

GÜNDOĞDU – 2 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

Kasım, 2018

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

Korhan Koyuncu, Daire Başkanı, Harita Mühendisi
Gamze Bulut Tüzüntürk, Şehir Plancısı
Övünç Tüzüntürk, İnşaat Mühendisi
Sercan Kara, Şehir Plancısı
Özgün Çalışkan, Mimar

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	iii
ŞEKİL LİSTESİ	iv
TABLO LİSTESİ	iv
1 GİRİŞ	1
1.1 Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Amacı ve Hedefleri	2
1.2 Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Kapsamı	3
1.3 Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Yöntemi.....	3
1.4 Güçlü ve Zayıf Yönler-Fırsatlar ve Tehditler (GZFT).....	5
1.5 Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Vizyonu	7
2 GÜNDOĞDU-2 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
2.1 Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9
2.2 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	11
2.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları.....	22
2.3.1 Alan Kullanımlarına Yönelik Planlama Kararları.....	22
2.3.2 Ulaşım Sistemine Yönelik Planlama Kararları.....	22
2.3.3 Sürdürülebilir Kentsel Gelişme ve Ekolojik Sisteme Yönelik Planlama Kararları.....	26
2.4 Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları	28
EK.1 - İMAR PLANINA ESAS KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ÖRNEKLERİ	31
EK.2 - GÜNDOĞDU-2 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI - 1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ	33

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Uydu Görüntüsü Üzerinde Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	1
Şekil 2. Kavramsal Çerçeve.....	8
Şekil 3. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
Şekil 4. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	12
Şekil 5. İmar Adaları Kodları	13
Şekil 6. Mevcut İmar Planı - 1. Bölge İnşaat Alanı ve Nüfus Öngörüsü Hesabı ..	17
Şekil 7. Mevcut İmar Planı - 2. Bölge İnşaat Alanı ve Nüfus Öngörüsü Hesabı ..	18
Şekil 8. 20 metre - Taşıt Yolu Profili	23
Şekil 9. 15 metre - Taşıt Yolu Profili.....	24
Şekil 10. 14 metre - Taşıt Yolu Profili.....	24
Şekil 11. 12 metre - Taşıt Yolu Profili.....	25
Şekil 12. 10 metre - Taşıt Yolu Profili	25
Şekil 13. 9 metre - Taşıt Yolu Profili	26

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Alan Dağılımı.....	9
Tablo 2. Öneri ve Mevcut İmar Planı Nüfus Hesapları Karşılaştırması	21
Tablo 3. Alan Dağılımı Karşılaştırması.....	21

1 GİRİŞ

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi, 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 alana ilişkin projedir (Şekil 1).



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

Söz konusu 20,6 hektarlık Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Gündoğdu ve Gökmeydan Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunun birinci bölümünde; Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin amacı, hedefleri, kapsamı, yöntemi ve vizyonu ile alana ilişkin yapılan güçlü-zayıf yönler, fırsatlar ve tehditler (GZFT) analizi yer almaktadır.

Raporun ikinci bölümünde ise; Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Planlama Kararları açıklanmaktadır.

1.1 Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Amacı ve Hedefleri

Gündoğdu-1, Gündoğdu-2 ve Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projelerinin amaç, hedef, vizyonları; Gündoğdu kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarının birbirleri ile ilişkileri nedeniyle birlikte kurgulanmıştır.

Bu doğrultuda Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin amacı, fiziksel ve sosyo-ekonomik açıdan çöküntü alanı haline gelmiş olan kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının; sağlıklı, güvenli, altyapısı ve sosyal donatıları yeterli, kentsel yaşam kalitesi yüksek bir alan haline getirilmesi ve plan/projelerin kısa sürede hayata geçirilmesine yönelik çalışmaların yapılması ile yalnızca fiziksel olarak değil sosyo-ekonomik açıdan da sürdürülebilir gelişmenin sağlanmasıdır.

Bu amaç çerçevesinde projenin hedefleri;

- Kent merkezi ve çevresi ile ilişkisi zayıf olan alanların, çevresi ve merkez ile olan bağlantılarının güçlendirilmesi,
- Ulaşım sisteminin; mevcut ulaşım ağı göz önünde bulundurularak ve mevcut ulaşım problemlerine çözüm üretecek şekilde kurgulanması (Çevre Yolunun doğusuna üst geçit ile bağlantı sağlanması, kent merkezine doğrudan bağlanan güçlü ulaşım aksı kurgulanması)
- Fiziki ve sosyal çevrenin iyileştirilmesi ve geliştirilmesi (çevre yolu kenarında kamulaştırılması yapılmış olan alandaki atıl binaların yıkılması ve çevre yolu kenarı yeşil alan düzenlemesinin yapılması, Kent Park karşısının kente kazandırılması)
- Bölgenin kent girişi algısına olumsuz etki eden ve kent silüetini bozan fiziksel dokusunun yenilenmesi,

- Sosyo-ekonomik yapıyı güçlendirecek potansiyellerin değerlendirilmesi,
- Dezavantajlı gruplar için erişilebilirliğin sağlanmasına ve yaya öncelikli ulaşımına önem verilmesi,
- Hak sahiplerinin alanda yeniden ikametinin sağlanmasının (yerinde dönüşüm) temel ilke olarak ele alınması,
- Mahalle kültürünün korunmasına yönelik tedbirler alınması,
- Bölgenin yaşam kalitesinin yükseltilmesi,
- Kısa sürede hayata geçirilebilecek ve gerçekçi bir kentsel dönüşüm modelinin oluşturulması,

1.2 Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Kapsamı

5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2010 tarih ve 24/390 sayılı kararları ile belirlenen Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında hazırlanacak plan ve proje çalışmalarının tümünü kapsamaktadır.

1.3 Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Yöntemi

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin yukarıda açıklanan amaç ve hedefler doğrultusunda belirlenen iş kalemleri aşağıda yer almaktadır.

- a) Halihazır Haritaların Hazırlanması
- b) İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etütü ve Raporunun Hazırlanması
- c) Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerlemeye Esas Verilerin Hazırlanması
- d) Mevcut Durum Analizi
- e) İmar Planlarının Hazırlanması
- f) Kentsel Tasarım Projesinin Hazırlanması
- g) Kentsel Dönüşüm Modelinin Hazırlanması
- h) Hak Sahipleri ile Uzlaşma Süreci Çalışmalarının Yapılması
- i) Tüm Verilerin ve Sürecin Coğrafi Bilgi Sistemi Ortamına Aktarılması

Proje çalışmalarında öncelikle güncel hâlihazır harita üretilmesi ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt hazırlanmasına ilişkin çalışmalar yürütülmüştür.

02.04.2015 tarihinde "Hâlihazır Harita Üretilmesi" işi için Uğurtan Mühendislik Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması ile sözleşme imzalanmıştır. 08.04.2015 tarihinde "Yer Teslim Tutanağı" düzenlenerek işe başlanmıştır. Yüklenici firma

tarafından tamamlanarak teslimi yapılan “Hâlihazır Harita Üretilmesi” işinin kabulü 06.07.2015 tarihinde yapılmıştır.

28.04.2015 tarihinde “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Hazırlanması” işi için Üç Eksen Mühendislik Müşavirlik Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması ile sözleşme imzalanmıştır. 30.04.2015 tarihinde “Yer Teslim Tutanağı” düzenlenerek işe başlanmıştır. Yüklenici firma tarafından tamamlanan “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” onay mercii olan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne 19.06.2015 tarihinde teslim edilmiştir.

Hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu; 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin 7. Maddesi’nin 1. Fıkrası (d) bendi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi çerçevesinde Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından incelenmiş ve 13.07.2015 tarihinde uygun bulunarak onaylanmıştır.

“İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Hazırlanması” işinin kabulü ise; 20.07.2015 tarihinde yapılmıştır.

Daha sonraki aşamada Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından, alanda yer alan tüm hak sahiplerinin tespiti yapılması ve tüm taşınmazlara ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanması çalışmaları yürütülmüştür.

“Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerleme” ve “Hak Sahipleri ile Uzlaşma Süreci Çalışmalarının Yapılması” işleri için ihaleye çıkmış ve SPK lisanslı firma Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ile 03.02.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. 08.02.2016 tarihinde “Yer Teslim Tutanağı” düzenlenerek işe başlanmıştır. Gündoğdu-1, Gündoğdu-2 ve Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında “Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerleme” ve “Hak Sahipleri ile Uzlaşma Süreci Çalışmalarının Yapılması” işinin 1. Aşaması olan Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerlemeye esas raporlar hazırlanmıştır.

Bahse konu raporların hazırlanması ile eş zamanlı olarak alana ilişkin mevcut durum analizleri ve analitik etüt çalışmaları yapılmıştır. Mevcut durumun araştırılması aşaması, planlama alanının algılanması, tanımlanması, betimlenmesi için, veri/bilgi toplama sürecinde arazi çalışması (gözlem, tespit, analiz vb), alan araştırması yöntemleri (istatistiki veri toplama yöntemleri vs.) arşiv/kaynak taramaları, kamu kurumlarından bilgi edinme, mülakat vb. bilimsel ve teknik çalışmaları içermektedir. Bütün bu çalışmalar sonucunda elde edilen

bilgiler içerik ve ölçeğine uygun ifade teknikleri (harita, şema, resim, analiz paftası vb.) ile görselleştirilmiştir. Yapılan tüm bu çalışmalar doğrultusunda mevcut durum analizi raporu hazırlanmıştır.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin analizlerin tamamlanmasından sonra, alana özgü sorunlar/olanaklar tespit edilerek proje alanına dair “Güçlü ve Zayıf” yönler ile “Fırsat ve Tehdit”lerin yer aldığı GZFT analizi tamamlanmıştır. Daha sonra alana ilişkin elde edilen tüm veriler değerlendirilerek ve gelişme eğilimleri ile gelişme potansiyeli dikkate alınarak Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’nın vizyonu tanımlanmıştır.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında yapılan analiz çalışmalarının ardından, planlama çalışmalarına yönelik alternatifler üzerinde çalışılırken, uzlaşma süreci ön görüşmelerine de başlanmıştır. Alandaki hak sahipleri ile toplantılar yapılmış ve hak sahiplerinin görüş ve önerileri tespit edilmiştir. Tüm bu çalışmalar neticesinde, alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Kentsel dönüşüm modeli doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli kentsel tasarım projesi eş zamanlı olarak hazırlanmıştır.

