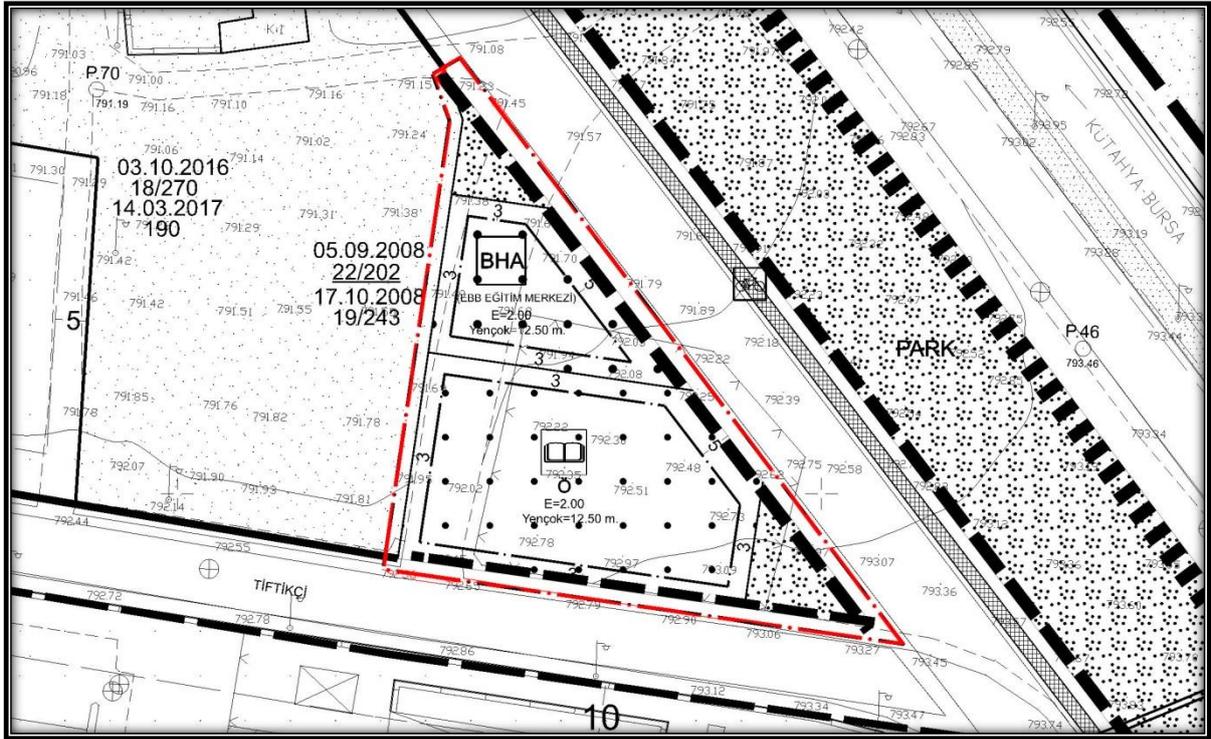


ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,
GÜNDOĞDU MAHALLESİ
GÜNDOĞDU - 2 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM
PROJE ALANI

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Temmuz, 2020

GÜNDOĞDU-2 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında, 11.11.2010 tarih ve 24/390 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile belirlenen 20,6 hektar büyüklüğündeki alandır (Şekil 1).



Şekil 1. Uydu Görüntüsü Üzerinde Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

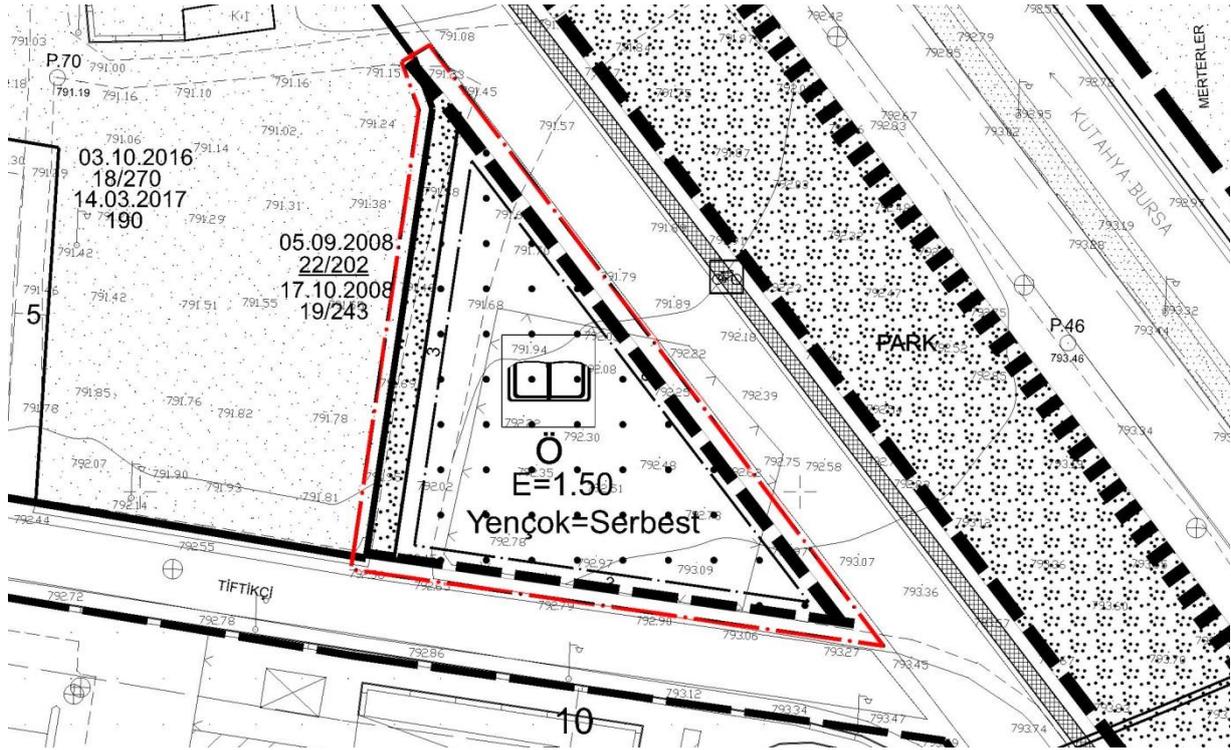
Proje alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2019 tarih ve 104 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Gündoğdu Mahallesi'nin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, mahalle bütününe hizmet edecek bir halk eğitim merkezinin tesis edilmesi planlanmaktadır. Bu doğrultuda yapılan çalışma sonucunda, Gündoğdu Mahallesi'nin büyük oranda yapılaşmış olması da göz önünde bulundurularak söz konusu tesisin, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde kalan, henüz yapılaşmamış olan ve yürürlükteki imar planlarında özel kültürel tesis alanına isabet eden alanda planlanmasının hem bölgenin sosyo-kültürel ihtiyaçlarının karşılanmasına katkı sağlayacağı hem de kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisinde kamu yatırımını artıracığından projenin gerçekleştirilmesine katkıda bulunacağı sonucuna varılmıştır.

Bununla birlikte, 3194 sayılı İmar Kanununda değişiklik yapan 7221 sayılı Kanunun 6. maddesi uyarınca imar planlarında bina yükseklikleri Yençok:

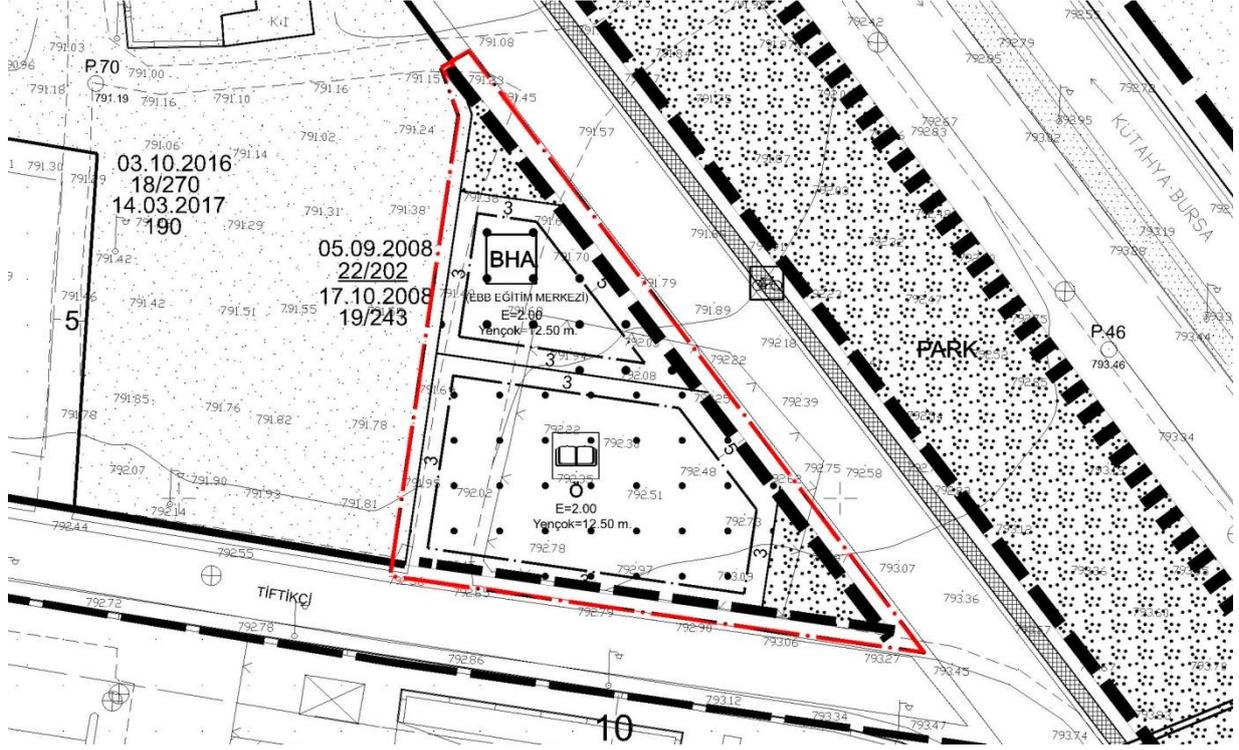
serbest olarak belirlenemeyeceği ve meri imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenen alanlarda yüksekliklerin imar planı değişikliği ve revizyon yapılmak suretiyle belirlenmesi hüküm altına alınmıştır. Anılan hüküm gereğince, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında $Y_{\text{ençok}} = \text{Serbest}$ yapılaşma koşullu Özel Kültürel Tesis Alanı olarak planlanan alanda imar planı değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur. Söz konusu alan 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesi uyarınca ilan edilen kentsel dönüşüm ve gelişim alanı içerisinde bulunduğundan her ölçekteki imar planı yapma ve onaylama yetkisi Eskişehir Büyükşehir Belediyesindedir. Bu nedenle plan değişikliği gerekçelerine istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı birlikte hazırlanmıştır.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, anılan gerekçeler ile plan değişikliği yapılan alan tüm cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, $E=1,50$ ve $Y_{\text{ençok}} = \text{Serbest}$ yapılaşma koşullu Özel Kültürel Tesis Alanına ve Parka isabet etmektedir (Şekil 2).



Şekil 2. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği ile söz konusu alan, 20 metrelik yoldan 5 metre, diğer cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, $E=2,00$ ve $Y_{\text{ençok}}=12,50$ metre yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı, 20 metrelik yoldan 5 metre, diğer cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, $E=2,00$ ve $Y_{\text{ençok}}=12,50$ metre yapılaşma koşullu Özel Kültürel Tesis Alanı ve Park olarak planlanmıştır (Şekil 3).



Şekil 3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

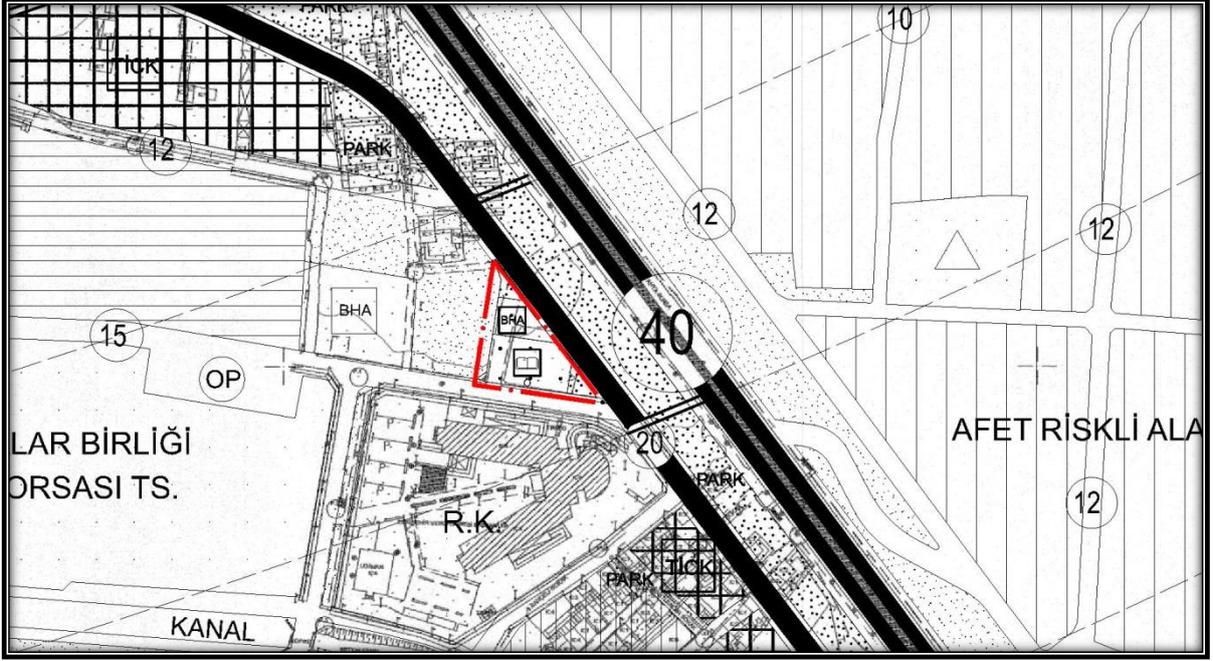
Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2455,6 m² olan özel kültürel tesis alanı, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi imar planı öncesinde yürürlükte olan imar planı kararları da göz önünde bulundurularak, bir önceki imar planında olduğu gibi 1689,1 m² olarak planlanmıştır. Özel Kültürel Tesis Alanı büyüklüğü azaltılmış olduğundan (Tablo 1) mevcut imar planının öngördüğü inşaat alanını değiştirmeyecek şekilde, Özel Kültürel Tesis Alanında Emsal=2,00 olarak belirlenmiştir. Alan geometrisi yapılaşmaya daha uygun hale getirildiğinden 20 metrelik yola cephede yapı yaklaşma mesafesi 5 metreye çıkarılmıştır. Özel Kültürel Tesis Alanında, imar planının öngördüğü toplam inşaat alanının %15'ini geçmemek koşulu ile ticari fonksiyona izin verilebilir. Alanın güneyinde mevcut teşekkül olan 4 katlı Vergi Dairesi Hizmet Binası dikkate alınarak $Y_{en\check{c}ok}=12,50$ metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı (EBB Eğitim Merkezi) olarak planlanan 721 m² büyüklüğündeki alanda ise özel kültürel tesis alanının yapılaşma koşulları esas alınmıştır. Mevcut imar planında 292,5 m² olan park alanı, plan değişikliği ile 334,5 m²'ye çıkarılmıştır (Tablo 1).

FONKSİYON	Plan Değişikliği Alan Büyüklüğü (m ²)	Mevcut İmar Planı Alan Büyüklüğü (m ²)
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI	1689,1	2.455,6
BELEDİYE HİZMET ALANI (EBB EĞİTİM MERKEZİ)	721,0	-
PARK	292,5	334,5

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu

ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ,
GÜNDOĞDU MAHALLESİ
GÜNDOĞDU - 2 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM
PROJE ALANI

1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Temmuz, 2020

GÜNDOĞDU-2 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında, 11.11.2010 tarih ve 24/390 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile belirlenen 20,6 hektar büyüklüğündeki alandır (Şekil 1).



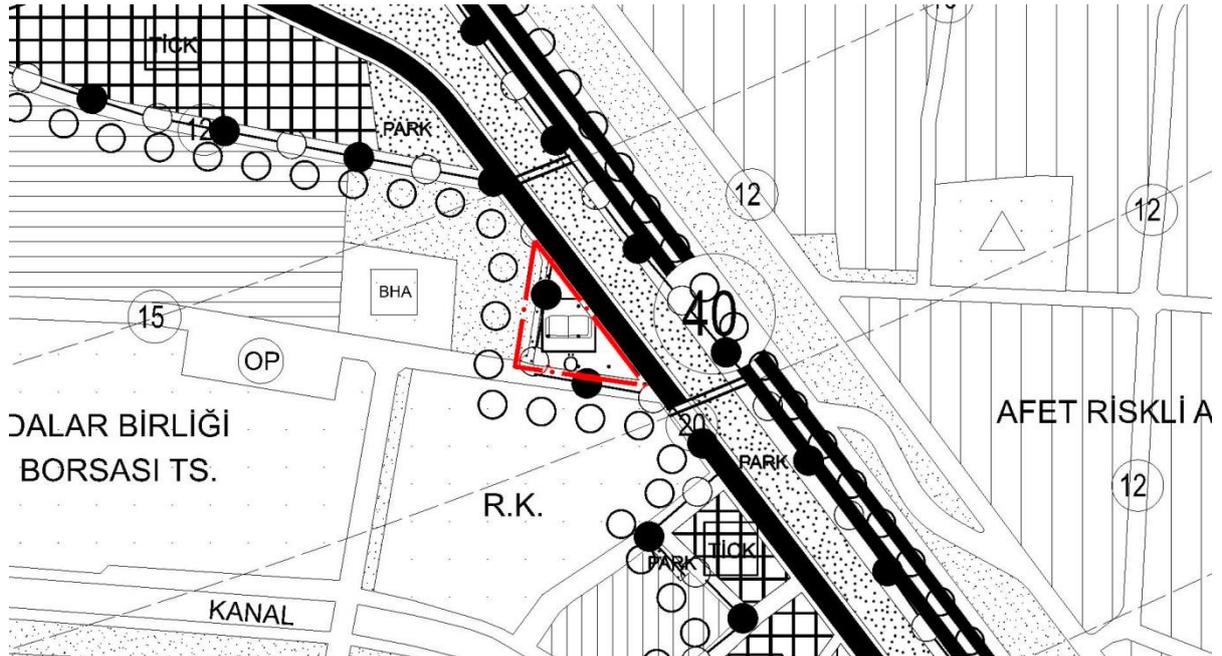
Şekil 1. Uydu Görüntüsü Üzerinde Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Proje alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2019 tarih ve 104 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Gündoğdu Mahallesi'nin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, mahalle bütününe hizmet edecek bir halk eğitim merkezinin tesis edilmesi planlanmaktadır. Bu doğrultuda yapılan çalışma sonucunda, Gündoğdu Mahallesi'nin büyük oranda yapılaşmış olması da göz önünde bulundurularak söz konusu tesisin, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde kalan, henüz yapılaşmamış olan ve yürürlükteki imar planlarında özel kültürel tesis alanına isabet eden alanda planlanmasının hem bölgenin sosyo-kültürel ihtiyaçlarının karşılanmasına katkı sağlayacağı hem de kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisinde kamu yatırımını artıracığından projenin gerçekleştirilmesine katkıda bulunacağı sonucuna varılmıştır.

Bununla birlikte, 3194 sayılı İmar Kanununda değişiklik yapan 7221 sayılı Kanunun 6. maddesi uyarınca *imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemeyeceği ve meri imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenen alanlarda yüksekliklerin imar planı değişikliği ve revizyon yapılmak suretiyle belirlenmesi* hüküm altına alınmıştır. Anılan hüküm gereğince, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında $Y_{ençok}$ =Serbest yapılaşma koşullu Özel Kültürel Tesis Alanı olarak planlanan alanda imar planı değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur. Söz konusu alan 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesi uyarınca ilan edilen kentsel dönüşüm ve gelişim alanı içerisinde bulunduğundan her ölçekteki imar planı yapma ve onaylama yetkisi Eskişehir Büyükşehir Belediyesindedir. Bu nedenle plan değişikliği gerekçelerine istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı birlikte hazırlanmıştır.

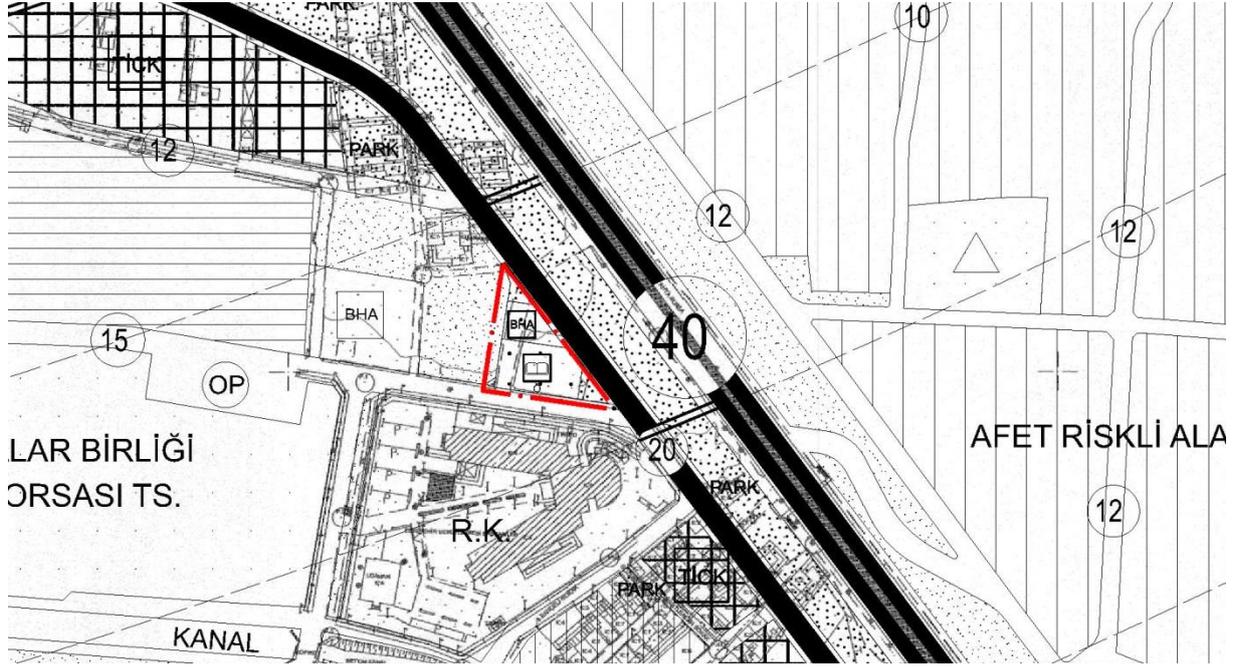
Mevcut 1/5000 ölçekli uygulama imar planında, plan değişikliği yapılan alan Özel Kültürel Tesis Alanına ve Park ve Yeşil Alana isabet etmektedir (Şekil 2).



Şekil 2. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesinin 2. Fıkrası "*Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.*" hükmü uyarınca kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisinde kalan alana ilişkin nazım ve uygulama imar planı değişikliği eş zamanlı olarak hazırlanmış olup, imar planı

değişikliği ile söz konusu alan; Belediye Hizmet Alanı, Özel Kültürel Tesis Alanı ve Park ve Yeşil Alan olarak planlanmıştır (Şekil 3).



Şekil 3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında yaklaşık 2456 m² olan özel kültürel tesis alanı, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi imar planı öncesinde yürürlükte olan imar planı kararları da göz önünde bulundurulurken bir önceki nazım imar planında olduğu gibi 1689 m² olarak planlanmıştır. Plan değişikliği ile bölgeye hizmet edecek 721 m² büyüklüğündeki Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Mevcut nazım imar planında 307 m² olan park alanı, plan değişikliği ile 339 m²'ye çıkarılmıştır (Tablo 1).

FONKSİYON	Plan Değişikliği Alan Büyüklüğü (m ²)	Mevcut İmar Planı Alan Büyüklüğü (m ²)
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.689	2.456
BELEDİYE HİZMET ALANI (EBB EĞİTİM MERKEZİ)	721	-
PARK	339	307

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu