

ALPU (ESKİŞEHİR) FEVZİPAŞA MAHALLESİ 486 ADA İLE YUNUSEMRE MAHALLESİ 578-579-580-581-582-583 ADALARA AİT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI TANIMI:

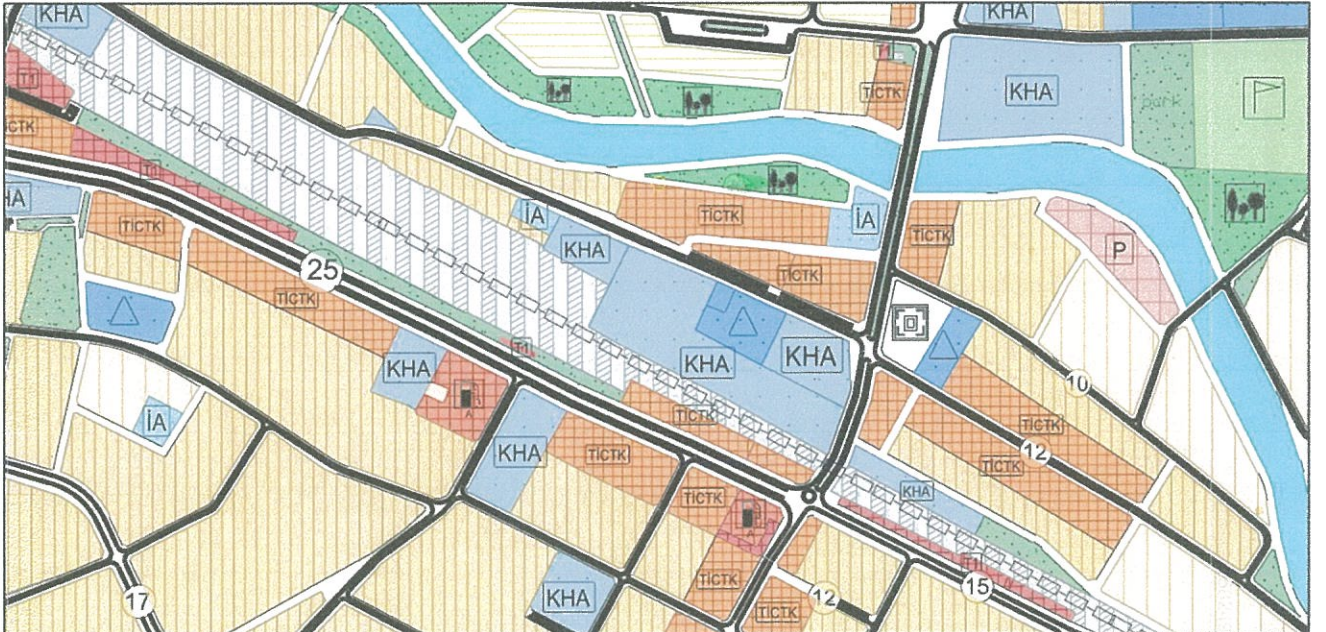
Planlama konusu alan Alpu ilçe sınırları içinde, Fevzipaşa Mahallesi içinde, 486 ada Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde, 578-579-580-581-582 ve 583 adalar Yunusemre Mahallesi Kurtuluş Caddesi-Okul Sokak-Porsuk Çayı arasında yer almaktadır.



Değişikliğe konu alanlar Alpu Kent Merkezinde yer almakta olup Alpu Ana Ulaşım Aksı üzerindedir.

MEVCUT PLAN KARARLARI:

Planlamaya konu 486 ada, 12;28 parseller; mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı, bu parsellerin kuzey-arka ve doğusundaki alanlar Yeşil Alan olarak, 578 ada turizm-ticaret-konut



ve konut alanı, 579 adanın önemli bir bölümü konut alanı olarak planlanırken, kuzey kısmındaki 2 parsel Pazar alanı olarak, 580-581-582 ve 583 parseller ise konut alanı olarak planlanmıştır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:

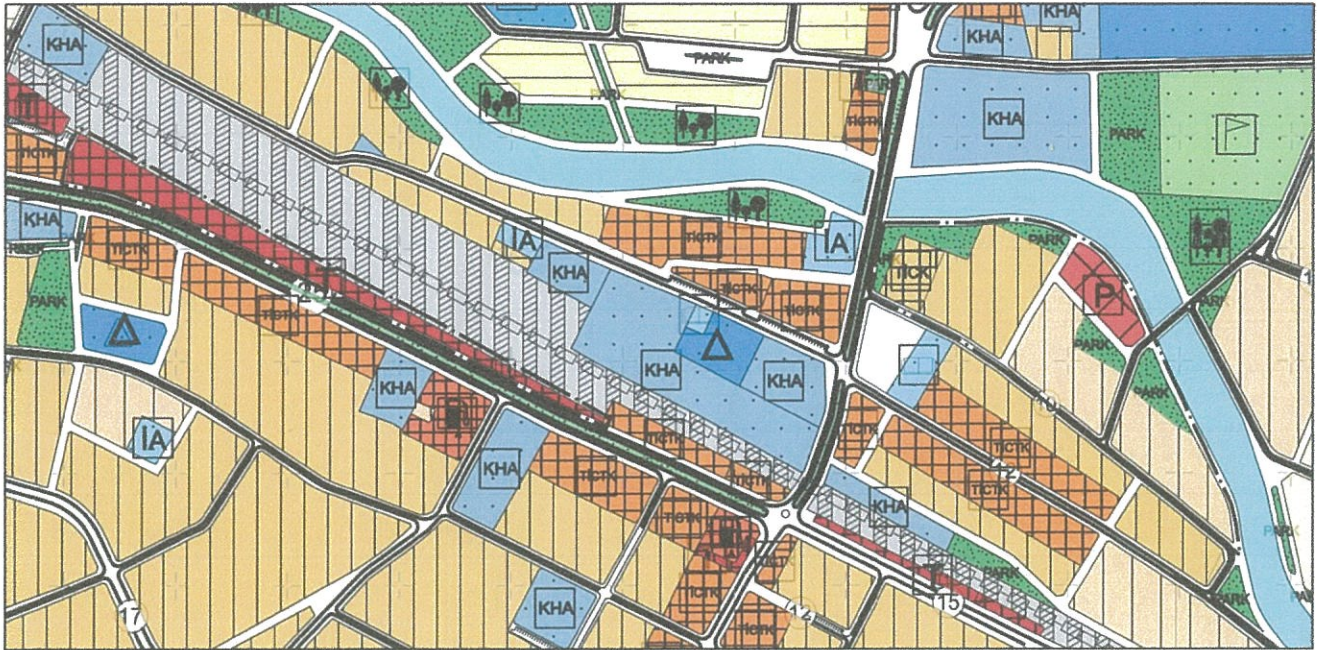
Değişikliğe konu alan parsellerden 486 ada, 12;28 parseller üzerinde yer alan ticaret fonksiyonu ana arter üzerinde yer almakta olup ticari talebin yüksek olduğu bölgededir. Ancak parsel derinliklerinin azalması dolayısı ile bu fonksiyonun gerçekleşmesi zorlaşmaktadır. Parsellerin kuzeyinde ve doğusundaki yeşil alan olarak planlanan ancak band şeklinde olan tescilsiz alanın ticaret alanına dahil edilerek Ticaret fonksiyonunun daha elverişli hale getirilmesi düşünülmüştür.

Kullanım açısından çok da uygun olmayan yeşil bandın, Porsuk nehrinin kenarında daha kullanışlı olan ve yaklaşık 500 metre kuzey doğusunda düzenlenmiştir.

Diğer taraftan 578 adada ki kadastro planı ile İmar Planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi, 579 adanın kuzeyinde yer alan parsellerin pazar yeri fonksiyonundan çıkartılarak kamulaştırılma maliyetinin düşürülmesi hedeflenmiştir.

PLANLAMA KARARLARI:

İmar Planı Değişikliğine konu olan 486 ada, 12; 28 parsellerin kuzeyinde ve doğusunda yer alan yaklaşık 5.748,34 m2 alan Ticaret alanı olarak, 578 ada 2-3-8-9-10-11 parseller Ticaret+Konut Alanı olarak, 578 ada, 4-5-6-7 parseller ile 579 ada, 1-2-4-5-6-7 parseller ise konut alanı olarak planlanmıştır. 581 ve 582 imar adalarının kuzeyindeki tescil harici alanlar "park alanı" olarak düzenlenmiştir.



KARŞILAŞTIRMALI ALAN DAĞILIMI TABLOSU

ALAN ADI	MEVCUT PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
YEŞİL ALAN	6303.05	5689.35
TİCTK	2721.35	0
TİCK	0	2389.24
KONUT_MEVCUT_ORTA	9610.03	8373.69
KONUT_MEVCUT_DÜŞÜK	15169.95	12410.77
TİCARET	2946.41	8694.75
PAZAR YERİ	4591.37	3239.61

NÜFUS HESABI							
MEVCUT İMAR PLANI							
	ALAN	YOĞ. ARALIĞI	MİN. YOĞ.	MAX. YOĞ.	MİN. NÜFUS	MAX. NÜFUS	ORT. NÜFUS
KONUT MEV ORTA	9610.03	151-300	151	300	145	288	217
KONUT MEV DÜŞÜK	15169.95	51-150	51	150	77	228	152
TİCARET-TURİZM-KONUT	2721.35	301-600	301	600	82	163	123
	27501.3				304	679	492
REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI							
KONUT MEV ORTA	8373.69	151-300	151	300	126	251	189
KONUT MEV DÜŞÜK	12410.77	51-150	51	150	63	186	125
TİCARET-KONUT	2389.24	301-600	301	600	72	143	108
	23173.7				262	581	421
AZALAN NÜFUS			71				

ALAN ADI	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	ARADAKİ FARK	AZALAN NÜFUS	AZALAN NÜFUSA GÖRE AZALABİLECEK ALAN (m2)	STANDART (m2)
PARK	6303.05	5689.35	-613.7	71	750.00	10

Yapılan düzenleme ile konut alanları azaltıldığından buna paralel olarak nüfus da 71 kişi azalmıştır. Her ne kadar park alanlarında da azalma olmuşsa da azalan nüfusa göre yeni oluşturulan park alanları oldukça yeterlidir.

PLAN NOTLARI:

1-Mevcut Alpu Uygulama İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

2-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar İle İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulması zorunludur.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Nazım İmar Planı değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır.

Nihal KARAAĞAÇ

Şehir ve Bölge Plancısı

NİHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mahallesi PTT Çıkmaızı Sokak
No: 2/310 Çarşıpazarı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0543 795 26 68
Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3034