



AYDIN İLİ - ÇİNE İLÇESİ - KABALAR MAHALLESİ
121 ADA 61 PARSEL ENERJİ ÜRETİM ALANI(GÜNEŞ ENERJİ
SANTRALİ-1.9984 MWM / 0.9992 MWM+0.9992 MWM) AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

I- Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali-Ges) Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Gerekçeli Açıklama Raporu

I-1.Planlama Alanının Konumu

I-2.Plan Hiyerarşisi Ve Gelişim Sürecindeki Yeri

I-2.1. Planlama Alanının Üst Ölçekli Plan Ve Plan Notları

I-2.2. Planlama Alanının Alt Ölçekli Plan Ve Plan Notları

I-3.Araştırma Ve Analiz Çalışmaları

I-3.1. Ulaşım Ağındaki Yeri

I-3.2. Arazi Kullanımı

I-3.3. Mülkiyet Yapısı

I-3.4. Fotoğraflar

I-4.Resmi Kurum Ve Kuruluş Görüşleri

I-5.Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

I-6.Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED)

I-7.Bağlantı Görüşü ve Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

I-8.Plan Teklifi

I-1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu olan alan, Aydın İli, Çine İlçesi, Kabalar Mahallesi, Kimırlar Mevkii'nde yer almaktadır. Söz konusu alan İTRF 3° (derece) koordinat sisteminde düşeyde; 4 151 200-4 151 600, yatayda; 596 000-596 400 koordinatlarında konumlandırılmıştır. Planlama Alanı yaklaşık olarak 33.055,20 m²'lik alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı 37°,38' Kuzey, 27°,29' Doğu koordinatlarında bulunan Aydın İli'nde yer almaktadır. Aydın İli Türkiye'nin güneybatısında yer almakta olup Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı, Aydın İline bağlı Çine İlçesi sınırları dahilindedir.

PLANLAMA ALANININ GOOGLE EARTH GÖRÜNTÜSÜ



I-2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

I-2.1. PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dahilinde GES alanının tamamı yaklaşık olarak "Tarım Arazisi", "Orman Alanı" ve "Önemli Doğa Alanı" olarak planlı alanda kalmakta olup, ilgili planın 8.3. "Tarım Arazileri"8.9.2."Önemli Doğa Alanları" ve 8.22. "Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri" plan hükümlerine tabiidir.

1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Plan hükümlerinden;

8.22. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI VE ENERJİ İLETİM TESİSLERİ

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 İzin 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 Isıl Kapasitesi 20 Mw, Güneş Enerji Santrallerinde Proje Alanı 20 Hektar Veya

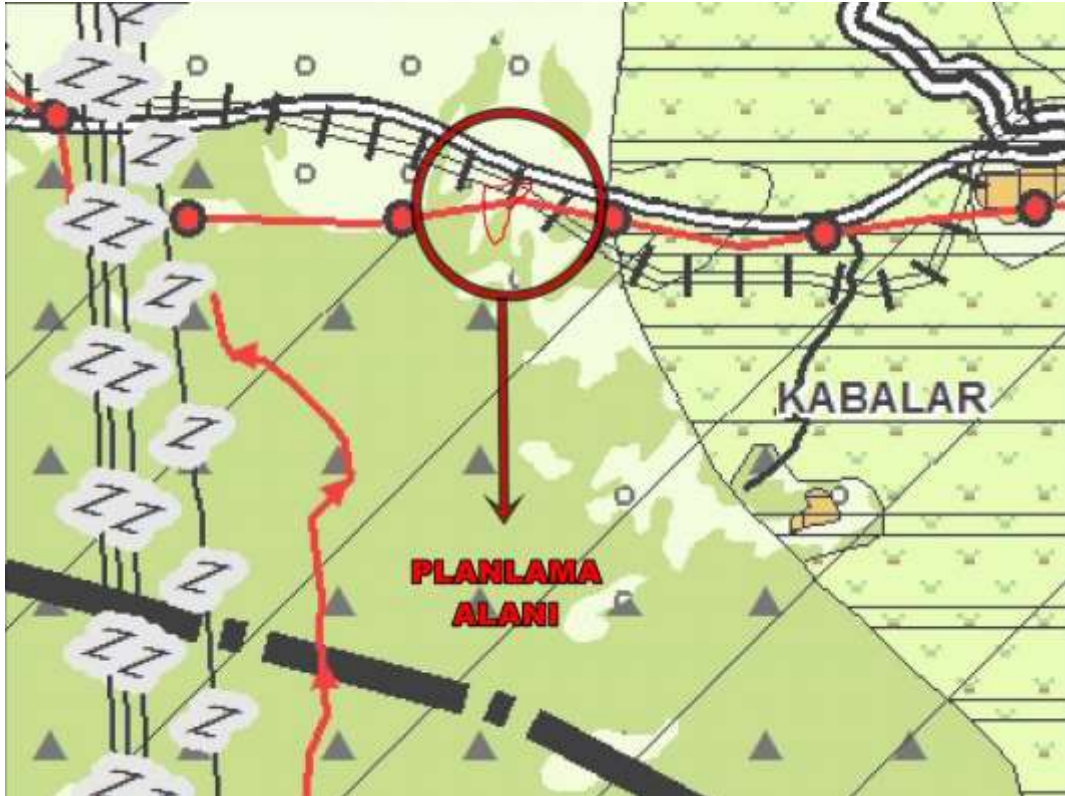
Kurulu Gücü 10 Mw Ve Üzeri Tesisler İçin Çevre Düzeni Planında Değişiklik Yapılması Zorunludur. Kurulu Gücü Bu Değerlerin Altındaki Projelerde İmar Planı Süreçleri, Bu Planda Belirlenen Kriterlere Uygun Olarak İlgili İdaresince Sonuçlandırılır.

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 İzinler 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 İzni"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, İçme Ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları Ve Yaban Hayatı Koruma Geliştirme Sahalarında Kalan Alanlarda Yapılacak Uygulamalarda İmar Planlarının Hazırlanması Aşamasında, Üniversitelerin İlgili Bölümlerince Faaliyetin Çevreye Olabilecek Olası Etkilerinin Ve Alınacak Önlemlerin Açıklandığı Ekosistem Değerlendirme Raporu Hazırlanması Zorunludur. Ekosistem Değerlendirme Raporu, Planlama Bölgesindeki Üniversitelerin İlgili Bölümlerince Yatırıma Konu Alanın Özelliklerine Göre Belirlenecek Uzman Kişilerce Hazırlanır. Bu Alanlarda İlgili Mevzuat Hükümleri Ve Ekosistem Değerlendirme Raporu Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
- İmar Planı Aşamasında, Jeolojik Etüt Raporuna Uyulacaktır.
- Plan Sınırı İçerisinde Bulunan Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi, Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiatı Koruma Alanı Gibi Özel Kanunlara Tabi Alanlarda İlgili Kanun Hükümleri Çerçevesinde İlgili Kurumlardan Uygun Görüş Alınacaktır.

8.22.3. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 15/06/2020 Tarihli Ve E.2020/1449-K.2020/5369 Sayılı Kararı Uyarınca 15/06/2020 Tarihinden Önce İlgili Mevzuata Uygun Olarak İmar Planı Onaylanmış Olan Yenilenebilir Enerji Üretim Alanlarına İlişkin İmar Planları Geçerlidir. Projeye Bağlı Teknik Değişiklik İhtiyacı Olması Durumunda Söz Konusu İmar Planlarına İlişkin Değişiklikler İlgili İdaresince Onaylanabilir.

PLANLAMA ALANININ 1/100000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ



I-2.2. PLANLAMA ALANININ ALT ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

Planlama alanına ilişkin onaylı herhangi bir alt ölçekli imar planı bulunmamaktadır.

I-3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

I-3.1. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına ulaşım Kuzeyinde yer alan Kabalar Mahallesi yolu ile sağlanmaktadır. Bu yol devamında Aydın-İzmir karayoluna bağlanmaktadır. Planlama alanına ulaşımı sağlayan yol çevresindeki tarlalara hizmet etmek için kullanılmaktadır. Trafik yoğunluğunun planlama alanının yakınındaki yollarda neredeyse hiç olmadığı tespit edilmiş olup, gün içinde mevcut yoldan çok az binek araç ve traktör geçmektedir.

PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



I-3.2. ARAZİ KULLANIMI

Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.02.2024 tarihli ve 13056342 sayılı yazında; "...söz konusu parsel ile ilgili yapılan etüt sonucunda tamamının **"Kuru Marjinal Tarım Arazisi"** sınıfında olduğu tespit edilmiştir.

