



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

ESKİŞEHİR İLİ,ALPU İLÇESİ, FATİH MAHALLESİ
409 ADA 2-3-5 PARSELLER VE YUNUSEMRE MAHALLESİ 637 ADA 7
PARSELLERE İLİŞKİN SPOR, PARK VE BELEDİYE HİZMET ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: NİP-

HAZIRLAYAN

Kutlu Karagözoğlu BEKTÖRE
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1/21
Odunpazarı-ESKİŞEHİR
GSM:0.533.5438011
e-posta:sbektore@gmail.com

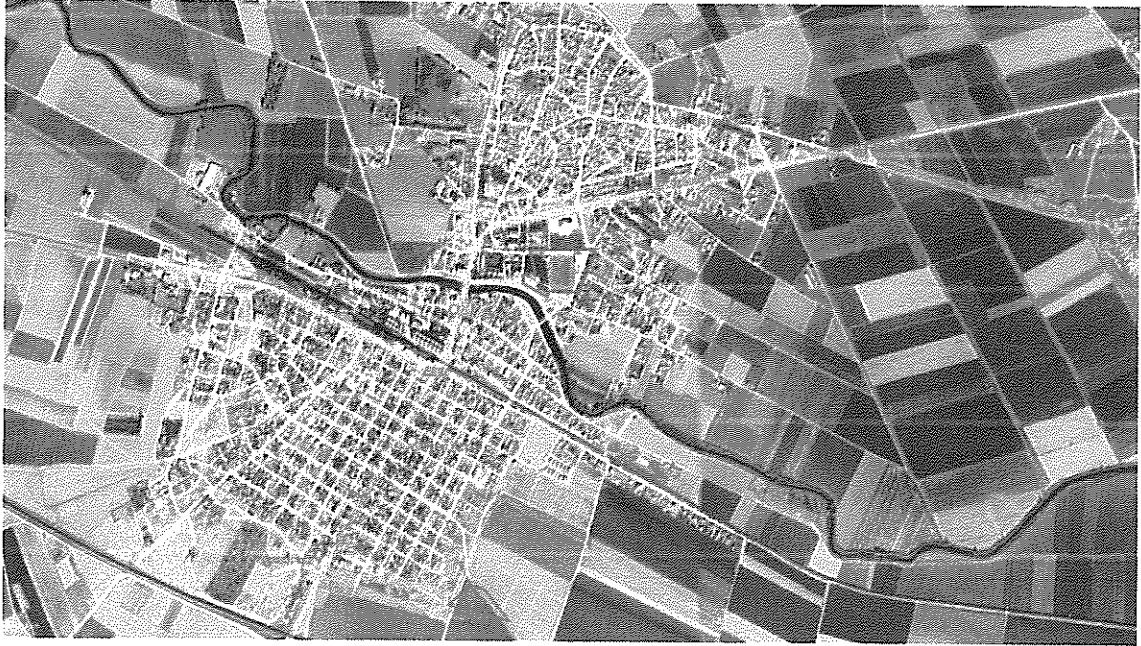
KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI (CSB Dosya No:1993)
SPO Santral Sokak No:1/21 Eskişehir V.No:22538178633
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1/21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 34 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com

ESKİŞEHİR İLİ ALPU İLÇESİ FATİH MAHALLESİ 409 ADA;2-3-5 PARSELLER VE YUNUSEMRE MAHALLESİ 637 ADA 7 PARSELLERE İLİŞKİN SPOR, PARK VE BELEDİYE HİZMET 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 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 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;

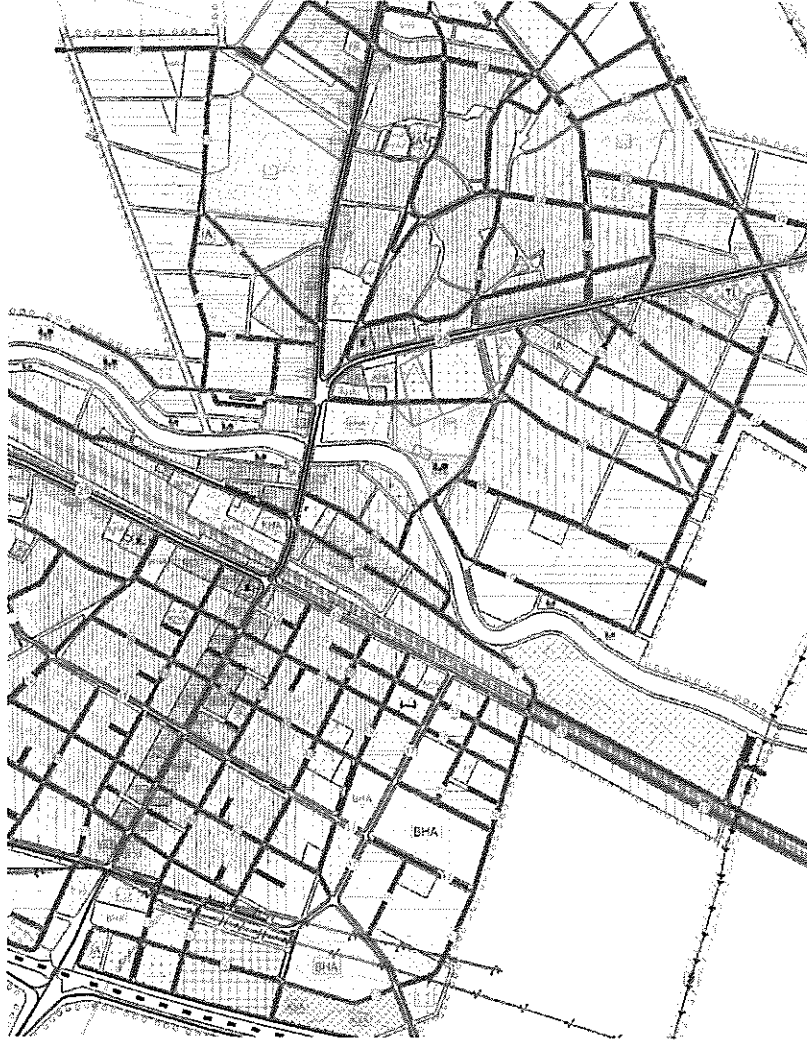
I25B-25A ve I25B-25D nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında bulunan Alpu İlçesi,Merkez,Fatih Mahallesi,409 ada,2-3-5 nolu parsellerin bulunduğu kısımda yaklaşık 24000 m²'lik kısımda nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu alanlar 1/5000 ölçekli nazım imar planında yaklaşık ;15638 m²'si Spor Alanı,3500 m²'si Park Alanı,250m²'si Rekreasyon Alanı,2700 m²'si Belediye Hizmet Alanı ve 1982 m²'side Ticaret+Turizm+Konut olarak planlanmış durumdadır.



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Olan 409 ada 2-3-5 No'lu Parseller,Kuzeydeki Tescilsiz Alan ve 637 ada 7 No'lu Parselin Uydu Görüntüsü

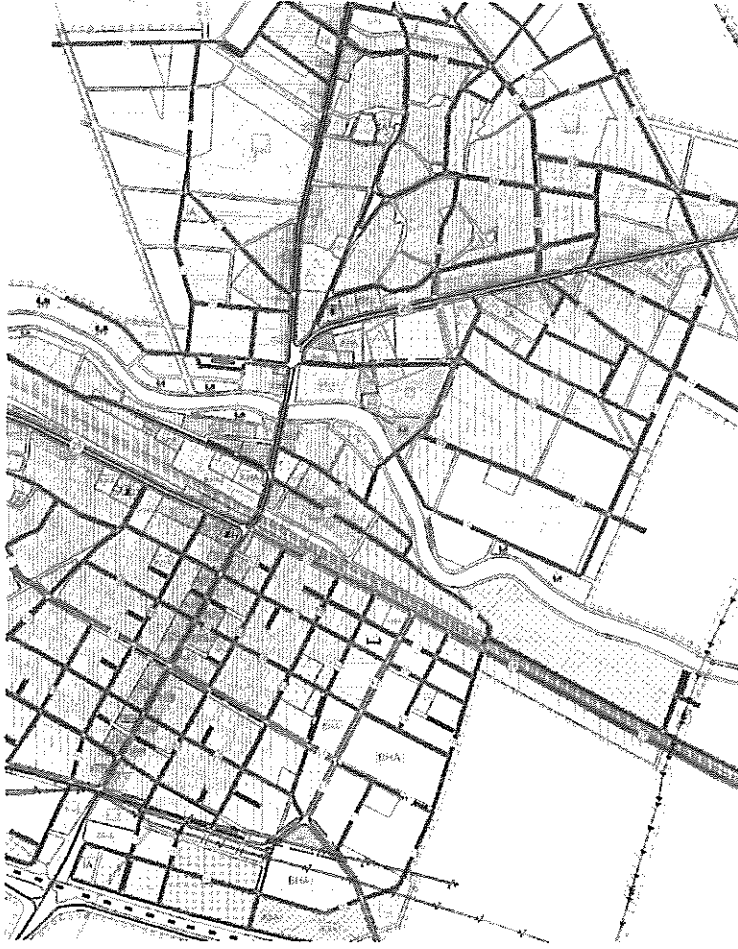
409 ada 5 nolu parselin mülkiyeti Eskişehir Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'ne aittir.Bu parsel 30640,25 m² olup,20000 m² büyüklüğündeki kısmı değişikliğe konu olmuştur.Parselin büyük bir kısmı spor alanı olarak planlanmış olup,diğer kısımları ise; park,rekreasyon alanı ve yol olarak planlanmıştır.İmar planında Spor ve park alanı olarak düzenlenen kısımda ,Hazineye ait olup Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli

409 ada 2 ve 3 nolu parsellerde kısmen yer almaktadır. Bu kısımların yine Spor Alanı olarak planlanması hususunda Alpu Kaymakamlığı'nın 10.08.2022 tarih ve E-22706473-000-2034 sayılı yazısıyla Alpu İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 10.08.2022 tarih ve E-99941521-754-54950709 sayılı yazısı iletilmiş olup, Fatih Mahallesi 409 ada 2 ve 3 nolu parselin bir kısmının Spor Alanı olarak planlanmasında sakınca olmadığını belirtmiştir.



