

ALPU (ESKİŞEHİR) FEVZİPAŞA MAHALLESİ 513 ADA, 8 VE 9 PARSELLERE AİT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI TANIMI:

Planlama konusu alan Alpu ilçe sınırları içinde, Fevzipaşa Mahallesi içinde, Zübeyde Hanım Caddesi (Eskişehir-Alpu Yolu) üzerinde yer almaktadır.



Değişikliğe konu alan Alpu Kent Merkezinde yer almakta olup Alpu Ana Ulaşım Aksı üzerindedir. Halihazırda her iki parsel de boş durumdadır.

FİZİKİ YAPI:

Planlama alanında eğim % 0-5 arasında olup düz sayılabilecek az eğimli bir yapıda, deniz seviyesine göre 765-767 m yükseklikte yer almaktadır. Planlama alanı içinde kalan parsellerin Zübeyde Hanım Caddesine yaklaşık 36 m. cephesi, 61 m. derinliği bulunmaktadır.

Plana konu alan Eskişehir İli, Alpu İlçesi, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda “Önemli Alan 1(ÖA-5.1) olarak belirlenen alan içinde kalmaktadır.

İnceleme alanında yapılacak yapılar için “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, 2018” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

MÜLKİYET DURUMU:

İmar Planı Değişikliğine konu olan ve Tapuda, Eskişehir İli, Alpu İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 513 Ada, 8 parsel Yasin Yiğit adına, 9 parsel ise Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.

KURUM GÖRÜŞÜ:

Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 13.03.2025 tarih ve E-80086111-000-12064590 sayılı yazılarında,

-İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre; görüş sorulan alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu Kapsamında kalmadığı, Bakanlıkca onaylı herhangi bir planlama alanı içinde bulunmadığı, Yapılacak planlama çalışmasında Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan İlimize ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri kapsamında görüş alınması ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik

hükümlerine uyulması gerektiği,

-ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede söz konusu imar planı çalışmaları hakkında ÇED yönetmeliği hükümleri uyarınca bir işlem yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, imar planı çalışmalarının tamamlanmasını müteakip alanda 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği hükümlerine tabi bir proje planlanması halinde herhangi bir yatırıma başlanmadan anılan Yönetmelik hükümleri uyarınca başvuru yapılması gerektiği,

-Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede Alan içinde herhangi bir **doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanmadığı ve Ö.Ç.K olarak ilan edilen alanın bulunmadığı**, ancak söz konusu alanda herhangi bir Korunması Gerekli Tabiat Varlığı unsuruna (tescile aday olabilecek mağara, anıt ağaç, vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği,

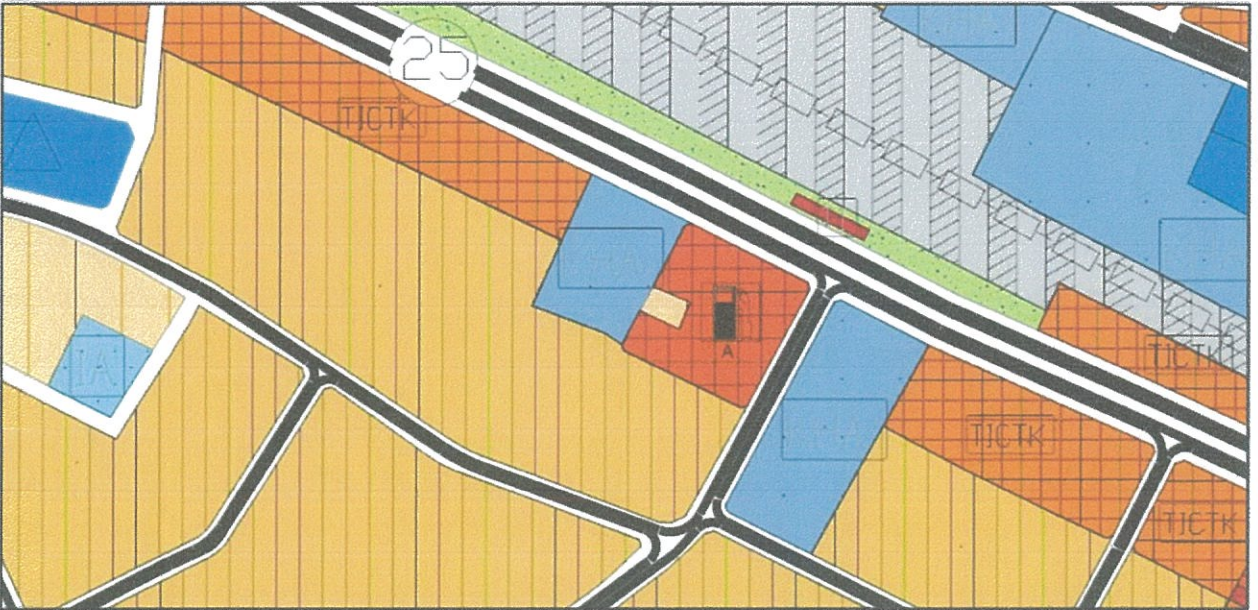
-Eskişehir Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce yapılan incelemede; Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi ilkokul ve ortaokul alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan teklif plan alanı 6306 sayılı kanun kapsamında Eskişehir ilinde ilan edilen riskli alanlar ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer almadığı,

-Milli Emlak Müdürlüğünce MEOP (CBS-TAKPAS) Sistemi üzerinde yapılan incelemede 513 ada, 9 parselin Maliye Hazinesi adına kayıtlığı olduğu, plan değişikliği yapılacak alana ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uygun ve Hazine hak ve menfaatlerinin korunarak yapılması gerektiği ,

-Alpu Kaymakamlığı, Milli Emlak Servis Şefliğinin 25.11.2024 tarih ve 400-11046147 sayılı görüş yazısında; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uygun ve Hazine hak ve menfaatlerinin korunarak yapılması gerektiği bildirilmiştir.

MEVCUT PLAN KARARLARI:

Planlamaya konu alan; mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.



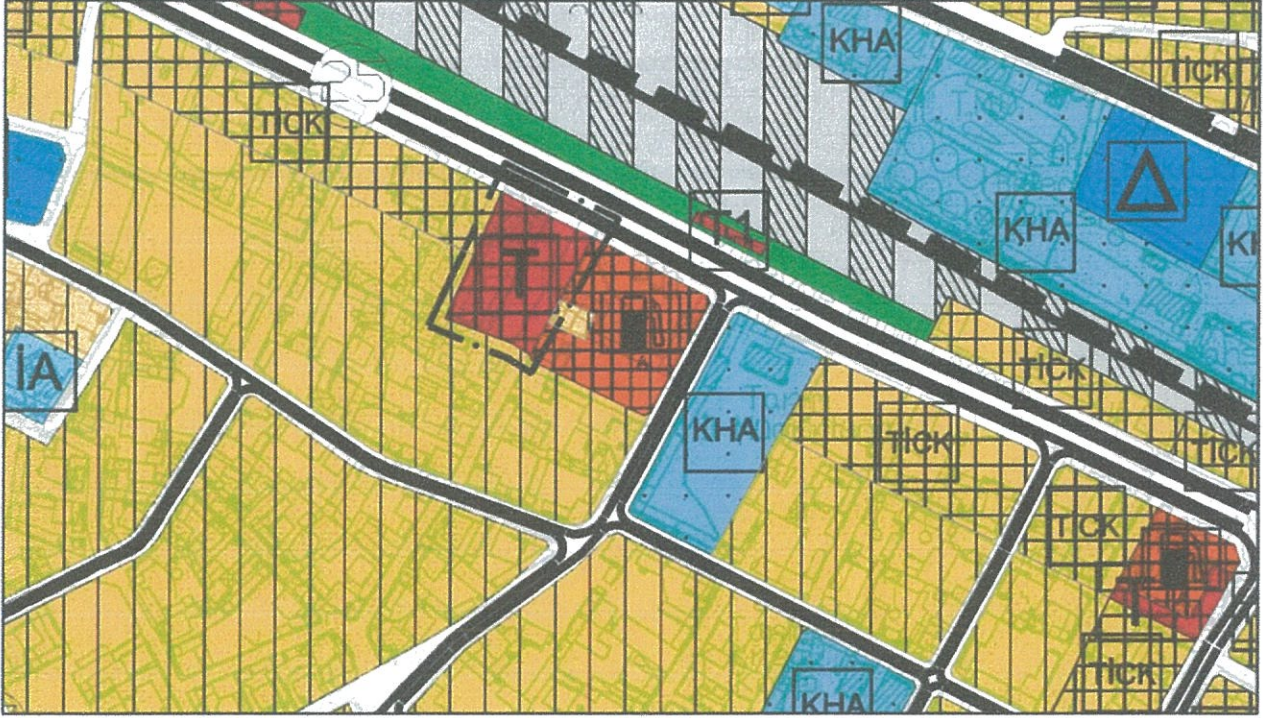
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:

Değişikliğe konu alan parsellerden 513 ada 8 Parsel üzerinde geçmişte PTT binası varken daha sonra söz konusu yapı yıkılmış, ve PTT'ye ait söz konusu parsel Yasin Yiğit tarafından satın alınmıştır. Halihazırda boş olan alan mevcut planda Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu alanın Kamu Hizmet Alanı olarak kullanılmayacağı anlaşıldığından Ticaret Alanı olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

PLANLAMA KARARLARI:

İmar Planı Değişikliğine konu olan 513 ada 8 ve 9 nolu Parsel toplam yaklaşık 2.653 m2 büyüklüğündedir.

Söz konusu parsel Alpu 1/5000 ölçekli mevcut Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Alpu Uygulama İmar Planına göre, Kamu Hizmet Alanı olarak planlanan alan yapılan düzenle ile Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiştir.



PLAN NOTLARI:

1-Planda Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, Yönetmelikleri ve İlgili Diğer Mevzuat 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 Çıkma Sokağı
No: 2/310 Odunpazarı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0543 795 26 68
Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3034