



ESKİŞEHİR  
SANAYİ  
ODASI



CUMHURİYETİMİZİN YÜZÜNCÜ YILI

# TOPLUMA DÖNÜK ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI RAPORU – 2

## ESKİŞEHİR KONUT VE BARINMA SORUNU ÜZERİNE



Ağustos  
2023

## Önsöz

Endüstriyel devrimle birlikte başlayan **sanayileşme süreci**, toplumları ve insan yaşamını birçok alanda dönüştürmüştür. Sanayileşme, teknolojiye hızlı bir ilerlemeyi tetiklemiş, yeni icatlar üretim yöntemlerinin ve yaşam kalitesini artıran cihazların ortaya çıkmasına katkıda bulunmuştur. Sanayileşme ile birlikte yeni fabrikaların açılması **iş imkanları** yaratmıştır. Tarih boyunca her dönem öne çıkan farklı mesleklerin ana belirleyicisi hep sanayileşme olmuştur. Bu da **ekonomik büyümeye** katkı sağlamış ve **refah düzeyini** artırmıştır.

Bununla birlikte sanayileşme, tıp ve sağlık, eğitim ve bilgiye erişim, altyapı ve ulaşım, kültürel ve sosyal değişim gibi alanları da doğrudan etkilemiş ve şekillendirmiştir. Artan üretim ve ekonomik büyüme ile birlikte insanların yaşam standartlarının yükselmesine katkıda bulunulmuş; daha iyi iş imkanları, daha iyi konutlar, temel ihtiyaçların karşılanması ve refah düzeyinin artması insanların **yaşam kalitesini** yukarı taşımıştır.

Bu rapor, Eskişehir Sanayi Odası'nın **topluma dönük bir sivil toplum örgütü** olma vizyonu çerçevesinde, Eskişehir'de yaşayan ve geçimini sanayi sektöründen sağlayan **100.000'in** üzerindeki Eskişehirlinin **konut ve barınma ihtiyacına bir perspektif oluşturulması** amacıyla hazırlanmıştır.

İnsanlar toplum içinde yaşarlar ve yaşamlarını sürdürürken **temel ihtiyaçları** vardır. Bu temel ihtiyaçları; **beslenme, barınma, güvenlik, sağlık ve eğitim** olarak sıralamak mümkündür. Sanayi sektörü tüm bu temel ihtiyaçların karşılanması noktasında çok önemli bir kaynaktır. Sanayi sektörünü sadece iş insanlarından ibaret olan bir tabaka olarak tanımlamak son derece yanlıştır. Sanayileşme; **toplumun bütün kesimlerini kucaklayan**, ileri teknolojiyi kullanarak halkın tüm ihtiyaçlarını karşılayan, işsizliği önleyen ve toplumun refah seviyesini yükselten en önemli vasıtaadır.

Böyle bir yaklaşım çerçevesinde ele alınmış olan bu rapor, Eskişehir'de yaşanan konut ihtiyacı için alternatif adresler sunmak amacıyla değil, söz konusu ihtiyacın **somut olarak** ortaya konması maksadıyla hazırlanmıştır. Keza raporda da ifade edildiği üzere, konut ve barınma soruna üretilecek olan teknik çözümler ciddi bir mühendislik ve bilimsel altyapı gerektirmektedir. Eskişehir Sanayi Odası'nın vizyonu, bugün şehrin üçte birinin geçimini sağladığı üretim sektörünün en önemli paydaşı olan **çalışanlarımızın toplumsal ihtiyaçlarını** ortaya koymak ve çözüm için kamuoyu oluşturmaktadır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Celalettin Kesikbaş  
Yönetim Kurulu Başkanı

## Raporu Hazırlayanlar

Soner Yüksel / Gazeteci ve Yazar  
İsmail Öztürk / ESO Genel Sekreter Yrd.



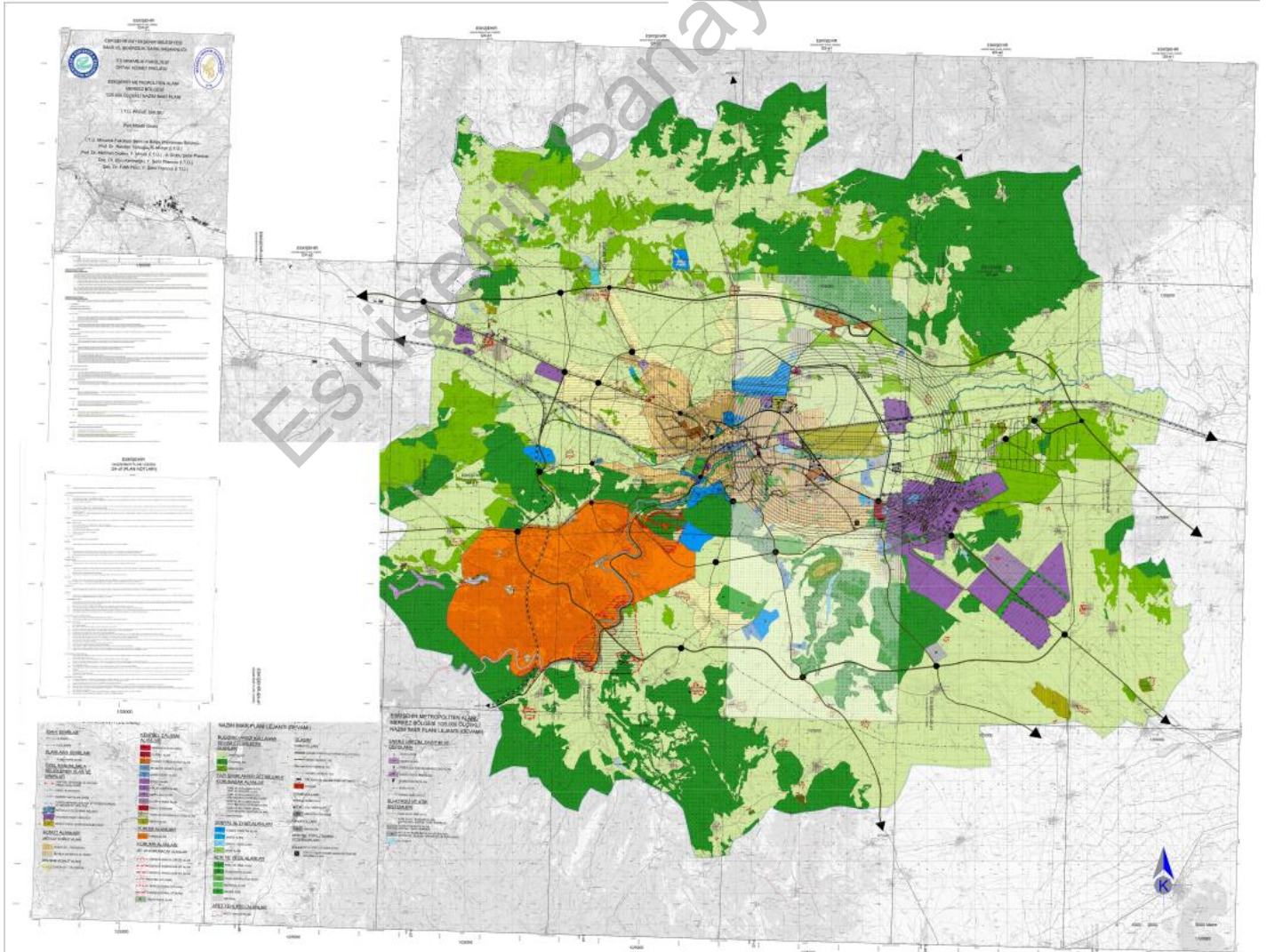
## Giriş

Konut meselesi ekonomik, sosyal, ailevi boyutları olan ve mimarlardan, inşaat ve çevre mühendislerine, iktisatçılardan diğer sosyal bilimcilere kadar çok geniş alanları ilgilendiren bir uzmanlık alanıdır. Bu bakımdan **konut sorunsalı**, sosyal siyasetin önemli sahalarından birini oluştururken, yönetim politikalarında en fazla ağırlık verilen konuların başında gelmektedir.

Eskişehir’de 2000 yılına kadar mevcut nazım imar planları doğrultusunda, kentin büyümesi, genel olarak kuzey, kuzeydoğu ve güneybatı yönlerinde gerçekleşmiştir. Ayrıca kentin kuzeyinden geçen Ankara-İstanbul karayolu bağlantısı kuzeye doğru genişleyen konut alanları için bir çekim unsuru oluşturmuştur. 2000 yılı ve sonrasında, özellikle 1999 Marmara Depremi’nin etkisi ile ikincil konutlara olan taleplerin artması, eğilim doğrultusunda düşük yoğunluklu konut alanlarının planlanması gibi sebeplerle kent büyümesini kuzeybatı ve batı istikametinde devam ettirmiştir.

Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.09.2016 tarih ve 375 sayılı Kararı ile onaylanmış olup, projeksiyon yılı 2030 yılıdır. Söz konusu Nazım Plan aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

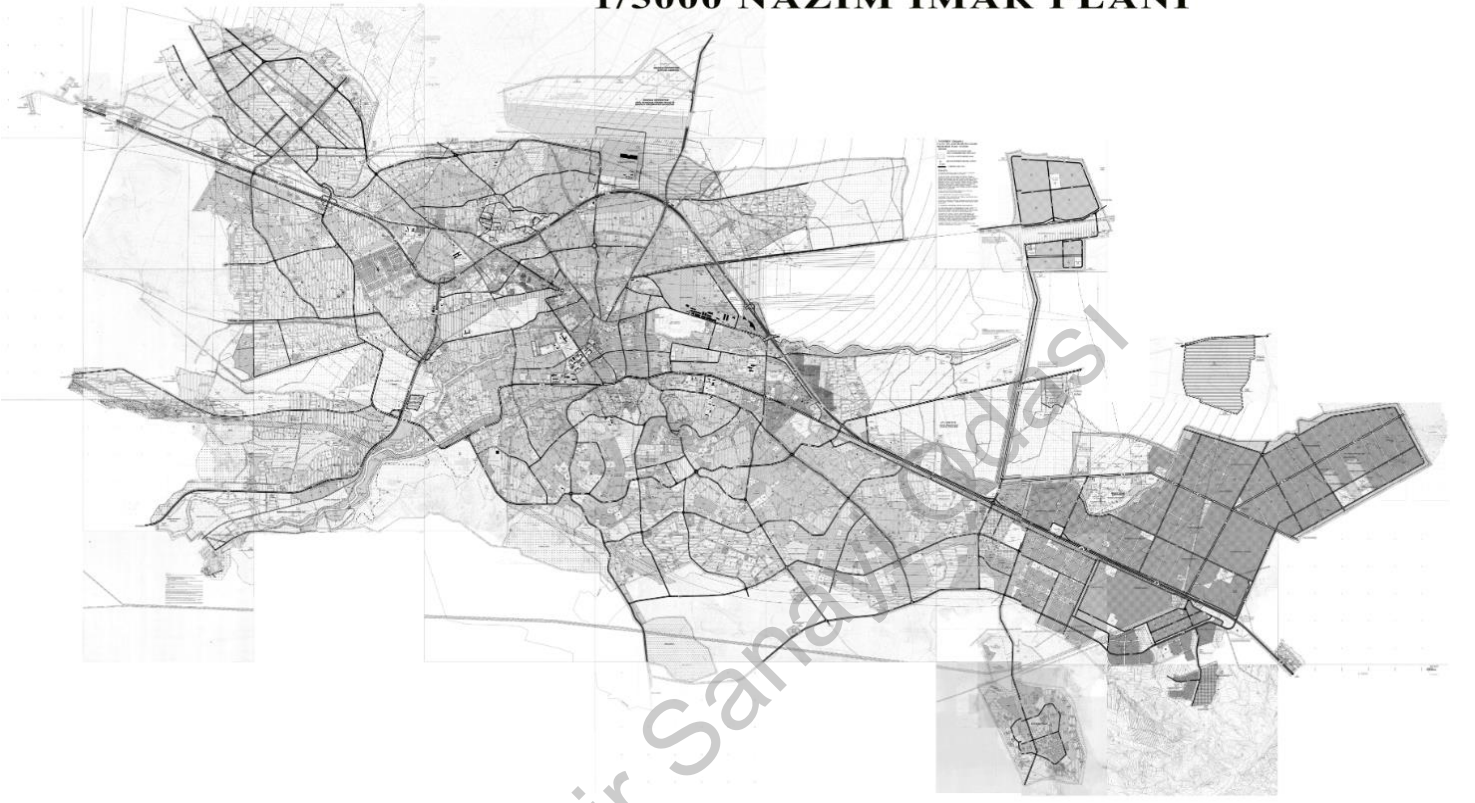
ESKİŞEHİR METROPOLİTAN ALANI MERKEZ BÖLGESİ  
1/25000 NAZİM İMAR PLANI



**Topluma Dönük Eskişehir Sanayi Odası  
Eskişehir Konut ve Barınma Sorunu Üzerine**

Sonrasında, 31 Ocak 2000 tarih ve 2023 sayılı Genelge çerçevesinde, Eskişehir 1/5000 Nazım İmar Planı yerleşim alanı içinde bulunan sahanın yerleşime uygunluk koşullarını belirleme çalışmaları yapılmıştır. Bu konuda yapılan 1/5000 Nazım İmar Planı aşağıdaki gibi olmuştur.

**1/5000 NAZIM İMAR PLANI**



Kaynak: Eskişehir Büyükşehir Belediyesi.

Eskişehir metropolitan alanı merkez bölgesinde bulunan konut alanlarının büyüklüğü toplam 5.115 ha'dır. Bunun 3.266 ha'lık bölümü (yüzde 64) kentsel nitelikteki konut alanları iken, 1.849 ha'lık bölümü (yüzde 36) kırsal nitelikteki konut alanlarıdır. Kentsel nitelikteki konut alanlarının yüzde 69'u yerleşilebilirlik açısından 3. öncelikli alanlarda bulunmaktadır.

Bir başka deyişle, **kentsel konut alanlarının yaklaşık 2/3'ü riskli bölgelerde** yer almaktadır. Kentsel nitelikteki konut alanlarının yaklaşık yüzde 26'sı yerleşilebilirlik açısından 2. öncelikli alanlarda, **sadece yüzde 4,8'i** ise yerleşilebilirlik açısından 1. öncelikli alanlarda bulunmaktadır. (EBB, 2015)

Eskişehir'de yaşanan **konut ve trafik sıkıntılarını** çözmesi beklenen imar planlamalarının yıllardır uygulamaya geçirilememesi son yıllarda yapılan tartışmaların başında gelmektedir. Özellikle Kahramanmaraş merkezli deprem felaketinden sonra yaşanan göç dalgası ile kentteki nüfusun artmasıyla kiralık veya satılık ev bulmanın zorlaştığı, her geçen gün yoğunlaşan trafiğin işkence haline geldiği görülmektedir.

İmar alanlarının genişletilmemesi ve **arsa üretilmemesi** sebebiyle meydana gelen sorunlar ve çevre yolunun kent için artık yetersiz kalmasından dolayı yaşanan yoğun trafik, bunun neden



olduğu kazalar her gün yüz binlerce insanı etkiler hale gelmiştir. Bu noktada, imar planlamasında yaşanan problemlerin ortadan kaldırılması için, ilgili tüm kurum ve kuruluşların, **şehirde yaşayan insanların refahı adına**, iş birliğine gitmesi gerekmektedir.

Eskişehir gibi gelişmeye açık ve cazibe merkezi olan kentlerde konut miktarının yanında, **konutların niteliği ve kalitesi** de tartışılması gereken başlıklardır. **Eskişehir Sanayi Odası** tarafından hazırlanmış olan bu rapor, kentimizdeki konut açığı ve bunun etkilediği istihdam, şehirleşme, emlak fiyatları, göç, trafik gibi problemlerin yanında, bu arada ortaya çıkan kentsel ve çevresel ihtiyaçlara da sosyal boyutlarıyla temas etmektedir.

### **Eskişehir’de Konut Açığına İlişkin Önemli Tespitler**

Eskişehir’in sürekli tartışılan meselelerinin başında **konut açığı sorunu** gelmektedir. Konut açığının birinci sebebinin **konut arzının yetersizliği** olduğunu söylemek mümkündür. Konut üretimi ekonomik ve sosyal olarak önemi büyük anahtar bir sektördür. Yatay ve dikey bağlantıları yüksek olan bu kesimin gelişmesi, iktisadi gelişmeye motor fonksiyonu sağlarken, bağlantılı iş kollarının yanında **istihdam imkânlarını da geliştirerek** işsizliğe karşı bir tedbir olarak önem taşır.

Eskişehir son yıllarda ciddi bir konut sorunu yaşamaktadır. Mevcut konut stoğunun şehir merkezinde yığılması, talep edilen konut ihtiyacının, arz edilen konut sayısından fazla olması, yabancı nüfus sayısının artışı, öğrencilerin küçük konut talepleri ve hane halkı sayısı oranının düşmesi bu sorunu tetiklemektedir.

Mevcut veriler ve değişim oranları istatistiğine bakıldığında konut satış ve kiralama fiyatlarının **ülke ortalamasının çok üstünde ve yönetilemez bir boyuta geldiği** somut olarak görülmektedir. Sektörün dinamiğini tutan ve gayrimenkul işlemlerinin yüzde 70’den fazlasının gerçekleştiği 3 ayrı emlak sitesinin Eskişehir özelindeki emlak endeks raporlarının ortalamasına göre Eskişehir’de pandemi sürecini de içine alan son 4 yılda değişim oranı **yüzde 600 ile yüzde 800** arasında gerçekleşmiştir. Buna göre:



#### ■ **Sahibinden.com – ODTÜ Uygulamalı Matematik Enstitüsü Endeksi Sonuçları**

Satılık Konutlar için;

2019 Haziran ayında 1.960 TL olan m2 konut fiyatı,

2023 Haziran ayında 15.818 TL seviyesine ulaşmıştır.

1 Yıllık değişim oranı yüzde 97,73

2 Yıllık değişim oranı yüzde 415,81

3 Yıllık değişim oranı yüzde 535,70

4 Yıllık değişim oranı yüzde 707,05 olarak gerçekleşmiştir.

Kiralık konutlar için;

2019 Haziran ayında 12 TL olan m2 kiralama bedeli,  
2023 Haziran ayında 92 TL seviyesine ulaşmıştır.

100 m2 bir konut için ortalama 1.200 TL olan kiralama bedeli,  
4 yıl içinde 9.200 TL'ye yükselmiştir.

- 1 Yıllık değişim oranı yüzde 141,45
- 2 Yıllık değişim oranı yüzde 538,21
- 3 Yıllık değişim oranı yüzde 555,33
- 4 Yıllık değişim oranı yüzde 642,88 olarak gerçekleşmiştir.

#### ■ Zingat.com Sayfası Endeks Sonuçları

Eskişehir'de 100 m2'lik bir konutun fiyatı 1.326.332 TL ortalamasında ve yatırımın geri dönüş süresi 17 yıl olarak belirlenmiştir.

Satılık konutlar için;

- 3 Yıllık değişim oranı yüzde 499,2
- 5 Yıllık değişim oranı yüzde 653,2 olarak gerçekleşmiştir.

Kiralık konutlar için;

- 3 Yıllık değişim oranı yüzde 571,8
- 5 Yıllık değişim oranı yüzde 753,8 olarak gerçekleşmiştir.

#### ■ Endeksa.com Sayfası Endeks Sonuçları

2019 Ocak ayında m2 satış fiyatı 1.872 TL olan bir konutun 2023 Haziran ayında m2 satış fiyatı 14.860 TL'ye yükselmiştir.

Satılık konutlar için;

- 4 Yıllık değişim oranı yüzde 693,80 olarak gerçekleşmiştir.

Kiralık konutlar için;

- 4 Yıllık değişim oranı yüzde 907,42 olarak gerçekleşmiştir.

Yukarıda tespit edilen veriler Eskişehir'e komşu çevre iller ve metropoller ile kıyaslandığında çarpıcı sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Buna göre; komşu şehirlerle karşılaştırıldığında Eskişehir'de **kiralık konutta yaklaşık 2 katı, satılık konut fiyatlarında yüzde 30-70** arası bir yükseklik arz etmektedir. Bu durum aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

<b>100 m2 Bir Konut (Haziran 2023/Ortalama)</b>	<b>Satılık</b>	<b>Kiralık</b>
Eskişehir	1.500.000 TL	9.200 TL
Bilecik	980.000 TL	4.800 TL
Kütahya	1.057.000 TL	5.145 TL
Afyonkarahisar	1.280.000 TL	4.790 TL
Ankara	1.472.000 TL	7.954 TL
Bursa	1.357.000 TL	7.225 TL
İstanbul	3.015.000 TL	13.475 TL

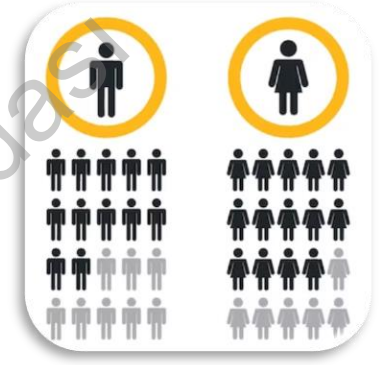


Söz konusu istatistikler bize şehrimizde konut üretiminin maalesef yeterli düzeyde olmadığını göstermektedir. Yenilenmesi gereken eski konutlar da hesap edilirse ihtiyaç duyulan rakam çok ciddi boyutlara ulaşmaktadır. Elbette bu durum sosyal, ekonomik ve çevresel bağlamda birçok sorunu beraberinde getirmektedir. Bunlara ilişkin değerlendirmeler aşağıdaki bölümlerde paylaşılmıştır.

## Eskişehir'deki Konut İhtiyacını Etkileyen Nüfus İstatistikleri

Eskişehir'in adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre güncel nüfusu 906.617 kişidir. Nüfus İstatistikleri Portalı Verilerine Göre Eskişehir'de mevcut konut sayısı **326.876**'dır. Buna göre;

- Bu konutların 201.604'ünde ev sahipleri ikamet etmekte,
- 95.436'sı kiracılar tarafından kullanılmakta,
- 5.381 konutla ilgili veriye ise ulaşmamaktadır.



Eskişehir'de bulunan 326.876 konutun;

- 34.977'si 1980 ve öncesine ait binalar,
- 68.113'ü 1981 ve 2000 yılları arasında inşa edilmiş binalar,
- 175.787'si 2001 sonrası inşa edilmiş binalardan oluşmaktadır.
- 47.988 konutun kesin verilerine ise ulaşmamaktadır.

Eskişehir'de hane başına düşen kişi sayısı oranı giderek düşmektedir.

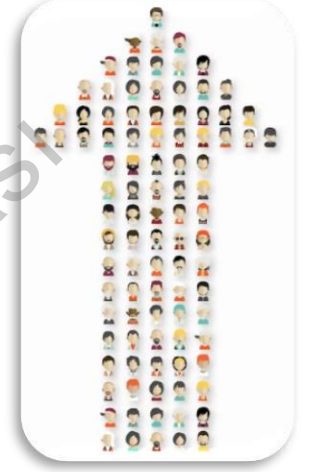
- 2008 yılında 3,20 olan oran, 2022 yılında 2,62 olarak gerçekleşmiştir.
- Bu orana göre sadece Eskişehir'de kayıtlı nüfusun ihtiyacı olan konut sayısı 345.801'dir.
- Mevcut konut sayısı, sadece Eskişehir nüfusuna kayıtlı olan kişi ihtiyacının bile altında olmakla beraber, geçici ikamet eden, yabancı uyruklu ve nüfus kaydı Eskişehir'de olmayan öğrencilerin yaklaşık 100.000 kişi olduğu da düşünüldüğünde **ilave 38.167** adet konuta daha ihtiyaç duyulmaktadır.

Eskişehir'de örgün eğitim gören öğrenci sayıları 2023 yılı itibariyle;

- Anadolu Üniversitesi 23.101
- Eskişehir Osmangazi Üniversitesi: 29.666
- Eskişehir Teknik Üniversitesi: 14.749
- Toplam: 67.516 örgün öğrenci bulunmaktadır.
- Ayrıca A.Ü. Açık Öğretim Fakültesine kayıtlı 1.158.045 aktif öğrenci bulunmaktadır.
- Tam sayısı belli olmamakla birlikte yaklaşık 30.000 AÖF öğrencisinin eğitim sürecini Eskişehir'de geçirdiği öngörülmektedir.
- Yabancı Uyruklu Yurt İçi Eğitim programlarında öğrenim gören öğrencilerle birlikte Eskişehir'de bulunan üniversite öğrencisi sayısı yaklaşık **100.000** olarak değerlendirilmektedir.

Eskişehir’le ilgili göç istatistiklerine bakıldığında;

- Eskişehir nüfus artış hızı 2008 yılında binde 23 iken 2022 yılında binde 9,1 seviyesine düşmüştür.
- Eskişehir bir göç şehridir. Tarihsel süreci boyunca kitlesel ve bireysel göçlerin ülke genelinde en yoğun yaşandığı şehirlerin başında gelmektedir.
- Bulgaristan Türklerinin göç etmeleriyle birlikte şehir nüfusu da büyük artışlar göstermiştir.
- 1970’te 460.000, 1980’de 543.802, 1990’da 641.000, 2010’da 765.000 kişiye ulaşan nüfus, bugün 906.617 kişidir.
- Başka bir deyişle Eskişehir son 40 yıllık süreçte nüfusunu neredeyse 2’ye katlamış, sürekli göç alan bir şehir olmuş, ancak son yıllarda göç hızı Türkiye’nin en düşük şehirlerinden biri olarak kayıtlara geçmiştir.
- Eskişehir’in ülke içinde başka şehirlere göç hızı, adrese dayalı nüfus kayıt sistemi ADNKS’nın devreye girdiği 2008 yılında son 15 yılın en yüksek oranı olan binde 13,2 olarak gerçekleşirken, ilerleyen yıllarda bu oran kademeli olarak azalmıştır.
- 2022 yılında Eskişehir en çok göçü İstanbul’dan 4.156 kişi almış, en çok göçü ise 3.843 kişi olarak yine İstanbul’a vermiştir.
- Eskişehir’den göç edenlerin gerekçelerine bakıldığında istatistik olarak ilk 3 sırayı eğitim, daha iyi konut ve yaşam imkânı ile aile kaynaklı gerekçeler oluşturmaktadır.
- Eskişehir’de T.C. vatandaşı olmayan yabancı nüfus oranı son 15 yıldır giderek artmaktadır. 2008 yılında 522 olan yabancı nüfus sayısı 2022 yılında 26.785’e ulaşmıştır.



### **Sanayinin Büyümesiyle Kentlerde Ortaya Çıkan İhtiyaçlar**

Sanayinin büyümesi kentlerin gelişmesi noktasında çok önemli katkılar sağlamaktadır. Elbette sanayinin büyümesiyle birlikte şehirlerde çeşitli yeni ihtiyaçlar da ortaya çıkar ve mevcut ihtiyaçlar artabilir. Sanayi büyüdükçe ortaya çıkan başlıca ihtiyaçları aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür.

- 1. Konut Talebi:** Sanayi büyüdükçe, şehirde çalışanlar ve göç edenler için daha fazla konut talebi oluşur. Yeni işgücü, sanayi bölgelerine yakın konutlarda barınma ihtiyacı duyar. Bu da konut inşaatının artması ve konut stokunun genişlemesi anlamına gelir.
- 2. Altyapı Geliştirme:** Sanayinin büyümesi, altyapıya olan ihtiyacı artırır. Yeni fabrikalar, üretim tesisleri ve lojistik merkezleri için daha fazla yol, enerji, su, kanalizasyon ve telekomünikasyon altyapısı gereklidir. Mevcut altyapının da geliştirilmesi, sanayi bölgelerinin verimli bir şekilde işlemesi için önemlidir.
- 3. Ulaşım ve Trafik Yönetimi:** Sanayi bölgelerindeki artan faaliyetler, şehir içi ulaşım talebini artırır. Toplu taşıma, yollar ve trafik düzenlemeleri, ulaşımın etkin bir şekilde



yönetilmesi için önemlidir. Özellikle organize sanayi bölgelerinin olduğu şehirlerde bu bölgelere olan ulaşımın etkin şekilde ve alternatifli olarak yönetilmesi gerekmektedir. Mesai başlangıç ve bitiş saatlerinde on binlerce insanın hareket ettiği sanayi bölgelerine tramvay, metro, banliyö, otobüs, metrobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçlarının ulaştırılması önem taşımaktadır.

