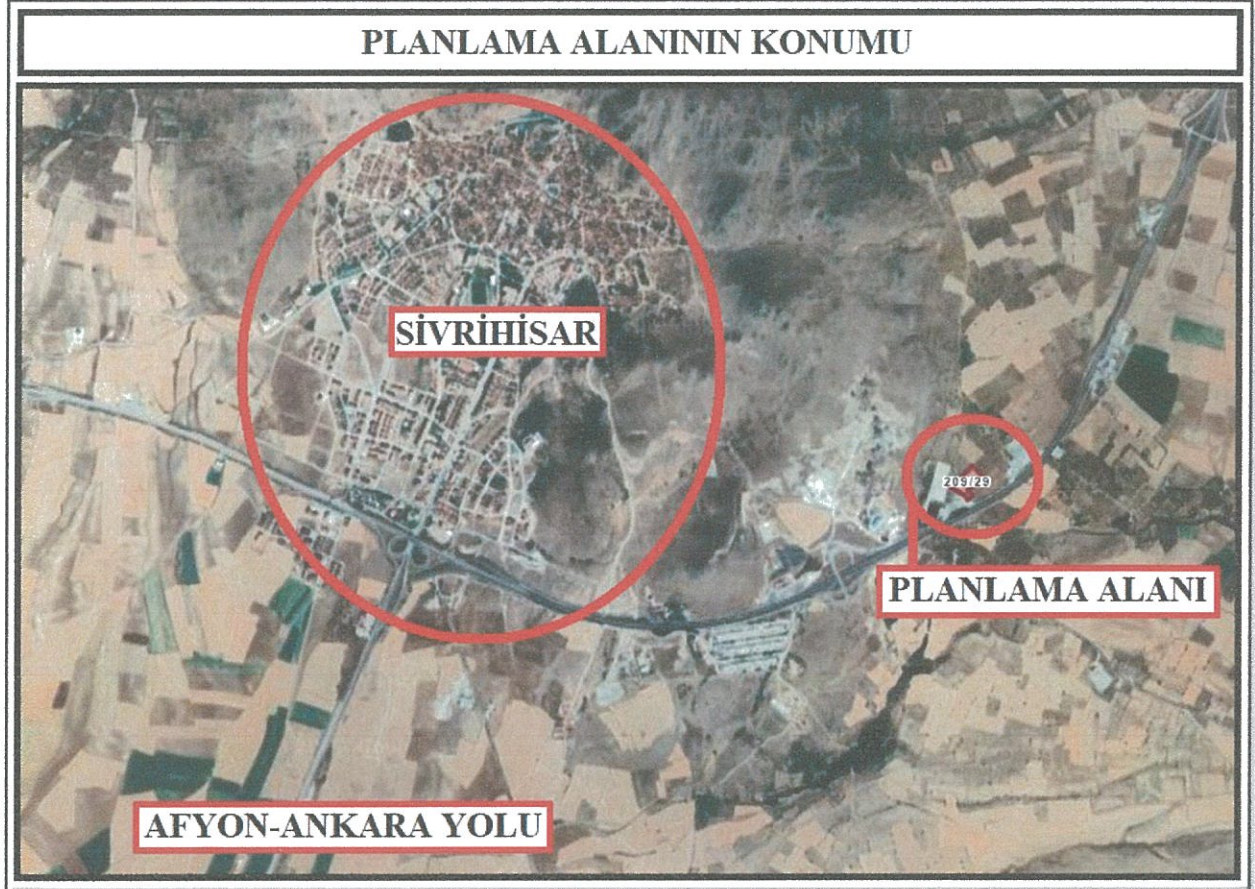


SİVRİHİSAR İLÇESİ, ELMALI MAHALLESİ, 4783 ADA, 29 PARSEL NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Nazım İmar Planı yapılan alan, Sivrihisar İlçesi, Elmalı Mahallesi, 4783 ada, 29 parseli kapsamaktadır. Parsel toplam 10.250,00 m² büyüklüğündedir.



Nazım İmar Planı yapılan alan, Sivrihisar-Elmalı Mahalle sınırı içinde, Sivrihisar merkezine yaklaşık kuş uçuşu 2,21 km mesafede yer almaktadır. Planlama alanı; x: 4368088.02-4368252.01, y: 375987.39-376137.20 koordinatlarında yer almaktadır.

2. JEOLJİK YAPI

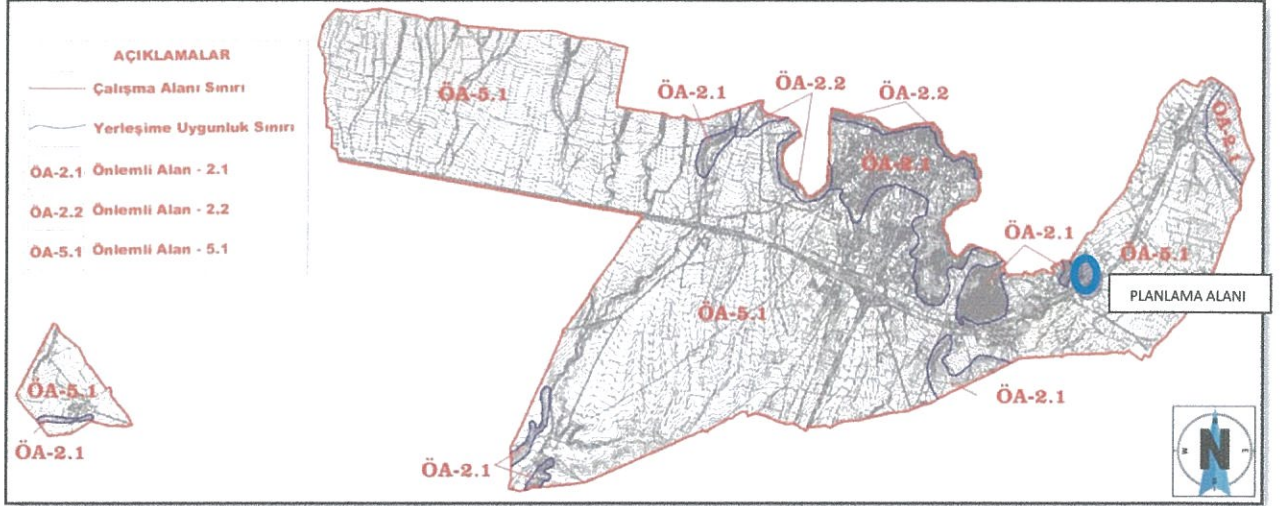
Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgeye ait hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu İlbank A.Ş. Mekânsal Planlama Daire Başkanlığı tarafından 23.01.2017 tarihinde uygun görülmüş olup 27.01.2017 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre inceleme alanının temel jeolojisi Sivrihisar Granitoyidi, Kırmızıbayır Formasyonu, Uruş Formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Alüvyonal (Qal) birimler oluşturmaktadır.

İnceleme alanının içinde afete maruz bölge bulunmamaktadır. İnceleme alanı genel olarak düz ancak merkez alanın kuzey kesimlerinde eğim değeri yükselen bir topoğrafyaya sahip olup,

eğim değeri % 0-50 aralığında kalmaktadır. Planlamaya konu parsel ise eğim değeri % 0-5 aralığında kalmaktadır. İnceleme alanında heyelan riski gözlenmemiştir.

İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 3. derece deprem bölgesinde yer almakta olup inceleme alanında yapılacak her türlü yapı için “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007)” hükümlerine uyulmalıdır.



Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından;

İnceleme alanında söz konusu alan I. Bölgede yer almakta olup, şişme ve sıkışabilirlik gibi mühendislik sorunlarının alınabilecek önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar Önemli Alanlar-5.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

3.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması öncesinde ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmış olup planlamaya yansıtılmıştır. Bu kapsamda;

3.1- Eskişehir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 03.03.2023 tarih ve E-80086111-800-5880705 sayılı yazılarında;

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce yapılan incelemeye göre; taşınmazın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı içinde yer almadığı, yapılacak planlama çalışmasında Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan İlimize ait 1/100.000 ölçekli **Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması** gerektiği,

-ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı ÇED Yönetmeliği hükümlerine tabi bir proje planlanması halinde bir yatırıma başlanmadan yönetmelik hükümleri uyarınca başvuru yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

-Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede Alan içinde herhangi bir **doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanmadığı ve Ö.Ç.K olarak ilan edilen alanın bulunmadığı**, ancak söz konusu alanda herhangi bir Korunması Gerekli Tabiat Varlığı unsuruna (tescile aday olabilecek mağara, anıt ağaç, vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

-Milli Emlak Müdürlüğünce, MEOP (CBS-TAKPAS) sistemi üzerinde yapılan incelemede; söz konusu alanın Hazine adına kayıtlı olmadığı, planlama alanının parsel sınırları dahilinde kalması kaydıyla plan yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

Ayrıca Sivrihisar Kaymakamlığı, Milli Emlak Servis Şefliğinin 28.02.2023 tarihli ve 5854691 sayılı görüşü yazısı ile söz konusu taşınmazın parsel sınırları dahilinde kalması kaydıyla plan yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.2- Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2023 tarih ve E-64523750-115.99-99982 sayılı yazılarında; özetle, söz konusu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, yol olarak planlandığı, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı,

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Genel Hükümler 5. maddesine göre Planlama alt bölgeleri dışında 1/25.000 ölçekli plan yapım zorunluluğunun olmadığı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamayacağı, Mevcut 1/5000 ve 1/2000 nazım imar planları ile mevcut 1/1000 ölçekli imar planlarının geçerli olduğu,6.maddesinde; planın fiziksel belgesi üzerinde yer alan ve plan ile getirilen çeşitli fonksiyonlara ilişkin alan kararlarının şematik olarak gösterildiği, söz konusu alanlar üzerinden ölçü alınamayacağı ve uygulama yapılamayacağı, hükmünün 10. Maddesi ilke olarak Eskişehir 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırı olarak alt ölçekli plan yapılamayacağı, ancak 75 hektar büyüklüğüne kadar olan taleplerde; Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli plan yapılır. Bu büyüklüğün üstündeki taleplerde Çevre Düzeni Planı Değişikliği gerekli olduğu,

Mekansal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat uyarınca hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklif dosyası başvurulması durumunda plan teklifinin inceleneceği ifade edilmiştir.

3.3- Sivrihisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.02.2023 tarih ve E-87136285-000-4836 sayılı yazılarında; incelemeler sonucunda, söz konusu alanda yapılacak olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Tesisi kurulmasında bu amaçla İmar planlarının hazırlanmasında kurum açısından **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.4- Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 10.03.2023 tarih ve E-62535436-045.99-512864 sayılı yazılarında; bahse konu taşınmazı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı olmadığı, ancak son yıllarda ilçe sınırları içerisinde obruk oluşumları tespit edildiğinden söz konusu işlemlerde bu durumun dikkate alınması ve **yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği** ifade edilmiştir.

3.5- Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAŞ Doğal Gaz İletim 1. Bölge Müdürlüğü'nün 09.02.2023 tarih ve 55757347-405.02.99-E.2698819/4946 sayılı yazılarında; söz konusu alanda BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin ilgili maddelerine uyulması gerektiği, bu doğrultuda yapılan incelemeler sonucunda söz konusu sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde kuruluşa ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattının olmadığı tespit edilip imar planı çalışmasının belirtilen alanda yapılmasında sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

3.6- DHMİ Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2023 tarih ve E-44334596-455.99-15222 sayılı yazılarında; yapılan değerlendirmeler neticesinde; söz konusu imar planının, Havalimanları için AIP'de ilan edilmiş olan aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluşun sorumluluğun da bulunan **CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin olmayacağı** ifade edilmiştir.

3.7- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2023 tarih ve E-99762936-754-3166979 sayılı yazılarında, söz konusu parselde imar planı yapılmasında DSİ faaliyetleri açısından bir **engel bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.8- ESGAZ'ın 20.02.2023 tarih 2023GDN383 sayılı yazılarında; söz konusu alanda altyapı tesislerinin ve yatırım programları kapsamında planlanan projelerinin bulunmadığı, ilgili çalışmaların yürütülmesinde **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.9- ESKİ Genel Müdürlüğü'nün 10.03.2023 tarih ve E-37647319-754-21563 sayılı yazılarında; söz konusu alanda idarenin yetki ve sorumluluğunda olan herhangi bir alt yapı tesisinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.10- Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 15.02.2023 tarih ve E-61068116-304.01.01-3488168 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmazın **2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi"** sınırları içinde kalmadığı tespit edilmiş, yapılacak işleme esas olmak üzere bir **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir. Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının görüşleri kesinleşmeden bahse konu taşınmazda herhangi bir **inşai faaliyet ve fiziki müdahalede bulunulmaması** gerektiği ifade belirtilmiştir.

3.11- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.02.2023 tarih ve E-42244183-169.09.99-3496505 sayılı yazılarında bahse konu alanda yerinde inceleme yapıldığı ve yüzeyde herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanılmadığı, ancak alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun Haber Verme Zorunluluğu başlıklı 4. maddesi hükmü uyarınca en yakın müze müdürlüğüne veya mülki İdare Amirliğine **haber verilmesi koşuluyla** imar planı yapılmasında **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.12- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 03.03.2023 tarih ve E-58336634-045.99-175817 sayılı yazılarında; Enerji İşleri Genel Müdürlüğünce söz konusu alanda RES ve GES üretimi başvurularının 6446 sayılı kanunun 7. Maddesinin 4. Ve 9. Fıkraları kapsamında oluşturulan görüşler, başvuru şekline göre EPDK veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, belirtilen tesis yerinin görüş verdiğimiz elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşlerin doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiş, ayrıca bağlı kuruluşların görüşlerine yer verilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Daire Başkanlığının 20.02.2023 tarih ve E-65116061-045.01-292467 sayılı yazılarında; söz konusu alanda Kuruluşlarının çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı ifade edilmiştir.

- Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü, Üretim ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'nın 22.02.2023 tarih ve E-43278264-110.99-119002 sayılı yazılarında; Teşekküllerine ait ruhsatlı maden sahası bulunmadığı tespit edildiği ifade edilmiştir.

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı'nın 02.03.2023 tarih ve E-12642496-045.99-621740 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmaz üzerinde OEDAŞ'ın 27.02.2023 tarih ve 109413 sayılı yazısına göre, şirketin kullanımında herhangi bir tesisin bulunmadığı belirtilerek konu çalışmaların yapılmasında şirketlerince herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAŞ Doğal Gaz İletim ve Piyasa İşlemleri Daire Başkanlığı'nın 67905369-405.02.99-E.2701796 sayılı yazılarında; söz konusu alanda BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin ilgili maddelerine uyulması gerektiği, bu doğrultuda yapılan incelemeler sonucunda söz konusu sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde kuruluşa ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattının olmadığı tespit edilip imar planı çalışmasının belirtilen alanda yapılmasında sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı'nın E-87548541-756.99- sayılı yazılarında; söz konusu alanda Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir yatırım bulunmadığı ifade edilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü Etüt Proje ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın E-91507725-101.05-4098755 sayılı yazılarında; söz konusu alanda ruhsat sahaları ile çakışma durumu incelenmiş olup, ruhsat sahası bulunmadığı ifade edilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2023 tarih ve E-91714819-101.27.00.00-2023073984 sayılı yazılarında; Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 09.02.2023 tarihinde yapılan sorgulamasında, proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 1,02 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın E-92914634-754-1700913 sayılı yazılarında; söz konusu bölgeye isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin olmadığı ifade edilmiştir.

- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin yazılarında 22.02.2023 tarih ve 108293 sayılı yazılarında; Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Elmalı Mahallesi, ~~4783~~ 4783 ada, 29 parsel taşınmaz üzerinde yapılan incelemeler sonucu imar planı yapılmak istenen bölgede şirkete ait mevcut ve planlanan herhangi bir tesis olmadığı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Tesisi kurulması amacıyla imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

3.13- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 13.02.2023 tarih ve E-42909868-769-397793 sayılı yazılarında; söz konusu alanda idare adına taşınmaza rastlanılmadığından Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı için imar planı hazırlanmasında **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.14- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığı'nın 17.11.2023 tarih ve E.55600611-175.09/1364500 sayılı yazılarında; söz konusu alan için yapılan incelemeler sonucunda, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1996 yılında onaylandığı ve 10 metrelik imar yolunun planda yer aldığı dikkate alındığında, idare sorumluluğundaki karayoluna cepheli olamayan, 10 metrelik imar yoluna cepheli olan söz konusu parselde, konut dışı kentsel çalışma alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.15- Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26.08.2025 tarih ve 20711325 sayılı yazılarında, söz konusu alan sınırları içerisinde yer alan ~~4783~~ada 29 numaralı parselde kayıtlı 1,025 hektar alanda Hızır AYIK tarafından "Ticari Amaçlı Hububat Deposu" talebine ilişkin, İl Müdürlüğümüz teknik personeli tarafından arazi mahallinde 08/05/2023 tarihinde yapılan eüt ve inceleme neticesinde; söz konusu parsel Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) olarak sınıflandırılmış, alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı tespitleri yapılarak İl Toprak Koruma Kurulu'nun 11.08.2023 tarihli gündeminde alınmış ve Kurul tarafından oy çokluğu ile uygun görülmüş, Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından hazırlanan kamu yararına esas teknik rapor Tarım ve Orman Bakanlığının onayına sunulmuştur.

Bakanlığın 21/07/2025 tarihli ve E-19918315 sayılı Oluru ile uygun görülen 1,025 hektarlık Tarımsal Amaçlı Depo talebi 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesi birinci fıkrası (d) bendi gereği Valilikçe izinlendirilmiştir.

Söz konusu tesisin Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12.8 maddesi gereği 2 yıl içerisinde tamamlanması gerekmektedir. Arazinin tarımsal amacı dışında kullanılmayacağına dair ekte gönderilen Noter onaylı taahhünameye uyulması; parselin vasfının değiştirilmemesi ve ifraz edilmemesi, avlu içerisinde ilave tesis inşası halinde tekrar izin alınması gerektiği ifade edilmiştir.

3.16- Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 21.02.2023 tarih ve E-90576997-104.99-209653091 sayılı yazılarında; söz konusu alanda yapılacak Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tesisi çalışmaları esnasında içme kullanma suyu kaynağı olarak kullanılan yeraltı ve yüzeysel su kaynaklarının, depo ve isale hatlarının kirlenmelerine ve kalitelerinin bozulmasına engel olacak önlemlerin alınması, Belediye Kanalizasyon Sistemine ve 251 sayılı Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukura Ait Yönetmelik hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması ve mevzuatlardan kaynaklanan sorumlulukların yerine getirilmesi kaydıyla imar planı yapılmasında **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.17- Eskişehir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 17.02.2023 tarih ve E-84578625-045.99-00082873428 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmazda yapılacak olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Tesisi kurulması ve bu amaçla İmar Planı örnekleri incelenmiş olup işaretli olan sınırlar içerisinde ve çevresinde var olan ve planlanan alanda bakanlığımız tarafından kurumumuza bildirilen herhangi bir **çalışma bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.18- Eskişehir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 20.02.2023 tarih ve E-62732874-451.03-4512913 sayılı yazılarında; söz konusu alanda planlanmış yatırım planlaması bulunmadığı, diğer kurum ve kuruluşların görüşlerinin olumlu olması halinde planlanan tesis için kanun, yönetmelik, genelge ve standartlarla ilgili yürürlükteki meri mevzuat hükümlerine uygun olması halinde **uygun görüldüğü** ifade edilmiştir.

3.19- Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 13.02.2023 tarih ve E-40190188-754-2091066 sayılı, yazılarında: bahse konu alanda, Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı, Askeri Havaalanı Mania **planının bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.20- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 22.02.2023 tarih ve 108293 sayılı yazılarında; söz konusu alanda kurumumuza ait mevcut ve planlanan herhangi bir tesis yoktur. Bahse konu taşınmaz üzerinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Tesisi" kurulması amacıyla İmar Planı hazırlanmasında herhangi bir **sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.21- Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 08.05.2023 tarih ve E-31003881-265.99-8046037 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmazın 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamındaki alanlarda kalmadığı tespit edilmiş olup "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Tesisi" yapımı amaçlı İmar planı yapılmasında **sakinca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.22- Sebat Proje Müh. Müşavirlik ve Tic. Ltd. A.Ş.'nin 10.02.2023 tarih ve ITE/SBT/02/1921 sayılı yazılarında; söz konusu parselin, 2x250 m'lik ITE Doğal Gaz Boru Hattı ÇED **koridorunun dışında kaldığı** ifade edilmiştir.

3.23- TANAP 'ın 14.02.2023 tarih ve TANAP-TNP-LET-NGS-4902 sayılı yazılarında; bahse konu parselin TANAP boru hattı güzergâhına yaklaşık 5519 m mesafede olduğu, bu kapsamda söz konusu planlama çalışmasının yapılmasında **sakinca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.24- TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün 01.03.2023 tarih ve E-25552722-754-454076 sayılı yazılarında; söz konusu alana isabet eden **herhangi bir projelerinin bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.25- TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 6. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü, Emlak ve Kamulaştırma Başmühendisliği'nin E-80003487-754-1695533 sayılı yazılarında; söz konusu alanda işletme ve bakım sorumluluğunda bulunan herhangi bir enerji iletim tesislerinin bulunmadığını bundan dolayı ilgili alanda imar planı hazırlanmasında bir **sakinca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.26- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 13.03.2023 tarih ve TT.01105547-320.34.01.01-67072 sayılı yazılarında; belirtilen ada parselde kuruma ait yer altı güzergahının **bulunmadığı** ifade edilmiştir.

3.27- Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2023 tarih ve E-96378824-045.01-8905684 sayılı yazılarında; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunun ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında "Korunan alan" olarak belirlenen alanlardan ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan alanlar içinde olmadığı tespit edilmiş olup görüş talep edilen alanda bahse konu İmar Planı çalışmasının yapılmasında **bir sakınca bulunmadığı** ifade edilmiştir.

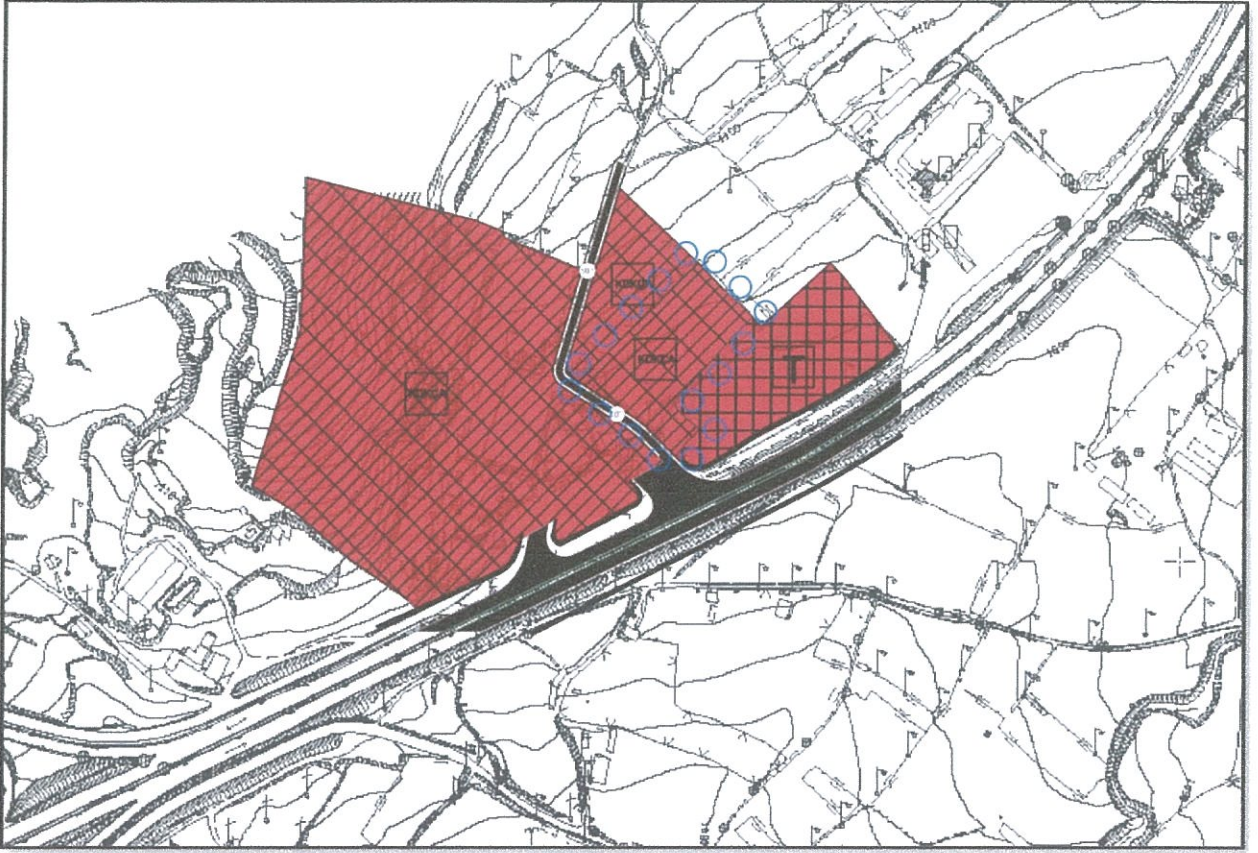
3.28- Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 28.02.2023 tarih ve E-24498131-045.99-50769 sayılı yazılarında, söz konusu alanda 1(A) Grubu Maden Ruhsatı bulunmadığı ve diğer grup maden ruhsatları ile ilgili Maden Petrol İşleri Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği ifade edilmiştir.

4. MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

İnceleme alanı, Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Elmalı Mahallesi ~~4783~~ ada 29 parsel, ölçeği gereği şematik olarak hazırlanan ve Uygulama Hükümleri ve Açıklama Raporu ile bir bütün olan Eskişehir İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yola isabet etmekte olup alana ilişkin 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

5. TEKLİF NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Nazım İmar Planı yapılan alan, Sivrihisar İlçesi, Elmalı Mahallesi, ~~4783~~ ada, 29 parseli kapsamaktadır. Belirtilen parsel alanı toplam 10.250,00 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.



Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26.08.2025 tarih ve 20711325 sayılı yazılarında; Toprak Koruma Projesine uyulması, ekli vaziyet planında gösterilen 1,025 hektarlık alan Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) olarak sınıflandırılmıştır. Bakanlığın 21/07/2025 tarihli ve E-19918315 sayılı Oluru ile uygun görülen 1,025 hektarlık Tarımsal Amaçlı Depo Talebi 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 13. Maddesi birinci fıkrası gereği Valilikçe izinlendirilmiştir.

Vaziyet planındaki koordinatlar dikkate alınarak alanın, 5,750 m2 kısmı depo binası, 308.00 m2 alan ise idari bina olarak planlanmıştır.

6.PLAN NOTLARI:

- 1- Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı Nazım İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2- İlbank A.Ş. Mekansal Planlama Daire Başkanlığı tarafından 23.01.2017 tarihinde uygun görülmüş olup 27.01.2017 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Nazım İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeofizik Etüt raporuna uyulacaktır.
- 3- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 4- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikeleri göz önünde bulundurulacaktır.
- 5- İlgili Alanda Uygulama Esnasında Korunması Gerekli Kültür Varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun haber verme zorunluluğu 4. maddesi hükmünce gerekli mercilere haber verilecektir.
- 6-Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nce onaylanan Toprak Koruma Projesine uyulacaktır.
- 7-Faaliyet yapılırken çeşme ve kaynak alanlarına zarar verilmeyecek, zarar verildiği takdirde hasarları karşılanacaktır.

8- BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin ilgili maddelerine uyulacaktır.

9-Planlama çalışmaları esnasında içme kullanma suyu kaynağı olarak kullanılan yeraltı ve yüzeysel su kaynaklarının, depo ve isale hatlarının kirlenmelerine ve kalitelerinin bozulmasına engel olacak önlemler alınacak, inşa edilecek tesislerin bitimini müteakip atık suların "belediye kanalizasyon sistemine ve/veya 251 sayılı lağım mecrası inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik" hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanıp, mevzuatlardan kaynaklanan sorumluluklar yerine getirilecektir.

10- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

11- Karayolları Genel Müdürlüğü, Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığının 17.11.2023 tarih ve 1364500 sayılı görüş yazısında yer alan hususlara uyulacaktır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, Nazım İmar planı teklifi yasal mevzuata uygun olarak tarafımca hazırlanmıştır.

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mahallesi PTT Çıkmazı Sokak
No: 2/310 Odunpazarı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0543 795 26 68
Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3034