

ESKİŞEHİR, TEPEBAŞI İLÇESİ, AŞAĞISÖĞTÖNÜ MAH. 21L1D PAFTA
10104 ADA, 6 PARSEL, TİCARET ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

Plan değişikliği teklifine konu olan alan ; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Aşağı Söğütönü Mahallesi, tapunun 21L1D pafta, 10104 ada, 6 nolu parselinde kayıtlıdır. Alan Tepebaşı Belediye sınırları içinde bulunmaktadır. 6 nolu parselin yüzölçümü 5701,27 m² olup bu parselin tamamı değişikliğe konu olmuştur.

Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 21L ve 21K nolu paftalarında yer almakta olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planında Gelişme Konut Alanı içinde kalmaktadır. Kuzeyinde 17 metrelik Bademliyol Sokak, batısında ise 25 metrelik Org. Kıvrıkoğlu Caddesi ile park alanı, güney ve doğusunda konut gelişme alanları bulunmaktadır. Parsellerin bulunduğu alan son yıllarda hızla gelişen ticaret ve konut alanı içindedir. Parselin bulunduğu imar adası ile Eskişehir-İstanbul Karayolu arasında yaklaşık 50 metre genişliğinde yeşil bant bulunmaktadır.

Batıkent Mahallesi ve çevresi son yıllarda ticaret ve konut uygulamaları ile düzgün yapılaşan ve talep gören bölgelerden biridir. Konut yapılaşmalarına paralel olarak sosyal ve teknik donatı alanlarına ihtiyaçlar her geçen gün artmakta, buna paralel olarak ta yeni yatırımlar devam etmektedir. Son yıllarda farklı ticaret kullanımları (alışveriş merkezi, lokanta- kafeterya, düğün salonu, konaklama tesisleri ve benzeri ticari işyerleri) için oldukça talep gören bir bölgedir. Tramvay hattının da tamamlanarak hizmete girmesi ile bölgenin cazibesi daha da artmıştır.

Gerek ana ulaşım yolları üzerinde bulunması, gerekse de çevresinde son yıllarda çok hızlı gelişen nitelikli konut alanları olması gibi konum özellikleri nedeniyle, bölgenin hızlı nüfus artışına paralel olarak artan alışveriş ihtiyaçları doğrultusunda söz konusu 6 nolu parselin "Ticaret Alanı" olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda imar adasındaki uygulama imar planındaki mevcut yapılaşma emsalinin korunması amaçlanmıştır. Uygulama aşamasında; imar adasının içindeki 6 nolu parselin güney sınırında 7 metrelik yeni bir yaya yolu önerilerek konut ve ticaret alanları ayrılması sağlanacaktır. Bu durumda 6 nolu parselin büyüklüğü 5701 m²'den 5297 m²'ye düşmektedir.

Değişiklik teklifi ile; 6 nolu parselin güneyindeki konut alanından 7 metrelik yol ile ayrılması sonrasında, parselin kalan kısmı bir imar adası olarak "Ticaret Alanı" önerilmiştir. Bu ticaret alanında toplu ve düzenli yapı kütleleri oluşturulması amaçlanmıştır. Değişiklik teklifi ile, 6 nolu parselin kalan kısmı olan 5297 m²'sine ticari yapılanma hakkı verilmiştir.

Değişiklik işlemi ile toplam yapılaşma miktarında bir miktar azalma olacaktır. Aynı şekilde konut ve nüfus yoğunluğunda azalma söz konusu olduğundan, teknik ve sosyal donatı alanlarının olumsuz etkilenmesi söz konusu değildir. Diğer yandan ticaret alanlarının artması, bölgede yaşayanların alışveriş standartlarını yükseltecektir.

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
"A" GRUBU Y.ŞEHİR PLANI

Söz konusu alan zaten planlı saha içinde,yani plan onama sınırları içinde kalmakta olup,planlamayı etkileyecek bir eşik bulunmamaktadır.Yeni bir eşik sentezine de gerek bulunmamaktadır.Değişiklik teklifi;plan ana kararlarını,sürekliliğini,bütünlüğünü,sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte değildir.

Diğer yandan otopark ihtiyacı;yönetmelik ve plan notlarında belirtilen esaslara uygun olarak ,açık ve/veya kapalı otopark olarak parsel sınırları içinde karşılanacaktır.Uygulamada mevcut nazım ve uygulama imar planı notlarına,yönetmelik hükümlerine,belirtilmeyen diğer hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU YUKSEK SEHİR PLANI (CSB Dosya No:1998)
SPO Sicil No:2011787/V.D. Eskişehir V.No:22839178638
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 34 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com