

ESKİŞEHİR, TEPEBAŞI İLÇESİ, ZİNCİRLİKUYU MAHALLESİ. I24b19c3a PAFTA
3303 ADA,1 PARSEL, TİCARET ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

Plan değişikliği teklifine konu olan alan ; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Zincirlikuyu Mahallesi, tapunun I24b19c3a pafta, 3303 ada, 1 nolu parselinde kayıtlıdır. Alan Tepebaşı Belediye sınırları içinde bulunmaktadır. 1 nolu parselin büyüklüğü 5707.73 m2 olup bu parselin tamamı değişikliğe konu olmuştur. Parsel bulunduğu imar adasının yaklaşık yarısını kapsamakta olup üç yola cepheli durumdadır.

Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 22 K nolu paftasında yer almakta olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Konut Gelişme Alanı içinde kalmaktadır. Batısında 30 metrelik Aşağısöğütönü Yolu ve Park Alanı, doğusunda ve kuzeyinde 15 metrelik imar yolları, güneyinde ise konut adasının devamı bulunmaktadır. Parselin bulunduğu alan son yıllarda hızla gelişen konut alanı içindedir.

Zincirlikuyu Mahallesi ve çevresi, Aşağısöğütönü yolu ve çevresi, son yıllarda toplu konut ve bireysel konut uygulamaları ile düzgün yapılaşan ve talep gören bölgelerden biridir. Konut yapılaşmalarına paralel olarak; ticaret, 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. Bölgenin Eskişehir-Bursa Karayoluna yakın olması, ulaşılabilirliğin yüksek olması ve konum özellikleri, bu bölgenin cazibesini daha da arttırmaktadır.

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 ticaret alanı ihtiyaçları doğrultusunda söz konusu 3303 ada, 1 parselin "Ticaret Alanı" olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda imar adasındaki mevcut yapılaşma yoğunluklarının verilmesi amaçlanmıştır.

Değişiklik teklifi ile; 3303 ada 1 nolu parselin bulunduğu kısımda "Ticaret Alanı" önerilmiştir. 1 nolu parselin güneyindeki 2 nolu parsel sınırında 7 metrelik yeni bir yaya yolu düzenlenerek ticaret alanının konut alanından ayrılması şeklinde düzenleme uygulama imar planı değişikliği aşamasında yapılacaktır. 7 metrelik yol tamamıyla 1 nolu parselin içinde ayrılacaktır. Bu düzenleme ile 1 nolu parselin dört cephesi de yollarla çevrili olmaktadır. 1 nolu parsel alanında ticari amaçlı yapı yapılması amaçlanmıştır. Değişiklik teklifi ile 3303 ada 1 parselin tamamına 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aşamasında ticari yapılanma hakkı verilmiştir. Yapı nizamı mevcut yapılaşma nizamı dikkate alınarak uygulama imar planı değişikliği aşamasında düzenlenecektir.

Değişiklik işlemi ile, alanın ticaret alanı olarak düzenlenmesi sonucunda 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.

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;yönetmeliklerde belirtilen esaslara uygun olarak açık ve/veya kapalı otopark olarak parsel sınırları içinde karşılanacaktır. Uygulamada 16.04.2012 onaylı Aşağısöğütönü Zincirlikuyu Bölgesi İlave ve Revizyon İmar Planı plan notlarında belirtilen hükümlere uyulacaktır.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Fotoğrafındaki Konumu