Valilik Makamının 13.12.2023 tarihli E-79598179-230.04.02-12393257 sayılı Olur'una istinaden; talep konusu parselin Güneş Enerjisi Elektrik Üretim tesisi **olarak tarım dışı amaçla kullanılması 5403 sayılı yasaya göre uygun görülmüştür.** " denilmektedir.

I-3.3. MÜLKİYET YAPISI

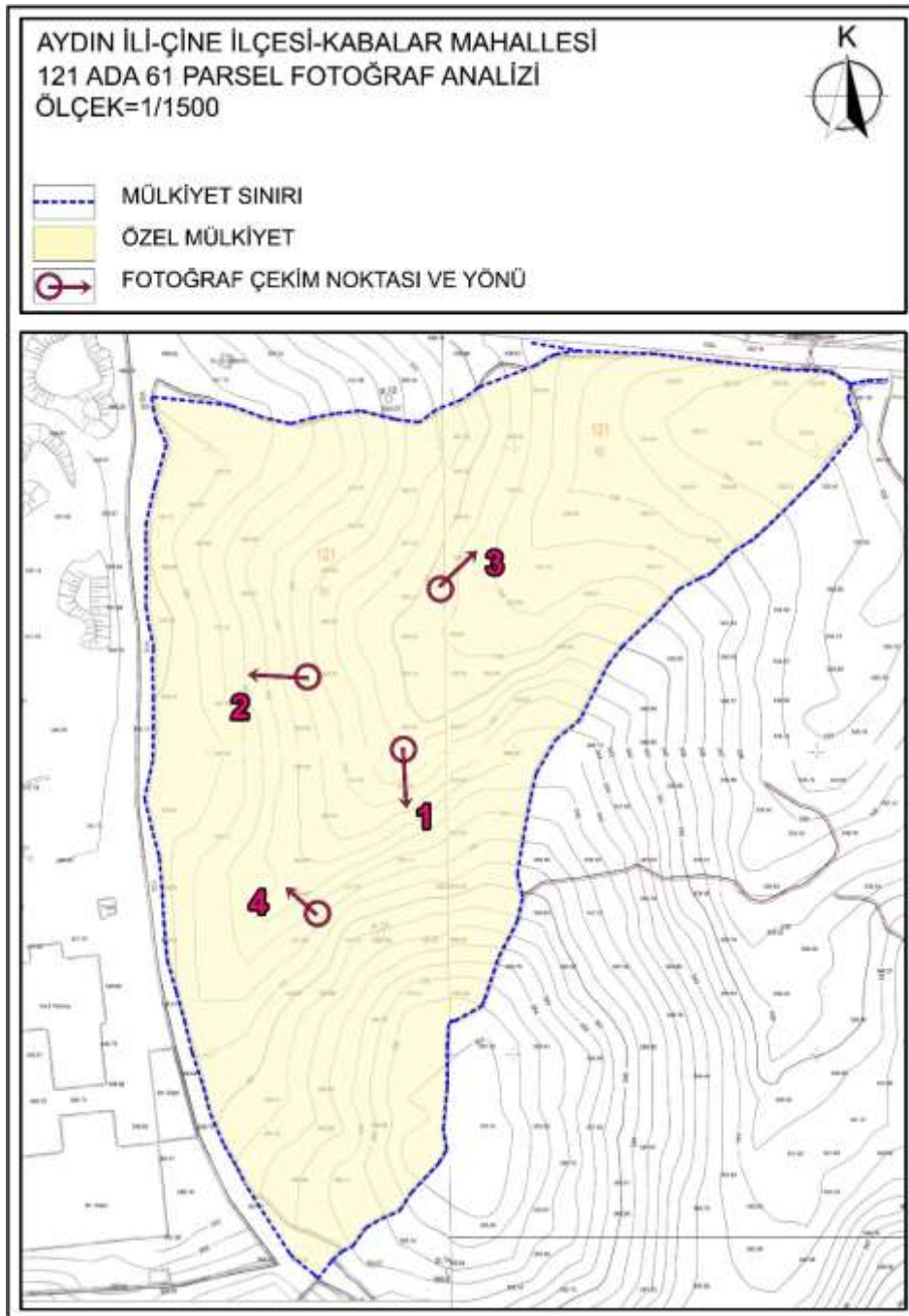
Planlamaya konu olan alan, Aydın İli, Çine İlçesi, Kabalar Mahallesi yer almaktadır. 121 ada 61 parsel Kuantum Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olup özel mülkiyettir. Bahse konu planlama alanı yaklaşık olarak 37.884,16 m² 'lik alanı kapsamaktadır.

Kuantum Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan:

121 ada 61 parsel numaralı taşınmazın bir kısmı; Ephesus Golf İşletmeciliği Tur. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından,

121 ada 61 parsel numaralı taşınmaz bir kısmı da; Lykia Turizm Yatırımları San. Ve Tic A.Ş. tarafından, kiralanmıştır.

I-3.4. FOTOĞRAFLAR



FOTOĞRAF-1



FOTOĞRAF-2



FOTOĞRAF-3



FOTOĞRAF-4



I-4.RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Aydın İli, Çine İlçesi, Kabalar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 121 ada 61 parsel Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerjisi Santrali) projesine ilişkin temin edilen kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki olan CD içerisinde yer almaktadır.

I-5.JEOLLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Söz konusu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Aydın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce **31.05.2024** tarihinde onaylanmıştır.

Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar ve jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir. Ekli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında gösterilmiştir.

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

İnceleme alanının Jeolojik birimi Paleozoyik yaşlı şilt metamorfik kayadır. İnceleme alanının eğimi %0-10, %10-20 aralıkları arasında değişmektedir. İnceleme alanında heyelan türü oluşumlar gözlenmemekte olup mevcut eğime bağlı olarak herhangi bir kazı çalışmasında meydana gelebilecek stabilite problemlerinden dolayı bu alanlar **Önemli Alan-2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve ekli haritada Ö.A.2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU



İLİ	AYDIN
İLÇE	ÇİNE
BELDE	---
KÖY/MAH	KABALAR
MEVKİİ	---
PAFTA 1 Adet 1/5000 Ölçekli 2 Adet 1/1000 Ölçekli	N20-A-02-B N20-A-02-B-1-C, N20-A-02-B-2-D
ADA	121
PARSEL	61
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas-Jeolojik & Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/
mühendis firmada olmak üzere 28.09.2012 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi
incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

29.05/2024
Haluk ÇOKTU
Jeoloji (Hidrojeoloji) Müh.
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

29.05/2024
Jeolojik Mühendisi

29 .../5/2024
Mustafa YAMAŞ
Jeoloji Mühendisi

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102(d)
Maddesi ile 28.09.2012 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

29.05/2024
Erman AVANAŞ
Şube Müdürü

29.05/2024
Erman AVANAŞ
Müdür Yardımcısı Vekli

ONAY

31.05/2024

M. Tahta AL
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRÜ

I-6.ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED)

Planlama alanında kurulacak Güneş Enerji Santraline ilişkin olarak Aydın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden 31.10.2023 tarih ve 7819574 sayılı ve 01.11.2023 tarih 7832874 sayılı yazıları ile ÇED Yönetmeliği kapsamı dışı görüşleri alınmıştır.

I-7.BAĞLANTI GÖRÜŞÜ VE BAĞLANTI ANLAŞMASINA ÇAĞRI MEKTUBU

Söz konusu taşınmazlar üzerinde kurulacak olan Güneş Enerji Santrallerine ilişkin ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 'den 10.08.2023 tarih ve 30320 sayılı, 07.09.2023 tarih ve 34183 sayılı yazılar ile Bağlantı Görüşü ve Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektupları alınmıştır.

I-8.PLAN TEKLİFİ

Bahse konu planlama alanında Enerji Üretim Alanı "Güneş Enerji Santrali (GES)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Söz konusu alan gerek 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kararları, gerekse topografyanın, bitki örtüsü, iklim şartları ve ulaşım, haberleşme vb. gibi teknik altyapı kriterlerinin bu alanda "GES (Güneş Enerji Santrali)" için uygun bir zemin oluşturması söz konusu plana öncülük etmiştir.

Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesislerine ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca "8.22. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri" hükmünü kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümü Değişikliği, 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 12.04.2022 tarihinde onaylanmıştır. Yapılan düzenleme neticesinde Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının;

"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 İzin 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 Isıl Kapasitesi 20 Mw, Güneş Enerji Santrallerinde Proje Alanı 20 Hektar Veya Kurulu Gücü 10 Mw Ve Üzeri Tesisler İçin Çevre Düzeni Planında Değişiklik Yapılması Zorunludur. Kurulu Gücü Bu Değerlerin Altındaki Projelerde İmar Planı Süreçleri, Bu Planda Belirlenen Kriterlere Uygun Olarak İlgili İdaresince Sonuçlandırılır." hükmünde enerji yatırımlarının yapılabileceğinden bahsedilmektedir.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri ile ADM Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü'nün; Bağlantı Görüşü ve Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu yazıları doğrultusunda Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Söz konusu Güneş Enerji Santralinin proje alanını 20 hektar az olduğu ve kurulu gücünün 10 MW'tan az olduğu için Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.22.1 hükmü doğrultusunda "**...Güneş Enerji Santrallerinde Proje Alanı 20 Hektar Veya Kurulu Gücü 10 Mw Ve Üzeri Tesisler İçin Çevre Düzeni Planında Değişiklik Yapılması Zorunludur. Kurulu Gücü Bu Değerlerin Altındaki Projelerde İmar Planı Süreçleri, Bu Planda Belirlenen Kriterlere Uygun Olarak İlgili İdaresince Sonuçlandırılır.**" üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmamıştır.

Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.02.2024 tarihli ve 13056342 sayılı yazısında; "...söz konusu parsel ile ilgili yapılan etüt sonucunda tamamının **"Kuru Marjinal Tarım Arazisi"** sınıfında olduğu tespit edilmiştir.

Valilik Makamının 13.12.2023 tarihli E-79598179-230.04.02-12393257 sayılı Olur'una istinaden; talep konusu parselin Güneş Enerjisi Elektrik Üretim tesisi **olarak tarım dışı amaçla kullanılması 5403 sayılı yasaya göre uygun görülmüştür.** " denilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 14.12.2023 tarihli ve 47999 sayılı yazısında planlama alanından mevcut elektrik dağıtım tesislerinin geçtiği tespit edildiği ve bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu tesisler korunmuş ve plan üzerinde gösterilmiştir.

Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 15.01.2024 tarihli ve 2024025808 sayılı yazısında planlama alanı ile girişimli bulunan ER:3388846 sayılı jeotermal kaynaklar ve mineralli sular arama dönemi ruhsat sahasına ilişkin Valiliğin görüşünün alınmasının uygun olacağı belirtildiğinden Aydın Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'ndan 22.01.2024 tarihli ve 87883 sayılı yazı ile söz konusu alanda Güneş Enerji Santrali amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında sakınca olmadığına dair olumlu görüş alınmıştır.

Enerji İşleri Genel Müdürlüğü tarafından verilen Teknik Değerlendirme Raporu koordinatlarına uygun olarak yapı yaklaşma mesafeleri düzenlenmiştir.

Güneş Enerji Santrali kurulmak istenen taşınmazın ulaşımı sağlayan ve taşınmazın kuzey cephesinden geçen kadastral yol, 15 metre genişliğinde taşıt yolu olarak düzenlenmiştir. Ayrıca kurulacak 2 ayrı Güneş Enerji Santralinin her ikisinin de taşıt yolundan cephe alması için taşınmazın batısından geçen kadastral yol 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmış ve 15 metrelik taşıt yoluna bağlanmıştır. Tesisin taşıt yolundan cephe aldığı kuzey cephesinde de genel otopark alanı düzenlenmiştir.

Bu planlama doğrultusunda Arazi kullanımı aşağıdaki gibi olmuştur;

Arazi Kullanımı	Alan(m²)
Enerji Üretim Alanı-Güneş Enerji Santrali(GES)	~30.299,74 m ²
İkinci Derece Yol + Genel Otopark Alanı	~2.755,46 m ²
TOPLAM	33.055,20 m²

TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMI

Aydın İli- Çine İlçesi-Kabalar Mahallesi-121 Ada-61 Parsel
Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali-1.9984 MWM / 0.9992 MWM+0.9992 MWM)
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Barış ÇERÇİ
Şehir Plancısı(Y.T.Ü.)