

2024

YETKİN
PLANLAMA

ACIBADEM

**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ, KARAPAZAR
MAHALLESİ 0 ADA 415-417-2770-2774-2766
PARSEL VE AVDAN MAHALLESİ 0 ADA 571-572-
573-574-576 PARSEL GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ
AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

**YETKİN PLANLAMA ENERJİ
SAN.TİC.LTD.ŞTİ.**
Turgut Özal Mah. 2167.Sok.B Blok
No:146 Yenimahalle/ANKARA
Akkent Twins Trade İş Merkezi
Tel:0312 577 92 70 - Gsm: 0555 764 17 67
Ostim V.D. 953.012 6359

Adem YERLİKAYA

Yetkili Şehir Plancısı

Oda Sicil No: 0000

Keleş No: 004

Hulusi YETKİN

Şehir Plancısı

Dip. No: 59996 Oda Sic. No: 5501

Karne Dosya No: 1989

YETKİN PLANLAMA ENERJİ SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.

Turgut Özal Mahallesi 2167.Sokak Akkent Twins Trade İş Merkezi Blok:B No:146 Yenimahalle/ANKARA

Email:hulusi.yetkin@hotmail.com & hyetkin@yetkinplanlamaenerji.com

Tel:0312 577 92 70 Gsm:0555 764 17 67

Kep : yetkinplanlama@hs01.kep.tr

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	2
2. PLANLAMA ALANI	2
2.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	2
2.2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	4
2.3. İMAR PLANINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ	4
2.4. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT	14
2.5. PLANLAMA ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	19
2.6. MER'İ PLAN BİLGİLERİ	19
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	20
3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NOTLARI	22

HARİTALAR

Harita 1,Proje Alanının İç Anadolu Bölgesindeki Yeri	3
Harita 2,Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	4
Harita 3, Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	14
Harita 4, Planlama Alanının Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	19
Harita 5,1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında GES Alanı	21

1. PLANLAMANIN AMACI

İmar Planı teklifine konu olan Güneş Enerji Santrali projesinin amacı, Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapazar mahallesi 0 Ada 415-417-2770-2774-2766 Parsel ve Avdan Mahallesi 0 Ada 571-572-573-574-576 Parsel sınırlarında kalan Güneş Enerji Santrali Projesi kapsamında 90MWp/62,64MWe güç kapasitesi ile hayata geçirilmesi geçirilmesidir.

TEİAŞ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Yönetimi Dairesi Başkanlığı tarafından 20/09/2024 tarihli ve 2675350 sayılı yazı ile söz konusu Güneş Enerji Santrali Projesi uygun bulunarak Bağlantı Görüşü verilmiştir.

2. PLANLAMA ALANI

2.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

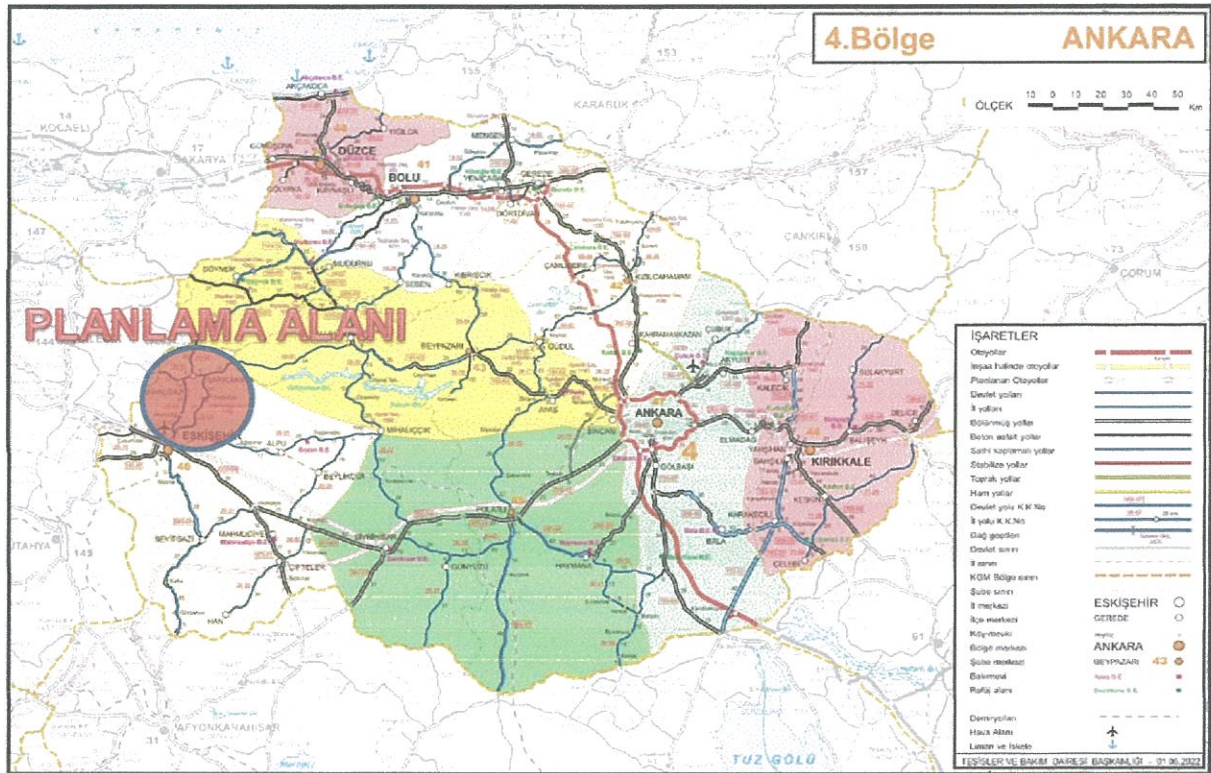
Planlama alanı Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapazar mahallesi 0 Ada 415-417-2770-2774-2766 Parsel ve Avdan Mahallesi 0 Ada 571-572-573-574-576 Parsel sınırlarında içerisinde yer almaktadır.

“Güneş Enerji Santrali” projesi halihazır harita paftaları içerisinde ve **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; I25-D-16-B ve I25-D-16-C** halihazır harita paftaları içerisinde kalmaktadır.

Halihazır Haritalar 2 Adet 1/5000 Ölçekli olmak üzere 28.06.2024 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesince onaylanmıştır.

