

GÜNDOĞDU - 2 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
2.1 Mevcut Nazım İmar Planları	9
2.2 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları	15
2.3.1 Alan Kullanımlarına Yönelik Planlama Kararları.....	15
2.3.2 Ulaşım Sistemine Yönelik Planlama Kararları	15
2.3.3 Sürdürülebilir Kentsel Gelişme ve Ekolojik Sisteme Yönelik Planlama Kararları	15
2.4 Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları	16

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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
Şekil 4. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	13

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Alan Dağılımı.....	10
Tablo 2. Öneri ve Mevcut İmar Planı Nüfus Hesapları Karşılaştırması	14
Tablo 3. Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Alan Dağılımı.....	14

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.

1/5000 ölçekli Nazım 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 1/5000 ölçekli Nazım 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.

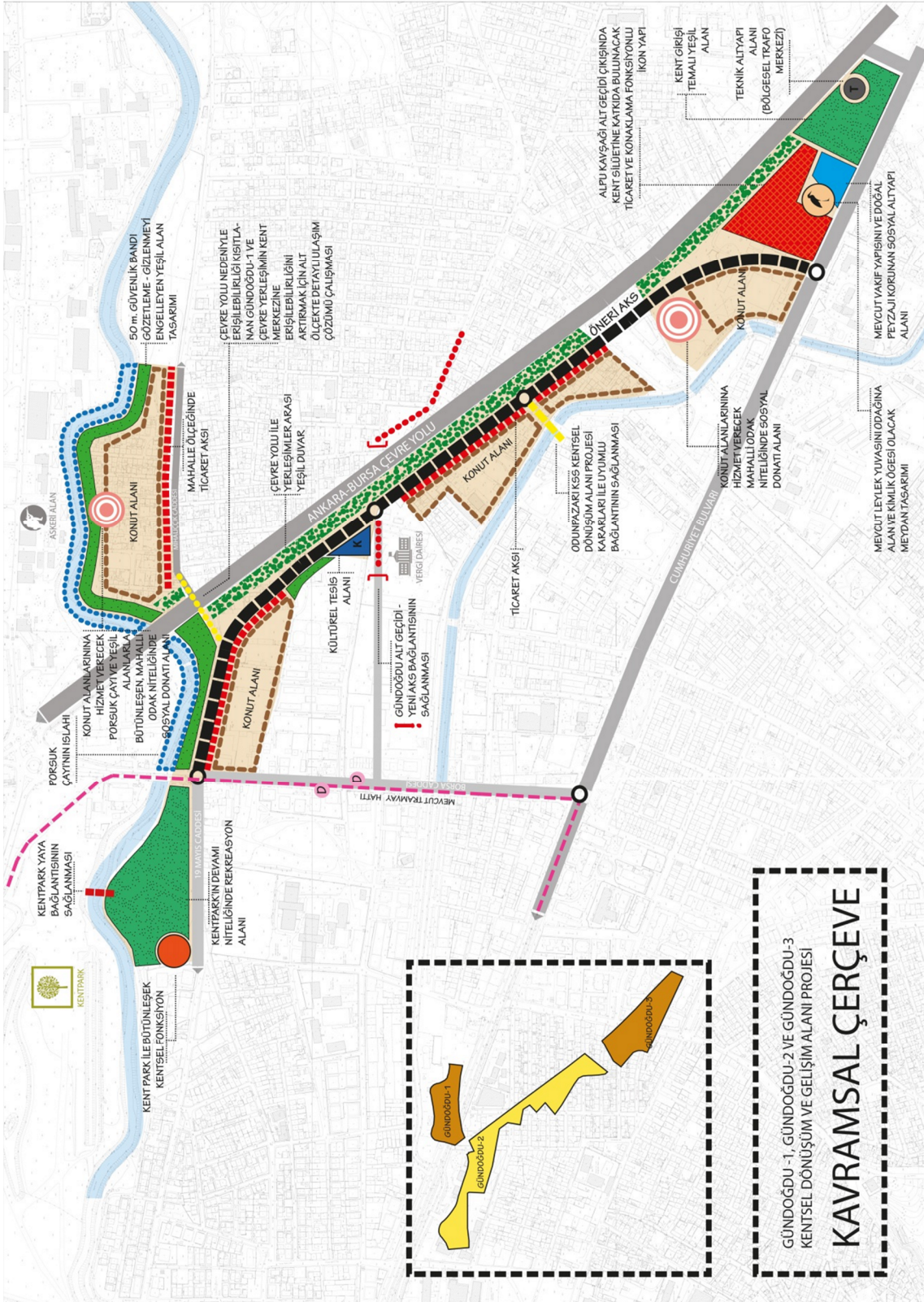
Fırsatlar	Tehditler
* Eskişehir için yeni odak noktaları yaratacak olan Bölge Hastanesi ve Kongre ve Fuar Merkezine yakın bir konumda bulunması, * Eskişehirliiler için önemli bir imge olan Porsuk Çayının rekreatif potansiyeli, * Porsuk Çayı Islah Projesinin alanın bir kısmında gerçekleştirilmiş olması, * 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 Mahallesiindeki 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 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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.

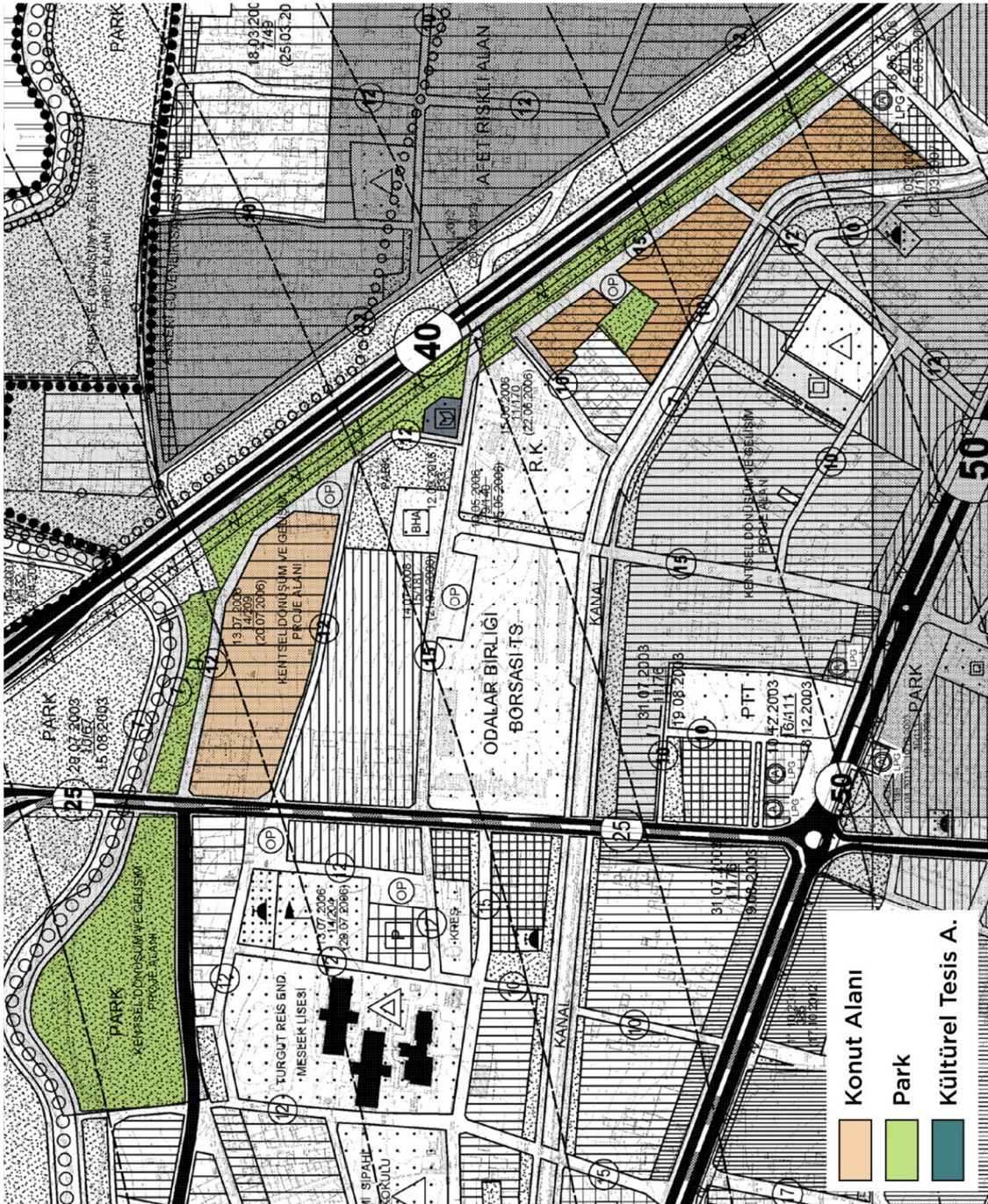
2.1 Mevcut Nazım İmar Planları

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nın mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırları işlenmiştir.

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı; az yoğunlukta (150-200 kişi/ha.) yerleşik konut alanı, orta yoğunlukta (200-250 kişi/ha.) yerleşik konut alanı, kültürel tesis alanı ve park alanı olarak planlanmıştır.

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nın 31,7'si konut alanı, %39,7'si park alanı, %0,8'i ise kültürel tesis alanı fonksiyonuna ayrılmıştır.

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kent merkezinden Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına bağlanan 20 metrelik 19 Mayıs Caddesi, Borsa Caddesine bağlanarak sonlanmaktadır. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının büyük bir kısmında ana toplayıcı/dağıtıcı taşıt yolu bulunmamaktadır. Çevre Yolunun doğusuna geçen alt geçit planlanmış olup, Çevre Yoluna çıkış planlanmamıştır.



Şekil 3. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

FONKSİYON	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
KONUT	65.532,26	6,55	31,7%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.713,66	0,17	0,8%
PARK	81.981,20	8,20	39,7%
SU YÜZEYİ	10.864,89	1,09	5,3%
YOL	46.637,09	4,66	22,6%
TOPLAM	206,729.10	20,67	100,0%

Tablo 1. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Alan Dağılımı

2.2 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım 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 özelinde kurgulanan dönüşüm modeli doğrultusunda belirlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Gündoğdu Mahallesindeki diğer dönüşüm alanları ile bir bütün olarak ele alınmış ve 1/5000 ölçekli Eskişehir Nazım İmar Planı uyumlu olacak düzenlemeler yapılmıştır.

Ulaşım

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinde önerilen fonksiyonların bağlantısını sağlamak ve 19 Mayıs Caddesi ile Cumhuriyet Bulvarını birbirine bağlamak üzere 20 metre genişliğinde yeni bir aks önerilmiştir. Söz konusu aks, proje alanı içerisinde ana dağıtıcı ve ana toplayıcı yol olarak tasarlanmış olup, Cumhuriyet Bulvarı ile 19 Mayıs Caddesi arasında kalan Borsa Caddesi'nin de yükünü hafifletecektir. Projenin hayata geçmesi ile Karayolları Genel Müdürlüğüne yapımı tamamlanan alt geçitin de kentin ana akslarına bağlantısı güçlenecektir. Mahallenin çevre yolunun kuzeyinde kalan kısmının kent merkezine bağlanması ve analiz aşamasında tespit edilen erişilebilirlik problemlerinin çözülmesi için Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ile proje alanını bağlayacak ve çevre yolu üzerinden geçecek bir üst geçit yapılması planlanmaktadır. 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 sunulacak protokol çalışmalarına başlanacaktır.

Alan Kullanımları

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında; proje kapsamında hazırlanan kentsel dönüşüm modeli ve fizibilite raporları esas alınarak konut ve ticaret-konut alanları planlanmıştır. Ticaret-Konut karma kullanımlı alanların, halihazırda ticari fonksiyonlar yer alan Borsa Caddesi ile alanın ana aksı olarak tasarlanan 20 metre genişliğindeki yola cephelerinde mahallenin günlük ihtiyaçlarına cevap verecek ve ekonomik hayata katkıda bulunacak şekilde zemin katlarda işyerleri yer alabilecektir. Bu alanlarda yapılacak konut oranları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda belirlenecektir.

Kentin olduğu gibi proje alanının da odak noktalarından biri olan Porsuk Çayının korunması ve potansiyelinin değ erlendirilmesi açısından, su boyunca yeş il bant devam ettirilmiştir. Mevcut yapılaş ma nedeniyle meri planda park alanı olmasına rağmen kullanılamayan ve Porsuk Çayı boyunca devam eden yeş il bantın, kadastral problemlerin proje kapsamında çözülmesiyle aktif olarak kullanılması ve kente kazandırılması hedeflenmektedir. Çevre Yolunun kenarında devam eden yeş il bant da proje kapsamında korunmuştur. Yine bu alanlardaki kadastral problemlerin proje kapsamında çözömlenmesiyle, yeş il bantların amacına uygun olarak hayata geçirilmesi ve peyzaj öğeleri kullanarak çevre yolunun olumsuz etkilerinin (güröltü, hava kirliliğı vb.) azaltılması planlanmaktadır. Bununla birlikte konut alanlarının arasında mahalle sakinlerinin rekreatif faaliyetlerde bulunabileceğı, toplanma-dağılma noktası olacak ve acil durumlarda boş alan olarak kullanılabilecek mahalle ölçeğinde park ve yeş il alanlar tasarlanmıştır. Alanın güneyinde -alan dışında- kalan Akaryakıt İstasyonunu ile konut alanları arasına da yeş il alan planlanarak, istasyon alanının konut alanlarından ayrıştırılması öngörölmüştür.

Alan içerisinde yer alan Kültür Merkezinin formu, 20 metrelik aksa uygun olarak düzenlenmiş ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğı hükümleri uyarınca “özel” ibaresi eklenmiştir.

Alanın kuzeybatısında mevcut planda tamamı yeş il alan olarak tasarlanan alandaki uzun yıllardır devam eden kadastral problemlerin çözölmesi için söz konusu bölgedeki hak sahiplerine önerilecek ve söz konusu park alanı da bütünleşebilecek ticaret-turizm karma kullanımlı alan planlanmıştır.

Kentpark'ın hemen güneyinde, Porsuk Çayı kenarında yer alan geniş alan mevcut planlarda “Park ve Oyun Alanı” olarak düzenlenmiş olup, plan kararından bu alanın diğ er park alanlarından farklı tasarlanması öngöröldüğü anlaşılmaktadır. Proje kapsamında bu alanın, yalnızca Gündoğdu Mahallesiine değı l, kent bütününe hizmet edecek bir alan olarak tasarlanması uygun görölmüştür. Bu bağlamda alanın, kentimizin en önemli yeş il alanlarından Kentpark ile bütünleşecek, rekreatif ve turistik çeş itliliğini artıracak temalı, aktif bir yeş il alana dönüştürölmesi hedeflenmiş; söz konusu alan, Eskişehir'in “Şehir Öğretir” sloganı ile örtüş en 3E (Eğ itim, Enerji, Ekoloji) teması ile alt ölçeklerde detaylandırılmak üzere Rekreatyon Alanı olarak planlanmıştır.

Ayrıca alanda donatı alanlarının değ erlendirilmesi yapılmış ve alanın yeş il alan açısından standartların çok üstünde olduğı tespit edilmiştir (Gündoğdu-2 KDPGA Mevcut Durum Analizi Raporu, s 50).

Nüfus

Mevcut 1/5000 ölçekli imar planında öngörülen az yoğun yerleşik konut alanı (150-200 kişi/ha.) ve orta yoğun yerleşik konut alanı (200-250 kişi/ha.) ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ekinde yer alan orta yoğun gelişme konut alanı (121-250 kişi/ha.) yoğunluk aralıklarının farklı olması ve yeni planda ticaret-konut alanları önerilmesi nedeniyle nüfus hesapları farklı sonuçlar ihtiva edebilecektir.

Ayrıca 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 hesaplanmıştır (Tablo-2). Nüfus hesapları; uygulamaya esas plan olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu'nda detaylı olarak anlatılmaktadır.

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

Alan Dağılımı

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının alan dağılımları Tablo.3'te yer almaktadır.

Tablo 3. Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m2)	ALAN (ha)	ORAN (%)
KONUT ALANI	3.500,88	0,35	1,7%
TİCARET-KONUT ALANI	49.741,19	4,97	24,1%
TİCARET-TURİZM ALANI	9.711,81	0,97	4,7%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2.455,64	0,25	1,2%
PARK VE YEŞİL ALAN	42.400,01	4,24	20,5%
REKREASYON ALANI	33.544,03	3,35	16,2%
SU YÜZEYİ	10.864,89	1,09	5,3%
YOL	54.510,65	5,45	26,4%
TOPLAM	206.729,10	20,67	100,0%

2.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Nazım 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; kentsel dönüşüm modeli doğrultusunda, alanın dönüşümüne imkan sağlayacak şekilde belirlenecektir.

Yapılaşmaya ilişkin detaylar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi ile belirlenecektir.

2.3.2 Ulaşım Sistemine Yönelik Planlama Kararları

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nın ulaşım omurgasını oluşturacak 20 metre genişliğinde bir aks planlanmıştır. Aksın devamlılığı Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nda da sağlanmıştır. Alanın çevresi ile ulaşım bağlantıları, mevcut plan göz önünde bulundurularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında çözümlenmiştir.

Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında üst geçit köprüsü önerisi geliştirilmiş olup, üst geçit köprüsüne ilişkin 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.

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. Sürdürülebilir kentleşmede yeni arazilerin yerleşime açılması yerine, daha önce yerleşime açılmış ancak mevcut durumda kullanılmayan işlevini yitirmiş kentsel alanların yenilenerek tekrar kullanılması esastır. Bu doğrultuda 1950 öncesi yapılaşmış, mevcut imar planına göre yenilenemeyen Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nın kentsel dönüşüm projesi ile yenilenerek tekrar değerlendirilmesi sürdürülebilir kentleşme açısından önemli bir adımdır. Kentin doğu yönündeki sulak tarım arazilerine gelişimi yerine doğuda meskun

alanların yeniden kente kazandırılması da sürdürülebilir gelişimi desteklemektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile eş zamanlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda üretilen Kentsel Tasarım Projesi ile de alanda ayırık 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.

Sürdürülebilir kentleşme ve ekolojik planlama ilkeleri kapsamında alanın; Porsuk Çayı ıslah çalışmaları ile Porsuk Çayı kenarı yeşil alan düzenlemelerinin yapılarak, mevcuttaki kirletici öğelerden arındırılması, Porsuk Çayı ve çevresinin bozulan doğal yapısının onarılması ve korunması esastır.

Kentpark'ın güneyinde, 3E (Eğitim, Ekoloji, Enerji) teması ile tasarlanacak Rekreatyon Alanının, yalnızca bölgeye değil, kent bütününde sürdürülebilir ve ekolojik yaşama katkıda bulunması hedeflenmektedir.

2.4 Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları

1. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Plan Notları ve Açıklama Raporu ile bir bütündür.
3. Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Notları, Açıklama Raporu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notları, Açıklama Raporu ve 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesinde belirtilmeyen hususlarda, "5393 sayılı Belediye Kanunu"nun 73. maddesi hükümleri ile "3194 sayılı İmar Kanunu" ve 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.