

**ESKİŞEHİR İLİ, MAHMUDİYE İLÇESİ,
TOPKAYA MAHALLESİ
1/5000 NAZIM İMAR PLANI
GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU**

2021

ESKİŞEHİR İLİ, MAHMUDIYE İLÇESİ, TOPKAYA MAHALLESİ, NAZIM İMAR PLANI GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU

1-GENEL BİLGİLER

Planlama alanı ; Eskişehir ili, Mahmudiye Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Alan; Eskişehir kent merkezinin güneydoğusunda, Mahmudiye ilçesinin ise kuzeyinde yer almaktadır. (Şekil:1).

Mahmudiye, İç Anadolu coğrafi bölgesinin kuzeybatısında, yukarı Sakarya bölümünde ve Eskişehir'e bağlı bir ilçedir. Mahmudiye, Eskişehir in güneydoğusunda ve 51 Km. uzaklıkta, Konya asfaltı üzerinde 3,5 Km. lik yol boyu yerleşimi şeklinde kurulmuştur. Mahmudiye ilçesi kuzeyinde Eskişehir, Alpu, kuzeydoğusunda Mahmudiye, doğusunda Sivrihisar, güneyinde Çifteler ile batısında Seyitgazi ilçeleri ile çevrelenmiştir. Komşusu olan ilçelerin tamamı Eskişehir'e bağlıdır. İlçenin merkezinden, kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda geçen Eskişehir - Konya karayolunun önemi büyüktür. İlçenin bir özelliği de dünyaca bilinip tanınan ve II. Mahmud' dan itibaren Mahmudiye merkezinde bulunan, fakat ilk yerleşim yerinden dolayı isim alan Çifteler Harasına sahip oluşudur.

Eskişehir ili, Mahmudiye ilçesi, Topkaya Mahallesinde hazırlanacak olan Nazım İmar Planı,07.01.2019 tarih ve 201978 sayılı Mahmudiye Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilen koordinatlı uygulama sınırları esas alınarak “ Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin “İmar Planlarına Dair Esaslar Bölümü” hükümlere göre hazırlanmıştır.



Şekil:1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2- NAZIM İMAR PLANI GEREKÇESİ

Mahmudiye ilçesi ve çevresindeki mahalleler genellikle tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olarak yapıldığı yerleşimlerdir. Zaten T.C. Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü (TİGEM)'in Türkiye'deki en büyük 3 işletmesinden birisi olan Anadolu Tarım İşletmeleri'de Mahmudiye ilçesinde bulunmaktadır. İlçe Osmanlı döneminde önem kazanmış, orduya at yetiştiren haranın kurulması ile daha da gelişmiştir. 1815 yılında II.Mahmud'un emri ile kurulan Çiftlik-i Hümayun'da tarımsal faaliyetler, at ve koyun yetiştiriciliği ağırlık kazanmıştır. Bu nedenle ilçeye Mahmudiye adı verilmiştir. Günümüzde Anadolu Tarım İşletmesi adını alan kuruluş ülkenin yarış atı ihtiyacını karşılayan önemli birkaç merkezden biridir. T.C. Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü ilçe genelinde tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin gelişmesine, çoğalmasına yardımcı olmuştur.

Topkaya Mahallesi de çoğunlukla tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu yerleşimlerden biridir. Yerleşim içinde ve çevresinde çok sayıda Vakıf arazileri bulunmaktadır. Bu arazilerin bir kısmı kiralama yolu ile kullanılmaktadır. Üzerlerinde kısmi olarak dam depo vb. müstemilatlar bulunmaktadır. Yerleşimin hemen çevresindeki vakıf arazileri ile taşlık mera niteliğindedir. Mahallede yaşayanların talebi doğrultusunda, Vakıf mülkiyetindeki mera alanlarının imar planı hazırlanması şartı ile tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür. Bu doğrultuda uygulama sınırı belirlenen alanda hazırlanacak imar planı sonrasındaki imar uygulaması ile vakıf arazilerinin mülkiyeti kullananlar ve kullanacaklar üzerine geçebilecektir. Dolayısıyla imar planlarının onanması ile yerleşimdeki mülkiyet problemleri de çözülebilecektir. Yerleşim alanı düşük yoğunluklu kırsal yerleşme olarak planlanacaktır.

3-NAZIM İMAR PLANI ANALİZ,ETÜD VE ARAŞTIRMALARI

Nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilerek; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılmıştır:

a) İdari sınırlar

Planlama alanı; Eskişehir ili, Mahmudiye ilçesi, Topkaya Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Eskişehir İlçesi'nin kuzeybatısında, 29 derece 58 dakika ve 32 derece 04 dakika doğu boylamları ile 39 derece 06 dakika ve 40 derece 09 dakika kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Coğrafi özelliklerini de içinde bulunduğu İlçesi'nden alan kent, kuzeyden Bolu, doğudan Ankara, güneyden Konya-Afyon, batıdan Kütahya-Bilecik illeri ile komşudur. Eskişehir ilinin topoğrafik yapısını; Sakarya ve Porsuk havzalarındaki düzlükler ile bunları çevreleyen dağlar oluşturur. Havza düzlüklerini kuzeyden Bozdağ ve Sündiken dağları, batı ve güneyden ise İlçesi'ni Batı Anadolu eşiğinin doğu kenarında yer Türkmen dağı, Yazılıkaya yaylası ve Emirdağ kuşatır. Eskişehir ili toprakları ana vadiler ve bunlarla birleşen çok sayıda vadilerle parçalanmış durumdadır. Sakarya ve Porsuk vadileri ilin en önemli vadilerini oluşturur.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi statüsünde olup, iki adet merkez ilçesi olmak üzere 14 ilçesi bulunmaktadır (Şekil-2). Planlamaya konu olan alan Mahmudiye ilçesi içinde yer almakta olup, Topkaya mahallesi sınırları içindedir (Şekil-3).

İç Anadolu coğrafi bölgesi, yukarı Sakarya bölümündeki Eskişehir ilinin güneydoğusunda, Eskişehir-Afyon asfaltı üzerinde kurulan ve Cumhuriyetten sonra ilçe olan Mahmudiye yeşillikler içerisinde bir yerleşim merkezidir. Eskişehir'e 52 km. mesafededir. Mahmudiye ilçesi; kuzeyde Merkez İlçe, Alpu, kuzeydoğuda Beylikova, doğuda Sivrihisar, güneyde Çifteler, batıda Seyitgazi ile çevrilidir. 1940 yılında Belediye Teşkilatı kurulmuş, 1954 yılında ilçe olmuştur. 2020 yılı Nüfusu yaklaşık 7800 kişidir. İlçe halkının en önemli geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Eski çağlarda Hitit ve Frig uygarlıklarının yerleşimine sahne olan ilçede Roma-Bizans dönemlerine ilişkin kalıntılar bulunmuştur. İlçe Osmanlı döneminde önem kazanmış, orduya at yetiştiren haranın kurulması ile daha da gelişmiştir. 1815 yılında II.Mahmud'un emri ile kurulan Çiftlik-i Hümayun'da tarımsal faaliyetler, at ve koyun yetiştiriciliği ağırlık kazanmıştır. Bu nedenle ilçeye Mahmudiye adı verilmiştir. Günümüzde Anadolu Tarım İşletmesi adını alan kuruluş ülkenin yarış atı ihtiyacını karşılayan önemli birkaç merkezden biridir.

Topkaya Mahallesi Mahmudiye ilçesinin bir mahallesidir. İlçenin kuzeyinde ve 21 km uzağında kurulmuştur. Eskişehir iline ise 60 km uzaklıktadır. Topkaya Mahallesinin harita konumu ise 39° 37' 58.8936" Kuzey ve 31° 0' 45.9504" Doğu gps koordinatlarıdır.

Nazım İmar Planı çalışmasına konu olan alan; Eskişehir ili, Mahmudiye ilçesi, Topkaya Mahallesi kapsamaktadır. Söz konusu alan Şerefiye ve Fahriye Mahalleleri ile Alpu İlçesine bağlı Uyuzhamam Mahallesi birbirine bağlayan tali yol üzerindedir (Şekil:4). Planlama alanı onanlı nazım ve uygulama imar planı sınırları dışında olup, plansız alan konumundadır. Mahallenin çevresi tarımsal faaliyetler amacıyla kullanılmaktadır.



Şekil:2 Eskişehir İli İdari Sınırlar Haritası



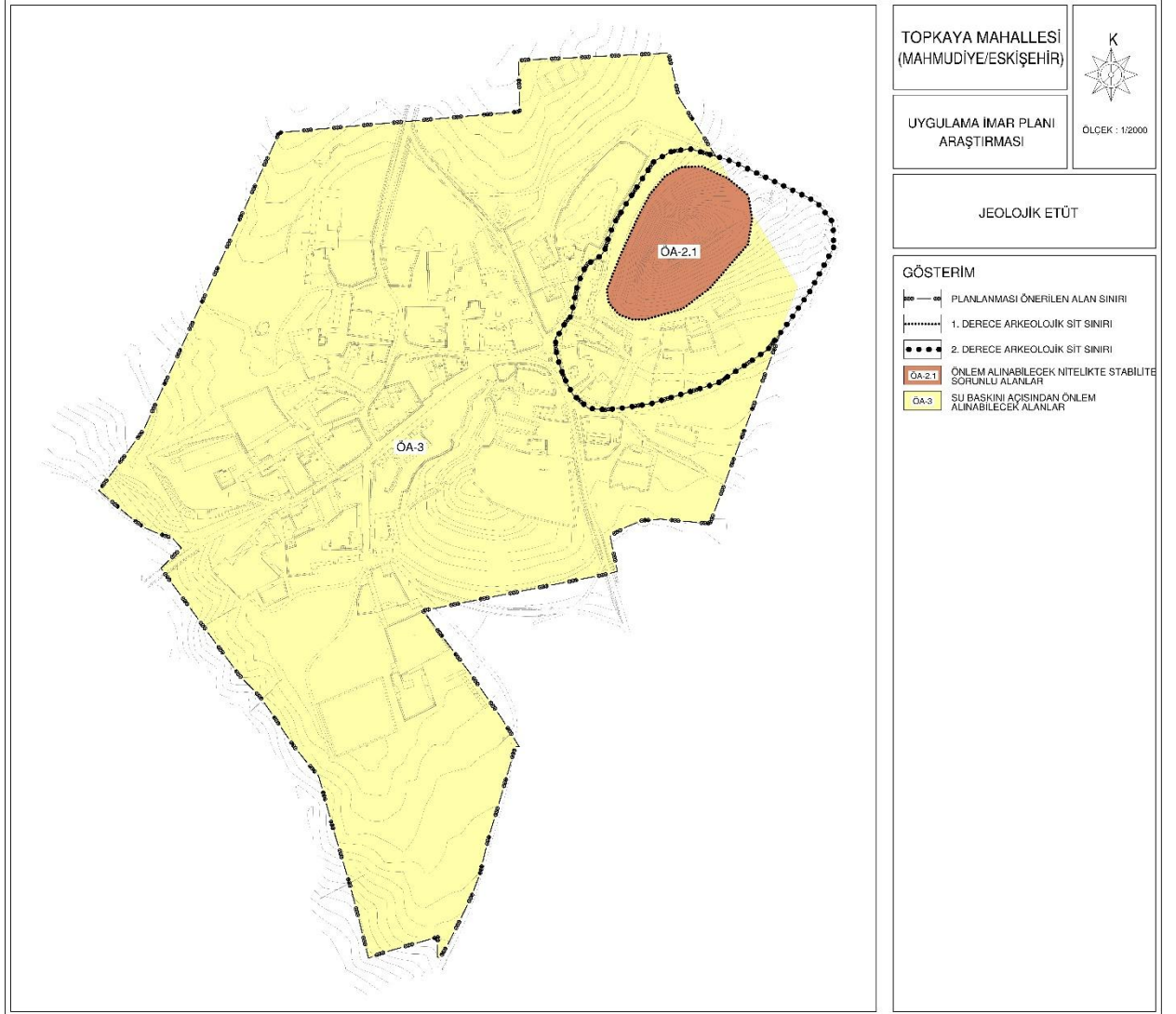
Şekil:3 Mahmutiye İlçesi Yerleşim Alanı ve Planlama Alanının Konumu



Şekil:4 Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

b) Jeolojik, jeomorfolojik, hidrolojik ve hidrojeolojik yapı

Planlama alanına ait İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu hazırlanmış olup 06.10.2021 tarihinde Eskişehir Valiliğince (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) onanmıştır.



Yaklaşık 47 ha. büyüklüğündeki planlama alanının yeni imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanmış olup Eskişehir Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 06.10.2021 tarihinde onanmıştır(Şekil:5).Bu raporun Sonuç ve Öneriler bölümünün önemli kısımları şu şekildedir:

* *İnceleme alanında,morfolojik açıdan eğimin % 0-10,10-20,>20 arasında olduğu;jeolojik açıdan temel zemini Granodiyorit üst yüzeyinde miyosen çökellerin oluşturduğu önlem alınmadığı takdirde bazı stabilite sorunlarının gelişebileceği alanlar Önlemleri Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.Bu alanlar,inceleme alanında yer alan sırtların dik yamaçlarına karşılık gelmektedir.*

Bu alanlarda:

-Projeye esas zemin ve temel etüd çalışmalarında;kazı şevi ve yamaç stabilite sorunlarına yönelik araştırmalar,planlanacak yapı yükleri ve diğer yükler hesaplanarak yamaç boyunca

stabilite analizleri yapılmalıdır. Her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemi zemin etüdlerinde belirlenmelidir.

-Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Yamaçlarda asılı halde bulunan ve düşme riskine sahip kaya blokları yerinde ıslah edilerek kaya düşmesi riski ortadan kaldırıldıktan sonra plan uygulamasına geçilmelidir.

-Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

-Yer altı, yüzey ve artık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

-Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik hesapları yapılmalıdır.

**İnceleme alanı ile ilgili olarak 04.03.2020 tarihli, 148295 sayılı DSİ görüşünde;" Konu değerlendirilmiş olup, imar planı yapılacak alan içerisinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Alanın bir kısmı Karakayalar mevkiî sırtlarından gelen kuru dere yatağının taşkın etkisi altında bulunmaktadır. Söz konusu derenin 500 yıl tekerrürlü taşkın debisi 4.4 m³/s olup ekli haritada güzergahı gösterilen kuru dere yatağının 1.5 metre taban genişliğinde, 1.5 metre derinliğinde dik duvarlı beton kanal olarak veya 1.5 metre taban genişliğinde ve 1.5 metre derinliğinde 1/1 şev eğimli trapez kesitli toprak kanal olarak ıslah edilmesi gerekmektedir. Anılan ıslah gerçekleşinceye kadar ekli haritada verilen taşkın etki sahasında yeni yerleşime izin verilmemesi koşuluyla Topkaya Mahallesi imar planı yapılması uygun bulunmuştur. " diye belirtilmiştir. DSİ görüşü neticesinde bu alan Önlemlili Alan (ÖA-3) olarak belirlenmiştir.*

-Planlama aşamasında DSİ'nin güncel görüşünün alınması ve verilen görüşe titizlikle uyulması gerekmektedir.

-DSİ görüşleri doğrultusunda dere yatağının ıslahı yapıldıktan sonra ÖA-3 olarak belirtilen alanın yapılaşmaya açılmasında sakınca yoktur.

-Bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu olup, zemin etüd raporu yerine kullanılamaz.

c) Yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri

Planlamaya konu olan alan Topkaya Mahallesi, ilçenin güneydoğusunda, plansız alan durumunda olan bölgedir. Üç mahalleyi (Fahriye-Hamamköy-Şerefiye) birbirine bağlayan yol üzerinde olup, tarımsal faaliyetlerin sürdürüldüğü alanlar içindedir (Şekil:6). Genel karakteristik olarak tarımsal ve hayvancılık faaliyetleri yapılmakta olup, bu faaliyetlere yönelik küçük yapılaşmalar mevcuttur. Planlama bölgesi küçük bir mahalle olup, sanayi, ticaret vb. gelişme potansiyeli ve eğilimi bulunmamaktadır. Bu nedenle ileride tamamıyla hayvancılık ve tarımsal faaliyetlere yönelik gelişmelerin yer alabileceği bir konumdur.

c) Yenileme, sağlıklılaştırma, dönüşüm bölgelemeleri

Bölgede herhangi bir; Yenileme, Sağlıklılaştırma ve Dönüşüm Bölgelemeleri bulunmamaktadır.

d) İklim özellikleri

Eskişehir, İç Anadolu, Batı Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin etki alanı içinde olması nedeniyle, kendine özgü bir iklime sahiptir. Mahmudiye'de ise daha çok karasal iklim hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır. Eskişehir ilinde en fazla ve

devamlı yağış alan yer Mahmudiye ilçesidir. Buna rağmen yağışlar kısa sürelidir. Temmuz ve Ağustos ayları en az yağış alan aylardır. Ocak ve Mayıs ayları ise en çok yağışlı geçen aylardır.



Şekil:6 Planlama Alanı Yakın Çevresi

e) Bitki örtüsü

İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir'in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağları'nın, Porsuk Vadisi'ne bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer kara çamların göze çarptığı Sündiken Dağları'nın, Türkmenbaba, Eşekli Türkmen Tepesi ve Bozdağ'ın Sakarya Vadisi yönü incelenirse, (özellikle Tandırlar Dağküplü Köyleri arası çok sıktır) karaçamla kaplı olduğu gözlenir. Burada karaçamların arasında, kızılçamlar da görülür. Taştepe ve Mihaliççık civarına kadar sarıçamlar yer alır. Yapıldak civarındaki çam ormanları arasında, yüksek meşeler görülür. Eskişehir'in güneyindeki platolarda ve Çifteler Ovası'nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır. Sarısu Porsuk Vadisi'nin bitki örtüsünü, yumak, yavşan ve kekik oluşturur. Porsuk ve Keskin Dereleri'nin kenarlarındaki bitki örtüsü ise, söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşur. Eskişehir ilinde tespit edilmiş 8 adet toprak grubu vardır. Buna göre, % 44.8 ile en fazla kahverengi topraklar, % 26.36 ile kahverengi orman toprakları ve % 12.70 ile kalkersiz kahverengi orman toprakları bulunmaktadır.

Planlama alanı ve çevresi çoğunlukla taşlık mera ve tarım alanı olarak kullanılmaktadır.

f) Toprak niteliği ve tarımsal arazi kullanımı

Eskişehir'deki tarımsal faaliyet, ülkenin en temel bitkisel maddeleri üretiminde küçümsemeyecek bir yer tutmaktadır. Tarımsal üretimin yapı itibarıyla büyük ölçüde tabiat şartlarına bağlı olması il genelinde bitki deseni, ürünlerin miktar ve çeşitliliğini sınırlamaktadır. Bu sebeple alandaki tarımsal üretim, tarla tarımı ve buna bağlı olarak hububat ekilişi toplam tarla arazisinin %70'ini teşkil etmektedir.

Eskişehir İli topraklarının % 10.74'ü derin, % 16.70'i orta derinliktedir. Derin ve orta derin toprakların hakim olduğu bu gibi yerlerde tarıma kısıtlayıcı faktörler yoktur. Buna karşılık il topraklarının büyük bir kısmı (% 65.33'ü) sıg ve çok sıg topraklardan oluşmuştur. İlde etüdü yapılan 1.298.023 hektar arazinin % 15,1'i düz, % 16,2'si hafif eğimli, %24,1'i orta eğimli, % 21,9'u dik, %19'u çok dik ve % 3,7'si sarp olarak belirtilmiştir. İlde 258.809 hektar arazide orta derecede, 280.925 hektar arazide şiddetli erozyon ve 565.613 hektar arazide çok şiddetli su erozyonuna maruz bulunmaktadır.

Eskişehir ilinde tespit edilmiş 8 adet toprak grubu vardır. Buna göre, % 44,8 ile en fazla kahverengi topraklar, % 26.36 ile kahverengi orman toprakları ve % 12.70 ile kalkersiz kahverengi orman toprakları bulunmaktadır.

Mahmudiye ilçesi genelinde de; TİGEM Anadolu Tarım İşletmeleri Müdürlüğü; bitkisel ve hayvansal üretimi arttırmak, çeşitlendirmek ve ürün kalitesini iyileştirmek için yetiştirdiği damızlık hayvan, tohum, fide ve benzeri ürettiği spermaları yetiştiricilere intikal ettirmektedir. İşletme toplamda 44.925 dekar araziye sahiptir. Ziraî alanda buğday tohumluğu, yonca ve korunga tohumluğu yetiştiriciliği de yapmaktadır.

Mahmudiye genelinde; 435.280 dekar Tarım Arazisi, 99.609 dekar Mera, 22.504 dekar Çayır, 3.040 dekar Orman ve 115.567 dekar Taşlık-Kayalık arazi bulunmaktadır. Tarım arazilerinin ise; 186.235 dekarı Kuru Ekim, 103.500 dekarı Sulu Ekim ve 145.485 dekarı da Açık Nadas olarak kullanılmaktadır. En çok buğday-arpa -şekerpancarı ürünü hasadı yapılmakta, yer yer patates, mısır ve ayçiçeği ekimi de yapılmaktadır.

g) Ekolojik yapı (ekosistem tipleri, flora ve fauna varlığı)

Eskişehir İl arazisinin %21.8'i dağlık, % 6'sı yayla, % 25.8'i ova ve %51.8'i dalgalıdır. 582.505 hektar (% 43) tarım alanına sahip olan Eskişehir İlinde ; 325.851 hektar çayır-mera arazisi (% 24) , 331.263 hektar (% 24) orman ve fundalık arazi, 125.581 hektar (% 9) tarıma elverişsiz arazi bulunmaktadır.

Orta Anadolu Bölgesinin karakteristik bitki örtüsü içerisinde yer alan Eskişehir, % 26,3'ü ormanlarla kaplıdır. Eskişehir, koru ormanlarının % 78'ü karaçam, % 9'i sarıçam, % 6'ü kızılçamdır. Geriye kalanı bataklık ormanları olup, bunun da tamamı meşe cinsidir. Çayır ve mera arazisi ilimizin toplam arazisinin %24'ünü teşkil etmektedir. İl'de 582.505 hektar işlenen tarım arazisi bulunmaktadır.

İlde faunayı memeliler ve kuşlar olarak tasnife tabii tuttuğumuzda memeliler ve kuşları karada yaşayanlar olarak ayırt edebiliriz. Memelilerin yaşama ortamı ormanlar olup kısmen sazlık ve step bitki örtüsü ile kaplı yerleşim alanlarına uzak mıntikalarda yaşamlarını devam ettirmektedirler. Bu yaşam ortamındaki memeliler şöyle sıralanabilir;. Geyik (Sığın) : Mihallıççık, Çatacık, Sarıcakaya ormanlarda av koruma ve üretme sahasında olup, yapılan gözlemlerde sayılarının 450 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

Ayı (Ursus arctos) : Sayıları oldukça azdır. Nesli tükenmek üzeredir. Tavşan (Lepus europeus) : Sayıları oldukça fazladır. Kırsal alanda ve ormanlarda rastlamak mümkündür. Kakım, Gelincik, Sansar türlerine sıkça rastlanır. Sincap, Kirpi gibi memelilere azda olsa rastlanmaktadır. Kurt, Çakal ve Yaban Domuzu gibi memelilerin yaşam ortamları ormanlar olup, sıkça rastlanmaktadır. Miktarları oldukça fazladır.

Kuşlar:Eskişehir faunası, özellikle kuş türleri açısından zengindir. Balıkdamı Sulak Alanı (Sivrihisar), Doğancı Göleti (Alpu), Emineken Göleti (Çifteler) ve Yörökkırka Göleti (Merkez) göçmen kuşların uğrak yeri olması nedeniyle, kuş gözlemciliği açısından önemli yerlerdir. Balıkdamı, göç döneminde yaklaşık 140 kuş türü barındırmaktadır.

Aquatik Türler ve Popülasyonları: Sayıları azalmakta, sıkça rastlanmamaktadır. **Kürklü Hayvanlar:** Ayı, Tavşan, Tilki, Sansar, Sincap bulunmaktadır. Popülasyonları oldukça azalmıştır.

Balıklar: İl dahilindeki akarsular, göl, gölet ve barajlarda balık türleri mevcut olup sırası ile yüksek rakımlı orman içi akarsularda Alabalık türleri yaşamaktadır. Bu akarsuların aşağı kısımlarında Sazan, Bıyıklı balık, Turna bulunmaktadır. Mevcut barajlarda başta Sazan olmak üzere Yayın ve Yılanbalığı, Kefal bol miktarda üretilmektedir. Ayrıca göl ve göletlerde Sazan, Aynalı Sazan, Yayın Balığı bulunmaktadır. Bunlar suni olarak ta üretilmektedir. Orman içi akarsuların yüksek kesimlerinde alabalıklar tabii olarak yetişmektedir. Diğer türlerde Gökçekaya, Sarıyar Barajı su toplama havzasında, ayrıca DSİ'nin göletlerinde yetişmektedir.

Fauna alanı memeli hayvanlar açısından önemli olan Çatacık Ormanları (1350m)"dır. Türkiye'de iki noktada bulunan Kızıl Geyik Üretme İstasyonundan birisi bu bölgede yer almaktadır. Tamamıyla ava kapalı olan Çatacık Yaban Hayatı Geliştirme Sahasında; Kızılgeyik, ayı, domuz, kurt, tavşan, sincap, yaban koyunu gibi memeli, keklik, doğan, kartal ve şahin gibi kuşlarıyla dikkat çekmektedir.

Planlama alanı, yerleşim alanı olup üzerinde flora ve fauna varlığı bulunmamaktadır.

ğ) Koruma statüsü verilmiş alanlar, hassas alanlar (sit alanları, uluslararası sözleşmelerle korunan alanlar, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri, milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı, tabiatı koruma alanı, yaban hayatı geliştirme alanı, yaban hayatı koruma alanı, tür koruma alanı, içme suyu havzaları koruma alanları ve diğerleri)

İlde 8 adet Tabiat Anıtı bulunmaktadır. Bunlar :

- Çatacık Geyik Alanı
- Türk Fındığı
- Kokulu Ardiç I – II – III
- Kaya Ardıcı
- Kepez Saçlı Meşesi
- Piribaba Meşesi

İl sınırları içerisinde milli park bulunmamaktadır.

Planlama alanı ,tarımsal alan statüsünde olup koruma statüsü verilmiş hassas alanlar dışındadır.

h) Orman alanları, mera, yaylak, kışlak alanları

Eskişehir İl arazisinin %21.8'i dağlık, % 6'sı yayla, % 25.8'i ova ve %51.8'i dalgalıdır. 582.505 hektar (% 43) tarım alanına sahip olan Eskişehir ilinde ; 325.851 hektar çayır-mera arazisi (% 24) , 331.263 hektar (% 24) orman ve fundalık arazi, 125.581 hektar (% 9) tarıma elverişsiz arazi bulunmaktadır. Mahmudiye genelinde;435.280 dekar Tarım Arazisi,99.609 dekar Mera,22.504 dekar Çayır,3.040 dekar Orman ve 115.567 dekar Taşlık-Kayalık arazi bulunmaktadır.

Planlama alanı; orman alanı, yaylak ve kışlak alanları dışındadır. Ancak alanın büyük çoğunluğu taşlık mera arazi içindedir.

ı) Kültür ve turizm gelişim ve koruma bölgeleri, turizm merkezleri

Eskişehir ili turizm açısından özellikle sağlık ve termal turizmi açısından yüksek potansiyele sahiptir. Kaplıca kaynaklarının varlığı bu potansiyeli arttırmaktadır. 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunun uyarınca 08.12.2006 tarihinde Kızılınler yöresi "Eskişehir-Kızılınler Termal Turizm Merkezi" olarak ilan edilmiş olup söz konusu alanın 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 31.10.2008 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onanmıştır.

"Eskişehir-Kızılınler Termal Turizm Merkezi" alanı planlama sahsına çok uzak konumdadır. Ancak söz konusu alan içinde I. (Bir) ve II. (İki) Derece Arkeolojik Sit Alanları mevcuttur. Planlama çalışmaları yapılırken Arkeolojik Sit Alanları imar planı sınırı dışında tutulacaktır. Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün yazısı gereğince bu alana "Koruma Amaçlı İmar Planı" yapılması hükmü verilmiştir.

i) Organize sanayi bölgeleri, kapasite ve doluluk oranları

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Bakanlar Kurulu'nun 18.02.1980 tarih ve 6/12778 sayılı kararı ile kurulmuştur. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi (EOSB) kentin en önemli çalışma alanlarından biridir ve yaklaşık 1750 ha büyüklüğündedir. OSB'ne ait Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 27.10.2005 tarihinde mülga Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca onaylanmıştır. EOSB içinde sanayi parseli sayısı bazında %87, sanayi parsel alanı bazında %93 doluluk oranına ulaşılmıştır. İkinci OSB alanı, Ankara yolu üzerinde kentin güneydoğusunda bulunmaktadır. Bu alan yaklaşık 1040 ha büyüklüğündedir ve bu alana ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 20.07.1999 tarih ve 1780 sayılı Eskişehir Valiliği İl İdare Kurulu kararı ile yürürlüğe girmiştir. Bu OSB alanının otomotiv sanayi ve havacılık savunma sektörleri için yatırma yönelik sanayi parsel ihtiyacını karşılaması beklenmektedir (Eskişehir Sanayi Odası, 2014).Planlama alanındaki üçüncü OSB alanı Hasanbey'de konvansiyonel ve YHT hattı üzerinde bulunan OSB alanıdır. Bu OSB'ne ait ilave Uygulama İmar Planları mülga Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca, 06.09.2013 tarihinde onaylanmış ve Eskişehir Valiliği İl İdare Kurulu Kararı ile 22.10.2013 tarih 2013/19 sayı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bölgeyi T.C.D.D ikiye bölmektedir. Tren hattı güneyinde T.C.D.D Lojistik Merkezi bulunmakta olup, faaliyetini sürdürmektedir. Bu sebeple bu alana bitişik durumda 57 ha'lık alan, Lojistik OSB olması düşünülmüştür. Tren hattının kuzeyinde kalan yaklaşık 189 ha'lık alan ise OSB olarak planlanmıştır.

Planlama alanı, mevcut Organize Sanayi Bölgesine yaklaşık 60 km. mesafededir.

j) Genel peyzaj ögeleri, makroform analizi

Eskişehir kentinin ilk yerleşim yeri, verimli bir ovaya bakan ve savunma olanakları veren bir yamaçta kurulmuştur. Kuzeyden, ova kesiminden gelen yolların güneye, yerleşimin bulunduğu tarafa Porsuk Çayı üzerindeki köprü önünde kesişerek ulaşması ve burada sıcak su kaynaklarının bulunması Köprübaşı'nın konumsal değerlerini arttırmış ve ticaret merkezinin bu noktada gelişmesine neden olmuştur. Kentte yaşayan Rum, Ermeni ve Yahudi yerleşme odağı ile Köprübaşı arasındaki alanlara yerleşmişlerdir. Daha sonraları çeşitli savaşlar nedeniyle Balkanlardan ve Kafkaslardan gelen göçmenler Porsuk'un kuzeyindeki ilk mahalleleri oluşturmuşlardır.

19.Yüzyılın sonlarında Berlin-Bağdat demiryolunun Porsuk Çayı'nın hemen kuzeyinden ovadan , batı-doğu yönünde geçmesiyle birlikte, kentin güneydeki yamaçlardan ovaya inme süreci başlamış ve bu süreçte "İstasyon " bir odak noktası olmuştur. Kent Odunpazarından kuzeybatı yönünde düzgün bir aks olarak uzanan bu günkü Atatürk Caddesi ile İstasyona bağlanmış, cumhuriyetin ilk yıllarında bu cadde üzerinde önemli kamu kurumları yer almış, idari ve ticari merkez farklılaşması kendini bu ölçüde belli etmeye başlamıştır. Demiryoluna bağlı olarak, istasyonun bitişiğinde oldukça geniş arazi üzerine kurulan cer atölyeleri ve özel sektörcü kurulan toprak sanayinin (tuğla- kiremit) de demiryolunun kuzeyinde yoğunlaşmaları kentin bu yönde gelişmesini engellemiştir.

Kentin belli bir gelişme aşamasına kadar merkezi iş alanı etrafında dairesel olarak ve sınırlı mesafeler içinde gelişen bir yerleşme düzeni izlenmiş , ancak 1950'lerden sonra ülke genelinde sanayileşme ve kentleşmenin başlamasıyla birlikte bu dairesel ve kompakt yerleşme düzeni bozulmuştur. 1950-1970 dönemi kentin gelişme hızının en yüksek düzeye çıktığı dönemdir. Bu yıllarda demiryolunun önemini yitirmesi ve ulaşım da karayollarının ağırlık kazanması da makroformu etkileyen bir unsur olmuştur.

Eskişehir'in gelişmesini etkileyen önemli eşiklerden birisi verimli tarım toprakları, diğeri ise, Askeri Hava Üssü ve Havaalanı, Muttalip Askeri Havaalanı, Şeker Fabrikası, DDY ve ELM Fabrikası, Anadolu Üniversitesi Kampüsü, Orman Bakanlığı arazisi gibi büyük kamu kuruluşlarının yer seçimi kararlarıdır. Eskişehir 'de sıçramalı ve yer yer büyük boşluklar taşıyan bir kentsel gelişme yaşanmıştır.

Kent tek merkezlidir ve ticari ağırlıklı olarak doğu ve kuzey yönlerinde gelişmektedir. Merkezi iş alanı, İki Eylül, Yunus Emre ve 27 Mayıs Caddeleri arasında kalan ve eski ticaret merkezini de kapsayan ana merkez ile bu merkezden çevreye açılan yollar boyunca saçaklanarak gelişmekte ve büyümektedir. Bu gelişme kuzeyde Cengiz Topel Sakarya, Muttalip Caddeleri, kuzeybatıda İnönü, İstasyon caddeleri, batıda Şair Fuzuli, Savaş Atatürk Caddeleri boyunca gözlenmektedir. Ulaşım ağı içindeki yerleri nedeniyle merkez işlevlerinin hızla arttığı caddeler Eskişehir 'in en merkezi ve yoğun caddesi olan İki Eylül Caddesi, bu caddenin kuzey batıdaki uzantısı olan İsmet İnönü Caddesi ve Atatürk Caddesi'dir.

Merkezin geleneksel özelliklerini koruyan Hamamyolu ve bu yolun kuzeyinden ayrılan dar sokaklar boyunca toplanmıştır. Bu kesimde perakende ticaret ağırlıklı olmakla birlikte toptan satış yapan depolar da yer almaktadır. Porsuk 'un kuzeyinde kalan bölgede ise modern merkez özellikleri ağır basmaktadır. Buradaki yapılar büyük ölçüde yenilenmiş, kat yükseklikleri artmıştır. Lüks mağazaların büroların toplandığı iş hanları, mali kuruluşlar bu bölgede yer almaktadır. Köprübaşı Caddesi iki kesim arasında bir geçiş bölgesi niteliğindedir. Merkez ve çevresindeki konut alanlarında genellikle üst ve orta gelir grupları

yerleşmiştir. Eskişehir 'de büyük ve organize sanayi birimlerinin dağılımı 4 grupta toplamak mümkündür.

Birinci grup istasyonun batısından doğusuna doğru geniş bir kuşak oluşturan ve erken tarihlerde bu kesime yerleşmiş olan kamuya ait büyük sanayi birimlerinin oluşturduğu gruptur. Askeri havaalanı içinde yer alan onarın atölyeleri ile, bu kavşağın kuzeybatısındaki Sümerbank Basma Fabrikası da aynı gruba sokulabilir. İkinci grup istasyonun hemen kuzeyinde kümeleşmiş olan ve çoğunlukla toprak ve gıda sanayinin oluşturduğu gruptur. Üçüncü grup Ankara çıkışındaki Organize Sanayi Bölgesi'dir. Dördüncü grup ise, bir kısmı Bursa çıkışı üzerinde ve çevresinde, bir kısmı kent merkezinin yakınlarında yerleşmiş, genellikle ufak sanayi birimlerinden oluşan ve kentsel yerleşimin biçimlenmesinde önem taşıyan dağınık birimlerin oluşturduğu gruptur.

Eskişehir kentinin tek merkezli dairesel bir yerleşme yapısı göstermesine bağlı olarak kent içi ulaşımın yarısından çoğu merkez ve onu kuşatan alanlarda yoğunlaşmaktadır. Yapıldığı tarihte kentsel yerleşme alanını kuzeyden çevreleyerek geçen Ankara-Bursa karayolu bu gün artık tamamen yerleşme alanı içinde kalmıştır ve önemli ölçüde bir kent içi yol olarak işlemektedir. Bu çevre yolu yine de merkezde doğabilecek trafik yığılmasını hafifletmemektedir.

Eskişehir kentinin 1987 onanlı nazım imar planında ve 2003 yılında revize edilen planda kentin kuzeyde ova yönündeki gelişmesinin sınırlandırılması ve güneydeki hafif eğimli alanların geliştirilmesi amaçlanmış ve bu kararı destekleyen bir ulaşım ağı önerilmiştir. Bu ulaşım kararlarından en önemlisi doğu - batı yönünde sürekli ve güçlü bir biçimde geçen Çifteler- Hasan Polatkan aksıdır. Sürekliliği ve ulaşım kapasitesinin yüksekliği ile kenti kuzey - güney olarak ikiye ayıran bu arter , güney kesimde genellikle kooperatifler yoluyla yapılaşan konut alanlarını kolay ve hızlı bir biçimde merkeze ulaştırabilecek ve merkezin doğuya bu ana arter üzerine kaymasını sağlayacaktır. Nitekim plan açıklama raporunda da merkezi iş alanı işlevlerinin giderek daha da yoğunlaşacağı ve güçleneceğinden bahisle, merkezin batı yönünde yayılmasını engelleyen çeşitli kamu kullanım alanları ve güney yönünde engelleyen Çifteler Caddesi ve eki yerleşme dokusu nedeniyle kentin ana merkezinin daha çok kuzey ve doğu yönlerinde gelişme göstereceği belirtilmektedir.

Ancak yüksek gelir gruplarının Porsuk 'un kuzeyinde yerleşmiş olmaları, karayolu ile merkez arasında yer alan sanayi tesislerinin tasfiyesi, Anadolu Üniversitesi Kampüsü'nün kuzeybatıda yer alması merkezin bu alanlara doğru yayılmasına yol açabilecektir. İsmet İnönü Caddesi üzerinde merkez fonksiyonlarının hızla artmakta olması bu yol üzerindeki gelişmeleri teşvik etmekte, dolayısıyla makroformun Ankara ve Bursa yönlerinde karayolu boyunca uzanması da söz konusu olmaktadır. Bugünkü merkezi ticaret ve iş alanının çevresinde dağılarak oluşmuş tali ticaret kümeleşmeleri ve bu kümeleşmelerin ölçekleri , kentin tek merkez ağırlıklı yapısının devam ettiğini ve bu merkeze alternatif oluşturabilecek bir diğer merkezin oluşmasının daha uzunca bir süreci içinde gelişme olasılığı taşıyan bölgelerde tali ticaret merkezlerinin daha planlı ve toplu alanlar oluşturabileceği söylenebilir. Üst gelir gruplarının genelde sergilediği yüksek hareketlilik eğilimi Eskişehir'de de gözlenmektedir. Bu durum kentsel ekonominin gelecekteki gelişme aşamalarında ortaya çıkabilecek, bu günden farklı yer seçimi tercihlerinin önemli bir potansiyel göstergesidir.

Mahmudiye ilçesi ise Eskişehir ilinin güneydoğusunda yer alır. İlçe Eskişehir-Konya Karayolu boyunca lineer şekilde gelişme eğilimini devam ettirmektedir.1990'lı yıllarda yeni Çevre Yolu yapılarak transit ulaşımı yerleşim alanı dışına çıkartılmıştır. Yapılaşmalar

genellikle az katlı, bahçeli ve avlulu evler şeklindedir. Tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin çokluğu, mekan biçimlenmesine de yansımıştır. Son yıllarda özellikle merkezi alanda 4-5 katlı yapılarda yapılmaya başlanmıştır.

İlçenin bu makroform şeması içinde, imar planına konu olan alan, ilçenin kuzeyinde, Fahriye ve Şerefiye Mahalleleri ile Alpu İlçesine bağlı Uyuzhamam Mahallesi arasında yer almaktadır.

k) Demografik yapı ve nüfusun demografik özellikleri (yaş, cinsiyet, çalışma, eğitim, medeni hal)

Eskişehir 2020 nüfusu, tahmini verilere göre 888.828 kişidir. Yüzölçümü 13.925 km² olan Eskişehir ilinde kilometrekareye 63 insan düşmektedir. Eskişehir nüfus yoğunluğu 63/km²'dir.

Mahmudiye ilçesinin nüfusu ise 7808 kişidir. Bunun 3997 kişisi (%51.19) erkek, 3811 kişisi (% 48.81) ise kadındır. Son yıllarda nüfus azalma eğilimindedir. İlçe nüfusunun ortalama yaşı 34.6'dır. Genç bir nüfusa sahiptir. Daha yaşlı nüfus Eskişehir kent merkezine yerleşmiştir.

Topkaya Mahallesinin 2019 nüfusu ise 138 kişidir. Son yıllarda nüfus azalma eğilimindedir.

l) Sosyal yapı

Eskişehir, Türkiye'nin kent ve yaşam kalitesi en yüksek illerinden birisi olarak değerlendirilmektedir. Türkiye'nin en gelişmiş büyükşehirlerinden birisi olan ve yaşanabilir kentler sıralamasında kültür-sanat alanında öne çıkan Eskişehir; eğitim, sağlık, ulaşım ve sosyal hayat olanakları bakımından diğer illere kıyasla önemli avantajlara sahip bir yerleşim merkezidir. Son yıllarda Eskişehir, sosyo-ekonomik yaşamda hızlı bir gelişme göstermiştir. Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı kapsamında hazırlanan İnsani Gelişmişlik Raporu'nda Eskişehir, beşeri gelişmişlik ve yaşanabilir kentler düzeyi bakımından 3. sırada yer almıştır. Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu (URAK) tarafından ve Deloitte Türkiye desteği ile gerçekleştirilen "İller arası Rekabetçilik Endeksi" çalışmasında Eskişehir'in Türkiye'nin en rekabetçi 6. ili olduğu belirlenmiştir. Bu çalışmanın beşeri sermaye ve yaşam kalitesi alt endeksine göre ise Eskişehir, Türkiye genelinde 3. sırada yer almıştır. Yine Eskişehir, değişken bazlı olarak "İldeki Bir Yüksek Öğrenim Programından Mezun Olan Kişi Sayısı" bakımından 1. sırada yer almış olup, "Kişi Başına Düşen Öğretim Üyesi Sayısı" bakımından ise 2. sırada kendisine yer bulmuştur. Eskişehir, şehirleşme bakımından ülkemizin önde gelen illeri arasında yer almaktadır. Şehirde üniversite mezunlarının genel nüfusa oranı % 13,6'dır.

Eskişehir ili, eğitim sorunlarını çözümlemiş birkaç ilden birisidir. İl ve ilçelerde yeterince öğretmen vardır. Ayrıca ilde Anadolu, Osmangazi ve Eskişehir Teknik Üniversiteleri olmak üzere 3 adet Üniversite bulunmaktadır.

Mahmudiye ilçesi okuryazarlık oranları %94.33'tür. İlçe kütüphanesinde 19.396 adet yayın bulunmaktadır. Merkez ilçelerden sonra yayın sayısı en fazla olan ilçedir. İlçede At Bakım ve Uygulama tesisinde hizmet veren Atçılık ve Antrenörlüğü Yüksekokulu bulunmaktadır. İlçede Mesleki ve Teknik Eğitime yönelik bir okul bulunmaktadır. Toplamda 13 okulda, 105 derslik, 152 öğretmen ve 1985 öğrenci bulunmaktadır.

m) Ekonomik yapı

Coğrafi konumun yarattığı avantaj ile Eskişehir, Anadolu'nun batıya açılan kapısı durumundadır. Demiryolu ve karayollarının kavşağında olması, tarımda ve sanayideki gelişmeler ile yer altı kaynaklarının zenginliği, Eskişehir'i ekonomik bakımdan önemli bir merkez haline getirmiştir.

Eskişehir' in son yıllarda ekonomik hayatının dinamizminde hiç şüphesiz en önemli pay sanayininindir. Şehir nüfusunun kırsal nüfusa göre süratle büyümesi , işgücü varlığı pazarlara yakınlığı ,enerji ve hammadde kaynaklarının uygunluğu, sanayi için gerekli tüm alt yapı yatırımlarının mükemmelliği , bölge sanayiinin giderek gelişmesini sağlamıştır. İl ekonomisinde sektörlerin payına baktığımızda ise ; 1996 yılı verilerine göre % 59 ile Hizmetler Sektörü ilk sırada yer alırken, bunu % 29.7 ile Sanayi Sektörü ve % 11.3 ile Tarım Sektörü izlemektedir.

Eskişehir kenti, Ankara - İstanbul - İzmir metropollerinin etki alanlarının kesiştiği bir bölgede yer alan , kendi alt bölgesinin tarımsal ve tarım dışı üretimini kontrol eden ve koordine eden bir 5.kademe bölgesel merkezdir. 6. kademe üst bölgesel ilişkiler bakımından İzmir ile İstanbul 'un ortak etki alanı içinde, 7. kademe işlevlerde ise ulusal merkez İstanbul'un etki alanındadır. Eskişehir güçlü 5. kademe merkezlerle komşudur ve ilerde 5. kademe etki alanı desende bir değişiklik olup, olmaması kentin Ankara, Konya, Bursa ve İzmir 'e göre göstereceği gelişme hızına bağlı olacaktır. Kent sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin önde gelen merkezlerinden biridir. Bunda gelişkin bir sanayiye sahip olması kadar zengin bir tarımsal üretim tabanına oturmasının da etkileri vardır.

Eskişehir 'de sanayinin gelişmesinde 20. yüzyılın başından beri devlet işletmeleri önemli bir rol oynamıştır. 1950'lerin ikinci yarısından bu yana sanayi temel ekonomik faaliyet düzeyine gelmiştir. Eskişehir'in çevre illerle ve özellikle büyük merkezlerle canlı ticari ilişkileri vardır. Ticari yaşam büyük ölçüde İstanbul ve Bursa'nın etkisi altındadır. Eskişehir ilinin tek gerçek kentsel yerleşmesi Eskişehir kentidir.

Mahmudiye ilçesi bütününde ise tarım ve hayvancılık en önemli geçim kaynağıdır. Halkın % 85'i çiftçilikle uğraşır. Tarım çalışmalarında tarla ziraatı birinci sırayı almaktadır, hayvancılık ise ikinci derece öneme sahiptir. Aynı özellikler Topkaya Mahallesi için de geçerlidir.

n) Ana ulaşım sistemi (Karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu, terminal, gar, liman ve havalimanı)

Eskişehir İl sınırları içerisinde 363 km'si devlet yolu, 464 km'si il yolu olmak üzere toplam 827 km karayolu, 3950 km köy ve orman yolu bulunmaktadır. Yolu bulunmayan köy yolu yoktur. Köy altyapı hizmet alanında yer alan 3899 km'lik köy ve orman yolunun 611 km'si asfalt olup 107 köy, 2490 km'si stabilize olup 242 köy, 172 km'si tesviye yol olup 2 köy yararlanmaktadır. 626 km'si ham yoldur. İl sınırları içerisinde bulunan çevre yolu 20.4 km'dir. Ayrıca Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 52.170 mt uzunluğundaki Güney Çevre Yolu proje çalışmaları devam etmektedir.Eskişehir-Ankara-Bursa Çevre Yolu üzerinde Terminal alanı bulunmaktadır.

Önemli Merkezlere ve Komşu İllere Karayolu Uzaklığı şu şekildedir:

Eskişehir-İstanbul: 315 km
Eskişehir-Ankara: 234 km
Eskişehir-İzmir: 461 km
Eskişehir-Bursa: 152 km
Eskişehir-Kütahya: 80 km
Eskişehir-Bilecik: 79 km
Eskişehir-Afyonkarahisar: 171 km

Eskişehir demiryolu bakımından önemli bir kavşaktır. 1892 yılında işletmeye açılan garın yurdun dört bir tarafı ile bağlantısı vardır. 1954 yılında yeni gar binası yapılmıştır, iş hacmi yüksek ve 563.200 yolcu kapasitelidir. Eskişehir il sınırları içinden geçen demiryolu uzunluğu 208 km'dir. Tiraj yollar 8 adet olup, 5123 m, CIC 'ye bağlı yol 5 adet olup 3309 m'dir. Elektrikli dizel işletmeciliği yapılmakta olup, kent içi banliyö sistemi yoktur.Devlet Demiryolları işletmesinde kullanılan enerji türü motorin ve elektriktir.İstanbul-Ankara, İstanbul-Denizli, İstanbul-Konya, Ankara-İzmir, Eskişehir-İzmir, Eskişehir-Konya güzergahında çalışan yolcu trenleri mevcuttur. Gar Ankara'ya 263 km, Haydarpaşa'ya 313 km, Kütahya'ya 77 km, Afyon'a 161 km ve Balıkesir'e 329 km uzaklıktadır.

Havaalanı, Sivil Havacılık Yüksek Okulu tarafından eğitim amacıyla kullanılmaktadır. Özel bir firma tarafından İstanbul-Ankara tarifeli uçak seferine başlanmış ancak; talep yetersizliği nedeniyle vazgeçilmiştir.Hava alanının uçuş pisti 2600 m uzunluğunda 30 m genişliğindedir. 250x20 m² ve 60x30m² 1800 m apron ile Sarıcakaya asfaltında terminale bağlantılı 1 km'lik yol bulunmaktadır. Uçaklar için açık park alanlarının (apron) toplam alanı 120.000 m²'yi bulmaktadır. Eğitim ve terminal binası toplam alanı 3980 m² ' dir. Burada eğitim ve terminal hizmetlerine yönelik hacımlar ile uçuş kulesi bulunmaktadır.

Denizyolu Ulaşımı ve Taşımacılığı Eskişehir İlinde mevcut değildir.Deniz limanı da bulunmamaktadır.Porsuk çayı üzerinde Büyükşehir Belediyesi tarafından gezi amaçlı bot ulaşımı yapılmaktadır.

Mahmudiye ilçesi Eskişehir'e 52 km. mesafedir.İlin güneydoğusunda Eskişehir-Konya Devlet Karayolu üzerinde yer alır.Topkaya Mahallesi ise Mahmudiye ilçe merkezinin yaklaşık 21 km. kuzeyinde bulunmaktadır.

o) Çevre sorunları

Mahmudiye ilçesinin öncelikli problemleri sırasıyla;atıklar,su kirliliği ve sulak alan kaybı problemleridir.İlçenin birinci öncelikli çevre problemi atıkların sebep olduğu kirlilik problemi olup,probleme ilgili temel sorun kaynağı çöplerin vahşi depolanmasıdır.İlçede düzenli depolama tesisi bulunmamaktadır.

Boş ve yapılaşmamış alanlar ile bakımsız yapılar ilçe ve mahalledeki en önemli görsel kirlilik kaynaklarıdır..

ö) Lojistik merkez alanları

Eskişehir ilindeki tek lojistik alanı, Eskişehir-Ankara demiryolu hattı üzerindeki Hasanbey Lojistik Tesis alanıdır. Bu bölge raylı sistemler ile mevcut Organize Sanayi Bölgesine bağlanacaktır. Mahmudiye ilçesi bu lojistik merkez alanına yaklaşık 52 km.uzaklıktadır.

p) Sektörel yapı (tarım, sanayi, hizmet, ulaşım, enerji, maden, konut vb.)

Coğrafi konumunun yarattığı avantaj ile Eskişehir, tarih boyunca Anadolu'nun batıya açılan kapısı olmuştur. Demiryolu ve karayollarının kavşağında olması, tarımda ve sanayideki gelişmeler ile yer altı kaynaklarının zenginliği, Eskişehir'i ekonomik sanayi ve ticaret bakımından önemli bir merkez haline getirmiştir. Eskişehir'in son yıllarda ekonomik hayatının dinamizminde hiç şüphesiz en önemli pay sanayiindir. Şehir nüfusunun, kırsal nüfusa göre süratle büyümesi, yetişmiş işgücü varlığı, pazarlara yakınlığı, enerji ve hammadde kaynaklarının uygunluğu, sanayi için gerekli alt yapı yatırımlarının yeterli oluşu, bölge sanayiinin giderek gelişmesini sağlamıştır. İl ekonomisinde sektörlerin payına baktığımızda ise %60 ile Hizmetler Sektörü ilk sırada yer alırken, bunu %30 ile Sanayi Sektörü ve %10 ile Tarım Sektörü izlemektedir.

Orta Anadolu'nun batıya açılan kapısı olarak tanımlanan Eskişehir; ulaşım kolaylığı, enerji olanakları, uygun tarımsal yapısı ve zengin maden kaynaklarının yanı sıra sanayide de oldukça gelişmiş illerden birisidir. Şehir nüfusunun kırsal nüfusa göre hızla büyümesi, yetiştirilmiş bir iş gücü potansiyelinin varlığı, ilin coğrafi bakımdan dahili pazarlara yakınlığı, enerji ve hammadde kaynaklarının uygunluğu, sanayi için gerekli altyapı yatırımlarının yeterli olması ve ulaşım kolaylıkları, bölge sanayisinin giderek gelişmesini sağlamıştır.

Cumhuriyetten önce ekonomisi genelde tarıma dayalı olan Eskişehir'de 1894'te Almanlar tarafından Lokomotif ve Tamir Atölyesi kurulmuş ve bu atölye 1924 yılında TCDD işletmesine devredilmiştir. Cumhuriyetten sonra 1933 yılında Şeker Fabrikası ve ona bağlı olarak Makine Fabrikası, 1965 yılında Sümerbank Basma Sanayi Müessesesi kurulmuştur. Şeker Fabrikasına bağlı Makine Fabrikası 1969 yılında müstakil bir kuruluş haline gelmiştir. Bu fabrikalar bölge sanayiinin gelişmesi ve dolayısıyla ekonominin canlanmasını sağlamıştır. Kamu sektörünün yanı sıra özel sektör de çeşitli alanlarda faaliyet göstermeye başlamış, Toprak Sanayii, Un ve Mamülleri Sanayii, Ağaç Sanayii, Çimento ve Mamülleri ile Çelik Eşya Sanayii ve Makine Sanayii gelişmiştir. Bu durumda il, Türkiye'nin sayılı illerinden biri haline gelmiştir. Sanayinin daha ekonomik ve rahat çalışabilmesi için Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi gibi sanayi alanları oluşturulmuştur. Ayrıca 1985 yılında temeli atılarak yapımına başlanan F-16 Uçak Motor Fabrikası (TUSAŞ) zamanından önce tamamlanmış ve 10 Haziran 1987 yılında açılışı yapılarak bilfiil üretime başlamıştır.

Eskişehir mevcut sanayi alt yapısıyla yatırımcıların tercih ettikleri bir bölge konumundadır. Batı Anadolu ve Marmara Bölgeleri'nde gelişme alanı bulunmayan sanayii için ilimiz her türlü uygun altyapı tesisleriyle donatılmış mevcut Organize Sanayi Bölgesi ve tevsiline başlanan gelişim alanlarıyla son derece cazip bir sanayi merkezi haline gelmektedir.

Ülkemizin tek Uçak Motor Fabrikası (TUSAŞ) ile Dizel Lokomotif motoru üreten tek fabrikası (TÜRASAŞ) ilimizdedir. Yine ülkemizin en yüksek kapasiteli Buzdolabı (ARÇELİK) ve kompresör fabrikası ilimizde olup, 2. buzdolabı fabrikasının kuruluş hazırlıklarına başlanmıştır. Ayrıca bisküvi üretimi ve soba üretiminde de ilimiz ülke genelinde ağırlıklı bir paya sahiptir.

Mahmudiye ilçesi ve Topkaya Mahallesi özelinde, tarla çiftçiliği yani ziraat en önemli ekonomik faaliyet türüdür. Bunu hayvancılık sektörü izlemektedir. İleriye yönelik sektörel projeksiyonlarda birinci sırada Tarım ve Hayvancılık sektörü, ikinci sırada Hizmetler sektörü ve üçüncü sırada ise Sanayi sektörü öne çıkmaktadır.

r) Katı atık depolama, geri kazanım ve bertaraf tesisleri

İlçede katı atık depolama, geri kazanım ve bertaraf tesisi bulunmamaktadır. Çöpler vahşi depolama şeklinde atılmaktadır. Eskişehir kent merkezinde ise Güney Çevre Yolu'nun güneyindeki Gümele Yolu üzerinde 44 ha. büyüklüğünde ve kuzey yönünde Keskin Mevkiinde 13 ha büyüklüğünde potansiyel katı atık depolama alanları planlanmıştır. Süpren köyünün güneyinde bulunan maden ocağı sahası geri kazanım tesis alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca bu alanlar, planlama alanının hafriyat, inşaat, moloz, yıkıntı ve asfalt atıklarının geri kazanımının sağlanması amacı doğrultusunda da kullanılabilecektir.

s) İçme suyu ve atık su arıtma tesisleri

Eskişehir ili bütününde Sarıungur göleti yakınında Mamuca yerleşmesinin güneyinde bir adet içme suyu arıtma tesisi bulunmaktadır. Kentte, Karacahöyük köyü yakınında mevcut durumda bir tane kanalizasyon arıtma sistemi bulunmaktadır. Arıtma tesisinde toplanan sular tesisten geçirilip arıtıldıktan sonra Porsuk Çayı'na verilmektedir. Yağmur suyu toplama ve deşarj sistemi kanalizasyondan ayrı çalışmaktadır. Toplanan yağmur suları DSI'nin sulama kanallarına aktarılmaktadır.

Mahmudiye ilçesinde ise atıksu arıtma tesisi bulunmamaktadır. Özellikle evsel atıklar arıtılmadan doğrudan deşarj edilmekte ve su kirliliği yaratmaktadır. İlçede içme ve kullanma suyu şebekesi bulunmaktadır. Ancak önceki yıllarda ilçenin şebeke suyunda yapılan analizlerde suyun mikrobiyolojik açıdan problemlili olduğu tespit edilmiş olup, sağlıklaştırma çalışmaları devam etmektedir. İlçenin su ihtiyacını karşılayacak yeterlilikte içme suyu kaynağı temini için sondaj kuyusu açılması çalışmaları yapılmıştır.

ş) Atık su deşarj yerleri

Kanalizasyon sistemi kentin kuzeydoğusunda Alpu yolu üzerinde Karacahöyük köyü yakınındaki 450 hektarlık sahada yer alan arıtma tesislerine bağlanmıştır. Arıtma tesisinde toplanan bu sular tesisten geçirilip arıtıldıktan sonra Porsuk nehrine verilmektedir. Yağmur suyu toplama ve deşarj sistemi kanalizasyondan ayrı çalışmaktadır. Toplanan yağmur suları DSI'nin sulama kanallarına aktarılmaktadır.

Mahmudiye ilçesinde ise atıksu arıtma tesisi bulunmamakta, atıksular doğrudan deşarj edilmektedir.

t) Tarımsal sulama alanları

Eskişehir ilini , Porsuk Çayı ve kolları olan Keskin ve Mamuca dereleri beslemektedir. Keskin Deresi ovanın kuzeybatısında yer alır ve sol kanala karışır. Mamuca Deresi ova güneyinden doğar, kuzeye doğru akarak sağ kanala karışır. Porsuk barajında toplanan su Eskişehir Güneybatısındaki Karacaşehir regülatöründen ayrılan iki kanal ile (Sağ ve Sol Kanallar) tarım alanlarının sulanmasında kullanılır (Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Analiz Raporu, 2014).Porsuk Çayı üzerinde sulama ve taşkından koruma amaçlı olarak inşa edilen İncesu Barajı 1948 yılında işletmeye alınmıştır. Eskişehir taşkınlardan büyük oranda bu baraj ile korunmuştur (Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Analiz Raporu, 2014).

Zaman içerisinde bölgede taşkından koruma kapasitesinin artırılması ve tarımsal sulama ve içme-kullanma suyu amacına yönelik olarak İncesu Barajı'nın kapasitesinin artırılmasına gerek duyulmuştur. Amaca yönelik olarak DSI tarafından mevcut barajın

yükseltilmesine karar verilmiştir. 1966 yılında inşaatına başlanan ve 1972 yılında işletmeye alınan yeni baraja “Porsuk Barajı” adı verilmiştir (Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Analiz Raporu, 2014). Planlama alanında sulama amaçlı kullanılan su kaynakları şunlardır: Keskin 75.yıl barajı, Musaözü Barajı, Çukurhisar Göleti, Kanlıpınar Göleti ve Yukarı Kartal Göletidir.

Mahmudiye ilçesi ve Topkaya mahallesi ve çevresinde derin sondaj kuyuları ile tarımsal sulama yapılmaktadır.

u) Ruhsatlı maden sahaları

Eskişehir ili bütününde başlıca aşağıdaki madencilik faaliyetleri sürdürülmektedir:

- Çimento Hammaddelerinin Üretimi
- Kırmataş Üretimi
- Tuğla Kiremit Hammaddesi Üretimi
- Manyezit Üretimi.

Yukarıda sıralanan madencilik faaliyetlerine ek olarak daha düşük yoğunlukta kalsit, dolomit kromit, mermer ve sepiyolit işletmeleri de mevcuttur.

Mahmudiye ilçesinde ise iki adet mıcır taş ocağı bulunmaktadır. Ayrıca kireçtaşı maden yatakları bulunmaktadır.

ü) Askeri alanlar, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri, mania planları

Eskişehir yerleşim alanı içinde Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı Askeri Havaalanı ile Karacaşehir tarafında yine Askeri yasak bölgeler bulunmaktadır. Yine kentin batı tarafında ANT-NATO Boru Hattı ve özel güvenlik bölgeleri bulunmaktadır. Gerek sivil, gerekse de askeri havaalanı mania planları imar planına işli durumda olup, genelde Tepebaşı ilçesi sınırlarını ilgilendirmektedir.

Planlama alanı bu askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri dışındadır. Ayrıca hava mania planlarından etkilenmemektedir.

v) Doğal afet tehlikeleri ve kentsel riskler, varsa risk yönetimi ve sakınım planları

Porsuk ıslah projesi kapsamında yapılan çalışmalar ile Porsuk çayının taşma problemi önlenmiştir. Genelde ova yerleşimi olduğu için heyelan tehlikesi yaşayan bölge yoktur. Ancak gerek Kuzey Anadolu Fay Hattına yakın olması, gerekse de Bursa'dan başlayarak Eskişehir üzerinden doğuya yönelen kırıklı fay hatları nedeniyle, Eskişehir geneli deprem riski bakımından riskli bir bölgededir. Kent içindeki riskli yapıların ve bölgelerin planlanması ve yenilenmesi çalışmaları devam etmektedir. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından birkaç bölgede Kentsel Dönüşüm Projesi çalışmaları devam etmektedir. Yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kentin güneyinde Afet Riski Kapsamında Rezerv Alanlar ayrılmıştır.

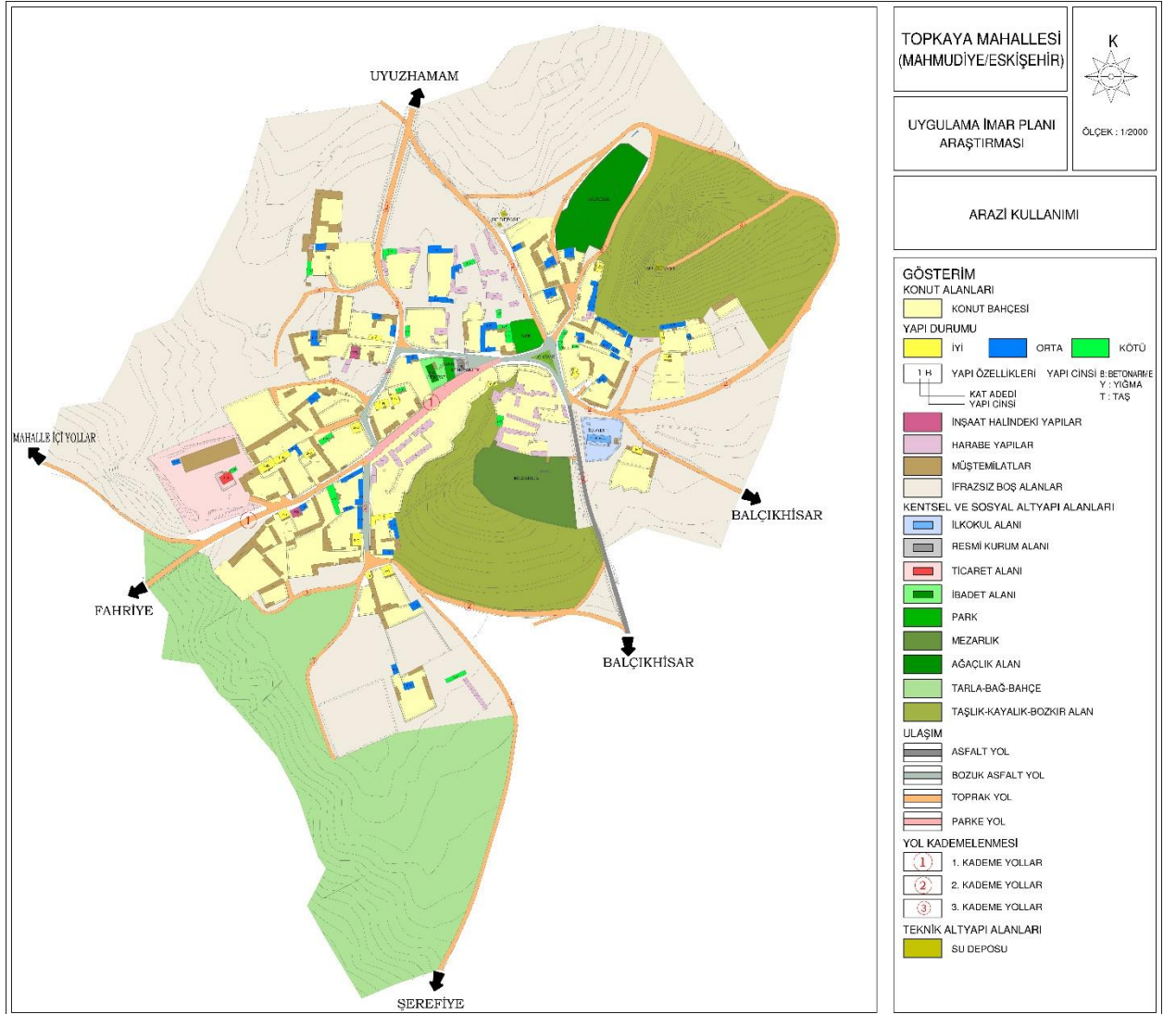
Planlama alanı bu dönüşüm ve rezerve alanlar dışında bulunmaktadır.

y) Mevcut arazi kullanımı, yapılaşma durumu, mülkiyet yapısı

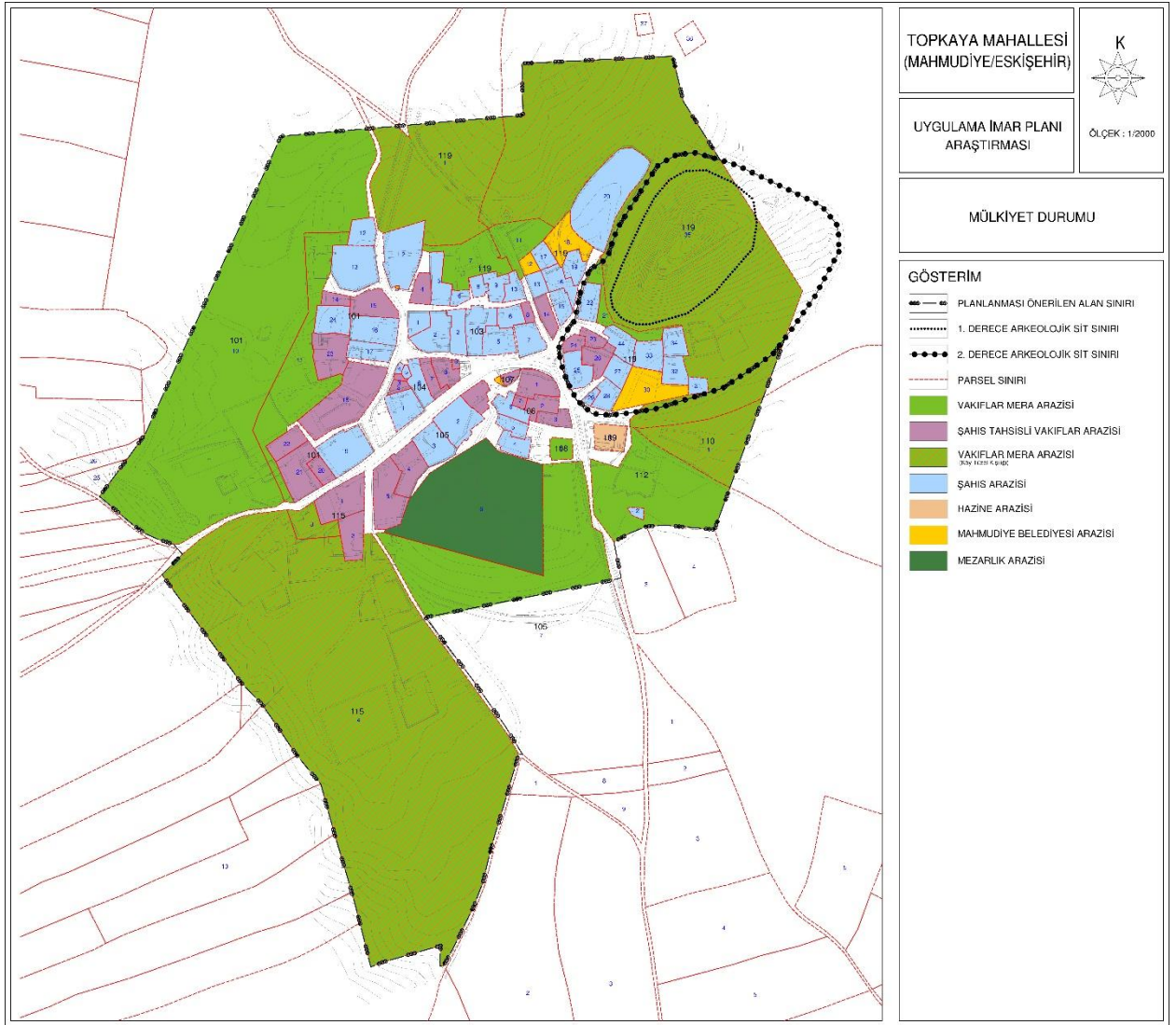
Planlamaya konu olan alanda halen tahıl üretimine yönelik tarımsal faaliyetler devam etmektedir. Mahallenin iç yollarından güneybatı yönünde giden yol Fahriye Mahallesi, güneydoğu yönünde giden yol ise Şerefiye Mahallesi yoluna bağlanmaktadır. Bu iki tali yol

ise Ankara-Eskişehir Karayoluna bağlanmaktadır. Yerleşim alanlarının bazı bölgelerindeki yapılar harabe halindedir. Az miktarda inşaat halinde olan yapılar mevcuttur. Genel olarak orta sayılabilecek kalitede ve bir katlı yapılaşmaya sahiptir. Alanın çevresi tamamen mera ve tarım alanları ile kaplıdır. (Şekil:7).

Mülkiyet yapısı olarak alanda mera, vakıflara tahsisli, hazine, Mahmudiye Belediyesi'ne ait ve şahıs arazileri vardır. (Şekil:8).



Şekil:7 Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanımı



Şekil:8 Planlama Alanının Kadastral Mülkiyet Durumu

z) Çevre düzeni planı kararları ve yürürlükteki imar planları

Nazım ve Uygulama İmar Planı'na konu alan alanlar, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2006 tarih ve 8/114 sayılı Kararı ile onanan Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 126 nolu paftada "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" içinde kalmaktadır (Şekil:9).

Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri, Genel Hükümleri 4.ve 5.Maddesi şu şekildedir:

- 4)Planlama Alt Bölgelerindeki gösterimler, sadece planın algılanmasını kolaylaştırmak amacıyla hazırlanmış olup, 1/100 000 plan kararı niteliğinde değerlendirilemez.
- 5-Planlama alt bölgeleri dışında 1/25 000 ölçekli plan yapım zorunluluğu yoktur ve 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamaz; mevcut 1/5000 ve 1/2000 nazım imar planları ile mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları geçerlidir.
- Planlama alt bölgelerinde ise 1/25 000 ölçekli planlar yapılıncaya kadar mevcut 1/5000 ve 1/2000 ölçekli mevcut nazım imar planları ile mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve mevzi imar planları geçerlidir. Bu planlar 1/25 000 ölçekli plan yapımı

aşamasında ayrıca değerlendirilecektir.

Buna göre planlama alanı herhangi bir “Metropolitan Planlama Bölgesi” olarak tanımlanan Planlama Alt Bölgesi içinde kalmamaktadır. Genel Hükümlerin 5.Maddesi gereği planlama alanında 1/25.000 ölçekli planlar yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

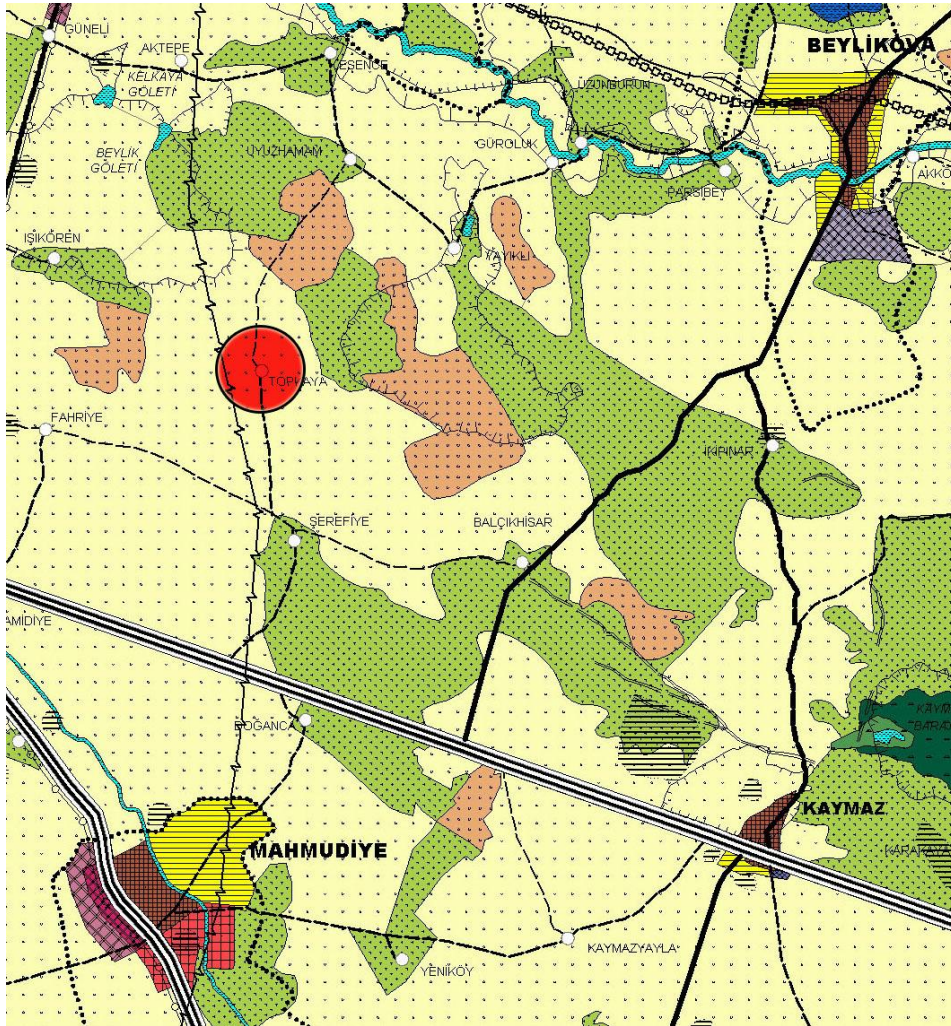
Diğer yandan planlama alanı miktarı 75 hektardan küçük olduğu için üst ölçekli (1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı) plan değişikliğine de gerek bulunmamaktadır. Bu durum ise; Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri’nin 10.maddesine istinaden düzenlenmiştir.

“10) İlke olarak, Eskişehir 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırı alt ölçekli plan yapılamaz.”

**Ancak 75 hektar büyüklüğüne kadar olan taleplerde; Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli planlar yapılır.*

**Bu büyüklüğün üstündeki taleplerde (75 hektar ve üstü),Çevre Düzeni Planı değişikliği gereklidir.(EBBM 14.01.2015 tarih ve 27 sayılı kararı ile değiştirilmiştir.)*

Planlamaya konu olan alan; gerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, gerekse de 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onama sınırları dışındadır, yani plansız alan statüsündedir.



Şekil:9 Planlama Alanının mer’i 1/100.000 ölçekli İl.Çevre Düzeni Planındaki Konumu

4-KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama öncesi, İmar Planı çalışması kapsamında onaylı halihazır haritası ve jeolojik-jeoteknik etüd raporu bulunan saha için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş sorulmuş olup, gelen görüşler planlamaya yansıtılmıştır.

-Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 26.11.2020 tarih ve E-64523750 sayılı,

Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2020 tarih ve 407 sayılı Kararı ile ;Topkaya Mahallesi talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapma yetkisi Mahmudiye Belediye Başkanlığına verilmesi hususu Oy Birliği ile kabul edilmiştir.

-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2673365 sayılı,

10/07/2019 tarihli ve 30827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 04/07/2019 tarih ve 7181 sayılı Kanunla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun geçici 6. maddesine istinaden Topkaya Mahallesi yerleşik alanları ve civarı 5403 sayılı Kanun kapsamında izinli sayılmıştır.

İlave yerleşim alanı olarak talep edilen alanda 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım arazisi yer almadığından 5403 sayılı Kanun açısından yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır.

Ancak ilave yerleşim alanı olarak talep edilen alanda 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında araziler bulunduğu için ekte yer alan Çayır Mera ve Yem Bitkileri Şube Müdürlüğümüzün yazıları doğrultusunda işlem yapılması hususunda;
Gereğini rica ederim.

-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14.07.2020 tarih ve E.1964068 sayılı,

İlgi sayılı yazınız üzerine yapılan incelemelerde; İlimiz Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesi sınırları dahilinde bulunan, mülkiyeti Mahmut Sani Vakfı adına kayıtlı 105 ada 7 parsel, 108 ada 1 parsel, 110 ada 1 parsel, 112 ada 1 parsel, 115 ada 3 parsel, 115 ada 4 parsel, 119 ada 1 parsel, 119 ada 7 parsel, 101 ada 10 parsel, 101 ada 11 parsel, 102 ada 72 parsel, 119 ada 11 parsel, 119 ada 21 parsel ve 119 ada 35 parsel numaralı mera parsellerinin toplam 416.450,79 m²'lik kısmında 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" alanı olarak kullanılmak üzere tahsis amacı değişikliği talebi tapu kaydına "Uygulama İmar Planı Alanı" şerhi düşülerek Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü adına tescilinin Mahmudiye Belediyesince yapılması şartı ile, 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendi gereği, İl Mera Komisyonunun 10.05.2019 tarihli Karar'ı, Valilik Makamının 19/12/2019 tarihli ve 3938526 sayılı Olur'u ile uygun görülmüştür.

-Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2020 tarih ve 148295 sayılı,

Konu değerlendirilmiş olup, imar planı yapılacak alan içerisinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Alanın bir kısmı Karakayalar mevkii sırtlarından gelen kuru dere yatağının taşkın etkisi altında bulunmaktadır. Söz konusu derenin 500 yıl tekerrürlü taşkın debisi 4.4 m³/s olup ekli haritada güzergahı gösterilen kuru dere yatağının 1.5 metre taban genişliğinde, 1.5 metre derinliğinde dik duvarlı beton kanal olarak veya 1.5 metre taban genişliğinde ve 1.5 metre derinliğinde 1/1 şev eğimli trapez kesitli toprak kanal olarak ıslah edilmesi gerekmektedir. Anılan ıslah gerçekleşinceye kadar

ekli haritada verilen taşkın etki sahasında yeni yerleşime izin verilmemesi koşuluyla Topkaya Mahallesi imar planı yapılması uygun bulunmuştur.

-Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 22.10.2021 tarih ve E-99762936 sayılı,

Önerilen kanalın uygun bir sahilinde en az 6.00 metre genişlikte işletme bakım yolu bırakılması, kanal-yol geçişlerinin en az 2.00 metre genişliğinde ve 2.00 metre yüksekliğinde menfez ile sağlanması, kanalın üstünün her ne suretle olursa olsun kapatılmaması ve kanal içi temizliğinin düzenli yapılması gerekmektedir. Önerilen ıslah gerçekleşmeden, sınırları gösterilen taşkın etki sahasında yeni yapılaşmalara izin verilemez.

-Tarım ve Orman Bakanlığı, 5. Bölge Müdürlüğü'nün 17.06.2020 tarih ve E.1640538 sayılı,

Eskişehir Şube Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiatı Koruma Alanı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Koruma Kanunu (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası) kapsamında "Korunan Alan" olarak belirlenen alanlardan ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan alanlardan olmadığı ilgi (b) yazı ile tespit edilmiş olup, bahse konu imar planı çalışmasının yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

-Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 16.07.2020 tarih ve E.1461423 sayılı,

Söz konusu imar planı yapılması planlanan alanın 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanda olmadığı tespit edilmiş olup, ilgili taşınmazda imar planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

-Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.07.2020 tarih ve E.16730 sayılı,

İlgi yazı ve ekinde yer alan bilgilere göre; İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü, ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü ve Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda;

- İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre söz konusu planlama çalışması 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamaktadır. Yapılacak 1/1000 ölçekli imar planı çalışmasında Eskişehir Büyükşehir Belediyesi yetki ve onama kapsamındaki İlimize ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine uyulması gerekmekte olup hazırlanacak imar planlarının üst kademe planlara uyumu ile plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile birlikte hazırlanabileceği düşünülmektedir.

- ÇED ve Çevre izinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede, bahse konu imar planı çalışması hakkında 25/11/2014 tarih ve 29186sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamakta olup alan içerisinde herhangi bir tesis ve/veya faaliyet planlanması halinde yatırıma başlanmadan önce Müdürlüğümüz görüşü alınması gerekmektedir.

- Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, ilgide kayıtlı dilekçede belirtilen alan içerisinde herhangi bir Doğal Sit Kararına ve tescilli Tabiat Varlığına rastlanılmamış olup Özel Çevre Koruma Bölgesi (Ö.Ç.K.) olarak ilan edilen alan bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanda herhangi bir korunması gerekli tabiat varlığı unsuruna (tescile aday olabilecek mağara, anıt ağaç vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4ncü maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

- Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre, söz konusu mahallede mülkiyeti Hazineye ait 423 parsel nolu parsel 6360 sayılı Kanunla Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsislidir. Diğer taraftan, plana ilişkin İlçe Kaymakamlığının (Milli Emlak Şefliği) görüşünün de alınması ile birlikte mülkiyeti Hazineye ait veya Devletin hüküm tasarrufu altındaki alanlardan kamu hizmetleri için tahsis edilenler tahsis amacına göre imar planların yapılması gerektiği diğer taraftan mülkiyeti Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tecili mümkün olmayan alanlar üzerinde yapı tesis yapılmasının söz konusu olması halinde Bakanlığımızdan alınacak izin sonrası kullanma izni veya irtifak hakkı ihalelerinin onayını müteakip gerekmesi halinde, fiili-kullanım olmaksızın taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması, onaylatılması ve ilgili kamu idarelerinden gerekli izin ve ruhsatların alınması amacıyla, üzerinde ihale kalan yatırımcıya Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki "Ön izin Sözleşmesi (Ek-12)" düzenlenmek suretiyle ön izin verilmektedir.

Bu itibarla, yapılacak imar planlarının sadece bahse konu taşınmazı kapsamaması durumunda bir sakıncanın olmadığı, ancak Hazineye ait taşınmazları veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanları kapsamaması halinde yukarıda belirtilen işlemlerin öncelikle yapılması gerekmektedir.

-İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 26.03.2020 tarih ve E.278761 sayılı,

İmar planlarına esas Kurum görüşünün Bakanlığımız Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 24.02.2020 tarih ve E.172725 sayılı yazısında 2863 sayılı Kanun kapsamında Kurum görüşü taleplerine dair yerinde inceleme çalışmalarının Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü bulunan illerde Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce gerçekleştirilmesi istendiğinden, söz konusu kurum görüşünün Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden alınması gerektiği konu alan ilgi yazı, yazımız ekinde gönderilmektedir.

-İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Eskişehir Müze Müdürlüğü'nün 24.03.2020 tarih ve E.274801 sayılı,

Bahse konu imar planlarına esas Kurum görüşünün Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden alınması gerekmektedir.

-Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.06.2019 tarih ve 7726 sayılı toplantı tutanak kararları,

Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesi sınırları içerisinde Eskişehir Müze Müdürlüğü uzmanlarınca tespit edilen Topkaya Mahallesi Arkeolojik Siti'nin tescili ve öneri sit sınırlarının değerlendirilmesine ilişkin Eskişehir Valiliğinin (İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) 02.04.2019 tarih ve E.283032 sayılı yazısı ve eki Müze Müdürlüğü uzman raporu, konuyla ilgili faaliyeti etkilenen Kurum ve Kuruluşların görüşlerinin iletiliği yazılar, 14.06.2019 tarih ve

270536 sayılı dosya inceleme raporu okundu, koordinatlı sit sınırı paftası, sit sınırlarının aktarıldığı koordinatlı kadastral paftası, tescil fişi, fotoğrafları ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesi sınırları içerisinde tespit edilen ve 2863 sayılı Kanun'un 6. Maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlıklarından olan alanın "Topkaya Mahallesi Arkeolojik Siti" adıyla (iki) Derece Arkeolojik Sit alanı olarak tesciline, hazırlanan tescil fişi, koordinatlı sit sınırı paftası ve sit sınırlarının aktarıldığı kadastral paftasının uygun olduğuna; söz konusu alanda Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları'na ilişkin 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı İlke Kararı'nın ilgili hükümlerin geçerli olduğuna, alanda kolluk kuvvetlerince gerekli güvenlik önlemlerinin artırılmasına ve Kurulumuzdan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmamasına karar verildi.

-Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.03.2020 tarih ve E.279538 sayılı,

Plan çalışmasına konu alana ilişkin yapılan arşiv taramasında; söz konusu alan içerisinde ilgi "b" yazımız eki 27.06.2019 tarih ve 7726 sayılı Kurul Kararı ile tescil edilen Topkaya Mahallesi Arkeolojik Siti II. (İki) Derece Arkeolojik Sitinin yer aldığı tespit edilmiş olup; sit alanına ilişkin bilgi ve belgeler yazımız ekinde iletilmektedir.

2863 sayılı Kanun'un 17. Maddesinde "*a) Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur..., ...Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır*" hükmü yer almakta olup; bu doğrultuda, anılan sit sınırlarına ilişkin Koruma Amaçlı imar Planı hazırlanması ve söz konusu alan içerisinde Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması gerekmektedir.

Bununla birlikte; Müdürlüğümüz sorumluluk alanı içerisinde, Eskişehir, Afyonkarahisar ve Bilecik illeri bulunmakta olup Müdürlüğümüz uzmanlarınca 2863 sayılı Yasa kapsamında yapılan yerinde inceleme çalışmaları Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerinin Çalışma Esaslarına İlişkin Yönerge hükümleri doğrultusunda ve konunun önemi ve aciliyeti de dikkate alınarak yerine getirilmektedir.

Anılan yönergede belirtilen hükümler uyarınca, ilgi "b" ve "c" yazılar ile sınırları belirtilen alanın Topkaya Mahallesi Arkeolojik Siti II. (İki) Derece Arkeolojik Siti sınırları dışında kalan kısmına 2863 sayılı Kanun kapsamında görüş bildirilmesine esas gerekli yerinde inceleme ve araştırma çalışmaları Müdürlüğümüzce hazırlanacak bir arazi programı dahilinde yapılmaktadır.

Bu doğrultuda; iklim ve arazi şartları da dikkate alınarak arazi programının hazırlanmasına esas olmak üzere plan çalışmasına konu yerleri gösterecek teknik elemanın isim ve iletişim bilgilerinin Müdürlüğümüze iletilmesinden sonra gerekli yerinde inceleme çalışması yapılarak Müdürlüğümüz görüşü iletebilecektir.

-Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.07.2020 tarih ve E.471465 sayılı,

Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesinde yer alan söz konusu alana ilişkin öneri güncel sit sınırı krokisi yazımız ekinde iletilmekte olup konunun Koruma Bölge

Kurulunda değerlendirilmesine esas olmak üzere, **Kadastro Müdürlüğünce** koordinatlı (ED-50 UTM 6 Derece) öneri sit sınırlarının kadastral kroki üzerine aktarılacak ve sit sınırlarının hangi parselleri içerdiği, ayrıca parsellerin bir bölümünün veya tamamının sit içinde kaldığı da belirtilerek, sayısal (.ncz) ve kroki ortamında **ivedilikle** Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, bir örneği yazınız ekinde iletilen koordinatlı krokide belirtilen öneri sit sınırlarına ilişkin "Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının ve **Kurumunuz görüşünün** Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik" in 6. Maddesi uyarınca **45 (kırk beş) gün** içerisinde Müdürlüğümüze iletilmesi; konu Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmeden söz konusu alanda herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması konusunda bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

-Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.07.2020 tarih ve E.471466 sayılı,

Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesi'nde yer alan söz konusu alana ilişkin öneri güncel sit sınırın krokisi yazımız ekinde iletilmekte olup konunun Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmesine esas olmak üzere, **Kadastro Müdürlüğünce** koordinatlı (ED-50 UTM 6 Derece) öneri sit sınırlarının kadastral kroki üzerine aktarılacak ve sit sınırlarının hangi parselleri içerdiği, ayrıca parsellerin bir bölümünün veya tamamının sit içinde kaldığı da belirtilerek, sayısal (.ncz) ve kroki ortamında **ivedilikle** Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, bir örneği yazımız ekinde iletilen koordinatlı krokide belirtilen öneri sit sınırlarına ilişkin "Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının ve **Kurumunuz görüşünün** Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik" in 6. Maddesi uyarınca **45 (kırk beş) gün** içerisinde Müdürlüğümüze iletilmesi; konu Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmeden söz konusu alanda herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması konusunda bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

-Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.07.2020 tarih ve E.471469 sayılı,

Plan çalışmasına konu alana ilişkin yapılan arşiv taramasında; söz konusu alan içerisinde 27.06.2019 tarih ve 7726 sayılı Kurul Kararı ile tescil edilen Topkaya Mahallesi II. (İki) Derece Arkeolojik Sitinin yer aldığı tespit edilmiş olmakla birlikte Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan yerinde inceleme sonucu söz konusu arkeolojik sit sınırlarının ve statüsünün yazımız ekinde iletiliği şekliyle "Topkaya Arkeolojik Yerleşimi" olarak güncellenmesi gereği ortaya çıkmış olup süreç tamamlanınca alınacak Koruma Bölge Kurulu Kararının dağıtımını ilgili Kurum ve Kuruluşlara ayrıca yapılacaktır. Bu süre zarfında bahse konu alan içerisinde Koruma Bölge Kurulundan izinsiz fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması gerekmektedir.

Bununla birlikte; planlama çalışmasına konu alan içerisinde ve tapunun 105 ada, 6 ve 7 parsellerinde yer alan Mezarlık Alanının ise 2863 sayılı Kanunun 7. maddesindeki "*Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde bulunan mazbut ve mülhak vakıflara ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan cami, türbe, kervansaray, medrese han, hamam, mescit, zaviye, sebil, mevlevihane, çeşme ve benzeri korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespiti, envanterlenmesi Vakıflar Genel Müdürlüğünce yapılır.*" hükmü uyarınca **Vakıflar Genel Müdürlüğünce**

yapılarak hazırlanacak bilgi ve belgelerin Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir. Anılan bilgi ve belgeler ile Vakıflar Genel Müdürlüğü görüşünün iletilmesi sonrası Koruma Bölge Kurulunca alınacak kararın dağıtımı ilgili Kurum ve Kuruluşlara ayrıca yapılacaktır.

Ayrıca 105 ada, 3-4 parsellerde yer alan yıkıntı halindeki yapı bahçesinde Roma Dönemine ait bir adet pithos tespit edilmiş olup bahse konu korunması gerekli kültür varlığının 2863 sayılı Kanun ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda Müze Müdürlüğünce incelenerek gerekli işlemlerin yapılması ve sonucuna ilişkin hazırlanacak belgelerin Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak; yukarıda bahsi geçen arkeolojik alanın tescil edilmesi durumunda; 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesinde yer alan "*o) Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur..., ...Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır*" hükmü uyarınca sit alanına ilişkin "Koruma Amaçlı İmar Planı" hazırlanması gerekmektedir.

Yukarıda bahsi geçen alanlar dışında yüzeyde herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanmamış olup istemin ilgili kurumlarca değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak bu alanlarda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun Haber Verme Zorunluğu başlıklı 4. Maddesi hükmü uyarınca en yakın Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi 2863 sayılı Kanun gereğidir.

-Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.10.2020 tarih ve 9005 sayılı toplantı tutanak kararları,

Eskişehir İli, Mahmudiye ilçe sınırları içerisinde kalan, 6360 Sayılı Kanunla mahalle statüsü Topkaya Mahallesinde yapılması planlanan imar planı çalışmaları kapsamında kurum görüşlerinin iletilmesinin istendiği Mahmudiye Belediye Başkanlığının 09.03.2020 tarih, 154 sayılı ve Eskişehir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarih, E.261083 sayılı yazıları uyarınca gerçekleştirilen arazi incelemelerinde tespit edilen buluntular doğrultusunda; 27.06.2019 tarih ve 7726 sayılı kararımız ile II. (iki) Derece Arkeolojik Sit olarak tescilli Topkaya Mahallesi Arkeolojik Siti'nin sınırları, derece ve isminin güncellenmesi konusunda hazırlanan belgelerin iletilildiği 29.06.2020 ve 03.07.2020 tarihli Kurul Müdürlüğü uzman raporları, sit sınırlarının güncellenmesine esas faaliyeti etkilenen kurum görüşlerinin ve güncel öneri sit sınırlarının aktarıldığı kadastral krokinin iletilmesinin istendiği Kurul Müdürlüğü'nün 05.07.2020 tarih, 471465 sayılı yazısı ve kadastral krokinin iletilmesi konusunda gerekli belgelerin iletilmesinin bir kez daha istendiği Kurul Müdürlüğü'nün 14.09.2020 tarih, E.680298 sayılı yazısı kadastral krokinin iletilildiği Eskişehir Kadastro Müdürlüğü'nün 25.09.2020 tarih, E.2689186 sayılı yazısı kurum görüşlerinin iletilildiği yazılar, 23.10.2020 tarih, 437526 sayılı dosya inceleme raporu okundu, öneri güncel sit sınırları krokileri, tescil fişi, fotoğrafları ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Eskişehir İli Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesinde yer alan, 27.06.2019 tarih ve 7726 sayılı kararımız ile II. (iki) Derece Arkeolojik Sit olarak tescilli Topkaya Mahallesi Arkeolojik Siti'ni de içeren taşınmaz ve yakın çevresinde tespit edilen korunması gerekli kültür varlıklarının yayılımı göz önüne alınarak; söz konusu alanın sınırları, ismi ve derecesinin Topkaya Arkeolojik Yerleşimi adıyla 1. (Bir) ve II. (iki) Derece Arkeoloji Sit olarak güncellenmesine, hazırlanan tescil fişi, koordinatlı sit sınırları krokisi ve koordinatların aktarıldığı kadastral sit sınırı krokisinin uygun olduğuna, söz konusu alanda Kültür

Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşullarına ilişkin 05.11.1999 tarih, 658 sayılı ilke Kararı'nda yer alan 1. (Bir) ve II. (İki) Derece Arkeolojik Sitlerle ilgili hükümlerin geçerli olduğuna ve bu hükümlerin geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları olarak belirlenmesine, sit sınırları içerisinde Kurulumuzdan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmamasına karar verildi.

-Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.11.2020 tarih ve 834271 sayılı,

Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesinde ve sit sınırlarının işaretlendiği kadastral krokide yer alan parsellerin sit sınırları içerisinde kalması nedeniyle Kadastro Müdürlüğüne söz konusu taşınmazlar için pafta ve fen klasörlerine arkeolojik sit şerhinin işlenmesi ve şerh konulduğuna ilişkin belgenin Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, Tapu Müdürlüğüne; Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesinde ve tapunun -119 ada 35 parselinde kayıtlı taşınmazın bir bölümünün I. (Bir) ve II. (İki) Derece Arkeolojik sit sınırları içerisinde kalmasından dolayı söz konusu taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesine "Bir **bölümü I. (Bir) ve II. (İki) Derece Arkeolojik Sit alanında kalmaktadır**" şeklinde;

-119 ada 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 44 parsellerinde kayıtlı taşınmazların tamamının II. (İki) Derece Arkeolojik sit sınırları içerisinde kalmasından dolayı söz konusu taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine "Tamamı **II. (İki) Derece Arkeolojik Sit alanında kalmaktadır**" şeklinde;

-119 ada 21, 22, 24, 25 parsellerinde kayıtlı taşınmazların bir bölümünün II. (İki) Derece Arkeolojik sit sınırları içerisinde kalmasından dolayı söz konusu taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine "Bir **Bölümü II. (İki) Derece Arkeolojik Sit alanında kalmaktadır**" şeklinde şerh konulmasının sağlanması ve sonucunda hazırlanacak belgelerin bir örneğinin Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir

Ayrıca bahsi geçen Kurul kararı ile sınırları ve derecesi güncellenen alana ilişkin ekte iletilen belgelerin, varsa Kurumlarınızın ilgili diğer birimlerine de dağıtımlarının yapılması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

-Vakıflar Genel Müdürlüğü Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 17.07.2020 tarih ve E.82071 sayılı,

5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. maddesinde "Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur. Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır" denmektedir.

Ayrıca, Vakıflar Yönetmeliğinin 180. maddesinde "Mazbut vakıflara ait taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar verilemez. Bu taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesinin yapılmadığının tespit edilmesi halinde, taşınmazın akar niteliğine uygun imar planı tadilatının yapılması ilgili kurumdan istenir. İlgili kurum talep doğrultusunda gerekli düzeltmeleri yapar. İmar tadilatı sonuçlanıncaya kadar işlemler bölge müdürlüğüne takip edilir" denilmektedir.

Buna göre, yapılacak Uygulama İmar Planında yukarıda yer alan hükümlere dikkat edilerek askıya çıkarılmadan önce Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

-Vakıflar Genel Müdürlüğü Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 10.03.2021 tarih ve E-42909868 sayılı,

İdarece yapılan incelemede,1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı uygun mütaala edilmekte olup,3194 sayılı Kanuna göre imar uygulaması aşamasında çalışmaların Bölge Müdürlüğüne bildirilmesi talep edilmiştir.

-Eskişehir İl Sağlık Müdürlüğü'nün 01.10.2020 tarih ve E.911 sayılı,

2019 yılı TÜİK verilerine göre 138 nüfusa sahip olan mahalle için kısa ve orta vadede herhangi bir yatırım planımız bulunmamaktadır.

Uzun vadede nüfusun artış gösterebileceği öngörüldüğünden hastalarımızın rahatlıkla ulaşabileceği bir mesafede bulunan 750-1000 m² arası yüzölçüme sahip Hazine arazilerinden tarafınıza uygun görülen birinin sağlık tesisi yatırımlarımızda değerlendirilmek üzere "Sağlık Tesisi Alanı" olarak planlanması hususunda,Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.

-Ticaret İl Müdürlüğü'nün 17.04.2020 tarih ve E-00053931126 sayılı,

Konuyla ilgili olarak Müdürlüğümüz tarafından ilgi yazı ekinde göndermiş olduğunuz özetle Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesinde yapılması planlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı hakkında planı örnekleri incelenmiş olup işaretli olan sınırlar içerisinde ve çevresinde var olan ve planlanan Bakanlığımız tarafından Kurumumuza bildirilen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

-İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 29.09.2020 tarih ve E.132834 sayılı,

İlgi (b) yazınız ve ekleri dikkate alınarak kurumumuz arşiv kayıtları incelenmiştir. Arşiv çalışması; Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın ilgi (a) yazı ekinde gönderdiği CD'de belirtilen Eskişehir İli sınırları içerisinde alınmış Afete Maruz Bölge kararlarına göre yapılmıştır. Bahse konu alanı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamıştır. Ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması hususu bildirilmiştir.

-İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 25.06.2020 tarih ve E.1673905 sayılı,

Söz konusu alan üzerinde belirlenen işaretli sınırlar içerisinde Müdürlüğümüzün var olan ya da planlanmış herhangi bir çalışması bulunmamaktadır.

-Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 14.07.2020 tarih ve 124032 sayılı,

İl İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucu; söz konusu alan üzerinde Müdürlüğümüze ait Enerji Nakil Hattı tesisleri bulunmaktadır. Bahsi geçen tesisler nedeniyle "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla mevcut Enerji Nakil Hattı güzergahının planlamada koruma bandında bırakılması halinde İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

-TEİAŞ'ın 05.08.2020 tarih ve E.268060 sayılı,

Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu planlama alanında mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.

-TEDAŞ'ın 752.99 sayılı,

İlgi yazınız ve eklerinin tetkikinde, Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesi sınırları içerisinde enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmekte olup, söz konusu elektrik dağıtım tesisi güzergahında kalan alanlarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği'nde belirtilen yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafelerinin göz önüne alınması kaydıyla uygulama yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

-EÜAŞ Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 27.07.2020 tarih ve E.128624 sayılı,

Söz konusu alanda herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır.

-Esgaz A.Ş.'nin 01.10.2020 tarih ve 2020GDN1509 sayılı,

Söz konusu yazınızda belirtilen Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesi sınırlarında altyapı tesisimiz ve yatırım programımız kapsamında planlanan projemiz bulunmamaktadır.

-Türk Telekom A.Ş.'nin 02.10.2020 tarih ve 108478 sayılı,

İmar Planı yapılacak alanda, kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

-Botaş A.Ş.'nin E.2258667 sayılı,

Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu proje alanı içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu imar planının belirtilen alanda yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

-Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü'nün 3114835 sayılı,

Söz konusu alanların, Kurumumuzun ruhsat sahaları ile çakışma durumu incelenmiş olup, belirtilen alanlarda Kurumumuza ait ruhsat sahası bulunmamaktadır.

-ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 23.07.2020 tarih ve E.47422 sayılı,

Konuincelenmiş olup söz konusu alanda Teşekkülümüze ait ruhsatlı maden sahası bulunmadığı tespit edilmiştir.

-ESKİ'nin 15.06.2020 tarih ve 412-3355 sayılı,

Bahse konu alan incelenmiş olup; Kurumumuz yetki ve sorumluluğunda bulunan içme suyu deposu ve hatlarımız yazımız ekindeki CD ile gönderilmektedir. İmar planı yapılırken depo ve altyapı tesislerimizin korunması hususunda,

-TANAP'ın 09.07.2020 tarih ve 0569 sayılı,

İlgi'de kayıtlı yazınız ekinde gönderilen bilgiler incelenmiş ve bahsi geçen alanın TANAP boru hattı güzergahına yaklaşık 9285 m mesafede olduğu anlaşılmıştır. Bu kapsamda, söz konusu alana ilişkin imar planı çalışmalarının yapılmasında tarafımızca sakınca görülmediği hususunu bilgilerinize arz ederiz.

-SEBAT Proje'nin 14.07.2020 tarih ve 1427 sayılı,

Yapılan değerlendirmeler sonucu söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırlarının 2x250 m'lik ITE Doğal Gaz Boru Hattı ÇED koridorunun dışında kaldığı görülmektedir.

-Karayolları Genel Müdürlüğü,4.Bölge Müdürlüğü'nün 16.07.2020 tarih ve E.154974 sayılı,

Söz konusu planlama alanı mevcut ve planlanan yol güzergahlarının dışında kalmakta olup; imar planı yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

-Milli Savunma Bakanlığı Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 11.11.2020 tarih ve E.664845 sayılı,

MSB Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığınca Yetkili Komutanlıklar ve Müdürlükler nezdinde bulunduğumuz girişimler sonucunda, plan çalışmasına konu alanda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Askeri Havaalanı Mania Planı bulunmadığı bildirilmiştir.

-Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 14.05.2020 tarih ve E.4447 sayılı,
İlgi

- a) 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu.
- b) 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun.
- c) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 23/09/1993 tarihli Havaalanı Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Kriterleri Talimatı.
- ç) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge.
- d) 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS).
- e) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES).

Ülkemiz sınırları içerisinde yer alan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mania planları, İlgi (a) Kanunun 47 ve 48 inci maddelerinde yer alan hükümler kapsamında Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatı'nın (ICAO) yayınlamış olduğu Doc 9137 (Havaalanı Hizmetleri El Kitabı) Part 6 (Mâniaların Kontrolü) ve Annex 14 Cilt I dokümanları ile İlgi (e) Talimatımız çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce hazırlanmakta, tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımı yapılmaktadır.

Mania planlarının yayımlanma tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar planı düzenlemeleri, imar planı yapmaya yetkili kurum/kuruluşların

sorumluluğundadır. Ayrıca Havaalanı İşletmeleri İlgili (e) Talimat Bölüm 4.5 kapsamında oluşturulan Mania Kontrol Ekipleri ile mânia planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtımı yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarına işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtımı yapılan mania planı kriterlerine ve plan notlarına riayet edilmesi ve gerçek kişiler tarafından gelen bilgi taleplerine bu hususlar çerçevesinde ilgili havaalanı işletmesi ile koordine kurularak cevap verilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, sıklıkla imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâh projeleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşmaya ilişkin bilgiler, havaalanı mânia planları kapsamında değerlendirilmek üzere ya Genel Müdürlüğümüzden talep edilmekte ya da ilgili kurum kuruluş tarafından görüş talepleri Genel Müdürlüğümüze iletilmektedir.

İmar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmalara ilişkin görüş talep edildiğinde, söz konusu imar düzenlemelerinin yapılması ve yapıların inşa edilmesi;

Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda;

1. İlgili (ç) Genelge hükümlerine uyulması,
 2. Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgili (d) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
 3. İlgili (b) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
 4. İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgili (e) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/işıklandırılması, hususlarına riayet edilmesi
- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak;

1. İlgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına,
2. İlgili (c) Talimat hükümlerine, uyulması şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.

Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda Genel Müdürlüğümüzce ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, buna rağmen Genel Müdürlüğümüzden görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir husus tespit edildiğinde değerlendirme yapılabilecektir.

Bu itibarla söz konusu hususlara ilişkin bilgilendirmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerince tüm belediye başkanlıklarına, Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara, bakanlıklarca bünyelerinde bulunan genel

müdürlüklere/bölge müdürlüklerine/birimlerine gönderimin sağlanması hususunda gereğini önemle arz/rica ederim.

-DHİM Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 13.07.2020 tarih ve E.53128 sayılı,

Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanına yaklaşık 24 Nm mesafede yer alan bölgede planlanan söz konusu imar planı çalışmalarının adı geçen Havalimanı için ilan edilen aletle alçalma, standart aletli kalkış ve geliş usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

-Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 22.07.2020 tarih ve E.45354 sayılı,

Belirtilen alan çevresinde Kuruluşumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kuruluşumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.

-TPAO Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün E.45313 sayılı,

Yapılan inceleme neticesinde, bahsi geçen alanda Genel Müdürlüğümüze ait herhangi bir yatırım bulunmadığı tespit edilmiştir.

-Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 13.08.2020 tarih ve E.24409 sayılı,

Bakanlığımız Enerji İşleri Genel Müdürlüğünce yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan içerisinde bugün itibarıyla rüzgâr ve güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi kurmak için lisanslı ve/veya lisanssız yapılan herhangi bir başvuru bulunmamaktadır.

Bakanlığımız bağlı kuruluşu Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünce sistem kayıtlarında 20/07/2020 tarihinde yazınız ekinde gönderilen pafta ve koordinatlarla sınırlı 47,22 hektarlık alanda yapılan sorgulamada; söz konusu alanın 1 adet ihalelik saha ve 1 adet ön arama dönemi ruhsat sahası ile girişimli olduğu, söz konusu alanda yapılacak olan imar planı çalışmalarının yapılmasında Genel Müdürlükleri açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı, ancak söz konusu alanda imar planı çalışmalarının bitirilmesini müteakip, Genel Müdürlükleri kayıtlarına işlenebilmesi için ilgili karar ve eklerinin 1/25000 ölçekli paftaya uyumlu UTM (ED-50) 6 derecelik dilime esas saat ibresi yönünde kesin koordinatların bildirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

-Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 12.08.2020 tarih ve E.11032 sayılı,

Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılacak olan alanda, (1A) Grubu Maden Ruhsatı bulunmamaktadır.

-Mahmudiye Kaymakamlığı Milli Emlak Servis Şefliği'nin 16.12.2020 tarih ve E.28701062 sayılı;

Mahalle sınırları içinde bulunan Hazineye ait 809 ada1 parsel nolu arsa vasıflı Okul ve Bahçesi ile 11 ada 8 parsel nolu tarla vasıflı iki adet Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli (okul ve

okul gelir tarlası) taşınmaz mevcut olup;hazine zararına sebebiyet verilmeyecek şekilde plan yapılmasında sakınca bulunmamıştır.

5-SENTEZ VE EŞİK ANALİZİ

Tüm dökümanların değerlendirilmesi sonucu Arazi Kullanım, Sentez ve Eşik Analizi paftası hazırlanmış olup planlamayı yönlendiren önemli faktörler bu paftada gösterilmiştir (Şekil:10-11-12).Son olarak Eşik Analizi paftası hazırlanmıştır.Yerleşim alanı ve çevresi kuru tarım arazisi olarak kullanılan bölge içindedir.Planlamayı etkileyen en önemli faktörler;planlama alanının koordinatlı uygulama sınırı ,kadastral sınırlar,arkeolojik sit sınırları,kanal ıslah güzergahı ve taşkın etki sınırı ile yerleşik alandaki kullanım türleridir.

07.01.2019 tarih ve 201978 sayılı Mahmudiye Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilen koordinatlı uygulama sınırları ile yaklaşık 47 hektarlık alanda imar planı hazırlanması kararlaştırılmıştır.Dolayısıyla ihtiyaç duyulan arazilerle ilgili olarak 47 ha.büyükliğindeki alan için kurum görüşleri alınmıştır.

-Tarım ve Orman İl Müdürlüğü yazısı gereği;İlave yerleşim alanı olarak talep edilen alanda 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım arazisi yer almadığından 5403 sayılı Kanun açısından yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır.

-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14.07.2020 tarih ve E.1964068 sayılı yazısı gereği; Mahmudiye İlçesi, Topkaya Mahallesi sınırları dahilinde bulunan, mülkiyeti Mahmut Sani Vakfı adına kayıtlı 105 ada 7 parsel, 108 ada 1 parsel, 110 ada 1 parsel, 112 ada 1 parsel, 115 ada 3 parsel, 115 ada 4 parsel, 119 ada 1 parsel, 119 ada 7 parsel, 101 ada 10 parsel, 101 ada 11 parsel, 102 ada 72 parsel, 119 ada 11 parsel, 119 ada 21 parsel ve 119 ada 35 parsel numaralı mera parsellerinin toplam 416.450,79 m²'lik kısmında 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" alanı olarak kullanılmak üzere tahsis amacı değişikliği talebi tapu kaydına "Uygulama İmar Planı Alanı" şerhi düşülerek Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü adına tescilinin Mahmudiye Belediyesince yapılması şartı ile, 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendi gereği, İl Mera Komisyonunun 10.05.2019 tarihli Karar'ı, Valilik Makamının 19/12/2019 tarihli ve 3938526 sayılı Olur'u ile uygun görülmüştür.

-Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2020 tarih ve 148295 sayılı yazısı gereği; Alanın bir kısmı Karakayalar mevkii sırtlarından gelen kuru dere yatağının taşkın etkisi altında bulunmakta olup,söz konusu derenin 500 yıl tekerrürlü taşkın debisi 4.4 m³/s olup ekli haritada güzergahı gösterilen kuru dere yatağının 1.5 metre taban genişliğinde, 1.5 metre derinliğinde dik duvarlı beton kanal olarak veya 1.5 metre taban genişliğinde ve 1.5 metre derinliğinde 1/1 şev eğimli trapez kesitli toprak kanal olarak ıslah edilmesi gerekmekte,anılan ıslah gerçekleşinceye kadar ekli haritada verilen taşkın etki sahasında yeni yerleşime izin verilmemesi koşuluyla Topkaya Mahallesinde imar planı yapılması uygun bulunmuştur.

-Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 22.10.2021 tarih ve E-99762936 sayılı yazısı gereği de;Önerilen kanalın uygun bir sahilinde en az 6.00 metre genişlikte işletme bakım yolu bırakılması, kanal-yol geçişlerinin en az 2.00 metre genişliğinde ve 2.00 metre yüksekliğinde menfez ile sağlanması, kanalın üstünün her ne suretle olursa olsun kapatılmaması ve kanal içi temizliğinin düzenli yapılması gerekmektedir. Önerilen ıslah gerçekleşmeden, sınırları gösterilen taşkın etki sahasında yeni yapılaşmalara izin verilemez.

Planlama alanına ait İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu hazırlanmış olup 06.10.2021 tarihinde Eskişehir Valiliğince (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) onanmış olup bu raporun Sonuç ve Öneriler kısmında:" -Planlama aşamasında DSİ'nin güncel

görüşünün alınması ve verilen görüşe titizlikle uyulması gerekmektedir.-DSİ görüşleri doğrultusunda dere yatağının ıslahı yapıldıktan sonra ÖA-3 olarak belirtilen alanın yapılaşmaya açılmasında sakınca yoktur.” İbaresini bulunmakla birlikte ,jeolojik etüd onayından sonra DSİ 3.Bölge Müdürlüğü’nün 22.10.2021 tarih ve E-99762936 sayılı görüşü alınmış ve önerilen ıslah gerçekleşmeden, sınırları gösterilen taşkın etki sahasında yeni yapılaşmalara izin verilemeyeceği belirtilmiştir.Bu durumda kanal ıslah tesisi yapılıncaya kadar DSİ tarafından sınırları belirlenen taşkın etki sahasında yeni yapılaşmalar izin verilemeyecektir.

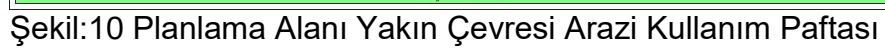
-Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 26.10.2020 Karar Tarih ve Nolu . Kararı gereği;Topkaya Arkeolojik Yerleşimi I. Ve II,Derece Arkeolojik Sit Sınırları belirlenmiş olup,sit sınırları içinde Koruma Amaçlı İmar Planı yapılması gerektiğinden,bu alanlar plan onama sınırları dışına çıkartılmıştır.

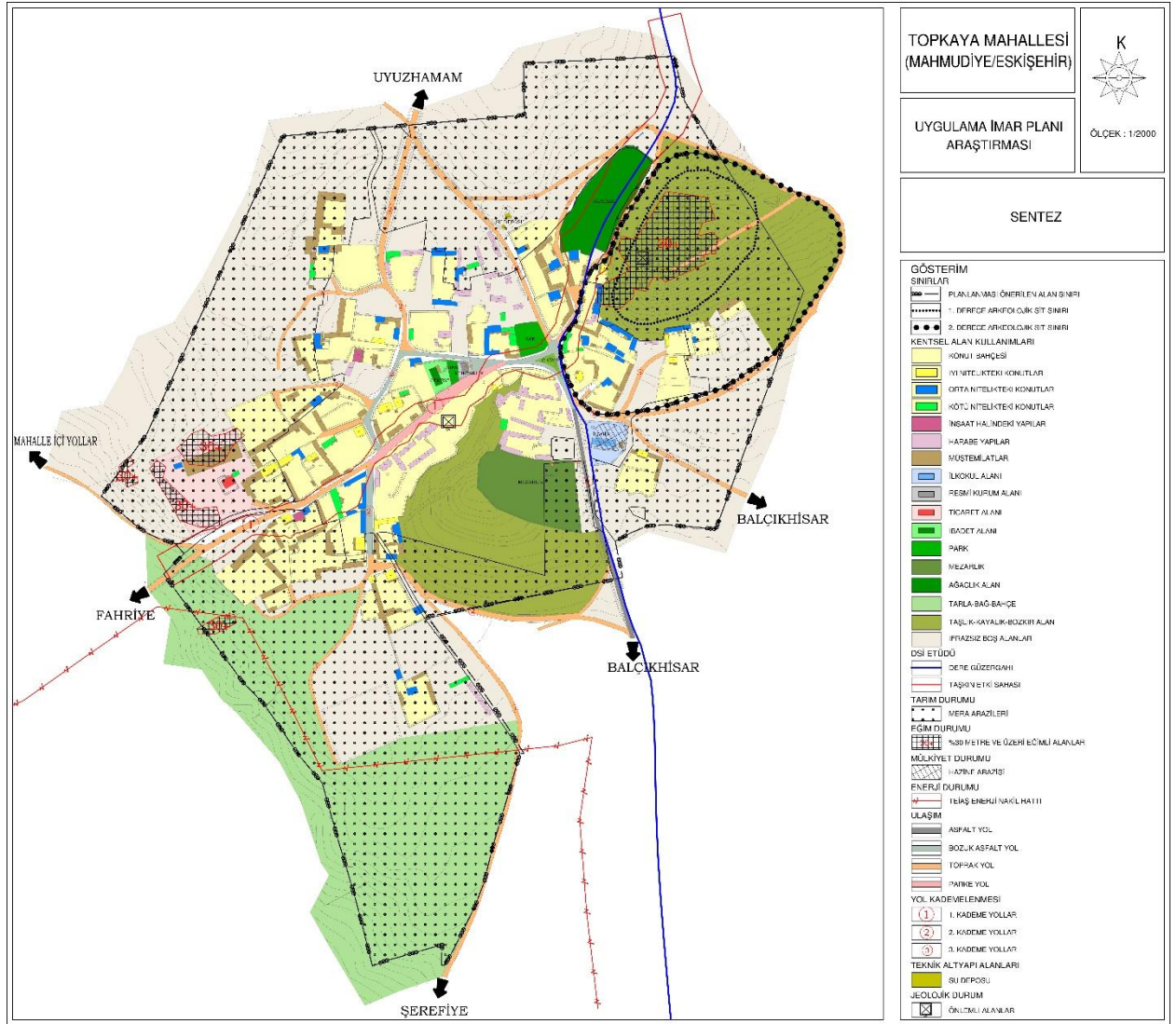
- Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre, söz konusu mahallede mülkiyeti Hazineye ait 423 parsel nolu parsel 6360 sayılı Kanunla Milli Eğitim Bakanlığı’na tahsislidir Mülkiyeti Hazineye ait veya Devletin hüküm tasarrufu altındaki alanlardan kamu hizmetleri için tahsis edilenlerin tahsis amacına göre imar planların yapılması gerekmektedir.

-Eskişehir İl Sağlık Müdürlüğü’nün 01.10.2020 tarih ve E.911 sayılı yazısı gereği;Uzun vadede nüfusun artış gösterebileceği öngörüldüğünden hastaların rahatlıkla ulaşabileceği bir mesafede bulunan 750-1000 m² arası yüzölçüme sahip Hazine arazilerinden uygun görülen birinin sağlık tesisi yatırımlarında değerlendirilmek üzere “Sağlık Tesisi Alanı” olarak planlanması talep edilmiştir.

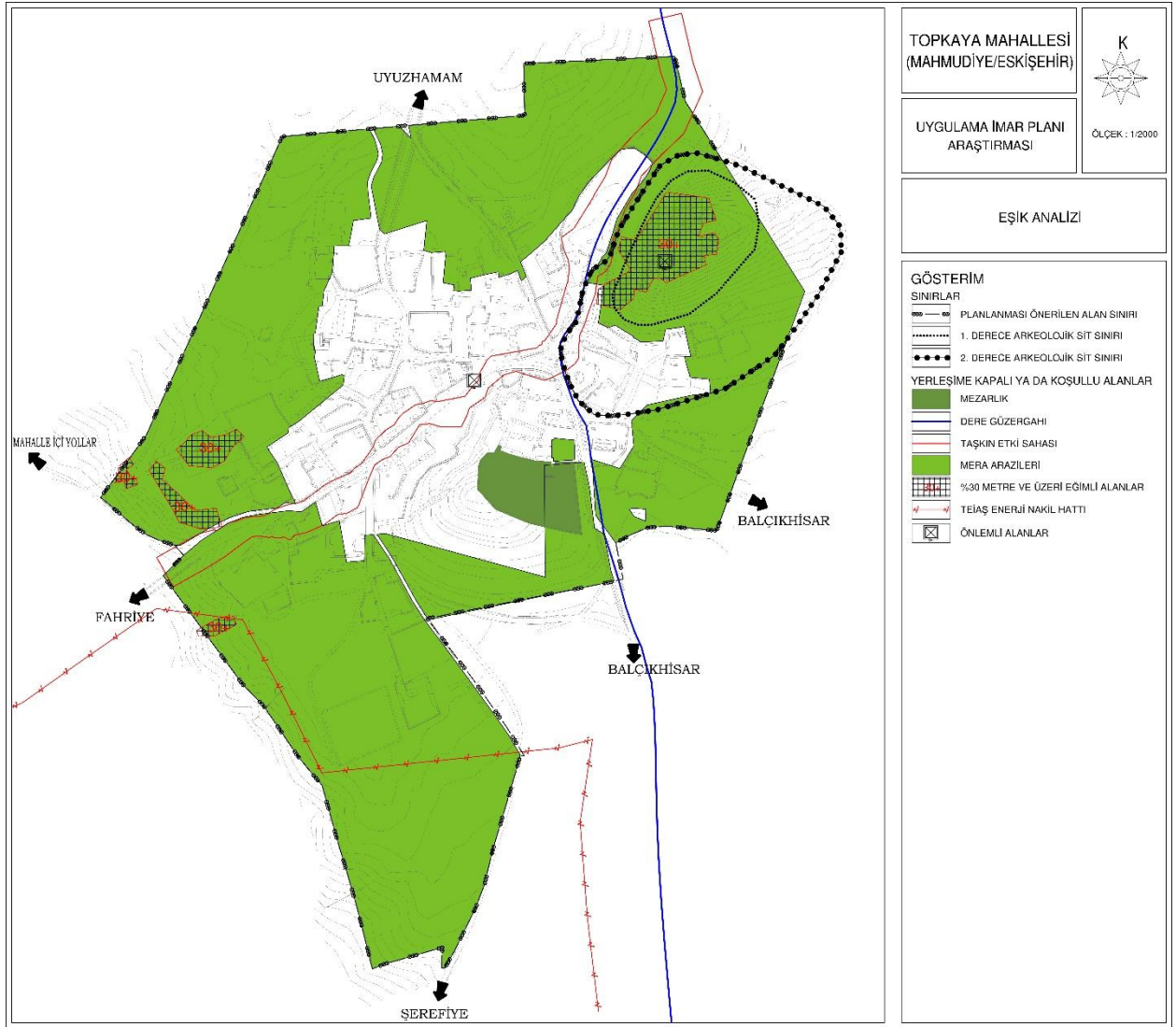
-Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 14.07.2020 tarih ve 124032 sayılı yazısı gereği;söz konusu alan üzerinde Müdürlüğe ait Enerji Nakil Hattı tesisleri bulunduğu,bahsi geçen tesisler nedeniyle "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla mevcut Enerji Nakil Hattı güzergahının planlamada koruma bandında bırakılması halinde İmar Planı yapılmasında Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Kısaca planlamada doğal ve fiziki eşik olarak dikkate alınması gereken önemli eşikler bulunmaktadır.Arkeolojik sit sınırlarının plan dışında tutulması nedeniyle izin alınan 47 hektarlık alanın yaklaşık 41.40 hektarlık kısmı imar planı onama sınırları içine dahil edilmiştir.Planlama alanının dış sınırı Meclis Kararı ile belirlenen koordinatlı uygulama imar planı sınırıdır.Planlama alanı üzerinde,kurumlardan alınan görüşlerde belirtilen şartlara uyularak imar planı ve plan kararları hazırlanmıştır.DSİ,OEDAŞ,Milli Emlak Müdürlüğü,İl Sağlık Müdürlüğü,ESKİ vb.kurumların talepleri imar planına yansımıştır.





Şekil:11 Sentez



Şekil:12 Eşik Analizi

6- NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI

Bu açıklamalar doğrultusunda ;Eskişehir ili, Mahmudiye ilçesi,Topkaya Mahallesi yerleşim alanı ve çevresini kapsayan yaklaşık 414.004 m2 alan üzerinde “Topkaya Mahallesi Seyrek Yoğunluklu Konut Yerleşim Alanı” nazım imar planı hazırlanmıştır.Planlama ile ilgili görüş alınan kısımlar daha geniş olmakla birlikte , planlamaya dahil edilen kısmı yaklaşık 41.40 ha olmaktadır.Yerleşim alanının kuzeydoğusunda bulunan Topkaya Arkeolojik Yerleşimi I. ve II.Derece Sit Alanında kalan kısım plan onama sınırları dışına çıkartılmıştır.Bu nedenle imar planına konu olan alan 41.40 ha. olarak gerçekleşmiştir.Sit alanında kalan kısımlar için daha sonra ayrıca Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacaktır.

Planlama alanına Eskişehir-Ankara Devlet karayolundan ayrılan tali yol ile ulaşım sağlanmaktadır.Planlama alanı içindeki ulaşım 15-10 ve 7 metrelik yollarla çözülmüştür.Kadastral yollar da kullanılmıştır.Yine DSİ tarafından belirlenen derenin kanal güzergahı ve kenarlarındaki bakım yolları plana işlenmiştir.Tüm planlama sahasının hem karayoluna yakın,hem de tüm alanın ortası dikkate alınarak küçük bir alt merkez oluşturulmuştur.Ticaret Alanı,Meydan,İdari Tesis,Dini Tesis,Belediye Hizmet Alanı vb. birimler merkezi noktada tasarlanmıştır.Bu kısımda bulunan mevcut dini tesisi,İdari tesisi,

park ve meydan kullanımları korunmuştur.Bu bölge yeni önerilen Ticaret ve Belediye Hizmet Alanı ile desteklenmiştir.Ayrıca mülkiyet problemi olmayan güneybatı yönünde toplu olarak;Dini Tesis,Sosyal Tesis,Sağlık Tesisi,İdari Tesis, vb.sosyal ve teknik donatı alanları düzenlenmiştir.Yine planlama alanının doğu tarafındaki İlköğretim Okulu Alanı büyütülerek korunmuş,aynı bölgede bir de Anaokulu Alanı düzenlenmiştir.Yerleşimin farklı noktalarında yeşil alanlarda planlanmıştır.Mevcut Mezarlık Alanı ise genişletilerek korunmuştur.Mekansal Planlar Yönetmeliği uyarınca;Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu'nda nüfusu 0-75.000 kişi olan yerleşmeler ile ilgili değerler ele alınmıştır.(Mahmudiye ilçesi nüfus projeksiyonu 75.000 kişinin altında olduğu için bu nüfus grubu dikkate alınmıştır.) Bu değerlere göre planlama alanındaki farklı Arazi Kullanım Türleri ve Dağılımı Tablo:1'de verilmiştir.

Planlanan alanın yaklaşık 261.502 m2'si seyrek yoğunluklu (50 kişi/ha. altında) konut alanı olarak belirlenmiştir.İmar uygulaması sonrasında 1000 m2'den küçük parsel oluşturulamayacaktır.Yeni yerleşimde büyük parsellerin oluşturulması kararıyla, parsellerin içinde tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin de yapılabilmesi amaçlanmıştır. Bu durumda yerleşim alanında en fazla 261 civarında parsel olabilecektir. Bu da yaklaşık 4.0 kişi hane büyüklüğü hesabıyla 1000-1100 kişilik maksimum nüfus projeksiyonuna karşılık gelmektedir.Bazı parsellerin 1000 m2'den büyük olması halinde, projeksiyon nüfusu da azalacaktır.Zaten mevcut nüfusun 512 kişi olduğu düşünülürse,1100 kişilik projeksiyon rakamına ulaşılması birkaç yıl alacaktır.Dolayısıyla tüm sosyal ve teknik donatı alanı standartlarının hesaplanması,1100 kişilik nüfusa göre yapılmıştır.Planlanan sosyal ve teknik donatı alanı miktarları,yönetmelik ekindeki tabloda belirtilen değerlerin üstündedir.

Milli Emlak Müdürlüğü'nün talebi üzerine mülkiyeti Hazineye ait 423 parsel nolu parsel 6360 sayılı Kanunla Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli olup İlköğretim Okulu olarak planlanmıştır.Alan genişletilerek ve tam karşısında da yeni bir Anaokulu Alanı düzenlenerek toplamda yaklaşık 5517 m2 Eğitim Tesis alanı planlanmıştır.Mahallelerdeki taşınmalı eğitim nedeniyle başka bir okul (ortaokul-lise vb.) alanı düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır.Yine İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda ,uzun vadede nüfusun artış gösterebileceği öngörüldüğünden hastaların rahatlıkla ulaşabileceği bir mesafede yaklaşık 1980 m2 büyüklüğünde "Sağlık Tesis Alanı" düzenlenmiştir.

Tüm alanının yaklaşık 5.60 m2'lik kısmı I.ve II.Derece Arkeolojik Sit Sınırı içinde kalmakta olup plan onama sınırları dışında bırakılmıştır.I.ve II.Derece Arkeolojik Sit Sınırı içinde kalan kısmında ise daha sonra ayrı bir plan çalışması ile Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacaktır.

Uygulamada kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlere mutlaka uyulacaktır. Planlama da dikkate alınması gereken eşikler ve sentez paftası da oluşturulmuştur (Şekil:11-12).Ortak ve sosyal donatı alanı standartları olması gerekenin üstündedir.

Planlama alanı ve çevresi önceki deprem bölgeleri haritasına göre 3.derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine ve bu parseller için hazırlanan onanlı jeolojik-jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulması gerekmektedir.Planlama alanının tamamı Önemli Alan (Ö.A-3) olarak belirlenmiş olduğundan,plan üzerinde ÖA ibaresi konmuştur.DSİ tarafından uygun görülen dere ıslah tesisi gerçekleşmeden,planda sınırları gösterilen taşkın etki sahasında yeni yapılaşmalara izin verilemez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; I26D-11A nolu pafta üzerinde yer almaktadır.

TABLO:1 ARAZİ KULLANIM TÜRLERİ VE DAĞILIMI

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m2)	%
Meskun Konut Al.(seyrek yoğunluk)	145.077	35.04
Gelişme Konut Al.(seyrek yoğunluk)	116.426	28.12
Konut+Ticaret Alanı	910	0.22
Belediye Hizmet Alanı	4.033	0.97
Kamu Hizmet Alanı	2.195	0.53
İbadet Alanı	3.707	0.90
Sağlık Tesis	1.980	0.48
Sosyal Tesis	3.028	0.73
Eğitim Tesisleri	5.517	1.33
Park Alanı	34.776	8.40
Teknik Altyapı ve Trafo Alanı	1.986	0.48
Kanallar	1.175	0.28
Ağaç.Alan (Mezarlık)	12.954	3.13
Yol+Otopark+Meydan	80.240	19.37
T O P L A M	414.004	100.00

Uyulması gereken bütün hususlar plan notlarında belirtilmiştir. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANINDA;

-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
-HAVA KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
-ENERJİ NAKİL HATLARI YÖNETMELİĞİ,
-ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YAPIM YÖNETMELİĞİ,
-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-4342 SAYILI MERA KANUNU,
-SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
-7126 SAYILI SİVİL SAVUNMA KANUNUNUN EK9 MADDESİNE GÖRE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
-2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK,
-ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
-KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
-ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİM YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3. ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.11.2020 TARİH VE 834271 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUN 4.MADDESİ GEREĞİ ÇALIŞMALAR DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İSE 644/648 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA HABER VERİLECEKTİR.
5. ÇALIŞMALAR SIRASINDA MAHALLELERİN ALTYAPI VE ÜSTYAPI TESİSLERİNE VE MÜTEMMİM CÜZLERİNE ZARAR VERİLMEYECEK ŞEKİLDE TEDBİRLER YATIRIMCI TARAFINDAN ALINACAKTIR.
6. UYGULAMADA KADASTRAL PARSEL SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR.
7. 06.10.2021 TARİHİNDE ESKİŞEHİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDEKİ HÜKÜMLERE MUTLAKA UYULACAKTIR.
8. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ.YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
9. DSİ 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.03.2020 GÜN VE 148295 SAYILI YAZISI GEREĞİ; GÜZERGAHI GÖSTERİLEN KURU DERE YATAĞININ 1.5 METRE TABAN GENİŞLİĞİNDE, 1.5 METRE DERİNLİĞİNDE DİK DUVARLI BETON KANAL OLARAK VEYA 1.5 METRE TABAN GENİŞLİĞİNDE VE 1.5 METRE DERİNLİĞİNDE 1/1 ŞEV

EĞİMLİ TRAPEZ KESİTLİ TOPRAK KANAL OLARAK ISLAH EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

DSİ 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.10.2021 GÜN VE E-99762936 SAYILI YAZISI GEREĞİ İSE;ÖNERİLEN KANALIN UYGUN BİR SAHİLİNDE EN AZ 6.00 METRE GENİŞLİKTE İŞLETME BAKIM YOLU BIRAKILMASI,KANAL-YOL GEÇİŞLERİNİN EN AZ 2.00 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 2.00 METRE YÜKSEKLİĞİNDE MENFEZ İLE SAĞLANMASI,KANALIN ÜSTÜNÜN HER NE SURETLE OLURSA OLSUN KAPATILMAMASI VE KANAL İÇİ TEMİZLİĞİNİN DÜZENLİ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

ÖNERİLEN ISLAH GERÇEKLEŞMEDEN, SINIRLARI GÖSTERİLEN TAŞKIN ETKİ SAHASINDA YENİ YAPILAŞMALARA İZİN VERİLEMEZ.

10. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA HERHANGİ BİR SAKINCA BULUNMAMAKTA OLUP ALAN İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR TESİSİ VE/VEYA FAALİYET PLANLANMASI HALİNDE YATIRIMA BAŞLANMADAN ÖNCE ÇED VE ÇEVRE İZİNLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

11. SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YAZISINA İLİŞKİN;

A.24.07.2012 TARİH VE B.11.1.SHG 0.10.01.05-2549/1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE HÜKÜMLERİNE RİAYET EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

B.HAVA SEYRÜSEFER USULLERİNE İLİŞKİN HAVA SEYRÜSEFER HİZMET SAĞLAYICISINDAN VE 23/08/2013 TARİHLİ VE 28744 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN HABERLEŞME, SEYRÜSEFER, GÖZETİM SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK (SHY-CNS) KAPSAMINDA DA CNS SİSTEMLERİNE ETKİSİ AÇISINDAN CNS/ATM HİZMET SAĞLAYICISINDAN (HİZMET VERDİKLERİ HAVAALANI VEYA TÜRKİYE HAVA SAHASINDA SORUMLU OLDUKLARI SEKTÖR İLE SINIRLI OLMAK ÜZERE, ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞINCA VEYA İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA HABERLEŞME, SEYRÜSEFER VE GÖZETİM ALANLARINDA TEKNİK HİZMET SAĞLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ KURUM/KURULUŞLAR) OLUMLU GÖRÜŞLERİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

C.22/04/1925 TARİH VE 657 SAYILI HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLGİLİ BAZI DÜZENLEMELER HAKKINDA KANUNUN, EK MADDE 5 HÜKMÜ KAPSAMINDA HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GEREKLİ BİLGİLENDİRİLMELERİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

D.İNŞA EDİLECEK YAPILARIN ARAZİ KOTUNDAN 150 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE OLMASI DURUMUNDA, SÖZ KONUSU YAPILARIN HAVA ARAÇLARI İÇİN TEHLİKE OLUŞTURMADIĞINA YÖNELİK DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINARAK GENEL MÜDÜRLÜĞE SUNULMASI VE GENEL MÜDÜRLÜK KURUMSAL İNTERNET SAYFASINDA YAYIMLANAN 04/11/2018 TARİHLİ HAVAALANI EMNİYET STANDARTLARI TALİMATI (SHT-HES) BÖLÜM 6'DA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYGUN OLARAK İŞARETLENMESİ/İŞIKLANDIRILMASI GEREKMEKTEDİR.

12. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK KULLANILAN YER ALTI VE YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ,DEPO VE İSALE HATLARININ KİRLENMELERİNE VE KALİTELERİNİN BOZULMASINA ENGEL OLACAK ÖNLEMLER ALINACAK VE MEVZUATLARDAN KAYNAKLANAN SORUMLULUKLAR YERİNE GETİRİLECEKTİR.

- 13- UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ TÜM KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

