

**ESKİŞEHİR İLİ ODUNPAZARI İLÇESİ
KANLIPINAR MAH. 180/1,181/1,16020/45-46-47-48-
49-50-51-52-53-54-55 VE 75.YIL MAH. 17141/8-9
PARSELLER VE ÇEVRESİ
"K.SANAYİ-SPOR ALANI "
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

HSAN SENDAR BEKTORE
SEHİR PLANCISI (C)B Dosya No:17, SPO Sicil No:26101-1
D Eskişehir V.No:13897140074 E-mail:ebektore@hotmail.com
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Tel:0 222 231 9748 Faks:0 222 231 3292 Gsm:0533 543 291

KUTLU KARAGÖZÖĞLU BEKTORE
A GRUBU YUKARI SEHİR PLANCISI (C)B Dosya No:1929,
SPO Sicil No:2611781 V.D. Eskişehir V.No:22838172638
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 365 34 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com

**ESKİŞEHİR İLİ ODUNPAZARI İLÇESİ, KANLIPINAR MAH.
180/1,181/1,16020/45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55 VE 75.YIL MAH. 17141/8-9
PARSELLER VE ÇEVRESİ "KÜÇÜK SANAYİ-SPOR ALANI"
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

1-Plan Değişikliğine Konu Olan Parselin Konumu

Plan değişikliği teklifine konu olan alan ; Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Kanlıpınar Mahallesi tapunun 180 ada 1 parsel, 181 ada 1 parsel, 16020 ada:45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55 parseller ile 75.Yıl Mahallesi 17141 ada;8 ve 9 nolu parseller ve çevresinde kayıtlıdır. Alan Odunpazarı Belediye sınırları içinde bulunmaktadır. Bu parsellerin bir kısmı iki imar adası oluşturmakta olup Küçük Sanayi alanı olarak planlı imar adası yaklaşık 21580,28 m2 ve Spor Alanı olarak planlı imar adası ise yaklaşık 21765,17 m2 büyüklüğündedir. İmar planı değişikliği teklifine konu olan bu iki imar adasının toplam büyüklüğü yaklaşık 43.345,43 m2'dir. Her iki imar adasında kent merkezinin doğusundaki Küçük Sanayi Bölgesinde yer almaktadır (Şekil:1). Parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup halen boş arsa durumundadır. Çevresi küçük sanayi sitesi işyerleri ile çevrilidir.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2-Plan Değişikliğine Konu Olan Parselin Mülkiyeti

Plan değişikliği teklifine konu olan parsellerin mülkiyeti farklı kooperatiflere ait olup tüm parsellerle ilgili muvafakatlar alınmıştır. Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Kanlıpınar Mahallesi tapunun 16020 ada:45-46-47-48-49-50-51-53-55 nolu ile 75.Yıl Mahallesi 17141 ada;8 ve 9 nolu parseller S.S.Eskişehir Yunusemre Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifine, Kanlıpınar Mahallesi 16020 ada 52 ve 54 nolu parseller S.S.Eskişehir Müsya Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifine, Kanlıpınar Mah. 180 ada 1 ve 181 ada 1 parseller S.S.Eskişehir Yunusemre Kobi Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi mülkiyetindedir. Bunların arasında tescilsiz alanlarda bulunmaktadır. Tescilsiz alanlarla ilgili olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Şefliğinin görüşü sonrasında uygulama yapılacaktır.

3-Plan Değişikliğine Konu Olan Parselin Güncel Aplikasyon Krokisi

Odunpazarı ilçesi, Kanlıpınar Mahallesi tapunun 180 ada 1 parsel, 181 ada 1 parsel, 16020 ada:45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55 parseller ile 75.Yıl Mahallesi 17141 ada;8 ve 9 nolu parseller ve çevresinin bir kısmı değişikliğe konu olan iki imar adasını oluşturmaktadır.

5-Nazım İmar Planı Değişikliği Gerekçesi

Mevcut nazım imar planında;Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Kanlıpınar Mahallesi 180 ada 1,181 ada 1,16020 ada 51-52 ve 75.Yıl Mahallesi 17141 ada 8-9 parseller ile bunların arasındaki tescilsiz alanda kalan yaklaşık 21580 m2 büyüklüğündeki Küçük Sanayi adası,şekil ve ada ölçüleri bakımından küçük sanayi işyerleri olarak tasarlanmaya çok uygun değildir.Ayrıca arazinin topoğrafik yapısı bozuk olup içinden kuru dere yatağı geçmektedir.Dereyle ilgili ıslah tesisi yapılınca kadar bu alanda yapı yapılması mümkün değildir.Bu nedenle söz konusu adanın açık alan olarak kullanılması,küçük sanayi adasının ise farklı bir noktaya kaydırılması daha uygun olacaktır.Mevcut nazım imar planında küçük sanayi adasının hemen doğusundaki Spor Alanı olarak planlanan alan küçük sanayi alanı olarak yapılaşmaya daha elverişlidir.Diğer yandan her iki imar adasının büyüklüğünde yaklaşık olarak aynı olduğundan Küçük Sanayi ve Spor alanlarının karşılıklı yer değiştirmesi amaçlanmıştır.

Değişiklik yapılan alanların mülkiyeti çoğunlukla S.S.Eskişehir Yunusemre Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifine ait olup farklı mülkiyetteki dört parsel ile ilgili muvafakatlarda alınmıştır.

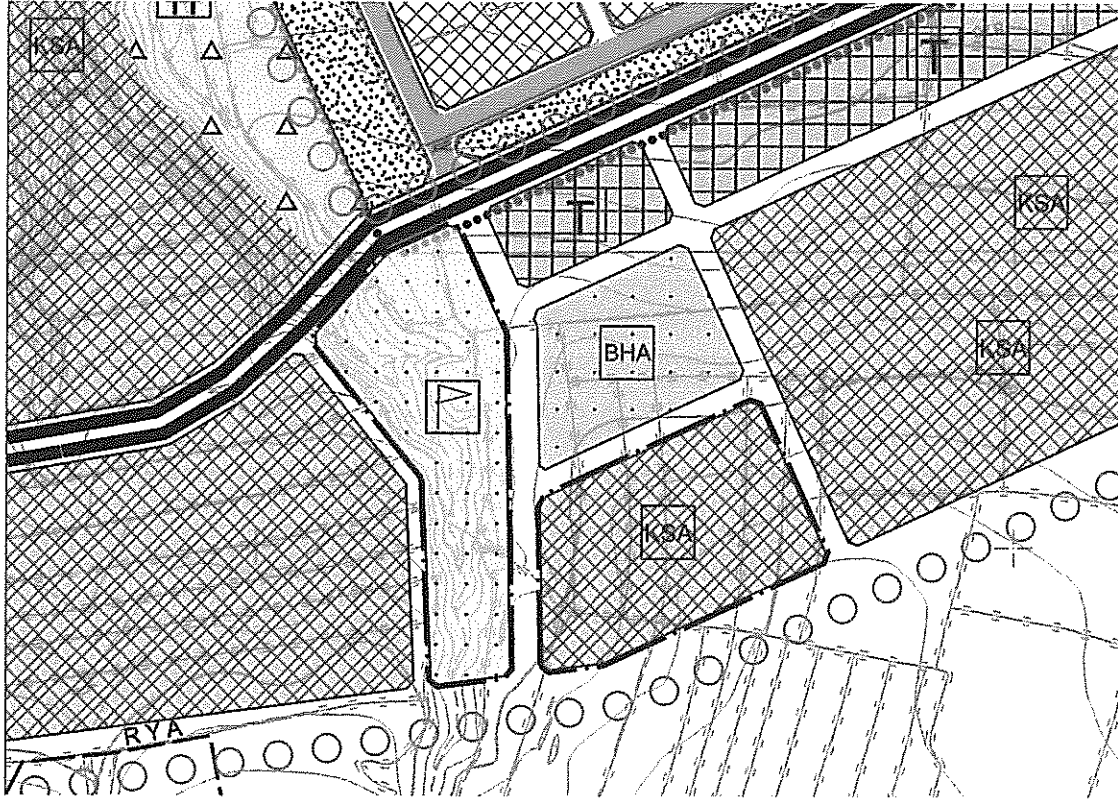
6-Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Kararları

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Kanlıpınar Mahallesi tapunun 180 ada 1 parsel,181 ada 1 parsel, 16020 ada:45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55 parseller ile 75.Yıl Mahallesi 17141 ada;8 ve 9 nolu parseller ve çevresinin bir kısmında nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanarak Küçük Sanayi ve Spor alanları karşılıklı olarak yer değiştirmiştir (Şekil-4).21580 m2 büyüklüğündeki Küçük Sanayi alanı Spor Alanı ve 21765 m2 büyüklüğündeki Spor alanı da Küçük Sanayi alanı olarak karşılıklı yer değiştirmiştir.

Küçük Sanayi alanı ise doğusundaki küçük sanayi adaları ile uyumlu olacak şekilde uygulama imar planı ya da vaziyet planında düzenlenecek olup yapılaşma emsalleri değişmeyecektir.Ulaşım ile ilgili olarak planlanan alanın ortasından geçen 20 metrelik yol aynen muhafaza edilmiş,

Nazım imar planı değişikliği teklifi 1/5000 ölçekli ;I25D-03B ve I25D-03C nolu paftalarda yer almaktadır.Plan değişikliği ile Küçük Sanayi Alanı ile Spor Alanı aynı bölge içinde aynı büyüklükte karşılıklı yer değiştirmiş olmaktadır.Uygulama imar planı aşamasında yapılaşma emsalleri ve yükseklikler aynı olacağı için yapı yoğunluğu artışı söz konusu değildir.

Uygulamada onanlı 1/5000 Ölçekli Eskişehir Revizyon Nazım İmar Planı plan notları hükümlerine ,planda belirtilmeyen diğer hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



Şekil:4 Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi