

PORSUK – 1 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

Temmuz, 2019

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı

Korhan Koyuncu, Daire Başkanı, Harita Mühendisi
Gamze Bulut Tüzüntürk, Şehir Plancısı
Övünç Tüzüntürk, İnşaat Mühendisi
Sercan Kara, Şehir Plancısı
Özgün Çalışkan, Mimar

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	iii
ŞEKİL LİSTESİ	iv
TABLO LİSTESİ	iv
1 GİRİŞ	1
1.1 Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının İlan Gerekçeleri.....	2
1.2 Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Amacı, Hedefleri, Stratejileri ve Vizyonu	5
1.3 Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Kapsamı...	7
1.4 Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Yöntemi ...	7
2 PORSUK-1 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
2.1 Mevcut Nazım İmar Planları.....	10
2.2 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları	16
2.3.1 Alan Kullanımlarına Yönelik Planlama Kararları.....	16
2.3.2 Ulaşım Sistemine Yönelik Planlama Kararları	16
2.3.3 Sürdürülebilir Kentsel Gelişme ve Ekolojik Sisteme Yönelik Planlama Kararları.....	17
2.4 Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları.....	17

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Uydu Görüntüsü Üzerinde Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	1
Şekil 2. Kavramsal Çerçeve.....	9
Şekil 3. Yürürlükteki 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı	11
Şekil 4. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
Şekil 5. Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	15

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Alan Dağılımı.....	13
Tablo 2. Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Alan Dağılımı.....	16

1 GİRİŞ

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında, 20.06.2019 tarih ve 234 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile belirlenen 5,85 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin projedir (Şekil 1).



Şekil 1. Uydu Görüntüsü Üzerinde Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Söz konusu 5,85 hektarlık Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporunun birinci bölümünde; Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanının ilan gerekçeleri ile bu alana ilişkin hazırlanan projenin amacı, hedefleri, stratejileri ve vizyonu yer almaktadır.

Raporun ikinci bölümünde ise; Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Planlama Kararları açıklanmaktadır.

1.1 Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının İlan Gerekçeleri

Kentlerin modernleşmesi sürecinde kent merkezlerinin özel bir önemi olmuştur. Kent merkezleri, sanayileşme öncesinde ve kentleşme hızının yavaş olduğu dönemlerde, geleneksel işlerin yer aldığı, zanaat türü küçük üretimin ve ticaretin yoğunlaştığı merkezi konumdaki alışveriş alanlarıdır. Sanayi toplumlarında ise, karar verme, denetleme ve koordinasyon işlevlerinin burada toplanması nedeniyle bu alanlara kentin beyni denilmektedir. Sanayileşmeye paralel olarak kentte en uzmanlaşmış ve en geniş kitlelere hizmet veren işyerlerinin bulunduğu, ulaşılabilirliği en yüksek alan kentin merkezi iş alanıdır. Kent merkezlerinin, kentlerin ülkedeki konumlarının, gelişimlerinin göstergesi ve belirleyici etmenleri olduğu söylenebilir. Kent içindeki toplumsal tabakaların mekânsal farklılaşmalarını, yaşantının zenginliğini bu merkezlerin sunduğu çeşitlilikten anlamak olasıdır.¹

Eskişehir kent merkezi de geleneksel konut yerleşim alanı olan Odunpazarı ile hamamların bulunduğu Sıcaksular Bölgesi ve çevresinde gelişirken, göçmen mahallelerinin de etkisi ile güneyden kuzeye doğru gelişimini sürdürmüştür. Porsuk Çayının iki yanında Köprübaşı ve Çukurçarşı adası çevresinde, planlı döneme geçiş ile birlikte modern kent merkezinin şekillendiği görülmektedir. Günümüzde ise yeni yerleşim alanlarının da etkisi ile kent merkezi, ana akslar boyunca saçaklanmış ve yer yer sıçramalar yaparak gelişmiştir. Yerel halkın alışkanlıklarını kaybetmemesi ve turizm yatırımlarının da etkisiyle, geleneksel çarşı bugün de yaşamaya devam etmekle birlikte 1950-1960'lı yılların modern çarşısının günümüzde cazibesi ve kente katkısı azalmıştır.

¹ Osmay, S. (1998). "1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yay., İstanbul.

Eskişehir'in en önemli simgelerinden biri olan Porsuk Çayı, ıslah ve yayalaştırma projelerinin hayata geçirilmesine bağlı olarak şehir hayatında aktif olarak kullanılmakta ise de Çukurçarşı adasının doğusunda kalan kısmı için aynı şeyleri söylemek mümkün değildir. Bölgedeki yapıların eski ve yıpranmış olması, bölgenin batısında yer alan yaya yollarının bölge içerisinde devam etmemesi, Otogar, Emek Oteli gibi dönemin önemli yapılarının artık kullanılmaması ve günün ihtiyaçlarına yönelik olarak yenilenmemiş olmaları, güvenlik problemleri gibi nedenler ile hem Porsuk Çayının rekreatif potansiyelinden ve cazibesinden faydalanılamamakta hem de kent merkezinin bu kısmı çöküntü alanına dönüşmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunun 73. Maddesinde yer alan "Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır." Hükümleri doğrultusunda Kanun, Belediyeleri -büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir- eskiyen kent dokularının yenilenmesi için kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri hazırlamaya yetkili kılmıştır.

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı için hazırlanan "İlan Gerekçe Raporu"da, alanın mevcut durumuna ilişkin analiz çalışmalarına yer verilerek, alanın önceki imar planları ve imar uygulamalarına ilişkin süreçler detaylı olarak anlatılmıştır. Bahse konu rapor sonucunda yer alan ilişkin tespitler aşağıda sıralanmaktadır.

- Geleneksel çarşının devamı niteliğinde olmakla birlikte modern kentleşme döneminde (1950-1960'lı yıllar) gelişmiş ancak günümüzde cazibesini yitirmiştir.
- Yukarıda açıklanan süreçler sonucunda, günün koşullarına uygun olarak yenilenememiş ve köhneleşmiştir.
- Eskişehir ilinin en önemli sembollerinden biri olan Porsuk Çayı, alan içerisinde de önemli potansiyele sahip olsa da, bu potansiyel mevcut yapılaşma nedeniyle kullanılamamaktadır.

- Alanın kent merkezindeki konumu, Porsuk Çayı kıyısında olması, tescilli yapıları barındırması hususları da göz önünde bulundurularak alan; kentin ihtiyaçları ve günümüz koşulları da gözetilerek kentsel tasarım ölçeğinde yeniden ele alınmalıdır.
- Yürürlükteki imar planlarının yargı kararlarına istinaden yenilenmesi, kadastral problemlerin de bu hususta değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Anılan sorunların çözümlenerek alanın yenilenmesi sürecinde imar planı ve imar uygulamaları yetersiz kalacağından, ivedilikle gerçekleşecek bir yenilenme sürecini tarifleyen finans ve organizasyon modellerine, süreç yönetimine ve uygulama aşamasını yönetecek bir yapıya ihtiyaç duyulacaktır.
- Alanın yenilenerek kent hayatına, ticaretine ve turizmine katkı sağlaması aynı zamanda kent merkezinin canlandırılmasına katkı sağlayacaktır.

Bu tespitler doğrultusunda söz konusu alan;

- Günümüz koşullarına ve kentin ihtiyaçlarına uygun olarak yeniden tasarlanması ve kente kazandırılması;
- İmar planlarının kentsel tasarım projesi ile desteklenerek güncellenmesi;
- Mülkiyet ve yenilenme sorunlarının çözümünde imar uygulaması dışında diğer şehircilik araçlarının (dönüşüm, finans, organizasyon modelleri vb.) kullanılabilmesi;
- Zemin yapısı nedeniyle sivilaşma riski göz önünde bulundurularak eski yapıların günümüz inşaat teknikleri ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak ivedilikle yenilenmesi;
- Yenileme ve dönüşüm sürecinin hızlı ve sağlıklı biçimde uygulanabilmesi;

Gerekçeleri ile Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisince 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmiştir.

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin çalışmalar; alanın devamı niteliğinde olan ve alanla bütünleşen Porsuk-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ile bir bütün olarak birlikte yürütülmüştür.

Porsuk-1 ve Porsuk-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projelerinin amaç, hedef, strateji ve vizyonları da alanlarının birbirleri ile ilişkileri nedeniyle birlikte kurgulanmıştır.

1.2 Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Amacı, Hedefleri, Stratejileri ve Vizyonu

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin Amacı:

Fiziksel ve sosyo-ekonomik açıdan çöküntü haline gelmiş olan kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının; sağlıklı, güvenli, kentsel yaşam kalitesi yüksek bir alan haline getirilmesi; geleneksel kent merkezinin devamı olan ve özellikle 1960'lardan sonra kent merkezinin en önemli parçasını oluşturan bölgenin yeniden Eskişehir'in çalışma ve sosyal hayatına kazandırılması; günümüzde Eskişehir halkının ve turistlerin kullanımına bağlı olarak Porsuk Çayının batı kısmında oluşan yoğunluğun, doğuya kaydırılarak Porsuk Çayının rekreatif potansiyelinin etkin olarak kullanılması; plan ve projelerin kısa sürede hayata geçirilmesine yönelik hazırlanması ile yalnızca fiziksel olarak değil sosyo-ekonomik açıdan da sürdürülebilir gelişmenin sağlanmasıdır.

Bu amaç çerçevesinde projenin hedefleri belirlenerek, hedefleri gerçekleştirmeye yönelik stratejiler oluşturulmuştur.

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin Hedefleri:

- Fiziksel çevrenin iyileştirilmesi ve geliştirilmesi (kent için önemli bir değer olan Porsuk Çayı ve çevresinin iyileştirilmesi),
- Alanın günümüz koşullarına ve kent merkezinin kentin ihtiyaçlarına uygun olarak yeniden tasarlanması ve kente kazandırılması,
- Mülkiyet ve yenilenme sorunlarının çözümünde imar uygulaması dışında diğer şehircilik araçlarının (dönüşüm, finans, organizasyon modelleri vb.) kullanılması,
- Zemin yapısı nedeniyle sivilaşma riski göz önünde bulundurularak eski yapıların günümüz inşaat teknikleri ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak ivedilikle yenilenmesi,
- Kamusal alanların arttırılması, kent merkezinde meydanlar, yeşil alanlar oluşturularak alanın aktif kullanımının sağlanması,
- Yenileme ve dönüşüm sürecinin hızlı ve sağlıklı biçimde uygulanabilmesi için strateji ve yöntemler geliştirilmesi,
- Yaya dolaşımının, alanın etkin ve yoğun kullanımına uygun olarak tasarlanması,
- Porsuk Çayının potansiyeli göz önünde bulundurularak rekreatif ve ticari çeşitliliğin sağlanacağı mekanların kurgulanması ve Porsuk Çayı

kıyısındaki mevcut düzenlemenin bu kapsamda yeniden ele alınmasıdır.

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin Stratejileri:

Yukarıda açıklanan amaç ve hedefler doğrultusunda, alana ilişkin yapılan analizler de göz önünde bulundurularak projenin hazırlanması ve uygulanmasına yönelik stratejiler geliştirilmiştir.

- Alanın kent merkezinin önemli bir parçası olması ve kentin en önemli değerlerinden olan Porsuk Çayı kıyısında olması nedeniyle, uygulamaya ilişkin kararlar kentsel tasarım ölçeğinde alınacaktır.
- Porsuk Çayının batı kısmındaki yaya yoğunluğunu alana çekecek ve kullanıcıyı cezbedecek unsurlar (meydanlar, yeşil alanlar ve rekreasyon alanları, yönlendirici yaya dolaşım sistemi vb.) mekânsal tasarımın omurgasını oluşturacaktır.
- Alan içerisinde alınacak yapılaşma kararları; Porsuk Çayının potansiyelinin kullanılacağı, yaya sirkülasyonunu alanın tamamını kullanacak şekilde yönlendirecek, rekreatif ve ticari çeşitlilik sağlanacak şekilde alınacaktır.
- Mevcut imar planlarının ve imar uygulamalarının yarattığı mülkiyet, yapılaşma gibi sorunları ortadan kaldırılacak ve uygulamayı kolaylaştıracak çözümler üretilecektir.
- Mevcut yapılaşmanın sonucunda ortaya çıkan; zayıf erişilebilirlik, can ve mal güvenliğini tehdit eden yapılar, güven hissiyatı kaybolan ve kent belleğinden silinen mekanlar, kent ekonomisine katkının azalması gibi fiziksel, ekonomik ve sosyal sorunları ortadan kaldırılacağı yeni bir mekan kurgusu esas alınacaktır.
- Porsuk Çayı odak noktası olarak, alanın her bölümünden algılanmasına yönelik çözümler üretilecek ve su kıyısındaki mevcut düzenleme alanının dokusuna uygun olarak yeniden ele alınacaktır.
- Kentsel Tasarım Rehberi hazırlanarak, projenin uygulanmasına ve kullanımına yönelik faaliyetlere de yön verilecektir.
- Yaya öncelikli tasarım esas alınacak, alan içerisinde ihtiyaç duyulan taşıt dolaşımının da çevredeki ana akslara bağlantısı sağlanacaktır.

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin Vizyonu:

Projenin 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 mekanın oluşturularak yeniden kente kazandırılmasıdır.”

1.3 Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi’nin Kapsamı

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi kapsamında Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 20.06.2019 tarih ve 234 sayılı Kararı ile belirlenen Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında hazırlanacak plan ve proje çalışmalarının tümünü kapsamaktadır.

1.4 Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi’nin Yöntemi

5,85 hektar büyüklüğündeki Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Bakanlar Kurulunun 17.04.2013 tarih ve 2013/4645 Kararı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen 56,4 hektarlık alan büyüklüğündeki Eskişehir Riskli Alanı içerisinde kalmaktadır. Riskli Alana ilişkin İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ile 1/1000 ölçekli kentsel tasarım projesi onay makamı olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunulduysa da Danıştay Ondördüncü Dairesinin 03.10.2018 tarihli kararı ile Bakanlar Kurulunun riskli alan kararının “yürütmenin durdurulmasına”, ardından da 09.05.2019 tarihli kararı ile iptaline karar verilmiştir.

Söz konusu proje kapsamında hazırlanan çalışmalar, Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine yön göstermiş; hazırlanan detaylı analizler güncellenmiş ve yapılan çalışmalar ile alınan kararlar bu bağlamda güncellenmiştir.

Alanın kentsel dönüşüm gelişim proje alanı ilan edilmesine ilişkin gerekçeler ile birlikte yürürlükteki imar planlarında yer alan kentsel servis alanları kararlarının yargı kararları doğrultusunda iptal edilmesi ve “rekreatif ticaret” gösteriminin yürürlükteki mevzuat olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin öngördüğü gösterimlere uygun olmaması nedeniyle yürürlükteki imar planlarının da ivedilikle yenilenmesi ihtiyacını ortaya çıkarmıştır.

Bu kapsamda alan içerisindeki parsellerin uygulama geçmişlerinin belgelendirilmesine ilişkin çalışmalar Lisanslı Harita ve Kadastro Bürosuna (LİHKAB) hazırlanmıştır.

Söz konusu çalışma sonuncunda, alanın mevcut mülkiyet dokusu ve parsel büyüklükler ile birlikte, kent merkezi işlevinin gerektirdiği fonksiyonlar göz önünde bulundurularak, projenin amaç, hedef, stratejileri ve vizyonuna uygun müdahale biçimlerini tarifleyen kavramsal çerçeveye uygun olarak kentsel tasarım ölçeğinde ele alınmasına karar verilmiş; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi eş zamanlı olarak hazırlanmıştır.

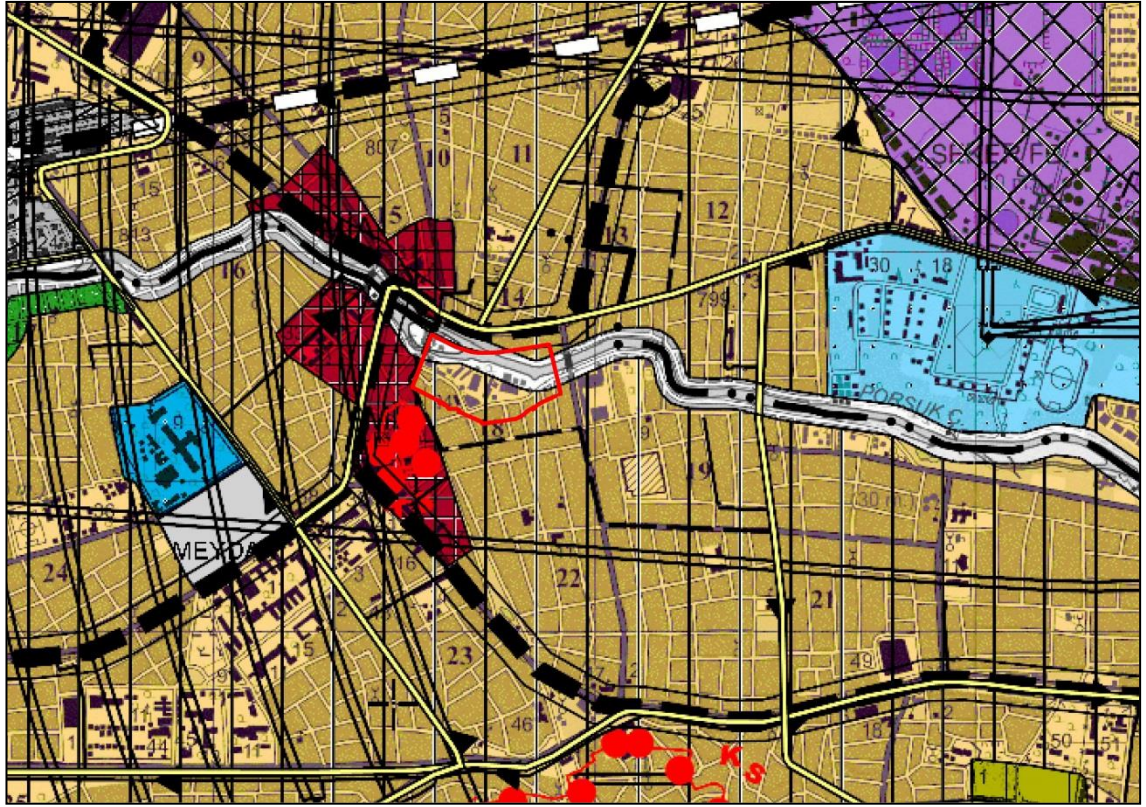
Bu doğrultuda Porsuk-1 ve Porsuk-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanını kapsayan ve plan/proje çalışmalarına yön veren kavramsal çerçeve hazırlanmıştır (Şekil-2).

2 PORSUK-1 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

5393 sayılı Kanun'un 73. maddesindeki "Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir" hükmüne istinaden Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanmıştır.

2.1 Mevcut Nazım İmar Planları

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları incelendiğinde; alanın mevcut konut alanı lejandı ile 6306 sayılı Kanun ile ilan edilen riskli alan sınırı içerisinde gösterilmiş ve Plan Hükümlerinin Özel Hükümler, 1. Özel Kanunlara Tabi Alanlar Kentsel Dönüşüm Alanları ve Afet Riskli Alanlar başlığı altında "1.1. 6306 Sayılı Yasa uyarınca İlgili Bakanlık tarafından "riskli alan" olarak tanımlanmış alanların sınırları bu planda şematik olarak ifade edilmiştir. Bu alanlardaki kullanım biçimleri, yoğunluk ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükmü getirilerek plan kararı üretimi alt ölçekli planlara bırakılmıştır. (Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.10.2009 tarih ve 19/265 sayılı Kararı ile kabul edilen ancak sonrasında, Belediye Meclisinin 12.04.2012 tarih ve 161 sayılı Kararı ile iptal edilen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, alanın tamamı Merkezi İş Alanı olarak planlanmıştır.)



kararı ile Bakanlar Kurulunun riskli alan kararının “yürütmenin durdurulması”na; ardından 09.05.2019 tarihli kararı ile iptaline karar verilmiştir.



Şekil 4. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise nazım imar planına uygun olarak kentsel servis alanları ve ticaret alanları (rekreatif ticaret) planlanmış, alanın özelliği nedeniyle detaylandırıldığı anlaşılan tasarım kurgusu, kitle kararları alınarak imar planına yansıtılmıştır.

İmar planlarında yer alan kentsel servis alanları kararlarının yargı kararları doğrultusunda iptal edilmesi ve “rekreatif ticaret” gösteriminin yürürlükteki mevzuat olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin öngördüğü gösterimlere uygun olmaması nedeniyle alanda yürürlükteki imar planlarının da yenilenmesi gerekmektedir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
TİCARET ALANI	6.840,59	0,68	11,69%
PARK ALANI	7.879,57	0,78	13,47%
DİNİ TESİS ALANI	345,13	0,03	0,59%
KENTSEL SERVİS ALANI	16.578,12	1,65	28,34%
PORSUK ÇAYI	7.673,46	0,76	13,12%
YOL	19.451,25	1,94	32,79%
TOPLAM	58.500	5,85	100,00%

Tablo 1. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Alan Dağılımı

2.2 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin plan kararları, Porsuk-1 ve Porsuk-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarını kapsayacak şekilde hazırlanan kavramsal çerçeve doğrultusunda belirlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Porsuk-2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ile bir bütün olarak ele alınmış ve 1/5000 ölçekli Eskişehir Nazım İmar Planına uyumlu olacak düzenlemeler yapılmıştır.

Ulaşım

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinde, alanın kent merkezinin bir parçası olması ve Porsuk Çayı kıyısında bulunması nedeniyle yaya öncelikli bir ulaşım sistemi benimsenmiştir. Yaya dolaşımı kurgusu bu bağlamda alt ölçekte incelenmiş ve hem Porsuk Çayı kıyısını aktif kullanan, hem de yaya sirkülasyonunu alanın içerisine yönlendirerek ticari çeşitlenmeyi teşvik eden bir şema kurgulanmıştır.

Porsuk Çayının ayırdığı alanın ulaşım ağının güçlendirilmesi için yeni yaya köprüleri planlanmıştır.

Kuzeyinde Sivrihisar-1 Caddesi ve doğusunda Yunus Emre Caddesi bulunan Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Eskişehir'in en erişilebilir alanlarından bir tanesidir. Alanda önerilen Ticaret ve Ticaret-Turizm karma fonksiyonlu alanların servis ihtiyacını ve yeraltı otopark erişimini sağlamak üzere, çevredeki taşıt yollarına bağlanan servis yolları önerilmiştir.

Alan Kullanımları

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinde, alanın kent merkezinin devamı niteliğinde olması, mevcut imar planı kararları ve mevcut doku göz önünde bulundurularak Ticaret ve Ticaret-Turizm karma kullanımlı alanlar önerilmiştir.

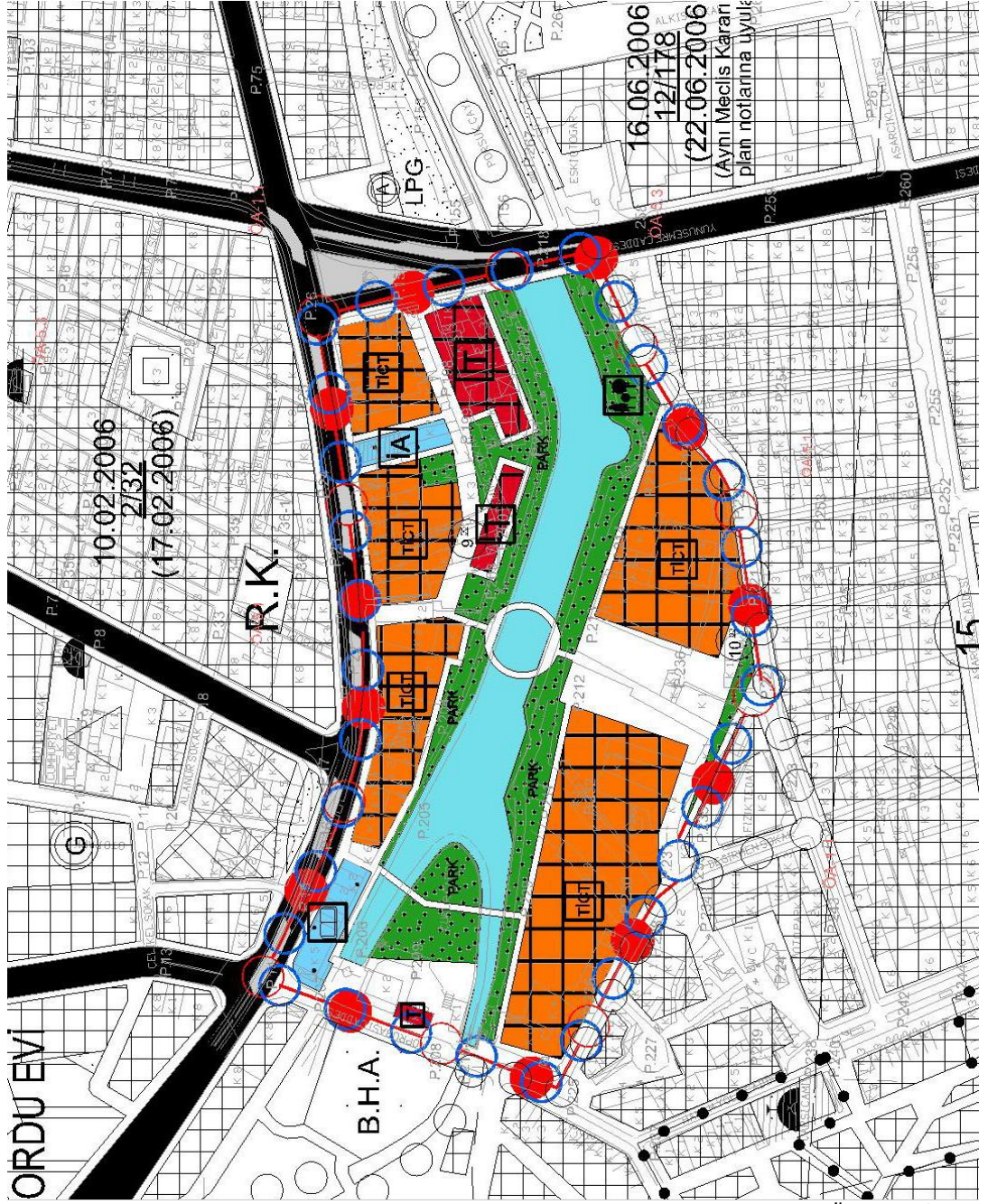
Kentin olduğu gibi proje alanının da odak noktalarından biri olan Porsuk Çayının korunması ve potansiyelinin değ erlendirilmesi açısından, su boyunca park ve rekreasyon alanları planlanmıştır.

Alanın kuzeybatısında kalan kısımda, Atatürk'ün emri ile 1932 yılında Mimar İzzet Baysal tarafından projelendirilen “Halkevi” yapısının, özgün projesine uygun olarak rekonstrüksiyonunun yapılması ö ngörö ldü ğ ünden, Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Tescilli yapı olan Nalbant Camii'nin bulunduğu alan, çevresindeki yapılardan arındırılacak şekilde kurgulanmış ve cami cemaatinin dağı lma/toplanma ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, alanı büyütö lmüştür.

Eskişehir'in önemli nirengi noktalarından biri olan Çukur Çarşı ise, günümüzdeki kullanımı ve geleneksel doku da göz önünde bulundurularak; alt kottaki ticari faaliyet devam edecek şekilde meydan olarak tasarlanmıştır. Çukur Çarşı adasının mevcut imar planlarında ticaret alanı olarak planlı Porsuk Çayı kısmı ise mevcut kullanıma uygun şekilde Park ve Yeş il Alan olarak planlanmıştır.

Eskişehir'in yoğun yaya kullanımı olan kent merkezinin en önemli ihtiyaçlarından biri olarak tespit edilen, geniş toplanma/dağı lma alanlarının eksikliğini gidermek amacıyla alanın güneyinde geniş bir meydan oluşturulması ve geleneksel kent merkezinin devamında yaya sisteminin Porsuk Çayına bağ lanması ö ngörö lmüştür.



Şekil 5. Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Alan Dağılımı

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının alan dağılımları Tablo.3'te yer almaktadır.

Tablo 2. Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
TİCARET-TURİZM ALANI	19.199,34	1,91	32,82%
TİCARET ALANI	2.208,82	0,22	3,78%
PARK ALANI	7.924,11	0,79	13,55%
REKREASYON ALANI	2.718,18	0,27	4,65%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	903,80	0,09	1,54%
İBADET ALANI	546,67	0,05	0,93%
PORSUK ÇAYI	9.132,12	0,91	15,61%
YOL VE MEYDAN	16.135,08	1,61	27,12%
TOPLAM	58,500	5,85	100,00%

2.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kararları; alan kullanımlarına, ulaşım sistemine, sürdürülebilir kentsel gelişim ve ekolojik sisteme, açık ve yeşil alan sistemine yönelik olarak belirlenmiştir.

2.3.1 Alan Kullanımlarına Yönelik Planlama Kararları

Ticaret ile ticaret-turizm karma kullanımlı alanlarının yapılaşma koşulları; alanın dönüşümüne imkan sağlayacak, mevcut mülkiyet dokusu göz önünde bulundurulacak şekilde belirlenecektir.

Yapılaşmaya ilişkin detaylar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi ile belirlenecektir.

2.3.2 Ulaşım Sistemine Yönelik Planlama Kararları

Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ulaşım şeması yaya öncelikli olarak kurgulanmış; bununla birlikte alanda planlanan fonksiyonların servis ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, alanın çevresindeki taşıt akslarına bağlantıları sağlanmıştır.

Yaya ve taşıt ulaşım sistemine yönelik detaylı kararlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesinde yer alacaktır.

Alanda önerilen meydan alanlarının altlarında kısmen yer altı otopark alanları oluşturulması öngörülmüştür. Ancak, Eskişehir Ulaşım Ana Planının kent

merkezindeki otopark alanlarının taşıt kullanımını teşvik etmesi nedeniyle yaratacağı trafik yükü sorununa işaret eden önerileri de göz önünde bulundurularak, anılan otoparkların, çevredeki otoparkı bulunmayan konut yapılaşmasının yarattığı otopark sorununa çözüm olarak sunulmuştur.

2.3.3 Sürdürülebilir Kentsel Gelişme ve Ekolojik Sisteme Yönelik Planlama Kararları

Sürdürülebilir kentleşme ve ekolojik planlama ilkeleri ile arazinin; enerji, çevresel olanaklar, ulaşım vb. doğrultusunda etkin kullanımı hedeflemektedir. Sürdürülebilir kentleşmede yeni arazilerin yerleşime açılması yerine, daha önce yerleşime açılmış ancak mevcut durumda kullanılmayan işlevini yitirmiş kentsel alanların yenilenerek tekrar kullanılması esastır. Bu doğrultuda 1950-1960'lı yıllarda eski Otogar Alanın da faaliyete geçmesi ile kent merkezinin önemli bir parçası haline gelen ancak günümüzde cazibesini yitiren Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nın kentsel dönüşüm projesi ile yenilenerek tekrar değerlendirilmesi sürdürülebilir kentleşme açısından önemli bir adımdır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile eş zamanlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda üretilen Kentsel Tasarım Projesi ile de alanın Porsuk Çayı ile meskun alanlar arasında hava akışını sağlayan tasarım ilkeleri benimsenmiştir. Ayrıca kentsel tasarım projesi ile geniş kamusal yeşil alanlar ile yapı adaları içerisinde, su döngüsüne imkan sağlayacak şekilde geçirimli yüzeyler ve toplu yeşil alanlar tasarlanmıştır.

2.4 Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları

1. Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2019 tarih ve 234 sayılı kararı ile belirlenen Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanını kapsamaktadır.
2. Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Açıklama Raporu; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notları, Açıklama Raporu ve 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi ile bir bütündür.
3. Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi hükümleri, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı

Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

4. Yapılaşma koşullarına ilişkin hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
5. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.
6. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; sosyal ve teknik altyapı alanlarına ve yola isabet eden parsellerin, Porsuk-1 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında belirlenen, yapılaşmaya uygun yapı adalarında imar uygulamasına dâhil edilmesi esas alınarak hazırlanacaktır.
7. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın tamamında yerleşime uygunluk, sivilaşma açısından (ÖA1.1), mühendislik problemleri açısından (ÖA5.1), yüksek yeraltı su seviyesi açısından (ÖA5.3) önlemler alan olarak değerlendirilmiştir.

Önlemler Alan 1 (ÖA-1.1) Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

Etüt alanından elde edilen verilere göre, inşa edilmiş ve inşa edilecek yapıların yükleri genç akarsu çöllerinden oluşan alüvyon tarafından taşınacaktır. Siltli kil, killi siltli, siltli kum, siltli kumlu çakıl olarak görülen düşey istiflenme yapı yüklerini absorbe edecektir.

Çapraz ve merceksel istiflenme görülmektedir. Yeraltı suyu seviyesi inceleme alanı içinde 2.00 ile 6.00 metre arasında değişmektedir.

Litolojik kesitin ilk 10 metresi içerisinde sivilaşma riski görülmektedir. Dane boyu dağılımı, yeraltı suyu seviyesi ve bu seviyelerin SPT verileri bunu kanıtlamaktadır. Bu nedenle, etüt alanında önlem alınarak, yapılaşmaya izin verilmesi sağlıklı olacaktır.

Önlemler Alan 5 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Sisme, Oturma, Taşıma Gücü vb. Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda her türlü yapılaşmalarda parsel bazı zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek, farklı oturma, taşıma gücü problemleri dikkate alınarak önlemler alınmalıdır.

Önlemler Alan 5 (ÖA-5.3) Yüksek Yeraltı Suyu Seviyesine, Deniz Suyu vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında, yeraltı suyu statik seviyesi -2.00 m ile -6.00 m arasında değişmektedir. Temel altı zemini bu seviyeler altında suya doygunudur. Temel altı bozuşma zamana bağlı oturma, rutubet etkisi ve temel su yalıtım zorunluluğu dikkate alınarak gerekli önlemler alınmalıdır.