



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

KESKİN NEKROPOLÜ (TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR)
I., II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
KORUMA AMAÇLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

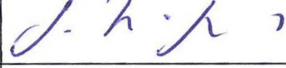
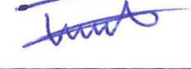
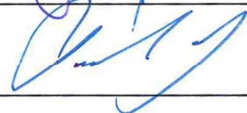


PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2024



PLANLAMA EKİBİ

Unvan	Adı Soyadı	İmza
Proje Yöneticisi Şehir Plancısı	Gökhan Süleyman Özok	
Planlama Sorumlusu Şehir Plancısı	Tahsin Bodur	
Arkeolog	Doç. Dr. Yusuf Polat	
Yüksek Mimar	Süleyman Doğan	
Sosyolog	Fatma Dilek Aydın	

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	iv
TABLolar LİSTESİ.....	v
GİRİŞ, AMAÇ VE HEDEFLER, KAPSAM VE YÖNTEM	1
1 GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	3
1.1 Planlama Alanının Konumu	3
1.2 Tarihsel özellikler.....	3
1.3 Fiziki ve coğrafi yapı.....	4
1.3.1 Jeomorfolojik ve Topografik Yapı.....	4
1.3.2 Deprem Durumu.....	4
1.3.3 İklim Yapısı.....	4
1.3.4 Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	5
1.3.5 Su Kaynakları (DSİ Durumu)	5
1.4 Demografik Yapı	5
1.5 Gelişme Eğilimleri	6
1.5.1 Kentsel Gelişme Eğilimleri.....	6
1.5.2 Yatırımcı Sektörlerin Alan Kullanımlarına İlişkin Yerleşme Talepleri.....	6
1.5.3 Yatırım ve Etkinlikler	6
1.5.4 Mali Kaynaklar.....	7
1.5.5 Yasal Yönetimsel Sınırlamalar ve Belirleyiciler.....	7
1.5.6 Üst Plan Kararları.....	7
2 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KAPSAMINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	8
2.1 Kurum Görüşleri.....	8
2.2 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	16
2.3 Korumaya İlişkin Veriler.....	18
3 GEÇMİŞTEKİ VE MEVCUT PLANLARA İLİŞKİN ARAŞTIRMA.....	19
3.1 Üst Ölçekli Planlar	19

3.2	Onaylı İmar Planları	19
3.2.1	Eskişehir – Merkez – Keskin Köyü İmar Planı.....	20
3.2.2	Karaağaç Mevkii 2459 Nolu Parsele Ait Mevzi İmar Planı	20
3.2.3	Eskişehir S. S. Sağlıkkent Konut Yapı Koop Mevzi İmar Planı.....	20
4	KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR	21
4.1	Arkeolojik Sit Alanların Korunmasına İlişkin Kararlar	21
5	MÜLKİYET DURUMU.....	22
6	1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI	23
6.1	I. Derece Arkeolojik Sit Alanları	23
6.2	II. Derece Arkeolojik Sit Alanları	24
6.3	III. Derece Arkeolojik Sit Alanları.....	24
7	PLAN NOTLARI	26

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1	Keskin Nekropolü Arkeolojik Sit Alanı	18
Tablo 2	Mülkiyet Durumu	22
Tablo 3	Keskin Nekropolü Arkeolojik Sit Alanı Plan Kararları.....	23

KESKİN NEKROPOLÜ (TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR)
I., II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
KORUMA AMAÇLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GİRİŞ, AMAÇ VE HEDEFLER, KAPSAM VE YÖNTEM

GİRİŞ

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi Keskin Mahallesi Keskin Nekropolü (Tepebaşı/Eskişehir) I., II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarını kapsayan alan içerisinde 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

AMAC

Planlama çalışması kapsamında Arkeolojik Sit Alanlarının doğal, tarihi, kültürel ve mimari özelliklerini sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda koruyarak, sosyal, fiziki, kültürel ve estetik değerlerini koruyan, bu değerlere katkı sağlayan ve geliştiren, çevresel kaliteyi yükselten, gelişimini sağlayacak olan Koruma Amaçlı İmar Planı ilkeleri doğrultusunda korunmasına ve bu alanda yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının gözetilerek koruma-kullanma dengesinin oluşturulmasına yönelik kararlar üretilmesi, dokuya uyumlu yeni yapısal ve mekânsal gelişme kararlarının oluşturulması amaçlanmaktadır.

HEDEFLER

Söz konusu amaca ulaşabilmek için belirlenen hedefler aşağıda açıklanmıştır.

- 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 kararlarının üretilmesi,

- Planlama alanı içinde yer alan arkeolojik alanların korunarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlayacak planlama kararlarının oluşturulmasıdır

KAPSAM

Koruma Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı; 10.43 ha yüzölçümlü I. Derece, 7.05 ha II. Derece ve 5.10 ha III. Derece olmak üzere toplam 22.58 ha yüzölçümlü Keskin Nekropolü Arkeolojik Sit Alanlarını kapsamaktadır.

Koruma Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Uygulama Kararları, Yönetmelik Plan ve Plan Uygulama Hükümleri planlama alanı için geçerlidir ve bir bütündür.

YÖNTEM

Koruma Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılacak alanda, alana ait tüm kültürel, doğal, fiziki, ekonomik ve sosyal özelliklere ait bilgiler elde edilmiştir. Bu kapsamda:

Araştırma/Veri Toplama/Saptama, Koruma Amaçlı İmar Planına İlişkin Kararlarının Belirlenmesi aşaması kapsamında 2023 yılı içerisinde farklı tarih aralıklarında arazi çalışması yapılmıştır.

Arazi Çalışmaları

Yapılan arazi ve analiz çalışmalarında onaylı güncel halihazır haritalar dikkate alınmış ve altlık olarak kullanılmıştır. Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenen arkeolojik sit sınırları itibarıyla çalışmalar yürütülmüştür.

