

ESKİŞEHİR İLİ
ALPU İLÇESİ
SÖĞÜTÇÜK MAHALLESİ
965 ADA 37 PARSEL
YENİLENEBİLİR ENERĐİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI (GES)
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

Nalan Uurlu
Şehir Plancısı (İTÜ)

MART 2026

ORTÉK
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA
EĞT.HİZM.İTİ.HİA ve TİC.LTD.ŞTİ.
Hoşnudiye Mah. 032 Sk. No:34/47
Tepebaşı/ESKİŞEHİR Tel:0 222 220 94 74
Tic.Őic. No:16635 Eskişehir Def:648 007 34 30
Mersis No: 0848007343000016

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. ESKİŞEHİR ile İLGİLİ GENEL BİLGİLER.....	3
3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	7
4. JEOLJİK YAPI	8
5. KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	10
6. PLANLAMA KARARLARI.....	21

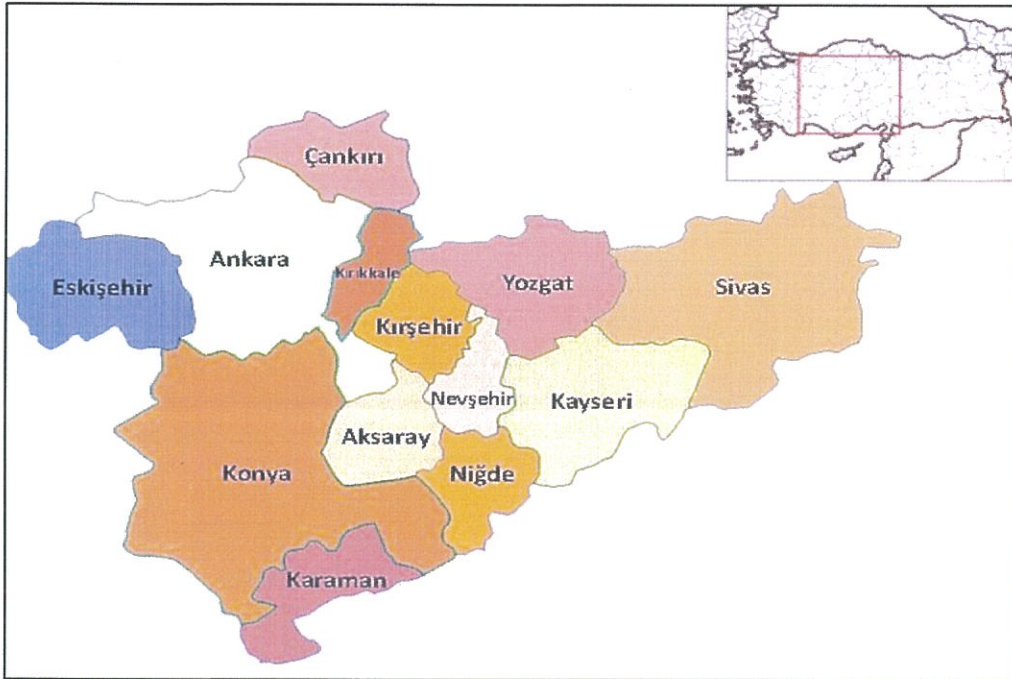
1. AMAÇ VE KAPSAM

Eskişehir İli, Alpu İlçesi, Söğütçük Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 965 ada 37 nolu parselde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi 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.

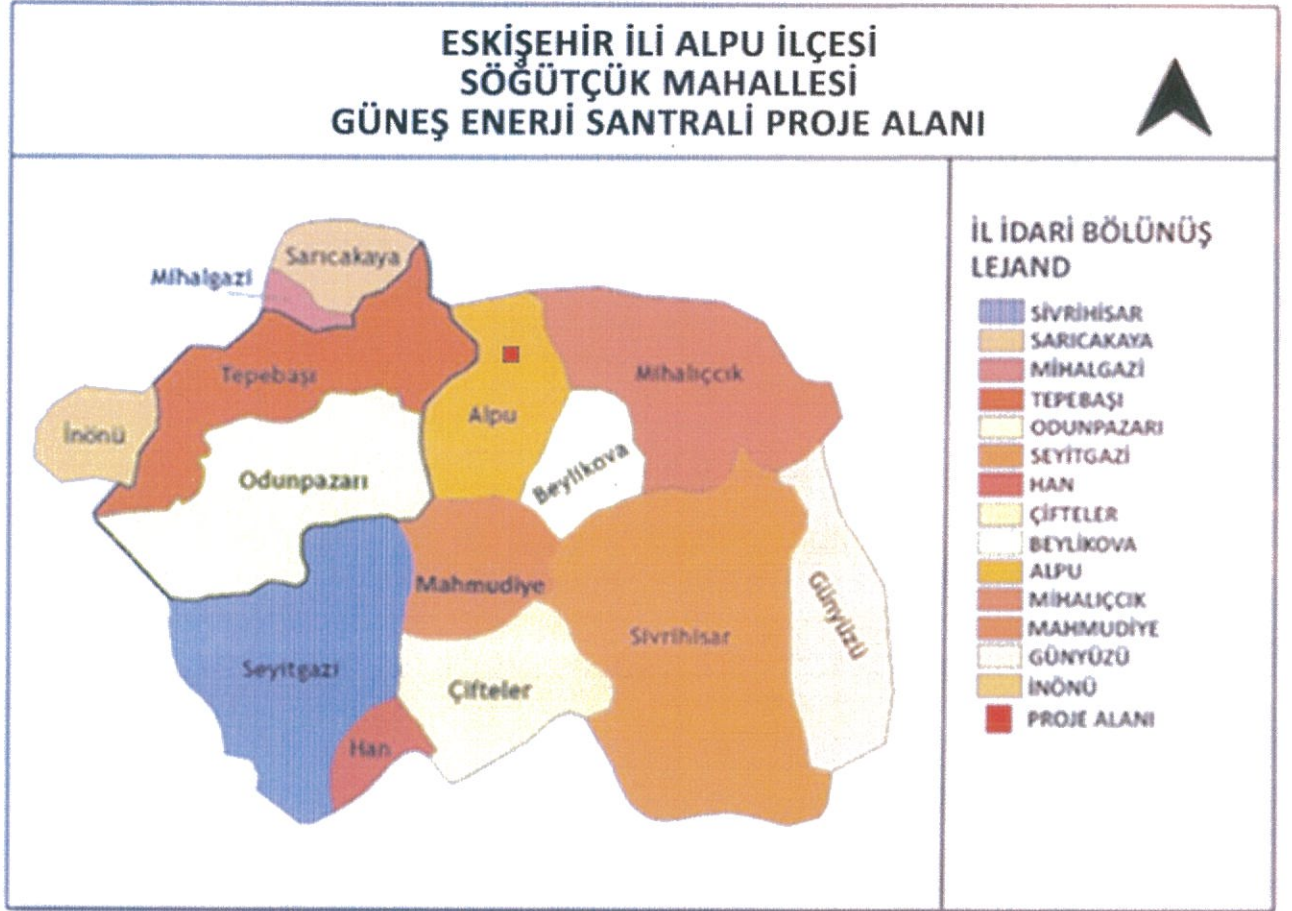
M.Ö. 14. yüzyılda Hititler, Eskişehir merkezli büyük bir devlet kurmuşlardır. Eskişehir; tarihte Frigler, Lidyalılar, Persler, Makedonlar, Romalılar ve Bizans hâkimiyetinden sonra, 1074'te Selçukluların hâkimiyetine girmiştir. Şehirde tüm bu uygarlıkların eserlerine rastlamak mümkündür. Demiryolunun 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. Eskişehirin 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.



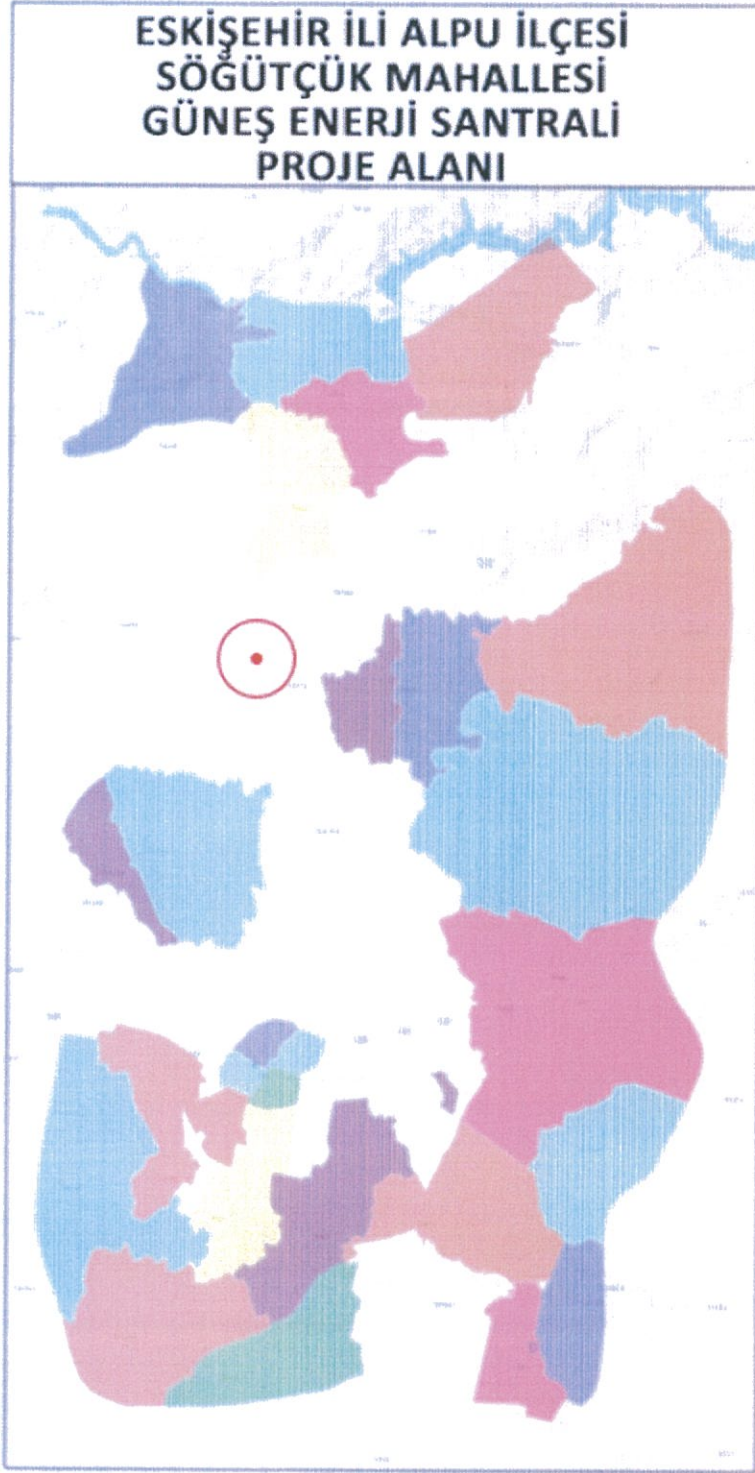
Şekil 2. Eskişehir'de GES Proje Alanı konumu.

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.



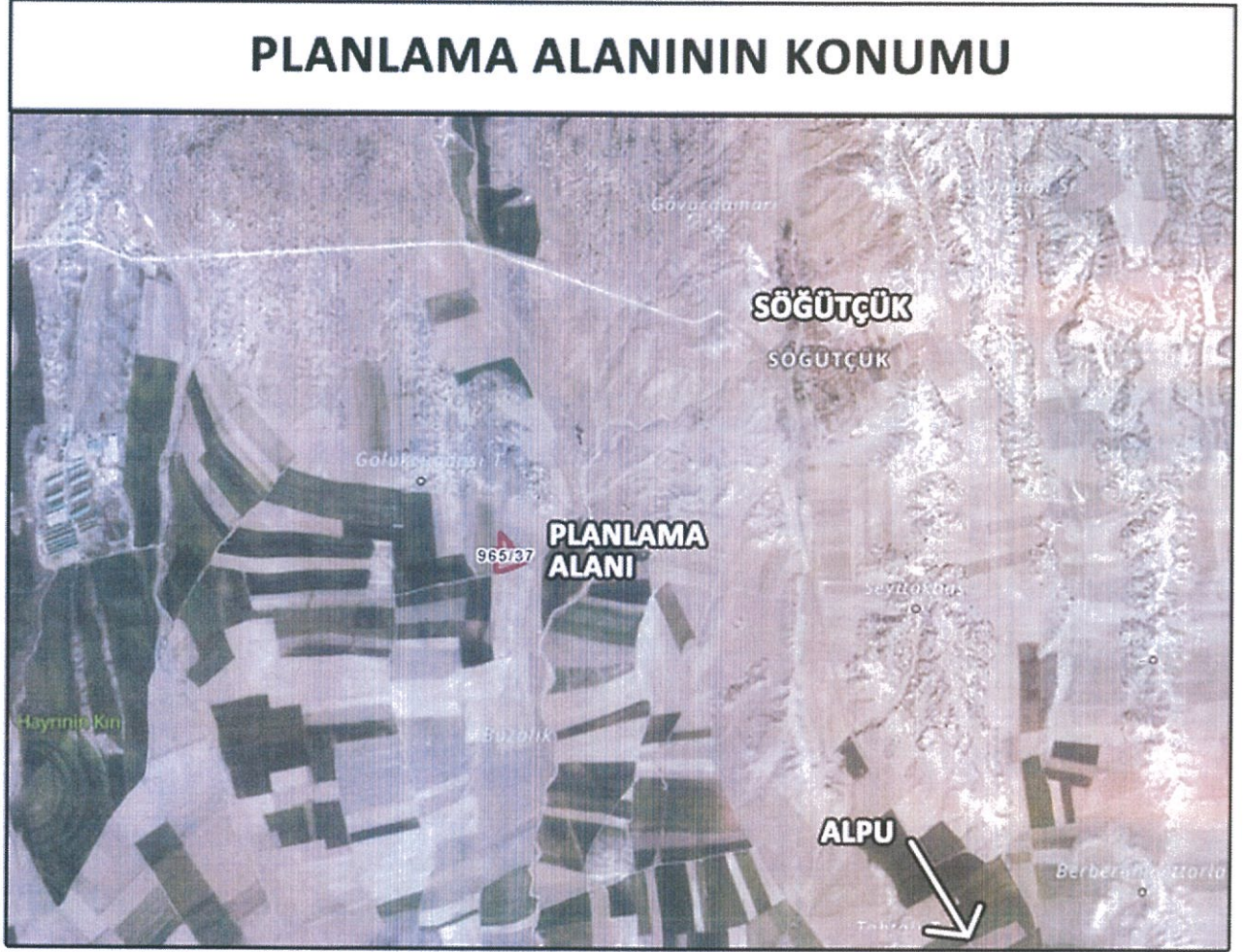
Şekil 3. Alpu'da GES Proje Alanı konumu.

Eskişehir İli 2023 yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 915.418 kişidir. Söğütçük Eskişehir ilinin Alpu ilçesine bağlı mahallesidir. Alpu ilçesi toplamda 33 mahalleden oluşmaktadır. 2023 Yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 10.678 kişidir.

Alpu ilçesine bağlı Söğütçük Mahallesi, Eskişehir merkezine 48 km uzaklıkta olup, 2025 yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 114 kişidir.

3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Planlamaya konu parsel Eskişehir ili, Alpu ilçesi, Söğütçük Mahallesi sınırları içerisindeki 965 ada 37 parseldir.



Şekil 4. Planlama alanının konumu.

Söz konusu parseller üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali) kurulması istenmektedir.

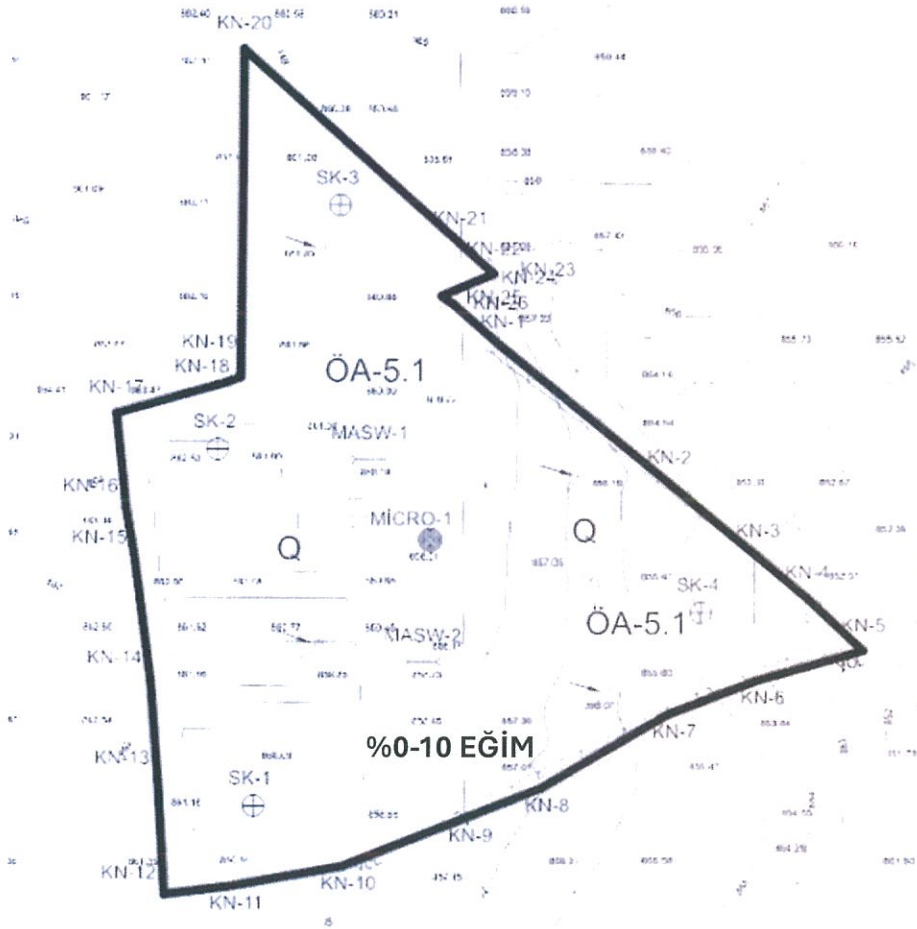
Söğütçük Mahallesinde bulunan 965 ada 37 parselin tapu alanı 13.833,38 metrekare olup bütün alan proje alanında değerlendirilecektir.

Planlamaya konu olan alan; Eskişehir ili, Alpu İlçesi, Söğütçük Mahallesi sınırları içerisinde 581,724 – 581,869 yatay koordinatları ile 4,417,858- 4,418,031 dikey koordinatları arasında yer almaktadır. Bu parseller üzerinde “Yenilenebilir Enerji kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı” yapmak amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanmıştır.

4. JEOLOJİK YAPI

Alana ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 24.02.2026 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Eskişehir İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

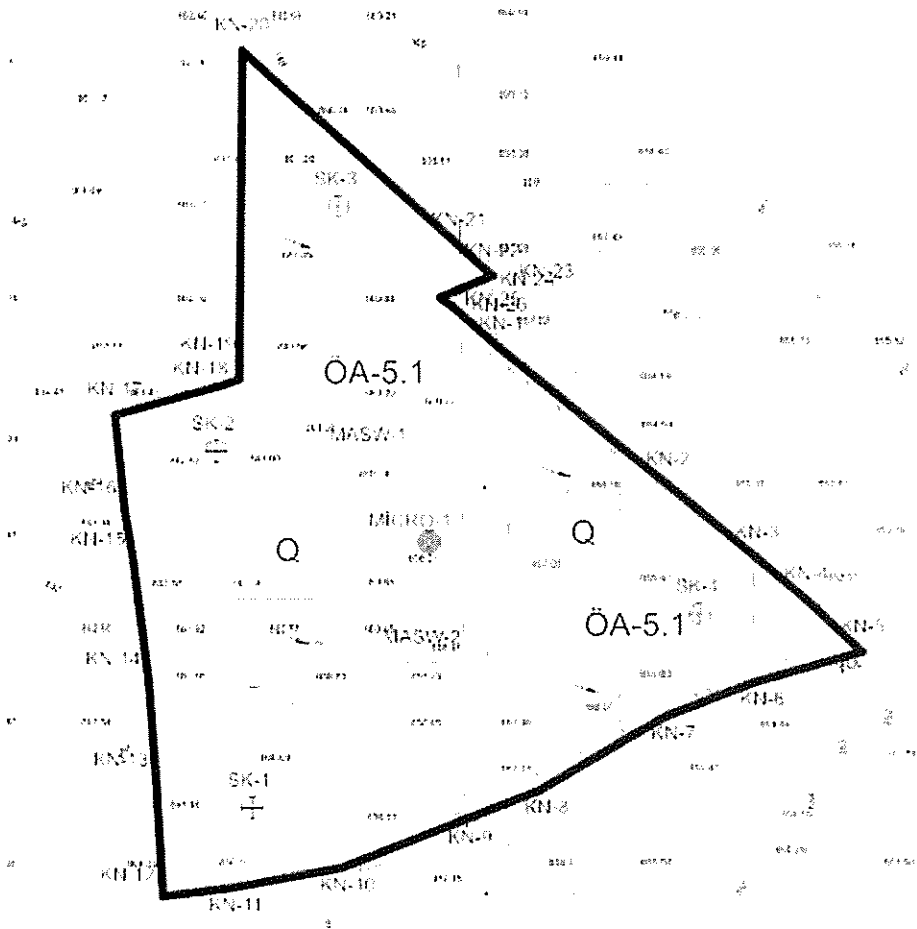
İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Yapılan sondaj çalışmalarında akifer niteliği taşıyan yer altı suyuna ve sızıntı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak besleme yağış koşullarına göre yeraltı suyu ve sızıntı suyu oluşabileceği hususu dikkate alınmalıdır. İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, çığ, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.



Şekil 5. Planlama alanının ölçeksiz eğim haritası.

İnceleme alanı sınırında kalan sürekli ve mevsimsel akış gösteren tüm derelerin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma riskine karşın planlama öncesi güncel DSİ görüşü alınmalı ve mutlaka güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Söz konusu alanın, yapılaşma ve yerleşime uygunluğunun belirlenmesi için arazide yapılan çalışmalarda; alanın topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Çalışmalar sonucunda elde edilen verilere göre inceleme alanında şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma vb. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.



Şekil 6. Planlama alanının yerleşime uygunluk analizi.

5. KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13.12.2024 tarih ve E-42244183-150-6082476 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 alanda 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,

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 06.02.2025 tarih ve E-31003881-265.99-14641778 sayılı yazısında; taşınmazın tamamı 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 1. Maddesine göre orman sayılan yerlerden olmadığı ve aynı kanunun 2/B maddesi kapsamındaki alanlarda kalmadığı tespit edilmiş olup; "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (GES)" kurulması amaçlı İmar Planı yapılmasında kurum açısından bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 02.06.2023 tarih ve E-58889913-230.99-10081327 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 hazırlanan Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla ekli vaziyet planında gösterilen 1,383 hektar alana sahip parsellerin başvuru sahibi tarafından Müdürlüğe sunulan vaziyet

planında belirtilen haliyle arazi üzerinde GES amaçlı tarım dışı kullanımı uygun görülmüştür.

Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliği 12. maddesi 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. Eskişehir Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 02.12.2024 tarih ve E-62732874-451.03-6351633 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. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın E-40190188-754-4208136 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,

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 5. Bölge Müdürlüğü, Eskişehir Doğa Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğü'nün 04.03.2026 tarih ve E-47507496-754-23752767 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 arıtılmamış 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,

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 25.11.2024 tarih ve E-42909868-170.01-747912 sayılı yazısında; söz konusu alanda İdareye ait herhangi bir taşınmaza rastlanılmadığından dolayı "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali)" için imar planı hazırlanmasında İdarenizce bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 04.03.2026 tarih ve E-91714819-101.29.00.00-2026170567 sayılı yazısında; Genel Müdürlüğün sistem kayıtlarında 03.03.2026 tarihinde yapılan inceleme neticesinde görüş talep edilen proje alanının (1,38 ha), Genel Müdürlükçe verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsatı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu 1,38 hektarlık alanda imar planı yapılmasında ve GES projesinin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlük sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER: 3550850 sayılı GES projesi özel izin alanı olarak işlenmiştir.

Bu alana yapılacak olan maden ruhsat taleplerine ilişkin 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüz tarafından ilgili Kuruma 3 (üç) ay süre verilerek izin alınması için görüş talep edilecektir.

Maden Yönetmeliğinin 109 uncu 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 Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda sistem kayıtlarımızdan kaldırılması gerektiğinden, anılan projenin yapılmayacak olması durumunda herhangi bir hak mahrumiyetine sebebiyet vermemek amacıyla Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerektiği,

T.C. Eskişehir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün E-80086111-000-11122202 sayılı yazısında yer alan inceleme raporunda;

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce; bilgileri verilen parselde yapılan incelemeye göre görüş sorulan alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ve Bakanlıkça onaylı herhangi bir planlama alanı içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Yapılacak planlama çalışmasında Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki ve sorumluluğunda olan ile ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri kapsamında görüşünün alınması ve 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,

ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü'nce yapılan inceleme de; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması ile ilgili Şube Müdürlüğü uhdesinde bulunan meri mevzuat kapsamında bir sakınca görülmemekle birlikte, Güneş Enerji Santrali projeleri 29.07.2022 tarih ve 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,

Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nce yapılan incelemede; başvuru ekinde belirtilen 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,

Milli Emlak Müdürlüğü'nce yapılan incelemede; MEBİS (CBS-TAKPAS) sistemi üzerinden yapılan incelemede; ilgili parselin Hazine Mülkiyeti adına kayıtlı olmadığı anlaşıldığı belirtilerek yapılacak imar planı çalışmalarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uygun ve Hazine hak ve menfaatlerinin korunarak yapılması gerektiği,

Alpu Kaymakamlığı, Milli Emlak Servis Şefliği'nce yapılan incelemede, 25.11.2024 tarih ve 400-11046147 sayılı yazısında; "taşınmaz üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi GES (Güneş Enerji Santrali) projesi kurulması için imar planı yapılmasında Hazine hak ve menfaatleri saklı kalmak üzere herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denildiği,

T.C. Eskişehir Valiliği, Ticaret İl Müdürlüğü'nün E-12167134-045.99-00102916391 sayılı yazısında; Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali) kurulması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım 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,

Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi'nin 06.12.2024 tarih ve TT.01105547-350.05.99-358747 sayılı yazısında; belirtilen parselde Şirkete ait alt ve üst yapı bulunmadığı,

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 6. Bölge Müdürlüğü (Kütahya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün E-80003487-754-2778573 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. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün E-25552722-754-1555211 sayılı yazısında; söz konusu alana isabet eden Teşekküle ait herhangi bir proje bulunmadığı,

TANAP Doğalgaz İletim A.Ş.'nin 14.11.2024 tarih ve TANAP-TNP-LET-NGS-5341 referanslı yazısında; bahsi geçen parselin TANAP boru hattı güzergahına en yakın mesafesinin yaklaşık 37 kilometre olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu planlama çalışmasının yapılmasında sakınca görülmediği,

SEBAT Proje Mühendislik Müşavirlik Ticaret A.Ş.'nin 14.11.2024 tarih ve ITE/SBT/02/2245 sayılı yazısında; söz konusu parsel alanının 2x250 metrelik ITE Doğal Gaz Boru Hattı ÇED koridorunun dışında kaldığı görüldüğü,

T.C. Eskişehir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 18.11.2024 tarih ve E-90576997-104.99-259809348 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 Meccrası 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,

Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin (OEDAŞ) İmar Planı Görüşü hk. Konulu yazısında; imar planı yapılmak istenen bölgede Kuruma ait herhangi bir tesis yoktur. Bahse konu taşınmaz üzerinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında İl İşletme Müdürlüğüne sakınca olmadığı,

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 4. Bölge Müdürlüğü'nün 25.11.2024 tarih ve E.33216296-175.09/1679406 sayılı yazısında; söz konusu parseller

mevcut ve planlanan yol güzergahımız dışında olup, "Güneş Enerji Santrali" amaçlı imar planı yapılmasında Kurum açısından sakınca bulunmadığı,

Eskişehir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin (ESGAZ) 2024GDN5518 sayılı yazısında; söz konusu parsel üzerinde altyapı tesisi ve yatırım programı kapsamında planlanan proje bulunmadığından bahsi geçen imar planı çalışmasının yapılmasında Kurumca sakınca bulunmadığı,

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın E-44334596-045.01-113394 sayılı yazısında; söz konusu (GES) projesinin, Havalimanları için AIP'de ilan edilmiş mevcut usuller ile Kuruluş sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Doğal Gaz İletim I. Bölge Müdürlüğü'nün 18.11.2024 tarih ve 55757347-405.02.99-E.3018478/41985 sayılı yazısında; bahse konu sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde Kuruluşunuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattının/tesisinin olmadığı tespit edilmiş olup söz konusu imar plan çalışmasının belirtilen alanda yapılmasında Kuruluş açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün E-62535436-045.99-1145723 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,

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 26.12.2024 tarih ve E-99762936-754-5396455 sayılı yazısında; Eskişehir İli Alpu İlçesi Söğütçük Mahallesi sınırları içinde bulunan 965 ada ve 37 parsel numarasıyla anılan taşınmaz üzerinde Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (GES) kurulması amacıyla İmar Planı hazırlanmasında kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 29.11.2024 tarih ve E-37647319-754-56583 sayılı yazısında; söz konusu parsel sınırları içerisinde İdare yetki ve sorumluluğunda olan herhangi bir alt yapı tesisinin bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 25.11.2024 tarih ve E-24498131045.9995412 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. Alpu Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.12.2024 tarih ve E-87371397-754-11493 sayılı yazısında; talep konusu taşınmaz üzerinde Güneş Enerji Santrali kurulması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında 3194 sayılı İmar kanunu/mevzuata ve ilgili yönetmelikleri kapsamında sakınca bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre, Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın E-23887008-754-1210222 sayılı yazısında; söz konusu parselde herhangi bir tesisin plan ya da projenin olmadığından görüşün bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırım İzleme Dairesi Başkanlığı'nın 29.11.2024 tarih ve E-12642496-045.99-1171841 sayılı yazısında; söz konusu alanda Şirkete ait herhangi bir tesis bulunmadığı, belirtilen parsel üzerinde yapılacak çalışmalarda, Şirket açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

T.C. Eskişehir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Turizm İşleri Şube Müdürlüğü'nün E-63282923-304.01.01-5943854 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazların 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılınler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas olmak üzere Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca söz konusu taşınmazlara ilişkin gerekli olan yerinde incelemenin yapılması neticesinde hazırlanacak olan bilgi ve belgelerin ilgili Kuruma iletilmesi ve sonucundan Müdürlüğünüze bilgi verilmesi; Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının görüşleri kesinleşmeden bahse konu taşınmazda herhangi bir inşai faaliyet ve fiziki müdahalede bulunulmaması

T.C. Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi, Eskişehir PTT Başmüdürlüğü, Yapı ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 27.11.2024 tarih ve E-99713664-750-1924145 sayılı yazısında; söz konusu alan üzerinde 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. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın E-58336634-045.99-297439 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 7. Maddesi dördüncü ve dokuzuncu fıkraları kapsamında oluşturulan Genel Müdürlüğün görüşleri, başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecesine bildirildiğinden, ilgili yazıda belirtilen alanın görüş verildiği diğer elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Bununla birlikte, söz konusu alandaki olası tarım arazilerinin, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilan edilen Büyük Ova Koruma Alanları içerisinde kalması durumunda ise, ilgi Kanununun 14. Maddesine göre tarım dışı kullanımları için kamu yararı kararı alınması gerekmektedir denilmektedir.

T.C. Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 20.11.2024 tarih ve E-64523750-115.01.99-188003 sayılı yazısında; bahse konu alan, ölçeği gereği şematik olarak hazırlanan ve Uygulama Hükümleri ve Açıklama Raporu ile bir bütün olan Eskişehir İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 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 Hükümlerin 5. maddesi "1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamaz, mevcut 1/5000 ve 1/2000 nazım imar planları ile mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları geçerlidir." hükmünü; 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 ve 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; 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" hükümleri uygulanacak olup, ilgili Mevzuattaki değişiklikler dikkate alınacaktır. Yapılaşma koşulları ile ilgili "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri geçerli olup, ilgili ilgili Mevzuattaki değişiklikler dikkate alınacaktır. İlgili tüm Mevzuat hükümleri geçerlidir." hükmü haizdir.

Söz konusu alanda plana esas alınacak kurum/kuruluş görüşleri, etüt analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda ve ilgili mevzuat uyarınca planlama çalışmalarının yürütülmesi gerektiği,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 21.11.2024 tarih ve E-65116061-045.01-470911 sayılı yazısında; Ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir. Belirtilen alan çevresinde Kurumun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurum çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın E-92914634-754-2814279 sayılı yazısında; söz konusu planlama alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığı tespit edildiği,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü, Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı'nın E-21444380-

756.99-412193 sayılı yazısında; bahsi geçen alanda Genel Müdürlüğe ait herhangi bir yatırım bulunmadığı tespit edildiği,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü, Üretim ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'nın E-43278264-110.99-296003 sayılı yazısında; söz konusu alanda Teşekküle ait ruhsatlı maden sahası bulunmadığı tespit edildiği,

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü, Etüt Proje ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın E-91507725-045.99-4731689 sayılı yazısında; söz konusu alanın Kurumun ruhsat sahaları ile çakışma durumu incelenmiş olup, belirtilen alanda Kuruma ait ruhsat sahası bulunmamaktadır denmektedir.

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 yararlanılır, 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; Söğütçük mahallesi 965 ada 37 parselde 1 adet 240 kW gücünde güneş enerjisi santrali kurulacaktır. Bu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında enerji üretim alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanı yaklaşık 13.833 m² büyüklüğündedir.

ESKİŞEHİR İLİ
ALPU İLÇESİ
SÖĞÜTÇÜK MAHALLESİ
965 ADA 37 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI
ÖLÇEK:1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



ALAN KULLANIMLARI

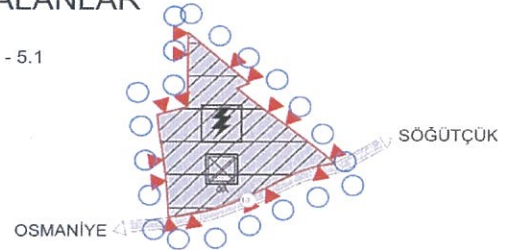
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA



KARAYOLU



AFET TEHLİKELİ ALANLAR



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

Planlama alanı arazi kullanımını aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	%
Enerji Üretim Alanı	12.794	92,49
Yol alanı	1.039	7,51
TOPLAM	13.833	100

Nalan Uurlu
Şehir Plancısı (İTÜ)

ORTEK
PROJE İNŞAAT TURİZM GIDA
EĞT.HİZM/İTH.İHA ve TIC.LTD.ŞTİ.
Hoşnudiye Mh. 732 Sk. No:34/47
Tepebaşı/ESKİŞEHİR Tel:0 222 220 94 74
Tic.Sic. No:18685 Eskişehir Def:648 007 34 30
Mersis No: 0648007343000016