



AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, SAVRANDERE MAHALLESİ, 190
ADA, 448 PARSEL YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA
DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ
4,7916 MWm) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



MART 2025



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

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 (Efeler) ile birlikte 17 ilçe bulunmaktadır. İlçeler sırasıyla, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, Incirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar ve Yenipazar'dır. Planlamaya konu alan, Efeler ilçesi, Savrandere mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



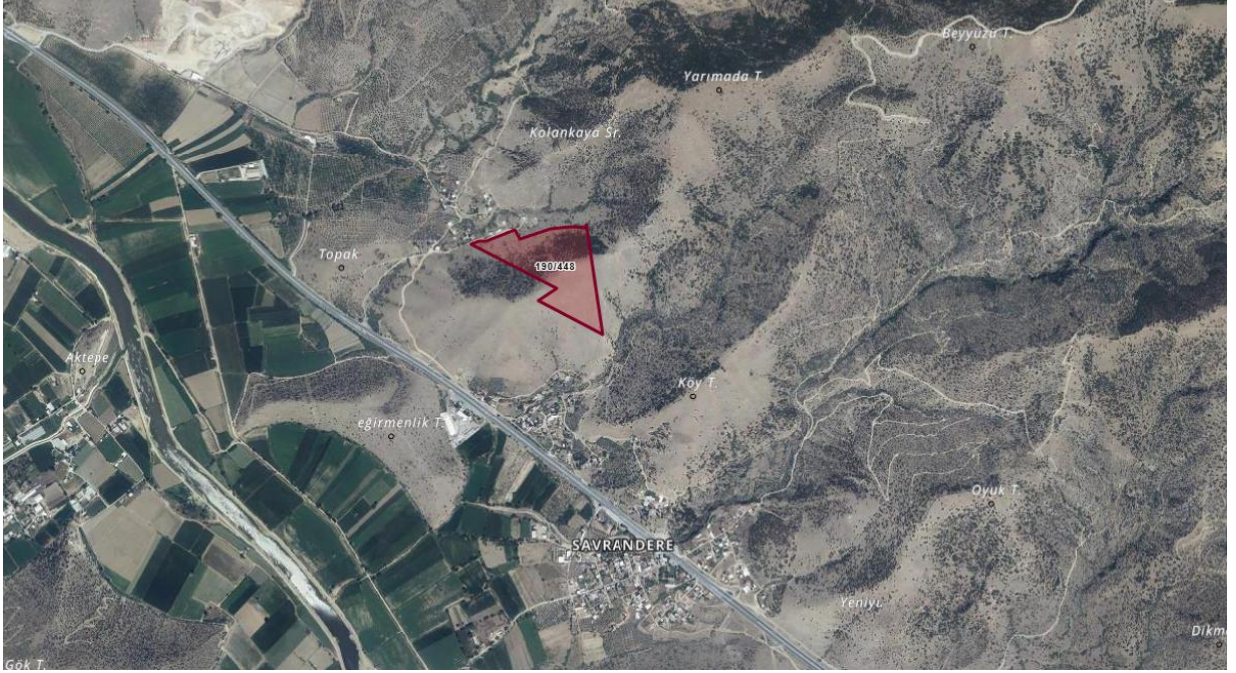
AYDIN İLİ HARİTASI

Aydın ilinin merkez olarak kabul edilen ilçesidir. 2022 yılı ilçe nüfusu 303.772 kişidir. Yüzölçümü 631 km²'dir.

2- PLANLAMA ALANININ KONUMU

İmar planına konu alan; Ege Bölgesinde, Aydın ili, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi sınırları içinde, Savrandere mahallesi yerleşik alanın kuzeyinde yer almaktadır. Söz konusu parsel Savrandere mahalle merkezine yaklaşık 2km; Efeler merkeze yaklaşık 12km mesafe uzaklıktadır.

İdari olarak planlama alanı; Aydın ili, Efeler ilçesi, Savrandere Mahallesinde, 190 ada 448 parsel numarasında kayıtlı 86.693,03m² yüzölçümlü “ham toprak” vasıflı taşınmazın bir kısmında **Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Santrali** yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

3- MÜLKİYET DURUMU

Aydın ili, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi sınırları içinde, 190 ada 448 parsel numarasında kayıtlı 86.693,03m² yüzölçümlü “ham toprak” vasıflı taşınmazın mülkiyeti Hazineye aittir. Ancak, Doğru Döküm-Makina Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi söz konusu parselde yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı lisanssız elektrik üretimi yapmak amacıyla ön izin belgesi alınmıştır. 16.08.2024 tarihinden itibaren ön izin süresinin 1 yıl süre ile uzatılmıştır.

4- JEOLJİK-JEOTEKNİK YAPI

Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi 190 ada 448 parselde yapılması planlanan güneş enerji santrali projesi kapsamında alanın kadastro yolu ile bağlantısını sağlayan ulaşım yoluna ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 05.03.2025 tarihinde, güneş enerji santral alanına ilişkin ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ise 26.12.2024 tarihinde Aydın Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında planlamaya konu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiş olup bu alanlarda;

- Projeye esas zemin etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerin etkisi de hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak şevler, uygun projelendirilmiş palyelendirme ve dayanma (istinad) yapıları ile desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık sularının oluşturulacak kazı şevlerini ve yapı temellerini etkilemesine karşı drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin temel etütlerinde ayrışma zonu kalınlığı, temel tipi-derinliği ve temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak incelenmelidir. Çıkacak problemlere göre alınacak olan mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapı yükleri inceleme alanında gözlenen pliyosen yaşlı çamurtaşlarının sağlam kaya seviyesine taşıtılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri detaylı olarak irdelenmeli ve olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Kazı sonrası ve yol yapımında oluşacak kontrollü ve kontrolsüz dolgu alanlarda belirlenen stabilite sorunlarına karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.
- İnceleme alanı, 18 Mart 2018 tarihli, 30364 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre DD-2 50 yılda aşılma olasılığı %10 (tekrarlama periyodu 475 yıl) olan deprem yer hareketi düzeyinde yer almaktadır. Bölgenin DD-2’de yer alması nedeniyle yapılacak her türlü yapılaşmada Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere kesinlikle uyulması gerekmektedir.

AYDIN, EFELER, SAVRANDERE MAHALLESİ, 190 ADA 448 PARSEL
TOPLAM KURULU GÜÇ: 4,7916 MW_m GES AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

	İL	AYDIN
	İLÇE	EFELER
	MAHALLE	SAVRANDERE
	PAFTA	1 adet 1/5000 ölçekli (M19-c-03-a) 2 adet 1/1000 ölçekli (M19-c-03-a-2-a, M19-c-03-a-2-b)
	ADA / PARSEL	190 ADA / 448 PARSEL
	PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	UYGULAMA İMAR PLANI – 1/1000 NAZIM İMAR PLANI – 1/5000
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.		

KOMİSYON

24.12/2024
Mustafa YAVAS
Jeoloji Mühendisi

24.12/2024
Nurhan ÖRÜC
Jeofizik Mühendisi

25.12/2024
Haluk ÇOKTU
Jeoteknik Hidrojeoloji Müh.
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

24.12/2024
Erman AVANAŞ
Şube Müdürü

25.12/2024
Güneş ARKOÇ
Müdür Yardımcısı

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
26.12/2024

M. Taha AL
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Planlama Alanına Ait Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç Sayfası

AYDIN, EFELER, SAVRANDERE MAHALLESİ, 190 ADA 448 PARSEL
TOPLAM KURULU GÜÇ: 4,7916 MW_m GES AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

	İL	AYDIN
	İLÇE	EFELER
	MAHALLE	SAVRANDERE
	PAFTA	2 adet 1/5000 ölçekli (M19-c-03-a, M19b23d) 2 adet 1/1000 ölçekli (M19-c-03-a-2-a, M19-b-23-d-3-d)
	ADA / PARSEL	190 ADA / 448 PARSEL YOL ALANI
	PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	UYGULAMA İMAR PLANI - 1/1000 NAZIM İMAR PLANI - 1/5000
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.		