1.4 Güçlü ve Zayıf Yönler-Fırsatlar ve Tehditler (GZFT)

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’na ilişkin araştırmaların ortaya koyduğu bilgilerin ve değerlendirmelerin analitik bir çerçevede yorumlanması için Güçlü ve Zayıf Yönler - Fırsatlar ve Tehditler (GZFT) Analizi uygulanmıştır. Bu analiz doğal, yapılaşmış ve sosyo-ekonomik çevre özelliklerinde tamamlanan analizler, geçmişteki ve mevcut planların raporları ve değerlendirmeleri, kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri ve uygulamaları ile gayrimenkul değerlendirme ve hak sahipliğinin tespiti çalışmalarından elde edilen bulgular ışığında hazırlanmıştır.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ile ilgili yapılan, araştırmalar, incelemeler, analizler ve değerlendirmeler sonucunda, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ait iç çevre özelliklerini ortaya koyan “Güçlü ve Zayıf Yönler”, dış çevre özelliklerini ortaya koyan “Fırsat ve Tehditler” belirlenmiştir.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’nın güçlü yönlerinde; alanın sahip olduğu avantajlar, kaynaklar ile iç çevre özellikleri olarak öne çıkan olumlu özellikleri anlatılmaktadır.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nın zayıf yönlerinde; problem alanları, alanı olumsuz yönde etkileyen ya da yeterince değerlendirilemeyen kullanılamayan ve zarar veren nitelikler ve iç çevre özellikleri bakımından olumsuz özellikler açıklanmaktadır.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nda fırsatlar olarak; alanın bölgesi, yakın çevresi içerisinde gelişmekte olan, olanak yaratan süreçler ve eğilimler ile alanı dışarıdan etkileyen kararlar, yatırımlar ve dinamikler tanımlanmaktadır.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nda tehditler olarak; alanın dönüşümünün önündeki engeller, güçlü yönlerin olanaklarının kullanımında olumsuz etkide bulunabilecek zarar verebilecek dışsal faktörler ve dinamikler tanımlanmaktadır.

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
* Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm Alanı'nın kent merkezine yakın olması, * Alanın yakın çevresinde kamu kurumlarının bulunması (Vergi Dairesi, Ticaret Borsası gibi) * Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm Alanı'nın tramvay duraklarına yakın olması, * Alanın, Eskişehir'in en büyük çalışma alanı olan Organize Sanayi Bölgesine yakın ve kolay erişilebilir olması, * Alanın topografik yapısının düşük eğimli olması, * Mahalle kültürünü devam ediyor olması, * Hak sahipleri arasında akrabalık bağı ve komşuluk ilişkileri nedeniyle iletişimin kuvvetli olması, * Yapı sahiplerinin büyük oranda alanda ikamet etmeleri, * Köklü bir yerleşim alanı olması nedeniyle, yerel kullanıcının alanla bağının kuvvetli olması, * Kentin Ankara yönü girişinde, kent girişi niteliğinde olması.	* Eskişehir'in kent girişinde bulunmasına rağmen algılanabilirliğinin zayıf olması, * Alandaki yapıların çoğunlukla, eski ve yıpranmış olması, * Kullanım dışı yapıların ve boş alanların, alanda güvenlik hissiyatını olumsuz etkilemesi * Sosyal donatı alanlarının yetersiz olması, * Çevre yolunun doğusuna bağlantı sağlanması amacıyla yapılan alt geçitin amacına hizmet edememesi, * Alan içinde ve çevresinde yaya erişilebilirliğinin zayıf olması, * Düzenlenmiş otopark alanlarının bulunmaması, * İmar uygulaması nedeniyle kadastral problemlerin bulunması, * Ekonomik canlılığının kısıtlı olması.

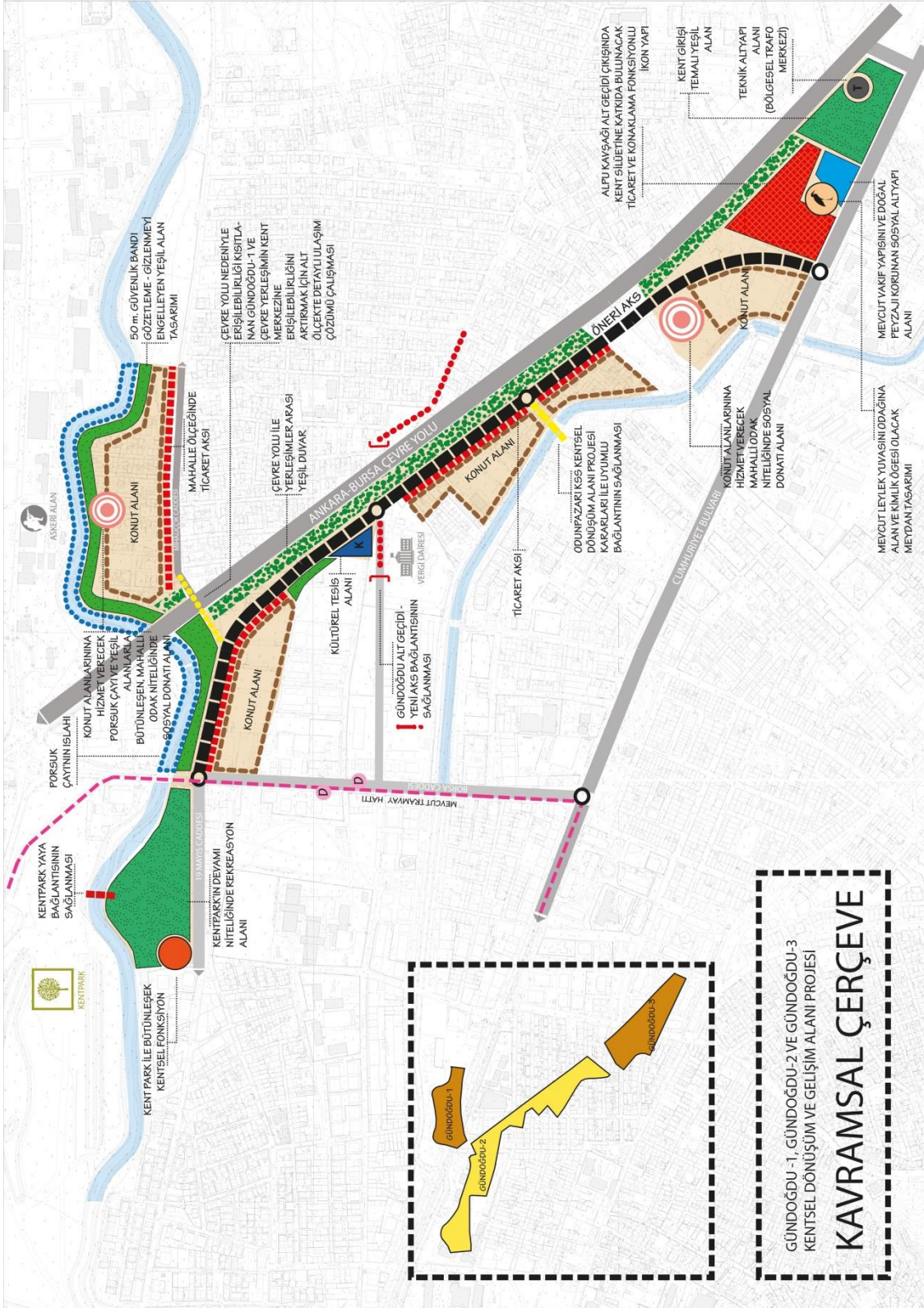
Fırsatlar	Tehditler
* Eskişehir için yeni odak noktaları yaratacak olan Bölge Hastanesi ve Kongre ve Fuar Merkezine yakın bir konumda bulunması, * Eskişehirliiler için önemli bir imge olan Porsuk Çayının rekreatif potansiyeli, * Porsuk Çayı Islah Projesinin alanın bir kısmında gerçekleştirilmiş olması, * OSB istihdamının yakın çevrede ikamet etme talebi, * Bölge halkının alanda ikamet etmeye devam etme arzusu, * Kentsel dönüşüm çalışmasının yerelden yürütülmesi.	* Eskişehir İli genelinde, kentin batısına olan yatırım taleplerinin artarak devam etmesi, * Ekonomik gelişmelere bağlı olarak konut sektöründe yaşanabilecek dalgalanmalar, * Bölge halkının kentsel dönüşüm sürecine inancının azalması,

1.5 Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Vizyonu

Projenin amacında belirtilen unsurları da içerecek şekilde, alanda yapılan incelemeler ve değerlendirmeler; kamu kurum ve kuruluşlarının gelişme öncelikleri ve tercihleri ile bir önceki bölümde ortaya konan GZFT analizi kapsamında Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin vizyonu:

“Mekânsal ve sosyo-ekonomik açıdan gelişmiş, çevresi ile bütünleşen, Eskişehir kent girişini güzelleştiren, bölge halkının yaşamaktan mutluluk duyacağı ve güçlü aidiyet bağları kuracağı, yaşam kalitesi yüksek kentsel çevrenin oluşturulmasıdır”.

Gündoğdu Mahallesindeki Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projelerinin amaç, hedef, vizyon ve GZTF analizleri çalışmaları çerçevesinde; Gündoğdu-1, Gündoğdu-2 ve Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsayan ve plan çalışmalarına yön veren kavramsal çerçeve hazırlanmıştır (Şekil-2).



Şekil 2. Kavramsal Çerçeve

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

5393 sayılı Kanun'un 73. maddesindeki "Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir" hükmüne istinaden Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanmıştır.

2.1 Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

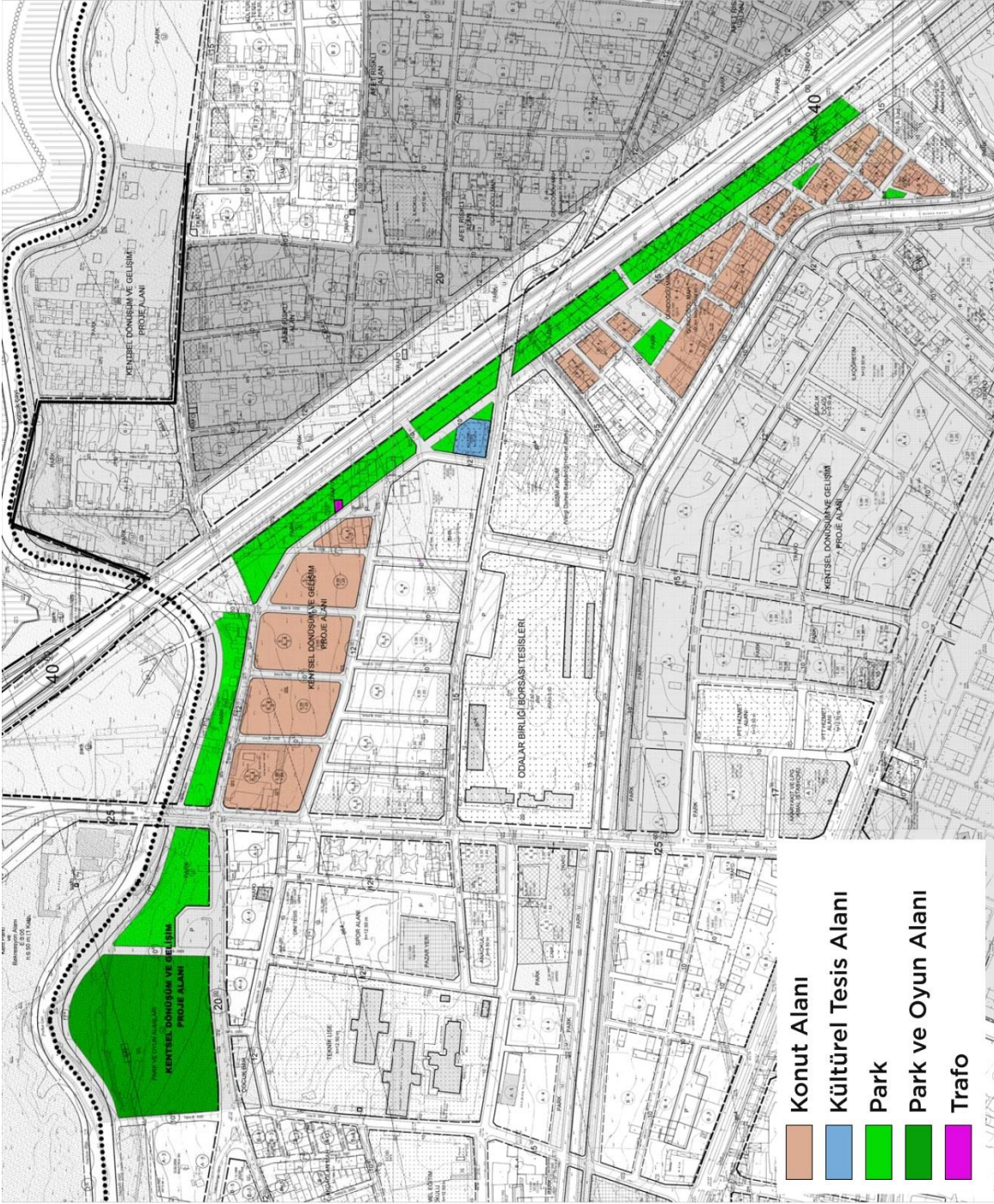
Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında; Bitişik Nizam 4 kat ve Ayrık Nizam 4 kat TAKS:0.30 KAKS:1.20 yapılaşma koşullu konut alanları, park alanları ve kültürel tesis alanı planlanmıştır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nın 26,9'u konut alanı, %36,5'i yeşil alan (park alanı ve oyun alanları), %0,8'i ise kültürel tesis alanı fonksiyonuna ayrılmıştır. Toplam 5,56 hektar olan konut alanının; 2,49 hektarı (%45) Bitişik Nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanı ve 3,07 hektarı (%55) Ayrık Nizam 4 kat TAKS:0,30 KAKS:1,20 yapılaşma koşullu konut alanıdır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kent merkezinden Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına bağlanan 20 metrelik 19 Mayıs Caddesi, Borsa Caddesine bağlanarak sonlanmaktadır. Borsa Caddesi kentin önemli akslarından olup, üzerinden tramvay hattı geçmektedir. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına en yakın tramvay durağı, Borsa Caddesi üzerindeki tramvay durağıdır.

Tablo 1. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m2)	ALAN (ha)	ORAN (%)
KONUT ALANI	55.569,20	5,56	26,9%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,693,09	0,17	0,8%
PARK	46.408,01	4,64	22,4%
PARK VE OYUN ALANI	29.086,31	2,91	14,1%
SU YÜZEYİ	10.787,16	1,08	5,2%
YOL	63.048,14	6,30	30,5%
TRAFO	137,19	0,01	0,1%
TOPLAM	206,729.10	20,67	100.0%



      3. G nd    -2 Kentsel D n   m ve Geli  m Proje Alanı, Mevcut 1/1000    ekli Uygulama İmar Planı

2.2 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin plan kararları, Gündoğdu-1, Gündoğdu-2 ve Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarını kapsayacak şekilde hazırlanan kavramsal çerçeve ve alan içerisinde fonksiyon ve mülkiyet dokusu bakımından farklılaşan bölgelere özel kurgulanan dönüşüm modeli doğrultusunda belirlenmiştir.

Ulaşım

Kavramsal çerçevede; 19 Mayıs Caddesinin devamı niteliğinde olan Mihalgazi Sokağın genişletilmesi ve Borsa Caddesinin yükünü azaltacak şekilde Cumhuriyet Bulvarına bağlanan alternatif taşıt yolu oluşturulması öngörülmüştür.

Kavramsal çerçeve doğrultusunda, Gündoğdu-2 ve Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında; 19 Mayıs Caddesinin devamı niteliğinde olan ve 19 Mayıs Caddesi üzerinden doğrudan kent merkezi ile ilişkilenen 20 metrelik taşıt yolu önerilmiştir. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının ana omurgasını oluşturan ve projede önerilen fonksiyonların bağlantısını sağlayan 20 metrelik taşıt yolu, alanda toplayıcı/dağıtıcı aks niteliğindedir. Alanın çevresi imar planları ve mülkiyet dokusu da dikkate alınarak ana omurga niteliğindeki 20 metrelik taşıt yoluna bağlanan taşıt ve yaya yolları planlanmıştır. Ayrıca bu 20 metrelik taşıt aksı boyunca çift yönlü bisiklet yolu da (2.20 metre) önerilmiştir.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin hayata geçmesi ile Karayolları Genel Müdürlüğüne yapımı tamamlanan alt geçit de kentin ana akslarına bağlanabilecektir.

Bununla birlikte proje kapsamında, Gündoğdu-2 ile Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarını bağlayan ve çevre yolu üzerinden geçen bir üst geçit yapılması planlanmakta olup, mahallenin kentten kopan kuzey kısmının kent merkezine bağlanması ve analiz aşamasında tespit edilen erişilebilirlik probleminin çözülmesi öngörülmektedir. Üst geçit köprüsü için Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmıştır. Öneri imar planlarının onaylanmasının ardından detaylı köprü projesi bahse konu görüşe istinaden Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün onayına sunularak protokol çalışmalarına başlanacaktır.

Alan Kullanımları ve Yapılaşma Koşulları

Proje kapsamında planlama çalışmalarına altlık olarak hazırlanan; kavramsal çerçeve, kentsel dönüşüm modeli ve fizibilite raporları doğrultusunda

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında; ticaret-turizm alanları, ticaret-konut alanları, konut alanları, kültürel tesis alanı, rekreasyon ve park alanları planlanmıştır.



Şekil 4. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

“A” kodlu imar adası;

| 13

“B” ve “C” kodlu imar adaları;

E:1.50, $Y_{en\check{c}ok}$: 18.50 metre yapılaşma koşullu ticaret-konut alanı olarak planlanmış olup, konut oranı %85 olarak belirlenmiştir. Bu imar adaları, mevcut imar planı ve mevcut mülkiyet yapısı nedeniyle (malik sayısının az olması ve/veya arsa yüzölçümünün büyük olması) malikleri tarafından kolaylıkla inşa edilebilecek durumdadır. Dolayısıyla bu bölgede mevcut imar planından gelen hakları koruyacak şekilde düzenleme yapılmıştır. Mihalgazi Sokağın genişletilmesi ve kentsel dönüşüm modeli uyarınca Porsuk Çayı kenarındaki parsellerin taşınması planlanan “D” adasının oluşturulması nedeniyle küçülmesi öngörülen imar adalarının emsalleri, mevcut imar planı nüfus öngörüsünü aşmayacak şekilde, 1.20’den 1.50’ye çıkartılmıştır. “B” ve “C” kodlu imar adalarında emsal değeri belirtilmiş ve $Y_{en\check{c}ok}$: 18.50 metre kararı getirilmiştir.

“D”, “E”, “F”, “I” ve “J” kodlu imar adaları;

Ayrık Nizam 6 Kat yapılaşma koşullu ticaret-konut alanı olarak planlanmıştır. Mevcut kadastral yapısı ve mülkiyet durumu dikkate alınarak hazırlanan kentsel dönüşüm modelinde Belediye aracılığı ile dönüşümünün mümkün olabileceği belirlenen bu imar adalarında; proje genelinde konut yapıları için belirlenen 6 kat kararı getirilmiş ve bitişik nizamda (niteliksiz arka bahçelerin oluşması, yeterli otopark çözülememesi, karanlık odalı mimari çözümlerin ortaya çıkması vb.) oluşan problemleri çözebilmek için ayrık nizamla geçilmesi önerilmiştir. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu mevcut imar planından, nüfus artışı yapılmaksızın ayrık nizam 6 kat yapılaşma koşulluna geçilecektir.

