

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

GÜNDOĞDU-1

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ



**ESKİŞEHİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ**

1. ETAP KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM İŞİ

TANITIM DOSYASI



İHALE TARİHİ
8 NİSAN 2026 SAAT 15:00



ESKİŞEHİR YILI

1 GİRİŞ

Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında “ilan edilmesi durumunda; ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel durumun uzun vadeli olarak geliştirilebileceği, gerekirse mevcut yapıların iyileştirilip korunarak daha iyi barınma olanaklarının sağlanabileceği, yöre halkının ve arsa sahiplerinin daha modern kullanışlı, günün koşullarına uygun, konutlarda sağlanacağı ve böylece de deprem riskinin en aza inebileceği kentler yaratabileceği, kentsel problemlerin çözülebileceği, kapsamlı ve bütünlük bir vizyon oluşturularak, stratejik plan hedeflerine uygun hareket edilebileceği” gerekçeleri ile Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisince ilan edilmiştir.



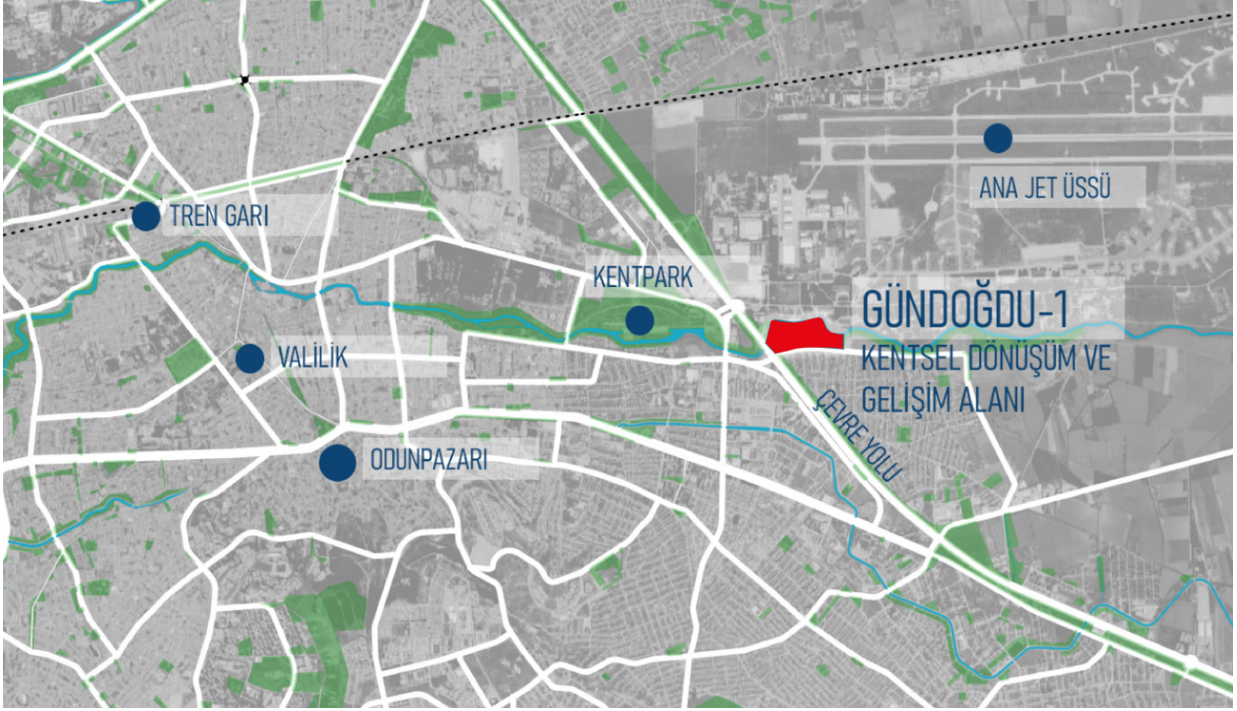
9.06 Hektar

İlan tarihi: 11.11.2010 tarih ve 24/389 sayılı EBBM Kararı

İmar Planları Onay Tarihi: 13.03.2019 tarih ve 104 sayılı EBBM Kararı

2 ALANIN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, kentin Ankara yönünden girişinde Çevre Yolunun doğusunda, Porsuk Çayının kıyısında yer almaktadır. Alan, Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Gündoğdu Mahallesi sınırları içerisindedir.

