



AYDIN İLİ, GERMENCİK İLÇESİ, ORTAKLAR
MAHALLESİ, 337 ADA 9 PARSEL GES AMAÇLI

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



OCAK 2024



EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve TİC. LTD ŞTİ.
Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/1 Efeler/AYDIN
Tel&Faks:0.256.214 41 95 www.epam.com.tr

AYDIN İLİ, GERMENCİK İLÇESİ, ORTAKLAR MAHALLESİ, 337 ADA, 9 PARSEL GES AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

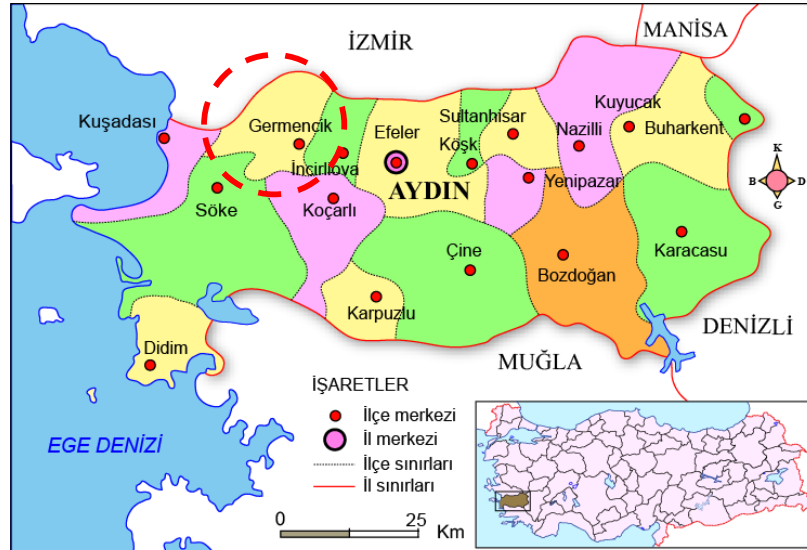
1- ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Aydın ili Ege Bölgesinde yer almaktadır. Aydın ili güneybatıda Ege Denizi'ne, doğusunda Denizli iline, kuzeyinde İzmir iline, güneyinde ise Muğla iline komşudur. İlin yüzölçümü 8.007 km²'dir ve 37°-38° kuzey enlemleri 27°-29° doğu boylamları arasında yer almaktadır.



Aydın ilinin Ülkedeki Yeri

Büyükşehir statüsüne sahip Aydın ilinde, Merkez ilçe ile birlikte 17 ilçe bulunmaktadır. İlçeler sırasıyla, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar ve Yenipazar'dır. Planlamaya konu alan, Germencik ilçesi, Morali mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



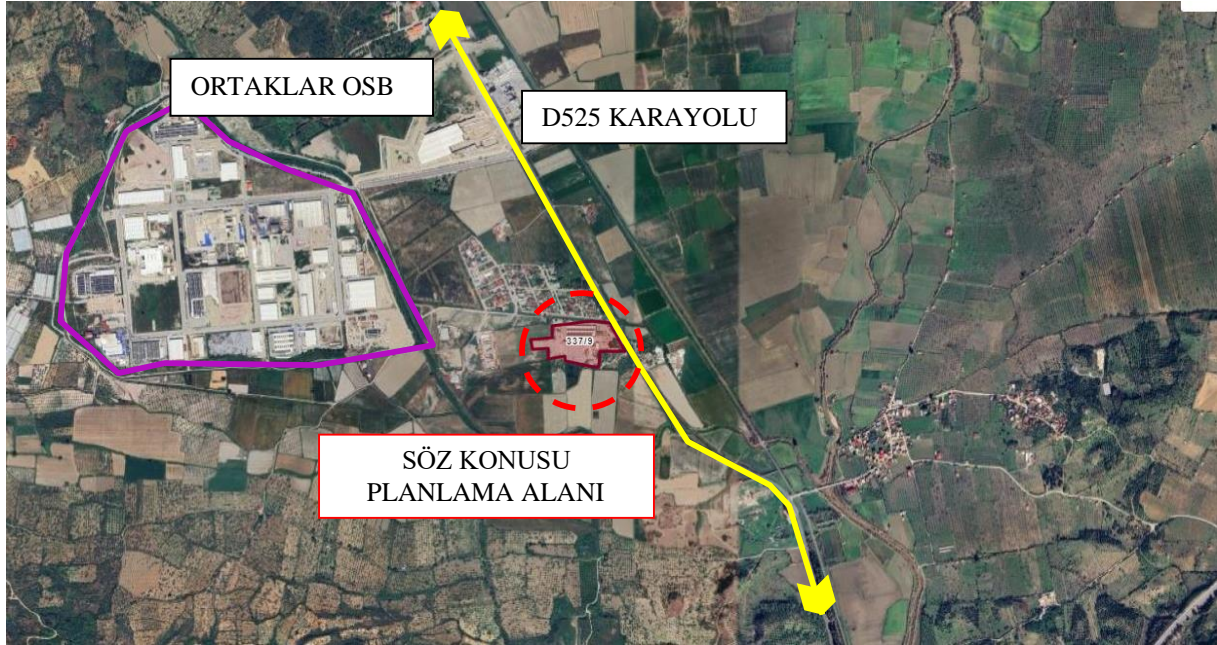
AYDIN İLİ HARİTASI

Aydın ilinin batısında bulunan Germencik ilçesinin, toprakları oldukça verimlidir. Bu nedenle ekonomisinin asıl kaynağı tarımdır. İncir, zeytin, pamuk gibi tercih edilen tarım ürünlerinin yanı sıra son zamanlarda Jeotermal Elektrik Üretimi ve seracılık da yaygınlaşmıştır. 374 km² yüzölçümüne sahip Germencik ilçesinin nüfusu 2022 yılı verilerine göre 44.172 kişidir.

2- PLANLAMA ALANI

İmar planına konu alan; Ege Bölgesinde, Aydın ili, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, Karakova Mevkii'nde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz mevcut Germencik 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında Sanayi Tesis Alanı arazi kullanımında kalmaktadır. Söz konusu arsanın bir kısmında taşınmaz maliki şirketin kendi ihtiyacı için **Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES)** yapılması planlanmaktadır. Planlama Alanı Ortaklar mahalle merkezine yaklaşık 3.5km, ve Efeler merkeze yaklaşık 38km mesafe uzaklıkta yer almaktadır.

İdari olarak planlama alanı; Aydın ili, Germencik ilçesi, Ortaklar Mahallesi, Karakova Mevkiinde, tapunun 337 ada 9 parsel numarasında kayıtlı 38860,80m² yüzölçümlü arsanın bir kısmında **Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES)** amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

3- FİZİKSEL YAPI

a-Jeolojik Yapı: Planlama alanı jeoloji literatüründe Menderes Masifi olarak adlandırılan bölgede bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresinin planlamaya esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda detaylı olarak incelenecektir. Jeoloji mühendisi M. YAMAN ve jeofizik mühendisi S. KARAKISA tarafından hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu 26.05.2021 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından incelenerek onaylanmıştır. Söz konusu raporun SONUÇ VE ÖNERİLER bölümünde belirtilen koşullara söz konusu tesisin planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan "ÖA-5.1"** (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alan) olarak değerlendirilmiştir.

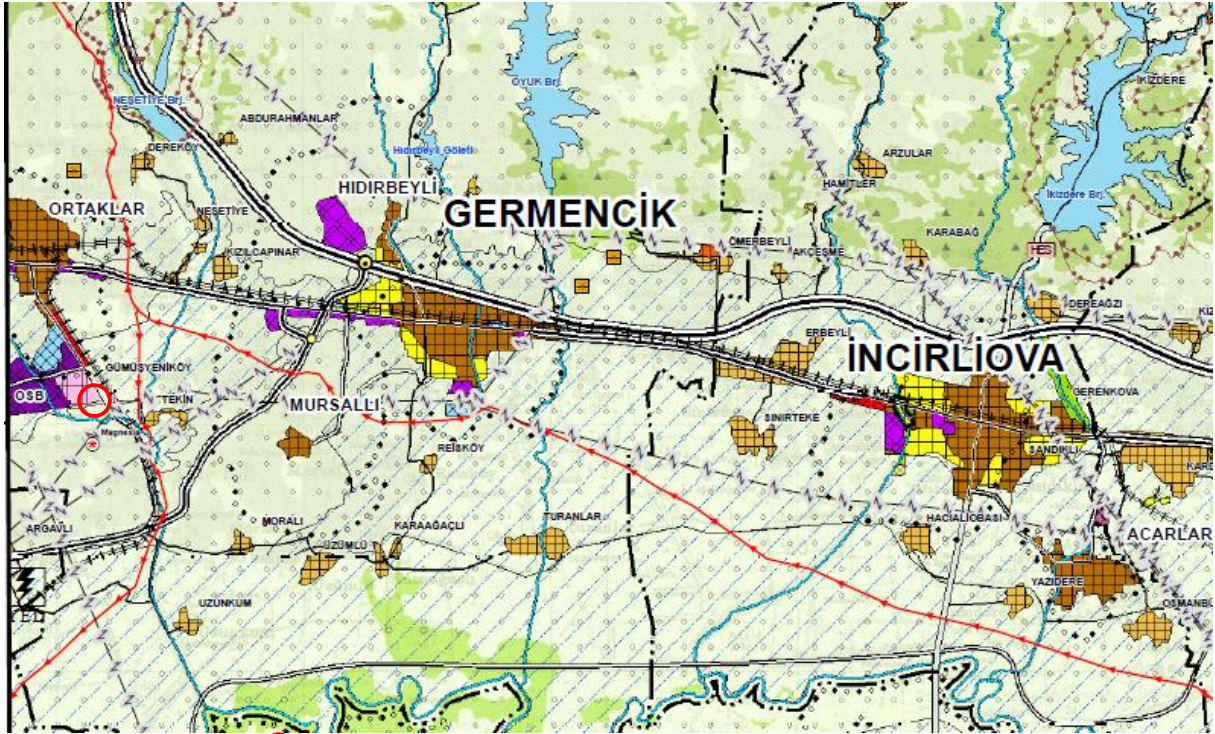
4- İLGİLİ KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Aydın ili, Germencik ilçesi, Ortaklar mahallesi, 337 ada 9 parsel numaralı arsanın bir kısmında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

5- PLANLAMA KARARLARI

5.1. Mevcut Plan Kararları

5.1.1. Üst Ölçekli Plan Kararları: Aydın, Muğla, Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı Aydın M-19 paftasında “Depolama Alanı ve kısmen Tarım Arazisi” arazi kullanımında yer almaktadır.

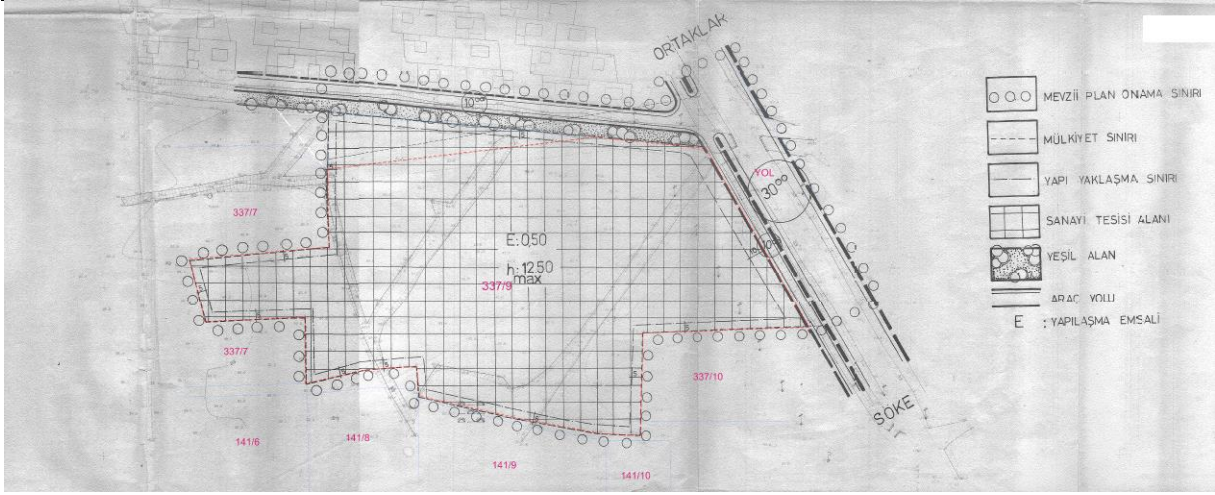


1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Planlama Alanı

5.1.2. Mevzii İmar Planı Kararları: Mevcut 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında, Sanayi Tesis Alanı kullanımında olup, yapılaşma koşulları Emsal (E) = 0,50 ve Yapı Yüksekliği $h_{max} = 12.50$ m'dir.

Aydın ili, Germencik ilçesi, Ortaklar Mahallesi, Karakova Mevkiinde, tapunun 337 ada 9 parsel (eski 1319 parsel) numarasında kayıtlı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı, mülga Ortaklar Belediye Meclisinin 06.08.1996 tarih ve 1 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Aydın, Muğla, Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planı, Plan Hükümlerinin madde 7.7. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR, hükmü gereği söz konusu plan halen yürürlükte.

Mevzii imar planında Ortaklar-Söke karayolu cephesinde 10m genişliğinde servis yolu/yan yol, kuzeydeki konut alanları ile arada 10m genişliğinde araç yolu ve yeşil aks (dere) planlanmış olup yapı yaklaşma mesafeleri karayolu cephesinde 10m diğer yönlerden 5m olarak düzenlenmiştir. Arazi kullanım fonksiyonu Sanayi Tesis Alanı olarak belirlenmiştir.

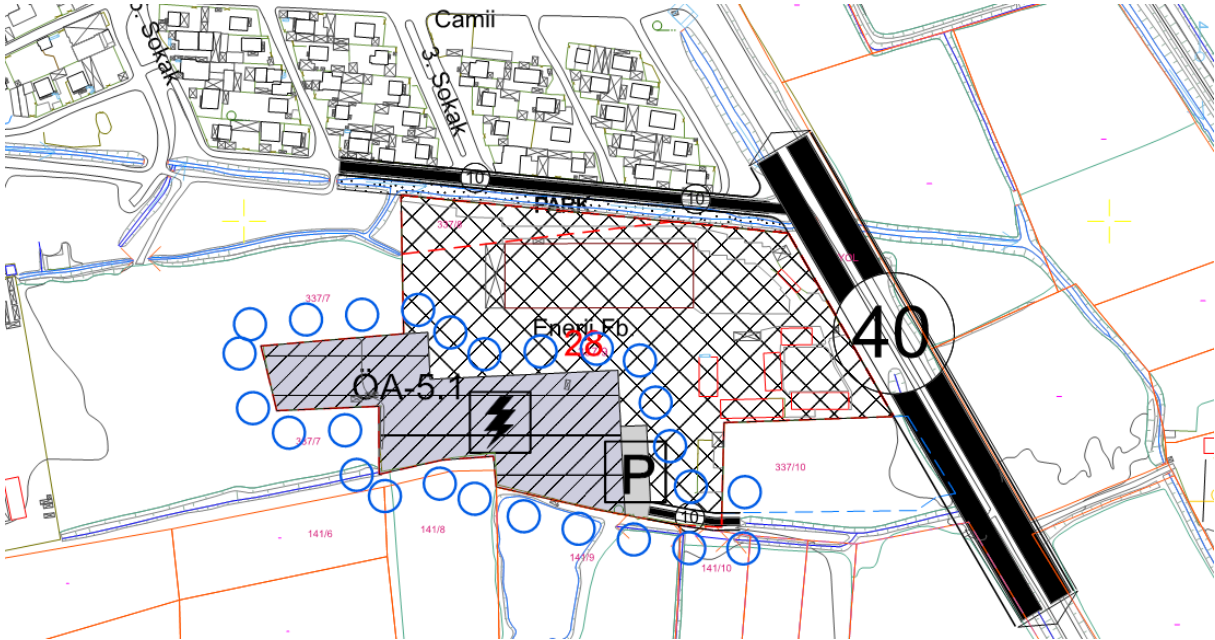


Mevcut 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı

5.2. Öneri Plan Kararları

5.2.1. Nazım İmar Planı Kararları: Aydın ili, Germencik ilçesi, Ortaklar Mahallesi, Karakova Mevkiinde, tapunun 337 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 38860,80m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında Sanayi Tesis Alanı arazi kullanımında kalmaktadır. Arsanın yaklaşık 11915,86m²'lik kısmında taşınmaz maliki şirketin kendi ihtiyacı için yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı **Elektrik Üretim Alanı (GES)** amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan nazım imar planında mevcut ulaşım aksları korunmuş, önerilen GES alanına ulaşım taşınmazın güneydoğu köşesine bağlanan mevcut kadastro yolu değerlendirilerek 10m genişliğinde araç yolu ve otopark alanı planlanmıştır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

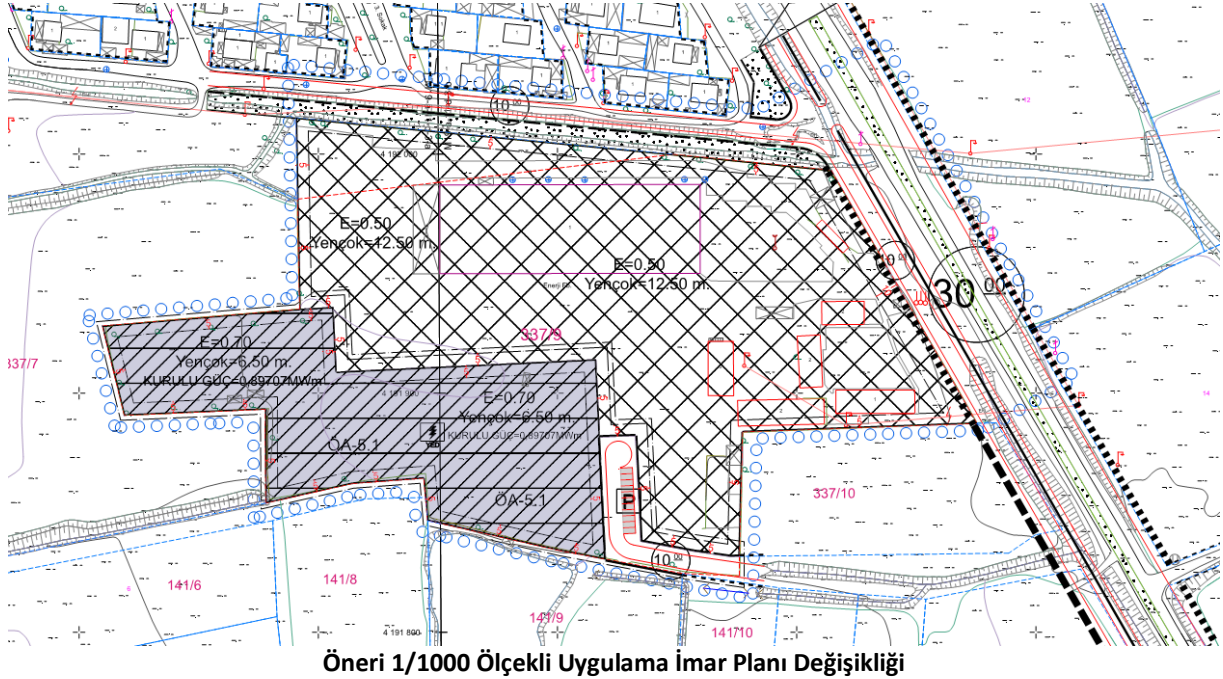
Aydın ili, Germencik ilçesi, Ortaklar Mahallesi, Karakova Mevkiinde, tapunun 337 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 38860,80m² yüzölçümlü arsa vasıflı arazinin yaklaşık 11915,86m²'lik kısmında mevcut 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planındaki Sanayi Alanı arazi kullanımı, **Elektrik Üretim Alanı (GES)** arazi kullanımı olarak değiştirilmiştir.

5.2.2. Uygulama İmar Planı Kararları: Aydın ili, Germencik ilçesi, Ortaklar Mahallesi, Karakova Mevkiinde, tapunun 337 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 38860,80m² yüzölçümlü arsa vasıflı arazinin yaklaşık 11915,86m²'lik kısmında mevcut 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planındaki Sanayi Tesis Alanı arazi kullanımı, **Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES)** arazi kullanımını olarak değiştirilmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planından gelen Sanayi Tesis Alanındaki yapılaşma koşulları mevcut plandaki gibi yapılaşma yoğunluğu $E = 0,50$ ve yapı yüksekliği $Yençok = 12,50$ m olarak korunmuştur. Önerilen GES Alanında yapılaşma yoğunluğu, Emsal $E=0,70$ yapı yüksekliği $Yençok=6,50$ m olarak önerilmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5m olacak şekilde düzenlenmiştir. Taşınmazın güneydoğu köşesine bağlanan mevcut kadastro yolu değerlendirilerek 10m genişliğinde araç yolu ve otopark alanı planlanmıştır.

Mevcut Mevzii İmar Planı ile UİP Değişikliği sonucu önerilen arazi kullanım değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| Fonksiyon | Mevzii İmar Planı | | UİP Değişikliği | |
|---------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Sanayi Tesis Alanı | 38860,80 | 100,00 | 25765,74 | 66,30 |
| YED Alanı (GES) | -- | -- | 11915,86 | 30,66 |
| Yol + Otopark Alanı | -- | -- | 1179,20 | 3,04 |
| Toplam | 38860,80 | 100,00 | 38860,80 | 100,00 |



3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine uygun olarak söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Tesisin planlama, inşaat ve işletme aşamalarında plan notlarındaki hükümlere uyulacaktır. Ocak 2024

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı