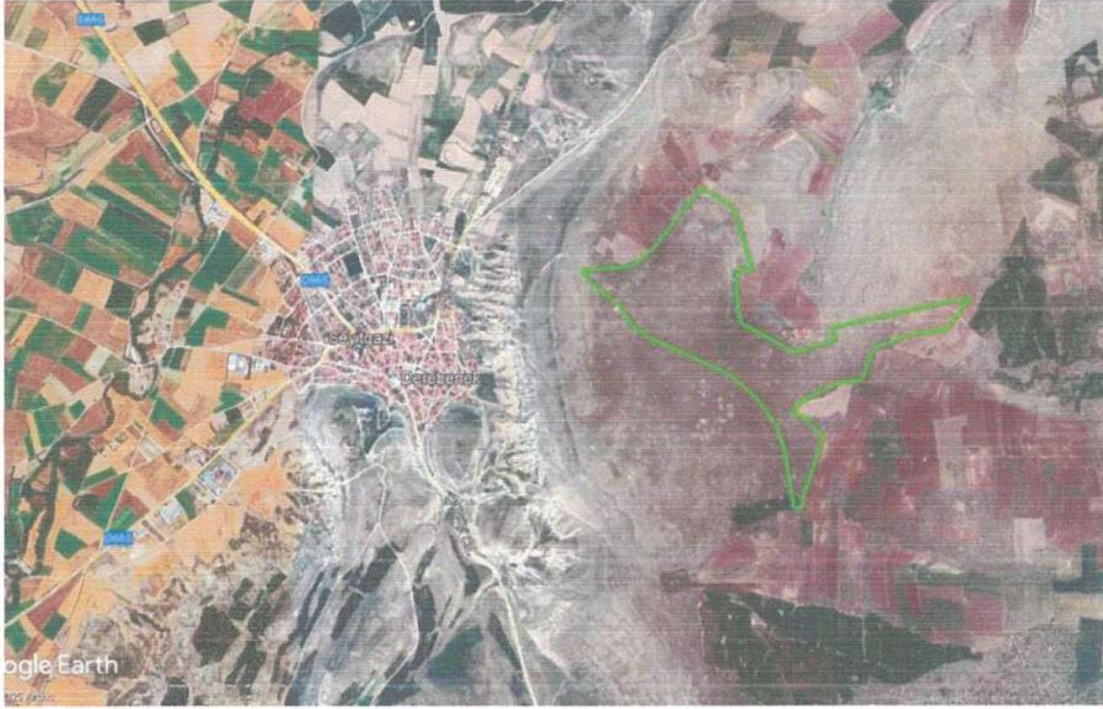




ESKİŞEHİR İLİ, SEYİTGAZİ İLÇESİ
DEREBENEK MAHALLESİ 4751 ADA, 126 VE 171 PARSELLER İLE 4765 ADA, 194
PARSELDE ENERJİ ÜRETİM ALANI
(ADATOPRAKPINAR DGES – 70,012 MWm/ 50 MWe) AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
(2026)

**ÖZKAN ŞEHİRCİLİK**
PLANIM MİMARLIK LTD. ŞTİ.
Mehmet Akif Ersoy Bulvarı 1. Cad. No: 33/1 Beşiktaş/Kayseri
Tel: 0352 222 2222 E-posta: info@ozkansehircilik.com.tr
Mustafa ÖZKAN
Şehir Plancısı (SPO: 4581)

**Abdurrahman ULUSOY**
(A) Grup Şehir Plancısı
Dip.No : 18383 Oda No: 522
Kızılay Mah. Sümer 2 Sk. No: 35/2
Çankaya / ANKARA
Mithatpaşa Yd.: 890 000 5440
Gsm : +90 533 776 52 27

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. TÜRKİYE GÜNEŞ ENERJİSİ DURUMU	4
3. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU	5
3.1 PLANLAMA ALANINA ULAŞIM	5
4. MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU	6
5. MÜLKİYET DURUMU	10
6. KURUM GÖRÜŞLERİ VE İZİNLER	11
6.1. Kurum Görüşleri	11
6.2. ÇED Kararı	12
6.3. Önlisans	12
7. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT İMAR DURUMU	13
8. PLAN KARARLARI	15
8.1. PLAN NOTLARI	15

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yenilenebilir enerji kaynakları, sürekli devam eden doğal proseslerdeki varolan enerji akışından elde edilen enerjidir. Bu kaynaklar; güneş ışığı, rüzgâr, akarsu (hidro güç), biyolojik prosesler ve jeotermal olarak sıralanabilmektedir. Yenilenebilir enerji kaynaklarından güneş enerjisi günümüzde ve gelecek yüzyıllarda en çok gelecek vadeden teknolojilerden bir tanesidir. Dünyada güneş gücünde liderlik yapabilir piyasalar: Avustralya, Kanada, Çin, Fransa, Hindistan, İtalya, Filipinler, Polonya, Türkiye, İngiltere ve ABD'dir. Türkiye coğrafi konumu itibari ile güneş kuşağı içerisinde yer almakta olup güneş enerjisi açısından da şanslı bir ülkedir.