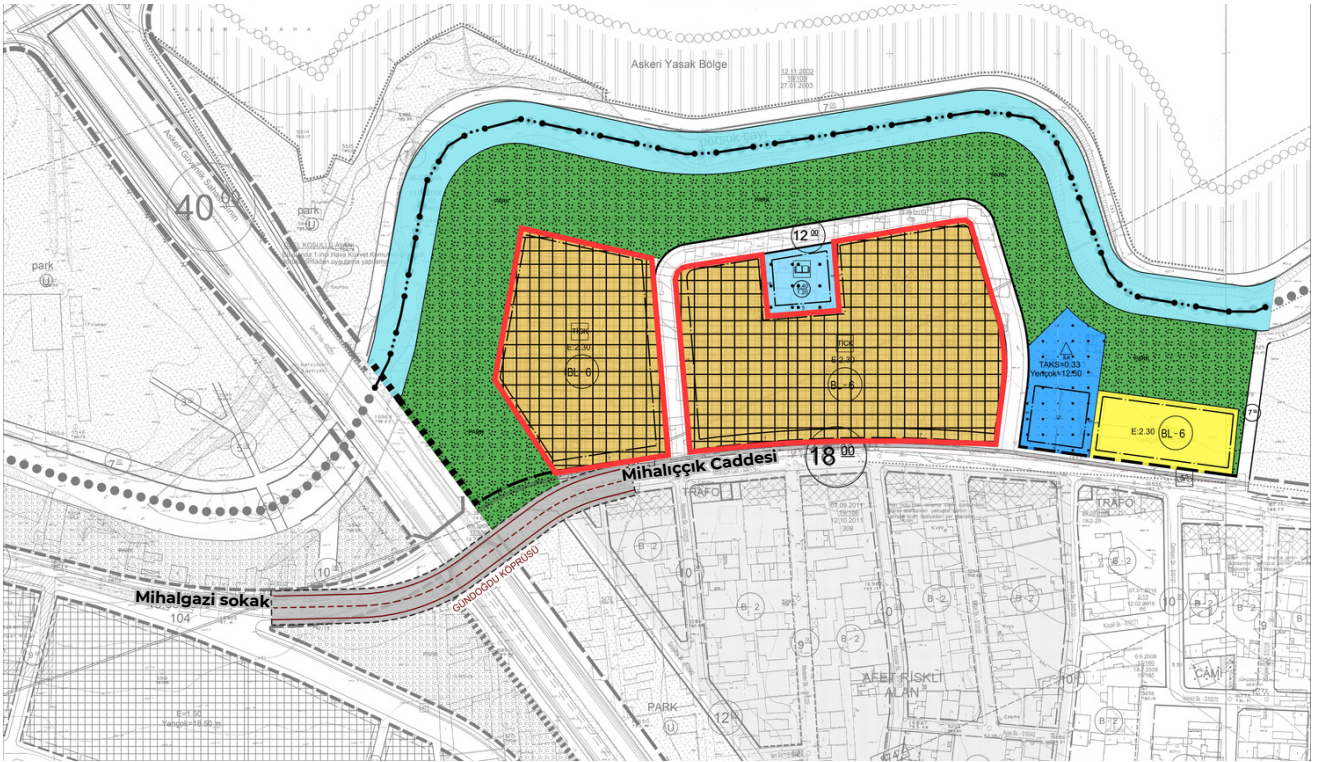


ÖNEMLİ MERKEZLER UZAKLIK	(km)
Kent Merkezi (Valilik Binası)	4.3
Anadolu Üniversitesi	5.6
Osmangazi Üniversitesi	7.9
Kentpark	1.0
Otogar	0.7
Tren Garı	6.2
Organize Sanayi Bölgesi	6.5

