

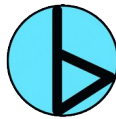


**T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM
BAKANLIĞI
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**ESKİŞEHİR İLİ SEYİTGAZİ İLÇESİ
NAKOLEİA ANTİK KENTİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**BELDA LTD
EKİM 2020**





İÇİNDEKİLER

1 GİRİŞ, AMAÇ, HEDEF, KAPSAM ve YÖNTEM.....	1
GİRİŞ.....	1
AMAÇ.....	2
HEDEFLER.....	2
KAPSAM.....	3
YÖNTEM.....	3
2 GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	5
2.1 Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar.....	5
2.2 Yakın Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar.....	9
2.3 Değerlerin Korunması, Potansiyellerin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar.....	9
2.3.1 Yoğunluk ve Gelişme Alanlarına İlişkin Kararlar.....	10
2.3.2 Alan Kullanımı ve Yapılaşmaya İlişkin Kararlar.....	10
2.3.3 Mülkiyet.....	11
2.3.4 Ulaşım ve Trafik Düzeni.....	12
2.4 Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme /Yapılaşma Kararları.....	13
2.5 Altyapı Kararları.....	14
3 KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR.....	16
3.1 Arkeolojik Alanların Korunmasına İlişkin Kararlar.....	16
3.2 Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklikler.....	16
3.2.1 Yasal Araçlar.....	16
3.2.2 Korumaya Katılımın Örgütlenmesi.....	17
3.2.3 Alanın Canlandırılması.....	18
3.2.4 Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar.....	19
3.3 Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar.....	19
4 YERLEŞİME İLİŞKİN KARARLAR.....	21
4.1 Yapılaşma Düzeni.....	21
4.2 Yol Hizaları, Bina Hizaları, Yaklaşma Sınırları.....	21
4.3 Peyzaj Düzenlemeleri, Eski/Yeni Kent Mobilyalarına İlişkin Kararlar.....	21
4.4 Doku, Ada, Sokak Ölçeğinde Korunacak Kültürel Ve Doğal Değerlere İlişkin Kararlar.....	21
4.5 Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar.....	22
5 YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN KARARLAR.....	23
5.1 Korunacak Yapılar.....	23
5.2 Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar.....	24
5.2.1 Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri.....	24
5.2.2 Kullanım/İşlevsel Kararlar.....	24
5.2.3 Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar.....	24
5.3 Mevcut Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Yapılara İlişkin Kararlar.....	24



5.3.1 Koruma Önerileri.....	24
5.3.2 Müdahale Biçimleri.....	25
5.3.3 Kullanım/İşlevsel Kararlar.....	25
5.4 Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar.....	25
5.4.1 Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar.....	25
5.4.2 Kullanım/İşlevsel Kararlar.....	26
5.4.3 Yapı Çevresinin Düzenlenmesine İlişkin Kararlar.....	26
5.5 Ekler /Servis Yapılarına İlişkin Kararlar.....	28
5.6 Avlulara İlişkin Kararlar.....	28
6 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÜRETİLMESİ.....	29
6.1 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.....	29
6.2 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı.....	29
7 YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ.....	37
8 PLAN HÜKÜMLERİ.....	42
8.1 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ.....	42
8.2 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ.....	44
KAYNAKÇA.....	63
[EKLER].....	64
EK 1: Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı İçin Nüfus ve Yoğunluk Hesapları.....	65
EK 2: Planın Şematik Gösterimi.....	71

GRAFİKLER

Grafik 1: Seyitgazi İlçesi Planlama Alanı Nüfusu.....	66
---	----

FOTOĞRAFLAR

Fotoğraf 1: Sokak Sağıklaştırması Yapılan Alandan Görünüm.....	27
--	----

ŞEKİLLER

Şekil 1: Kurul Onaylı Sokak Sağıklaştırma Projelerini Gösterir Vaziyet Planı.....	27
Şekil 2: Örnek Konut Doku Analizi-Yunus Mahallesi.....	68
Şekil 3: Örnek Konut Doku Analizi-İkiçeşme Mahallesi.....	69
Şekil 4: Örnek Konut Doku Analizi-Derebenek Mahallesi.....	70

TABLolar

Tablo 1: Tescilli Yapılara İlişkin Bilgiler.....	7
Tablo 2: Planlama Alanı Alan Dağılımı.....	36
Tablo 3: Plan Kararları, İlgili Kuruluşlar, Finans Kaynakları ve Eylemler.....	38
Tablo 4: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonları.....	67





1 GİRİŞ, AMAÇ, HEDEF, KAPSAM ve YÖNTEM

GİRİŞ

Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesinde yer alan Nakoleia Antik Kenti, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.05.2012 tarihli ve 506 sayılı kararıyla II. Ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir. Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.10.2017 tarih ve 5638 sayılı karar ile sit sınırları güncellenmiştir. GEEAYK'nun 15.11.1980 tarihli ve A-2498 sayılı kararıyla Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi'nde bulunan Kültepe Höyük 1. Derece sit alanı olarak tescil edilmiştir. Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 04.01.1991 tarihli ve 924 sayılı kararıyla Seyitgazi Nekropolü 1. Derece arkeolojik ve doğal sit alanı olarak tescil edilmiştir.

“Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı Yapım İşİ” Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 2017 Yılı Yatırım Programı kapsamına alınarak ilgili çalışmalara başlanmıştır. Öneri Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilerek 25.10.2017 tarih ve 5642 sayılı karar ile Planlama Alanı Sınırı uygun bulunmuştur.

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2017 tarih ve 558 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli KANİP yapma yetkisi, Seyitgazi Belediye Meclisinin 02.11.2017 tarih ve 104 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli KAUİP yapma yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığına verilmiştir.

Eskişehir Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığınca 20.03.2019 tarihinde yapılan ihale uhdemizde (Bel-da- Belde Proje Dan. Ve Tic. Ltd Şti.) kalmış olup, 4 aşamalı olan işin sözleşmesi 02.05.2019 tarihinde imzalanmış, 09.05.2019 tarihinde yer teslimi yapılarak 220 takvim günü süresi başlamıştır. İş programı 12.06.2019 tarihli ve 9300 sayılı yazı ile Eskişehir Yatırım ve İzleme Koordinasyon Başkanlığınca uygun bulunarak onaylı örneği Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

İşin 1. Aşaması “Araştırma/Veri Toplama/Saptama, Koruma Amaçlı İmar Planına İlişkin Kararlarının Belirlenmesi” aşaması olup onaylı iş programına göre belirlenen süre 140 gündür. İşin 2. Aşaması “Koruma Amaçlı İmar Planları” olup onaylı iş programına göre belirlenen süre 40 gündür. İşin 3. Aşaması “Kentsel Tasarım Projesi” olup onaylı iş programına göre belirlenen süre 30 gündür. İşin 4. Aşaması Orjinallerin ve İşin Teslimi” olup onaylı iş programına göre belirlenen süre 10 gündür.



AMAÇ

Bu planın amacı Koruma Amaçlı İmar Planı'nın hazırlanmasında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın "Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesi"nde yer alan "Koruma Amaçlı İmar Planı" tanımında belirtildiği gibi, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca; planlama çalışması kapsamında kalan arkeolojik sit alanlarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunmasına ve bu alanda yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının gözetilerek koruma-kullanma dengesinin oluşturulmasına yönelik kararlar üretilmesidir.

HEDEFLER

Temel amaç doğrultusunda belirlenen hedefler şunlardır:

- Nakoleia Antik Kenti ve çevresinde yer alan antik kentlerin ve önemli eserlerin bütüncül bir program çerçevesinde değerlendirilerek tanıtılması,
- Nakoleia Antik Kenti'nin önemini ortaya koyacak tanıtım çalışmalarının yapılması,
- Nakoleia Antik Kenti üzerinde baskı oluşturabilecek mekansal gelişmelerin önlenmesine ilişkin plan kararlarının üretilmesi,
- Koruma çabalarının başarıya ulaşmasını sağlayacak ekonomik kararlar üretilmesi,
- Planlama alanı içinde yaşayanların, yaşadığı çevre ile barışık, koruma bilincine erişmiş bir kullanıcı profiline sahip olmasını sağlayacak kararların geliştirilmesi, yaratılacak olanaklarla geleneksel yapıların günümüz koşullarında kullanım sorunlarının ve eksikliklerinin giderilmesi, sit sınırları içinde yaşayanların yaşam koşullarının iyileştirilmesi,
- Alan genelinde doluluk-boşluk oranlarının korunması, dokuyu oluşturan unsurların, parsel yapısı, sokak dokusu, avlu yapısı vb. korunması, görsel kirliliğe yol açan malzeme kullanımının engellenmesi, yapıların sahip olduğu süsleme vb. özelliklerin öne çıkarılması,
- Tescilli yapılara işlev kazandırılarak alanın ihtiyaç duyduğu donatı eksiklerinin giderilmesi, korunmasına karar verilen geleneksel konut dokusunun özelliklerini oluşturan yerleşmeye özgü özelliklerin korunması ve yaşatılması,
- Alandan çıkarılan önemli eserlerin çevresindeki boşluklarda, kaçak kazı yapılan ve eser bulunan alanlarda, tescilli yapıların bulunduğu, planda önerilen aks üzerinde gerekli yerlerde kamulaştırma yapılarak bu alanlarda gerekli kazı çalışmalarının yapılması.



KAPSAM

Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı; Eskişehir ili Seyitgazi ilçesinde bulunan Nakoleia I., II., III. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile Nitelikli Doğal Koruma Alanı, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Etkileşim Geçiş Sahasını kapsamaktadır.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2017 tarih ve 5642 sayılı kararı ile "Koruma Amaçlı İmar Planı ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" uyarınca Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırı belirlenmiştir.

Bu sınırlara göre planlama alanı 212,53 ha'dır. Planlama alanında yer alan I. Derece Arkeolojik Sit Alanları büyüklüğü 19,21 ha, II. Derece Arkeolojik Sit Alanları Büyüklüğü 105,72 ha, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı büyüklüğü 59,18 ha ve Etkileşim Geçiş Sahası büyüklüğü 28,42 ha'dır. Planlama alanında yer alan Nitelikli Doğal Koruma Alanı büyüklüğü 19,74 ha ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı büyüklüğü 3,72 ha'dır.

YÖNTEM

Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından ihale edilen "Eskişehir Seyitgazi Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı Yapım İşİ" sözleşmesi Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı ile BEL-DA Belde Proje ve Danışmanlık Tic. Ltd. Şti. arasında 02/05/2019 tarihinde imzalanmış, 09/05/2019 tarihinde yer teslimi yapılarak işe başlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde 1. Derece, 2. Derece ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ile Etkileşim Geçiş Sahası bulunmaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planı yapılacak alanda, alana ait tüm kültürel, doğal, fiziki, ekonomik ve sosyal özelliklerine ait bilgilerin elde edilmesi bu aşamada gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda

- Arazi çalışmaları,
- Hanehalkı ve işyeri görüşmeleri,
- Kamu kurumlarından bilgi edinme ve
- Kaynak taramaları yapılmıştır.



Yapılan anket çalışmalarında hanehalkı ve işyerlerine farklı soru formları uygulanarak yapılmıştır. İşyeri görüşmeleri için, Belediye kayıtlarından ve alanda yapılan ön gözlemlerden yola çıkarak planlama alanı içinde yaklaşık 90 ticari nitelikte işyeri olduğu tespit edilmiştir. Bu sayı dikkate alındığında anket uygulaması için işyerlerinin en az yarısına ulaşılmasının tüm işyerlerini temsil edebileceği öngörülmüştür. Kamu hizmet işyerleri ticari nitelikte olmadığı için kapsam dışında tutulmuştur. Hanehalkı görüşmeleri için ise alan popülasyonu (evren) ve örneklem planlama alanında yaşayan tüm yetişkin nüfusu içermektedir. Ancak örnekleme, tüm nüfusu temsil eden bireyler yerine hanehalkı birimini temele alarak evren kabul edilen tüm hanehalkları içinden seçilmiştir. Bu hanehalklarından en az %10 örneklemeyle rastlantısal olarak seçilen temsilciler, araştırmanın örneklem kümesini oluşturmaktadır.

“Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi, ‘Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı’ Yapım İşine Ait Özel Teknik Şartname”de belirtilen içeriğe bağlı kalarak Koruma Amaçlı İmar Planları aşaması tamamlanmış, rapor ve haritalar şartnamede belirtilen nitelik ve kapsamda hazırlanmıştır.



2 GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

2.1 Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar

Eskişehir ili, Seyitgazi ilçesinde yer alan Nakoleia Antik Kenti, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.05.2012 tarihli ve 506 sayılı kararıyla II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir. Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.10.2017 tarih ve 5638 sayılı karar ile sit sınırları güncellenmiştir. GEEAYK'nun 15.11.1980 tarihli ve A-2498 sayılı kararıyla Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi'nde bulunan Kültepe Höyük I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir. Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 04.01.1991 tarihli ve 924 sayılı kararıyla Seyitgazi Nekropolü I. Derece Arkeolojik ve doğal sit alanı olarak tescil edilmiştir.

Nakoleia Antik Kenti, G.E.E.A.Y.K., Eskişehir KTVKKBK ve Konya KTVKK tarafından farklı zamanlarda alınan kararlar ile korunan diğer alanlar şunlardır:

Eski Mezarlık I (Seyitgazi Nekropolü): Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 04.01.1991 tarih, 924 sayılı Kararı ile Eski Mezarlık (Seyitgazi Nekropolü) I. (Bir) Derece Arkeolojik ve Doğal Sit olarak belirlenmiştir.

Eski Mezarlık (Yukarı): Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 04.01.1991 tarih, 924 sayılı Kararı ile II. (İki) Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilmiştir.

Kaya Mezarları: İlçenin güneyindeki kalker oluşumlu bir tepenin üzerinde yer alan Battal Gazi Külliyesi'nin doğu yamaçlarından kuzey yamaçlarına doğru uzanan alanda yer alan kaya mezarları II. (İki) Derece Arkeolojik Sit sınırları içerisinde kalmaktadır. Kaya mezarlarının daha çok üç klineli ve arkosoliumlu olduğu, bazılarında nişlerin korunmuş halde bulunduğu, çoğu mezarın tahrip edildiği anlaşılmaktadır. Tepenin güneybatı yamaçlarında da bu kaya mezarları devam etmektedir. Bu nedenle alanın tümü Nakoleia Kentinin nekropol alanı olarak I.(Bir) Derece Arkeolojik Sit alanı içerisine yer almaktadır.

Eski Han (Kervansaray): Eskihan G.E.E.A.Y.K.'ın 06.02.1982 tarih, 3302 sayılı Kararı ile tescillidir. Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 04.01.1991 tarih, 924 sayılı kararı ile koruma grubu II. (İki) Grup olarak belirlenmiştir. Restorasyon projesine esas taşınmazda yapı izlerinin araştırılmasına yönelik 2015 yılında kazı çalışması yapılmıştır. Kazıda Osmanlı dönemi kalıntıları altından daha eski dönemlere ait çanak çömlek parçalarına rastlanmıştır.

Mozaikli Yapı: İkiçeşme Mahallesi, 148 ada, 40 parselde fosseptik çukuru kazılırken ortaya çıkan ve kurtarma kazısı yapılan yer mozaïği. Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.05.1997 tarih, 323 sayılı kararı ile mozaïğin üzerinin kapatılarak koruma altına alınması ve alanda daha geniş bir kurtarma kazısı yapılması kararı alınmıştır.

Bizans Yapı Kalıntısı: İkiçeşme Mahallesi'nde 142 ada, 18 parselde kayıtlı taşınmazda yapılması planlanan inşaata ilişkin Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun



05.06.2013 tarih, 1516 sayılı kararı ile alanda sondaj kazısı yapılmasından sonra konunun değerlendirilmesi kararı alınmış olup, Eskişehir Valiliği'nin (İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) 01.08.2013 tarih, 89783752-169-3220 sayılı yazısı ekinde iletilen 30.07.2013 günlü Müze Müdürlüğü uzman raporunda, gerçekleştirilen çalışmalar sırasında Bizans Dönemine ait olduğu düşünülen bir yapı kalıntısına rastlandığı bildirilmiştir. Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.08.2013 tarih, 1698 sayılı kararı ile yeni yapılanma talebi uygun bulunmamıştır. Bu alanda yapılan kazılarda binanın temelleri ortaya çıkarılmıştır.

Derebenek Mahallesi, 56 ada 3 parselde yer alan yapının koruma grubu Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.06.2020 tarih ve 8665 sayılı kararıyla II. Grup olarak belirlenmiştir.

İkiçeşme Mahallesi, 121 ada 25 parselde yer alan çamaşırvhanenin koruma grubu Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.06.2020 tarih ve 8666 sayılı kararıyla II. Grup olarak belirlenmiştir.

Yunus Mahallesi, 15 ada 5 parselde yer alan yapının koruma grubu Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.06.2020 tarih ve 8667 sayılı kararıyla II. Grup olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında yer alan tescilli yapılara ilişkin bilgiler tabloda yer almaktadır.



Tablo 1: Tescilli Yapılara İlişkin Bilgiler

Adı	Mahalle	Ada	Parsel	Koruma Derecesi	Kurul Kararı Tarih ve Sayısı
Çarşı Camii	İkiçeşme	106	1	I. Grup	06.02.1982/A-3302 G.E.E.A.Y.K 04.01.1991/924 Konya KVTVKBK
Seyit Battal Gazi Külliyesi	İkiçeşme	151	105	I. Grup	06.02.1982/A-3302 G.E.E.A.Y.K 04.01.1991/924 Konya KVTVKBK
Yenimahalle Çeşmesi	Yunus	4	8	II. Grup	06.02.1982/A-3302 G.E.E.A.Y.K 04.01.1991/924 Konya KVTVKBK
Selçuklu Hamamı	İkiçeşme	148	28	I. Grup	06.02.1982/A-3302 G.E.E.A.Y.K 04.01.1991/924 Konya KVTVKBK
Develik Han	İkiçeşme	151	104	I. Grup	06.02.1982/A-3302 G.E.E.A.Y.K 04.01.1991/924 Konya KVTVKBK 27.03.2012/423 Eskişehir KVTVKBK
Gavur Hamamı	İkiçeşme	151	124	I. Grup	27.03.2012/423 Eskişehir KVTVKBK
Eski Han (Kur'an Kursu)	Derebene k	52	2	II. Grup	06.02.1982/A-3302 G.E.E.A.Y.K 04.01.1991/924 Konya KVTVKBK
Çıngır Çeşme	Derebene k	70	1	II. Grup	06.02.1982/A-3302 G.E.E.A.Y.K 04.01.1991/924 Konya KVTVKBK
Eski Askerlik Şubesi Binası	Yunus	27	14	II. Grup	04.01.1991/924 Konya KVTVKBK
Tekel Binası (Eski Hükümet Konağı)	İkiçeşme	108	1	II. Grup	04.01.1991/924 Konya KVTVKBK
Ziraat Bankası Hizmet Binası	İkiçeşme	107	1	I. Grup	08.10.2008/3111 Eskişehir KVTVKBK 26.08.2010/4428 Eskişehir KVTVKBK



Adı	Mahalle	Ada	Parsel	Koruma Derecesi	Kurul Kararı Tarih ve Sayısı
Geç Osmanlı Sivil Mimari Örneği	İkiçeşme	148	29	II. Grup	25.03.2009/3478 Eskişehir KVTVKBK
Seyitgazi Öğretmenevi	İkiçeşme	126	1	II. Grup	25.03.2009/3479 Eskişehir KVTVKBK
Geç Osmanlı Sivil Mimari Örneği	Derebene k	22	1	II. Grup	25.03.2009/3481 Eskişehir KVTVKBK
Geç Osmanlı Sivil Mimari Örneği	Derebene k	88	3	II. Grup	25.03.2009/3482 Eskişehir KVTVKBK
Konut	Derebene k	56	3	II. Grup	23.06.2020/8665 Eskişehir KVKBK
Çamaşırhane	İkiçeşme	121	25	II. Grup	23.06.2020/8666 Eskişehir KVKBK
Konut	Yunus	15	5	II. Grup	23.06.2020/8667 Eskişehir KVKBK

Kaynak: Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Planlama alanında yer alan I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanları üzerinde baskı oluşturabilecek mekansal gelişmelerin önlenmesine ilişkin plan kararlarının üretilmesi, toprak altında yer alan muhtemel arkeolojik kalıntıların zarar görmesinin önüne geçecek kararların üretilmesi, alanda yer alan arkeolojik kalıntı ve bulguların korunması bu planın kararlarındanndır.

2.2 Yakın Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar

Planlama alanının Eskişehir’le ilişkisi her dönem söz konusu olmak üzere, yakınlarda ulaşım ve iletişim olanaklarının gelişmesiyle daha farklı bir niteliğe kavuşmuştur. Seyitgazi’yi Eskişehir’e bağlayan karayolunun iyileştirilmesi ve güneybirlik ulaşımın kolaylaştırılması, ilçeyi Eskişehir’in bir hinterlandı olmasından öteye götürmüş, memurların çoğu için bir tür “kampüs”e dönüştürmüştür. Güneybirlik ulaşımın kolaylaşmasıyla, özellikle ücretli ve gelir durumu iyi olanlar Eskişehir’de yaşamaya başlamıştır.

Planlama alanının Frig Vadisi içerisinde bulunması ve Frig Vadisi’ne giriş konumunda sayılıyor olması, planlama alanı yakınlarında yer alan önemli antik kentlerin olması, sahip olduğu kalıntılar, külliye, hamam, höyük, burç kalıntıları, kaya mezarları gibi değerler alanın önemini arttırmakta ve önemli bir turizm potansiyeli yaratmaktadır. Bu potansiyelin ortaya çıkarılması planın hedeflerindendir. Alanın geniş çevresi ile bir bütün olarak ele alınması sonucunda kültür turizmi ve inanç turizmi kapsamında değerlendirilmesi, alanın bilinirliğini artıracaktır. Planlama alanının çevresinde yer alan önemli eserler ve antik kentler ile ilişkilendirilmesi ve buna ilişkin tanıtımlarının yapılması planın kararlarındanndır.

2.3 Değerlerin Korunması, Potansiyellerin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

Nakoleia Antik Kenti, G.E.E.A.Y.K., Eskişehir KTVKKBK ve Konya KTVKK tarafından farklı zamanlarda alınan kararlar ile korunmuştur.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 25.10.2017 tarih ve 5638 sayılı kararı ile sit alanı sınırları güncellenmiş ve aynı kurulun 25.10.2017 tarih ve 5642 sayılı kararı ile de “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” uyarınca Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırı belirlenmiştir.

Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, II. Derece Arkeolojik Sit Alanı, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı yer almakta olup, bu alanlar birlikte planlanmıştır.



Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile tüm sit alanlarına yönelik genel koruma-kullanma kararları geliştirilirken, 1/1000 ölçekli ve daha alt ölçeklerde yapılacak olan planlama çalışmalarında, alan kullanımı, yapılaşma, ulaşım akslarına ilişkin kararlar geliştirilmiş olup, bu konuda alınan genel kararlar ilgili bölümlerde açıklanmıştır.

Planlama alanında günümüz yerleşiminin altında yer aldığı öngörülen Antik Kente ait kalıntıların ve eserlerin, I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisindeki boşluklarda, alanın geleneksel dokusunu yansıtmayan nitelikteki yapıların fiziksel ömrünü tamamlaması ile söz konusu alanın kamulaştırması sonucunda elde edilebilecek alanlarda ve önemli kalıntıların çıkarıldığı alanların çevresindeki boşluklarda jeoradar ve jeofizik analizleriyle tespit edilerek, yapılacak kazı çalışmaları ile ortaya çıkarılması planın kararlarından biridir.

2.3.1 Yoğunluk ve Gelişme Alanlarına İlişkin Kararlar

Planlama alanında nüfusun değişimi, alanda yapılan anketler ve nüfusa yönelik yapılan projeksiyonlar nüfusun azalma eğiliminde olduğunu göstermektedir. Planın amacı negatif değerlerde olan nüfus artış hızının artırılmasıdır. Planlama alanının potansiyelinin ortaya çıkarılması, alan tanıtımının yapılması gibi faaliyetler sonucunda yeni iş kaynakları oluşacağı, bu durumun nüfusun azalma eğilimini yavaşlatacağı öngörülmektedir. Tüm bunlar göz önünde bulundurularak yoğunluk değerlerinin günümüz değerleri ile aynı seviyede olması öngörülmüştür. Planda gelişme konut alanı olarak gösterilen alanlar yer almaktadır.

2.3.2 Alan Kullanımı ve Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan sit alanları ve kapsadığı alanlara bakıldığında, I. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının; Kültepe Höyüğü, Mesih Kalesi ve planlama alanının doğusunda yer alan kayalık alanı kapsadığı görülmektedir. I. Derece Arkeolojik Sit Alanları Derebenek ve İkiçeşme Mahallelerinde yer almaktadır.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanları; iki bölgeden oluşmaktadır. Bunlardan birincisi planlama alanının kuzeybatısında, Kültepe Höyüğü'nün çevresinde yer almaktadır. İkincisi ise planlama alanının güneyinde ve iç kesimlerinde, Mesih Kalesinin batısında yer almakta olup İkiçeşme, Yunus ve Derebenek mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı da iki bölgeden oluşmaktadır. Bu bölgelerden biri Yunus Mahallesi 4 ada 9 parseli kapsamaktadır. Diğerisi ise planlama alanının güneyinde ve iç kesimlerinde, Mesih Kalesinin batısında yer alan II. Derece Arkeolojik Sit Alanının çevresidir.

Nitelikli Doğal Koruma Alanı Develik Han ve çevresini kapsamakta olup, İkiçeşme Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı İkiçeşme ve Derebenek mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup Seyitbattal Gazi Külliyesi ve çevresini kapsamaktadır.

I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Kültepe Höyüğünde ve planlama alanının doğusunda, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan kaya mezarlarında bilim insanları tarafından bilimsel kazı faaliyetleri ve yüzey araştırmalarının yapılması önerilmektedir.

Yine I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Mesih Kale ve civarında burç kalıntıları yer almaktadır. Bu alanda bilim insanları tarafından bilimsel kazı faaliyetleri ve yüzey araştırmalarının yapılması önerilmektedir.

II. Derece Arkeolojik Sit alanında yer alan boş alanlarda jeoradar ve jeofizik çalışmaları yapıldıktan sonra kamulaştırma yapılarak bilimsel kazı faaliyetleri başlatılabilir. Herakles Heykeli ve çevresinde yer alan boş parsellerde ve tescilli-tescile öneri yapıların çevresinde yer alan nitelsiz yapılarda kamulaştırma yapılarak kazı faaliyetlerinin yapılması önerilmiştir.

Kültepe Höyüğü'nün etrafında yer alan II. Derece Arkeolojik Sit Alanında yapılacak kazı çalışması, Kültepe Höyüğünde rastlanacak herhangi bir bulguya göre şekillenecektir. Bölgedeki bulguya göre kamulaştırılıp, alanın turizme kazandırılması sağlanacaktır.

Eski Hanın bulunduğu bölgede, kazı çalışmaları sonucu çıkan alanın camla kapatılıp sergilenmesi düşünülmektedir. I. ve II. Derece Arkeolojik Sit alanlarında yapılacak bilimsel kazı faaliyetleri sonucunda çıkan eserler, bu alanda ve çevresinde açık hava sergisi niteliğinde sergilenecektir.

Yerleşmenin güneyinde ve 4 ada 10 ile 11 parsel de tespit edilen kaçak kazı alanlarında bilimsel kazı faaliyetleri yapılacaktır.

II. Derece Arkeolojik Sit sınırları içinde yer alan yapı adalarında ise ilgili ilke kararı doğrultusunda yapılaşmanın dondurulmasını sağlayacak kararlar geliştirilmiştir. Bu alanlarda var olan ruhsatlı yapıların onarımına ilişkin kurallar plan kararları arasında yer almaktadır.

Planlama alanı içinde resmi kurum alanı, ilköğretim tesisi alanı, ortaöğretim tesis alanı, dini tesis alanı, sosyal tesis alanı, sağlık tesisi alanı ve spor tesisi alanını içeren sosyal donatı alanları, dokunun izin verdiği düzeyde ayrılmıştır.

2.3.3 Mülkiyet

Seyitgazi Belediyesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Teknik Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü



Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nden elde edilen veriler doğrultusunda planlama alanına ait mülkiyet durumu belirlenmiştir. Elde edilen verilerde mülkiyet durumu “Belediye Mülkiyeti”, “Hazine Mülkiyeti”, “Orman Vafında Hali Arazi”, “Orman Vafında Belediye Mülkiyeti” ve “Diğer¹” olarak ayrılmıştır.

Planlama alanında en fazla alanı % 49,78 oran ile “Diğer” oluşturmakta olup, bunu sırasıyla “Orman Vafında Hali Arazi” (% 29,87), “Orman Vafında Belediye Mülkiyeti” (% 13,87), “Hazine Mülkiyeti” (% 3,80), “Belediye Mülkiyeti” (% 2,68) takip etmektedir.

Planlama alanının güneyinde ve doğusunda Orman Vafında Hali Arazi, güneyinde iç kesimlerde Orman Vafında Belediye Mülkiyeti yer almaktadır. Hazine Mülkiyeti planlama alanının kuzeydoğusunda yoğunlaşmış olup, hazine mülkiyetinde olan alanlarda; okullar, Jandarma, İlçe Müdürlükleri, Hükümet Konağı, Sağlık Ocağı, Polis Merkezi ve Kütüphane yer almaktadır.

2.3.4 Ulaşım ve Trafik Düzeni

Doğu batı yönünde uzanan Afyon Caddesi ile bu caddeyi dik kesen Afyon-Eskişehir Yolu ve Üryan Caddesi, planlama alanının önemli ulaşım akslarındandır. Alanda bulunan çok programlı lise, sağlık ocağı ve sanayi ile hükümet konağı ve belediye gibi kamu kullanımları Afyon Caddesi üzerinde, ilköğretim ve sağlık meslek lisesi ise Öğr. Nasuh Yayalı Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Seyidbattal Gazi Külliyesi'ne giriş Çarşıiçi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Planlama alanı içerisinde, Afyon Caddesi, Afyon-Eskişehir Yolu ve Üryan Caddesi birinci derecede ulaşım akslarıdır. Alan içerisindeki yollar ağırlıklı olarak birinci, ikinci ve üçüncü derece kent içi yollardan oluşmaktadır. Diğer yollar ise çoğunlukla yaya kullanımlı olmakla birlikte, genellikle alan kullanıcılarının araçla hareket ettiği yerel yollar niteliğindedir. Alan içerisinde toplu taşıma ile ulaşım bulunmamaktadır. Alanın toplu taşıma ile çevre ilçeler ve kent merkezine olan ulaşımı, Seyitgazi Belediyesi önündeki duraktan sağlanmaktadır.

Planlama alanı içerisinde Eskişehir Caddesi güney yönünde ve Çarşıiçi Caddesi kuzey yönünde tek yön uygulaması bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde ticari merkez, eğitim, sanayi, kamu kurum ve kuruluşları gibi özel kullanımlara yönelik otoparklar ile konutlara hizmet veren özel garajların dışında bir adet otopark alanı bulunmaktadır. Üryan Caddesi üzerinde Çarşı Cami'nin önündeki meydan alanında bulunan otopark, haftanın belirli günlerinde Pazar yeri olarak da kullanılmaktadır.

¹ Diğer olarak tanımlanan alanlar mülkiyeti kurum görüşleri ile temin edilemeyen ve büyük bir kısmını şahıs arazilerinin oluşturduğu alanlardır.



Bunun dışında, Seyyid Battal Gazi Külliyesi'nde ziyaretçiler için 10-12 araçlık otopark bulunmaktadır.

Ulaşım konusundaki en önemli sorunlar, yerel yolların dar, bakımsız olması ve çıkmaz sokaklardır. Alanın fiziki yapısı ve topografyası sorunların çözümü için uygun niteliktedir. Ayrıca Seyitbattal Gazi Külliyesine toplu taşıma ile ulaşılabilmesi ve bu alanda otopark alanının yetersiz olması alana gelen ziyaretçiler için sorun yaratmaktadır.

Planlama alanında yoğun ulaşım talebi bulunmamaktadır. Alanda ulaşım daha çok otomobille ve yaya olarak sağlanmaktadır. Alanın koruma statüsünün ön plana çıkarılması ve yayaların rahat dolaşımına olanak verilmesi için yaya politikalarının geliştirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle planda kültürel tesis olarak önerilen yapı ile külliyei birbirine bağlayacak şekilde 'Özgün Sokak Dokusu Oluşturulacak Yürüyüş Güzergahı' belirlenmiştir.

Koruma amaçlı imar planı kapsamında planlama alanı içerisinde geleneksel dokuyu oluşturan sokakların genel olarak aynen korunmasını sağlayacak, bozulmaya ve değişime neden olmayacak kararlar geliştirilmiştir.

Planlama alanı içerisinde yaşayanların ve bu alana gelen ziyaretçilerin ihtiyacı olan otopark alanlarının karşılanmasına ilişkin kararlar plan kapsamında geliştirilmiştir.

2.4 Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme /Yapılaşma Kararları

03.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan Seyitgazi (İlçe Merkezi Ve 45 Mahalle)/Eskişehir İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Çalışması İller Bankası İmar Planlama Dairesi Jeolojik Etüt Şube Müdürlüğü tarafından yaptırılmıştır. Jeolojik etüt raporuna göre planlama alanında "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" ile "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar" yer almaktadır. Bu alanlara ilişkin kararlar şu şekildedir.

Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

- Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri, kendi ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Kazı çalışmaları öncesinde ve kazı sırasında yalıtım ve drenaj tedbirleri alınmalıdır (drenaj kanalları, kum drenleri v.b). Derin kazılarda şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinad yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yapı yükleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Çevre ve yüzey suları için drenaj tedbirleri alınarak yüzey sularının zemini olumsuz etkisinin önüne geçilmelidir.



- Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) irdelenmeli ve yapılacak değerlendirmelere göre alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- “Afet bölgelerinde yapılacak olan yapılar hakkındaki yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- Bu alanlarda yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde yamaç stabilite çalışmaları detaylı olarak yapılmalıdır. Alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Yapılaşmaya gidilmeden önce mevcut alanda beklenen kaymanın geometrisi belirlenmeli, şev stabilitesi analizleri buna uygun olarak tasarlanmalı.
- Oluşabilecek şev aynasının topuk bölgesine oluşabilecek muhtemel deplasmanlara önlem olarak gerekli istinat sistemlerinin yapılması.
- Kazı durumu için yamaç stabilitesini arttırmak için kademelendirme (teraslama) yapılmalıdır.
- Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton v.b) tedbirler ile desteklenmelidir.
- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ve tüm yamaç boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

2.5 Altyapı Kararları

Planlama alanındaki yapılarda elektrik ve su sorunu yoktur. Planlama alanının güneyinde kanalizasyona yönelik bir çalışma olmadığı tespit edilmiştir. Alanın arkeolojik sit alanı olması sebebi ile kanalizasyonun yapılmaması doğru olmasına rağmen, kanalizasyonun olmaması, konfor koşullarına yönelik problemler oluşturmakta, bunun yanı sıra hijyenik açıdan çok ciddi sorunları barındırmakta, salgın hastalık gibi risklerin yükselmesine sebep olmaktadır. Bunun yanı sıra bu alandaki açık kanallara da kanalizasyonun karıştığı düşünülmektedir.

Seyitgazi ilçesinin en büyük problemlerinden biri de, ilçenin her bölümünden geçmekte olan su kanalları oluşturmaktadır. Bu kanalların oluşturduğu başlıca problemler arasında;



- Kanalların üstleri köprü veya menfez gerektiği yerlerde zaman zaman açılmaktadır. Suyun açıktan aktığı noktalar; hayvanların su içtiği, çöplerin ve diğer organik pisliklerin biriktiği noktalar haline gelmektedir.
- Kanal kenarlarının eğimli olması / kanalların pürüzsüz beton olması kanal içine küçük çocuk, yaşlı insan veya hayvanların düşerek geri tırmanamama, çıkamama riskinin de oluşmasına sebep olmaktadır.
- Su seviyesi zaman zaman (belirli mevsimlere de bağlı olarak) yükselmekte, bu da insan ve hayvanların düşerek boğulma riskini arttırmaktadır.
- Kanalların üstlerinin kapalı olduğu yerlerde de sokak ile aynı düzlemde değil, daha yüksek bir seviyede devam ettiği görülmüştür. Bu durum hem araç hem de yaya güvenliğini tehdit etmektedir.

Bu sebeplerle derenin bir kısmında rekreatif düzenlemeler yapılması ve bir kısmında da ıslaha yönelik önlemler alınması plan kapsamında önerilmiştir.

Altyapı olanaklarının yeterli düzeye getirilmesi ve iyileştirilmesi belediye hizmetleri kapsamında sağlanacaktır.



3 KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR

3.1 Arkeolojik Alanların Korunmasına İlişkin Kararlar

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın "Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesi"nde yer alan "Koruma Amaçlı İmar Planı" tanımında belirtildiği gibi, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca; planlama çalışması kapsamında kalan arkeolojik sit alanının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunmasına yönelik plan kararları üretilmiştir. Genel planlama prensibi olarak I. ve II. derece sit alanlarının aynen korunması esastır. Bu bölgede, İlke Kararları doğrultusunda yerleşime olanak tanınan III. derece sit alanlarında, koruma-kullanma dengesi gözetilerek kullanım kararları verilmiştir.

3.2 Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler

Koruma ve planlama sürecinde plan kararlarını ve uygulamaları yönlendiren çeşitli etkenler söz konusudur. Bunların başında yasal dayanaklar gelmektedir. Planlama alanının tamamının farklı statülere sahip sit alanı olması ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulunması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili ilke kararları planı yönlendiren önemli yasal araçlar olmuştur.

Diğer yandan, başta 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu olmak üzere diğer ilgili yasalar ve bu yasalar uyarınca çıkarılmış olan yönetmelikler ve şartnameler koruma ve planlama sürecinin geliştirilmesine yönelik diğer yasal araçlardır.

Koruma ve planlamaya ilişkin kararların hayata geçirilmesinde, alanda yaşayanların kararlara ve uygulamaya katılımı büyük önem taşımaktadır. Bu kapsamda, Seyitgazi sakinlerinin korumaya katılımının örgütlenmesi başta gelen gerekliliklerdendir. Alanda mevcut faaliyetlerin devam ettirilmesi yanında, getirilen plan kararları ile mevcut durumun iyileştirilmesi ve alana canlılık kazandırılması gerekmektedir.

3.2.1 Yasal Araçlar

Eskişehir ili Seyitgazi ilçesi Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı, I., II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile Nitelikli Doğal Koruma Alanı ile Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanından oluşmaktadır. Bu nedenle alandaki koruma ve planlama çalışmaları; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, I., II. ve III. Derece Arkeolojik Sit alanlarında 658 sayılı İlke Kararı ile belirlenen Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları ile 660 sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının



Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları İlke Kararı, Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik, Nitelikli Doğal Koruma alanları ile Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 109 sayılı İlke Kararı ile belirlenen Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları çerçevesinde yürütülmesi gerekmektedir. Ayrıca bu plan öncesinde alınmış ve bu plan sonrasında alınacak Yüksek Kurul İlke Kararları ve Koruma Bölge Kurulu kararları geçerli olacaktır.

Planlama kararlarının üretilmesi ve yürürlüğe girmesi sonrasında, koruma sürecinde, Koruma Yüksek Kurulu'nun arkeolojik ve doğal sit alanlarına ilişkin almış olduğu ve bundan sonra alacağı tüm ilke kararları geçerli olacaktır. İlke kararlarının plan kararları ve plan uygulama yönetmeliği ile çelişmesi durumunda ilke kararları esas alınacaktır.

Koruma amaçlı imar planının uygulanması ve denetlenmesi konusunda yetki ve sorumluluk Seyitgazi Belediyesi'ne aittir.

3.2.2 Korumaya Katılımın Örgütlenmesi

Planlama alanı içinde yaşayan nüfus açısından bakıldığında, koruma kararlarının gerçekleşmesi ve korumaya katılımın sağlanması açısından başta ekonomik olmak üzere önemli güçlükler bulunmaktadır.

Yaşam koşullarının zorlandığı bir ortamda korumaya katılımın sağlanması ve üretilen koruma kararlarının uygulamaya geçirilmesi özel çaba gerektirmektedir. Korumaya katılımın sağlanması, koruma kararlarının bir yerel kalkınma modeli ile desteklenmesi ile olanaklı görünmektedir. Bu nedenle, arkeolojik ve doğal sit alanlarında var olan değerlerden kaynaklanan turizm gelişmesinin oluşturacağı birikimin bu alanlara yansıtılması sağlanmalıdır.

Yaşanan gelişmelerden alan içinde yaşayan halkın faydalanmasını sağlamak amacıyla tescilli yapılarda küçük ölçekli ev pansiyonculuğu, el sanatları işçiliği ve geleneksel doku içinde el sanatları satış yerlerinin desteklenmesi, gelen ziyaretçilerin belirli programlar doğrultusunda bu alanlara yönlendirilmesi gerekmektedir. Ortaya çıkacak olan hareketliliğin gelire dönüşmesi, yörede yaşayan halkın korumayı sahiplenmesini kolaylaştıracak, katılımı arttıracaktır.

Korumaya yönelik karar verme ve uygulama süreçlerinde halkın katılımı büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı'nda, koruma bilincini yükseltecek eğitimlerin Seyitgazi Belediyesi ve ilgili kurumlar tarafından verilmesi için programların hazırlanması ve hazırlanan program doğrultusunda sürekli eğitim merkezi oluşturulması ile Seyitgazi sakinlerine eğitim verilmeye başlanması hedeflenmiştir.



3.2.3 Alanın Canlandırılması

Seyitgazi'yi ziyarete gelenler Seyitgazi Külliyesi'ni günübirlik ve ilçe merkezine uğramadan doğrudan ziyaret etmektedir. İlçede küçük işletmecilerinin beklentisi bu ziyaretçilerin ilçe merkezini de ziyaret etmesi ve ilçede konaklamasıdır.

BEBKA tarafından, T.C. Eskişehir Valiliği adına, kültür ve inanç turizmi için en çok kültür varlığına sahip Seyitgazi, Han ve Sivrihisar ilçeleri için bir proje hazırlanmıştır. Seyitgazi ilçesindeki kültür ve inanç varlıklarının tanıtımı için bazı faaliyetler planlanmıştır. Bu faaliyetler arasında koruma amaçlı imar planına konu olan alanda ilçeyi ve kültürel değerleri tanıtıcı ve yönlendirici ahşap tabelaların dikilmesi, karavan alanı altyapısının oluşturulması, Seyitgazi'nin de yer aldığı bölge için turizm ve kültürel değerlere ait bilgilerin tek bir kaynaktan toplanması ve tanıtım kitapçığının oluşturulması, yine bu bölgenin yurtdışında tanıtımının sağlanması, turizm ofislerinin olması, bölgeyi tanıtıcı rehberlerin olması, bölgedeki Frig kültürel eserleri mekân aydınlatmalarının yapılması, bölgede çevreci ulaşım araçlarının olması, Seyitgazi'de yöresel ürün satış çadırının yapılması yer almaktadır.

İlçenin sahip olduğu potansiyelin ortaya çıkarılması için mülkiyeti elde edilebilecek alanlarda, niteliksiz yapıların fiziksel ömrünü tamamlaması sonrası kamulaştırma yapılabilen alanlarda, daha önce Herakles heykelinin bulunduğu alan çevresinde, I. Derece Arkeolojik Sit Alanları'nda bilimsel kazı faaliyetlerinin yapılması önerilmiştir. Buralardan çıkacak eserlerin sergilenmesi için han kalıntısı ve çevresinin kullanılması önerilmiştir.

Seyitgazi Külliyesi'ni ziyarete gelenlerin ilçe merkezine de uğraması amacıyla arkeolojik değerlerin de ön plana çıkarılarak turizm aktivitesini çeşitlendirmek ve ziyaretçilerin ilçe merkezinde daha uzun süre vakit geçirmeleri ya da konaklamaları sağlanacaktır.

Geleneksel yapıların turizm amaçlı kullanılması dışında yöreye özgü yerel üretim biçimlerinin desteklenmesi ve yöreye özgü ürünlerin satışının yapılması gibi düzenlemeler turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesine katkıda bulunacaktır. Turizm aktivitelerine bağlı olarak gelişecek ticari hareketlilik bu alanlarda önemli ekonomik değişimlerin önünü açacaktır. Planlama alanı içinde yaşayan nüfusun ekonomik yapısında yaşanacak olumlu değişim, korumanın başarıya ulaşmasında önemli bir unsurdur.

Planlama alanı içerisinde geleneksel yapıya uygun korunması gerekli yapılarda yapılacak fonksiyon değişikliği ve mekânsal düzenlemeler ile bu alanın canlandırılması amaçlanmıştır. Yapılara restoran, kafe, dükkan, pansiyon, müze gibi işlevler kazandırılabilir.

Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında tescilli yapıların alana kazandırılması amacıyla yapılacak bakım/basit onarım (tadilat ve tamirat) ve esaslı onarım



(restorasyon) yapılacak I. ve II. grup yapılarda başvurular ilgili Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosuna (KUDEB) yapılacaktır.

Planlama alanında yer alan harabe yapılarla ilgili olarak kamulaştırma yapılarak alanda arkeolojik eserlere ilişkin araştırma yapılması gerekmektedir. Bu araştırma sonuçları doğrultusunda çalışmalar genişletilecektir.

3.2.4 Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar

Planlama alanı içerisinde yer alan ve önem arz eden geleneksel yapıların kullanılabilir duruma getirilebilmesi için yapılarda bir takım onarımların yapılması gerekmektedir. Tüm tescilli I. Grup (Anıtsal Yapılar) ve II. Grup (Sivil Mimarlık Örneği) yapılarda ve parsellerinde:

Her türlü bakım, basit onarım (tadilat, tamirat) uygulamaları için başvurular, ilgili kişi ya da kuruluş tarafından ilgili Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosuna (KUDEB) yapılacaktır. KUDEB, tescilli I. grup yapıların tadilat ve tamiratlarına izin vermeden önce Koruma Bölge Kurulu'ndan bilimsel görüş alacaktır. I ve II. grup yapılarda tadilat ve tamirat uygulaması tamamlandıktan sonra yapılan uygulamaların sonucundan, KUDEB tarafından koruma bölge kuruluna bilgi verilecektir. Tadilat ve tamirat kapsamında başlanılan uygulamalarda esaslı onarım gerektiğinin tespit edilmesi halinde uygulama durdurulacak ve konu belgeleriyle birlikte koruma bölge kurulu müdürlüğüne bildirilecektir.

Esaslı onarımlarda, tescilli yapı için hazırlanacak rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ve diğer belgeler koruma bölge kuruluna sunulacaktır. Koruma bölge kurulunun onayladığı proje ve koşullarda uygulama gerçekleştirilir. Uygulamalara ilişkin denetleme; Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliğe göre yapılacaktır.

3.3 Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar

Planlama alanı içerisinde koruma stratejilerine ilişkin kararlar Koruma Yüksek Kurulu'nun arkeolojik sitlere ilişkin 658 sayılı İlke Kararı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın doğal sitlere ilişkin 109 sayılı İlke Kararı çerçevesinde belirlenmiş ve koruma ilkelerine bağlı olarak getirilmiştir.

I. Derece Arkeolojik Sit Alanları, 658 sayılı ilke kararına göre, kesinlikle yapılaşmaya izin verilmeyen, korunan ve sadece bilimsel amaçlı kazılara izin verilen alanlardır.

Bu nedenle Nakoleia Antik Kenti'nde uygulanacak koruma stratejisi; mümkün olduğunca toprak üstü ve altında bulunan arkeolojik malzeme üzerindeki etkilerin en az seviyede tutulması esasına dayanmaktadır.



658 sayılı ilke kararına göre, II. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında yine yapılaşmaya izin verilmediğinden dolayı bu alanlardaki yapı adalarında yapılaşma dondurulmuştur.

658 sayılı ilke kararına göre, III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında koruma-kullanma koşulları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilmektedir. Bu nedenle planlama alanındaki III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında ihtiyaç doğrultusunda yeni donatı alanlarının yapılması önerilmektedir.



4 YERLEŞİME İLİŞKİN KARARLAR

4.1 Yapılaşma Düzeni

I. Derece Arkeolojik Sit alanlarında kesinlikle yapılaşmaya izin verilmemektedir.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında kesinlikle yapılaşmaya izin verilmemektedir. Mevcut yapı adalarında yapılaşma dondurulmuştur.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında ise koruma-kullanma koşulları doğrultusunda yeni yapılaşma alanları önerilmiştir.

4.2 Yol Hizaları, Bina Hizaları, Yaklaşma Sınırları

Geleneksel doku sisteminin temel belirleyicisi, yollar ile beraber yapıların parsel içerisindeki konumlarıdır. Plan kararları üretilirken arazi yapısı ile beraber mülkiyet dokusuna göre şekillenen yol ve ada sistemine ilişkin kararlar mevcut dokuyu bozmadan sınırlı müdahaleler şeklinde olmuştur. Yapıların yolla olan ilişkilerinin (cephe alma, girişler, vb) korunmasına özen gösterilmiştir.

4.3 Peyzaj Düzenlemeleri, Eski/Yeni Kent Mobilyalarına İlişkin Kararlar

Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı ile getirilen arazi kullanım kararları çerçevesinde, gerekli olan yerde alt ölçekli kentsel tasarım projesinin ve peyzaj düzenlemelerinin yapılması esastır. II. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda yer alan Kentsel Tasarım Alanında yasaların izin verdiği doğrultuda düzenlemeler yapılacaktır.

4.4 Doku, Ada, Sokak Ölçeğinde Korunacak Kültürel ve Doğal Değerlere İlişkin Kararlar

Planlama alanı içinde yer alan ve Koruma Kurulu kararı ile tescil edilen anıtsal kültür varlıkları ve sivil mimarlık örneklerinin korunmasını, bakımını ve kullanılmasını sağlayacak öneriler geliştirilmiştir. Bu kapsamda, cami, hamam vb. anıtsal kültür varlığı yapıların özgün işlevini korumasına yönelik kararlar geliştirilmiştir. Geleneksel doku içinde korunmasını, bakımını ve kullanılmasını sağlamak amacıyla sivil mimari yapılarda turizme yönelik işlev değişikliği bölgenin konut alanı niteliğini ortadan kaldırmayacak düzeyde desteklenecektir.



4.5 Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar

Planlama alanında mevcut sokak dokularının korunması önerilmiştir. Bu kapsamda; alan içinde yer alan dar yollar, çıkmaz sokaklar olanaklar elverdiğince korunmuştur. Planlama alanında duraklama ve otopark noktalarına ilişkin düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

Planda gösterilen geleneksel sokak dokusunu oluşturan yollar gereğinde taşıt yolu olarak kullanılacaktır.

Seyitbattal Gazi Külliyesine gelen ziyaretçiler için yetersiz olan otopark sorunu kültürel tesisin güneyinde önerilen otobüs ve binek araçlar için 21 araç, 5 minibüs ve 6 otobüs kapasiteli otopark ile çözülecektir. Otopark alanının bu alanda önerilmesinin sebebi Külliye gidecek ziyaretçilerin ilçe merkezinde plan kapsamında yönetsel planda bahsedilen özgün sokak dokusunun bulunduğu alanda önerilen yürüyüş güzergahını kullanması ve planlama alanında daha fazla zaman geçirmelerinin amaçlanmasıdır.



5 YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN KARARLAR

5.1 Korunacak Yapılar

Seyitgazi ilçesinin büyük bir kısmı II. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescillidir. Alanda bir ve iki katlı, betonarme sistemde inşa edilmiş yapılardan oluşan ve orta yoğunluklu bir yerleşim alanının bulunduğu, Belediye binası, okul binaları gibi kamu binaları ile 2863 sayılı Kanun kapsamında taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların da bu alanda kaldığı görülmüştür. 05.11.1999 tarihli ve 658 sayılı İlke Kararında II. Derece arkeolojik sitler “korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanları” olarak tanımlanmıştır.

Bu kapsamda söz konusu alanda bulunan I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında planlama çalışmaları ile yeni yapılaşma önerileri getirilemeyecek olup plan kararların arkeolojik alanların korunmasına yönelik olarak oluşturulması gerekmektedir.

III. Derece arkeolojik sit olarak tescilli alan II. Derece arkeolojik sit alanını çevreleyen dar bir koridor halinde belirlenmiştir. Bu alanın mevcut yapılaşma dokusunun II. Derece arkeolojik sit alanının mevcut dokusuna benzer nitelikler gösterdiği gözlemlenmiştir.

III. Derece arkeolojik sit alanları koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlar olup bu alanlarda anılan İlke Kararı hükümlerine göre koruma amaçlı imar planı kapsamında yeni yapılaşmalar önerilebilir.

Seyitgazi ilçesinin büyük bir kısmının I. ve II. Derece arkeolojik sit alanı olması nedeniyle yeni yapılaşma ve sosyal donatı ihtiyaçları bu alanlarda karşılanamayacak olup nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak III. Derece arkeolojik sit alanı ve etkileşim geçiş sahası içerisinde sosyal donatı alanlarının oluşturulması gerekmektedir.

Seyitgazi ilçesi özellikle Alevi-Bektaşî kültüründe çok önemli bir yeri olan Seyyid Battal Gazi Külliyesi bağlamında turist potansiyeli olan, turist çeken bir öneme ve konuma sahiptir. Bu bağlamda çok yakın çevrede bulunan üryan baba, Sücaattin-i Veli ve Melikgazi zaviyeleri de bu turistik çekiciliği pekiştirmektedir. Frig vadisindeki eserler ile ilçedeki Osmanlı dönemi eserleri önemli bir turistik destinasyon oluşturma potansiyeli mevcuttur.

5.2 Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar



5.2.1 Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki yapıların korunması ve müdahale biçimleri konusunda 660 sayılı İlke Kararı geçerlidir.

5.2.2 Kullanım/İşlevsel Kararlar

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen anıtsal yapıların özgün işlevlerine uygun biçimde onarılması ve kullanılması esastır.

Sivil mimarlık örneği yapılardan boş olanların kullanımının sağlanması, işlevsiz kalmış yapıların işlevlendirilmesine ilişkin kararlar geliştirilmiştir. Yapıların bir bölümünün turizm amaçlı pansiyon, restoran, kafe, kültürel tesis vb. işlevleri üstlenmesine ilişkin düzenlemeler geliştirilebilecektir.

5.2.3 Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar

658 Sayılı İlke Kararı doğrultusunda I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yeni yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Yine ilke kararı doğrultusunda II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yine yeni yapılaşmaya izin verilmeyecek ancak günümüzde kullanılmakta olan yapıların basit onarımları yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılacaktır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yeni düzenlemelere izin verilmektedir. Bu kapsamda 658 Sayılı İlke Kararı göz önünde bulundurularak planda belirlenen koşullarda yeni yapılaşma yapılacaktır.

5.3 Mevcut Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Yapılara İlişkin Kararlar

5.3.1 Koruma Önerileri

I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan II. Grup Tescilli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları (Sivil Mimarlık Örnekleri) haricindeki konut ve müştemilatlarda basit onarım ve esaslı onarım yapılamaz, mevcut yapılar yıkılıp yeniden yapılamaz.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan II. Grup Tescilli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları (Sivil Mimarlık Örnekleri) haricindeki konut ve müştemilatlarda sadece basit onarım yapılabilir, mevcut yapılar yıkılıp yeniden yapılamaz. Bu yapıların basit onarımlarına ilişkin müdahaleler ‘Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kurulu, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik’ kapsamında yapılacaktır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.



Farklı dönemlere ait arkeolojik yapı kalıntılarının, izlerinin bulunduğu parsellerdeki projelendirme ve müdahale kararları ayrıca düzenlenecek, bu alanlarda var olan tüm izlerin korunması sağlanacaktır.

5.3.2 Müdahale Biçimleri

Alanın genel görünümünü, silüetini bozan, dokuya aykırı yapıların belirlenerek ve aykırılıklarının giderilmesine ilişkin müdahale olanakları geliştirilerek, plan dönemi içerisinde bu tür yapıların bulunduğu çevreye uyumlu hale gelmesine yönelik kararlar oluşturulmuştur.

I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Sınırları içinde kalan ve koruma kararı bulunmayan, mevzuata aykırı biçimde yapılmış olan yakın dönem yapılaşmaları kontrollü biçimde kaldırılacak, arkeolojik alanların kazı yapılabilir duruma getirilmesi sağlanacaktır.

5.3.3 Kullanım/İşlevsel Kararlar

Planlama alanı içerisinde konut dokusu içindeki yakın dönem yapılaşmalarında da öncelikle konut işlevinin sürdürülmesi desteklenmiştir.

Seyitgazi’de yer alan Pazar yeri haftanın belli günlerinde otopark olarak kullanılmaktadır. Bu alanın asfalt yerine dokuya uyumlu doğal malzeme ile kaplanması, bir bölümünün kent mobilyaları ile bölünmesi, diğer bölümünün serbest Pazar, kermes yeri, açık hava kurs ve workshopların düzenleneceği bir alan olması önerilmiştir.

5.4 Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

5.4.1 Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar

I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Sınırları içerisinde 658 Sayılı İlke Kararı doğrultusunda yapılaşma yasağı vardır. Bu alanlar yapıların fiziksel ömrünü tamamlamasının ardından ya da bu durum beklenmeden gerekli yerlerde kamulaştırma yapılarak kazı yapılabilmesi için boşaltılacak alanlardır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde ve etkileşim geçiş sahasında Müze Müdürlüğü denetiminde sondaj kazısı gerçekleştirilecek, sondaj sonuçlarına göre yeni yapılaşma izni planda belirtilen koşullara göre Koruma Bölge Kurulu’na verilecektir.

I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisindeki geleneksel yerleşim dokusu içinde var olan parsellerde yeni yapılaşma önerilmemiştir. Geleneksel doku içerisinde tescilli olmayan, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların yerine ilke kararları doğrultusunda yeni yapı



yapılmayacak, bu alanlarda üniversitelerin ilgili bölümlerince bilimsel çalışmalar ve arkeojeofizik etütler vb ileri teknoloji çalışmaları yapılacaktır. Yapılan projeksiyonlar sonucunda planlama alanı nüfusunda azalma görülmektedir. Yapılaşmanın başladığı ancak adanın % 50'sinden az bir bölümü yapılaşmış olduğu alanlar gelişme konut alanı olarak gösterilmiş 4 adada yapılaşma koşulları ile plan kararları geliştirilmiş ve plan hükümleri belirlenmiştir.

5.4.2 Kullanım/İşlevsel Kararlar

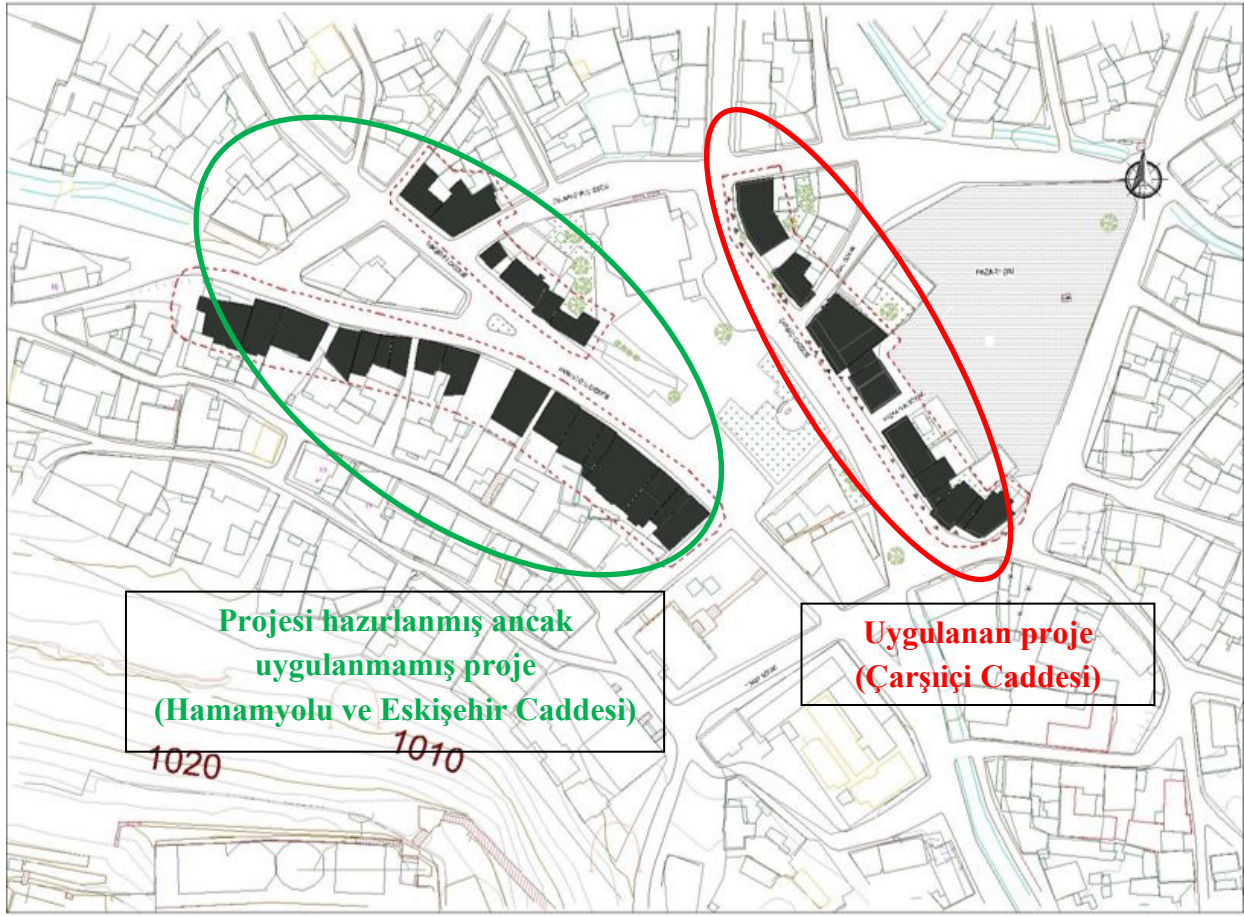
Ticaret kullanımının bulunduğu alanlar, konut kullanımında olan alanlar, resmi kurumların olduğu alanlara yönelik farklılaşan plan kararları geliştirilmiş ve plan hükümleri belirlenmiştir. Bu alanlar dışında plan kapsamında gelişme konut alanları da belirlenmiştir.

5.4.3 Yapı Çevresinin Düzenlenmesine İlişkin Kararlar

Seyitbattal Gazi Külliyesinde kent merkezine giriş ve çıkışlarda dinlenme ve alışveriş mekanlarının yaratılması için düzenlemeler yapılması önemlidir. Planlama alanında derenin etrafında yeşil alan düzenlemesi önerilmiştir.

Planlama Alanı'nın orta kesimlerinde bulunan Çarşıiçi Caddesinde sokak sağlıklaştırma projesi uygulanmıştır. Çarşıiçi Caddesinde yapılan sokak sağlıklaştırma projesi Mimar Hatice Elmas tarafından 'Seyitgazi'de Geleneksel Kent Dokusunun İncelenmesi: Çarşıiçi, Hamamyolu ve Eskişehir Caddeleri Sokak Sağlıklaştırma Önerisi' başlıklı yüksek lisans tezi kapsamında hazırlanmıştır. "Seyitgazi'de Kentsel Doku Bağlamında İkiçeşme ve Yunus Mahalleleri Çarşıiçi Caddesi Sokak Sağlıklaştırma Projelerinin Hazırlanma İş - Rölöve-Restorasyon" çalışması Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Müdürlüğü'nce 26.12.2018 tarih ve 7095 sayılı kararla onaylandıktan sonra uygulamaya geçilmiştir. Ayrıca Hatice Elmas tarafından "Seyitgazi'de Kentsel Doku Bağlamında İkiçeşme ve Yunus Mahalleleri Hamamyolu ve Eskişehir Caddeleri Sokak Sağlıklaştırma Projelerinin Hazırlanma İş" kapsamında da Hamamyolu ve Eskişehir Caddesi üzerinde sokak sağlıklaştırma projeleri Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Müdürlüğü'nce 28.08.2019 tarih ve 7299 sayılı kararla onaylanmıştır.

Şekil 1: Kurul Onaylı Sokak Sağlıklaştırma Projelerini Gösterir Vaziyet Planı



Fotoğraf 1: Sokak Sağıklaştırması Yapılan Alandan Görünüm
Eski Görünümü



Yeni Görünümü



Eski Görünümü



Yeni Görünümü





Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yönetsel planda, Mimar Hatice Elmas tarafından hazırlanan projelere ilaveten sokak sağlıklılaştırma projesi yapılacak alanlar belirlenmiştir.

5.5 Ekler /Servis Yapılarına İlişkin Kararlar

İlçede yapılan incelemelerde en yoğun eklemelerin, konfor koşullarının düzeltilebilmesi amacı ile tuvalet ve banyo gibi mekân eklemeleri olduğu tespit edilmiştir. Bu eklemeler, yapının mekânlarından birinin küçültülmesi şeklinde eklenebildiği gibi, yapıya bitişik bir biçimde briket veya inşaatta duvar yapımında kullanılan blok tuğla ve benzeri malzemelerle niteliksiz bir şekilde de yapılabilmektedir. Kimi örneklerde ise, eklemeler oldukça iyi işçilikle yapılmış, eklenmiş olduğu zorlukla anlaşılabilir hale getirilmiştir.

Bu eklerin olumlu yegane tarafı, eklenmeleri sebebi ile yapı sahibinin konutta oturmaya-dolayısı ile yapıya bakım yapmaya, gerekli onarımları/tamiratları yapmaya-yapının köhneme ve bozulmasını engellemeye devam etmesidir. Fakat bunun yanı sıra, farklı malzeme ile yapılmış olmaları, kullanılan özgün malzeme ile aderansını olumsuz etkilemekte fiziksel ve kimyasal bozulmaya sebep olmaktadır. Ayrıca yapılan eklemeler özgün plan kurgusuna zarar vermekte ve cephenin özgünlüğünü yitirmesine; zor anlaşılabilmesine sebep olmaktadır. Bu nedenlerle tescilli yapıların yasalar doğrultusunda niteliksiz eklerden arındırılarak korunması önemli ve gereklidir.

5.6 Avlulara İlişkin Kararlar

Kırım ve doğruca tarafından gelerek buraya yerleştirilen göçenler tarafından kurgulanan yaşam alanlarında tespit edilmiştir. Bu yaşamda, porta kapı adı verilen avlu kapısından girilen bir avlu ve avlunun sınırlarında kısa kesintilere uğramasına rağmen bitişik nizamda yapılmış insan ve hayvan yaşamı ile hizmet ve depolamaya yönelik mekanların bulunduğu bir düzen görülmektedir. Bu avlular, genellikle insan ve hayvan kullanımı için ayrılmıştır.



6 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÜRETİLMESİ

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yapılan alan 212,53 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanın yaklaşık % 49,74'lük kısmını toplam 105,72 ha. büyüklüğündeki II. Derece Arkeolojik Sit alanları oluşturmaktadır. I. Derece Arkeolojik Sit Alanları, planlama alanının % 9,04'ünü (19,21 ha), III. Derece Arkeolojik Sit Alanları ise % 27,85'ini oluşturmaktadır. Etkileşim geçiş sahası 28,42 ha ile planlama alanının % 13,37'sini kapsamaktadır.

6.1 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, alanın % 19,63'ünde konut alanları yer almaktadır. Açık spor tesisi alanı, anaokulu alanı, ilkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, halk eğitim merkezi, cami, askeri alan, sağlık tesisi alanı, belediye hizmet alanı ve resmi kurum alanından oluşan alanlar, toplam alanın % 6,51'ini kaplamaktadır. Yeşil alanlar ise planlama alanın % 1,82'sini oluşturmaktadır.

6.2 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Koruma amaçlı uygulama imar planı ile nazım imar planı ile aynı planlama sınırlarına sahiptir.

1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda, Nazım İmar Planı doğrultusunda ayrıntılı bir gösterim yapılmıştır. Planlama alanı sınırları içerisinde I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde bulunan alan kullanımları ayrıca gösterilmemiş, bu alanlara ilişkin teknik altyapı gösterimleri yapılmış ve tüm alan I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanı taraması ile ifade edilmiştir. Arazi kullanım değerleri; III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasında bulunan alan kullanımları üzerinden verilmiştir.

Konut Alanları

Yerleşik Konut Alanı

Planlama alanı içindeki yerleşik konut alanları; II. Derece Arkeolojik Sit alanı içinde yoğunlaşmaktadır. Geleneksel dokunun hakim olduğu konut alanı planlama alanının iç kesimlerinde konumlanmıştır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasında yoğunlukla kuzeyde konumlanmış mevcut konut alanları toplam 17,20 hektardır.



Yerleşik konut alanlarında 125 ada 1 ve 36 parsel, 124 ada 1 ve 2 parsel, 123 ada 1,2 ve 3 parsel, 8, 11, 12, 14, 15, 16, 17 ve 58 parsel, 148 ada 59 ve 60 parsellerde yapılaşma koşulları bitişik nizam olup TAKS: 1,00, KAKS: 2,00'dır. Belirtilen ada ve parsellerde minimum parsel büyüklüğü, çekme mesafeleri nitelikleri aranmayacaktır.

Yukarıda sayılanlar dışında yapılaşma koşulları ayrık nizam 2 kat olup, TAKS: 0,30 KAKS: 0,60'tır.

Gelişme Konut Alanı

Gelişme konut alanı; yapılaşmaya izin verilen III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasında yer almaktadır. Planlama alanının kuzey ve batı kesimlerinde konumlanmıştır. Toplam 3,99 ha alan kaplamaktadır. Yapılaşma koşulları ayrık nizam, 2 katlıdır. Bu alanlarda TAKS: 0,30, KAKS:0,60'tır.

Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret-Konut Alanı

II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde eski/ geleneksel çarşı bulunmaktadır. Ticaret alanı bugün Çarşıiçi olarak adlandırılan ve geniş bir meydanı barındıran (Cumhuriyet Meydanı) bir bölge içinde kümelenmektedir. Kazım Sakarya Caddesi boyunca devam etmektedir.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanında, planlama alanının kuzeyinde ve Kültepe Höyüğü'nün kuzeydoğusunda ticaret alanları önerilmiştir. Ticaret-konut alanları bu bölgelerin ticari ihtiyaçlarını karşılayacaktır.

Toplam ticaret-konut alanı 0,59 ha büyüklüğe sahiptir.

Bu alanlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Ticaret-konut alanları II. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda yer alan ticari birimlere benzer olarak ayrık nizam önerilmiştir. Bu alanlarda TAKS: 0,30, KAKS:0,60'tır.

Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanının güneybatı kesimlerinde, etkileşim geçiş sahası içerisinde yer alan belediye hizmet alanı 0,61 ha büyüklüğündedir. Bu alanda E: 0,25, Yençok: 10,50'dir.

Planlama alanının iç kesimlerinde, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan belediye hizmet alanı 0,04 ha büyüklüğündedir. Bu alanda E: 1,00, Yençok: 7,00'dir.



Resmi Kurum Alanı

II. Derece Arkeolojik Sit alanları içinde Kültür Müdürlüğü, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, Hükümet Konağı, Orman Şefliği, Belediye Binası, Polis Merkezi gibi resmi kurum alanları yer almaktadır.

Etkileşim geçiş sahasında, planlama alanının kuzeyinde yer alan resmi kurum alanı 0,17 ha alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alanda E:1,00 Yençok: 3,50m'dir.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

II. Derece Arkeolojik Sit alanları içinde, planlama alanının batısında akaryakıt ve servis istasyonu alanı yer almaktadır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasında ise; planlama alanının kuzeybatı ve batısında olmak üzere 3 farklı akaryakıt ve servis istasyonu alanı yer almaktadır. Akaryakıt ve servis istasyonu alanı toplamda 1,84 ha'lık alan kaplamaktadır. E:0,30 Yençok:5,50 m'dir.

Küçük Sanayi Alanı

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde (0,11 ha) ve Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde planlama alanının güneybatısında (1,07 ha) konumlanan küçük sanayi alanları planlama alanı ihtiyaçlarına yönelik çözüm üretebilmesi için önerilmiştir. Küçük sanayi alanında yapılaşma koşulları; E: 0,50 Yençok: 10,50 m'dir.

Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasında bulunan tarımsal hizmetler için kullanılan tarım ve hayvancılık tesis alanı 2,19 ha büyüklüğe sahip olup, planlama alanının batısında yer almaktadır. Batıda yer alan Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanında E:0,50 Yençok:10,50m'dir.

Askeri Alan

Askeri alanın bir kısmı II. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırı içerisinde kaldığından plan üzerinde gösterilememiştir. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kapladığı alan 0,45 ha olup, alanın kuzeydoğusunda konumlanmıştır. Askeri alanda yapılaşma koşulu; E: 0,30 Yençok: 10,50 m'dir.



Korunacak Alanlar

Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

Orman Alanı

Planlama alanının doğu ve güney kesiminde yer alan orman alanlarının büyük bir kısmı I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer almaktadır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasında bulunan orman alanı büyüklüğü 25,41 ha'dır.

Tarımsal Nitelikli Alan

Planlama alanının batısında ve kuzeybatısında konumlanan tarım alanları I., II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları içerisinde yer almaktadır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasında bulunan tarım alanlarının toplam büyüklüğü 19,08 hektar olup bu alanlar planlama alanının kuzey ve batısında yer almaktadır.

Sosyal Altyapı Alanları

Eğitim Tesisleri Alanı

Anaokulu Alanı

Anaokulu alanı, III. Derece Arkeolojik Sit Alanında 0,26 ha alan kaplamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer almaktadır. E:1,00 Yençok:3,50 m'dir.

İlkokul Alanı

İlkokul alanı, III. Derece Arkeolojik Sit Alanında 0,39 ha alan kaplamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer almaktadır. E:1,00 Yençok:10,50 m'dir.

Ortaokul Alanı

Ortaokul tesisi alanı III. Derece Arkeolojik Sit Alanında 0,40 ha alan kaplamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer almaktadır. E:1,00 Yençok:10,50m'dir.



Lise Alanı

Lise alanı, III. Derece Arkeolojik Sit Alanında 0,92 ha alan kaplamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer almaktadır. E:1,00 Yençok:17,50m'dir.

Halk Eğitim Merkezi

Halk Eğitim Merkezi III. Derece Arkeolojik Sit Alanında 0,41 ha alan kaplamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer almaktadır. E:1,00 Yençok:14,00m'dir.

Sağlık Tesisleri Alanı

Sağlık Tesisi Alanı

Sağlık tesisi alanı III. Derece Arkeolojik Sit Alanında 0,48 ha alan kaplamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer almaktadır. E:1,00 Yençok:7,00m'dir.

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Açık Spor Tesisi Alanı

III. Derece Arkeolojik Sit Alanında planlama alanının kuzeyinde konumlanan açık spor tesisi alanı 1,53 ha'dır.

Özel Yurt Alanı

III. Derece Arkeolojik Sit Alanında planlama alanının kuzeyinde konumlanan yurt alanı 0,40 ha'dır. Bu alanda yapılaşma koşulları E:1,00 Yençok: 14,00m'dir.

İbadet Alanları

Cami

II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, planlama alanında yerleşim alanının güneyinde Seyitbattal Gazi Külliyesi ve Türbe Alanı yer almaktadır. Aynı zamanda planlama alanı içerisinde merkezde konumlanan Çarşı Cami, II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde konumlanmaktadır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alan ibadet alanı 0,04 ha alan büyüklüğüne sahip olup, spor alanının batısında yer almaktadır. Bu alanda Emsal:1,00, Yençok:10,50 m olarak belirlenmiştir.



Açık ve Yeşil Alanlar

Park Alanı

II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde Belediye binasının karşısında ve İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün güneyinde park alanları yer almaktadır.

Ayrıca kentsel yeşil alanlar III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde öneri kültürel aksın devamında, Kültepe Höyüğü'nün güneyinde, spor alanının kuzeyinde ve kanal etrafında önerilmiş olup 1,59 ha büyüklüğe sahiptir.

Planlama alanında eğitim tesis alanının güneyinden doğu batı yönünde geçen derenin etrafında yeşil alan düzenlemesi önerilmiştir.

Mezarlık Alanı

II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanında, planlama alanının batı ve doğusu olmak üzere iki farklı yerde mezarlık alanı bulunmaktadır.

Planlama alanının doğusunda konumlanan mezarlık alanının bir kısmı III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırı içerisine girmekte olup, bu alan toplam 0,12 hektar büyüklüktedir.

Su-Atıksu ve Atık Sistemleri

Su Yüzeyi (Dere-Kanal)

Planlama alanında Hamamyolu Caddesinden başlayıp, dere sokak ve Örnekevler Sokağı takip eden ve Odunpazarı Caddesinden başlayıp, Akköprü sokak ve Afyon-Eskişehir Caddesi boyunca devam eden iki farklı kanal yer almaktadır.

Planlama alanında eğitim tesis alanının güneyinden doğu batı yönünde geçen derenin bir kısmı III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde kalmaktadır. Bu alanda kalan su yüzeyi toplamda 0,34 hektar alan kaplamaktadır.

Ulaşım

Karayolları

Planlama alanı içerisinde, Afyon Caddesi, Afyon-Eskişehir Yolu, Üryan Caddesi ve planlama alanı batısından geçen yollar 12 ve 18 m genişliklerinde olup, birinci derecede ulaşım akslarıdır.



Alan içerisindeki yollar ağırlıklı olarak birinci, ikinci ve üçüncü derece kent içi yollardan oluşmaktadır.

Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı

Etkileşim Geçiş Sahası içerisinde planlama alanının güneybatısında konumlanan tır, kamyon, makine parkı ve garaj alanı 0,95 ha alan kaplamaktadır. Planlama alanı sınırı dışında kalan imar planında yer alan küçük sanayi alanına hizmet etmesi için önerilmiştir.

Genel Otopark Alanı

Seyitbattal Gazi Külliyesine gelen ziyaretçiler için yetersiz olan otopark sorunu askeri alanın güneyinde yer alan alanda otobüs ve binek araçlar için otopark ile çözülecektir. Yine külliye yakınlarındaki otopark alanının ihtiyaca göre geliştirilmesi önem arz etmektedir. Kültepe Höyüğü'nün güneydoğusunda yer alan ticaret alanına hizmet edecek yaklaşık 10 araçlık cep otopark alanı önerilmiştir. Bu otopark alanlarının dışında planlama alanında II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan Çarşı Camii yakınlarında yer alan pazar alanı, pazarın kurulmadığı günlerde otopark olarak kullanılacaktır.

Planlama alanına ait alan dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır (Tablo 2).



Tablo 2: Planlama Alanı Alan Dağılımı

Etkileşim Geçiş Sahası	Hektar (ha)	Yüzde (%)	III. Derece Arkeolojik Sit Alanı	Hektar (ha)	Yüzde (%)	Toplam Alan	Hektar (ha)	Yüzde (%)
Açık Spor Tesisi Alanı	-	-	Açık Spor Tesisi Alanı	1,53	% 2,59	Açık Spor Tesisi Alanı	1,53	% 1,75
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	1,42	% 5,00	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0,42	% 0,71	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	1,84	% 2,10
Anaokulu Alanı	-	-	Anaokulu Alanı	0,26	% 0,44	Anaokulu Alanı	0,26	% 0,30
Askeri Alan	-	-	Askeri Alan	0,45	% 0,76	Askeri Alan	0,45	% 0,51
Belediye Hizmet Alanı	0,61	% 2,15	Belediye Hizmet Alanı	0,04	% 0,07	Belediye Hizmet Alanı	0,65	% 0,74
Cami	-	-	Cami	0,04	% 0,07	Cami	0,04	% 0,05
Gelişme Konut Alanı	1,61	% 5,67	Gelişme Konut Alanı	2,38	% 4,02	Gelişme Konut Alanı	3,99	% 4,55
Halk Eğitim Merkezi	-	-	Halk Eğitim Merkezi	0,41	% 0,69	Halk Eğitim Merkezi	0,41	% 0,47
İlkokul Alanı	-	-	İlkokul Alanı	0,39	% 0,66	İlkokul Alanı	0,39	% 0,45
Küçük Sanayi Alanı	1,07	% 3,76	Küçük Sanayi Alanı	0,11	% 0,19	Küçük Sanayi Alanı	1,18	% 1,35
Lise Alanı	-	-	Lise Alanı	0,92	% 1,55	Lise Alanı	0,92	% 1,05
Mezarlık Alanı	-	-	Mezarlık Alanı	0,12	% 0,20	Mezarlık Alanı	0,12	% 0,14
Orman Alanı	0,24	% 0,84	Orman Alanı	25,17	% 42,53	Orman Alanı	25,41	% 29,01
Ortaokul Alanı	0,06	% 0,21	Ortaokul Alanı	0,34	% 0,57	Ortaokul Alanı	0,40	% 0,46
Özel Yurt Alanı	0,40	% 1,41	Özel Yurt Alanı	-	-	Özel Yurt Alanı	0,40	% 0,46
Park Alanı	0,21	% 0,74	Park Alanı	1,38	% 2,33	Park Alanı	1,59	% 1,82
Resmi Kurum Alanı	0,17	% 0,60	Resmi Kurum Alanı	-	-	Resmi Kurum Alanı	0,17	% 0,19
Sağlık Tesisi Alanı	0,02	% 0,07	Sağlık Tesisi Alanı	0,46	% 0,78	Sağlık Tesisi Alanı	0,48	% 0,55
Su Yüzeyi (Dere-Kanal)	0,03	% 0,11	Su Yüzeyi (Dere-Kanal)	0,31	% 0,52	Su Yüzeyi (Dere-Kanal)	0,34	% 0,39
Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	0,66	% 2,32	Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	1,53	% 2,59	Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	2,19	% 2,50
Tarımsal Nitelikli Alan	14,64	% 51,51	Tarımsal Nitelikli Alan	4,44	% 7,50	Tarımsal Nitelikli Alan	19,08	% 21,78
Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı	0,95	% 3,34	Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı	-	-	Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı	0,95	% 1,08
Ticaret Konut Alanı	0,07	% 0,25	Ticaret Konut Alanı	0,52	% 0,88	Ticaret Konut Alanı	0,59	% 0,67
Yerleşik Konut Alanı	2,73	% 9,61	Yerleşik Konut Alanı	14,47	% 24,45	Yerleşik Konut Alanı	17,20	% 19,63
Yol vd	3,53	% 12,42	Yol vd	3,49	% 5,90	Yol vd	7,02	% 8,01
Toplam	28,42	% 100,00	Toplam	59,18	% 100,00	Toplam	87,60	% 100,00

Kaynak: Ofis Çalışmaları



7 YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ

Yönetim modeli, koruma amaçlı imar planının amaç ve hedeflerine ulaşmak için gerekli politika, strateji ve yasal, yönetsel, örgütsel, finansal süreçlerin yer aldığı çeşitli harita, plan, grafik gösterim, rapor ve benzeri belgelerden oluşur.

Yönetim modeli Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı karar ve hükümlerinin uygulanmasına yönelik yardımcı nitelikte bir çalışmadır. Bu doğrultuda sosyo-kültürel, ekonomik, yönetim ve fiziki mekana ilişkin hedeflerin gerçekleştirilmesine yönelik eylemler belirlenmiş, bu eylemlerin gerçekleştirileceği süreçler etaplanmıştır. Bu eylemlerde aktörlerin kimler olacağı ve finans seçeneklerinin neler olacağı anlatılmıştır.

Seyitgazi ilçesinde turizm sektörünün gelişmesi, sorunların belirlenmesi ve çözüm odaklı kararların verilmesi için sektör paydaşları arasında örgütlenmenin sağlanması önemlidir. Bu kapsamda genel kontrol Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'ne ait olup, tabloda verilen kurum, kuruluş, sivil toplum kuruluşları ve yerel halk faaliyetlerin gerçekleştirilmesi için sorumlular olarak belirlenmiştir.



Tablo 3: Plan Kararları, İlgili Kuruluşlar, Finans Kaynakları ve Eylemler

Plan Kararları	İlgili Kuruluşlar	Finans Kaynakları	Kısa Vadeli Eylemler	Orta Vadeli Eylemler	Uzun Vadeli Eylemler
Farkındalık yaratılması, alanın canlandırılması, turizm türlerinin geliştirilmesi (Tarih, İnanç ve Kültür Turizmi)	• Kültür ve Turizm Bakanlığı • İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü • Eskişehir Büyükşehir Belediyesi • Seyitgazi Belediyesi • Üniversiteler • Kaymakamlık • Kalkınma Ajansı	• Kültür ve Turizm Bakanlığı • İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü • Eskişehir Büyükşehir Belediyesi • Seyitgazi Belediyesi • Koruma Kurulu • Müze Müdürlüğü • Üniversiteler • Kaymakamlık • Kalkınma Ajansı	• Koruma bilincini yükseltecek eğitimlerin Seyitgazi Belediyesi tarafından verilmesi için programların hazırlanması, • Külliye'nin taşıma kapasitesinin belirlenmesi • Plan Açıklama Raporu ekinde yer alan şematik haritada gösterilen yürüyüş güzergahı üzerinde sağlıklaştırma projelerinin devam ettirilmesi, • Geleneksel doku içerisinde yer alan tescilli yapıların korunması, • Plan Açıklama Raporu ekinde yer alan şematik haritada gösterilen, askeri alan güneyinde yer alan tescilli yapı ile Külliye arasında belirtilen aksın hayata geçirilmesi, • II. Derece Sit Alanı içerisinde yer alan geleneksel doku ile ilgili iyileştirme çalışmalarının yapılması, • Planlama alanı yakınında yer alan inanç turizmi gelişen alanlarla bütünleştirilmesi (Şücaeddin Veli gibi) ve tanıtım faaliyetlerinin başlatılması, • Nakoleia Antik Kenti'nin önemine ilişkin bilgilendirme levhalarının yapılması, • Planlama alanı içerisinde yer alan sit alanlarında gerekli bilimsel kazı yapılacak alanlar için gerekli hazırlıkların başlatılması, • Yaşanacak gelişmelerden alan içinde yaşayan halkın faydalanmasını sağlamak amacıyla tescilli yapılarda ve ticari birimlerde küçük ölçekli ev pansiyonculuğu, el sanatları işçiliği ve geleneksel doku içinde el sanatları satış yerlerinin desteklenmesi, • Harabe yapıların olduğu alanlarda kamulaştırma yapılarak bu alanlarda arkeolojik eserlerin araştırılması.	• Külliye'nin etkin kullanımının sağlanması, • Plan kapsamında önerilen kültürel tesiste (Eski Cezaevi) gelenek ve göreneklerin tanıtılacağı tematik konuların işleneceği bölümlerin oluşturulması, • Plan kapsamında önerilen kentsel tasarım alanında açık hava sergisinin oluşturulması, • Külliye ve çevresinde yasaların izin verdiği doğrultuda çevre düzenlemelerinin yapılması, • Turizme girdi oluşturacak alanlarda altyapı ve üst yapı ihtiyaçlarının karşılanması, • Kazı çalışmalarının sonuçlarına göre Nakoleia Antik Kenti kazı çalışmalarının genişletilmesi, • Kültepe Höyüğü'nün etrafında yer alan II. Derece Arkeolojik Sit Alanında yapılacak kazı çalışmasının, Kültepe Höyüğünde rastlanacak herhangi bir bulguya göre şekillenmesi, o bölgedeki bulguya göre alanın kamulaştırılıp, kazandırılmasının sağlanması, • Planlama alanı içerisinde yer alan sit alanlarında gerekli bilimsel kazı yapılacak alanlar için gerekli hazırlıkların sürdürülmesi.	• Seyitgazi'nin Tarihi Kentler Birliği'ne üyeliği, • Koruma bilincine sahip vatandaşların arkeolojik miras ile doğal ve kültürel değerlere tam anlamıyla sahip çıkmalarının sağlanması, • Alanda gerekli bakım ve onarımların yapılması, • Tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine devam edilmesi.



Plan Kararları	İlgili Kuruluşlar	Finans Kaynakları	Kısa Vadeli Eylemler	Orta Vadeli Eylemler	Uzun Vadeli Eylemler
Gastronomi Turizminin Geliştirilmesi	• Kültür ve Turizm Bakanlığı • İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü • Eskişehir Büyükşehir Belediyesi • Seyitgazi Belediyesi • Kalkınma Ajansı • Üniversiteler • Özel Sektör • İlçe Esnafı • Eskişehir Gastronomi Platformu	• Kültür ve Turizm Bakanlığı • İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü • Eskişehir Büyükşehir Belediyesi • Seyitgazi Belediyesi • Kalkınma Ajansı • Üniversiteler • Özel Sektör • İlçe Esnafı • Eskişehir Gastronomi Platformu	• Gastronomi turizminin gelişmesi için yöresel tatların belirlenmesi, • Yöresel ürün sunan yeme içme tesisleri başta olmak üzere tüm tesislerde fiziki yapı, hijyen ve hizmet kalitesinin artırılması, • Eskişehir ve Seyitgazi'nin yerel yemeklerinin ticari olarak sunulmasına yönelik eğitimlerin verilmesi, • Yöresel gıda ürün pazarlarının ve satış noktalarının oluşturulması ve desteklenmesi, • Yöresel lezzetlerin kaybolmasını engellemek amacıyla yöresel yemek kurslarının açılması.	• Olabilirlik sonucuna göre önerilen kültürel tesiste ilçenin ve geniş çevresinin gastronomi turizmi potansiyelinin tanıtılması, • Planlama alanı içerisindeki kentsel tasarım alanında önerilen konaklama tesisinde ve turizmin gelişmesi durumunda oluşacak konaklama tesislerinde yöresel lezzet stantlarının açılmaya başlanması, • Yöresel gıda ürün pazarlarının ve satış noktalarının geliştirilmesi, • Yöresel lezzetlerin kaybolmasını engellemek amacıyla yöresel yemek kurslarının geliştirilmesi, • Seyitgazi'de Pazar yeri olarak ve haftanın belli günlerinde otopark olarak kullanılan alanın asfalt yerine dokuya uygun malzeme ile kaplanması, bir bölümünün kent mobilyaları ile bölünmesi, diğer bölümünün serbest pazar, kermes yeri, açık hava kurs ve workshopların düzenlenmesi.	• Yöresel ürün sunan yeme içme tesisleri başta olmak üzere tüm tesislerde fiziki yapı, hijyen ve hizmet kalitesinin artırılması, • Tüm konaklama tesislerinde yöresel lezzet stantlarının açılması, • Yeme-içme tesislerindeki bakım ve onarım iyileştirmelerinin yapılması.
Müzelerin Geliştirilmesi ve Yeni Kültürel Tesislerin Açılması	• Kültür ve Turizm Bakanlığı • İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü • Eskişehir Büyükşehir Belediyesi • Seyitgazi Belediyesi • Kalkınma Ajansı • Üniversiteler	• Kültür ve Turizm Bakanlığı • İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü • Müze Müdürlüğü • Eskişehir Büyükşehir Belediyesi • Seyitgazi Belediyesi • Koruma Kurulu • Kalkınma Ajansı • Üniversiteler	• Planlama alanında yer alan ve müze olarak kullanılan hamam yapısının etkin kullanımının sağlanması, • Askeri alanın güneyinde yer alan tescilli yapıya sosyokültürel tesis alanı fonksiyonu kazandırılması, • Planlama alanında bulunan ve Belediye Binası bahçesinde sergilenen eserlerin tanıtılarak daha etkin sergilenmesi.	• Söz konusu tescilli yapının bahçesinde planlama alanından çıkarılan/ çıkarılacak eserlerin sergilenmeye başlanması, • Turizme kazandırılacak kültürel tesis alanında çevre düzenlemelerinin yapılması.	• Müzelere sergilenecek yeni değerlerin eklenmesi.



Plan Kararları	İlgili Kuruluşlar	Finans Kaynakları	Kısa Vadeli Eylemler	Orta Vadeli Eylemler	Uzun Vadeli Eylemler
Tanıtım ve Pazarlama Faaliyetlerinin Artırılması	• Kültür ve Turizm Bakanlığı • İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü • Eskişehir Büyükşehir Belediyesi • Seyitgazi Belediyesi • İlgili Diğer Belediyeler • Turizm Altyapı Hizmet Birlikleri • TUREB (Turist Rehberleri Birliği) • Esnaf ve Sanatkar Odaları • TURSAB (Türkiye Seyahat Acentaları Birliği) • Özel Sektör • STK'lar • Kalkınma Ajansı • Yerel Gazete ve Televizyonlar • Üniversiteler	• Kültür ve Turizm Bakanlığı • İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü • Eskişehir Büyükşehir Belediyesi • Seyitgazi Belediyesi • İlgili Diğer Belediyeler • Turizm Altyapı Hizmet Birlikleri • TUREB (Turist Rehberleri Birliği) • Esnaf ve Sanatkar Odaları • TURSAB (Türkiye Seyahat Acentaları Birliği) • Özel Sektör • STK'lar • Kalkınma Ajansı • Yerel Gazete ve Televizyonlar • Üniversiteler	• Sosyal medya, gazete ve televizyonlarda turizm değerleri hakkında bilgilendirme yapılması, • Bütüncül tanıtım stratejileri ve araçları konusunda kamu kurum ve kuruluşları ile kamuoyunun görüşlerinin alınması, • Çevresinde yer alan antik kentler ve önemli alanlarla bütünsel tanıtım çalışmalarının yapılması (Dorylaion, Yazılıkaya, Amorion, Nikaia, Akronios, Dokimion gibi), • Tanıtım stratejilerinin belirlenmesi ve bu konuda ortak kaynak oluşturulması, • Farklı senaryoları içeren gezi programlarına yönelik araştırmaların yapılması ve raporlanması, • Profesyonel turist rehberi yetiştirilmesi, • Planlama alanında önerilen müzenin bulunduğu alanda Turizm Danışma Bürosu'nun kurulması, • Ulusal ve uluslararası web sitelerine ve turizm ağlarına kayıt sürecinin tamamlanması ve tanıtımların yapılması, • Hedef kullanıcı gruplarının belirlenmesi , • Hedef kullanıcı gruplarına yönelik etkili tanıtım ve yöntemlerin geliştirilmesi, • Kılavuz kitaplar, televizyon, gazete, bilimsel dergiler gibi basın yayın organları ile alanın tanıtılması ve kapsamlı bir web sitesinin hazırlanması için çalışmaların başlatılması, • İlçeyi ve kültürel değerleri tanıtıcı ve yönlendirici ahşap tabelaların dikilmesi, • Seyitgazi'nin de yer aldığı bölge için turizm ve kültürel değerlere ait bilgilerin tek bir kaynakta toplanması ve tanıtım kitapçığının oluşturulması, • Yurtdışında tanıtımının sağlanması.	• Bütünsel tanıtım çalışmalarının devam ettirilmesi, • Belirlenen özgün konular ile tanıtımın artırılması, • Yeni tanıtım stratejilerinin geliştirilmesi, • Farklı senaryoları içeren gezi programlarının geliştirilmesi, • Bütünsel tanıtım çalışmaları kapsamında uluslararası broşür, kitapçık, filmler ve web sitelerinin hazırlanması, • Ulusal ve uluslararası yeni web sitelerine ve turizm ağlarına kayıt sürecinin tamamlanması ve tanıtımların yapılması, • Alan içindeki tur güzergahında ve sit alanlarında çeşitli bilgilendirme elemanlarının hazırlanması, • Planlama alanında çıkarılan ve çıkarılacak eserlerin korunmasına ve tanıtımına yönelik her türlü bilgi ve uyarı panolarının konulması.	• Bütünsel tanıtım çalışmalarının devam ettirilmesi, • Yeni tanıtım stratejilerinin geliştirilmesi, • Belirlenen gezi programlarının başarısının ve turizme etkilerinin ölçülmesi, • Kurulan turizm bürosunun kullanımına yönelik izleme ve değerlendirme ve başarı ölçüme çalışmaları yapılması, • Ulusal ve uluslararası yeni web sitelerine ve turizm ağlarına kayıt sürecinin tamamlanması ve tanıtımlarının yapılması, • Yapılan tanıtım faaliyetlerine yönelik izleme ve değerlendirme ve başarı ölçüme çalışmaları yapılması, • Alandaki mevcut bulguların ve ortaya çıkarılacak yeni bulguların paylaşımına açılması.



Plan Kararları	İlgili Kuruluşlar	Finans Kaynakları	Kısa Vadeli Eylemler	Orta Vadeli Eylemler	Uzun Vadeli Eylemler
Rekreasyon ve Sosyal Yaşam Alanları Oluşturulması	- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi - İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü - Seyitgazi Belediyesi - Kalkınma Ajansı	- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi - Seyitgazi Belediyesi - İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü - Kalkınma Ajansı	- Planlama alanından geçen dere çevresinde yeşil alan düzenlemeleri oluşturulması, - Planlama alanında uygun alanlarda rekreasyon alanlarının oluşturulması.	Alanların bakım onarım ve çevre düzenlemelerinin yapılması.	Alanların bakım onarım ve çevre düzenlemelerinin yapılması.
Tarım Alanlarının Korunması	- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi - Seyitgazi Belediyesi - Tarım ve Orman Bakanlığı - İl Tarım ve Orman Müdürlüğü - Üniversiteler	- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi - Seyitgazi Belediyesi - İl Tarım ve Orman Müdürlüğü - İlgili Kuruluşlar - Tarım ve Orman Bakanlığı - Üniversiteler	- Tarım alanlarının korunması, - Alternatif-geliri yüksek tarım ürünlerinin araştırılması ve bu doğrultuda halkın eğitilmesi.	Verilen eğitim ile beraber örgütlenmenin gerçekleştirilmesi.	Oluşturulan örgütlenme ile tarımsal üretimin, pazarlama olanaklarının ve pazar payının artırılması.



8 PLAN HÜKÜMLERİ

8.1 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, “2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU”, “2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU”, “3194 SAYILI İMAR KANUNU” VE “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU” İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VB.), ALINMIŞ VE ALINACAK KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI VE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI, 2006 YILINDA ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN ESKİŞEHİR İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI” PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. PLAN KAPSAMINDAKİ I. VE II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI KESİN YAPI YASAKLI ALANLARDIR.
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
4. PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU’NUN 05.11.1999 TARİH VE 658 SAYILI İLKE KARARI GEÇERLİDİR.
5. PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI’NIN 16.10.2019 TARİH VE 109 SAYILI İLKE KARARI GEÇERLİDİR.
6. ORMAN ALANLARINDA, “6831 SAYILI ORMAN KANUNU” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
7. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA YAPILACAK TÜM YAPILARIN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.
8. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YER BİLİMSSEL ETÜT DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 03.10.2018 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN SEYİTGAZİ (İLÇE MERKEZİ VE 45 MAHALLE)/ESKİŞEHİR İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU’NDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
9. ENERJİ NAKİL HATLARININ ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



10. BU PLAN KAPSAMINDAKİ DERE YATAKLARI İÇİN D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.09.2019 TARİHLİ GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
11. BU PLAN KAPSAMINDA DİNİ TESİS ALANLARINDA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞI'NIN 21.09.2018 TARİHLİ GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.



8.2 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

AMAÇ

BU PLANIN AMACI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI'NIN HAZIRLANMASINDA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI TEKNİK ŞARTNAMESİ'NDE YER ALAN "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI" TANIMINDA BELİRTİLDİĞİ GİBİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA; PLANLAMA ÇALIŞMASI KAPSAMINDA KALAN ARKEOLOJİK SİT ALANLARININ SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKESİ DOĞRULTUSUNDA KORUNMASINA VE BU ALANDA YAŞAYAN NÜFUSUN İHTİYAÇLARININ GÖZETİLEREK KORUMA-KULLANMA DENGESİNİN OLUŞTURULMASINA YÖNELİK KARARLAR ÜRETİLMESİDİR.

KAPSAM

ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 25.10.2017 TARİH VE 5638 SAYILI KARARI İLE GÜNCELLENEN I., II., III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLE ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASI SINIRLARI VE ESKİŞEHİR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU 22.12.2017 TARİH VE 319 SAYILI KARARI İLE BELİRLENEN NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI, SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARINI KAPSAMAKTADIR.

PLANLAMA ALANI, KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE NAZIM İMAR PLANI KARARLARINA UYGUN OLARAK DÜZENLENEN KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI İÇİNDEKİ 212,53 HA ALANI KAPSAMAKTADIR.

TANIMLAR

BAKANLIK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NI,

KORUMA YÜKSEK KURULU: KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NU,

KORUMA BÖLGE KURULU: İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NU,

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ: ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'Nİ,

BELEDİYE: SEYİTGAZİ BELEDİYESİ'Nİ,

KORUMA, UYGULAMA VE DENETİM BÜROSU (KUDEB): KORUMA, UYGULAMA VE DENETİM BÜROSUNU,

MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ: ESKİŞEHİR MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜ,

PLANLAMA ALANI: 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI, 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI VE ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASI İLE NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI VE SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI'NI KAPSAYAN ALANI,



İLKE KARARLARI: KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU TARAFINDAN ALINMIŞ VE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU TARAFINDAN ALINACAK OLAN, UYGULAMAYI YÖNLENDİRİCİ VE BAĞLAYICI NİTELİKTEKİ KARARLARI,

YÖNETİM PLANI: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANININ AMAÇ VE HEDEFLERİNE ULAŞMAK İÇİN GEREKLİ KARARLAR VE EYLEMLER İLE YÖNETSEL VE FİNANSAL KAYNAKLARI,

KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI: KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI İLE “KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI” OLARAK TESCİL EDİLEN VE KORUMA ALTINA ALINMIŞ OLAN:

I. GRUP YAPILAR (ANITSAL YAPILAR): TOPLUMUN DİNİ, SOSYAL, EKONOMİK VE KÜLTÜREL ORTAK GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAYAN, YAPILDIKLARI DÖNEMİN MİMARİ VE SANAT ANLAYIŞINI YANSITAN, SİMGESEL ANI, ANITSAL, İZLENİM GİBİ DEĞERLERİYLE KORUNMASI GEREKEN YAPILARI,

II. GRUP YAPILAR (SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ): KENT VE ÇEVRE KİMLİĞİNE KATKIDA BULUNAN VE YÖRESEL YAŞAM BİÇİMİNİ YANSITAN KORUNMASI GEREKLİ YAPILARI,

ARKEOLOJİK SİT: İNSANLIĞIN VAROLUŞUNDAN GÜNÜMÜZE KADAR ULAŞAN ESKİ UYGARLIKLARIN YER ALTINDA, YER ÜSTÜNDE VE SU ALTINDAKİ ÜRÜNLERİNİ, YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK VE KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN HER TÜRLÜ KÜLTÜR VARLIĞININ YER ALDIĞI YERLEŞMELER VE ALANLARI,

I. DERECE ARKEOLOJİK SİT: KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARI,

II. DERECE ARKEOLOJİK SİT: KORUNMASI GEREKEN, ANCAK KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI KORUMA KURULLARI TARAFINDAN BELİRLENECEK, KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARI,

III. DERECE ARKEOLOJİK SİT: KORUMA-KULLANMA KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YENİ DÜZENLEMELERE İZİN VERİLEBİLECEK ARKEOLOJİK ALANLARI,

NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANLARI: DOĞAL YAPISI DEĞİŞMEMİŞ VEYA AZ DEĞİŞMİŞ, MODERN YAŞAM VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE İNSAN FAALİYETLERİ TARAFINDAN ETKİLENMEMİŞ, DOĞAL SÜREÇLERİN HAKİM OLDUĞU, KORUMA AMAÇLARINA UYGUN OLARAK YÖREDE YAŞAYANLARIN ALANIN MEVCUT KAYNAKLARINI KULLANMASINI SAĞLAYARAK DOĞAL HAYATA DAYALI GELENEKSEL ŞEKİLLERİNİN KORUNDUĞU ALANLARI,

SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI, BARINDIRDIĞI SİLÜET, JEOLojİK VE EKOLOJİK DEĞERLERİN KORUNMASI VE



GELİŞTİRİLMESİ AMACIYLA ALANIN POTANSİYELİ VE KULLANIM ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, DOĞAL VE KÜLTÜREL BAKIMDAN UYUMLU DÜŞÜK YOĞUNLUKTA FAALİYETLER, TURİZM VE YERLEŞİMLERE İZİN VEREN ALANLARI,

KENTSEL TASARIM PROJESİ: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA, ALANIN KİMLİĞİNİ VURGULAYICI, ALANIN DOĞAL, KÜLTÜREL, TARİHİ VE SOSYAL ÖZELLİKLERİ İLE KULLANICILAR AÇISINDAN ÖNEM TAŞIYAN KESİMLERİ İÇİN ÖZEL AYRINTILARI İÇERECEK BİÇİMDE HAZIRLANAN PLAN VE PROJELER İLE ÜST DÜZEYDE KİMLİK-İMAJ ÇALIŞMASI, ORTA DÜZEYDE YAPI VE ÇEVRESİNİN BÜTÜNCÜL BİR ANLAYIŞLA TASARLANMASINI AMAÇLAYAN YAPI-AÇIK ALAN DÜZENLEME ÇALIŞMALARI, ALT DÜZEYDE İSE YAPILAR ARASI BOŞLUKLARIN TASARIMINI İÇEREN, OLABİLİRLİK, YAŞANABİLİRLİK, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK, MALİYET GİBİ KONULARDA ÇÖZÜM ÖNEREN KENTSEL TASARIM TEKNİK ŞARTNAMESİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN 1/500, 1/200 VE 1/100 ÖLÇEKLİ DÜZENLEME PLAN VE PROJELERİ,

BAKIM: SADECE YAPININ YAŞAMINI SÜRDÜRMEYİ AMAÇLAYAN, TASARIMDA, MALZEMEDE, STRÜKTÜRDE, MİMARİ ÖGELERDE DEĞİŞİKLİK GEREKTİRMEYEN MÜDAHALELERİ (ÇATI AKTARIMI, OLUK ONARIMI, BOYABADANA VB.),

ONARIM: YAPININ YAŞAMINI SÜRDÜRMEYİ AMAÇLAYAN, TASARIMDA, MALZEMEDE, STRÜKTÜRDE VE MİMARİ ÖGELERDE DEĞİŞİKLİK GEREKTİREN MÜDAHALELERİ,

BASİT ONARIM: YAPILARIN AHŞAP, MADENİ, PIŞMIŞ TOPRAK, TAŞ VB. ÇÜRÜYEN YA DA BOZULARAK EKSİLEN MİMARİ ÖGELERİNİN, ÖZGÜN BİÇİMLERİNE UYGUN OLARAK AYNI MALZEME İLE DEĞİŞTİRİLMESİ, BOZULAN İÇ VE DIŞ SIVALARIN, KAPLAMALARIN, RENK VE MALZEME UYUMU SAĞLANARAK, ÖZGÜN BİÇİMLERİNE UYGUN OLARAK YENİLENMESİNİ,

ESASLI ONARIM (RESTORASYON): YAPININ RÖLÖVEYE DAYANAN RESTİTÜSYON VE / VEYA RESTORASYON PROJELERİ İLE DİĞER İLGİLİ BELGELERİN İÇERİKLERİ VE ÖLÇEKLERİ KORUMA KURULUNCA BELİRLENEN MÜDAHALELERDİR. [SAĞLAMLAŞTIRMA (KONSOLİDASYON), TEMİZLEME (LİBERASYON), BÜTÜNLEME (REİNTEGRASYON), YENİLEME (RENOVASYON), YENİDEN YAPMA (REKONSTRÜKSİYON), TAŞIMA (MOVING)].

RÖLÖVE: YAPININ YA DA YAPI GRUBUNUN TÜMÜNÜN YA DA BİR BÖLÜMÜNÜN MEVCUT DURUMUNUN BELLİ ÖLÇEKLERDE ANLATILMASI İÇİN HAZIRLANAN VE HERHANGİ BİR YORUM YA DA DEĞERLENDİRME İÇERMEYEN ÇİZİMSEL BELGELERİ,

RÖLÖVE RAPORU: YAPININ MEVCUT DURUMUNU YAZINSAL OLARAK ANLATAN BELGEYİ,

TAŞIT YOLLARI: TAŞIT ULAŞIMINI SAĞLAYAN ANA YOLLARI,



YAYA YOLLARI: GELENEKSEL SOKAK DOKUSUNU OLUŞTURAN, GEREĞİNDE TAŞIT YOLU OLARAK KULLANILACAK YOLLARI İFADE EDER.

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA PROJESİ İÇİN; ARKEOLOJİK SİT ALANLARI VE ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU, NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI İLE SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

1.4. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, “2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU”, “2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU”, “3194 SAYILI İMAR KANUNU”, “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU”, “6831 SAYILI ORMAN KANUNU” İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VB.); ALINMIŞ VEYA ALINACAK KÜLTÜR VARLIKLARI YÜKSEK KURUL VE KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA UYULACAĞI VE ESKİŞEHİR İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI” PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.5. PLAN SAHASINDAKİ TÜM DERE GEÇİŞLERİNDE YAPILACAK MENFEZ/KÖPRÜ GİBİ SANAT YAPILARININ DERENİN TAŞKIN DEBİLERİNİ YETERLİ HAVA PAYI İLE GEÇİREBİLECEK BOYUTLARDA (MİNİMUM MENFEZ BOYUTLARI 2,00 X 2,00 METRE) OLMASI GEREKMEKTE OLUP, GEÇİŞ YAPILAN İLE İLGİLİ OLARAK DSİ ESKİŞEHİR 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.

1.6. YATAK KESİTLERİNİN KORUNMASI YATAK İÇLERİNİN TEMİZ TUTULMASI, ÇÖP-MOLOZ VB ATILMAMASI BELEDİYESİNCE PERİYODİK OLARAK TEMİZLİĞİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. AYNCA DERELERİN VE KURU DERELERİN MANSAP KOŞULLANM SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.

1.7. PLAN ÇALIŞMALARINDA, 2006/ 27 SAYILI “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 3 MAYIS 2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ' NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.



2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KORUMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1.1. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR.

BU ALANLARDA, KESİNLİKLE HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ, BİLİMSEL AMAÇLI KAZILARIN DIŞINDA HİÇBİR KAZI YAPILAMAZ.

2.1.1.1. RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALT YAPI UYGULAMALARI İÇİN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KONU KORUMA BÖLGE KURULUNDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. YAPILACAK UYGULAMALAR VARSA KAZI BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ ALINARAK MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE YAPILACAKTIR.

2.1.1.2. YENİ TARIMSAL ALANLAR AÇILAMAZ, YALNIZCA SINIRLI MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLER DEVAM EDEBİLİR, KORUMA KURULUNCA UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE SERACILIĞA DEVAM EDİLEBİLİR.

2.1.1.3. HÖYÜK VE TÜMÜLÜSLERDE TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLER KESİNLİKLE YASAKLANACAK, AĞAÇLANDIRMAYA GİDİLMEYECEK, YALNIZCA MEVCUT AĞAÇLARDAN ÜRÜN ALINABİLECEKTİR.

2.1.1.4. TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINAMAZ, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILAMAZ, TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLEMEZ.

2.1.1.5. BU ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALAN ÖREN YERLERİNDE GEZİ YOLU DÜZENLEMESİ, MEYDAN TANZİMİ, AÇIK OTOPARK, WC, BİLET GİŞESİ, BEKÇİ KULÜBESİ GİBİ ÜNİTELER KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINARAK YAPILABİLİR.

2.1.1.6. BU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN VE GÜNÜMÜZDE HALEN KULLANILAN UMUMA AÇIK MEZARLIKLARDA SADECE DEFİN İŞLEMLERİ YAPILABİLİR.

2.1.1.7. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.

2.1.1.8. KAMU DÜZENİ VEYA GÜVENLİĞİNİN OLAĞAN HAYATI DURDURACAK VEYA KESİNTİYE UĞRATACAK ŞEKİLDE BOZULDUĞU YA DA DOĞAL AFET YAŞANAN YERLERDE, YAPILMASINDA ZORUNLULUK BULUNAN GEÇİCİ UYGULAMALARA İLİŞKİN, ZEMİNE EN AZ MÜDAHALE EDİLECEK ŞEKİLDE HAZIRLANAN VE SÜRESİ BELİRLENEN PROJELERİN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNDA DEĞERLENDİRİLEBİLECEĞİNE, PROJESİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA UYGUN GÖRÜLEN GEÇİCİ UYGULAMALARIN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA OLUŞTURULACAK BİLİM KURULU DENETİMİNDE YAPILABİLİR.



2.1.2. II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

KORUNMASI GEREKEN, ANCAK KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI KORUMA KURULLARI TARAFINDAN BELİRLENECEK, KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR.

BU ALANLARDA, YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ, ANCAK;

2.1.2.1. GÜNÜMÜZDE KULLANILMAKTA OLAN TESCİLSİZ YAPILARIN BASİT ONARIMLARI YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR.

2.1.2.2. 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARININ 2.1.1.2, 2.1.1.3., 2.1.1.4., 2.1.1.5., 2.1.1.6., 2.1.1.7. VE 2.1.1.8. MADDELERİ GEÇERLİDİR.

KAMUYA AİT OLMAYAN PARSELLERİN KAMULAŞTIRILMASI VE ÜZERİNDE

2.1.2.3. MEVCUTTA YAPI BULUNANLARDA MEVCUT YAPILARIN KALDIRILMASI KAPSAMINDA İLGİLİ İDARECE KAMULAŞTIRMA/SATIN ALMA/HAK TRANSFERİ VB. İŞ VE İŞLEMLER YAPILACAKTIR.

2.1.2.4. MEVCUT YAPILARIN KALDIRILMASI SIRASINDA MAKİNELİ KAZI YAPILIP YAPILAMAYACAĞI KONUSU MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NA İLETİLECEKTİR. ALINACAK KARARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.1.3. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

KORUMA - KULLANMA KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YENİ DÜZENLEMELERE İZİN VERİLEBİLECEK ARKEOLOJİK ALANLARDIR.

BU ALANLARDA

2.1.3.1. BELEDİYESİNCE VEYA VALİLİKÇE İNŞAAT İZNİ VERİLMEYEN ÖNCE, İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLEREK, SONDAJ SONUÇLARININ BU ALANLARLA İLGİLİ, VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞLERİYLE BİRLİKTE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLİP KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLECEKTİR.

2.1.3.2. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI OLARAK BELİRLENEN ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA KORUMA KURULU, SONDAJ KAZISI YAPILACAK ALANLARA İLİŞKİN GENEL SONDAJ KARARI ALABİLİR.

2.1.3.3. KAZI ÇALIŞMALARINDA HERHANGİ BİR BULGU ÇIKMAMASI DURUMUNDA, YENİ YAPILANMAYA ESAS GEREKLİ İZİNLERİN (PROJE ONAYI, İNŞAAT RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VB.) VERİLMESİNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. TESCİLLİ YAPI VE KORUMA ALTINDAKİ PARSELLERDE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMADA KORUMA KURULU KARARI ALINMASI ZORUNLUDUR. (TASHİH EDİLDİĞİ ŞEKLİ)

2.1.3.4. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.



2.1.4. NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANLARI

DOĞAL YAPISI DEĞİŞMEMİŞ VEYA AZ DEĞİŞMİŞ, MODERN YAŞAM VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE İNSAN FAALİYETLERİ TARAFINDAN ETKİLENMEMİŞ, DOĞAL SÜREÇLERİN HAKİM OLDUĞU, KORUMA AMAÇLARINA UYGUN OLARAK YÖREDE YAŞAYANLARIN ALANIN MEVCUT KAYNAKLARINI KULLANMASINI SAĞLAYARAK DOĞAL HAYATA DAYALI GELENEKSEL YAŞAM ŞEKİLLERİNİN KORUNDUĞU KARA, SU, DENİZ ALANLARIDIR.

2.1.4.1. YANGIN İÇİN GEREKLİ KORUMA ÖNLEMLERİNİN İLGİLİ KURULUŞLARCA ALINABİLİR.

2.1.4.2. TAŞ, TOPRAK, KUM ALINMAMASINA; KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN GİBİ OCAKLARIN AÇILMAMASINA; TOPRAK, CÜRUF, ÇÖP, HAFRİYAT, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEMENİN DÖKÜLMEMESİNE; ANCAK SİT KARARI İLANINDAN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ OLAN İŞLETMELERDE SAHANIN SORUMLULAR TARAFINDAN REHABİLİTE EDİLEREK YASAL SÜRESİ İÇİNDE İŞLERİN TASFİYE EDİLEBİLİR.

2.1.4.3. BU ALANLARIN KORUNMASINI SAĞLAMAK AMACINA YÖNELİK, HER TÜRLÜ BİLGİ VERİCİ UYARI LEVHALARININ KONULMASINA, BU ALANLARDAKİ KORUMA ÖNLEMLERİNİN İLGİLİ KURULUŞ VE YEREL YÖNETİMLERCE ALINABİLİR.

2.1.4.4. ANCAK BU ALANLARDA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU İZNİYLE;

- a. KESİN KORUNACAK HASSAS ALANLARDAKİ FAALİYETLERİN YAPILABİLEK,**
- b. BALIKÇI BARINAĞI, BEKÇİ KULÜBESİ VE AHŞAP İSKELE YAPILABİLECEK,**
- c. ZORUNLU OLAN ALANLARDA, TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİ OLAN TELEFON HATTI, GSM BAZ İSTASYONU, TELEFERİK, TELESİYEJ GİBİ UYGULAMALARININ YAPILABİLEK,**
- ç. DOĞAL KAYNAK SUYUNUN İSALESİNE VE JEOTERMAL KAYNAK SUYUNUN SONDAJ VE İSALESİNE YÖNELİK UYGULAMALARIN İLGİLİ BAKANLIKLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLEK,**
- d. KAR VE RÜZGÂR DEVRİKLERİ, DOĞAL AFETLERDEN ETKİLENMİŞ, HASTALANMIŞ VEYA KIYMET AĞACI OLMAYAN AĞAÇLARIN BAKIMININ YAPILABİLECEĞİNE VEYA KALDIRILABİLECEK,**
- e. ORMANLARIN BAKIMI VE DOĞAL DENGİNİN KORUNMASINI SAĞLAMAK AMACIYLA İLGİLİ KURUMDAN ALINACAK TEKNİK RAPOR DOĞRULTUSUNDA AĞAÇ KESİMİNE VE YÖRESEL TÜRLERİN DİKİMİNE İZİN VERİLEBİLECEK,**
- f. DOĞAL DENGİNİN DEVAMLILIĞININ SAĞLANMASI AMACIYLA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ALANIN ÖZELLİĞİNDEN KAYNAKLANAN FAALİYETLERİN SÜRDÜRÜLEBİLECEKTİR.**

2.1.5. SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI



KESİN KORUNACAK HASSAS ALANLAR VEYA NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANLARINI ETKİLEYEN, BU KORUMA BÖLGELERİ İLE BÜTÜNLÜK GÖSTEREN, KORUMAYA KATKI SAĞLAYACAK, DOĞAL VE KÜLTÜREL BAKIMDAN UYUMLU DÜŞÜK YOĞUNLUKTA FAALİYETLER, TURİZM VE YERLEŞİMLERE İZİN VEREN ALANLARDIR.

2.1.6. ÇAKIŞAN ALANLAR

2.1.6.1. SİT SINIRLARI ÇAKIŞAN ALANLARA İLİŞKİN BAŞVURULAR ÖNCELİKLE KÜLTÜREL DEĞERLER YÖNÜNDEN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA DEĞERLENDİRİLİR. KÜLTÜREL DEĞERLER AÇISINDAN ALINAN KARAR İLE BİRLİKTE DOĞAL DEĞERLER AÇISINDAN DA DEĞERLENDİRME YAPILARAK KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA NİHAİ KARAR ALINIR.

2.1.6.2. DOĞAL SİT ALANINDA VEYA TABİAT VARLIĞI PARSELİNDE BULUNAN TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞININ; RÖLÖVE, RESTİTÜSYON, RESTORASYON, REKONSTRÜKSİYON PROJELERİ, ONARIMI, TESCİL, TESCİL KAYDININ İRDELENMESİ, VB. GİBİ DOĞAL DEĞERLERİ ETKİLEMEMEYECİK ŞEKİLDE YAPININ KÜLTÜR VARLIĞI NİTELİĞİNDEN KAYNAKLANAN MÜDAHALELERE YÖNELİK İŞLEMLER İÇİN NİHAİ KARAR, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA ALINIR.

2.1.6.3. TESCİLLİ TABİAT VARLIĞININ KORUNMASI VE GELECEK KUŞAKLARA AKTARILMASI AMACIYLA, TABİAT VARLIĞINA YAPILACAK MÜDAHALENİN TAŞINMAZDAKİ KÜLTÜREL DEĞERLERİ ETKİLEMEMESİ HALİNDE, NİHAİ KARAR, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA ALINIR.

2.1.6.4. ÇAKIŞAN ALANLARDA YAPILACAK KAZI, SONDAJ, YÜZEY ARAŞTIRMASI VE TEMİZLİK ÇALIŞMALARINA YÖNELİK KONULAR İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINACAK KARAR VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NCA VERİLECEK İZİN DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLİR.

2.1.7. ARKEOLOJİK VARLIKLAR

2.1.7.1. ARKEOLOJİK VARLIKLARA AİT YAPI İZLERİNİN BİLİMSEL YÖNTEMLERLE AÇIĞA ÇIKARILMASI, ONARILMASI VE SERGİLENMESİ İŞLEMLERİ ESAS ALINARAK SAĞLIKLI VE KAPSAMLI ARKEOLOJİK ENVANTER TEMELİNE DAYALI ARAŞTIRMA KAZILARI YAPILMASI ESASTIR. BU ARAŞTIRMA KAZILARI KORUMA BÖLGE KURULUNUN İZNİ İLE MÜZE DENETİMİNDE YAPILACAKTIR.

2.1.7.2. MEVCUT YIKINTI TEMELLER ÜZERİNE, O TEMELLERİN AİT OLDUĞU ESKİ YAPIYA AİT ESKİ BİLGİ, RESİM, GRAVÜR, FOTOĞRAF, ANI BELGELERİ VB. DOKÜMANLARLA RESTİTÜSYON YAPILARAK KORUMA BÖLGE KURULU ONAYI ALINACAKTIR.

2.1.7.3. GEREKLİ HALLERDE JEOTEKNİK VE ZEMİN ETÜTLERİ İLE SONDAJ ÇALIŞMALARI MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ VEYA KAZI BAŞKANLIĞI DENETİMİNDE YAPILACAKTIR.



2.1.7.4. UYGULAMALAR ARKEOLOJİK VARLIKLARIN KORUNMASINA YÖNELİK HAZIRLANAN HER TÜRLÜ ONAYLI PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

2.1.7.5. ÖZEL MÜLKİYETE AİT PARSELLERDE BULUNAN ARKEOLOJİK VARLIKLARA YÖNELİK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

2.1.7.6. YÜZEYDE YER ALAN ARKEOLOJİK YAPI VE KALINTILAR, KAYA MEZARLARI, TARİHİ BURÇ VE SUR DUVARLARI VB. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASINA YÖNELİK GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

2.1.8. I. GRUP TESCİLLİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI

2.1.8.1. TESCİLLİ ANITSAL YAPILARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA, İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA BELGELENMESİNE YÖNELİK RÖLÖVE-RESTİTÜSYON PROJELERİ İLE KORUNMASINA YÖNELİK RESTORASYON/REKONSTRÜKSİYON/KONSERVASYON PROJELERİ HAZIRLANACAKTIR.

2.1.8.2. YAPILARIN KORUNMASINA YÖNELİK HER TÜRLÜ UYGULAMA KORUMA KURULU ONAYI ALINARAK YAPILACAKTIR.

2.1.8.3. TESCİLLİ ANITSAL YAPILARIN YAKIN ÇEVRESİNE AİT ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİ, KORUMA BÖLGE KURULU ONAYI İLE YAPILABİLİR.

2.1.8.4. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN TESCİLLİ ANITSAL YAPILARIN KESİN OTURUM ALANI VE KÜTLE FORMLARI, UYGULAMAYA YÖNELİK OLARAK HAZIRLANACAK VE KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJE ÇALIŞMALARI SONUCUNDA KESİNLİK KAZANACAKTIR.

2.1.8.5. I. GRUP TESCİLLİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ANITSAL YAPILAR, ONAYLI MİMARİ PROJELERİNDE BELİRTİLEN FONKSİYON DIŞINDA BAŞKA FONKSİYONLA KULLANILAMAZ. FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ, BU PLAN KARARLARI İLE İLGİLİ YÖNETMELİK VE İLKE KARARLARI DİKKATE ALINARAK KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜYLE YAPILACAKTIR.

2.1.9 II. GRUP TESCİLLİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI

2.1.9.1. TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILARIN BASİT ONARIM KAPSAMINDA ONARILMASINDA “KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ YAPI ESASLARI VE DENETİMİNE DAİR YÖNETMELİK”, KUDEB YÖNETMELİĞİ VE İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.

2.1.9.2. YAPILAR KÜTLESİ, YAPISAL ÖZELLİKLERİ, ÖZGÜN RENK MALZEME VE DOKUSU, CEPHE ÖZELLİKLERİ, DOLU-BOŞ ORANLARI, GABARİLER, KAPI VE PENCERELERİ VE ÜST ÖRTÜ SİSTEMLERİ İLE KORUNUR.

2.1.9.3. TESCİLLİ 2. GRUP YAPILARIN MUHDES EKLERİNDEN ARINDIRILARAK, ÖZGÜN HALİNE GETİRİLMESİ ZORUNLUDUR.



2.1.9.4. TESCİLLİ 2. GRUP YAPILARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA, İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA RÖLÖVE RESTİTÜSYON RESTORASYON REKONSTRÜKSİYON PROJELERİ HAZIRLANACAKTIR.

2.1.9.5. TESCİLLİ 2. GRUP YAPILARDA ÖZGÜN BİÇİM VE MALZEMEYE UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK BASİT ONARIMLARA İLİŞKİN İZİN VE DENETİMLER 11.06.2005 TARİH VE 25842 SAYILI KORUMA UYGULAMA VE DENETİM BÜROLARI, PROJE BÜROLARI İLE EĞİTİM BİRİMLERİNİN KURULUŞ, İZİN, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA KUDEB TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLİR.

2.1.9.6. TESCİLLİ 2. GRUP YAPILARDA TADİLAT VE TAMİRAT GEREKTİREN UYGULAMALARDA, UYGULAMAYI GERÇEKLEŞTİRECEK OLAN KİŞİ YA DA KURULUŞ; MÜLKİYET DURUMU İLE İLGİLİ BELGE, YAPININ MEVCUT DURUMUNUN FOTOĞRAFLARI VE YAPACAĞI UYGULAMAYA İLİŞKİN AÇIKLAYICI BİLGİYİ İÇEREN BAŞVURUSUNU KUDEB'E VERİR. İNCELEME SONRASINDA TADİLAT VE TAMİRAT ÖNCESİ DURUM FOTOĞRAF GİBİ BELGELERLE TESPİT EDİLİR, YAPILACAK UYGULAMAYA İLİŞKİN KOŞULLARIN BELİRTİLDİĞİ ONARIM ÖN İZİN BELGESİ DÜZENLENİR. TADİLAT VE TAMİRAT UYGULAMASI TAMAMLANDIKTAN SONRA, YAPILAN UYGULAMALAR KUDEB UZMANLARINCA İNCELENİR. UYGULAMA, İZİN BELGESİ DOĞRULTUSUNDA TAMAMLANMIŞ İSE ONARIM UYGUNLUK BELGESİ DÜZENLENİR.

2.1.9.7. TESCİLLİ 2. YAPILARDA ESASLI ONARIM KORUMA KURULU İZNİ İLE GERÇEKLEŞTİRİLİR. UYGULAMANIN DENETLENMESİ KORUMA UYGULAMA VE DENETİM BÜROLARI, PROJE BÜROLARI İLE EĞİTİM BİRİMLERİNİN KURULUŞ, İZİN, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNCE KUDEB TARAFINDAN YAPILIR.

2.1.9.8. KORUMA KURULLARI TARAFINDAN ONAYLANMIŞ RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİNE AYKIRI UYGULAMALAR KUDEB TARAFINDAN KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLİR. KORUMA KURULUNDAN KARAR GELİNCEYE KADAR ONARIM UYGULAMASI KUDEB TARAFINDAN DURDURULUR.

2.1.9.9. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI UYGULAMALAR KUDEB TARAFINDAN SAPTANIR VE UYGULAMALARI KORUMA KURULU TARAFINDAN KARAR ALININCAYA KADAR DURDURULUR. BU KONUDA HAZIRLANAN TUTANAK KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLİR.

2.1.9.10. UYGULAMANIN ONAYLI PROJESİNE UYGUN TAMAMLANDIĞINA DAİR DENETLEME SORUMLUSU MİMAR VE KUDEB TEKNİK RAPORU İLE UYGULAMA SONRASI FOTOĞRAFLARININ KORUMA KURULUNCA DEĞERLENDİRİLEREK UYGUN BULUNMASINDAN SONRA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE TARAFINDAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENEBİLİR.



2.1.9.11. RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİ İLE REKONSTRÜKSİYON PROJESİ KORUMA KURULU TARAFINDAN UYGUN BULUNMASI KOŞULUYLA YAPILABİLİR. KURUL TARAFINDAN UYGUN BULUNAN PROJELER VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE (PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ) ÖNGÖRÜLEN BELGELER İLE BELEDİYE TARAFINDAN YAPI RUHSATI DÜZENLENİR.

2.1.9.12. ONARIMI TAMAMLANMIŞ VE UYGULAMASI BİTMİŞ, ANCAK UYGULAMASI İLE KORUMA BÖLGE KURULU ONAYLI PROJESİ ARASINDA FARKLILAŞMA OLAN YAPILAR, MÜDAHALE KARARLARINA GÖRE KORUMA BÖLGE KURULUNDAN ONAYLI PROJESİNE UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR.

2.1.9.13. TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR, ONAYLI MİMARİ PROJELERİNDE BELİRTİLEN FONKSİYON DIŞINDA BAŞKA FONKSİYONLA KULLANILAMAZ. FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ, BU PLAN KARARLARI İLE İLGİLİ YÖNETMELİK VE İLKE KARARLARI DİKKATE ALINARAK KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜYLE YAPILACAKTIR.

2.1.9.14. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN TESCİLLİ ANITSAL YAPILARIN KESİN OTURUM ALANI VE KÜTLE FORMLARI, UYGULAMAYA YÖNELİK OLARAK HAZIRLANACAK VE KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJE ÇALIŞMALARI SONUCUNDA KESİNLİK KAZANACAKTIR.

2.1.10. KAZI ALANLARI

I. VE II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI KAZI ALANLARIDIR.

BU ALANLARDA:

2.1.10.1. YÜZEYDE YER ALAN ARKEOLOJİK YAPI VE KALINTILAR, KAYA MEZARLARI VB. YER ALTINDA BULUNAN KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASINA YÖNELİK GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

2.1.10.2. TESCİLLİ OLMAYAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ YAPI İZLERİNİN BİLİMSEL YÖNTEMLERLE AÇIĞA ÇIKARILMASI, ONARILMASI VE SERGİLENMESİ AMACIYLA, SAĞLIKLI VE KAPSAMLI ARKEOLOJİK ENVANTER TEMELİNE DAYALI ARKEOLOJİK KAZI ÇALIŞMALARI YAPILABİLİR.

2.1.10.3. KAZI ALANLARINDA, MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE SADECE BİLİMSEL AMAÇLI KAZILAR YAPILABİLİR.

2.1.10.4. KAZI ALANLARI ÜZERİNDE KORUMA AMACIYLA KORUMA BÖLGE KURULU KARARI İLE ÜST ÖRTÜ (KORUGAN) YAPILABİLİR.

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI VE ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE MEVCUT YAPILARIN YIKILARAK YENİ YAPI YAPILMASI VEYA İLAVE YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İNŞAAT İZNİ VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLECEK, SONDAJ SONUÇLARI İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA



BÖLGE KURULUNA İLETİLİP BU KONUDA KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASINDA UYGULAMALAR PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE BELEDİYESİNCE YAPILACAKTIR.

2.2. KONUT ALANLARI

2.2.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA 125 ADA 1 VE 36 PARSEL, 124 ADA 1 VE 2 PARSEL, 123 ADA 1,2 VE 3 PARSEL, 8, 11, 12, 14, 15, 16, 17 VE 58 PARSEL, 148 ADA 59 VE 60 PARSELLERDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BİTİŞİK NİZAM OLUP TAKS: 1,00, KAKS: 2,00'DİR. BELİRTİLEN ADA VE PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, ÇEKME MESAFELERİ NİTELİKLERİ ARANMAYACAKTIR.

YUKARIDA SAYILAN ALANLAR DIŞINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRIK NİZAM 2 KAT OLUP, TAKS: 0,30 KAKS: 0,60'TIR.

2.2.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI; YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEN III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI VE ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANINDA YER ALMAKTADIR. PLANLAMA ALANININ KUZEY KESİMLERİNDE KONUMLANMIŞTIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS: 0,30, KAKS: 0,60 OLUP AYRIK NİZAM VE 2 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR.

2.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.3.1. TİCARET-KONUT ALANLARI

BU PLANDA TİCARET-KONUT OLARAK AYRILMIŞ ALANLARDA, BÖLGENİN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK VE TİCARET BİRİMLERİ, KAFE, RESTORAN YER ALABİLİR. ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR İSE KONUT KULLANIMINDA OLACAKTIR.

BU ALANLARDA ATIK VE ARTIK BIRAKAN ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇEREN TESİSLER YAPILAMAZ.

TİCARET-KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; AYRIK NİZAMLI OLUP EMSAL = 0,30, $Y_{(ENÇOK)} = 7,50$ M OLACAKTIR.

2.3.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİ, TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI VE MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TERSİSLER YER ALABİLİR.

ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASI İÇERİSİNDE YER ALAN BELEDİYE HİZMET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 0,25, $Y_{(ENÇOK)} : 10,50'$ dir.

III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN BELEDİYE HİZMET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 1,00, $Y_{(ENÇOK)} : 7,00'$ DİR.



2.3.3. RESMİ KURUM ALANI

BU ALANLARDA RESMİ KURUMLAR İLE KENTİN İHTİYACI OLAN DİĞER KAMU TESİSLERİ, KAMUYA AİT SOSYAL TESİSLER İLE DİĞER TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR

III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YER ALAN RESMİ KURUM ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL = 1,00, BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 10,50$ M'DİR.

ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASINDA YER ALAN RESMİ KURUM ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL = 1,00, BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 3,50$ M'DİR.

2.3.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

PLANDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; İSTASYONLARIN BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

AKARYAKIT İSTASYONLARI, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULARAK YAPILIR.

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI
EMSAL = 0,30

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 5,50$ M OLACAKTIR.

2.3.5. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

PLANDA KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR, KÜÇÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, DAHA ÇOK DOĞRUDAN KENTLİYE YÖNELİK HİZMET ÜRETEK, 1593 SAYILI "UMUMİ HİFFİSİHHA KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ"NE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI AÇISINDAN AYRILMALARI VE GURUPLAŞMALARI GEREKLİ GÖRÜLEN İŞ ÜNİTELERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL = 0,50, BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 10,50$ M'DİR.

2.3.6. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI



BU ALANLARDA, ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA ALANLARI, ÜRÜN İŞLEME TESİSLERİ VE BESİCİLİKTE KULLANILACAK YEM ÜRETİM ALANLARI, TARIMSAL AMAÇLI YAPI VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLER İLE ÇALIŞANLARIN İHTİYACINA YÖNELİK SOSYAL VE KÜLTÜREL DONATI ALANLARI, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSLERİ, GEREKSİNİMLERE VE PLANLAMA İLKELERİNE UYGUN ŞEKİLDE TOPLU OLARAK (ORGANİZE ŞEKİLDE) YER ALABİLECEKTİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMeye YÖNELİK OLARAK HER TÜRDE ATİĞA İLİŞKİN TEKNİK ALTYAPI ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

PLANLAMA ALANI BATISINDA YER ALAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

EMSAL = 0,50

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 10,50$ M OLACAKTIR.

PLANLAMA ALANI İÇ KESİMLERİNDE YER ALAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

EMSAL = 0,30

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 10,50$ M OLACAKTIR.

2.3.7. ASKERİ ALAN

ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN “2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

PLANLAMA KAPSAMINDA KALAN ASKERİ SAHALARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ, ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILAŞMA ŞARTLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. KENTSEL YERLEŞMELER İÇERİSİNDE YER ALAN ASKERİ ALANLARIN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DÂHİLİNDE ASKERİ ALANDAN ÇIKARILMASI HALİNDE, BU ALANLAR ÖNCELİKLİ OLARAK SOSYAL DONATI ALANI VEYA YEŞİL ALAN OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

ASKERİ ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

EMSAL = 0,30

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 10,50$ M OLACAKTIR.

2.4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.4.1. ORMAN ALANI

BU ALANLARDA, “6831 SAYILI ORMAN KANUNU” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ORMAN SINIRLARI KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI DURUMUNDA, ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR.

2.4.2. TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN



BU KAPSAMDAKİ TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASI, İLGİLİ KURUM YA DA KURULUŞLARCA YAPILACAKTIR.

YAPILACAK İFRAZLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE T.C. ORMAN VE TARIM BAKANLIĞI'NIN İZNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

2.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.5.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

ANAOKULU ALANI

MEVCUTTA YER ALAN ANAOKULU ALANI AYNEN KORUNACAKTIR. BU ALANLARDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE YAPILACAK YAPILARDA VEYA MEVCUT YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

ANAOKULU ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

EMSAL = 1,00

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 3,50M.$ OLACAKTIR.

İLKOKUL ALANI

MEVCUTTA YER ALAN İLKOKUL ALANI AYNEN KORUNACAKTIR. BU ALANLARDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE YAPILACAK YAPILARDA VEYA MEVCUT YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

ORTAOKUL ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

EMSAL = 1,00

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 10,50M.$ OLACAKTIR.

ORTAOKUL ALANI

MEVCUTTA YER ALAN ORTAOKUL ALANI AYNEN KORUNACAKTIR. BU ALANLARDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE YAPILACAK YAPILARDA VEYA MEVCUT YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

ORTAOKUL ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

EMSAL = 1,00

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 10,50M.$ OLACAKTIR.

LİSE ALANI

MEVCUTTA YER ALAN LİSE ALANI AYNEN KORUNACAKTIR. BU ALANLARDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE YAPILACAK YAPILARDA VEYA MEVCUT



YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

LİSE ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

EMSAL = 1,00

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 17,50M.$ OLACAKTIR.

HALK EĞİTİM MERKEZİ

HALK EĞİTİM MERKEZLERİNDE SERGİ, TOPLANTI, KONFERANS, KONSER SALONLARI, SPOR ALANLARI YER ALABİLİR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

HALK EĞİTİM MERKEZİ YAPILAŞMA KOŞULLARI:

EMSAL = 1,00

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 14,00M.$ OLACAKTIR.

2.5.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, GİBİ FONKSİYONLARA HİZMET VEREN TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. SAĞLIK TESİSİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

EMSAL = 1,00

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 7,00M.$ OLACAKTIR.

2.6. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

2.6.1. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

BU ALANLARDA KENT ÖLÇEKLERİ HİYERARŞİSİNE GÖRE GEREKLİ SPOR OYUN ALANLARI VE KULLANICILARIN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK DUŞ, TUVALET, GİYİNME KABİNLERİ VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

2.7. İBADET ALANLARI

2.7.1. CAMİ

İBADET YERLERİNDE, DİNİ KULLANIMLAR DIŞINDA BAŞKA KULLANIMLAR (KONUT, TİCARET, V.B) YER ALAMAZ.

İBADET ALANLARINDA CAMİ VE İLAVE YAPILARI (LOJMAN, WC VB), MESCİT YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ KURUMLAR TARAFINDAN YAPILACAK MİMARİ PROJELERE UYGUN OLARAK, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMA KOŞULU İLE İNŞAAT EMSALİ VE KAT YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

İBADET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

EMSAL = 1,00

BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)} = 10,5 M$ OLACAKTIR.



2.8. AÇIK YEŞİL ALANLAR

2.8.1. PARK

PARK ALANLARINDA, 1 KATI, H=4,50 M.'Yİ VE TABAN ALANI EN FAZLA 50 M² OLACAK ŞEKİLDE VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇELERİ, BÜFELER, HAVUZLAR PERGOLALAR, KAMERİYELER, AÇIK SPOR TESİSLERİ TUVALET YAPILABİLİR.

2.8.2. MEZARLIK ALANI

BU ALANLARDA 3998 SAYILI MEZARLIKLARIN KORUNMASI HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

GÜNÜMÜZDE HALA KULLANILAN VE YENİ EKLENEN UMUMA AÇIK MEZARLIKLARDA SADECE DEFİN İŞLEMLERİ YAPILABİLİR.

SİT ALANI İÇİNDEKİ VE DIŞINDAKİ MEZARLIKLARDA BULUNAN TÜM MEZARLAR, MEZAR TAŞLARI VE BİTKİ DOKUSU AYNEN KORUNACAKTIR.

2.9. SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

2.9.1. SU YÜZEYİ (DERE-KANAL)

BU ALANLARDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

2.10. ULAŞIM

2.10.1. KARAYOLLARI

KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE 5576/5015 "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

KARAYOLU GÜZERGÂHLARINDA; MEVZUATA UYGUN OLARAK AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI İLE BU TÜR TESİSLERLE BİRLİKTE DÜZENLENECEK SERVİS İSTASYONU, KONAKLAMA TESİSİ, YEME İÇME TESİSİ V.B. GİBİ KARAYOLUNA HİZMET VERECEK TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR YER ALABİLİR. KARAYOLU DIŞINDAKİ DİĞER KARA ULAŞIM GÜZERGÂHLARINDA YALNIZCA AKARYAKIT VE LPG SATIŞ İSTASYONLARI İLGİLİ MEVZUATLAR UYARINCA YAPILABİLİR.

2.10.2. TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

TIR, KAMYON VE İŞ MAKİNELERİNİN PARKINA İMKAN VERECEK DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

2.10.3. OTOPARK ALANI

ALANDA YAPILACAK TÜM OTOPARK ALANLARI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

PLANDA TASARLANAN GENEL OTOPARK ALANLARI BİNEK OTOMOBİLLERİNİN KULLANIMINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. PARK CEPLERİ VE İÇ YOLLAR ARAZİ EĞİMİNE UYGUN OLARAK KADEMELENDİRİLEBİLİR. BU PARK ALANLARI ÖNCELİKLE GÜNÜBİRLİK VE TİCARET KULLANIMINA HİZMET EDECEKTİR.



OTOBÜS OTO PARKI OLARAK AYRILAN ALANDA; OTOBÜS, MİDİBÜS VE MİNİBÜS PARKINA İMKAN VERECEK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

2.11. TEKNİK ALTYAPI

I., II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, RESMİ VEYA ÖZEL KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİNE (KANALİZASYON, İÇME SUYU, ENERJİ NAKİL HATTI, TELEFON HATTI, BORU HATTI, AÇIK OTO PARK VB) DAİR UYGULAMALAR, KORUMA BÖLGE KURULUNUN İZNİ, VARSA KAZI BAŞKANI GÖRÜŞÜ İLE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN DENETİMİNDE YAPILACAKTIR.

TEKNİK ALTYAPININ YER ÜSTÜNDE KONUMLANDIRILACAK ELEMANLARINA AİT (ELEKTRİK, AYDINLATMA, TELEFON VB.) DAĞITIM KUTULARI VE BENZERİ DONANIMLAR İÇİN UYGUN DETAY VE MALZEME KULLANILACAK VE GİZLENEREK ÇÖZÜM ÜRETİLECEKTİR.

TEKNİK ALTYAPI ÇALIŞMALARI ESNASINDA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARININ BULUNMADIĞI ZAMANLARDA ÇALIŞMA YAPILMAYACAKTIR. ÇALIŞMALAR SIRASINDA SERT ZEMİNLİ ALANLARDA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRDÜĞÜ ARAÇ VE GEREÇLER KULLANILABİLİR. ÇALIŞMA SONRASI MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ RAPORU, FOTOĞRAF, BİLGİ VE BELGELER KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEKTİR.

SU KUYUSU, FOSSEPTİK ÇUKURU GİBİ HAFRİYAT GEREKTİREN UYGULAMALAR İÇİN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANMIŞ SONDAJ KAZISI SONUÇ RAPORU KORUMA BÖLGE KURULUNDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

GÜNÜMÜZ KOŞULLARININ GEREKTİRDİĞİ ALTYAPI HİZMETLERİ, KÜLTÜR KATMANINA ZARAR VERMEYECEK VE TOPRAK KULLANIMINI MİNİMUMDA TUTACAK ŞEKİLDE YAPILACAKTIR.

2.12. DİĞER HUSUSLAR

NAKOLEİA ANTİK KENTİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ BİR BÜTÜNDÜR.

PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TEREDDÜDE DÜŞÜLEN KONULARDA KORUMA BÖLGE KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINACAK VE UYGULAMA GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

PLANLAMA ALANINDA, İLKE KARARLARI VE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI İLE BELİRLENEN KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.



KAYNAKÇA

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Teknik Hizmetler Dairesi Başkanlığı
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü
- Seyitgazi Belediyesi
- www.mevzuat.gov.tr



[EKLER]



EK 1: Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı İçin Nüfus ve Yoğunluk Hesapları

Seyitgazi ilçe merkezi için geçmişte hazırlanan imar planının öngördüğü nüfus hesaplamaları yapılırken planlama alanında yer alan mevcut ve öneri konut alanları hesaplamalara dahil edilmiştir. Aşağıda planlama alanı için yapılan hesaplamalar yer almaktadır.

İmar Planının Hazırlandığı Dönemde Mevcut Durum Analizi	
Yerleşme Alanı (ha)	159,76
Konut Alanı (ha)	27,61
Nüfus (1997 Yılı)	3348
Brüt Yoğunluk (kişi/ha)	20,96
Net Yoğunluk (kişi/ha)	121,26

İmar Planının Planlama Alanı İçin Öngörüsü (Mevcut+Öneri Konut Alanları)	
Ayrık Nizam 2 Kat Yapılar İçin Toplam Alan (ha)	35,88
Ayrık Nizam 4 Kat Yapılar İçin Toplam Alan (ha)	4,69
Toplam Konut Alanı	40.57

İmar Planında Emsal Değeri 0,3 olarak verildiğinden	
2 katlı yapı alanı (m ²)	107.640
4 katlı yapı alanı (m ²)	14.070

İmar Planında Planlama Alanında Yer Alan Tahmini Yapı Sayısı	
2 katlı yapı sayısı (Yapı Büyüklüğü 120 m ² kabulü)	897
4 katlı yapı sayısı (Yapı Büyüklüğü 240 m ² kabulü)	59

Hane Sayısı Hesabı	
2 katlı yapılarda her katta 2 daire olması durumunda toplam hane sayısı	3.588
4 katlı yapılarda her katta 2 daire olması durumunda toplam hane sayısı	469
Toplam Hane Sayısı	4.057

Hane Sayısı Hesabı	
2 katlı yapılarda her katta 1 daire olması durumunda toplam hane sayısı	1.794
4 katlı yapılarda her katta 1 daire olması durumunda toplam hane sayısı	235
Toplam Hane Sayısı	2.029



Her katta 2 daire olması durumunda planlama alanının nüfus kapasitesi (anketlerde ortaya çıkan hanehalkı büyüklüğü 2,59 kabulü ile)	8.583
Her katta 1 daire olması durumunda planlama alanının nüfus kapasitesi (anketlerde ortaya çıkan hanehalkı büyüklüğü 2,59 kabulü ile)	4.292

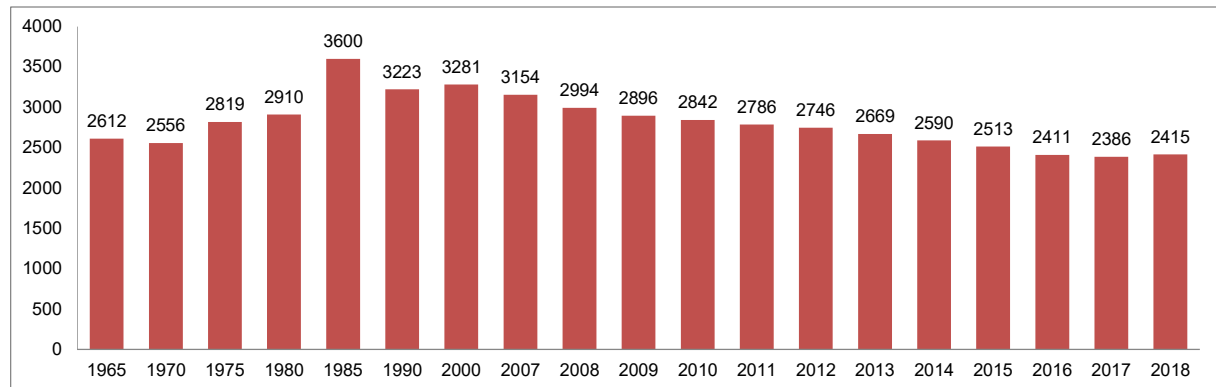
Planlama Alanı Mevcut Durumu	
Planlama Alanı (ha)	212,53
Yerleşme Alanı (ha)	91,61
Konut Alanı (ha)	36,90
Nüfus	2415
Brüt Yoğunluk (kişi/ha)	26,36
Net Yoğunluk (kişi/ha)	65,45

Yukarıda yer alan hesaplamalar göstermektedir ki imar planının hazırlandığı döneme göre net yoğunluk günümüzde yarı yarıya azalmıştır.

Planlama alanının nüfus taşıma kapasitesi (yapılarda her katta 1 daire kabulüne göre) 4.292 olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı günümüz nüfusu ise 2.415'tir. Bu değerlere göre planlama alanı mevcut durumu konut alanı stoğu açısından yeterlidir.

TÜİK tarafından açıklanan nüfus verilerine göre planlama alanının 1965-2018 yılları arasındaki değişimi incelenmiştir. Buna göre 1985 yılına kadar artan ilçe nüfusu, 1985 yılından günümüze kadar yalnızca 2000 yılı sayımında yükselmiş, bunun dışında sürekli düşmüştür. İlçe nüfusu 2014 yılından itibaren 1965 yılı nüfusunun da altına düşmüştür.

Grafik 1: Seyitgazi İlçesi Planlama Alanı Nüfusu



Not: 1965-2000 yılları arası verilen nüfus değerleri ilçe merkezine aittir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne geçildikten sonra (2007 yılından itibaren) planlama alanı nüfusu ilçe merkezini oluşturan üç mahallenin nüfusu dikkate alınarak hesaplanmıştır.



İmar planında alanın 1997 yılı nüfusu 3.348 olarak 2017 yılı projeksiyon kabulü ise 7.000 olarak verilmiştir. Eskişehir İli Çevre Düzeni Planı'nda Seyitgazi ilçesi için 2025 yılı projeksiyonu 5.845 olarak açıklanmıştır.

Planlama alanı için nüfus projeksiyonları hazırlanmıştır. Projeksiyon sonuçları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 4: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonları

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel	Ortalama
	Doğrusal	Logaritmik			
2020	2.218	2.246	2.314	2.309	2.272
2025	1.903	1.995	2.079	2.064	2.010
2030	1.588	1.772	1.868	1.844	1.768
2035	1.273	1.574	1.679	1.648	1.544
2040	958	1.398	1.509	1.473	1.334
2045	643	1.242	1.356	1.317	1.139
2050	328	1.103	1.218	1.177	956

Yukarıda anlatılan verilerle aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır:

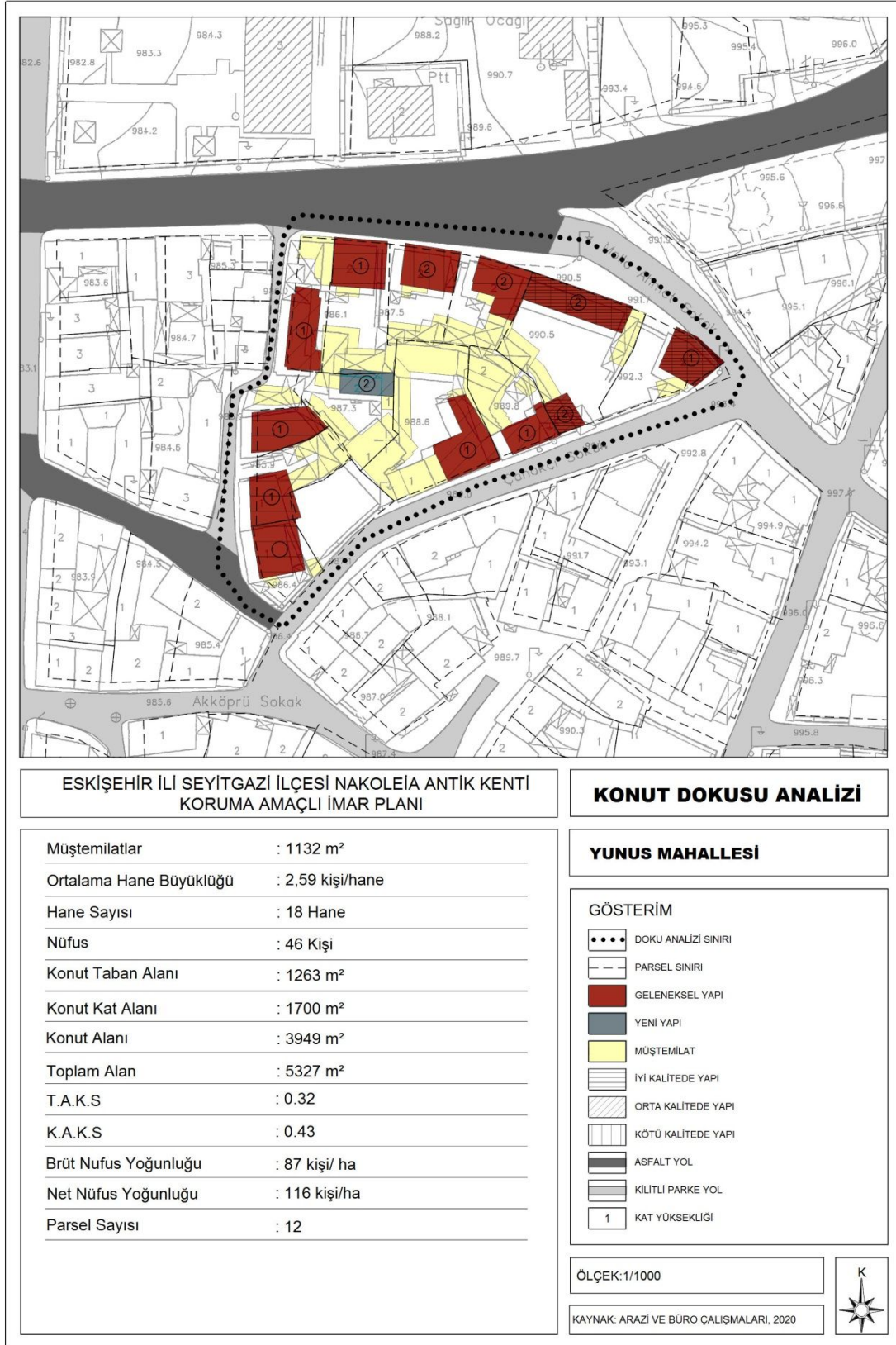
- 1) Planlama alanı 1985 yılından itibaren nüfus kaybetme eğilimi göstermektedir.
- 2) Yapılan nüfus projeksiyonları nüfusun daha da azalacağını ortaya koymaktadır.
- 3) Geçmişte yapılan imar planı ve çevre düzeni planı nüfus öngörülleri günümüz değerleri ile örtüşmemektedir.
- 4) İmar planının vermiş olduğu haklar ve alanın gelişimi sonucunda ortaya çıkan konut alanı stoğu göz önünde bulundurduğunda, planlama alanı projeksiyon sonuçlarının da üzerinde yeterli oranda nüfus taşıma kapasitesine sahiptir.

Tüm bunlara dayanarak planlama alanında öneri konut alanları yalnızca yapılaşmanın başladığı ve önceki imar planında uygun görülen alanlarda öngörülmüştür. Bu alanlar planlama alanının kuzey ve kuzeydoğusunda etkileşim geçiş sahasında yer almaktadır. Öneri konut alanları büyüklüğü 3,99 ha olup, geçmişte hazırlanan imar planı yoğunluk değerlerine göre (100 kişi/ha) 220 kişilik kapasiteye sahiptir. Günümüz ortalama yoğunluk değerlerine göre ise (65 kişi/ha) yaklaşık 145 kişilik bir kapasiteye sahiptir.

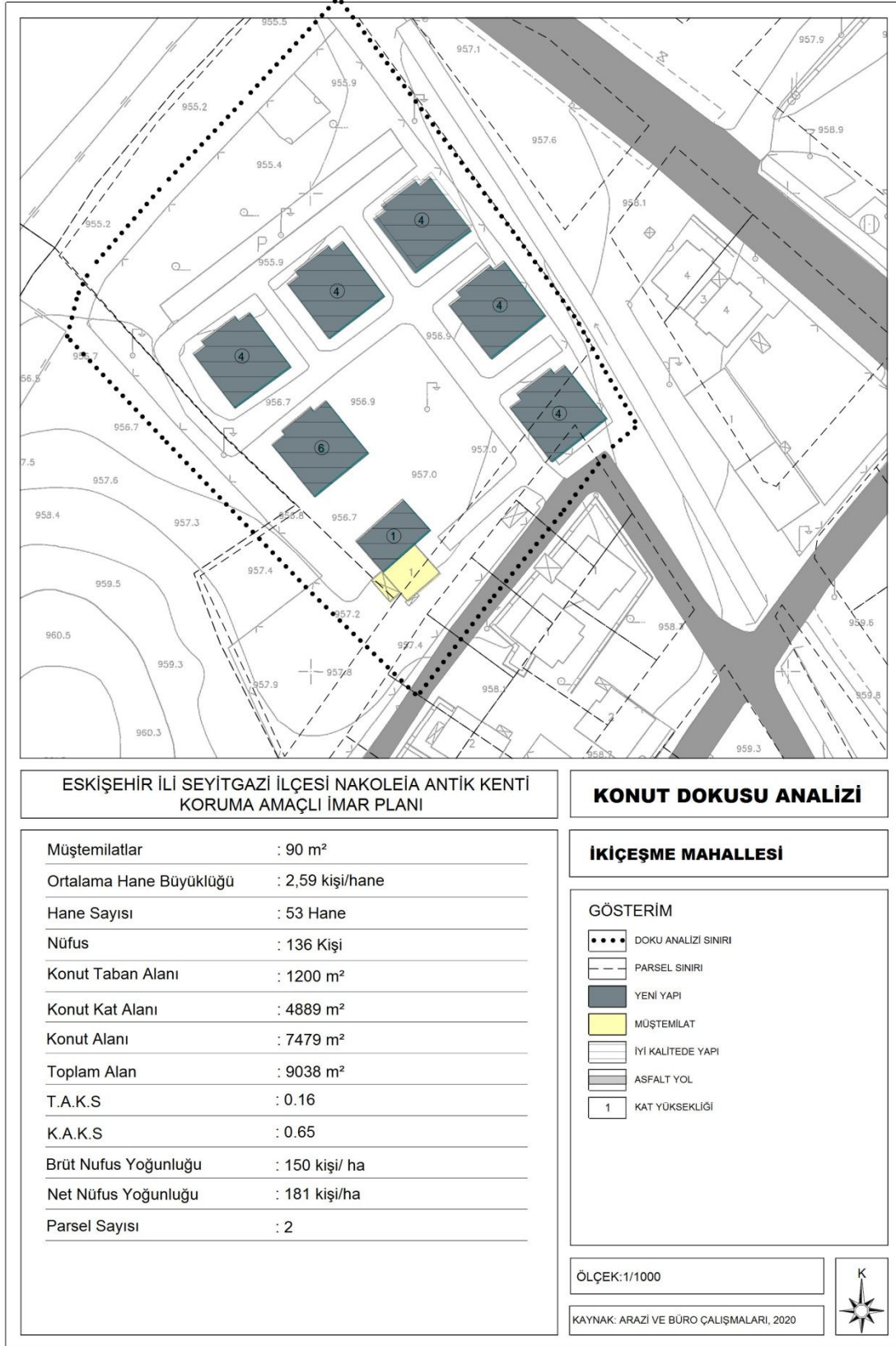
Planlama alanına ilişkin doku analizi örnekleri aşağıda yer almaktadır. Bu örneklerde alanın ortalama verilerinden daha yüksek yoğunluk değerlerine sahip alanlar seçilmiştir.



Şekil 2: Örnek Konut Doku Analizi-Yunus Mahallesi

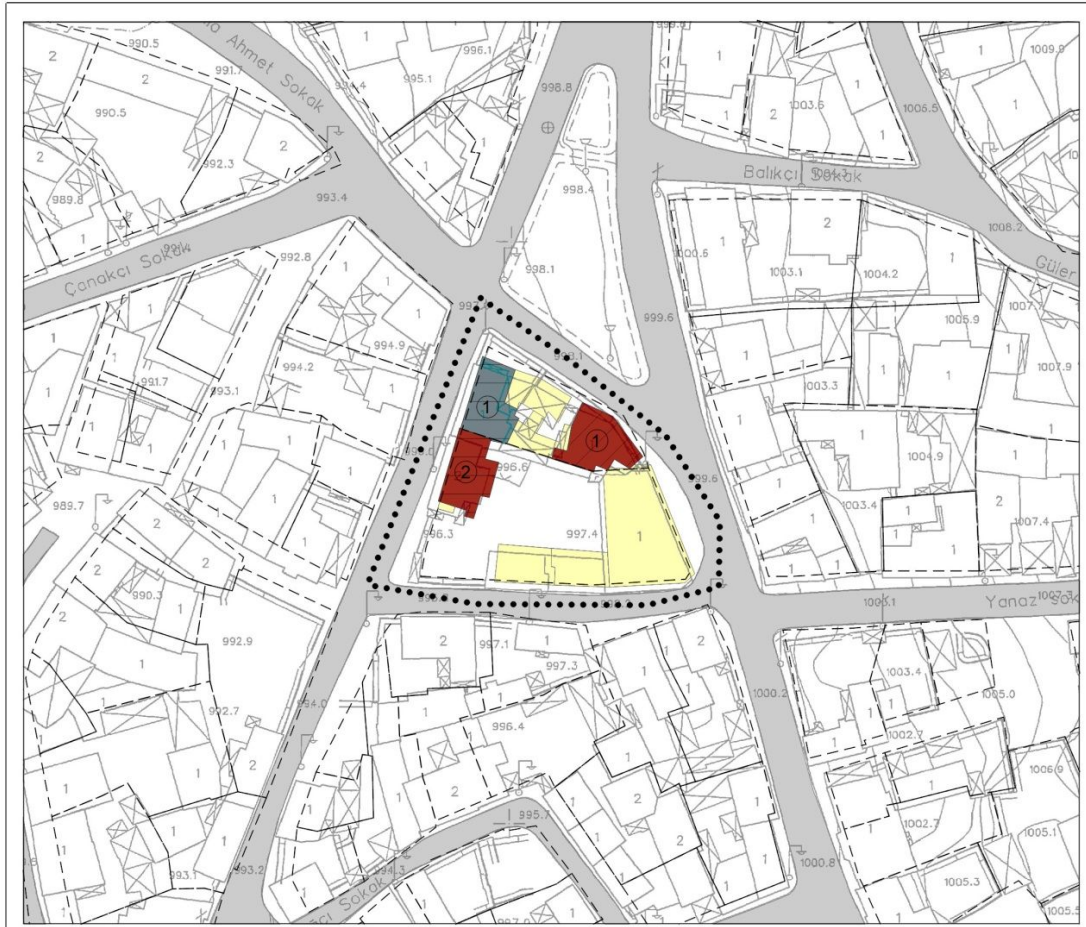


Şekil 3: Örnek Konut Doku Analizi-İkiçeşme Mahallesi





Şekil 4: Örnek Konut Doku Analizi-Derebenek Mahallesi



**ESKİŞEHİR İLİ SEYİTGAZİ İLÇESİ NAKOLEİA ANTİK KENTİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI**

Müştemilatlar	: 406 m ²
Ortalama Hane Büyüklüğü	: 2,59 kişi/hane
Hane Sayısı	: 4 Hane
Nüfus	: 10 Kişi
Konut Taban Alanı	: 291 m ²
Konut Kat Alanı	: 385 m ²
Konut Alanı	: 1367 m ²
Toplam Alan	: 2005 m ²
T.A.K.S	: 0.21
K.A.K.S	: 0.28
Brüt Nüfus Yoğunluğu	: 50 kişi/ ha
Net Nüfus Yoğunluğu	: 73 kişi/ha
Parsel Sayısı	: 2

KONUT DOKUSU ANALİZİ

DEREBENEK MAHALLESİ

GÖSTERİM

- DOKU ANALİZİ SINIRI
- PARSEL SINIRI
- GELENEKSEL YAPI
- YENİ YAPI
- MÜŞTEMİLAT
- İYİ KALİTEDE YAPI
- ORTA KALİTEDE YAPI
- STABİLİZE YOL
- 1 KAT YÜKSEKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

KAYNAK: ARAZİ VE BÜRO ÇALIŞMALARI, 2020



EK

2: Planın Şematik Gösterimi

