



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ÇUKURHİSAR HÖYÜK (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	17
2.3 Korumaya İlişkin Veriler.....	24
3 GEÇMİŞTEKİ VE MEVCUT PLANLARA İLİŞKİN ARAŞTIRMA.....	26
3.1 Üst Ölçekli Planlar	26



3.2	Onaylı İmar Planları	27
4	KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR	28
4.1	Arkeolojik Sit Alanların Korunmasına İlişkin Kararlar	28
5	MÜLKİYET DURUMU	29
6	1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI	31
6.1	I. Derece Arkeolojik Sit Alanları	32
6.2	II. Derece Arkeolojik Sit Alanları	32
6.3	III. Derece Arkeolojik Sit Alanları	32
7	PLAN NOTLARI	35

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1	Çukurhisar Höyük Arkeolojik Sit Alanı	24
Tablo 2	Mülkiyet Listesi	30
Tablo 3	Çukurhisar Höyük Arkeolojik Sit Alanı Plan Kararları.....	32

ÇUKURHISAR HÖYÜK (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 Hisar Mahallesi Çukurhisar Höyük (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; 4.99 ha yüzölçümlü I. Derece, 5.38 ha II. Derece ve 14.13 ha III. Derece olmak üzere toplam 24.50 ha yüzölçümlü Çukurhisar Höyük 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 Hisar Mahallesi sınırları içerisinde il merkezine yaklaşık 15 km uzaklıkta yer almaktadır. Söz konusu alan Hisar Mahallesi'ne ait yerleşimin batısında bulunan I. (Bir), II. (İki) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsamaktadır.

1.2 Tarihsel özellikler

Planlama alanı olan Çukurhisar Höyük I., II. ve III. Derece arkeolojik sit alanı M.Ö. 3000 yılından klasik çağa kadar uygarlıkları içeren höyük bulunması sebebi ile korunması gerekli sit alanı olarak tesciline karar verilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda planlama çalışması yapılacak Çukurhisar höyük I., II. ve III. Derece arkeolojik sit alanı M.Ö. 3000 yılı ile M.Ö. 8 yılı arasında kalan yaklaşık 3000 yıllık tarihsel dönemdeki uygarlıklardan izler taşımaktadır. M.Ö. 3000 yılından başlamak suretiyle Eskişehir ilinin tarihi incelendiğinde Kafkaslar üzerinden Anadolu'ya gelen Hint-Avrupalı bir kavim olan Hititler Anadolu'da yerleşik olan kavimler ile birlikte Hitit Devletini kurmuşlardır. Hitit Devleti döneminde Eskişehir'in beylik olduğu bilinmektedir. Hitit devleti hakimiyetinde yaklaşık olarak M.Ö. 1200'lü yıllara kadar kalmış bu tarihten sonrasında Frigler Anadolu'ya girmişler ve Eskişehir'de Frig şehri olan Dorylaion kurulmuştur. Friglerden sonra ise sırası ile Lidyalılar ve perslerin hakimiyetinde bulunmuştur. M.Ö. 334 yılında İskender'in eline geçen Eskişehir M.Ö. 190 yılında Romalıların hakimiyetinde kalmıştır.

1.3 Fiziki ve coğrafi yapı

1.3.1 Jeomorfolojik ve Topografik Yapı

Planlama alanı eğim durumu incelediğinde ise çoğunlukla %0-10 arası düşük eğimli alanların olduğu görülmektedir. Eğimin yüksek olduğu alanlar ise höyük ve etrafında yer almaktadır. Planlama alanında bulunan höyük %30 üzeri eğime sahiptir. Höyüğün çevresi %20-30 arasında eğimli olup höyükten uzaklaştıkça özellikle Höyüğün doğu ve güney cephesinde %10-20 arasında eğimli görülmektedir.

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

Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 22.12.2023 tarih ve 8240228 sayılı kurum görüş yazısında; 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 izin alınması gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden çalışma sınırı içerisinde yer alan mera parsellerinin iletilmesi istenilmiş olup Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 31.03.2023 tarih ve 9407659 sayılı yazısında çalışma alanı içerisinde Mera Kanuna tabi bir parsel bilgisi iletilmemiştir.

1.3.5 Su Kaynakları (DSİ Durumu)

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün (Taşkın Kontrol Dairesi Başkanlığı) 24.12.2024 tarih ve 4163853 sayılı yazısında da belirtildiği üzere araştırma alanı içerisinde Kayaboğazı deresi geçmektedir. Söz konusu dere daha önceki yıllarda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından ıslah edilmiştir.

Ayrıca alanın kuzeydoğusundan Çukurhisar Göleti bulunmaktadır. Çukurhisar Göleti akarsuyu Ilgın deresidir ve bu gölet sulama amacıyla yapılmıştır. Gölet inşaatına 1986 yılında başlanmış ve tamamlanması 8 yıl sürerek 1994 yılında tamamlanmıştır.

1.4 Demografik Yapı

2007 – 2022 aralığındaki TÜİK verilerine göre Hisar Mahallesi'nin nüfus değişimi incelenmiştir. Söz konusu dönemde geçen 15 yıl içerisinde Hisar Mahallesi'nin nüfusunun azaldığı görülmüştür. Hisar mahallesi'nin 2007 yılı referans alındığında 2007'de 100 olan nüfus endeksinin 2022 yılına gelindiğinde 92'ye gerilediği görülmüştür. Ayrıca 2007-

2022 yılları arasındaki tüm nüfuslarda 2011 yılı hariç endeks 100'ün altında gerçekleşmiştir.

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 Hisar Mahallesi yansımadığı ve aksine Hisar Mahallesinden dışa göç olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanı Eskişehir ili Tepebaşı İlçesi Hisar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. TÜİK 2022 verilerine göre Tepebaşı ilçesinin 192.426 erkek, 192.219 kadın olmak üzere 384.645 kişi nüfusu bulunmaktadır. Hisar Mahallesi 2022 yılı verilerine göre ise 801 erkek, 765 kadın olmak üzere toplam 1.566 kişi nüfusu bulunmaktadır.

Nüfus verilerinde kadın erkek oranlarına bakıldığında; Türkiye, Eskişehir ve Tepebaşı ilçesinin kadın erkek nüfus oranlarının benzer olduğu Hisar Mahallesinde ise erkek nüfusun daha fazla olduğu anlaşılmaktadır.

1.5 Gelişme Eğilimleri

1.5.1 Kentsel Gelişme Eğilimleri

Genel olarak Hisar Mahallesi; Çukurhisar Höyük Arkeolojik Sit Alanları varlığı nedeniyle güney ve güneydoğu yönünde gelişme eğilimi göstermektedir. Mahalle yerleşiminde sit alanları gelişme eğilimi açısından kısıtlayıcı faktör olmuştur.

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 Çukurhisar Höyük Arkeolojik Sit Alanları plana işlenmiş olup bu alanlara “Mevcut Konut Alanı” kullanım kararı getirilmiştir. Çukurhisar Höyük Arkeolojik Sit Alanları ve çevresindeki yerleşim için seyrek (50 kişi / Ha altında) yoğunluk belirlenmiştir.

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)

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün 15.12.2023 tarihli ve 842079 sayılı kurum görüş yazısında mania planı iletilmiştir. Yapılan incelemede Çukurhisar yerleşmesinin bir bölümünün mania planı içinde kaldığı ancak planlama çalışması yapılacak Çukurhisar Höyük Arkeolojik Sit Alanlarının mania planı dışında kaldığı analiz edilmiştir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Özelleştirme İdaresi Başkanlığı)

Özelleştirme İdaresi Başkanlığının 08.12.2022 tarihli ve 41814 sayılı yazısında; Çukurhisar Höyük Arkeolojik Sit Alanları kapsamında 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabi olan alan bulunmadığı belirtilmiştir.

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

Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünün 28.12.2022 tarih ve 2022525574 sayılı kurum görüş yazısı ekinde gönderilen jeotermal kaynaklar ve mineralli sular arama ve işletme sahalarından bir tanesi Alpu ilçesinde bulunmakta, diğeri ise Çukurhisar yerleşmesinde planlama alanının kuzey-batısında yer almakta olup planlama alanı sınırları içerisine girmemektedir.

Millî Eğitim Bakanlığı (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü)

Millî 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)

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün 21.12.2022 tarihli ve 8217988 sayılı kurum görüş yazısında plan çalışması yapılacak alan içerisinde tescilli bir korunan alanın yer almadığı iletilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü)

Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 26.12.2023 tarih ve 8277889 sayılı kurum görüş yazısında 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanuna göre zeytinlik alanı bulunmadığı, planlanan ve devam eden herhangi bir proje sahasında olmadığı, 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 ilgili İl Müdürlüğünden izin alınması gerektiği belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı (Su Yönetimi Genel Müdürlüğü)

Su Yönetimi Genel Müdürlüğünün 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.

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) 24.12.2024 tarih ve 4163853 sayılı yazısında; alan içerisinde Kayaboğazı deresinin geçtiği, önceki yıllarda ıslah edildiği ve ekte gönderilen kesit doğrultusunda korunması gerektiği belirtilmektedir. Ayrıca derenin AA-BB kesiti arasında uygun bir sahilinde ileride gerek duyulacak temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için 10 metre genişliğinde bant bırakılması ve bu alanda yapılaşmaya müsaade edilmemesi gerektiği belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğünün 20.02.2023 tarihli ve 1094149 sayılı kurum görüş yazısında; Çukurhisar Höyük I., II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının Ankara-Eskişehir Devlet yolu (Çukurhisar Kavşağı) ile mevcut (Eskişehir-Çukurhisar) Ayrım 14. Bölge Hududu Yolu güzergahlarından etkilenmekte olduğu ve plan çalışmalarında karayolu koridorunun korunması gerektiği belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün 30.12.2023 tarihli ve 570520 sayılı yazısında Osmangazi Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinden de alınan bilgiye göre Çukurhisar Höyük I., II. ve III. Arkeolojik Sit Alanları içerisinde mevcut ve yapılması planlanan tesislerin bulunduğu bu tesisler için bakım, onarım ve yenileme durumlarında gerekli izinlerin verilmesi halinde planlama çalışmalarında bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün 09.01.2023 tarih ve 1629944 sayılı kurum görüş yazısında planlama alanına isabet eden herhangi bir teşekkül bulunmadığı belirtilmiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 2718402 sayılı yazısında Çukurhisar lokasyonundaki sit alanları yakınında lisanslı yerel gaz dağıtım firmasına ait doğal gaz boru hatları bulunduğundan ilgili yerel gaz firmasından görüş sorulması 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 imar planı çalışması yapılacak alanda Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığı iletilmiştir.

Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü

Orman Genel 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)

Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 26.01.2023 tarihli ve 2032574 sayılı kurum görüş yazısında; Çukurhisar Höyük III. Derece Arkeolojik sit alanı içerisinde NATO Akaryakıt Boru Hattı ve ANT Tesisi bulunduğu, bu alanların imar planına “NATO Akaryakıt Boru Hattı” lejantıyla işlenmesi gerektiğini ve bu alanlarda izinsiz çalışma yapılmaması gerektiği fiziki çalışma yapılmadan önce Bölge Başkanlığı ile Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı nezdinde başvuru yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13.12.2022 tarih ve 3251855 sayılı yazısı ile Çukurhisar Höyük 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 İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 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 iletilmiş olup 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 sınırlarının 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.
- Milli Emlak Müdürlüğünce alanda hazineye ait ve Milli Savunma Bakanlığına (İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi Başkanlığı) tahsisli taşınmazların bulunduğu 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 600 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 İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 31.30.2023 tarih ve 3421740 sayılı kurum görüş yazısında söz konusu planlama çalışması yapılacak alanda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi veya sınırları içerisinde yer almadığı belirtilmiştir.

