

PORSUK – 2 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(16 NOLU PLAN NOTU)
AÇIKLAMA RAPORU



Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

Ekim, 2020

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

Porsuk-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında, 20.06.2019 tarih ve 235 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile belirlenen 8,34 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin projedir (Şekil 1).



Şekil 1. Uydu Görüntüsü Üzerinde Porsuk-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 12.07.2019 tarih ve 274 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

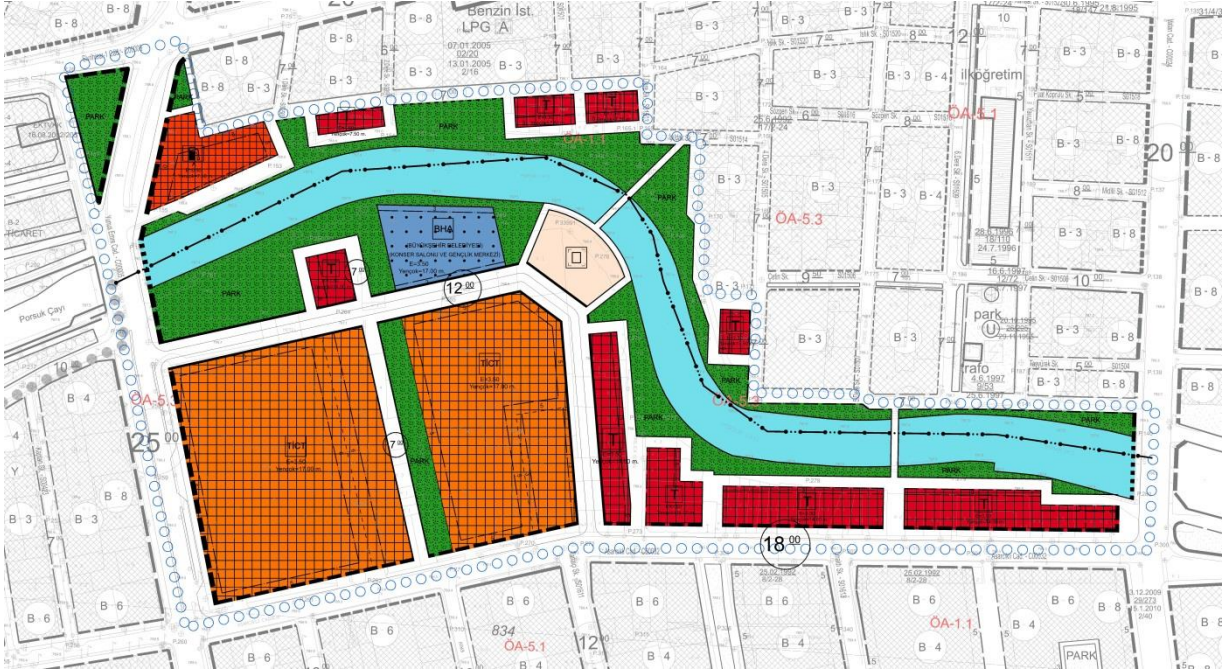
3194 sayılı İmar Kanununda değişiklik yapan ve 20.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanunun 6. maddesi uyarınca *imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemeyeceği ve meri imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenen alanlarda yüksekliklerin imar planı değişikliği ve revizyon yapılmak suretiyle belirlenmesi* hüküm altına alınmıştır. Anılan hüküm gereğince, Porsuk-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planınının 16 no.lu "*Yükseklik sınırlaması getirilen yapı adalarında, 1.000 (bin) m² ve üzeri parseller için Yençok=serbest yapılaşma koşulu ile uygulama yapılabilir.*" plan



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

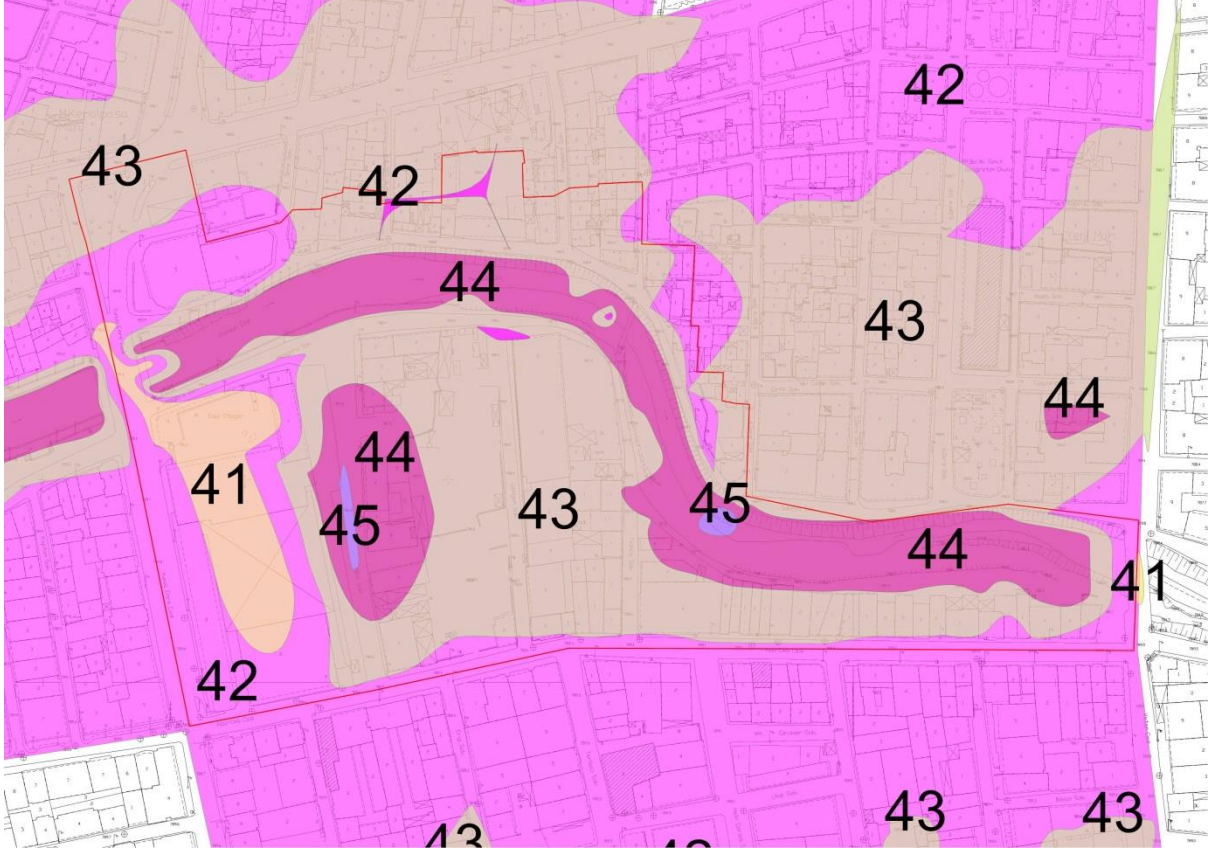
notunun kanun değişikliğine uygun hale getirilmesi hususunda imar planı değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

Söz konusu plan notu, uygulama imar planında Emsal=3,50 yapılaşma koşulu getirilen ve büyük parsellerin oluşmasına elverişli ticaret ve ticaret-turizm kullanımı imar adalarında (Şekil 2), emsal değerinin getirdiği inşaat alanını kısıtlamadan yapıların taban oturum alanlarının azaltılması, parsellerde geniş kütlelerin oluşmasının önün geçilmesi ile birlikte, projenin ana hedeflerine uygun olarak yarı kamusal ve özel alanlarda da yaya dolaşımının artırılması ve kütlelerin gerektiğinde yükselerek ya da bölünerek hava koridorlarının artırılması amacıyla konulmuştur. Bununla birlikte, projenin ve proje alanının Eskişehir kenti için önemi de göz önünde bulundurularak söz konusu hüküm, alanda uygulamaya geçecek yapılarda mimari çeşitlilik sağlamak ve kent silüetinde tekdüzeliğin önüne geçmek üzere getirilmiştir.



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

Porsuk-2 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 41 metre ile 45 metre arasında değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir (Şekil-3). Buna göre, plan kararı ile belirlenecek maksimum yüksekliğin en düşük değer olan 41 metre olması uygun görülmüştür.



Şekil 3. Porsuk-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Mânia Planına göre metre cinsinden maksimum yükseklik değerleri

Bu doğrultuda imar planı değişikliği ile söz konusu 16 no.lu plan notu, 3194 sayılı İmar Kanununun değişen hükümleri ile Porsuk-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin ana kararlarına uygun olarak;

“Yapıların taban oturumunu azaltarak büyük parsellerde geniş kütleler oluşmasını engellemek ve silüette tekdüzeliğin önüne geçmek amacıyla 1.000 (bin) m² ve üzeri parsellerde Mânia Planı ile belirlenen maksimum kot değeri aşılmamak üzere bina yüksekliği en çok 41 (kırkbir) metre uygulanır.”

şeklinde değiştirilmiştir.