

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl Mahallesi
23996 Ada 1 Parsel, 24074 Ada 2 Parsel, 24018
Ada 1 Parsel ve 24020 Ada 1 Parselde Hazırlanan
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Temmuz, 2025



Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl Mahallesi, 23996 Ada 1 Parsel, 24074 Ada 2 Parsel, 24018 Ada 1 Parsel ve 24020 Ada 1 Parselde Hazırlanan
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1. GİRİŞ

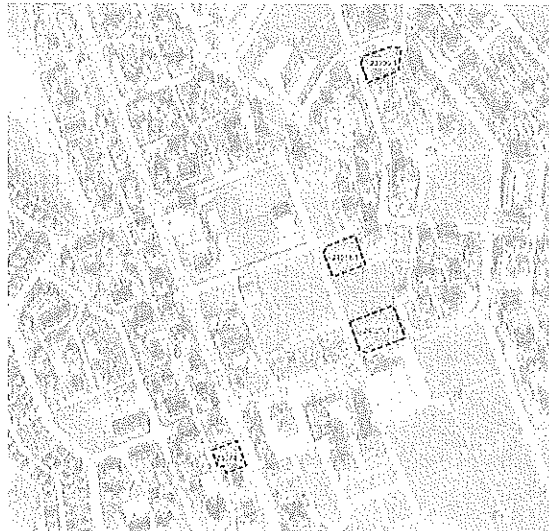
Bu rapor, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl Mahallesi sınırları içerisinde yer alan bölgede ticari alanların eksikliği nedeniyle plansız gelişen ticari kullanımların ve kent merkezine bağımlılığın azaltılması, ticaret alanlarına fiziksel erişilebilirliğin artırılması amacıyla, mevcut planda "Konut Alanı" olarak planlı, mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait 23996 ada 1 parsel, 24074 ada 2 parsel, 24018 ada 1 parsel ve 24020 ada 1 parsellerin "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmasını kapsamaktadır.

2. MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.1 Planlama Alanının Konumu ve Özellikleri

Plan değişikliğine konu alanın da içerisinde yer aldığı bölge, Eskişehir kent merkezinin güneydoğusunda, Organize Sanayi Bölgesinin hemen güneyinde yer almakta olup D-200 karayolu (çevre yolu) bağlantısıyla güçlü erişime sahip bir konumdadır. Alanın kent merkezine olan uzaklığı yaklaşık 13.7 km'dir. Plan değişikliğine konu parseller Şekil-1'de yer almaktadır.

Söz konusu bölge ilk olarak 1992 onaylı imar planları ile Toplu Konut Alanı olarak belirlenmek suretiyle plan sınırlarına dahil edilmiş ve günümüze kadar da yerleşim alanı kararı devam ettirilmiştir. Ancak plan kararlarının kesinleşmesinden sonraki süreçte bölgenin yapılaşması kısmen tamamlanabilmiş ve günümüzde barınma amaçlı yerleşim için cazibesini yitirmiştir. Bu nedenle 2024 yılında bölgeye ilişkin yapılan inceleme sonucunda hazırlanan Araştırma Raporunda, özellikle ticaret alanlarının gündelik ihtiyaçları karşılamada yetersiz kaldığı tespitine yer verilmiştir.

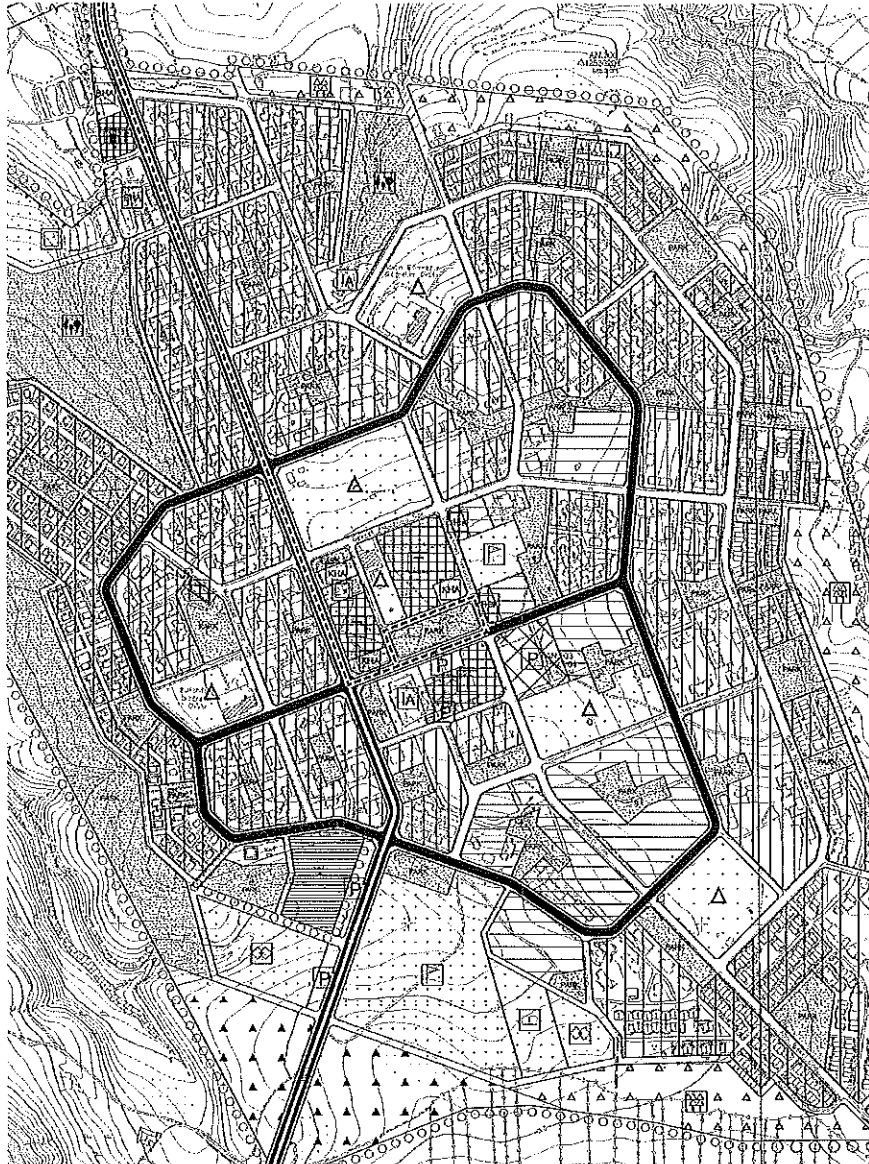


Şekil-1: Plan değişikliğine konu parseller



2.2 Yürürlükteki Plan Kararları ve Mülkiyet Durumu

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2022 tarihli ve 295 sayılı Kararı ile kabul edilmiştir. Plan değişikliğine konu olan alanların tamamı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup yürürlükteki imar planlarında; 23996 ada, 1 parsel ve 24074 ada, 2 parsel konut alanı, 24018 ada, 1 parsel ve 24020 ada, 1 parsel ticaret+konut alanı ve konut alanı olarak planlıdır.



Şekil-2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Sultandere yerleşimine ilişkin hazırlanan Araştırma Raporuna göre, bölgede faaliyet gösteren küçük esnaf birimlerinin yetersizliği, ticaret alanlarının genellikle merkezde toplanmış olması ve gündelik ihtiyaçlara erişimin zorluğu alan ile ilgili temel sorunlardandır. Ayrıca yapılan anket çalışmasında, katılımcıların konut çevresinde en çok talep ettiği kullanımlar arasında pazar alanı, market, kafe ve benzeri ticaret işlevleri öne çıkmaktadır.

Bu doğrultuda plan değişikliği teklifi ile bölge halkının günlük ihtiyaçlarını karşılayabileceği ticari birimlerin, erişilebilirlik ilkesi çerçevesinde oluşturulması hedeflenmiştir.

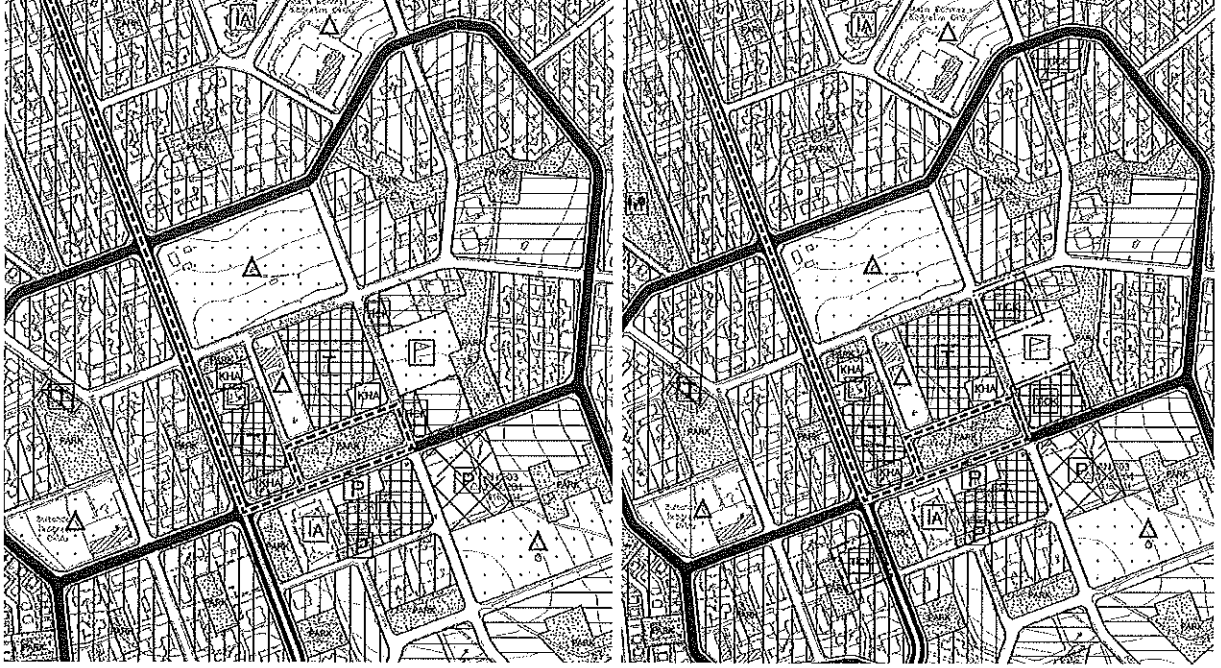
Çalışma alanı, sosyo-ekonomik analizlerde "yatakhane kent" olarak tanımlanmakta; ticaret ve istihdam olanakları bakımından kent merkezine yüksek bağımlılık göstermektedir. Karma kullanımlı alanlar sayesinde bölgenin kendi iç dinamikleri güçlendirilecektir.

Konut alanlarında fiilen gelişen ticaret kullanımları, plan kararlarıyla desteklenmemiştir. Bu durumun önüne geçmek, ticaret gelişimini planlı alanlara yönlendirmek amacıyla değişiklik önerisi hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan tüm alanlar Eskişehir Büyükşehir Belediyesine ait olup, bu durum kamu yararını doğrudan gözetilen bir müdahale olanağı sunmaktadır. Gelir getirici alanlar üzerinden sosyal konut üretimi gibi kamu politikaları finanse edilebilecektir.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Bölgeye ilişkin yapılan analiz ve tespit çalışmaları neticesinde hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği teklifiyle, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 23996 ada 1 parsel, 24074 ada 2 parsel, 24018 ada 1 parsel ve 24020 ada 1 parseller, bölgenin ticaret ihtiyacını karşılamak amacıyla "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış ve "Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki ticaret+konut alanlarının en fazla %90'ı konut olarak kullanılabilir." plan notu eklenmiştir. Değişiklik ile alanda, karma kullanımlı bir yapı öngörülmüş olup alt katlarda ticari birimlerin, üst katlarda ise konut birimlerinin yer alabilmesi sağlanmıştır. Bu karar, yürürlükteki ulaşım yapısı, imar planı kurgusu ve merkez çevresindeki yoğunluk dağılımı ile uyum içinde geliştirilmiştir. Yürürlükteki imar planlarında değişikliğe konu alanların genel itibari ile konut kullanıma ayrılmış olması ve yapılan düzenleme ile bu alanlara ticaret fonksiyonu getirilmiş olması neticesinde, nüfus yoğunluğunda artış olmamıştır.



Şekil-3: Mevcut Plan ve Plan Değişikliği Önerisi

Dilek AKBAŞ
A Grubu Şehir Plancısı