“D”, “E”, “F”, “I” ve “J” kodlu imar adalarında;

Alanın ana aksı olarak tasarlanan 20 metre genişliğindeki yola cepheli binalarda, mahallenin günlük ihtiyaçlarına cevap verecek ve ekonomik hayata katkıda bulunacak şekilde zemin katlarda işyerleri yer alabilecektir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile eş zamanlı hazırlanan ve imar planları ile bir bütün olan kentsel tasarım projesinde, 20 metre genişliğindeki yola cepheli binaların zemin katları için ticaret önerilmiş ve bu doğrultuda imar adalarının konut oranları belirlenmiştir. “D” kodlu imar adasının konut oranı %93, “E” kodlu imar adasının konut oranı %90, “F” kodlu imar adasının konut oranı %97, “I” kodlu imar adasının konut oranı %92 ve “J” kodlu imar adasının konut oranı %92’dir. Ayrıca plan notları ile maksimum ticaret oranı %15 olarak belirlendiğinden bu adalarda kentsel tasarım projesine uyulmak kaydıyla ticaret oranı %15’e çıkarılabilir. Plan notları ile tüm ticaret-konut alanı adalarda eşit ticaret yapabilme hakkı da sağlanmıştır.

“G” ve “H” kodlu imar adaları:

Bitişik Nizam 4 Kat yapılaşma koşullu konut alanı olarak planlanmıştır. Kentsel dönüşüm alanı ilanından önce İrem Bağları Yapı Kooperatifi tarafından ruhsat başvurusu yapılarak kısmen yapılaşan 10691 ada 11 parsel ve 10960 ada 9 parsel; kentsel dönüşüm modeli kapsamı dışında tutulmuş ve mevcut imar planı kararları aynen korunmuştur.

Sosyal Altyapı Alanları

Mevcut imar planında da yer alan Kültürel Tesis Alanı, 20 metrelik aksa uygun olarak düzenlenmiş ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca “özel” ibaresi eklenmiştir. Özel Kültürel Tesis Alanı olarak planlı alanın yapılaşma koşulları E:1.50, Y_{ençok}:Serbest olarak belirlenmiştir. Alanda yapılacak kültürel tesisin mimari açıdan özellikli bir proje olabilmesi için plan ile yükseklik sınırı getirilmemiş olup; yükseklik, mania hattı ile sınırlanmıştır.

Mevcut yapılaşma nedeniyle meri planda park alanı olmasına rağmen kullanılamayan ve Porsuk Çayı boyunca devam eden yeşil bantın, kadastral problemlerin proje kapsamında çözülmesiyle aktif olarak kullanılması ve kente kazandırılması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda Porsuk Çayının korunması ve potansiyelinin değerlendirilmesi için, su boyunca yeşil bant devam ettirilmiştir. Çevre Yolunun kenarında devam eden yeşil bant da proje kapsamında korunmuştur. Yine bu alanlardaki kadastral problemlerin proje kapsamında çözümlenmesiyle, yeşil bantların amacına uygun olarak hayata geçirilmesi ve peyzaj öğeleri kullanılarak çevre yolunun olumsuz etkilerinin (gürültü, hava kirliliği vb.) azaltılması planlanmaktadır.

Bununla birlikte konut alanlarının arasında mahalle sakinlerinin rekreatif faaliyetlerde bulunabileceği, toplanma-dağılma noktası olacak ve acil durumlarda boş alan olarak kullanılabilecek mahalle ölçeğinde park ve yeşil alanlar tasarlanmıştır. Alanın güney sınırında -alan dışında- kalan Akaryakıt İstasyonunu ile konut alanları arasına da yeşil alan planlanarak, istasyon alanının konut alanlarından ayrıştırılması öngörülmüştür.

Kentpark'ın hemen güneyinde, Porsuk Çayı kenarında yer alan geniş alan mevcut planlarda “Park ve Oyun Alanı” olarak düzenlenmiş olup, mevcut plan kararından bu alanın diğer park alanlarından farklı tasarlanmasının öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Proje kapsamında bu alanın, yalnızca Gündoğdu Mahallesi'ne değil, kent bütününe hizmet edecek bir alan olarak tasarlanması uygun görülmüştür. Bu bağlamda alanın, kentimizin en önemli yeşil alanlarından olan Kentpark ile bütünleşecek, rekreatif ve turistik çeşitliliğini

arttıracak, temalı aktif bir yeşil alana dönüştürülmesi hedefi doğrultusunda; söz konusu alan, Eskişehir'in "Şehir Öğretir" sloganı ile örtüşen 3E (Eğitim, Enerji, Ekoloji) teması ile alt ölçeklerde detaylandırılmak üzere Rekreasyon Alanı olarak planlanmıştır.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm Proje Alanında, mevcut imar planı ile önerilen yeşil alan büyüklüğü; öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile korunmuş ve hatta yeşil alan toplamında 71 m² lik artış sağlanmıştır.

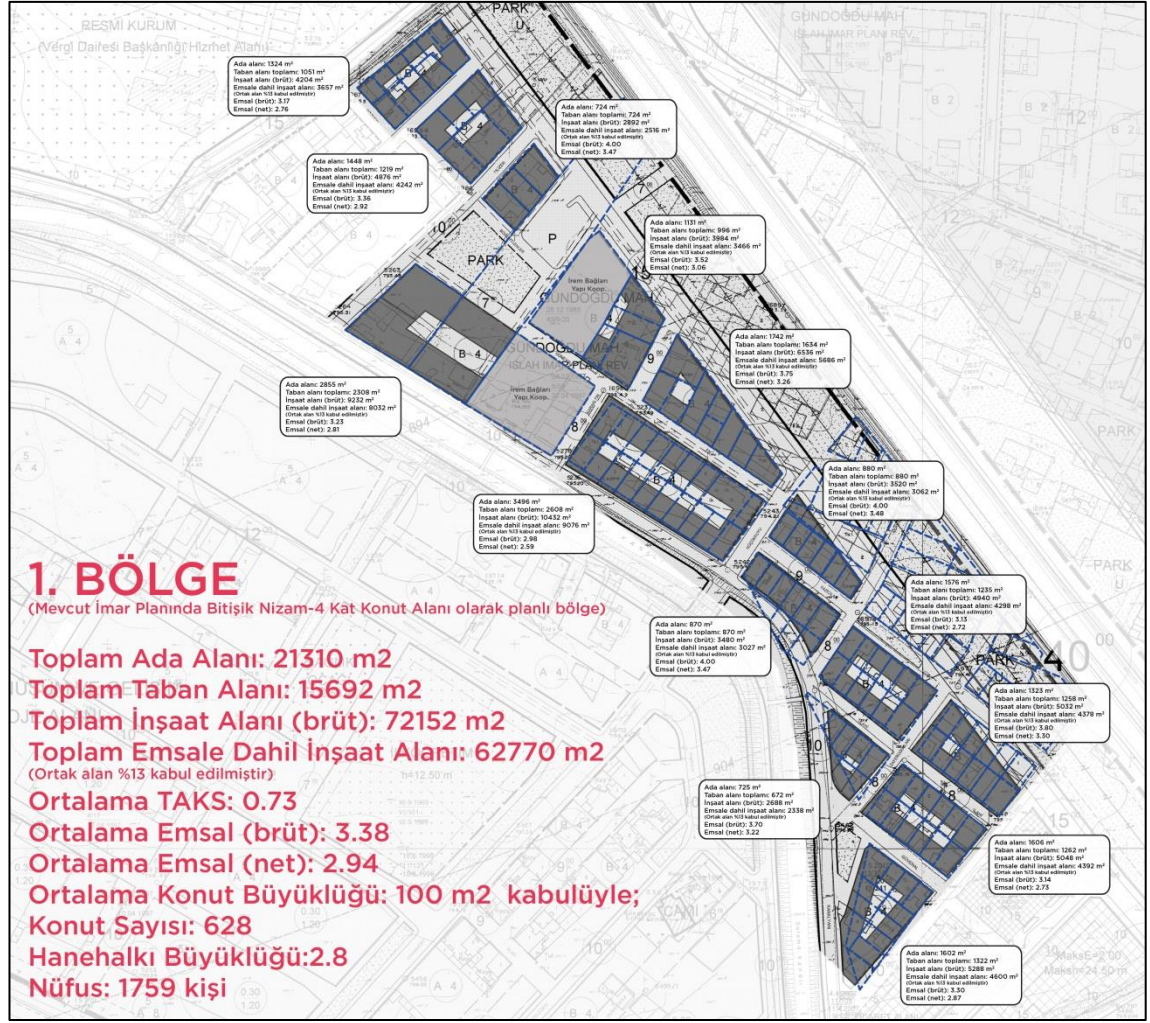
Alanın yapılaşmasının tamamlanması sonrasında ortaya çıkabilecek ilköğretim alanı ihtiyacı, alana yaklaşık 500 metre uzaklıkta yer alan Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında ayrılan ilköğretim alanında karşılanabilecek olmakla birlikte, dönüşüm alanının çevresinde plan değişikliği marifetiyle ilköğretim alanı olarak ayrılacak alanların da bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, alanın çevresinde yapılacak revizyon çalışmalarında da bölgenin bütünü değerlendirilerek ilköğretim alanı ihtiyacının karşılanması mümkün olabilecektir.

Nüfus

5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi kapsamında Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı eş zamanlı hazırlanmıştır. Bu nedenle plana ilişkin nüfus hesapları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden net nüfusa göre yapılmıştır. Net nüfus hesabı; emsale dahil konut inşaat alanı esas alınarak yapılmış olup, nüfus hesabı kabulleri ve yöntemi aşağıda detaylı olarak anlatılmaktadır.

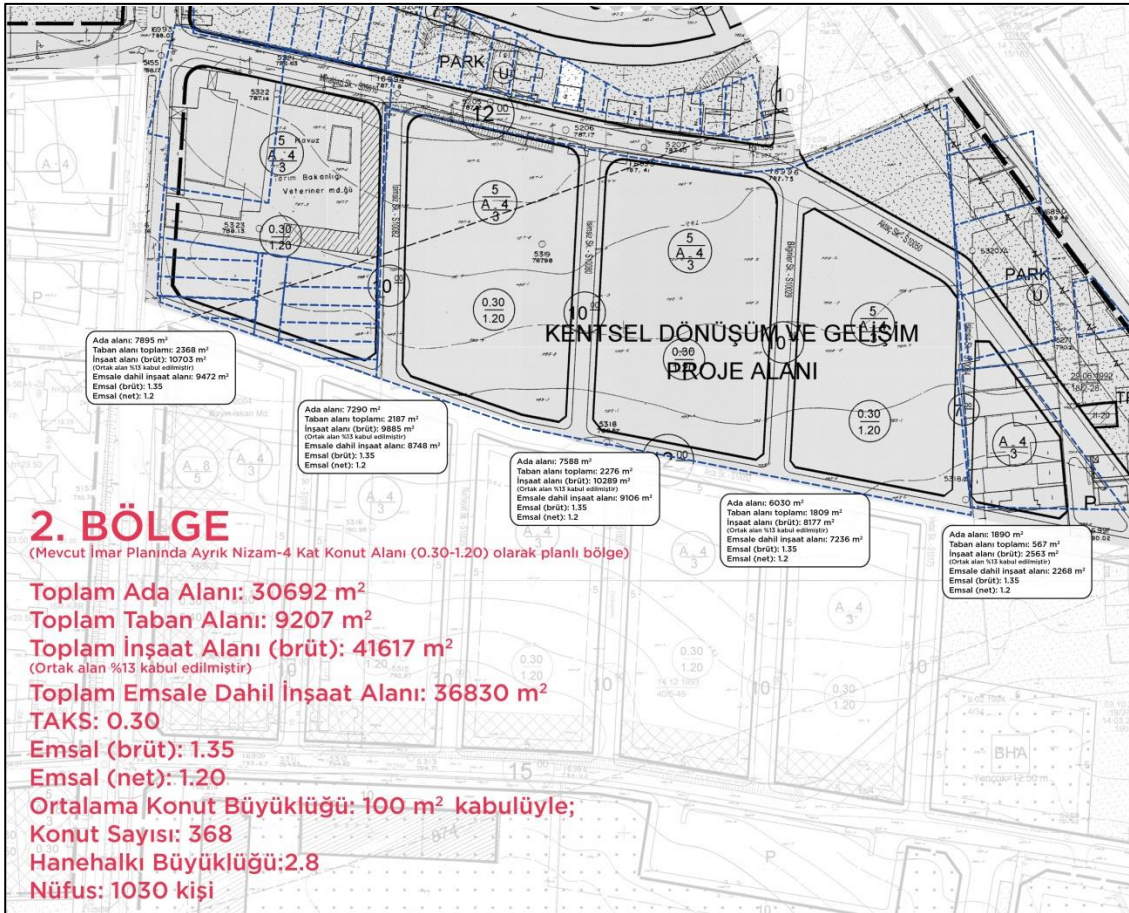
Mevcut İmar Planı Nüfusu

Mevcut imar planında konut alanı olarak planlanan 55.569 m² alanının; 24.876 m²'si (%45) Bitişik Nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanı ve 30.693 m²'si (%55) Ayrık Nizam 4 kat TAK:0.30 KAKS:1.20 yapılaşma koşullu konut alanıdır. Mevcut imar planında alanda konut alanlarına ilişkin iki farklı yapılaşma koşullu bulunduğu için iki bölgenin nüfus hesapları ayrı ayrı yapılmıştır.



Şekil 6. Mevcut İmar Planı - 1. Bölge İnşaat Alanı ve Nüfus Öngörüsü Hesabı

1. Bölge; Bitişik Nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanlarının bulunduğu bölgedir (Şekil-6). Bu bölgenin hesaplaması yapılırken, mevcut parsellerde meri plan notları hükümleri doğrultusunda yapılaşmanın gerçekleşmesi durumunda oluşacak toplam inşaat alanı hesaplanmış ve toplam inşaat alanının %13'ünün ortak alan %87'sinin ise emsale dahil alan olacağı kabulü ile emsale dahil inşaat alanı bulunmuştur. Mevcut imar planında alanın tamamı konut alanı olarak planlandığından, emsale dahil inşaat alanının tamamı, ortalama konut büyüklüğü kabulü olan 100 m²'ye bölünerek konut sayısı bulunmuştur. Konut sayısı da Eskişehir'in hanehalkı büyüklüğü ile çapılarak nüfus öngörüsü hesaplanmıştır.



Şekil 7. Mevcut İmar Planı - 2. Bölge İnşaat Alanı ve Nüfus Öngörüsü Hesabı

2. Bölge; Ayrık Nizam 4 kat TAKS:0.30 KAKS:1.20 yapılaşma koşullu konut alanlarının bulunduğu bölgedir (Şekil-7). Bu bölgenin hesaplaması yapılırken, mevcut imar adası büyüklüğü, plan kararı ile belirlenmiş emsal değeri (KAKS:1.20) ile çarpılmış ve doğrudan emsale dahil inşaat alanı bulunmuştur. Mevcut imar planında alanın tamamı konut alanı olarak planlandığından, emsale dahil inşaat alanının tamamı, ortalama konut büyüklüğü kabulü olan 100 m²'ye bölünerek konut sayısı bulunmuştur. Konut sayısı da Eskişehir'in hanehalkı büyüklüğü ile çapılarak nüfus hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının mevcut imar planı nüfusu öngörüsü 2789 kişi (1. ve 2. bölge toplamı) olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca mevcut plan nüfusu, alternatif bir yöntem ile de hesaplanmıştır. Bu yöntemde, alanın yakın çevresinde aynı plan kararları geçerli olan ve yapılaşan konut alanları belirlenmiş ve mevcut planın gerçekleşmesi durumunda ulaşılacak nüfus öngörüsü çevre adalardan örnek alınarak hesaplanmıştır.

Örnek yapı adası içerisinde toplam inşaat alanı tespit edilerek, %13 oranında ortak alan kabulü ile bağımsız bölümlerin net alan toplamına ulaşılmış olup;

ortalama 100 m² bağımsız bölüm net alanı kabul alınarak bağımsız birim sayısı bulunmuştur. Bağımsız birim sayısının, hanehalkı büyüklüğü ile çarpımı ile de nüfus öngörüsü hesaplanmıştır.

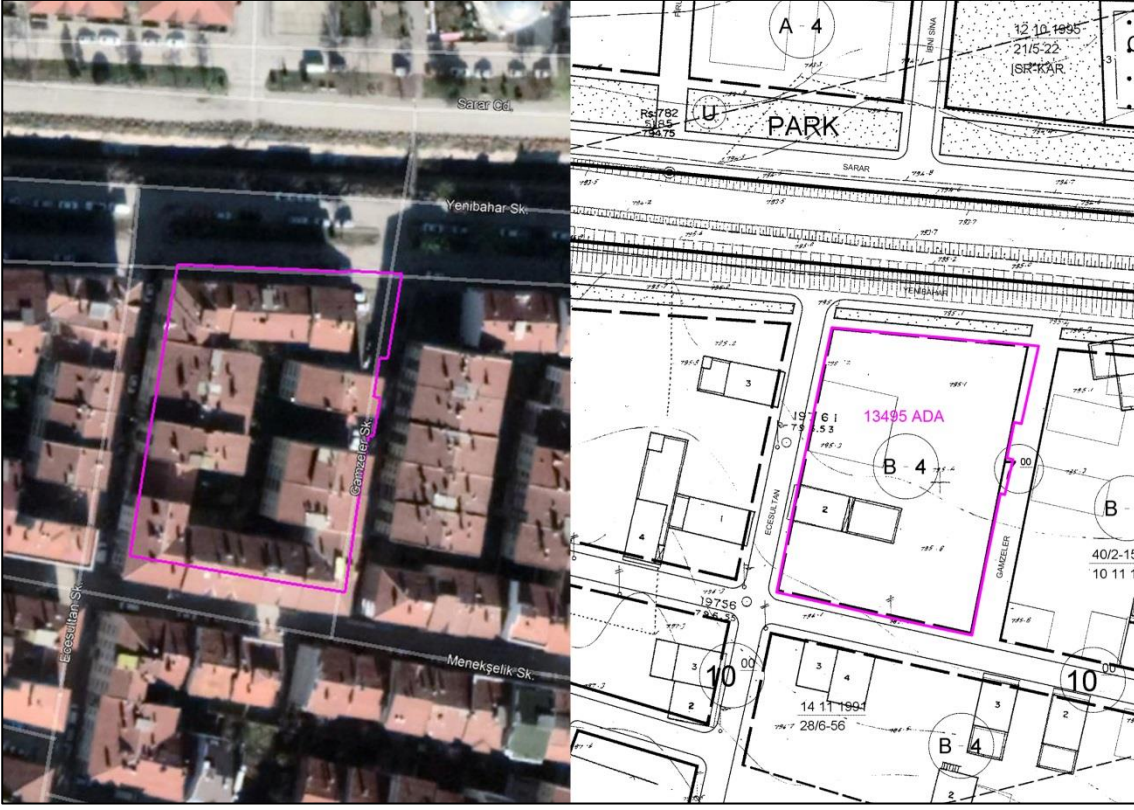
Örnek Ada-1

Ayrık Nizam 4 Katlı yapılaşma koşullu, 5632 m² yüzölçümlü 108 ada 24 parsel (Hedefim Sitesi) mevcut durumda yapılaşmasını tamamlamış olup, toplam 8640 m² inşaat alanına sahiptir. Yukarıda açıklanan hesap yöntemi ile nüfus; $8640 \times 0,87 / 100 \times 2,8 = 210$ kişi olarak hesaplanmıştır.



Örnek Ada-2

Bitişik Nizam 4 Katlı yapılaşma koşullu, 3350 m² yüzölçümlü 13495 ada mevcut durumda büyük oranla yapılaşmasını tamamlamış olup, yapılaşmanın meri imar planı hükümlerince tamamlanması sonrasında ortaya çıkacak inşaat alanı toplamı 13480 m²'dir. Yukarıda açıklanan hesap yöntemi ile nüfus; $13840 \times 0,87 / 100 \times 2,8 = 328$ kişi olarak hesaplanmıştır.



Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı mevcut imar planında Ayrık Nizam 4 Kat yapılaşma koşullu yapı adalarının alan toplamı 30690 m², Bitişik Nizam 4 Kat yapılaşma koşullu yapı adalarının alan toplamı ise 24851 m² dir. Örnek adalar üzerinden oranlandığında (kişi/alan büyüklüğü); Ayrık Nizam 4 Kat yapılaşma koşullu adaların nüfus öngörüsü; $30690 \times 210 / 5632 = 1144$ kişi; Bitişik Nizam 4 Kat yapılaşma koşullu adaların nüfus öngörüsü; $24851 \times 328 / 3550 = 2296$ kişi; alan toplam nüfus $1144 + 2296 = 3440$ kişi olarak hesaplanmıştır.

Öneri İmar Planı Nüfusu

Öneri İmar Planında, E:1.50, ticaret-konut alanı olarak planlanan ve konut oranı %85 olarak belirlenmiş adaların (B ve C kodlu adalar) nüfusu hesaplanırken; imar adası büyüklüğünün emsal değeri ile çarpılması emsale dahil inşaat alanı bulunmuştur. Emsale dahil toplam inşaat alanının %85'inin konut olacağı öngörüldüğünden, bu alanın konut yüzdesi ile çarpılması sonucunda emsale dahil konut inşaat alanına ulaşılmıştır.

Öneri İmar Planında, Ayrık Nizam 6 Kat, ticaret-konut alanı olarak planlanan ve konut oranı net olarak belirlenmiş adaların (D, E, F ,I ve J kodlu adalar) nüfusu hesaplanırken; imar planı ile eş zamanlı hazırlanan kentsel tasarım projesi dikkate alınmıştır. Kentsel Tasarım Projesi ile önerilen yapıların toplam inşaat alanın hesaplanarak, bu alanın %87'sinin emsale dahil alan olacağı (%13 ortak

alan) kabulü doğrultusunda emsale dahil toplam inşaat alanı hesaplanmıştır. Emsale dahil toplam inşaat alanının, adalar için belirlenen konut oranları ile çarpılması sonucunda ise emsale dahil konut inşaat alanına ulaşılmıştır.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda üretilecek emsale dahil toplam konut inşaat alanının ortalama konut büyüklüğü kabulü olan 100 m²'ye bölünerek konut sayısı bulunmuştur. Konut sayısı da Eskişehir'in hanehalkı büyüklüğü ile çapılarak öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı nüfusu hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının öneri imar planı nüfusu 2304 kişi olarak hesaplanmıştır. Mevcut ve öneri imar planları nüfus hesapları karşılaştırmalı olarak Tablo.2'de görülmektedir. Öneri imar planının nüfus öngörüsü, mevcut imar planının nüfus öngörüsünün 485 kişi altındadır.

Tablo 2. Öneri ve Mevcut İmar Planı Nüfus Hesapları Karşılaştırması

	Mevcut Uygulama İmar Planı	Öneri Uygulama İmar Planı
Emsale Dahil Konut İnşaat Alanı (m ²)	99.600	82.269
Ortalama Konut Büyüklüğü (m ²)	100	100
Konut Sayısı	996	823
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	2.8	2.8
Nüfus*	2789	2304

*G ve H kodlu yapı adaları (İrem Bağları Yapı Koop.) aynen korunduğundan mevcut ve öneri imar planı nüfusu hesaplarına dahil edilmemiştir.

Alan Dağılımı

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile mevcut imar planının alan dağılımları karşılaştırılması Tablo.3'te yer almaktadır.

Tablo 3. Alan Dağılımı Karşılaştırması

FONKSİYON	Öneri İmar Planı Alan Büyüklüğü (m ²)	Mevcut İmar Planı Alan Büyüklüğü (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI	3.503	55.569	-2.509
TİCARET-KONUT ALANI	49.557	-	
TİCARET-TURİZM ALANI	9.712		+9.712
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2.456	1.693	+763
PARK	42.028	46.408	+71
PARK VE OYUN ALANI		29.086	
REKREASYON ALANI	33.537		
YOL	51.544	63.048	-7.941
BİSİKLET YOLU	3.563		

Mevcut imar planında konut olarak planlı alanlar, öneri imar planında konut ve ticaret-konut karma kullanımlı alan olarak planlanmıştır. Mevcut imar planındaki konut alanı 55.569 m² iken, öneri imar planındaki konut ve ticaret-konut alanları toplamı 53.060 m²'dir. Dolayısıyla öneri imar planında, konut alanının mevcut plana göre azaltıldığı söylenebilmektedir.

Yeşil alanların karşılaştırmasına bakıldığında mevcuttaki park alanları ile park ve oyun alanı olarak planlı alanların toplamına (75.494 m²) karşılık, öneri planda park ve rekreasyon alanı (75.565 m²) planlanarak, 71 m²'lik artış sağlanmıştır.

Öneri imar planı ile Özel Kültürel Tesis Alanı, mevcut plana göre 763 m² arttırılmıştır.

2.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları; alan kullanımlarına, ulaşım sistemine, sürdürülebilir kentsel gelişim ve ekolojik sisteme, açık ve yeşil alan sistemine yönelik olarak belirlenmiştir.

2.3.1 Alan Kullanımlarına Yönelik Planlama Kararları

Konut alanı ile ticaret-konut karma kullanımlı alanların yapılaşma koşulları; mevcut imar planı hakları ve kentsel dönüşüm modeli doğrultusunda, alanın dönüşümüne imkan sağlayacak şekilde belirlenmiştir.

Porsuk Çayı kenarında ve çevre yolu boyunca yeşil alanlar planlanmış olup, Kentpark'ın karşısında kent park ile bütünleşecek rekreasyon alanı planlanmıştır. Rekreasyon alanı tematik park olarak tasarlanacak olup, diğer yeşil alanlarda ise gezinme/dinlenme alanları, çocuk oyun alanları ve spor alanları yer alacaktır.

Ayrıca Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının kuzeybatı sınırında, bölgeye ve tüm kente hizmet edecek ticaret-turizm alanı planlanmıştır.

2.3.2 Ulaşım Sistemine Yönelik Planlama Kararları

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nda ulaşımaya yönelik en önemli plan kararı, 19 Mayıs Caddesinin devamı niteliğinde olan ve Cumhuriyet Bulvarına bağlanan 20 metre genişliğinde taşıt yolu önerisidir. 19 Mayıs Caddesi ile birleşerek kent merkezine bağlanan 20 metrelik bu aks, bölgenin ana dağıtıcı/toplayıcı aksı olacak ve Borsa Caddesinin yükünü hafifletecektir.

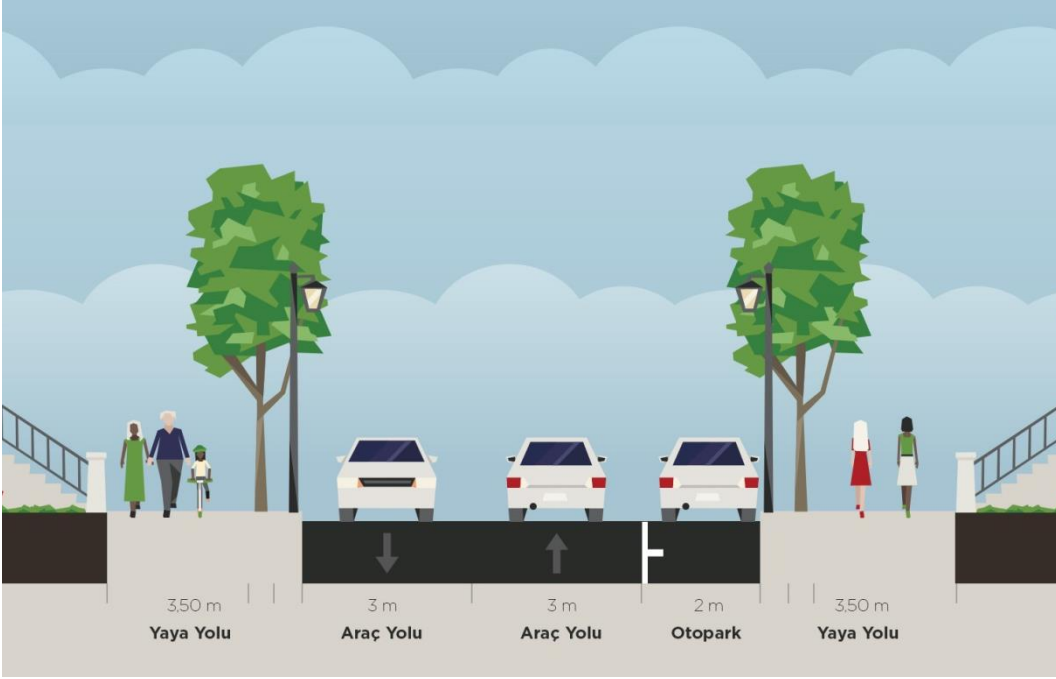
20 metrelik yola bağlanan ara taşıt yolları bulunmakta olup, taşıt yolu profilleri Şekil.8, Şekil.9, Şekil.10, Şekil.11, Şekil.12 ve Şekil.13’de gösterilmiştir.

20 metrelik öneri aks boyunca 2 şerit bisiklet yolu (2.20 metre) da planlanmıştır.

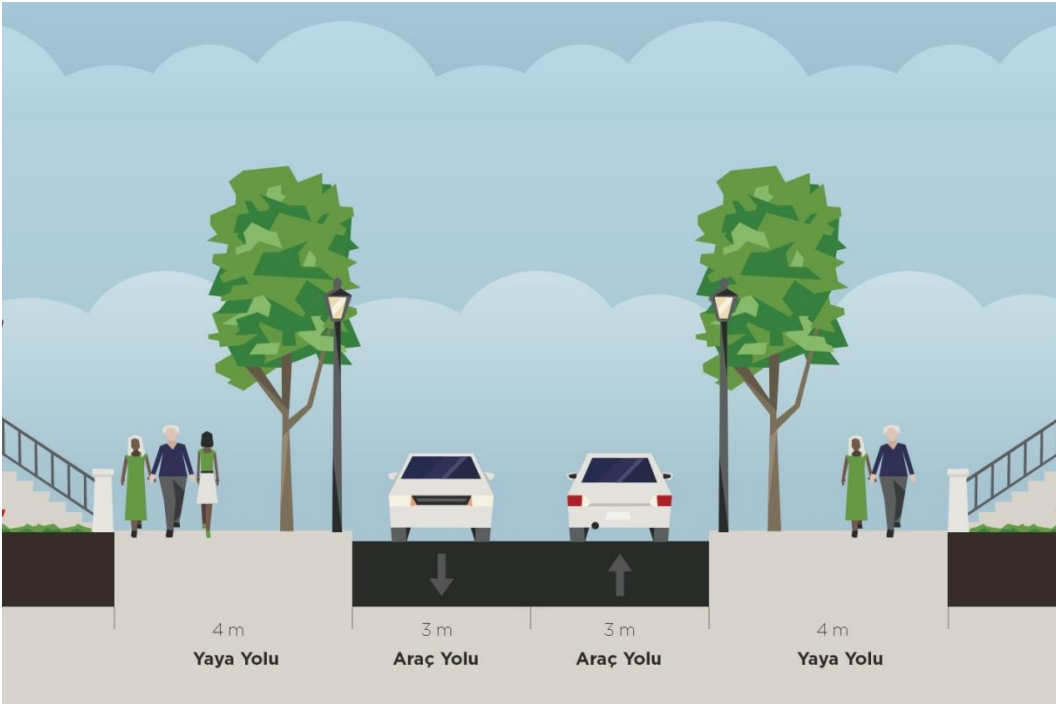
Ayrıca Gündoğdu-2 ile Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarını bağlayan ve çevre yolu üzerinden geçen bir üst geçit yapılması planlanmakta olup, mahallenin kentten kopan kuzey kısmının kent merkezine bağlanması için Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü alınmıştır. Öneri imar planlarının onaylanmasının ardından detaylı köprü projesi bahse konu görüşe istinaden Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü’nün onayına sunulularak protokol çalışmalarına başlanacaktır.



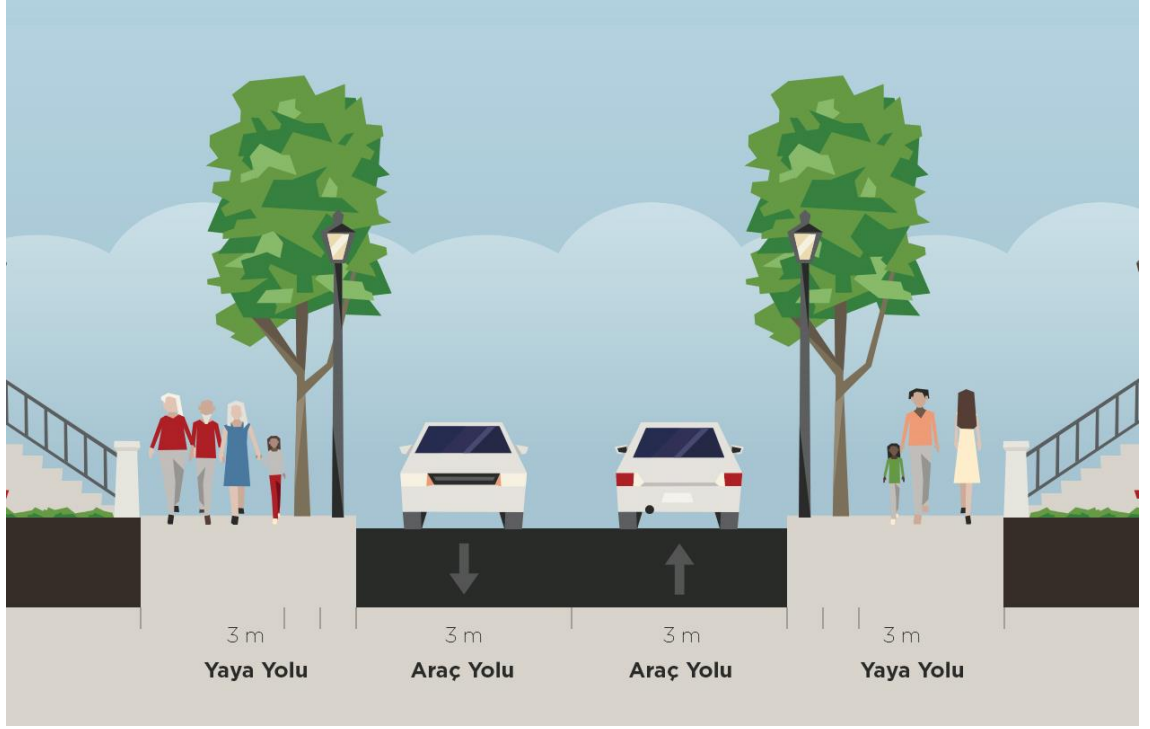
Şekil 8. 20 metre - Taşıt Yolu Profili



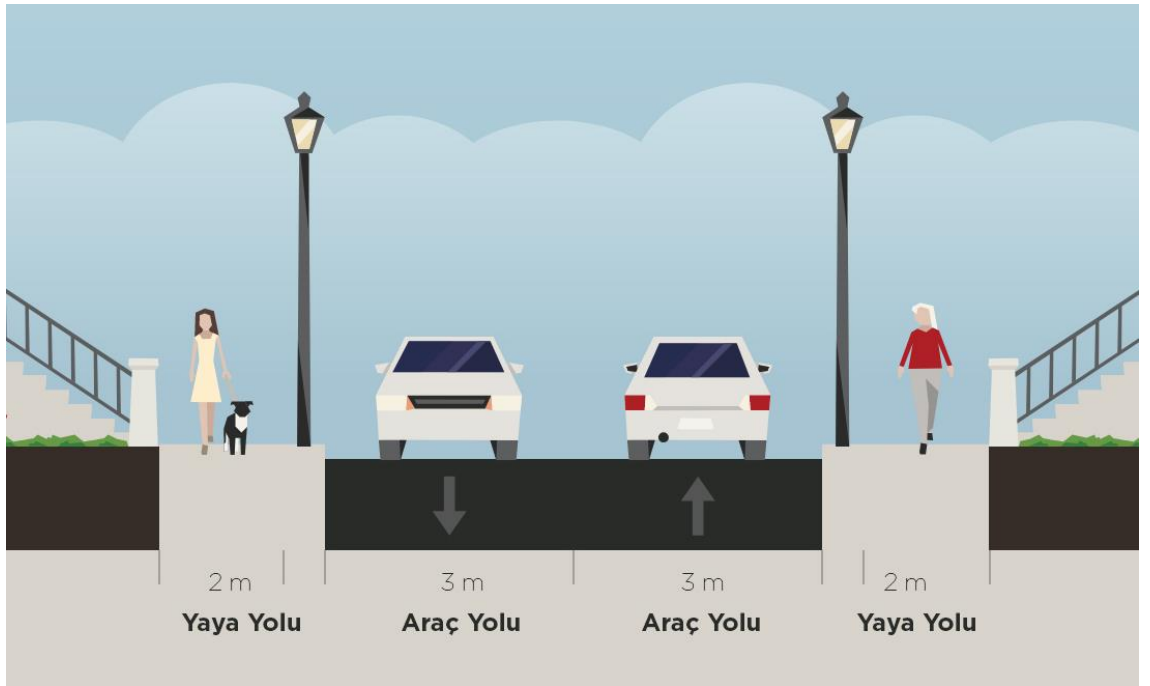
Şekil 9. 15 metre - Taşıt Yolu Profili



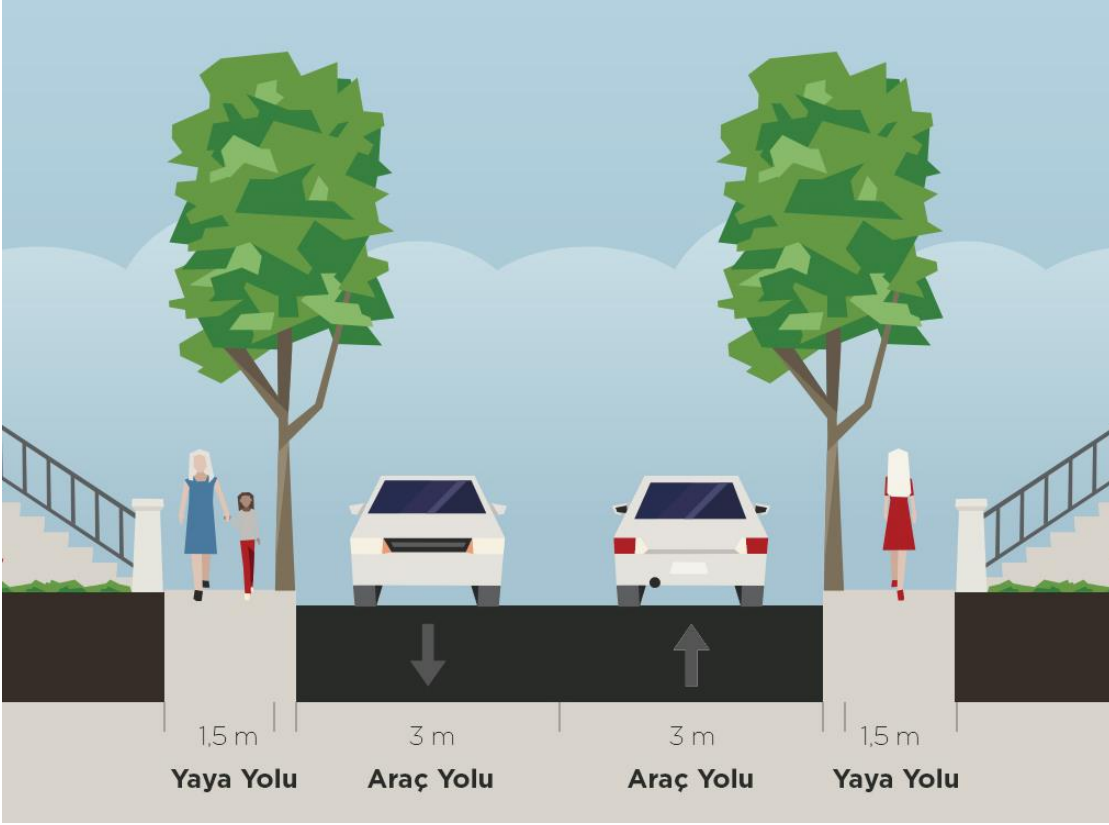
Şekil 10. 14 metre - Taşıt Yolu Profili



Şekil 11. 12 metre - Taşıt Yolu Profili



Şekil 12. 10 metre - Taşıt Yolu Profili



Şekil 13. 9 metre - Taşıt Yolu Profili

2.3.3 Sürdürülebilir Kentsel Gelişme ve Ekolojik Sisteme Yönelik Planlama Kararları

Sürdürülebilir kentleşme ve ekolojik planlama ilkeleri ile arazinin; enerji, çevresel olanaklar, ulaşım vb. doğrultusunda etkin kullanımı hedeflemektedir. Bu doğrultuda 1950 öncesi yapılaşmış ve kentsel yaşam standartlarının altında kalmış olan Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nın kentsel dönüşüm projesi ile yenilenerek tekrar değerlendirilmesi sürdürülebilir kentleşme açısından önemli bir adımdır.

Sürdürülebilir kentleşme ve ekolojik planlama ilkeleri kapsamında, kent içinde yapılmış olan yeşilin devamlılığının sağlanması amacıyla alanda; Porsuk Çayı ıslah çalışmaları ile Porsuk Çayı kenarı yeşil alan düzenlemelerinin yapılarak, mevcuttaki kirlenici öğelerden arındırılması esastır.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi ile mevcut durumda kadastral problemler ve kamulaştırma zorluğu nedeniyle mevcut imar planında park olarak planlı olmasına rağmen uygulama yapılamayan alanların yeşil alan olarak kente kazandırılması hedeflenmektedir.

Çevre yolu kenarında yer alan ve kamulaştırılma işlemlerinin tamamlanamaması nedeniyle park olarak uygulama yapılamamış yeşil bantta

yer alan parsellere kentsel dönüşüm modeli kapsamında öneri yapılacak ve park alanının kamu eline geçmesi sağlanarak, Çevre Yolu kenarında yer alan bölge; gürültü, görüntü ve hava kirliliğini önleyecek şekilde tasarlanacaktır.

Kentparkın güneyinde yer alan ve kamulaştırma zorluğu nedeniyle yıllardır atıl kalan boş alan; kentliler tarafından atılan çöp, hafriyat vb. etmenlerle kirlenmiştir. Bu alanda planlanan rekreasyon alanı içerisinde onarıcı peyzaj öğeleri kullanılarak fitoremediasyon yöntemi ile toprak kirliliğini onarılması hedeflenmektedir.

Fitoremediasyon yöntemi biyolojik alt yapılı ve düşük maliyetli olması nedeniyle kullanılan oldukça yeni bir teknolojidir. Toprak temizlenmesinde kullanılan yöntemler topraktaki biyolojik aktiviteye zarar vermektedir ve bitkinin büyüme ortamını da olumsuz etkilemektedir. Oysa fitoremediasyon toprağın biyolojik özelliklerini fiziksel yapısını koruyan bir yöntemdir. Fitoremediasyon tekniğinde çevresel kirleticileri absorbe eden, dokularında yüksek seviyelerde biriktiren (hiperakümülatör) ve fiziksel, kimyasal ve biyolojik süreçler aracılığıyla detoksifiye eden bitkilerin kullanımı tercih edilmektedir. Fitoremediasyon için kullanılacak bitkilerin besin zincirine geçecek türlerden olmamasına, dayanıklı, kökleri derin, hızlı büyüyen ağır metalleri tolere edebilecek türler olmasına dikkat edilmelidir.

Ayrıca çevre yolu kenarında yer alması nedeniyle bölgede tasarlanacak park ve rekreasyon alanlarında, hava kirliliğinin azaltılması amacıyla havadaki karbondioksiti tutma oranı yüksek otsu bitkilerin (C4 bitkileri) kullanılması da önem arz etmektedir.

Kentparkın güneyinde yer alan Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Uygulama İmar Planında rekreasyon alanı olarak planlanan alanın çevresel değer olarak mevcuttaki kirlenici öğelerden arındırılması, Porsuk Çayı ve çevresinin bozulan doğal yapısının onarılması ve korunmasının yanı sıra 3E (Eğitim, Ekoloji, Enerji) teması ile tasarlanacak rekreasyon alanının ile kent bütününde sürdürülebilir ve ekolojik yaşama katkıda bulunması hedeflenmektedir. Rekreasyon alanı içerisinde temasına uygun olacak şekilde eğitim uygulama ve araştırma yapıları yer alabilecektir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda hazırlanan kentsel tasarım projesi ile de alanda ayrık nizam yapılaşma önerilerek, rüzgar geçiren, Porsuk Çayı ile meskun alanlar arasında hava akışını sağlayan tasarım ilkeleri benimsenmiştir. Ayrıca kentsel tasarım projesi ile yapı adaları içerisinde, su döngüsüne imkan sağlayacak şekilde geçirimli yüzeyler ve toplu yeşil alanlar tasarlanmıştır.

2.4 Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları

Genel Hükümler

1. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırı, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2010 tarih ve 24/390 sayılı kararı ile belirlenen Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırıdır.
2. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; Plan Notları, Açıklama Raporu ve 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi ile bir bütündür.
3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında belirtilmeyen, yapılaşmaya ilişkin hususlar 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesinde belirlenir.
4. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Açıklama Raporu ile 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesinde belirtilmeyen hususlarda, "5393 sayılı Belediye Kanunu"nın 73. maddesi hükümleri, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Odunpazarı Belediyesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.
5. 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.
6. Mimari proje hazırlanması sırasında; parsel bazında sondaja ve laboratuvar deneylerine dayalı olarak hazırlanan zemin etüd raporu belediye tarafından uygun görülmeden Uygulama Projesi onayı yapılamaz. Zemin Etüd Raporu TSE veya ASTM veya EUROCODE standartlarına uygun olarak hazırlanır ve bu raporda sahadaki geoteknik sorunların analizinde ve çözümünde söz konusu standartlarda verilen yöntemler uygulanır.

Ulaşım ve Altyapı

7. 20 metrelik taşıt yolu üzerinde yol kenarı otopark düzenlemesi yapılamaz.
8. 20 metrelik taşıt yolu kaldırımında bisiklet yolları tek şeritte gidiş-geliş en az 2.20 metre enkesitte uygulanacaktır.

Alan Kullanımları

9. Ticaret-konut karma kullanım alanlarında konut oranları; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda belirtilmiştir. Ticaret-konut alanlarında ticaret oranı en çok %15'dir.
10. Ticaret-konut karma kullanım alanlarında bina cephesi 30.00 metreyi aşamaz.
11. Ticaret-Konut karma kullanım alanları ve Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 m², minimum parsel genişliği 20 metredir. Yapı adalarının parsellere bölünmesi durumunda komşu parsellere 4 kata kadar 3 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanır. Dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.
12. B-4 yapılaşma koşullu Konut Alanlarında Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve Odunpazarı Belediyesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer alan hükümler doğrultusunda uygulama yapılır.
13. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine uygun olmak ve planda belirtilen yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla; 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesinde belirlenen cephe uzunlukları, derinlikleri ve kat sayılarında değişiklik yapılabilir. Yapılacak değişiklikleri içeren gerekçeli rapor ve proje, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığınca değerlendirilir ve uygun görülmesi durumunda uygulanır.
14. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, binalar arası yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur. Bu durumda binanın yaklaşma mesafesi tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dört kata kadar 3 metredir. Dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.
15. Çıkmlar, parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, parsel sınırına dayalı olarak yapılabilir. Zemin kat harici katlarda en fazla 1.20 metre çıkma yapılabilir.
16. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 30.01.2015 tarih ve 99762936-754-63868 sayılı yazısı uyarınca Porsuk Çayından ilk 10 metrelik mesafe içerisinde işletme-bakım yolu yeşil alan içerisinde düzenlenecektir.

17. 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesinde park alanlarında ve rekreasyon alanlarında önerilen yapılar şematik olarak gösterilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinde belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak Encümen Kararı alınarak uygulama yapılacaktır.

Özel Hükümler

18. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde inşa edilecek binaların, “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” uyarınca en az B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi alacak şekilde tasarlanması esastır.
19. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi’nin görüşü alınarak, yeşil alanlara trafo, regülatör vb. teknik altyapı yapıları yapılabilir.

EK.1 – İMAR PLANINA ESAS KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ÖRNEKLERİ

1. Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü
2. İller Bankası Eskişehir Bölge Müdürlüğü
3. Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü
4. Eskişehir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
5. Eskişehir Koruma Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
6. Eskişehir Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü
7. Eskişehir Valiliği Kadastro Müdürlüğü
8. Halk Sağlığı Müdürlüğü
9. Odunpazarı Tapu Müdürlüğü
10. Odunpazarı Belediye Başkanlığı
11. Hava Kuvvetleri Komutanlığı 1'inci Hava İkmal Bakım Merkezi Komutanlığı
12. Hava Kuvvetleri Komutanlığı 1'inci Ana Jet Üs Komutanlığı
13. Hava Kuvvetleri Komutanlığı Muharip Hava Kuvveti ve Hava Füze Savunma Komutanlığı
14. Türk Telekomünikasyon A.Ş.
15. Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (ESKİ)
16. Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. (OEDAŞ)
17. Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. (ESGAZ)
18. Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü (Üst Geçit)
Komisyonca alınan ek görüşler;
19. Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. (OEDAŞ)
20. Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (ESKİ)
21. İl Milli Eğitim Müdürlüğü
22. Aile Çalışma ve Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü
23. Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü
24. Muharip Hava Kuvveti ve Hava Füze Savunma Komutanlığı
25. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü
26. Muharip Hava Kuvveti ve Hava Füze Savunma Komutanlığı

EK.2 - GÜNDOĞDU-2 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM
PROJE ALANI - 1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM
PROJESİ