Proje alanı kent içindeki önemli merkezlere, 1.Ana Jet Üssü ve OSB gibi büyük çalışma alanlarına oldukça yakın mesafede; erişilebilirliği yüksek bir alandır. Ayrıca, Porsuk Çayının kıyısında olması nedeniyle de yüksek bir rekreatif potansiyele sahiptir.

3 PROJE SÜRECİ VE PLAN KARARLARI

- Proje alanına ilişkin Eskişehir Büyükşehir Belediyesince hazırlanan İmar Planları Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır.
- Proje Alanında, Hak sahiplerine Kira Yardımı, Eskişehir Büyükşehir Belediyesince yapılacaktır.
- Uzlaşma sonucunda, taşınmazların mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi aittir. Proje alanında tahliye ve yıkım işlemleri idare tarafından yapılacaktır.
- İmar uygulamasının kadastro ve tapu tescil işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- Alanın erişilebilirliğini artıracak Mihalgazi sokağı, Mihaliççık Caddesine bağlayacak köprü projesi ve rekreatif potansiyelinin değerlendirileceği Porsuk Çayı ıslah projesi Eskişehir Büyükşehir Belediyesince yürütülecektir.



Uygulama İmar Planı

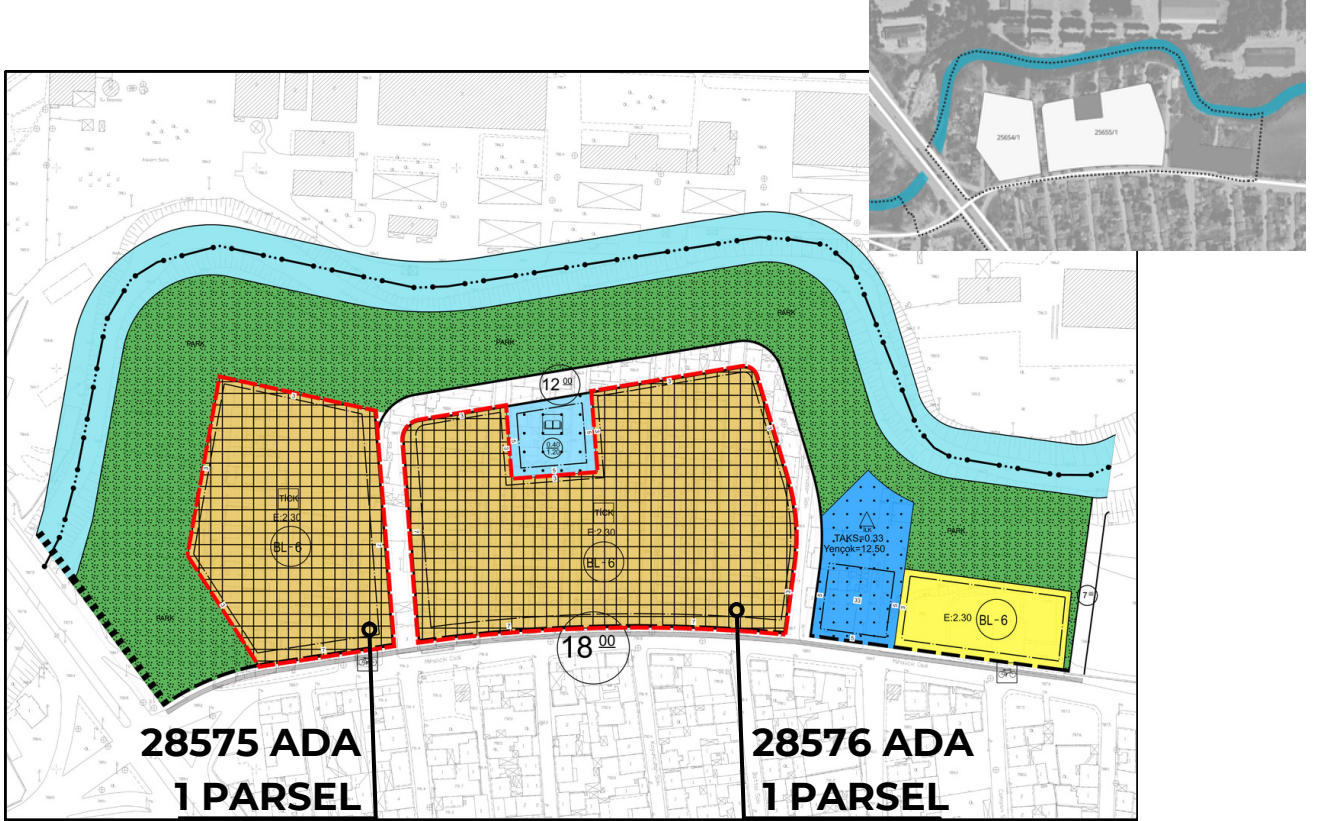
İhale konusu parsellerin imar durumu **Ticaret+konut** fonksiyonlu, Blok nizam **6 kat** ve Emsal:2.30'dur. **Ticaret+konut** karma kullanımlı alanlarda, ada bütününde hesaplanacak ve toplam inşaat alanının **en fazla % 15'i** ticari fonksiyona ayrılabilir. **Konut** ve **ticaret** alanlarındaki bloklarda derinlik şartı aranmaz, bloklar boyları 60x20 metre ölçülerini aşamaz.

