

ESKİŞEHİR İLİ
ODUNPAZARI İLÇESİ
İMİŞEHİR MAHALLESİ
26907 ADA 18 VE 19 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

Nalan Uurlu
Şehir Plancısı (İTÜ)

ORTEK
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA
EĞT.HİZM.İTH.İHR. ve TİC.LTD.ŞTİ.
Hoşnudiye Mah. 732 Sk. No:34/47
Tepebaşı/ESKİŞEHİR Tel:0 222 220 94 74
Tic.Sic. No:16685 Eskişehir Def.:648 007 34 30
Mersis No: 0846007343000016

HAZİRAN 2026

NİHAL KAPAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mahallesi İTT ÇıkmaŐı Sokak
No: 2/310 Odunpazarı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0533 795 26 68
Avcılar Vergi Dairesi: 501 010 3034

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. ESKİŞEHİR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	3
3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	7
4. JEOLJİK YAPI	8
5. KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	10
7. PLANLAMA KARARLARI	21

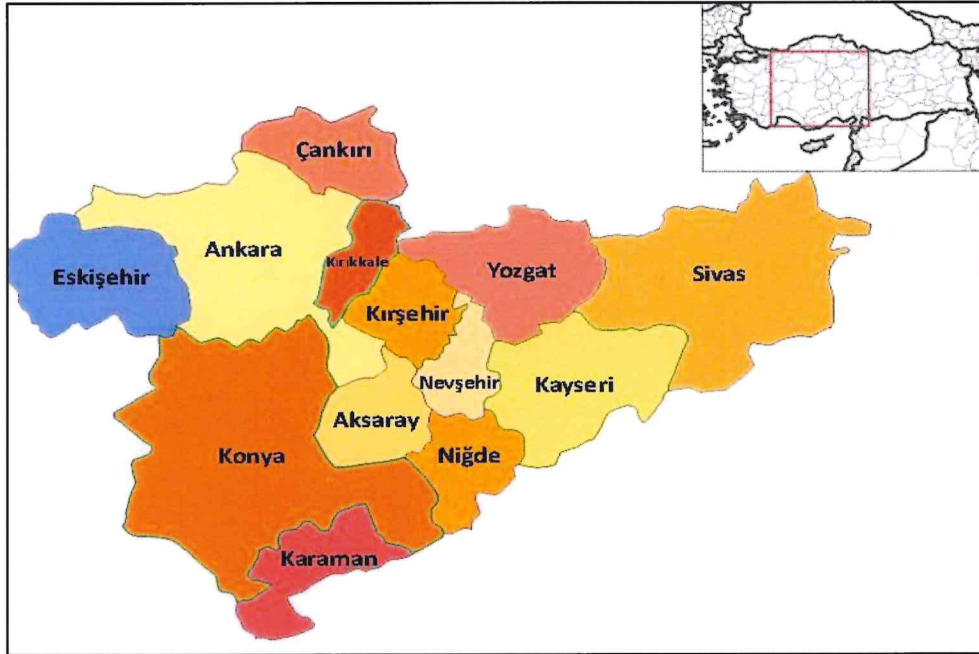
1. AMAÇ VE KAPSAM

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, İmişehir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 26907 ada 18 ve 19 parselleri kapsayan alanda Depolama Alanı fonksiyonu için imar planı hazırlanması amaçlanmıştır.

2. ESKİŞEHİR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Eskişehir, Türkiye'nin en kalabalık yirmi beşinci kentidir. Eskişehir ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. İl merkezi kuzeyinde Bilecik ve Bolu, doğusunda Ankara, güneyinde Afyon, batısında ise Kütahya sınırları ile çevrili bir coğrafyaya sahiptir.

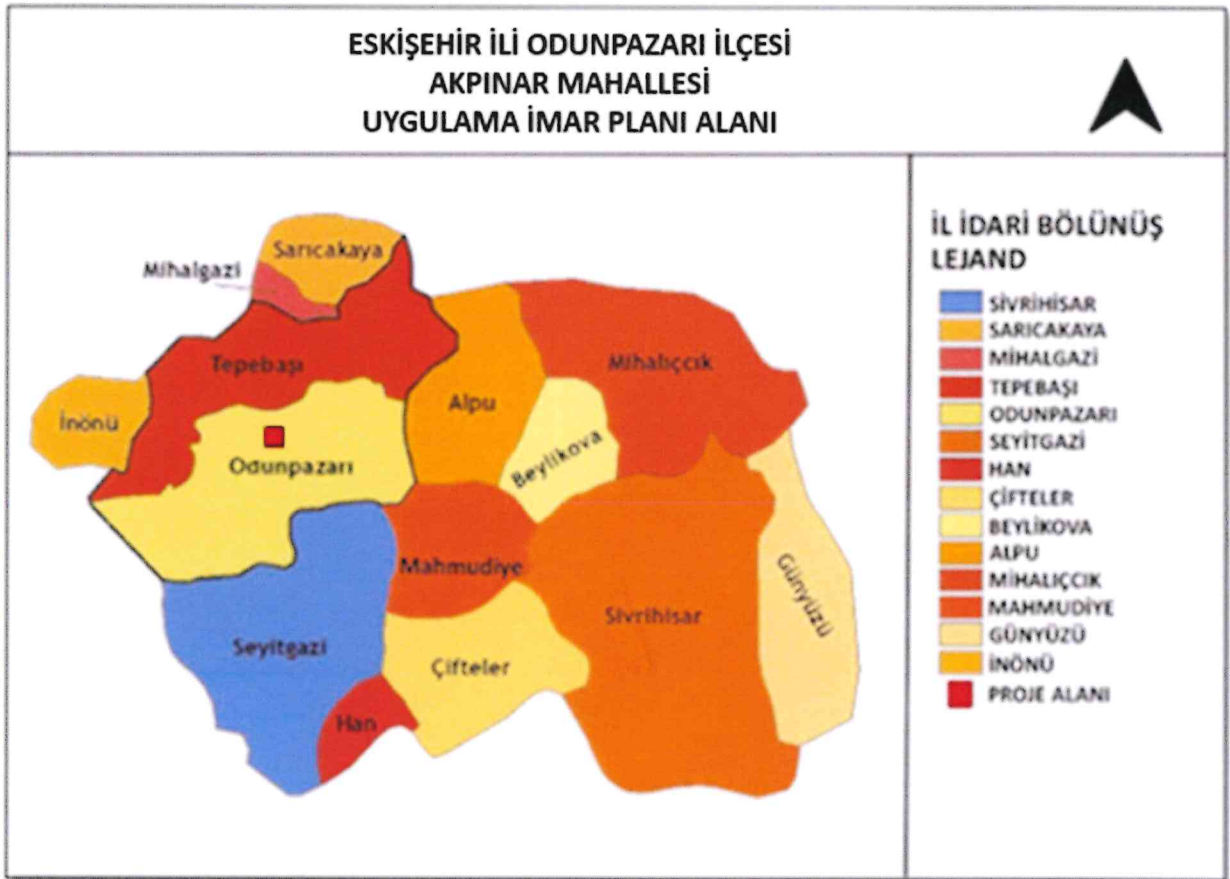
M.Ö. 14. yüzyılda Hititler, Eskişehir merkezli büyük bir devlet kurmuşlardır. Eskişehir; tarihte Frigler, Lidyalılar, Persler, Makedonlar, Romalılar ve Bizans hâkimiyetinden sonra, 1074'te Selçukluların hâkimiyetine girmiştir. Şehirde tüm bu uygarlıkların eserlerine rastlamak mümkündür. Demiryolunun Eskişehir'e gelmesi ile şehirde ticaret canlandı. 19. yüzyıl boyunca yöreye Kafkasya, Kırım, Romanya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenler yerleştirildi. Şehir 1877-1878 Osmanlı-Rus harbinden sonra muhacirlerin yerleştirilmeye başlamasıyla beraber gelişmeye başlamıştır.



Şekil 1. Eskişehir'in Türkiye'deki konumu.

Yüz ölçümü 13.925 km² olup Türkiye topraklarının %1,8'ine denk gelmektedir. Eskişehir İli 2023 yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 915.418 kişidir.

2014 yılı itibariyle yürürlüğe giren "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında bütün ilçeler merkez ilçe olmuş; köyler mahalle olarak anılmaya başlanmıştır. Eskişehir'in toplamda Alpu, Beylikova, Günyüzü, İnönü, Sarıcakaya, Mihaliçcik, Mihalgazi, Mahmudiye, Seyitgazi, Çifteler, Sivrihisar, Han, Tepebaşı ve Odunpazarı olmak üzere 14 ilçesi vardır.



Şekil 2. Eskişehir'de Proje Alanı konumu.

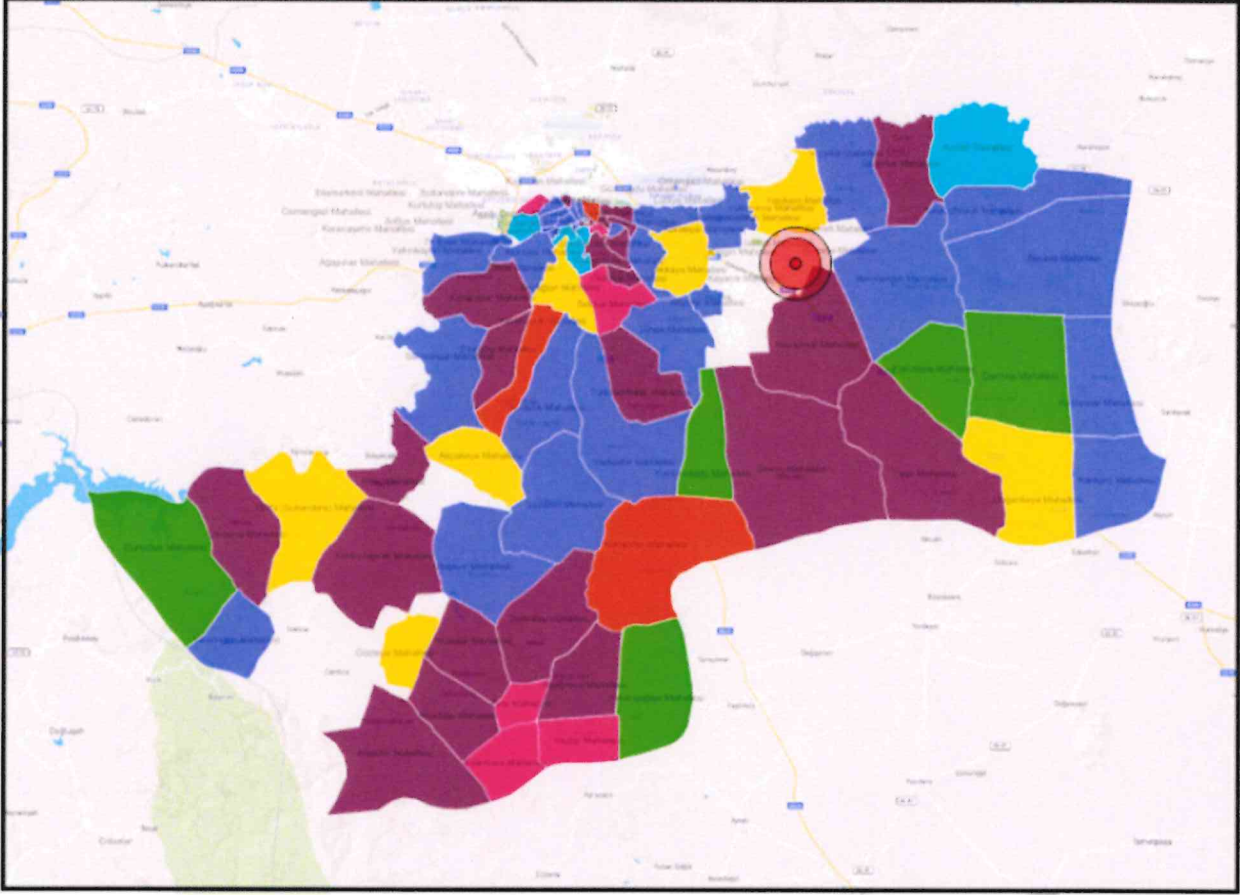
Eskişehir sanayisi, eğitim düzeyi, ekonomik seviyesi, mimari ve tarihi önemiyle birçok farklılığa ve zenginliğe sahip bir şehirdir. Ankara, İstanbul, Bursa, İzmir gibi büyük illerin Eskişehir'e yakın oluşunun yanında demiryolu ağının Eskişehir'den geçerek batı ve doğunun birleşmesinde bir kavşak olması Eskişehir'in coğrafi ve ekonomik yapısına katkı sağlayarak ayrı bir renk katar. Maden yataklarının ve işletmelerinin oldukça fazla olduğu söylenebilir. Türkiye'deki, hatta dünyadaki bor rezervinin önemli bir bölümü Eskişehir'de çıkartılmaktadır.

Sosyo-Ekonomik Açıdan Türkiye'nin önde gelen illerinden biri olup, yaklaşık 32 milyon m² alan içinde 804 kuruluş ile faaliyet gösteren Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgeleri'nden birine sahiptir. Başlıca sanayi dalları gıda, tekstil, lokomotif, makine imalat, tuğla, kiremit ve çimentodur. Sanayi kuruluşlarının hemen hemen hepsi şehir merkezinde toplanmıştır. Ayrıca kentte lokomotif ve motor, basma, şeker, çimento tuğla ve kiremit, un, bisküvi ve şekerleme, beton direk, uçak bakımı ve onarımı (Tusaş), sirke, sunta ve mobilya, buzdolabı ve soba fabrikaları mevcuttur. Tarım ve hayvancılıkta buğday, arpa, çavdar, yulaf, ayçiçeği, patates yan ürün üretimi üst sıralardadır. Şehrin dışarıya sattığı başlıca ticari mallar tarım ürünleri, ham ve konsantre halde çeşitli cevherler, şeker, bisküvi, çimento, buzdolabı, motorlu kara taşıtları, hava araçlarına ait parçalar, seramik ürünler ve lületaşından yapılmış hediyelik eşyalardır.

Cumhuriyet döneminde yapılan yatırımlarla kısa zamanda modern bir kent yaratılmaya çalışılmıştır. Cumhuriyet ilan edildikten sonra Eskişehir 1925 yılında il olmuştur.

Porsuk Çayı şehir merkezini ortadan ikiye böler. Son yıllarda yapılan düzenleme ve projelerle şehrin sorunu olmaya başlayan nehir güzelleştirilerek şehre ayrı bir çehre ve turistik amaçlı ulaşım yolu olarak ön plana çıkmıştır. Şehir toplu ulaşımında otobüs ve oldukça modern olan tramvay sistemi yanında turistik amaçlı botlarda önemli yer tutmaktadır.

ESKİŞEHİR İLİ ODUNPAZARI İLÇESİ İMİŞEHİR MAHALLESİ PROJE ALANI



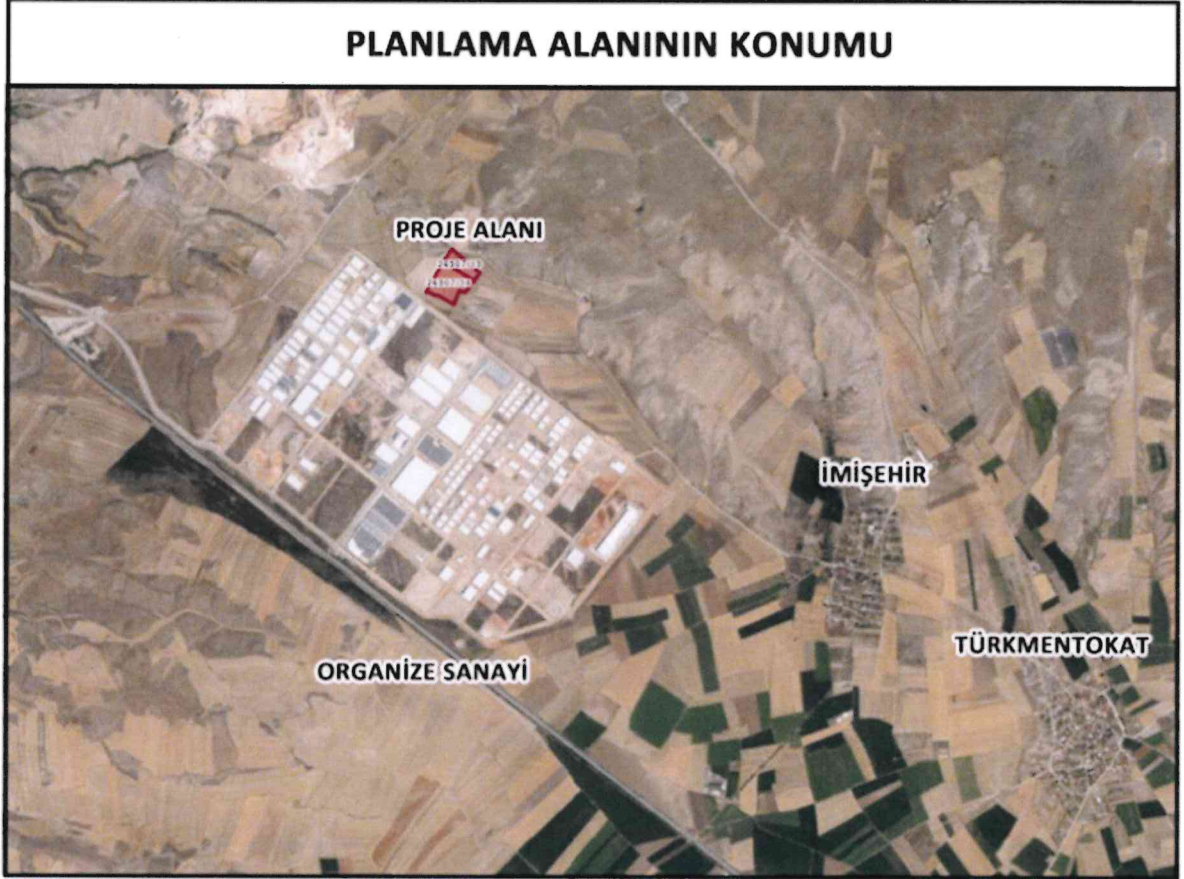
Şekil 3. Odunpazarı'nda Proje Alanı konumu.

Eskişehir İli 2023 yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 915.418 kişidir. Akpınar Eskişehir ilinin Odunpazarı ilçesine bağlı mahallesidir. Odunpazarı ilçesi toplamda 85 mahalleden oluşmaktadır. 2023 Yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 426.581 kişidir.

Odunpazarı ilçesine bağlı İmîşehir Mahallesi, Eskişehir merkezine yaklaşık 21,5 km uzaklıkta olup, 2025 yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 118 kişidir.

3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Planlamaya konu parseller Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, İmişehir Mahallesi sınırları içerisindeki 26907 ada 18 ve 19 parsel numaralı taşınmazlardır.



Şekil 4. Planlama alanının konumu.

Söz konusu parseller üzerine Depolama Alanı kurulması istenmektedir.

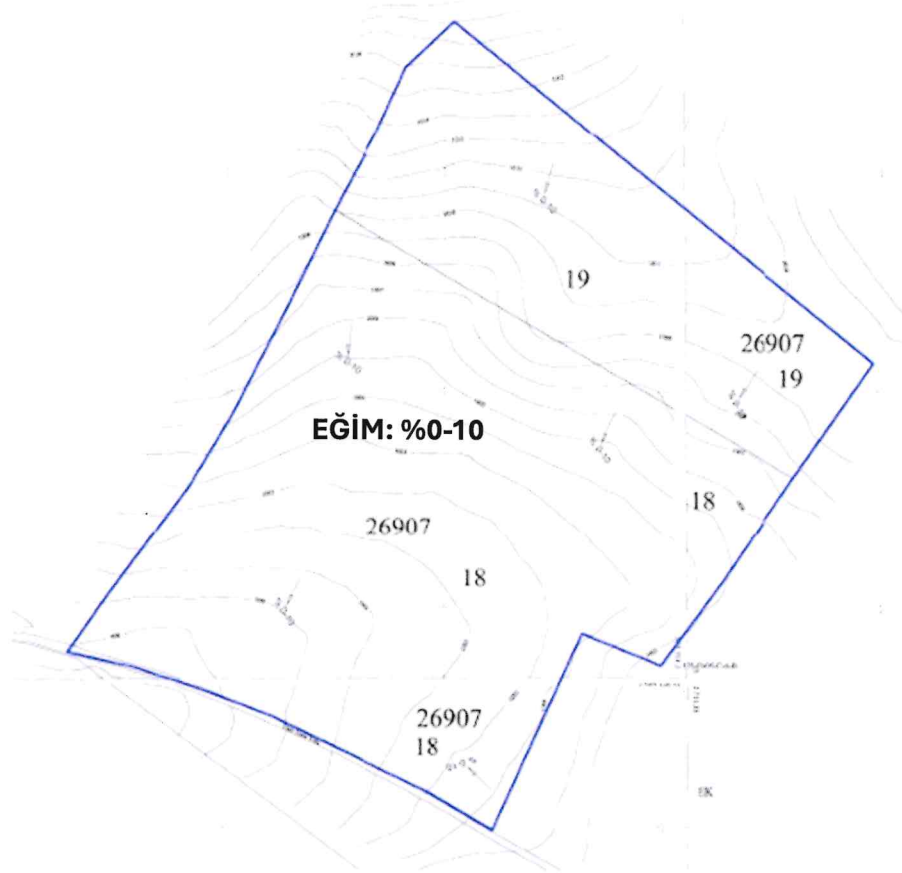
İmişehir Mahallesinde bulunan 26907 ada 18 parselin tapu alanı 46.952,78 metrekare 26907 ada 19 parselin tapu alanı ise 20.750,29 metrekare olup bütün alan proje alanında değerlendirilecektir.

Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, İmişehir Mahallesi sınırları içerisinde 562.604-562.623 yatay koordinatları ile 4.397.183,882-4.397.314,631 dikey koordinatları arasında yer almaktadır. Bu parseller üzerinde “Depolama Alanı” yapmak amacıyla nazım imar planı teklifi hazırlanmıştır.

4. JEOLJİK YAPI

Alana ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 04.06.2026 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İnceleme alanı jeomorfolojik olarak yer yer eğimli, yer yer düz ve düze yakın bir alan üzerinde bulunmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. MTA Heyelan Envanter Haritasında inceleme alanında kütle hareketi bulunmamaktadır. İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, çığ, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında akifer niteliği taşıyan yer altı suyuna ve sızıntı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak besleme yağış koşullarına göre yeraltı suyu ve sızıntı suyu oluşabileceği hususu dikkate alınmalıdır.



Şekil 5. Planlama alanının eğimi (% olarak, ölçeksiz)

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



Şekil 6. Planlama alanının yerleşime uygunluk analizi.

5. KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün E-31003881-754-18572582 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazların tamamının kesinleşen orman sınırları dışında kaldığı ve üzerlerinde orman örtüsü bulunmadığı tespit edilmiş olup "Ticari Depolama Tesis" yapımı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı yapılmasında kurum açısından bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün E-80086111-305.99-15113538 sayılı yazısının 02.03.2026 tarihli inceleme raporunda; bilgileri verilen parsellerde yapılan incelemeye göre görüş sorulan alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı içerisinde bulunmadığı tespit edilmiş olup yapılacak planlama çalışmasında Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan İle ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri kapsamında görüşünün alınması ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine uyulması gerekmektedir.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında işlem yapılarak yürürlükteki mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin ve gerekli izinlerin alınması, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. Maddesi gereği planların onaylanmadan önce ilgili idare tarafından e-plan otomasyon sistemi üzerinden Plan İşlem Numarasının alınarak, diğer işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve aynı Yönetmeliğin 35. Maddesi ile 2013/17 sayılı Bakanlık Genelgesi gereği planların kesinleştikten sonra 15 gün içinde İl Müdürlüğüne gönderilmesi gerektiği,

T.C. Eskişehir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü'nün E-80086111-305.99-15113538 sayılı yazısının 02.03.2026 tarihli inceleme raporunda; Odunpazarı ilçesi, İmişehir Mahallesi sınırlarında yer alan 26907 ada 18 ve 19 numaralı parsellerde planlanan imar planı çalışmalarının ÇED Yönetmeliği kapsamında yer almamakta olup ayrıca söz konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan ticari depolama tesisi ile ilgili olarak herhangi bir yatırıma başlanmadan ÇED Yönetmeliği kapsamında Müdürlükten görüş alınması gerektiği,

T.C. Eskişehir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nün E-80086111-305.99-15113538 sayılı yazısının 02.03.2026 tarihli inceleme raporunda; TKGM Parsel Sorgulama Sisteminde konumu belirlenen taşınmazların arşiv kayıtlarında yapılan incelemede ilgede kayıtlı başvuru ekinde belirtilen alan içerisinde herhangi bir Doğal Sit Kararına ve tescilli Tabiat Varlığına rastlanılmamış olup, Özel Çevre Koruma Bölgesi (Ö.Ç.K) olarak ilan edilen alan bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanda herhangi bir Korunması Gerekli Tabiat Varlığı unsuruna (tescile aday olabilecek anıt ağaç, mağara vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe bilgi verilmesi gerektiği,

T.C. Eskişehir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün E-80086111-305.99-15113538 sayılı yazısının 02.03.2026 tarihli inceleme raporunda; ilgili taşınmazlar 6306 Sayılı Kanun kapsamında İlde ilan edilen riskli alanlar ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer almadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'nün E-80086111-305.99-15113538 sayılı yazısının 02.03.2026 tarihli inceleme raporunda; MEBİS (CBS-TAKPAS) ve TKGM Parsel Sorgu sistemi üzerinde yapılan inceleme neticesinde Odunpazarı ilçesi İmişehir Mahallesi 26907 ada 18 ve 19 parsellerin Maliye Hazinesi mülkiyetinde olmadığı anlaşılmış olup ilgili parsellerde yapılacak imar planı çalışmalarının, parsel sınırları dahilinde ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uygun Hazine hak ve menfaatlerinin korunarak yapılması gerektiği görüş ve kanaatine varıldığı,

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-42244183-150-7857006 sayılı yazısında; bahse konu parsellerin yüzeyinde herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanmamış olması nedeniyle taleple ilgili Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmamakta olup istemin ilgili kurumlarca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ancak söz konusu parsellerde yapılacak fiziki ve inşai faaliyetler sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863

sayılı Kanunun Haber Verme Zorunluluğu başlıklı 4. Maddesi hükmü uyarınca uygulamaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerektiği,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 07.01.2026 tarih ve E-31284099-101.29.00.00-2026012092 sayılı yazısında; Genel Müdürlüğün sistem kayıtlarında 05/01/2026 tarihi itibarıyla yapılan incelemede; 6,78 hektarlık proje alanının (ER:3547457), Genel Müdürlükçe verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsatı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu 6,78 hektarlık proje alanında imar planı yapılmasında ve söz konusu projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlük sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER: 3547457 sayılı Ticari Depolama Tesisi proje alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında Ticari Depolama Tesisi (bilgi amaçlı saha) proje alanının bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Ayrıca proje alanıyla çakışmalı ER:3488274 sayılı jeotermal arama ruhsat sahası için ilgili Valilikten görüş alınması uygun olacaktır.

Maden Yönetmeliğinin 109 uncu maddesinde ``İlgili kurumlar tarafından özel alan olarak Genel Müdürlüğe bildirilen alanlarda değişiklik yapılması halinde bu değişiklik ilgili kurum tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmek zorundadır. Aksi takdirde doğabilecek hukuki sorumluluk ilgili kuruma aittir. ' hükmü bulunmakta olup, Genel Müdürlüğün görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda sistem kayıtlarından kaldırılması gerektiğinden, anılan projenin yapılmayacak olması durumunda herhangi bir hak mahrumiyetine sebebiyet vermemek amacıyla Genel Müdürlüğe bilgi verilmesi gerektiği,

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 4. Bölge Müdürlüğü'nün 16.01.2026 tarih ve E.96989113-754/2029837 sayılı yazısında; söz konusu parseller mevcut ve planlanan yol güzergahlarının dışında kalmakta olup, imar planı yapılmasında idarece herhangi bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 02.01.2026 tarih ve E-42909868-754-999539 sayılı yazısında; söz konusu parseller ve çevresinde Vakfa veya Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olmadığından plan değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğünce bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 14.01.2026 tarih ve E-65116061-045.01-593549 sayılı yazısında; görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25.000 lekli İ25-d2 paftasına ait Jeoloji ve Diri Fay Haritaları arşivde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji ve heyelan haritalarına Genel Müdürlük WEB sayfası, E-Ticaret Portal'ından ulaşılabilir ve creti karşılığı satın alınabilir.

Genel Müdürlük tarafından 1/25.000 ölçek hassasiyetinde detaylı arazi çalışmaları ile hazırlanmış ve deprem kaynağı olan diri fayları gösteren "Türkiye Diri Fay Haritası (2013)"na sayısal ortamda ".kmz" ve ".shp" uzantılı olarak <https://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/diri-fay-haritalari> linkinden ücretsiz erişim sağlanabilmektedir. Başta deprem olmak üzere, ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir.

Belirtilen alan çevresinde Kurumun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurum alışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.ř., Doğal Gaz İletim I. Bölge Müdürlüğü'nün 55757347-405.02.99-E.3241827 sayılı yazısında; yapılan inceleme neticesinde, bahse konu sınırları belirtilen alanlar içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde Kuruluşa ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattının/tesisinin olmadığı tespit edilmiş olup söz konusu imar planı çalışmasının belirtilen alanlarda yapılmasında Kuruluş açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler şube Müdürlüğü'nün E-99762936-622.02-6723332 sayılı yazısında; bahse konu alanda Ticari Depolama Tesisi yapılması düşüncesi olduğu ve bu amaçla 1/5000 lekli Nazım İmar Planı

ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasının, Kurum mevzuatı açısından herhangi bir sakıncası bulunmadığı,

T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın E-40190188-754-5717093 sayılı yazısında; Bölge Başkanlığınca gerçekleştirilen incelemeler ile Yetkili Komutanlıklar ve Müdürlükler nezdinde kurulan koordineler sonucunda, planlamaya konu alanda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Askeri Havaalanı Mania Planı bulunmadığı,

SEBAT Proje Mühendislik Müşavirlik Ticaret A.Ş.'nin 07.01.2026 tarih ve ITE/SBT/02/2452 sayılı yazısında; söz konusu parseller İran Türkiye Avrupa Doğal Gaz Boru Hattı (ITE DGBH) Projesi çerçevesinde incelenmiş olup ilgili alanın 2x250 metrelik ITE Doğal Gaz Boru Hattı ÇED koridoru dışında kaldığı,

Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin (ESGAZ) 2026GDN8589 sayılı yazısında; söz konusu parseller üzerinde altyapı tesisi ve yatırım programı kapsamında planlanan proje bulunmadığından bahsi geçen imar planı çalışmasının yapılmasında Kurumca sakınca bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, Ticaret İl Müdürlüğü'nün E-12167134-045.99-00117361492 sayılı yazısında; konuyla ilgili olarak Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, İmişehir Mahallesi, 26907 ada 18 ve 19 parseller üzerinde; Ticari Depolama Tesisi yapılması düşünüldüğü belirtilerek bu amaçla hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususundaki kurum görüşü talebi Bakanlık görev alanına girmediği,

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 6. Bölge Müdürlüğü (Kütahya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün E-80003487-754-3531837 sayılı yazısında; söz konusu planlama alanında mevcut veya proje aşamasında herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı tespit edilmiş olup imar planlarının yapılmasında kurum mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı,

TANAP Doğalgaz İletim A.Ş.'nin 02.01.2026 tarih ve TANAP-TNP-LET-NGS-5723 referanslı yazısında; bahsi geçen parselin TANAP boru hattı güzergahına yaklaşık 10 kilometre mesafede olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu planlama çalışmasının yapılmasında sakınca görülmediği,

T.C. Eskişehir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Turizm İşleri Şube Müdürlüğü'nün E-63282923-304.01.01-7789844 sayılı yazısında; Müdürlüğün arşivinin incelenmesi neticesinde, söz konusu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizam Merkezi" sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas olmak üzere Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmamakla beraber 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca söz konusu taşınmaz ile ilgili gerekli yerinde inceleme ve araştırmaların yapılarak neticesinde hazırlanacak olan bilgi ve belgelerin ilgili Kuruma iletilmesi ve sonucundan Müdürlüğe bilgi verilmesi;

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının görüşleri kesinleşmeden bahse konu taşınmazda herhangi bir inşai faaliyet ve fiziki müdahalede bulunulmaması hususunda,

T.C. Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.01.2026 tarih ve E-64523750-115.99-258290 sayılı yazısında; bahse konu alan, ölçeği gereği şematik olarak hazırlanan, Uygulama Hükümleri ve Açıklama Raporu ile bir bütün olan ve parsel bazında değerlendirmeye konu edilemeyen Eskişehir ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Metropolitan Alt Planlama Bölgesi içerisinde tarımsal niteliği korunacak alana isabet etmekte alana ilişkin Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Genel Hükümlerinin 4. Maddesi "Planlama Alt Bölgelerindeki gösterimler, sadece planın algılanmasını kolaylaştırmak amacıyla hazırlanmış olup, 1/100.000 plan kararı niteliğinde değerlendirilemez. Planlama alt bölgelerinde ilgili kurum/kuruluş görüşleri ile gerekli izinlerin alınması sonrasında hazırlanan alt ölçekli plan çalışmaları, bu plana aykırılık teşkil etmez." hükmünü, 6. maddesi "....Planın fiziksel belgesi üzerinde yer alan ve plan ile getirilen çeşitli fonksiyonlara ilişkin alan kararları, şematik olarak gösterilmiş olup, söz konusu alanlar üzerinden ölçü alınamaz ve uygulama yapılamaz..." hükmünü ve 10. maddesi "İlke olarak, Eskişehir 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırı olarak alt ölçekli plan yapılamaz. Ancak 75 hektar büyüklüğe kadar olan taleplerde, Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli plan yapılır. Bu büyüklüğün üstündeki taleplerde (75 hektar ve üstü), Çevre Düzeni Planı Değişikliği gereklidir." Hükmünü haizdir.

Yukarıda yer alan açıklamalar kapsamında talep konusu parsellerde plana esas alınacak kurum/kuruluş görüşleri, etüt analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda ve ilgili Mevzuat uyarınca planlama çalışmalarının yürütülmesi gerektiği,

T.C. Eskişehir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün E-90576997-104.99-300240666 sayılı yazısında; Arazide yapılacak Ticari Depolama Tesis çalışmaları esnasında içme kullanma suyu kaynağı olarak da kullanılan yeraltı ve yüzeysel su kaynaklarının, depo ve isale hatlarının kirlenmelerine ve kalitelerinin bozulmasına engel olacak önlemlerin alınması,

İmar planı yapıldıktan sonra, inşa edilecek tesislerin bitimini müteakip atık suların "Belediye Kanalizasyon Sistemine ve/veya 251 Sayılı Lağım Meclisi İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukura Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması ve mevzuatlardan kaynaklanan sorumlulukların yerine getirilmesi kaydıyla, yazıda belirtilen alanlarda Ticari Depolama Tesis kurulması amacıyla İmar Planı yapılmasında Müdürlükçe sakınca görülmediği,

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün E-25552722-754-1492157 sayılı yazısında; görüş istenilen alana isabet eden herhangi bir projenin bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 02.06.2026 tarih ve E-24498131-045.99-136123 sayılı yazısında; yapılan incelemede krokide gösterilen alanda, 1(A) Grubu Maden Ruhsatı bulunmadığı, diğer grup maden ruhsatları ile ilgili Maden Petrol İşleri Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği,

T.C. Eskişehir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün E-62535436-045.99-1607426 sayılı yazısında; yapılan arşiv çalışması sonucunda bahse konu taşınmazın içerisinde kaldığı ya da kapsadığı herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı olmadığı ve Müdürlüğe tahsisli taşınmazlar içerisinde yer almadığı, Afet Risk Azaltma Sisteminde (ARAS) oluşturulan 1/25000 ölçekli duyarlılık haritalarında 26907 ada 18 parsel numaralı alanın heyelana çok düşük duyarlılıkta olduğu, kaya düşmesi duyarlılığının bulunmadığı, Türkiye Deprem Tehlike Haritasında maksimum yer ivmesi değerinin (PGA 475) 0.255 Gal olduğu, 26907 ada 19 parsel numaralı alanın heyelana düşük duyarlılıkta olduğu, kaya düşmesi duyarlılığının bulunmadığı, Türkiye Deprem Tehlike Haritasında

maksimum yer ivmesi değerinin (PGA 475) 0.255 Gal görülmüş olup, yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması,

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın E-44334596-455.99-5443 sayılı yazısında; planlanan imar düzenlemesinin; Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesine uygun yapılması ve arazi 30 metre yüksekliği aşmayacak şekilde yapılması durumunda Genel Müdürlükçe tasarlanarak Ülkemiz AIP'sinde yayımlanmış aletli uçuş usullerinin minimaları ile Kuruluşun sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir.

Arazi +30 metre yüksekliği aşacak şekilde bir düzenleme yapılmasının planlanması durumunda, planlanan yapılaşmalara ilişkin konum (WGS84 derece, dakika, saniye cinsinden koordinat) ve yapının en üst noktasının (anten, çatı, baca vb her türlü müstemilat dahil) ortalama deniz seviyesinden yüksekliğinin yapıma başlanmadan önce Kuruluşa bildirilerek yeniden görüş alınması gerektiği,

T.C. Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 28.01.2026 tarih ve E-37647319-754-82409 sayılı yazısında; yapılan incelemede, bahse konu alanlar içerisinde İdare yetki ve sorumluluğunda olan herhangi bir alt yapı tesisinin bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26.12.2026 tarih ve E-58889913-230.04.02-22639153 sayılı yazısında; 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği; Müdürlük teknik elemanları tarafından arazinin yerinde etütleri yapılmıştır. Hazırlanan raporda başvuru alanının Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu, yöre ortalaması altında verime sahip olan parselin tarımsal bütünlüğe sahip olmadığı, alternatifinin olmadığı ve toprak koruma projesi hazırlanmasına ve uygulanmasına gerek olduğu tespitleri yapılmıştır.

Hazırlanan rapor ve belgelerin değerlendirilmesi sonucu; 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği ekli vaziyet planında yer alan 38700 metrekare ticari amaçlı depo alanı olmak üzere tamamının tarım dışı amaçlı kullanılması uygun görülmüştür.

Söz konusu tesisin Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesinin 8. fıkrasında belirtildiği üzere iki

yıl içerisinde tamamlanması ve ilave tesis inşası ve tesisin faaliyeti konusunun değişmesi halinde tekrar izin alınması gerektiği,

Osmangazi Elektrik Dağıtım (OEDAŞ)'ın yazısında ilgili parsellerde dağıtım şirketine ait herhangi bir şebeke varlığı bulunmadığı bahse konu parseller üzerine "Ticari Depolama Tesisi" amaçlı imar planı çalışmalarının yapılmasında İl İşletme Müdürlüğüne herhangi bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü, Üretim ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'nın 13.01.2026 tarih ve E-43278264-110.99-417197 sayılı yazısında; konu incelenmiş olup söz konusu alanda Genel Müdürlüğe ait ruhsatlı maden sahası bulunmadığı tespit edildiği,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü, Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı'nın E-87548541-756.99-507929 sayılı yazısında; yapılan inceleme neticesinde, bahsi geçen alanlarda Genel Müdürlüğe ait herhangi bir yatırım bulunmadığı,

T.C. Odunpazarı Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.05.2026 tarih ve E-60635602-045.01-207058 sayılı yazısında; İmişehir Mahallesi, 26907 ada 18 ve 19 parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır. Planlamaya konu alanda yer alan parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması, üst ölçekli plan kararları, ilgili kurum görüşleri ve ilgili mevzuatlara uyulması ile özellikle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve yönetmeliklerine uyulması gerektiği,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü, Etüt Proje ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın E-94160634-045.99-5096597 sayılı yazısında; söz konusu alanların Kurumun ruhsat sahaları ile çakışma durumu incelenmiş olup belirtilen alanlarda Kuruma ait ruhsat sahası bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın E-92914634-754-3549347 sayılı yazısında; teşekkül tarafından yapılan incelemeler

neticesinde, söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı'nın E-12642496-045.99-1572718 sayılı yazısında; söz konusu bölgede elektrik dağıtım faaliyetlerini yürütmekte olan Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'den konuya ilişkin bilgi istenmiş olup gelen görüş yazısında, söz konusu taşınmaz sınırları içerisinde herhangi bir enerji nakil hattının bulunmadığı, "Ticari Depolama Tesis" amaçlı imar planı çalışmalarının yapılmasında Şirket açısından bir sakınca bulunmadığı,

Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 20.01.2026 tarih ve TT.01105550-350.05.99-21111 sayılı yazısında; yapılan inceleme neticesinde proje sahasında şirkete ait yeraltı, yerüstü şebeke bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Doğal Gaz İletim ve Piyasa İşlemleri Daire Başkanlığı'nın 67710219-405.02.99-E.3242410 sayılı yazısında; bu doğrultuda yapılan inceleme neticesinde, söz konusu alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dâhilinde Kuruluşa ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattının/tesisnin bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu imar planının yapılmasında Kuruluş açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü, Eskişehir Doğa Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğü'nün 05.01.2026 tarih ve E-47507496-754-22791890 sayılı yazısında; Eskişehir Müdürlüğü teknik elemanlarınca yapılan inceleme sonucunda söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiatı Koruma Alanı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası) kapsamında "Korunan Alan" olarak belirlenen alanlardan ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamın kalan alanlar içerisinde olmadığı tespit edilmiş olup imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın E-58336634-045.99-379710 sayılı yazısında; Bakanlığın Enerji İşleri Genel Müdürlüğünce; rüzgar, güneş, jeotermal ve biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesisleri kurulmak amacıyla yapılan önlisans veya lisanssız elektrik üretim faaliyeti başvuruları için 6446 Sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü ve

dokuzuncu fıkraları kapsamında oluşturulan görüşlerin, başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen alanın görüş verilen elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Konuya ilişkin olarak, Bakanlığa bağlı ve ilgili kuruluşlarından alınan yazıların birer örneği ekte gönderilmekte olup yazılarda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmekte denilmektedir.

6. PLANLAMA KARARLARI

Nazım İmar Planında; İmişehir Mahallesi 26907 ada 18 ve 19 parsellerde Depolama Tesis Alanı planlanmıştır. Depolama Tesis Alanına hizmet verecek yollar parsellerin batısında 10 metre genişliğinde güneyinde ise 15 metre genişliğinde olacak şekilde planlanmıştır. Planlama alanı yaklaşık 6.77 hektar büyüklüğündedir.



Planlama alanı arazi kullanımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	%
Depolama Tesis Alanı	63.785	94,21
Yol alanı	3.918	5,79
TOPLAM	67.703	100

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

Nalan Ural
Şehir Plancısı (İTÜ)

ORTEK
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA
EĞT.HİZM.İTH.HIR. ve TİC.LTD.ŞTİ.
Hoşnudiye Mah. 782 Sk. No:34/47
Tepebaşı/ESKİŞEHİR Tel:0 222 220 94 74
Tic.Sic. No:16685 Eskişehir Def:648 007 34 30
Mersis No: 0648007343000016