

ESKİŞEHİR İLİ
ALPU İLÇESİ
FEVZİPAŞA MAHALLESİ
495 ADA 3 VE 4 NO.LU PARSELLER



1/5.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2020



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi



1. PLANLAMA KARARLARI

Eskişehir ili, Alpu ilçesi, Fevzipaşa mahallesinde bulunan 495 ada 3 ve 4 no.lu parselleri kapsayan 1/5.000 Ölçekli Alpu Revizyon Nazım İmar Planı; Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 19.10.2016 tarih ve 404 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Belirtilen revizyon nazım imar planında 495 ada 3 ve 4 no.lu parseller "**Kamu Hizmet Alanı**" kullanımında kalmaktadır.

Özelleştirme kapsam ve programında yer alan 495 ada 3 ve 4 no.lu parsellerin ülke ekonomisine katkı sağlaması ve parsellerin etkin ve verimli değerlendirilmesi için söz konusu planlama alanında fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu ve çevredeki kullanımlar da göz önünde bulundurularak Eskişehir ili, Alpu ilçesi, Fevzipaşa mahallesi, 495 ada 3 ve 4 no.lu parsellere ait *1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği* hazırlanmıştır.

Bu çerçevede; Eskişehir ili, Alpu ilçesi, Fevzipaşa mahallesi 495 ada 3 ve 4 no.lu parseller "**Ticaret-Turizm-Konut Alanı**" ve "**Park**" olarak planlanmıştır.



ŞEKİL 1 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI ESKİŞEHİR İLİ, ALPU İLÇESİ, FEVZİPAŞA MAHALLESİ 495 ADA 3 VE 4 NO.LU PARSELLERİ KAPSAR.

2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ, ALPU İLÇESİ, FEVZİPAŞA MAHALLESİ 495 ADA 3 VE 4 NO.LU PARSELLERE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI;

5.1. TEK BAŞINA KONUT KULLANILMAMAK KOŞULUYLA; TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

5.2. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR İLE KONUT YAPILABİLİR.

5.3. KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.

5.4. TİCKT ALANLARINDA KONUT KULLANIMI %80'İ GEÇEMEZ.

5.5. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

6. PARKLAR; BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA,

1) AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

2) 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ



VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDA OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİ,

- 3) TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOYOL YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOYOL MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR.

7. 05.05.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN ESKİŞEHİR İLİ ALPU İLÇESİ İMAR PLANINA UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

8. KULLANIM ALANLARINDA OTOYOL İHTİYACI OTOYOL YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

9. PLANLAMA ALANINDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE VE 'DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.