

EĞRİÖZ MAHALLESİ
(TEPEBAŞI-ESKİŞEHİR)

12113 ADA 360 PARSEL

ENERJİ ÜRETİM ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ)

NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

YILMAZKENT
PLANLAMA MÜH. MİM. LTD.ŞTİ.
Nişantaş Mh. Hekim Hacı Mehmet Sk. No: 1/2
Tel: 0332 238 0670 Fax: 0332 238 06 43
Beşşehir V.D. 978 009 0270 Selçuklu / KONYA

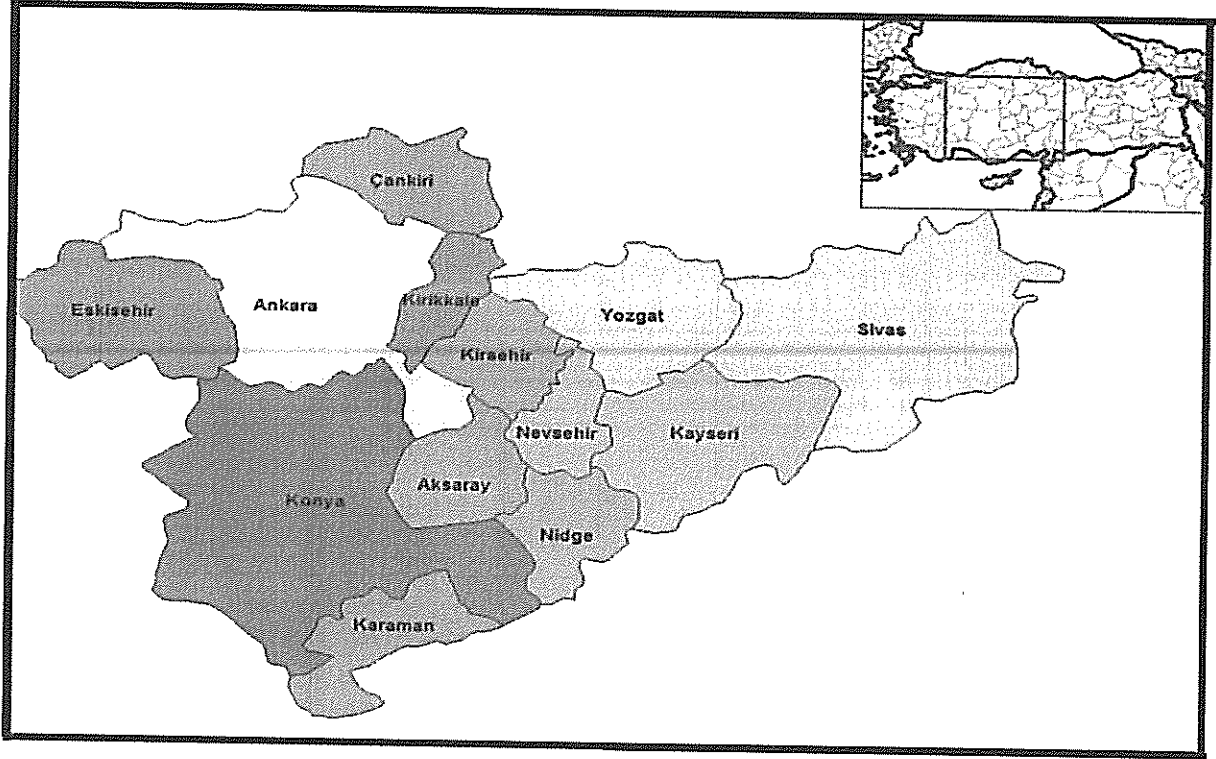
H. Gülsiren ORAY
Mimar / Şehir Plancısı
A. Grubu Plan Yabımı Yeterlilik
Belgesi (Dokü No: 13849)
ADMMA

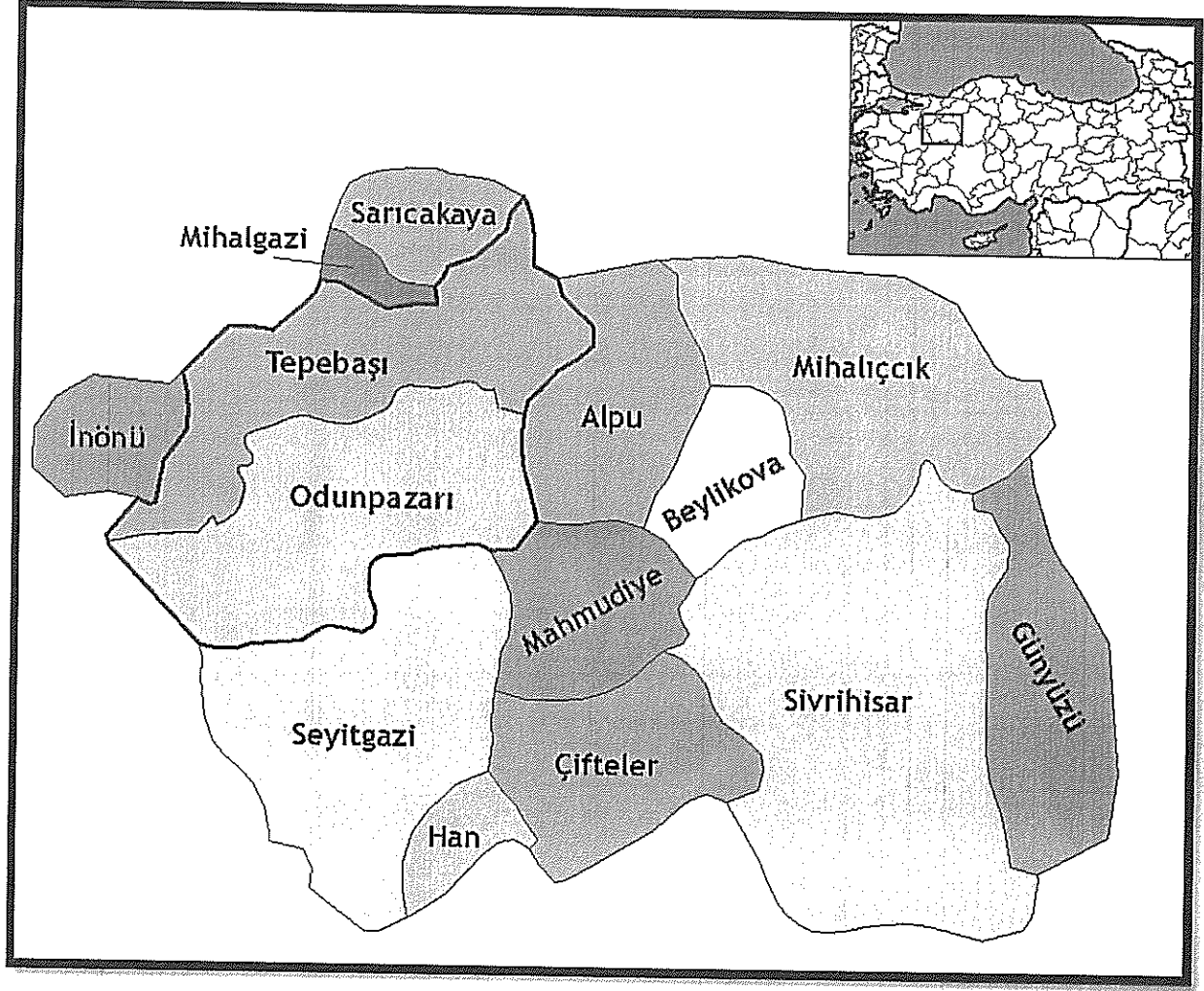
2016

YILMAZKENT PLANLAMA

BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ:

Eskişehir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi beşinci şehridir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir Belediyesi Olmuştur. Nüfusu 2015 yılına göre 826.716'dır. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehir, içerisinde Osmangazi Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesi'nin bulunması nedeniyle bir öğrenci kenti görünümündedir.



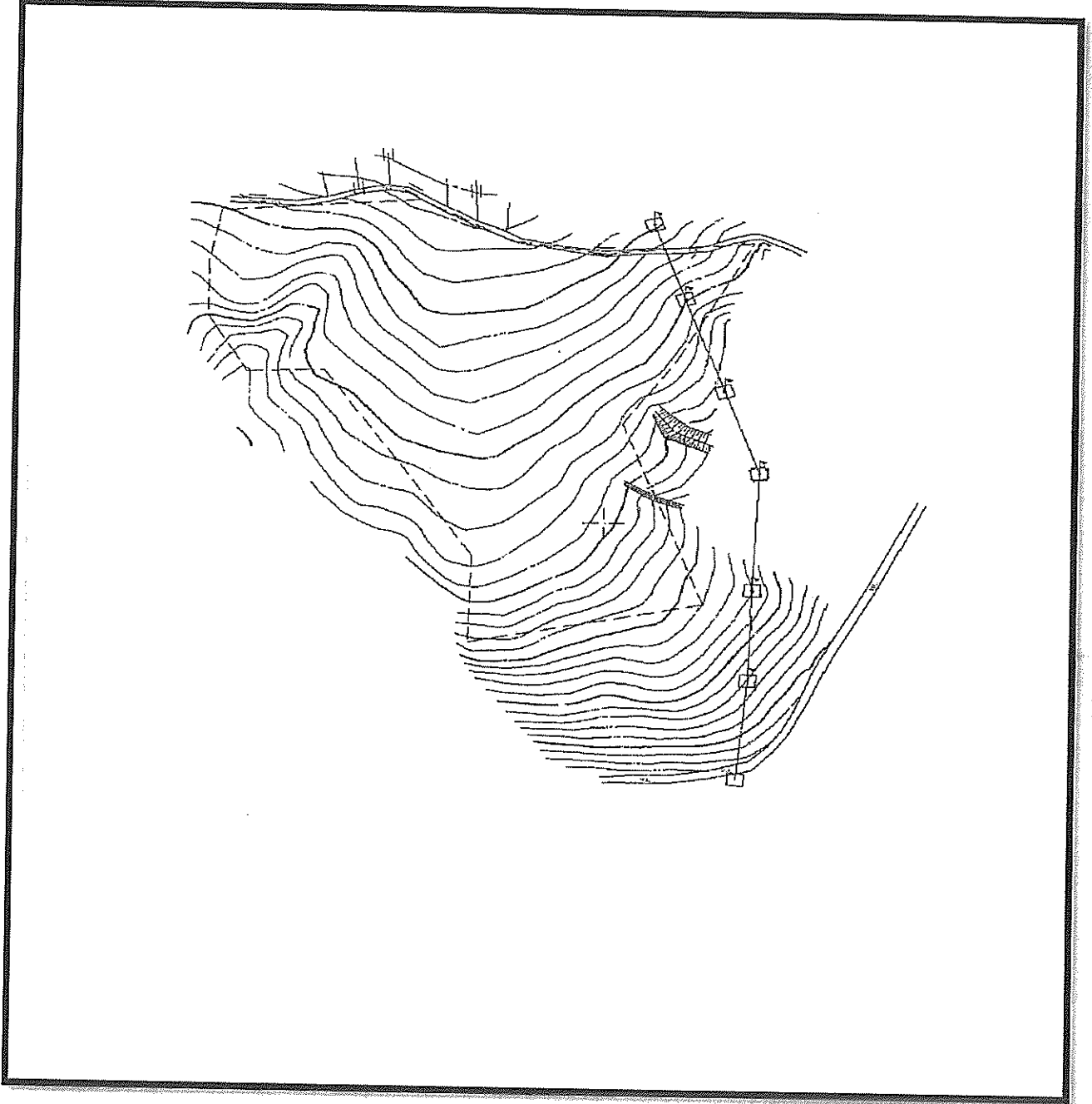


Tepebaşı, Eskişehir'i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın kuzeyinde kalmaktadır. Buraya 19. yüzyılda inşa edilmiş Surp Yerrortutyun Ermeni Kilisesi bugün Zübeyde Hanım Kültür Merkezi olarak kullanılıyor.

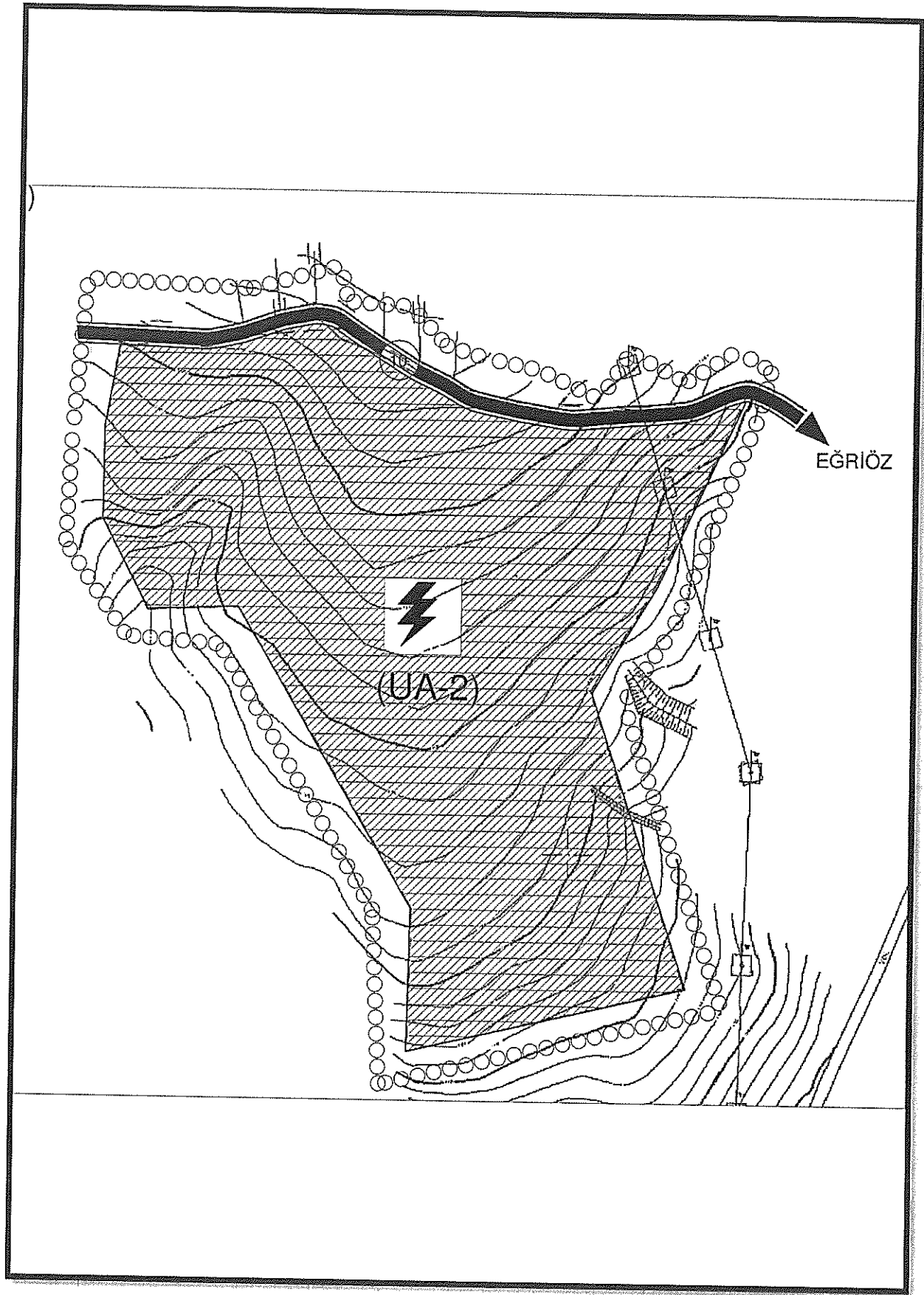
Kentteki 2 üniversiteden birisi olan Anadolu Üniversitesi Tepebaşı sınırları içerisinde kalmaktadır. Ayrıca 1894 yılında kurulan ve Türkiye Lokomotif ve Motor Sanayi A.Ş. (TÜLOMSAŞ), Türkiye Cumhuriyetinin ilk fabrikalarından Eskişehir Şeker Fabrikası, hava platformlarının tasarımı, geliştirilmesi, imalatı, entegrasyonu ve modernizasyonu alanlarında teknoloji üreten TUSAŞ Havacılık ve Uzay Sanayi A.Ş. (TAI) ile geleneksel sanayi sektörlerinden olan çeşitli tuğla-kiremit fabrikaları ve un fabrikaları ve ilin 5 büyük Alış Veriş Merkezleri de Tepebaşı sınırları içerisinde bulunmaktadır.

PLANLAMA KARARLARI

Eskişehir ili Tepebaşı ilçesi Eğriöz Mahallesi 12113 ada 360 nolu taşınmaz üzerinde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) amaçlı plan yapılması istenmiştir.



Parsel toplam 66520.72 m² olup Tepebaşı ilçesinde güneş enerjisi potansiyelinin yüksek olması sebebiyle bu alanda güneş enerjisi üretim tesisi kurulması talep edilmiştir.



Bu talep üzerine ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına konu ile ilgili görüşler sormuşlardır.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü (Kütahya); 24.10.2016 TARİH VE 80003487-754-E.380874 sayılı yazılarında 12113 ada 360 parselde. Bölge müdürlüğümüz işletme ve bakım sorumluluğunda bulunan enerji iletim hattımız ve yatırım programımız kapsamında planlanan projemiz bulunmadığından, ilgili parsel üzerine güneş enerji santrali yapılmasına ilişkin kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Türk Telekomünikasyon A.Ş;02.11.2016 tarih ve TT.50170567-200.05.01-254725 sayılı 12113 ada 360 parselde , şirketimize ait belirtilen lokasyonlarda herhangi bir güzergahımız bulunmamaktadır.Yapılacak olan çalışmaların şirketimizce bir sakıncası bulunmamaktadır.

Eskişehir Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü; 19.10.2016 tarih ve 800886111.305.03.99 sayılı görüşte 12113 ada 360 parselde ,

-3621 sayılı kıyı kanunu kapsamında kalmadığı,

-Bakanlığımızca onaylı herhangi bir planlama alanı içerisinde yer almadığı,

-Yapılacak planlama çalışmasında 3194 sayılı imar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine uyulması gerektiği talep edildiği üzere, ilimize ait 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki tahsisi ile ilgili bilginin ilgili mercii olan Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerektiği,

- Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir Doğal Sit alanı ve tescilli Tabiat Varlığına rastlanılmadığı,

-İlimiz Tepebaşı ilçesi,Eğriöz Mahallesi sınırlarında yer alan 360 nolu parselde planlanan "Güneş Enerji Santrali " projeleri hakkında kapasitelerinin 1MW'e2nin altında kalmasından dolayı ÇED kapsam dışı görüşü verilmiş olup, söz konusu görüşlere uygun faaliyet gösterilmesi, yapılacak çalışmalarda ekolojik dengenin bozulmamasına,çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik olarak 2872 sayılı çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklere uyulması gerektiği tespit edilmiştir.

Orman Ve Su İşleri Bakanlığı V.Bölge Müdürlüğü; 26.10.2016 tarih ve 96378824-499-212357 sayılı yazıda, Eskişehir Şube Müdürlüğü teknik elemanlarınca sahada yapılan inceleme sonucunda; faaliyet alanının,2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli park,Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiat Koruma Alanı)ve 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 alanlardan olmadığı tespit edilmiştir.Taahhütname belirtilen maddelerin imar planı hükümlerine işlenmesi hususunda;

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş; 06.10.2016 tarih ve 16569 sayılı yazıda 12113 ada 360 parsel konuyla ilgili olarak şirketimizce yapılan inceleme sonucu; bahsi geçen taşınmazlar üzerinde şirketimize ait herhangi bir enerji nakil hattı tesisi bulunmamaktadır.Bu sebeple söz konusu taşınmazlar üzerinde,Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi amaçlı imar planı yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü; 22.09.2016 tarih ve 89364346-02/1413 sayılı görüşte Arşiv çalışması incelenmiş olup Afet ve Acil Dutum yönetimi başkanlığının ilgi (b) tarih ve sayılı yazısıyla gönderdiği Eskişehir ili sınırları içerisinde alınmış Afete Maruz Bölge kararlarına göre yapılmış olup,söz konusu alan için herhangi bir Afete Maruz Bölge kararına rastlanmamıştır.Ancak,yapacağınız tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması hususunda ;

Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü; 27.09.2016 tarih ve 99762936-754-633270 sayılı yazısında koordinatları ile verilen taşınmazlarda Bölge Müdürlüğümüzün herhangi bir projesi bulunmayıp, "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında Kuruluşumuz mevzuatlarına göre herhangi bir sakınca yoktur.

Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ; 22.09.2016 tarih ve 37647319-307.02.736/6216 sayılı yazıda koordinatları gönderilen alanlar incelenmiş olup 12113 ada 360 parselde ve çevresinden beslenen kaynaklar ile bu kaynaklardan çeşmelere gelen isale hatları bulunmakta olup planlama aşamasında korunması gerekmektedir.

Bahse konu alandaki altyapı tesislerimize zarar verilmemesi, zarar verildiği takdirde de hasarların karşılanması gerektiği hususunda;

İl Kültür Turizm Müdürlüğü ; 05.09.2016 sayı ve 63282923-169-2354 sayılı yazıda söz konusu taşınmazın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kaldığına dair herhangi bir bulguya rastlanılmamış olup;

Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca bahse konu taşınmazda 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamı uyarınca yerinde gerekli inceleme ve araştırmaların yapılarak neticesinde hazırlanacak olan bilgi ve belgelerin ilgili kişiye iletilerek sonucundan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi;

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

Ticaret İl Müdürlüğü; 01.09.2016 tarih ve 84578625-045-18483286 sayılı yazıda 12113 ada 360 parselde imar planı incelenmiş olup işaretli olan sınırlar içerisinde ve çevresinde var olan ve planlanan Bakanlığımız tarafından Kurumumuza bildirilen herhangi bildirilen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Halk Sağlığı Müdürlüğü; 01.09.2016 tarih ve 82378308-129 sayılı yazıda 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 ve mevzuatlardan kaynaklanan sorumlulukların yerine getirilmesi, planlanan tesislerin evsel nitelikli atık sularını "251 Sayılı Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik "hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması şartıyla, ilgili ada ve parsellerde, Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesislerinin yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş; 02.09.2016 tarih ve ESG.005.01/YM-14680-4383 sayılı kurum görüşünde söz konusu parselin olduğu yerlerde şirketimize ait doğal gaz hatları ve tesisleri bulunmadığından imar planlarının yapılmasında şirketimizce herhangi bir sakınca ve görüşümüz bulunmamaktadır.

Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş;20.09.2016 tarih ve 26106802-622.02-E.36067 sayılı kurum görüşünde sınırları belirtilen söz konusu parselde mevcut veya planlanan bir projemiz bulunmamaktadır.

Bilim Sanayi Ve Teknoloji İl Müdürlüğü; 07.09.2016 tarih ve 43205903-110.03-F.1514 sayılı görüşte İl Müdürlüğümüzün, yazınız ekinde yer alan harita üzerinde işaretli sınırlar içerisinde ve çevresinde var olan veya planlanmış herhangi bir çalışması bulunmamaktadır.

Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı;24.08.2016 tarih ve 64523750-310.99-1547-35132 sayılı yazıda parsel Eskişehir İli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Mera Alanına İsabet etmekte olup;söz konusu plana ait Uygulama Hükümlerinin Mera alanları başlıklı 10.2. maddesinde;"25.02.1998 tarih ve 4342/5178 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir."Alana ilişkin imar planı ya da Çevre düzeni planı Değişikliği talebi olması durumunda;Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri başta olmak üzere;ilgili Mevzuat uyarınca A grubu plan müellifince hazırlanacak imar planı tekliflerine ilişkin dosya ve imar planına esas tüm belgeler ile başvurulması halinde konu değerlendirilecek olup;ilgi dilekçeniz ile talep ettiğiniz görüş alınması gereken kurumlar listesi yazı ekindedir.

İlgili koruma kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda planlamayı kısıtlayan faktör olmadığından güneş enerji santrali yapılması ile ilgili 1/5000 Nazım İmar Plan yapılması uygun bulunmuştur.

Güneş enerji santrali yapılacak alanın kuzey tarafı ise kadastral yola çıkmaktadır. Parselin diğer kısımları tarladır.

Parsel halihazır haritalara işlenerek mülkiyet dokusu öncelikle tespit edilmiştir. Parselin kuzey imar yolu planlanmış olup, doğusunda 10 metrelik imar yolu planlanmıştır.

Toplam 66520.72 m² alanda Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) amaçlı 1/5000 Nazım Plan planlanmıştır.

Planlama alanında güneş enerji santrali dışında herhangi bir farklı fonksiyon değişikliği yapılması durumunda kurum görüşleri yeniden alınması gereklidir.

1/5000 PLAN NOTLARI:

1-)PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-)1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLMEZ.

3-) PLANDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR AMACI DIŞINDA KULLANILMAZ, KULLANILMASININ TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA, İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE TALEBE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

4. 4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARILAN TÜM ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERE UYACAĞIMIZA

5. DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ/ V. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NCE İSTENEBİLECEK İLAVE TEDBİRLERİ ALACAĞIMIZI,

6. PROJE ALANINDA MEVCUT OLAN FLORA FAUNAYA VERİLECEK ZARARIN MINİMİZE EDİLECEĞİ,

7. PROJE ALANINDA NESLİ TEHLİKEYE DÜŞMÜŞ,DAR YAYILIŞLI VEYA ÜLKEMİZ İÇİN ENDEMİK OLAN BİR FLORA VE FAUNA TÜRÜNE RASTLANMASI DURUMUNDA ZARAR VERİLMEKSİZİN V. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERECEĞİMİZİ,

8. PROJE ALANINDA YABANIL FAUNA TÜRLERİNİN ÖZELLİKLE ÜREME, BESLENME,KIŞLAMA PERİYOTLARINDA RAHATSIZ EDİLMEMEYECEĞİNİ,BU TÜRLERE AİT YUMURTALARA ZARAR VERİLMEMEYECEĞİNİ,BU YUMURTALARIN BOŞ BİLE OLSA TOPLANMAYACAĞINI,

9. PANEL SAYISININ,PANEL KOORDİNATLARININ VEYA PROJE ALANININ, PROJE TEKNOLOJİSİNİN (FOTOVOLTAİK, ISIL GÜNEŞ TEKNOLOJİ VB.)DEĞİŞMESİ HALİNDE DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ/.... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNE BAŞVURACAĞIMIZI,

10. FAALİYETİN HERHANGİ BİR ŞEKİLDE BAŞKA BİR KİŞİ YA DA ŞİRKETE DEVREDİLMESİNİN PLANLANMASI SÖZ KONUSU OLMASI HALİNDE, DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİNE MÜTEAKİBEN BU TAAHHÜTNAMEDE YER ALAN HUSUSLARIN DEVRALAN TARAFINDAN DA YERİNE GETİRİLMESİ İÇİN DEVRALAN KİŞİ VEYA ŞİRKET TARAFINDAN YENİDEN İLGİLİ BÖLE MÜDÜRLÜĞÜNE TAAHHÜTNAME VERİLMESİNİN ARDINDAN DEVİR İŞLEMLERİNİ YAPACAĞIMIZI,

11. SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYACAĞIMIZI VE BU YÖNETMELİK GEREĞİ SULAK ALANLARA VE SULAK ALANLARI BESLEYEN TÜM SULARA VEYA SİSTEME BAĞLANTILI KURU DERELERE HİÇBİR SURETTE ARITILMAMIŞ EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIKSU VERMEYECEĞİMİZİ,

12. ÜRETİM FAALİYETLERİ SONUCUNDA SAHADA ÜRETİM ÇALIŞMALARININ DURDURULARAK SAHANIN TERK EDİLMESİNİN PLANLANMASI HALİNDE SAHAYI REHABİLİTE EDECEĞİMİZİ,

13. DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA V. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TARİH VE SAYI NUMARASI İLE TARAFİMİZE VERİLEN GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYACAĞIMIZI,

14. İŞBU TAAHHÜTNAMEYİ İLGİLİ DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE TESLİM EDECEĞİMİZİ,

ÖZEL HÜKÜMLER

15. KUŞLARIN ÇARPIŞMA RİSKİNİN ORTADAN KALDIRILMASI İÇİN KURULUM SONRASINDA ORTAYA ÇIKAN KABLO,ELEKTRİK İLETİM HATTI VB. MALZEMELERİN YER ALTINA ALINACAĞINI,

16. GÜNEŞ PANELLERİ ETRAFINDA BÜYÜYEN OTLARALA MÜCADELE İÇİN KESİNLİKLE KİMYASAL İLAÇ YA DA PESTİSİT KULLANILMAYACAĞINI, OTLARLA MÜCADELE İÇİN DOĞAL OTLATMA YAPILACAĞINI,

17. PROJE KURULUM ÇALIŞMALARININ KUŞLARIN ÜREME DÖNEMİ DIŞINDA YAPILACAĞINI

18. ÇIKAN HARFİYATIN DOĞAL ALANLARA BIRAKILMAYACAĞINI

19. GÜNEŞ PANELLERİ KURULURKEN KUŞLARA YANSIMA YAPILMAYACAĞI VE YAPAY IŞIK ALANI ÖZELLİĞİ GÖSTERMEMESİ İÇİN "MAT" ÖZELLİKLİ MALZEMELERİN SEÇİLECEĞİNİ

20. PANELLER ARASINDAKİ MESAFELERİN OLASI KUŞ ÇARPMALARINI AZALTACAK ŞEKİLDE OLACAĞINI

21. PROJEDE KULLANILACAK TEKNOLOJİNİN FOTOVOLTAİK PANEL SİSTEMİNDEN FARKLI BİR TEKNOLOJİYE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HALİNDE DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURULACAĞINI,

22. MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ VE BAKANLAR KURULUNUN 18/04/1996 TARİH VE 96/8109 SAYILI KARARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ OLAN TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINA GÖRE, ALAN II. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR.