

GÜNDOĞDU – 3 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

Ekim, 2020



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

GÜNDOĞDU-3 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında, 11.11.2010 tarih ve 24/391 sayılı sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile belirlenen 11,56 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin projedir (Şekil 1).

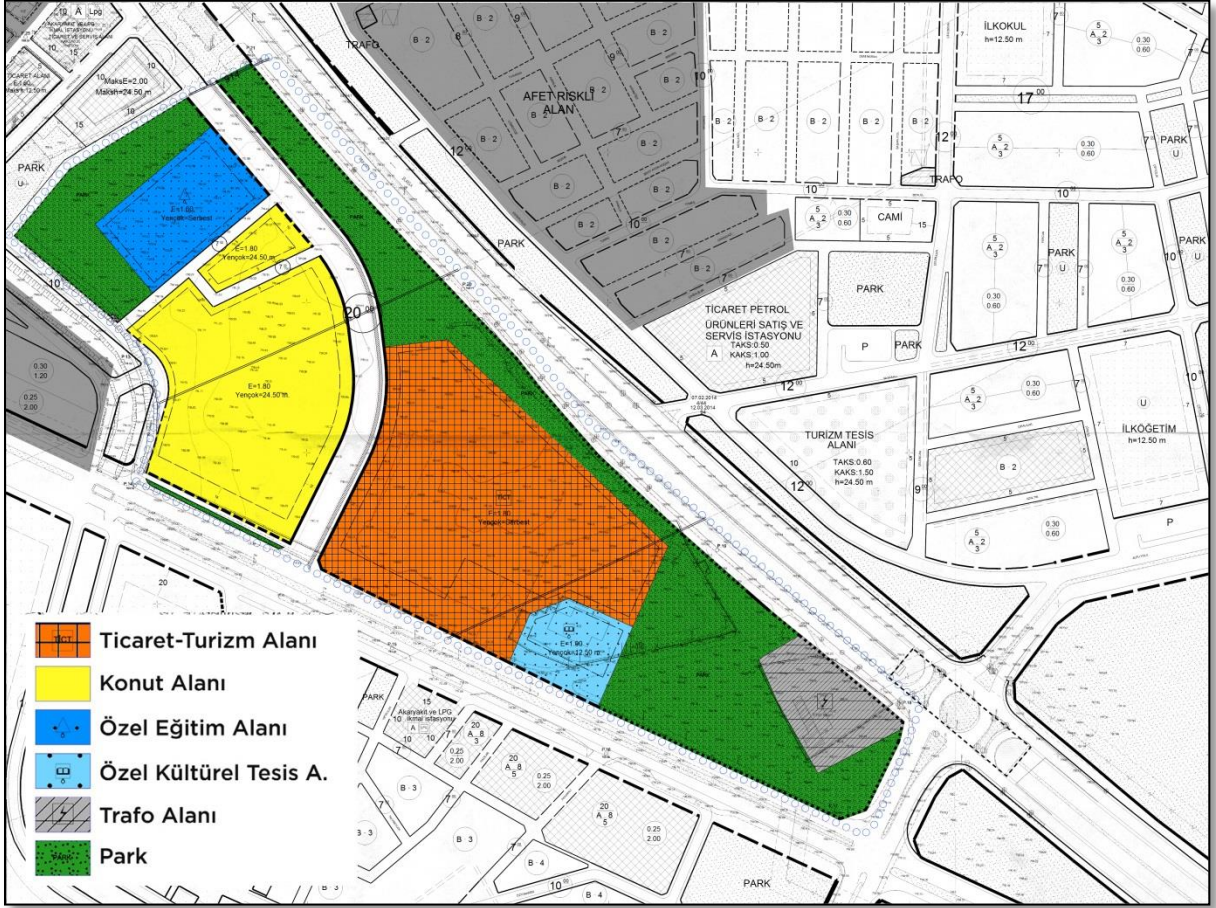


Şekil 1. Uydu Görüntüsü Üzerinde Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Proje alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2019 tarih ve 43 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununda değişiklik yapan ve 20.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 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-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında $Y_{\text{ençok}}$ =serbest yapılaşma koşullu planlanan alanlarda imar planı değişikliği gerekliliği doğmuştur.

Söz konusu uygulama imar planında yalnızca Özel Eğitim Alanı ve Ticaret-Turizm Alanında $Y_{en\check{c}ok}$ =serbest yapılaşma koşulu getirilmiştir (Şekil 2).



Şekil 2. Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunun 11. sayfasında yer alan;

“Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kent girişi konumunda bir bölge olduğundan, alanda kent girişini tarifleyecek nitelikte ikon yapıların yer alması önem taşımaktadır. Bu doğrultuda mevcut imar planında bulunan ticaret alanı ile turizm alanının bir bütün olarak ele alınmış ve kent girişine özel projeler yapılabilecek ticaret-turizm alanı şeklinde planlanmıştır.

Ticaret-turizm alanı olarak planlı alanın yapılaşma koşulları E:1.80, Yençok:Serbest olarak belirlenmiştir. Alanda kent girişine yakışır nitelikte özellikli bir proje yapılabilmesi için plan ile yükseklik sınırı getirilmemiştir. Yükseklik, mania hattı ile sınırlanmaktadır.”

açıklamasından da anlaşılacağı üzere, planlanan ticaret-turizm alanında üretilecek mimari niteliği yüksek, kent girişini tarifleyen bir ikon yapı ile

bölgede bir odak noktası oluşturularak kent silüetine katkıda bulunması amaçlanmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planının 4 no.lu plan notu “Uçuş konisi Mânia Planı’ndaki kotlar 1’inci Hava Kuvvetleri Komutanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü’nün uygun görüşü olmadığı takdirde hiçbir suretle aşılamaz.” hükmü uyarınca da imar planında serbest olarak öngörülen yapı yükseklikleri de dahil, yapılaşmaya uygun tüm imar adalarında yapı yükseklikleri Mania Planında belirtilen mania hatları ile sınırlandırılmıştır.

Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında 1’inci Hava Kuvvetleri Komutanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü’nün görüşleri ve Uçuş konisi Mânia Planı doğrultusunda maksimum kot = 831 m. olarak belirlenmiştir. Arazi kotları ile Mânia Planına göre bölgede izin verilen maksimum kot birlikte değerlendirilmiş olup, Maksimum yüksekliklerin, planda Özel Eğitim Alanına isabet eden kısımda 37 metre ile 39 metre arasında; Ticaret-Turizm Alanına isabet eden kısımda ise 41 metre ile 43 metre arasında değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir (Şekil-3). Buna göre, plan kararı ile belirlenecek maksimum yüksekliğin Özel Eğitim Alanında, alanın fonksiyonuna uygun olarak 15 metre; Ticaret-Turizm Alanında ise en düşük değer olan 41 metre olması uygun görülmüştür.



Şekil 3. Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Mânia Planına göre metre cinsinden maksimum yükseklik değerleri



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

Bu doğrultuda, imar planı değişikliği ile Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin amaç, hedef ve vizyonu göz önünde bulundurularak; Ticaret-Turizm Alanında $Y_{en\check{c}ok}=41,00$ metre, Özel Eğitim Alanında ise $Y_{en\check{c}ok}=15,00$ metre yapılaşma koşulu getirilmiştir. Söz konusu alanlara ilişkin Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında getirilen kullanım kararı, alan büyüklüğü, yapı yaklaşma mesafeleri ve emsal gibi yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır.