

**İZMİR İLİ, BERGAMA İLÇESİ,
ZEYTİNDAG MAHALLESİ 321 ADA 1-5-6-7
PARSELLERE İLİŞKİN “YENİLENEBİLİR
ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI (RÜZGAR ENERJİ
SANTRALİ/4,2 MW_m)” AMAÇLI 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ.....	3
TABLO LİSTESİ	3
1. GİRİŞ.....	4
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	4
1.2. ALANIN ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZLER.....	7
2.1. KADASTRAL DURUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ.....	7
2.2. ÇAĞRI MEKTUBU	7
2.3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLAR	10
2.4. ÇED KARARI	10
2.5. TARIM DIŞI KULLANIM İZİNİ	10
2.6. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ.....	11
2.7. PLANLAMA ALANI FOTOĞRAFLARI.....	18
3. MERİ PLAN ANALİZLERİ	19
3.1. İZMİR – MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	19
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ KUZEY BÖLGESİ NAZİM İMAR PLANI	20
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BİLGİSİ	21
4. MAHKEME KARARLARI.....	21
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	21
6. PLAN TEKLİFİ.....	22
6.1. PLAN YAPIMI GEREKÇESİ VE KARARLARI	22
6.2. PLAN KARARLARI VE HESAPLAR	23

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 : Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	4
Şekil 2 : Planlama Alanının Mahalle Merkezine Olan Konumu.....	5
Şekil 3 : Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	6
Şekil 4: Planlama Ağının Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Şekil 5: Planlama Alanı Çevresi Sit Durumu	10
Şekil 6: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi	15
Şekil 7: İzmir İli, Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi, 321 Ada, 1 Parsele İlişkin Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	16
Şekil 8: Şekil 2 İzmir İli, Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi, 321 Ada, 5-6-7 Parsellere İlişkin Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	17
Şekil 9: Planlama Alanı Alan Fotoğrafları	18
Şekil 10: 1/100.000 Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu.....	19
Şekil 11: 1/25.000 Nazım İmar Planında Alanın Konumu.....	20
Şekil 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi	23

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Planlama Alanında Yer Alan Parsel Bilgileri.....	5
Tablo 2: Planlama Alanında Yer Alan Parsellere İlişkin Mülkiyet Bilgileri	7
Tablo 3 : Öneri Plan Alan Dağılımı	23

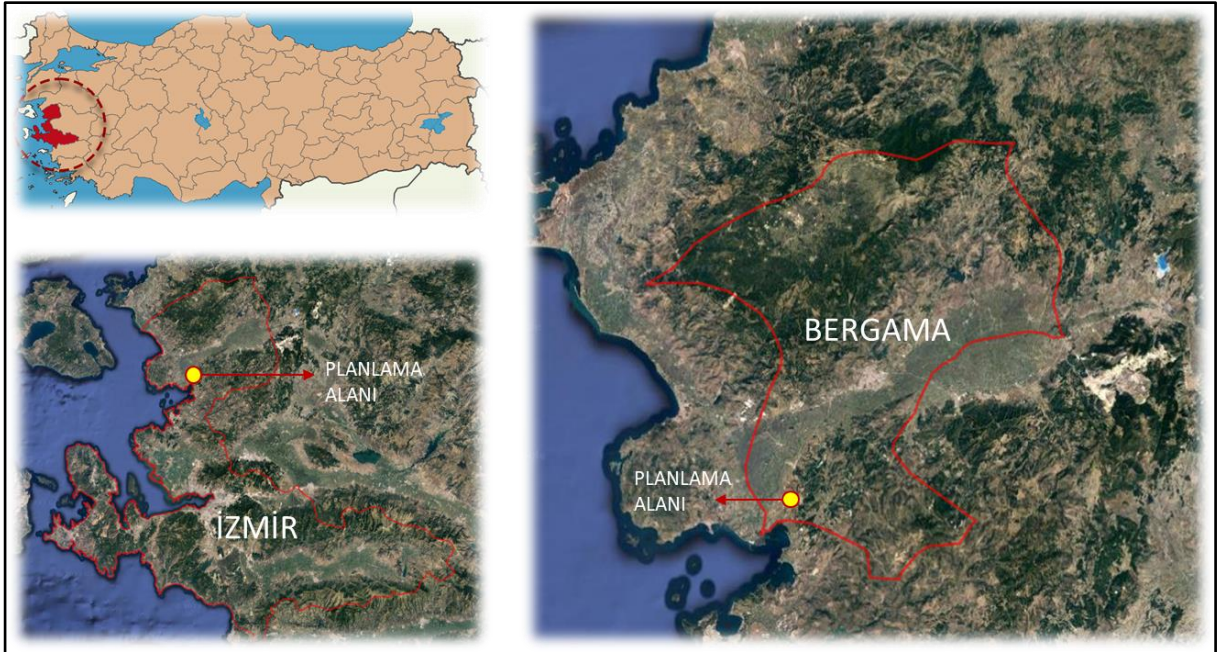
1. GİRİŞ

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı ülkenin Ege Bölgesi'nde yer alan ve nüfus bakımından en kalabalık 3. Şehri olan İzmir İl'inde yer almaktadır. İzmir ili kuzeyde Balıkesir, güneyde Aydın, doğuda Manisa illeri ve batıda ise Ege Denizi ile sınırlanmakta olup 30 ilçeden oluşmaktadır.

Planlama alanı İzmir ili, Bergama ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bergama ilçesi yüzölçümü olarak İzmir'in en büyük ilçesi olup güneyde Aliğa ilçesi, doğuda Kınık ilçesi ve Manisa ilinin Yunusemre-Soma ilçeleri, kuzeyde Balıkesir ilinin İvrindi, Burhaniye ve Ayvalık ilçeleri, batısında Dikili ilçesi, güneybatısında ise Ege Denizi ile sınırlanmaktadır.

Bergama ilçesi; İzmir'e 105 km, Dikili'ye 27 km, Kınık'a 17 km, Soma'ya 42 km, Zeytindağ'a 22 km, Çandarlı'ya 30 km, Ayvalık'a 60 km'lik asfalt yolla bağlıdır.



Şekil 1 : Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

İzmir İli, Bergama İlçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı Bergama İlçesinin güneyinde yer alan Zeytindağ Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Planlama alanının Zeytindağ Mahallesine uzaklığı yaklaşık 3,05 km'dir.



Şekil 2 : Planlama Alanının Mahalle Merkezine Olan Konumu

Planlama alanı Zeytindağ Mahallesi'ne kayıtlı 321 ada 1, 5, 6 ve 7 parsellerden oluşmakta olup 58,540.45 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Tablo 1: Planlama Alanında Yer Alan Parsel Bilgileri

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)
321	1	31,089.91
321	5	3,097.61
321	6	14,039.10
321	7	10,313.83
TOPLAM		58,540.45



Şekil 3 : Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.2. ALANIN ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Gelişmiş bir ulaşım sisteminin varlığı, bir bölgenin gelişmesindeki en önemli faktörlerden birisidir. Bergama ilçesine karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. İzmir'e karayolu ulaşımıyla 109 km mesafede olan Bergama ilçesi, Balıkesir'e 97, Çanakkale'ye 211, Manisa'ya ise 117 km mesafede bulunmaktadır. Bergama İlçesi'ne ulaşım İzmir- Çanakkale Karayolu ile sağlanmaktadır.



Şekil 4: Planlama Ağının Ulaşım Ağındaki Yeri

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZLER

2.1. KADASTRAL DURUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ

Rüzgar Enerji Santrali olarak planlanan alan; İzmir ili, Bergama ilçesi, Zeytindağ Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 321 ada 1,5,6 ve 7 parsellerden oluşmakta olup söz konusu parseller “Şahıs” mülkiyetindedir.

Tablo 2: Planlama Alanında Yer Alan Parsellere İlişkin Mülkiyet Bilgileri

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	MÜLKİYET
321	1	31,089.91	Şahıs
321	5	3,097.61	Şahıs
321	6	14,039.10	Şahıs
321	7	10,313.83	Şahıs
TOPLAM		58,540.45	

2.2. ÇAĞRI MEKTUBU

İzmir İli, Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi’nde kurulması planlanan Rüzgar Enerji Santrali başvurusuna ilişkin GDZ-Elektrik Dağıtım A.Ş. 13.04.2023 tarih ve 24592 sayılı Çağrı Mektubu gönderilmiştir. Çağrı mektubu ekinde yer alan Enerji İşleri Genel Müdürlüğü teknik değerlendirme raporunda üretim santraline ilişkin bağlantı şartları belirtilmiştir.



Sayı : PTD-YPM-BGY-
Konu : ATEŞ ÇELİK (31340) (4200 kW) // Çağrı Mektubu

ATEŞ ÇELİK İNŞ. TAAH. PROJE MÜH. SAN. VE TİC. A.Ş.
Zeytindağ Mahallesi 2208 Sk. No:1 35720 Bergama/İZMİR

İlgi : a) 31/08/2022 tarihli ve 31340 sayılı başvurunuz,
b) 31/03/2023 tarih ve 7731 sayılı talebiniz,
c) 07/04/2023 tarih ve 8460 sayılı ilave tapu belgeniz,

İlgide kayıtlı başvurunuz ile İzmir, ili Bergama ilçesi, Zeytindağ Mahallesi, 321 ada 1-5-6-7 parsellerde bulunan tesisinize kurulması planlanan 4200 kW kurulu gücündeki enerji üretim santralının dağıtım sistemine bağlantı şartlarımız aşağıda belirtilmiştir.

Tesisat No: 24713400
Kurulacak Santral Gücü:..... 4200 kW
Üretim Tipi: Arazi Tipi RES
Belgenin Düzenlendiği Yönetmelik Hükümü:..... Madde 5/1/h
İhtiyaç Fazlası Enerjinin Değerlendirileceği Yönetmelik Hükümü:.....Madde 24/1

- 1. Kurulması planlanan 4200 kW kurulu gücündeki RES;** 154/34,5 kV Bergama TM'den çıkan 34,5 kV Aşağıkırklar-2 fiderinden beslenen tarafınıza ait 24713400 tesisat numaralı 2500 + 2000 kVA gücündeki trafolarınıza ilave olarak tesis edilecek 2000 kVA gücündeki trafoyla beraber sisteme bağlanacaktır.
- 2. Enerji alacağınız satış merkezinin ve bu noktadan itibaren tüm elektrik tesislerinin projeleri yürürlükteki mevzuatlar çerçevesinde projelendirilerek yetkili kurumlara onaylatılacaktır.**
- 3. Tesis edilecek üretim santralini ve tüketim tesisinizin işletme ve bakımı tarafınıza ait olacak olup söz konusu tesiste ilgili işletme mevzuatları çerçevesinde yapılacaktır.**
- 4. Bu yazımız tarihinden itibaren 180 gün içerisinde projenizin yetkili kurumlara onaylatılması halinde (ilk 90 gün içerisinde projenin verilmesi kaydı ile) enerji müsaademiz yürürlükteki yönetmeliklere göre geçerli olacaktır. Aksi takdirde şartlarımız hükümsüz olacaktır. Belgelerinizi 180 gün içinde tamamlamanız halinde Şirketimizle 30 gün içinde bağlantı ve sistem kullanım anlaşması yapılabilir olacaktır.**
- 5. Bu enerji müsaadesi çerçevesinde tesis edeceğiniz santralini devreye girme aşamasında mevcut tüketim tesislerinize ait tüm borçlar ödenecektir.**
- 6. İş bu enerji müsaadesinde belirtilmeyen hususlarda 01.10.2022 tarih ve 31970 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik maddelerine uyulacaktır. Kurulacak olan üretim tesisi ile ilgili Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmeliğin 21. Maddesi kapsamında Uzaktan İzleme ve Kontrol Sistemi GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Teknoloji Yatırımları Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda tesis edilecektir.**
- 7. Harmonik, Ölçü, Güç kalitesi, Koruma, Uzaktan izleme ve kontrol, işletme ile ilgili yapılması gereken hususlar internet sayfamızdaki tebliğde sunulmaktadır. Talimatlara uyulmaması halinde üretici her türlü sorumluluğu kabul eder.**



8. Üretim ve tüketim tesislerinin aynı yerde bulunması halinde, bağlantı anlaşmasında belirlenen yere ilgili mevzuatta dengeleme ve uzlaştırma sisteminin gerektirdiği haberleşmeyi sağlayacak çift yönlü ölçüm yapabilen saatlik sayaç takılacaktır.
9. Üretim tesisinin tüketim tesisi ile aynı yerde bulunmaması halinde bağlantı anlaşmasında belirlenen yere ilgili mevzuatta dengeleme ve uzlaştırma sisteminin gerektirdiği haberleşmeyi sağlayacaklar belirlenen özelliklere sahip saatlik sayaç takılacaktır.
10. Kurulacak üretim tesisine ilgili Yönetmeliğin 21. Maddesi gereği sayaç tesis edilecektir.
11. Dağıtım sistemine bağlı her bir üretim tesisinin üretimini ölçmek amacıyla ayrı bir sayaç bulundurulması zorunludur. Faturalamaya esas ölçüm noktası dağıtım sistemine bağlantı noktasında ilgili mevzuata uygun olarak tesis edilecek sayaçtır. Birinci ve ikinci fıkralara göre tesis edilen sayaçlar ilgili mevzuata göre tesis edilecek otomatik sayaç okuma sistemine uyumlu olacaktır.

Gereğini rica ederiz.

e-imzalıdır
Ülfet TÜRKMEN
Yatırım Planlama Müdürü

e-imzalıdır
Mustafa Can ÖZBAY
YG Bağlantı Görüşü ve Proje
Yöneticisi

Dağıtım
Gereği :
ATEŞ ÇELİK İNŞ. TAAH. PROJE MÜH. SAN. VE
TİC. A.Ş.

Bilgi :
Bergama İşletme Yöneticiliğine
Sistem İşletme ve Bakım Müdürlüğüne
Piyasa İşlemleri Müdürlüğüne
Stratejik Planlama Yöneticiliğine

Evrak Doğrulamak İçin :
<https://dogruln.gdzelektrik.com.tr/en/Vision/Sorular/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSP326VBBKB>

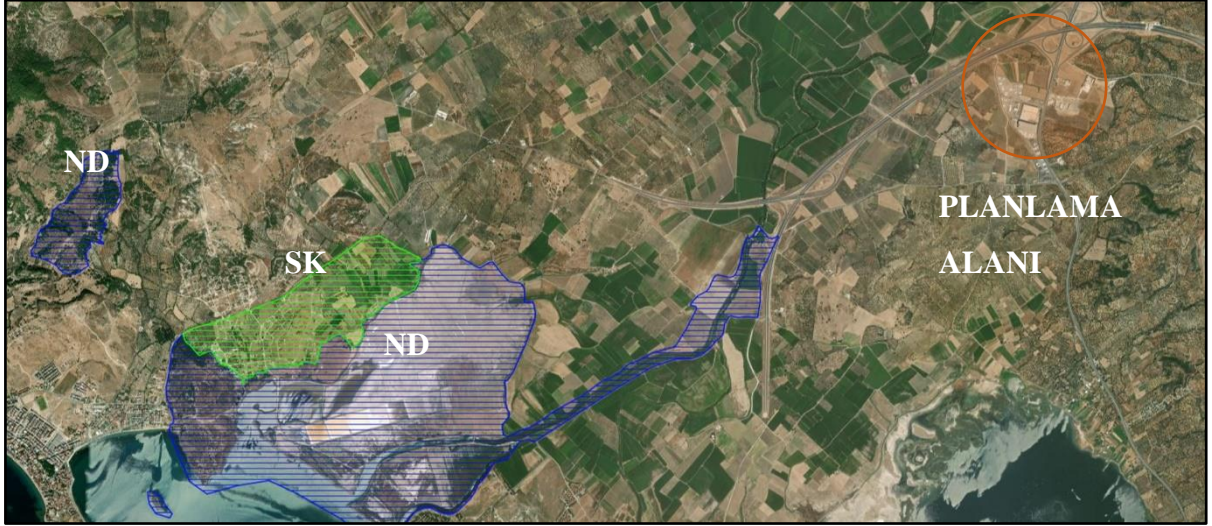
Evrak Pin Kodu : 05643

Gdz Elektrik Dağıtım – Üniversite Cad., No.57, 35042, Bomova-Izmir – Türkiye
T 0232 477 26 00 E bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

2.3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLAR

Şekil 6’da da görüldüğü üzere planlama alanı herhangi bir özel kanuna tabii alanlar sınırları dahilinde bulunmamaktadır. Ancak alanın yakın çevresinde “nitelikli doğal koruma alanı” ve “sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı” kapsamında bulunan alanlar mevcuttur. Bu alanlar planlama alanına ortalama 7-10 km. uzaklığındadır.



Şekil 5: Planlama Alanı Çevresi Sit Durumu

2.4. ÇED KARARI

T.C. İzmir Valiliği / Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün **12.11.2021** tarih ve **E-48657465-220.03-2207818** sayılı yazısında “Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Ek-2 Listesi (Seçme-Elleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi) “42- (Değişik:RG-26/5/2017-30077) Türbin sayısı 5 adet ve üzerinde veya kurulu gücü 10 MWm ve üzerinde 50 MWm altında olan Rüzgar Enerji Santralleri” hükmü kapsamında yer almakla birlikte türbin sayısı ve kurulu gücü itibarıyla (UTM 35 S ED-50 6°) y:503334.485 - x:4313408.232 koordinatlarında 1 (bir) adet 4.2 MWe – 4.2 MWm gücünde rüzgar türbini kurulması projesi Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.” denilmektedir.

2.5. TARIM DIŞI KULLANIM İZİNİ

- T.C. İzmir Valiliği / İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün **27.09.2024** tarih ve **E-67970180-230.04.02-15992199** sayılı yazısında “Bakanlığımız TAD-Portal sisteminde yapılan inceleme neticesinde ilimiz Bergama İlçesi Zeytindağ Mahallesiinde yer alan 321 ada 1 parsel numaralı “tarla” vasıflı 3,1089 ha yüzölçümlü taşınmazda “RES Amaçlı İmar Planı” çalışmasının 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13.

Maddesi (d) bendi gereği uygun görüldüğü müdürlüğümüzce tespit edilmiştir.”

Denilmektedir.

- T.C. İzmir Valiliği / İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün **20.11.2024** tarih ve **E-67970180-230.04.02-16619916** sayılı yazısında “Bahse konu imar planında yapılan inceleme neticesinde yapılması planlanan türbin (T1) merkezinin bulunacağı nokta ve tarım dışı olarak kullanılacak taşınmazın Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi 321 ada 1 parsel olduğu anlaşılmaktadır. İlgili (b) yazımızdaki hususların geçerli olması halinde söz konusu parselin tarım dışı kullanımının uygun görüldüğü bildirilmiştir. Ancak türbin süpürme alanı olan Bergama İlçesi Zeytindağ Mahallesi 321 ada 5-6 ve parsel numaralı taşınmazların 2023-6 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin Etüt raporlarının hazırlanması ve değerlendirilmesi başlıklı 9. Maddesi üçüncü fıkrası “Zeminde Tarımsal Faaliyetlerin Devamına İzin Verilen, Arazinin Üst veya Alt Kullanımı (irtifak tesisi) ile ilgili tüm iletim hattı (sabit tesisler hariç) güzergahında kalan arazilerin “Tarım Dışı Amaçlı” izinlendirilmesine gerek bulunmamaktadır.” Hükmü gereği türbin süpürme alanı da arazinin üst kullanımı olarak değerlendirildiğinden Bergama İlçesi Zeytindağ Mahallesi 321 ada 5-6 ve 7 parseller için tarım dışı izin alınmasına gerek bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

2.6. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Planlama alanı yerleşime uygunluk durumu incelendiğinde alana ilişkin iki adet mikrobölgeleme çalışması bulunduğu görülmektedir.

- 1- İzmir İli, Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi, 321 Ada, 1 Parsele ilişkin olarak “İzmir İli, Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi, 321 Ada, 1 Parsel Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu” 25.05.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı mikrobölgeleme raporu ve haritalarında;

- **Önemli Alanlar (ÖA-5.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar lejantında kalmaktadır.

İnceleme alanında eğimin %0-10 aralığında olduğu alanlarda şişme oturma problemi beklenebilir ve bu alanlar “**Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiş olup, bu alanlar 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında önemli alan (ÖA-5.1.) simgeleri ile belirtilmiştir.

Raporda bu alanlar;

- ‘‘Yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.
- Temel derinliğini değiştirmeden sıkılaşabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Şişen zeminlerin kaldırılması,
- Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmesi (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerle düzenlenmesi, Zemin stabilizasyonu),
- Kazık ve pabuç temel sistemleri seçilerek subasman hatılı, döşeme ve zemin seviyesi arasında muhtemel şişmeyi karşılamak üzere boşluk bırakılması,
- Tekil temeller yapılacaksa şişen zemini kaldırarak temel ve döşeme altına 1,0m kalınlıktan az olmamak ve bina çevresine en az 3,0m. taşmak üzere sıkıştırılmış stabilize malzeme konulması,
- İnşaat kazısında çıkan hafriyat (CIM karakterli kil) kesinlikle inşaat alanında dolgu olarak kullanılmamalıdır.
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin incelenmesi
- İnceleme alanında açılan sondajlarda yapılan yeraltısuyu ölçümlerine göre; 6,50-7,30 metrelerde yeraltısuyuna rastlanılmıştır.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.’’ şeklinde ifade edilmiştir.
-

2- İzmir İli, Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi, 321 Ada, 5-6-7 Parsellere ilişkin olarak “İzmir İli, Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi, 321 Ada, 5-6-7 Parsellerde Yer Alan Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu” 15.03.2024 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı mikrobölgeleme raporu ve haritalarında;

➤ **Önlemler Alanlar (ÖA-5.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar lejanında kalmaktadır.

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; alanın büyük bölümünün %0-10 eğimli düz bir topografyadan oluşmasından ve şişme oturma problemleri beklenebilir olmasından dolayı, ancak bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar **Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **Önlemler Alan (ÖA-5.1)** simgesi ile belirtilmiştir.

Raporda bu alanlar;

- “Yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.
- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Şişen zeminlerin kaldırılması,
- Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmesi (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerle düzenlenmesi, Zemin stabilizasyonu),
- Kazık ve pabuç temel sistemleri seçilerek subasman hatılı, döşeme ve zemin seviyesi arasında muhtemel şişmeyi karşılamak üzere boşluk bırakılması,
- Tekil temeller yapılacaksa şişen zemini kaldırarak temel ve döşeme altına sıkıştırılmış stabilize malzeme konulması,
- İnşaat kazısında çıkan hafriyat (CIM karakterli kil) kesinlikle inşaat alanında dolgu olarak kullanılmamalıdır.

-
- Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere göre gerekli zemin iyileştirmesi yoluyla yanal yayılma ve sıvılaşma olasılığı ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
 - Sıvılaşma analizleri parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak yapılmalıdır.
 - Alanda kazı yeraltı ve yüzey sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
 - Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,
 - İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
 - Yapı yüklerinin taşıttınacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
 - İnceleme alanında açılan sondajlarda yapılan yeraltısuyu ölçümlerine göre; 6,00-7,00 metrelerde yeraltısuyuna rastlanılmıştır. Planlama aşamasında güncel DSİ/İZSU görüşleri alınmalı, bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
 - Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttınacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
 - İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, yerel zemin sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir. Tespit edilen zemin sorunlarına karşı iyileştirmeye yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
 - İnceleme alanı içerisinde inşaa edilecek yapıların mimari ve statik projelerinin hazırlanması aşamasında, taşıyıcı sistem tipi seçimi, taşıyıcı elemanların boyutlarının hesaplanarak belirlenmesi ve taşıyıcı sistem elemanlarının planda yerlerinin belirlenmesi işlemlerinin bölgenin depremsellik riskinin yüksek olması göz önünde bulundurularak "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır. ‘’şeklinde ifade edilmiştir.



Şekil 6: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi

İL	İZMİR
İLÇE	BERGAMA
KÖY/MAHALLE	ZEYTİNDAG
MEVKİİ	---
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ K18-A-01-C NOLU 1 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTASI, 1/1000 ÖLÇEKLİ K18-A-01-C-1-B, K18-A-01-C-1-C, K18-A-01-C-2-A, K18-A-01-C-2-D NOLU 4 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI
ADA-PARSEL	321 ADA, 1 PARSEL
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik çalışmalar, laboratuvar, analiz, v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı genelgesi gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU

Z. U. Othan
Mehmet OTHAN
Jeoloji Y. Mühendisi

Z. U. Othan
Mehmet OTHAN
Jeoloji Yük. Mühendisi

H. Yasemin Uysal
Handan Yasemin UYSAL
Jeofizik Mühendisi

Atiye Gözde Özbey
Atiye Gözde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü

Zühre Çam
Zühre ÇAM
İl Müdür Yardımcısı

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı Genelgesi gereğince onanmıştır.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY
25.05.2021
Omer Albayrak
Omer ALBAYRAK
Vali a.
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Şekil 7: İzmir İli, Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi, 321 Ada, 1 Parselle İlişkin Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	İZMİR
İLÇE	BERGAMA
KÖY/MAHALLE	ZEYTINDAĞ
MEVKİİ	
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ K18-A-01-C NOLU 1 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTASI 1/1000 ÖLÇEKLİ K18-A-01-C-1-C, K18-A-01-C-2-D NOLU 2 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI
ADA-PARSEL	321 ADA, 5-6-7 PARSELLER
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU


Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik çalışmalar, laboratuvar, analiz, v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı genelgesi gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


İNCELEME KOMİSYONU


Muzaffer ORHAN
Jeoloji Y. Mühendisi


Özlem Safak ÖZKET
Jeofizik Mühendisi


Gonca PANELİ
Jeoloji Mühendisi


Atiye Gözde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü


Zühre ÇAM
İl Müdür Yardımcısı

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı Genelgesi gereğince onanmıştır.

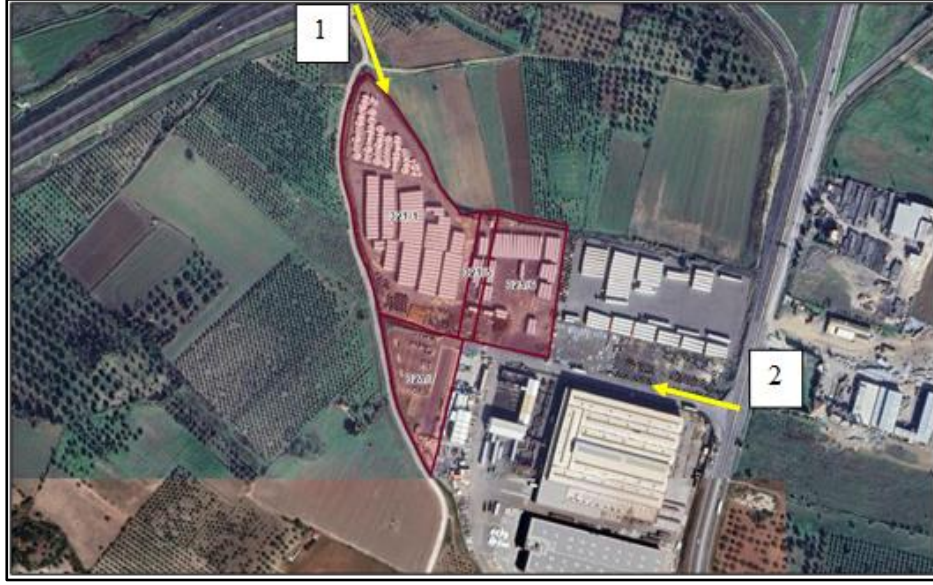
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY
15/03/2024


Halit ERGİN
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Şekil 8: Şekil 2 İzmir İli, Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi, 321 Ada, 5-6-7 Parsellere İlişkin Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

2.7. PLANLAMA ALANI FOTOĞRAFLARI

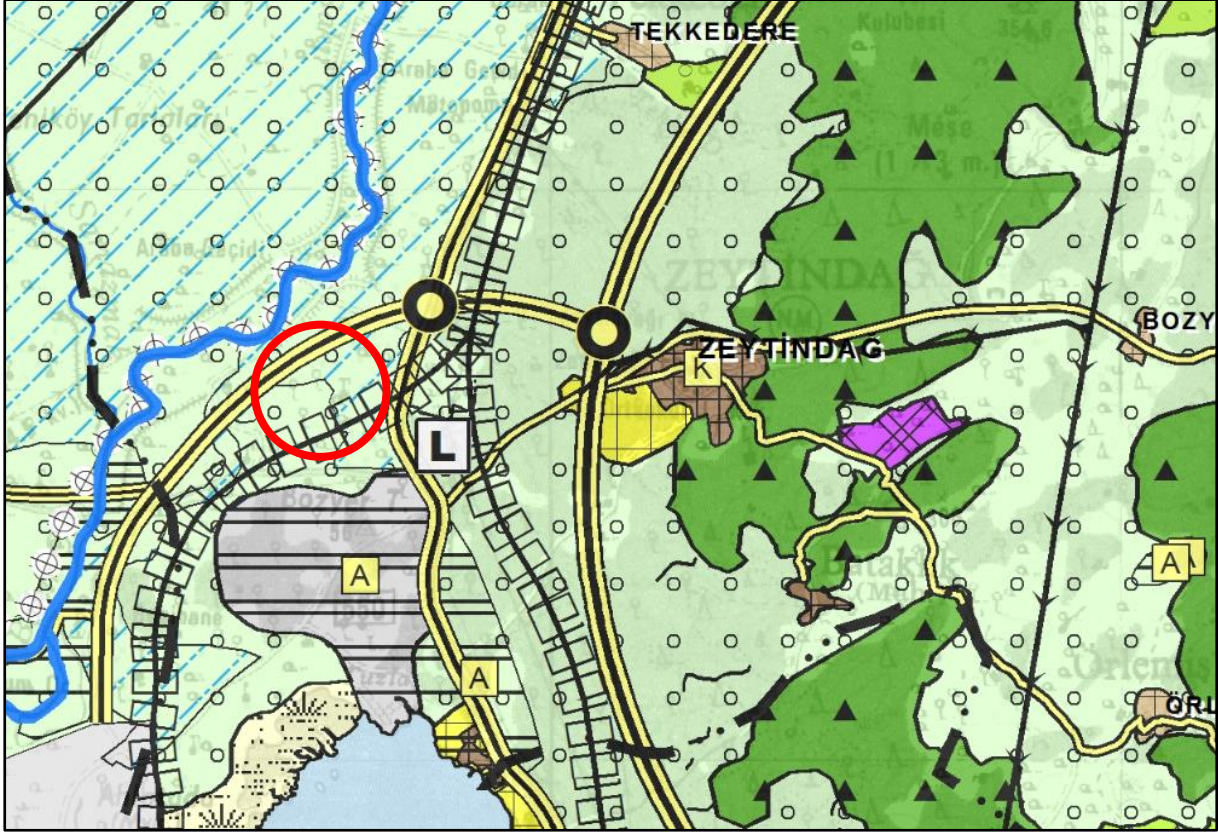


Şekil 9: Planlama Alanı Alan Fotoğrafları

3. MERİ PLAN ANALİZLERİ

3.1. İZMİR – MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama bölgesi 23.06.2014 onaylı ve 07.07.2020 onaylı plan değişikliği olan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” hakim fonksiyonları içinde yer almaktadır.



Şekil 10: 1/100.000 Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu

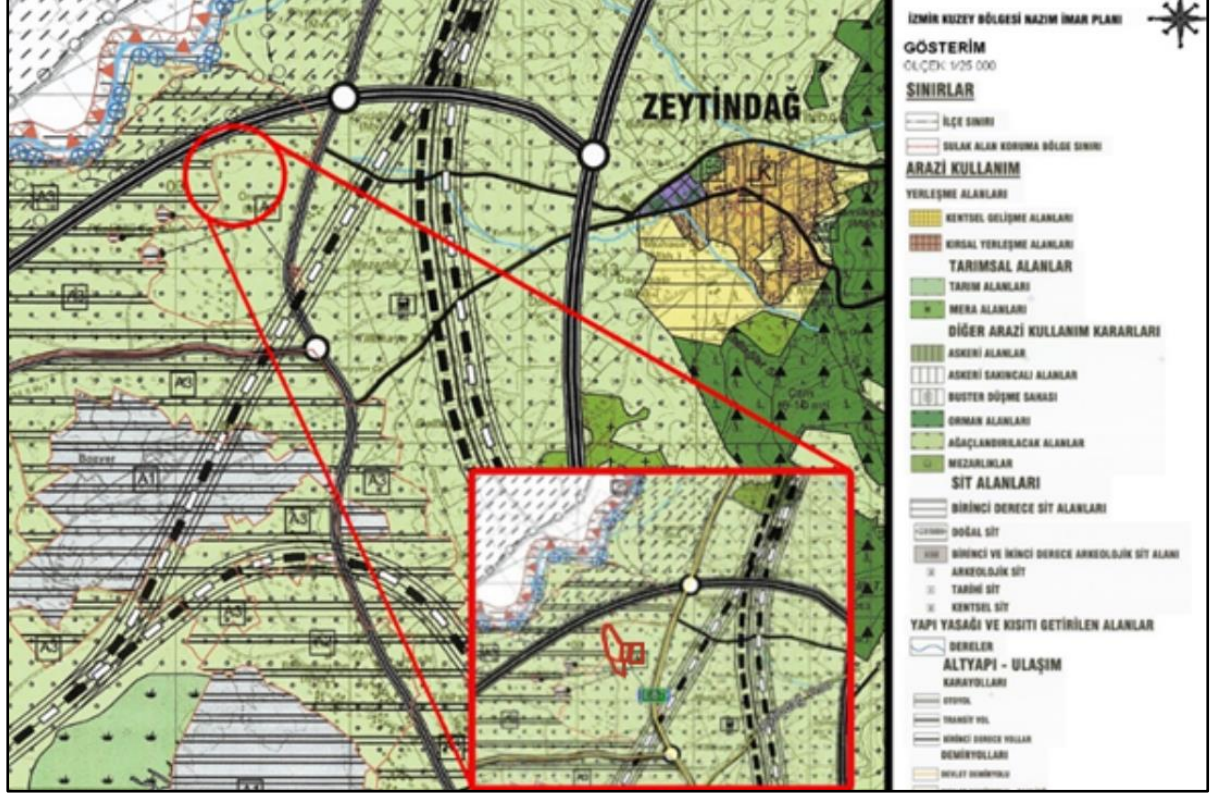
İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümleri 8. Bölüm Uygulama Hükümlerinde Yenilenebilir Enerji Alanlarına İlişkin:

“8.18.7. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI VE ENERJİ İLETİM TESİSLERİ

8.18.7.1. YENİLENEBİLİR ENERJİ (RÜZGAR, GÜNEŞ, JEOTERMAL, HİDROELEKTRİK) ÜRETİM ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN İZİNLER VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME VE DENETLEME KURULUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULUYLA, 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANIR VE PLANLAR BİLGİ İÇİN BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.” hükmü bulunmaktadır.

3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ KUZEY BÖLGESİ NAZİM İMAR PLANI

Planlama bölgesi İzmir Büyükşehir meclisince 14.09.2018 tarih ve 05.1062 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 ölçekli Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planında “Tarım Alanı” sınırları içinde yer almaktadır.



Şekil 11: 1/25.000 Nazım İmar Planında Alanın Konumu

İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde Yenilenebilir Enerji Alanlarına İlişkin:

“7.12. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

7.12.1. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI:

7.12.1.1. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA (RÜZGAR, GÜNEŞ, JEOTERMAL, BİYOGAZ VB.) DAYALI ENERJİ ÜRETİM TESİS ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN İZİNLER VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME VE DENETLEME KURULUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULUYLA 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANIR.” hükmü bulunmaktadır.

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BİLGİSİ

Planlama alanında onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

4. MAHKEME KARARLARI

Planlama Alanına ilişkin mahkeme kararları bulunmamaktadır.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir İli, Bergama İlçesi, Zeytindağ Mahallesi, 321 ada 1-5-6-7 parsellere ilişkin “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (RES/4,2 MWm) Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’na ilişkin Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin ilgili maddeleri uyarınca gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup alınan görüşler rapor eki sayısal ortamda (CD) yer almaktadır.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN YAPIMI GEREKÇESİ VE KARARLARI

Rüzgâr enerjisinden elektrik üretmek fosil yakıtların yarattığı hava kirliliğine karşı en uygun çarelerden biridir. Bir kıta ülkesi olan ABD’de geniş boş arazi (çöller ve kayalıklar) ve geniş tarım alanları rüzgâr enerji santralleri (RES) için yer seçiminde kolaylık sağlamaktadır. Avrupa ve Türkiye’de enerji üretebilecek hızdaki rüzgârların estiği bölgeler sınırlıdır. Türkiye’de Trakya’dan, Ege Bölgesi üzerinden, Güneybatı Anadolu’ya kadar uzanan alan rüzgâr hızları bakımından enerji üretmeye uygundur.

Yenilenebilir enerji kaynaklarının ülkeler ve devletler açısından oldukça önemli bir konuma geldiği günümüzde bu konuda yapılan çalışmalar da hızlanmış durumdadır. Özellikle son yıllarda ülkemiz enerji sektöründe büyük atılımlar gerçekleştirmekte ve sektörün iyileştirilmesi adına birçok çalışma yapılmaktadır. Çünkü Türkiye yenilenebilir enerji kaynakları açısından büyük bir potansiyele sahiptir.

