

**ESKİŞEHİR İLİ , TEPEBAŞI İLÇESİ , BATIKENT MAHALLESİ
19146 ADA , 1 ve 2 PARSELLER , GELİŞME KONUT ALANI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

Plan değişikliği teklifine konu olan alan ; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi,Batıkent Mahallesi,19146 ada 1 parsel (5699,17 m2) ve 2 parsellerinde (42,73 m2) kayıtlıdır.(Parseller üzerinde yenileme yapılmış olup önceki tapu kayıtları; Aşağı Söğütönü Mahallesi,tapunun 21L1D pafta,10104 ada, 5 ve 6 nolu parsellerdir.) Alan Tepebaşı Belediye sınırları içinde bulunmaktadır.1 ve 2 nolu parsellerin yüzölçümü 5741,90 m2 olup bu parselin tamamı değişikliğe konu olmuştur.

Söz konusu parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 21L ve 21K nolu paftalarında yer almakta olup,1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret 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.

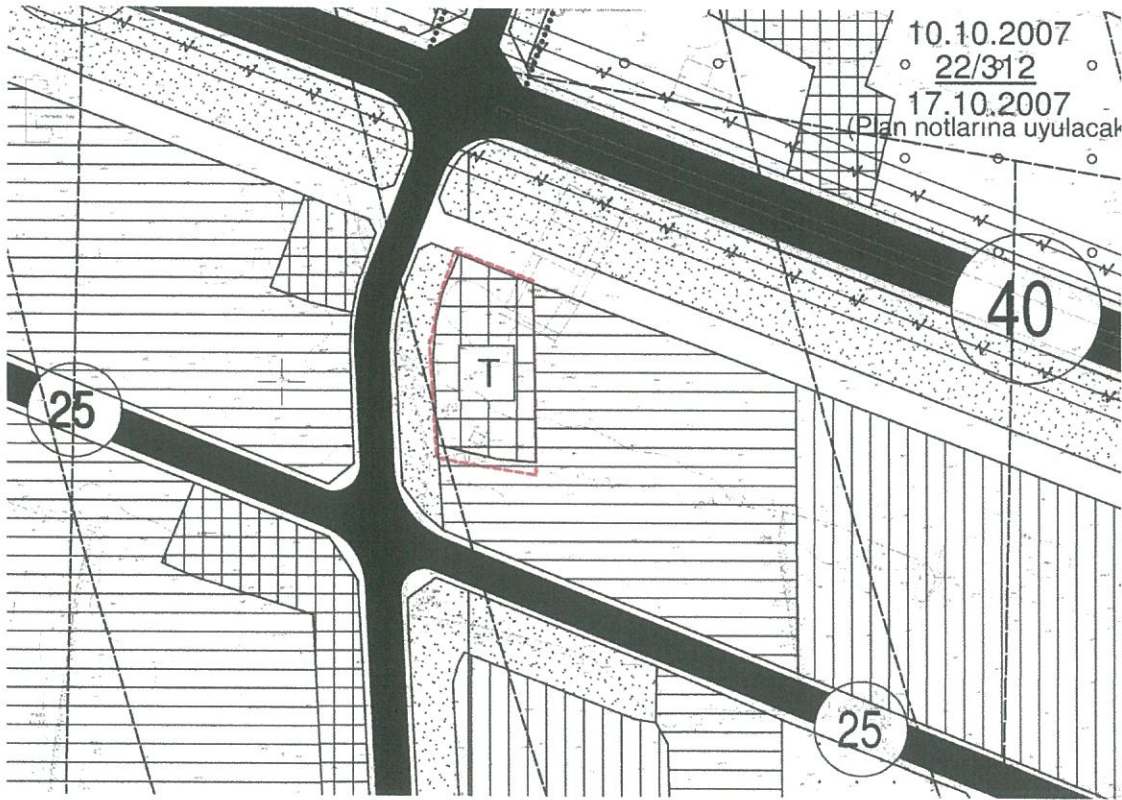


Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

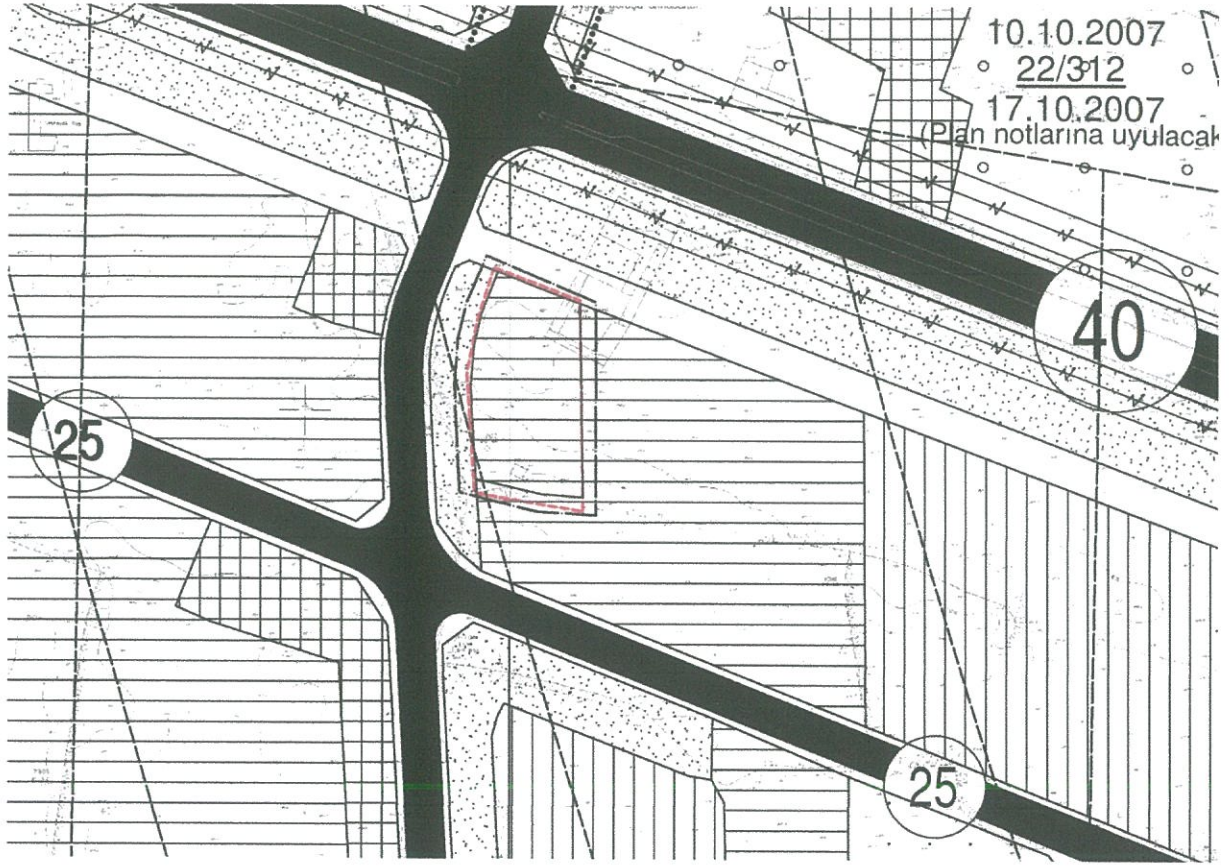
Söz konusu parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı (orta yoğunlukta) içinde kalmakta iken 2015 yılında Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisince onanan Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile Ticaret Alanı olarak değiştirilmiştir. Alana ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği işleminin onaması ise çeşitli nedenlerle gecikerek ancak 2020 yılı sonlarında mümkün olmuştur.