4

1. ETAP İHALE ALANI

İhale alanı Odunpazarı ilçesi, Gündoğdu Mahallesi, 28575 Ada 1 Parsel (11.544 m²) ve 28576 Ada 1 Parselde (20.824 m²) kayıtlı taşınmazlardır.

Bölgenin ihtiyaçları ve kentsel dönüşüm modeli göz önünde bulundurularak imar planı kapsamında ticaret+konut karma kullanımlı alanlar (6 Katlı), 1 adet kültür merkezi ve 1 adet ilkokul alanı planlanmıştır. Bölgenin ticari ihtiyaçları için inşaat alanının %15'i işyeri kullanımına ayrılmıştır. Porsuk Çayı kıyısındaki 50 metre genişliğindeki bant ise 33.090 m² yeşil alan olarak tasarlanmıştır..



Etap-1 Kat Karşılığı İhale Edilen Proje Alanı

32.368 m² Alan Büyüklüğü (2 parsel toplamı)

Blok 6 kat Yapı Nizamı ve Kat Adedi

2.30 Emsal

74.448 m² Emsale Dahil İnşaat Alanı

Emsal dışı alanlar, Yüklenici tarafından hazırlanacak kesin proje sonrası belli olacaktır.

5

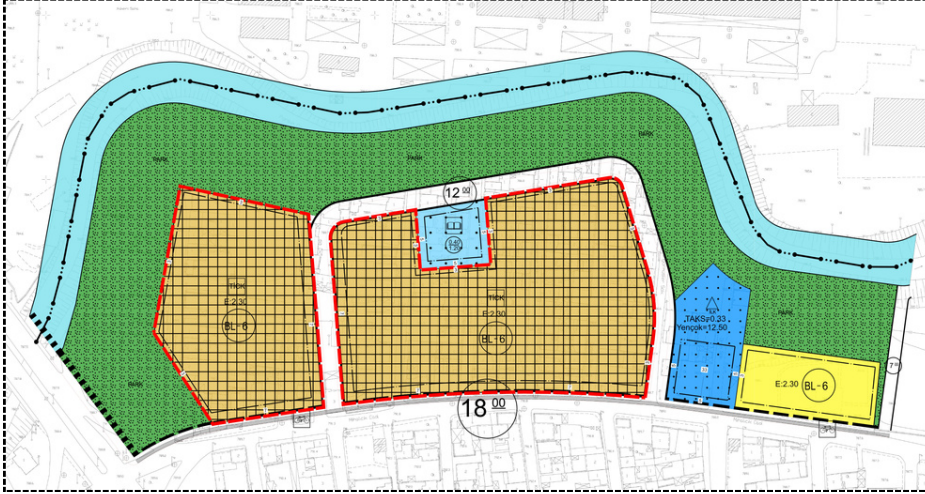
Gündoğdu-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

1. ETAP PROJE DETAYI

İdare Payına
Kalan

toplam
322
KONUT

toplam
9
İŞYERİ



İhale konusu alanda Yüklenici, Uygulama Projeleri sonrasında ortaya çıkabilecek teknik ve nesnel gerekçeler dâhil İdare uhdesinde kalacak ve Hak Sahiplerine dağıtımı yapılacak **Proje Bağımsız Bölüm Alanlarından** daha az bir alan oluşturmayacaktır ancak teslim sürecine kadar İdarenin uygun görmesi şartıyla proje revizyonu yapılabilir.

28575 Ada 1 Parsel ve 28576 Ada 1 Parsel için İDARE Payı Tablosu	İdareye Ait Proje Bağımsız Bölüm Alan Büyüklüğü (Konut)	İdareye Ait Proje Bağımsız Bölüm Alan Büyüklüğü (Konut)	Toplam Proje Bağımsız Bölüm Alan Büyüklüğü
	29043 m2	799m2	29842 m2

Uygulama projelerinin kesinleşmesini takiben, **Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı'nın %67,0 (yüzde altmış yedi)** sınırına kadar olan kısmı YÜKLENİCİ payını temsil eder.

İhale sonrası süreçte, YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacak ve İDARECE onaylanacak uygulama projelerinde; YÜKLENİCİ'nin uhdesinde kalacak **Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı'nın, %67,0 (yüzde altmış yedi) sınırının üzerinde kalmaz.**

Şayet İDARE payı, ihale şartnamesinde belirtilen asgari **Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (%67,0)** miktarını aşarsa; ihale eki olan EK-2'de yer alan bağımsız birimlerin üretilmesi sonrası oluşacak bu fazlalık, İDARE'nin tercih edeceği, konum ve büyüklükteki konut birimleri üzerinden İDARE payına eklenecektir.

