

1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU DEĞİŞİKLİKLERİ
İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Odunpazarı ve Tepebaşı ilçelerine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında revizyon yapılmasına ilişkin Büyükşehir Belediye Meclis üyeleri tarafından verilen 24.05.2021 tarihli yazılı önerge Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih ve 259 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir.

Odunpazarı Belediye Başkanlığının 08.10.2021 tarih, E-90983237-115.01.06-24402 sayılı yazısıyla 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporunun 4.1.1. Mevcut Konut Alanları başlığı altında yer alan yoğunluk değerlerinin alınan Mahkeme Kararları doğrultusunda incelenerek değerlendirilmesi hususu tarafımıza iletilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinin 2. Fıkrasında yer alan “*Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.*” hükmünü haizdir.

Odunpazarı Belediye Başkanlığının 08.10.2021 tarih, E-90983237-115.01.06-24402 sayılı yazısı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu çalışmaları kapsamında, mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı açıklama raporu ve plan hükümlerinde alt ölçekli planları yönlendiren ancak planların kademeli birlikteliği açısından problem oluşturabileceği öngörülen bazı hükümlerin, yeniden ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda yürürlükteki 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ilke ve esaslarını değiştirmeksizin;

Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda;

4.1.1 Mevcut Konut Alanları başlığı altında yer alan; “*Belirlenen toplam projeksiyon nüfusu aşmamak; yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluklar aşılmamak şartıyla; mevcut konut alanı olarak belirlenen Metropolitan alan bütününde ortalama 150 kişi/ha yoğunluğu geçmemek şartıyla yoğunluklar alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.*” hükmü, “*Bu planla belirlenen yoğunluklar (mevcut – seyrek, mevcut – düşük), yukarıdaki tabloda yer alan nüfusun, mevcut konut alanları olarak gösterilen alana bölünmesiyle hesaplanmış ortalama değerlerdir. Kentin genelinde farklı yoğunluklar görülebileceğinden; alt ölçekli planlarda, bu planla belirlenen yoğunluk aralıklarının (50’den az ve 51-150 ki/ha) üzerine çıkılabileceği gibi altına da düşülebilir. Yoğunluklar, belirlenen toplam projeksiyon nüfusu aşılmamak şartıyla, alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.*” şeklinde düzenlenmiştir.

4.1.2 Gelişme Konut Alanları başlığı altında yer alan açıklama raporuna; “*Bu planla belirlenen yoğunluk (gelişme – düşük), yukarıdaki tabloda yer alan toplam nüfusun, gelişme konut alanları olarak gösterilen toplam alana bölünmesiyle hesaplanmış ortalama değerdir. Gelişme alanlarında farklı yoğunluklar görülebileceğinden; alt ölçekli planlarda, bu planla belirlenen yoğunluk aralığının (51-120 ki/ha) üzerine çıkılabileceği gibi altına da düşülebilir. Yoğunluklar, belirlenen toplam projeksiyon nüfusu aşılmamak şartıyla, alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.*” hükmü eklenmiştir.

Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarına;

2. Konut Alanları bölümüne dahil olacak şekilde, “*Konut Yoğunlukları*” başlığı altında “*2.13. Plan gösteriminde yer alan yoğunluklar (mevcut – seyrek, mevcut – düşük, gelişme – düşük konut alanları), ortalama değerlerdir. Kentin genelinde farklı yoğunluklar görülebileceğinden; alt ölçekli planlarda, bu planla belirlenen yoğunluk aralıklarının üzerine çıkılabileceği gibi altına da düşülebilir. Yoğunluklar, belirlenen toplam projeksiyon nüfusu aşılmamak şartıyla, alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.*” hükmü eklenmiştir.

9. Afet Tehlikeli Alanlar başlığı altında yer alan; “*9.4. Bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarece tanımlanmış kapsam ve formatta alt ölçekli imar planı veya revizyonu yapımı aşamasında, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.*” hükmü, “*9.4. Bu plan kapsamında, mevcut jeolojik ve jeoteknik etüt raporu bulunan alanlar dışında, ilgili idarece tanımlanmış kapsam ve formatta alt ölçekli imar planı yapımı aşamasında, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.*” şeklinde düzenlenmiştir.

Dilek AYKAÇ
A Grubu Şehir Plancısı
CSB Bölge Seri No:725