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesi, Ek 8 inci maddesi ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97.nci maddesine dayanılarak hazırlanan “İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK” hükümleri uyarınca söz konusu alandaki imar planı değişikliği ile ilgili Değer Artış Payı ödemesi gerekli hale gelmiş olup, söz konusu ödemenin çok yüksek olacağı anlaşıldığından, imar planı değişikliği teklifinden vazgeçilerek söz konusu parsellerin kullanım şeklinin önceki nazım imar planında olduğu şekliyle Gelişme Konut Alanı (orta yoğunlukta) olarak kalması amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda söz konusu parseller üzerinde tekrar Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması gerekli olmuştur.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, Batıkent Mahallesi 19146 ada 1 ve 2 nolu parsellerin kullanım şeklinin “Gelişme Konut Alanı (orta yoğunlukta)” olarak değiştirilmesi şeklinde Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Değişiklik teklifi nazım imar planının 2015 onanlı değişiklik kararı öncesine tekrar geri dönmesi şeklinde hazırlanmış olup, önceki nazım imar planı plan kararlarına ve plan hükümlerine tabi olacaktır. Böylece 2015 yılı ve sonrasındaki değişiklik kararları ile ilgili olarak öncelikle Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak, önceki Nazım İmar Planı kararlarına dönecektir.



Şekil:2 Planlama Alanının Mer'î Nazım İmar Planındaki Konumu



Şekil:3 Planlama Alanına ait öneri Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi

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.

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

Değişiklik teklifi,önceki nazım imar planı kararlarına geri dönmek amacıyla hazırlandığından. Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporu hazırlanmasına da gerek bulunmamaktadır.