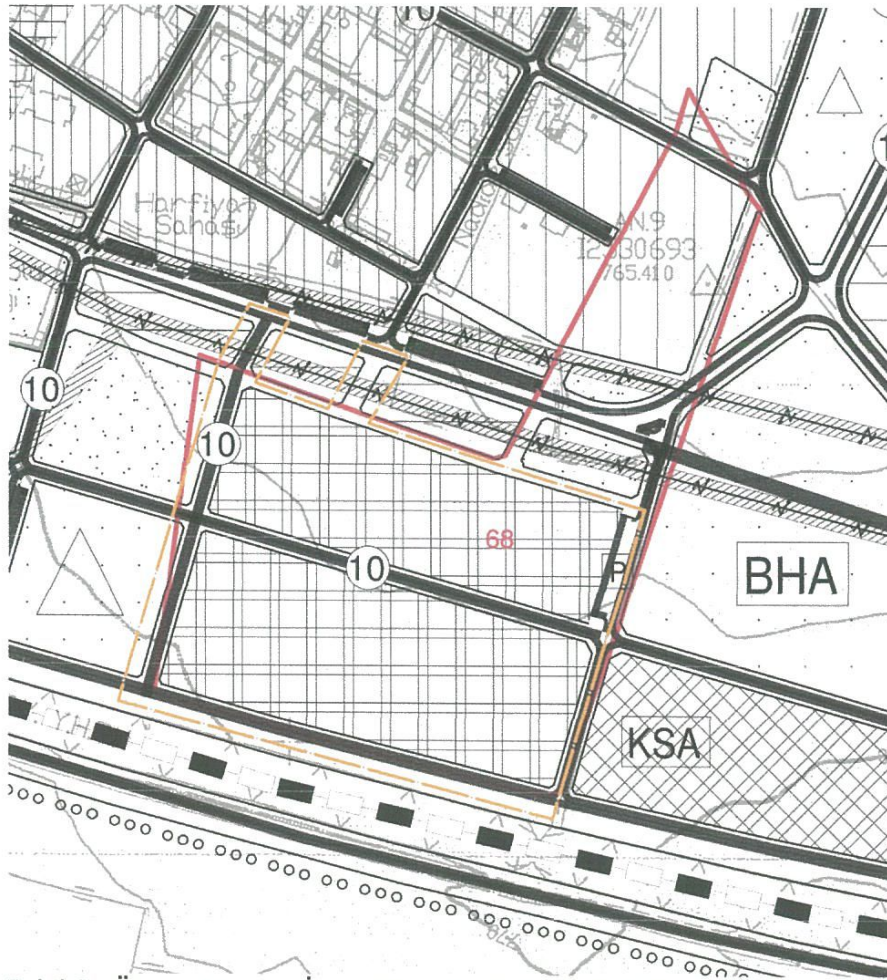
Bu düzenlemeler sonrasında parselin güney tarafında toplamda 32623 m2 büyüklüğünde iki imar adası şeklinde "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" oluşturulmuştur. Mevcut nazım imar planındaki konut ve toplu işyeri alanları toplamının büyüklüğünü geçmeyecek şekilde tarımsal ve hayvancılık tesisi alanı düzenlenmiştir.Bu imar adalarındaki yapılaşma emsalleri Uygulama İmar Planında tanımlanacaktır.Mevcut Uygulama imar planındaki yapılaşma emsalleri ve yükseklik kararı üstüne çıkılmayacaktır. 1/1000 ölçekli plan değişikliği aşamasında TCDD Hızlı Tren hattına esas güzergaha cepheli kısımlarda çekme mesafeleri TCDD'nin görüşü doğrultusunda belirlenecektir.

Değişiklik kapsamında yol alanında bir miktar azalma olmuştur.Ancak değişiklik kapsamında yaklaşık 13520 m2 büyüklüğünde Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı

azalması olduğu için plan genelinde nüfus yoğunluğu azaldığından teknik ve sosyal donatı alanı ihtiyacı da azalmaktadır. Toplamda yaklaşık 13520 m2 konut alanı azaldığı için değişiklik bütününde nüfus yoğunluğunda azalma olmuştur. Sosyal ve teknik donatı alanlarının olumsuz etkilenmesi söz konusu değildir. Bu nedenle değişiklik işlemi ile teknik ve sosyal donatı alanları lehine bir artış söz konusudur.

Alpu yerleşimi 2.derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak her türlü yapıda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar ile ilgili Yönetmelik " hükümlerine uyulması gerekmektedir. Zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

Uygulamada Alpu Nazım İmar Planı Plan Notlarındaki hükümlere uyulacaktır.



Şekil 3: Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi ve Kadastral Durum

**KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE**  
"A" GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI (ÇSB Dosya No:1098)  
SPO Sic. No: 817/32/1 D. Telesoh. V.No:22838178638  
İstiklal Mahallesi Santral Sokak No:1 Odunpazarı-ESKİŞEHİR  
Gsm:0.533.305.34.64 Fax:0.222.231.32.92  
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com