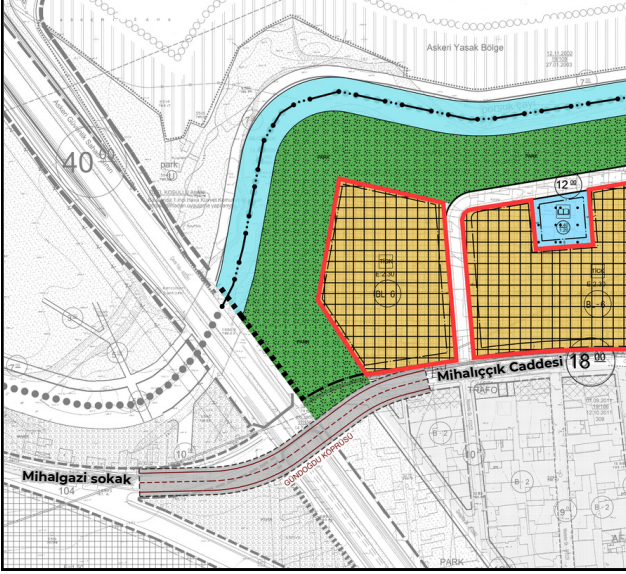
6 PROJE ALTERNATİF HESAPLARI

	EMSAL VE %21.5 ORTAK ALAN KULLANIMI DURUMUNDA (Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı)				
	Uzlaşma ile Dağıtılan Bağımsız Birim	Uzlaşma ile Dağıtılan Bağımsız Birim Alanı	Müteahhite kalan Bağımsız Birim Alanı	Müteahhite kalan Bağımsız Birim 100 m2 konut, 200m2 işyeri olarak hesaplanmıştır.	Toplam Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı
KONUT	322	29043.0 m²	52344.0 m²	523	90430.0 m²
TİCARET	9	799.0 m²	8244.0 m²	33	
		29842.0 m²	60588.0 m²	Tahmini inşaat alan hesabında projenin toplam genel brüt alan hakkının %10'luk payı ticaret hakkı kabul edilmiştir.	
		33%	67%		

	EMSAL VE %25.0 ORTAK ALAN KULLANIMI DURUMUNDA (Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı)				
	Uzlaşma ile Dağıtılan Bağımsız Birim	Uzlaşma ile Dağıtılan Bağımsız Birim Alanı	Müteahhite kalan Bağımsız Birim Alanı	Müteahhite kalan Bağımsız Birim 100 m2 konut, 200m2 işyeri olarak hesaplanmıştır.	Toplam Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı
KONUT	330	29911 m²	53843 m²	538	93060.0 m²
TİCARET	9	799 m²	8507 m²	42	
		30710 m²	62350 m²	Tahmini inşaat alan hesabında projenin toplam genel brüt alan hakkının %10'luk payı ticaret hakkı kabul edilmiştir.	
		33%	67%		

	EMSAL VE %30.0 ORTAK ALAN KULLANIMI DURUMUNDA (Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı)				
	Uzlaşma ile Dağıtılan Bağımsız Birim	Uzlaşma ile Dağıtılan Bağımsız Birim Alanı	Müteahhite kalan Bağımsız Birim Alanı	Müteahhite kalan Bağımsız Birim 100 m2 konut, 200m2 işyeri olarak hesaplanmıştır.	Toplam Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı
KONUT	342	31139 m²	55965 m²	559	96782.0 m²
TİCARET	9	799.0 m²	8879 m²	44	
		31938 m²	64844 m²	Tahmini inşaat alan hesabında projenin toplam genel brüt alan hakkının %10'luk payı ticaret hakkı kabul edilmiştir.	
		33%	67%		

7 BELEDİYE TARAFINDAN PROJE KAPSAMINDA YÜRÜTÜLEN ÇALIŞMALAR



Çevreyolu Geçiş Köprü Projesi

Proje alanının ve bölgenin erişilebilirliğini artırmak ve alanı kent merkezi ile bütünleştirmek üzere Çevre Yolu üzerinden Mihalıççık ile Mihalgazi Caddelerini bağlayacak taşıt ve yaya köprüsü Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.



Porsuk Çayı Işlah Projesi

Proje alanının kuzeyinde yer Alan Porsuk Çayı ve kıyısındaki park alanında, 2000'li yıllarda Kanlıkavak Parkını hayata geçirirken benimsediğimiz tasarım ve peyzaj yaklaşımı ile ıslah ve park çalışması Büyükşehir Belediyesi tarafından hayata geçirilecektir.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN PROJE KAPSAMINDA YÜRÜTÜLECEK ÇALIŞMALAR

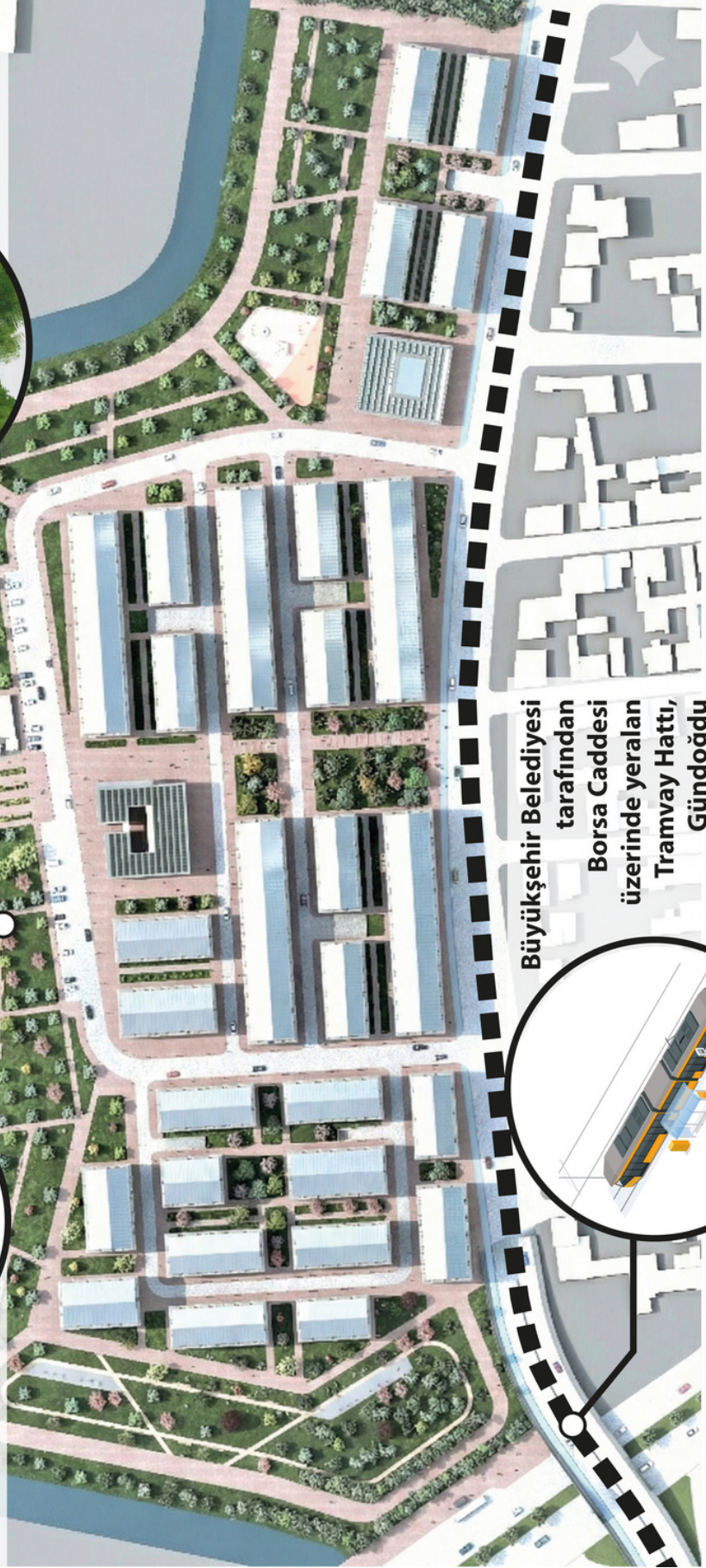
33.000 m2

büyükliğündeki
Park Projesi
Büyükşehir
Belediyesi
tarafından
yapılacaktır.

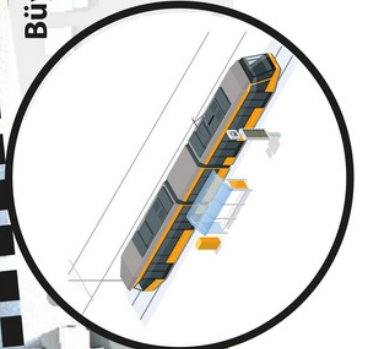


1.2 km uzunluğunda

Porsuk Islah
çalışması
Büyükşehir
Belediyesi
tarafından
yapılacaktır.



Büyükşehir Belediyesi
tarafından
Borsa Caddesi
üzerinde yer alan
Tramvay Hattı,
Gündoğdu
Mahallesine
uzatılacaktır.







ESKİŞEHİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İHALE TARİHİ
8 NİSAN 2026 SAAT 15:00