Güneş enerjisi; yeşil teknoloji olarak düşünülür. Çünkü çevreye etkisi en az düzeydedir. Güneş enerji santralleri kirlilik ya da sera gazı üretmez. Güneşten üretilen enerjinin maliyeti 20.yüzyılda %85 düşmüştür. Güneş enerjisi ekonomisini geliştirmek için halen birçok ülkede teşvik kredisi kullanılmaktadır.

Günümüzde elektrik üretiminde ağırlıklı olarak fosil yakıtların kullanılıyor olması ve bu yakıtların gerek tükenebilir konumunda bulunması, gerekse çevreye verdikleri zararlar nedeniyle alternatif bir enerji kaynağının kullanılması zorunluluğunu ortaya koymuştur. Güneş enerjisine dayalı üretim tesisleri CO2 emisyonu azaltışında son derece önemlidir.

Ülke olarak; sanayileşme ve ekonomik kalkınma ile birlikte yeni ve alternatif enerji kaynaklarının kullanımının yaygınlaşması hem nispeten çevre kirliliği hem de ekonomik gereklilik ve dışarıya bağlı enerji üretim metotlarının ağırlığının azaltılması hususlarını beraberinde getirmektedir. Bu kapsamda alternatif ve temiz enerji üretim yöntemlerinden GES (Güneş Enerjisi Santralleri) de ön plana çıkmaktadır. Enerji üretiminin doğal kaynaklarla üstelik doğal kaynak israfına yol açmadan karşılanabildiği GES tesisleri son yıllarda ülkemizde hızla yaygınlaşma belirtileri göstermektedir.

GES (Güneş Enerjisi Santralleri) projelerinin başlıca avantajlarını maddeler halinde sıralayacak olursak;

- ✓ Temiz
- ✓ İklim değişikliği sorununa çözüm
- ✓ Hava kirliliği sorununu azaltır
- ✓ Enerji güvenliği sağlar
- ✓ Enerji arzını çeşitlendirir
- ✓ Yakıt ithalini önler
- ✓ Yakıt maliyetleri yok
- ✓ Ulusal kaynaklar için devletler arası anlaşmazlıkları önler
- ✓ Kırsalda elektrik ağını geliştirir
- ✓ İstihdam ve bölgesel kalkınma sağlar
- ✓ Fosil yakıtların fiyat değişkenliğinden kaynaklanan karmaşıklığı önler
- ✓ Modülerdir ve çabuk kurulur
- ✓ İthalat bağımlılığı yok
- ✓ Yakıt fiyatı riski yok
- ✓ Karbon emisyonu yok

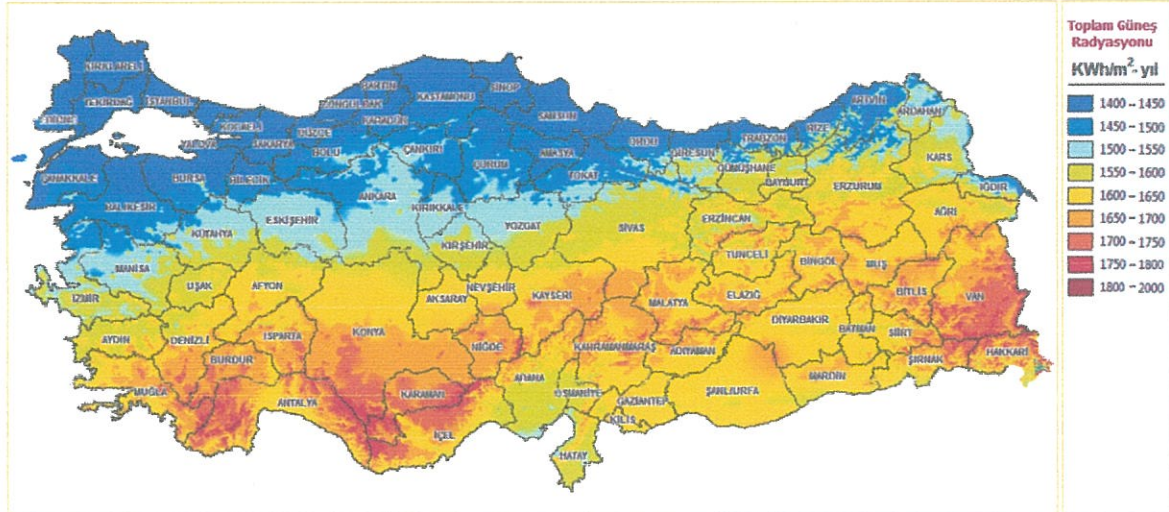
2. TÜRKİYE GÜNEŞ ENERJİSİ DURUMU

Güneş enerjisi, kurulum ve kullanım kolaylığı olmasının yanı sıra çevreyi kirletmemesi ve zararlı atık oluşturmaması gibi özelliklere sahip bir yenilenebilir enerji kaynağıdır.

Güneş enerjisi, güneşin çekirdeğinde yer alan füzyon süreci ile (hidrojen gazının helyuma dönüşmesi) açığa çıkan ısıma enerjisidir. Güneş, yaydığı yaklaşık $3,9 \times 10^{26}$ W güç ile dünyadaki tüm enerji ihtiyacını (2017 yılı için 13.730 MTEP) karşılayacak düzeyde, temiz ve tükenmez bir yenilenebilir enerji kaynağıdır. Her saniyede güneş çok büyük miktarda enerjiyi güneş sistemine yaymaktadır. Dünyaya bu enerjinin çok az bir miktarı ulaşmaktadır. Atmosferin dış yüzeyindeki her metrekareye ortalama 1367 W güç düşmektedir. Atmosfer gelen bu ışımanın genellikle X ışınlarından ve ultraviyole ışınlardan oluşan bir kısmını emerken bir kısmını ise yansıtmaktadır.

Güneş ışığından dünyanın yüzeyine ulaşan bir dakikalık enerji miktarı dünya genelinde bir yılda kullanılan enerjiden daha fazladır. Bu derece büyük ve yenilenebilir enerji kaynağının değerlendirilmesi adına son zamanlarda yapılan çalışmalar hız kazanmıştır. Ülkeler fosil kaynakların çevreye verdiği zararlardan kaçınmak için yenilenebilir enerjiye geçişi hızlandırmıştır. Bu sayede güneş enerjisinden ısı ve elektrik üretimi ile ilgili birçok araştırma yapılmakta ve kullanım yıllar geçtikçe artmaktadır. Güneş enerjisinden elektrik üretimi için birden fazla metot olmasına rağmen genel olarak eğilim güneşten gelen ışığın doğrudan elektriğe çevrildiği fotovoltaiik sistemlere yoğunlaşmıştır. Güneş enerjisinden yararlanma konusundaki çalışmalar özellikle 1970'lerden sonra hız kazanmış, güneş enerjisi sistemleri teknolojik olarak ilerleme ve maliyet bakımından düşme göstermiş, çevresel olarak temiz bir enerji kaynağı olarak kendini kabul ettirmiştir. Özellikle temiz bir enerji kaynağı olması ve kurulumdan sonra düşük maliyetle çalışması güneş enerjisinin önemini artırmaktadır.

Türkiye, coğrafi konumu nedeniyle yüksek güneş enerjisi potansiyeline sahiptir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından hazırlanan, Türkiye Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlasına (GEPA) göre, ortalama yıllık toplam güneşlenme süresi 2741,07 saat olup ortalama yıllık toplam ışıınım değeri 1527,46 kWh/m² olarak hesaplanmıştır. GEPA'da yer alan genel potansiyel görünümü ve yıllık ortalama global radyasyon dağılımı aşağıda yer almaktadır.



Görsel 1 : Türkiye'nin Güneşlenme Süresi

3. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

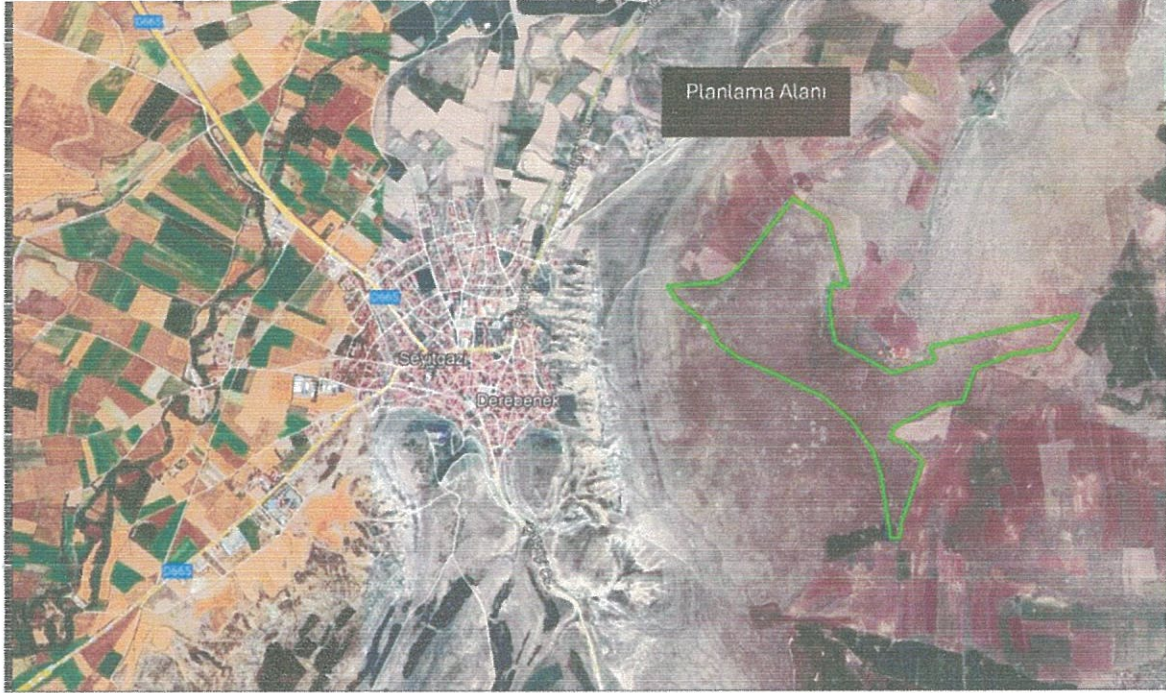
Planlama alanı; Eskişehir ili, Seyitgazi ilçesi, Derebenek Mahallesi, 4751 ada, 126 ve 171 parseller ile 4765 ada, 194 parselde üzerinde yer almakta olup, çalışma alanı yaklaşık olarak 75,6 ha'dır.

3.1 PLANLAMA ALANINA ULAŞIM

Eskişehir Seyitgazi İlçe merkezi arası mesafe yaklaşık 41 km olup, Proje alanı ile Seyitgazi ilçe merkezi yaklaşık 1,5 km mesafede yer almaktadır. Derebenek Mahallesi ise yaklaşık 500 metre mesafede yer almaktadır. Planlama alanına ulaşım Afyon-Eskişehir Yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Görsel 2: Planlama Alanını Ulaşım Bağlantılarını Gösterir Uydu Görüntüsü



Görsel 3: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

4. MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

Planlama sahasını kapsayan alan için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 25.09.2025 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme etüt raporunun sonuç ve önerileri kısmında yer alan bilgiler aşağıdaki gibidir.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik veriler, litolojik yapı, sondaj-jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik parametreler ve depremsellik özellikleri ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanlarının yerleşime uygunluk değerlendirmesi 2 kategoride değerlendirilmiştir.

1. Önemli Alan 2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

2. Önemli Alan 2.4(ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek açılı şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir. Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye vb. şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır. Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlemlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları neticesinde herhangi bir karstik boşluk gözlenmemiştir.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektirik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alanlar 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda;

