

**İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**YASSIHÖYÜK (ODUNPAZARI-ESKİŞEHİR)
I. II. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI



PLANLAMA EKİBİ

İSİM	GÖREVİ	İMZA
ERDOĞAN ARSLAN	PLANLAMA MÜELLİFİ ŞEHİR PLANCISI	
KURTULUŞ YILDIZ	PLANLAMA SORUMLUSU ŞEHİR PLANCISI	
SÜLEYMAN DOĞAN	RESTORATÖR MİMAR	
EMRE BALABAN	SOSYOLOG	
MALİK EJDER DEMİRTAŞ	ARKEOLOG	

KONTROLÖR EKİP

İSİM	GÖREVİ	İMZA
ALİ RIZA DEMİREL	ŞEHİR PLANCISI MÜDÜR	
CEMAL KAYNAK	Y. ŞEHİR PLANCISI TEKNİK UZMAN	
A.BATUHAN YENİOĞLU	ŞEHİR PLANCISI TEKNİK UZMAN	

İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ.....	5
2	AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER.....	5
2.1	AMAÇ.....	5
2.2	HEDEFLER.....	5
2.3	KAPSAM.....	6
3	GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	7
3.1	KONUM	7
3.2	TARİHSEL ÖZELLİKLER.....	8
3.3	FİZİKSEL VE COĞRAFİ YAPI.....	9
3.4	DEMOGRAFİK, SOSYO - EKONOMİK YAPI.....	9
3.5	GELİŞME EĞİLİMLERİ/SORUNLAR/OLANAKLAR	10
4	KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KAPSAMINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	11
4.1	KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	11
4.2	İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	23
4.3	KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
5	YERLEŞMEYE İLİŞKİN PLAN KARARLARI.....	28
5.1	ÜST ÖLÇEK PLANLAMA ÇALIŞMALARI.....	28
5.1.1	Bursa Eskişehir Bilecik Bölge Planı (2014-2023).....	28
5.1.2	Eskişehir Doğa Turizmi Master Planı (2013-2023).....	28
5.1.3	Eskişehir İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	29
5.2	1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI.....	30
5.3	PLAN KARARLARI.....	33

TABLolar

Tablo 1:Koruma Amaçlı İmar Planındaki Mevcut Sit Alanları.....	6
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	32

ŞEKİLLER

Şekil 1:Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	7
Şekil 2: Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	24
Şekil 3: Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	25
Şekil 4: Koordinatlı Arkeolojik Sit Sınırı Krokisi	27
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	32

1 GİRİŞ

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi Yassıhöyük I.,II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı Çalışması 4 etaptan oluşmaktadır. Etaplar;

1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması Etabı¹
2. Araştırma, Değerlendirme ve Veri Toplama Etabı²
3. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu Ve Plan Notlarının Hazırlanması Etabı,
4. Kesin Teslim Etabıdır.

2 AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER

2.1 AMAÇ

Bu planın amacı; planlama alanının tarihi, kültürel özelliklerinin öne çıkarılarak korunması, canlandırılması ve bu potansiyellerin değerlendirilerek, yerleşimin sosyo-ekonomik ve fiziki gelişimini sağlayacak, ihtiyaçlarını karşılayacak bir Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasının hazırlanmasıdır.

2.2 HEDEFLER

Koruma Amaçlı İmar Planının hedefleri;

- Planlama alanının, ülkesel ve bölgesel ölçekte önemini ortaya koyacak bir planlama yaklaşımı içerisinde yerleşmenin kimliğinin ortaya çıkartılması, bu kimliği ortaya çıkarabilecek bir vizyon belirlenerek, bu vizyon doğrultusunda mekânsal planlama kararlarının üretilmesi,
- Sit alanlarındaki mekânsal düzenlemelerin tanımlanması ve yönlendirilmesi,
- Sit alanı ile tanımlanmış çevrenin, koruma kullanma dengesinin kurulduğu bir yaklaşımla, katma değer yaratacak şekilde değerlendirilmesini sağlayacak planlama ve koruma kararlarının üretilmesi,
- Planlama alanı içinde yer alan arkeolojik alanların korunarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlayacak planlama kararlarının oluşturulması olarak belirlenmiştir.

¹ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge kapsamında 19.07.2023 tarihinde onaylanmıştır.

² Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında hazırlanan araştırma ve değerlendirme çalışmaları Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.10.2023 tarih ve 12043 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

2.3 KAPSAM

Koruma Amaçlı İmar Planı 115,31 ha arkeolojik sit alanını kapsamakta olup, alanın 1,05 hektarı I. Derece Arkeolojik Sit, 48,20 hektarı II. Derece Arkeolojik Sit ve 66,06 hektarı III. Derece Arkeolojik Sit alanıdır. (bkz. Tablo 1)

Planlama alanında koruma mevzuatı temel kabul edilerek ve mevzuatın günümüze kadar gelen değişiklikleri de göz önünde bulundurularak kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla tarihi ve kültürel verilerinin saptanarak söz konusu değerlerin korunarak geliştirileceği Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanması bu çalışmanın kapsamını oluşturmaktadır.

Yapılan araştırma ve değerlendirme çalışmaları sonucunda hazırlanacak olan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Plan Notları bir bütün olarak değerlendirilecektir.

Tablo 1:Koruma Amaçlı İmar Planındaki Mevcut Sit Alanları

SİT ALANLARI	ALAN (ha)	ORAN (%)
I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	1,05 ha	0,91
II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	48,20 ha	41,80
III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	66,06 ha	57,29
ARKEOLOJİK SİT ALANI (KAİP ALANI)	115,31 ha	100,00

3 GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

3.1 KONUM

Planlama alanının bulunduğu 13.653 km² yüzölçümüne sahip Eskişehir ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihalgazi ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.

Eskişehir ili 14 ilçeden oluşmaktadır. Eskişehir iline; Alpu, Beylikova, Çifteler, Günyüzü, Han, İnönü, Mahmudiye, Mihalgazi, Mihalgazi, Odunpazarı, Sarıcakaya, Seyitgazi, Sivrihisar ve Tepebaşı ilçeleri bağlıdır.

Planlama alanının bulunduğu Odunpazarı ilçesi 39.758888 enlem ve 30.525833 boylamları arasında yer almaktadır. Odunpazarı İlçesi Kuzeyde ve Batıda Tepebaşı İlçesiyle, Güneyde Kütahya İli, Seyitgazi ve Mahmudiye İlçeleriyle, Doğuda ise Alpu İlçeleriyle sınırlıdır. Koruma amaçlı imar planının yapıldığı Yassıhöyük Mahallesi Odunpazarı ilçesinin Ağapınar semtine bağlıdır. Planlama alanı bağlı olduğu Odunpazarı ilçesine ve Eskişehir şehir merkezine yaklaşık 11 kilometre mesafede Eskişehir - Alpu karayolu üzerinde olup 39° 46' 28.5636" Kuzey ve 30° 39' 16.9164" Doğu gps koordinatları içerisinde yer almaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



3.2 TARİHSEL ÖZELLİKLER

Eski ve Orta Çağlarda Yunanca Dorylaion, Latince Dorylaeum olarak bilinen Eskişehir İli, Arap kaynaklarına bakıldığında Darauliya, Adruliya ve Drusilya isimleri ile anılmaktadır. Frigya (Phrygia) şehri olarak geçen ve şehrin kurucusu Eretrialı Doryleos olan Dorylaion, antik kaynaklara göre, önemli yolların kavşak noktasında yer almaktadır. Şehir kaplıcaları ile ünlüdür.

Eskişehir ili Bizans Döneminde önem kazanmış olup, bu dönemde bölgede İmparator Justinianos'un yazlık sarayının varlığından söz edilmektedir. 19. yüzyılda bölgede yapılan araştırmalar sonucunda Eskişehir'in 3 km kuzeydoğusunda, Porsuk Çayı'nın kuzeyinde yer alan bugünkü adıyla Şarhöyük ören yeri, antik Dorylaion şehri olduğu ortaya çıkmıştır. Dorylaion kenti, Bizans'ın Selçuklular'a karşı korunmasında rol oynamıştır. 1176 yılında Selçuklu Sultanı II. Kılıçarslan'ın Bizans İmparatoru Manuel Komnenos'u mağlup etmesinden sonra kent Selçuklular'ın hâkimiyeti altına girmiştir. 1284 yılında Anadolu Selçuklu Sultanı Mesut tarafından gönderilen fermanla aşiret reisliğine çıkarılarak uç beyi olan Osmanlı Devleti'nin kurucusu Osman Bey, gün geçtikçe kuvvetlenerek, 1289 yılında Eskişehir ve İnönü'yü de hâkimiyeti altına almıştır.

Eskişehir, Osmanlı Devleti'nin kuruluş merkezlerinden biridir. Osmanlı Devleti'nin duraklama ve gerileme dönemlerinde Eskişehir iline ilgi gösterilememesinden dolayı il gelişmemiştir. Eskişehir'in gelişmesi ve nüfusunun artması 1877-1878 Osmanlı-Rus Harbinden sonra muhacirler ile beraber olmuştur. Eskişehir İli, 1841 yılından sonra merkezi Bursa olan Hüdavendigâr Eyaleti'ne bağlanmış, 1923 yılına kadar da kaymakamlıkla idare edilmiştir.

Cumhuriyetin ilanından sonra sancak ve mutassarrıflıkların¹ il yapılması üzerine Eskişehir 1923 yılında il olmuştur. 1926 yılında Sivrihisar, Mihalicçık ve Seyitgazi olmak üzere üç ilçesi bulunan Eskişehir ilinde 28.06.1954 tarihinde 6321 sayılı kanun ile Çifteler ve Mahmudiye, 27.06.1957 tarihinde 7033 sayılı kanun ile Sarıcakaya yerleşimleri ilçe haline getirilmiştir ve Eskişehir ilinin ilçe sayısı 6'ya çıkmıştır. 19.06.1987 tarihinde 3392 sayılı kanun ile Alpu, Beylikova, İnönü; 09.05.1990 tarih ve 3544 sayılı kanun ile Günyüzü, Han ve Mihalgazi yerleşimleri ilçe haline getirilmiş ve ilçe sayısı 12'ye çıkmıştır. 02.09.1993 tarihli resmi gazetede yayınlanan 504 sayılı "Yedi İlde Büyükşehir Kurulması Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname" ile Eskişehir ili merkez belediyesi aynı isimle Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülerek; yetkileri ve görev alanı genişletilmiştir. 22.03.2008 tarihli resmi gazetede yayınlanan 5747 sayılı yasa ile Odunpazarı ve Tepebaşı adı ile iki ilçe daha kurularak ilçe sayısı 14'e ulaşmıştır.

¹ Osmanlı döneminde, Tanzimat'tan sonra Osmanlı Yönetimde örgütünde sancak

3.3 FİZİKSEL VE COĞRAFİ YAPI

Planlama Alanının bulunduğu Eskişehir ili, Sakarya ve Porsuk havzalarındaki düzlükler ile bu düzlükleri çevreleyen dağlardan oluşur. Havza düzlüklerini kuzeyde Bozdağ ve Sündiken Dağları, batı ve güneyde Türkmen Dağı, Yazılıkaya Yaylası ve Emirdağ çevrelemektedir. Eskişehir ilinin %22'sini kaplayan dağların en önemlileri; Bozdağ, Sündiken, Sivrihisar ve Türkmen dağlarıdır. Eskişehir il sınırı içerisinde en yüksek nokta 1825 m. ile Türkmen Dağı tepesidir.

Eskişehir ilinin % 26'sını ovalar oluşturmaktadır. Porsuk, Sarısu, Yukarı Sakarya ovaları büyük önem taşımaktadır. Türkmen Dağlarının doğu uzantıları ile Bozdağ ve Sündiken Dağları üzerinde yaylalar bulunmaktadır. Porsuk ve Sakarya havzalarını birbirinden ayıran Sivrihisar dağları üzerinde de yaylalar bulunmakta olup, il topraklarının % 0,6'sını oluşturmaktadır. Sakarya ve Porsuk Vadileri Eskişehir ilinin en önemli vadilerindendir.

Eskişehir'in başlıca akarsuyu olan Sakarya Nehri, Türkiye'nin en önemli akarsularındandır. Sakarya Nehri'nin bir kolu olan 460 km uzunluğundaki Porsuk Çayı, Eskişehir ilinin en büyük akarsuyudur. Porsuk Çayı, bölgeye güneybatıdan girip, doğudan çıkmaktadır. Eskişehir'in yeryüzü şekillerinin oluşumunda büyük etkisi olan çok sayıda dere ve çay bulunmaktadır. Yükseltelerin eteklerinde yer alan bu dereler, yağışların arttığı ve karların eridiği dönemlerde taşkınlara neden olmaktadır.

Topografik yapısını neotektonik dönemde kazanan Eskişehir ilinde doğu-batı gidişli fayların etkisiyle, aynı yönde uzanan doruklar ve çöküntü ovaları oluşmuştur. En tipik örnekleri Eskişehir-İnönü ovalarıdır.

Eskişehir il sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından Eskişehir Fay Zonu, İnönü Dodurga Fay Zonu, Kaymaz Fay Zonu ve Taycılar Fay Zonu olmak üzere dört diri fay zonu bulunmaktadır.

Eskişehir ili Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgesi arasında bir geçiş noktasında bulunmasından dolayı Ege ve İç Anadolu'ya özgü iklim özellikleri görülmektedir. Eskişehir ili genelinde karasal iklim hâkim olmasına rağmen, Sarıcakaya Vadisi'nde Akdeniz iklim özelliklerini gösteren "mikroklima" hakimdir. Eskişehir'de kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar sıcak ve yağışsızdır.

3.4 DEMOGRAFİK, SOSYO - EKONOMİK YAPI

2022 yılı nüfus verilerine göre Eskişehir'in nüfusu 906.617 kişi, Odunpazarı ilçesi nüfusu 422.423 kişidir. Planlama alama içine alan Yassıhöyük mahallesinin nüfusu ise 164 kişidir. Zaman içinde nüfusu ve yıllık nüfus artış hızı sürekli değişiklikler gösteren Yassıhöyük mahallesinin, 2021-2022 dönemi nüfus artış hızı % 43,62'dir. 1965 yılı nüfus

sayımına bakıldığında 264 kişi olan Yassıhöyük nüfusu 2022 yılı nüfus sayımında 164 kişi olarak açıklanmıştır.

Eskişehir ilinin kırsal nüfus verileri, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2012 yılı verilerinden temin edilmiştir. Bu verilere göre planlama alanının da içerisinde yer aldığı Odunpazarı ilçesi 368.589 kişilik toplam nüfusu ile % 97,95'lik kentsel nüfus oranına sahiptir. Odunpazarı ilçesi kentsel nüfus oranının en yüksek olduğu ilçedir.

2012 yılında BEBKA tarafından yapılan nüfus, eğitim, sağlık, enerji ve çevre konuları ele alınarak 39 ilçenin sosyo-ekonomik durumunu saptanmasına ilişkin bir araştırma yapılmıştır. Bu araştırmaya göre, 1. derece gelişmiş ilçeler Bursa ilinde Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Gemlik, İnegöl, Eskişehir ilinde Tepebaşı, Odunpazarı, Bilecik ilinde Merkez ilçe ve Bozüyük ilçeleridir (Bursa Eskişehir Bilecik 2014-2023 Bölge Planı Mevcut Durum Analizi, BEBKA)

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2017 yılında yayımlanan illerin sosyoekonomik gelişmişlik sıralamasına göre; Bakanlığın oluşturduğu altı kademeli yeni teşvik sistemine göre Eskişehir ili birinci kademede yer almaktadır. İller arasında yedinci sıradadır. Skoru ise 1,278'dir.

3.5 GELİŞME EĞİLİMLERİ/SORUNLAR/OLANAKLAR

Eskişehir ili için hazırlanan üst ölçekli planlarda gelişme konut alanlarına bakıldığında mevcut konut alanlarının plan nüfusunun ihtiyaç duyacağı konut alanlarını karşılayamadığı ve yeni konut gelişme alanlarının planlamasının zorunlu olduğu belirtilmiş ve bu kapsamda iki önemli gelişme aksı ortaya konmuştur. Bunlardan birincisi mevcut durumda güçlü bir gelişme eğilimi sergileyen ve belirli mühendislik tedbirlerin alınması koşuluyla önerilen güneydoğu-kuzeybatı aksı, ikincisi ise gerek jeolojik açıdan, gerekse güneşlenme ve enerji verimlilik potansiyeli yüksek olan kuzey-güney aksıdır.

Planlama alanının Eskişehir'le ilişkisi her dönem söz konusu olmak üzere, yakınlarda ulaşım ve iletişim olanaklarının gelişmesiyle daha farklı bir niteliğe kavuşmuştur. Planlama alanını Eskişehir'e bağlayan karayolunun iyileştirilmesi ve gününbirlik ulaşımın kolaylaştırılması, alanı Eskişehir'in bir hinterlandı olmasından öteye götürmüş, erişimi kolaylaştırmıştır. Ancak alanın kırsal dokusu, göçü tetikleyen bir unsur olmuştur. Alanın geçmişte bir yerleşim yeri olduğunun göstergelerinden olan Tümülüsler, sit statüsü gibi faktörler alanın önemini arttırmakta ve önemli bir turizm potansiyeli yaratmaktadır.

4 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KAPSAMINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR

4.1 KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1.1 Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü Görüşü

Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 461248 sayılı görüşüne göre planlama alanı sınırları içerisinde herhangi bir Afete Maruz Bölge yer almamaktadır. Ayrıca kuruma tahsisli ve herhangi bir planlama veya amaca ayrılan yerlerden de bulunmamaktadır. Ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir.

4.1.2 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim I. Bölge Müdürlüğü Görüşü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim I. Bölge Müdürlüğü'nün 2718402 sayılı görüşüne göre planlama alanı içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dâhilinde Kuruluşa ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattı ve tesisin olmadığı tespit edilmiş, imar planı çalışmasının belirtilen alanlarda yapılmasında Kuruluş açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

4.1.3 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü Görüşü

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 5206045 sayılı görüşünde Genel Müdürlük tarafından onaylanmış imar planı bulunmadığı, 6360 sayılı Kanun uyarınca Büyükşehir Belediye sınırı İl mülki sınırı olan Eskişehir ilinde yürürlükteki Çevre Düzeni Planı'na ve imar planlarına ilişkin iş ve işlemler, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi ve 5216 sayılı Kanun uyarınca Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütüldüğünden Koruma Amaçlı İmar Planına ilişkin değerlendirmenin Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

4.1.4 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü Görüşü

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 5936424 sayılı görüşünde planlama alanının Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı, alanın korunan alan, doğal sit alanı gibi statülerde kalmaması durumunda Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce değerlendirilecek bir husus bulunmadığı ifade edilmiştir.

4.1.5 Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Emlak Dairesi Başkanlığı, İmar Şube Müdürlüğü Görüşü

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Emlak Dairesi Başkanlığı, İmar Şube Müdürlüğü'nün 363626 sayılı görüşünde mevcut ve/veya ileriye yönelik projeler açısından kurumun ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapıldığı, incelemelerin tamamlanmasına müteakip görüşlerinin Ankara 2.Bölge Müdürlüğüne iletileceği belirtilmiştir.

4.1.6 Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Arazi Toplulaştırma ve Tarla İç Geliştirme Hizmetleri Dairesi Başkanlığı Görüşü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Arazi Toplulaştırma ve Tarla İç Geliştirme Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'nın 3034616 sayılı görüşünde planlama alanı içerisinde kurum tarafından yürütülen herhangi bir Arazi Toplulaştırma Projesi bulunmadığı ve yatırım programında yer almadığı ifade edilmiştir.

4.1.7 Cumhurbaşkanlığı Diyanet İşleri Başkanlığı Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü Görüşü

Cumhurbaşkanlığı Diyanet İşleri Başkanlığı Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü 3189427 sayılı görüşüne göre planlama alanı içerisinde kalan mevcut camilerin korunarak, imar planlarında "İbadet Alanı (Cami)" lejantında gösterilmesi, ayrıca hazırlanacak imar planlarında yeni oluşturulacak "İbadet Alanı" (Cami) alanlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda kararlar getirilmesi, özel mülkiyetli cami alanları oluşturulmaması, kamu mülkiyeti olarak tapuda tescil edilmesi ve cami için ayrılan alanların kamuya tahsisi yapılmadan yapı ruhsatı verilmemesi, kible açısı dikkate alınarak caminin cephesini kuzey yönden alması ve cami alanına bitişik olarak planlanan park ve yeşil alanların caminin kible yönünde yerleştirilmemesi, yapı yaklaşma mesafelerinin güney kısmında beş m'den fazla bırakılmaması, diğer cephelerden ise cami yapısının sığacağı şekilde değerlendirilmesi, plan notlarına, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 'Tanımlar' başlıklı 4. maddesinin, 1. Fıkrasının (ğğ) bendinde belirtilen İbadet yeri tanımına uygun olarak "Cami olarak tanımlanan alanlarda, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesi, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir" ibaresi ile "Cami Olarak Tanımlanan Alanlarda Diyanet İşleri Başkanlığınca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır" ibaresinin eklenmesinin gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıdaki görüşte belirtilen bütün hususlar değerlendirildiğinde; söz konusu planlama alanının içerisinde bulunan yerleşik alan 2. Derece Arkeolojik Sit alanı olmasından kaynaklı herhangi bir yapılaşma söz konusu olamayacağından bu hususlar kapsam dışı kalmaktadır.

4.1.8 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 15.12.2022 tarih ve 88341 sayılı yazısında "Mezarlık" nitelikli 25106 ada 4 parsel ve 25108 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar hâlihazırda mezarlık olarak kullanılmakta olup ilgi yazıda belirtilen koruma amaçlı imar planı koşullarında söz konusu alanlarda defin işlemlerini sınırlayıcı husus bulunmaması şartıyla bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

4.1.9 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 16.12.2022 tarih ve 88597 sayılı görüşünde planlama alanı sınırlarında yatırım programında bir proje alanı bulunmadığı belirtilmiştir.

4.1.10 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2022 tarih ve 88235 sayılı görüşünde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı örnekleri ve lejantı, Plan Hükümleri ve Açıklama Raporlarının yazı ekinde iletildiği belirtilmiştir. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'na göre planlama alanı sit alanı, mera ve tarım alanı sınırlarında kalmaktadır.

4.1.11 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2022 tarih ve 88235 sayılı görüşünde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı örnekleri ve lejantı, Plan Hükümleri ve Açıklama Raporlarının yazı ekinde iletildiği belirtilmiştir. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.12.2022 tarih ve 89292 sayılı görüşünde ise başkanlık görüşünün 14.12.2022 tarih ve 88325 sayılı yazısında iletildiği, diğer hususların Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığınca değerlendirilerek ilgilisine cevap verilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

4.1.12 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı'nın 19.12.2022 tarih ve 88798 sayılı görüşünde planlama alanı sınırı içerisinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı bulunmadığı, kentsel dönüşüm faaliyetlerine ilişkin bir diğer mevzuat olan 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen alanlara ve yürütülen iş ve işlemlere ilişkin bilginin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınması gerektiği belirtilmiştir.

4.1.13 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı'nın 27.12.2022 tarih ve 90340 sayılı görüşünde planlama alanı sınırları kapsamında Daire Başkanlığının proje ve yatırım programı bulunmadığı belirtilmiştir.

4.1.14 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 20.12.2022 tarih ve 89169 sayılı görüşünde planlama alanına ilişkin Daire Başkanlığının yetki ve sorumlulukları kapsamında herhangi bir projenin yatırım programında yer almadığı belirtilmiştir.

4.1.15 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 29.12.2022 tarih ve 90738 sayılı görüşünde planlama alanı sınırları kapsamında herhangi bir yatırım, proje ve çalışma bulunmadığı ve yürütülecek planlama çalışmalarının geleneksel planlama yaklaşımları yerine günümüz endişelerine duyarlı, iklim değişikliği, dirençlilik ve sürdürülebilirlik kriterlerine ve ilgili mevzuata uygun şekilde yürütülmesi gerekliliği belirtilmiştir.

4.1.16 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 23.12.2022 tarih ve 89902 sayılı görüşünde planlama alanı sınırları kapsamında herhangi bir yatırım, proje ve çalışma bulunmadığı ve yürütülecek planlama çalışmalarının günümüz endişelerine duyarlı, iklim değişikliği, dirençlilik ve sürdürülebilirlik kriterlerine ve ilgili mevzuata uygun şekilde yürütülmesi gerekliliği belirtilmiştir.

4.1.17 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarih ve 92065 sayılı görüşünde planlama alanına ilişkin arşivlerinde yer alan bilgilerin iletildiği belirtilerek yazı ekinde planlama alanına ait sit sınırlarının iletilmiştir.

4.1.18 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı Görüşü

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 28.12.2022 tarih ve 17571 sayılı görüşünde planlama alanı sınırları kapsamında kalan İdare yetki ve sorumluluğunda bulunan altyapı hatları yazı ekinde gönderilmiş ve mevcut altyapı hatlarının dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

4.1.19 Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Görüşü

Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 5328640 sayılı görüşünde planlama alanının herhangi bir planlama alanı içerisinde bulunmadığı, riskli alan ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer almadığı, planlama alanı içerisinde yer alan I. ve III. derece arkeolojik sit alanları sınırlarında hazine mülkiyeti bulunmadığı, II. derece arkeolojik sit alanı içerisinde ise 15963 ada 1 parselin Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli olduğu, 15959 ada 1 parsel, 15978 ada 3 ve 5 parsellerin hazine mülkiyetinde olduğu, hazine hak ve menfaatlerinin korunarak imar planı hazırlanmasında sakınca bulunmadığı yazı ekinde yer alan raporla ifade edilmiştir. Daire Başkanlığının proje ve yatırım programı bulunmadığı belirtilmiştir.

4.1.20 Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Görüşü

Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 3421740 sayılı görüşünde planlama alanının 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırları içerisinde kalmadığı belirtilmiştir.

4.1.21 Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Görüşü

Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 3246583 sayılı görüşünde Yassihöyük (Eskişehir) 1., 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas olmak üzere herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

4.1.22 Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Eskişehir Müze Müdürlüğü Görüşü

Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Eskişehir Müze Müdürlüğü'nün 09.12.2022 tarih ve 3239668 sayılı yazısında planlama alanına ilişkin altlık, bilgi ve belgelerin Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden temin edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

4.1.23 Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Görüşü

Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 8240228 sayılı görüşüne göre bahse konu alanın; 4342 sayılı Mera Kanunu'na göre tespit edilen alanlardan olduğu görüldüğü belirtilmiş olup; Mera Kanunu kapsamındaki alanlarda yapılması planlanacak iş ve işlemler konusunda çalışmalara başlanmadan önce Kurumdan ve İl Mera Komisyonundan gerekli izinlerin alınması ve gerekli izinler alınmadan işlemlere başlanılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanı sınırlarında 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanuna göre zeytinlik alanı bulunmadığı, planlanan ve devam eden herhangi bir proje sahasında olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu sit alanı tescil çalışmalarında 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu, Su Ürünleri Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun öngördüğü üzere tarım arazilerinin zarar görmesini engelleyici tedbirlerin alınması, tarım arazileri üzerinde bozulmaya sebep olacak herhangi bir faaliyet durumlarında Kurumdan izin alınması gerektiği belirtilmiştir.

4.1.24 Eskişehir Valiliği Kadastro Müdürlüğü Görüşü

Eskişehir Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 7208757 sayılı görüşünde imar planında çalışmalara altlık oluşturulması amacıyla plan sınırı kapsamında hazırlanan dosyanın gönderildiği ve bahse konu alanda yapılan herhangi bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.

4.1.25 Eskişehir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü Görüşü

Eskişehir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 28.01.2023 tarih ve 69454783 sayılı görüşünde aşağıdaki hususlara değinilmiştir: 1- Planlama çalışması yapılacak alanlarda bu bölgenin çağ nüfusu ve yapılaşma oranı dikkate alınarak (okul öncesi (anaokulu), ilkokul, ortaokul, lise) okul alanlarının ayrılması, 2- Ayrılacak okul alanlarında "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik" uyarınca alanların ayrılması, 3- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca

"...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare: RG-2/10/2020- 31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare: RG-14/2/20 İ 9-3 0686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması, 4- İmar uygulaması yapılacak alanlarda (h) yüksekliği değil, kat yüksekliği (4 kat) belirtilmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin asgariye düşürülmesi, 5- Yapılacak çalışmada özellikle yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa (DOP) Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi, 6-Okul alanları seçilirken düz araziler seçilip bunların ulaşım ve altyapılarının bulunmasına dikkat edilmesi ve 7-Mevcut okul alanlarının küçültülmemesi / kaldırılmaması ve Milli Eğitim Bakanlığı hak ve menfaatleri açısından itiraz hakkının saklı kalması gerekmektedir.

Yukarıdaki görüşte belirtilen bütün hususlar değerlendirildiğinde; söz konusu planlama alanının içerisinde bulunan yerleşik alan 2. Derece Arkeolojik Sit alanı olmasından kaynaklı herhangi bir yapılaşma söz konusu olamayacağından bu hususlar kapsam dışı kalmaktadır.

4.1.26 İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı Görüşü

İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'nın 12.12.2022 tarih ve 15319054 sayılı görüşünde imar planı çalışması yapılacak alanlarda Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.

4.1.27 Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı Görüşü

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı'nın 1094149 sayılı kurum görüşünde planlama alanının Eskişehir-Alpu-Mihalıççık İl Yolu (Yassıhöyük Kavşağı) ile (Ankara-İzmir) Ayr.-Bursa Otoyolu güzergâhlarından etkilendiği, Eskişehir-Alpu-Mihalıççık İl Yolu kamulaştırma sınırı, Yassıhöyük Kavşağı projesi ile projenin uygun bulunduğuyla ilgili Eskişehir Kültür

Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kurum görüşünün gönderildiği, Ayr.-Bursa Otoyolu ilgili kesim projesinin yazı ekinde iletildiği belirtilmiştir.

4.1.28 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Görüşü

Kronolojik olarak alana ilişkin alınan kurul kararları aşağıda özetlenmektedir. Mülga Kültür Bakanlığı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 15.11.1980 tarih ve 2497 sayılı kararında Eskişehir ilinde bulunan ve eski tunç çağından başlayarak Roma ve Bizans devrine kadar çeşitli yerleşmelere sahne olmuş 17 höyüğün I. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline karar verilmiştir. Mülga Kültür Bakanlığı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30.09.2002 tarih ve 2109 sayılı kararında Yassıhöyük'te yer alan Tekyüğ ve Çiftyüğ Tümülüslerinin I. derece arkeolojik sit olarak tescilinin uygun olduğu, tescil fişlerinin Müze Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanması gerektiği ve Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 15.11.1980 tarih ve 2497 sayılı kararı ile I. derece arkeolojik sit olarak tescilli Yassıhöyük, Tekyüğ ve Çiftyüğ Tümülüsleri sit sınırlarının yazı eki kadastral paftada belirlendiği şekli ile uygun olduğuna karar verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20.01.2009 tarih ve 3342 sayılı kararında alana ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın uygun olduğu ve alt ölçekli planların hazırlanarak Kurula iletilmesi kararı verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.12.2009 tarih ve 3901 sayılı kararında hazırlanan 1/5000 ölçekli imar planında plan değişikliğinin uygun olduğu ve yeni sit sınırları dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanarak Kurula iletilmesi kararı verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.04.2019 tarih ve 7526 sayılı kararında I. derece arkeolojik sitin karar eki krokide belirtildiği şekli ile I., II. ve III. derece arkeolojik sit olarak güncellenmesine, sit sınırlarının aktarıldığı kadastral paftanın yeniden hazırlanmasına karar verildiği belirtilmiştir. Yazı ekinde Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının geçerli olduğu belirtilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.01.2020 tarih ve 8336 sayılı kararında planlama alanında koruma amaçlı imar planı çalışmaları kapsamında jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanmasına esas olmak üzere sekiz jeoteknik sondaj kuyusundan altısının açılması isteminin Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde gerçekleştirilmesinin uygun olduğuna ve 25.04.2019 tarih ve 7526 sayılı karar ile güncellenen arkeolojik sit sınırlarının koruma amaçlı imar planı sınırı olarak belirlenmesi kararı alınmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.08.2020 tarih ve

8840 sayılı kararında 16.12.2009 tarih ve 3901 sayılı kararı ile sit sınırları güncellenen, 25.04.2019 tarih ve 7526 sayılı karar ile derece ve sit sınırları yeniden güncellenen sit sınırlarının uygun olduğuna karar verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.09.2020 tarih ve 675926 sayılı görüşünde sit sınırlarının dikkate alınarak tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli bilgilerin aktarılması gerektiği belirtilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.02.2022 tarih ve 10452 sayılı kararında sit sınırlarının aktarıldığı güncel kadastro sit krokisinin uygun olduğu kararı verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 3251863 sayılı yazısında tüm bu süreçlerden bahsedilmiş ve şu hususlara yer verilmiştir: Yassihöyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Siti; Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 15.11.1980 tarih ve 2497 sayılı Kararı ile tescil edildiği, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.12.2009 tarih ve 3901 sayılı Kararı ile sit sınırları I. (Bir), II. (İki), III. (Üç) Derece olarak güncellendiği, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.04.2019 tarih ve 7526 sayılı Kararı ile Tekyüğ-Çiftyüğ Tümölüsleri ve Yassihöyük I. (Bir), II. (İki), III. (Üç) Derece Arkeolojik Siti olarak güncellenerek son şeklini aldığı ve aynı kararla Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının uygun bulunduğu belirtilmiştir. Bununla birlikte; Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 15.01.2020 tarih ve 8336 sayılı Kararı ile III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit sınırları içinde Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları kapsamında Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanmasına esas olmak üzere altı adet sondaj kuyusu açılması talebinin uygun bulunduğu ve sit sınırlarının koruma amaçlı imar planı sınırı olarak belirlendiği belirtilmiştir.

4.1.29 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Görüşü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 28.12.2022 tarih ve 2022525574 sayılı görüşünde maden sahaları iletilmiş olup, bahse konu maden sahaları planlama alanını kapsamamaktadır.

4.1.30 Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü Görüşü

Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 14.01.2023 tarih ve 68369349 sayılı görüşüne göre İmar Kanunu'na, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliği'ne uyulması gerektiği belirtilmiştir.

4.1.31 Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Görüşü

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 26.01.2023 tarih ve 2032574 sayılı yazısında planlama alanı ile ilgili olarak yapı yüksekliğinin deniz seviyesinden 831 metreyi aşmayacak şekilde planlanmasının uygun olacağı belirtilmiştir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 28.12.2022 tarih ve 2022525574 sayılı görüşünde Kesişen Saha Bilgilerine ilişkin bilgiler gönderilmiştir.

4.1.32 Odunpazarı Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü Görüşü

Odunpazarı Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü'nün 09.12.2022 tarih ve 69254 sayılı yazısında planlama alanının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları dışında kaldığı, belediye tarafından yapılmış veya planlanan herhangi bir proje bulunmadığı, ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda alanın planlanmasında kurumca bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

4.1.33 Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü Görüşü

Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 7661082 sayılı görüşünde planlama alanının orman sınırlarında kalmadığı ifade edilmiştir.

4.1.34 Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığı Görüşü

Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığı'nın 41814 sayılı görüşünde planlama alanı sınırlarında 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabi olan herhangi bir alan bulunmadığı ifade edilmiştir.

4.1.35 Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Görüşü

Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 8217988 sayılı görüşünde planlama alanı sınırları içerisinde tescilli bir korunan alanın yer almadığı belirtilmiştir.

4.1.36 Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü Görüşü

Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 8306549 sayılı görüşünde Havza Yönetim Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve Takibi Hakkında Yönetmelik gereklerinin yerine getirileceğinin, planlama çalışmaları sırasında Sakarya Havza Koruma Eylem Planı hükümlerinde belirtilen hususlara uyulacağının taahhüt

edilmesi ve Taşkın Yönetim Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve İzlenmesi Hakkında Yönetmelik gereği muhtemel taşkın riskinin göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmiştir.

4.1.37 Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Görüşü

Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 8277889 sayılı görüşünde planlama alanı sınırlarında Mera Kanunu'na göre tespit edilen alanlar olduğu belirtilmiş ve kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanacak iş ve işlemler konusunda çalışmalara başlanmadan önce ilgili İl Müdürlüğünden ve İl Mera Komisyonundan gerekli izinlerin alınması gerektiği, gerekli izinler alınmadan işlemlere başlanılmaması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu, Su Ürünleri Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun öngördüğü üzere tarım arazilerinin zarar görmesini engelleyici tedbirlerin alınması, tarım arazileri üzerinde bozulmaya sebep olacak herhangi bir faaliyet durumlarında ilgili İl Müdürlüğünden izin alınması gerektiği belirtilmiştir.

4.1.38 Tepebaşı Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü Görüşü

Tepebaşı Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 14.12.2022 tarih ve 61083 sayılı görüşünde planlama alanına ilişkin bir husus belirtilmemiştir.

4.1.39 Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Görüşü

Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 570520 sayılı görüşünde Yassıhöyük I, II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları içerisinde mevcut AG-OG tesislerinin bulunduğu belirtilmiş ve söz konusu tesislerin işletmelerinin yapılabilmesi için bakım, onarım ve yenileme durumlarında gerekli izinlerin verilmesi halinde; Sit Alanını Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

4.1.40 Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü Görüşü

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 842079 sayılı görüşünde planlama alanının Eskişehir Anadolu Üniversitesi Havalimanı Mânia Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce hazırlanan ve ekte gönderilen Mânia Planı ile plan notlarında belirtilen kriterlere uyulmasının, ilaveten "Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi" hükümlerine uyulmak suretiyle işlem yapılmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

4.1.41 Tarım Ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Taşkın Kontrol Dairesi Başkanlığı Görüşü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Taşkın Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 4163853 sayılı görüşünde söz konusu planlama alanı olan Yassihöyük ile ilgili aşağıdaki hususlara değinilmiştir;

2- "Yassihöyük 1., 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı" alanında ekli .ncz dosyasında drenaj kanalları işaretlenmiş olup kanallar korunmalıdır.

6- Plan sahasının tümünde dere-yol geçişleri derenin eğimi, debisi ve kesitine uygun olarak en az 2.00 metre genişlik ve 2.00 metre yükseklikte betonarme menfezler ile geçiş sağlanmalıdır.

7- Plan çalışmalarında; 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği"nin ilgili hükümlerinde uyulması gerekmektedir.

4.1.42 Karayolları Genel Müdürlüğü, 4. Bölge Müdürlüğü Görüşü

Karayolları Genel Müdürlüğü, 4. Bölge Müdürlüğü'nün 08.05.2024 tarih ve 1521699 sayılı yazısında; 26-25 K.K.No'lu Eskişehir-Alpu İl Yolunda yer alan Yassihöyük kavşağına ait proje dosyaları iletilmiştir.

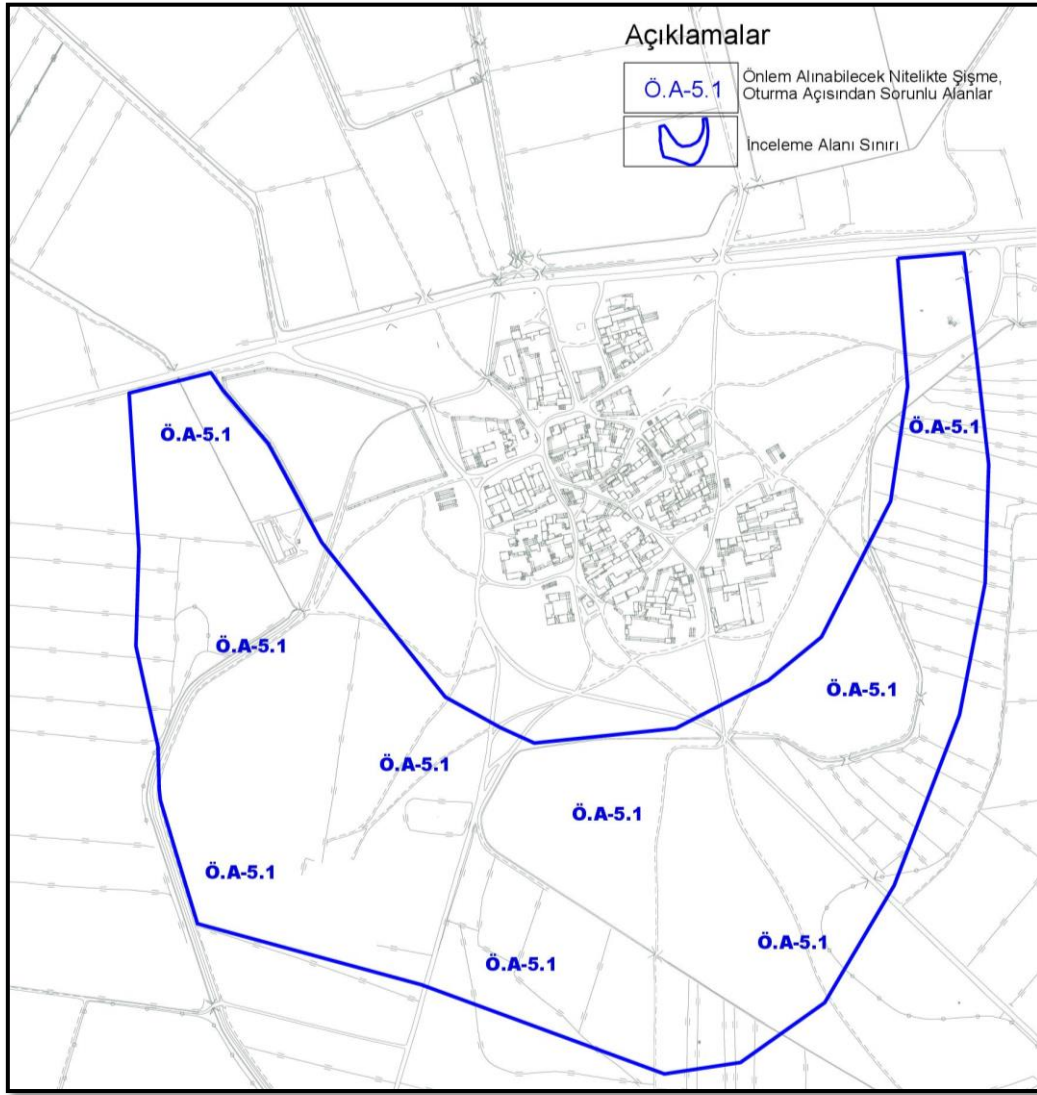
4.2 İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanına ilişkin hazırlanan Yassıhöyük(Odunpazarı Belediyesi/ Eskişehir) I., II. Ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge kapsamında 19.07.2023 tarihinde onaylanmıştır.

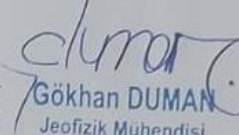
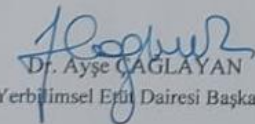
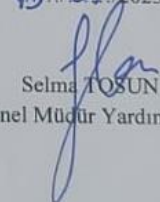
Onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'nda yer alan yerleşime uygunluk açısından değerlendirmeye göre planlama alanı Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Şekil 2: Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası



Şekil 3: Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">İL</td> <td>: ESKİŞEHİR</td> </tr> <tr> <td>İLÇE</td> <td>: ODUNPAZARI</td> </tr> <tr> <td>BELDE</td> <td>: -</td> </tr> <tr> <td>KÖY/MAH</td> <td>: YASSIHÖYÜK</td> </tr> <tr> <td>MEVKİİ</td> <td>: -</td> </tr> <tr> <td>PAFTA</td> <td>: 3 adet 1/5000 ölçekli halihazır harita, 7 adet 1/1000 ölçekli halihazır harita</td> </tr> <tr> <td>ADA</td> <td>: -</td> </tr> <tr> <td>PARSEL</td> <td>: -</td> </tr> <tr> <td>YERBİS NO</td> <td>: 23001200094332</td> </tr> </table>	İL	: ESKİŞEHİR	İLÇE	: ODUNPAZARI	BELDE	: -	KÖY/MAH	: YASSIHÖYÜK	MEVKİİ	: -	PAFTA	: 3 adet 1/5000 ölçekli halihazır harita, 7 adet 1/1000 ölçekli halihazır harita	ADA	: -	PARSEL	: -	YERBİS NO	: 23001200094332	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  M. YAMAN Jeoloji Mühendisi  Gökhan DUMAN Jeofizik Mühendisi
İL	: ESKİŞEHİR																		
İLÇE	: ODUNPAZARI																		
BELDE	: -																		
KÖY/MAH	: YASSIHÖYÜK																		
MEVKİİ	: -																		
PAFTA	: 3 adet 1/5000 ölçekli halihazır harita, 7 adet 1/1000 ölçekli halihazır harita																		
ADA	: -																		
PARSEL	: -																		
YERBİS NO	: 23001200094332																		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  Esra Eğri BANISI Jeofizik Yüksek Mühendisi  Özge Kuyumcu Jeoloji Mühendisi  Banu ŞAŞMAZ Jeoloji Mühendisi  Mehmet Ali KAYA Jeoloji Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi																			
I Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır. 18.07/2023  Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı 19.07/2023  Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı ONAY 19.7/2023  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür																			

4.3 KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Koruma amaçlı imar planını kapsayan sit alanı mülga Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 15.11.1980 tarih ve 2497 sayılı kararı ile I. (Bir) Derece Arkeolojik Sit alanı olarak tescil edilmiş olup, mülga Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 06.09.2002 tarih ve 2109 sayılı kararı ile kadastral krokisi uygun bulunmuştur. Bahse konu kurulun 16.12.2009 tarih ve 3901 sayılı kararı ile sit sınırları I. (Bir), II. (İki), III. (Üç) derece olarak güncellenmiştir. Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.04.2019 tarih ve 7526 sayılı Kararı ile Tekyüğ-Çiftyüğ Tümülsleri ve Yassihöyük I. (Bir), II. (İki), III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit alanı olarak güncellenerek son şeklini almış ve Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları belirlenmiştir. Sit krokisinin hatalı olması nedeni ile 25.02.2022 tarih ve 10452 sayılı karar ile hazırlanan güncel kadastral sit krokisi uygun bulunmuştur.

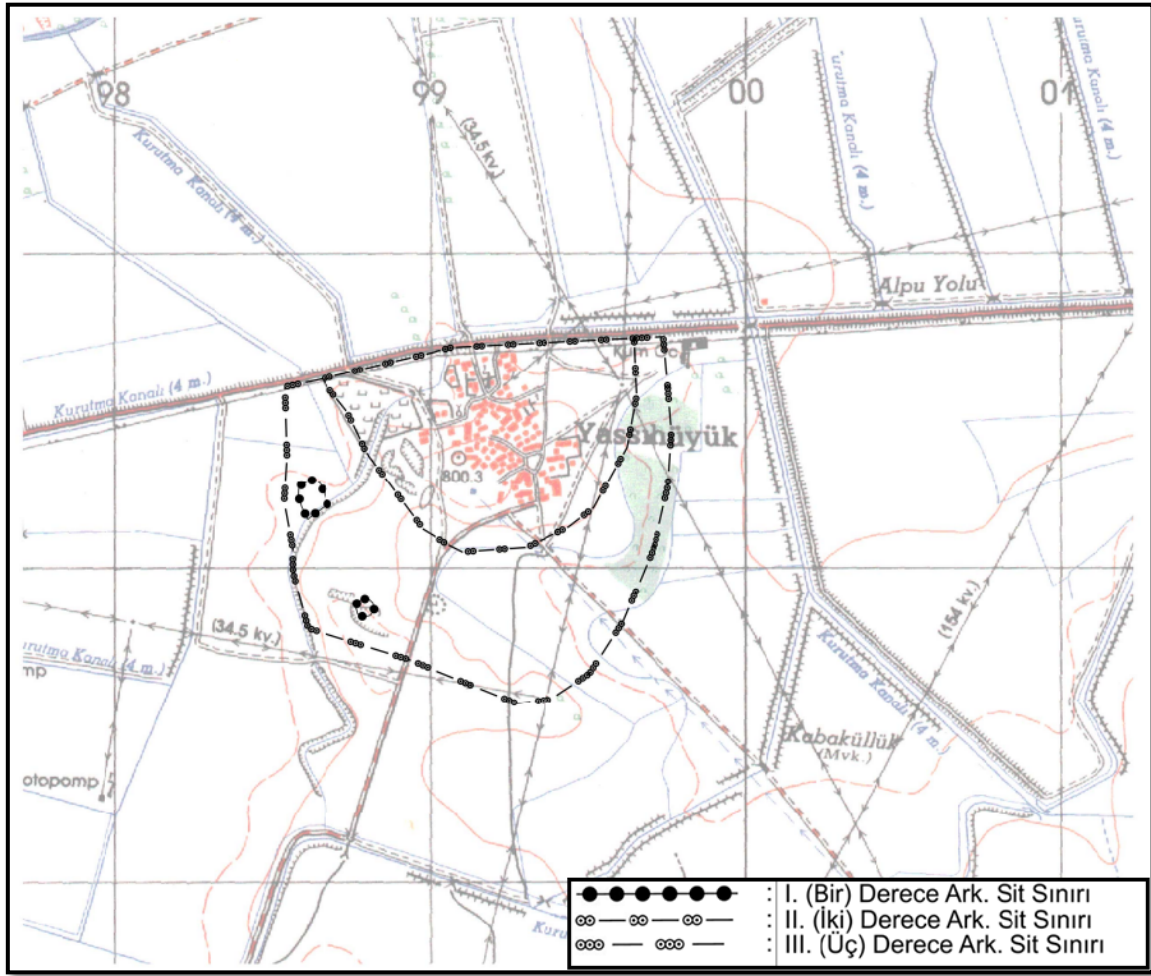
Mülga Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 11.08.1980 tarih ve A-2497 sayılı kararı ile Eskişehir ilinde bulunan ve eski tunç çağından başlayarak Roma ve Bizans devirlerine kadar çeşitli yerleşimlere sahne olmuş 17 höyüğün 1710 ve 5805 sayılı yasalar uyarınca I. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiştir. Belirlenen 17 höyüğün yer aldığı liste içerisinde Tekyüğ ve Çiftyüğ Tümülslerinin de bulunduğu görülmektedir.

Mülga Eskişehir Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge kurulunun 20.01.2009 tarih ve 3343 sayılı kararı ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından sunulan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı uygun bulunmuş olup, alt ölçekli planlarının hazırlanarak kurula iletilmesi gerektiği ifade edilmektedir.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.01.2020 tarih ve 8336 sayılı kararı ile III. Derece Sit sınırları içerisinde koruma amaçlı imar planı kapsamında İlbank A.Ş. tarafından yapılacak olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında 6 adet sondaj kuyusu açılması talebi uygun bulunarak mevcut Arkeolojik Sit Alanlarının Koruma Amaçlı İmar Planı sınırı olarak belirlenmiştir.

Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında hazırlanan araştırma ve değerlendirme çalışmaları Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.10.2023 tarih ve 12043 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanarak incelemek ve sonuçlandırmak üzere kurula iletilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Şekil 4: Koordinatlı Arkeolojik Sit Sınırı Krokisi



5 YERLEŞMEYE İLİŞKİN PLAN KARARLARI

5.1 ÜST ÖLÇEK PLANLAMA ÇALIŞMALARI

5.1.1 Bursa Eskişehir Bilecik Bölge Planı (2014-2023)

Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan 2014-2023 Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölge Planı Bölgesel Gelişme Yüksek Kurulu tarafından 30.12.2014 tarih 2014/1 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Planlama alanının sınırları içerisinde olduğu Odunpazarı ilçesi, Bölge Planı kapsamında 1. kademe merkezler arasında yer almaktadır. Ayrıca Odunpazarı ilçesi, Merkez Eskişehir (Odunpazarı-Tepebaşı) olarak plan kapsamında alt bölge olarak belirtilmiştir.

Odunpazarı ilçesinin de içinde bulunduğu alt bölge için sanayi altyapısının geliştirilmesi ve ürün katma değerinin arttırılması, turizmde altyapının geliştirilmesi ve kurumsallaşmanın arttırılması, sosyal eşitsizliklerin giderilmesine yönelik altyapının geliştirilmesi, tarımsal üretimde verimliliğin arttırılması, çevre ve mekânsal altyapının geliştirilmesi, bölgedeki ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi hedeflenmiştir.

5.1.2 Eskişehir Doğa Turizmi Master Planı (2013-2023)

Eskişehir Doğa Turizmi Master Planı'nda gelişme stratejileri belirlenmiştir. Bu stratejiler: - Korunan alanların gelişme planlarının yapılması ve doğa turizmi yatırım projeleri için teşviklerin sağlanması gerek özel sektör gerekse genel bütçe imkânları dâhilinde yatırımların arttırılması,

- Korunan alanlarda flora ve fauna envanterinin yapılması, - Doğa turizm potansiyelinin yüksek olduğu alanlarda alt yapı tesislerin yapılması,

- Yerel halkında tesisleşmesi için destek verilmesi,

- Doğa turizm bilincinin oluşturulması ve sürdürülebilir çevre yönetimi kapsamında eğitim verilmesi, - Doğa turizm potansiyelinin yüksek olduğu alanların ülke genelinde bölgesel ve yerel ölçekte tanıtımının yapılması,

- Doğa turizm ürünlerinin pazarlanarak yüksek gelir elde edilmesi,

- Doğa turizmi alanları bilgilerinin kamuoyu ile paylaşılması

- Koruma ilkeleri ve ziyaretçi yönetim kriterlerinin ile yaygınlaştırılması, bunun yanında, müşteri beklentilerine de dayalı sürdürülebilir ziyaretçi yönetiminin sağlanması ve

- Turizmin etkilerinin izlenmesi için, izleme birimlerince göstergelerden yararlanılması olası etkilerin önüne geçmek için gerekli tedbirlerin alınmasıdır. Bu stratejilere göre uygulama ilkeleri ve uygulama eylem planı hazırlanmıştır. Doğa Turizmi Master Planı'nda Odunpazarı ilçesinde bilinirlik düzeyi yüksek olarak yürüyüş yolları, dağ bisiklet

rotalarının olduğu belirtilmiştir. Ayrıca ilçe yakınlarında Musaözü Tabiat Parkı ile Fidanlık Tabiat Parkı'nın olduğu belirtilmiştir.

5.1.3 Eskişehir İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Eskişehir İl Çevre Düzeni Planı kapsamında, gelişme alanlarının yer seçimleri önceliğinde tarım alanlarının yer almaması hedeflenmiştir. Ancak kent dinamiklerinin (eşikler vb.) yönlendirmesi sonucunda gelişme alanlarının, yapılacak detaylı etütler doğrultusunda tarım alanlarını yok etmeyecek biçimde dengeli olarak bu alanlarda yer seçebilmesinin esas olduğu belirtilmiştir. Kirletici sanayiye kontrol altına almak amacıyla, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ve doğal eşikler dikkate alınarak sanayi bölgelerinin ayrılması, kontrol mekanizmalarının ve çevresel önlemlerin ölçeğin gerektirdiği şekilde ayrıntılı olarak belirlenmesinin gerekli olduğu ifade edilmiştir. Yerleşme alanlarının mevcut lekesi, artan nüfusu karşılayamaz duruma geldiği zaman detaylı olarak yapılacak toprak-jeolojik vb. etütler doğrultusunda gerekli gelişme alanlarının planlanması esas olmakla birlikte, nüfus artışının-demografik bilgilerin sürekli takip edilerek bu verilerin öngörmediği gelişme planları yapılmayacağı belirtilmiştir.

Açılan gelişme alanlarında ilgili sosyal donatı alanları oluşturulması, tarihsel kimliğin korunması gereken yerleşmelerde tarihsel kimliği öne çıkartacak uygulamalar için stratejiler belirlenmesi, söz konusu alanlarda öngörülen gelişme çerçevesinde oluşacak talep yığılmasının dengeli bir şekilde dağılımının sağlanması hedeflenmiştir.

Planlama alanı Çevre Düzeni Planı'nda arkeolojik sit alanı, çevresi ise tarım alanı olarak gösterilmiştir.

5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 115,31 ha arkeolojik sit alanını kapsamakta olup, alanın 1,05 hektarı I. Derece Arkeolojik Sit, 48,20 ha'ı II. Derece Arkeolojik Sit ve 66,06 ha'ı III. Derece Arkeolojik Sit alanıdır. I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında ilgili mevzuat gereğince herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsayan alan içerisinde mevcutta meskûn alan, ibadet alanı, park ve mezarlık alanı bulunmaktadır.

Korunacak Alanlar

I. Derece Arkeolojik Sit Alanı

I. Derece Arkeolojik Sit Alanları planlama alanının %0,91'ini kapsamakta olup, 1,05 ha alana sahiptir. III. Derece Arkeolojik Sit alanı ile çevrili, Çiftyüğ ve Tekyüğ olmak üzere iki adet I. Derece Arkeolojik Sit alanlarında hiçbir yapılaşmaya veya bilimsel çalışmalar dışında hiçbir kazı çalışmasına izin verilmemiştir. Bilimsel çalışmaların ise ivedilikle yapılması gerekmektedir.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Koruma Amaçlı İmar Planında % 41,80'lik alanı kapsayan II. Derece Arkeolojik Sit alanı Yassıhöyük mahallesinin mevcut yerleşimini kapsayan alanlar olup, bu alanlarda ibadet alanı, konut alanı, park alanı, mera alanı, mezarlık alanı, dere, tarım alanı bulunmaktadır.

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

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

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

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

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, II. Derece Arkeolojik Sit Alanı dışında kalan, mevcut arazi kullanımı kararları kapsamında tarım alanı, mera alanları ve Tek Yüğ - Çift Yüğ Tümülsüleri (I. Derece Arkeolojik Sit Alanları) olarak plan kararı getirilen alanlardır.

Tarım Alanı

Planlama alanı içerisinde 14,53 ha'lık alanı kaplayan alan plan kararı ile tarımsal faaliyetlerini sürdürebilmesi ilkesi kapsamında tarım alanı olarak önerilmiştir. Bu alanlar 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Hükümleri doğrultusunda değerlendirilecek alanlardır.

Mera Alanı

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde bulunan Mera Alanlarına “Mera Alanı” olarak plan kararı getirilmiş olup, 4342 sayılı Mera Kanunu Hükümleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir. Bahse konu bu alanlar 50,81 ha alanı kapsamaktadır.

Teknik Altyapı

Karayolu

Karayolları genel müdürlüğü, 4. Bölge müdürlüğünün 08.05.2024 tarih ve 1521699 sayılı yazısında 26-25 K.K.No'lu Eskişehir-Alpu İl Yolunda yer alan Yassıhöyük kavşağına ait proje imar planına işlenmiş olup devamlılığı sağlanmıştır.

Ayrıca alanın koruma kullanma dengesi gözetilerek alanda ihtiyaçlara karşılık verecek nitelikte 10 metrelik yollar öngörülmüştür.

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN KULLANIM	ALAN(m ²)	ALAN(ha)	ORAN(%)
TARIM ALANI	145392,63	14,53	12,60
MERA ALANI	508151,99	50,81	44,07
ARAÇ YOLU	6984,76	0,7	0,61
1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	10483,56	1,05	0,91
2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	482009,31	48,2	41,80
TOPLAM ALAN	1.153.022,25	115,3	100,00

Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



5.3 PLAN KARARLARI

Genel hatları ile açıklanan Yassıhöyük (Eskişehir) Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları dâhilindeki arkeolojik alanlara ilişkin bir değerlendirme yapılacak olursa; içerisinde barındırdığı arkeolojik kaynak değerleri açısından son derece önemli olduğu ancak sahip olduğu bu değerler göz önünde bulundurulmadan koruma-kullanma değerleri içerisinde değerlendirilemediği sonucuna varılmıştır.

Bu veriler ışığında koruma amaçlı imar planında; planlama alanında var olan I. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı ve yapılaşmaya izin verilmeyerek korunması sağlanmıştır.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanında; meskûn alanlar ve diğer kullanımlar için basit onarımların 658 sayılı ilke kararı ve 775 sayılı ilke kararı doğrultusunda yapılabilecek olup, yaşamsal faaliyetlerini sürdürebilmesi sağlanmıştır.

Tarım Alanı ve Mera Alanından oluşan III. Derece Arkeolojik Sit Alanında, tarımsal faaliyetlerin ilgili hükümler doğrultusunda devam ettirebilmesi sağlanmıştır.

PLAN NOTLARI

1. KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN NOTLARINA AYKIRI İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.

2. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA,

A. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, GÖSTERİMİ, UYGULAMASI, DENETİMİ VE MÜELLİFLERİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA AİT YÖNETMELİK, İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLER VE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN İLKE KARARLARI,

B. 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNLAR KAPSAMINDAKİ YÖNETMELİKLER,

C. KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANININ ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) İLE SİT ALANI İÇİN ALINMIŞ/ALINACAK OLAN TÜM İLKE VE KURUL KARARLARI GEÇERLİDİR.

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

4. KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI, AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANAN TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASINA GÖRE 0.2 PGA VE 0.3 PGA İVME ARALIĞINDA YER ALMAKTADIR. HER TÜRLÜ YAPILAŞMA VE UYGULAMADA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULACAKTIR.

5. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİN BAKANLIĞININ YER BİLİMSEL ETÜT DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 19.07.2023 TARİHİNDE CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 102. MADDESİNİN 1. FIKRASININ (D) BENDİ İLE 28.09.2011 GÜN VE 102732 SAYILI GENELGE GEREĞİNCE ONAYLANAN, YASSIHÖYÜK(ODUNPAZARI BELEDİYESİ/ESKİŞEHİR)I, II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. 2006/27 SAYILI “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 03.05.2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN TAŞKIN VE RÜSUMAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU PLAN KAPSAMINDAKİ DERE YATAKLARI VE TAŞKIN ALANLARINDA, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.12.2023 TARİH VE 4163853 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR. TAŞKIN YÖNETİM PLANLARININ VE HAVZA YÖNETİM PLANLARININ HAZIRLANMASI, UYGULANMASI VE TAKİBİ HAKKINDA TARIM

VE ORMAN BAKANLIĞI SU YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 8306549 SAYILI GÖRÜŞ EKİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

7. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08.05.2024 TARİH VE 1521699 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 26-25 K.K.NO'LU ESKİŞEHİR-ALPU İL YOLUNDA YER ALAN YASSIHÖYÜK KAVŞAĞINA AİT PROJE İMAR PLANINA İŞLENMİŞ OLUP YAPILACAK OLAN HERHANGİ BİR İŞLEMDE ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

9. I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA (TEK YÜĞ VE ÇİFT YÜĞ TÜMÜLÜSLERİ)

9.1 TEK YÜĞ VE ÇİFT YÜĞ TÜMÜLÜSLERİNİN BULUNDUĞU ARKEOLOJİK SİT ALANLARI KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA BİLİMSEL AMAÇLI KAZILARIN DIŞINDA HİÇBİR KAZI YAPILAMAZ VE HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

9.2 RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALT YAPI UYGULAMALARI İÇİN ESKİŞEHİR MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KONUNUN ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDA DEĞERLENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

9.3 ALANDA TARIMSAL FAALİYETLER VE AĞAÇLANDIRMA YAPILAMAZ.

9.3.1YENİ TARIMSAL ALANLAR AÇILAMAZ, YALNIZCA SINIRLI MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLERE DEVAM EDİLEBİLECEK OLUP, KORUMA KURULLARINCA UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE SERACILIĞA DEVAM EDİLEBİLECEKTİR.

9.3.2 HÖYÜK VE TÜMÜLÜSLERDE TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLERİN YASAKLANARAK, AĞAÇLANDIRILMAYA GİDİLMEYEN YALNIZCA MEVCUT AĞAÇLARDAN ÜRÜN ALINABİLECEKTİR.

9.4 ALANDA TAŞ TOPRAK VE KUM VB. ALINAMAZ VE TOPRAK, CÜRUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞIN VE BENZERİ MALZEMELER DÖKÜLEMEZ.

9.5 ALANIN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.

10. II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA

BAHSE KONU ALAN MESKÛN ALAN, İBADET ALANI, PARK ALANI, MERA, MEZARLIK, TARIM, KARAYOLU, DERE YATAĞINDAN OLUŞMAKTADIR.

10.1 BU ALANLAR KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK ALANLAR OLUP YİNE BU ALANLARDA YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR.

10.2 GÜNÜMÜZDE KULLANILMAKTA OLAN TESCİLSİZ YAPILARIN BASİT ONARIMLARI YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLECEKTİR.

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

10.4 ALANDA BULUNAN TARIM ALANLARINDA YALNIZCA SINIRLI MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLERE DEVAM EDİLEBİLİR. ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI KAPSAMINDA SERACILIK FAALİYETİ YAPILABİLİR. YENİ TARIMSAL ALAN AÇILAMAZ.

11. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA

BAHSE KONU ALAN TARIM ALANI VE MERA ALANLARINDAN OLUŞMAKTADIR.

11.1 TARIM ALANLARINDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA KANUNU İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

11.2 MERA ALANLARINDA 4342 SAYILI MERA KANUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.