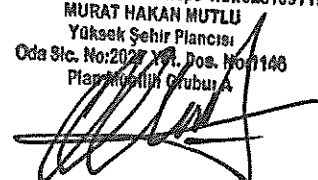


**MAHMUDIYE (ESKİŞEHİR)
YENİ, IŞIKLAR, ORTA VE ÇAL
MAHALLELERİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

2025

MPR HARİTA İMAR MÜH. TİC. LTD. ŞTİ
Emniyet Mah. Hipodrom Cad. No:9-18 D.No:45 (M2 Blok)
Yenimahalle ANKARA Maltepe V.D.:6231091191
MURAT HAKAN MUTLU
Yüksek Şehir Plancısı
Oda Sic. No:2027 Yst. Dos. No:1148
Plan Müdürlüğü Grubu A



İçindekiler

1. PLANLAMANIN AMACI – KAPSAMI VE YÖNTEMİ	2
1.1. AMAÇ	2
1.2. KAPSAM	3
1.3. YÖNTEM	3
2. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
2.1. KENTİN GENEL TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	3
2.2. EKONOMİK YAPI	4
2.3. NÜFUS YAPISI	5
2.4. ULAŞIM	5
2.5. TURİZM	5
3. TARİHSEL GELİŞİM	5
4. FİZİKSEL YAPI	6
4.1. JEOLJİK DURUM	6
4.1.1. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	6
4.1.2. HİDROJEOLJİK ÖZELLİKLER	7
4.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	8
5. PLANLAMA KARARLARI	9
5.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	9
5.2. ÖNCEKİ İMAR PLANLARI	9
5.3. KURUM GÖRÜŞLERİ	9
5.4. PLAN KARARLARI	19

1. PLANLAMANIN AMACI – KAPSAMI VE YÖNTEMİ

1.1. AMAÇ

Mahmudiye ilçesi doğuda Sivrihisar ve Beylikova ilçeleri, güneyde Çifteler ilçesi, batısında Seyitgazi ve Odunpazarı ilçeleri, kuzeyinde ise Alpu ilçesi ile çevrilidir. Mahmudiye 1954 yılında ilçe olmuş ve 1940 yılında Belediye teşkilatı kurulmuştur. Mahmudiye ilçe Merkezine ilişkin 2013 yılında onaylı 1/5.000 Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Mahmudiye ilçesi, Işıklar Mahallesi, 163 ada 34 parsel ile ilişkin imar durum belgesinin, söz konusu belgenin dayanağı olan Mahmudiye Belediye Encümeninin 05.04.2022 tarih ve 2022/42 sayılı Kararına konu parselasyon işleminin, Mahmudiye Belediye Meclisinin 20.12.2013 tarih ve 2013/35 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/378 Esas - 2024/207 Karar sayılı dosyası ile açılan ve Mahmudiye ilçesinin tüm imar planlarının iptali ile sonuçlanan dava neticesinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.04.2024 tarih ve 166 sayılı Kararı ile de anılan İptal Kararını yerine getirmek amacıyla bölgede imar planı revizyonu çalışmalarına başlanması yönünde karar alınmıştır.

Sonraki süreçte İptal Kararına karşı Belediyemiz ve Mahmudiye Belediye Başkanlığı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş ve Bursa Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 2024/523 Esas ve 2024/800 sayılı İlamı ile istinaf başvuruları kabul edilmiş ve Bursa Bölge İdare Mahkemesinin İlamında Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2023/378 Esas ve 2024/207 kararının kaldırılmasına ve yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine gönderilmesine karar verilmiş olup Bölge İdare Mahkemesi Kararı uyarınca ise Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.04.2024 tarih ve 166 sayılı Kararının kaldırılmasına karar verilmiştir. Ancak daha önce Eskişehir 1. İdare Mahkemesince verilen İptal Kararı doğrultusunda başlanan revizyon çalışmalarına devam edilmiştir.

Bu kapsamda Mahmudiye ilçesi Yeni, Işıklar, Orta ve Çal Mahallelerinin bir kısmını kapsayan ve jeolojik etüdü bulunan yaklaşık 472 hektarlık alanda 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında plan kararları genel itibarıyla korunmuş ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmiş, alınan kurum görüşlerinden İl Sağlık Müdürlüğü, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü ve TEİAŞ'ın kurum görüşleri ve ilçe belediyesinin yerelin eğilimleri, ihtiyaçları ve sorunlarına ilişkin talepleri de dikkate alınarak plan paftalarında gerekli düzenlemeler yapılmış, Türkiye Jokey Kulübü, Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü görüşlerinde belirtilen hususlar ise plan notlarına yansıtılmıştır.

Sonuç olarak planlama çalışmasına konu alan; 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında mevcut konut alanları, gelişme konut alanları, ticaret alanları, ticaret-konut alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, pazar alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanları, sanayi alanları, kamu hizmet alanları, belediye hizmet alanları, tarım ve hayvancılık tesis alanları, turizm alanı, eğitim alanları, sağlık alanları, sosyal tesis alanları, kültürel tesis alanları, spor alanı, ibadet alanları, park alanları, pasif yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar, mezarlık alanları, su yüzeyi ve yol olarak planlanmıştır.

Bu hususların yanı sıra yine Işıklar Mahallesi, 163 ada 34 parsel ile ilişkin Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2024/1193 Esas sayılı dosyası ile açılan davada, 2023/378 Esas sayılı dava dosyasında hazırlanan Bilirkişi Raporunun itilafı çözebileceği değerlendirilerek; dava konusu işlemlerin parsel yönünden yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup Büyükşehir

Belediye Meclisinin 16.01.2025 tarih ve 49 sayılı Kararı ile de anılan Yürütmeyi Durdurma Kararına uyulması, söz konusu mahkeme süreci sonuçlanana kadar davaya konu parselde herhangi bir uygulama yapılmaması yönünde karar alınmış olduğundan Işıklar Mahallesi, 163 ada 34 parsel plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

1.2. KAPSAM

Revizyon Plan çalışması, mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunan yaklaşık 842 hektarlık alanın; onaylı jeolojik etüdü bulunan Mahmudiye ilçesi Yeni, Işıklar, Orta ve Çal Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 472 hektarlık alanda yürütülmüştür.

1.3. YÖNTEM

Yapılan çalışmanın kapsamı, kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşlerin ve yerinde yapılan arazi çalışmalarının değerlendirilmesi ile büro çalışması olmak üzere üç kısımdan oluşmaktadır.

Yerinde yapılan çalışmalar kapsamında, Belediye Başkanı, Fen İşleri Müdürü ve belediye çalışanları başta olmak üzere yetkililer ile görüşmeler yapılmış, resmi kurumlardan görüşler alınmış; ayrıca yerleşmenin karakteristik özelliklerini görsel açıdan desteklemek için fotoğraflama çalışması yapılmıştır. Yerinde yapılan tespitlerin ve toplanan tüm bilgilerin değerlendirilmesi büro ortamında yapılmıştır.

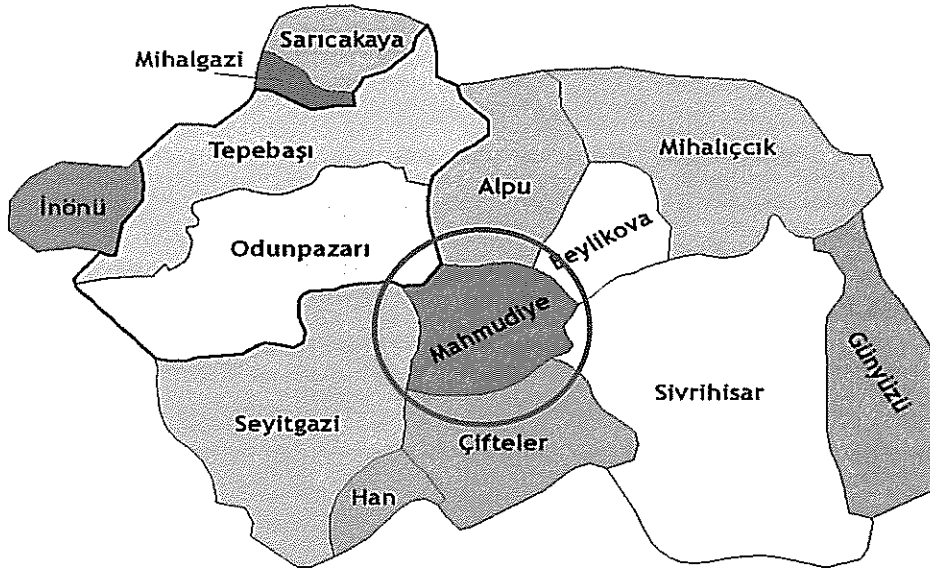
Bu değerlendirmeleri yansıtan açıklama ve gerekçe raporu hazırlanmıştır. Tüm bu inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, yerleşmenin potansiyelleri ve ihtiyaçları göz önüne alınarak alana ilişkin Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

2.1. KENTİN GENEL TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Mahmudiye, İç Anadolu coğrafi bölgesinin kuzeybatısında, yukarı Sakarya bölümünde ve Eskişehir'e bağlı bir ilçedir. Mahmudiye, Eskişehir'in güneydoğusunda ve 51 Km. uzaklıkta, Konya asfaltı üzerinde 3,5 Km. lik yol boyu yerleşimi şeklinde kurulmuştur.

ESKİŞEHİR'İN İLÇELERİ



Harita : 1 Eskişehir ilçelerini gösterir harita

Mahmudiye ilçesi doğuda Sivrihisar ve Beylikova ilçeleri, güneyde Çifteler ilçesi, batısında Seyitgazi ve Odunpazarı ilçeleri, kuzeyinde ise Alpu ilçesi ile çevrilidir. Tüm komşu ilçeleri Eskişehir il sınırları içindedir. İlçenin merkezi, kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda geçen Eskişehir-Çifteler karayolunun üzerinde yer almaktadır. İlçenin bir diğer özelliği de dünyaca bilinip tanınan ve II. Mahmud' dan itibaren Mahmudiye merkezinde bulunan, fakat ilk yerleşim yerinden dolayı isim alan Çifteler Harasına sahip oluşudur.

Mahmudiye ilçe merkezinin 12 km. kuzeybatısında, 1301 metre yüksekliğiyle ilçenin en büyük yükseltisi olan Kırkkız Dağı bulunmaktadır. İlçenin diğer önemli yükseltileri ise 2 km. doğusunda yer alan 1135 metre yüksekliğindeki Çerkezçalı Tepesi ve kuzeydoğusundaki 1080 metre yüksekliğindeki Cönger Dağı'dır.

Mahmudiye'deki akarsulardan en büyüğü, ilçe merkezinden geçen Seydisuyu'dur. Seydisuyu, Seyitgazi ilçesinin Kırka bucağından çıkar, Mahmudiye'yi kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda geçerek Kumarcıadası civarında Sakarya Nehri'ne karışır. İlçe topraklarında bir diğer yerüstü suyu ise Sarısu'dur. Sarısu, Mahmudiye'nin Tokatmecidiye (Tokathan) Köyü çayırılığından doğarak Akyurt, Fahriye, Doğanca ve Kaymazyaylası Köyleri üzerinden geçer ve Çifteler ilçesindeki Sait Halim Paşa Köyü'nün güneydoğusunda Sakarya Nehri ile birleşir.

Mahmudiye, daha çok karasal iklimin etkisi altındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlıdır. Eskişehir ilinde en fazla ve devamlı yağış alan yer Mahmudiye ilçesidir. Ancak yağışlar genellikle kısa süreli olur. Temmuz ve Ağustos ayları, en az yağış alınan aylardır. Ocak ve Mayıs ise en fazla yağışın görüldüğü aylardır.

2.2. EKONOMİK YAPI

Mahmudiye ilçesi yüzölçümü itibariyle küçük bir ilçe görünümünde olduğun halde zirai potansiyeli büyüktür. Halkının %85'i çiftçilikte uğraşır. İlçede tarım çalışmalarında tarla ziraatı birinci sırayı almaktadır. Hayvancılık ikinci derece önem taşımaktadır.

2.3. NÜFUS YAPISI

İlçe nüfusu 2021 yılına göre 7.713 kişidir. Bu nüfus, 3.965 erkek ve 3.748 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise nüfusun yaklaşık %51.3'ü erkek, %48.7'si kadındır.

2.4. ULAŞIM

İlçe, Eskişehir şehir merkezine yaklaşık 40-50 kilometre uzaklıktadır. Eskişehir şehir merkezinden, Mahmudiye'ye düzenli olarak otobüs veya minibüs seferleri bulunmaktadır. Bu otobüsler genellikle otogar veya şehir içindeki belirli duraklardan hareket eder. Eskişehir Otogarından Mahmudiye'ye otobüs seferleri düzenlenmektedir.

Merkez	Mesafe (Km)
Eskişehir Merkez	40-50 km
Alpu	30-35 km
Kütahya	90-100 km
Bilecik	120-130 km
Ankara	230-240 km
İstanbul	350-370 km
Bursa	190-200 km

Tablo: 1 Mahmudiye İlçesinin Önemli Merkezlerle Uzaklığı (Km)

2.5. TURİZM

Hara Hamamı, Mahmudiye'de yer almaktadır. İnşa tarihine dair kesin bir bilgi bulunmamakta ve geçirdiği onarımlara ilişkin herhangi bir kayıt mevcut değildir. Yapının, Mahmudiye Harası içinde yer alması nedeniyle, 1815-1816 yıllarında II. Mahmut'un emriyle orduya at yetiştirilmesi amacıyla kurulan ve merkezi Mahmudiye olan Çifteler Harası ile aynı dönemde inşa edilmiş olabileceği düşünülmektedir. Günümüzde harabe halde olan Hara Hamamı, acil restorasyona ihtiyaç duymaktadır.

3. TARİHSEL GELİŞİM

Eski çağlarda Hitit ve Frig uygarlıklarının yerleşimine sahne olan ilçede Roma-Bizans dönemlerine ilişkin kalıntılar bulunmuştur. İlçe Osmanlı döneminde önem kazanmış, orduya at yetiştiren haranın kurulması ile daha da gelişmiştir. 1815 yılında II. Mahmud'un emri ile kurulan Çiftlik-i Hümayun 'da tarımsal faaliyetler, at ve koyun yetiştiriciliği ağırlık kazanmıştır. Bu nedenle ilçeye Mahmudiye adı verilmiştir.

Mahmudiye'nin 1915 yıllarında nahiye olduğu bilinmektedir. Mahmudiye nahiye olunca simdiki Çifteler o zaman köy olduğundan çevresindeki bazı köylerle birlikte Mahmudiye ye bağlanmıştır. 1920 yılından sonra göçmenlerin yerleştirilmeleri ile daha da gelişmiş ve Atık Çerkez (Işıklar) Mahallesi ve Muhacir (Yeni) Mahalle olarak iki mahalleye ayrılmıştır.

Mahmudiye'nin 10 Km güneybatısında bulunan İsmetpaşa köyünün 1939 yılında nahiye olması nedeniyle bölge arazisi ve köyleri iki nahiyeye bölünmüş, 1950 yılında ise İsmetpaşa kaldırılarak tekrar köy olmuş arazi ve köyler Mahmudiye nahiyesine bağlanmıştır. 1949 yılında Belediye teşkilatı kurulmuş, 28.06.1954 tarihinde 6321 sayılı kanun ile ilçe merkezi olmuştur.

4. FİZİKSEL YAPI

4.1. JEOLJİK DURUM

Mahmudiye ilçesi, Çal, Işıklar, Orta ve Yeni Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüd raporu 28.10.2013 yılında Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

4.1.1. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnceleme alanı KB'sı kil-silt-kum ve çakıldan oluşan alüvyon birim ile kaplıdır. Üst kesimlerde tane boyutları daha incedir. Daha alt kesimlere inildikçe tane boyutu artarak kum-çakıla dönmektedir. GB'sı ise neojen birimlerle kaplıdır.

Uygun Alanlar 1 (UA-1)

İnceleme alanının bir kısmı, elde edilen veriler çerçevesinde yapılaşma ve yerleşime uygunluk açısından aşağıdaki gibi irdelendiğinde;

- İnceleme alanının eğiminin %0-10 arasında yani düz ve düze yakın olması,
- Sıvılaşma probleminin olmaması,
- Şişme derecesinin düşük olması, oturma ve taşıma gücü probleminin bulunmaması,
- İnceleme alanında açılan kuyularda; bina temellerini oluşturabilecek seviyelerde yer altı suyuna rastlanılmaması
- İnceleme alanını etkileyebilecek; heyelan, su baskını, kaya düşmesi, çığ düşmesi, karstik boşluk vb. doğal afet tehlikesinin bulunmaması
- Jeofizik çalışmalar neticesinde temel zemini oluşturabilecek seviyelerdeki sismik hızların yüksek olması ve buna bağlı olarak zemin hakim titreşim periyodunun ve zemin büyütme değerlerinin düşük olması,

Nedenleriyle inceleme alanının bir kısmı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar 1 (Zemin Ortamlar) olarak değerlendirilerek 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında U.A.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Önlemler Alanlar

Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar (Ö.A.1.1)

İnceleme alanının bir kısmı, elde edilen veriler çerçevesinde yapılaşma ve yerleşime uygunluk açısından aşağıdaki gibi irdelendiğinde;

- Sıvılaşma riskinin bulunması,
- Yeraltı suyu bulunması
- Zemin büyütmesi risk ihtimali bulunması,
- Kil, silt, kum ve çakıllı seviyeler bulunması,

Nedenleriyle inceleme alanının bir kısmı yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alan olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar rapor ekinde verilen yerleşime uygunluk haritalarında (Ö.A.1.1) olarak işaretlenmiştir.

Su Baskını Açısından Önlemler Alanlar

İnceleme alanının doğusundan K-G yönünde Seydi Suyu geçmektedir. DSİ'nin 01.10.2013 tarih ve 583816 sayılı üst yazısında; yapılan inceleme neticesinde ekte verilen haritada sınırları gösterilmiş olan alanın içerisinde geçmekte olan Seydi Suyunun her iki sahiline en az 7 m genişliğinde yol bırakılması koşulu ile söz konusu alanda revizyon imar planı yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Bu sebeple inceleme alanının bu kesimleri Ö.A.3 (Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca rapor ekinde verilen 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında bu kesimler Ö.A.3 olarak işaretlenmiştir.

Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma, taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Ö.A.5.1)

İnceleme alanının bir kısmı, elde edilen veriler çerçevesinde yapılaşma ve yerleşime uygunluk açısından aşağıdaki gibi irdelendiğinde;

- Bu kısımda temel zeminini oluşturabilecek seviyede kil-kum-çakıldan oluşan temel mühendisliği yönünden zayıf zeminler birimlerin bulunması
- Şişme derecesinin orta derecede şişme probleminin olması,
- Mevcut birimin yanıl ve düşey yönde değişmesi beklendiğinden.

İnceleme alanının bir kısmı yerleşime uygunluk açısından Mühendislik Problemleri Açısından (şişme,oturma,taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alan olarak değerlendirilmiştir. Rapor ekinde verilen yerleşime uygunluk paftalarında (Ö.A.5.1) olarak işaretlenmiştir.

Dolgu Alanlar (Ö.A.5.2)

İnceleme alanında suni dolgu olarak belirlenen alanlar yerleşime uygunluk açısından Dolgu Alanlar olarak değerlendirilerek 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında Ö.A.5.2 simgesi ile gösterilmiştir.

4.1.2. HİDROJEOLÖJİK ÖZELLİKLER

Yer Altı Suyu Durumu

Çalışma alanında, açılan sondaj kuyularına göre, yer altı suyu bulunmaktadır.

Yüzey Suları

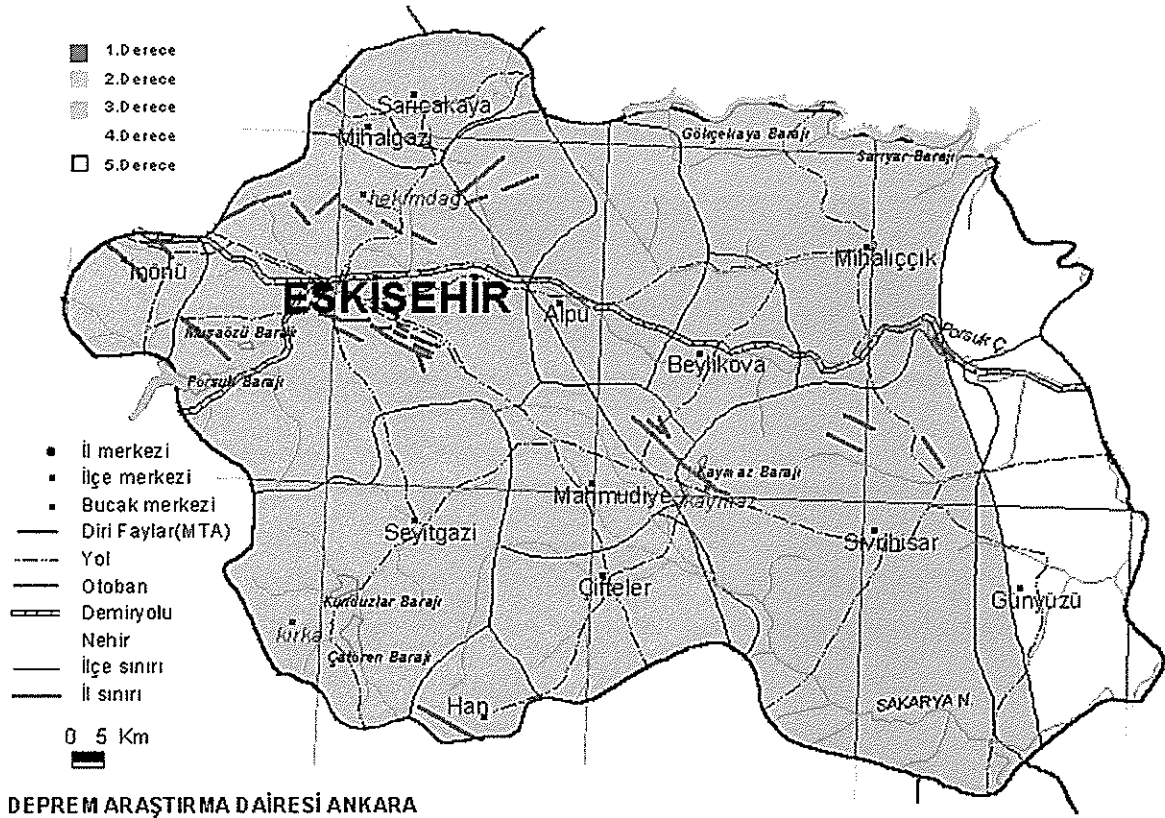
Sahada yer alan birimlerin üzerinde inşaat yapılması sırasında, yağışlara ve mevsimlere bağlı yüzey sularının temele olası etkilerinin azaltılması amacıyla, suların temel altından ve çevresinden drene edilmesi gerekmektedir.

İçme ve Kullanma Suyu

Çalışılan alan, Eskişehir, Mahmudiye İlçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. İçme ve kullanma suyu su şebekesinden sağlanacaktır.