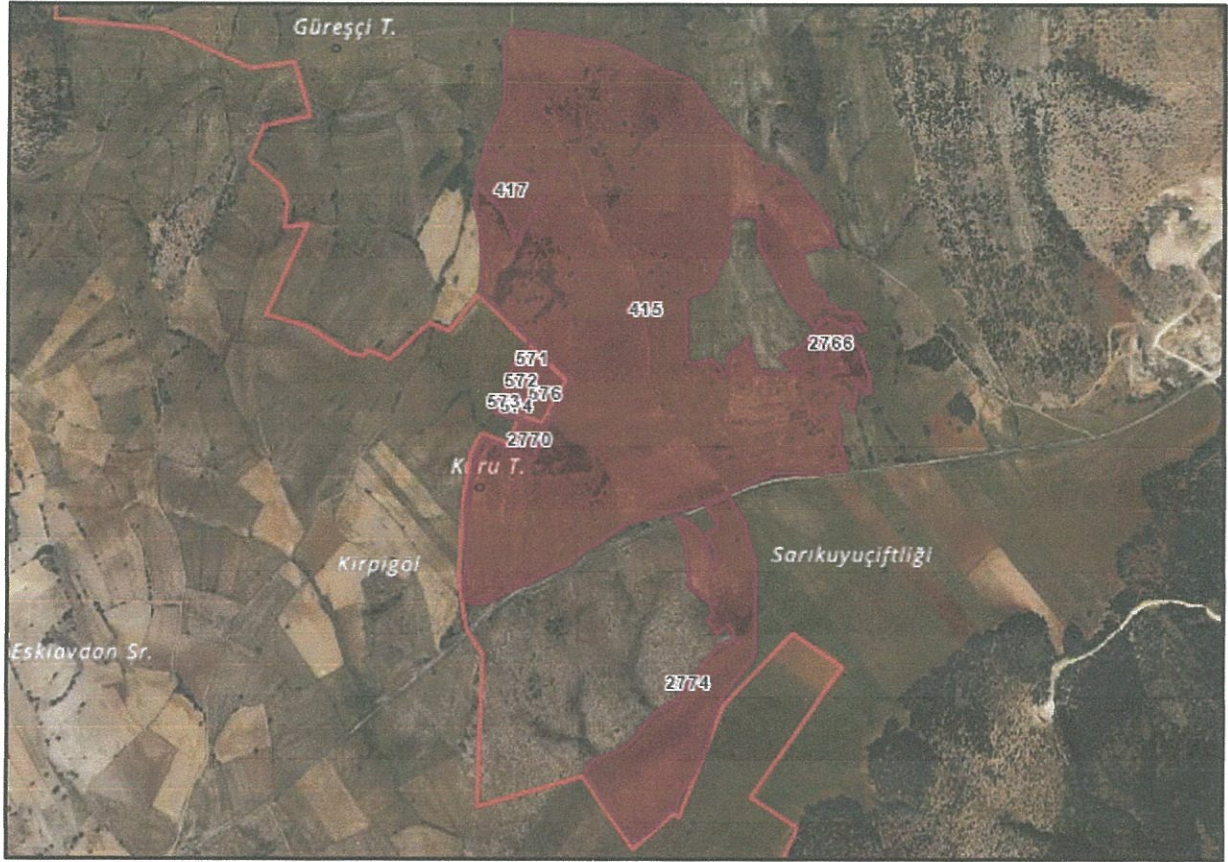
Ayrıca projenin toplam alan büyüklüğü yaklaşık 83.86 hektar büyüklüğündedir.

Harita 1,Proje Alanının İç Anadolu Bölgesindeki Yeri



Planlama alanı kuzeyinde Eskişehir Merkez ilçesi, batısında Kütahya İli, güneyinde Seyitgazi ilçesi ve doğusunda Mahmudiye İlçesi bulunmaktadır.

GES proje alanı Eskişehir merkez ilçeye yaklaşık 23 km uzaklıkta olup Odunpazarı ilçe merkezine ise yaklaşık 19km uzaklıktadır. Planlama Alanı Eskişehir ilçe Merkezinin ve Odunpazarı İlçe Merkezinin güneyinde yer almaktadır. Ayrıca arazinin konumu ve topoğrafik özellikleri itibari ile Güneş Enerji Santrali kurulmasına yönelik oldukça verimlidir.

Harita 2, Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2.2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama Alanı Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapazar mahallesi 0 Ada 415-417-2770-2774-2766 Parsel ve Avdan Mahallesi 0 Ada 571-572-573-574-576 Parsel sınırlarında tapu kayıtlarına göre yaklaşık toplam 84.61 Hektar büyüklüğünde olup söz konusu parsellerin Mülkiyet durumuna baktığımızda;

Planlama Alanının tamamı Tarla vasfında olup söz konusu parsellerin tamamı yatırımcı şirket olan “Acıbadem Sağlık Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.” ye aittir.

Bunula birlikte söz konusu Tarla vasfında olan taşınmaz için Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 30.10.2024 tarih ve 16373507 sayılı yazısı ile Güneş Enerji Santrali Projesi yapılması amacıyla Tarım Dışı Kullanım İzini vermiştir.

2.3. İMAR PLANINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Botaş 05.07.2024 tarih ve 2949876 sayılı yazısında “Söz konusu çalışma alanında kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisi bulunmamaktadır” denmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Çevre Düzeni Planları Dairesi Başkanlığı 16.07.2024 tarih ve 9931822 sayılı yazısında “6360 sayılı Kanun uyarınca Büyükşehir Belediye sınırı İl mülki sınırı olan Eskişehir ilinde yürürlükteki Çevre Düzeni Planı'na ve imar planlarına ilişkin iş ve işlemler, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi ve 5216 sayılı Kanun uyarınca Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütüldüğünden; Eskişehir ilinde yapılması planlanan "Güneş Enerji Santrali (GES)" proje alanlarının imar durumuna ilişkin görüşün ilgili büyükşehir belediyesinden alınması gerekmektedir” denmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü 31.07.2024 tarih ve 10093166 sayılı yazısında “Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Karapazar Mahallesi ve Avdan Mahallesi Güneş Enerji Santrali projesi çalışmaları ile ilgili 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır” denmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü 04.07.2024 tarih ve 64700 sayılı yazısında “Konu hakkında ICAO PANS-OPS Dok. 8168 Cilt II ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHYCNS) kriterleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; Yukarıda adı geçen parsel üzerinde yapılması planlanan söz konusu GES projesinin AIP'de ilan edilmiş mevcut usuller ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir” denmiştir.

Devlet Su İşleri 3.Bölge Müdürlüğü 04.07.2024 tarih ve 4771748 sayılı yazısında “Söz konusu ilgi yazınız ve ekinde ifade edilen Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapazar Mahallesi sınırları içinde bulunan, 0 ada 415-417-2770-2774-2766 parsel ve Avdan Mahallesi 0 ada 571-572-573-574-576 parsel numaralarıyla anılan taşınmazlar üzerinde Güneş Enerji Santrali Amaçlı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesis Alanı (GES) yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” denmiştir.

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 14.10.2024 tarih ve 16093550 sayılı yazısında özetle “alanının 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) ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında Genel Müdürlüğümüzün yönetimindeki Korunan Alanlar içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir” denmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı 12.08.2024 tarih ve 274073 sayılı yazısında “Bakanlığımız 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 görüşler, başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen tesis yerinin görüş verdiğimiz elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirilmesi, ayrıca proje sahasındaki tarım arazilerinin, 19/07/2005 tarihli ve 25880 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" kapsamında ilan edilen "Büyük Ova Koruma Alanları" içerisinde kalması durumunda, ilgili Kanunun 14 üncü maddesine göre tarım dışı kullanımları için kamu yararı kararı alınması gerekmektedir" denmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu 04.07.2024 tarih ve 929935 sayılı yazısında "Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 16/05/2019 tarihli ve 8587 sayılı Kararı kapsamında, çatı uygulaması dışındaki güneş enerjisi santrallerinin; mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, sulu tarım arazileri, sulu-kuru I, II, III, IV. sınıf tarım arazileri ve çevre arazilerde tarımsal kullanım bütünlüğünü bozan alanları kapsamayan arazilerde yer alması şartıyla kurulmasında Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Bu nedenle; yukarıda izah edilen hususlar ve diğer ilişkili mevzuat kapsamında, bahse konu talebin ilgili idareler nezdinde değerlendirilmesi gerekmektedir" denmiştir.

Eskişehir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. 05.07.2024 tarih ve 2024GDN4375 sayılı yazısında "Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Kuzenler mahallesi, 0 ada 415, 41, 2770, 2774, 2766 numaralı parseller ve Avdan mahallesi, 0 ada 571, 572, 573, 574, 576 numaralı parseller üzerinde altyapı tesisimiz ve yatırım programımız kapsamında planlanan projemiz bulunmadığından bahsi geçen imar planı çalışmasının yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır" denmiştir.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 11.07.2024 tarih ve 168483 sayılı yazısında "Bahse konu parseller, ölçeği gereği gösterimleri şematik olan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında tarım alanına isabet etmektedir. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Genel Hükümlerinin 8. maddesi "Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen 5 ha ve daha küçük olan veya sembol ile ifade edilmiş olan arazi kullanım biçimleri alt ölçekli planlarda tanımlanacaktır. Yenilenebilir enerji (rüzgâr, güneş, jeotermal vb.) üretim alanları dışında kalan ve alansal büyüklüğü 5 hektarın üzerinde olan alanlarda, yapılacak değişikliklerin plana işlenmesi zorunludur. Ancak 5 hektardan küçük alanlarda, bu planda değişiklik yapılmaksızın alt ölçekli plan çalışması yapılabilir." hükmünü, 9. maddesi "Bu planda ifade edilmiş olan kullanım alan(ları) büyüklükleri şematiktir. Bu alanların sınırları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu plan üzerinden ölçüm ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya ilişkin işlemlerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı esas alınacaktır" hükmünü haizdir. Söz konusu parsellere ilişkin 1/5.000 ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır" denmiştir.

Konuya ilişkin olarak; İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Dairesi Başkanlığımızın ilgi (b) yazısında "...Acibadem Sağlık Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ne ait Güneş Enerjisi Santrali (GES) ve Elektrik Depolama Tesisi projesine ait olmak üzere, ÇED Yönetmeliğine göre hazırlanan, teknik çözümlerin ve taahhütlerin yer aldığı ÇED Başvuru Dosyası incelendikten ve İnceleme Değerlendirme Komisyonu (İDK) toplantısı sonuçlandıktan sonra Daire Başkanlığımızın görüşü bildirilecektir." açıklamalarına yer verilmiştir

İlgi (a) dilekçeniz ekinde iletilen 1/1.000 ölçekli plan taslağının kurum görüşü aşamasında incelenmesi mümkün olmamakla birlikte; alana ilişkin plana esas alınacak kurum/kuruluş görüşleri, etüt analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda ve ilgili mevzuat uyarınca (3194 sayılı Kanun ve bağlı yönetmelikler, Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik vb.) hazırlanacak imar planı teklifleri; tüm bu verilerin yer aldığı plan teklifi dosyanın Meclise sevki için tarafımıza sunulması durumunda değerlendirilebilecektir" denmiştir.

Eskişehir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 16.07.2024 tarih ve 9963146 sayılı yazısında;

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü; Söz konusu alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlığımızca onaylı herhangi bir planlama alanı içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Yapılacak Planlama çalışmasında Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan ilimize ait 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulması gerekmektedir.

Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü; Söz konusu alanda herhangi bir Doğal Sit Kararına ve tescilli Tabiat Varlığına rastlanmamış olup Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilen alan bulunmamaktadır.

Çed ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü; Yapılması planlanan imar planlarının hazırlanması ile ilgili Şube Müdürlüğümüz uhdesinde bulunan meri mevzuat kapsamında bir sakınca görülmemekle birlikte, Güneş Enerji Santrali Projeleri 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi gereken projeler olduğundan, projenin kurulu gücü yüzölçümü dikkate alınarak herhangi bir yatırıma başlanmadan proje sahibi tarafından ÇED Yönetmeliği kapsamında Müdürlüğümüz/Bakanlığımız görüşünün alınması gerekmektedir.

Milli Emlak Müdürlüğü; Söz konusu alanda Hazine Adına kayıt bulunmamaktadır"

Milli Emlak Şefliği; Söz konusu alanda İmar Planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" denmiştir.

Eskişehir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 11.07.2024 tarih ve 1002089 sayılı yazısında "Eskişehir ili sınırları içerisinde alınmış Afete Maruz Bölge Kararına göre

yapılmıştır. Bahse konu taşınmazları içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamıştır. Ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması hususunda” denmiştir.

Eskişehir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 02.07.2024 tarih ve 5342929 sayılı yazısında “Müdürlüğümüz arşivinin incelenmesi neticesinde, söz konusu taşınmazın 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.” denmiştir.

Eskişehir İl Sağlık Müdürlüğü 02.07.2024 tarih ve 247564544 sayılı yazısında “Arazide yapılacak Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesisleri 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,

İmar planı yapıldıktan sonra, inşa edilecek tesislerin bitimini müteakip atık suların ‘Belediye Kanalizasyon Sistemine ve/veya 251 Sayılı Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukura Ait Yönetmelik’ hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması ve mevzuatlardan kaynaklanan sorumlulukların yerine getirilmesi kaydıyla, yazınızda belirtilen alanlarda Güneş Enerjisi Santrali kurulması amacıyla İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca görülmektedir” denmiştir.

Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 30.10.2024 tarih ve 16373507 sayılı yazısında özetle “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi gereği; Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca Karapazar Mahallesi 0 ada 415,417,2770,2774,2766 ve Avdan Mahallesi 0 ada 571,572,573,574,576 parseler yerinde inceleme yapılarak hazırlanan etüt raporu ile başvuru alanının Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu tespit edilmiş olup, yöre ortalaması altında verime sahip olduğu, tarım dışı kapsamda değerlendirilen Güneş Enerji Santralinin tarımsal kullanım bütünlüğüne olumsuz etkisinin olmayacağı, alternatifinin aranmasına gerek olmadığı değerlendirilmiştir.

Yapılan etüt ve değerlendirmeler neticesinde; 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği çevredeki tarımsal faaliyetler, toprak ve su kaynaklarının olumsuz etkilenmemesi için hazırlatılan toprak koruma projesine uyulması şartı ile, ekli vaziyet planında gösterilen 84,61 hektar alana sahip parsellerin başvuru sahibi tarafından Müdürlüğümüze sunulan vaziyet planında belirtilen haliyle; 13,500.96 m Trafo Alanı, 14,798.23 m Şalt 2 2 Alanı, 817,801.77 m2 GES Kurulum alanı olmak üzere parselin tamamına GES amaçlı tarım dışı kullanımı uygun görülmüştür” denmiştir.

Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü 08.08.2024 tarih ve 12666914 sayılı yazısında özetle "Söz konusu taşınmazların tamamının kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, üzerinde orman örtüsü bulunmasına rağmen, "Hazinenin Özel Mülkiyetinde veya Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Bulunan Taşınmazların Tahsisi ile Orman Rejimine Alınma Usul ve Esasları" konulu 2020/1 numaralı Tamim' e konu edilmeyeceğinden dolayı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesis Alanı (GES) yapımı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1 /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır" denmiştir.

Eskişehir İl Telekom Müdürlüğü 18.07.2024 tarih ve 206130 sayılı yazısında "Belirtilen ada parsellerde şirketimize ait alt ve üst yapı bulunmamaktadır" denmiştir.

Eskişehir İl Ticaret Müdürlüğü 02.07.2024 tarih ve 00098317427 sayılı yazısında "Eskişehir ili Odunpazarı İlçesi, Karapazar Mahallesi 0 Ada 415-417-2770-2774-2766 Parsel ve Avdan Mahallesi 0 Ada 571-572-573-574-576 Parsel sınırları içerisinde 62.64MW kapasiteli Güneş Enerji Santrali Amaçlı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesis Alanı (GES) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" çalışması hazırlanması hakkında dilekçeniz incelenmiş olup içerisinde ve çevresinde var olan ve planlanan alanda Bakanlığımız tarafından Kurumumuza bildirilen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır" denmiştir.

Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 26.07.2024 tarih ve 3762255 sayılı yazısında "Bu talebe istinaden Bölge Başkanlığımızca gerçekleştirilen incelemeler ile Yetkili Komutanlıklar ve Müdürlükler nezdinde kurulan koordineler sonucunda, planlamaya konu alanda Askerî Alan, Askerî Yasak ve Güvenlik Bölgeleri, Askerî Atış Alanı ve Tatbikat Bölgesi, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Askerî Havaalanı Mania Planı bulunmamaktadır" denmiştir.

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 10.07.2024 tarih ve 5386440 sayılı yazısında "Eskişehir Odunpazarı İlçesi, Karapazar Mahallesi 415, 417, 2770, 2774, 2766 parseller ile Avdan Mahallesi 571, 572, 573, 574, 576 parsellerde kayıtlı taşınmazlarda yapılması planlandığı bildirilen ve nihai hale geldiği ifade edilen "Acıbaden GES" Güneş Enerji Amaçlı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına esas olmak üzere 2863 sayılı Kanun kapsamında Müdürlüğümüz görüşlerinin iletilmesi ilgi "ç" yazınızla talep edilmektedir.

Yukarıda sözü edilen konuyla ilgili olarak Müdürlüğümüze iletilen ilgi "a" yazınız ile söz konusu projeye ilişkin Müdürlüğümüz görüşlerinin iletilmesi istenmiş, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan incelemeler sonucu Karapazar Mahallesi 2774 parselde korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıdığı değerlendirilen bir alan tespit edilmiş ve bu alanın tescili konusunun Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmesinin ardından alınacak kararın bir örneğinin ilgili diğer kurumlarla birlikte başvuru sahibi kurum/kuruluşlara da dağıtılacağı ilgi "b" yazımızla bildirilmiş ve görüş sorulan

sahaların, yukarıda sözü edilen öneri Sit sınırları dışındaki bölümlerinde Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan incelemelerde yüzeyde herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanmamış olması nedeniyle bu nedenle bu kısımlarda yapılacak uygulamalarda 2863 Sayılı Kanun kapsamında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı anılan yazımızda belirtilmiştir.

Yukarıda sözü edilen arkeolojik alan 24.05.2024 tarih, 12573 sayılı Koruma Bölge Kurulu kararı ile Sarıkuyu Mevkii Arkeolojik Alanı adıyla III. (Üç) Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilmiş ve anılan Kurul kararı ve ekleri ilgi "c" yazımız ekinde ilgili diğer kurumlarla birlikte tarafınıza iletilmiştir.

Bahse konu alana ilişkin ilgi "ç" yazınız eki belgeler incelendiğinde; görüş sorulan parsellerden

- Karapazar Mahallesi 414, 416, 418, 419, 421, 3650 parsellerin GES alanından çıkarıldığı,

- Karapazar Mahallesi 2770 parsel ile Avdan Mahallesinde ve tapunun 571, 572, 573, 574, 576 parsellerinde kayıtlı taşınmazların GES alanına eklendiği, diğer parsellerin yine GES alanında mevcut olduğu görülmüştür.

Konuyla ilgili olarak önceki başvurular doğrultusunda yapılan incelemelere ek olarak GES alanına eklenen taşınmazlar Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiş olup yapılan incelemelerde yüzeyde herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanmamıştır.

- Ayrıca ilgi "ç" yazınız eki imar planı örneği incelendiğinde; Karapazar Mah. 2774 parselin bir bölümü ile tapulama harici alanda yer alan Sarıkuyu Mevkii Arkeolojik Alanı III. (Üç) Derece Arkeolojik Siti'nin GES imar planında "2. Derece Arkeolojik Sit" olarak işlendiği görülmüştür.

2863 sayılı Kanunun 17. Maddesinde yer alan "...a) Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur.... Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır..." hükümleri uyarınca arkeolojik sitler koruma amaçlı imar planı yapılması gereken alanlardır. Bu nedenle arkeolojik sit sınırları ilgi yazı ekinde iletilen GES İmar Planına dahil edilemeyeceğinden dolayı, Sarıkuyu Mevkii Arkeolojik alanı III. (Üç) Derece Arkeolojik Siti'nin GES imar planı plan onama sınırı dışında bırakılması ve Sit sınırlarında gerekli izinler alınmadan herhangi bir fiziki/inşai müdahale ile tevhit, ifraz vb. uygulama yapılmaması koşullarıyla Acıbadem GES imar planının ilgi "ç" yazınız ekinde iletilen güncel haline ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamakta olup istemin ilgili kurumlarca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ancak söz konusu alanlarda 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 en yakın müze müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerekmektedir” denmiştir.

Eskişehir Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü 16.07.2024 tarih ve 5947192 sayılı yazısında *“diğer kurum ve kuruluşların görüşlerinin olumlu olması halinde yapılması planlanan tesis için kanun, yönetmelik, genelge ve standartlarla ilgili yürürlükteki meri mevzuat hükümlerine uygun olması halinde Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir”* denmiştir.

Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 22.07.2024 tarih ve 48930 sayılı yazısında *“Söz konusu parsellerde idaremiz yetki ve sorumluluğunda olan herhangi bir alt yapı tesisinin bulunmadığı görülmüştür”* denmiştir.

Eskişehir Yatırım ve İzleme Koordinasyon Başkanlığı 10.07.2024 tarih ve 86137 sayılı yazısında *“Söz konusu 415417277027742766 nolu parsellerin bulunduğu alanda, 1(A) Grubu Maden Ruhsatı bulunmamaktadır. Diğer grup maden ruhsatları ile ilgili Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir”* denmiştir.

Elektrik Üretim A.Ş. 02.07.2024 tarih ve 1114283 sayılı yazısında *“Söz konusu parsellerde herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır”* denmiştir.

Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü 16.07.2024 tarih ve 1575382 sayılı yazısında *“Söz konusu taşınmaz mevcut ve planlanan yol güzergahlarının dışında kalmakta olup imar planı yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır”* denmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü 12.07.2024 tarih ve 5348804 sayılı yazısında *“Planlama çalışmasına konu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır”* denmiştir.

Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü 01.10.2024 tarih ve 2024462556 sayılı yazısında *“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 30.09.2024 tarihinde yapılan incelemede; 79,67 hektar büyüklüğündeki Acıbadem Eskişehir GES proje alanının ER:3492518 sayılı erişim ile sistem kayıtlarımızda özel izin alanı olarak işli bulunduğu, İlgili kayıtlı dilekçeniz ile görüş talep edilen ve ilave parsellerin olduğu toplam 86,02 hektarlık revize GES proje alanının ise herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı tespit edilmiş olup, ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 86,02 hektar alanda Acıbadem Eskişehir GES revize projesinin*

gerçekleşmesinde ve bu alanda imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir” denmiştir.

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü 11.07.2024 tarih ve 433238 sayılı yazısında “Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır” denmiştir.

Odunpazarı Belediyesi 16.07.2024 tarih ve 125964 sayılı yazısında;

“1- Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (GES) Alanı olarak planlanan alanın etrafında ada kenarlarının çizilmesi,

2- 2774 parsel içerisinde, sınırları Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce belirlenen Karapazar Mahallesi, Sarıkuyu Mevkii, III. Derece Arkeolojik Alanı bulunmaktadır. Bu alan için 2863 sayılı kanun gereğince Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanması veya plan onama sınırı dışında bırakılması,

3- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 6. Fıkrası (a) bendinde “Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.” denmektedir. “Şalt Yeri” olarak belirlenen alanın kuzey ve batısında önerilen 10 metrelik yol gösteriminden sonra enerji taraması parsel sınırlarına göre yapılmıştır. Bu da 10 metrelik yolun kesintiye uğramasına neden olmaktadır. Yolların devamlılığının sağlanması amacıyla parsellerin kadastral yollara cepheli kısımlarının 10 metrelik yol olarak (Kadastro yolu ortalanacak şekilde) planlanmasının daha doğru olacağı değerlendirilmektedir,

4- Şalt Yeri olarak belirlenen alan ile enerji alanı arasında yer alan ayırım çizgisinin “adakenarı” lejantında değil, “fonksiyon ayırım çizgisi” lejantında yapılması

5- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 6. Fıkrası (ç) bendinde “... taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.” hükmü yer almakta olup, 414 ve 416 parsellere cephe açmak amacıyla planlanan 10 metrelik yol kuzey-güney yönünde otopark alanlarına bağlanmak suretiyle çıkmaz sokak olarak planlanmıştır. Söz konusu alanların ya cul-de-sac şeklinde planlanması yada 10 metrelik yolun devamlılığının (414 ve 416 parsellerin içine doğru) batıya doğru sağlanacak şekilde gösteriminin yapılması,

6- 415 parsel ile 2774 parseller arasında 10 metrelik yol planlanmıştır. Ancak bahsi geçen yol mevcut durumda Karapazar Mahallesi ile Avdan Mahallesi birbire bağlayan ana yol olduğundan bu yolun en az 15 metre olarak planlanması,

Yukarıda belirtilen eksikliklerin tamamlanması hususunda gereğini bilgilerinize rica ederim” denmiştir.

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. 22.07.2024 tarih ve 44682 sayılı yazısında “Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Karapazar Mahallesi, 415-417-2770-2774-2766 parseller ve Avdan Mahallesi, 571-572-573-574-576 parseller üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kurulması amaçlı İmar planı yapmak istenildiğini belirtilerek, İl İşletme Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmektedir.

Yapılan inceleme sonucunda imar planı yapılması düşünülen parselde, İl İşletme Müdürlüğümüze ait AVDAN Enerji Nakil Hattı tesisi bulunmaktadır.

Bahse konu, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı GES kurulması amaçlı imar planı yapılması ile ilgili olarak; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması, irtifak sahamıza girilmemesi, gerekli koruma tedbirlerinin başvuru sahibince alınması kaydıyla, ilgi yazınızda belirtilen işlemlerin yapılmasında, İl İşletme Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” denmiştir.

Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü 20.07.2024 tarih ve 82419 sayılı yazısında “Yapılan inceleme neticesinde söz konusu planlama çalışma bölgesinin sivil hava ulaşımına açık havaalanları mania planı içerisinde kalmamakla birlikte, Milli Savunma Bakanlığı uhdesinde bulunan Sivrihisar Askeri Havaalanı Mania Planı iç yatay yüzey ve kısmen yaklaşma kalkış-tırmanış yüzeyi sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, uçuş emniyeti açısından ilgili askeri birimlerin görüşleri dikkate alınması gerektiği değerlendirilmiştir.

Ayrıca bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin Belediye Başkanlıklarına veya imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara başvurulması ve bu kurum/kuruluşlarca 08.03.2023 tarih ve 26950 sayılı yazımız ile bildirilen hususlara göre işlem yapılması hususunda bilgilerini ve gereğini rica ederim” denmiştir.

TCDD 2.Bölge Müdürlüğü 03.05.2024 tarih ve 881570 sayılı yazısında “Görüş istenilen alana isabet eden herhangi bir projemiz bulunmamaktadır” denmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 05.07.2024 tarih ve 2549813 sayılı yazısında “Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu bölgeye isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir” denmiştir.

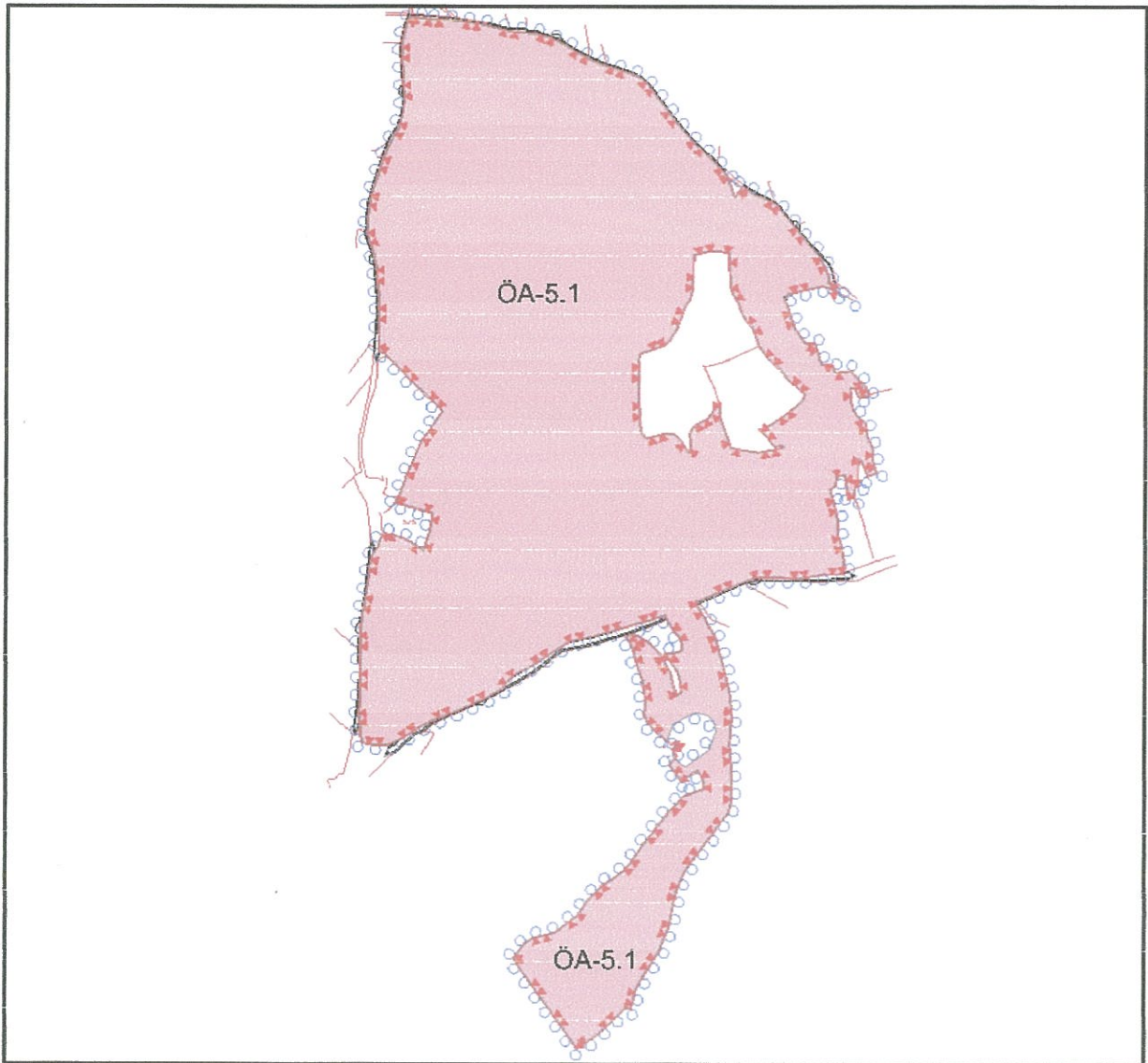
Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü 12.07.2024 tarih ve 2030304 sayılı yazısında “söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır” denmiştir.

2.4. İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Eskişehir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 01/10/2024 tarihinde Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapazar mahallesi 0Ada 415-417-2770-2774-2766 Parsel ve Avdan Mahallesi 0 Ada 571-572-573-574-576 Parsel sınırlarında Güneş Enerji Santrali İmar Planı çalışması için onaylanan İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmı aşağıdaki gibidir. Söz konusu raporun sonuç ve öneriler kısmında belirtildiği üzere Planlama Alanı Önlem Alanlar (ÖA-5.1) fonksiyonunda kalmaktadır.

Söz konusu raporun sonuç ve öneriler kısmı aşağıda yer almaktadır.

Harita 3, Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



13. SONUÇ ve ÖNERİLER

Bu çalışma, Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Karaalan-Avdan mahallesi, 125-D-16-B-4-B, 125-D-16-B-3-A, 125-D-16-B-4-A, 125-D-16-B-1-C, 125-D-16-B-1-D, 125-D-16-B-4-C, 125-D-16-B-4-D, 125-D-16-C-1-A, 125-D-16-C-1-B. pafta içerisinde yer alan, ekli krokide bilgileri verilen, sınır köşe noktaları Tablo 2.1’ de koordinatlarla belirlenen yaklaşık 84,5 hektarlık alanın yapılan morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler (taşınma, sıvılaşma, oturma), zeminlerin mühendislik özellikleri, paleosismolojik bulgular, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi değerlendirilerek aşağıdaki sonuç ve öneriler sunulmuştur:

1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılması amaçlanan inceleme alanı imar plan düzenlemesi yapılması planlanmıştır.
2. İnceleme alanında eğim %0-15, %15-30 arasında değişmektedir.
3. İnceleme alanı sınırları içerisinde Geç Palözoyik- Mesozoyik yaşlı birimler yer almaktadır.
4. İnceleme alanının jeolojisi ışığında, arazinin jeolojik yapısını, birimlerin yanal ve düşey yöndeki değişimleri, mühendislik özellikleri ve jeoteknik parametreleri saptamak amacıyla, derinlikleri toplamda 90,30 m derinliğinde 14 adet sondaj kuyuları açılmıştır.
5. Her 1,50 m’de Standart Penetrasyon Deneyi (SPT) yapılarak zeminin indeks-fiziksel özellikleri belirlenmeye çalışılmış, örselenmiş (SPT) örnekler alınmıştır. Alınan numuneler CL, ML ve MH gruba zeminlerden oluşmaktadır.
6. Alınan örselenmiş numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deney sonuçlarına göre inceleme alanında yer alan killerin plastisite indisi %3,00-30,00, Likit limit %31,50-65,20 arasında değişirken Kil-Silt yüzdesi %51,10-89,72 arasındadır. Etüt alanında şişme yönüyle orta derecede gözükmektedir.
7. İnceleme alanı deniz seviyesinden 1070-1115 m yükseklikte yer almaktadır.
8. Jeolojik açıdan inceleme alanı sınırları içerisinde Geç Palözoyik- Mesozoyik yaşlı birimler yer almaktadır. Bu malzemenin bulunduğu alan şişme sonucu vb. mühendislik sorunlarının beklenebileceği bu nedenle yerleşim açısından Önlemlı Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak tanımlanmıştır. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

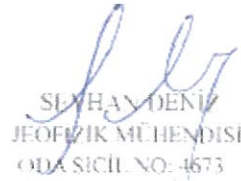
50

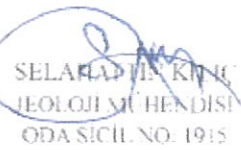
9. İnceleme alanımızda topoğrafik eğim %0-15 ve %15-30 şeklinde görülmüştür. Bu alanlar harita üzerinde ayrı ayrı belirtilmiştir. Eğimin %15-30 olduğu kesimlerde stabilite problemi beklenmektedir. Bu nedenle yerleşim açısından Önemli Alanlar ÖA-2.1 olarak tanımlanmıştır. Yerleşimc uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; kazı şevi ve yamaç stabilite sorunlarına yönelik araştırmalar, planlanacak yapı yükleri ve diğer yükler hesaplanarak stabilite analizleri ile yapılmalıdır. Her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önemi zemin etütlerinde belirlenmelidir.
10. Bu alanda her türlü yapılaşmalarda parsel bazı zemin etütlerinde dolgu kalınlıklarının saptanması, ince olduğu kesimlerde dolgunun sıyrılarak atılması, temellerin bozulmamış ana zemine oturturulması, kalın olduğu kesimlerde kazık projesinin hazırlanması, yapılaşma öncesi, yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılması, parsel bazında hazırlanacak olan zemin etüt çalışmalarında şev stabilite analizlerinin yapılması, yapılaşma öncesi oluşacak kazı şevlerinin uygun projelendirilmiş istinat duvarlarıyla desteklenerek çevre drenajı (atık suları, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanmalıdır.
11. 04.07.2024 tarih E-99762936-622.02-4771748 sayılı DSİ görüşünde "kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" diye belirtmiştir. Planlama aşamasında Devlet Su İşlerinin güncel görüşünün alınması ve verilen görüşe titizlikle uyulması gerekmektedir.
12. Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
13. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, 2018" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
14. İnceleme alanında yer alan zeminlerin dinamik-elastik parametreleri, tabaka kalınlıkları, deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıfları, zemin büyütmesi ve zemin hâkim periyodları belirlemek ve jeolojik yapıyı ortaya çıkarmak amacıyla, 7 adet sismik (Masw) ve 4 noktada mikrotremör çalışması yapılmıştır. Sismik verilerde Vp boyuna dalga hızı 710 m/sn ile 2417 m/sn, Vs Enine dalga hızı 413 m/sn ile 1397 m/sn arasında değişmektedir. Vs30: 584-933 m/sn. arasında değişmektedir.
15. Poission olasılık dağılımına göre M 6.0 büyüklüğündeki depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 26.4; 50 yıl içinde olma olasılığı yüzde 78.4; 75 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 90 ve 100 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 95.3 ortalama tekrarlanma

[Handwritten signature]

- periyodu 33 yıl; M 6.5 büyüklüğündeki depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 8,1; 50 yıl içinde olma olasılığı yüzde 34,5; 75 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 47; ve 100 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 57,1, ortalama tekrarlanma periyodu 118 yıl; M 7.0 büyüklüğündeki depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 2,3; 50 yıl içinde olma olasılığı yüzde 11; 75 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 16,1; ve 100 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 20,9; ortalama tekrarlanma periyodu 427 yıl ve M 7.5 büyüklüğündeki depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 0,6; 50 yıl içinde olma olasılığı yüzde 3,2; 75 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 4,7; ve 100 yıl içerisinde olma olasılığı yüzde 6,3; ortalama tekrarlanma periyodu 1547 yıl olarak bulunmuştur.
16. İnceleme alanında yapılan sismik etütlerden elde edilen zemin hâkim titreşim periyodu 0,19- 0,31 sn. aralığında hesaplanmıştır.
17. Yapılan jeolojik ve jeofizik araştırmalar neticesinde, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapı Yönetmeliği uyarınca, Vs hızları ve zemin cinside dikkate alındığında, yerel zemin sınıfı: **ZB-ZC**’ dir.
18. 03.07.2024 tarih E-62535436-045.99-1002089 sayılı AFAD görüşünde "Bahse konu taşınmazı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamıştır. Ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması hususunda " diye belirtilmiştir.

Bu rapor imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup, Temel ve Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. 2024


SELAHATTİN KINIK
JEOFİZİK MÜHENDİSİ
ODA SİCİL NO: 4673


SELAHATTİN KINIK
JEOLJİ MÜHENDİSİ
ODA SİCİL NO: 1915



İL	Eskişehir
İLÇE	Odunpazarı
MAHALLE	Karapazar - Avdan
PAFTA	I25-D-16-B-4-B, I25-D-16-B-3-A, I25-D-16-B-4-A, I25-D-16-B-1-C, I25-D-16-B-1-D, I25-D-16-B-4-C, I25-D-16-B-4-D, I25-D-16-C-1-A, I25-D-16-C-1-B
ADA / PARSEL	Ekli krokide bilgileri verilen, sınır köşe noktaları Tablo 2.1' de koordinatlarla belirlenen yaklaşık 84,5 hektarlık alanın
AMAÇ	Güneş Enerji Santrali
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/1000 Uygulama İmar Planına Esas

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Ecerur Jeofizik Mühendisi

Serkan ERDOĞDU Jeolojik Mühendisi

Gökçe Jeofizik Mühendisi

E. İmar ve İmarat Mühendisi

Yunus DENİZ İl Müdür Yardımcısı

Şube Müdürü

Müdür Yardımcısı

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onaylanmıştır.

ONAY

01/10/2024

Hikmet CELEK

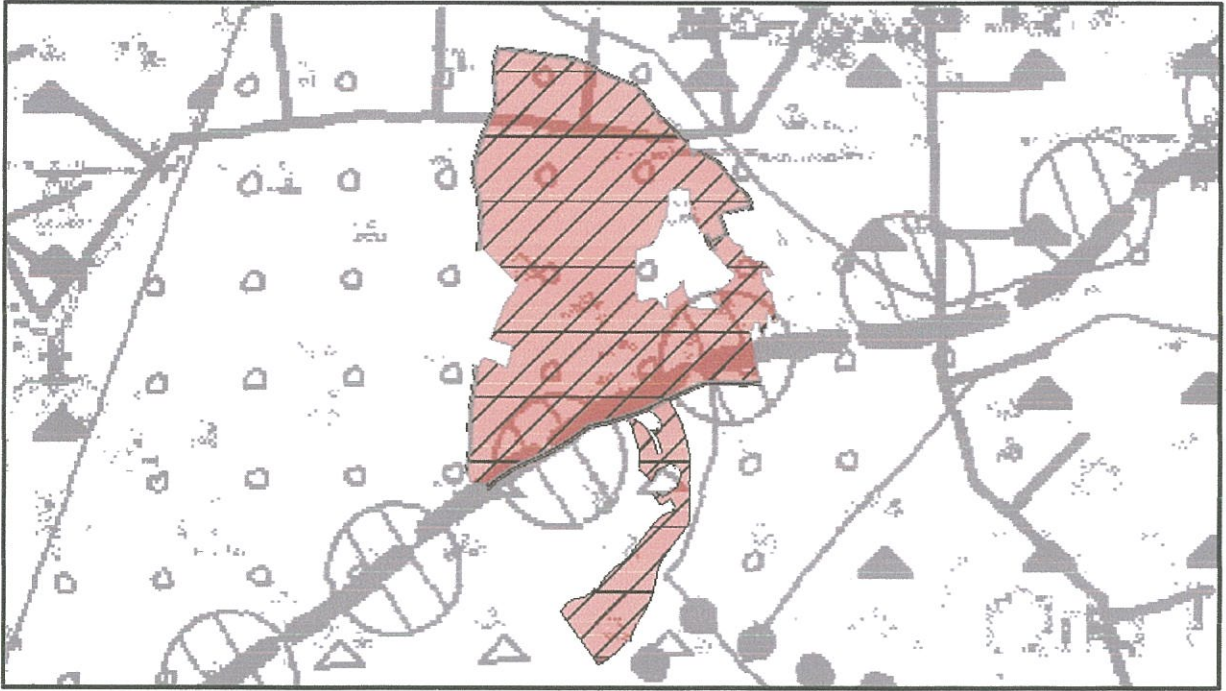
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

2.5. PLANLAMA ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama Alanının yer aldığı Eskişehir ilinin Çevre Düzeni Planı, 6360 sayılı Kanun uyarınca Büyükşehir Belediye sınırı İl mülki sınırı olan Eskişehir ilinde yürürlükteki Çevre Düzeni Planı'na ve imar planlarına ilişkin iş ve işlemler, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Karamamesi'nin 102. maddesi ve 5216 sayılı Kanun uyarınca Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütülmektedir.

Planlama Alanı Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” Fonksiyonunda kalmaktadır.

Harita 4, Planlama Alanının Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



2.6. MER'İ PLAN BİLGİLERİ

Planlama Alanı Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapazar mahallesi 0 Ada 415-417-2770-2774-2766 Parsel ve Avdan Mahallesi 0 Ada 571-572-573-574-576 Parsel sınırlarında sınırların da Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Karapazar mahallesi 0 Ada 415-417-2770-2774-2766 Parsel ve Avdan Mahallesi 0 Ada 571-572-573-574-576 Parsel sınırlarında içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 83.86 Hektar'dır.

Söz konusu parseller için Güneş Enerji Santrali Projesi kapsamında 90MWp/62,64MWe kapasiteli Enerji Üretim Alanı Amaçlı ve Ulaşım Yolları için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışması hazırlanmıştır.

Planlama Alanına Ulaşım, Karapazar ve Avdan Mahallelerini birbirine bağlayan ana yoldan sağlanmaktadır. Söz konusu Yol 15 metre Genişliğinde İmar Yolu olacak şekilde planlanmıştır. Ayrıca Alanın kuzey, doğu ve batı cephelerinde bulunan kadastral yollardan cephe almaktadır. Bahsi geçen Yollar 10 Metre Genişliğinde İmar Yolu olarak planlanmıştır.

Planlama sahası içerisinde yer alan Karapazar Mahallesi 0 Ada 415 Numaralı Parsel içerisinde kalan ancak Plan Onama Sınırı dışarısında kalan Karapazar Mahallesi 0 Ada 414 ve 416 Numaralı Parsel Maliklerinin taşınmazlarına ulaşabilmesi için bahsi geçen parsellere planlama alanının batısına doğru uzanan 10 Metre genişliğinde İmar Yolu planlanmış olup bahsi geçen yollar "cul-de-sac" şeklinde sonlandırılmıştır.

Planlama Alanının kuzeybatısında yer alan Şalt Merkezi amacıyla kullanılacak alan İmar Uygulaması aşamasında ifraz edileceğinden dolayı İmar Planında Fonksiyon Ayırım Çizgisi ile ayrılmıştır.

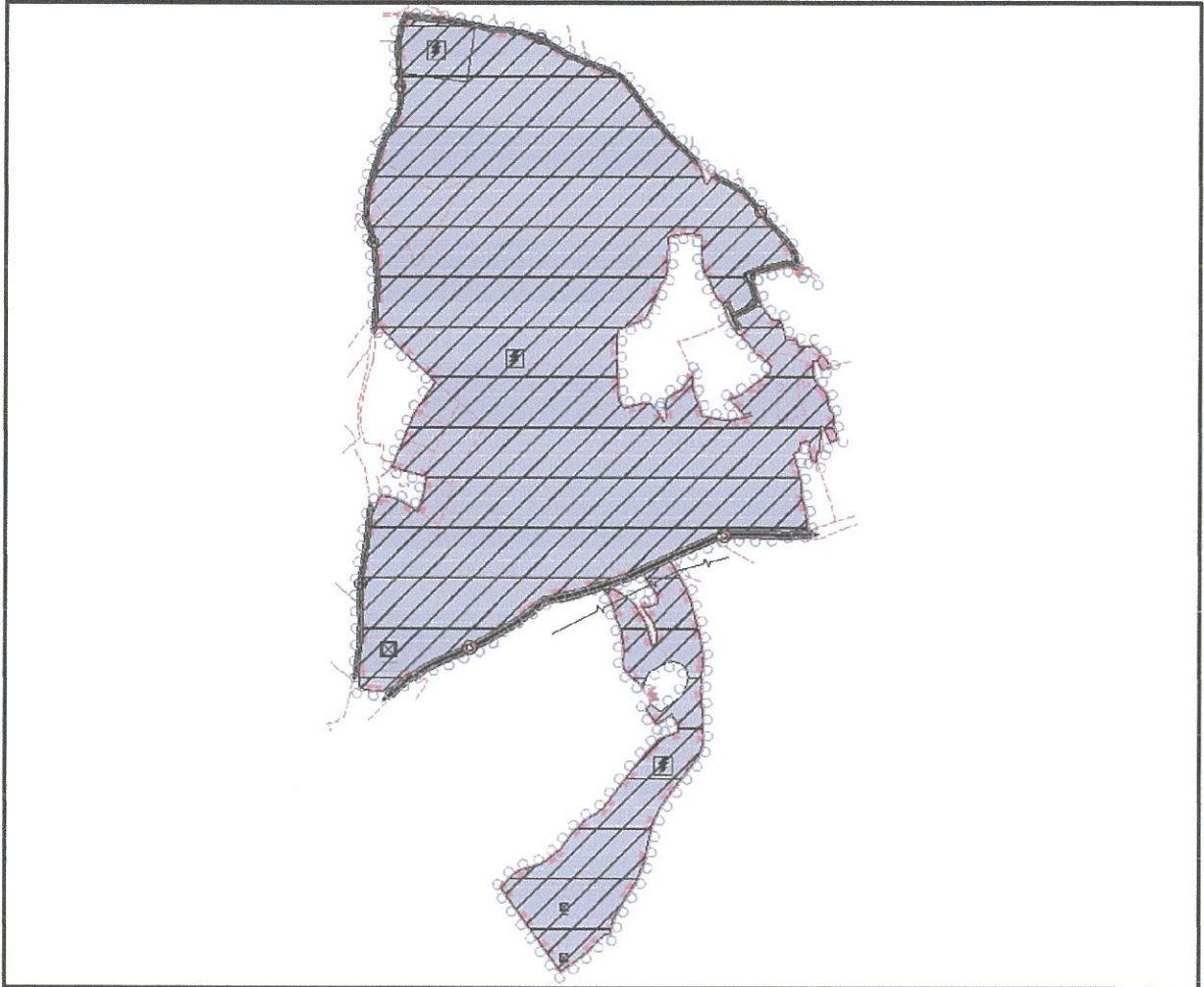
Ayrıca Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş tarafından verilen kurum görüşüne istinaden Karapazar Mahallesi 0 Ada 2774 Parselin Kuzey Cephesinden geçen Avdan Enerji Nakil Hattı (34.5KV) İmar Planlarına işlenmiştir.

Son olarak Yapılan imar planı çalışmasının Alan Dağılım tablosuna baktığımızda ise planlama alanının %97.89'u Enerji Üretim Alanı ve %2.11'i Ulaşım Yollarından oluşturmaktadır.

Tablo 1, Planlama Alanı Fonksiyon Dağılım Tablosu

FONKSİYON	PLANLAMA ALANI	
	ALAN(M ²)	ORAN(%)
ENERJİ ÜRETİM ALANI (GES)	820.956,17	97.89
YOL	17.736,27	2.11
TOPLAM ALAN	838.692,44	100

Harita 5,1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında GES Alanı



3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. ESKİŞEHİR 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE HÜKÜMLEMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA: ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE/İLGİLİ BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
3. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARTILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI, ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" İLE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. 4857 SAYILI İŞ KANUNU VE 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNUNA İLE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN, TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. PLANLANAN FAALİYETLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI VEYA YENİ FAALİYETLERİN İLAVE EDİLMESİ DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

11. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULANIM AMACI DIŞINDA HIÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

12. 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

13. 09/09/2006 TARİH 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDAKİ SANTRAL ALANINDA ÜRETİME İLİŞKİN TESİSLERLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE ŞALT MERKEZİ, ALT YAPI VE ÜST YAPI TESİSLERİ İLE TESİSİN İŞLEYİŞİ İÇİN GEREKLİ YAPI/BİNA YAPILABİLİR. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA BU ALANLAR İFRAZ EDİLEBİLİR. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ULAŞIMI SAĞLAYACAK SERVİS YOLLARI İNŞA EDİLEBİLİR.

2. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) ALANINDA KURULACAK GÜNEŞ PANELLERİ; BAĞLANTI ANLAŞMASI İÇİN YAPILAN VE ONAYLANAN GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORUNDA BELİRTİLEN KOORDİNATLAR DIŞINDA YAPILAMAZ. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ KURULU GÜCÜ TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORUNDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE 90MWp / 62.64MWe'DİR.

3. 01.10.2024 TARİHİNDE ESKİŞEHİR ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN GES ALANININ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

4. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ PROJESİ KAPSAMINDA, SÖZ KONUSU PROJEYE İLİŞKİN ÇED OLUMLU KARARI ALINMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

5. ESKİŞEHİR VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02.07.2024 TARİHLİ VE 247564544 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN;

5.1. ARAZİDE YAPILACAK GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ELEKTRİK ÜRETİM TESİSLERİ ÇALIŞMALARI ESNASINDA İÇME KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAKTA KULLANILAN YERALTI VE YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ, DEPO VE İSALE HATLARININ KİRLENMELERİNE VE KALİTELERİNİN BOZULMASINA ENGEL OLACAK ÖNLEMLERİN ALINMASI

5.2. İMAR PLANI YAPILDIKTAN SONRA, İNŞA EDİLECEK TESİSLERİN BİTİMİNİ MÜTEAKİP ATIK SULARIN 'BELEDİYE KANALİZASYON SİSTEMİNE VE/VEYA 251 SAYILI LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURA AİT YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK FOSSEPTİĞE BAĞLANMASI VE MEVZUATLARDAN KAYNAKLANAN SORUMLULUKLARIN YERİNE GETİRİLMESİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6. ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10.07.2024 TARİH VE 5386440 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLU OLUP, KARAPAZAR MAHALLESİ 2774 PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE TESPİT EDİLEN KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI NİTELİĞİ TAŞIDIĞI DEĞERLENDİRİLEN ALANDA HERHANGİ BİR MÜDAHALELE YAPILMAMASI HÜKMÜNE AYRICA RİAYET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

AYRICA PROJE ALANINDA YAPILACAK FİZİKİ VE İNŞAİ FAALİYETLER SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI KANUNUN HABER VERME ZORUNLULUĞU BAŞLIKLİ 4. MADDESİ HÜKMÜ UYARINCA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, KÖYDE MUHTARA VEYA DİĞER YERLERDE MÜLKİ İDARE AMİRLERİNE BİLDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR" HÜKMÜNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

7. OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 22.07.2024 TARİH VE 44682 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN "YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI GES KURULMASI AMAÇLI İMAR PLANI YAPILMASI İLE İLGİLİ OLARAK; ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNİN SAĞLANMASI, İRTİFAK SAHAMIZA GİRİLMEMESİ, GEREKLİ KORUMA TEDBİRLERİNİN BAŞVURU SAHİBİNCE ALINMASI ZORUNLUDUR" HÜKMÜNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 5.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ

9. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEMEYEN, RESMİ KURUMLARCA İMAR PLANINA ESAS VERİLEN TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNE RİAYET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

10. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

11. TESİSE YÖNELİK YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININDA BELİRLENECEK OLUP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.