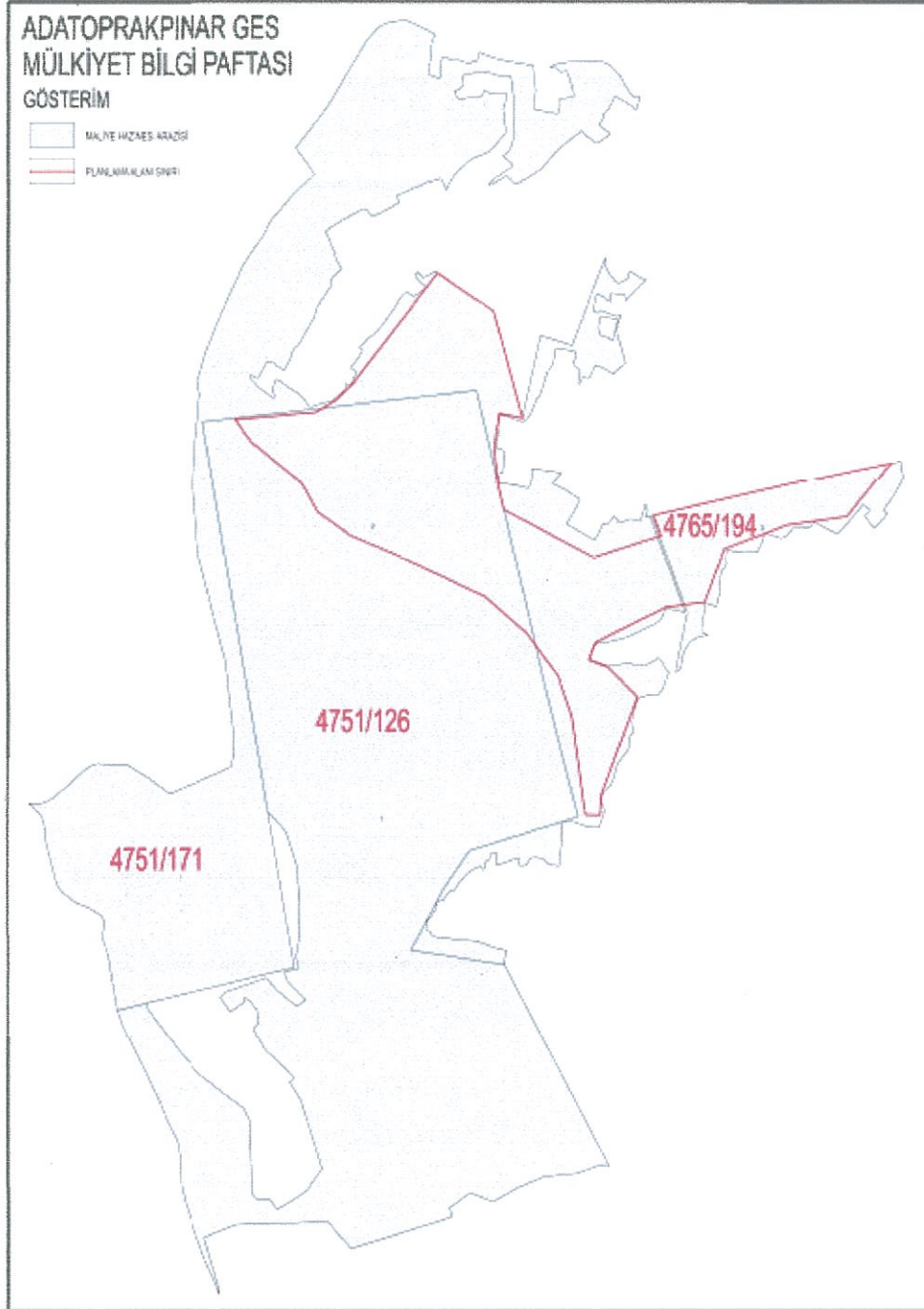
- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye vb. şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı vb. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal vb.) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yeraltı suyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yükler hesaba alınarak tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak birimlere teması kesinlikle önlenmeli ve uygun drenaj sistemleri mutlaka yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şışme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.

5. MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu alan, Eskişehir ili, Seyitgazi ilçesi, Derebenek Mahallesi, 4751 ada, 126 ve 171 parseller ile 4765 ada, 194 parsellerde yer almaktadır.

4751 ada, 126 ve 171 parseller ile 4765 ada, 194 parsel Hali Arazi niteliğinde olup Maliye Hazinesine aittir. Parsellerin toplam yüzölçümü 3,739,390.30 m² olup proje alanı toplam 755,534.75 m² dir.



Görsel 4: Mülkiyet Bilgi Paftası

6. KURUM GÖRÜŞLERİ VE İZİNLER

6.1. Kurum Görüşleri

Eskişehir ili, Seyitgazi ilçesi, Derebenek Mahallesi, 4751 ada, 126 ve 171 parseller ile 4765 ada, 194 parselleri kapsayan alanda Entek Elektrik Üretimi A.Ş. ye ait "Adatoprakpinar GES (70,012 MWm/ 50 MWe) Güneş Enerji Santrali için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında aşağıda listelenen kurum görüşleri alınmıştır.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 26/06/2025 tarih ve 12837488 sayılı görüşü
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 26/06/2025 tarih ve 12852719 sayılı görüşü
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 02/07/2025 tarih ve 12785378 sayılı görüşü
- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 23/06/2025 tarih ve 4925137 sayılı görüşü
- Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 24/06/2025 tarih ve 1846757 sayılı görüşü
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 19/06/2025 tarih ve 58314 sayılı görüşü
- Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 17/06/2025 tarih ve 1284612 sayılı görüşü
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 16/06/2025 tarih ve 527304 sayılı görüşü
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 05/02/2025 tarih ve 393241 sayılı görüşü
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 07/06/2025 tarih ve 2025271412 sayılı görüşü
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün 17/06/2025 tarih ve 333926 sayılı görüşü
- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) nin E.3129992 sayılı görüşü
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 17/06/2025 tarih ve 3153119 sayılı görüşü
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 04/06/2025 tarih ve 1348732 sayılı görüşü
- Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun 16/06/2025 tarih ve 1127000 sayılı görüşü
- OEDAŞ Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. 'nin 09/07/2025 tarih ve 268870 sayılı görüşü
- Orman Genel Müdürlüğü Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 24/09/2025 tarih ve 17037290 sayılı görüşü

- Tarım Ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 11/06/2025 tarih ve 5955167 sayılı görüşü
- Eskişehir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24/07/2025 tarih ve 20264964 sayılı görüşü ve 07/07/2025 tarih ve 20038127 sayılı görüşü
- Eskişehir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 10/07/2025 tarih ve 12996945 sayılı görüşü
- Eskişehir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 10/06/2025 tarih ve 6845402 sayılı görüşü
- Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04/06/2025 tarih ve 6839538 sayılı görüşü
- Eskişehir İl Sağlık Müdürlüğü'nün 18/06/2025 tarih ve 279303956 sayılı görüşü
- Eskişehir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 13/06/2025 tarih ve 1378464 sayılı görüşü
- Eskişehir İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 10/06/2025 tarih ve 6970299 sayılı görüşü
- Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 20/06/2025 tarih ve E-64523750-115.99-221227 sayılı görüşü
- Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 23/06/2025 tarih ve 68753 sayılı görüşü
- Seyitgazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25/09/2025 tarih ve 3462 sayılı görüşü
- Eskişehir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 18/06/2025 tarih ve 109843 sayılı görüşü
- Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. nin 10/06/2025 tarih ve 2025GDN6979 sayılı görüşü
- Eskişehir Telekom Müdürlüğü'nün 03/07/2025 tarih ve 199303 sayılı görüşü
- Eskişehir Ticaret İl Müdürlüğü'nün 26/06/2025 tarih ve 00110737613 sayılı görüşü

6.2. ÇED Kararı

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 20/10/2025 tarihli ve 13848140 sayılı yazısında 'ÇED Olumlu Kararı' verildiği belirtilmiştir.

6.3. Önlisans

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu-Elektrik Piyasası Dairesi Başkanlığı'ndan Adatoprakpınar GES üretim tesisinin yatırımına başlanabilmesi için gerekli onay, izin, ruhsat ve benzerlerinin alınabilmesi amacıyla önlisans talep edilmiştir.

Söz konusu talep Eskişehir ili, Seyitgazi ilçesi sınırları içerisinde yer alacak olan toplam (70,012 MWm/ 50 MWe) kurulu güce sahip ‘Adatoprakpinar GES’ üretim tesisi için 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu’nun 11/01/2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere ve 12352-5 sayılı Kararı ile ÖN/12352-5/06073 önlisans numaralı belge düzenlenmiştir.

7. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT İMAR DURUMU

7.1. 1/100.000 ölçekli Eskişehir Çevre Düzeni Planı

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 20/06/2025 tarih ve E-64523750-115.99-221227 sayılı yazısında özetle belirtildiği üzere GES Amaçlı İmar Planı yapılacak olan parseller için;

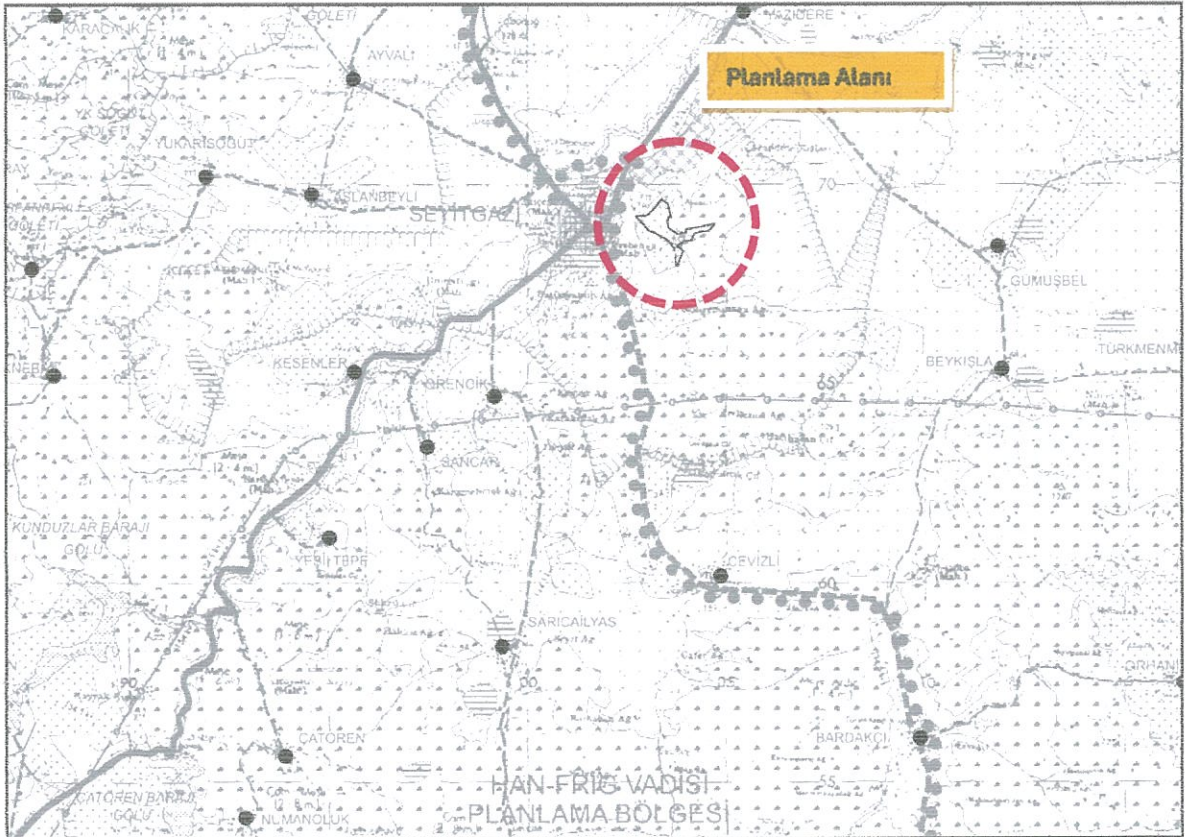
“Yazı ekinde “Kurum Görüşü Talep Sınırı” .ncz dosyasında iletilen alan; ölçeği gereği şematik olarak hazırlanan, Uygulama Hükümleri ve Açıklama Raporu ile bir bütün olan, parsel bazında değerlendirmeye konu edilemeyen Eskişehir İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında orman alanına, mera alanına ve tarımsal niteliği korunacak alana isabet etmekte olup alana ilişkin 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Eskişehir İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri Genel Hükümler 6. maddesi “...Planın fiziksel belgesi üzerinde yer alan ve plan ile getirilen çeşitli fonksiyonlara ilişkin alan kararları, şematik olarak gösterilmiş olup; söz konusu alanlar üzerinden ölçü alınamaz ve uygulama yapılamaz.” hükmünü, 10. maddesi “İlke olarak, Eskişehir 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırı olarak alt ölçekli plan yapılamaz. Ancak 75 hektar büyüklüğe kadar olan taleplerde; Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli plan yapılır. Bu büyüklüğün üstündeki taleplerde (75 hektar ve üstü), Çevre Düzeni Planı Değişikliği gereklidir.” hükmünü ve Uygulama Hükümleri Orman Alanları başlıklı 10.1. maddesi “Çevre ve Orman Bakanlığınca orman alanı olarak tespit edilmiş ve 6831/3373 sayılı “Orman Kanunu” ile tanımlanan alanlar olup; kullanıma dönük uygulamalar, ilgili Mevzuat gereği yapılacaktır.” hükmünü, Mera Alanları başlıklı 10.2. maddesi “25.02.1998 tarih 4342/5178 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” hükmünü ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar (Kuru Tarım Alanları, Sulu Tarım Alanları) ve Diğer Tarım Alanları (Marjinal Tarım Arazisi, Dikili tarım, Özel Ürün Arazileri) başlıklı 10.4. maddesi “5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve hükümleri geçerlidir. Yapılacak ifrazlarda, “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine uyulacak olup, ilgili Mevzuattaki değişiklikler dikkate alınacaktır. Yapılaşma koşulları ile ilgili “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri geçerli olup, ilgili Mevzuattaki değişiklikler dikkate alınacaktır. İlgili tüm Mevzuat hükümleri geçerlidir.” Hükmünü haizdir.

Konuya ilişkin İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Dairesi Başkanlığımızın ilgi (b) yazısı ile talep konusu alanın ÇED sürecine ilişkin Başkanlık görüşlerinin 16.06.2025 tarihli ve 222047 sayılı yazı ile Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğüne bildirildiği açıklamalarına yer verilmiş olup anılan görüş yazısında ise projenin uygulanmasının flora - fauna ve habitat üzerindeki olumsuz etkilerinden bahsedilerek; “...Proje uygulamasında agrovoltatik sistemlerin tercih edilmesi önemli bir çözüm yolu olarak değerlendirilmektedir. Agrovoltatik sistemlerde paneller geleneksel sistemlerin aksine 2,5 ila 3 metre arasında daha yüksek ayaklar üzerine kurulmakta, böylece hem enerji üretimi hem de tarımsal faaliyetler eşzamanlı yürütülebilmektedir (...) gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra proje yeniden incelenerek olumlu görüş verilebilecektir...” hususlarına değinilmiştir.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Genel İlkeler başlıklı 5. Maddesinin 31. Fıkrasında "Güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin yapı inşaat alan hesabında, fotovoltaiik panelleri taşımak amacıyla yapılan çerçeve/konstrüksiyon imalatının dış ölçüleri içinde kalan alanın yatay izdüşümü dikkate alınır." hükmünü haizdir. Mezkur yönetmelik hükmü ile İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Dairesi Başkanlığımızın anılan görüşü kapsamında taslak planlama çalışmalarının ve yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

Söz konusu alanda yukarıda belirtilen hususlar, plana esas alınacak kurum/kuruluş görüşleri, etüt analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda ve ilgili mevzuat uyarınca planlama çalışmalarının yürütülmesi gerekmektedir" denilmektedir.



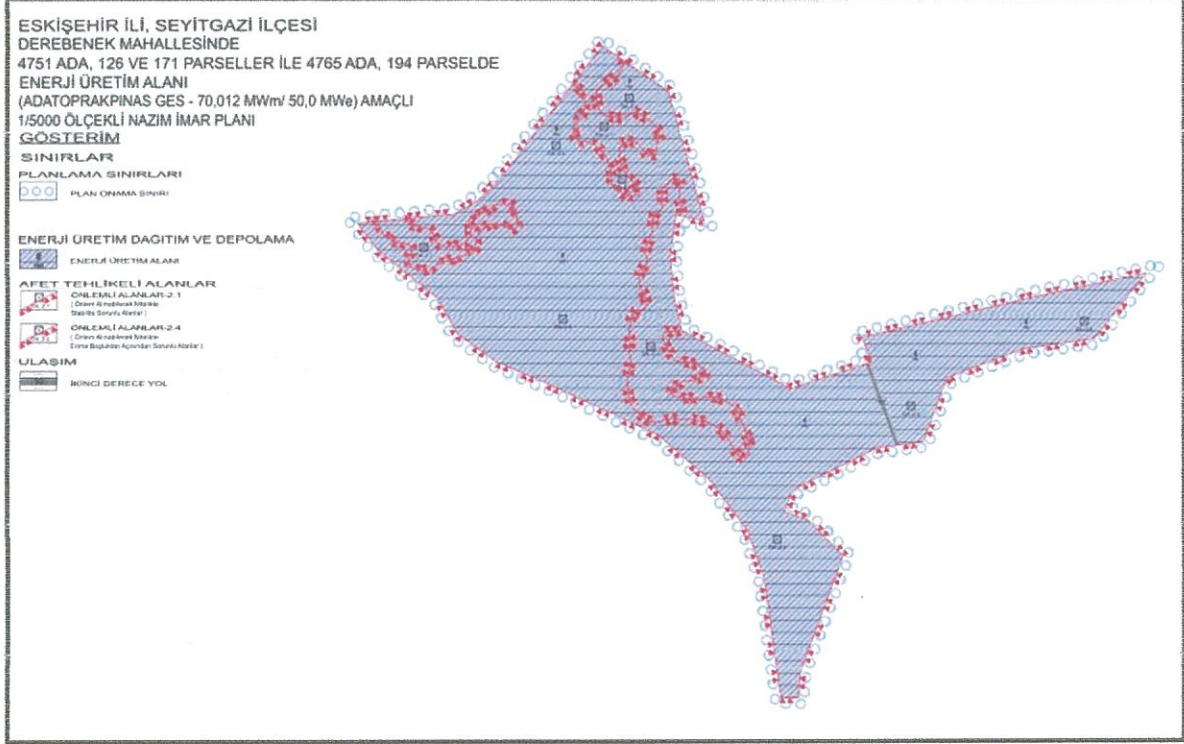
Görsel 5: Planlama Alanının Eskişehir 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planındaki Konumu

7.2. Alt Ölçekli İmar Planları

Söz konusu alana ait 1/25000, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

8. PLAN KARARLARI

Planlama sahasında alınmış olan izinler ve kurum görüşlerine uygun olarak ENERJİ ÜRETİM ALANI (Güneş Enerji Santrali) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



Görsel 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

8.1. PLAN NOTLARI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NOTLARI

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
3. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE ESKİŞEHİR İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ UYULMASI ZORUNLUDUR.



ÖZKAN ŞEHİRCİLİK
PLANLAMA HİZMETLERİ A.Ş. (Tic. Sic. No: 271100)
Mehmet Akif Ersoy Mh. 1. Cad. 06100 Beştepe/Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0533 618 50 00 / 0533 618 50 01 / 0533 618 50 02
E-posta: info@ozkansehircilik.com.tr

Şehir Plancısı (ŞPO: 4881)

Abdurrahim ULUSOY
(A) Grubu Şehir Plancısı
Dip.No : 18860 Oda No: 522
Kızılay Mah. Sürer 2 Sk. No: 35/215
Çankaya / ANKARA
Mithatpaşa V.D. 0890 000 5440
Gsm : +90 533 776 52 27