

1. GİRİŞ

Bu rapor, Odunpazarı ilçesi, Gündoğdu mahallesi sınırları içerisinde yer alan Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında; kentsel dönüşüm projesinin yapım işi açısından daha uygulanabilir hale getirilebilmesi ve alandaki yapılaşmalarda esneklik sağlanabilmesi amacıyla yapılan değişiklikleri kapsamaktadır.

2. MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.1 Planlama Alanının Konumu ve Özellikleri

Odunpazarı ilçesi, Gündoğdu mahallesi sınırları içerisindeki 9 hektar büyüklüğündeki alan, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi uyarınca, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2010 tarih ve 24/389 sayılı Kararı ile Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak belirlenmiştir. Bahse konu alan kuzeyden Porsuk Çayı, batıdan Ankara-Eskişehir karayolu, güneyde 18 metrelik Mihaliççik caddesi, doğuda ise henüz yapılaşmamış alanlar ile sınırlanmıştır. (Şekil-1)



Şekil 1: Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı içerisinde plan değişikliğine konu alan sınırları

2.2 Yürürlükteki Plan Kararları

Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırlarına ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi 13.03.2019 tarih ve 105 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiştir. Söz konusu imar planları ile alan sınırları içerisinde, ticaret+konut alanı, konut alanı, kültürel tesis alanı, okul alanı, park ve yol planlanmıştır. (Şekil-2; Şekil-3) 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapıldığı dönemde askeri idareden alınan görüş doğrultusunda ticaret+konut ve konut alanına Emsal:2.30, Yençok:16.50 metre yapılaşma koşulu getirilmiş olup, yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar ise plan notları ve 1/1.000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi ile belirlenmiştir.

(Handwritten signature)

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içerisindeki hak sahipleri ile hazırlanan projeler üzerinden uzlaşma görüşmeleri yapılmış ve uzlaşılan hak sahiplerinin tapuları Büyükşehir Belediyesine devredilmiş ve bu alanlarda yapım işi ihaleleri yapılmıştır. Ancak zaman içerisinde artış gösteren inşaat maliyetleri, söz konusu alanda yürütülmesi planlanan projenin ekonomik verimliliğini azaltarak uygulanabilirliğini olumsuz yönde etkilemiş ve yapım işi ihaleleri tamamlanamamıştır. Alanda yürütülen uzlaşma çalışmaları neticesinde anlaşma sağlanan hak sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi ve projenin daha sürdürülebilir ve uygulanabilir hale getirilmesi amacıyla yapılan şifahi görüşmelerde, mevcut imar planındaki inşaat yoğunluğu artırmaksızın yapı kat sayısının arttırılmasının inşaat maliyetlerini azaltabileceği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, yapıldığı dönemde askeri idareden alanın "Z+4" olarak planlanması yönünde görüş alınmış olduğu göz önünde bulundurularak Muharip Hava Kuvveti Komutanlığından alanın "Z+5 (6Kat)" olarak planlanması konusunda yeniden görüş talep edilmiştir. Muharip Hava Kuvveti Komutanlığının 08.10.2025 tarih ve E-18947886-203.02-918/26306 sayılı yazısı ile; kat artışı talebinin mania planı ve birliğin güvenliği açısından olumsuz bir durum oluşturmayacağı yönünde görüş bildirilmiştir. Alınan uygunluk görüşü çerçevesinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisindeki yapılaşmaya ilişkin hususlar ve mevcut plan notları yeniden değerlendirilmiştir.

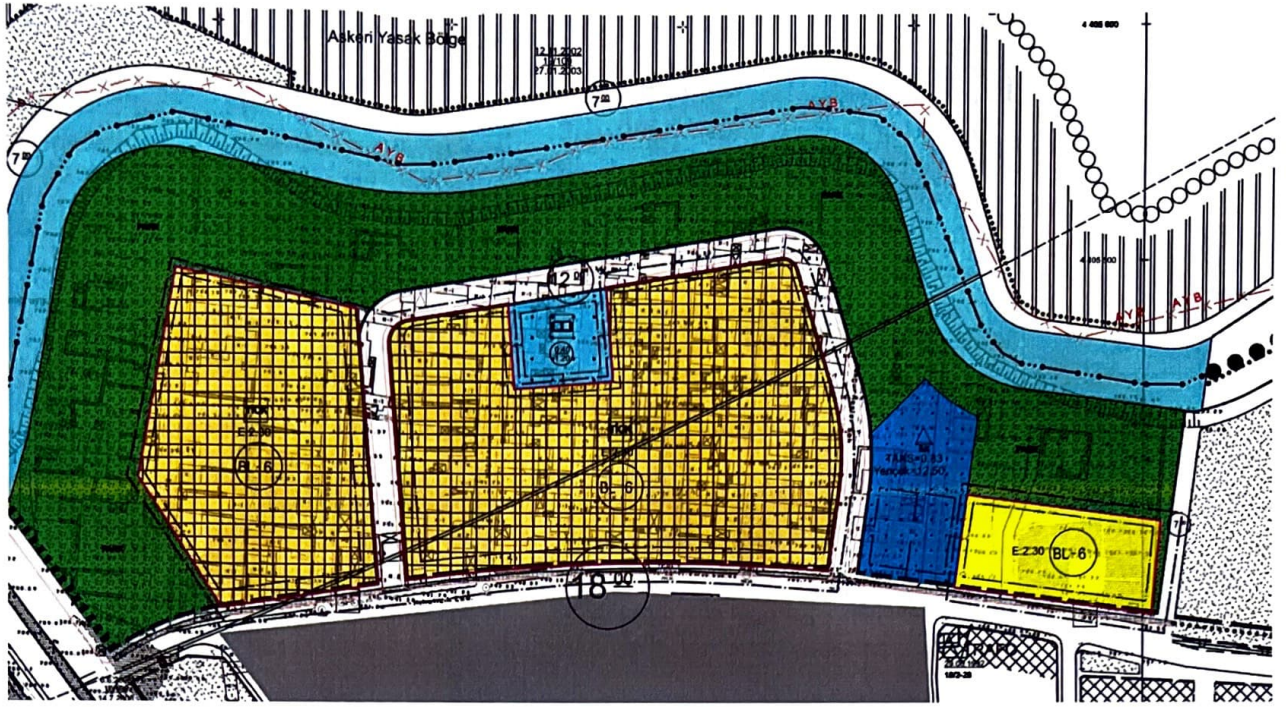
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Bu kapsamda hazırlanan 1/1.000 ölçekli plan değişikliği ile, mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

Emsal:2.30, Yençok:16.50 metre yapılaşma koşullu ticaret+konut alanı olarak planlı; 28575 ada, 1 parsel, Emsal:2.30, Blok Nizam 6 kat yapılaşma koşullu, doğu ve güney yönünden 7 metre, diğer yönlerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, 28576 ada, 1 parsel, Emsal:2.30, Blok Nizam 6 kat yapılaşma koşullu, batı ve güney yönünden 7 metre, diğer yönlerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli ticaret+konut alanı olarak;

Emsal:2.30, Yençok:16.50 metre yapılaşma koşullu doğudan 3 metre, batıdan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanı ve park olarak planlı 28577 ada, 2 parsel ve çevresinin 28577 ada, 2 parsel sınırı dikkate alınarak imar hatları düzenlenmiş ve alan Emsal:2.30, Blok Nizam 6 kat yapılaşma koşullu, güneyden 5 metre diğer yönlerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanı ve park olarak planlanmıştır. (Şekil-4)

Ayrıca Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanındaki yapılaşmalarda esneklik sağlanabilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesinin iptal edilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının plan notlarında yer alan Kentsel Tasarım Projesine ilişkin hükümler kaldırılmış ve bu doğrultuda yapılaşmaya yön vermek üzere bazı maddeler kaldırılmış, bazı maddeler düzenlenmiş ve yeni maddeler eklenmiştir. (Şekil-5)



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

MEVCUT PLAN NOTLARI	ÖNERİ PLAN NOTLARI	Açıklama
Genel Hükümler	Genel Hükümler	
1. Gündoğdu-1 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 24/389 sayılı kararı ile belirlenen Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınıridir.	1. Gündoğdu-1 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 24/389 sayılı kararı ile belirlenen Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınıridir.	DEĞİŞTİRİLMEDİ
2. Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; Plan Notları ve Açıklama Raporu ile bir bütündür.	2. Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; Plan Notları ve Açıklama Raporu ile bir bütündür.	DEĞİŞTİRİLMEDİ
3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında belirtilmeyen yapılaşmaya ilişkin hususlar 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesinde belirlenir.		KALDIRILDI

4.	Gündoğdu-1 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'nun 73. maddesi hükümleri, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Odunpazarı Belediyesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.	3.	Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Açıklama Raporunda belirtilmeyen hususlarda, "5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi hükümleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Odunpazarı Belediyesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.	DÜZENLENDİ
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.	4.	Uçuş konisi Mânia Planı'ndaki kotlar 1'inci Ana Jet Üs Komutanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü olmadığı takdirde hiçbir suretle aşılamaz.	DÜZENLENDİ
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, ASTM veya EUROCODE standartlarına uygun olarak hazırlanır ve bu raporda sahadaki geoteknik sorunların analizinde ve çözümünde söz konusu standartlarda verilen yöntemler uygulanır.	5.	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, ASTM veya EUROCODE standartlarına uygun olarak hazırlanır ve bu raporda sahadaki geoteknik sorunların analizinde ve çözümünde söz konusu standartlarda verilen yöntemler uygulanır.	DEĞİŞTİRİLMEDİ
Ulaşım ve Altyapı				KALDIRILDI
7.	18 metrelik taşıt yolu kaldırımında bisiklet yolları tek şeritte gidiş geliş en az 2.20 metre en kesitte uygulanacaktır.			KALDIRILDI
Alan Kullanımları		Alan Kullanımları		
8.	Ticaret konut alanlarında konut oranları; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda belirtilmiştir. Ticaret konut alanlarında ticaret oranı en çok %15'dir.	6.	Ticaret+konut alanlarında, ada bütününde hesaplanacak toplam inşaat alanının en fazla % 15'i ticari fonksiyona ayrılabilir. Ticaret alanları ada içerisinde konutlarla birlikte ve/veya ayrı olarak projelendirilebilir.	DÜZENLENDİ
		7.	Teknik altyapı ihtiyacından kaynaklanan kullanımlar (trafo, regülatör vb.) hariç parseller ifraz edilemez.	YENİ EKLENDİ

9.	Konut alanları ile ticaret-konut karma alanlarında kullanımlı alanlarda, 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.	8.	Alan içerisindeki tüm fonksiyonların otopark ihtiyacı yer altında ve/veya parsel içerisindeki açık alanlarda karşılanacaktır. Subasman kotu 1.20 metreyi aşamaz. 0.00 kotu vaziyet planında belirtilir.	DÜZENLENDİ
10.	Konut ve ticaret-konut alanlarında bina cephesi 30.00 metreyi aşamaz.	9.	Konut ve ticaret+konut alanlarındaki bloklarda derinlik şartı aranmaz, bloklar 60x20 metre ölçülerini aşamaz. Ticaret olarak kullanılan zemin katta yapılacak ana bir kitle üzerinde yükselen bir veya birden fazla bloğun tertiplenmesi durumunda, yalnızca zemin katında kentsel dönüşüm alanındaki yapılaşma durumu değerlendirilerek yapılacak yapının ölçülerini belirlemede Eskişehir Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.	DÜZENLENDİ
		10.	Çatı araları ortak alan olarak kullanılacak olup bağımsız bölümlere dahil edilemez.	YENİ EKLENDİ
11.	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine uygun olmak 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 Belediyesince değerlendirilir ve uygun görülmesi durumunda uygulanır.	11.	Bu plan notlarına uygun olarak hazırlanacak vaziyet planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesince onaylanmadan alanda yapılaşma yapılamaz.	DÜZENLENDİ
12.	Çıkma, parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, parsel sınırına dayalı olarak yapılabilir. Zemin kat harici katlarda en fazla 1.20 metre çıkma yapılabilir.			KALDIRILDI
13.	Hava Kuvvetleri Komutanlığı Muharip Hava Kuvveti ve Hava Füze Savunma Komutanlığı'nın 26.05.2016 tarih ve 58064276-4220-14621-16/Hrk. Hrk.Ş. Hrk.Ks. sayılı yazısı uyarınca Porsuk Çayından itibaren 50 metre mesafede yapı yapılamaz. Ayrıca bu mesafe içerisinde, askeri alan tarafından görüşü engelleyecek duvar, çit vb. set inşa edilemez, gizlenmeye ve gözetlemeye imkan sağlayacak peyzaj elemanları kullanılamaz.	12.	Hava Kuvvetleri Komutanlığı Muharip Hava Kuvveti ve Hava Füze Savunma Komutanlığı'nın 26.05.2016 tarih ve 58064276-4220-14621-16/Hrk. Hrk.Ş. Hrk.Ks. sayılı yazısı uyarınca Porsuk Çayından itibaren 50 metre mesafede yapı yapılamaz. Ayrıca bu mesafe içerisinde, askeri alan tarafından görüşü engelleyecek duvar, çit vb. set inşa edilemez, gizlenmeye ve gözetlemeye imkan sağlayacak peyzaj elemanları kullanılamaz.	DEĞİŞTİRİLMEDİ

14.	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 30.01.2015 tarih ve 99762936-754-63868 sayılı yazısı uyarınca işletme-bakım yolu Porsuk Çayı kenarında yeşil alan içerisinde düzenlenecektir.	13.	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 30.01.2015 tarih ve 99762936-754-63868 sayılı yazısı uyarınca işletme-bakım yolu Porsuk Çayı kenarında yeşil alan içerisinde düzenlenecektir.	DEĞİŞTİRİLMEDİ
15.	Donatı alanlarında "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen yapılaşmaya dair hususlara uyulmak kaydıyla hazırlanan ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesince onaylanan mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.	14.	Donatı alanlarında "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen yapılaşmaya dair hususlara uyulmak kaydıyla hazırlanan ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesince onaylanan mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.	DEĞİŞTİRİLMEDİ
16.	Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, sosyal ve teknik altyapı alanlarına isabet eden parseller, yakınında bulunan yapı adasında uygulamaya dâhil edilecektir.	15.	Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, sosyal ve teknik altyapı alanlarına isabet eden parseller, yakınında bulunan yapı adasında uygulamaya dâhil edilecektir.	DEĞİŞTİRİLMEDİ
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.			KALDIRILDI
		16.	Konut ve ticaret+konut alanlarının yola cepheli kısımlarında inşa edilecek bloklarda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi ile belirlenen formüle göre hesaplanacak iki bina arası mesafeye uyulacaktır.	YENİ EKLENDİ
Özel Hükümler		Özel Hükümler		
18.	Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde inşa edilecek binaların, "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" uyarınca B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi alacak şekilde tasarlanması esastır.	17.	Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde inşa edilecek binaların, "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" uyarınca B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi alacak şekilde tasarlanması esastır.	DEĞİŞTİRİLMEDİ
19.	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nin görüşü alınarak, yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırımlara trafo ve regülatör yapılabilir.	18.	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nin görüşü alınarak, yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırımlara trafo ve regülatör yapılabilir.	DEĞİŞTİRİLMEDİ

Şekil 5: Plan notlarında yapılan değişiklikler

Emek AKBAŞ
A Grubu Şehir Plancısı