

ESKİŞEHİR İLİ,TEPEBAŞI İLÇESİ, AŞAĞISÖĞÜTÖNÜ MAH.  
11 PAFTA ,169 ADA, 1 PARSEL, TİCARET+KONUT ALANI  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

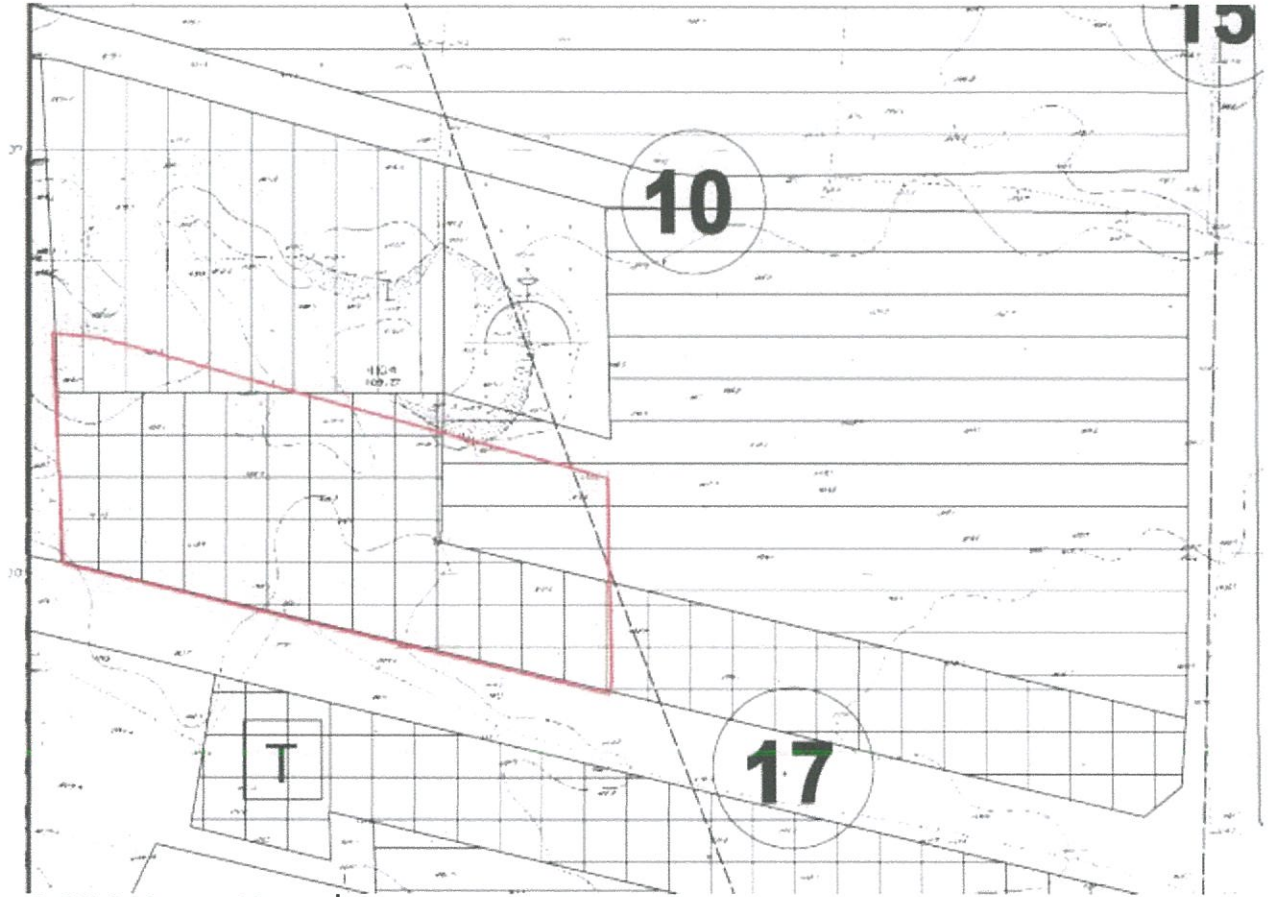
Nazım İmar Planı değişikliği teklifine konu olan alan; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi,Aşağı Söğütönü Mahallesi,tapunun 11 pafta,169 ada,1 nolu parselinde kayıtlıdır. Alan Tepebaşı Belediye sınırları içinde bulunmaktadır.1 nolu parselin yüzölçümü 6954,35 m2 olup bu parselin tamamı değişikliğe konu olmuştur.Parsel aynı zamanda imar adası oluşturmaktadır.

Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 21L nolu paftasında yer almakta olup,1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen Konut Gelişme Alanı kısmen de ZeminTicaret Konut Gelişme Alanı içinde kalmaktadır. Kuzeyinde 10 metrelik Çavdar Sokak, batısında 25 metrelik Org.Kıvrıkoğlu Caddesi ile park alanı, güneyinde 17 metrelik Arıcılar Sokak, doğusunda ise 10 metrelik Dülger Sokak bulunmaktadır. Parselin bulunduğu alan son yıllarda hızla gelişen ticaret ve konut gelişme alanı içindedir.



Şekil 1 : Değişikliğe Konu Alanın Uydu Görüntüsü

25 Metrelik Org.Kıvrıkoğlu Caddesi zeminde ticaret alanıdır.Bunun daha kuzeyinde bulunan Bülent Ecevit Bulvarı 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanına isabet etmekte olup,daha sonra çeşitli plan değişiklikleri ile ticaret alanları olarak değiştirilmiştir.Bu alanlar mahallenin ticaret alanı ihtiyacını fazlasıyla karşılamaktadır. Adanın Arıcılar Sokağa bakan ve devam eden adalarda 1/5000 ölçekli nazım imar planında zeminde ticari yapılaşma öngörülmüş, ancak buranın tamamı konut gelişme alanı (site yapılaşması) olarak oluşmuştur.



Şekil:1 Mevcut Nazım İmar Planı ve Kadastral Sınır

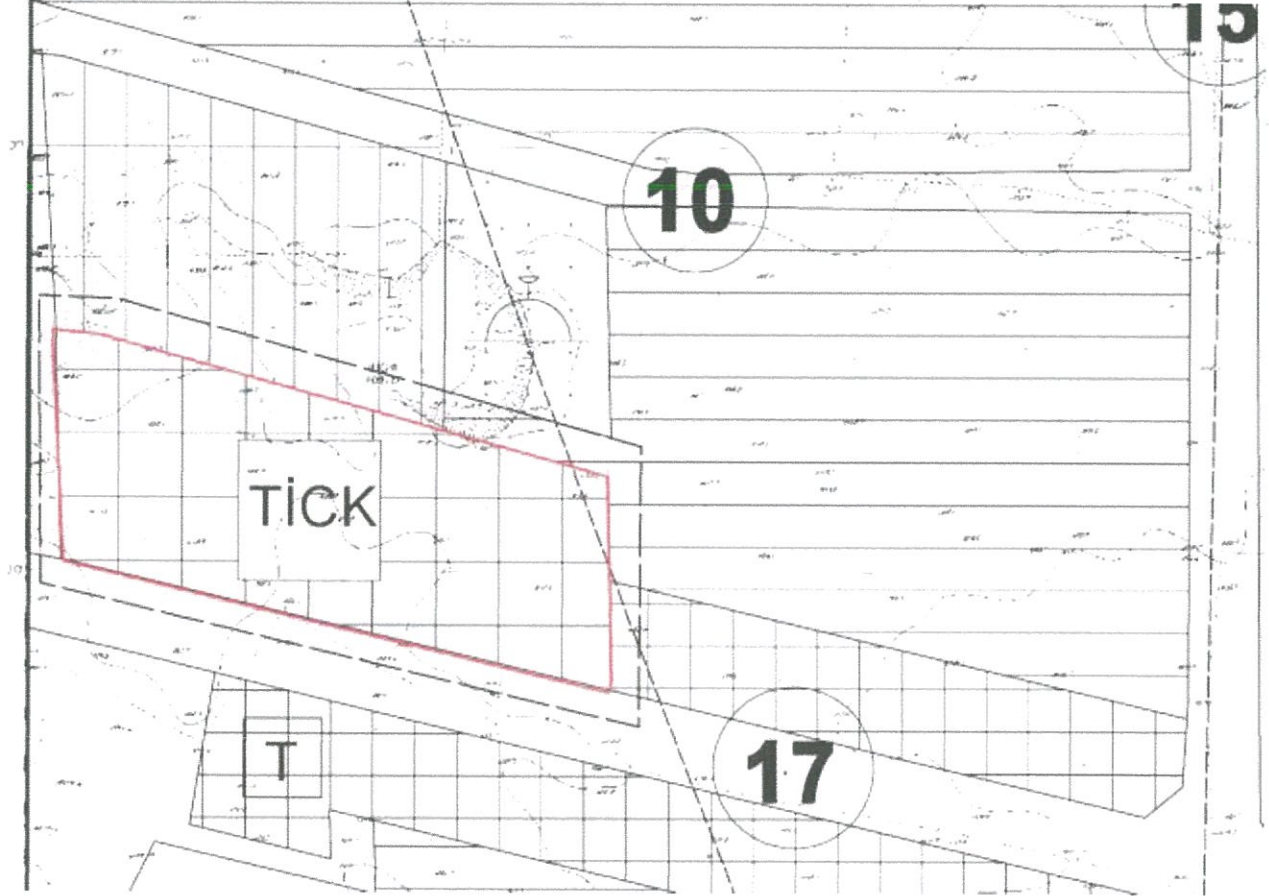
Arıcılar Sokağı arkasında konut yapılaşması olması ve önünden tramvay yolu geçmesi nedeniyle,işyerlerine servis alma,araç durması gibi zorluklar olacağından ileride trafik sıkışıkları yaratma olasılığı da yüksektir.Zemin katı ticaret alanı olarak kullanılan cadde ve sokaklarda,araç trafiği yoğunluğu,araçların sık sık parklama ve manevra yapması nedeniyle yol boyunca trafik problemleri oluşturma riski de artmaktadır.Diğer yandan zemin katlardaki ticaret fonksiyonların mevcut yapıların dış cephelerini estetik anlamda bozduğu ve site şeklinde yapılacak yapıların güvenliğini tehlikeye düşürdüğü düşünülmektedir.

Bölgedeki diğer alanlardaki 1/5000 ölçekli planda ticaret öngörülmemen ve sonradan fiziken yapılan ticaret alanları buranın ticari ihtiyacını karşılamaktadır.Söz konusu parselde konut altı ticaret yapılaşması yerine yapılacak yapıların tanımlanan oranının Ticaret Alanı olarak kullanılmasını sağlamak amacıyla 169 ada 1 nolu parselin tamamının "Konut + Ticaret Alanı (TİCK)" olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda imar adasındaki mevcut yapılaşma koşulları göz önünde tutularak, söz konusu parselin "Konut + Ticaret Alanı (TİCK)" alanı olması önerilmiştir.

Aplikasyon krokisindeki sınırlar esas alınarak değişiklik teklifi hazırlanmıştır.Plan teklifi hazırlanırken nazım imar planında bulunan mevcut yol sınırları korunmuştur.Uygulamada kadastral sınırlar esas alınacaktır.

Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Aşağı Söğütönü Mahallesi, tapunun 11 pafta, 169 ada, 1 nolu parselinde kayıtlı taşınmazın tamamı "Konut + Ticaret Alanı (TICK)" olarak önerilmiştir. İmar adasında yapılacak yapı alanının en fazla % 85'inin Konut Alanı olarak yapılaşacağı hususunda plan notu eklenmiştir. Bu oranın belirlenmesinde, Nazım İmar Planındaki gösterimler şematik olduğu için uygulamaya esas olan Uygulama İmar Planındaki ve İmar Durum Belgesindeki detaylı alan hesapları dikkate alınmıştır. Bu belgelere göre imar adasının yapı nizamının Ayrık Nizam ve 4 Katlı olması, imar adasının iki cephesinin zemin altı ticaret alanı olarak tanımlanmış olması nedeniyle, toplam yapı alanının yaklaşık olarak %85'lik kısmı Konut Alanı olarak değerlendirilebilmektedir. Bu nedenle değişiklik teklifi ile ada bazında konut ve ticaret karma kullanımı önerilirken Konut Alanı miktarı da yine %85 olarak sınırlandırılmıştır. Buna göre yapılaşma nizamları da uygulama imar planı değişikliği aşamasında aynen korunacak, sadece adanın fonksiyonu "Ticaret+Konut Alanı (TICK)" olarak değişecektir.

Uygulamada mevcut nazım ve uygulama imar planı notlarına, yönetmelik hükümlerine, belirtilmeyen diğer hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı mevzuat hükümlerine uyulacaktır.



Şekil:2 Öneri Nazım İmar Planı ve Kadastral Sınır

**PLAN NOTU**

1-TİCARET+KONUT ADASI BÜTÜNÜNDE YAPILACAK TOPLAM YAPI ALANININ EN FAZLA % 85'İ KONUT ALANI OLARAK YAPILABİLİR.

2-DİĞER HUSUSLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.