

**AYDIN İLİ, BUHARKENT İLÇESİ, SAVCILLI MAHALLESİ,
164 ADA, 21,22 VE 23 PARSELLER ENERJİ ÜRETİM ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANRALİ 2,725 MWm)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**



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

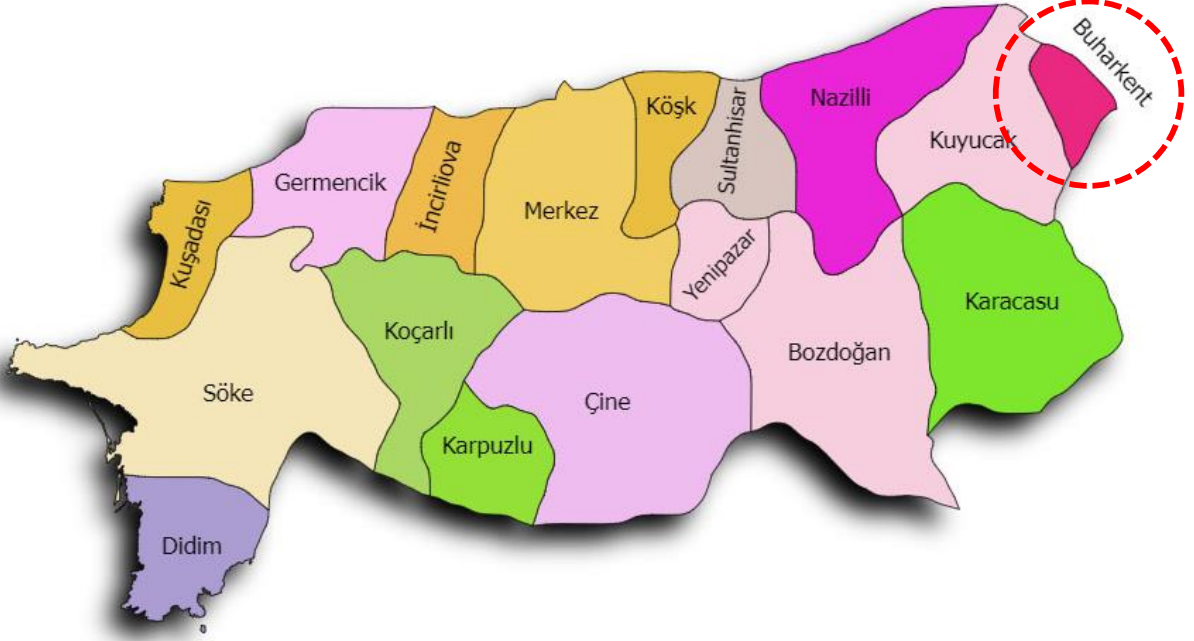
1- ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

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 Efeler ilçesi 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, Buharkent ilçesi, Savcılı mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



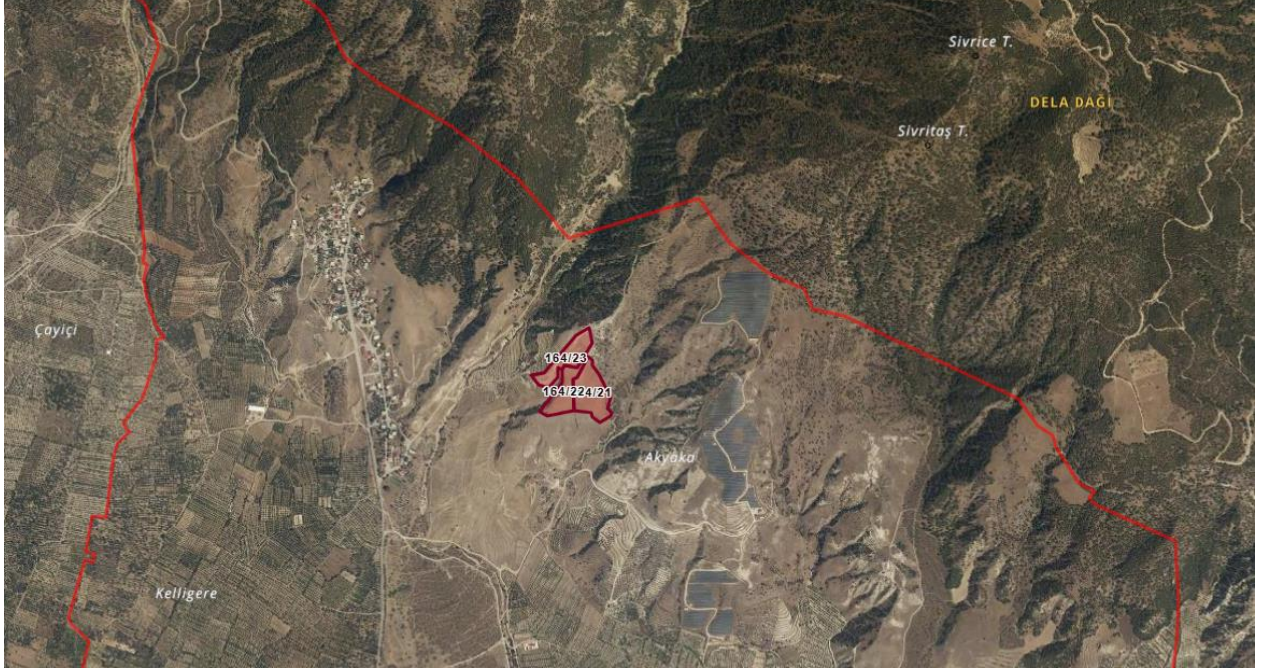
Aydın İli İlçeleri

Aydın ilinin doğusunda ve Denizli'ye 41km uzaklıktadır. İlçe merkezi Aydın-Denizli karayolu üzerinde kurulmuştur. Aydın-Denizli demiryolu ise ilçenin güneyinden geçer. İlçe toprakları Menderes Vadisinde yer alır. Genelde düz bir arazide konumlanan Buharkent ilçesinin kuzeyinde Karlıkdede Tepesi (1750m) en yüksek noktasıdır. İlçede sıcak su ve jeotermal enerji santralleri bulunur. Buharkent ilçesinin nüfusu 2022 yılı verilerine göre 12.951 kişidir.

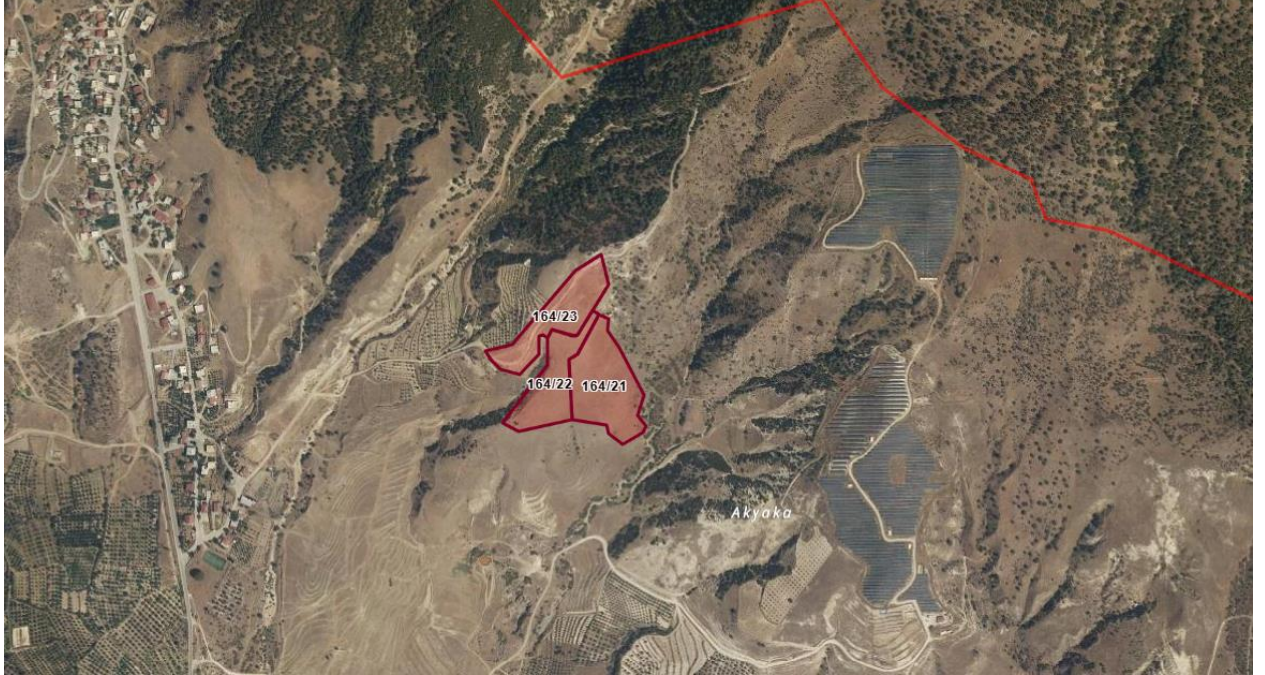
2- PLANLAMA ALANININ YERİ

İmar planına konu alan; Ege Bölgesinde, Aydın ili, Buharkent ilçesi, Savcılı Mahallesi sınırları içinde, Savcılı mahalle merkezinin yaklaşık 3km kuzey doğusunda yer almaktadır. Söz konusu 164 ada 21, 22 ve 23 parseller Buharkent merkeze yaklaşık 5 km uzaklıktadır.

İdari olarak planlama alanı; Aydın ili, Buharkent ilçesi, Savcılı Mahallesinde, Deliağadağı Mevkiinde, 164 ada 21,22 ve 23 parsel numaralarında kayıtlı toplam 31358,24m² yüzölçümlü “tarla” vasıflı arazide 21 ve 22 parsellerin tamamında Güneş Enerjisine Dayalı Lisanssız Elektrik Üretim Santrali ve Otopark Alanı; 23 parselin 410,21 m² ‘lik kısmında yol yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



Planlama Alanı Uzaktan Hava Fotoğrafi



Planlama Alanı Yakından Hava Fotoğrafi

3- MÜLKİYET DURUMU

Aydın İli, Buharkent İlçesi, Savcılı Mahallesi, 164 ada 21-22-23 parsel numaralarında kayıtlı kayıtlı toplam 31358,24m² yüzölçümlü “tarla” vasıflı taşınmazın mülkiyeti Ülpaş İnşaat Tekstil Gıda Turizm Eğlence Otomotiv Ticaret Anonim Şirketi’ne aittir.

4- JEOLJİK-JEOTEKNİK YAPI

Planlama alanı jeoloji literatüründe Menderes Masifi olarak adlandırılan bölgede bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresinin planlamaya esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda detaylı olarak incelenmiştir. Hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 15.10.2024 tarihinde Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından incelenerek onanmıştır. Söz konusu raporun SONUÇ VE ÖNERİLER bölümünde belirtilen koşullara söz konusu tesisin planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

Yapılan çalışmalar sonucunda inceleme alanının tamamı Kütle Hareketi Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Sorunlu Alanlar kapsamında “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

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 (istinat) yapıları ile desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık sularının oluşturulacak kazı şevlerini ve yapı temellerini etkilemesine karşı drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin ve 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 seviyelerine 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.
- 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında “Ö.A. – 2.1” simgesi ile gösterilmiştir.

5- BAĞLANTI GÖRÜŞÜ VE ÇAĞRI MEKTUBU

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 08.12.2023 tarih ve 47075 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.

6- ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 08.03.2024 tarih ve 98914016220-02 E-202423 karar numaralı ÇED Belgesinde 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin Ek-II listesinde yer alan “ÜLPAŞ Güneş Enerji Santrali (2,725MWp/2,725 MWm/2,23 MWe)” projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valilikçe “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı verilmiştir.

7- İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Aydın ili, Buharkent ilçesi, Savcılı Mahallesi, Deliağadağı Mevkiinde, 164 ada 21, 22 ve 23 parsel numaralarında kayıtlı toplam 31358,24m² yüzölçümlü “tarla” vasıflı arazide Güneş Enerjisine Dayalı Lisanssız Elektrik Üretim Santrali ve yol yapılabilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından planlamaya esas görüşleri alınmıştır. İlgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri ekli CD içinde verilmiştir.

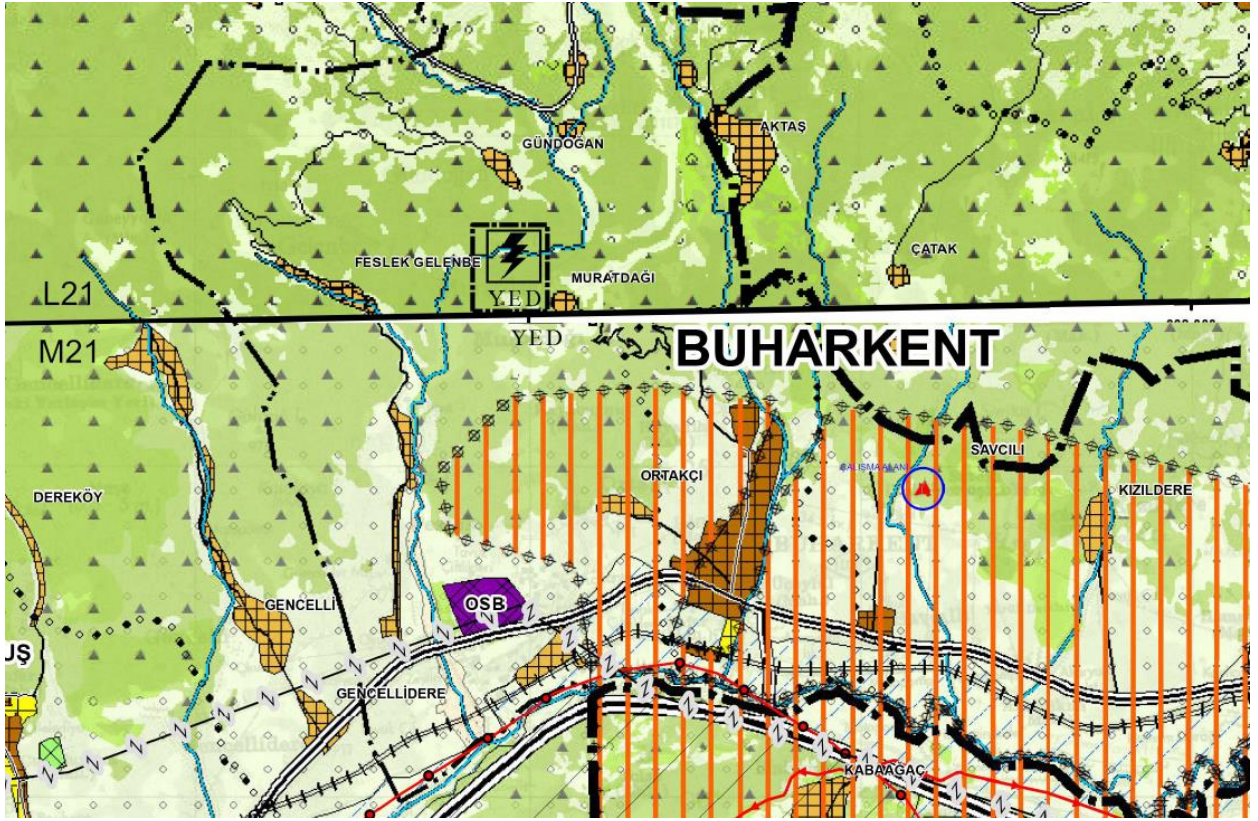
8-PLANLAMA KARARLARI

8.1-Üst Ölçekli Plan Kararları:

Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı M-21 paftasında “Orman Alanı” ve “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi” arazi kullanımında yer almaktadır. Ancak 13.09.2019 tarih 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile bölgedeki Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Merkezi / Turizm Merkezi iptal edilmiştir.

Ülpaş İnşaat Tekstil Gıda Turizm Eğlence Otomotiv Ticaret A.Ş.’nin talepleri çerçevesinde Aydın ili, Buharkent ilçesi, Savcılı Mahallesi, Deliağadağı Mevkiinde tapunun 164 ada 21, 22 parsellerde kayıtlı toplam 30948,03m² yüzölçümlü alanda 2,725MWm kurulu güce sahip Lisanssız Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesisi (GES); GES alanına ulaşım için 23 parselde yol yapılması hedeflenmektedir.

Planlama alanında, Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı haricinde herhangi bir üst ölçekli plan bulunmamaktadır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Planlama Alanı

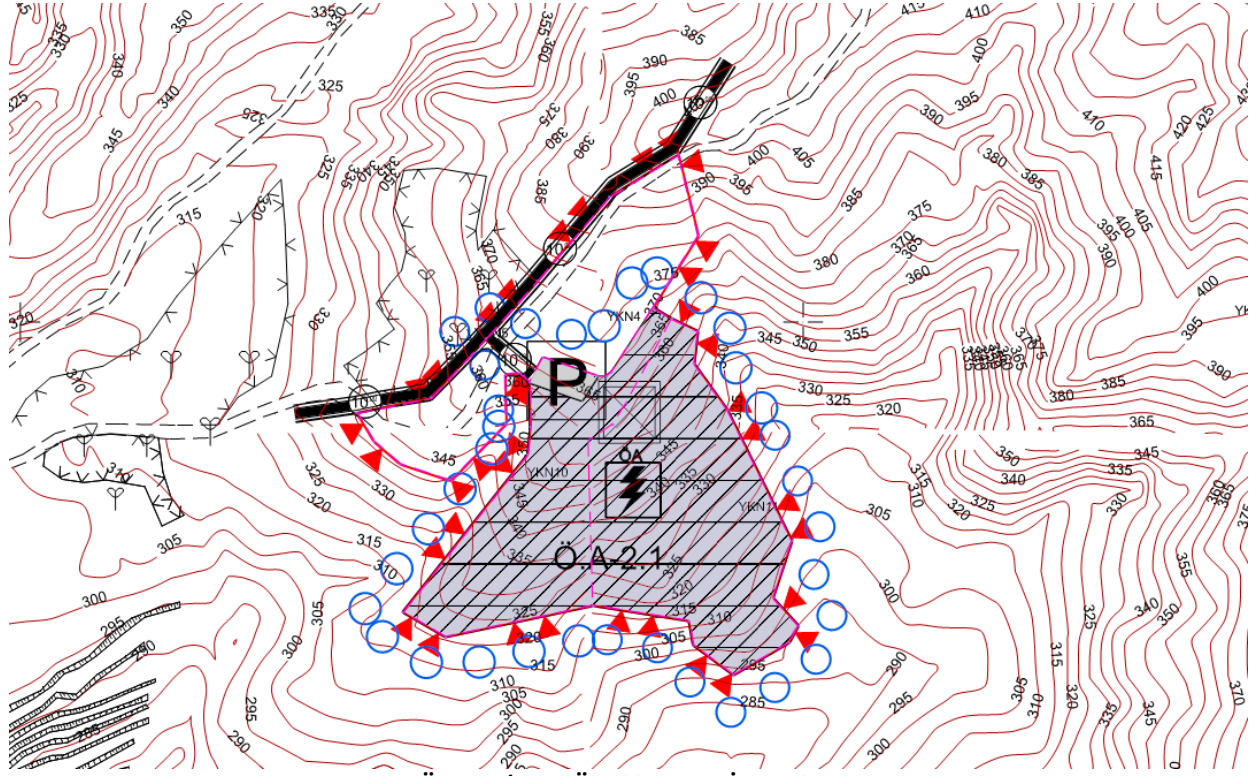
8.1-Alt Ölçekli Meri İmar Planları:

Aydın ili, Bozdoğan ilçesi, Savcılı mahallesi, 164 ada, 21, 22 ve 23 parsellerin bulunduğu alanda yürürlükte olan imar planı bulunmamaktadır.

9-NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Aydın ili, Buharkent ilçesi, Savcılı mahallesi, Deliağadağı mevkiinde kurulacak Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Santrali için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Yatırımcı firma tarafından

planlama alanında 2,725MWm gücündeki güneş enerjisine dayalı lisanssız elektrik üretim tesisi için müracaat edilmiş, 08.12.2023 tarih ve 47075 sayılı ADM Elektrik dağıtım A.Ş.'den Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu alınmıştır. Planlama alanına **Enerji Üretim Alanı (GES)** arazi kullanım kararı getirilmiştir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Taşınmazın kuzeyinde 23 parselin yaklaşık 410 m²'si 10 m genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmış, 22 parselin kuzeyinde otopark alanı ile sonlandırılmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri, yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenerek düzenlenecektir.

Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu'na ilişkin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mer'i mevzuat hükümleri geçerlidir.

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı