

1. GİRİŞ

Bu rapor, Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Gündoğdu mahallesi sınırları içerisinde yer alan D-200 Ankara-Eskişehir Devlet Yolu (Çevre Yolu) ile erişimin kısıtlandığı Gündoğdu-1 ve Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanını ve bu alanların çevresindeki bölgeyi kent merkezine bağlayacak olan üst geçit köprü güzergahının altyapı bağlantıları sebebiyle revize edilmesini kapsamaktadır.

2. MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.1 Planlama Alanının Konumu ve Özellikleri

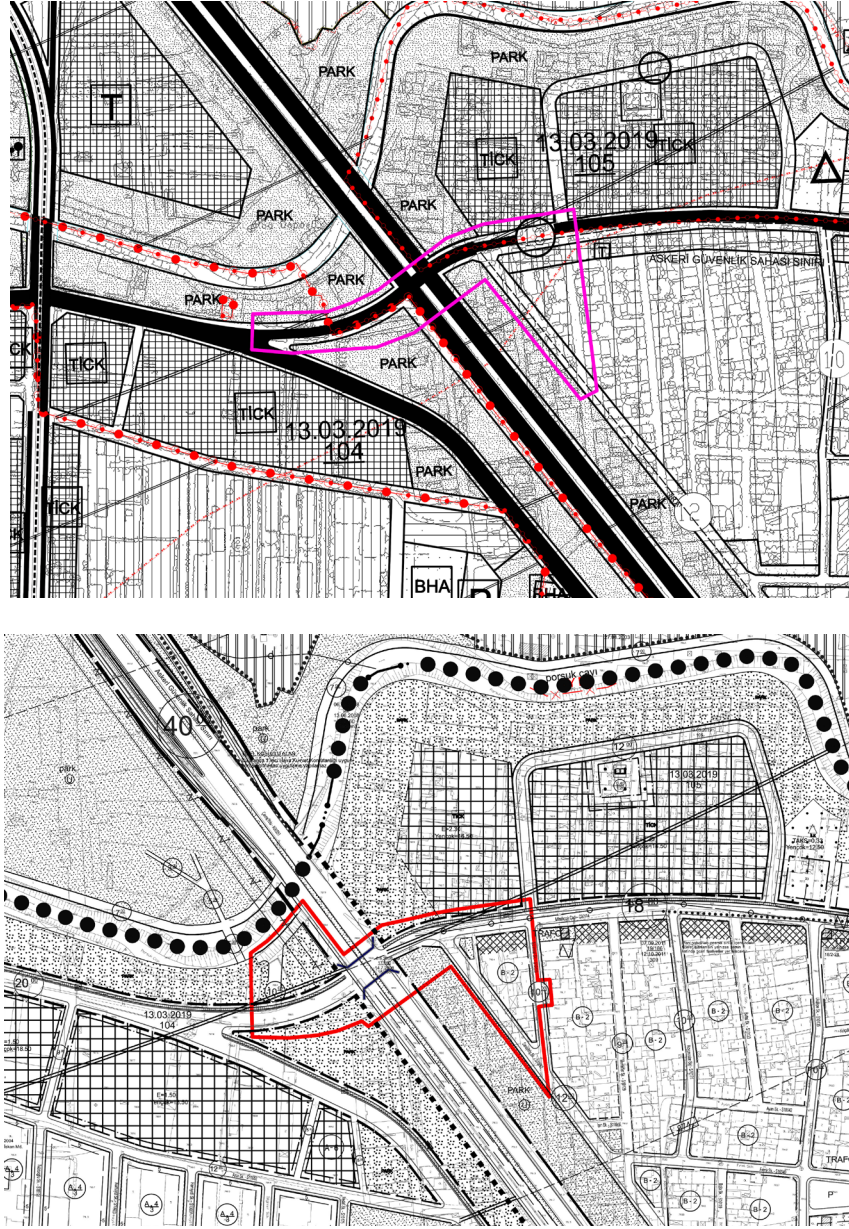
Plan değişikliğine konu alan, Gündoğdu mahallesi sınırları içerisinde 5393 sayılı Kanunun 73. maddesi uyarınca; 11.11.2010 tarih ve 24/389 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile belirlenen 9 hektar büyüklüğündeki Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, 11.11.2010 tarih ve 24/390 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile belirlenen 20,6 hektar büyüklüğündeki Gündoğdu-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ile 22.04.2023 tarih ve 2013/4647 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen Gündoğdu Riski Alanı sınırları arasında kalmaktadır. (Şekil-1)



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın çevresine ait uydu görüntüsü

2.2 Yürürlükteki Plan Kararları

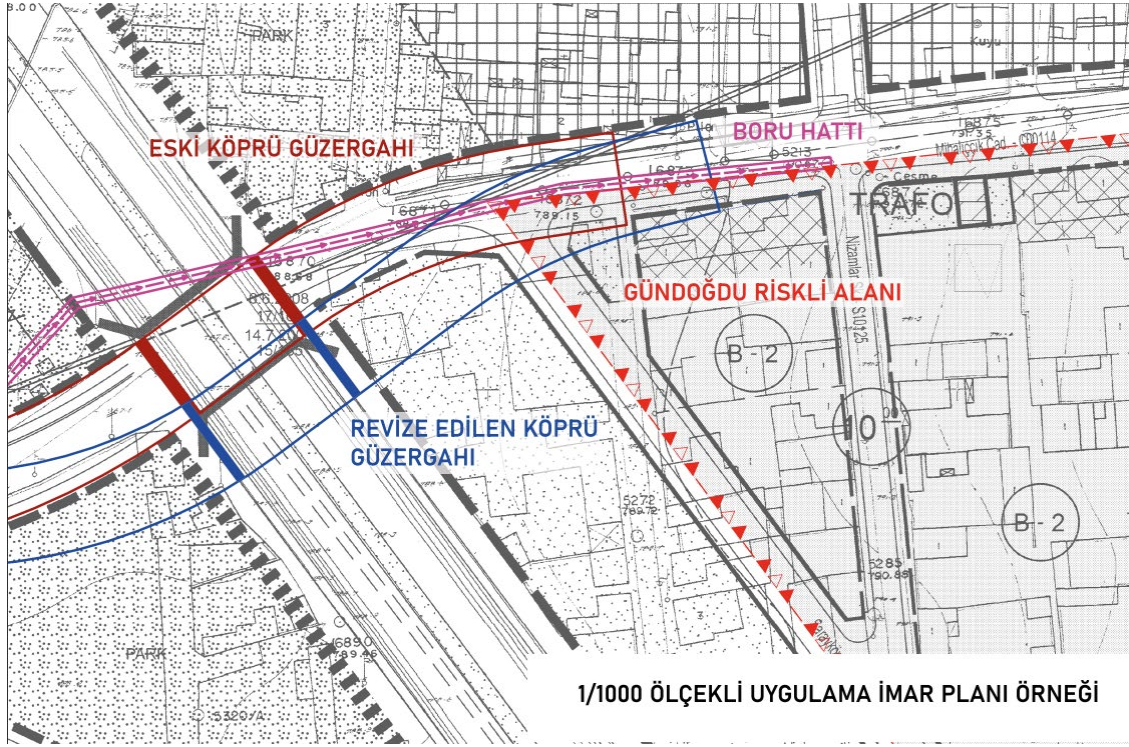
Eskişehir kent merkezinin güneydoğusunda kalan alanlar, Ankara-Eskişehir Devlet Yolu (çevre yolu) bağlantısıyla bölünmektedir. Gündoğdu Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Alanları ile ilgili yürütülen planlama çalışmalarında bölgenin kent merkezi ile erişilebilirliğinin artırılması amacıyla çevreyolu üzerinden üst geçit köprüsü planlanmıştır. (Şekil-2)



Şekil 2: Mevcut 1/5.000 Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

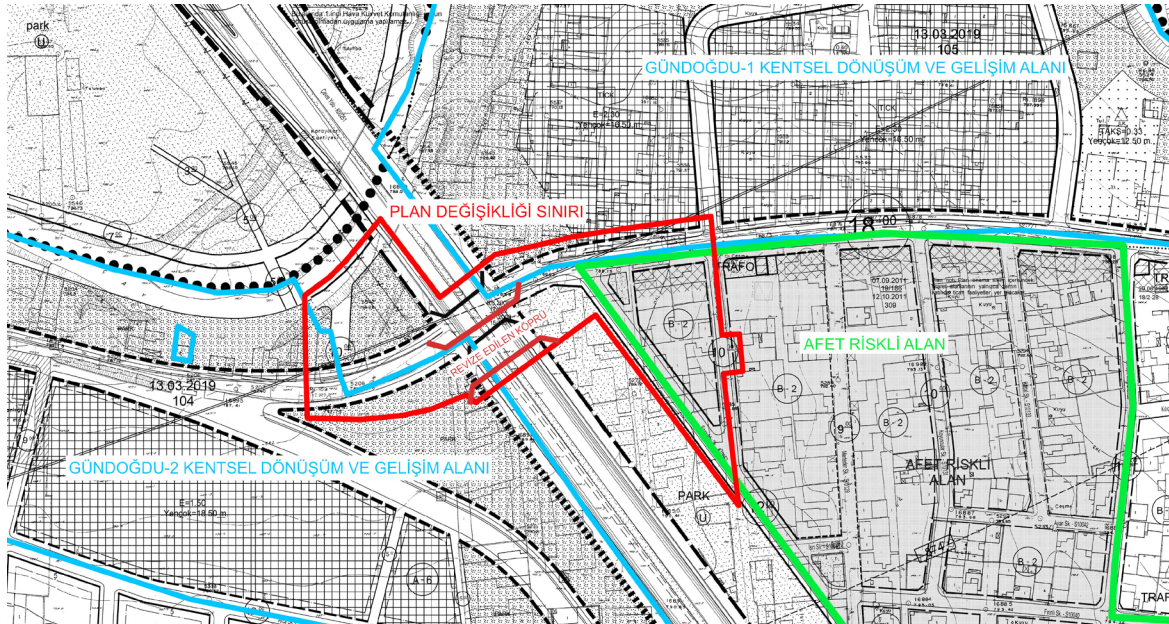
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Hazırlanan üst geçit köprü projesi ile ilgili olarak; Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü talep edilmiş olup, Müdürlüğün 22.06.2023 tarih ve 1215450 sayılı yazısında; köprü projesinde yer alan kanalizasyon borusunun yapılacak olan üst geçit duvarlarının altından geçmesi sebebiyle ileride oluşabilecek kanalizasyon sorunları göz önünde bulundurularak bu hattın deplase edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Konuya ilişkin Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 11.08.2023 tarih ve 29994 sayılı yazısında ise söz konusu Kanalizasyon Ana Kollektör Hattının deplase işleminin mümkün olmadığı bildirilmiştir. Anılan yazışmalar ve ilgili kurumlarla yapılan şifahi görüşmeler neticesinde üst geçit köprü güzergâhının revize edilmesi öngörülmüştür. (Şekil-3)



Şekil 3: Mevcut Köprü Güzergağı ve Boru Hattı

Güzergâhın revize edilmesi ile üst geçit köprüsünün bir kısmı 6306 sayılı Kanun uyarınca ilan edilen, yetki ve sorumluluğu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında bulunan Gündoğdu Riskli Alan sınırları içerisinde kalmıştır. (Şekil-4)



Şekil 4: Sınırlar ve Revize edilen köprü güzergağı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Revize edilmesi öngörülen köprü güzergâhının bir bölümünün riskli alan sınırları içerisinde kalması sebebiyle, plan değişikliğine esas olmak üzere Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğünün görüşü talep edilmiştir. Cevabi görüş yazısında, alanda yapılacak düzenlemelere ilişkin imar planı değişikliklerinin Belediyemiz tarafından yapılmasının uygun görüldüğü, yapılacak imar planı değişikliklerinin Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ile koordineli bir şekilde yürütülmesi, tüm iş ve işlemlerden bilgi verilmesi hususları bildirilmiştir.

Köprü güzergâhının revize edilmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliği taslakları, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne gönderilmiştir. Bakanlığın 25.03.2024 tarih ve 12130381 sayılı yazısında; değişikliğe ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak olumlu görüşler doğrultusunda, plan hazırlamaya yetkili kurum tarafından hazırlanacak plan değişikliklerinin, onaylanmak üzere Bakanlığa iletilmesi durumunda bahse konu tekliflerin değerlendirilebileceği belirtilmiştir.

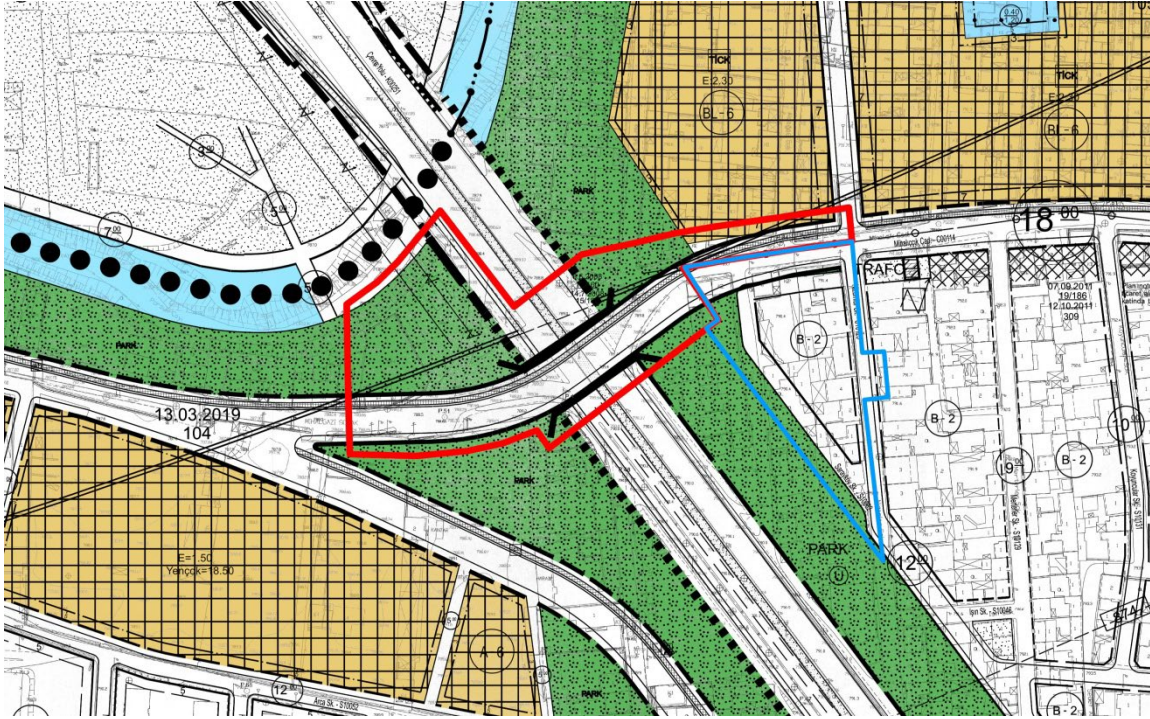
İlgili kurum ve kuruluşlar ile yapılan yazışmalarda;

- Eskişehir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin (ESGAZ) 28.05.2025 tarih ve 2025GDN6891 sayılı yazısında; uygun imar yollarının açılması durumunda hatların deplase edilebileceği,
- Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün (ESKİ) 18.06.2025 tarih ve E-99873348-000-68123 sayılı yazısında; revize edilen köprü ayaklarının Kanalizasyon Ana Kollektör Hattının üzerinde olmadığı,
- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin (OEDAŞ) 23.06.2025 tarihli yazısında; planlama alanı sınırları içerisinde 36 kV Yüksek Gerilimli 3(1x120/16) Al. XLPE ve 3(1x240/25) Al. XLPE iletken kesitli yeraltı hatları, aydınlatma direkleri, 3A+R/P AG havai hatları ve 400 kVA Trafo tesislerinin bulunduğu belirtilerek planlama çalışmalarında mevcut şebeke varlıklarının korunarak Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması gerekliliği,
- Karayolları Genel Müdürlüğünün 13.05.2025 tarih ve E.62888455-754/1814239 sayılı yazısında; (200-08) "Sivrihisar - Eskişehir - Bozüyük Devlet Yolu'nun" proje ve kamulaştırma sınırının korunması, Kamulaştırma sınırının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak İmar Planında ve Plan Lejant bölümünde gösterilmesi, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. maddesine dayanılarak çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. Maddesinde belirtilen Yapı Yaklaşma Mesafelerine, Yönetmeliğin diğer hükümlerine uyulması hususlarının Plan Notlarında ve Plan Açıklama Raporunda belirtilmesi yönünde görüşler iletilmiştir.

Planlama çalışmasına esas alınan uygunluk görüşleri ve yazılarda belirtilen hususlar dikkate alınmış ancak Ankara-Eskişehir Devlet Yolu imar hatları içerisinde kalan ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde gösterimi bulunmayan karayolları kamulaştırma sınırı plan paftasına aktarılamamıştır. Bu doğrultuda hazırlanan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli plan değişikliği taslakları (Şekil-5, Şekil-6) ile; üstgeçit köprü güzergâhı Kanalizasyon Ana Kollektör Hattını etkilemeyecek şekilde güneye doğru kaydırılmış ve çevresindeki park alanları ve yollarda düzenleme yapılmış olup;

Afet Riskli Alan sınırı içerisinde kalan bölgede ise köprü güzergahının kaydırılması neticesinde, 21827 ada, 47 ve 48 parsellerin kamulaştırılması gerekeceğinden; köprü aksında kalan kısmı 18 metrelik yola dahil edilmiş, bu parsellerin güneyinde yer alan parsellerin cephe alabilmeleri amacıyla 7 metrelik yol ve yeşil alan olarak planlanmış, bu düzenleme ile birlikte Sarayköy sokağın devamlılığının sağlanabilmesi için Nizamlar sokağına bağlanmıştır. 1/1.000 ölçekli plan değişikliği kapsamında yapılan bu değişiklikler şematik özellikteki 1/5.000 ölçekli plan değişikliği kapsamında ölçeği gereği gösterilemediğinden park alanına dahil edilmiştir. 21827 adanın plan değişikliği öncesi mevcut imar planında 18 metrelik yola cepheli kısmındaki ticaret alanı ise, üst geçit köprüsü rampasında kalması nedeniyle kaldırılmış ve adanın tamamı konut alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği taslağı



Şekil 6: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar değişikliği taslağı

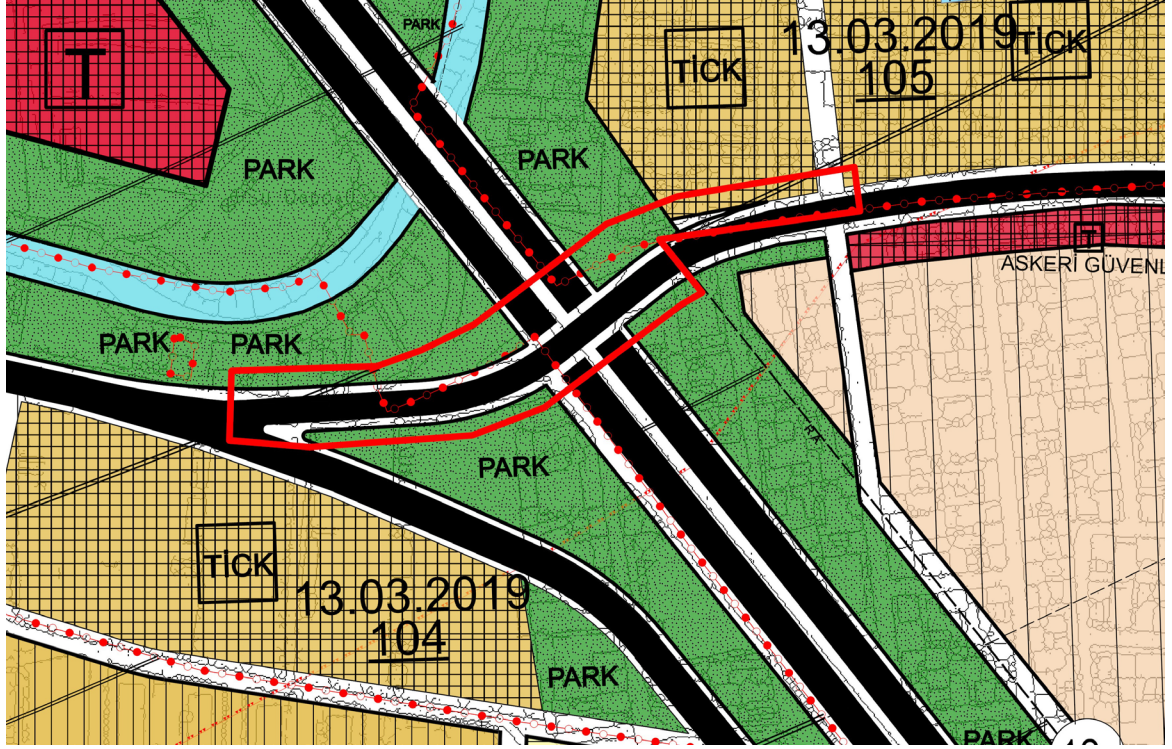
Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları ile Afet Riskli Alan sınırlarını ve çevresini kapsayan bölgeye ilişkin hazırlanan bütüncül plan değişiklikleri ile ilgili Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü ile yapılan yazışmalar ve şifahi görüşmeler neticesinde ise; plan değişikliğine konu bölgenin farklı kanunlara tabi alanlardan oluşması ve onama mercilerinin ayrı olması nedeniyle, plan değişikliğinin onama sınırının ikiye ayrılarak işlem yürütülmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda, Afet Riskli alan sınırları dışında kalan ve yalnızca Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı sınırları ile çevresindeki alanları kapsayan bölgenin onama sınırına dahil edildiği alanda hazırlanan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli plan değişiklikleri (Şekil-7, Şekil-8) ile; köprü güzergahı güneye kaydırılarak, yollarda ve park alanlarında düzenleme yapılmıştır. Konu ile ilgili yapılan yazışmalar çerçevesinde plan notlarına;

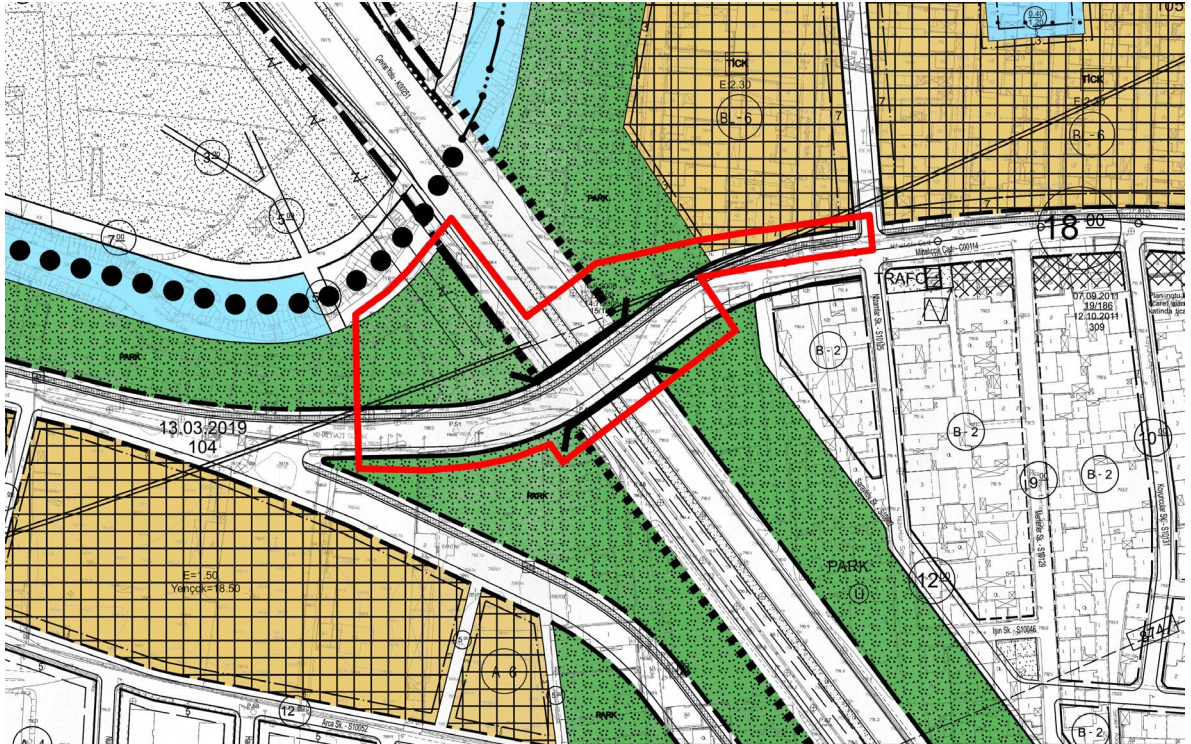
Planlama alanının bir bölümünün Afet Riskli Alanda kalması ve köprü güzerhanının riskli alan sınırı içerisinde kalan kısmı ile bütünlük oluşturması sebebiyle “*Afet Riskli Alan sınırı içerisinde kalan plan değişiklikleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra, bu plan değişikliği ile belirlenen plan kararları yürürlüğe girer.*” hükmü,

Karayolları Genel Müdürlüğünün görüş yazısında belirtilen “*Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.*” hükmü ve

“Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki kamulaştırma işlemleri Büyükşehir Belediyesiince yürütülecek olup altyapı deplaseleri ilgili altyapı kuruluşları tarafından karşılanacaktır.” hükmü eklenmiştir.



şekil 7: 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



şekil 8: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği