

**AKTEPE MAHALLESİ / ALPU İLÇESİ (ESKİŞEHİR),İ26D-11A PAFTA,
451-452-455 PARSELLER, YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ/GES)
NAZIM İMAR PLANI GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU**

1- Genel Bilgiler:

Aktepe Mahallesi ; İç Anadolu Bölgesinde, Eskişehir ili,Alpu ilçesine bağlı bir mahalledir. Eskişehir yerleşim merkezinin doğusunda yer alıp Eskişehir'e yaklaşık 40 km.Alpu ilçesine ise 7 km. mesafededir.Uaşım Alpu ilçesine bağlanan asfalt yol ile sağlanmaktadır.Alpu ilçesinin güneydoğusunda bulunmaktadır.Yerleşim karasal iklim etki alanı içindedir.Kışları soğuk,yaz ayları sıcak geçer.Sulanabilir arazilerde endüstri bitkisi üretiminde artış gözlenmektedir.Yerleşimin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır.Yerleşimin ekonomik durumu iyi,yaşam standartları yüksektir.Aktepe Mahallesinin batısında Güneli,doğusunda Esence, güneyinde Işıkören ve Topkaya Mahalleleri bulunmaktadır.Son yıllarda nüfusu azalmakta olup nüfusu kış aylarında 35 kişi,yaz aylarında ise tarımsal faaliyetler nedeniyle 100 kişi civarındadır.

Alpu ilçesinden Güneli Mahallesi kavşağından ayrılan yolla Aktepe Mahallesine ulaşılmaktadır.Planlamaya konu olan parseller ise Aktepe mahallesinin kuzeybatısında bulunmaktadır.Planlama alanı Aktepe'den Alpu'ya giden tali tarla yolu üzerindedir.Bu tarla yolu üzerinden Alpu ilçesine daha kısa sürede ulaşılabilir.



Şekil:1 Aktepe Mahallesi Genel Görünüm

451,452 ve 455 nolu parseller üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali) yapımı amacıyla Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması amaçlanmıştır.

2-Planlama Alanı ile İlgili Genel Bilgiler:

2.a Konumu

Planlama Alanı alanı;Eskişehir ili,Alpu ilçesi,Aktepe Mahallesi'nin kuzeybatısında tarlalara giden yolu üzerinde bulunmaktadır.Yerleşim alanı imar planı onama sınırları dışında bulunmaktadır.Alan Alpu İlçesi ve Alpu Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır.Planlama alanı,Alpu İlçesi,Aktepe Mahallesi,Nişanca mevkii,İ26D-11A pafta,451-452-455 nolu parsellerinde kayıtlı olup parsellerin toplam büyüklüğü 63600.00 m2'dir.Parsellerin mülkiyeti özel mülkiyette olup 451 ve 452 parseller Oğuz Cengiz'e,455 nolu parsel ise Ahmet Gökhan Günal'a aittir.



Şekil:2 Planlama Alanının Uydu Fotoğrafındaki Konumu,

2.b Mevcut İmar Planı Kararları

Planlama alanı gerek Eskişehir Büyükşehir Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,gerekse de Alpu Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onama sınırları dışındadır.Parseller plansız alan niteliğindedir.

Yeni imar planı hazırlanması çalışmaları kapsamında planlama alanının yeni halihazır haritaları hazırlanmış ve 2015 yılında Alpu Belediyesi'nce onanmıştır.Aynı şekilde tüm bu alanın yeni jeolojik-jeoteknik etüd raporu da hazırlanarak Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 13.05.2016 tarihinde onanmıştır.

2.c İmar Planı Hazırlanması Gerekçesi

Türkiye genelinde son yıllarda Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali) yatırımları yapılmaktadır.Bu doğrultuda farklı illerde,farklı alanlarda Güneş Enerji Santrali yapımı amaçlanmıştır.Özellikle 2015 yılı ve sonrasında Enerji sektöründe önemli gelişmeler görülmektedir.Bu sektördeki gelişmelere paralel olarak yeni Güneş Enerji Santrali tesislerine talep te her geçen gün artmaktadır.Bu doğrultuda;Eskişehir ili,Alpu İlçesi, Aktepe Mahallesi, Nişanca mevkii,İ26D-11A pafta,451-452 ve 455 nolu parsellerindeki 63.600 m2'lik alanda "Güneş Enerji Santrali (GES)" tesisi planlanarak artan enerji talebinin karşılanması amaçlanmıştır.

3-Nazım İmar Planı:

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Alpu Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onama sınırları dışında,planlı alanların güneydoğusunda kalan 63.600 m2 büyüklüğündeki,Aktepe Mahallesi, Nişanca mevkii, İ26D-11A pafta, 451-452 ve 455 nolu parsellerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali) Alanı " olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

Planlama öncesi,İmar Planı çalışması kapsamında halihazır haritası onanan saha için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş sorulmuş olup, gelen görüşler planlamaya yansıtılmıştır.Bu çerçevede;

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 04.05.2016 gün ve 596 sayılı,
- Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 07.01.2016 gün ve 180 sayılı,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ 3.Bölge Müdürlüğü'nün 26.11.2015 gün ve 776801 sayılı,
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.05.2016 gün ve 2039 sayılı,
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 26.11.2015 gün ve 3033 sayılı,
- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Sistem İşletme Müdürlüğü'nün 02.12.2015 gün ve 5776 sayılı,

- Esgaz A.Ş.'nin 28.12.2015 gün ve 2976 sayılı,
 - Türk Telekom A.Ş.'nin 26.11.2015 gün ve 409186 sayılı,
 - Karayolları Genel Müdürlüğü,4.Bölge Müdürlüğü'nün 09.02.2016 gün ve 29212 sayılı,
 - Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 17.12.2015 gün ve E.11639 sayılı,
 - Eskişehir Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 01.12.2015 gün ve 17659 sayılı,
 - TEİAŞ'ın 09.12.2015 gün ve E.120396 sayılı,
 - Bilim,Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 26.05.2016 gün ve E.964 sayılı,
 - ESKİ'nin 24.11.2015 gün ve 6418 sayılı,
 - Orman ve Su İşleri Bakanlığı,V.Bölge Müdürlüğü,Eskişehir Şube Müdürlüğü'nün 03.05.2016 gün ve 95155 sayılı,
 - Orman Genel Müdürlüğü,Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 10.12.2015 gün ve 3567 sayılı,
 - Botaş A.Ş.'nin 04.02.2016 gün ve 4907 sayılı,
 - Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 31.05.2016 gün ve E.419313 sayılı,
 - İl Ticaret Müdürlüğü'nün 21.12.2015 gün ve 12580146 sayılı,
 - İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 18.12.2015 gün ve 1815 sayılı,
 - Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 19.04.2016 gün ve E.11508 sayılı,
 - Milli Savunma Bakanlığı Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 23.12.2015 gün ve 3775 sayılı,
 - Hava Kuvvetleri Komutanlığı Muharip Hava Kuvveti ve Hava Füze Savunma Komutanlığı'nın 26.11.2015 gün ve 30236-15/Hrk.Ş.Hrk.Ks.
 - TCDD 2.Bölge Müdürlüğü Emlak ve İnşaat Servis Müdürlüğü'nün 02.03.2016 gün ve E.131915 sayılı,
- görüşleri alınmıştır.

Planlamada 2015 yılında onaylanan sayısal (ITRF) halihazır haritaları kullanılmıştır.Planlama alanına ait jeolojik-jeoteknik etüd raporu da hazırlanmış ve 13.05.2016 tarihinde onanmıştır.

3.a Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu

Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 13.05.2016 tarihinde onanan 451-452-455 nolu parsellere ait Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporuna göre,inceleme alanının tamamı ;"**Önemli Alan 5.1. (ÖA-5.1.)**" olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında,morfolojik açıdan eğimin % 0-5 arasında olduğu,jeolojik açıdan temel zemini kuvarterner yaşlı çökellerin oluşturduğu ve jeoteknik açıdan taşıma gücü,oturma vb. mühendislik sorunlarının olabileceği alanlar "**Önemli Alan 5.1. (ÖA-5.1.)**" olarak değerlendirilmiştir.Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir.Bu alanlarda her türlü yapılaşmalarda parsel bazı zemin etüplerinde,heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek,farklı oturma ve taşıma gücü problemleri dikkate alınarak değerlendirilmelidir.Yapılan değerlendirmelerin sonuçlarına göre gerekli zemin iyileştirmeleri projelendirilerek olası jeoteknik problemler mutlak suretle önlenmeli ve çevre drenajının (atık sular,yer altı suyu ve yer üstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.

İnceleme alanı 3.Derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğundan,deprem tehlikesi mevcuttur. Her türlü yapılaşmada mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın (A.İ.G.M.) "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik " esaslarına uyulması zorunludur.

Ayrıca, yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla,parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.

3-b Nazım İmar Planı Plan Kararları:

Tüm dökümanların değerlendirilmesi sonucu Sentez paftası hazırlanmış olup planlamayı yönlendiren önemli faktörler bu paftada gösterilmiştir.Daha sonra ise Eşik Analizi paftası hazırlanmıştır.Planlamayı kısıtlayan herhangi bir eşik bulunmamaktadır.Parsel sınırları ve 451-452 ile 455 parsellerin ortasından geçen tarla yolu planlama alanının sınırlarını belirlemekte olup,alanın tamamı planlanabilir alan durumundadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda ;Aktepe Mahallesi, Nişanca mevki, İ26D-11A pafta, 451-452-455 nolu parseller üzerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmış olup bu parseller "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali) Alanı " alanı olarak planlanmıştır.Planlama alanının ortasından geçen tarla yolu 10 metre olarak genişletilerek taşıt yolu olarak planlanmıştır..Bu yol tesis alanını Aktepe Mahallesi ve Alpu ilçesine bağlayacaktır.Diğer alanlar ise Güneş Enerji Santrali alanı olarak planlanmış olup büyüklüğü 62.257 m2'dir.Bu alandaki yapılaşma şartları uygulama imar planında belirlenecektir.Uygulama aşamasında kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlere mutlaka uyulacaktır.

Planlama alanı ve çevresi 3.derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerine Yapılacak Yapılar İle İlgili Yönetmelik " hükümlerine ve bu parseller için hazırlanan onanlı jeolojik-jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulması gerekmektedir.Planlama alanı Önlemler Alanı olarak belirlenmiş olduğundan,plan üzerinde ÖA-5.1. ibaresi konmuştur.

Uyulması gereken bütün hususlar plan notlarında belirtilmiştir. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

PLAN NOTU

1-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI,LEJANDI,PLANLAMA KOŞULLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2-PLANLAMA ALANINDA;

- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- HAVA KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- ENERJİ NAKİL HATLARI YÖNETMELİĞİ,

- İLETİM HATLARI YÖNETMELİĞİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- 7126 SAYILI SİVİL SAVUNMA KANUNUNUN EK9 MADDESİNE GÖRE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK,
- ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- 1/100.000 ÖLÇEKLİ ESKİŞEHİR İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI,

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3-YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİNDE (GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİNDE),İLGİLİ KURUMUN BAĞLANTI İZİNİ OLMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

4-YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANININDA,YAĞMUR SULARININ EMNİYETLİ BİÇİMDE DEŞARJİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

5-PLANLAMA ALANINDA;YOL,İÇME SUYU,KANALİZASYON VB. ALTYAPI TESİSLERİ İLGİLİSİNCE (LİSANS SAHİBİNCE) YAPILACAKTIR.

6-ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI 2014/1 SAYILI GENELGESİNE GÖRE BİLİMSEL RAPOR HAZIRLATILARAK GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ KURULUM AŞAMASINDA ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI V.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

7-13.05.2016 TARİHİNDE ESKİŞEHİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8--TESİS ALANI İÇİN HAZIRLANAN TOPRAK KORUMA PROJESİNE UYULACAKTIR.

9-ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALAR DURDURULARAK MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEKTİR.

10-ÇALIŞMALAR SIRASINDA MAHALLELERİN ALTYAPI VE ÜSTYAPI TESİSLERİNE VE MÜTEMMİM CÜZLERİNE ZARAR VERİLMEMEYECİ ŞEKİLDE TEDBİRLER YATIRIMCI TARAFINDAN ALINACAKTIR.

11-UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

12-BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI (CSB Dosya No:1998)
SPO Sicil No:171787 V.D: Eskişehir V.No:22838178638
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 34 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com

ALPU (ESKİŞEHİR)
AKTEPE MAHALLESİ
451-452-455 NOLU PARSELLER







ÖLÇEK : 1/3000

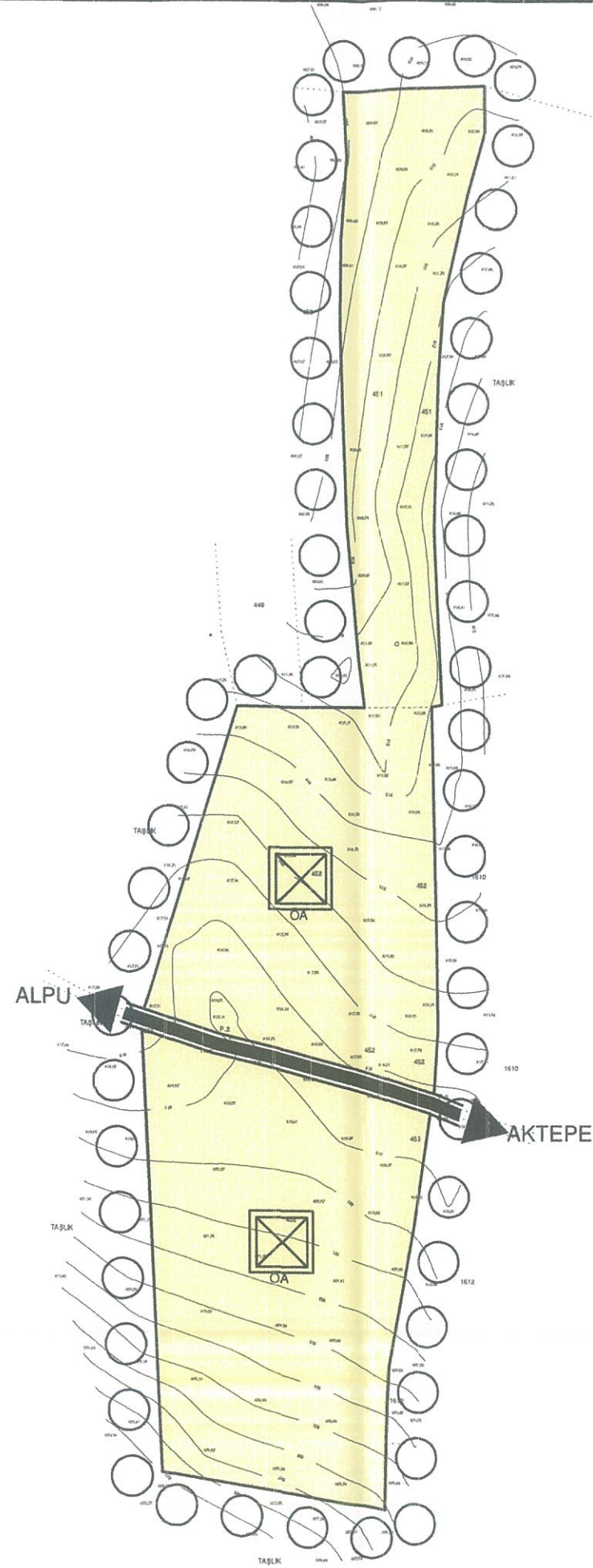
UYGULAMA İMAR PLANI
ARAŞTIRMASI

SENTEZ

HARİTA NO:
02

GÖSTERİM

-  PLANLANMASI ÖNERİLEN ALAN SINIRI
-  % 0-10 METRE ARASI EĞİMLİ ALAN
-  JEOLJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALAN
-  TAŞIT YOLU



ALPU (ESKİŞEHİR)
AKTEPE MAHALLESİ
451-452-455 NOLU PARSELLER







ÖLÇEK : 1/3000

UYGULAMA İMAR PLANI
ARAŞTIRMASI

EŞİK ANALİZİ

HARİTA NO:
01

GÖSTERİM

-  PLANLANMASI ÖNERİLEN ALAN SINIRI
-  JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN
-  TARLA YOLU
-  PLANLAMAYA UYGUN ALAN

ALPU

AKTEPE