Deprem Durumu

Deprem tehlike analizlerinde kaynak fayların yapısal ve kinematik özellikleri ile bunlardan kaynaklanan depremlerin sismolojik özellikleri iki temel veri olarak kullanılmaktadır. Sismolojik veriler aynı zamanda aktif fayların tanımlanmasında da kullanılan temel bilgilerdir. İnceleme alanı 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 2. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 2 : Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre Eskişehir ili deprem bölgeleri haritası

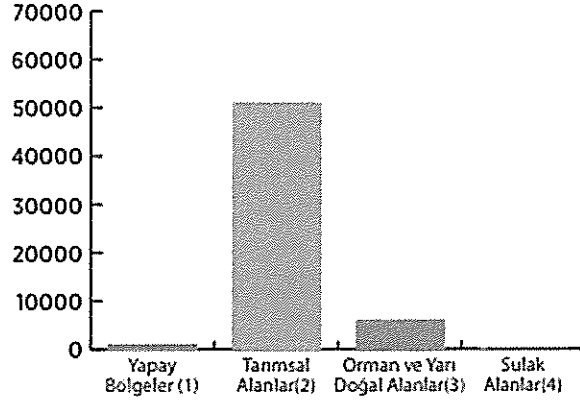
İnceleme alanının 2. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle yapılaşma öncesinde mutlaka "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

4.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Mahmudiye ilçesinde karasal iklim hüküm sürer. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır. Eskişehir ilinde en fazla ve devamlı yağış alan yer Mahmudiye ilçesidir. Buna rağmen yağışlar kısa sürelidir. Temmuz ve Ağustos ayları en az yağış alan aylardır. Ocak ve Mayıs ayları ise en çok yağışlı geçen aylardır.

Mahmudiye ilçe merkezinin 12 km kuzeybatısındaki Kırkkız Dağı (1301 m) ilçenin en büyük yükseltilisidir. Mahmudiye'de yer alan en büyük akarsu, ilçe merkezinden geçen Seydisuyu'dur.

Arazi Kullanımı



Tablo: 2 Corine 2018 Eskişehir İli Mahmudiye İlçesi Alan Kullanımı Verileri

5. PLANLAMA KARARLARI

5.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Mahmudiye ilçe merkezinde yer alan planlama çalışmasına konu alan, 08.05.2006 tarih ve 8/144 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Mevcut Kentsel Yerleşimler Alanına, Hipodrom-Hara Alanına ve yola isabet etmekte olup 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

5.2. ÖNCEKİ İMAR PLANLARI

Planlama alanını kapsayan Mahmudiye ilçe Merkezine ait yaklaşık 842 hektarlık alana ilişkin Mahmudiye Belediye Meclisinin 20.12.2013 tarih ve 2013/35 sayılı Kararı ile kabul edilen mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

5.3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Belediyemiz tarafından 2024 yılında Mahmudiye ilçesinde 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmış olup bu süreçte alınan kurum görüşlerine aşağıda yer verilmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğünün 04.06.2024 tarihli görüş yazısında; "...Mahmudiye İlçesi, Işıklar Mahallesi'nde bulunan, mülkiyeti şahısa ait 125 ada 6 parsel ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 125 ada 7 parsel imar planlarında "Sağlık Alanına" ayrılmıştır. 125 ada 6 parsel no.lu taşınmaz kamulaştırmasız el atıldığı gerekçesiyle Bakanlığımıza karşı dava açılmış olup halen devam etmektedir. 125 ada 6 parsel no.lu taşınmaz "Ayrık Nizam 2 Kat Konut Alanı" iken ilçe merkezine yapılacak yeni hastane binasının inşaat alanının genişletilmesi maksadıyla 2011 yılında Müdürlüğümüz talebi üzerine "Sağlık Alanı" olarak değiştirilmiş, ancak yeni hastane binası Orta Mahallesi'nde bulunan 240 ada 31 parsel no.lu Hazine taşınmazı üzerine inşa edildiğinden 125 ada 6 parsel no.lu taşınmaz ihtiyaç hali ortadan kalkmıştır. Yukarıdaki gerekçe doğrultusunda; mülkiyeti şahısa ait olan 125 ada 6 parsel no.lu taşınmazın Sağlık Alanından çıkarılarak mümkünse tekrar "Ayrık Nizam 2 Kat Konut Alanı" olarak, mümkün değilse Belediyemizce uygun görülecek bir fonksiyonda revize edilmesi, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 125 ada 7 parsel no.lu taşınmazın (Mahmudiye İlçe Hastanesinin eski binası) ise "Sağlık Alanı" olan fonksiyonunun korunması hususlarında..." şeklinde,

İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 16.05.2024 tarihli görüş yazısında; "...1-Planlama çalışması yapılacak alanlarda bu bölgenin çağ nüfusu ve yapılaşma oranı dikkate alınarak (okul öncesi (anaokulu), ilkokul, ortaokul, lise) okul alanlarının ayrılması, 2-Ayrılacak okul alanlarında "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik" uyarınca; "Anaokulu alanları: 3.000 – 5.000 m² arası, İlkokul – Ortaokul alanları: 8.000 – 15.000 m² arası, Anadolu Lisesi alanları: 10.000 – 15.000 m² arası, Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi alanları: 20.000 – 30.000 m²" arasında yer ayrılması, 3-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare: RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare: RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması, 4-6287 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu ile bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun ile ilkokul (4 yıl) + ortaokul (4 yıl) + lise (4 yıl) olması nedeni ile değişen ihtiyaç programları dikkate alınarak anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, imam hatip ortaokulu ve imam hatip lisesi projeleri Bakanlığımız tarafından yeniden revize edilmiş ve Projeler bodrum + zemin + 3 kat olacak şekilde hazırlanmıştır. Hazırlanan projelerdeki asgari standartlar ve sınıf yükseklikleri dikkate alındığında mevcut imar planlarında yer alan (h) yükseklikleri aşılmakta ve bu durum vaziyet planlarının onayı ile inşaat ruhsatı alımlarında sıkıntı oluşturmaktadır. Bu sebeple; İmar uygulaması yapılacak alanlarda (h) yüksekliği değil, kat yüksekliği (4 kat) belirtilmesi durumunda bu sorun ortadan kalkacaktır. Ayrıca yapı yaklaşım (çekme) mesafelerinden dolayı yeni projelerin bu alanlar üzerinde uygulanmasında sıkıntı yaşandığından yapı yaklaşım mesafelerinin de asgariye düşürülmesi, 5-Yapılacak çalışmada özellikle yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa (DOP) Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müşterilatin bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir. 6-Okul alanları seçilirken düz araziler seçilip bunların ulaşım ve altyapılarının bulunmasına dikkat edilmesi..." şeklinde,

Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün 15.05.2024 tarihli görüş yazısında; "...Mülkiyet Hazineye ait İdareimize tahsisli, Mahmudiye İlçesi Yeni Mahalle 322 ada 1 parsel ile 321 ada 1 parsel üzerinde, Mahmudiye Spor Kompleksi mevcut olup, hali hazırda faal olarak kullanılmaktadır. Spor Kompleksi içerisinde resmi futbol müsabakalarının yapılabileceği 1 adet sentetik yüzeyli futbol sahası, çelik konstrüksiyon seyirci tribünü, tribün altı soyunma, hakem ve idare odalarını barındıran bina ile açık basketbol ve halı saha bulunmaktadır. Özetle; Mahmudiye İlçesinde mevcut spor kompleksimiz haricinde Bakanlığımızca yatırım programına alınacak başka bir spor tesisi bulunmamaktadır. Ancak mevcut spor kompleksinin bir kısmının yer aldığı 321 ada 1 parsel ile 322 ada 1 parsel taşınmazların arasından geçen 10 m' lik kadastral yolun iptal edilerek taşınmazların birleştirilmesi ve yeni yapılacak 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

çalışmasında birleştirilecek yeni parselin tamamının Spor Alanı olarak ayrılması hususunda..." şeklinde,

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün (Milli Emlak Müdürlüğü) 16.05.2024 tarihli görüş yazısında; "...Konuya ilişkin yapılan teknik incelemeyle yazımız ekinde yer alan 13.05.2024 tarihli ve 2024/31 sayılı teknik raporda; Mahmudiye İlçesi, Çal, Işıklar, Orta ve Yeni Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 842 hektarlık alanda 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışması yapılmasına esas görüş verilebilmesi için taslak planın iletilmesi gerekmekte olduğu, yazı ekinde sadece planlama çalışması yapılacak alan sınırlarının gösterildiği, revizyon plana ilişkin herhangi bir taslak plan çalışması bulunmadığı, yazı ekinde taslak plan ileilmeyen yalnızca sınırları iletilen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin her ne kadar plan çalışmalarına başlanmasında sakınca bulunmasa da, taslak plan iletilmeden bu aşamada Hazine taşınmazları yönünden görüş bildirilmesinin mümkün olmadığı, Mahkeme Kararı ile iptal edilen planların iptal gerekçeleri ile birlikte taslak plan tarafımıza iletilindiğinde plana ilişkin kesin görüş verilebileceği belirtilmiştir. Buna göre, 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışması yapılmasına esas görüş verilebilmesi için Mahkeme Kararı ile iptal edilen planların iptal gerekçeleri ile birlikte taslak plan tarafımıza iletilmesi halinde Hazine taşınmazları yönünden plana ilişkin Kurum görüşümüz bildirilecektir..." şeklinde,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Kentsel Dönüşüm Başkanlığı) 27.05.2024 tarihli görüş yazısında; "...İlgi (b)'de kayıtlı Eskişehir Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün yazısında ise; bahse konu plan çalışması yapılmak istenen alan sınırının içerisinde kalmakta olan Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Orta Mahallesi 241 ada 18 parsel (yeni 782 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 parseller) ile ilgili olarak; Bakanlığımız, Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 23.08.2022 tarih ve 4404787 sayılı yazısında, 6306 sayılı Kanunun 3. maddesinin 3. fıkrası uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak kullanılmak üzere Bakanlığımıza (Mülga Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) tahsisinin uygun görüldüğü belirtildiğinden; Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığının yazısına istinaden Bakanlığımız görüşlerine ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir. Yapılan inceleme sonucunda; Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Orta Mahallesinde bulunan 241 ada 18 parsel numaralı taşınmaz uygulama sonrası 782 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 parsellere dönüşmüştür. Söz konusu mülkiyeti Hazineye ait 241 ada 18 parsel numaralı taşınmaz Bakanlığımız Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 23.08.2022 tarih ve 4404787 sayılı yazısı ile Mülga Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne Rezerv Yapı Alanı olarak kullanılmak üzere tahsis edilmiş ancak Rezerv Yapı Alanı olarak henüz ilan edilmemiştir. Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazların DOP alanları dışında bir fonksiyonda konumlanması ve sonrasında yapılacak olan parselasyon planlarında Maliye Hazinesinin şahıs mülkiyetleri ile hisselendirilmeden tescil edilmesi şartları ile hazırlanacak imar planı teklifleri kurum görüşü aşamasında Başkanlığımızca değerlendirilecektir..." şeklinde,

Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğünün 15.05.2024 tarihli görüş yazısında; "...Bahse konu yapılan nazım imar planı bölgesinde herhangi bir yatırımımız bulunmamaktadır..." şeklinde,

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün 17.05.2024 tarihli görüş yazısında; "...Bölge Müdürlüğümüzce ilgi yazı ekinde gönderilen sayısal veriye istinaden yapılan incelemede söz konusu planlama alanında işletmesi ve bakımı Bölge Müdürlüğümüz

sorumluluğunda bulunan 154 kV Çifteler - Alpu TCDD E.İ.Hattı 33-39 arası direklerin isabet ettiği tespit edilmiştir. Teşekkülümüz sorumluluğundaki tesislerin (Transformatör Merkezleri ve Enerji İletim Hatları) proje ile çakıştıkları noktalarda tesisin yakınında veya tesis güzergahının altında faaliyette olunacağı için can, mal ve yangın güvenliği açısından yazımız ekinde sayısal ortamda gönderilen Enerji İletim Tesislerinin isabet ettiği alanlarda "İmar Planları" hazırlanırken dikkat edilecek hususlar;-30.11.2000 tarih, 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği (EKAT) hükümlerine uyulması, EKAT 7.Bölüm 59, 60, 61 ve 62. Madde işletme güvenliği hükümleri gereği can ve mal güvenliğinin öncelikle tesis edilmesi-EKAT Yönetmeliği 6.Bölüm 44.Madde (i) bendi Çizelge No:5 Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan uyulması, en küçük yatay uzaklıkları hükümlerine-EKAT Yönetmeliği 6.Bölüm 46.Madde (a) bendi Çizelge No:8 Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan uyulması, en küçük düşey uzaklıkları hükümlerine-EKAT hükümleri gereği azami yapı yükseklik değerlerinin TEİAŞ tarafından proje aşamasında yerinde yapılacak ölçümle (imar planında belirlenen değeri aşmamak koşuluyla) değiştirilebilmesi, her türlü kazı, sondaj, altyapı ve üstyapı çalışması, mimari ve mühendislik projede TEİAŞ kurum görüşünde muvafakat alınmadan uygulama yapılmaması,-Her ölçekte imar planı notlarına "Türkiye Elektrik İletim A.Ş.(TEİAŞ)'a ait enerji iletim hattı tesisi irtifak alan sınırları dahilinde yapılacak her türlü proje, uygulama, inşaat ve yola tekabül eden kısımlarda yapılacak çalışmalar öncesinde TEİAŞ Kurum görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." ifadesinin eklenmesi,-Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda **3194 sayılı İmar Kanunu** ve 14.06.2014 tarih, 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Teknik Altyapı Alanları hükümleri gereğince; Enerji İletim Hatlarımız "**Enerji Nakil Hattı**", Enerji İletim Hattı İrtifak Alanı Sınırları "**Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı**", Direk yerlerinin "**Teiaş'a Ait Direk Yeri**" olarak imar planlarında gösterilmesi, -Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 09.09.2014 tarih, 14413 sayılı yazısı uyarınca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 5, 21 ve 26. Maddelerdeki ilgili hükümler gereği, 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sürecinde teknik alt yapı niteliğinde olan Teşekkülümüze ait Enerji İletim Hatlarına ait direk yerlerinden ve Trafo Merkezi alanlarından **DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)** kesintisinin yapılmaması, -2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi'ne aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notu ve plan fonksiyonunun eklenmemesine dikkat edilmesi,-Ayrıca **parselasyon planları** hazırlanırken Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2023/4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesinin İşlemlerin Yapımı, İstenen, Düzenlenen Belgeler ve Kontrolüne İlişkin Hususlar Başlıklı 12. Maddesinin 36. Bendinin 3. Fıkrasında: "Tescilli irtifak hakkının bir kısmının veya tamamının işlem sırasında yol, yeşil alan, park gibi tescil harici yerlere terk edilmesi halinde, terk edilen yerde irtifak hakkı kapsamında kalan kısma, yeni parsel numarası verilip tapu planı düzenlenerek Hazine, belediye veya köy tüzel kişiliği adına mevcut vasfı ile tescil edilmek suretiyle irtifak hakkı tescil edilir. Tescili yapılan bu yerin, irtifak hakkı için tescil edildiği ve başka amaçla kullanılamayacağı hususu tapu sicilinin beyanlar sütununda belirtilir." hükmü uyarınca Teşekkülümüz lehine Kamulaştırma Kanununun ilgili hükümlerine istinaden bedeli ödenerek kurulan irtifak haklarımızın korunması ve Tapu kütüklerinde herhangi bir hak kaybının oluşmaması önem arz etmektedir.İlgili mevzuat ve teknik unsurlar çerçevesinde imar planlarının yapımında kurum mevzuatımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde,

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 21.05.2024 tarihli görüş yazısında; "...Müdürlüğümüz arşivinin incelenmesi neticesinde, söz konusu taşınmazların 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas olmak üzere Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde,

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 28.05.2024 tarihli görüş yazısında; "...Planlama çalışmasına konu alana ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde; Işıklar Mahallesi'nde yer alan Kuş Höyük I. (Bir) Derece Arkeolojik Siti, Işıklar Mahallesi, 219 ada, 2 parselde yer alan Hara Camii, Işıklar Mahallesi, 220 ada, 6 parselde yer alan Hara Hamamı, Işıklar Mahallesi, 528 ada, 1 parselde yer alan Mahmudiye İmam Hatip Lisesi ve Mahkeme Binası, Işıklar Mahallesi, 525 ada, 1 parselde yer alan Öğretmen Lojmanları, Işıklar Mahallesi, 149 ada, 7 parselde yer alan Çarşı (Atık) Camii yer almaktadır.İlgi yazı ekinde iletilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, görüş sorulan alanın yerleşik alan dışındaki kısmında yapılan yerinde inceleme çalışması sonrası herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanmamış olmakla birlikte, Orta Mahalle, 75 ada, 3 parselde kayıtlı, Mesire alanı olarak kullanılan taşınmazda; Roma ve Bizans dönemlerine tarihlenen 2863 sayılı Kanun kapsamında in situ durumda olmayan mimari parçalara (stel, pres bloğu, sütun vb.) rastlanmış olup, söz konusu mimari parçalara ilişkin Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 07.02.2012 tarih ve 25 sayılı İlke Kararı doğrultusunda Müze Müdürlüğünce gerekli işlemler yapılarak sonucunda hazırlanacak belgelerin Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmesine yönelik Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir. Yerleşik alan içerisinde yapılan çalışmalarda ise; yukarıda belirtilen tescilli taşınmazlar dışında korunması gerekli kültür varlığı özelliği gösteren herhangi bir yapıya rastlanmamıştır. Tüm elde edilen veriler doğrultusunda; yukarıda kadastral bilgileri belirtilen tescilli taşınmazların ve arkeolojik alanın plan çalışmaları sırasında dikkate alınması ve yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde,

Karayolları Genel Müdürlüğünün (4.Bölge Müdürlüğü) 20.05.2024 tarihli görüş yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde, İlgili yazınıza konu 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı alanının; Kamulaştırma sınırları ile projesine ilişkin sayısal verileri yazımız ekinde gönderilen (675-01) KKNö'lu (Ankara-Eskişehir) Ayr.- (Mahmudiye-Çifteler) Devlet Yolu güzergahında Km:9+800-14+200 arasında yer aldığı, Planlama alanında Karayolları Genel Müdürlüğü mülkiyetinde yer alan Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Işıklar Mahallesi, 220 Ada, 3 Parsel numaralı taşınmazın "Resmi Kurum Alanı - Karayolları Bakımevi" olduğu, hususları tespit edilmiştir. Söz konusu kesimde yapılacak olan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında;-(675-01) KKNö'lu (Ankara-Eskişehir) Ayr.- (Mahmudiye-Çifteler) Devlet Yolunu etkileyen kesimlerde, yazımız ekinde gönderilen proje ve kamulaştırma sınırlarının korunması, Devlet Yolumuzun yer aldığı kesimlerde, karayolu tasarım kriterleri ile trafik güvenliği dikkate alınarak planlama yapılması ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte yer alan hükümlere uyulması, Kamulaştırma sınırları dikkate alınarak, karayolu sınır çizgisi dışında karayoluna paralel servis yolu planlanması, karayoluna paralel imar yolu planlanamaması durumunda karayoluna cepheli parsellerde karayolu dışındaki imar

yollarından servis alacak şekilde düzenleme yapılması, mevcut kavşakların dışında imar yollarından bağlantı yapılmaması, imar yollarından karayolumuza bağlantı yapılması durumunda 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile ilgili kanun hükümleri doğrultusunda karayoluna bağlantı için Kurumumuza müracaat edilerek ayrıca izin alınması,-Plan notları ve Plan Açıklama Raporunda İdaremize ilişkin hükümlere yer verilmesi,-Karayolları Genel Müdürlüğü mülkiyetinde yer alan Eskişehir İli, Mahmudiye İlçesi, Işıklar Mahallesi, 220 Ada, 3 Parsel numaralı taşınmaza yönelik İmar Planındaki kullanım kararı "Resmî Kurum Alanı – Karayolları Bakımevi" olarak belirtilmesi,-İmar Planlarının yapım aşamasında Bölge Müdürlüğümüzle mutlaka iletişime geçilerek koordinasyon halinde olunması,İlgili işlemler yapılarak onaylanmaya esas taslak İmar Planlarının meclis onayına sunulmadan önce Bölge Müdürlüğümüzden yeniden görüş alınması gerekmektedir..." şeklinde,

ESGAZ'ın bila tarihli görüş yazısında; "...Söz konusu Eskişehir İli, Mahmudiye ilçesi, Çal, Işıklar, Orta ve Yeni mahallelerinin bir kısmını kapsayan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışmasının yapılacağı sınırlar içerisinde bulunan doğal gaz tesislerimizin sayısal verisi ekte tarafınıza sunulmaktadır. Yapılacak olan imar planı çalışmaları kapsamında ilgili doğal gaz tesislerimizin korunması hususunda..." şeklinde,

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 15.05.2024 tarihli görüş yazısında; "...Arşiv çalışması; Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının ilgi (a) yazı eki Cd de gönderdiği Eskişehir ili sınırları içerisinde alınmış Afete Maruz Bölge Kararına göre yapılmıştır. Bahse konu taşınmazı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamış olup; kurumumuz tarafından planlanan ve yatırım programında yer alan bir plan/proje bulunmadığı; ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması hususunda..." şeklinde,

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.06.2024 tarihli görüş yazısında; Alana ilişkin mevcut ENH Hatları ekte gönderilmiş olup; söz konusu güzergahları baz alarak "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanması ile birlikte Enerji Nakil Hattı güzergahları planlamada direk merkezleri orta nokta alınarak 10 metre sağ, 10 metre solu genişliğinde olmak üzere 20 metre koruma bandında bırakılması ve OG Şebekeye düşeyde en büyük salgi durumunda eğik damlı yapı için 3 metre, düz damlı yapılarda 3.5 metre yatayda en büyük salınımlı durumda 2 metre yaklaşma mesafesi bulunmaktadır. Yapı yaklaşım mesafelerine uyulması ayrıca söz konusu tesislerin korunması, imar planı yapılacak parsellerin gelecekteki enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için 300 metre aralıklarla çekme mesafeleri hariç (3x7m.) 21m²'den az olmamak üzere trafo yerlerinin ayrılması ve imar planına işlenmesi şartıyla sakınca bulunmadığı şeklinde,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğünün 09.07.2024 tarihli görüş yazısında; "...Bahse konu alan Seydisuyu Çayı'nın taşkın etkisinde olup Su Yönetimi Genel Müdürlüğünce hazırlanan Sakarya Havzası Master Plan Raporunda belirtilen alanla ilgili alınması gereken önlemler gerçekleştirilmeden ekte gönderilen taşkın etki sahasında yeni yapılaşmalara izin verilmemektedir..." şeklinde,

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin bila tarihli görüş yazısında; "...İlgi yazınız ve ekleri tarafımızca incelenmiş olup yazımız ekinde yer alan haritada görülebileceği üzere, imar değişikliği planlanan alan içerisinde, Kuruluşumuza ait mevcut **12 inç çapında İstanbul Seramik Doğal Gaz İletim Hattı (DGİH), 8 inç çapında Esan Eczacıbaşı RMA Doğal Gaz İletim Hattı (DGİH) ve Mahmudiye RMS/A İstasyonu ile PİG İstasyonu'nun** bulunduğu tespit edilmiştir. Konu ile ilgili olarak, Resmî Gazete'nin 13.08.2021 tarih ve 31567 sayılı nüshasında yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği" gereğince, yapılacak nazım ve uygulama planlarında ve sonrasındaki İmar Kanunu 18. Madde uygulamalarında;1-Boru hatlarımız derinliklerinin zemin kotundaki değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik göstermesi nedeniyle, ihtiyaç duyulan bölgelerdeki projelendirmelerinize esas boru hattımızın derinlik ve koordinatlarının **Doğal Gaz İletim 1. Bölge Müdürlüğü Teknik Emniyet Kalite ve İSG Müdürlüğümüz (0 312 297 3951/3637/BOTAŞ İhbar Hattı 152)** ile irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personelimizce özel dedektörler ile sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,2-Boru hatlarımız "Birinci Derecede Stratejik Önemi Haiz Tesisler" içerisinde yer aldığından gönderilen verilerin 3. taraflarla paylaşılmaması ve veri gizliliğinin sağlanması için gerekli hassasiyetin gösterilmesi,3-Plan içerisinde olan doğal gaz boru hatlarımızın irtifak koridorunun "Boru Hattı Koruma Kuşağı" olarak planlanması, zaruri durumlarda ise yol veya park alanlarında bırakılması ve plan notlarına boru hattının güvenliği için, "BOTAŞ Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği çerçevesinde boru hattı üzerinde ve yakınında alınacak tedbirler için **BOTAŞ'tan** izin alınması" gerektiğinin belirtilmesi,4-İrtifak haklarının tescile tabi olmayan, yol ve yeşil alanlara denk gelen kısımları için, 25.05.1995 tarih ve 2177 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Muktezasındaki, "İfraz ve imar uygulaması sonrasında, irtifak hakkı tesis edilmiş hattın geçtiği güzergâhın tamamının veya bir kısmının yol, meydan, yeşil alan gibi tescile tabi olmayan yerlere isabet etmesi halinde, hak sahibi idarenin talebi olmadan terkin işlemi yapılamayacağı ve sadece bu kısımlar için Medenî Kanunun 912. Maddesi gereği tescili muktazi hak doğmuş olduğundan, hakkın kapsadığı kısımların 'yol, meydan, yeşil alan' gibi vasıflarla ilgili idare adına tapu siciline tescil edilmesi ve irtifak hakkının bu parsellere aktarılması gerekmektedir." ifadesine göre parsel ihdas edilmesi, mülkiyetin kullanım hakkının BOTAŞ olacak şekilde tescil edilmesi,5-Boru hatlarımız irtifak koridorunun boru hattı kuşağı, yeşil alan veya yol olarak planlanamaması ve yapı parsellerinden geçecek şekilde planlama yapılması durumunda, plan notlarına, parsellere imar durumu verilirken bu koridor üzerinde yapılacak yapılara ilişkin "BOTAŞ Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği çerçevesinde boru hattı üzerinde ve yakınında alınacak tedbirler için **BOTAŞ'tan** izin alınması" gerektiğinin belirtilmesi,6-Boru hatlarımız yakınında planlama yapılacak alanlara ilişkin yaklaşma mesafeleri için mezkûr Yönetmeliğimiz 7/5 ve 7/9 maddelerinde belirtildiği üzere;a.Patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane ve fabrika gibi tesisler, içerisinde suni ve/veya hayvansal gübre bulunduran binalar, akaryakıt istasyonları, doğal gaz çevrim santralleri, LPG, CNG ve oto LNG istasyonlarının, doğal gaz boru hattına yaklaşma mesafesi; boru aksı ile istasyonlarda bulunan yer altı ve yer üstü tankları, dispenserler ve tehlikeli maddenin bulunduğu ekipmanlar arasındaki mesafenin **50 metreden aşağı olmaması**,b.Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile binalar ve güneş enerji sistemi taşıyan yapılarda, bina yaklaşım mesafelerinin, **çapa göre sol veya sağ kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0,5 metre** olacak şekilde belirlenmesi, c-Okul, hastane,

ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları yaklaşım mesafelerinin, **10 + çapa göre sol veya sağ kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0,5 metre** olacak şekilde belirlenmesi, 7-Boru hatlarımızın yapı adaları içerisine denk gelen kısımlarındaki planlamalarda, irtifak koridoru için tescil edilen irtifak haklarının olduğu gibi yapı ada ve parsellerine aktarılması, irtifak projesinin hazırlanarak **BOTAŞ Kamulaştırma Birimlerine (0 312 297 20 00)** onaylatılması ve boru hattı ile ilgisi olmayan yapı parsellerine şerh, beyan ve irtifakların taşınmaması için gerekli önemlerin alınması, 8-Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisi içeren binaların ve Güneş Enerji Sistemlerinin içerisinde bulunan trafoların boru aksından itibaren **40 metreden** daha yakına yapılmaması, 9-Ağaçlandırma ve yeşillendirme amaçlı park alanlarının kamulaştırma genişliği dışında olması ve boru hattına zarar verecek şekilde **hiçbir köklü bitki ve ağaç dikilmemesi**, bakım/onarım ve kontrol faaliyetlerinin yürütülebilmesi için boru hattı güzergâhının açık bırakılması, 10-Boru hatlarımız güzergâhında, boru hatlarımız kamulaştırma şeridi dışında olması kaydıyla, **30 metreden daha yakında** yapılacak kazı, sondaj, artezyen ve su kuyusu açma çalışmalarının Bölge Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması, 11-Boru hatlarımız güzergâhı üzerinde iş makinelerinin çalıştırılmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması, **boru hattı güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında** hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması, 12-İmar planına konu sahada yer alan **RMS/A ve PİG İstasyonu ile yakınında yapılacak çevre yapıları arasında Ek-2'deki tabloda yer alan asgari yaklaşma mesafelerinin sağlanacak şekilde, bahse konu istasyon ve doğal gaz dağıtım hatları için bölgede faaliyet gösteren dağıtım firması Esgaz Doğalgaz A.Ş. ile irtibata geçilmesi** hususlarına uyulması gerekmektedir. Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve/veya izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar neticesinde, doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durması nedeniyle oluşan giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu ilgiliye/Belediyenize ait olacaktır. Sonuç olarak, boru hattımız teknik emniyeti ve can/mal güvenliği açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmanın önüne geçilmesi amacıyla; -Öncelikle Bölge Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek boru hatlarımızın yerinde tespitinin yapılması ve çalışmalarda kullanılmak üzere koordinat verilerinin alınması, -Yukarıda belirtilen teknik emniyet kriterlerine uyulması, -Belirtilen hususların plan notlarına işlenmesi, -Bahse konu planlama alanı içerisinde çalışma yapılmadan önce, belirtilen teknik emniyet kriterlerine göre hazırlanan koordinatlı vaziyet planı ve varsa özel geçiş projelerinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek Kuruluşumuz nihai görüşünün alınması gerekmektedir..." şeklinde,

Türkiye Jokey Kulübünün (TJK) 27.05.2024 tarihli görüş yazısında; Plan lejantında alanın "pansiyon hara ve hipodrom alanı" olarak gösterilmesi; emsalinin 0.20 verilmesi; plan notu olarak "bu fonksiyonda kalan parsellerde kullanılmayan hakların diğer parsellere devrinin mümkün olması" şeklinde eklenmesi; bina yüksekliklerinin; tribün binası için 24.50; at hastanesi için 12.50; diğer tüm binalar için 7.50 olması gerektiği şeklinde,

Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 10.06.2024 tarihli görüş yazısında; "...Bahse konu alan içerisinde kalan mevcut ve planlanan alt yapı hatlarımız yazımız ekinde gönderilmektedir. Yazımız ekinde gönderilen içme suyu şebeke hatlarının bir kısmı sayısal olmakla birlikte bir kısmı yaklaşık olarak işlenmiştir. Mevcut ve planlanan alt

yapı hatlarımızın planlama aşamasında dikkate alınması hususunda..." şeklinde,

Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 02.07.2024 tarihli görüş yazısında; "...alan içerisinde arşivimizde bulunan 2863 sayılı Kanun kapsamında yer alan sit alanları, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli parseller ekte iletilmektedir. Ancak arşivimizde eksiklikler olabileceği ve tescili sonrası tarafımıza ileilmeyen sit alanlarının ve taşınmaz kültür varlıklarının olabileceği göz önünde bulundurularak, söz konusu alan içerisindeki 2863 sayılı kanun kapsamındaki alanlara ilişkin bilginin ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasına esas 2863 sayılı kanun kapsamındaki görüşün Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden ve Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünden alınması gerekmektedir..." şeklinde,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2024 tarihli görüş yazısında; "...bahse konu alanda yapılacak plan çalışmaları ile ilgili Daire başkanlığımızca yatırım programımızda yer alan plan/proje çalışması ile görüşümüz bulunmamaktadır..." şeklinde,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 22.07.2024 tarihli görüş yazısında; "...alanda Belediyemiz mülkiyetinde taşınmaz bulunmadığından herhangi bir görüş ve önerimiz bulunmamaktadır..." şeklinde,

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 29.07.2024 tarihli görüş yazısında; "...Mahmudiye ilçesinde, yapılacak 1/5000 ölçekli nazım imar plan çalışma sahası içinde başkanlığımız sorumluluğunda bulunan Eskişehir caddesinde yaptığımız çalışmaların sayısal verileri yazımız ekinde .ncz formatında gönderilmektedir. Sorumluluğumuzda bulunan diğer yolların sayısal verileri elimizde bulunmadığından pdf formatında gönderilmektedir. Daire başkanlığımızca bahsi geçen bölgede devam eden bir çalışmamız bulunmamaktadır..." şeklinde,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2024 tarihli görüş yazısında; "...Eskişehir Ulaşım Ana Planı (2035), hedef yılı 2035 yılı itibariyle orta ve uzun dönemde (2020-2035) oluşması beklenen yolculuk taleplerinin Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Plan ilkeleri kullanılarak, insan odaklı ve toplu taşıma ağırlıklı bir ulaşım sistemi ile karşılanabilmesi ve nazım imar planı ile öngörülen kentsel gelişmelerin ulaşım sistemi ile desteklenmesi için Eskişehir kentinin gelecekteki ulaşım ve trafik sisteminin temel kararlarını belirleyen, bunun gerçekleşmesi için gerekli ulaşım yatırımları ve önceliklerinin, ulaşım ve trafik sisteminin işletme ve yönetim politika ve ilkelerinin belirlenebilmesi için gerekli çalışmaları kapsayan bir plan olarak hazırlanmıştır. Söz konusu plan, 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un kabulünden sonra tüm il sınırı için hazırlanmış ve bu kapsamda Mahmudiye ilçesini de 180. Trafik Analiz Bölgesi olarak incelemiştir.EUAP (2035)'in vizyonu; "Kentlilerin yaşam kalitesinin yükselmesine katkı veren, çağdaş teknolojinin tüm olanaklarını kullanan ve gelişmelere açık, kentin özgün yapısına uygun farklı ulaşım türlerini dikkate alan, çevreye duyarlı, bütünleşik, toplumun tüm kesimleri için erişilebilir, ödenebilir, güvenli, konforlu ve sürdürülebilir bir ulaşım sistemi kurmak"tır. EUAP 2035'in başlıca hedefleri içinde ise;Ulaşım sistemi çözümünde; toplu taşıma, yaya ve bisiklet öncelikli ulaşım, toplumun tüm kesimleri, engelliler ve yaşlılar için her noktaya erişilebilirliğin sağlanmasına önem vermek.Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Planlaması (SKHP) çerçevesinde, insan odaklı,

çevreye duyarlı, çağdaş teknolojik olanakları kullanan, ekonomik, sürdürülebilir ve bütünleşik bir ulaşım sistemi oluşturmak. Özellikle kent merkezinde otomobil ve motorlu araç trafiğini azaltmak, kapsayıcı, hızlı ve yüksek kapasiteli bir toplu taşıma sistemi oluşturmak yer almaktadır. Bu doğrultuda kentlerin ulaştırma sistemleri üzerinde ortaya çıkan ulaşım talepleri, öncelikle arazi kullanım kararlarına göre oluşan kent yapısına bağlıdır. Bu nedenle kentin gelecekteki arazi kullanım yapısının doğru planlanması ile ulaşım taleplerini azaltmak, diğer bir deyişle birçok ulaşım sorununun ortaya çıkmasını önlemek mümkündür. Yolculuk gereksinimlerini azaltan, yol ağını taşıtların yanı sıra yaya ve bisiklet ulaşımına tahsis eden, otopark alanlarını; toplu taşıma, yaya ve bisiklet ulaşımı ile bütünleşik park et-devam et kurgusuyla oluşturan mekânsal planlar, sürdürülebilir ulaşım sisteminin önemli bileşenleridir. Daire Başkanlığımızca çevreye duyarlı, toplu taşıma ağırlıklı, yaya ve bisikletli ulaşım öncelik veren, erişilebilir bir ulaşım sisteminin oluşturulması için mevcut arazi kullanım durumu da dikkate alınarak çalışmalar yürütülmektedir. Ancak sözkonusu vizyon ve hedeflere uygun sürdürülebilir ulaşım sisteminin kurulabilmesi için arazi kullanım planlarının da bu doğrultuda hazırlanması gerekmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 21: "(12) imar planlarında araç trafiğinin azaltılması, toplu taşıma ve yaya öncelikli bir ulaşım sisteminin kurgulanması esastır. Toplu taşıma araçlarının kullanımının teşvik edilmesi amacıyla park et-devam et sisteminin yaygınlaştırılmasına ve toplu taşıma duraklarının veya istasyonlarının bulunduğu etki alanında otopark alanları ayrılması ve birbirine entegre olmasına ilişkin imar planlarında kararlar getirilir." belirtilmektedir. Bu doğrultuda revizyon çalışmalarında trafikte kaybedilen zamanın azalması ve böylelikle hem ekonomik hem de çevresel açıdan sürdürülebilir bir kent sağlanması için alan kullanımları belirlenirken, konut alanları için erişilebilir olmasına, toplu taşıma ağına entegre yaşam alanları oluşturulmasına önem gösterilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte hem Yönetmelik hükümleri gereğince hem de kentleri iklim değişikliğine karşı adapte etmek amacıyla politikalar geliştirildiği günümüzde, mekânların gerek sosyal donatıları gerekse de konut ve ticaret alanlarıyla kompakt olarak planlanması ve bisiklet ile ulaşımın göz ardı edilmemesi; planlanan yol genişliklerinde, bisiklet yolları ve park istasyonları için yeterli alanların ayrılması gerekmektedir. Yine 07.11.2023 tarih ve 32362 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yaya Yolları ve Kaldırımların Tasarım Kuralları Hakkında Yönetmelik hükümlerinin planlama aşamasında dikkate alınması; yürütülecek imar planı çalışmasında, özellikle yaya yoğunluğunun fazla olacağı meydan ve okul alanlarının, ticaret alanının bulunduğu bölgelerde kaldırım genişliklerinin, alan yapılandıktan sonra geriye dönük çözümsüzlük yaşatmaması için taşıt trafik şerit genişlikleri değiştirilmeden genişletilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda 1/5.000 ölçekli plan kurgusunda yer verilecek geniş yollar; uygulama aşamasında geniş yaya kaldırımları, bisiklet yolları ve peyzaj alanları ile değerlendirilebilir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği "(5) İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır." hükmü uyarınca planlanacak konut ve ticari fonksiyonların otopark ihtiyacının plan notları ve/veya plan açıklama raporunda yer alması gerekmektedir. Yürütülen revizyon imar planı çalışmalarında nüfusun günlük ihtiyaçlarını kısa mesafelerde yürüyerek ve/veya bisikletli ulaşım ile karşılayabileceği bir arazi kullanım kurgusu oluşturularak; yeşil alanlarıyla, ticari fonksiyonları ve donatı alanlarıyla kendi kendine yetebilen yerleşim alanları oluşturulması elzemdir. 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarının, geleneksel planlama

yaklaşımları ve mülkiyet esaslı çözümlerler yerine günümüz endişelerine duyarlı, iklim değişikliği, dirençlilik ve sürdürülebilirlik kistaslarına uygun şekilde, yukarıda açıklanan hususlar ve ilgili Mevzuat çerçevesinde yürütülmesi gerekmektedir..." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bu kapsamda imar planına esas alınan kurum-kuruluş görüşleri 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına yansıtılmıştır.

5.4. PLAN KARARLARI

1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği belirlenen konut alanlarına ilişkin brüt yoğunluk aralıkları dikkate alınarak, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile öngörülen yapılaşma koşulları doğrultusunda konut alanlarının yoğunlukları belirlenmiştir. Bahse konu plan kapsamında toplam 164.59 hektar konut alanı planlanmış olmakla birlikte alan genelinde brüt yoğunluğun yaklaşık 101 kişi/ha olacağı öngörülmüştür. Ticaret-Konut Alanları (TİCK) olarak planlanan alanların zemin kat ticaret, üst katlar konut olacak şekilde yapılaşacağı öngörülerek bu alanlarda genel olarak konut kullanımının ortalama %80 olacağı plan notlarında belirtilmiş olmakla birlikte; Uygulama imar planlarında karma kullanım kararı devam ettirilecek alanlarda konut kullanımına yer verilmesi durumunda; uygulamaya esas konut kullanım oranları, bu planın nüfus ve yoğunluk kararları aşılmamak şartıyla, bölgenin ticaret alanı ihtiyacı göz önünde bulundurularak %80'in üzerine çıkabileceği gibi altına da düşebilecektir.

Bu kapsamda 1/1.000 ölçekli plan kararları da dikkate alınarak, 1/5.000 ölçekli revizyon Nazım İmar Planı 2040 yılı projeksiyon nüfusu **16.457** kişi olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosu ile belirlenen standartların üzerinde olacak şekilde sosyal altyapı alanları planlanmıştır.

EK-2 TABLO	FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU		
NÜFUS GRUPLARI	0-75.000		
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Nüfus için gereken (m ²)	Plan ile önerilen (m ²)	Fark (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	106.971	131.459	24.488
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	164.570	430.202	265.632
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	24.686	32.076	7.390
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	12.343	23.066	10.723
İBADET YERİ	8.229	8.643	414

Tablo 3 :Planlama alanına ilişkin standartlar ve donatı alan dağılımı

Planlama alanının en batısında ve plan onama sınırı dışında bulunan Mahmudiye-Çifteler Devlet Yolu yer almakla birlikte; ilçe merkezinde 2 ana ulaşım ve ticaret aksı niteliğinde olan

Eskişehir Caddesi ve Cumhuriyet caddesi başta olmak üzere ve Yeniköy Caddesi ve Tezel sokak üzerinde ticaret ve konut alanlarının bulunduğu bölgelerde donatı alanları yoğunlaşmaktadır. Bu alanlar ve çevresinde Sosyal Tesis Alanları, Eğitim Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Kamu Hizmet Alanları ve Sağlık Alanları yer almaktadır.

Tablo 3'te yer alan fark sütununda, bu planla alanda öngörülen nüfus için gerekli olan donatı alanları ile imar planı kapsamında alanda önerilen donatı alanları arasında oluşan fark yer almaktadır. Bu değerlerden de anlaşılacağı üzere planlama alanında projeksiyon nüfusundan daha fazla nüfusa hizmet edecek donatı alanı planlanmıştır.

Tablo-3'te yer alan fark değerleri, Tablo-4'te analiz edilerek (Fark sütunundaki değerler, Ek-2 tablosu ile belirlenen standartlara bölünerek) alanda standartların üstünde önerilen tüm donatı alanlarına ilişkin tek tek değerlendirilme yapılmıştır. Bu kapsamda Eğitim Tesisleri Alanının fazladan 3.767 kişilik nüfusa, Açık ve Yeşil Alanların 26.563 kişilik nüfusa, Sağlık Tesisleri Alanının 4.926 kişilik nüfusa, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının 14.297 kişilik nüfusa, İbadet Alanının ise 828 kişilik nüfusa hizmet edeceği ortaya konmuştur.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Fark (m ²)	Katsayı (m ² /kişi)	Hizmet Edeceği Nüfus
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	24.488	6.50	3.767
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	265.632	10.00	26.563
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	7.390	1.50	4.926
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	10.723	0.75	14.297
İBADET YERİ	414	0.50	828

Tablo 4 : Planlanan donatı alanlarının projeksiyon nüfusu haricinde fazladan hizmet edeceği nüfus

1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında plan kararları genel itibariyle korunmuş ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmiş, alınan kurum görüşlerinden İl Sağlık Müdürlüğü, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü ve TEİAŞ'ın kurum görüşleri ve ilçe belediyesinin yerelin eğilimleri, ihtiyaçları ve sorunlarına ilişkin talepleri de dikkate alınarak plan paftalarında gerekli düzenlemeler yapılmış, Türkiye Jokey Kulübü, Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü görüşlerinde belirtilen hususlar ise plan notlarına yansıtılmıştır.

Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun hale getirilerek; ölçeğinin gerektirdiği büyüklükteki yollar planda 1. Ve 2. Derece yol olarak gösterilmiştir.

Sonuç olarak planlama çalışmasına konu alan; 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında mevcut konut alanları, gelişme konut alanları, ticaret alanları, ticaret-konut alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, pazar alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanları, sanayi alanları, kamu hizmet alanları, belediye hizmet alanları, tarım ve hayvancılık tesis alanları, turizm alanı, eğitim alanları, sağlık alanları, sosyal tesis alanları, kültürel tesis alanları, spor alanı, ibadet alanları, park alanları, pasif yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar, mezarlık alanları, su yüzeyi ve yol olarak planlanmıştır.

Bu hususların yanı sıra yine Işıklar Mahallesi, 163 ada 34 parsel ilişkin Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2024/1193 Esas sayılı dosyası ile açılan davada, 2023/378 Esas sayılı dava dosyasında hazırlanan Bilirkişi Raporunun itilafı çözebileceği değerlendirilerek; dava konusu işlemlerin parsel yönünden yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup Büyükşehir

Belediye Meclisinin 16.01.2025 tarih ve 49 sayılı Kararı ile de anılan Yürütmeyi Durdurma Kararına uyulması, söz konusu mahkeme süreci sonuçlanana kadar davaya konu parselde herhangi bir uygulama yapılmaması yönünde karar alınmış olduğundan Işıklar Mahallesi, 163 ada 34 parsel plan onama sınırı dışında bırakılmış olup söz konusu alan planın nüfus ve donatı hesaplarına dahil edilmiştir.

Plan çalışması kapsamında Orman Genel Müdürlüğünün (Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü) imar planına esas görüşünün talep edilmiş olmasına karşın ilgili kurum görüşünü iletmemiş olduğundan; Hazine mülkiyetinde ve devlet ormanı ile orman niteliği ile tapuda kayıtlı olan ve mevcut plan kararlarında ağaçlandırılacak alan ve gelişme konut alanı olarak planlı olan Orta Mahallesi, 75 ada 3 parsel ile 91 ada 1 parsellerin tamamı; revizyon plan kapsamında kent ormanı olarak planlanmıştır. Ancak parsellerin bir kısmının mevcut 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planı kapsamında konut alanı olarak planlı olduğu, 1/5.000 ölçekli planların şematik özellikte olduğu ve Revizyon Nazım İmar Planında alan genelinde donatı alanlarının fazlasıyla önerildiği dikkate alınarak; anılan parsellerin konut alanı olarak planlı kısımları 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ilgili kurumun uygun görüşü alınmak suretiyle konut alanı olarak planlanabilir.

İlçe Merkezinden geçen Seydi Suyu boyunca bölgenin gününbirlik ihtiyaçlarının karşılanması ve piknik, eğlence, dinlenme gibi fonksiyonların yer seçebilmesi amacıyla mevcut planda planlı park alanlarının bir kısmı rekreasyon alanı olarak planlanmıştır.

Spor İl Müdürlüğünün imar planına esas görüşünde; Mülkiyet Hazineye ait İl Müdürlüğüne tahsisli, Mahmudiye ilçesi Yeni Mahalle 322 ada 1 parsel ile 321 ada 1 parsel üzerinde, Mahmudiye Spor Kompleksinin mevcut olduğu, halihazırda faal olarak kullanıldığı; Spor Kompleksi içerisinde resmi futbol müsabakalarının yapılabileceği 1 adet sentetik yüzeyli futbol sahası, çelik konstrüksiyon seyirci tribünü, tribün altı soyunma, hakem ve idare odalarını barındıran bina ile açık basketbol ve halı saha bulunduğu; Mahmudiye ilçesinde mevcut spor kompleksi haricinde Bakanlıkça yatırım programına alınacak başka bir spor tesisi bulunmadığı ancak mevcut spor kompleksinin bir kısmının yer aldığı 321 ada 1 parsel ile 322 ada 1 parselin arasından geçen 10 metrelik kadastral yolun iptal edilerek söz konusu parsellerin birleştirilmesi ve alanın tamamının Spor Alanı olarak ayrılması talep edilmiştir.

Spor İl Müdürlüğünün görüşü ve Mahmudiye Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda; spor alanını bölen imar yolları kaldırılarak spor alanları birleştirilmiş olup mevcuttaki saha korunacak şekilde imar hatlarında düzenlemeler yapılmıştır.

İl Sağlık Müdürlüğünün imar planına esas görüşünde; Işıklar Mahallesinde bulunan, mülkiyeti şahısa ait 125 ada 6 parsel ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 125 ada 7 parselin imar planlarında sağlık alanı olarak planlı olduğu ancak 125 ada 6 parselde kamulaştırmassız el atıldığı gerekçesiyle Bakanlığa karşı dava açıldığı ve sürecin halen devam ettiği açıklamalarına yer verilerek 125 ada 6 parselin plan kararının "Ayrık Nizam 2 Kat Konut Alanı" iken ilçe merkezine yapılacak yeni hastane binasının inşaat alanının genişletilmesi amacıyla 2011 yılında İl Müdürlüğü talebi üzerine "Sağlık Alanı" olarak değiştirildiği ancak yeni hastane binasının Orta Mahallesinde bulunan 240 ada 31 parselde Hazine taşınmazı üzerine inşa edildiği ve 125 ada 6 parselde planlı sağlık alanına ihtiyaç halinin ortadan kalktığı gerekçesiyle mülkiyeti şahısa ait 125 ada 6 parselin sağlık alanından çıkarılarak mümkünse eski plan kararına uygun olarak revize edilmesi ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 125 ada 7 parselin (Mahmudiye İlçe Hastanesinin eski binası) ise sağlık alanı olan fonksiyonunun korunması talep edilmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğünün görüşü ve Mahmudiye Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda; şahıs mülkiyetine ait 125 ada, 6 parsel İl Sağlık Müdürlüğünün uygun görüşü, ilçe hastanesinin başka bir alanda hizmet verdiği ve söz konusu alanın önceki plan kararlarında

konut alanı olarak planlı olduğu hususları dikkate alınarak konut alanı olarak planlanmış kalan kısmının ise sağlık alanı fonksiyonu korunmuştur. Yapılan düzenleme ile plan revizyonu genelinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosuna göre plan nüfusunun ihtiyaç duyacağı sosyal donatı alanları sağlandığından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında da alanın konut fonksiyonunun eklenmesi ile donatı alanları yetersiz kalmayacaktır.

Çal Mahallesi sınırları içerisinde Yeniköy caddesi ile Hara Alanlarının arasında kalan ve Seydisuyunun ayrılan kolları arasında bulunan mevcut imar planlarında park alanı olarak planlı alanın bir kısmında büyükşehir belediye hizmetlerinin götürülebilmesi amacıyla kullanılmak üzere belediye hizmet alanı önerilmiş olup bir kısmında ise bölgede ticari fonksiyonun bulunmadığı tespit edildiğinden bölgenin günübirlik ticari ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla ticaret alanı planlanmıştır. Kalan kısmı ise eğlence, gezinti yerleri, yeşil alanlar, piknik alanı ve dinlenme alanlarının içerisinde birlikte yer aldığı ve ilçenin günübirlik ve açık yeşil alan ihtiyacının karşılanması amacıyla rekreasyon alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde Yeni Mahallesi'nde 1 adet ve Çal Mahallesi'nde 1 adet olmak üzere toplamda 2 adet mezarlık alanı bulunmaktadır. Bu alanlardan fiiliyatta Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mahmudiye Mezarlığı olarak kullanılmakta olan alanda yer alan parsellerden; Yeni Mahallesi, 56 ada, 4 parselin tapu kaydındaki niteliği "mezarlık alanı" vasfında olmakla birlikte; 56 ada, 29 ve 40 parseller ile diğer mezarlık alanı olan Çal Mahallesi, 672 ada, 1 parselin (eski 185 ada, 107 parsel) tapu kaydı niteliklerinin "arsa" ve "tarla" vasfında olduğu tespit edilmiştir. Ancak söz konusu alanların mevcut imar planlarında ağaçlandırılacak alan olarak planlı olduğu ve halihazır haritalarda mezarlık sembolünün bulunduğu yine alana ilişkin yapılan arazi çalışmalarında ve uydu görüntülerinde yapılan değerlendirme sonucunda bu parsellerin fiiliyatta mezarlık alanı olarak kullanıldığı tespit edildiğinden söz konusu parsellerin halihazırda mezarlık alanı olarak kullanılan kısımları revizyon plan kapsamında mezarlık alanı olarak planlanmıştır.

Mahmudiye Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda; Yeni Mahallesi, stadyum caddesi boyunca Mahmudiye Belediyesi tarafından mesire alanının yapılmakta olduğu ve söz konusu projenin insan yoğunluğunu arttıracığı gerekçesiyle mülkiyeti Mahmudiye Belediyesine ait olan 320 ada, 1 parselde planlı belediye hizmet alanı; söz konusu parselin Seydi Suyu kenarında yer alması, alana ilişkin alanın bölge halkı tarafından günübirlik kullanımına izin verecek fonksiyonların da (restoran, cafe vb. gibi) içerisinde yer alabilmesine imkan verecek şekilde ticaret alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belediye hizmet alanlarına ilişkin sosyal ve teknik altyapı asgari standardı yer almamakla birlikte; belediye hizmet alanlarına ilişkin plan genelinde yapılan düzenlemeler ile yeni belediye hizmet alanları önerilmiş olup; mevcut imar planına göre planlı belediye hizmet alanları yapılan revizyon plan çalışması kapsamında arttırılmıştır.

Mahmudiye Belediye Başkanlığının şifahi talebi doğrultusunda; mülkiyeti Mahmudiye Belediyesine ait Yeni Mahallesi, 460 ada, 4 parselin bir kısmı selektör tesisi yapılması amacıyla tesisin kirlетici etkisi de dikkate alınarak sanayi alanları içerisinde yer seçecek şekilde; yine mülkiyeti Mahmudiye Belediyesine ait Yeni Mahallesi, 459 ada, 2 parsel ise Mahmudiye Belediyesi hizmet birimleri için kullanılmak üzere belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır.

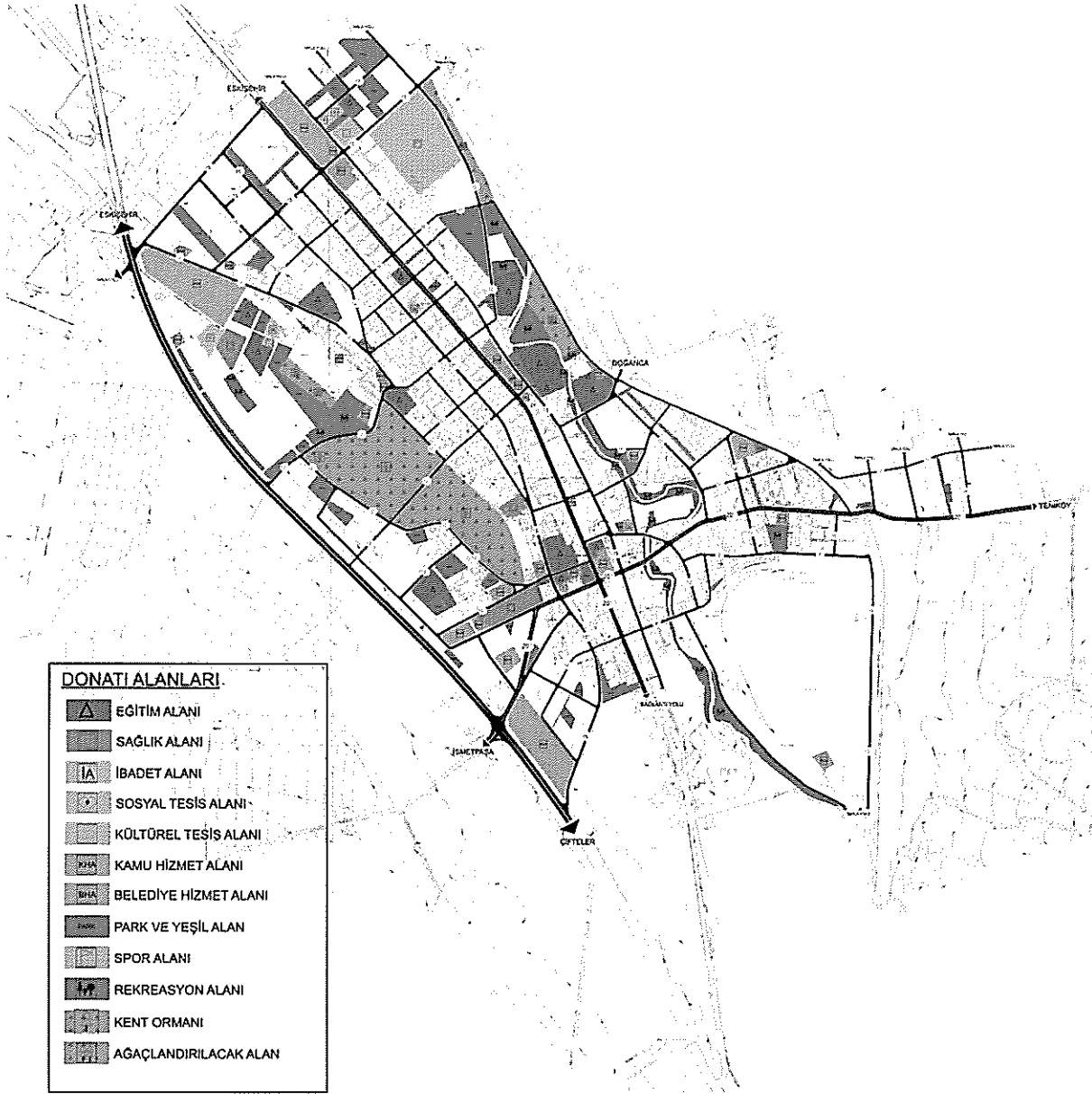
Türkiye Jokey Kulübü'ne (TJK) ait ya da tahsisli alanlar; Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatında yer alan açıklamalar ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimleri dikkate alınarak Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olarak planlanmış olup; bu alanlarda hipodrom, pansiyon hara, aşım merkezi, at hastanesi, dondurulmuş sperm tesisi, veteriner binası, veteriner misafirhanesi, çim padok, kum padok, atların dinlenme padoğı, ahır, atlı terapi merkezi, yem deposu, samanlık, atölye ve ot deposu,

trafo, jenaratör binası, güvenlik, su deposu, makine dairesi, garaj, vb. atçılık ile ilgili birimlerin yanı sıra; idari ve sosyal tesisler, lojman binaları, ziyaretçilere hizmet verecek gününbirlik konaklama tesisleri ile lokanta, kafeterya vb. yapılabilir.

Mahmudiye Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda; İlçenin kapasitesine yetecek büyüklükte kapalı pazar alanı bulunduğu ve açık pazar alanına gereksinim kalmadığı gerekçesiyle Orta mahalle, İsmetpaşa yolu kavşağı yakınında bulunan 371 ada, 1 parselde mevcut Nazım İmar Planında açık pazar alanı olarak planlı alan; Revizyon Planda belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır.

Mahmudiye Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda; Kaymakam Lojmanı ile Atatürk Parkı arasında kalan ve mevcut Nazım İmar Planında park alanı olarak planlı bölge; alandaki fiili kullanımlar da dikkate alınarak ticaret alanı olarak planlanmış olup; azalan yeşil alan ise Orta Mahallesi, 240 ada, 23 parselde planlı park alanının büyütülmesi ile karşılanmıştır.

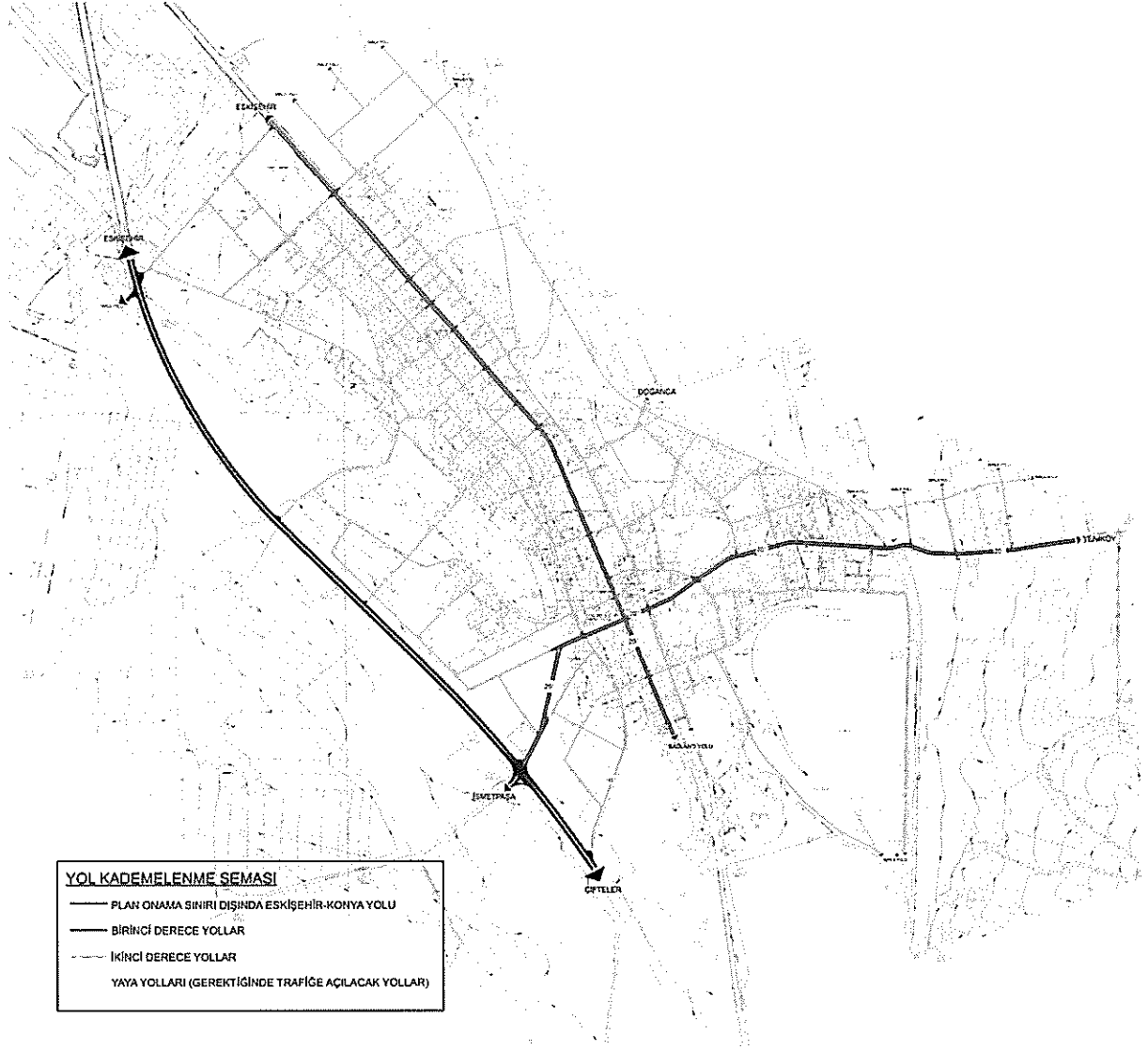
Mahmudiye Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda; Orta Mahalle 281 ada 1-2 parsellerde mevcut Nazım İmar Planında kütüphane ve resmi kurum alanı olarak planlı alan; Revizyon Planda ortasındaki yol kaldırılarak kamu hizmet alanı olarak planlanmıştır. Azalan sosyal donatı alanının ise mülkiyeti Mahmudiye Belediyesine ait Yeni Mahalle 56 ada 26 parselde planlı eğitim alanının bir kısmının kültürel tesis alanı olarak planlanması ile karşılanmıştır.



Şekil 1 : Donatı alanlarının planlama alanı içindeki konumları

Mahmudiye ilçe merkezinden Seydi Suyu Deresi geçmekte olup dere boyunca park, rekreasyon, spor alanı ve ağaçlandırılacak alan planlanarak kentin nefes alacağı hava koridoru ve yeşil aks oluşturulmuştur. Söz konusu Seydi suyu Deresi, Mahmudiye Haralarının da içinden geçerek kurgulanan yeşil aks, hara içindeki günübirlik fonksiyonlar (atlı terapi merkezi, konaklama tesisleri, lokanta, kafeterya vb.) ile birlikte kurgulanmıştır. Ayrıca alan içerisinde yer alan kent ormanı bölge halkının günübirlik kullanımına da (piknik, dinlenme mekanları gibi) izin verecektir.

Genel itibari ile sosyal donatı alanları erişilebilirlik kriteri de dikkate alınarak alan genelinde dengeli bir şekilde yer seçmiştir.



Şekil 2 : Yol Kademelenme Şeması

Planlama alanının batısında yer alan ve onama sınırı dışında kalan Eskişehir-Çifteler-Konya İl Yolu Mahmudiye ilçesini; diğer il ve ilçe merkezleri ile bağlantısını sağlayan en büyük ana arterdir. Kuzeybatı ve güneydoğu istikametinde planlı Eskişehir Caddesi ile güneybatı ve doğu istikametinde planlı Yeniköy Caddeleri, Revizyon Planda 1. Derece yol olarak planlanmış olup; ilçe merkezine ulaşımı sağlayan iki önemli aks niteliğindedir. Eskişehir-Çifteler-Konya İl Yolu ile 1. Derece arterlere bağlanarak; bu yolları besleyen 15, 12 ve 10 metrelik taşıt yolları ise 2. Derece yol olarak gösterilmiş olup; ada içi yaya yolları ise gerektiğinde trafiğe açılacak şekilde öngörülmüştür.

Bu bağlamda planlama alanı genelindeki ulaşım şeması; kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda ve güneybatı-doğu doğrultusunda 20 metre genişliğindeki 2 ana ulaşım aksı ile 15 metre, 12 metre ve 10 metre genişlikteki taşıt yolları ile oluşturulmuştur.

Planlama çalışmasında, başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği olmak üzere diğer ilgili Kanun ve Yönetmelikler ile Standartlarına uygun olarak

alansal kullanımlar plana aktarılmıştır. Ölçek itibariyle gösterilemeyen yaya yolları ve park alanları alan dağılımına dâhil edilmemiş olup bu doğrultuda hazırlanan Mahmudiye ilçesi 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı alan kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.

ALAN KULLANIMLARI	ADET	ALAN (m2)	ALAN (ha)
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	76	1067139.05	106.71
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	28	314039.89	31.40
ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	6	95074.89	9.50
TİCARET ALANI	10	40084.42	4.00
TİCARET-KONUT ALANI	31	169700.41	16.97
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	2	23182.42	2.31
SANAYİ ALANI	6	130486.27	13.04
PAZAR ALANI	1	19209.2	1.92
BELEDİYE HİZMET ALANI	13	36779.56	3.67
KAMU HİZMET ALANI	13	166836.05	16.68
SOSYAL TESİS ALANI	3	13401.84	1.34
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2	9665.29	0.96
SAĞLIK ALANI	3	32076.49	3.20
EĞİTİM ALANI	13	131459.86	13.14
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	1	26317.81	2.63
İBADET ALANI	4	8643.71	0.86
TURİZM ALANI	1	4941.03	0.49
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2	2840.99	0.28
AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONU ALANI	4	19987.82	1.99
SPOR ALANI	1	78110.48	7.81
PARK ALANI	51	216728.51	21.67
REKREASYON ALANI	19	135364.14	13.53
MEZARLIK ALANI	2	52323.11	5.23
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	3	54273.54	5.42
KENT ORMANI	2	209999.38	20.99
PASİF YEŞİL ALAN	29	12883.5	1.28
ÖNLEMLİ ALAN	1	31043.49	3.10
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI	4	770519.52	77.05
GENEL OTOPARK ALANI	2	4499.9	0.44
TERMİNAL (OTOGAR)	1	8465.04	0.84
SU YÜZEYİ	9	112852.45	11.28
YOLLAR		1398822.24	139.88
TOPLAM	442	5410079.13	541.01

Tablo 5 : Planlama alanı alan dağılımı

Yukarıdaki açıklamalar ve imar planına esas alınan kurum-kuruluş görüşleri çerçevesinde onaylı jeolojik etüdü bulunan Mahmudiye ilçesi Yeni, Işıklar, Orta ve Çal Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 472 hektarlık alanda Mahmudiye ilçesi 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tarafımca hazırlanmıştır.

MPR HARİTA İMAR MÜH. TİC. LTD. ŞTİ
Emniyet Mah. Hipodrom Cad. No:9-16 D.No:45 (M2 Blok)
Yenimahalle ANKARA Maltepe V.D.:8231031191
MURAT HAKAN MUTLU
Yüksek Şehir Plancısı
Oda Sic. No:2027 Ret. Dos. No:1148
Plan Mühürü

