

ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,
71 EVLER ve EMEK MAHALLESİNDE MUHTELİF ALANLARDA YAPILAN
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN
AÇIKLAMA ve GEREKÇE RAPORU

Odunpazarı ve Tepebaşı merkez ilçeleri sınırlarını kapsayan yaklaşık 12.500 hektarlık alan ile ilgili alınan kurum/kuruluş görüşleri, ihtiyaçlar ve analizler çerçevesinde hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarihli ve 295 sayılı kararı ile onaylanmış olup, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.10.2022 tarihli Meclis kararı ile itirazlar değerlendirilerek plan kararları kesinleşmiştir.

Sultandere Mahallesi, 522 parselle ilişkin açılan davada alınan mahkeme kararı doğrultusunda hazırlanan Emek- 71 Evler Mahalleleri güneyi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Odunpazarı Belediye Meclisinin 05.12.2022 tarih, 22/230 sayılı kararı ve Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2022 tarih, 542 sayılı Kararı ile onaylanmıştır. Mahkeme kararı gereği, 2022 yılında, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yapılan değişikliklerin, plan hiyerarşisi gereği, 1/5000 Revizyon Ölçekli Nazım İmar Planında da düzenlenmesi gerekliliğini oluşturmuştur. Bu kapsamda;

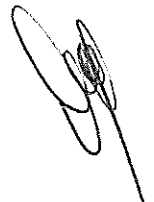
- 4095 ada, 1 parselin doğusunda yer alan ve Kamu Hizmetleri Alanı olarak planlı alanın bir kısmı Teknik Altyapı Alanı ve İbadet Alanı olarak,
- Kamu Hizmetleri Alanı olarak planlı 4075 ada, 3 parsel İbadet Alanı, 4075 ada, 4 parsel ise Teknik Altyapı Alanı olarak planlanmıştır.

Ayrıca; 25 metrelik Yaşar Kemal Caddesinin fiili olarak da açılması sonucu yapılaşma sürecinin hız kazandığı, bölge genelinde yol boyu ticari faaliyetlere gereksinimin arttığı tespit edilmiş olup,

- Yaşar Kemal Caddesine cepheli konut alanlarının yola cepheli kısımları,
- Yaşar Kemal Caddesine cepheli, ada bazında planlı Ticaret Alanları,
- 4071 adanın 20 metrelik yola cepheli kısmı Ticaret-Konut(TİCK) Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde ihtiyaçlar doğrultusunda; kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması amaçlı bazı bölgelerde düzenlemeye gidilmiştir.

- Pazaryeri olarak planlı 4127 ada, 1 parsel, Ticaret (T2) Alanı olarak, 4088 ada, 1 parselin Yaşar Kemal Caddesine cepheli bir kısmı Pazar yeri alanı olarak planlanmıştır.
- Yaşar Kemal Caddesinin güneyinde, 4055 ada, 1 parselde planlı konut alanının batısında yer alan park alanının bir kısmı ile Yaşar Kemal Caddesine cepheli Meydan alanının küçük bir kısmı bu alanda yapılacak projeyi destekleyebilecek faaliyetlerin yer alabilmesi amaçlı Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış, bu bölgelerden kaldırılan ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği “Açık ve Yeşil Alanlar” statüsünde yer alan park ve meydan alanları ise Yaşar Kemal Caddesinin güneyinde planlı Belediye Hizmet Alanını çevreleyen park alanlarının ve 4095 ada 1 parsel ile 4098 ada, 1 parselin güneyindeki park alanının genişletilmesi suretiyle karşılanmıştır.



Ayrıca park alanı ve rekreasyon alanı kullanımları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda aynı kategori (açık ve yeşil alanlar) içerisinde yer almakta ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Tanımlar başlıklı 4. maddesinde "...**Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif alanları toplamını** (Metropol ölçeğindeki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.), 19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar;

... 2) **Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları,**

3) **Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri..."** şeklinde tanımlanmaktadır.

Dolayısıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesinde yeşil alanların; "toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif alanları toplamı" olarak tanımlandığı, aynı şekilde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda da park alanları ile rekreasyon alanlarının "açık ve yeşil alanlar" kategorisi içerisinde birlikte değerlendirildiği, mevzuatta yer alan tanımlar doğrultusunda park alanı kullanımının rekreasyon içerisinde sağlanabileceği ve bölgede mevcut plan kararlarıyla park alanı olarak oldukça geniş sahaların ayrılmış olduğu dikkate alınarak; büyük park alanlarının rekreasyonel aktivitelerle zenginleştirilerek kentin sosyal ve ekonomik yaşamına katkı sağlayacak, daha işlevsel ve aktif biçimde değerlendirilmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında uygun görülen;

- 4107 ada, 1 parselde Eğitim Alanı olarak planlı alanın çevresindeki park alanının bir kısmı,
- Yaşar Kemal Caddesine cepheli, 4080 adada konut alanı olarak planlı bölgenin güneyindeki park alanı,
- 4073 ada, 1 parselde Eğitim Alanı olarak planlı alanın çevresindeki park alanı,
- 4076 ada, 1 parselde Kamu Hizmetleri Alanı olarak planlı alanın batısında yer alan park alanı
- 4066 adada Ticaret Alanı olarak planlı alanın güneyindeki park alanı "Rekreasyon Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı değişiklikleri tarafımda hazırlanmıştır.

TADİLEN:

- Ticaret Alanlarının (4051, 4085, 4091 adalar) ada bazında Ticaret-Konut(TİCK) Alanı yerine Yaşar Kemal Caddesine cepheli kısımları Ticaret-Konut(TİCK) Alanı olarak düzenlenmiştir.

TADİLEN

DAĞDAR KEMAL
"A" Grubu Şehircilik Uzmanı