Şekil 2: Mevcut Nazım İmar Planı ve Kadastral Durum

Değişikliğe konu olan alanlar yerleşim merkezinin hemen kuzeydoğusunda, Porsuk Çayı ile Bozan-Mihallıçık Karayolu arasındaki bölgenin ortasında kalmaktadır. Bölgede ayrıca Eğitim Tesisleri de bulunmaktadır. Bu alanlarda halen kullanılmakta olan spor tesisleri bulunmakta olup, Alpu ilçesinin tek spor alanıdır. Alan içinde kapalı spor salonu ve açık futbol sahası da bulunmaktadır. Alanın güneybatısında ise bir adet halı saha bulunmaktadır. Bu halı saha kısmen spor alanı, kısmen rekreasyon alanı ve kısmen de park alanı içinde kalmaktadır. Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü tarafından bu halı sahanın tamamen Spor Alanı içinde kalması talep edilmiştir. Diğer yandan spor alanının batı yönünde bir miktar genişlemesi amaçlanmıştır. Bu amaçlar doğrultusunda Alpu Belediyesi'nin de olumlu yaklaşımı ise spor alanının batıdaki park alanının bir kısmını ve halı saha alanının tamamını kapsayacak genişleme şeklinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.



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

Değişiklik teklifi ile 409 ada 2-3-5 parsellerde bulunan Spor Alanına 2116 m² daha ilave edilerek 15638 m²'den 17754 m²'ye genişletilmiştir. Aynı alanda Alpu Belediyesi tarafından Ek Hizmet Binası yapmak üzere Belediye Hizmet Alanı ihtiyacı olduğu için, spor alanının güneybatı tarafında yaklaşık 1367 m² büyüklüğünde Belediye Hizmet Alanı (Ek Hizmet Binası) düzenlenmiştir. Bu değişiklik işlemi sonucunda park alanında ve rekreasyon alanında ise bir miktar azalma olmuştur.

Mevcut halı sahanın Spor Alanı içine alınması nedeniyle rekreasyon alanında yaklaşık 291 m² azalma olmuştur. Azalan park alanının yerine Alpu Merkez Mahallesi 495 ada 1 parselin güneyinde, Kurtuluş Caddesinin ise doğusunda kalan ve imar planında TİCTK (Ticaret+Turizm+Konut Alanı) olarak planlanmış olan tescilsiz alanın yaklaşık 1983 m²'lik kısmı Park Alanı olarak değiştirilmiştir. Ayrıca mülkiyeti Alpu Belediyesine ait olan Yunusemre Mahallesi 637 ada 7 nolu parselde yer alan Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı 29815.26 m² büyüklüğündeki parselin yaklaşık 2700 m²'si Park Alanı olarak değiştirilmiştir. Yeni düzenlenen Park alanları ile mevcuttaki yeşil alanlara eşdeğer yeşil alan düzenlemesi yapılmış, hatta yeşil alanlar toplamında yaklaşık 1232 m² artış olmuştur. Rekreasyon alanlarında Yeşil Alanlar üst başlığında olduğu için azalan rekreasyon alanı karşılığında fazlasıyla park alanı önerilmiştir. Sonuçta Park ve Rekreasyon alanları toplamında 1232 m² artış olmuştur. Sosyal ve teknik donatı alanlarının olumsuz etkilenmesi söz konusu değildir. Zaten Ticaret+Turizm+Konut alanındaki azalmadan dolayı az miktarda nüfus

yoğunluğu azalması vardır. Bu nedenle değişiklik işlemi ile teknik ve sosyal donatı alanları lehine bir artış söz konusudur.

Uygulamada Plan Notları hükümlerine ve diğer hususlarda ise onanlı Alpu Nazım İmar Planı Plan Notlarındaki hükümlere uyulacaktır.

Diğer yandan 20.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" hükümlerinin 12. Maddesi şu şekildedir:

MADDE 12 – 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yengeç: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.

Buna göre Spor ve Park Alanı olarak plan değişikliği yapılması işlemi İl Gençlik ve Spor Müdürlüğü ve Belediye Hizmet Alanı ise Alpu Belediyesi tarafından talep edilen Kamu Yatırımı niteliğinde olduğu ve değişikliğe konu olan parseller kamu (Hazine) ve İl Gençlik ve Spor Müdürlüğü ve Belediye mülkiyetindeki alanlar olduğu için, imar planı değişikliği kapsamında Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmasına gerek bulunmamaktadır.