Eskişehir Valiliği (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı)

Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının (Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü) 23052023 tarih ve 56918 sayılı kurum görüş yazısında imar planı çalışması yapılacak alanda 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında bulunan bir alan olmadığı bildirilmiştir.

Eskişehir Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)

Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 22.12.2023 tarih ve 8240228 sayılı kurum görüş yazısında; 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 izin alınması gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden çalışma sınırı içerisinde yer alan mera parsellerinin iletilmesi istenilmiş olup Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 31.03.2023 tarih ve 9407659 sayılı yazısında çalışma alanı içerisinde Mera Kanuna tabi bir parsel bilgisi ileilmemiştir.

Tepebaşı Kaymakamlığı (Tapu Müdürlüğü)

Tepebaşı Tapu Müdürlüğünün 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.
- 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 kurum görüş yazısında söz konusu koruma amaçlı imar planı çalışma alanı sınırları içerisinde yatırım programında yer alan bir proje bulunmadığı belirtilmiştir.
- İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 14.12.2022 tarihli ve 88235 sayılı yazısında planlama alanına ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı örnekleri ve lejantı, Çukurhisar 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği ve lejantı ile söz konusu planlara ilişkin Plan Hükümleri ve Açıklama Raporları ek olarak gönderilmiştir. 1/5.000 ölçekli Çukurhisar Nazım İmar Planı; Çukurhisar Belediye Meclisinin

29.11.1999 tarihli ve 7/2 sayılı Kararı ile kabul edildiği ancak 5216 sayılı Kanun uyarınca Çukurhisar ilçesi Büyükşehir Belediye sınırlarına dahil edilmiş olup sonraki yıllarda Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen Çukurhisar ilçesine ilişkin 1/5.000 ölçekli plan değişiklikleri doğrultusunda söz konusu planın güncellendiği bilgisi iletilmiştir.

- Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 19.12.2022 tarihli ve 88798 sayılı kurum görüş yazısında söz konusu alan kapsamında 5393 sayılı kanunun 73. Maddesi uyarınca ilan edilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı bulunmadığı iletilmiştir.
- Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığının 27.12.2022 tarihli ve 90340 sayılı yazısında planlama sınırı kapsamında proje ve yatırım programı bulunmadığı iletilmiştir.
- Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 20.12.2022 tarihli ve 89169 sayılı kurum görüşü 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 kurum görüş yazısında Eskişehir Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumluluk alanında bulunan bulvar, cadde, sokak ve yollar bulunmakta olduğu bahse konu yollar fiziken yerinde mevcut olup, halihazırda ulaşım yolu olarak kullanıldığı ve mevcut yol güzergahı 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 yazısında Çukurhisar Höyük I., II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının lisans alanları dışında kaldığını belirtilmektedir.

2.2 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Çukurhisar Höyük (Eskişehir) III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına yönelik İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 20.09.2023 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 belirlenmiş olup sonuç ve öneriler aşağıda sunulmuştur. (Bkz: Harita:14 Jeolojik Durum)

“Bu raporun hazırlanmasında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 28/09/2011 tarihinde yürürlüğe giren 102732 sayılı genelgesi dikkate alınmıştır. İnceleme alanında yapılan morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler (taşınma, sıvılaşma, oturma vb.), zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi değerlendirilerek aşağıdaki sonuç ve öneriler sunulmuştur.

1. Bu çalışmanın amacı Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi Hisar Mahallesi sınırları içerisinde “1., 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı” Çukurhisar Höyük’ün yer aldığı 1/1000 ölçekli İ24-B-17-A-3-A, İ24-B-17-A-3-C, İ24-B-17-A-3-D ve İ24-B-17-A-3-B No’lu 4 adet; 1/5000 ölçekli İ24-B-17-A No’lu 1 adet halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen 14.04 Ha’lık alanın koruma amaçlı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt çalışması yaparak alanının yerleşime uygunluğunun değerlendirilmesidir.

Söz konusu “Çukurhisar Höyük (Eskişehir) 1., 2. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı Yapımı İşİ Hizmet Alımı” işine ait ihale tarihi 06.02.2023, sözleşme tarihi ise 13.02.2023 olup; inceleme alanı yer teslimi 03.03.2023 tarihinde yapılmıştır.

2.Bölgenin genel jeolojisi ışığında, birimlerin yanal ve düşey yöndeki değişimleri, mühendislik özellikleri, yeraltı suyu durumu ve jeoteknik parametreleri saptamak

amacıyla, toplam 5 adet jeoteknik sondaj kuyusu açılmıştır. Ayrıca sondaj çalışmalarına ek olarak 4 adet MASW, 5 adet Sismik Kırılma, 6 adet mikrotremor jeofizik ölçüm çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

3.İnceleme alanlarının yer aldığı bölgeye ait 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı bulunmamaktadır. Bununla birlikte Eylül 2015 tarihli “Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ve İTÜ Mimarlık Fakültesi Ortak Hizmet Projesi” kapsamında Eskişehir Metropoliten Alanı Merkez Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmakta olup inceleme alanları söz konusu nazım imar planında “Tarım Alanı” olarak planlanmıştır.

4.İnceleme alanları içerisinde herhangi bir taşkın sahası, sit veya koruma bölgesi ile ilgili alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır. İnceleme alanı için güncel görüşler alınmalı ve bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

5. Eskişehir Valiliği İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 05.06.2017 tarihli ve E-62535436-952.01.04.02-461248 sayılı yazısına göre inceleme alanında “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır (EK-I).

6. İnceleme alanları için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2022 tarih ve 10587 sayılı kararına göre alanın 1. 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olduğu ancak 1. 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen “Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarlıca Termal Turizm Merkezi” sınırları içerisinde yer almadığı tespit edildiği ve söz konusu alanda 2863 sayılı kanun kapsamında ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli izinler alınmadan herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmamasına karar verildiği belirtilmiştir.

İnceleme alanı için T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Dairesi Başkanlığı E-70737211-751-3034616 sayılı yazısında Genel Müdürlüğe ve Bölge Müdürlüğü tarafından yürütülen herhangi bir Arazi Toplulaştırma Projesi bulunmadığı ve yatırım programı yer almadığı belirtilmiştir.

İnceleme alanında taşkın sahalari, sit alanları ve koruma bölgeleri olup olmadığı ile ilgili kurum görüşleri alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

7. Çukurhisar Höyük için alanının tamamı %0-10 arasında olup “Yumuşak-Düşük Eğimli Alanlar” sınıfına girmektedir.

8. İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) ve Geç Miyosen-Pliyosen yaşlı Konglomera-Kumtaşı Üyesi (Tmplp1) oluşturmaktadır.

İnceleme alanında açılan SK-2, SK-3 ve SK-5 no’lu kuyularda yüzeyden itibaren kuyu sonuna kadar; SK-4 no’lu kuyuda ise yaklaşık 5.00m derinliğe kadar grimsi kahverenkli, yer yer yeşilimsi gri renkli, ara seviyelerinde az miktarda orta-iri boyda kum ve çakıl içeren, derinlikle birlikte kıvamı artan-sağlamlaşan, çok katı-sert, siltli killi alüvyon birim yer almaktadır.

Konglomera-kumtaşı üyesi ise literatürde sarımsı, kırmızımsı, grimsi renklerde konglomera, kumtaşı ve nadiren kilaşı-silttaşlarından oluşan karasal birim olarak tanımlanırken;

İnceleme alanında açılan SK-1 no’lu kuyuda yüzeyden itibaren kuyu sonuna kadar; SK-4 no’lu kuyuda ise yaklaşık 5.00 m derinliğinden sonra kuyu sonuna kadar yaklaşık 10.50 m kalınlığında açık gri renkli, yer yer grimsi bej renkli, çok ayrılmış-bozunmuş ara seviyeler içeren, çok kırıklı-çatlaklı, çok zayıf dayanımlı kumtaşı birimler kesilmiştir.

9.İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) ve Geç Miyosen-pliyosen yaşlı Konglomera-Kumtaşı Üyesi (Tmplp1) oluşturmaktadır.

Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) birimlere ait iri-orta boyda çakıllar içeren az killi siltli kumlu seviyeler ve Konglomera-Kumtaşı Üyesi ’ne ait tümüyle ayrılmış seviyeler “zemin” olarak değerlendirilmiştir.

Konglomera-Kumtaşı Üyesi (Tmplp1)’e ait kumtaşları ise “kaya” olarak değerlendirilmiştir.

10.İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sırasında birimlerden alınan örselenmiş ve örselenmemiş örnekler üzerinde sınıflandırma deneyleri yapılmıştır. Bu deneylerden elde edilen verilere göre birimler için Plastisite İndeksi tablosuna göre

“Plastik Değil, Plastik”; Kıvamlılık indisi tablosuna göre “Çok Yumuşak, Yumuşak, Yarı Sert, Sert, Yarı Katı (Çok Sert)”; Sıkışabilirlik indisi tablosuna göre “Orta-Yüksek Sıkışabilirlik”; Likitlilik indisi tablosuna göre “Kırılgan Katı-Plastik Katı” sınıfına giren birimlerden oluştuğu görülmektedir.

Birleştirilmiş zemin sınıflama sistemine (USCS) göre inceleme alanındaki birimlerin %35’inin ince taneli, %65’inin ise iri taneli olduğu; bunların ise %35’inin yüksek plastisiteli kil (CH), %34’ünün siltli kum (SM), %23’ünün killi kum (SC), %4’ünün iyi derecelenmiş kum ve siltli kum (SW-SM) ve %4’ünün ise killi çakıl (GC) olan birimlerden oluştuğu belirlenmiştir.

Alüvyon’a ait birimlerin yapılan şişme değerlendirmelerinde Likit Limit (LL)’e göre “Çok Yüksek-Yüksek-Orta” sınıfına giren; 200 No’lu elekten geçen malzeme oranına göre “Yüksek-Orta-Düşük” sınıfına giren; SPT-N30 değerlerine göre ise “Çok Yüksek-Yüksek-Orta” sınıfına birimler olduğu belirlenmiştir.

Yapılan analizler sonucunda elde edilen oturma miktarları literatürde radye temeller için izin verilebilir sınırlar içerisinde kaldığı görülmektedir. Ancak parsel bazında zemin etütleri sırasında, çalışma sahasında yapılması planlanan yapıların temel sistemleri, boyutları, derinlikleri, temellere yapılardan aktarılan gerilmeler ve yapının oturacağı alandaki zeminlerin mekanik özellikleri kullanılarak detaylı oturma analizleri yapılmalıdır.

11.İnceleme alanındaki birimler genel olarak az killi siltli kum ve çakıl içeren alüvyon birimlerden ve oluşmaktadır. Ayrıca likit limit değerleri ortalaması %50.9 olup %35’in üzerindedir. Halihazırda SPT değerleri oldukça yüksek olup birim çok katı-sert ve sıkı-çok sıkı olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte inceleme alanında açılan sondaj kuyularında 5.50-8.00m derinliğinde yeraltısuyuna rastlanmıştır. Yeraltı suyu olmasına karşın likit limit değerleri, ince tane oranının %50’den fazla olması ve SPT değerlerinin yüksekliği sıvılaşma riski taşımadıklarını göstermektedir. Bununla birlikte birimlerin heterojen yapısı ve yeraltısuyu açısından mevsimsel şartlar nedeniyle parsel bazında etüdler sırasında TBDY 2018’e göre ayrıntılı sıvılaşma analizleri yapılmalı ve gerektiği takdirde önlem alınmalıdır.

12. İnceleme alanında eğim genel olarak %0-10 arasında değişen değerler alırken hemen hemen düz sayılabilecek bir topografya mevcuttur. İnceleme alanında herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir.

MTA Heyelan envanteri haritası incelendiğinde; inceleme alanı içerisinde ve yakın civarında eski veya aktif herhangi bir heyelan sahası yer almamakla birlikte en yakın aktif heyelan sahası yaklaşık 11 km güneybatısında yer almaktadır.

13. Çalışma alanında 4 noktada MASW ölçüm, 5 noktada sismik kırılma ve 6 noktada mikrotremör çalışması yapılmıştır.

İnceleme alanı kapsamında yapılan masw ve sismik kırılma çalışmalarında; 1. tabaka V_p hızı 351-604 m/s, 1. tabaka V_s hızı 195-327 m/s, 2. tabaka V_p hızı 1384-1932 m/sn, 2. tabaka V_s hızı 508-709 m/sn olarak hesaplanmıştır.

İnceleme alanında yapılan masw çalışmalarında kayma modülü (G_{max}) değerleri; 1. tabaka için 509-1641 kg/cm² aralığında olup zemin “Zayıf/Orta Sağlam Zeminler” olarak, 2. tabaka için 4872-10316 kg/cm² aralığında olup zemin “Sağlam/Çok Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında yapılan masw çalışmalarında Elastisite modülü (E_d) değerleri; 1. tabaka için 1301--4242 kg/cm² aralığında olup zemin “Zayıf Zeminler” olarak, 2. tabaka için 13857-29341 kg/cm² aralığında olup zemin “Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir.

14. İnceleme alanında 15.00 m derinliğinde açılan 5 adet sondaj kuyusunda 5.50 m-8.00 m arasında değişen derinliklerde yeraltı suyuna rastlanmıştır.

İnceleme alanının içerisinde geçen doğu kenarı boyunca uzanan ıslah edilmiş bir dere yatağı mevcuttur. İnceleme alanı için güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

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

15. *İnceleme alanı ve yakın civarını etkileyecek olan diri faylar; Eskişehir Fay Zonu, İnönü-Dodurga Fay Zonu, Kaymaz Fay Zonu ve Taycılar Fayı'dır.*

16. *İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) ve Geç Miyosen-Pliyosen yaşlı Konglomera-Kumtaşı Üyesi (Tmplp1) oluşturmaktadır.*

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri, literatür çalışmaları ve bunlardan elde edilen veriler dikkate alınarak inceleme alanı Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak bir kategoride değerlendirilmiştir.

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

İnceleme alanında açılan SK-2, SK-3 ve SK-5 no'lu kuyularda yüzeyden itibaren kuyu sonuna kadar; SK-4 no'lu kuyuda ise yaklaşık 5.00m derinliğe kadar grimsi kahverenkli, yer yer yeşilimsi gri renkli, ara seviyelerinde az miktarda orta-iri boyda kum ve çakıl içeren, derinlikle birlikte kıvamı artan-sağlamlaşan, çok katı-sert, siltli killi alüvyon birim yer almaktadır. Söz konusu alanlarda eğim %0-10 arasında değerlerdedir.

İnceleme alanının güneybatı kesiminde kısıtlı bir alanda çok ayrıışmış-bozunmuş, çok kırıklı-çatlaklı, zayıf dayanımlı kumtaşı birimler yer almaktadır.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında şişme-oturma-taşıma gücü ve sivilaşma 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 ve Konglomera-Kumtaşı Üyesi'ne 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 büyütmesi, 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.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapı temelleri 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.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

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

17.Yapılan tüm çalışmanın amacı Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi Çukurhisar Mahallesi sınırları içerisinde “1., 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı” Çukurhisar Höyük’ün yer aldığı 1/1000 ölçekli İ24-B-17-A-3-A, İ24-B-17-A-3-C, İ24-B-17-A-3-D ve İ24-B-17-A-3-B no’lu 4 adet; 1/5000 ölçekli İ24-B-17-A no’lu 1 adet halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen 14.04 Ha’lık alanın imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt çalışması çerçevesinde yürütülmüş olup, “Parsel Bazında Zemin Etüdü” şeklinde algılanmamalı ve bu raporda verilen veriler sadece zeminin genel karakterizasyonuna yönelik olup, temel tasarımına esas veriler olarak kullanılmamalıdır. Her türlü yapılaşma öncesi mutlaka sondajlı parsel bazı zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir.”

2.3 Korumaya İlişkin Veriler

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi Hisar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan araştırma alanı; Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 10.01.2013 tarih ve 1163 sayılı kararı ile sınırları belirlenen Çukurhisar Höyük I. (Bir), II. (İki) ve III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanlarını kapsamaktadır.

Tablo 1 Çukurhisar Höyük Arkeolojik Sit Alanı

Sit Alanı		Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçümü (ha)	Oran (%)
Çukurhisar Höyük	I. (Bir) Derece Arkeolojik Sit Alanı	49,922	4.99	20.38
	II. (İki) Derece Arkeolojik Sit Alanı	53,766	5.38	21.95
	III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit Alanı	141,300	14.13	57.68
Toplam		244,988	24.50	100.00

Kaynak: Eskişehir KVKBK’nın 10.01.2013 tarih ve 1163 sayılı kararı

Söz konusu Arkeolojik Sit Alanına yönelik biçimlenme süreci ve ilgili kurul kararları aşağıda irdelenmiştir.

Çukurhisar Höyüğüne ilişkin olarak ilgili koruma kurulları tarafından 08.06.1979 tarihinden itibaren olmak üzere arkeolojik sit sınırları ve dereceleri ile geçici yapılanma koşulları, fiziki uygulamalar, yapılanıma talepleri hakkında muhtelif kararlar alınmıştır.

- Kültür Bakanlığı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığının 08.06.1979 tarih ve 1696 sayılı kararı ile Eskişehir ili, Çukurhisar köyünde bulunan ve M.Ö. 3000 yılından klasik çağa kadar uygarlıkları içeren Höyüğün arkeolojik alan olarak tesciline; kuzeyde Bursa yolu ve belediye fidanlığı, batısında 17. Sokak, doğuda 15. Sokak, güneyinde Atatürk Caddesiyle sınırlandırılan ve 1,5,9,12. Caddeleri içine alan alanın höyüğün koruma sınırı olarak kabulüne karar verilmiştir.
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 10.01.2013 tarih ve 1163 sayılı kararında Sit sınırlarını işlendiği kadastral paftanın uygun olduğuna işaretli alanların I, II ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmesine sit sınırları içerisinde madencilik faaliyetlerinin yasaklanmasına Kültür Varlıkları Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararının geçerli olduğuna karar verilmiştir.
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.02.2013 tarih ve 1256 sayılı kararında Çukurhisar Höyük I, II ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına ilişkin olarak hazırlanan kadastral paftanın uygun olduğuna, sit sınırları içerisinde giren taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine ilgili şerhlerin konulmasına karar verilmiştir.
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.02.2017 tarih ve 4903 sayılı kararında Çukurhisar Höyük I, II ve III. Derece sit alanlarının koruma amaçlı imar planı sınırı olarak belirlenmesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.04.2027 tarih ve 5130 sayılı kararında; Çukurhisar Kavşağı Üst Geçit Köprüsü kapsamında yol projesinin sit sınırları içerisinde kaldığı alanda kesinlikle herhangi bir kazı yapılmaksızın, dolgu uygulamalarının çalışmayı gerçekleştirecek ilgili idarece gerekli güvenlik önlemleri alınarak, Müze Müdürlüğü denetim ve sorumluluğunda uygulama öncesi ve sonrası rapor ve fotoğrafların Kurul Müdürlüğüne iletilmesi, Çukurhisar Höyük L. (Bir) Derece olan bölümde yol iyileştirme çalışmaları dışında kesinlikle herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması koşullarıyla 2863 sayılı Kanun kapsamında uygun olduğuna, alanda yapılacak çalışmalar kapsamında söz konusu alanda yer alan ağaçların kesiminin ilgili idarelerce değerlendirilmesine karar verilmiştir.

- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 15.01.2020 tarih ve 8342 sayılı kararı ile Çukurhisar Höyük I, II ve III. Derece sit alanlarında yaptırılması planlanan Koruma Amaçlı İmar Planları çalışmaları kapsamında Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanmasına esas olmak üzere III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde 5 adet jeoteknik sondaj kuyusu açılması isteminin uygun olduğu kararı verilmiştir.
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.11.2020 tarih ve 9172 sayılı yazısında Çukurhisar Höyük I, II ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşullarının koruma amaçlı imar planının mali nedenlerle günümüze kadar yaptırılmamış olması nedeni ile tashih edilerek güncellendiği şekliyle 27.11.2021 tarihine kadar 1 yıl süre ile uzatılmasına karar verilmiştir.

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 planında Çukurhisar Höyük Arkeolojik Sit Alanları plana işlenmiş olup bu alanlara “Mevcut Konut Alanı” kullanım kararı getirilmiştir. Çukurhisar Höyük Arkeolojik Sit Alanları ve çevresindeki yerleşim için seyrek (50 kişi / Ha altında) yoğunluk belirlenmiştir.

Sit Alanlarına ilişkin plan notu ise;

“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

Çukurhisar Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı, 29.11.1999 tarih ve 7/2 sayılı Çukurhisar Belediyesi Meclis kararı onaylanmıştır. Çukurhisar için hazırlanan imar planının hedef yılı 2015 olarak belirlenmiş olup projeksiyon nüfusu ise 11.000 kişi olarak öngörülmüştür. Söz konusu plan 24.50 ha büyüklüğünde alanı kapsamaktadır. Bu planda Çukurhisar höyük alanının bulunduğu alana “Arkeolojik Kazı Alanı” olarak alan kullanım kararı getirilmiştir.

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.

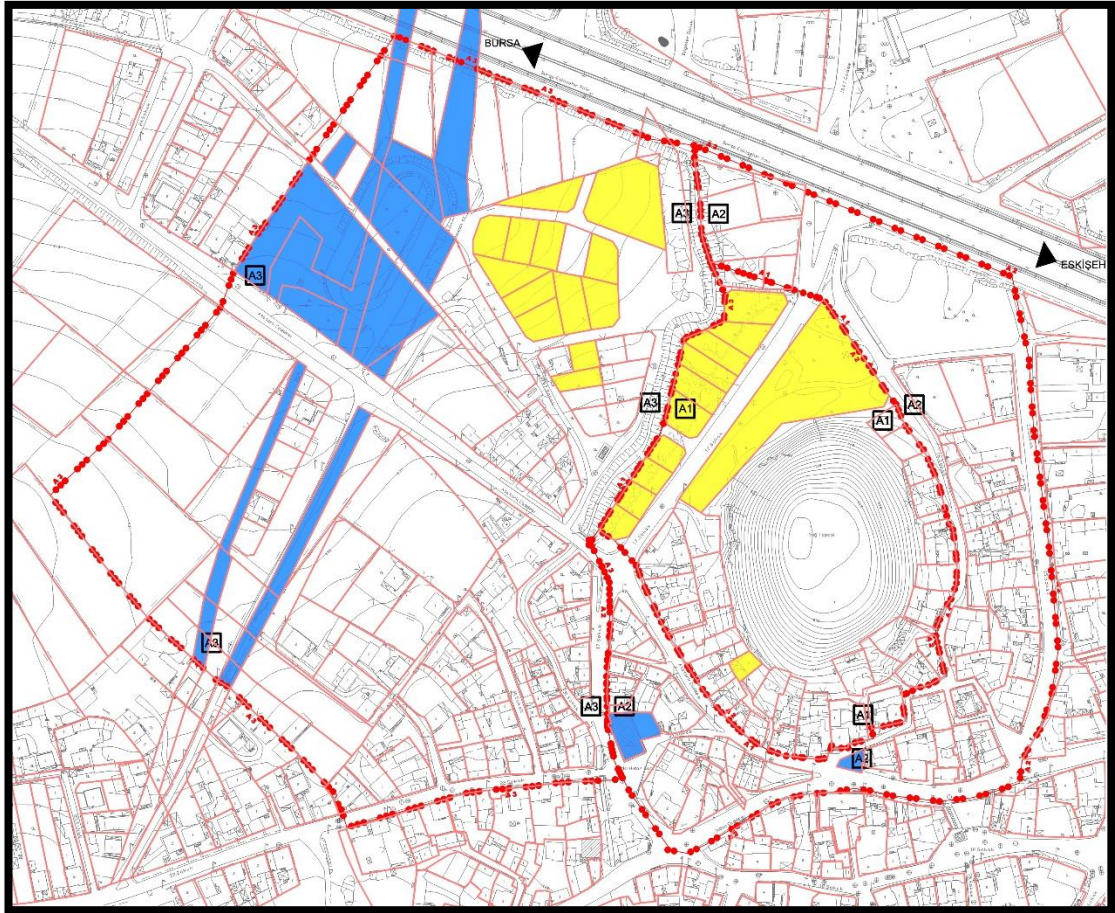
Planlama alanında kentsel sitin doku özelliklerine bağlı olarak yoğunluk, kütle, konum, yükseklik, mimari özellikler, yapı malzemesi, renk ve benzeri koşulların belirlenmesi önem arz etmektedir.

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 özel mülkiyete konu taşınmazlar dışında Maliye ve Tepebaşı Belediyesine ait taşınmazlar bulunmaktadır. Çukurhisar Höyük tescil harici alan kapsamında bulunmaktadır. Planlama alanında maliye hazinesine ait 22 adet taşınmaz bulunmaktadır. Bu taşınmazlar cami, arsa ve tarla vasfında olup çoğunlukla 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı kapsamında bulunmaktadır. Tepebaşı Belediyesi mülkiyetinde ise 25 adet taşınmaz bulunmakta olup taşınmazlar arsa, fidanlık ve avlulu ev niteliği taşımaktadırlar. Tepebaşı Belediyesine ait taşınmazlar 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit içerisinde yer almaktadır.

Şekil 1 Mülkiyet Durumu¹



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

¹ Mavi: Maliye Hazinesi / Sarı: Tepebaşı Belediyesi

Tablo 2 Mülkiyet Listesi

Ada	Parsel	Malik	Nitelik	Sit Derecesi
11304	426	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11304	435	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11304	438	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11304	439	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11304	440	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11304	442	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11304	446	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11346	1	Maliye Hazinesi	Arsa	2.Derece Arkeolojik Sit
11367	4	Maliye Hazinesi	Cami	2.Derece Arkeolojik Sit
11370	10	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11370	11	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11370	12	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11370	13	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11370	14	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11381	297	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11381	305	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11381	309	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11381	310	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11381	311	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11381	323	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11381	326	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11381	329	Maliye Hazinesi	Tarla	3.Derece Arkeolojik Sit
11304	450	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11304	451	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11339	1	Tepebaşı Belediyesi	Fidanlık	1.Derece Arkeolojik Sit
11339	10	Tepebaşı Belediyesi	Avlulu Ev	1.Derece Arkeolojik Sit
11410	1	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11410	2	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11410	3	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11410	5	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11410	6	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11410	7	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11410	8	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11410	9	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11410	10	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11411	2	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11411	10	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	3.Derece Arkeolojik Sit
11412	1	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	1.Derece Arkeolojik Sit
11412	2	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	1.Derece Arkeolojik Sit
11412	3	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	1.Derece Arkeolojik Sit
11412	4	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	1.Derece Arkeolojik Sit
11413	1	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	1.Derece Arkeolojik Sit
11413	2	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	1.Derece Arkeolojik Sit
11413	3	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	1.Derece Arkeolojik Sit
11413	4	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	1.Derece Arkeolojik Sit
11413	5	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	1.Derece Arkeolojik Sit
11413	6	Tepebaşı Belediyesi	Arsa	1.Derece Arkeolojik Sit

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; 49,922 m² I. Derece, 53,766 m² II. Derece ve 141,300 m² II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olmak üzere toplam 244,988 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.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.04.2027 tarih ve 5130 sayılı kararında; Çukurhisar Kavşağı Üst Geçit Köprüsü kapsamında yol projesinin sit sınırları içerisinde kaldığı alanda kesinlikle herhangi bir kazı yapılmaksızın, dolgu uygulamalarının çalışmayı gerçekleştirecek ilgili idarece gerekli güvenlik önlemleri alınarak, Müze Müdürlüğü denetim ve sorumluluğunda uygulama öncesi ve sonrası rapor ve fotoğrafların Kurul Müdürlüğüne iletilmesi, Çukurhisar Höyük L. (Bir) Derece olan bölümde yol iyileştirme çalışmaları dışında kesinlikle herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması koşullarıyla 2863 sayılı Kanun kapsamında uygun olduğuna, alanda yapılacak çalışmalar kapsamında söz konusu alanda yer alan ağaçların kesiminin ilgili idarelerce değerlendirilmesine karar verilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu Çukurhisar Kavşağına ait yol projesi ve Karayolu Kamulaştırma Kuşağı I, II ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanına aktarılmıştır.

Tablo 3 Çukurhisar Höyük 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	49,922	20.38	49,922	20.38
II. Derece	II. (İki) Derece Arkeolojik Sit Alanı	53,766	21.95	53,766	21.95
III. Derece	Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	18,352	7.49	141,300	57.68
	Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	47,820	19.52		
	Askeri Alan	14,337	5.85		
	Kamu Hizmet Alanı	3,328	1.36		
	Belediye Hizmet Alanı	3,330	1.36		
	Park Alanı	10,227	4.17		
	Tarım Alanı	16,323	6.66		
	Su Yüzeyi	2,087	0.85		
	Boru Hattı Koruma Kuşağı	3,030	1.24		
	Yollar	22,467	8.73		
Toplam:		244,988	100	244,988	100

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.

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. Bu alanlarda 658 Nolu İlke Kararı ile birlikte mülkiyet durumu, mevcut plan kararları ve kurum görüşleri dikkate alınarak konut, askeri alan, kamu hizmet alanı, belediye hizmet alanı, park, tarım alanı ve yollar planlanmıştır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu raporunda belirlenen Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1) plana yansıtılmıştır.

Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının kurum görüş yazısında belirtilen NATO Akaryakıt Boru Hatları plana aktarılmış ve tahsisli parseller dikkate alınarak Boru Hattı Koruma Kuşağı planlanmıştır.

Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı

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

Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı

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

Askeri Alanlar

Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının kurum görüş yazısında belirtilen NATO Akaryakıt Boru Hattı Tesisinin bulunduğu alan Askeri Alan olarak planlanmıştır.

Kamu Hizmet Alanı

Mevcut imar planı dikkate alınarak planlama alanının kuzeyinde Kamu Hizmet Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda genel, katma ve özel bütçeli idareler ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yapılabilecektir.

Belediye Hizmet Alanı

Mevcut imar planı dikkate alınarak planlama alanının kuzeyinde Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda belediyelerin görev sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin götürülebilmesi için gerekli tesisler ile birlikte sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilecektir.

Park Alanı

Planlama alanında toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti alanlarının yer alacağı Park Alanları planlanmıştır.

Tarım Alanları

Planlama alanının batısında 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 30 m, 15 m, 12m ve 10 m genişliğinde Taşıt Yolları planlanmıştır. Ayrıca planlama alanının kuzeyinde bulunan Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı ve yol projesi plana aktarılmıştır.

7 PLAN NOTLARI

1. *1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZİM 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*
 - *TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ*
 - *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 NAZİM İMAR PLANI KAPSAMINDA HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.*
5. *1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, 1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR*

PLANINDA BELİRLENEN TAŞIT YOLLARININ GENİŞLİK VE KESİTLERİNDE 5 M'YE KADAR GEREKLİ DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

6. *DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN (TASKIN KONTROL DAİRESİ BASKANLIĞI) 24.12.2023 TARİH VE 4163853 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR. AYRICA PLANLAMA ALANINDA KALAN KAYABOĞAZI DERESİ KORUNACAK VE PERİYODİK OLARAK TEMİZLİĞİ YAPILACAKTIR.*

7. *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 KURULUNDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.*

8. *NATO AKARYAKIT BORU HATTININ GEÇTİĞİ BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMALARDA MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ (ESKİŞEHİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI İLE AKARYAKIT İKMAL VE NATO POL TESİSLERİ İŞLETME BAŞKANLIĞI) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.*

9. *ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 20.09.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.*

10. *I. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI*

10.1. *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.*

10.2. *RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALT YAPI UYGULAMALARI İÇİN ESKİŞEHİR MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA*

KAZIBAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KONUNUN ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDA DEĞERLENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

10.3. ALANDA TARIMSAL FAALİYETLER VE AĞAÇLANDIRMA YAPILAMAZ.

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

10.5. TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLERİN YASAKLANARAK, AĞAÇLANDIRILMAYA GİDİLMEYEN YALNIZCA MEVCUT AĞAÇLARDAN ÜRÜN ALINABİLECEKTİR.

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

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

11. II. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

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

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

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

11.4. 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.

12. III. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

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

12.1. DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 150 KİŞİ/HA'I AŞAMAZ.

12.2. DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 120 KİŞİ/HA'I AŞAMAZ

12.3. ASKERİ ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNA İLİŞKİN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN ASKERİ ALANLAR TANIMINA İLİŞKİN 4(Ç) MADDESİNDE BELİRTİLEN TESİSLER YAPILABİLİR.

12.4. KAMU HİZMET ALANI GENEL, KATMA VE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURUMLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLER YER ALABİLİR.

12.5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI BELEDİYELERİN GÖREV SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

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

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