



ESKİŞEHİR İLİ, GÜNYÜZÜ İLÇESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE  
NAZIM İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU

## İçindekiler

1. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE .....	5
1.1. AMAÇ .....	5
1.2. GEREKÇE VE KAPSAM .....	5
1.3. GÜNYÜZÜ BELEDİYESİNİN TALEPLERİ .....	5
2. İLÇENİN GENEL DURUMU .....	6
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR .....	6
3.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI .....	6
3.2. PLANLAMA ALANI NÜFUSU.....	8
3.3 MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM .....	9
3.3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	10
3.4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR .....	15
3.4.1 1/100.000 Ölçekli Eskişehir Çevre Düzeni Planı.....	15
3.5. YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR .....	16
3.5.1 Günyüzü, Yenikent Revizyon İmar Planı .....	16
3.5.2 Yenikent Mahallesi Vatan Caddesi Ticaret+Konut Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği ....	18
3.5.3 Fidan Sokak -Ay Sokak- Zübeyde Hanım Caddesi Ticaret-Konut Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği.....	19
3.5.4 Eğitim Alanı ve Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği .....	20
3.5.5 Fatih Mahallesi Nazım İmar Planı Değişikliği .....	21
4. ANALİZ VE SENTEZ .....	22
4.1. ARAZİ KULLANIM.....	22
4.2. KONUT ALANLARI.....	23
4.2.1 Konut-Doku Analizi .....	23
4.3. TİCARET ALANLARI .....	25
4.4. SANAYİ ALANLARI.....	25
4.5. YEŞİL ALANLAR .....	25
4.6. SOSYAL DONATI ALANLARI.....	25
4.7. TARIM ALANLARI.....	31
4.8. EĞİTİM ANALİZİ .....	32
4.9. EŞİK ANALİZİ .....	33
4.10. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ.....	34
4.11. GZFT ANALİZİ.....	35
4.12. GELİŞME POTANSİYELLERİ.....	35
4.13. SORUNLAR.....	35
4.14. PROJEKSİYON YILI VE NÜFUS ÖNGÖRÜSÜ .....	36

4.15.	SEKTÖREL DURUM .....	36
4.16.	SONUÇ OLARAK.....	37
4.17.	KURUM GÖRÜŞLERİ .....	38
5.	PLAN KARARLARI .....	52
5.1.	ALAN DAĞILIM TABLOSU .....	57
6.	1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
7.	EKLER .....	57

### Şekiller Listesi

Şekil 1.	Eskişehir İlçe Sınırları.....	7
Şekil 2.	Eskişehir Uydu Görüntüsü Kaynak: Google Earth, 2024 .....	7
Şekil 3.	İlçe bütünü kadastral durum.....	9
Şekil 4.	İlçe bütünü mülkiyet durum.....	10
Şekil 5.	Mühendislik Jeolojisi ve Yerleşime Uygunluk Haritaları .....	14
Şekil 6.	1/100.000 Ölçekli Eskişehir Çevre Düzeni Planı .....	15
Şekil 7.	1979 yılı onaylı Günyüzü Merkez Planı .....	16
Şekil 8.	Günyüzü, Yenikent Revizyon İmar Planı.....	17
Şekil 9.	2020 Yenikent Mahallesi Nazım İmar Planı Değişikliği.....	18
Şekil 10.	2020 Ticaret-Konut Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği .....	19
Şekil 11.	2015 Eğitim Alanı ve Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği.....	20
Şekil 12.	2015 Fatih Mahallesi Nazım İmar Planı Değişikliği.....	21
Şekil 13.	Günyüzü Arazim Kullanımı .....	22
Şekil 14.	Özler Mahallesi Konut Doku Analizi .....	24
Şekil 15.	Sümer Mahallesi Konut Doku Analizi .....	24
Şekil 16.	Fatih Mahallesi Konut Doku Analizi .....	25
Şekil 17.	Eğitim Alanı Erişilebilirlik Analizi .....	26
Şekil 18.	Yeşil Alan Erişilebilirlik Analizi .....	27
Şekil 19.	Sağlık Alanı Erişilebilirlik Analizi .....	28
Şekil 20.	İbadet Alanları Erişilebilirlik Analizi .....	29
Şekil 21.	Günyüzü İlçesi Eğitim Analizi .....	32
Şekil 22.	Eşik Analizi.....	33
Şekil 23.	Yerleşime Uygunluk Analizi .....	34
Şekil 24.	1/5000 Ölçekli İlave + Revizyon Nazım İmar Planı .....	56

## **Tablolar Listesi**

Tablo 1. Merkez İlçe Mahalleleri 2024 Güncel Nüfusu.....	8
Tablo 2. Çalışma Alanı Mevcut Arazi Kullanımı Büyüklükleri.....	23
Tablo 3. Eğitim Kurumları .....	30
Tablo 4. GZFT Tablosu .....	35
Tablo 5. 2024 Yılı Güncel Nüfusu .....	36
Tablo 6. Eskişehir ÇDP Günyüzü 2025 Yılı Planlama Nüfusu .....	36
Tablo 7. Sektörel Durum 2000-2025 .....	36
Tablo 8. Görüşleri Alınan Kurum Listesi.....	38
Tablo 9. Alan Dağılım Tablosu .....	57

# 1. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

## 1.1. AMAÇ

6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair” Kanun doğrultusunda Günyüzü ilçe merkezine yönelik araştırmalar ve sonucunda yapılacak planlama çalışmasında amaç; mevcut imar planlarındaki sorunların çözümü ve yerleşmenin gelişiminin planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek imar planlarını hazırlamaktır.

## 1.2. GEREKÇE VE KAPSAM

Planlama çalışmasının gerekçeleri:

- İlçe merkezi imar planı çalışmalarının 45 yıl önce hazırlanmış olması,
- Yenikent bölgesi imar planının ilçe bütünü ile birlikte hazırlanmamış olması,
- Bugüne kadar ilçe merkezine yönelik onaylanan 6 plan ve değişikliklerinin uygulamasının yapılmamış ve/veya bütüncül olmaması,
- Çalışma, hizmet ve servis alanlarının yetersiz olması,
- Yenikent mahallesi üzerinden geçerek ilçe merkezinin doğusundan güney yönüne devam eden Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü yol projesinin imar planlarına işlenmesi ve yakın çevresinin yeniden düzenlenme ihtiyacının doğması,
- Doğalgaz dağıtım hattı altyapı projesinin devam edebilmesi için kurum tarafından talep edilen bölgelerde imarlı alan (yol) ihtiyacının olması,
- İlçenin ana sektörü olan tarımsal üretimin katma değerinin artırılması için gereken yatırım alanlarının artırılması, ihtiyaç duyulan tarımsal üretimi ve ilçe istihdamını artıracak tesislerin ve alanların oluşturulması,
- Gelişme Konut Alanlarının uygun yer seçimlerinin yapılamamış olması, uzun yıllardır yapılaşmamış olması, bölgede konut ve çalışma alanlarına ihtiyaç duyulması

Gerekçeleri ile mer’i imar planlarının ve plansız alanların bütüncül bir şekilde ele alınarak günümüz ihtiyaç ve şartlarına uygun bir şekilde planlanması amaçlanmaktadır.

Çalışma kapsamında; yerleşmeye ilişkin yapılan analiz ve değerlendirme çalışmaları ışığında planlamaya dönük kararlara geçiş yapılmıştır. Bu kapsamda, bölgede gerekli arazi çalışmaları (mevcut arazi kullanım durumlarının, yapılaşma alanlarının tespiti vb.) yapılarak, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan bilgi ve dokümanlar derlenip, gerekli analiz ve değerlendirmeler oluşturulmuştur. Bu değerlendirmeler ile arazi çalışmaları bütünleştirilerek planlamaya altlık olacak bir senteze ulaşılmıştır. Gerek yerinde yapılan araştırmalar gerekse diğer kurumlardan alınan görüş, bilgi ve dokümanlar araştırma raporu bazında bir bütünlüğe kavuşturulmuş; bölgeye özgü ekonomik, sosyal, fiziki, kültürel, demografik bilgi ve tespitlere ulaşılmıştır.

## 1.3. GÜNYÜZÜ BELEDİYESİNİN TALEPLERİ

- Doğalgaz başta olmak üzere altyapı ihtiyacının karşılanabileceği imarlı alan (yol) ihtiyacı,
- Tarım ürünleri için soğutma/depolama tesisi alanı ihtiyacı,
- Nitelikli konut alanlarının üretilmesi,
- Belediye projeleri için alan üretimi,
- KOP alanları ve mülkiyet sorunlarının çözümü
- Karayolu projesi ve etrafının düzenlenmesi ihtiyacı

## 2. İLÇENİN GENEL DURUMU

Günyüzü İlçesi, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Eskişehir iline bağlı bir ilçedir. Günyüzü, Eskişehir ilinin doğusunda, Polatlı ilçesi ile komşudur. Nüfus yoğunluğu düşük ve kırsal bir yapıya sahiptir. İlçe, Eskişehir şehir merkezine yaklaşık 117 kilometre uzaklıktadır. Tipik bir İç Anadolu iklimine sahip olan Günyüzü, kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır.

Günyüzü ekonomisi büyük ölçüde tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Bölgede buğday, arpa, ayçiçeği ve pancar gibi tarım ürünleri yetiştirilir. Aynı zamanda küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık da yapılmaktadır.

İlçede eğitim ve sağlık hizmetleri temel düzeyde karşılanmakta olup, daha ileri hizmetler için genellikle Eskişehir şehir merkezine veya Polatlı gibi yakın ilçelere gidilmektedir.

## 3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

### 3.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin batısında bulunan Eskişehir ili, Kuzeyde Kütahya, doğuda Bilecik, güneydoğuda Konya, güneyde Afyonkarahisar ve batıda Bursa illerine komşu olup 39° 89' kuzey enlemi ve 30° 49' doğu boylamı arasında yer almaktadır. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Odunpazarı, Tepebaşı, Çifteler, Sivrihisar, Seyitgazi, Alpu, Mihalıççık, Mahmudiye, İnönü, Beylikova, Günyüzü, Sarıcakaya, Mihalgazi, Han'dır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Sivrihisar, en küçük ilçesi Mihalgazi'dir.

TÜİK adrese dayalı kayıt sistemine göre Eskişehir ili, 2025 yılı nüfus sayımı verilerine göre, 921 bin 630 kişilik nüfusuyla Türkiye'de yirmi beşinci sırada yer almaktadır. Günyüzü İlçesi 2025 yılı nüfus sayımı verilerine göre, 5261 nüfusuyla Eskişehir iline göre on birinci sırada yer almaktadır.

Planlama alanı, Eskişehir ili, Günyüzü İlçesi, Eskişehir İline 134 km uzaklıktadır.



Şekil 1. Eskişehir İlçe Sınırları



Şekil 2. Eskişehir Uydu Görüntüsü Kaynak: Google Earth, 2025

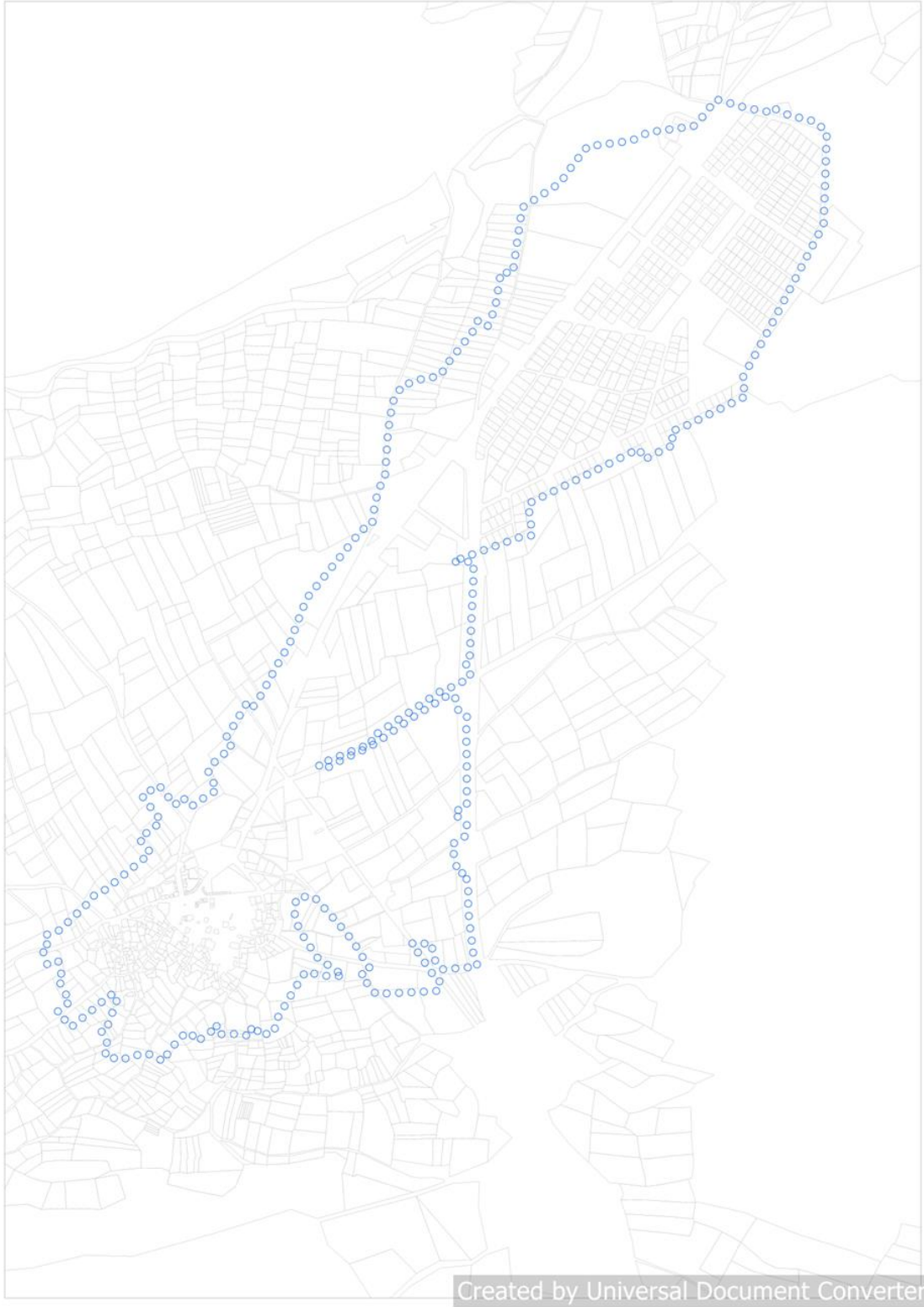
### 3.2. PLANLAMA ALANI NÜFUSU

<b>Günyüzü Merkez İlçe Mahalleleri</b>	<b>2025 Güncel nüfusu</b>
Fatih Mahallesi	<b>284</b>
Yenikent Mahallesi	<b>356</b>
Sümer Mahallesi	<b>380</b>
Özler Mahallesi	<b>163</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>1183</b>

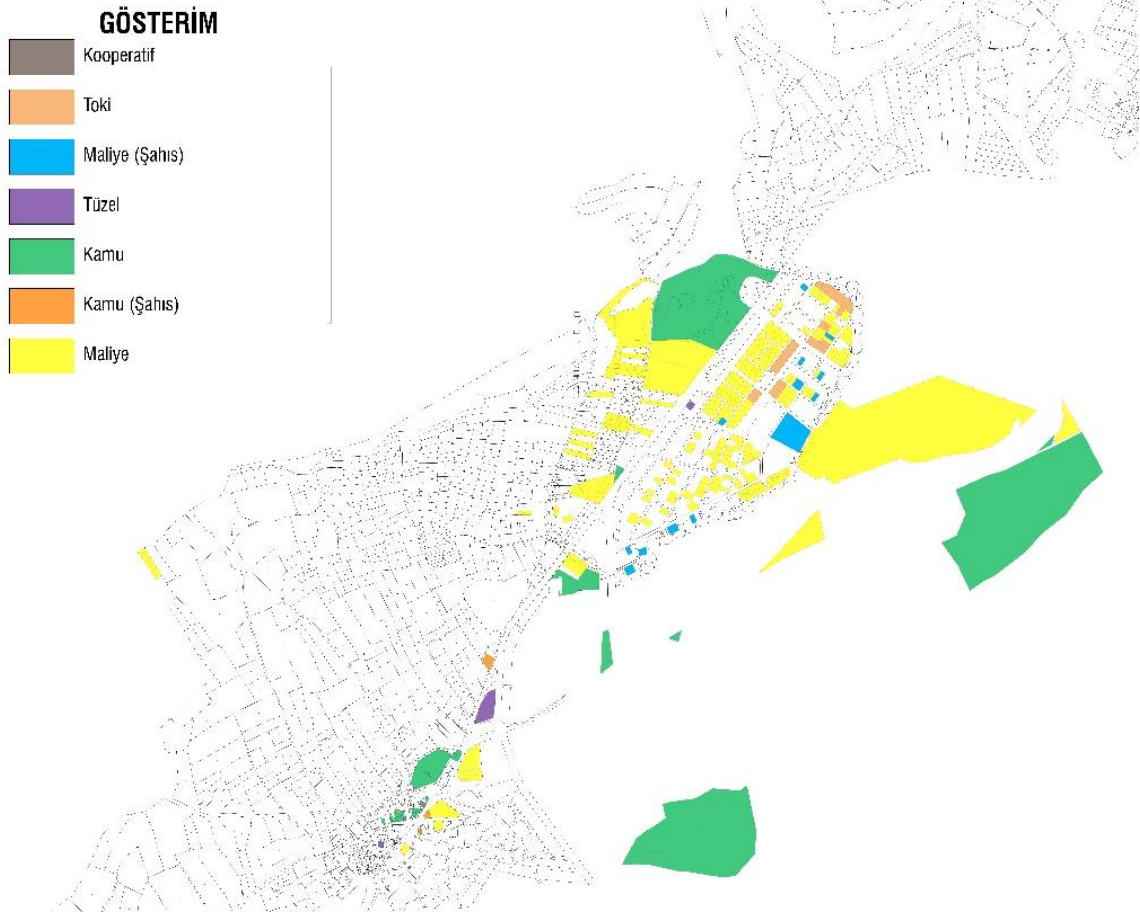
*Tablo 1. Merkez İlçe Mahalleleri 2025 Güncel Nüfusu*

İlçe merkezinde 4 mahalle yer almakta ve toplam 1183 kişi yaşamaktadır.

### 3.3 MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM



Şekil 3. İlçe bütünü kadastral durum



Şekil 4. İlçe bütünü mülkiyet durum

Planlama alanı içerisinde Kooperatif, Kamu mülkiyetindeki alanlar gösterilmiş olup diğer alanlar şahıs mülkiyetindedir.

### 3.3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 22.11.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Mühendislik Jeolojisi ve Yerleşime Uygunluk Haritaları Ek-7' de verilen inceleme alanında, litoloji, jeofizik ölçüm ve değerlendirmeler, sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar deneyleri, mühendislik özellikleri, eğim ve şev duraylılığı analizlerine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi sonucu; İnceleme alanımızı oluşturan Günyüzü Merkez Mahallesi Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1), Sümer Mahallesi Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1), Fatih Mahallesi Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1), Yağlı Mahallesi Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1), Mercan Mahallesi Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1): İnceleme alanını oluşturan Merkez mahallesi, Sümer mahalsi, Fatih mahallesi, Mercan mahallesi ve Yağlı mahallelerinde Mercan Formasyonuna ait rezidüel zonda ve alüvyonun çakıllı kumlu siltli killi biriminde olası mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) açısından önlem alınabilecek alan olarak değerlendirilmiş olup, inceleme alanında ilgili paftalarda sınırları belirtilen yerleşime uygunluk haritasında "Önlemleri Alan 5.1" (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmış ve "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

#### Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1):

- Temel kazısı ve yapılaşma esnasında kontrolsüz kazı yapılmamalı, kazı esnasında oluşacak şevler projelendirilmiş istinat duvarlarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalıdır.
- Yeraltısuyu, sızıntı ve yüzey atıksularının temel ortamıyla temas etmemesi için çevre drenajı yapılmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı var ise mevcut yapı ve tesisleri korumak üzere uygun projelendirilmiş istinat, iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında yapılacak yapılar için bina bazında sondajlı zemin etüdü hazırlanmalı, bu etüt sonucunda elde edilecek parametreler ışığında temel sistemleri ve alınacak tedbirler belirlenmelidir.

#### Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1):

İnceleme alanlarında yeralan Mercan Formasyonu % 15 ve üzeri eğimli alanlardan oluşmaktadır. Söz konusu alan kütle hareketleri ve yüksek eğim açısından önlem alınabilecek alan olarak değerlendirilmiş olup, inceleme alanında ilgili paftalarda sınırları belirtilen yerleşime uygunluk haritasında "Önlemler Alan 2.1" Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan olarak tanımlanmış ve "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir. Söz konusu alanlarda;

- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Temel kazısı ve yapılaşma esnasında kontrolsüz kazı yapılmamalı, kazı esnasında oluşacak şevlerprojelendirilmiş istinat duvarlarıyla desteklenmelidir
- Yeraltısuyu, sızıntı ve yüzey atıksularının temel ortamıyla temas etmemesi için çevre drenajı yapılmalıdır
- İnceleme alanında yapılacak yapılar için bina bazında sondajlı zemin etüdü hazırlanmalı, bu etüt sonucunda elde edilecek parametreler ışığında temel sistemleri ve alınacak tedbirler belirlenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve temellerin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri ile şev duraylılığına yönelik uygun analizler parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir.

#### **SONUÇ VE ÖNERİLER:**

1) Bu rapor Günyüzü (Eskişehir) Belediyesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından Yeni Bayındır Mühendislik Müşavirlik Jeoteknik Madencilik İnş. Eml. Gıda San. Ltd. Şti. ye yaptırılmıştır.

2) İnceleme alanında, litolojik birimler Mercan formasyonunun ince-orta-kalın katmanlı kireçtaşı, marn, kiltası ardalı ve yer yer turba ara katkılarında oluşan birim ve alüvyon biriminden oluşmaktadır.

3) İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, derinlikleri 10,00 ile 15,45 m arasında değişen toplam 367,0 m lik 25 adet, TS-1901'e göre jeoteknik sondaj yapılmıştır.

4) İnceleme alanındaki zeminlerin indeks-fiziksel özelliklerinin belirlenmesine yönelik TS 1900-1' e göre bütün numuneler üzerinde (85 adet) elek analizi ve su muhtevasının tayini, 25 adet hidrometre, 85 adet atterberg limitlerinin tayini, 25 adet tabii birim hacim ağırlığı deneyleri yapılmıştır. Numuneler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (USCS) göre sınıflandırılmıştır. Ayrıca zeminlerin mekanik özelliklerinin belirlenmesine yönelik TS 1900-2' ye göre 18 adet direk kesme, 7 adet konsolidasyon ve şişme yüzdesi, 7 adet üç eksenli basınç deneyleri yapılmıştır. İnceleme alanından alınan el numunesi üzerinde TS 2028' e göre 1 adet nokta yük dayanımı deneyi yapılmıştır.

5) Çalışma alanında farklı özellikli zeminlerin tabaka kalınlıklarını, dinamik-esneklik özellikleri, dinamik elastik parametreleri, zemin hakim titreşim periyotları ve zemin büyütme oranlarını belirlemek amacıyla 20 profilde sismik kırılma ölçümleri alınmıştır. Bu ölçüm için serim yapılırken jeofon aralığı 5.00 m, ofset aralığı 5.00 m olarak alınmıştır.

6) İnce daneli zeminler, Kıvamlilik indeksine (IC) göre, “yumuşak-çok sert aralığında”, Plastisite indeksine (IP) göre “az plastik” ve “plastik”, Likitlilik indeksi (IL) göre “kırılgan katı” ve “plastik katı” olarak sınıflandırılmıştır.

7) İnceleme alanında bulunan kaya zemin, kahve, yeşil ve gri renkli, ince tabakalı, çok düşük dayanımlıdır.

8) İnceleme alanındaki neojen yaşlı karasal birime ait çakıllı, kumlu killi siltlerden oluşan rezidüel zon ve alüvyona ait az çakıllı kumlu siltli killi birimin jeolojik ve jeoteknik veriler ışığında Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007) uyarınca zemin grubu ve yerel zemin sınıfı C3-Z3, C3-Z2, C2-Z2 ve C2-Z3 olarak değerlendirilmiştir. Neojen yaşlı karasal birime ait kayaların zemin grubu C1, yerel zemin sınıfı Z3 olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca kayma dalga hızları kullanılarak, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007) uyarınca Zemin grubu, yerel zemin sınıfı ve spektrum karakteristik periyotları belirlenirken sismik profiller boyunca hesaplanan kayma dalga hızı (Vs) – tabaka kalınlıkları içerisinde yapı temellerinin oturacağı tahmin edilen derinliğin hemen altındaki uygun hızlar kullanılmıştır. Buna göre; Günyüzü beldesinin tamamı üzerindeki alüvyon alanlar C1 – Z2, C3 – Z2 zemin grubuna girerken, mercan formasyonuna ait birimleri C1 – Z2, C2 – Z2 ve C3 – Z2 grubu zemin sınıfındadır.

9) İnceleme alanı Deprem Bölgeleri Haritası’na (1996) göre 4. derece deprem bölgesinde kalmakta olup bu alanlarda “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

10) Mühendislik Jeolojisi ve Yerleşime Uygunluk Haritaları Ek-7’ de verilen inceleme alanında, litoloji, jeofizik ölçüm ve değerlendirmeler, sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar deneyleri, mühendislik özellikleri, eğim ve şev duraylılığı analizlerine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi sonucu; İnceleme alanımızı oluşturan Günyüzü Merkez Mahallesi Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1), Sümer Mahallesi Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1), Fatih Mahallesi Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1), Yağlı Mahallesi Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1), Mercan Mahallesi Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

#### **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanlarında yer alan Mercan Formasyonu %15 ve üzeri eğimli alanlardan oluşmaktadır. Söz konusu alan kütle hareketleri ve yüksek eğim açısından önlem alınabilecek alan olarak değerlendirilmiş olup, inceleme alanında ilgili paftalarda sınırları belirtilen yerleşime uygunluk haritasında “Önlemleri Alan 2.1” Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan olarak tanımlanmış ve “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Söz konusu alanlarda,

\*Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.

\*Temel kazısı ve yapılaşma esnasında kontrolsüz kazı yapılmamalı, kazı esnasında oluşacak şevler projelendirilmiş istinat duvarlarıyla desteklenmelidir

\*Yeraltı suyu, sızıntı ve yüzey atıksularının temel ortamıyla temas etmemesi için çevre drenajı yapılmalıdır \*İnceleme alanında yapılacak yapılar için bina bazında sondajlı zemin etüdü hazırlanmalı, bu etüt sonucunda elde edilecek parametreler ışığında temel sistemleri ve alınacak tedbirler belirlenmelidir.

\*Temel tipi, temel derinliği ve temellerin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri ile şev duraylılığına yönelik uygun analizler parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir.

#### **nlemleri Alan 5.1 (A-5.1): nem Alınabilecek Nitelikte şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanını oluşturan Merkez mahallesi, Sümer mahalsi, Fatih mahallesi, Mercan mahallesi ve Yağlı mahallelerinde Mercan Formasyonuna ait rezidüel zonda ve alüvyonun çakılı kumlu siltli killi biriminde olası mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) açısından önem alınabilecek alan olarak değerlendirilmiş olup, inceleme alanında ilgili paftalarda sınırları belirtilen yerleşime uygunluk haritasında “ nlemleri Alan 5.1” (nem Alınabilecek Nitelikte şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmış ve “A-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Söz konusu alanda

\*Temel kazısı ve yapılaşma esnasında kontrolsüz kazı yapılmamalı, kazı esnasında oluşacak şevler projelendirilmiş istinat duvarlarıyla desteklenmelidir.

\*İnceleme alanında yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalıdır.

\*Yeraltısuyu, sızıntı ve yüzey atıksularının temel ortamıyla temas etmemesi için evre drenajı yapılmalıdır.

\*Yeraltı suyu temel seviyesinden uzaklaştırılmalıdır.

\*Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı var ise mevcut yapı ve tesisleri korumak üzere uygun projelendirilmiş istinat, iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

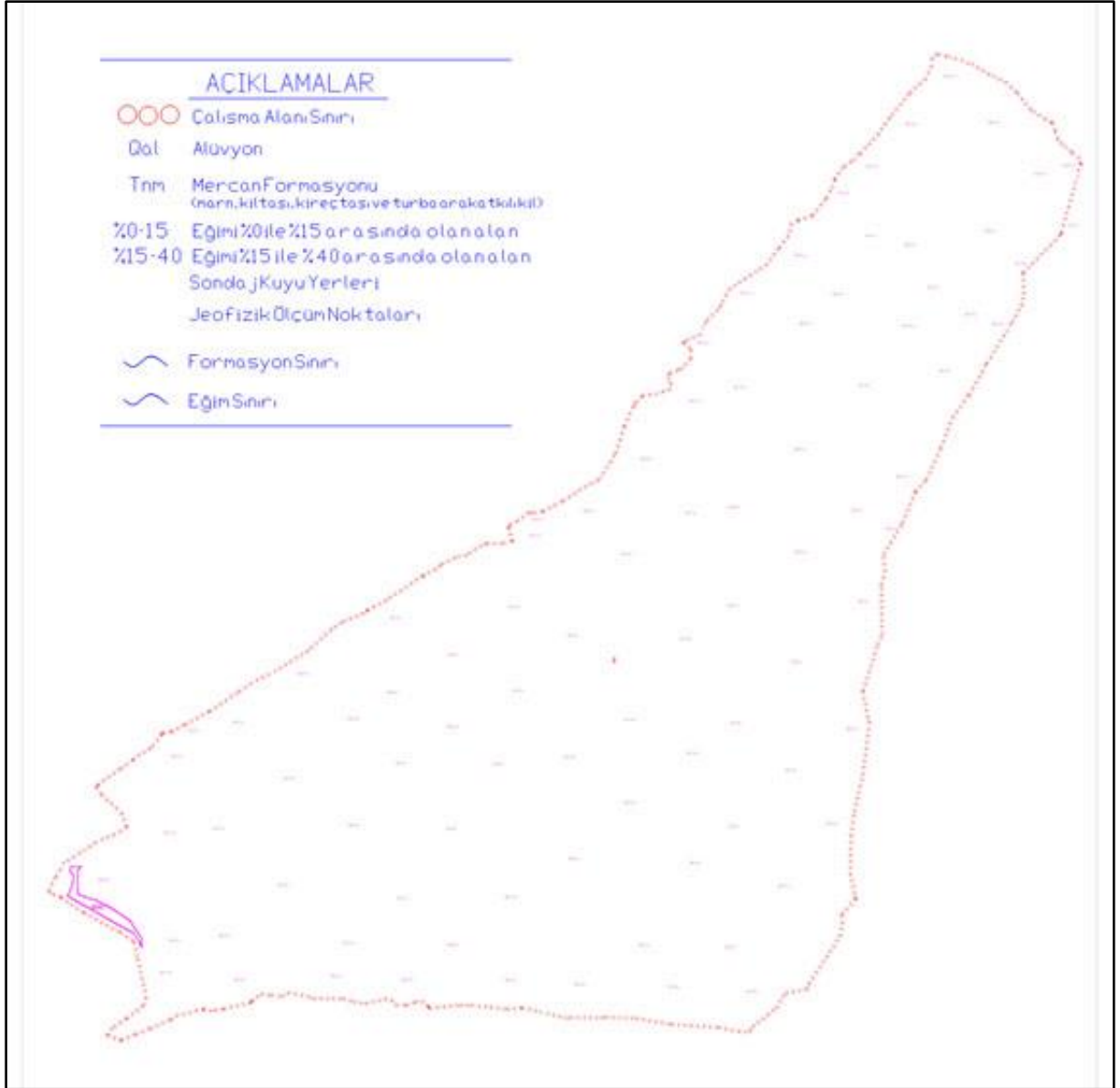
\*İnceleme alanında yapılacak yapılar için bina bazında sondajlı zemin etüdü hazırlanmalı, bu etüt sonucunda elde edilecek parametreler işiğında temel sistemleri ve alınacak tedbirler belirlenmelidir.

11) İnceleme alanında su baskınına sebep olacak debide akar dere bulunmamaktadır.

Ancak, planlama öncesi inceleme alanı içerisindeki bütün dereler için taşkın yönünden DSİ’den görüş alınmalıdır, planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

12)Bu çalışmada, jeoteknik sondajlar, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan inceleme alanının tamamında imar planı yapımında, planlamaya yönelik hazırlanmış olup genel öngörü kazanmak amacıyla yapılmıştır. Bu nedenle daha sonra yapılacak parsel bazındaki çalışmalarda kullanılamaz ve kullanılması da sakıncalıdır. Yapılaşmalardan nce “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (2008)” gereğince parsel bazında zemin etüdü yaptırılması zorunlu olup zemin etütlerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın “Bina ve Bina türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı (2005)” na uygun olarak ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanması istenmeli ayrıca “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

Planlama alanının tamamı nlemleri Alan 5.1” (nem Alınabilecek Nitelikte şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tespit edilmiştir.

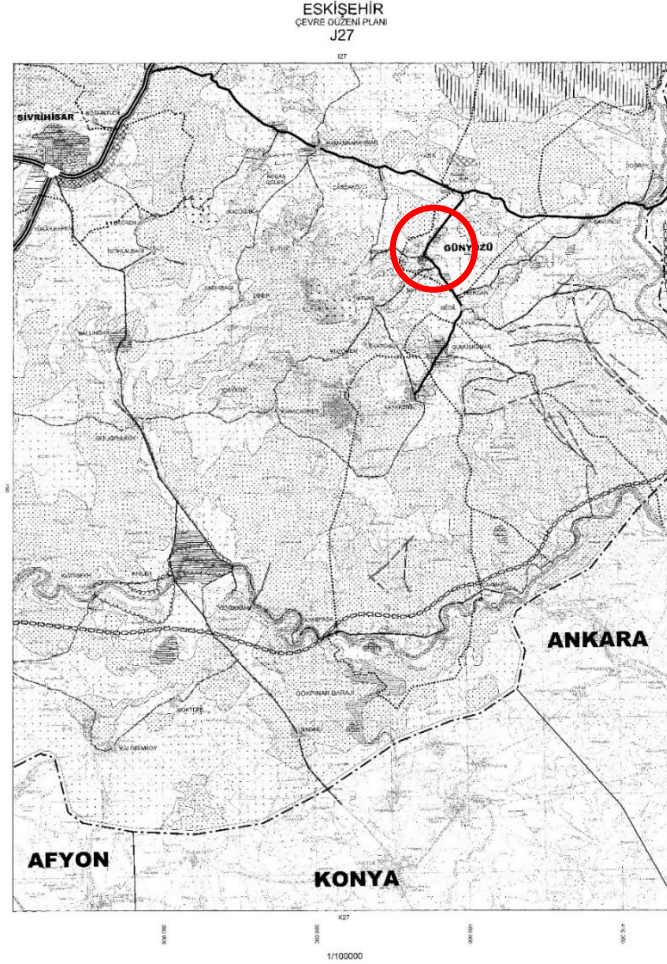


Şekil 5. Mühendislik Jeolojisi ve Yerleşime Uygunluk Haritaları

### 3.4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

#### 3.4.1 1/100.000 Ölçekli Eskişehir Çevre Düzeni Planı

1/100.000 Ölçekli Eskişehir Çevre Düzeni Planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.05.2006 tarih 8/114 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

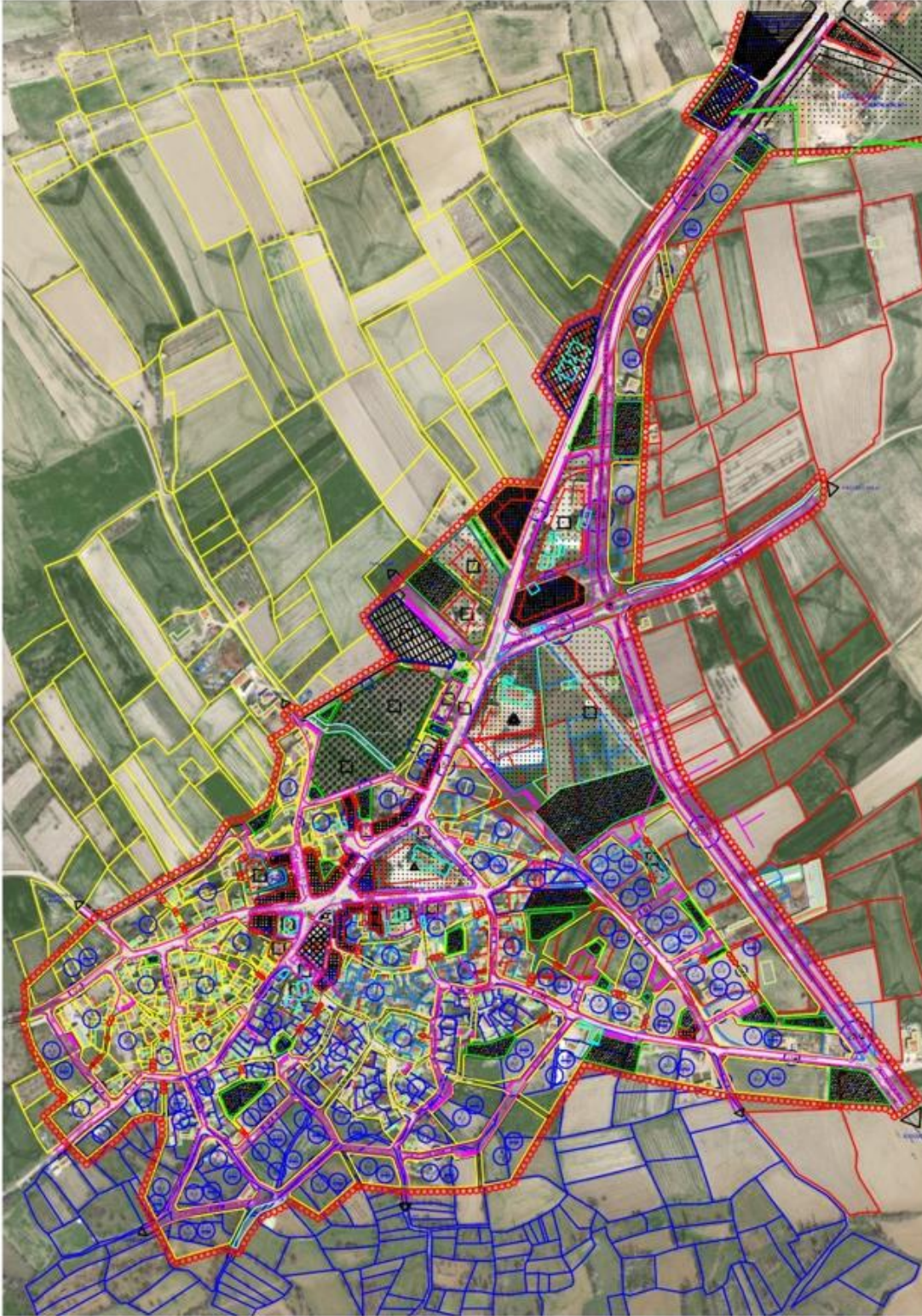


Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Eskişehir Çevre Düzeni Planı

2025 yılı projeksiyonlu Çevre Düzeni Planına göre Günyüzü merkez nüfusunun azalacağı öngörülmüş olup, gelişme ve yatırım öngörülmemiştir. Plan Açıklama Raporunda tarıma dayalı sanayi kuruluşlarının yer seçmesinin destekleneceği ve el sanatları üretim ve satış merkezinin kurulacağına yönelik cümlelere yer verilmiştir. Kayakent ve Gümüşkonak arasındaki bağlantı yolunda Gelişme Konut Alanı önerilmiştir. Bu alan planlama çalışması kapsamında yer almamaktadır.

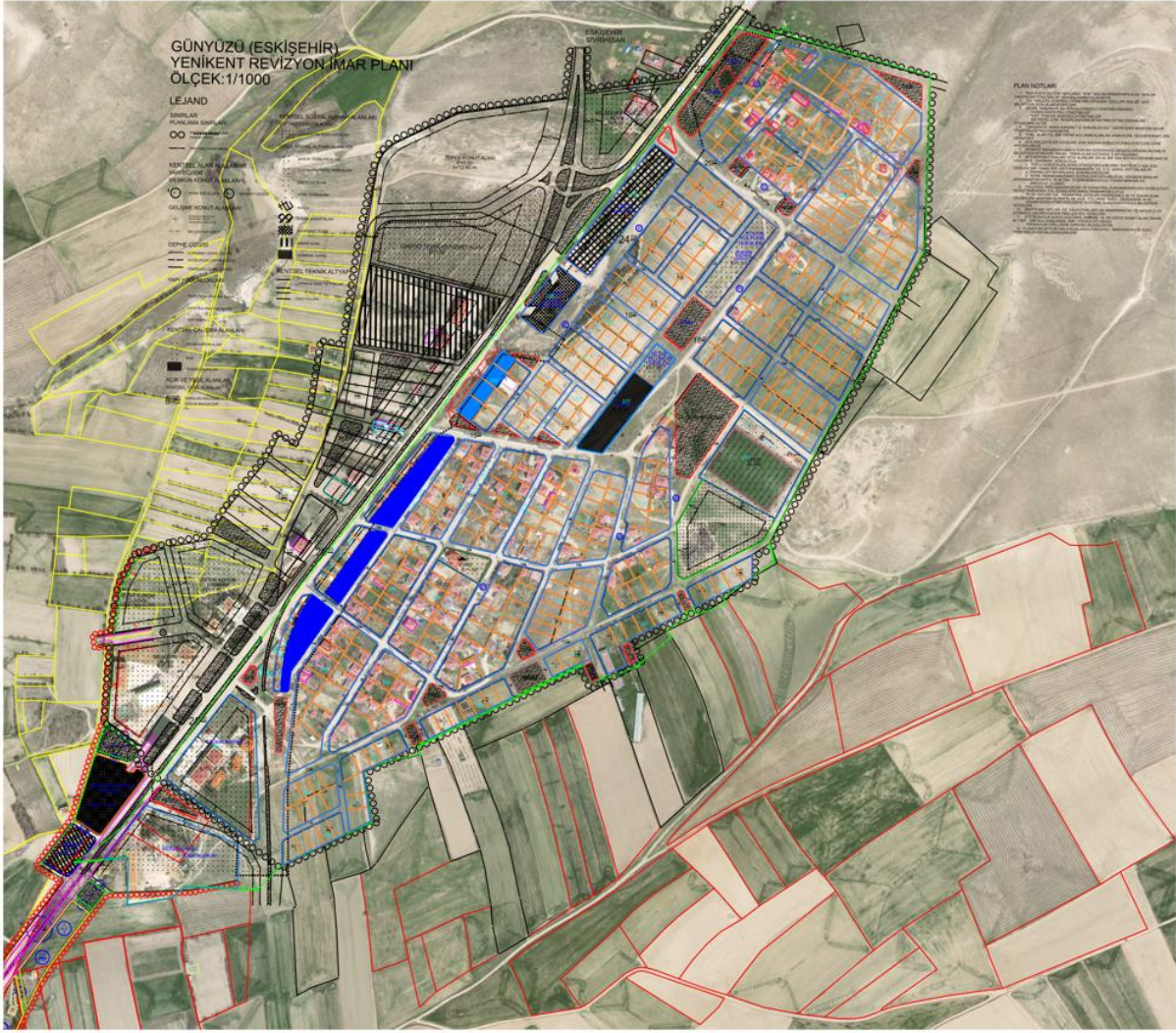
### 3.5. YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR

#### 3.5.1 Günyüzü, Yenikent Revizyon İmar Planı



Şekil 7. 1979 yılı onaylı Günyüzü Merkez Planı

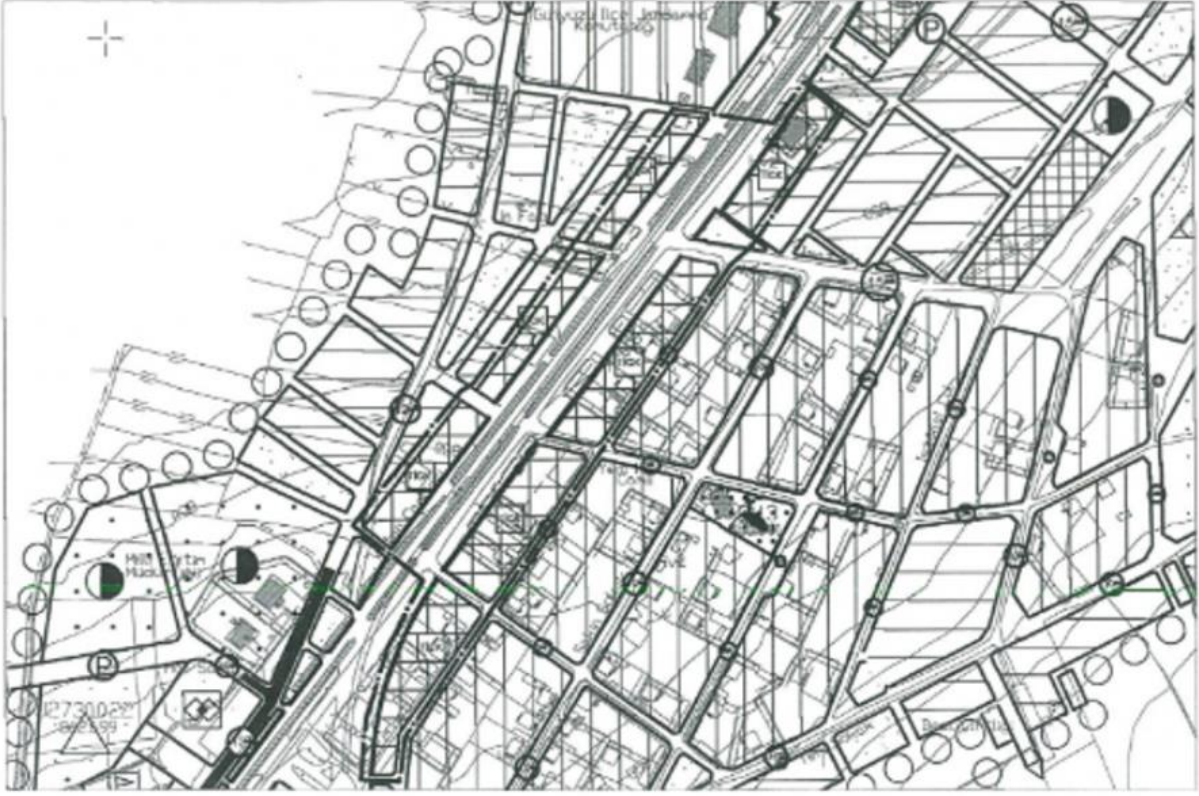
Günyüzü Merkez Planı 1979 yılında onaylanmıştır. Ancak meri imar planının imar uygulaması yapılmamış bu nedenle plan-mülkiyet uyumsuzlukları oluşmuş ve bugüne kadar sürmüştür.



Şekil 8. Günyüzü, Yenikent Revizyon İmar Planı

Kentin kuzeyinde (Yenikent Mahallesi) ve önemli bir bölümü Maliye Hazinesine ait olan alanda yapılan revizyon imar planı ve parselasyonu tamamlanmıştır.

### 3.5.2 Yenikent Mahallesi Vatan Caddesi Ticaret+Konut Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği



şekil 9. 2020 Yenikent Mahallesi Nazım İmar Planı Değişikliği

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih 342 sayılı Kararı ile kabul edilen plan değişikliği ile Ticaret-Konut Alanı kullanımı getirilmiştir. Aynı zamanda 1.176,48 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1293 ada 3 parsel Mera alanıdır.

Nazım İmar Plan Değişikliği sonrasında bu alanlara yönelik gerekli izinler alınmamış, Uygulama İmar Planı ve parselasyon işlemleri yapılmamıştır.

### 3.5.3 Fidan Sokak -Ay Sokak- Zübeyde Hanım Caddesi Ticaret-Konut Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği

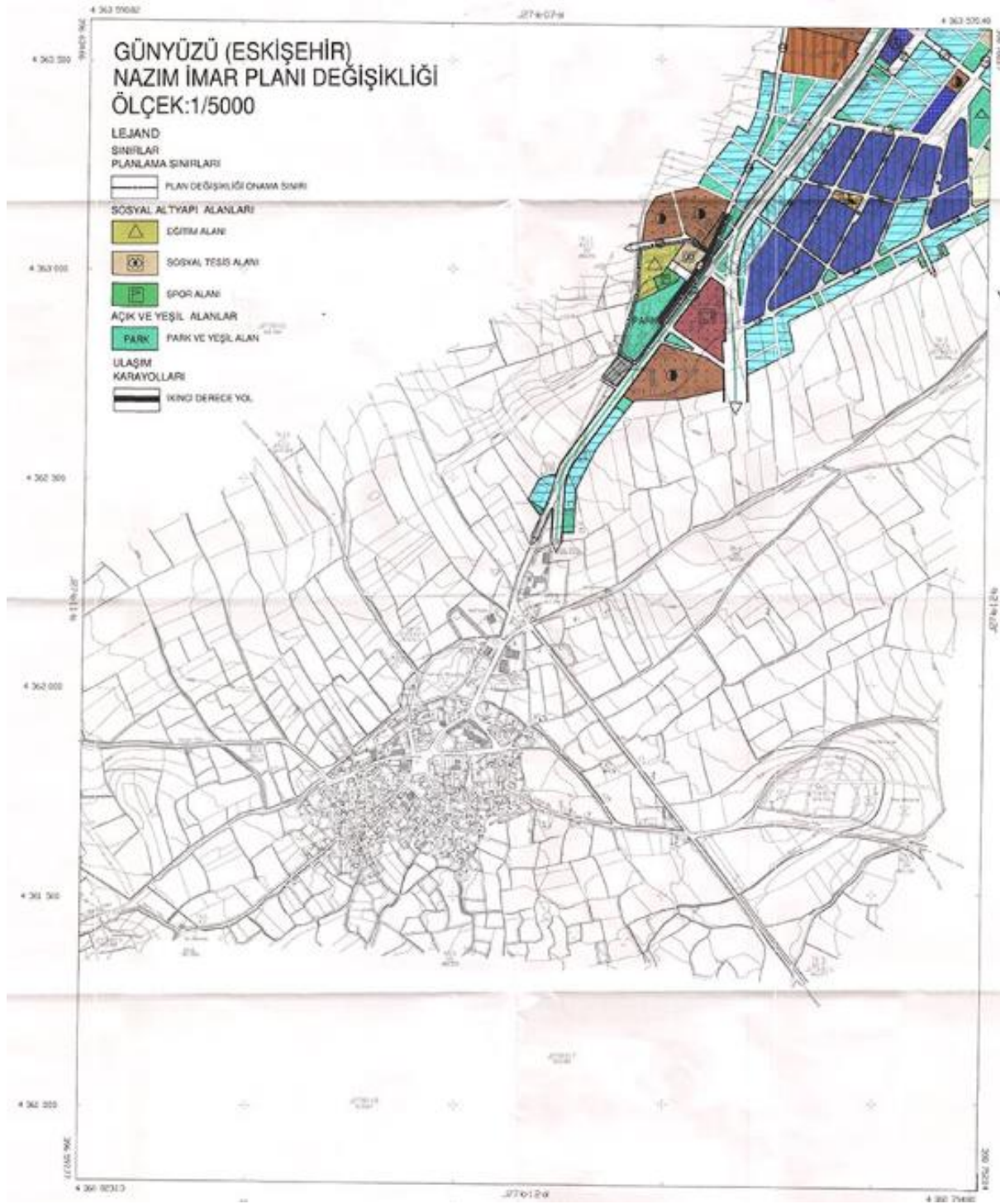


Şekil 10. 2020 Ticaret-Konut Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih 341 sayılı Kararı ile kabul edilen Fidan Sokak, Ay Sokak ve Zübeyde Hanım Caddesinden cephe alan parselleri kapsayan alan Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmüştür.

Gerek mülkiyet gerekse mevcutta yer alan eğitim alanının bu plan değişikliğine olanak sağlayacak durumda olmaması ve plan değişikliğinin uygulama imar planının yapılmış olmaması sebebiyle bu plan değişikliği hazırlanan imar planı kararlarına yansıtılmamıştır.

### 3.5.4 Eğitim Alanı ve Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 11. 2015 Eğitim Alanı ve Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 487 sayılı kararı ile kabul edilen, 2015 yılı onaylı Eğitim Alanı Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği kullanım kararları korunmuş; yollar, bölgede doğalgaz altyapısını geliştirebilmek amacıyla yeniden düzenlenmiştir.





KULLANIM BİÇİMİ	MEVCUT ALAN	M2/KİŞİ	TOPLAM ANALİZ ALANINA ORANI
Konut Alanı	404174.72	336.25	24.93%
Ticaret Alanı	11860.22	9.87	0.73%
Eğitim	25740.65	21.41	1.59%
Sağlık	18,964.73	15.78	1.17%
Dini Tesis	5326	4.43	0.33%
İdari Tesis	35187.49	29.27	2.17%
Park	11231.29	9.34	0.69%
Sosyal Tesis	4014.79	3.34	0.25%
Kentsel Boşluk (ifrazlı+ifrazsız)	298645.28	248.46	18.42%
Otopark	3240.22	2.70	0.20%
Sanayi	7232.55	6.02	0.45%
Tarım Depolama Alanı	50679.32	42.16	3.13%
Tarım Alan	479552.12	398.96	29.58%
Askeri Alan	20817.26	17.32	1.28%
Spor Alanı	14399.74	11.98	0.89%
Mezarlık	13447.95	11.19	0.83%
Mera	86377.67	71.86	5.33%
Ağaçlandırılmış Alan	36462.73	30.34	2.25%
Harabe	2,995.26	2.49	0.18%
Müştemilat	16550.17	13.77	1.02%
Ticaret-Konut Alanı	748.68	0.62	0.05%
Yol	67137.63	55.85	4.14%
Akaryakıt İstasyonu	6510.02	5.42	0.40%
<b>TOPLAM ALAN</b>		1,621,296.49	
<b>NÜFUS</b>		1202	

Tablo 2. Çalışma Alanı Mevcut Arazi Kullanımı Büyüklükleri

## 4.2. KONUT ALANLARI

### 4.2.1 Konut-Doku Analizi

Konut alanları mevcutta az katlı ve serbest nizam yapılardan oluşmakta ve organik bir dokuya sahiptir. Gelişme alanlarında ise az katlı ayırık nizam yapılardan oluşmakta olup detaylı inceleme için doku analizleri gerçekleştirilmiştir.

Yoğunluk açısından değerlendirildiğinde merkezde bir arada ve dışında ise dağınık yerleşme ve düşük yoğunluk hakimdir. Konut alanları bağ, bahçe gibi tarım faaliyetleri ile iç içedir.

Çalışma alanı içerisinde gerçekleştirilen doku analizi çalışmaları çerçevesinde öncelikli amaç olarak çalışma alanı içerisindeki mevcut yapılaşma karakterinin belirlenmesi, yoğunluk örnekleri ve yapılaşma dokusunun incelenmesi olarak belirlenmiş, bu amaç ile kentin farklı yapılaşma ve mekân özellikleri gösteren 3 farklı yapı adası örnekleri incelenmiştir.

Çalışma kapsamında ele alınan yapı adaları için sırasıyla; nüfus, toplam alan, ortalama taban alanı katsayısı, ortalama kat alanı kat sayısı, brüt nüfus yoğunluğu, net nüfus yoğunluğu, ortalama parsel büyüklüğü ve bu sonuçların elde edilebilmesi için kullanılan bahçe alanı, müştemilat, yol alanı, harabe alan, hane sayısı, konut taban alanı, konut kat alanı, toplam konut alanı ve parsel sayısı hesaplanmıştır.

Kırsal nitelikli konut alanı olarak tanımlayabileceğimiz yapılaşma örneklerinde büyük parseller, kimi zaman tek parselde birden fazla konut yapısı olacak şekilde, kimi zaman da ayırık nizam büyük

bahçelerde yapılaşma örnekleri şeklinde görülmektedir. Genel olarak taban alanı katsayısının 0.15-0.40 arasında kaldığı alanlar ve genelde 2 katlı yapı stoku görülmektedir.

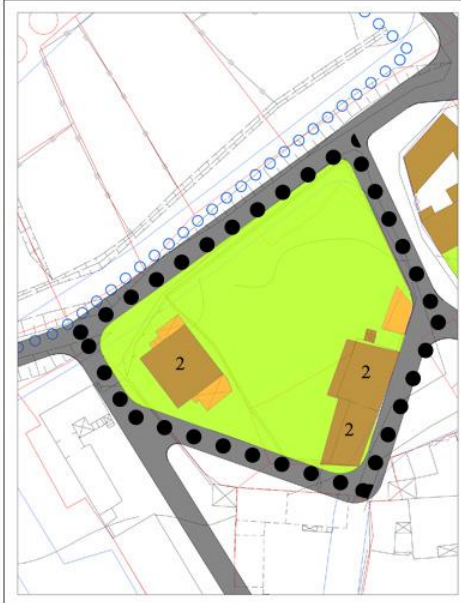
#### ÖZLER MAHALLESİ



<b>BAHÇE ALANI:</b> 1749.41 M2
<b>KONUT TABAN ALANI:</b> 1081.69 m2
<b>TOPLAM ALAN:</b> 2831.10 m2 (Bahçe Alanı+ Konut Alanı)
<b>KONUT KAT ALANI:</b> 2,163.38
<b>ORTALAMA HANE BÜYÜKLÜĞÜ:</b> 2,6 kişi/hane
<b>HANE SAYISI:</b> 26 Hane
<b>Nüfus:</b> 68 kişi
<b>T.A.K.S:</b> Konut Taban Alanı / Toplam Alan $1081.69 / 2831.10 = 0.38$
<b>K.A.K.S:</b> Konut Taban Alanı x Kat Sayısı / Toplam Alan $2,163.38 / 2831.10 = 0.76$
<b>NET NÜFUS YOĞUNLUĞU:</b> 242 kişi/ha
<b>PARSEL SAYISI:</b> 1
<b>ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ:</b> 2831.10 m2

Şekil 14. Özler Mahallesi Konut Doku Analizi

#### SÜMER MAHALLESİ



<b>BAHÇE ALANI:</b> 1466.46 M2
<b>KONUT TABAN ALANI:</b> 296.54 m2
<b>TOPLAM ALAN:</b> 1823.62 (Bahçe alanı+ konut alanı)
<b>KONUT KAT ALANI:</b> 593.08 m2
<b>ORTALAMA HANE BÜYÜKLÜĞÜ:</b> 2,6 kişi/hane
<b>HANE SAYISI:</b> 6 Hane
<b>Nüfus:</b> 16 kişi
<b>T.A.K.S:</b> Konut Taban Alanı / Toplam Alan $296.54 / 1823.62 = 0.16$
<b>K.A.K.S:</b> Konut Taban Alanı x Kat Sayısı / Toplam Alan $593.08 / 1823.62 = 0.32$
<b>NET NÜFUS YOĞUNLUĞU:</b> 160 kişi/ha
<b>PARSEL SAYISI:</b> 3
<b>ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ:</b> 607.87 m2

Şekil 15. Sümer Mahallesi Konut Doku Analizi

## FATİH MAHALLESİ



<b>BAHÇE ALANI:</b> 1643.21 M2
<b>KONUT TABAN ALANI:</b> 689.92 m2
<b>TOPLAM ALAN:</b> 2464.7 m2 (Bahçe Alanı+ Konut Alanı)
<b>KONUT KAT ALANI:</b> 1379.84 m2
<b>ORTALAMA HANE BÜYÜKLÜĞÜ:</b> 2,6 kişi/hane
<b>HANE SAYISI:</b> 16 Hane
<b>Nüfus:</b> 42 kişi
<b>T.A.K.S:</b> Konut Taban Alanı / Toplam Alan $689.92/ 2464.7 = 0.28$
<b>K.A.K.S:</b> Konut Taban Alanı x Kat Sayısı / Toplam Alan $1379.84/ 2464.7 = 0.56$
<b>NET NÜFUS YOĞUNLUĞU:</b> 168 kişi/ha
<b>PARSEL SAYISI:</b> 3
<b>ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ:</b> 821.5 m2

Şekil 16. Fatih Mahallesi Konut Doku Analizi

### 4.3. TİCARET ALANLARI

Çalışma alanında ticaret faaliyetleri meydan ve çevresinde yoğunlaşmış, Vatan Caddesi boyunca devam etmektedir.

### 4.4. SANAYİ ALANLARI

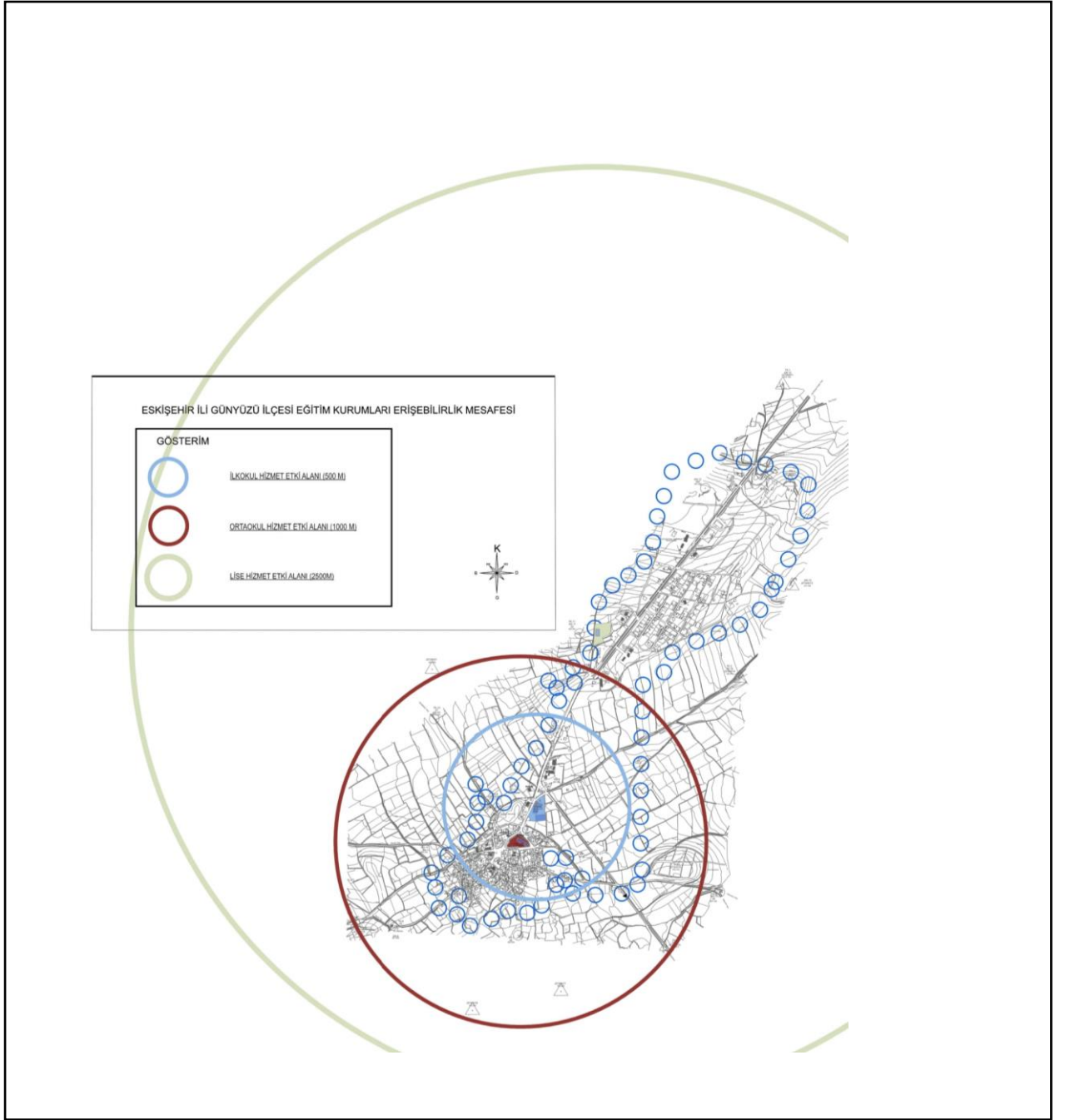
Çalışma alanı içerisinde bir adet un fabrikası bulunmaktadır.

### 4.5. YEŞİL ALANLAR

Çalışma alanı içerisinde Vatan Caddesi üzerinde yanında 0,2 ha spor alanı ve 1,1 ha park alanı bulunmaktadır.

### 4.6. SOSYAL DONATI ALANLARI

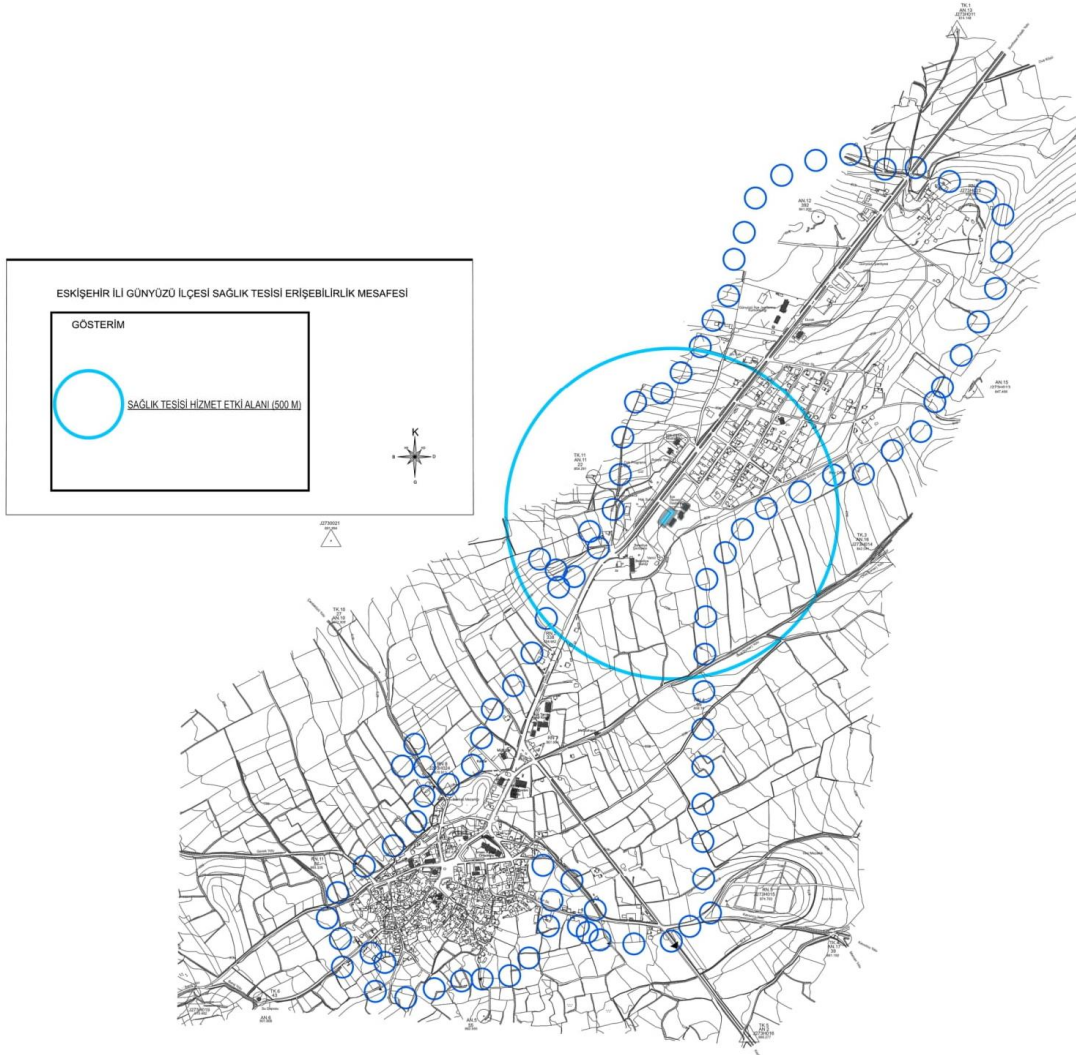
Bölgede 2,6 ha eğitim tesis alanı, 3,5 ha resmi kurum alanı, 1,9 ha sağlık tesisi, 0,4 ha sosyal ve kültürel tesis, 0,3 ha dini tesis alanı, 0,2 ha spor alanları bulunmakta olup, sosyal donatılar yerleşmede toplam 8,9 hektardır.



Şekil 17. Eğitim Alanı Erişilebilirlik Analizi



Şekil 18. Yeşil Alan Erişilebilirlik Analizi



19.Sağlık Alanları Erişilebilirlik Analizi



Şekil 20. İbadet Alanları Erişilebilirlik Analizi

## Eğitim Tesisleri

Çalışma alanında 1 ilköğretim okulu, 2 ortaokul ve 1 adet çok programlı lise olmak üzere toplam 4 adet okul mevcuttur.

Toplam eğitim tesis alanı 2,6 ha'dır. Toplam alan içindeki payı ise %1,45'dir. Kişi başına düşen eğitim tesis alanı 25,74 m<sup>2</sup>'dir.

Okullarının fiziksel yapı durumuna bakıldığında betonarme, kat sayısı ilk ve ortaöğretimde 1-2, lise alanında 5 katlıdır. Mülkiyeti hazine veya MEB adınadır.

Okul Adı	Öğrenci Sayısı	Öğretmen Sayısı	Durumu
Günyüzü Çok Programlı Anadolu Lisesi	59	10	Açık
Günyüzü İmam Hatip Ortaokulu	6	5	Açık
Günyüzü Şehit Recep Çetin Ortaokulu	68	8	Açık
Günyüzü Şehit Mücahit Top İlkokulu	125	13	Açık

Tablo 3. Eğitim Kurumları

### Sağlık Tesisleri

Planlama alanında 1 adet Devlet Hastanesi yer almaktadır.

Toplam sağlık tesisi alanı 1,9 ha, kişi başına düşen sağlık tesisi alanı 18,9 m<sup>2</sup>'dir.

### İdari ve Resmî Kurumlar

Çalışma alanındaki İdari ve Resmi Kurum alanları yaklaşık 3 ha alan kaplamaktadır. Özler Mahallesi'nde İlçe Emniyet Amirliği yer almakta olup güvenlik hizmeti sağlamaktadır. Fatih Mahallesi'nde İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü bulunmakta ve tarımsal-idari işlevleri yürütmektedir. Yenikent Mahallesi'nde İlçe Jandarma Komutanlığı güvenlik hizmetleri sunmaktadır. Sümer Mahallesi ise ilçedeki en yoğun idari merkezdir; burada Kaymakamlık (Hükümet Konağı), İlçe Mal Müdürlüğü, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ve İlçe Nüfus Müdürlüğü faaliyet göstermektedir.

Mahalle	Kurum / Tesis	Kategori
Özler	İlçe Emniyet Amirliği	Güvenlik
Fatih	İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	Merkezi İdare
Yenikent	İlçe Jandarma Komutanlığı	Güvenlik
Sümer	Kaymakamlık (Hükümet Konağı)	Merkezi İdare
	İlçe Mal Müdürlüğü	Merkezi İdare
	İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü	Merkezi İdare
	İlçe Nüfus Müdürlüğü	Merkezi İdare

### Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

Çalışma alanında 1 adet sosyal tesis bulunmaktadır.

Planlama alanındaki Sosyal Tesis Alanları 0,4 ha alan kaplamaktadır. Kişi başına düşen Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları yaklaşık 4 metrekaredir.

### **Dini Tesisler**

Planlama alanında toplam 1 adet cami yer almaktadır.

Dini tesis toplam alanı 3,5 ha, kişi başına düşen dini tesis alanı ise 3,4 m<sup>2</sup>'dir.

### **Spor Tesisleri**

Planlama alanında 1 adet semt spor alanı mevcuttur. Planlama alanındaki spor alanı 0,21 ha alan kaplamaktadır. Kişi başına düşen spor alanı 2,1 m<sup>2</sup>'dir.

### **Askeri Alanlar**

Planlama alanında bir adet askeri alan bulunmaktadır. Yerleşimin kuzeyinde yer seçmiş bu alan toplamda 2 ha'dır.

### **Mezarlıklar**

Planlama alanında toplam mezarlık alanı 9,7 ha'dır.

### **Diğer Alanlar**

Planlama alanında kayalık ve taşlık alanlar, ifrazlı ve ifrazsız boş alanlar, dere kanal ve yol alanları ve ağaçlandırılmış alanlar bulunmaktadır.

## **4.7. TARIM ALANLARI**

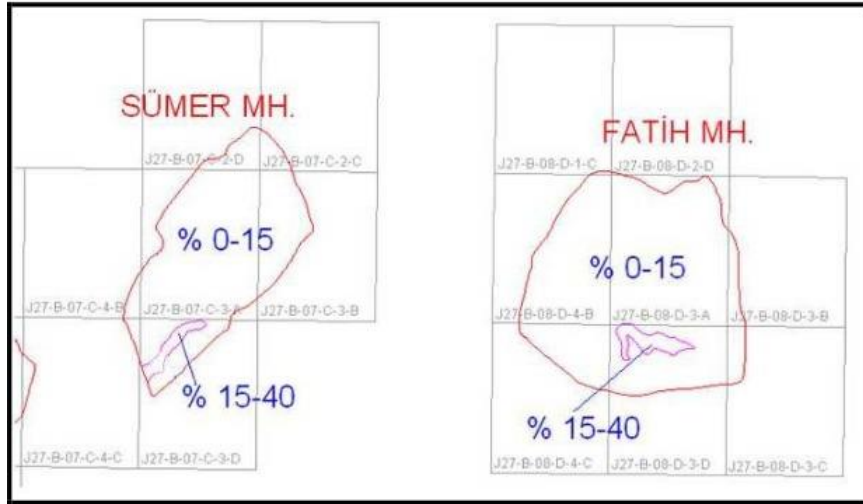
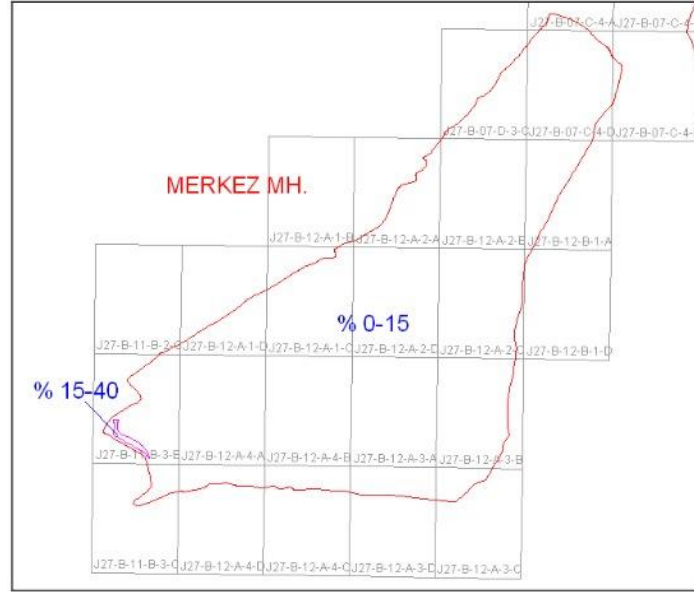
Bu alanlar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında tarımsal niteliği korunacak alanlardır. Söz konusu alanları içeren bölgelerde yapılacak imar planları başta olmak üzere her türlü iş ve işlemde Tarım ve Orman Bakanlığının görüşünün alınması zorunludur.

Plan çalışmasına esas alınan kurum görüşleri kapsamında; Tarım ve Orman Bakanlığının 28.08.2025 tarih ve 20319519 sayılı Olur'u ile yaklaşık 37 hektar, 30.01.2026 tarih ve 22494723 sayılı Olur'u ile yaklaşık 3,8 hektar olmak üzere toplamda yaklaşık 41 hektarlık alan için tarım dışı amaçlı kullanım izni verilmiştir.

Ancak söz konusu izinler, mevcut planlı alan ile ilave planlama alanının yalnızca bir kısmını kapsamakta olup, imar planı bulunmayan ilave alanın bir bölümüne ilişkin tarım dışı amaçlı kullanım izni bulunmamaktadır.

Bu çerçevede, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 12.03.2026 tarih ve 23896355 sayılı görüş yazısı doğrultusunda; tarım dışı amaçlı kullanım izni bulunmayan ve ilave plan çalışmasına konu edilen alanın, onama sınırına bitişik kısımları planlama sınırı dışında bırakılmış, planlama alanı içerisinde kalıp onama sınırı dışına çıkarılması mümkün olmayan kısımlar ise "tarım alanı" olarak planlanmıştır. Tarım alanına dönüştürülen konut alanlarının da dikkate alınmasıyla birlikte, plan bütününde öngörülen nüfus hesaplanmış ve söz konusu alanların ileride Bakanlıkça tarım dışı kullanımına izin verilmesi halinde planlanacağı öngörüldüğünden, bu alanların gereksinim duyacağı sosyal donatı alanları da bu plan kapsamında ayrılmıştır.

#### 4.8. EĞİM ANALİZİ



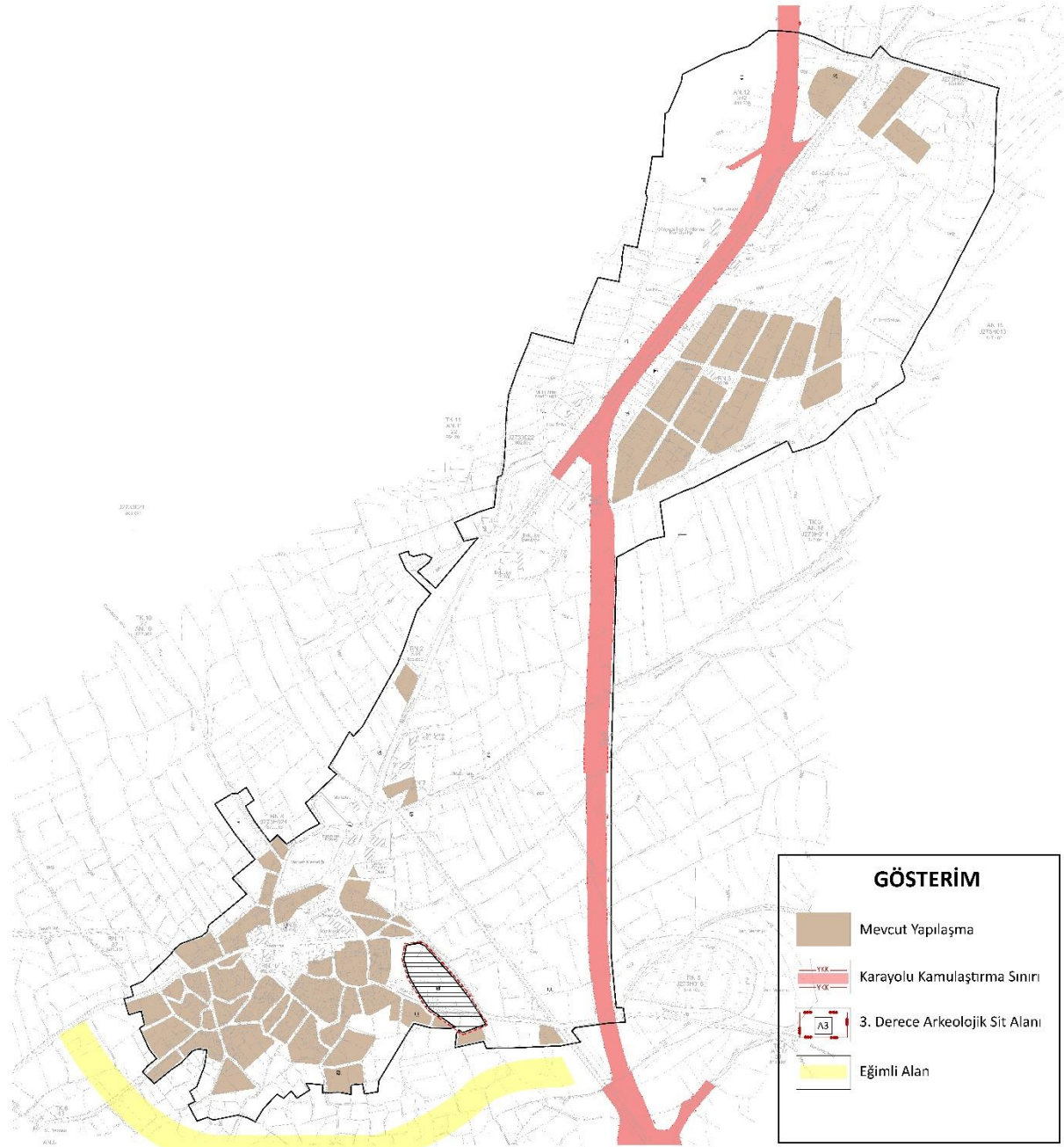
Şekil 21. Günyüzü İlçesi Eğim Analizi

(Günyüzü (Eskişehir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'ndan alınmıştır.)

Planlama alanı kapsamında gerçekleştirilen eğim analizi sonucunda, Merkez Mahallesi, Sümer Mahallesi ve Fatih Mahallesi sınırlarında eğim değerleri %0–15 ve %15–40 aralıklarında tespit edilmiştir. Analiz bulgularına göre, alanın büyük bir bölümü %0–15 eğim grubunda yer almakta olup yapılaşmaya elverişli alanları oluşturmaktadır.

#### 4.9. EŞİK ANALİZİ

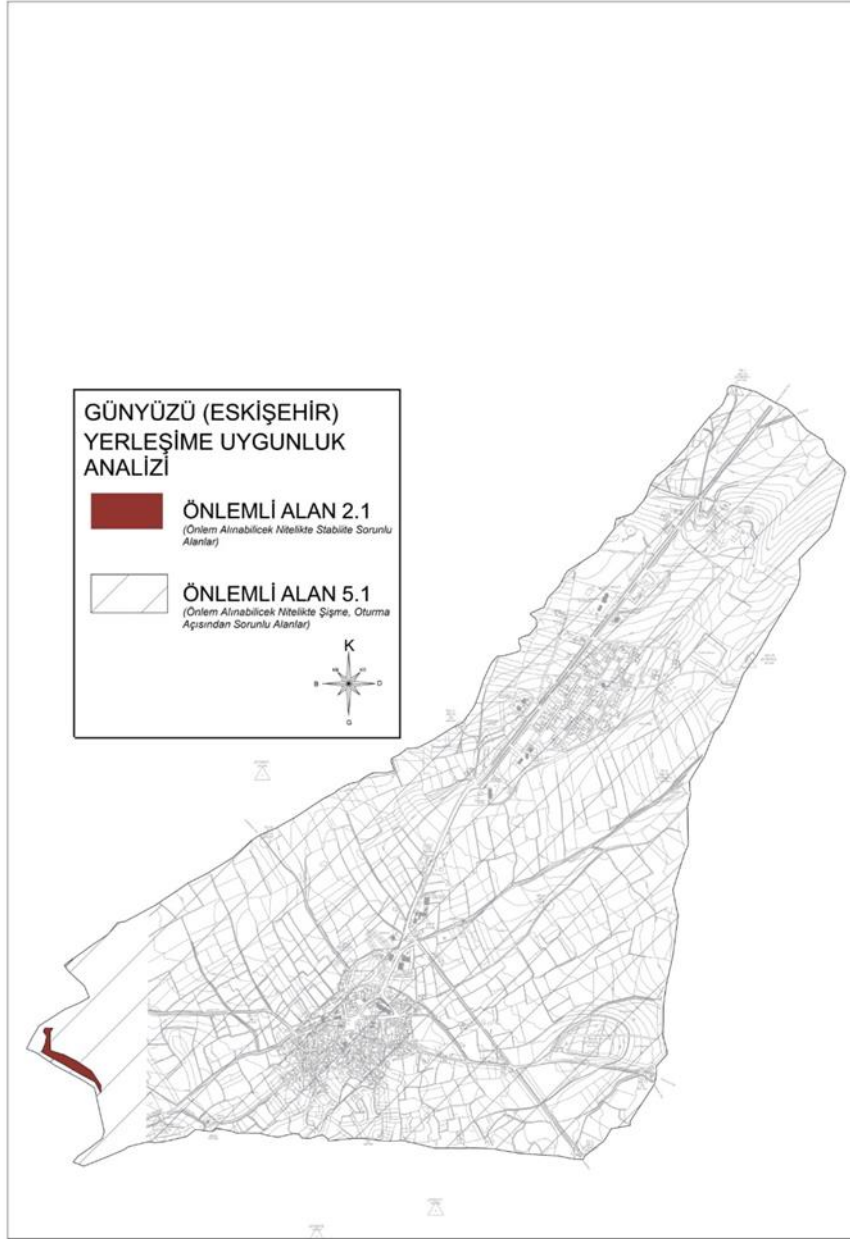
Planlama alanı eşik analizi, İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu, eğim analizi, mevcut yapılaşma ve yatırımlar ve kurum görüşleri doğrultusunda belirlenen sınırlar ve koŐullar ile planlama alanının içinde bulunduğu bölgenin arazi kullanımı dikkate alınarak oluşturulmuştur.



Şekil 22. EŞİK ANALİZİ

#### 4.10. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 22.11.2013 tarih onaylı Günyüzü (Eskişehir) Belediyesi imar planına esas jeolojik/ jeoteknik etüt raporu kapsamında bölgede yerleşime uygunluk analizi yapılırken eşik analizi, jeolojik, jeomorfolojik veriler ve kamu yaklaşma sınırı da dikkate alınarak yerleşime uygun alanlar tespit edilmiştir.



Şekil 23. Yerleşime Uygunluk Analizi

#### 4.11. GZFT ANALİZİ

<b>GÜÇLÜ YÖNLER</b>	<b>ZAYIF YÖNLER</b>
Tarım arazilerinin fazla olması	Nüfusunun az olması
Birden çok tarımsal ürünün yetiştirilmesi	Konut ve kentsel hizmetlerin yetersiz olması
Çevre il ve ilçeler ile güçlü karayolu bağlantısının olması	Konaklama alanlarının yetersiz olması
Deprem riskinin az olması	Büyük yerleşimlere uzak kalması
Gecek su markasına sahip olması	Yaşam kalitesi yüksek alanlar sunmaması
Güçlü doğal ve kültürel varlık	İlçenin gelişimine katkı sağlayacak planlama çalışmalarının eksikliği
	Yapı stoğunun eski ve yetersiz olması
	Yenikent ile Merkez arasındaki bağlantının zayıf olması
	İmar planlarının bütüncül olmaması
	Altyapının ve altyapı projelerinin eksikliği
	Gelişme Konut alanı olarak belirlenmiş alanların yapılaşma için tercih edilmemesi
<b>FIRSATLAR</b>	<b>TEHDİTLER</b>
Üzüm yetiştiriciliğinin olması	Göç veren bir ilçe olması
Kuş Gözlemciliğinin yapılabileceği alanların olması	Yaşlı Nüfusun fazla olması
Soğuk hava deposunun olması	
Yöreye özgü dokumacılık sektörünün bulunması	

Tablo 4. GZFT Tablosu

#### 4.12. GELİŞME POTANSİYELLERİ

Doğal yapı ve topografya bakımından doğal eşiklerin ve eğimin az oluşu, bölgenin yapılaşmaya elverişli olması ve vatandaşa ve kamuya düşük maliyetli bir yapılaşmayı mümkün kılmaktadır.

Planlama alanı, mevcut durumda konut alanları ve konutların ihtiyaç duyacağı diğer kentsel hizmetler için de bir gelişme alanı niteliğindedir.

#### 4.13. SORUNLAR

Planlama bölgesinin potansiyellerinin oldukça fazla olmasına rağmen gelişimini engelleyen bazı özgün sorunları bulunmaktadır.

- Farklı projelerin bir arada bütüncül biçimde planlanmaması, parçalı planlarla hayata geçirilmesi,
- İmar planlarının projeksiyon yılını tamamlamış ya da parçalı olması dolayısıyla kentin gelişimini yetiştirme, teşvik etme ve kontrol edebilme niteliğini kaybetmesi

gibi sorunlar öne çıkmaktadır.

#### 4.14. PROJEKSİYON YILI VE NÜFUS ÖNGÖRÜSÜ

İlçe merkezi mevcut nüfusu ve 1/100.000 Ölçekli Eskişehir Çevre Düzeni Planı, Günyüzü İlçesi 2025 yılı planlama nüfusları aşağıdaki gibidir.

Günyüzü Merkez İlçe Mahalleleri	2025 Güncel nüfusu
Fatih Mahallesi	284
Yenikent Mahallesi	356
Sümer Mahallesi	380
Özler Mahallesi	163
<b>TOPLAM</b>	<b>1183</b>

Tablo 5. 2025 Yılı Güncel Nüfusu

	KIRSAL	KENTSEL	TOPLAM
GÜNYÜZÜ	12.331	3.223	15.554

Tablo 6. Eskişehir ÇDP Günyüzü 2025 Yılı Planlama Nüfusu

Günyüzü İlçe merkezinin toplam nüfusu 1183 olup, Çevre Düzeni Planı 2025 projeksiyonuna göre 3223 kişi nüfus ataması yapılmıştır. Çevre Düzeni Planı onayından sonra Yenikent bölgesinde önemli bir planlama çalışması yapılmış, ilçe merkezi ve Yenikent arasındaki bölgede muhtelif yapılaşmalar başlamıştır.

İlçe merkezindeki tüm imarlı alanlarla birlikte mevcut planların kapasitesi yaklaşık 7000 kişiye hizmet verebilecek şekildedir. Ancak büyük bir kısmı Maliye Hazinesine ait olan Yenikent'teki imarlı alanlar tercih edilmemekte ve yavaş bir gelişim göstermektedir. Dolayısıyla bu bölgede yer seçme trendi henüz oluşmamıştır. Aynı zamanda ilçe merkezi ve Yenikent bölgesi arasında bağlayıcı niteliği olan bir planlama çalışması yapma ihtiyacı da bulunmaktadır. Bu çalışmadan gelecek ilave nüfus ile yaklaşık 8843 kişilik bir plan nüfusu öngörülmektedir.

#### 4.15. SEKTÖREL DURUM

İlçe merkezi mevcut nüfusu ve 1/100.000 Ölçekli Eskişehir Çevre Düzeni Planı, Günyüzü İlçesi 2025 yılı istihdam dağılımı öngörüsü aşağıdaki gibidir.

YIL	NÜFUS	AKT. ORANI (%)	TARIM (%)	SANAYİ (%)	HİZMETLER (%)
2000	4737	21.5	39.4	7.5	53.1
2025	3223	25	40	8	52

Tablo 7. Sektörel Durum 2000-2025

2000 yılında hizmetler sektörünün nispeten düşeceği, bu istihdamın tarım ve sanayi sektörüne katılacağı öngörülmüştür. Bu planlama çalışmasıyla önerilen sanayi ve tarımsal üretimi destekleyici tesisler ile tarım ve sanayi sektörlerindeki istihdamın artacağı düşünülmektedir.

#### **4.16. SONUÇ OLARAK**

Açıklanan gerekçeler, mevcut ve planlanan nüfus, istihdam, yatırımlar ve imar planları doğrultusunda planlama alanı içerisinde çalışma alanları, konut ve sosyal donatı alanları ile yaklaşık 8843 kişi olacak şekilde imar planı çalışması yapılmıştır.

#### 4.17. KURUM GÖRÜŞLERİ

1	T.C. Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü
2	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü
3	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü
4	T.C. Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
5	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı
6	T.C. Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
7	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü
8	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) Etüt ve Proje Daire Başkanlığı
9	T.C. Eskişehir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü
10	Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı (TANAP)
11	T.C. Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü
12	OEDAŞ Osmangazi Elektrik Dağıtım
13	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (TEİAŞ) 6.Bölge Müdürlüğü (Kütahya)
14	T.C. Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Turizm İşleri Şube Müdürlüğü
15	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
16	Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. (ESGAZ)
17	T.C. Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (ESKİ) Projeler Dairesi Başkanlığı
18	T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı
19	T.C. Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi (PTT) Eskişehir Başmüdürlüğü
20	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü
21	T.C. Devlet Demiryolları İşlemesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü (Ankara)
22	T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü
23	T.C. Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü
24	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü
25	T.C. Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü
26	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
27	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü
28	Eskişehir İl Mera Komisyonu
29	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü

Tablo 8. Görüşleri Alınan Kurum Listesi

Çalışma başlangıcında, yakın çevrede orman, mera, sit alanı vb. özel kanunlara tabi, plan kararlarıyla etkilenebilecek alanların bilgilerini edinmek amacıyla yaklaşık 453 ha alan (sehven 859 ha olarak yazılan) için kurum görüşleri alınmıştır.

Yaklaşık 130 ha alanda çalışma yapılması kararlaştırılmış, ancak revizyon planı yapma ihtiyacı doğunca Yenikent bölgesindeki plan ve parselasyon çalışmaları tamamlanmış olan meskun alan da dahil edilerek, plan sınırı yaklaşık 162 hektar olmuştur.

**T.C. Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün E-31003881-754-12892361 sayılı yazısında:**

"İlgi yazınız gereği Eskişehir İli, Günyüzü İlçesi sınırları içerisinde kalan ve imar planı kurum görüşüne esas krokisinde gösterilen yaklaşık 859 Ha. alan için, oluşturulan komisyon tarafından mahallinde yapılan tetkiki neticesinde; Söz konusu taşınmazın tamamının orman sayılmayan alanlarda kaldığı ve üzerinde orman örtüsü bulunmadığı tespit edilmiş olup, İmar Planı yapılmasında kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. (EK-7.1)

**T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün E-99762936-805.02.02.02-5805783 sayılı yazısında:**

"... Eskişehir İli, Günyüzü ilçesi sınırları dahilinde bulunan 130 ha alan için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama Planı hazırlanması hususunda Bölge Müdürlüğümüz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. (EK-7.2)

**T.C. Karayolları Genel 4. Bölge Müdürlüğü'nün 14.08.2024 tarihli E.95386480- 754/1599482 sayılı yazısı ile;**

"Yapılan inceleme neticesinde, İlgi yazıya konu İmar Planı alanının hem mevcut hem de yeni projesi bulunan (26-28) KKNo'lu (Sivrihisar-Polatlı) Ayr. Günyüzü-Çeltik-Yunak İl Yolu güzergahında Km:(18+900-22+000) arasında yer aldığı tespit edilmiş olup, İlgili kesimde eski yola ait proje ve kamulaştırma sınırlarımız bulunmamaktadır, yeni yol kesimine ilişkin; projesi, taslak kamulaştırma sınırları ve uydu görüntüsü yazımız ekinde gönderilmektedir.

Söz konusu kesimde yapılacak olan İmar Planlarında;

-(26-28) KKNo'lu (Sivrihisar-Polatlı) Ayr. Günyüzü-Çeltik-Yunak İl Yolunun hem yeni proje ve taslak kamulaştırma sınırlarımızın korunması, hem de eski yolda mevcut karayolu sınırlarının korunması, karayolu tasarım kriterleri ile trafik güvenliğine uygun planlama yapılması, bu süreçte İdaremizle koordinasyon halinde olunması,

--(26-28) KKNo'lu (Sivrihisar-Polatlı) Ayr. Günyüzü-Çeltik-Yunak İl yolumuza 10 metrenin altında imar yolu bağlantısı yapılmaması,

-Kamulaştırma sınırlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre İmar Planında ve Plan Lejant bölümünde gösterilmesi, Kamulaştırma sınırlarının içine herhangi bir farklı kullanım kararı getirilmemesi (servis yolu, park, yeşil alan, vb.),

-2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte yer alan hükümlere uyulması ve bu hususun plan notları ile İmar Planı Açıklama Raporunda yer alması, -Yapı yaklaşma mesafelerinin Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak İmar Planına işlenmesi,

-Karayolu sınır çizgisine 50 metre mesafe içerisinde yapılmak istenen tüm yapılar için Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmasının ve bu 50 metre mesafe içerisinde yapılmak istenen tüm yapılar için İdaremizden ayrıca izin alınmasının zorunlu olduğunun bilinmesi,

-Karayoluna cepheli parsellerden karayoluna direkt geçiş yapılmaması ve karayoluna giriş-çıkış talebinde bulunulması durumunda; İmar Planının yapılıp kesinleşmesinden sonra, onaylı örneği ile

birlikte, inşaat faaliyetlerine başlamadan önce, İlgili Belediye Başkanlığı tarafından “Geçiş Yolu İzin Belgesi” için Bölge Müdürlüğümüz Trafik Güvenliği Başmühendisliğine başvurulması gerektiğinin bilinmesi,

- Plan Notlarına ve Plan Açıklama Raporuna;

“1- Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

2-Karayolları Genel Müdürlüğü ile 4. Bölge Müdürlüğünün Bildirmiş Olduğu Kurum Görüşlerine Uyulacaktır.

3-Karayoluna Cepheli Parsellerde. Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden Uygun Görüş Alınmadan Parsel Bazında Uygulamaya Geçilemez.

4-İmar Planları Onaylanıp Kesinleşmesinden Sonra Uygulamaya Esas İmar Planı Çalışmalarında, İnşaat Faaliyetlerine Başlamadan Önce 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. Maddesi Ve Bu Kanun'a Bağlı Yönetmeliğin 36. Ve 39. Maddeleri Gereğince Yeniden Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü Trafik Güvenliği Başmühendisliğine Başvurulması Gerekir.

5-Yollar Gibi Kamunun Kullanımına Açık Alanlar Kamu Eline Geçmeden Parsel ve Ada Bazında İnşaat Ruhsatı Verilemez, Hiçbir Yapı Yapılamaz.”

6-İmar Planının Yapılıp Kesinleşmesinden Sonra, Onaylı Örneği İle Birlikte, İnşaat Faaliyetlerine Başlamadan Önce, Geçiş Yolu İzin Belgesi Verilebilmesi İçin, İlgili Belediye Başkanlığı Kanalıyla, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünden Geçiş Yolu İzin Belgesi Alınacaktır.” ibarelerinin maddeler halinde eklenmesi,” denilmektedir. (EK-7.3)

**T.C. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü E-62535436-045.99-1035882 sayılı yazısı ile;**

“İlgi yazı dikkate alınarak kurumumuzun arşiv kayıtları incelenmiştir. Arşiv çalışması; Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının ilgi (a) yazı eki CD’de gönderdiği Eskişehir İli sınırları içerisinde alınmış Afete Maruz Bölge Kararına göre yapılmıştır. Bahse konu taşınmazları içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararına rastlanılmamıştır. Ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması hususunda; Bilgi ve gereğini arz ederim.” denilmektedir. (EK-7.4)

**T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı 06.08.2024 tarihli E-48909307-101.29.02.00-2024366434 sayılı yazısı ile;**

“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 05/08/2024 tarihinde yapılan sorgulamada talep edilen 453.48 hektarlık alan üzerinde Genel Müdürlüğümüzce verilmiş herhangi bir yürüyen maden ruhsat sahası bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir. (EK-7.5)

**T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü E-55794564-000-2014 Sayılı 14.02.2025 Tarihli Yazısı ile;**

“İlgi yazı ekinde yer alan bilgilere göre söz konusu imar planı çalışması ile ilgili olarak Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmeler sonucunda hazırlanan inceleme raporu yazımız ekinde gönderilmektedir.

**İnceleme Raporu;**

- İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce:

“... İlgili yazı ile yazı ekinde yer alan bilgilere göre yapılan incelemeye göre görüş sorulan alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlığımızca onaylı herhangi bir planlama alanı içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir.”

**- Çed ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre;**

“ İlimiz Günyüzü İlçesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 130 ha alan için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması ile ilgili iş ve işlemlerinin yapılmasında herhangi bir sakınca görülmemekle birlikte, söz konusu planlar kapsamında planlanacak proje ve/veya faaliyetlerin 29/07/2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi gereken projelerden olması durumunda herhangi bir yatırıma başlanmadan anılan Yönetmelik hükümleri uyarınca karar/görüş alınması gerekmektedir.”

**-Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce;**

“Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, söz konusu alanda herhangi bir doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanılmamış olup, Özel Çevre Koruma Bölgesi (Ö.Ç.K) olarak ilan edilen alan bulunmamaktadır.”

**-Eskişehir Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğünce;**

“Görüş sorulan alan 6306 sayılı Kanun kapsamında İlimizde ilan edilen riskli alanlar ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer almamaktadır.”

**-Milli Emlak Müdürlüğünce;**

“... Sonuç olarak, Sümer Mahallesi 1216 ada 50 parsel nolu taşınmazın mevcut planda resmi kurum, park ve yol olarak planlı iken, taslak plan ile belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı ve yol olarak planlandığı, bu taşınmazın Mal Müdürlüğü ile İlçe Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli olduğu göz önüne alındığında taşınmazın Belediye Hizmet alanı olarak planlanmasının uygun olmadığı, Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmasının uygun olacağı”

**-Günyüzü Milli Emlak Servis Şefliğince;**

“... Hazine hak ve menfaatleri dikkate alınarak yapılacak imar planlamasında sakınca bulunmamaktadır.”

Denilmektedir.” (EK-7.6)

**T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü E-16306199-045.01-10209179 sayılı yazısı ile;**

“...yapılan incelemede; bahse konu planlama alanınının 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı, ....

... Eskişehir İli, Günyüzü İlçesinde yer alan alanlardaki planlama çalışmaları ile ilgili 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır. Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.” Denilmektedir. (EK-7.07)

**T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı ... tarihli 26106802-405.02.99-E.2964851 sayılı yazısı ile;**

“İlgi yazı ekleri tarafımızca incelenmiş olup Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır. “denilmektedir. (EK-7.08)

**T.C. Ticaret İl Müdürlüğü E-12167134-045.99-00099408217 sayılı yazısı ile;**

“Konuyla ilgili olarak Eskişehir İli, Günyüzü İlçesi, İmar Planı örnekleri incelenmiş olup işaretli olan sınırlar içerisinde ve çevresinde var olan planlanan alanda Bakanlığımız tarafından kurumumuza bildirilen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.” denilmektedir. (EK-7.09)

**Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Projesi’nin 01.08.2024 tarihli TANAP-TNP-LET-MNC-0883 sayılı yazısı ile;**

“İlgi’de kayıtlı yazınız ekinde gönderilen bilgi ve belgeler incelenmiş olup bahsi geçen planlama alanının TANAP boru hattı güzergahına en yakın mesafesinin yaklaşık 1845 metre olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu planlama çalışmasının yapılmasında tarafımızca sakınca görülmediği hususunu bilgilerinize arz ederiz. “denilmektedir. (EK-7.10)

**T.C. İl Sağlık Müdürlüğü E-61753857-754-250530387 sayılı yazısı ile;**

“İlgide kayıtlı yazınıza istinaden; Belediyenizce yapılacak imar plan çalışmasında, Müdürlüğümüzün sağlık tesisi ihtiyaçlarında değerlendirilmek üzere, yazımız ekindeki uydu görüntüsünde sınırları sarı renk ile gösterilen alan içerisinde Hazine arazisi veya İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanmasıyla Düzenleme Ortaklık Payından gelecek şekilde 3.000,00 m<sup>2</sup>’lik sağlık alanı ayrılması hususunda, gereğini arz ederim.” denilmektedir. (EK-7.11)

**OEDAŞ Osmangazi Elektrik Dağıtım yazısı ile;**

“İl İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucu; İmar planı yapılmak istenen bölgede Kurumumuza ait AG ve OG şebekelerimiz bulunmakta olup yazımız ekinde sunulmuştur. (Ek-l) OG Şebekeye; düşeyde en büyük salgi durumunda; eğik damlı yapı için 3m, düz damlı yapılarda 3,5m, yatayda en büyük salınlı durumda ise 2m yaklaşma mesafesi bulunmaktadır. “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” esasları uyarınca Can ve Mal güvenliğinin sağlanması amacıyla OG tesis ve Enerji Nakil Hattı güzergâhları planlamada direk merkezleri orta nokta alınarak, 10m sağ ve 10m solu genişliğinde olmak üzere, 20m koruma bandında bırakılarak imar planının yapılması ve yazımız ekinde gönderilen mevcut AG ve OG tesislerin yatay ve düşey yaklaşma mesafelerine uyulması gerekmektedir.

Ayrıca ilave imar planı yapılacak bölgenin gelecekte Enerji ihtiyaçlarının karşılanabilmesi sebebiyle 300m aralıklarla 7m x 3m = 21,00 m<sup>2</sup> trafo alanlarının ayrılması durumunda ve yazımızda belirtilen hususlara uyulması halinde Günyüzü Belediyesi tarafında yapılması düşünülen İmar Planının yapılmasında, Kurumumuzca herhangi bir sakınca yoktur.

Gereğini arz ederiz.” denilmektedir. (EK-7.12)

**T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü E-80003487-754-2604969 sayılı yazısı ile;**

Bölge Müdürlüğümüzce ilgi yazı ekinde gönderilen verilere istinaden yapılan incelemede söz konusu planlama alanında mevcut veya proje aşamasında herhangi bir enerji iletim tesisimiz bulunmadığı tespit edilmiş olup imar planı çalışmalarının yapılmasında kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır. (EK-7.13)

**T.C. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü E-63282923-304.01.01-5489177 sayılı yazısı ile;**

“Müdürlüğümüz arşivinin incelenmesi neticesinde, söz konusu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas olmak üzere Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir. (EK-7.14)

**T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü E-42244183-169.99-5678123 sayılı yazısı ile;**

“...Günyüzü İlçesi, Merkez Mahallesi sınırları içerisinde;

- Köyiçi Mevkii'nde ve tapununun 21 pafta, 3145 parselinde kayıtlı, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 06.09.2002 tarih ve 2111 sayılı Kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli Günyüzü İlçe Emniyet Amirliği Hizmet binası,

- Merkez Mahallesinde ve tapununun 3025 parselinde kayıtlı, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.06.2020 tarih ve 8605 sayılı Kararı ile II. (iki) Grup olarak tescil edilen Minare,

- Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 06.02.1982 tarih ve 3339 sayılı Kararı ile tescil edilen ve Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.06.2013 tarih ve 1542 sayılı Kararı ile koordinatlı sit sınırları paftası uygun bulunan Köstepe Höyük 1. (Bir) Derece Arkeolojik Siti,

- Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.10.2003 tarih ve 2566 sayılı Kararı ile tescil edilen, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.05.2015 tarih ve 3218 sayılı Kararı ile koordinatlı sit paftası ve sit sınırlarının aktarıldığı kadastral paftası uygun bulunan ve aynı kurulun 09.12.2015 tarih ve 3696 sayılı Kararı ile Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları belirlenen Fatih Mahallesi Bizans Yerleşimi III. (Üç) Derece Arkeolojik Siti, bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen arkeolojik alanlara ilişkin, ilgili Belediyesince 2863 sayılı Kanununun 17. maddesi ve "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanarak Koruma Bölge Kurulu'nda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir...” denilmektedir. (EK-7.15)

*(Tescilli yapılar planda gösterilmiş olup, anılan sit alanları planda gösterilmiş olup plan sınırı dışındadır.)*

**Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. 2024GDN4697 sayılı yazısı ile;**

“...Söz konusu Eskişehir ili, Günyüzü ilçesi sınırları içerisinde bulunan mevcut doğal gaz batlarımızın ve regülatör alanımızın sayısal verisi ile yatırım programımız kapsamında planlanan projemiz ekte tarafınıza sunulmaktadır. Yapılacak olan imar planı çalışmaları kapsamında ilgili altyapı tesislerimizin korunması hususunda, Gereğini bilgilerinize arz ederiz.” denilmektedir. (EK-7.16)

**T.C. Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü E-26339129-115.01.99-51147 sayılı yazısı ile;**

“... Yapılan incelemede, bahse konu sınırlar içerisinde bulunan alt yapı tesislerimiz yazımız ekindeki haritada gönderilmekte olup, yapılacak çalışmalarda dikkate alınması gerekmektedir.” (EK-7.17)

**T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı E-40190188-754-3854785 Sayılı Yazısı ile;**

“...Bu talebe istinaden Bölge Başkanlığımızca gerçekleştirilen incelemeler ile Yetkili Komutanlıklar ve Müdürlükler nezdinde kurulan koordineler sonucunda, planlamaya konu alanda Askerî Alan, Askerî

Yasak ve Güvenlik Bölgeleri, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Askerî Havaalanı Mania Planı bulunmadığını arz ve rica ederim." denilmektedir. (EK-7.18)

**T.C. Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi E-99713664-750-1364614 sayılı yazısı ile;**

"Eskişehir ili, Günyüzü ilçesi sınırları içerisinde bulunan ilgi yazıda belirtilen planlama sahaları içerisinde Kurumumuz tarafından yapılacak herhangi bir plan ve/veya proje bulunmamaktadır." denilmektedir. (EK-7.19)

**T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın E-96378824-754[754]-15317802 sayılı yazısı ile;**

"Eskişehir Şube Müdürlüğü teknik elemanlarınca yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiatı Koruma Alanı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası) kapsamında "Korunan Alan" olarak belirlenen alanlardan ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan alanlar içerisinde olmadığı tespit edilmiş olup; Söz konusu faaliyetin yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. (E-7.20)

**T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi 2. Bölge Müdürlüğü'nün E-25552722-754-979734 sayılı yazısı ile;**

"Görüş istenilen alana isabet eden herhangi bir projemiz bulunmamakta olup bilgilerinize arz ederim." denilmektedir. (EK-7.21)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-58889913-235.06.01-15312943 sayılı yazısı ile;**

"Ekte göndermiş olduğunuz harita ve uydu görüntüsü incelenmiş olup, Söz konusu planlama sahası içerisinde kurumumuzca herhangi bir plan veya projemiz bulunmamaktadır.

Ancak, Planlama Sahası içerisinde tarım arazileri ve mera alanları bulunması sebebiyle Müdürlüğümüze İmar İzin Başvurusu yapılması ve gerekli izinlerin alınması gerekmekte olup, izinler alınmadan işlemlere başlanılmamalıdır.

İl Müdürlüğümüz diğer şube görüş yazıları ekte sunulmuştur." denilmektedir. (EK-7. 22)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-58889913-235.06.01-15312943 Sayılı Yazısı Ek 1**

"...Şube Müdürlüğümüz mevzuatları kapsamında yapılan inceleme ve tespit neticesinde 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun'da belirtilen alanlardan olmayıp planlanan veya devam eden bir çalışmamız bulunmamaktadır." denilmektedir. (EK-7.22)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-58889913-235.06.01-15312943 Sayılı Yazısı Ek 2**

"...Yapılan inceleme neticesinde söz konusu alan üzerinde 1380 sayılı Kanun kapsamında yapılan ve yapılacak herhangi bir yatırım veya projemizin bulunmadığı, belirtilen alanın mezkur Kanununun 2. maddesinde belirtilen "İçsular: Göller, suni göller, lagünler, baraj gölleri, bentler, regülatörler, kanallar, arklar, akarsular, mansaplar, üretme ve yetiştirme yerleridir." tanımı içerisinde kalan yerlerden olmadığı anlaşıldığından; bahsi geçen alan üzerinde 1380 sayılı Kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır." denilmektedir. (EK-7.22)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-58889913-235.06.01-15312943 Sayılı Yazısı Ek 3**

“...talep alanı içerisinde Günyüzü Merkez 1235/48, 1138 /108, 1246/23, 1293/3, 1294/2, 1243/1 ve 1242/6 parseller 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki alanlardandır. 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki alanlarda yapılması planlanacak iş ve işlemler konusunda çalışmalara başlamadan önce Kurumumuzdan ve İl Mera Komisyonundan gerekli izinlerin alınması gerekmekte olup gerekli izinler alınmadan işlemlere başlanılmamalıdır.