KOMİSYON

04.10.2025
Haluk ÇOKTU
Jeolojik-İhtisat Jeolojisi Müh.
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

04.10.2025
Nurcan ORUÇ
Jeofizik Mühendisi

04.10.2025
Seher ÖZTAHTAZI
Jeofizik Mühendisi

04.10.2025
Erman AVANAS
Şube Müdürü

04.10.2025
Güneş ARKOÇ
Müdür Yardımcısı

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
05/10/2025


Hamit ERGİN
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

GES Ulaşım Yoluna Ait Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç Sayfası

5- MER'İ PLAN KARARLARI

5.1- Üst Ölçekli Plan Kararları:

Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı M-19 paftasında “Orman Alanı ve Çayır-Mera” arazi kullanımında yer almaktadır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı (Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından hazırlanan 27.04.2009 tarih ve 635 sayılı Makam Olur'u uyarınca Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğünce 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'un 2 (h) ve 10 (c) maddeleri ve 5491/2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9(b) maddesi uyarınca 05.07.2011 tarihinde değişerek kesinleşmiştir. Planlama alanında, Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı haricinde herhangi bir üst ölçekli plan bulunmamaktadır.

Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, 8.22. “Enerji Üretim Alanları Ve Enerji İletim Tesisleri” başlığı altında;

"8.22.1. 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanuna uygun olarak yapılması planlanan yenilenebilir enerji üretim tesislerinde, enerji piyasası düzenleme kurumundan alınacak izin kapsamında, ülke ve bölge ölçeğinde yatırım kararı niteliği taşıyan hidroelektrik santrallerde kurulu gücü 10 MW, rüzgar enerji santrallerinde türbin sayısı 20 adet ve üzerinde veya kurulu gücü 50 MW, biyokütle enerji santrallerinde kurulu gücü 10 MW, jeotermal enerji santrallerinde ısıl kapasitesi 20 MW, güneş enerji santrallerinde proje alanı 20 hektar veya kurulu gücü 10 MW ve üzeri tesisler için çevre düzeni planında değişiklik yapılması zorunludur. Kurulu gücü bu değerlerin altındaki projelerde imar planı süreçleri, bu planda belirlenen kriterlere uygun olarak ilgili idaresince sonuçlandırılır."

"8.22.2. Ülke ve bölge ölçeğinde yatırım kararı niteliği taşımayan yenilenebilir enerji üretim alanlarının yer seçiminde şu kriterlere uyulacaktır:

- 6831 sayılı "Orman Kanunu" kapsamında kalan alanlardaki yatırımların gerekli izinler alınarak öncelikli olarak orman niteliğini kaybetmiş alanlarda gerçekleştirilmesi esastır.

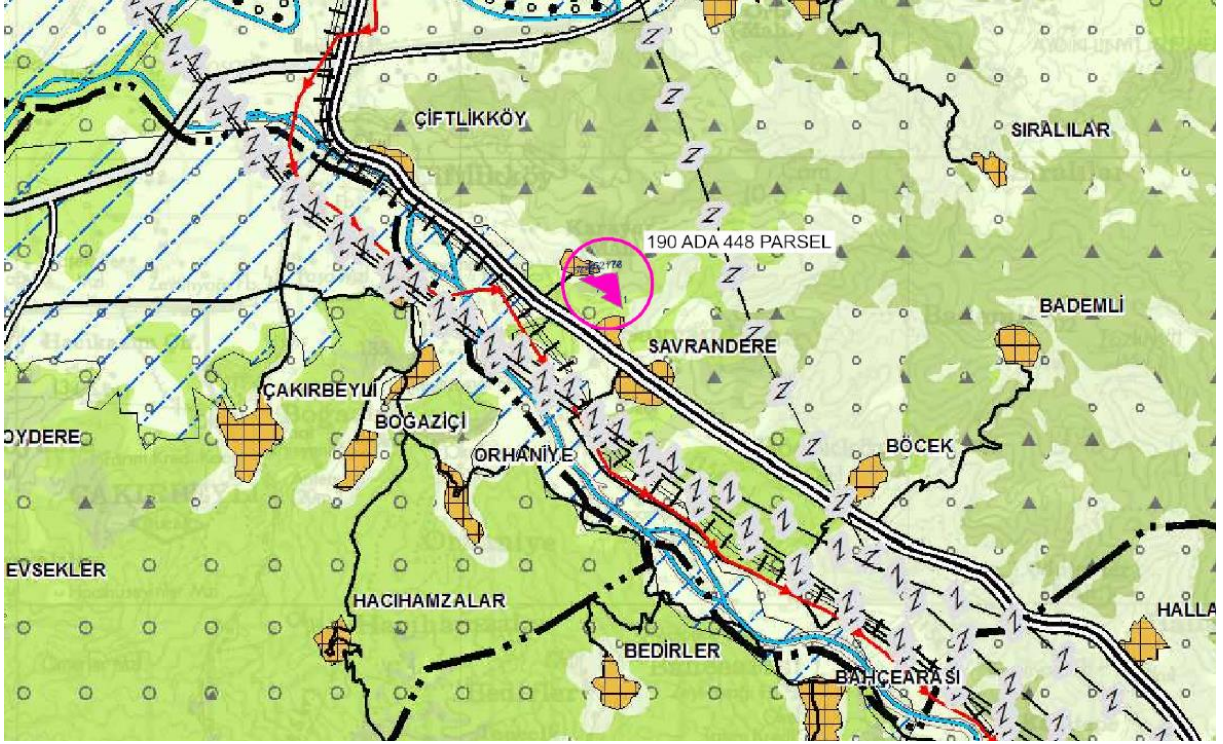
- Tarımsal üretim amaçlı korunması esas olan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalan tarım arazilerinde yapılacak olan yatırımlarda 5403 sayılı Kanun hükümleri kapsamında "tarım dışı amaçla kullanım izni" nin alınması zorunludur.

- ÇDP'de doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan, önemli doğa alanı, plaj, kumsal, sazlık, bataklık alan, jeolojik sakıncalı alan, sulak alanlar, sulak alan koruma bölgeleri, içme ve kullanma suyu koruma kuşakları ve yaban hayatı koruma geliştirme sahalarında kalan alanlarda yapılacak uygulamalarda imar planlarının hazırlanması aşamasında, üniversitelerin ilgili bölümlerince faaliyetin çevreye olabilecek olası etkilerinin ve alınacak önlemlerin açıklandığı ekosistem değerlendirme raporu hazırlanması zorunludur. Ekosistem değerlendirme raporu, planlama bölgesindeki üniversitelerin ilgili bölümlerince yatırıma konu alanın özelliklerine göre belirlenecek uzman kişilerce hazırlanır. Bu alanlarda ilgili mevzuat hükümleri ve ekosistem değerlendirme raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- İmar planı aşamasında, jeolojik etüt raporuna uyulacaktır.

- Plan sınırı içerisinde bulunan kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi, özel çevre koruma bölgesi, milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı gibi özel kanunlara tabi

alanlarda ilgili kanun hükümleri çerçevesinde ilgili kurumlardan uygun görüş alınacaktır."
Plan hükümleri bulunmaktadır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.2- Alt Ölçekli Plan Kararları:

Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi, 190 ada, 448 parselde alt ölçekli imar planları bulunmamaktadır.

6- TARIM DIŞI KULLANIM İZNİ

Aydın Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.11.2024 tarih E-79598179-230.04.02-16587662 sayılı yazısında 190 ada 448 parsel numaralı taşınmazın 5,73 hektar yüzölçümüne sahip Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak nitelendirildiği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması suretiyle güneş enerji santrali olarak tarım dışı amaçlı kullanılması, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin 2. Paragrafına istinaden Valilik Makamınca uygun görüldüğü bildirilmiştir.

7- BAĞLANTI GÖRÜŞÜ VE ÇAĞRI MEKTUBU

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 20.12.2024 tarih ve 94465 sayılı Bağlantı Görüşü Ve Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubunda projelendirme için gerekli esaslar belirtilmiş olup, Güneş Enerjisine Dayalı Üretim Tesisine İlişkin Teknik Değerlendirme Raporunda tesisin kurulacağı arazinin köşe noktaları bildirilmiştir.

8- ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

04.11.2024 karar tarihli 98914016 220-02 E-202484 karar numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesinde 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan "Güneş Enerji Santrali (8,67 Hektarlık Alan ve 4,7916MW_m/3,2 MWe Kurulu Güç Kapasiteli)

projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görüldüğü, Ayrıca ÇED raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliği'nin 17. Maddesi gereğince Valilikçe “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararının verildiği bildirilmiştir.

9- İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

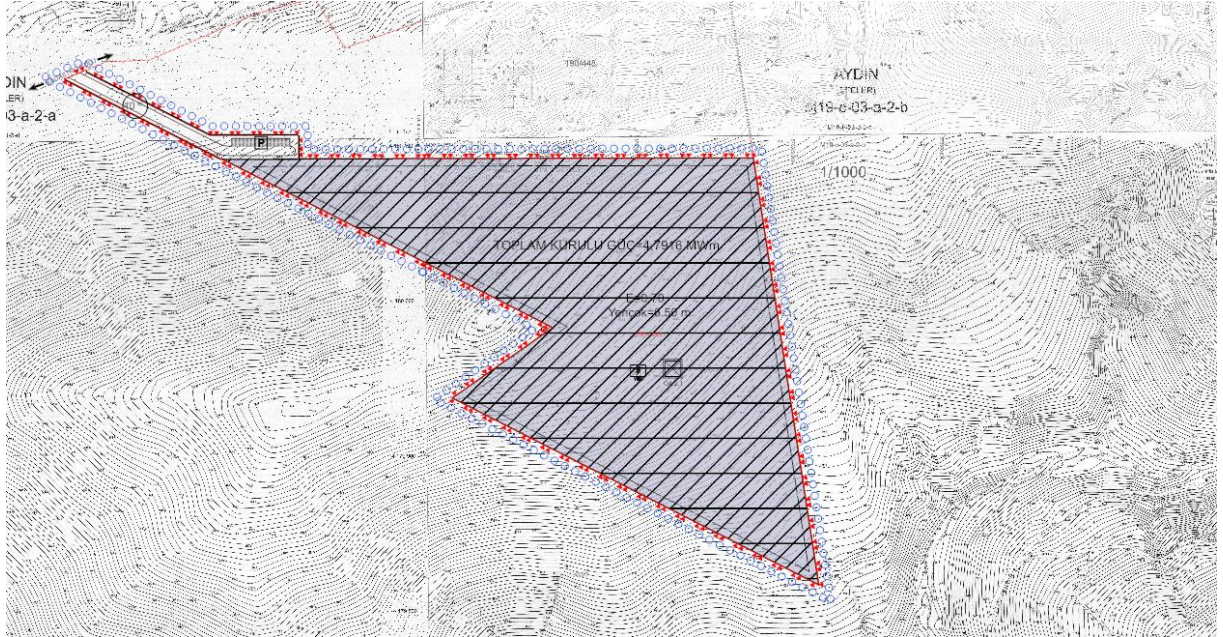
Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi'nde 190 ada 448 parselde Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Santrali yapılabilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında İmar Planına ilişkin gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuştur. Alınan görüşler rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

10- ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Doğru Döküm Makine Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından Aydın ili, Efeler ilçesi, Savrandere Mahallesinde kurulacak Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesisi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak, planlama alanına **Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (YED)** arazi kullanım kararı getirilmiştir.

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanına ulaşım parselin kuzey batısında bulunan kadastral yoldan sağlanmaktadır. Kuzey batısında bulunan yola bağlanan parsel içinde 10m genişliğinde taşıt yolu otopark ile sonlandırılmıştır. 190 ada 448 numaralı parselde kayıtlı 86693,03m² yüzölçümlü ham toprak nitelikli taşınmazın yaklaşık 48490 m² lik kısmında 4,7916 MWm toplam kurulu güce sahip Lisanssız Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesisi (GES) planlanmıştır.

Planlama alanındaki yapı yaklaşma sınırları, her yönden 5m olacak şekilde belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları Emsal (E)=0.70; Yapı Yüksekliği Yençok=6.50 metredir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı