

GÜNDOĞDU – 3 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

**ODUNPAZARI İLÇESİ, GÜNDOĞDU MAHALLESİ,
22541 ADA 1 PARSELDE HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

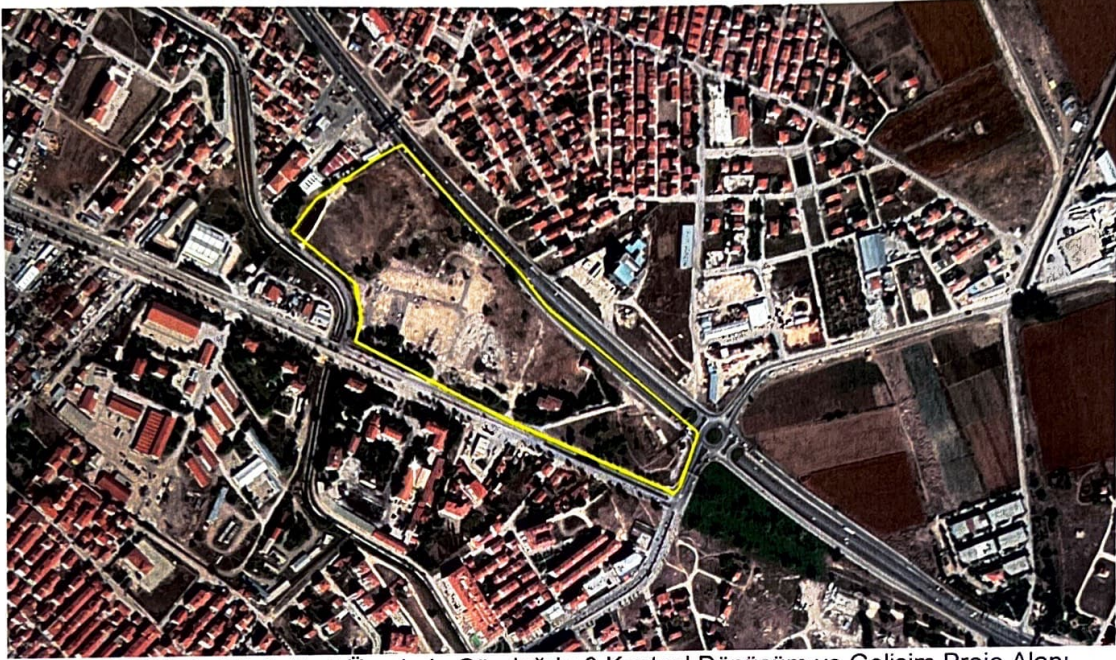


**Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı**

Nisan 2025

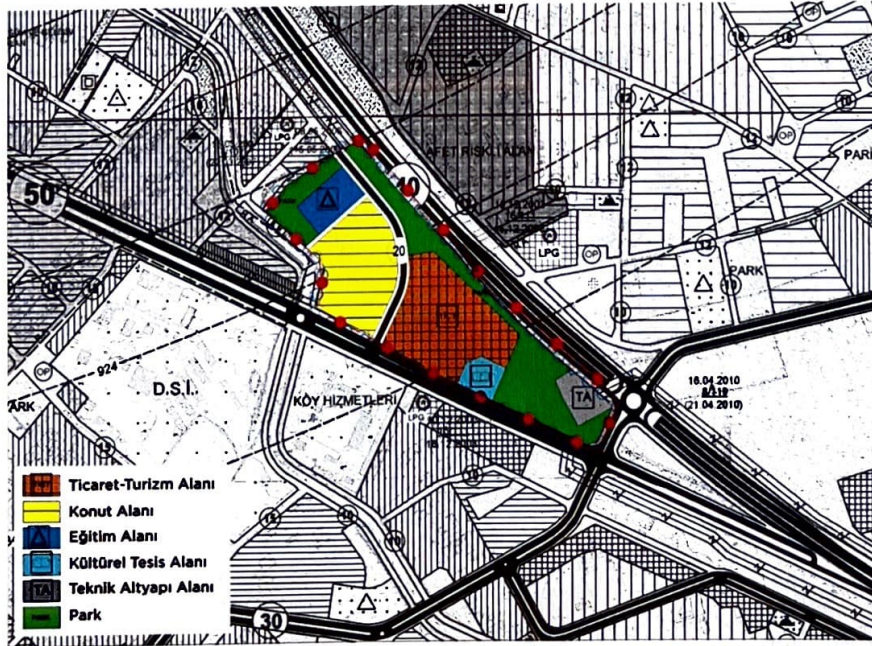
PLANLAMA SÜRECİ

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi uyarınca belirlenen 11,56 hektar büyüklüğündeki Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2010 tarih ve 24/391 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir. (Şekil-1)

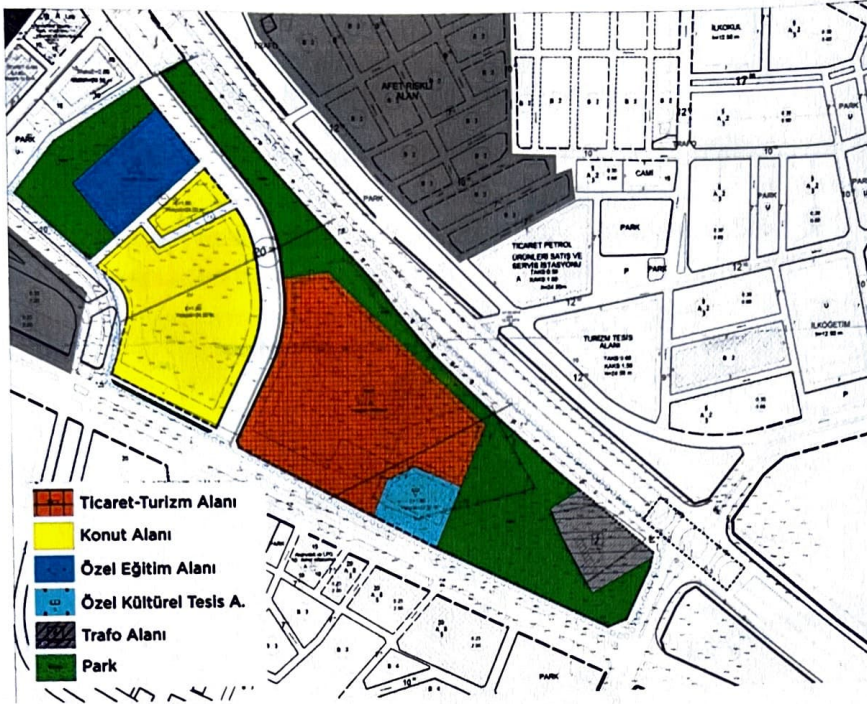


Şekil 1. Uydu Görüntüsü Üzerinde Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

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. (Şekil-2, Şekil-3)



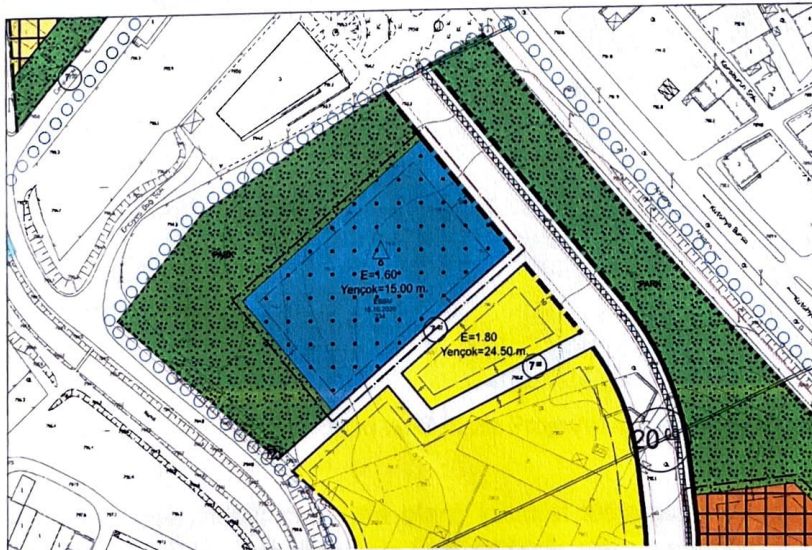
Şekil 2. Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 3. Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan yapılan planlama çalışması ile "Özel Eğitim Alanı" olarak planlanmış olup alanda yapılan imar uygulaması neticesinde 22541 ada, 1 parsel olarak Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına tescillenmiştir.

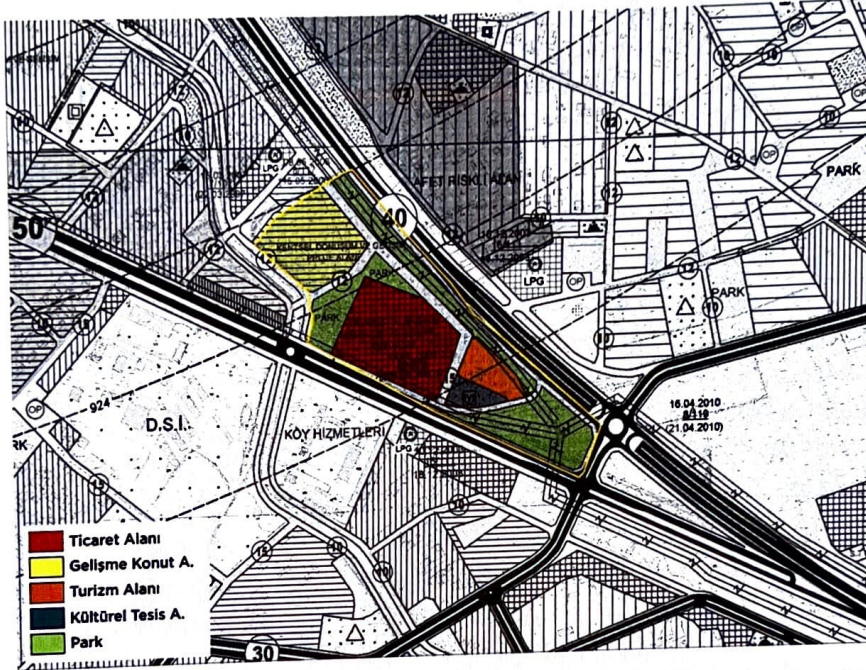
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 22541 ada, 1 parsel, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal:1.60, $Y_{en\check{c}ok}$ =serbest yapılaşma koşullu Özel Eğitim Alanı olarak planlı iken; 20.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanun uyarınca 3194 sayılı İmar Kanununda yapılan değişiklik ile imar planlarında bina yüksekliklerinin "serbest" olarak belirlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Anılan hüküm gereğince, bahse konu Özel Eğitim Alanına mevcuttaki diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin alana " $Y_{en\check{c}ok}$ =15.00 metre" yükseklik kararı getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 334 sayılı Kararı ile kabul edilerek kesinleşmiştir. (Şekil-4)



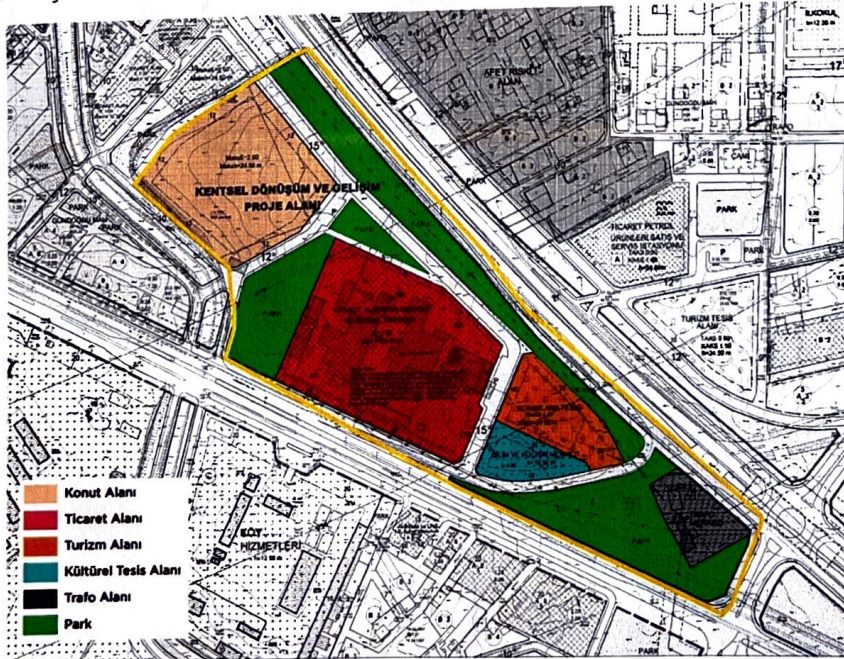
Şekil 4. 22541 ada, 1 parselin mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları

PLAN KARARLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilanından önce proje sınırları içerisinde kalan bölge, o dönem yürürlükte bulunan imar planlarında konut alanı, ticaret alanı, turizm tesis alanı, kültürel tesis alanı, park ve yol olarak planlı iken (Şekil-5, Şekil-6) alanda nüfus yoğunluğu artırılmadan planlama çalışması yürütülmüştür.



Şekil 5. Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilanından önceki mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 6. Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilanından önceki mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı içerisindeki mevcutta planlı kültürel tesis alanının alansal büyüklüğü artırılarak, vakıf mülkiyetindeki idare binasının kültürel tesis alanı olarak kullanılabileceği ve



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

yapılaşma açısından daha elverişli olacak şekilde kültürel tesis alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca yapıldığı dönemde özel okul alanına ilişkin taleplerin bulunduğu göz önünde bulundurularak, planlama çalışmasına konu alan içerisindeki Büyükşehir Belediyesine ait mülkiyetlerin bu amaçla kullanılması adına "Özel Eğitim Alanı" da planlanmıştır. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarının kesinleşmesi akabinde alanda yapılan 3194 sayılı Kanunun 18. madde uygulaması ile düzenleme sahası içerisindeki parsellerden Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi alınmamış ve "Özel Eğitim Alanı" olarak planlan alan, 22541 ada, 1 parsel olarak Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilmiştir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMA GEREKÇESİ

Gündoğdu-3 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 22541 ada, 1 parsel; yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planında Emsal:1.60, $Y_{en\check{c}ok}=15.00$ metre yapılaşma koşullu, 20 metrelik yola cepheli kısımdan 10 metre, diğer yönlerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeli Özel Eğitim Alanı olarak planlıdır. Ancak alanın bu fonksiyonla planlandığı tarihten günümüze kadar geçen sürede mevcut plan kararı doğrultusunda yapılaşmasına ilişkin talep olmamıştır. Dolayısı ile kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılabilmesi amacıyla parselin plan kararlarının yeniden değerlendirilmesi konusu gündeme gelmiş ve alanın çevresindeki plan kararları da dikkate alınarak, parselin mevcut yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma koşulları aynen korunacak şekilde hazırlanan 1/1.000 ölçekli plan değişikliği ile parsel; Emsal:1.60, $Y_{en\check{c}ok}=15.00$ metre yapılaşma koşullu Ticaret+Turizm Alanı olarak planlanmıştır.

Dilek AKBAŞ

A Grubu Şehir Plancısı