Talep konusu taşınmazlar ile ilgili Şube Müdürlüğünüz görüşünün eklenerek ilgili kuruma gönderilmesi hususunda...” denilmektedir. (EK-7.22)

**T.C. Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü E-24498131-804.01-91002 sayılı yazısında;**

“...Yapılan incelemede, yazınız ekindeki krokide gösterilen yaklaşık 859 ha alanda, 1(A) Grubu Maden Ruhsatı bulunmamaktadır.” denilmektedir. (EK-7.23)

**T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü E.95386480-754/1719917 Sayılı Yazısı'nda;**

Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazıya konu alanın (26-28) KKNo'lu (Sivrihisar - Polatlı) Ayrımı - Günyüzü - Çeltik - Yunak İl Yolu güzergahında yer aldığı tespit edilmiştir.

İmar Planı hazırlanmasına yönelik Bölge Müdürlüğümüzce yerine getirilmesi istenen hususlar aşağıda maddeler halinde belirtilmekte ve ilgili kesimlere ilişkin proje ve kamulaştırma sınırlarımız yazımız ekinde sisteme yüklenen dosyada tarafınıza gönderilmektedir.

Söz konusu kesimde yapılacak olan İmar Planlarında;

-(26-28) KKNo'lu (Sivrihisar - Polath) Ayrımı - Günyüzü - Çeltik - Yunak İl Yolu'nun proje ve kamulaştırma sınırlarının korunması, -Kamulaştırma sınırlarımızın 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, Plan Notlarında ve Plan Açıklama Raporunda bu hususlara yer verilmesi, Plan Notlarına ve Plan Açıklama Raporuna;

- Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

İbarelerin maddeler halinde eklenmesi, -İmar planlarının yapım aşamasında Bölge Müdürlüğümüzle mutlaka iletişime geçilerek koordinasyon halinde olunması,

-İlgili işlemler yapılarak onaylanmaya esas taslak İmar Planlarının meclis onayına sunulmadan önce Bölge Müdürlüğümüzden yeniden görüş alınması gerekmektedir.” denilmektedir. (EK 7.24)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-11649965-115.02-18103351 sayılı yazısı ile;**

“Söz konusu imar planları sınırları dahilinde 1138/108, 1293/3,1243/1 ve 1294/2 ada/parsel numaralı ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında değerlendirilen taşınmazların bulunduğu belirlenmiştir. Söz konusu taşınmazlarda yapılması planlanan çalışmalardan önce 4342 sayılı Mera Kanunu ve

Yönetmeliği kapsamında İl Mera Komisyonuna müracaat edilmesi gerekmektedir.” denilmektedir. (EK 7.25)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü E-62732874-451.03-6475327 sayılı yazısı ile;**

“Eskişehir İli, Günyüzü İlçesi mevkiinde planlanan sınırlar içerisinde imar planı çalışması yapılacak ve konuyla ilgili kurumumuz görüşü istenmekte olup, anılan bölgede kurumumuzca bir yatırım planlaması bulunmamaktadır.” denilmektedir. (EK 7.26)

**T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı E-695039 Sayılı Yazısı ile;**

“İlgi (a) yazınız ile idaremizce yürütülmekte olan 250.000 sosyal konut hedefi kapsamında ilçeniz Günyüzü mahallesi sınırları içerisinde yer alan hazine mülkiyetine ait muhtelif taşınmazlar üzerinde idaremizce toplu konut projesi uygulanması talep edilmiştir.

Önerilen alında toplu konut yapımına yönelik proje çalışmaları idaremizce başlatılmış olup ilgi (b) yazımız ile proje alanına ait imar planı değişikliği teklifi Belediye Başkanlığınıza gönderilmiştir.

Ancak yapılan değerlendirmeler sonucunda toplu konut proje alanının, konumunda yeniden bu düzenleme yapılması uygun bulunmuş olup buna göre hazırlanan taslak imar planı değişikliği yazımız ekinde sunulmaktadır

Bu kapsamda, yazımız ekinde sunulan imar planı değişikliği önerisini, yine ekte sunulan plan notları ile beraber Belediye Başkanlığınızca hazırlatılarak onaylanması ve onaylı bir takım imar planı paftası ile onamaya esas Belediye Meclis Kararı örneğinin İdaremize gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğim rica ederim. ...” denilmektedir. (EK-7.27)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-58889913-235.06.01-19588869 Sayılı Yazısında;**

“Eskişehir İli, Günyüzü İlçesi sınırları içinde bulunan alan herhangi bir sulama sahamızda bulunmamaktadır. Bununla birlikte görüş talep yazısı ekinde yer alan Netcad dosyasında işaretli 2.73 km<sup>2</sup> büyüklüğe sahip drenaj alanında dere yatağı kaybolmuş olup derenin memba ve mansap şartı bulunmamaktadır. Alanın taşkın debisi 8,60 m<sup>3</sup> /s olup alanın drenajının belediyesi tarafından kapalı sistem yağmur suyu şebekesi ile sağlanması şartıyla Tema, ZMO ve Üniversite Temsilcilerinin red oyuna karşılık oy çokluğu ile uygun görülmüştür.” denilmektedir. (EK-7.28)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-58889913-235.06.01-19588869 Sayılı Yazısı EK-1 Toprak Koruma Kurulu Kararında;**

“Mevcut Karayolu üzerindeki köprü ve Seydisuyu Deresini çelik boru sifon ile geçişi sağlanmakta olup deplase edilmesi mümkün olmadığından Karayolu çalışması esnasında zarar verilmemesi, her türlü güvenlik önlemlerinin alınması, bakım onarım çalışmalarının aksatılmaması, işletme ve bakım hizmetlerinin engellenmemesi ve güzergah üzerinde bulunan kanalet hatlarına zarar verilmemesi ve görüş ekinde yer alan vaziyet planında dikkate alınarak gerektiği takdirde yapılacak revizyonların Bölge Müdürlüğümüzle koordineli şekilde yürütülmesi şartı ile Tema Temsilcisinin red oyuna karşılık oy çokluğu ile uygun görülmüştür.” Denilmektedir.

“Eskişehir İli, Günyüzü İlçesi sınırları içinde bulunan alan herhangi bir sulama sahamızda bulunmamaktadır. Bununla birlikte görüş talep yazısı ekinde yer alan Netcad dosyasında işaretli 2.73 km<sup>2</sup> büyüklüğe sahip drenaj alanında dere yatağı kaybolmuş olup derenin memba ve mansap şartı

bulunmamaktadır. Alanın taşkın debisi 8,60 m<sup>3</sup>/s olup alanın drenajının belediyesi tarafından kapalı sistem yağmur suyu şebekesi ile sağlanması şartıyla Tema, ZMO ve Üniversite Temsillerinin red oyuna karşılık oy çokluğu ile uygun görülmüştür.” denilmektedir. (EK-7.28)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü E-58889913-235.06.01-19588869 Sayılı Yazısı EK-2 Kararında;**

“Söz konusu ilgi yazınız ve ekinde ifade edilen Eskişehir İli, Günyüzü İlçesi sınırları içinde bulunan alan herhangi bir sulama sahamızda bulunmamaktadır.

Bununla birlikte ekli Netcad dosyasında işaretli 2.73 km<sup>2</sup> büyüklüğe sahip drenaj alanında dereyatağı kaybolmuş olup derenin memba ve mansap şartı bulunmamaktadır. Alanın taşkın debisi 8,60 m<sup>3</sup>/s olup alanın drenajının belediyesi tarafından kapalı sistem yağmur suyu şebekesi ile sağlanması şartıyla imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir. (EK-7.28)

**T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Müdürlüğü E- 95696007-752.01.01-12906401 Sayılı Kararında;**

“Eskişehir ili, Günyüzü ilçesi, Özler, Sümer, Fatih ve Yenikent Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan ada ve parsel numaralı ekli listede belirtilen toplam 1.037.542,18 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanda İlave İmar Planı yapılması planlandığı ve Toprak Koruma Kurulunun 03/06/2025 tarihli kararında tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilerek, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 ve 14. maddeleri uyarınca Bakanlığımızdan kamu yararı kararı verilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu alan için kamu yararı kararı verilmesi 30/06/2025 tarih ve 12901962 sayılı Bakan Oluru ile uygun görülmüş olup, Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.” denilmektedir. (EK-29)

**EK Uygun Görüş Kararında;**

“Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde Eskişehir ili, Günyüzü ilçesi, Özler, Sümer, Fatih ve Yenikent Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan ve yukarıda belirtilen toplam 1.037.542,18 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanda İlave İmar Planı yapılması için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 ve 14. maddeleri uyarınca, kamu yararı kararı verilmesi hususunu Olur'larınıza arz ederim.” denilmektedir. (EK-29)

Eskişehir İl Mera Komisyonu Kararı 03.06.205 Tarih ve 2025/10 Sayılı Kararı;

“Madde-16: Günyüzü Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 14/03/2025 tarih ve 5579564-000-2182 sayılı yazıları ile Günyüzü ilçesinde yeni ilave imar planı çalışması yapılmaktadır. Yenikent Mahallesi sınırlarında kalan 1293 ada 3 nolu 1.176,48 m<sup>2</sup> lik mera parselinin tamamı “Park alanı” ve 1294 ada 2 nolu 99.774.63 m<sup>2</sup> lik mera parselinin tamamı ise “Belediye Hizmet Alanı” olarak yeni uygulama imar planı yapılmak üzere, 4342 Sayılı Mera Kanun 14/d maddesi gereği tahsis amacı değişikliği talebi ile ilgili düzenlenilen rapor ve 20 yıllık ot bedelinin belirlenmesi ile ilgili düzenlenilen rapor görüşülerek;

Tahsis amacı değişikliği talep edilen Günyüzü ilçesi, Yenikent Mahallesi sınırlarında kalan 1293 ada 3 nolu 1.176,48 m<sup>2</sup> lik mera parselinin tamamı “ Park alanı” ve 1294 ada 2 nolu 99.774.63 m<sup>2</sup> lik mera

parselinin tamamının "Belediye Hizmet Alanı" olmak üzere toplam 100.951,11 m2 alanda yapılacak olan yeni uygulama imar planının 2 yıl içerisinde yapılarak onaylı imar planının Komisyonumuza sunulması, tapuda "uygulama imar planı alanı olarak kullanılmak üzere" şerhinin konularak Hazine adına tescil ettirilmesi şartıyla, 4342 sayılı Mera Kanununun 14'üncü maddesinin (d) bendi ve Mera Yönetmeliğinin 8. Maddesi gereği tahsis amacı değişikliğinin uygun olduğuna ve 20 yıllık ot bedelinin 1.226.557,00 TL olarak belirlenmesine oy birliği ile karar verilmiştir." Denilmektedir. (EK-30)

**T.C. Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü E-80086111-501.99-13501614 Sayılı 09.09.2025 tarihli Yazısında;**

"Söz konusu imar planı çalışması ile ilgili olarak Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmeler sonucunda hazırlanan inceleme raporu yazımız ekinde gönderilmektedir.

**İnceleme Raporu**

**- İmar ve Planlama Şube Müdürlüğüne:**

"... İlgili yazı ile yazı ekinde yer alan bilgilere göre yapılan incelemeye göre görüş sorulan alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlığımızca onaylı herhangi bir planlama alanı içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir.

Yapılması planlanan imar planı çalışmaları ile ilgili olarak Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan İlimize ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulması gerekmektedir.

İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin ve gerekli izinlerinin alınması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. Maddesi gereği planların onaylanmadan önce ilgili idare tarafından e-plan otomasyon sistemi üzerinden Plan İşlem Numarasının alınarak, diğer işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve aynı Yönetmeliğin 35. Maddesi ile 2013/17 sayılı Bakanlık Genelgesi gereği planların kesinleştikten sonra 15 gün içinde İl Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir."

**-ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğüne:**

"Bahse konu imar planı çalışmaları hakkında ÇED Yönetmeliği hükümleri uyarınca bir işlem yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, imar planı çalışmalarının tamamlanmasına müteakip alanda 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği hükümlerine tabi bir projelerin planlanması halinde herhangi bir yatırıma başlanmadan anılan Yönetmelik hükümleri uyarınca başvuru yapılması gerekmektedir."

**-Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğüne;**

"Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, söz konusu alanda herhangi bir doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanılmamış olup, Özel Çevre Koruma Bölgesi (Ö.Ç.K) olarak ilan edilen alan bulunmamaktadır."

**-Eskişehir Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğüne;**

"Görüş sorulan alan 6306 sayılı Kanun kapsamında İlimizde ilan edilen riskli alanlar ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer almamaktadır."

**-Milli Emlak Müdürlüğüne;**

“İlgi (b) Müdürlüğümüz görüşü ekinde yer alan raporda özetle, *Sümer Mahallesi 1216 ada 50 parsel nolu taşınmazın mevcut planda resmi kurum, park ve yol olarak planlı iken, taslak plan ile belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı ve yol olarak planlandığı, bu taşınmazın Mal Müdürlüğü ile İlçe Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli olduğu göz önüne alındığında taşınmazın Belediye Hizmet alanı olarak planlanmasının uygun olmadığı, Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmasının uygun olacağı belirtildiğinden rapor doğrultusunda yeniden düzenlemeye gidilerek söz konusu taşınmazın resmi kurum ve yol alanı olarak planlandığı görülmüştür.*

*Bu kapsamda ilgi (b) yazımız ekinde yer alan raporda belirtilen hususların geçerli olduğu, tahsisli taşınmazlara ilişkin tahsisli kurumlardan görüş alınması, askı süresi içinde itiraz ve dava açma hakkımız saklı kalmak hazine hak ve menfaatinin gözetilerek plan ana kararlarının sürekliliğini bütünlüğünü teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak şekilde 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eklerinde belirtilen hususlara uygun ve Hazine hak ve menfaatlerinin korunarak yapılması, plan teklifinden bilgilendirilmek, kamu yararının gözetilerek Hazine taşınmazları yönünden hak sahipliği durumlarında gerekli mevzuat hükümlerine bağlı kalınması taşınmazların ilçe yer alması nedeniyle Günyüzü Kaymakamlığı (Milli Emlak Şefliği) görüşünün alınması gerektiği görüş ve kanaatine varıldığı bildirilmiştir.”*

**-Günyüzü Milli Emlak Servis Şefliğince;**

*“... Hazine hak ve menfaatleri dikkate alınarak yapılacak imar planlamasında sakınca bulunmamaktadır.”*

Denilmektedir. (EK 7.31)

**T.C. Karayolları Genel 4. Bölge Müdürlüğü'nün 03.09.2025 tarihli E.95386480- 754/1908972 sayılı yazısı ile;**

*“...Söz konusu kesimde yapılacak olan Taslak İmar Planlarında;*

*-Kamulaştırma sınırimızın ekte gönderilen koordinatlara uyularak işlenmesi,*

*-Karayolları Kenarında yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulması, Plan Notlarında ve Plan Açıklama Raporunda bu hususlara yer verilmesi,*

*Plan Notlarına ve Plan Açıklama Raporuna;*

*-Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.*

*İbarelerinin maddeler halinde eklenmesi,*

*-İmar planlarının yapım aşamasında Bölge Müdürlüğümüzle mutlaka iletişime geçilerek koordinasyon halinde olunması,*

*-İlgili işlemler yapılarak onaylanmaya esas taslak İmar Planlarının meclis onayına sunulmadan önce Bölge Müdürlüğümüzden yeniden görüş alınması gerekmektedir.”* denilmektedir.

(EK-7.32)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-58889913-230.04.02-20948021 sayılı yazısı ile;**

“Talep üzerine İl Müdürlüğümüz teknik personelince 28/05/2025 tarihinde arazi mahallinde etüt ve incelemeler yapılmış olup, tarım arazisine isabet eden 37,3677 hektar alanın Sulu Mutlak Tarım Arazisi olduğu, alternatif alan bulunmadığı, tarımsal bütünlüğün bozulmadığı tespitleri yapılarak talep İl Toprak Koruma Kurulunun 03/06/2025 tarihli gündemine alınmış olup, talep oy çokluğu ile uygun görülmüş ve Kurulun uygun görüşüne istinaden talep nihai karar için Bakanlığımıza gönderilmiştir.

Bakanlığımızın 28/08/2025 tarih ve E-58125898-020-20319519 sayılı Olur'u ile, Günyüzü ilçesi Özler, Fatih, Sümer ve Yenikent mahallelerinde tarım arazisine isabet eden 37,3677 hektar alanda İlave İmar Planı yapılması talebi uygun görülmüştür.

Verilen bu izin; Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'inci maddesinin 8'inci fıkrası gereği, planlayıcı kuruluşa resmi yazı ile bildirildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması halinde verilen izin geçersiz kabul edilerek tekrar izin alınması gerekmektedir.” Denilmektedir. (EK-7.33)

**T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü'nün 08.10.2025 tarih ve E-37234586-115.02-21407036 sayılı yazısı ile;**

“İlgide kayıtlı yazınız ekindeki tahsis amacı değişikliği talebi, 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında Bakanlık Komisyonu tarafından uygun görülmüş olup 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre işlem tesis edilmesi hususunda; Bilgilerinizi rica ederim.” Denilmektedir. (EK-7.34)

**T.C. Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü'nün 25.09.2025 tarih E.95386480-754 / 1930017 sayılı yazısı ile;**

“Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazıya konu taslak imar planı çalışmasının yeni güzergaha ait kamulaştırma sınırlarımıza uyulduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak planda ve lejant bölümünde gösterildiği ve proje sınırlarımıza uyulduğu tespit edilmiştir.

Bu hususlar doğrultusunda Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamakta olup, askı sürecinde idarelerimizden tekrar görüş alınması gerekmektedir.” Denilmektedir. (EK-7.35)

**T.C. Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15.10.2023 tarih ve E-11649965-115.02-21494383 sayılı yazısı ile;**

“Tahsis amacı değişikliği talebi İl Mera Komisyonunun 03/06/2025 tarihli kararı ve Valilik Makamının 14/10/2025 tarihli Oluru ile uygun bulunmuştur. Eskişehir İli Günyüzü ilçesi Yenikent Mahallesi tahsis amacı değişikliği uygun görülen parseller için 2 yıl içerisinde yeni imar planı hazırlanması, "uygulama imar planı alanı olarak kullanılmak üzere şerhinin konularak Hazine adına tescilinin yapılmak üzere tescil beyannamesinin hazırlanması, onaylı imar planının hazırlandıktan sonra tescil işlemlerinin sonucundan İl Mera Komisyonumuza bilgi verilmesi ayrıca yazımız ekinde Valilik Olurunda belirtilen 20 yıllık ot bedelinin yatırılarak dekontunun Müdürlüğümüze gönderilmesi” denilmektedir. (EK-7.36)

**T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü3. Bölge Müdürlüğü'nün E-99762936-622.02-6788389 sayılı yazısı ile;**

“Yapılan inceleme neticesinde; bahsi geçen alan İdarelerimizce inşa edilerek işletmeye açılan ve devredilen Günyüzü I-II Sulaması sulama alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Günyüzü I-II Sulaması halihazırda aktif olarak çalışmakta olup, yapılacak çalışmalar sırasında sulama tesislerine herhangi bir

şekilde zarar verilmemesi, tesisin herhangi bir atığının tesislerimize atılmaması, herhangi bir atık su bağlantısı yapılmaması, bakım onarım çalışmalarına engel olunmaması, işletme ve bakım hizmetlerini aksatmaması ve yatırım bedelinin geri alınması kaydıyla, Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı yapılmasında sakınca görülmemektedir.” Denilmektedir. (EK-7.37)

**T.C. Eskişehir Valiliği Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-58125898-230.04.02-23256259 sayılı yazısı ile;**

“Günyüzü ilçesi Özler, Fatih, Sümer ve Yenikent mahallelerinde tarım arazisine isabet eden toplam 37,3677 ha alan ile Eskişehir Ayvalı Ovası Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kalan ilave 3,8400 ha alanda İlave İmar Planı yapılması talebi Bakanlık Olur'u doğrultusunda uygun görülmüştür. Verilen bu izin; Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'inci maddesinin 8'inci fıkrası gereği, planlayıcı kuruluşa resmi yazı ile bildirildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması halinde verilen izin geçersiz kabul edilerek tekrar izin alınması gerekmektedir.” Denilmektedir. (EK-7.38)

**T.C. Eskişehir Valiliği Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E- 58889913-230.04.02-23896355 sayılı yazısı ile;**

“Günyüzü ilçesinde yürütülen imar planı çalışmalarına ilişkin olarak, planlama alanı içerisinde yer alan ve bütüncül plan içerisinde boşluk alanlar oluşturan toplam 3,49 ha yüzölçümüne sahip tescil harici alanlar ile parsellerin, hazırlanacak olan planda Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA) olarak planlanması ve tarımsal faaliyet dışı kullanılmaması şartı ile 5403 sayılı Kanunun 13'üncü maddesi kapsamında planlanması uygun görülmüştür.

Yapılan incelemede; 1295/1, 1296/1, 1153/2, 1154/5, 1154/6 ve 1154/14 numaralı parsellerin önceki başvuru listesinde yer almadığı tespit edilmiş olup, 1144/19, 1146/9, 1305/50 ve 1227/25 numaralı parseller üzerinde ruhsatlı yapıların bulunduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu alanın tarım dışı amaçlı kullanımının talep edilmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden izin alınması gerekmekte olup, aksi takdirde ilgili mevzuat kapsamında idari işlem uygulanacaktır.

Verilen bu izin; Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği, planlayıcı kuruluşa resmi yazı ile bildirildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması halinde verilen izin geçersiz kabul edilerek tekrar izin alınması gerekmektedir.” denilmektedir. (EK-39)

**T.C. Eskişehir Valiliği Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-11649965-115.02-23835538 sayılı ve 10.03.2026 tarihli yazısı ile;**

“Günyüzü ilçesinde yeni ilave imar planı çalışması kapsamında; Yenikent Mahallesi sınırlarında kalan 1293 ada 3 nolu 1.176,48 m<sup>2</sup> yüzölçümlü mera parselinin 'Park Alanı' ve 1294 ada 2 nolu 99.774,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü mera parselinin ise 'Belediye Hizmet Alanı' olarak planlanması talep edilmiştir. 4342 Sayılı Mera Kanunu'nun 14/d maddesi gereği tahsis amacı değişikliği talebi, İl Mera Komisyonu'nun

03.06.2025 tarihli toplantısında görüşülmüş ve Valilik Makamı'nın 14.10.2025 tarih ve 214434421 sayılı Olurları ile uygun görülmüştür.

*Eskişehir ili, Günyüzü ilçesi, Yenikent Mahallesi sınırlarında bulunan mera parsellerinden toplam 100.951,11 m<sup>2</sup> alanda tahsis amacı değişikliği uygun görülen parseller için hazırlanacak yeni uygulama imar planının 2 yıl içerisinde yapılarak onaylı imar planının komisyona sunulması; tapuda 'uygulama imar planı alanı olarak kullanılmak üzere' şerhinin konularak 4342 sayılı Mera Kanunu hükümleri gereği Hazine adına tescil işlemlerinin tamamlanması şartıyla uygun görüş verilmiştir."* denilmektedir. (Ek-40)

## 5. PLAN KARARLARI

İmar planı hazırlanırken kurumlardan alınan görüşler, arazi çalışmasında elde edilen veriler ile bu çalışmaların büroda bir araya getirilmesi ile plan çalışması yapılmıştır.

Planlama çalışması yapılırken; tarım alanları, mera alanları, sit alanları, yüksek eğimli alanlar, askeri alanlar, ulaşım eşikleri ve mezarlıklar yapılaşmayı sınırlayan etkenler olmuştur.

Planlama alanının güneyinde bulunan III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve planlama alanının kuzeyinde bulunan taşkın alanına tekabül eden 3845 m<sup>2</sup>'lik alan plan dışı bırakılmıştır.

Yerleşim, kent merkezinden kuzey yönüne doğru Vatan Caddesi ve doğusunda yine kuzey güney aksında uzanan Şehitler Caddesi boyunca gelişme göstermektedir. Vatan Caddesi, Günyüzü'nü şehirlerarası ulaşımına bağlayan ana arter olarak işlemekte ve cadde boyunca çeşitli donatı alanları ve gelişme bölgesi olan Yenikent Mahallesi bulunmaktadır. Vatan Caddesi'ne bağlanan ve ilçenin güney yönünde ulaşımını sağlayan diğer ana aksı Şehitler Caddesi'dir. Şehitler Caddesi ve Vatan Caddesi kuzey güney yönünde ilçenin ana ulaşım arteridir. Bu ulaşım şemasını belirleyici olmuştur.

Yapılacak planlamada eşik sentezi sonucunda yapılaşmaya imkân veren alanlarda gelişme alanları ile beraber yeşil alanların, sosyal ve kültürel tesis alanlarının kentsel standartlar ölçüsünde gelişimi sağlanmıştır.

Konut alanları planlanırken, yapılan araştırma sonunda oluşturulan sentezlerde, yerleşmeye uygun alanlar göz önünde bulundurulmuştur. Konut alanlarında, mevcut dokuya uygun olarak iki katlı yapılaşma önerilmiştir.

Kent merkezinden Zübeyde Hanım Caddesi ve Vatan Caddesi'ne uzanan aks ile doğuda Şehitler Caddesi arasında kalan alanda kuzey doğruya doğru gelişme sağlanmıştır.

Yerleşik alanda ise korumacı yaklaşımıştır. Yerleşik yapılar izin verdikçe ulaşım geliştirilmiş; konut alanlarının donatılara ulaşımı, kent içindeki yaya ve trafik akışı iyileştirilmiştir.

Kuzeyde bulunan Yenikent Mahallesi planlı ve uygulaması yapılmış olduğundan planlama sınırları içerisinde korunacak alan olarak gösterilmiştir.

Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca, imar planı kararları doğrultusunda Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) yaklaşık %45 oranında sağlanmıştır. Sağlanan alanlar, başta yol, park ve rekreasyon alanları, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, kamu hizmet alanları ve otopark olmak üzere çeşitli sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulmasında kullanılmıştır. Bu

yaklaşım ile planlama alanının sosyal donatı ihtiyacının karşılanması, ulaşım ve erişilebilirliğin sağlanması ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmektedir.

## **KONUT ALANLARI**

### **Meskun Konut Alanları-Seyrek Yoğun (Brüt 41 kişi/ha)**

Planlama alanı sınırları içerisinde yaklaşık 29 hektar büyüklüğünde mevcut konut alanı bulunmaktadır. Mevcut konut alanının yoğunluğu 41 kişi/ha seyrek yoğunluk olarak hesaplanmıştır.

### **Gelişme Konut Alanları- Orta Yoğun (Brüt 122 kişi/ha)**

1/5000 Nazım İmar Planı ile yaklaşık 44 hektar Gelişme Konut Alanı planlanmış olup, orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında brüt 122 kişi/ha yoğunluk hesaplanmıştır. Yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

### **Toplu Konut Alanı**

Toplu Konut Alanı; Yenikent Mahallesi ve toplam 22.656 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Toplu Konut İdaresinin 15.10.2024 tarih ve 695039 evrak numaralı yazısı (EK-27) ile;

- Hazine mülkiyetine ait muhtelif taşınmazlar üzerinde toplu konut projesinin uygulanacağı,
- Toplu konut yapımına yönelik imar planı değişikliği gerektiği,
- 22.656 m<sup>2</sup>'lik alanda, E:0.80, Yençok:12,50 metre olacak şekilde Konut Alanı kullanımına yönelik imar planı değişikliğinin hazırlanarak onaylanması talep edilmiştir. Toplu konut alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda konut alanı olarak önerilmiş, yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda gösterilecektir.

## **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **Ticaret- Konut Alanı (TİCK)**

Planlama alanı sınırı içerisinde yaklaşık 7 hektar ticaret- konut alanı planlanmıştır. Ticaret Konut alanları kent merkezinde Turgut Altınok Caddesi, Zübeyde Hanım Caddesi, Lale Sokak ve İrfan Sokak'ın meydana bakan cephelerinde ve Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde yoğunlaştırılmıştır. Yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

### **Ticaret Alanı (T)**

Planlama alanı sınırı içerisinde yaklaşık 0,4 hektar ticaret alanı planlanmış olup, yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

### **Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)**

Planlama alanı sınırı içerisinde yaklaşık 0,1 hektar ticaret-turizm-konut alanı planlanmış olup, yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

### **Belediye Hizmet Alanı (BHA)**

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Planlama alanı sınırı içerisinde yaklaşık 9,4 hektar Belediye Hizmet Alanı önerilmiştir. Yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

### **Kamu Hizmet Alanı (KHA)**

Kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır. Planlama alanı sınırı içerisinde mevcut kamu hizmet alanlarıyla birlikte yaklaşık 5,5 hektar Kamu Hizmet Alanı (KHA) planlanmıştır. Yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

### **Küçük Sanayi Alanı**

Günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır. Planlama alanı sınırı içerisinde yaklaşık 1,3 ha küçük sanayi alanı önerilmiştir.

### **Teknik altyapı alanı**

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark alanlarından oluşmaktadır. Yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Mevcut ve planlı trafo alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda gösterilmiştir.

### **Bakım ve akaryakıt istasyonu alanları**

Bu alanlarda uygulama ilgili yönetmelik ve standartlara göre belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılabilir. Bu alanlarda market, kafeterya, petrol yan ürünleri satışı, dinlenme alanı tesis edilebilir.

## **SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **Eğitim Alanı**

Eğitim Tesisleri Alanı, okul öncesi, ilk ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanları ifade etmektedir. Planlama alanında eğitim tesisleri, tüm mahalle sakinlerinin kolay erişimini sağlamak, çevresel konfor ve güvenliği temin etmek, mevcut ve gelecekteki öğrenci kapasitesine uygun alan sağlamak ve yeşil ile sosyal donatılarla uyumlu bir şekilde konumlandırılmıştır. Plan çalışması kapsamında mevcut eğitim alanlarıyla birlikte yaklaşık 6,9 hektar büyüklüğünde eğitim alanı ayrılmıştır. Yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

### **Sağlık Alanı**

Sağlık Tesisleri Alanı, hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait tesisleri ifade etmektedir. Plan çalışması kapsamında mevcut sağlık alanlarıyla birlikte yaklaşık 2,8 hektar büyüklüğünde sağlık alanı ayrılmıştır. Yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

### **Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı**

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan alanlardır.

Plan çalışması kapsamında yaklaşık mevcut sosyal tesis alanlarıyla birlikte 1,4 hektar büyüklüğünde sosyal tesis alanı planlanmış olup yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

### **İbadet Alanı**

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Planlama alanı sınırı içerisinde mevcut ibadet alanlarıyla birlikte yaklaşık 1 ha ibadet alanı bulunmaktadır. Yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

### **Açık ve Yeşil Alanlar**

Planlama alanındaki açık ve yeşil alanlar, tüm mahalle sakinlerinin kolay erişimini sağlayacak şekilde konumlandırılmış, çevresel konfor ve güvenlik kriterleri gözetilerek planlanmıştır. Bu alanlar, sosyal etkileşim, rekreasyon ve dinlenme ihtiyacını karşılayacak büyüklükte tasarlanmış; eğitim, spor ve diğer sosyal tesislerle entegrasyonu sağlanmışır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2'de yer alan Açık ve Yeşil Alan Standartlarının üzerinde yaklaşık 11 hektar açık ve yeşil alan planlanmış olup, kişi başı yaklaşık 12.19 m<sup>2</sup> ile yeterli büyüklüğün ve erişilebilirliğin sağlandığı açık ve yeşil alanlar oluşturulmuştur.

**ESKİŞEHİR İLİ GÖNYÖZÜ İLÇESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI**

ÖLÇEK : 1/5000

**GÖSTERİMLER**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

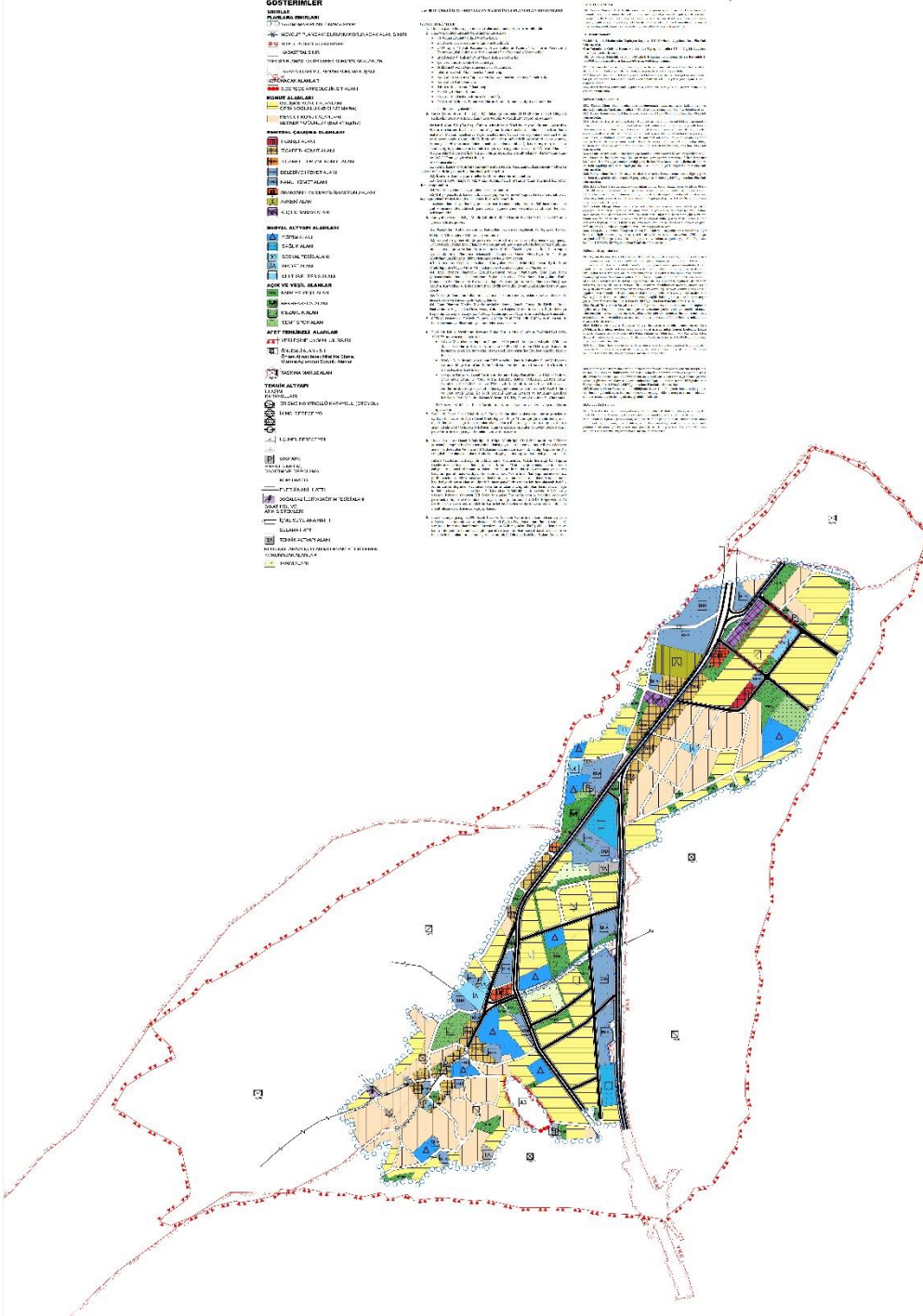
**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**

**PLANKURALLARI**



Şekil 24. 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı

## 5.1. ALAN DAĞILIM TABLOSU

ALAN DAĞILIM TABLOSU				
ALANLAR	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2)			
MESKUN KONUT ALANI	280754.96			
GELİŞME KONUT ALANI	394468.83			
KONUT + TİCARET ALANI	68134.11			
TİCARET ALANI	4432.18			
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	1480.78			
BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)	50868.45			
KAMU HİZMET ALANI (KHA)	54224.18			
KÜÇÜK SANAYİ ALANI (KSA)	13407.7			
ASKERİ ALAN	19476.58			
NÜFUS	8866			
TOPLAM ALAN	1624190.47			
	MPYY STANDART (M2/KİŞİ)	AYRILMASI GEREKEN ALAN (M2)	PLANLANAN ALAN (M2)	PLANLAMA ALANI (M2/KİŞİ)
EĞİTİM ALANLARI	6.5	57629	66613.29	7.51
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	1.5	13299	10457.24	1.18
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	10	88660	108045	12.19
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	0.75	6649.5	13360.16	1.51
İBADET ALANI	0.5	4433	10062.8	1.13
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1	8866	9205.15	1.04
OTOPARK	4164.62			
YOL	493668.67			
MEZARLIK	14448.72			
BAKIM AKARYAKIT İSTASYONU	8397.83			

Tablo 9. Alan Dağılım Tablosu

Plan kapsamında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri sağlanmıştır.

\*: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri

## 6. EKLER