4. **Eğitim ve Nitelikli İşgücü:** Sanayi sektöründeki büyüme, nitelikli işgücü ihtiyacını artırır. Şehirler, işgücünün yetkinliklerini geliştirecek iyi bir eğitim altyapısına sahip olmalıdır. Yüksek öğrenim kurumları, teknik okullar ve mesleki eğitim merkezleri, işgücünün talep edilen niteliklere sahip olmasını sağlamak için son derece önemli ve gereklidir.
5. **Sağlık Hizmetleri:** Sanayi bölgelerinde çalışan sayısı arttıkça sağlık hizmetlerine olan talep de artar. Hastaneler, sağlık merkezleri ve tıbbi altyapı bu nedenle genişletilmelidir.
6. **Güvenlik ve Emniyet:** Sanayi alanlarının büyümesi, şehirdeki nüfusu ve ticareti artırır, bu da güvenlik ve emniyet ihtiyacını beraberinde getirir. Polis teşkilatları, trafik düzenlemeleri ve yangın söndürme birimleri gibi güvenlik hizmetleri güçlendirilmelidir.
7. **Çevre Yönetimi:** Sanayi büyüdükçe, çevre için risk olabilecek konuların ortadan kaldırılması önem taşımaktadır. Şehirlerin çevre dostu uygulamaları benimsemesi ve çevreye duyarlı sanayi politikaları izlemesi gereklidir.
8. **Kültürel ve Sosyal Hizmetler:** Şehirdeki nüfusun artmasıyla birlikte, kültürel etkinlikler, sosyal hizmetler ve rekreasyon alanlarına olan talep artar. Sanat merkezleri, müzeler, spor alanları ve parklar gibi sosyal ve kültürel hizmetlerin sunulması önemlidir.



Bu ihtiyaçlar, şehirlerin **sürdürülebilir ve dengeli** bir şekilde büyümesi için ele alınmalı ve planlanmalıdır. İyi bir şehir planlaması ve yönetimi, sanayi büyümesinin olumlu etkilerini en üst düzeye çıkaracak ve olumsuz etkilerini minimize edecektir.

Eskişehir'de sanayileşme, **yüz yılı aşkın süredir kentleşmeye yön veren** faktörlerin başında gelmektedir. Eskişehir'deki sanayi yerleşkeleri, toplumsal sorumluluk gereği kente ciddi katkılarda bulunmaları, kolektif yapısı, güçlü teknolojik donanımları ile üretimin daha etkin biçimde sürmesini sağlaması ve kenti yeniden biçimlendiren dönüştürücü bir güç olarak dikkat çekmektedir.

Kurulmuş oldukları zamanın koşulları dahilinde en uygun alanda yer alan ve kendi kendine yeten bu yerleşkelerin bünyesinde, fabrika üretim yapılarının yanısıra, toplu halde kültürel etkinliklerden yararlanmaya dönük **sosyal donatı alanları** ve çalışanlar için lojmanlar yer almaktadır. Çok işlevli bir kente dönüşen Eskişehir'de, sanayi alanları kentin kuzeydoğu ve

kuzeybatısında olmak üzere iki uç noktada yoğunlaşmış; Cer Atölyesi/Tülomsaş ile un ve kiremit fabrikaları demiryolu ile bağlantılı olarak kentin kuzeybatısında, Şeker Fabrikası ile Tayyare Bakım Atölyesi kuzeydoğusunda konumlanmıştır.

Eskişehir’de özellikle 1968 yılında kurulan **Eskişehir Sanayi Odası** ve hemen arkasından yapım çalışmalarına başlanan **Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi** şehrin kalkınmasına çok büyük katkıda bulunmuştur. Bugün yaklaşık 1.000 üyesi bulunan Eskişehir Sanayi Odası’na kayıtlı üretici firmalarda **70.000 kişi** çalışmaktadır. Yine çevre yolu üzerinde kurulu olan ve organize sanayi bölgesine kadar uzanan sanayi sitelerinde yer alan işletmelerde çalışan kişi sayısı da dikkate alındığında, sadece bu bölgede **100.000’in üzerinde** bir istihdam söz konusudur.



Verilen rakamlar dikkate alındığında şehirde yaşayan **her üç kişiden birinin** geçimini sanayiden sağladığını söylemek mümkündür. Eskişehir sanayisi istihdama yaptığı katkının ötesinde yaratmış olduğu **8 milyar dolar ciro ve 4 milyar dolar ihracat** ile önemli bir ekonomik kaynak ve refah oluşturmaktadır. Haftanın her günü on binlerce insanın neredeyse aynı saatlerde sanayi bölgelerine hareket etmeleri, beraberinde ciddi ihtiyaçlar doğurmaktadır.

Konu sadece üretim sektörünü ilgilendiren bir sorun değil, tüm şehri kapsayan bir ihtiyaçtır. Yukarıda bahsedilen konut, alt yapı, nitelikli personel, güvenlik, sağlık, çevre yönetimi ve sosyal hizmetler gibi alanlar aslında **yerel ve merkezi yönetimleri** doğrudan ilgilendiren konulardır. Bu bağlamda, kentin ekonomisine can veren sanayi sektöründe çalışan **100.000’i aşkın insanın**, özellikle çalıştıkları yerlere yakın bölgelerde yeni konut alanlarının oluşturulması son derece önemli ve aciliyet taşıyan bir mesele durumundadır.

### **Yeni Konut Alanlarının Oluşturulmasının Kentleşmedeki Önemi**

Yeni konut alanları şehirler için birçok önemli nedenle birlikte değerlendirilmektedir. Bu alanların planlanması ve geliştirilmesi, şehirlerin büyümesi, nüfus artışı ve yaşam kalitesi gibi faktörleri dikkate alarak yapılmaktadır. Yeni konut alanları oluşturulmasının kentleşme açısından önem taşıyan başlıklarını aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür.

- 1. Nüfus Artışı ve Göç:** Artan sanayileşme ve ekonomik kalkınmayla birlikte şehirlerde sürekli olarak nüfus artışı ve göç yaşanmaktadır. Yeni konut alanları bu artışa uygun bir şekilde planlanarak, artan nüfusa cevap verecek yeterli konut birimleri sunmaktadır. Bu sayede, şehirlerdeki konut talebi karşılanabilir ve barınma sorunları azaltılabilir.
- 2. Şehirleşme ve Yerleşim Düzeni:** Yeni konut alanları, şehirlerin düzenli ve planlı bir şekilde gelişmesini sağlar. Bu alanların planlanması, şehirleşme süreçlerini kontrol altında tutar ve plansız yapılaşmanın önüne geçer. Ayrıca, altyapı ve sosyal hizmetlerin düzenli bir şekilde sağlanmasını kolaylaştırır.

3. **Ekonomik Gelişim:** Yeni konut alanları, inşaat sektörünü canlandırır ve ekonomik büyümeye katkı sağlar. Yeni konut projeleri istihdam yaratır ve inşaat malzemeleri, mobilya, beyaz eşya gibi sektörlerin gelişmesine destek olur.
4. **Kentsel Dönüşüm ve Yenileme:** Eski ve köhneleşmiş mahallelerin dönüştürülmesi için yeni konut alanları fırsatlar sunar. Kentsel dönüşüm projeleri, çevresel ve sosyal açıdan daha sürdürülebilir, modern ve güvenli yaşam alanları yaratmayı hedefler.
5. **Toplumsal Uyum ve Entegrasyon:** Yeni konut alanları, farklı sosyal ve ekonomik kesimlerden insanların bir arada yaşayabileceği mekanlar sunar. Bu, toplumsal uyumu artırır ve farklı toplulukların birbirleriyle etkileşimini kolaylaştırır.
6. **Yeşil Alanlar ve Rekreasyon:** Yeni konut alanlarının planlanmasında yeşil alanlar ve rekreasyon alanlarına da öncelik verilmelidir. Bu, şehir sakinlerine doğal ortamlarda vakit geçirme imkanı sunar, sağlıklı bir yaşam tarzını destekler ve stresi azaltır.
7. **Şehir Markalaşması:** Yeni ve modern konut alanları, şehirlerin imajını ve marka değerini olumlu yönde etkiler. Estetik açıdan güzel ve çağdaş yapılar, şehrin cazibesini artırabilir ve turizmi teşvik eder.
8. **Ulaşım ve Altyapı Kolaylaştırması:** Yeni konut alanlarının planlanmasında ulaşım ve altyapı unsurlarına özen gösterilir. Bu, ulaşımın daha düzenli ve etkili olmasını sağlar ve trafik yoğunluğunu azaltır.



Bu noktada, **Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi** tarafından 2015 yılında hazırlanan **1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı** yeni konut alanlarının oluşturulmasıyla ilgili önemli tespitlerde bulunmaktadır. Buna göre, Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi Planlama Alanı, 1950'li yıllardan itibaren sanayileşme ve göç olgusu ile hızla kentleşmeye başlamış ve buna bağlı olarak **yoğun bir konut alanı talebiyle** karşılaşmıştır. 1970 yılından 2010 yılına kadar olan sürede planlama alanının nüfusunda **her yıl ortalama yaklaşık 10 bin kişilik** bir artışı bulunduğu göz önüne alınırsa, artan konut ihtiyacı ve buna yönelik bir konut sunum çabası olduğu anlaşılabilir. Planlama alanında yakın zamana kadar konut sunum biçiminin ağırlıklı olarak bireysel ve küçük girişimciler eliyle gerçekleştirildiği, ancak giderek toplu konut üretim biçiminin yaygınlaşmaya başladığı görülmektedir.

Özellikle planlama alanının güneyinde, Odunpazarı bölgesinde TOKİ tarafından toplu konut uygulamaları yapılırken kentin kuzeybatı çeperlerinde ortaya çıkan toplu konut alanlarının da artmaya başladığı ve konut piyasasını yönlendirdiği görülmektedir. Hâlihazırda Aşağı Söğütönü, Vadişehir, İhlamurkent, Çankaya, Yenikent ve Yıldıztepe mahallelerinde toplu konut uygulamaları görülmektedir. Mevcut durum eğilimlerine bakıldığında gerek TOKİ gerekse özel



sektör tarafından üretilen **toplu konut alanlarının kentin kuzeybatı-güneydoğu aksı boyunca** (Bursa-Ankara) kentsel gelişmeyi yönlendirir nitelikte olduğu izlenmektedir.

Bu noktada, konut üretim biçiminin ortaya çıkardığı mekânsal gelişme dinamiklerinin bir dizi soruna neden olduğu görülmektedir. Bu sorunlardan birincisi, ilk kuruluşundan günümüze kadar olan süre içinde Eskişehir'in topografik açıdan adeta bir "**çanak**" biçiminde yer alan ve **jeolojik açıdan risk içeren bölgede kurulmuş olması** ve günümüzde planlama alanın çok büyük bir bölümün jeolojik açıdan **1. derecede riskli** olan bölgede yer almasıdır.

Yukarıda bahsedilen konut alanları gelişme süreci, çoğunlukla jeolojik açıdan 1. derecede riskli olan bölgelerde gerçekleşmiştir. Bu plan kapsamında yapılan jeolojik çalışmalar sonucunda planlama alanının **jeolojik açıdan en güvenli bölgelerinin kuzey kesimleri olduğu** (Muttalıp, Koyunlar, Sakintepe yöreleri), ikinci derecede güvenli bölgelerinin ise güney kesimleri olduğu (Kocakır, Yukarıçağlan, Aşağıçağlan Kayapınar yöreleri) ortaya konmuştur. Aynı çalışmadan, doğu-batı eksenin ise jeolojik açıdan 3. derecede tercih edilmesinin gerektiği anlaşılmaktadır.

Bu nedenle, Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi Nazım İmar Planında konut alanlarına yönelik alınan planlama kararlarında **üç konu temel belirleyici** olmuştur. Bunlardan birincisi, konut alanlarının meri planlarda durumu ve gelişme eğilimlerinin bir girdi olarak alınmasıdır. İkincisi, jeolojik açıdan daha güvenli, doğal tehlikelere karşı daha dayanıklı ve ekolojik öneme sahip doğal alanları (tarım, orman, sulak alanlar, içme suyu havzası vb.) tahrip etmeyen yerleşmeler planlanması için kuzey-güney ekseninde yeni konut alanlarının gelişme konut alanı olarak önerilmesidir. Sonuncusu ise mevcut ve öneri kentsel çalışma alanları ve ulaşım ilişkileri çerçevesinde optimum yer seçim kararının alınmasıdır.

Yukarıda sunulan veriler ışığında, şehirler için yeni konut alanları oluşturulurken kentsel gelişimin yönetilmesi, nüfus artışına cevap verilmesi, ekonomik büyümeye katkı sağlanması, toplumsal uyumun artırılması, yaşam kalitesinin yükseltilmesi ve güvenlik gibi birçok önemli kriterin dikkate alınması gerektiği görülmektedir. Şehrin **sadece belirli noktalarda** büyümeye itilmesi hem bu bölgelerde **rant problemi** yaratmakta hem de beraberinde **fahiş fiyat artışlarına** neden olmaktadır. Bununla birlikte kentleşme ve sanayileşmeyi kentin tamamen farklı ve **birbirinden en uzak iki noktasında** planlamak, beraberinde trafik başta olmak üzere birçok **ekonomik, sosyal ve çevresel** sorun doğurmaktadır.



### **Eskişehir'de Toplu Konut, Kentsel ve Afet Riskli Alan Dönüşümü Projeleri**

Eskişehir son 20 yıllık süreçte kentsel dönüşüm, yerinde dönüşüm, uydu kentler ve şehir in deprem riskine rağmen afet riskli alanların dönüşümü konularında düşük bir ivme sergilemiş,

**bürokratik ve siyasi gerekçelerden kaynaklı** olarak sağlıklı bir dönüşüm politikası izleyememiştir.

Eskişehir'in merkez alanını genişletmek, konut satışı ve kiralama fiyatlarını dengelemek için hayata geçirilen projeler **1980'li yıllarda** günümüzden daha aktif bir şekilde uygulanmış ve küçük uydu kent çalışmaları ile şehre yeni mahalleler kazandırılmıştır.

- Eskişehir'in ilk organize sanayi bölgesi olarak anılan ve fabrikalar bölgesi olarak adlandırılan bugünkü İsmet İnönü Caddesi ve civarında çalışan işçilerin konut ihtiyacını karşılamak adına İşçi Sigortaları Kurumu tarafından 1982 yılında yapımı tamamlanan 3.000 konutluk **Ulu Önder SKK Blokları**,
- İlk etabı 1983 yılında 1.800 konut olarak inşa edilen ve diğer etapları ile toplam 3.500 konut ile 10.000 kişilik nüfusu barındıran **Yenikent Yapı Kooperatifi Konutları**,
- 2000 yılında inşa edilen 6.640 Konutluk **Sultandere Uydu Kent Projesi**, geçmiş yıllarda hayata geçirilmiş somut örneklerdir.

1999 yılında yaşanan 17 Ağustos depreminin ardından Eskişehir genelinde afet riskli alan taramaları yapılmış ve merkezde 2013 yılında 8 mahalle 56 hektarlık büyük bir alan "**afet riskli alan**" ilan edilmiş, ancak bugüne kadar müteahhitler ile kat malikleri ortaklığında yapılan münferit yerinde dönüşümler dışında herhangi bir dönüşüm projesi somut olarak sonuçlandırılmamıştır.

Eskişehir'de afet riskli alan olarak ilan edilen mahalleler incelendiğinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10/4/2013 tarihli ve 1718 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2'nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 17/4/2013 tarihinde Eskişehir'de afet riskli ilan edilen alanlar;



- Tepebaşı İlçesi, Mustafa Kemal Paşa, İhsaniye, Hacılibey, Yeni, Işıklar ve Mamure mahalleleri,
- Odunpazarı İlçesi, Deliklitaş ve Kurtuluş mahallelerinin bir kısmı, Bayat Pazarı, Köprübaşı'ndaki İş Bankası ve sırası, Sıcaksular, Asarcıklı Caddesi, Değirmen Sokak, Subay Orduevi ve civarı, Sivrihisar Caddesi'nin sağ kısmı, Vatan Caddesi'nin sağ kısmı, Ziya Paşa Caddesi ve Yunusemre Caddesi'nde bazı bağımsız bölümlerdir.

2019 yılına kadar bu alanda herhangi bir dönüşüm projesi gerçekleştirilememiş ve Danıştay 14. Dairesinin karşı itiraz hakkı olmadan yürütmeyi durdurma kararı sonrası, Danıştay 6. Dairesi 9 Mayıs 2019 tarihinde 2019/3972 Sayılı kararla Riskli Alan ilan edilen Bakanlar Kurulu kararını iptal etmiştir.

Bugün Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından hayata geçirilmesi planlanan güncel dönüşüm projeleri ise şu şekildedir.

▪ **Porsuk 1-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi**

Bu proje konutları değil mekanları kapsayan bir projedir. Vizyonu, Eskişehir'in sosyal ve ekonomik hayatına katkıda bulunan, işlevsel ve mekânsal nitelikleri, sosyal ve ekonomik yapısı ile uyumlu, erişilebilir, çağdaş yaşam kalitesine sahip bir kentsel mekânın oluşturularak yeniden kente kazandırılmasıdır.

▪ **Gündoğdu 1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi**

9,06 hektar (90.698 m2) alanda uygulanması planlanan proje 150 ana yapı, 307 konut ve yaklaşık 550 kişinin yararlanacağı bir proje olacaktır.

▪ **Gündoğdu 2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi**

20,67 hektar (206.729 m2) alanda uygulanması planlanan proje 133 ana yapı, 359 konut ve yaklaşık 450 kişinin yararlanacağı bir proje olacaktır.

▪ **TOKİ Aracılığı ile Yapılan Toplu Konutlar**

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Eskişehir'de hayata geçirilen ve bir kısmı Gecekondu Önleme Yasası Kapsamında gerçekleştirilen projelerle bugüne kadar 9.214 Konut inşaatı tamamlamış ve şehir nüfusunda ortalama 25.000 kişinin barınma ihtiyacına katkı sunmuştur.

TOKİ sadece Eskişehir/Merkez değil kırsal ilçelerde de konut inşa süreçlerine devam etmektedir. Günyüzü İlçesinde 120, Han İlçesinde 188, Mahmudiye İlçesinde 98, Mihalgazi İlçesinde 100, Mihalççık İlçesinde 142, Sarıcakaya İlçesinde 63, Seyitgazi İlçesinde 88 konut olmak üzere kırsal ilçelerde toplam 799 konut inşaatı devam etmektedir.

## **Yeni Konut Alanları Oluşturulmamasının Yaratacağı Riskler**

Yeni imar alanları açılmaması veya yeterli konut alanlarının planlanmaması şehirler için çeşitli risk ve tehditlere neden olabilir. İşte bunlardan bazıları:

- 1. Konut Krizi ve Barınma Sorunları:** Yeni konut alanlarının açılmaması, artan nüfus ve göçle birlikte konut talebinin karşılanmasını engelleyebilir. Bu durumda, konut krizi yaşanabilir ve yeterli barınma imkanları olmayan kişilerin sayısı artabilir.
- 2. Plansız Yapılaşma:** Yeni imar alanları olmadığında veya yeterince planlanmadığında, plansız yapılaşma ve kaçak yapılaşma eğilimi artabilmektedir. Bu, şehirlerde düzensiz ve kontrolsüz bir yapılaşma anlamına gelir ve altyapı, trafik, çevre gibi sorunları beraberinde getirir.
- 3. Yoğunlaşan Trafik ve Ulaşım Sorunları:** Yeni konut alanlarının açılmaması, nüfusun mevcut ve aynı bölgelere yoğunlaşmasına yol açabilir. Bu da trafik yoğunluğunu artırır, ulaşım sorunlarına sebep olur ve günlük yaşam kalitesini düşürür.





4. **Kentsel Alanlarda Sıkışma:** Yeni imar alanları olmadığında, şehir içi alanlarda sıkışma ve yüksek nüfus yoğunluğu görülebilir. Bu da sosyal hizmetlerin, sağlık hizmetlerinin ve eğitim olanaklarının yetersiz kalmasına yol açabilir.
5. **Çevresel Sorunlar:** Plansız yapılaşma ve konut alanlarının yetersiz planlanması, çevresel sorunların artmasına katkıda bulunabilir. Yeşil alanların azalması, doğal yaşamın tahrip olması ve su, enerji gibi kaynakların verimsiz kullanımı gibi problemler ortaya çıkabilir.
6. **Sosyal Dengesizlik:** Yeterli ve planlı konut alanları olmaması, farklı sosyal ve ekonomik kesimlerin bir arada yaşamasını zorlaştırabilir ve fiyatlarda fahiş artışlara sebebiyet verebilir. Sosyal dengesizlik, toplumsal çatışmaların artmasına ve sosyal uyumun zayıflamasına neden olabilir.
7. **Şehir Markalaşması ve Turizmde Kayıplar:** Yetersiz planlanmış konut alanları, şehrin imajını ve cazibesini olumsuz etkileyebilir. Bu da turizm gelirlerinin düşmesine ve şehir markalaşmasının engellenmesine yol açabilir.
8. **Ekonomik Kayıplar:** Yeni konut alanlarının açılmaması, inşaat sektöründeki hareketliliği ve ekonomik büyümeyi olumsuz etkileyebilir. Bu durumda, inşaat sektörü ve ilgili sektörlerde işsizlik ve ekonomik durgunluk yaşanabilir.

Yukarıda yer alan risklerin oluşmaması adına, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından 2015 yılında hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda **mevcut ve gelişme konut alanları** için bazı öneriler yer almaktadır. Buna göre, planlama alanında farklı karakteristik özelliklere sahip olan mevcut konut alanlarının jeolojik açıdan yerleşime uygunluk çalışması Eskişehir Metropolitan Alan Merkez Bölgesi Nazım İmar Planlama Süreci Sentez aşamasında gerçekleştirilmiştir.

Planlama alanının yerleşilebilirlik açısından riskli alanda yer alması geleceğe dönük olarak gerek meskûn konut alanlarında gerekse gelişme alanlarında bir dizi önlem, iyileştirme ve tedbir alınmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca bu plan döneminde yapılması beklenen kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde mevcut konut alanlarında yeni sosyal altyapı ve açık alanlar elde edilmesi desteklenmektedir. Bu yolla hem **yaşam kalitesinin iyileştirilmesi** hem de yoğunluk değerlerinin azaltılmasının gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

Planlama alanında mevcut konut alanlarının plan nüfusunun ihtiyaç duyacağı konut alanlarını karşılayamaması, **yeni konut gelişme alanlarının**

planlamasını zorunlu kılmaktadır. Bu planla iki önemli gelişme aksı ortaya konmaktadır. Bunlardan birincisi mevcut durumda güçlü bir gelişme eğilimi sergileyen ve belirli mühendislik tedbirlerin alınması koşuluyla önerilen güneydoğu-kuzeybatı aksı, ikincisi ise gerek jeolojik açıdan gerekse güneşlenme ve enerji verimlilik potansiyeli yüksek olan kuzey-güney aksıdır.



**Güneydoğu- Kuzeybatı Gelişme Aksı:** Planlama alanının kuzeybatı bölgesinde, Tepebaşı İlçesi sınırları içinde kalan Batıkent yöresindeki dinamiklerin tetiklediği, Bursa ve Keskin yolları boyunca uzanan, düşük yoğunluklu konut alanları bu aksın bir odağını temsil ederken; Ankara Yolunun güneyinde kalan Odunpazarı İlçesi sınırları içinde kalan, **OSB ve diğer sanayi alanlarının** tetiklediği, 71 Evler, Emek, Vadişehir, Ihlamurkent ve Sultandere'de baskın olan gelişme alanları ise bu aksın güneydoğu odağını temsil etmektedir.

**Kuzey-Güney Gelişme Aksı:** Planlama alanının kuzey bölgesinde yer alan Muttalıp, Koyunlar ve Sakintepe yöreleri ile güney bölgesinde yer alan Kocakır, Yukarıçağlan, Aşağıçağlan ve Kayapınar yöreleri bu gelişme aksının iki önemli odağını oluşturmaktadır. Bu gelişme aksı hem depremsellik ve diğer doğal tehlikelere karşı **daha güvenli olması** hem de güneşlenme ve enerji verimlilik potansiyelinin yüksek olmasından ötürü önem kazanmaktadır.

Hazırlanan Nazım İmar Planı'na yapılan birçok itiraz nedeniyle planlanan konut alanlarının çok büyük bir kısmı ne yazık ki hayata geçirilememiştir. Bununla birlikte gelişme konut alanları sadece belirli bölgelerde devam etmiş ve yoğunlaşmıştır. Bu da beraberinde her anlamda **yoğun bir trafiğe** neden olmuştur. Son dönemlerde sıkça gündeme geldiği üzere, özellikle sanayi bölgelerinde çalışan insanların bu alanlara yakın, daha ucuz, ulaşılabilir, modern ve **hayatı kolaylaştıran konut çözümlerine** ihtiyacı bulunmaktadır.

Yeni imar alanlarının açılmaması veya yeterli planlamaların yapılmaması şehirler için birçok dezavantaja yol açabilir. Konut krizi, plansız yapılaşma, trafik sorunları, çevresel problemler, sosyal dengesizlik ve ekonomik kayıplar gibi sorunlar, şehirlerin sürdürülebilir ve yaşanabilir olmasını zorlaştırır. Bu nedenle, şehir planlamasında konut alanlarına özen göstermek ve geleceğe yönelik ihtiyaçları dikkate almak büyük önem taşımaktadır.

### **Yeni Konut Alanları Açılırken Dikkat Edilmesi Gereken Konular**

Yeni konut alanları açılırken dikkat edilmesi gereken bir dizi önemli konu bulunmaktadır. Bu konular, **şehirlerin sürdürülebilir ve yaşanabilir bir şekilde gelişmesi için** kritik öneme sahiptir. Yeni konut alanları açılırken dikkat edilmesi gereken başlıca konular aşağıda sıralanmıştır.

- 1. Şehir Planlaması:** Yeni konut alanları planlanırken şehir planlamasıyla uyumlu olmaları önemlidir. Mevcut altyapı, ulaşım ağı ve sosyal hizmetlere kolay erişim sağlanmalıdır. Şehir planlaması, konut alanlarının şehrin diğer bölgeleriyle entegre bir şekilde gelişmesini ve sakinlerin günlük ihtiyaçlarını karşılamasını sağlamalıdır.
- 2. Altyapı ve Ulaşım:** Yeni konut alanları açılırken altyapı ve ulaşım konularına özen gösterilmelidir. Yollar, su, elektrik, kanalizasyon gibi temel altyapı hizmetleri planlanarak konut alanlarının ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde olmalıdır. Ayrıca, toplu taşıma sistemleri ve ulaşım bağlantıları da düzenlenmelidir.

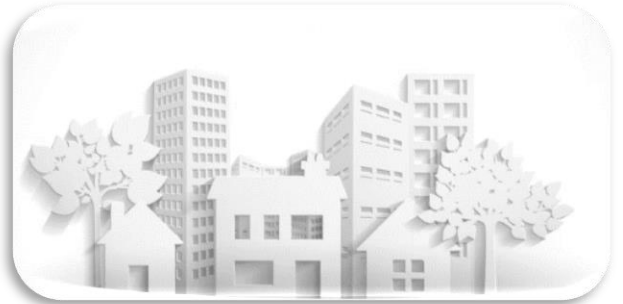


- 3. Çevre Düzenlemesi:** Yeni konut alanları açılırken çevre düzenlemesi ve yeşil alanların oluşturulması önemlidir. Yeşil alanlar, rekreasyon ve dinlenme alanları, spor sahaları gibi sosyal aktiviteleri destekleyecek alanlar düzenlenmeli ve doğal çevre korunmalıdır.
- 4. Sosyal Hizmetler:** Konut alanlarının yakınında eğitim kurumları, sağlık merkezleri, parklar, alışveriş merkezleri gibi sosyal hizmetlere kolay ulaşım sağlanmalıdır. Bu, sakinlerin günlük yaşamını kolaylaştırır ve yaşam kalitesini artırır.
- 5. Çeşitlilik ve Sosyal Uyum:** Yeni konut alanlarında sosyal ve ekonomik çeşitliliğin sağlanması önemlidir. Farklı gelir düzeylerinden ve sosyal statülerden insanların bir arada yaşayabileceği planlamalar yapılmalıdır. Bu, sosyal uyumu artırır ve toplumsal dengenin sağlanmasına katkıda bulunur.
- 6. Doğal Afet Riskleri:** Yeni konut alanlarının doğal afet risklerine karşı uygun bir şekilde planlanması gerekir. Deprem, sel gibi riskler dikkate alınarak, güvenli yapılaşma ve acil durum planları yapılmalıdır.
- 7. Çevresel Duyarlılık:** Yeni konut alanlarının çevresel duyarlılıkla tasarlanması, enerji verimliliği, atık yönetimi ve sürdürülebilir yapılaşma prensiplerinin benimsenmesi önemlidir. Bu sayede doğal kaynakların etkin kullanımı ve çevre kirliliğinin azaltılması sağlanır.
- 8. Katılımcı Planlama:** Yeni konut alanlarının planlanmasında yerel yönetimlerin ilgili paydaşları, sivil toplum kuruluşlarının ve sakinlerin görüşleri dikkate alınmalıdır. Katılımcı planlama süreci, sakinlerin ihtiyaçlarına uygun ve daha iyi bir yaşam alanı oluşturulmasına katkıda bulunabilir.