Kamu Kurumlarından Bilgi Edinme ve Kaynak Taramaları

Yapılan araştırma çalışmaları sürecinde geniş ölçekte literatür taraması yapılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarınca hazırlanan raporlardan yararlanılmıştır. Ayrıca bu çalışmada yayınlanmış tezler, basılı yayınlar ile ilgili web sayfaları incelenmiştir.

Planlama kapsamında imar mevzuatının öngördüğü kamu kurum ve kuruluşlarının çalışmaları ve yatırım programları vb. hususlara ilişkin olarak görüş ve önerileri alınmıştır.

1 GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

1.1 Planlama Alanının Konumu

Eskişehir ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatı ucunda 39°06'-40°09' kuzey enlemleri ile 29°59'-32°04' doğu boylamları arasında kalan bir konumda yer almaktadır. İlin topraklarının büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde olmakla birlikte, Karadeniz, Ege ve Marmara bölgelerine giren bölümleri de bulunmaktadır. İl sınırları içinde kalan Bozdağ-Sündiken Dağları su bölümü çizgisinin kuzeyi Karadeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Türkmen Dağları su bölümü çizgisinin batısı ise Ege Bölgesi'nde bulunmaktadır.

Eskişehir ilinin 14 ilçesi bulunmakta olup bu ilçeler Odunpazarı, Tepebaşı, Alpu, Beylikova, Çifteler, Günyüzü, Han, İnönü, Mahmudiye, Mihalgazi, Mihalıççık, Sarıcakaya, Seyitgazi, Sivrihisar'dır.

Planlama alanı; Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi Keskin Mahallesi sınırları içerisinde il merkezine yaklaşık 20 km uzaklıkta yer almaktadır. Söz konusu alan Keskin Mahallesi'ne ait yerleşimin doğusunda bulunan I. (Bir), II. (İki) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsamaktadır.

1.2 Tarihsel özellikler

Keskin, Eskişehir ilinin Tepebaşı ilçesine bağlı, Haydariyye ve Vefâîyye'ye ulaşan ve genellikle Baba İlyas'ın halife ve müritlerinden oluşan bir grup olup, önceleri "Babâîler" daha sonra da "Baba", "Abdal" ve "Horasan Erenleri" adıyla meşhur olmuş Orta Asya'dan Türkistan'dan, Taptuk Emre ile birlikte, Şeyh Edebalı ile gelen talebeleri tarafından kurulmuş bir mahalledir.

Osmanlı tarihinde Beştaşlar Derbent Zaviyesi, bugünkü ismiyle Keskin Mahallesi'dir. İlk kurulduğu yer, Roma döneminden kalma, dikili vaziyette, beş sütun-taş bulunmakta olup Keskin ile Oluklu Mahalleleri arasındadır. Osman Gazi sefere çıkarken Beştaş Zaviyesi'ne (Keskin Mahallesi'ne) gelmiştir. Beştaş Zaviyesi kentin kuzey-batısına uzanan Beşkardeş Dağları üzerinde konuşlanmış bir derbent zaviyesidir. Eskişehir'in merkez mahallelerinden olan Keskinle İtburun mahallesi arasında yer almış olup İtburun mahallesine kuş uçuşu iki kilometre uzaklıktadır. Beştaş zaviyesi Selçuklu Devleti zamanında uçta kurulmuş bir derbent zaviyelerdendir. Zaviyenin bulunduğu mevki, eski

çağlardan beri Bitinya'dan gelip güneye ve doğuya giden yolların Dorylaion'a ulaşmadan önce son durak yeridir. Beştaş zaviyesinin bulunduğu yerden Eskişehir ovası, Karacahisar Kalesi ve Dorylaion aynı zamanda görülebilmektedir. Bu özelliğinden dolayı antik çağlardan beri gözetleme yeri olarak kullanılmıştır.

Keskin Höyüğün bulunduğu kısımlarda Tunç Çağına, Nekropolün bulunduğu kısımlarda Roma Dönemine ait kalıntılar saptanmıştır. Diğer alanlarda yakın zamanda yerleşimlere başlanılmış olup herhangi bir tarihi doku bulunmamaktadır.

1.3 Fiziki ve coğrafi yapı

1.3.1 Jeomorfolojik ve Topografik Yapı

Planlama çalışmasına yönelik yapılan analizlerde arazinin topografik yapısı %0-10, %11-20, %21-30 ve % 31+ şeklinde gruplanarak incelenmiştir. Nekropolün kuzeyinde bulunan boş alanlarda bulunduğu kısımda eğimin %21 ve üzerinde, güney kısımda bulunan alanların ise %10'un altında olduğu tespit edilmiştir.

1.3.2 Deprem Durumu

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen ve 18.03.2018 tarihli ve 30364 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem riski orta tehlikeli alanda kalmaktadır. Yerleşmede Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulması gerekmektedir.

1.3.3 İklim Yapısı

Eskişehir İli, İç Anadolu, Batı Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin etki alanı içinde olması nedeniyle, kendine özgü bir iklime sahiptir. Aralık ayının ortalarından, şubat ayının ortalarına kadar çok soğuk günler ve don olayları yaşanmaktadır. Temmuz ve ağustos aylarında, Akdeniz yaz kuraklığı özelliklerini göstermektedir. Ancak çok hafif olarak, Karadeniz yaz yağmurları da gözlemlenmektedir. Ekim ayında yağmur, kasım ayında sulu karın yağması, kışın başladığını göstermektedir. Eskişehir ilinde kar yağışları genellikle Kasım ayında başlayıp, Nisan ayında sona ermektedir.

Eskişehir ilinde ortalama en yüksek sıcaklık en düşük ocak ayında 4 °C, en yüksek ağustos ayında 30 °C'dir. Ortalama en düşük sıcaklık ise en düşük ocak ayında -4 °C, en yüksek temmuz ayında 13,7 °C'dir. Eskişehir ili genelinde 1927-2021 yılı periyodunda yapılan en yüksek sıcaklık 40,6 °C temmuz ayında, en düşük sıcaklık ise -28,6 °C ile şubat ayında ölçülmüştür.

1.3.4 Toprak Yapısı ve Kabiliyeti

Planlama alanına ilişkin Eskişehir Valiliğinin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 19.10.2023 tarih ve 62384 sayılı görüş yazısında arazi mahallinde yapılan etüt ve değerlendirme sonucu Keskin Göleti Sulama alanı dışında yer aldığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda III. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan ve daha onaylı imar planı bulunmayan arazilerin tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmemiştir.

1.3.5 Su Kaynakları (DSİ Durumu)

Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü'nün 02.05.2023 tarih ve 3389705 sayılı yazısında Keskin Nekropolü I. (Bir), II. (İki) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanının Keskin Sulaması Sulama Alanı içerisinde yer almadığı ve içerisinde dere yatağının bulunmadığı belirtilmiştir.

1.4 Demografik Yapı

2007 – 2022 aralığındaki TÜİK verilerine göre Keskin Mahallesi'nin nüfus değişimi incelenmiştir. Söz konusu dönemde geçen 15 yıl içerisinde Keskin Mahallesi'nin nüfusunun azaldığı görülmüştür. Keskin mahallesinin 2007 yılı referans alındığında 2007'de 100 olan nüfus endeksinin 2022 yılına gelindiğinde 79'a gerilediği görülmüştür. Ayrıca 2007-2022 yılları arasındaki tüm nüfuslarda endeks 100'ün altında gerçekleşmiştir.

Keskinde kente göç olarak değerlendirilebilecek yoğun nüfus hareketliliği görülmemektedir. Keskin Mahallesi'nin 2007 yılında 862 kişi olan nüfusun 2022 yılında 684 kişiye gerilediği görülmektedir. 2022 yılı Eskişehir ili bütününe bakıldığında gelen göçün 37278 kişi, giden göçün 29766 kişi olduğu ve farkın gelen göç anlamında 7512 kişiye ulaştığı görülmüştür. Eskişehir ilinde gerçekleşen çok düşük oranda olmakla

birlikte bu hareketin Keskin Mahallesi'ne yansımadağı ve aksine Keskin Mahallesi'nden dışa göç olduğı tespit edilmiştir.

Nüfus verilerinde kadın erkek oranlarına bakıldığında; Türkiye, Eskişehir ve Tepebaşı ilçesinin kadın erkek nüfus oranlarının benzer olduğı Keskin Mahallesi'nde ise erkek nüfusun daha fazla olduğı anlaşılmaktadır.

Keskin Nekropolü II ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında daha önce onaylanmış olan imar planlarına göre parselasyon yapılması ve yapılaşmaya geçilmesi nedeniyle mevcut ruhsatlı yapılar bulunmaktadır. Keskin Nekropolü Arkeolojik Sit Alanında bulunan yapılar yapı niteliğı ve görselliğı açısından daha üst düzeyde olduğı tespit edilmiştir.

1.5 Gelişme Eğilimleri

1.5.1 Kentsel Gelişme Eğilimleri

Genel olarak Keskin Mahallesi; Arkeolojik Sit Alanları varlığı nedeniyle batı yönde gelişme eğilimi göstermektedir. Mahalle yerleşiminde sit alanları gelişme eğilimi açısından kısıtlayıcı faktör olmuştur.

Arkeolojik Sit Alanları içerisinde yöre halkının yapılaşma isteğı nedeniyle Keskin Muhtarlığının sit derecelerinin düşürölmesi yönünde talebi bulunmaktadır.

Söz konusu koruma amaçlı imar planının onaylanması ile birlikte III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında yer alan taşınmazlarda belirli koşullarda yapılaşma mümkün olacaktır.

1.5.2 Yatırımcı Sektörlerin Alan Kullanımlarına İlişkin Yerleşme Talepleri

Planlama alanına ilişkin olarak yapılması planlanan sektörel yatırımlara ilişkin bir bilgi veya talep bulunmamaktadır.

1.5.3 Yatırım ve Etkinlikler

Planlama alanı içerisinde yapılması planlanan yatırım ve etkinlik tespit edilmemiştir.

1.5.4 Mali Kaynaklar

Planlama alanı Tepebaşı Belediyesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Dolayısıyla bu alana yönelik münferit bir finansman analiz çalışması yapılması mümkün olmamıştır. Planlama alanına yönelik olarak Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve Tepebaşı Belediyesinin bütçe imkanları dahilinde yatırımları söz konusudur.

Arkeolojik sit alanlarında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılacak olan kazı çalışmaları ve sonrasında ören yerine dönüştürülmesi projeleri uygulanabilecektir.

1.5.5 Yasal Yönetimsel Sınırlamalar ve Belirleyiciler

Planlama alanında I, II ve III. Derece arkeolojik sit alanlarının bulunması nedeniyle 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Geçici yapılanma koşulları haricinde imar taleplerinin ve uygulamalarının değerlendirilmesi koruma amaçlı imar planı hazırlanması gerekliliği bulunmaktadır. Koruma amaçlı imar planı hazırlanması aşamasında Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınması sonrasında nazım imar planlarının Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Uygulama imar planlarının ise Tepebaşı Belediyesi tarafından onaylanması gerekmektedir. Bu doğrultuda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17. maddesi uyarınca Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanarak Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi gerekmektedir.

1.5.6 Üst Plan Kararları

Türkiye On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölge Planı (2014-2023), Eskişehir Ulaşım Ana Planı ve Tepebaşı Belediyesi Stratejik Planı (2020-2024) kapsamında hedefler ve politikalar incelendiğinde planlama alanı özelinde herhangi bir yatırım vb. programın olmadığı görülmektedir. Eskişehir Metropoliten Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı “Tarım Alanı” ve “Sit Alanı” olarak görülmektedir. Ayrıca sit alanlarına ilişkin hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarının Nazım İmar Planı hükmü yerine geçeceği yönünde plan hükmü yer almaktadır.

2 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KAPSAMINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR

2.1 Kurum Görüşleri

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) 07.12.2022 tarihli ve 5206045 sayılı kurum görüş yazısında; söz konusu alanlara yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmış imar planı bulunmadığı ve Koruma Amaçlı İmar Planlarına ilişkin değerlendirmenin Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 27.03.2023 tarihli ve 5936424 sayılı kurum görüş yazısında bahse konu alanın; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı belirtilmiştir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü)

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü) 15.12.2023 tarihli ve 842079 sayılı kurum görüş yazısı ile Eskişehir Anadolu Üniversitesi Havalimanı Mania Planı iletilmiştir. 1075053 sayılı yazı ile de söz konusu Mania Planının sayısal halleri iletilmiş olup Keskin yerleşmesinin mania planı dışında kaldığı belirlenmiştir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Özelleştirme İdaresi Başkanlığı)

Hazine ve Maliye Bakanlığının (Özelleştirme İdaresi Başkanlığı) 08.12.2022 tarihli ve 41814 sayılı yazısında; planlama alanı kapsamında 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabi olan alan bulunmadığı belirtilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü)

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının (Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü) 28.12.2022 tarih ve 2022525574 sayılı kurum görüş yazısı ekinde gönderilen jeotermal kaynaklar ve mineralli sular arama ve işletme sahaları planlama alanı sınırları içerisine girmemektedir.

Millî Eğitim Bakanlığı (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü)

Milli Eğitim Bakanlığının (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü) 14.01.2023 tarih ve 68369349 sayılı yazısında proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. Maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerektiği belirtilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü)

Tarım ve Orman Bakanlığının (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü) 21.12.2022 tarihli ve 8217988 sayılı kurum görüş yazısında plan çalışması yapılacak alan içerisinde tescilli bir korunan alanın yer almadığı belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı (Su Yönetimi Genel Müdürlüğü)

Tarım ve Orman Bakanlığının (Su Yönetimi Genel Müdürlüğü) 30.12.2023 tarihli ve 8306549 sayılı yazısında, su kaynaklarının yönetimine ve korunmasına yönelik hazırlanan, 17.10.2012 tarih ve 28444 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Havza Yönetim Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve Takibi Hakkında Yönetmelik" gereklerinin yerine getirileceğinin taahhüt edilmesi ve ayrıca, işin gerçekleşmesi sırasında Sakarya Havza Koruma Eylem Planı hükümlerinde belirtilen hususlara uyulacağının taahhüt edilmesi gerektiği, söz konusu alanda yapılacak çalışmalarda "Taşkın Yönetim Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve İzlenmesi Hakkında Yönetmelik" gereği muhtemel taşkın riskinin de göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğünün 20.02.2023 tarihli ve 1094149 sayılı kurum görüş yazısında; alanın (Ankara-İzmir) Ayrım-Bursa Otoyolu güzergahından etkilendiği, planlamada Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği hükümlerine uyulması, karayolu sınırına müdahalede bulunulacak herhangi bir plan kararının alınmaması ve planların onaylanması aşamasında taslak imar planlarıyla Bölge Müdürlüğünden tekrar görüş alınması gerektiği belirtilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (Arazi Topplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Dairesi Başkanlığı)

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün (Arazi Topplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) 04.01.2023 tarihli ve 3034616 sayılı kurum görüş yazısında planlama alanı sınırı içerisinde herhangi bir arazi toplulaştırma projesi bulunmadığı ve yatırım programında yer almadığı belirtilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (Taşkın Kontrol Dairesi Başkanlığı)

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün (Taşkın Kontrol Dairesi Başkanlığı) 24.12.2023 tarih ve 4163853 sayılı yazısında; Keskin Nekropolü I., II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının sulama sahasına girmediği ve alan içerisinde herhangi bir dere yatağının bulunmadığı belirtilmektedir.

Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü

Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğünün 05.07.2023 tarih ve 3579425 sayılı yazısında Keskin Nekropolü I., II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının sulama sahasına girmediği ve alan içerisinde herhangi bir dere yatağının bulunmadığı belirtilmektedir.

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün 30.12.2023 tarihli ve 570520 sayılı yazısı ile iletilen AG-OG tesislerinin planlama alanı dışında olduğu belirlenmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 1629944 sayılı yazısında Keskin Nekropolü Sit Alanlarına isabet eden herhangi bir enerji nakil hattının bulunmadığı belirtilmektedir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 2023 tarih ve 2718402 sayılı yazısında Keskin Nekropolü Arkeolojik Sit Alanlarının bulunduğu bölgeden 24 inç çapındaki Malkoçlar – Ankara DGİBH ile 40 inç çapındaki Eskişehir- Bozüyük Loop DGİBH'nın geçtiği ve bu nedenle yazıda belirtilen hususlara uyulması gerektiği bildirilmektedir.

Diyanet İşleri Başkanlığı (Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü)

Diyanet İşleri Başkanlığının (Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü) 15.12.2022 tarihli ve 3189427 sayılı yazısında; yeni oluşturulacak "İbadet Alanı" (Cami) alanlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması, alanın İmar Kanunu gereği düzenleme ortaklık payından (DOP) oluşturulması, yapı yaklaşma mesafelerinin güney kısmında 5 m'den fazla bırakılmaması, diğer cephelerden ise cami yapısının sığacağı şekilde değerlendirilmesi, plan notlarının, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 'Tanımlar' başlıklı 4. maddesinin, 1. Fıkrasının (ğğ) bendinde belirtilen İbadet yeri tanımına uygun olarak hazırlanması gerektiği belirtilmektedir.

Jandarma Genel Komutanlığı

Jandarma Genel Komutanlığının 12.12.2022 tarih ve 15319054 sayılı kurum görüş yazısında söz konusu imar planı çalışması yapılacak alanlarda Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığı belirtilmektedir.

Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü

Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 28.03.2023 tarihli ve 7661082 sayılı kurum görüş yazısında; plan çalışması yapılan alanda orman sınırı bulunmadığı belirtilmiştir.

Millî Savunma Bakanlığı (Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı)

Millî Savunma Bakanlığının (Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı) 26.01.2023 tarihli ve 2032574 sayılı kurum görüş yazısı ile; görev ve sorumluluklar kapsamında Keskin Mahallesiye yönelik herhangi bir hususun bulunmadığı anlaşılmıştır.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.12.2022 tarih ve 3251845 sayılı yazısı ile Keskin Nekropolü I. (Bir), II. (İki) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanlarına ait kurul kararları ve sayısal veriler iletilmiştir.

Eskişehir Valiliği (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü)

Eskişehir Valiliğinin (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) 04.01.2023 tarihli ve 461248 sayılı kurum görüş yazısında planlama alanı sınırları içerisinde afete maruz bölge bulunmadığı ve İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne tahsisli ve herhangi planlama veya amaca ayrılan yer bulunmadığı, yapılacak çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerekliliği belirtilmiştir.

Eskişehir Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

Eskişehir Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 22.12.2022 tarihli ve 5328640 sayılı kurum görüş yazısı ile alana ilişkin inceleme raporu iletilmiştir. ÇED ve Çevre İzinleri Şube, TVK Şube, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube, İmar ve Planlama Şube ve Milli Emlak Müdürlüklerince yapılan inceleme ve değerlendirmelerin aktarıldığı inceleme raporu aşağıda özetlenmektedir.

- Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce; Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanacak alanlar kapsamında herhangi bir doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanılmadığı, Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilen alanlardan olmadığı belirtilmiştir.
- İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce; söz konusu planlama sınırlarınının 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylı herhangi bir planlama alanı içerisinde bulunmadığı, yapılacak

planlama çalışmasında Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan Eskişehir iline ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve hükümleri, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Şube Müdürlüğünce; söz konusu alanın 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli alan veya rezerv yapı alan sınırları içerisinde yer almadığı belirtilmiştir.

Eskişehir Valiliği (Kadastro Müdürlüğü)

Eskişehir Valiliğinin (Kadastro Müdürlüğü) 7208757 sayılı yazısı ile planlama alanına ait NCZ uzantılı kadastro sınırları iletilmiş olup söz konusu alanda herhangi bir çalışmanın bulunmadığı bildirilmiştir.

Eskişehir Valiliği (Sağlık Müdürlüğü)

Eskişehir Valiliğinin (Sağlık Müdürlüğü) 207543245 sayılı yazısında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılmak üzere 500 m² yüzölçümlü boş arazi ayrılması kaydıyla belirtilen alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmektedir.

Eskişehir Valiliği (Milli Eğitim Müdürlüğü)

Eskişehir Valiliğinin (Milli Eğitim Müdürlüğü) 28.01.2023 tarihli ve 69454783 sayılı kurum görüş yazısında plan çalışmalarında dikkat edilmesi gerekli hususlar bildirilmiştir.

Eskişehir Valiliği (Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

Eskişehir Valiliğinin (Kültür ve Turizm Müdürlüğü) 3421740 sayılı yazısında planlama alanının 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezinde kalmadığı belirtilmektedir.

Eskişehir Valiliği (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı)

Eskişehir Valiliğinin (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı) 23.05.2023 tarih ve 56918 sayılı yazısında yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları kapsamında

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında kısıtlayıcı bir durumun bulunmadığı belirtilmektedir.

Tepebaşı Kaymakamlığı (Tapu Müdürlüğü)

Tepebaşı Kaymakamlığının (Tapu Müdürlüğü) 03.04.2023 tarih ve 8364411 sayılı yazısı ile planlama alanında yer alan taşınmazların tapu kayıtları iletilmiştir.

Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığın (Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı) 05.01.2023 tarih ve 92065 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilgili birimlerin kurum görüşleri iletilmiş ve aşağıda açıklanmıştır.

- Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün (ESKİ) 28.12.2022 tarih ve 17571 sayılı kurum görüş yazısında planlama alanı içerisinde bulunan altyapı tesisleri iletilmiş olup planlama çalışmalarında altyapı hatlarının dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.
- İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 14.12.2022 tarih ve 88235 sayılı yazısı ile planlama alanına ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı örnekleri ve lejantı iletilmiştir.
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 15.12.2022 tarihli ve 88341 sayılı yazısında koruma amaçlı imar planı çalışmalarının yapılmasında bir sakınca bulunmadığı iletilmiştir.
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 16.12.2022 tarihli ve 88597 sayılı yazısında çalışma alanı sınırları içerisinde yatırım programında yer alan bir proje bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 19.12.2022 tarihli ve 88798 sayılı yazısında söz konusu alan kapsamında 5393 sayılı kanunun 73. Maddesi uyarınca ilan edilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığının 27.12.2022 tarihli ve 90340 sayılı yazısında planlama sınırı kapsamında proje ve yatırım programı bulunmadığı belirtilmiştir.

- Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 20.12.2022 tarihli ve 89169 sayılı yazısında söz konusu alanın yatırım programında yer almadığı belirtilmiştir.
- Ulaşım Dairesi Başkanlığının 29.12.2022 tarih ve 90738 sayılı yazısında bahse konu alanlarda herhangi bir yatırım, proje veya çalışma bulunmadığı ve yürütülecek planlama çalışmalarının geleneksel planlama yaklaşımları yerine günümüz endişelerine duyarlı, iklim değişikliği, dirençlilik ve sürdürülebilirlik kıstaslarına ve ilgili mevzuata uygun şekilde yürütülmesi gerektiği belirtilmektedir.
- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığının 23.12.2022 tarihli ve 89902 sayılı yazısında alanda Eskişehir Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumluluk alanında bulunan bulvar, cadde, sokak ve yollar bulunduğu, söz konusu yolların halihazırda ulaşım yolu olarak kullanıldığı ve güzergâh ve genişliklerinin korunması gerektiği belirtilmiştir.

Tepebaşı Belediye Başkanlığı

Tepebaşı Belediye Başkanlığının 14.12.2022 tarihli ve 61083 sayılı yazısı ile planlama sınırları içinde bulunan mevzi imar planları iletilmiştir.

Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.

Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 2023GDN754 sayılı yazısı ile Keskin Nekropolü (Eskişehir) 1., 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları içerisinde bulunan doğal gaz hatlarının gösterildiği krokiler ve sayısal verisi iletilmiştir.

2.2 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Keskin Nekropolü III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına yönelik İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 14.09.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda alanın tamamı “Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda onaylı imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yapılaşma kısıtlaması getirilen bir alan bulunmamaktadır.

Söz konusu Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna ait sonuç ve öneriler aşağıda sunulmuştur.

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

1.Bölge olan Keskin Höyük ve 2. Bölge olan Keskin Nekropolü’nde tüm kuyularda açık-koyu kahverenkli, yer yer grimsi kahverenkli, ara seviyelerinde iri çakıllar içeren, derinlikle sağlamlaşan sıkı-çok sıkı az siltli killi oldukça heterojen alüvyon birim mevcuttur. Söz konusu alanların eğimi ise %0-10 arasında değişmektedir.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında şişme-oturma-taşıma gücü vb. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-5.1” simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Alüvyon’a ait birimlerde şişme “Düşük - Orta - Yüksek - Çok Yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Alüvyon’a ait birimlerde meydana gelebilecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Alüvyon'a ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyüütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-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.

-Yapı temelleri Alüvyon'a ait birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- İnceleme alanında her türlü yapılaşmada Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve ABYY (Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (18 Mart 2018) yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

-Yol, boru hattı, kanalizasyon vb. yeraltı sistemleri depreme dayanıklı tasarlanmalıdır.

-Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir."

2.3 Korumaya İlişkin Veriler

Araştırma alanı Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi Keskin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Keskin Nekropolü I. (Bir), II. (İki) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanlarını kapsamaktadır.

Tablo 1 Keskin Nekropolü Arkeolojik Sit Alanı

	Yüzölçümü (m ²)	Oran
I. (Bir) Derece Arkeolojik Sit Alanı	104,279	46.18
II. (İki) Derece Arkeolojik Sit Alanı	70,502	31.22
III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı	51,012	22.59
Toplam	225,793	100.00

Keskin Nekropolü Arkeolojik Sit Alanına yönelik biçimlenme süreci ve ilgili kurul kararları aşağıda irdelenmiştir.

Keskin Nekropolü I. (Bir), II. (İki) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Siti; Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.01.2001 tarih ve 1630 sayılı Kararı ile tescil edilmiştir.

Aynı Kurulun 15.09.2006 tarih ve 1461 sayılı Kararı ve Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.01.2012 tarih ve 281 sayılı Kararı ile sit sınırları güncellenmiştir.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.08.2018 tarih ve 6726 sayılı Kararı ile I. (Bir), II. (İki) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit sınırları son şeklini almıştır.

Söz konusu sit sınırlarına ilişkin güncellenerek hazırlanan Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Yapılanma Koşulları Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.03.2021 tarih ve 9502 sayılı Kararı ile 1 (Bir) yıl süreliğine (19.03.2022 tarihine) uzatılmıştır.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 20.02.2023 tarih ve 3500487 yazısında söz konusu sit sınırlarına ilişkin geçerliliğini koruyan (süresi uzatılmış) geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşullarının bulunmadığı belirtilmektedir.

3 GEÇMİŞTEKİ VE MEVCUT PLANLARA İLİŞKİN ARAŞTIRMA

3.1 Üst Ölçekli Planlar

2015 yılında hazırlanan Eskişehir Metropolitan Alanı Merkez Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı; Eskişehir ilinin merkezi bölgesinde yer alan Merkez, Tepebaşı ve Odunpazarı Belediyelerini kapsayan 1.731,45 km² büyüklüğündeki planlama alanı kapsamında hazırlanmıştır.

Söz konusu 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Keskin Nekropolü Arkeolojik Sit Alanları plana işlenmiş olup bu alanlara “Tarım Alanı” kullanım kararı getirilmiştir

Sit Alanlarına ilişkin plan notu ise aşağıdaki şekildedir.

“Arkeolojik, Kentsel, Doğal sit alanları ile etkileme geçiş bölgelerinde, 2863/3386/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmelikleri ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararlarına uyulacaktır.

1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planında veri olarak işlenmiş olan sit alanları haricinde, ilgili kurum tarafından ilan edilmiş/edilecek sit alanları ve/veya sit sınırları ile bunlara ilişkin planlar Nazım İmar Planı hükmü taşıyacaktır.

Sit alanlarında yapılacak olan imar planı, imar uygulaması, proje ve inşaat aşamalarında ilgili kurumun görüşü alınacaktır.”

3.2 Onaylı İmar Planları

Tepebaşı Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 61083 sayılı yazısı ile; Keskin Nekropolü (Eskişehir) 1., 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde bulunan 2 adet mevzi imar planı ile alanın bitişiğinde bulunan 1 adet mevzi imar planı iletilmiştir. Söz konusu imar planları alan kullanım kararları ve yapılaşma koşulları ile birlikte aşağıda açıklanmıştır.

3.2.1 Eskişehir – Merkez – Keskin Köyü İmar Planı

Keskin Nekropolü (Eskişehir) 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına denk eden “Eskişehir – Merkez – Keskin Köyü İmar Planı” Eskişehir Valiliğince 13.05.1988 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konu imar planında TAKS: 0.15, KAKS: 0.30 ve Ayırık Nizam 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı ile bu alanlar hizmet edecek Yeşil Alan ve Sosyal Tesis Alanı planlanmıştır.

3.2.2 Karaağaç Mevkii 2459 Nolu Parsele Ait Mevzi İmar Planı

Keskin Nekropolü (Eskişehir) 1. ve 2. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına denk eden “Eskişehir İli Keskin Köyü Karaağaç Mevkii 2459 Nolu Parsele Ait Mevzi İmar Planı” 10.06.1997 tarihinde Eskişehir Valiliğince onanmıştır.

Söz konu imar planında TAKS:0.20, KAKS: 0.40 ve Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında konut alanları planlanmıştır. Planda nüfusun ihtiyacına yönelik yeşil alan ayrılmıştır. Ulaşım planlaması 12 m genişliğinde Taşıt Yolları ile 5 m ve 7 m genişliğinde Yaya Yolları ile çözümlenmiştir. Alanın doğusunda bulunan 30 m genişliğindeki Taşıt Yolu sit alanının dışında bulunmaktadır.

3.2.3 Eskişehir S. S. Sağlkkent Konut Yapı Koop Mevzi İmar Planı

Keskin Nekropolü (Eskişehir) 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının dışında ve bitişik konumda bulunan “Eskişehir S. S. Sağlkkent Konut Yapı Koop Mevzi İmar Planı” Eskişehir Valiliğince 07.05.1998 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu mevzi imar planının tamamı Keskin Nekropolü (Eskişehir) Arkeolojik Sit Alanlarının dışında bulunmaktadır.

Eskişehir S. S. Sağlkkent Konut Yapı Koop Mevzi İmar Planında TAKS:0.20, KAKS: 0.40 ve Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında konut alanı planlanmıştır. Planda nüfusun ihtiyacına yönelik yeşil alan ayrılmıştır. Ulaşım planlaması 10 m genişliğinde Taşıt Yolu ile 7 m genişliğinde Yaya Yolları ile çözümlenmiştir. Ayrıca sit alanına bitişik konumda 30 m genişliğinde Taşıt Yolu planlanmıştır.

4 KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR

4.1 Arkeolojik Sit Alanların Korunmasına İlişkin Kararlar

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca; planlama çalışması kapsamında kalan arkeolojik sit alanının geleneksel dokusunun sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunmasına yönelik plan kararları üretilmiştir.

Planlama alanında, 681 sayılı ilke kararları doğrultusunda yerleşime olanak tanınan alanlarda, koruma-kullanma dengesi gözetilerek kullanım kararları verilmiştir.

Arkeolojik sit alanında mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, vb.) birlikte bulunmaları ilkesine özen gösterilmiştir.

Planlama alanında kentsel sitin doku özelliklerine bağlı olarak yoğunluk, kütle, konum, yükseklik, mimari özellikler, yapı malzemesi, renk ve benzeri koşulların belirlenmesi önem arz etmektedir.

5 MÜLKİYET DURUMU

Tepebaşı Kaymakamlığının (Tapu Müdürlüğü) 03.04.2023 tarih ve 8364411 sayılı yazısı ile de planlama alanında yer alan taşınmazların tapu kayıtları iletilmiştir.

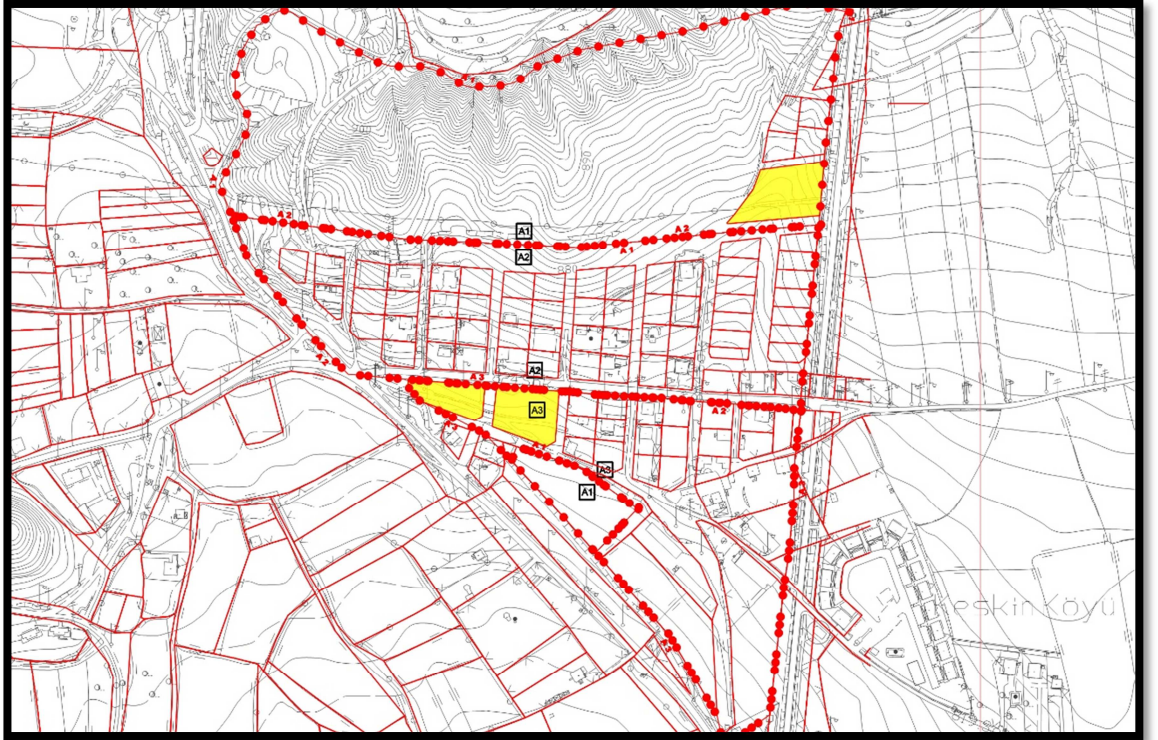
Planlama alanında 11117/1 parsel, 11118/1 ve 11068/29 olmak üzere 3 adet Tepebaşı Belediyesine ait taşınmaz bulunmaktadır.

Tablo 2 Mülkiyet Durumu

Ada	Parsel	Malik	Nitelik	Sit Derecesi
11117	1	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3. Derece Arkeolojik Sit
11118	1	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3. Derece Arkeolojik Sit
11068	29	Tepebaşı Belediyesi	Yeşil Alan	1. Derece Arkeolojik Sit

Kaynak: Tepebaşı Kaymakamlığının (Tapu Müdürlüğü) 03.04.2023 tarih ve 8364411 sayılı yazısı

Şekil 1 Mülkiyet Durumu



Kaynak: Tepebaşı Kaymakamlığının (Tapu Müdürlüğü) 03.04.2023 tarih ve 8364411 sayılı yazısı

6 1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; 104,279 m² I. Derece, 70,502 m² II. Derece ve 51,012 m² III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olmak üzere toplam 225,793 m² yüzölçümlü alanda hazırlanmıştır.

Planlama alanında Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun arkeolojik sitler, koruma ve kullanma koşullarına ilişkin 658 Nolu İlke Kararında belirtilen esaslara uyulacaktır.

Arkeolojik sit alanlarında yapılacak olan yapılara ilişkin ayrıntılı yapılaşma koşulları Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü doğrultusunda hazırlanacak 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile belirlenecektir.

Tablo 3 Keskin Nekropolü Arkeolojik Sit Alanı Plan Kararları

Arkeolojik Sit Alanı	Alan Kullanımı	Yüzölçümü (m ²)	Oran (%)	Yüzölçümü (m ²)	Oran (%)
I. Derece	I. (Bir) Derece Arkeolojik Sit Alanı	104,279	46.18	104,279	46.18
II. Derece	II. (İki) Derece Arkeolojik Sit Alanı	70,502	31.22	70,502	31.22
III. Derece	Gelişme Konut Alanı	15,217	6.74	51,012	22.59
	Sosyal Tesis Alanı	1,953	0.86		
	Park	3,133	1.39		
	Tarım Alanı	26,168	11.59		
	Yollar	4,540	2.01		
Toplam:		225,793	100.00	225,793	100.00

6.1 I. Derece Arkeolojik Sit Alanları

I. Derece Arkeolojik Sit Alanları korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır. Bu alanlarda herhangi bir alan kullanım kararı getirilmemiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 2023 tarih ve 2718402 sayılı yazısında Keskin Nekropolü I. Derece Arkeolojik Sit Alanının bulunduğu bölgeden 24 inç çapındaki Malkoçlar – Ankara DGİBH ile 40 inç çapındaki Eskişehir- Bozüyük Loop DGİBH'nın geçtiği belirtilmiş olup söz konusu hatlar plana aktarılmıştır.

6.2 II. Derece Arkeolojik Sit Alanları

II. Derece Arkeolojik Sit Alanları korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır. Bu alanlarda mevcut taşıt yolları plana aktarılmış olup alan kullanım kararı getirilmemiştir.

6.3 III. Derece Arkeolojik Sit Alanları

III. Derece Arkeolojik Sit Alanları koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır. Koruma Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına aşağıdaki kullanım alanları planlanmıştır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına yönelik İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 14.09.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından onaylanmış olup raporda belirlenen Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1) plana yansıtılmıştır.

Bu alanlarda 658 Nolu İlke Kararı ve mevcut plan kararları dikkate alınarak konut, park, sosyal tesis, tarım alanı ve yollar planlanmıştır.

Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı

Mevcut imar planında yer alan konut alanları Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak plana aktarılmıştır.

Sosyal Tesis Alanı

Mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait 11118 ada 1 parsel, meri mevcut imar planı dikkate alınarak Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Bu alanlarda toplumun sosyal ihtiyaçlarına yönelik ve toplumun faydalanabileceği tesisler yapılabilir.

Park Alanı

Mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait 11117 ada 1 parsel, meri mevcut imar planı dikkate alınarak Park Alanı olarak planlanmıştır. Bu alanlarda toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti alanları yer alacaktır.

Tarım Alanları

Planlama alanının güneyinde bulunan ve onaylı imar planı bulunmayan alanlar; Tarım Alanı olarak planlanmıştır. Bu alanlarda 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

Yollar

Kadastral yollar dikkate alınarak planlama alanında 12 m ve 10 m genişliğin Taşıt Yolları planlanmıştır. Ayrıca planlama alanının dışında olmakla birlikte doğusunda bulunan 30 m genişliğinde Taşıt Yolu plana aktarılmıştır.

7 PLAN NOTLARI

1. *1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN NOTLARINA AYKIRI UYGULAMA YAPILAMAZ.*
2. *PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;*
 - *2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE İLKE KARARLARI,*
 - *3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,*
 - *2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ*
 - *5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU*
 - *2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK*
 - *TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ*
3. *HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) İLE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İÇİN ALINMIŞ/ALINACAK OLAN TÜM İLKE VE KURUL KARARLARI GEÇERLİDİR.*
4. *1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN 1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI KAPSAMINDA HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.*
5. *KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 20.02.2023 TARİH VE 1094149 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN VE PLANDA KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.*

6. *DOĞAL GAZ BORU HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDA BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (BOTAŞ) HAM PETROL VE DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.*

7. I. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

7.1. *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.*

7.2. *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.*

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

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

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

8. II. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

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

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

8.3. *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.*

9. III. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

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

9.1. *DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 120 KİŞİ/HA'YI AŞAMAZ*

9.2. *SOSYAL TESİS ALANINDA KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, HUZUREVİ, ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.*

9.3. *PARK ALANLARI TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ ALANLARIDIR.*

9.4. *TARIM ALANLARINDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARİCİNDE YAPI YAPILAMAZ.*