

ESKİŞEHİR İLİ
TEPEBAŞI İLÇESİ
AVLAMİŞ MAHALLESİ
242-253 PARSELLER
ENERJİ ÜRETİM ALANI (GES)
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mahallesi: PTT Çikolata Sokak
No: 2/310 Daire Katmanı / ESKİŞEHİR
Gsm: 0543 795 26 69
Avcılar Veri Dairesi: 501 010 3034

ORTEK
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA
EĞT. HİZ. İTİH. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Hoşnudiye Mahallesi: Sk. No: 34/47
Tepebaşı / ESKİŞEHİR / T.C. Tel: 0222 220 94 74
Tic. Sic. No: 26681 E-İşletme V.D. İşk. KAR 007 34 30
Mersis No: 0812000273000016

Nalan Urlu
Şehir Plancısı (İTÜ)

ARALIK 2024

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
6. PLANLAMA KARARLARI	20

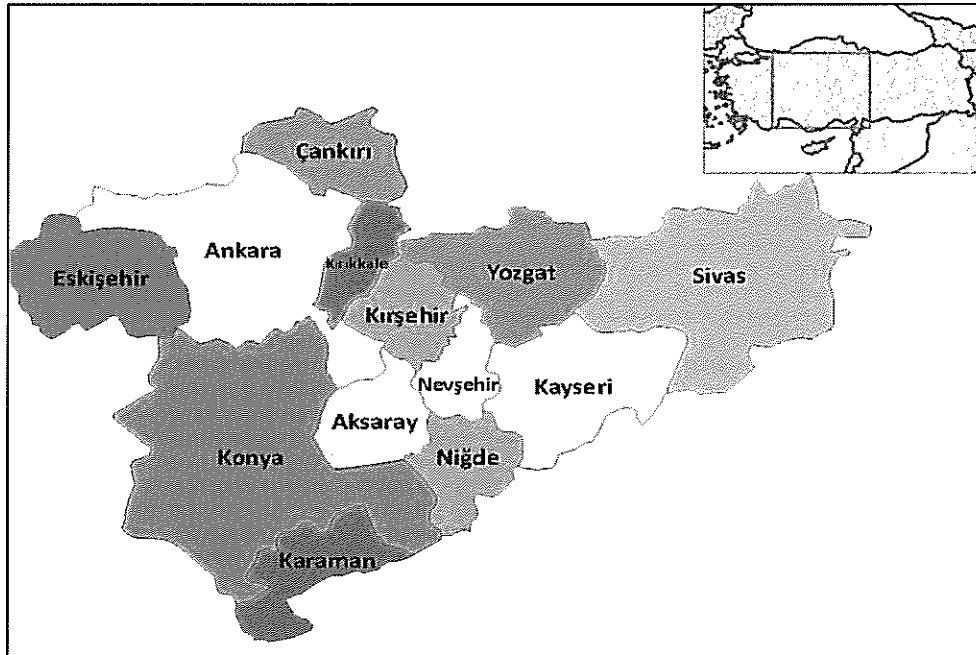
1. AMAÇ VE KAPSAM

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Avlamlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 242 ve 253 nolu parsellerde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerjisi Santrali) amaçlı nazım 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.

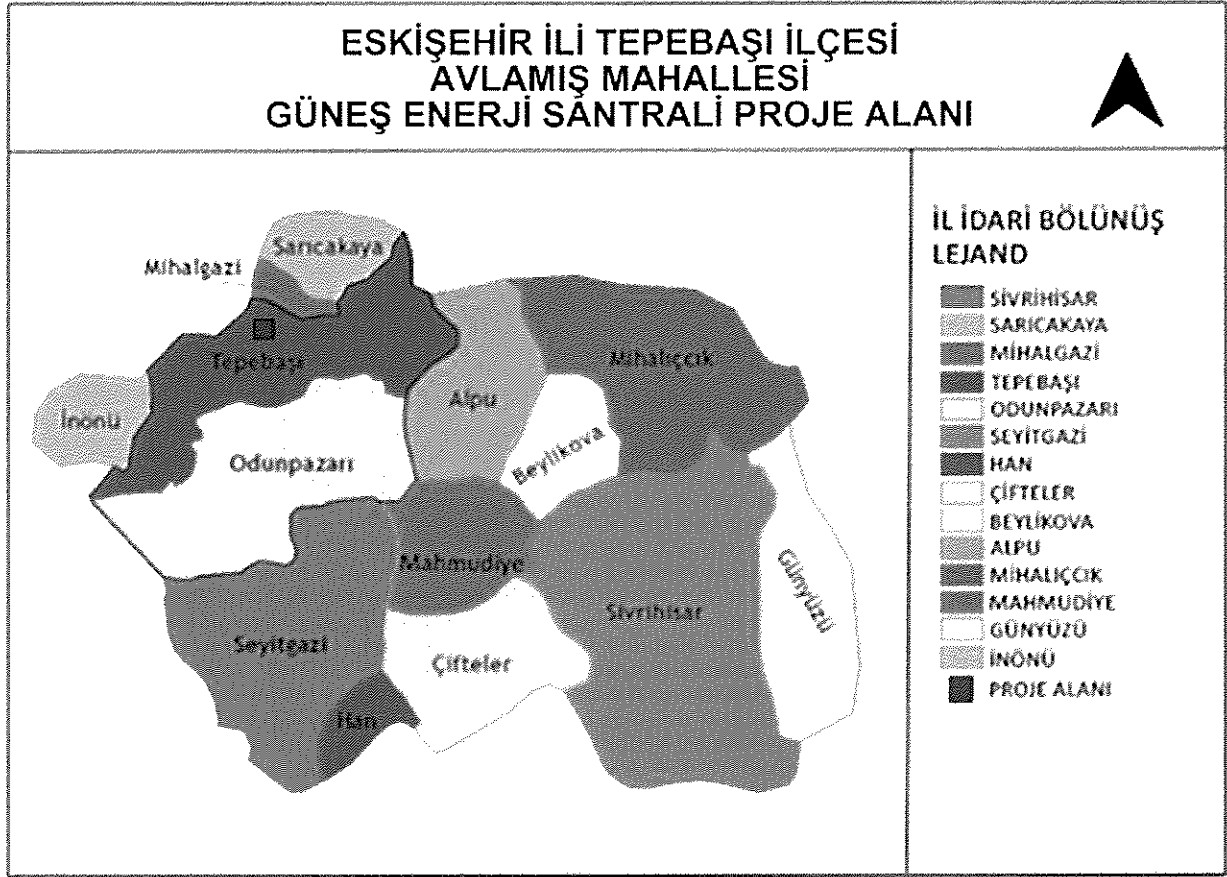
M.Ö. 14. yüzyılda Hititler, Eskişehir merkezli büyük bir devlet kurmuşlardır. Eskişehir; tarihte Frigler, Lidyalılar, Persler, Makedonlar, Romalılar ve Bizans hâkimiyetinden sonra, 1074'te Selçukluların hâkimiyetine girmiştir. Şehirde tüm bu uygarlıkların eserlerine rastlamak mümkündür. Demiryolunun 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, Mihaliççık, Mihalgazi, Mahmudiye, Seyitgazi, Çifteler, Sivrihisar, Han, Tepebaşı ve Odunpazarı olmak üzere 14 ilçesi vardır.



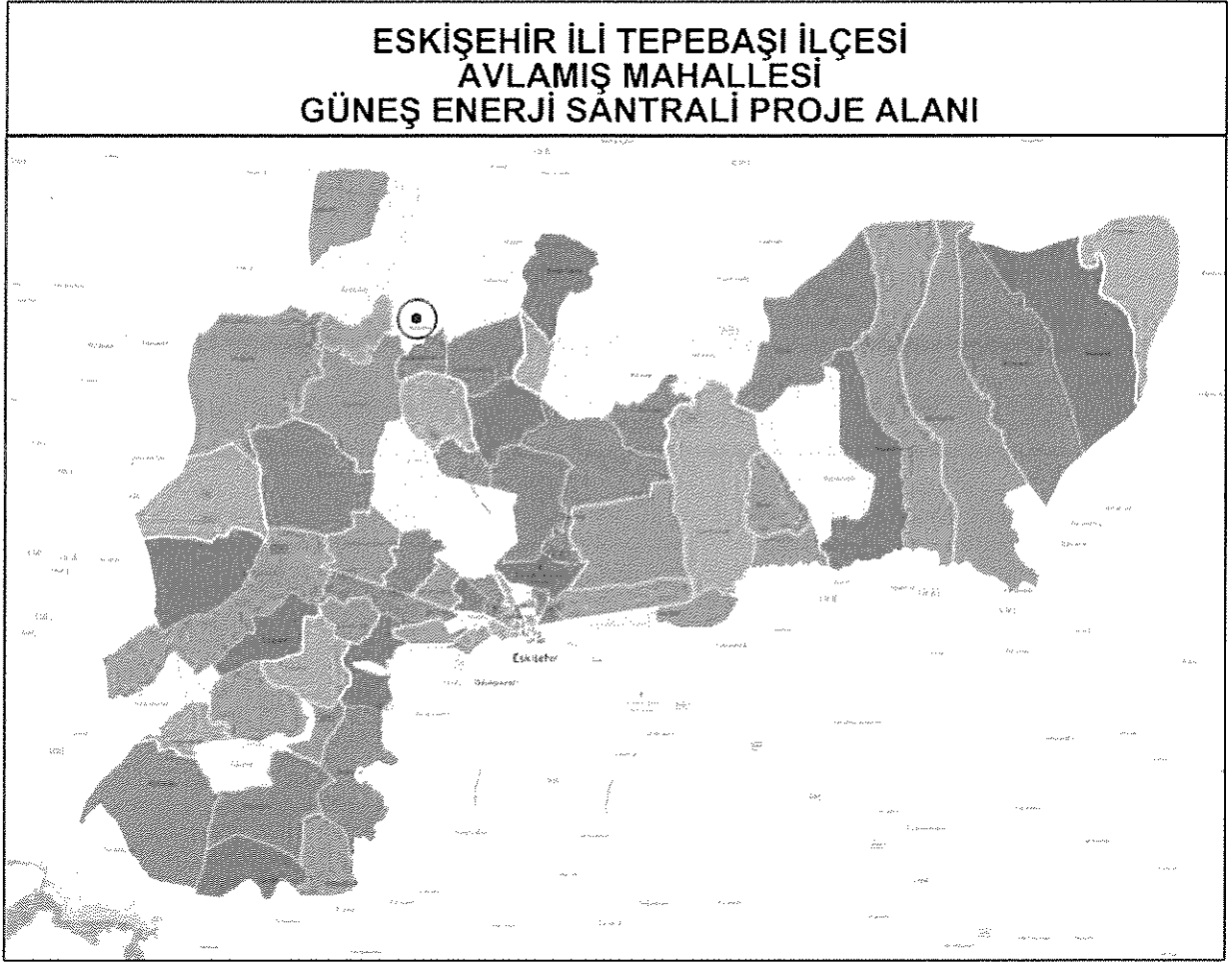
Şekil 2. Eskişehir'de GES Proje Alanı konumu.

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.



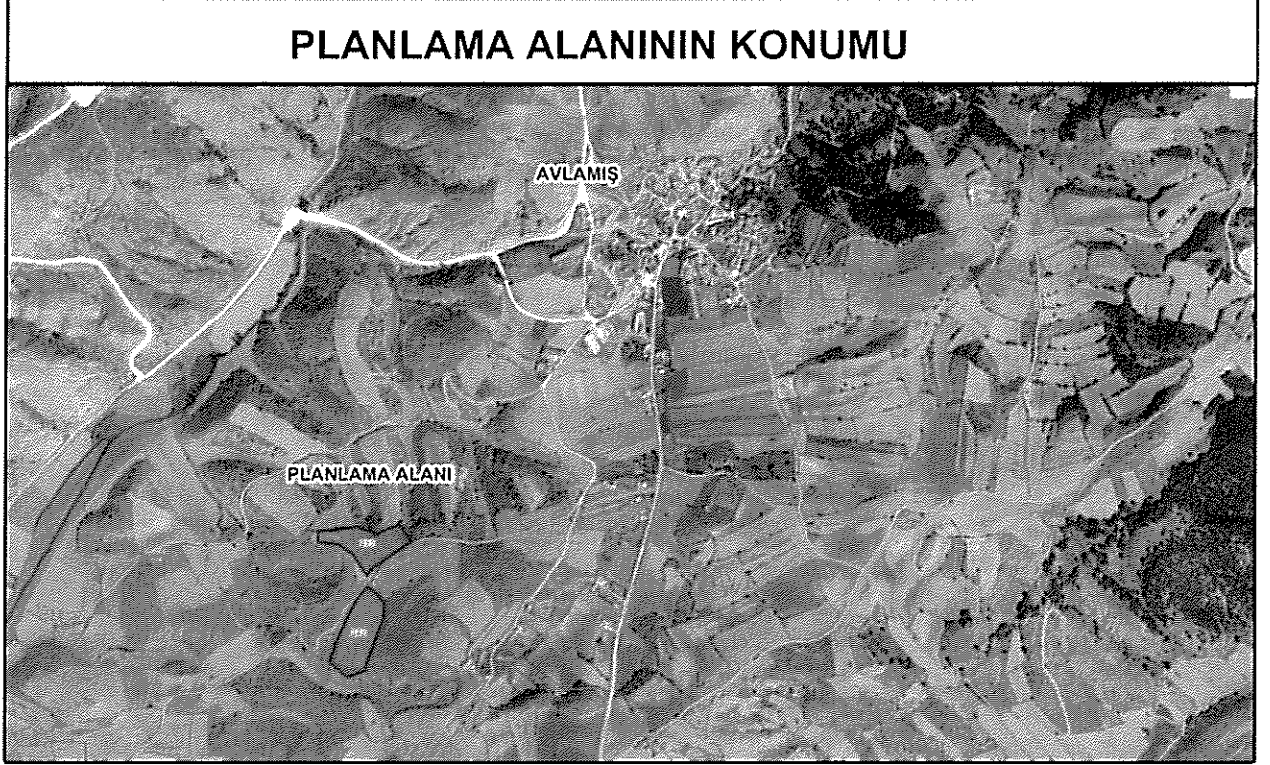
Şekil 3. Tepebaşı'nda GES Proje Alanı konumu.

Eskişehir İli 2023 yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 915.418 kişidir. Avlamış Eskişehir ilinin Tepebaşı ilçesine bağlı mahallesidir. Tepebaşı ilçesi toplamda 91 mahalleden oluŐmaktadır. 2023 Yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 390.116 kişidir.

Tepebaşı ilçesine bağlı Avlamış Mahallesi, Eskişehir merkezine yaklaşık 22 km uzaklıkta olup, 2023 yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 184 kişidir.

3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Planlamaya konu parsel Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Avlamiş Mahallesi sınırları içerisindeki 242 ve 253 numaralı parsellerdir.



Şekil 4. Planlama alanının konumu.

Söz konusu parseller üzerinde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) kurulması istenmektedir.

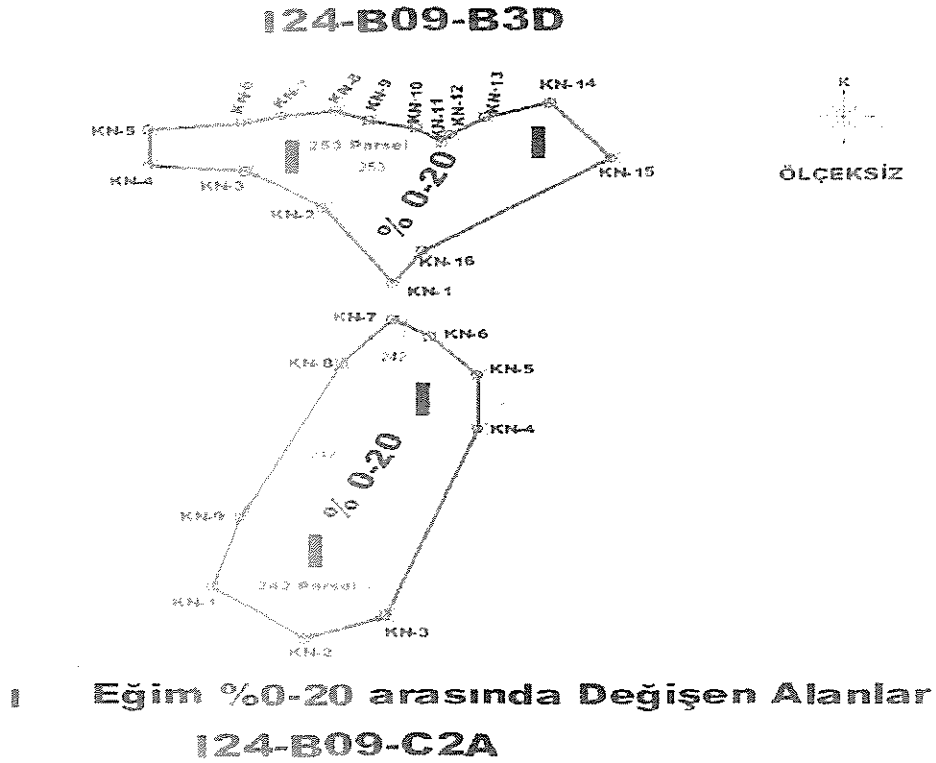
Avlamiş Mahallesinde bulunan 242 parselin tapu alanı 14.550 metrekare 253 parselin tapu alanı ise 11.500 metrekare olup bütün alan proje alanında değerlendirilecektir.

Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Tepebaşı İlçesi, Avlamiş Mahallesi sınırları içerisinde 537,549.170-537,762.862 yatay koordinatları ile 4,421,474.391-4,421,128.666 dikey koordinatları arasında yer almaktadır. Bu parseller üzerinde "Enerji Üretim Alanı" yapmak amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanmıştır.

4. JEOLJİK YAPI

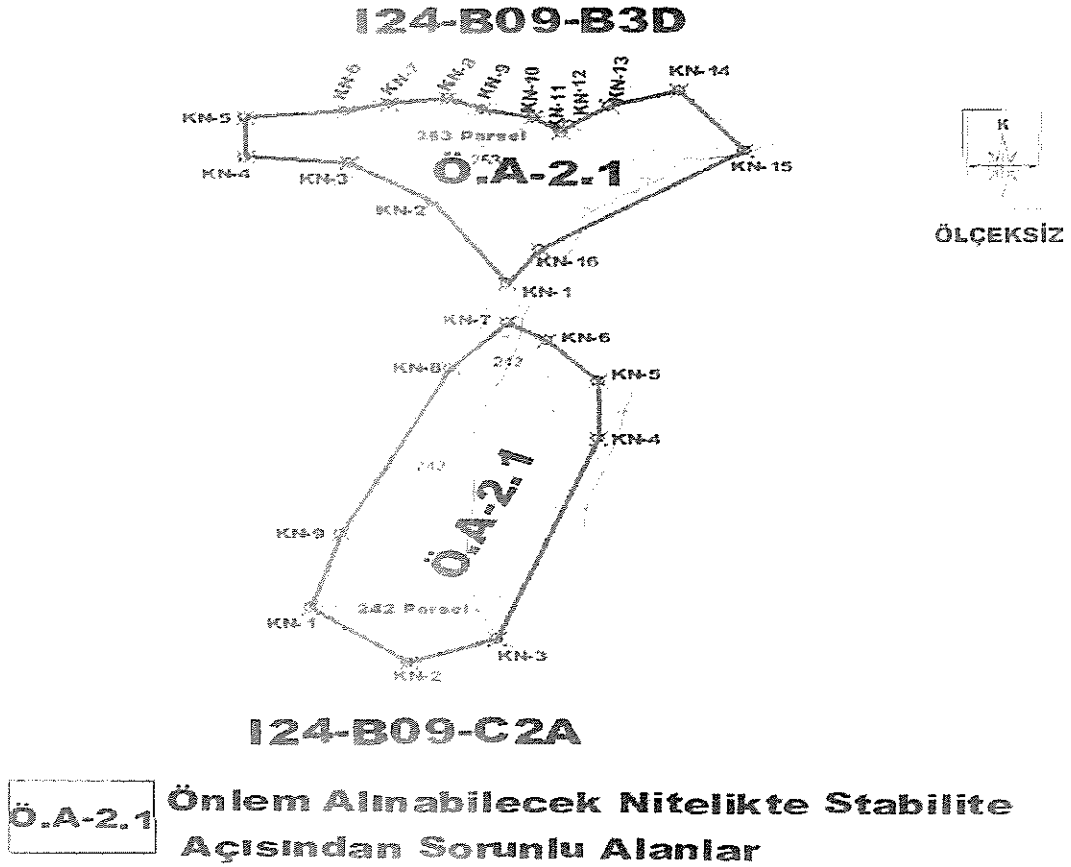
Alana ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 12.11.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İnceleme alanı, jeomorfolojik olarak yer yer eğimli, yer yer düz ve düze yakın bir alan üzerinde bulunmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-20 arasında değişmektedir. Söz konusu alanda afete maruz bölge kararı ile heyelan, kaya düşmesi, çığ düşmesi, karstik mağaralar nedeniyle daha önce belirlenmiş sakıncalı alan bulunmamaktadır. Açılan temel sondaj kuyularında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Bu nedenle inceleme alanında sivilaşma ihtimali bulunmamaktadır.



Şekil 5. Planlama alanının eğimi (% olarak)

Söz konusu alanın, yapılaşma ve yerleşime uygunluğunun belirlenmesi için arazide yapılan çalışmalarda; alanın eğiminin %0-20 arasında değişen, sahanın kuzey ve kuzey batı kesimi inceleme alanına göre daha aşağıda bulunduğu formasyonun fiziksel ve mekaniksel özelliklerine göre irdelendiği Devoniyen-Karbonifer yaşlı Sazak Formasyonuna ait Şist ayrışma birimlerinin bulunduğu tespit edilmiştir. Bu alanlarda mevcut ve derin kazılarda kayma düzlemleri oluşabileceğinden stabilite problemleri meydana gelebileceği düşünülerek bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 6. Planlama alanının yerleşime uygunluk analizi.

5. KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 30.05.2024 tarih ve E-31003881-265.99-12004399 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazların tamamının orman sınırları dışında kaldığı ve üzerinde orman örtüsü bulunmadığı tespit edilmiş olup, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (GES) yapımı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün 15.03.2024 tarih ve E-80086111-305.99-9046651 sayılı yazısında; 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 ile 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 15.03.2024 tarih ve E-80086111-305.99-9046651 sayılı yazısında; taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali)" projesine ilişkin imar planı çalışmaları hakkında ÇED Yönetmeliği hükümleri uyarınca bir Güneş Enerji Santrali projeleri 29.07.2022 tarih ve işlem yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi gereken projeler

olduğundan, projenin kurulacağı alanın yüzölçümü ve kurulu güç kapasitesi dikkate alınarak herhangi bir yatırıma başlanmadan proje sahibi tarafından ÇED Yönetmeliği kapsamında Müdürlüğün görüşünün alınması gerektiği,

T.C. Eskişehir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nün 15.03.2024 tarih ve E-80086111-305.99-9046651 sayılı yazısında; görüş sorulan 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, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 15.03.2024 tarih ve E-80086111-305.99-9046651 sayılı yazısında; 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 15.03.2024 tarih ve E-80086111-305.99-9046651 sayılı yazısında; MEBİS (CBS-TAKPAS) sistemi üzerinden yapılan incelemede; ilgili parsellerin Hazine Mülkiyeti adına kayıtlı olmadığı anlaşılmıştır. Plan çalışması içinde var ise Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Bulunan Alanların Hazine adına işlem görmesi gerekmektedir. Planlama alanının parsel sınırları dahilinde kalması kaydı ile imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.02.2024 tarih ve E-42244183-150-4774979 sayılı yazısında; bahsi geçen taşınmazların yüzeyinde herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanmamış olması nedeniyle taleple ilgili Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmamakta olup istemin ilgili kurumlarca değerlendirilmesi gerektiği,

Ancak söz konusu parselde 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 yerlerdeki mülki idare amirine bildirilmesi gerektiği,

Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi'nin 11.03.2024 tarih ve TT.01105547-575.03.01.03-76768 sayılı yazısında; belirtilen parselde Şirkete ait alt ve üst yapı bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2024 tarih ve E-91714819-101.27.01.00-2024076197 sayılı yazısında; Genel Müdürlüğün sistem kayıtlarında 13/02/2024 tarihinde yapılan inceleme neticesinde, 1,45+1,15 hektarlık GES proje alanlarının Genel Müdürlükçe verilmiş ve yürürlükte bulunan herhangi bir maden ruhsat sahasıyla çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, ekte koordinatları verilen 1,45+1,15 hektar alanda anılan projelere ilişkin imar planlarının hazırlanmasında ve projelerin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlükçe herhangi bir sakıncanın olmadığına karar verilmiştir.

Söz konusu proje alanları, Genel Müdürlüğün sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER: 3490681, ER; 3490682 sayılı GES projeleri özel izin alanları olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7. maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlükten ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlükten ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Maden Yönetmeliğinin 109. 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 20.02.2024 tarih ve E.33216296-175.09/1461654 sayılı yazısında; söz konusu parseller mevcut ve planlanan yol güzergahı dışında olup, "Güneş Enerji Santrali" amaçlı imar planı yapılmasında Kurum açısından sakınca bulunmadığı,

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 23.02.2024 tarih ve E-42909868-160.02.01-600502 sayılı yazısında; söz konusu alanda İdareye ait herhangi bir taşınmaza rastlanılmadığından imar planı hazırlanmasında İdare açısından sakınca bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 22.02.2024 tarih ve 26106802-045-E.2886571/7418 sayılı yazısında; söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluş tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı,

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 22.02.2024 tarih ve E-99762936-622.02-4367236 sayılı yazısında; bahsi geçen taşınmazlar üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali) kurulması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 01.03.2024 tarih ve E-40190188-754-3306926 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, Askeri Atış Alanı ve Tatbikat Bölgesi, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Askeri Havaalanı Mania Planı bulunmadığı,

SEBAT Proje Mühendislik Müşavirlik Ticaret A.Ş.'nin 15.02.2024 tarih ve ITE/SBT/02/2079 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) 12.02.2024 tarih ve 2024GDN3232 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-12167134-045.99-00093876110 sayılı yazısında; konuyla ilgili olarak Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Avlamış Mahallesi, 242-253 Parsel sınırları içerisinde Güneş Enerji Santrali Amaçlı Yenilebilir Enerji Kaynaklarına dayalı Enerji Üretim Tesis Alanı (GES) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı örnekleri incelenmiş olup işaretli olan sınırlar içerisinde ve çevresinde var olan planlanan alanda Bakanlık tarafından kuruma bildirilen herhangi bir çalışma bulunmadığı,

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 6. Bölge Müdürlüğü (Kütahya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 15.02.2024 tarih ve E-80003487-754-2321701 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,

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 5. Bölge Müdürlüğü’nün 15.02.2024 tarih ve E-96378824-045.01[045.01]-13247498 sayılı yazısında; Eskişehir Şube Müdürlüğü tarafından yapılan inceleme sonucunda, 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 kapsamında kalan alanlar içerisinde olmadığı tespit edilmiş olup,

- 1) 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan tüm çıkarılan tüm yönetmeliklere uyulacaktır.
- 2) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü/V. Bölge Müdürlüğüne istenebilecek ilave tedbirler alınacaktır.
- 3) Proje alanında mevcut olan flora faunaya verilecek zarar minimize edilecektir.

- 4) Proje alanında nesli tehlikeye düşmüş, dar yayılışlı veya ülkemiz için endemik olan bir flora ve fauna türüne rastlanması durumunda zarar verilmeksizin V. Bölge Müdürlüğüne bilgi verilecektir.
- 5) Proje alanında yabancı fauna türlerinin özellikle üreme, beslenme, kışlama periyotlarında rahatsız edilmeyeceğini, bu türlere ait yumurtalara zarar verilmeyeceğini, bu yumurtaların boş bile olsa toplanmayacaktır.
- 6) Panel sayısının, panel koordinatlarının veya proje alanının, proje teknolojisinin (Fotovoltaik, Isıl Güneş Teknoloji vb.) değişmesi halinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü/V. Bölge Müdürlüğü görüşüne başvurulacaktır.
- 7) Faaliyetin herhangi bir şekilde başka bir kişi ya da şirkete devredilmesinin planlanması söz konusu olması halinde, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesine müteakiben bu hususların devralan tarafından da yerine getirilmesi için devralan kişi veya şirket tarafından yeniden ilgili V. Bölge Müdürlüğüne başvurulmasının ardından devir işlemleri yapılacaktır.
- 8) Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır ve bu yönetmelik gereği sulak alanlara ve sulak alanları besleyen tüm sulara veya sisteme bağlantılı kuru derelere hiçbir surette artırılmamış evsel ve endüstriyel atık su verilmeyecektir.
- 9) Üretim faaliyetleri sonucunda sahada üretim çalışmalarının durdurularak sahanın terk edilmesinin planlanması halinde saha rehabilite edilecektir.
- 10) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü veya V. Bölge Müdürlüğü tarafından verilecek görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 11) Kuşların çarpışma riskinin ortadan kaldırılması için kurulum sonrasında ortaya çıkan kablo, elektrik iletim hattı vb. malzemeler yer altına alınacaktır.
- 12) Güneş panelleri etrafında büyüyen otlarla mücadele için kesinlikle kimyasal ilaç ya da pestisit kullanılmayacaktır, otlarla mücadele için doğal otlatma yapılacaktır.
- 13) Proje kurulum çalışmaları kuşların üreme dönemi dışında yapılacaktır.
- 14) Çıkan hafriyat doğal alanlara bırakılmayacaktır.

15) Güneş panelleri kurulurken kuşlara yansıma yapılmayacağı ve yapay ışık alanı özelliği göstermemesi için "mat" özellikli malzemeler seçilecektir.

16) Projede kullanılacak teknolojinin fotovoltaik panel sisteminden farklı bir teknolojiye dönüştürülmesi halinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ne başvurulacaktır.

Yukarıda belirtilen tedbirlere hassasiyetle riayet edileceğine dair yükümlülüklerin imar planı hükümlerine işlenmesi kaydıyla; söz konusu faaliyetin yapılmasında kurumca bir sakınca bulunmadığı,

TANAP Doğalgaz İletim A.Ş.'nin 13.02.2024 tarih ve TANAP-TNP-LET-NGS-5142 referanslı yazısında; bahsi geçen parselin TANAP boru hattı güzergahına en yakın mesafesinin yaklaşık 23,9 kilometre 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 13.02.2024 tarih ve E-63282923-304.01.01-4767130 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 bulunmamaktadır.

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 Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13.02.2024 tarih ve E-90576997-104.99-236668398 sayılı yazısında; Arazide yapılacak Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesisleri 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 Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukura Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması ve mevzuatlardan kaynaklanan sorumlulukların yerine getirilmesi kaydıyla, yazıda belirtilen alanlarda Güneş Enerjisi Santrali kurulması amacıyla İmar Planı yapılmasında Müdürlükçe sakınca görülmediği,

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 2. Bölge Müdürlüğü (Ankara), Emlak Servis Müdürlüğü'nün 20.02.2024 tarih ve E-25552722-754-814114 sayılı yazısında; görüş istenilen alana isabet eden herhangi bir proje bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 15.02.2024 tarih ve E-24498131-045.99-76014 sayılı yazısında; yapılan incelemede parselin bulunduğu 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 15.02.2024 tarih ve E-62535436-045.99-856362 sayılı yazısında; bahse konu taşınmazı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmamıştır. Ancak yapılan tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği,

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 15.02.2024 tarih ve E-61335799-045.01-16932 sayılı yazısında; söz konusu (GES) projesinin, Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanına 14 km mesafede yer alan parseller için yapılacak İmar Planı çalışmasının, Havalimanları için AIP'de ilan edilmiş olan aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluş sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği,

T.C. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 04.03.2024 tarih ve E-37647319-754-41800 sayılı yazısında; söz konusu alanlar içerisinde İdare yetki ve sorumluluğunda olan herhangi bir alt yapı tesisinin bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 19.02.2024 tarih ve E-62732874-451.03-5534987 sayılı yazısında; bahsi geçen bölgede kurumun bir yatırım planlaması bulunmadığı,

Ancak, 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 Müdürlükçe uygun görüldüğü,

T.C. Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 19.04.2024 tarih ve E-58889913-230.99-13967704 sayılı yazısında; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesi gereği: Müdürlükçe arazinin yerinde etütleri yapılarak, hazırlanan raporda başvuru alanının Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu, yöre ortalaması altında verime sahip olduğu, tarım dışı kapsamda değerlendirilen Güneş Enerji Santralinin tarımsal kullanım bütünlüğüne olumsuz etkisinin olmayacağı, alternatifinin aranmasına gerek olmadığı tespitleri yapılmıştır.

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 2,605 hektar alana sahip parsellerin tamamı GES amaçlı tarım dışı kullanımı uygun görülmüştür.

Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesinin 8. fıkrasında belirtildiği üzere iki yıl içerisinde yapıların plana bağlanmaması halinde verilen izin geçersiz kabul edilerek tekrar izin alınması gerekmektedir.

GES (Güneş Enerji Santrali) amacıyla izinlendirilen yapıların amacı dışı kullanılması durumunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 20. ve 21. maddesi kapsamında idari para cezası uygulanacağı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün E-63632425-622.01-297603 sayılı yazısında; Rüzgar, güneş, jeotermal ve biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesislerinin kurulması amacıyla yapılan ön lisans veya lisanssız elektrik üretim faaliyeti başvuruları için 6446 sayılı kanunun 7nci maddesinin dördüncü ve dokuzuncu fıkraları kapsamında oluşturulan Genel Müdürlüğün görüşleri; başvuru şekline göre enerji piyasası düzenleme kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen alanın görüş verilen diğer elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirilme yapılması gerekmektedir. Bununla birlikte, Bakanlığa bağlı ve ilgili kurum/kuruluşlarından da görüşlerin alınması gerektiği,

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 Alan"ları içerisinde kalması durumunda, ilgi Kanununun 14'üncü maddesine göre tarım dışı kullanımları için kamu yararı kararı alınması gerektiği,

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. (OEDAŞ)'in 05.12.2024 tarih ve 246204 sayılı yazısında; yapılan inceleme sonucunda imar planı yapılması düşünülen parsellerde Şirkete ait herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Dolayısıyla ilgili parseller üzerinde "Güneş Enerji Santrali Tesis Alanı" kurulması amaçlı imar planı yaptırılması ile ilgili İl İşletme Müdürlüğünce herhangi bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Tepebaşı Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 13.12.2024 tarih ve E-71210138-115.01.06-131125 sayılı yazısında; ilgili parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır. Söz konusu alanda güneş enerji santrali yapılabilmesi için ilgili kurumlardan alınacak görüşler ve mevzuat doğrultusunda imar planlarının hazırlanması gerekmektedir. Ayrıca, plan hiyerarşisi açısından öncelikle nazım imar planları Büyükşehir Belediyesince onaylanacağından, Eskişehir Büyükşehir Belediyesinden görüş alınmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir denilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

Yenilenebilir enerji, doğal çevreden sürekli ya da tekrar tekrar ulaşım imkânı olan “doğal kaynaklar” dan elde ediliyor. Bu kaynaklar kendiliğinden var olan, zamanla tükenmeyen kaynaklar olduğu için alternatif enerjiler olarak hayatımızda yerini alıyor. Çevreye dost olan bu kaynaklar, asla tükenmeyen bir kaynak olarak karşımıza çıkıyor. Yenilenebilir enerji kaynağı kullanımı, beraberinde şu faydaları getiriyor;

- Kısa sürede yerine konulabilen bir enerji kaynağıdır. Bu yüzden kendilerini yormadan, insanlar için güç üretebilirler.
- Kirliliğe neden olmazlar, diğer yakıtlara oranla daha temiz kaynaklardır.
- Doğal olarak varlığını sürdürdüğü için alternatif ve tükenmeyen bir enerji kaynağıdır. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim alanlarının kaynağı “Doğa’dır; sürekli devam eden, doğal süreçlerde var olan enerji kaynaklarından elde edilir. Yenilenebilir enerjinin temini için sürekliliği olan doğal süreçlerden faydalanılır. Yenilenebilir enerjinin; tesisler, hayvanlar ya da beşerî nedenlerle kalıcı olarak tüketilmesinin imkânı yoktur. Enerji üretimi için doğal kaynaklardan yararlanır, kullanılan kaynaklar tükenme hızından çok daha hızlı bir sürede kendini yenileyebilen enerji kaynaklarıdır bu nedenle “tükenme” gibi bir durum da söz konusu değildir. Yenilenebilir enerji, başka bir deyişle sürdürülebilir enerji, kullandıkça tüketilebilen bir kaynağa bağlı olmaksızın, sürekli kullanılabilen bir enerji türüdür.

Son yıllarda da ülkemizdeki enerji politikalarıyla, Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim alanları (Güneş Enerji Santralleri) desteklenmektedir.

Planlama alanında; Avlamış mahallesi 242-253 parsellerde 1 adet 800 kW 1 adet de 1000 kW gücünde güneş enerjisi santrali planlanmıştır. Bu alana hizmet verecek olan yol genişliği ise 10 metredir.

Planlama alanı yaklaşık 26.050 m² büyüklüğündedir. Planlama alanındaki yol bağlantıları 10 metre olarak oluşturulmuştur.

ESKİŞEHİR İLİ
TEPEBAŞI İLÇESİ
AVLAMIŞ MAHALLESİ
242-253 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI
ÖLÇEK:1/5000

GÖSTERİM
SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ ○ PLAN SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

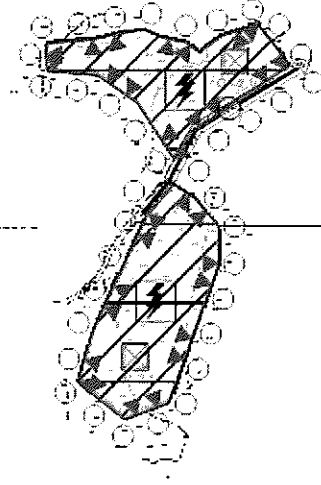
⚡ ENERJİ ÜRETİM ALANI

KARAYOLU

TAŞIT YOLU

JEOLOJİK DURUM

ONLEMLİ ALAN



Uyulması gereken bütün hususlar plan notlarında belirtilmiştir. Diğer hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanı arazi kullanımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	%
Enerji Üretim Alanı	25.727	98,7
Yol	323	1,3
Toplam	26.050	100,00

*Tabloda verilen değerlere kadastral yol dahil değildir.

PROJE: İNŞAAT TURİZM GIDA
EĞİTİM, İTİFAK ve TIC. LTD. ŞTİ.
Hoşnutlu ve... Sk. No: 34/47
Tepebaşı / ESKİŞEHİR / TÜRKİYE Tel: 0272 270 94 74
Tic. Sic. No: 274546 / Mers: 08100015010001600000

Nalan Uurlu
Şehir Plancısı (İTÜ)

NIHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Arifiye Mah. İTÜ Çıkarmı Sokak
No: 2/301 Kat: 2 / ESKİŞEHİR
Tel: 0382 795 26 88
Aycılar Mah. Dairesi: 501 010 3034