Yeni konut alanları açılırken şehir planlaması, altyapı ve ulaşım, çevre düzenlemesi, sosyal hizmetler ve çevresel duyarlılık gibi birçok önemli konuya dikkat edilmelidir. Bu sayede şehirlerin **sürdürülebilir ve yaşanabilir** bir şekilde gelişmesi ve **vatandaşların güvenli ve mutlu** bir yaşam sürdürebilmesi sağlanır.

### **Artan Konut İhtiyacını Gidermek için Gerekli Stratejiler**

Şehirlerde artan konut ihtiyacını gidermek için çeşitli stratejiler ve politikalar uygulanabilir. İşte bu ihtiyacın giderilmesi için kullanılabilecek bazı önemli yöntemler ve yerel yönetimlerin üzerine düşen görevler aşağıda özetlenmiştir.



#### **1. Yeni Konut Projeleri ve İnşaatı:**

Belediyeler ve ilgili kamu kurumları uygun bölgelerde yeni konut projelerinin geliştirilmesini ve inşaatını teşvik edebilir. Yeni konutlar, nüfus artışına ve göçlere uygun olarak planlanmalıdır.





## 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Öne Çıkan Tespitler

Eskişehir’de imar ve konut alanları **2015 yılında** Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ve İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Ortak Hizmet Projesi olan **1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planına** göre planlanmaktadır. Söz konusu plan üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitler öne çıkmaktadır.

- Mevcut plan notlarının 25. Sayfasında Eskişehir nüfusu 2022 yılı için yaklaşık 893.000 kişi olarak öngörülmüştür. Bununla birlikte, 2022 itibariyle ADNKS sonucu göre Eskişehir nüfusu 906.000 olarak gerçekleşmiştir.
- Mevcut plan notlarının 29 ve 30. Sayfalarında Eskişehir’de sanayi sektörünün yaklaşık 2 katı bir büyümeye ulaştığı şu şekilde dile getirilmiştir.



“2013 yılında Eskişehir il bütününde, hizmetler sektöründe istihdam edilenlerin payı yüzde 52,1, sanayi sektöründe istihdam edilenlerin payı yüzde 32,4’tür. 1/100.000 ölçekli Eskişehir İli Çevre Düzeni Planında yer alan 2000 yılı verilerine göre; il genelinde tarımın sektörel payının yüzde 35,3’ten 2013’te yüzde 15,5’e gerilediği, hizmetler sektörünün yüzde 47’den yüzde 52,1’e, sanayi sektörünün ise yüzde 17,7’den yüzde 32,4’e yükseldiği görülmektedir.”

- Mevcut plan notlarının 31. Sayfasında Eskişehir’de iktisadi faaliyetlerin yaratacağı istihdamın 282.595 ilave nüfus oluşturabileceğine dikkat çekilmiştir.
- Mevcut plan notlarının 33-34. Sayfalarında Eskişehir’de mevcut yapılaşmanın 1. Derece riskli alanda gerçekleştiği ve jeolojik açıdan en güvenli yerleşim bölgesinin Muttalıp, Koyunlar, Sakintepe gibi kuzey kesimler olduğu vurgulanmaktadır.
- Mevcut plan notları 38. sayfasında Eskişehir rezerv yapı alanı olarak Odunpazarı Kocapınar ve Aşağıçağlan mevkiinde bulunan 770 hektarlık alan olduğu belirtilmektedir.

“Odunpazarı İlçesi, Aşağıçağlan Köyü, Kocapınar mevki sınırları içinde bulunan mülkiyeti Hazine’ye ait yaklaşık 770 ha’lık alan 10.09.2013 tarih ve 5718 sayılı makam oluru ile ilan edilmiş olan Rezerv Yapı Alanı bulunmaktadır. Kocakır Rezerv Yapı Alanı, 6306 Sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda, yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlar olarak tanımlanmaktadır.”

- Mevcut plan notları 44. Sayfasında Tepebaşı Bölgesinde bulunan Baksan Sanayi Sitesi ve Odunpazarı Bölgesinde bulunan Küçük Sanayi Sitesinin işlevini yitirdiği ve kentin

2030 yılındaki makro formunda yeni gelişme alanları arasında denge kurması açısından ticaret, turizm ve konut alanı olarak en uygun bölgelerin burası olduğu belirlenmiştir.

- Mevcut plan notlarınının 77, 78, 79, 80. Sayfalarında kentnin sağlıklı büyümesi ve gelişimi için kırsal ilçeler, konut alanları ve ulaşım ile ilgili öneriler dile getirilmiştir. Bu önerilerin bazıları şu şekildedir.

“Konut sunumunda farklı gelir grupları ve sosyal grupların ihtiyacını karşılayacak konut seçenekleri geliştirilmelidir.”

“İlçelerde ticaret ve hizmetlerde girişimcilik desteklenmelidir.”

“Mevcut yerinde korunacak sanayi ve maden alanlarınının mekânsal çevre/yerleşme nitelikleri sağliılaştırılmalıdır.”

“Yerleşme alanlarında kentsel donatıların ve donatılara erişimin dengeli dağılımları sağlanmalıdır.”

“Düzensiz gelişmiş konut alanlarına öncelik vererek yaşam ve mekân kalitesi yükseltilmeli ve sosyal bütünleşme sağlanmalıdır.”

“Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, Eskişehir Valiliği, İlçe Belediyeleri ile birlikte her türlü kentsel analizlerin yapılmasını destekleyecek kentsel veri tabanı oluşturulmalıdır.”

### **Araştırmaya Destek Veren Uzmanlardan Alınan Görüşler**

Raporun hazırlanma aşamasında temasa geçilerek destek alınan akademisyen, belediye meclis üyeleri ve emlak sektörü temsilcilerinden elde edilen uzman görüşleri hiçbir değişikliğe uğratılmadan aşağıda paylaşılmıştır.

- Eskişehir’de imarlı arsa üretimi zayıf olduğu için mevcut arsalar son birkaç yılda ortalama bedellerinin 3-4 katına çıkmış durumdadır. Eskişehir şu anda emlak açısından bölgedeki en pahalı illerden biri konumundadır.
- Son yıllarda imara açılan yerler fiyatları dengelemek yerine artırmaktadır. Sümer Evleri ve Batkent gibi tek tip ya da lüks diye tabir edilen konut modelleri üst gelir gruplarına hitap etmekte ve çevresindeki konut fiyatlarını da yükseltmektedir.
- Eskişehir’de kayıtlı yabancı sayısından daha çok kayıtsız yabancı yaşamaktadır. Irak, İran, Suriye, Afganistan’ın yanı sıra Rusya ve Ukrayna’dan gelen kayıtsız yabancı sayısı da hissedilir derece fazlalaşmıştır. Bu durum konut fiyatlarını yukarı çekmektedir.





**Topluma Dönük Eskişehir Sanayi Odası**  
**Eskişehir Konut ve Barınma Sorunu Üzerine**

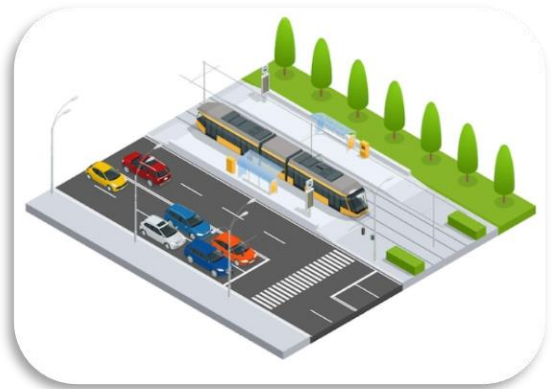
- Kahramanmaraş merkezli depremin ardından 30 ila 40 bin arası depremzede Eskişehir'e gelmiştir. Bir kısmı devlet yurtlarında konaklamış, ama en az yarısı Eskişehir'de mevcut konutlarda yaşamaktadır.
- Kat irtifak sorunu yüzünden dönüşüm çok yavaş ilerlemektedir. Kat irtifakının deprem dayanımına uygun olarak güncellenmesi gerekmektedir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının "Yarı Yarıya Dönüşüm Kampanyası" Eskişehir'de etkin şekilde tanıtılmamıştır. Kurumlar dönüşüm konusunda uzlaşmaz bir tavır sergilemektedir.
- Eskişehir'de dükkân kiralari ilk kez konut fiyatlarının altında kalmıştır. 5 sene öncesine kadar dükkân kiralama ücretleri çok daha yukarıdayken, şimdi konutlar daha pahalı hale gelmiştir.
- Konut sorunu nedeniyle YHT ile her gün Ankara'ya gidip gelen öğrenci ve çalışanlar bulunmaktadır.
- Eskişehir özelinde acilen 1/1000 ve 1/5000 uygulama imar planlarının hazırlanması gerekmektedir.
- 25 binlik planlara mahkeme kararı ile çok fazla şerh konulmuştur. Mevcut fay hattının imar planına yansıtılmamasından kaynaklı tıkanmalar yaşanmaktadır.
- Fay hattı mevcut planlara yansıtılırsa imarlı arsa üretimi daha kolay yapılabilir.
- Batıkent bölgesinin ilerisinde yer alan, konut gelişim bölgesinde bulunan ve 10 binlerce konut üretilebilecek Boyacıoğlu bölgesi fay hattına denk düştüğü, bir kısmı tarım arazisi vasfında olduğu için imara açılmamaktadır. İlgili kurumlar bu konuda uzlaşma sağlayabilirse depreme dayanaklı güçlü konutlar üretilebilir.
- 71 Evler ve Sultandere bölgeleri ile arasında kalan kısım mevcut 25 binlik planlarda gelişme ve konut alanı olarak gösterilmemiştir. Büyükşehir Belediye Meclisinde bu alan meclis üyelerinin inisiyatifi ile gelişme ve konut alanı olarak revizyona sokulabilir.
- Eskişehir'de yapılacak toplu konut projeleri orta ve dar gelirli kesim göz önünde bulundurularak hayata geçirilmelidir. Yenikent, Uluönder ve TOKİ konutlarında olduğu gibi satış ve kiralama fiyatları düşük maliyetli olmalıdır.



- Gurbetçi vatandaşlar son 5 yıllık süreçte Eskişehir özelinde yatırım amaçlı çok sayıda konut satın almıştır. Bunların önemli bir kısmı kiraya verilmeyen, yıllık ziyaretler esnasında kısa zamanlı kullanılan konutlardır.
- Kırsalda yaşayan vatandaş şehir merkezinde yaşamayı tercih ederken, Eskişehir’de çalışan pek çok kişi Alpu ve Seyitgazi gibi şehir merkezine yakın olan ilçelerden kiralama talebine başlamıştır. Eskişehir’e yakın olan ilçelerde yeni konut alanları oluşturularak kentleşme desteklenmeli ve şehrin yaşama alanı geniş bölgelere yayılmalıdır.

## Sonuç

1. Eskişehir’de kayıtlı nüfusun ihtiyacı olan konut sayısı 345.801’dir. Ortalama hane halkı ve mevcut konut sayısı istatistikleri dikkate alındığında, kısa vadede **ilave 38.167 adet** konuta ihtiyaç duyulmaktadır.
2. Açıklanan resmi istatistik ve endekslere göre Eskişehir’de 100 m<sup>2</sup>’lik bir konutun **ortalama satış ve kiralama bedelleri** Ankara, Bursa, Kütahya, Afyonkarahisar ve Bilecik illerini aşmış durumdadır. Rakamlar neredeyse İstanbul ile yarışacak seviyeye ulaşmıştır.
3. EBB tarafından yayımlanan Nazım İmar Planı’na göre Eskişehir’de kentsel konut alanlarının **yaklaşık 2/3’ü riskli bölgelerde** yer almaktadır.
4. Sanayinin büyümesiyle birlikte doğal olarak Eskişehir’de çeşitli yeni ihtiyaçlar da ortaya çıkmıştır. Bunların başında konut talebi gelmektedir. **Sanayi büyüdükçe**, şehirde çalışanlar ve göç edenler için daha fazla konut talebi oluşmaktadır. Yeni işgücü, sanayi bölgelerine yakın konutlarda barınma ihtiyacı duymaktadır. Bu da konut inşaatının artması ve konut stokunun genişlemesi anlamına gelmektedir. Sadece Ankara yolu üzerinde sıralanan sanayi siteleri ve organize sanayi bölgesinde **100.000’in üzerinde kişi** çalışmaktadır. Özellikle bu bölgelerde çalışan insanlara hitap edecek yapıda yeni konut alanlarının oluşturulması beklenmektedir.
5. Sanayinin büyümesi **ulaşım, altyapı ve trafik** yönetimine olan ihtiyacı artırmaktadır. Toplu taşıma, yollar ve trafik düzenlemeleri, ulaşımın etkin bir şekilde yönetilmesi için önemlidir. Özellikle sanayi bölgelerine olan ulaşımın etkin şekilde ve alternatifli olarak yönetilmesi gerekmektedir. Mesai başlangıç ve bitiş saatlerinde on binlerce insanın aynı anda hareket ettiği sanayi bölgelerine tramvay, metro, banliyö, otobüs, metrobüs, minibüs gibi **toplu taşıma araçlarının** ulaştırılması önem taşımaktadır.
6. Eskişehir, Bursa Yolu güzergahında gelişme eğilimi göstermenin yanında kentin güneydoğusunda yer alan TOKİ yatırımları da bu bölgede konut gelişimini sağlamıştır.



Bu yapıyla kent **kuzeybatıdan güneydoğuya doğru uzanan** lineer bir kent görünümü oluşturmuştur. **Alternatif merkez kademelenmeleri** oluşturulmadığından, Eskişehir kent merkezi gitgide daha fazla mekânsal kaliteden uzaklaşmaktadır. Tek merkezli doğrusal bir kent gelişimi de ulaşım maliyetlerinin yanı sıra, teknik altyapı ve trafik sorunlarını da beraber getirmektedir.

7. Eskişehir'de **tek merkezli, nitelsiz ve afet riski taşıyan yoğun konut dokusunun** dönüşümünün sağlanması gereklidir. Bunun için **yeni ve alternatif kent merkezleri** önerilmesi ve örnek yaşam alanlarının oluşturulması beklenmektedir.
8. Şehrin sadece belirli noktalarda büyümeye itilmesi hem bu bölgelerde **rant problemi** yaratmakta hem de beraberinde **fahiş fiyat artışlarına** neden olmaktadır. Bununla birlikte **kentleşme ve sanayileşmeyi** kentin tamamen farklı ve birbirinden en uzak iki noktasında planlamak beraberinde trafik başta olmak üzere birçok ekonomik, sosyal ve çevresel sorun doğurmaktadır.
9. Özellikle sanayi bölgelerinde çalışan insanların bu alanlara yakın, daha ucuz, ulaşılabilir, modern ve **hayatı kolaylaştıran konut çözümlerine** ihtiyacı bulunmaktadır.
10. EBB ve İTÜ tarafından hazırlanan Nazım İmar Planında, Tepebaşı Bölgesinde bulunan **Baksan Sanayi Sitesi** ve Odunpazarı Bölgesinde bulunan **Küçük Sanayi Sitesinin** işlevini yitirdiği ve kentin 2030 yılındaki makro formunda yeni gelişme alanları arasında denge kurması açısından ticaret, turizm ve konut alanı olarak en uygun bölgelerin burası olduğu belirlenmiştir.
11. Sultandere ve 71 Evler bölgeleri ile arasında kalan kısım mevcut Nazım İmar Planında gelişme ve konut alanı olarak gösterilmemiştir. Bu alanların ilgili kurum ve yönetimlerin **uzlaşma ve inisiyatifleri** ile gelişme ve konut alanı olarak revizyona sokulması beklenmektedir.
12. Eskişehir'de yapılacak toplu konut projeleri orta ve dar gelirli kesim göz önünde bulundurularak hayata geçirilmelidir. Yenikent, Uluönder ve TOKİ konutlarında olduğu gibi satış ve kiralama fiyatları düşük maliyetli olmalıdır.

13. Kentin sağlıklı büyümesi ve gelişimi için **kırsal ilçelerin gelişimi** desteklenmeli, buralarda yeni konut alanları oluşturulmalı ve ulaşım imkanları geliştirilmelidir. Kırsal kalkınma belirli bir strateji ve plan dahilinde ele alınmalıdır. İlçeler mevcut potansiyelleri dahilinde geliştirilmelidir. İlçelerin sahip olduğu avantajlar dikkate alınarak raylı sistemler, hayvancılık, tarım ve turizm gibi sektörler



farklı ilçelerde desteklenmeli ve özel ihtisas bölgeleri kurulmalıdır. Özellikle Eskişehir'e yakın olan ilçelerde yeni konut alanları oluşturularak kentleşme ve şehrin yaşama alanı **geniş bölgelere** yayılmalıdır.

**14.** Eskişehir'de konut ve imar sorununun aşılması için **tüm kentte bütüncül bir eylem planı** ve plan değişiklikleri yapılması gerekmektedir. Merkezi ve yerel idarelerle birlikte ilgili tüm STK'ların katkı sunacağı **bir çözüm platformu** oluşturulmalıdır.

**15.** Eskişehir **konut arzı ve talebi arasında oluşan makas** giderek büyümekte ve bunun olumsuz sonuçları yaygınlaşmaktadır. Bu olumsuz sonuçlardan bazıları şöyledir.

- Satılık ve kiralık konut fiyatlarının olağan dışı bir şekilde yükselmesi,
- Barınma ihtiyacının yönetilememesinden kaynaklı oluşan dışarıya göçler,
- Nüfus artış hızının ülke ortalamasının altına düşmesi ve siyasi temsiliyet oranının azalması,
- Nitelikli iş gücü kaybının artış göstermesi ve üretimin verim kaybı,
- Eskişehir'e olması beklenen nitelikli göçün azalması, kültürel ve demografik sorunlar,
- Mevcut altyapı ihtiyaçlarının talebe yetişememesi ve trafik, ulaşım, sosyal donatı, eğitim ihtiyaçlarının aksaması gibi nedenlerle Eskişehir'in büyüme ivmesinin düşmesi.



## ESKİŞEHİR KONUT VE BARINMA SORUNU ÜZERİNE

