

ESKİŞEHİR İLİ
TEPEBAŞI İLÇESİ
CUMHURİYET (SEKİÖREN) MAHALLESİ
1786 PARSEL VE HAZİNE PARSELİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Nazım İmar Planı yapılan alan Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Cumhuriyet (Sekiören) Mahallesi, 1786 parsel ve hazine parseline kayıtlı yaklaşık 28.364 m² lik alandır.

Bu alan Eskişehir Tepebaşı halihazır paftalarında I25-a-13-a paftasında, yatay 552.945-553.155 dikey 4.417.275-4.417.555 koordinatları arasında kalmaktadır.

Alana ilişkin ilgili kurum görüşleri alınarak, bu görüşler doğrultusunda planlama çalışmasına başlanmıştır.

Nazım İmar Planı ile bu alanlar Enerji Üretim alanı ve bu alana hizmet verecek olan yol alanı olarak planlanmıştır.

1786 parsel dışında kalan hazine parselinde TC Eskişehir Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü'nün 16.06.2022 tarih E-10419587-401(48.1)-3893017 sayılı yazısında imar planı çalışması için izin verilmiştir.

Planlama aşamasında aşağıda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

- 1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, lejandı, planlama koşulları plan raporu ile bir bütündür.
- 2) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmiş olan kullanım alanları şematik olup, plan üzerinden uygulama yapılamaz.
- 3) 1/1000 Uygulama İmar Planında; bu plana aykırı karar getirilemez.
- 4) Planlama alanında;

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik,
Hava Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,

Enerji Nakil Hatları Yönetmeliği,
İletim Hatları Yönetmeliği,
2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu,
Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
7126 Sayılı Sivil Savunma Kanununun Ek 9 Maddesine Göre Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik,
2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
Kanalizasyon ve Sıvı Atıkların Kanalizasyon Sistemine Verilmesi Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,

Hükümlerine uyulacaktır.

- 5) Nazım İmar Planı onama sınırı ile planlanan Enerji Üretim Alanı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi alanıdır. Bu alanda Güneş Enerji Santrali ve bu santrale ait, güneş panelleri, bağlantı yolları, güvenlik klübesi, İdari Bina, trafo ve dağıtım merkezini vb. içerir.
- 6) Nazım İmar Planı onama sınırları içerisinde terk işlemleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilemez.
- 7) Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisinde (Güneş Enerjisi Santralinde), ilgili kurumun bağlantı izni olmadan inşaat uygulamasına geçilemez.
- 8) Planlama alanında, yol, içme suyu, kanalizasyon vb. altyapı tesisleri ilgisince (Lisans Sahibince) yapılacaktır.
- 9) 25.11.2014 tarih ve 29186 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Eskişehir Çevre Şehircilik ve iklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden ÇED görüşü alınması zorunludur.
- 10) Planlama alanında OEDAŞ'a ait Eskişehir2-Hasanbey1 enerji nakil hattı tesisleri bulunmaktadır. Söz konusu enerji nakil hattı güzergahı baz alınarak "Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği" esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanması ile birlikte enerji nakil hattı güzergahları planlamada direk merkezleri orta nokta alınarak 10 metre sağ ve 10 metre solu genişliğinde olmak üzere 20 metre koruma bandında bırakılması ve OG şebekeye düşeyde en büyük salgı durumunda eğik damlı yapı için 3

metre, düz damlı yapılarda 3,5 metre yatayda en büyük salınımlı durumda 2 metre yaklaşma mesafesi verilmesi zorunludur.

- 11) Belediye kanalizasyon sistemine ve/veya 251 Sayılı Lağım Meclisi Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması zorunludur.
- 12) Planlama alanında yapılacak uygulamalar sırasında, herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun haber verme zorunluluğu başlıklı 4. Maddesi hükmü uyarınca en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirliğine haber verilmesi zorunludur.
- 13) 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan tüm yönetmeliklere uyulacaktır.
- 14) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğüne istenebilecek ilave tedbirler alınacaktır.
- 15) Proje alanında mevcut olan flora ve faunaya verilecek zarar minimize edilecektir.
- 16) Proje alanında nesli tehlikeye düşmüş, dar yayılışlı veya ülkemiz için endemik olan flora ve fauna türüne rastlanması durumunda zarar vermeksizin Tarım Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğüne bilgi verilecektir.
- 17) Proje alanında yabancı fauna türleri özellikle üreme, beslenme, kışlama periyotlarında rahatsız edilmeyecek, bu türlere ait yumurtalara zarar verilmeyecektir. Bu yumurtalar boş bile olsa toplanmayacaktır.
- 18) Panel sayısının, panel koordinatlarının veya proje alanının, proje teknolojisinin (fotovoltaik, ışık, güneş teknolojisi vb) değişmesi halinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğüne görüşüne başvurulacaktır.

- 19) Faaliyetin herhangi bir şekilde başka kişi veya şirkete devredilmesinin planlanması söz konusu olması halinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesine müteakiben Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü'nün 29.06.2022 tarih E-96378824-045.01-6150855 sayılı yazısında yer alan hususların devir alan tarafından da yerine getirilmesi için devir alan kişi veya şirket tarafından yeniden ilgili bölge müdürlüğüne taahhütname verilmesinin ardından devir işlemleri yapılacaktır.
- 20) Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır ve bu yönetmelik gereği sulak alanlara ve sulak alanları besleyen tüm sulara veya sisteme bağlantılı kuru derelere hiçbir suretle artırılmamış evsel ve endüstriyel atık su verilmeyecektir.
- 21) Üretim faaliyetleri sonucunda sahada üretim çalışmalarının durdurularak sahanın terk edilmesinin planlanması halinde saha rehabilite edilecektir.
- 22) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 23) Kuşların çarpması riskinin ortadan kaldırılması için kurulum sonrasında ortaya çıkan kablo, elektrik iletim hattı vb. malzemeler yer altına alınacaktır.
- 24) Güneş panelleri etrafında büyüyen otlarla mücadele için kesinlikle kimyasal ilaç yada pestisit kullanılmayacaktır. Otlarla mücadele için doğal otlatma yapılacaktır.
- 25) Proje kurulum çalışmaları kuşların üreme dönemi dışında yapılacaktır.
- 26) Çıkan hafriyat doğa alanlarına bırakılmayacaktır.
- 27) Güneş panelleri kurulurken kuşlara yansıma yapılmayacağı ve yapay ışık alanı özelliği göstermemesi için "mat" özellikli malzemeler seçilecektir.
- 28) Paneller mesafeler olası kuş çarpmalarını azaltacak şekilde olacaktır.

- 29) Projede kullanılacak teknolojinin fotovoltanik panel sisteminden farklı bir teknolojiye dönüştürülmesi halinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne başvurulacaktır.
- 30) 29.09.2022 tarihinde Eskişehir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporundaki hükümlere uyulacaktır.
- 31) Bu planda yer almayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

NIHAL KARAAĞAÇ

Şehir ve Bölge Plancısı
İmar Planı Yeterlilik Grubu : A
Dosya No: 2019 Oda Sicil No: 1539
Gsm : 0 543 795 26 68
Avcılar V D 501 010 3034

ORTEK

PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA
EĞT.HİZM.İTH.İHR.ve TİC. LTD. ŞTİ.
Hoşnudiye Mah. 732 Sk. No:34/47
Tepebaşı/ESKİŞEHİR Tel:0222 220 94 74
Tic. Sic. No:16685 Eskişehir V.D.Bşk. 648 007 34 30
Mersis No:0 6480 0734 3000016

- 32) İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 21.07.2022 tarih ve 6344071 sayılı yazı ekinde gönderilen Toprak Koruma Projesi ve Vaziyet Planına uyulacaktır.
- 33) Arazide yapılacak Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi 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 gerekmektedir. **LADILEN**