Rüzgar Enerji Sisteminin genel avantajları ise;

- Yakıt masraflarının ve hammadde ihtiyaçlarının olmaması,
- Tükenmeyen yenilenebilir enerji kaynağı özelliğine sahip olması,
- Temiz enerji kaynağı olma özelliği taşıması sebebiyle çevreye olan zararının çok az olması,
- Diğer santrallere göre daha kısa sürede kurulum özelliğine sahip olması,
- Fosil yakıtlarda olduğu gibi sera gazı etkisine sahip olmaması,
- Ömrü dolan türbinlerin sökülerek yerine yenisinin takılmasının söz konusu olabilmesi,
- Asit yağmurlarına yol açmaması,
- Türbinlerin 20-30 yıl gibi uzun süre kullanılabilmesi ve böylece maliyetlerin uzun bir zamana yayılmasının sağlanması,
- Türbin, kanat ve diğer parça üreticileri, üretilen elektriğin satış ve dağıtımını gerçekleştiren işletmeler, uzmanlık, danışmanlık, ve mühendislik gerektiren Ar-Ge, montaj-servis-bakım, finans, pazarlama ve birçok alanda teknik ve idari iş alanlarında istihdam imkanı sunarak gerek ekonomik, gerekse sosyal gelişime katkıda bulunması,
- Başka ülkelere oluşan bağımlılığı ortadan kaldırır ve ekonomik, politik açıdan büyük ölçüde yarar sağlamasıdır.

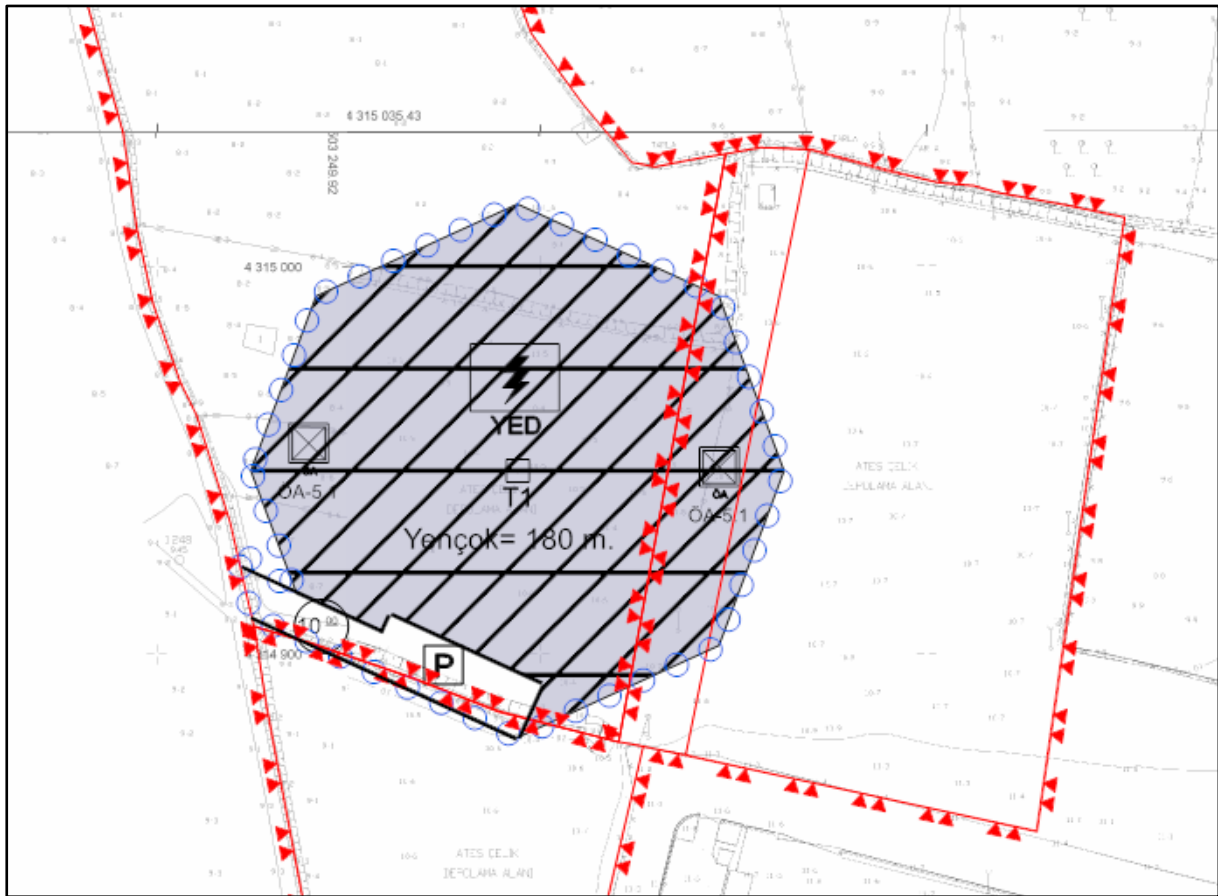
Yatırım yapılması planlanan alan hali hazırda tarım alanı sınırları içerisinde kalmakta ve tapu kayıtlarında tarla olarak cins tahsisi yapılmış bulunmakla beraber fiili olarak tarım amaçlı kullanılmamaktadır ve kullanılması da öngörülmemektedir. Nitekim parselin mücavir alanında bir sanayi tesisi olması tarım amaçlı olarak kullanılmasını verimli olmaktan çıkarmaktadır. Dolayısıyla öngörülen yatırım ile arazinin tekrar ekonomiye kazandırılması temin edilecektir.

6.2. PLAN KARARLARI VE HESAPLAR

Planlama alanı 13.638,66 m² dir. Toplam 4 parsel ile ilişkili olup tribün sahasını kapsayan alan 12.592,65 m²'dir. Plana altlık sağlayan alan kurum görüşleri çerçevesinde **“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Rüzgâr Enerji Santrali)”** olarak planlanmıştır.

Tablo 3 : Öneri Plan Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Rüzgar Enerji Santrali	12.592,65	%92,4
Yol ve Otopark Alanı	1.046,01	%7,6
TOPLAM	13.638,66	100 %



Şekil 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi