



İZMİR İLİ, BERGAMA İLÇESİ, ÖRLEMİŞ MAHALLESİ
ÖRLEMİŞ BİRLEŞİK YENİLENEBİLİR ENERJİ SANTRALİ
İÇİNDE 9,375 MWm'LIK GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ AMAÇLI
2. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



OCAK, 2024

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER LİSTESİ	2
TABLolar LİSTESİ	2
1. ANALİZ VE ARAŞTIRMALAR.....	3
1.1. Proje Alanı ve Çevresi	3
1.2. Üst Ölçekli Plan Kararları	4
1.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
1.2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
1.2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
1.3. Projenin Genel Durumu ve Koordinatlar	5
1.4. Proje Alanının Uydu Görüntüsü	6
1.5. Mülkiyet Durumu.....	7
1.6. ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirme.....	14
1.7. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu	14
2. PLANLAMA ÇALIŞMASI	16
2.1. Kurum Görüşleri	16
2.2. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı	16

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Yer Bulduru Haritası.....	4
Şekil 2: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	5
Şekil 3: Proje Alanı Uydu Görüntüsü.....	7
Şekil 4: Mülkiyet Paftası.....	8
Şekil 5: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-1)	9
Şekil 6: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-2)	10
Şekil 7: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-3)	11
Şekil 8: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-4)	12
Şekil 9: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-5)	13
Şekil 10: 14.10.2022 Tarihli ÇED Olumlu Belgesi	14
Şekil 11: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	15
Şekil 12: EPDK Üretim Lisansı (sayfa 1).....	17
Şekil 13: EPDK Üretim Lisansı (sayfa 2).....	18
Şekil 14: Örlemiş Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali İçerisinde Güneş Enerji Santrali Amaçlı 2. Etap 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı	20

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu	19
---------------------------------------	----

1. ANALİZ VE ARAŞTIRMALAR

1.1. Proje Alanı ve Çevresi

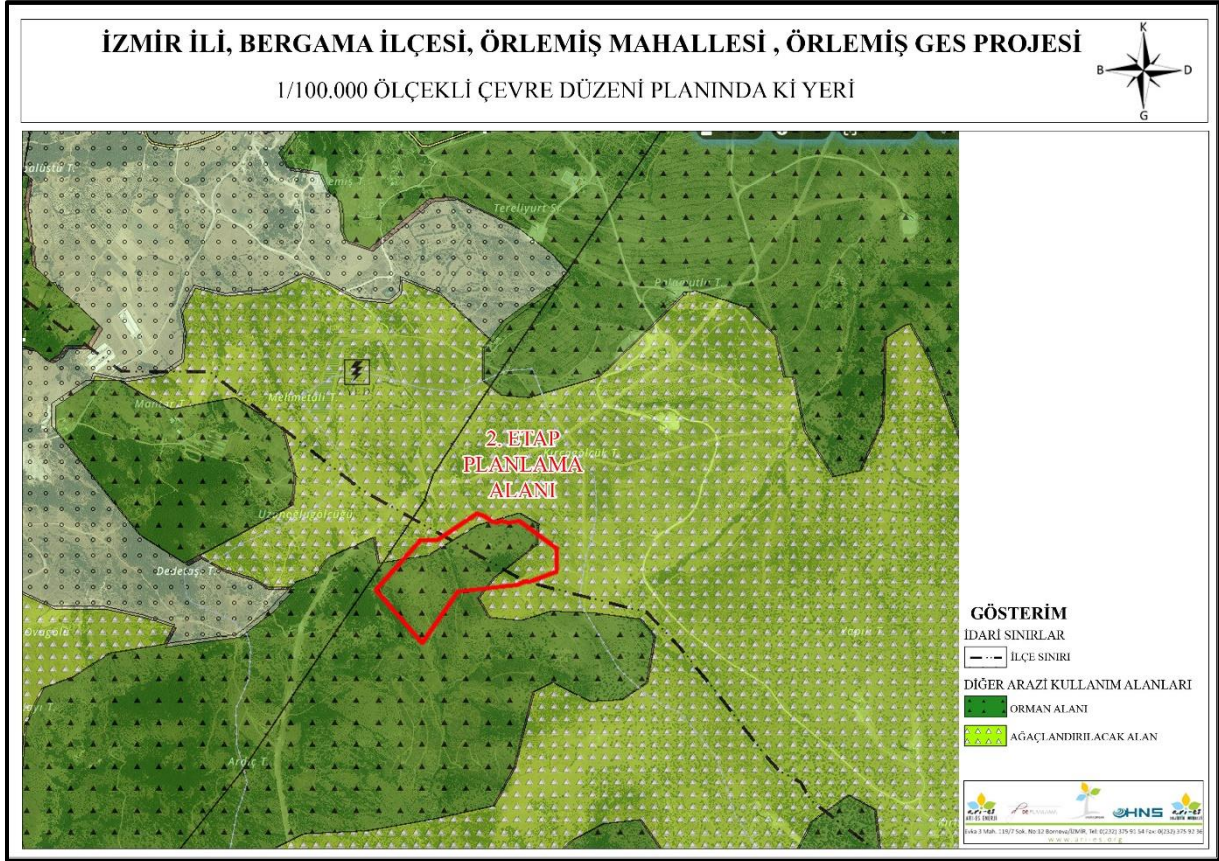
Örlemiş RES Elektrik Üretim Anonim Şirketi'ne, İzmir İli'nde rüzgar enerjisine dayalı Örlemiş RES adındaki birden çok kaynaklı elektrik üretim tesisinde, 27/05/2021 tarihinden itibaren 47 yıl 5 ay 11 gün süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 27/05/2021 tarihli ve 10225-22 sayılı Kararı ile verilmiştir. (Bu lisans, Akın Holding Anonim Şirketi'ne verilen 07/11/2019 tarihli ve EÜ/8919-16/04359 numaralı üretim lisansı sonlandırılarak eskisinin devamı mahiyetinde verilmiştir.)

ÖRLEMİŞ RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ projesi toplam 7 adet türbin ile (Toplam Kurulu Güç=28 MWm/23 MWe) halihazırda işletmededir.

Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği'nin 24. Maddesi kapsamında söz konusu tesisin GES ilave edilerek Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali' ne dönüştürülmesi ve mevcut üretim lisansına 23 MWm kurulu gücünde GES eklenerek tesisin toplam kurulu gücünün 51 MWm/23 MWe' a çıkarılması planlanmaktadır. Bu bağlamda ÖRLEMİŞ GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ'nin 10,9249 MWm'lık 1. Etap 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı 31.01.2023 tarih ve 5658350 sayılı üst yazı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Proje alanının büyük bölümünde yapılaşmanın mümkün olmadığı yüksek eğimli alanlar, dere yatağı ve sakıncalı alan gözlenmiş ve tüm alana panel yerleşimi yapılması mümkün olmadığı görülmüştür. Bu doğrultuda 181.270,395 metrekare alanın 140.754,11 metrekaresine panel yerleşimi yapılacak olup söz konusu alan 9,375 MWm'tır.

Proje alanı, Örlemiş RES Elektrik Üretim Anonim Şirketi tarafından İzmir ili, Bergama ilçesi, Örlemiş Mahallesi 2. Etap 142 ada, 56, 57, 58, 59, 60, 69 ve 70 parselleri kapsayan 140.754,114 m² (14,07 ha) büyüklüğündeki alanda işletilmesi planlanan 23 MWm kapasiteli "ÖRLEMİŞ GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ" projesi kapsamındadır.



Şekil 2: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1.2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu alana isabet eden 1/5000 ölçekli Nazım imar planı bulunmamaktadır.

1.2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu alana isabet eden 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı bulunmamaktadır.

1.3. Projenin Genel Durumu ve Koordinatlar

Örlemiş Rüzgar Enerji Santrali'ne yardımcı kaynak olarak 23 MWm GES kurulmak suretiyle tesisin toplam kurulu gücü 51 MWm/23 MWe' a şeklinde 09.11.2022 tarih ve 1561367sayılı Başkanlık Olur'u ile lisansa derç edilmiştir.

Proje alanına ilişkin imar planı çalışması etaplar halinde hazırlanacak olup, ikinci etap, 30.12.2021 tarih ve 10668-17 sayılı kurul kararı içerisinde koordinatları verilmiş olan 2.GES Ünitesi için toplam 9,375 MWm gücünde yardımcı tesis alanı planlanmıştır.

Üretim Lisansı verilen alan 11.495.740,002 m² (1149,57 hektar) olup, proje alanı bu santral alanı içerisinde 140.754,114 m² 14,07 hektarlık kısımda bulunmaktadır.

Proje kapsamında 14,07 hektarlık alanda 525-545 W paneller kullanılacak olup, toplam güç 23 MWm olacaktır.

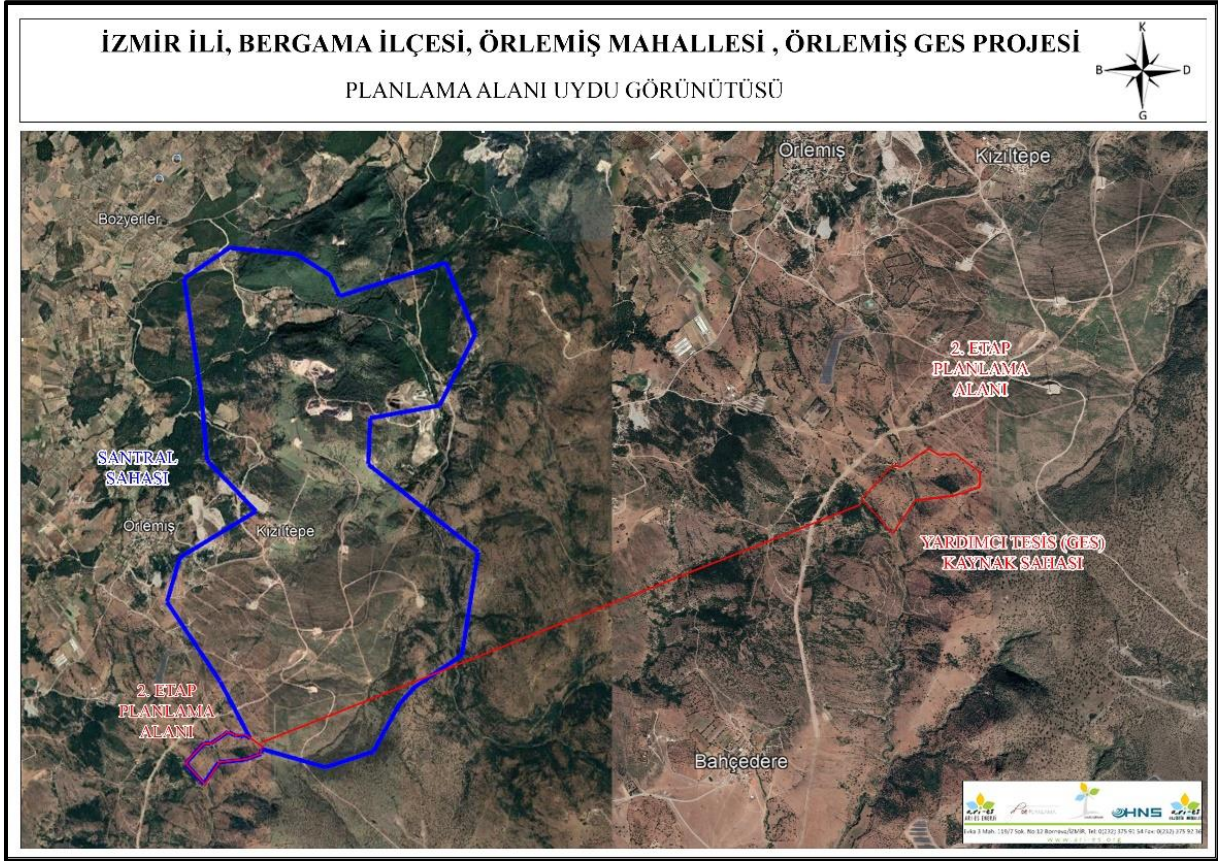
Proje alanı İzmir il merkezine kuş uçuşu 57,05 km, Bergama İlçe merkezine, 20,64 km, Örlemiş Mahalle merkezine 1,04 km, Kızıltepe Mahalle merkezine 1,14 km, Bahçedere Mahalle merkezine 3,54 km ve Aşağışakran Mahalle merkezine ise 2,87 km mesafede yer almaktadır.

Proje alanının yerleşim yerlerine olan mesafeleri aşağıdaki görselde verilmiştir.

Üretim lisansında yer alan santral sahası ve GES ünite koordinatları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

1.4. Proje Alanının Uydu Görüntüsü

Örlemiş Güneş Enerji Santrali projesi kapsamında plan yapılacak ve üretim lisansında yer alan 2 adet Yardımcı Tesis Alanının 2. Etap planlanacak alanı aşağıdaki görselde sunulmaktadır.



Şekil 3: Proje Alanı Uydu Görüntüsü

1.5. Mülkiyet Durumu

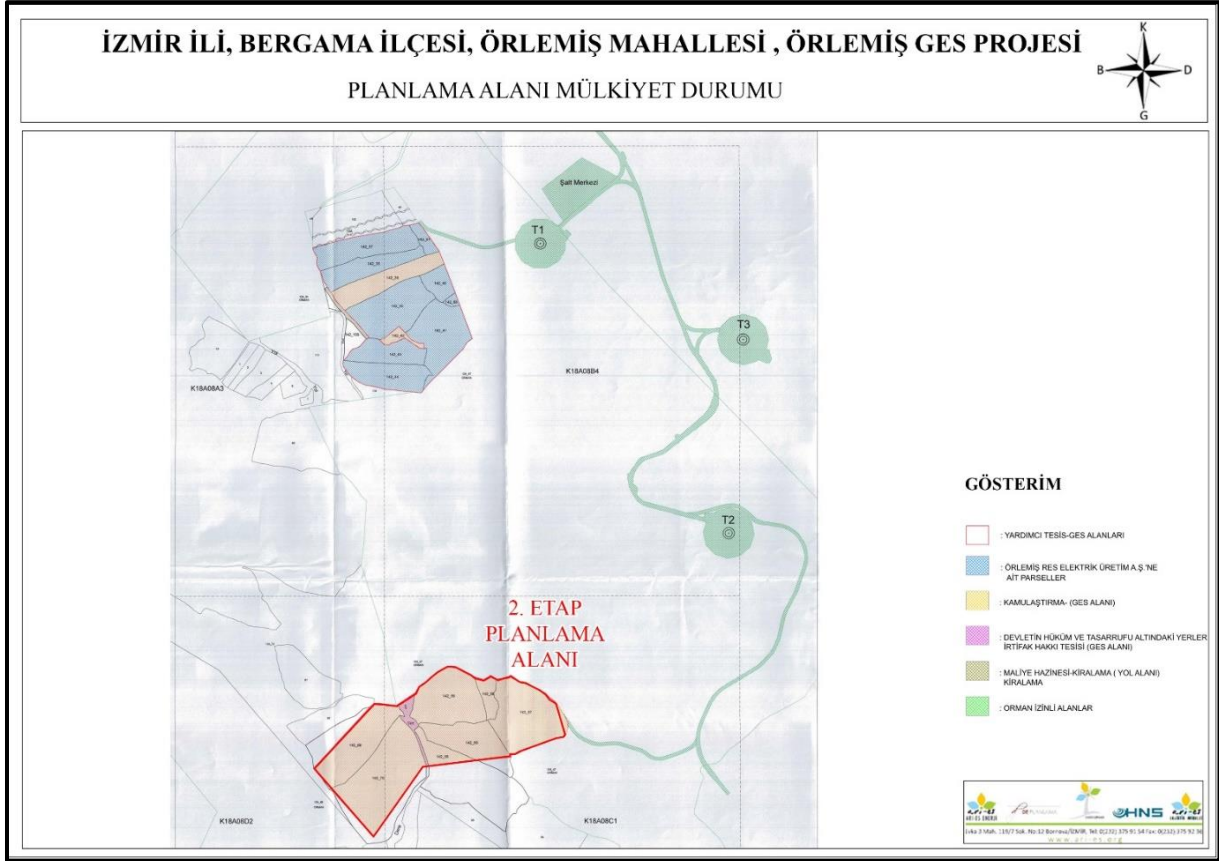
Proje alanınının 142 ada, 56,57,58,59,60,69 ve 70 parsellerde kalmaktadır.

Şahıs arazisinin kamulaştırması durumunda; 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 19. (Başlığı ile Birlikte Değişik:25/11/2020-7257/38 md.) maddesi gereğince; kamulaştırma işlemleri EPDK tarafından yürütülecek, bu konuda verilecek olan kamulaştırma kararı, kamu yararı kararı yerine geçecek ve kamulaştırma kararı tescil edilecektir.

Proje kapsamında yapılacak kamulaştırma işlemleri; 2492 sayılı “Kamulaştırma Kanunu” na göre gerçekleştirilecektir.

Proje kapsamında kamulaştırma süreçleri devam etmektedir.

Proje alanı mülkiyet paftası aşağıdaki görselde verilmiştir.



Şekil 4: Mülkiyet Paftası

Örlemiş 2. Etap GES Projesi kapsamında ges alanlarına erişim sağlayacak yol bağlantısı orman alanında kalmakta olup yol alanı için Orman Kesin İzin çalışmaları yürütülmüştür. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman İşletme Müdürlüğü, Bergama Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliği 20.12.2023 tarih ve 10408302 sayılı yazısında "...Yenişakran Orman İletme Şefliği sınırları dahilinde kalan Örlemiş Mahallesinde şirketiniz adına verilen 7.878,95 m²'lik Örlemiş RES Kapsamında Yol Kesin İznine Makamın 04.12.2023 tarih ve 10130080 sayılı olurlarıyla 04.12.2023 tarihinden 07.11.2068 tarihine kadar izin verilmiştir." denilmekte olup bu kapsamda aşağıda ki Taahhüt Senedi hazırlanmış ve onaylatılmıştır.

T.C.
BEYOĞLU 56. NOTERLİĞİ
F.entepe Mah. Atom Sk. No: 8/A
Şişli/İSTANBUL Fax: 284 24 84
Tel: 0212 284 56 36
beyoglu56.noterligi@guvenli.com.tr

No 1979/1
25 Aralık 2023

T.Senedi No : 17.02.01
Güncelleme Tarihi:17/02/2022

KESİN İZİN TAAHHÜT SENEDİ
(Orman Kanununun 17 nci Maddesinin Üçüncü Fıkrasına İlişkin İzinler İçin)

Orbis Dosya No	: 18-02-21-00554	Dosya No	: 29.02.0607
Talep No	: 2022-51557		
İzin Sahibi	: ÖRLEMİŞ RES ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.		
TC Kimlik No/Vergi Kimlik No/MERSİS NO/DETSİS NO	: 6600688808		
İzin Konusu	: Örlemiş RES Kapsamında Yol Kesin İzni.		
Orman Bölge Müdürlüğü	: İzmir	İli	: İzmir
Orman İşletme Müdürlüğü	: Bergama	İlçesi	: Bergama
Orman İşletme Şefliği	: Yenişakran	Köyü/Mevkii	: Örlemiş
Bölme No	: Yenişakran Serisi: 263, 295, 328, 329, 375 Nolu Bölmeler.		
İzin Alanı (m2)	: 7.878,95		
İzin Süresi	: 07.11.2068 tarihine kadar.		
İzin Başlangıç Tarihi	: 04.12.2023	İzin Bitiş Tarihi	: 07.11.2068
Olur Tarihi ve Sayısı	: 04.12.2023 - 10130080		
Arazi İzin Bedeli	: 47.619,65.-TL (2023 Yılı Bedeli) (KDV hariç) Arazi izin bedeli 6446 sayılı Kanunun geçici 4. maddesinin 4. fıkrası gereğince 31.12.2025 tarihine kadar işletmeye girecek olan tesislerden, ulaşım yollarından ve sisteme bağlantı noktasına kadarki enerji nakil hatlarından izin başlangıç tarihinden itibaren (Üretim Lisansı Tarihi Olan 27.05.2021 tarihinden itibaren) yatırım ve işletme dönemlerinin ilk 10 (On) yılında arazi izin bedeli %85 indirimli tahsil edilecektir.		
Teminat	: 13.146,00.-TL		

Not:Bedel bölümüne; bedelsiz izinlerde "bedelsizdir" ifadesi, bedellere tanınan kanuni istisnalar olması halinde ise bu husus ayrıca yazılacaktır. Arazi izin bedelinden ayrıca KDV alınacaktır.

6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince yukarıda belirtilen şekilde Devlet ormanı üzerinde kesin izin verilmiştir. Bu taahhüt senedi, genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile kamu kurum ve kuruluşlarında kurum yetkililerince onaylanmasını, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince ise noter onayını takiben hüküm ifade eder.

1- İzin sahibi, tebliğ tarihinden itibaren en geç altı ay içinde; bir defaya mahsus olmak üzere tahakkuk eden ağaçlandırma bedelini, orkay bedelini, erozyon bedelini, depolama bedelini ve her yıl alınacak olan arazi izin bedeline ait ilk yıl arazi izin bedelini ilgili hesaplarına yatırmadan, teminat ve onaylı/noter onaylı taahhüt senedini orman idaresine vermeden saha teslimi yapılmaz, çalışmalara müsaade edilmez. Aksi halde verilen izin resen iptal edilmiş sayılır. İzin dosyasındaki mevcut koordinatlarına göre saha teslim alınmadan yapılacak çalışmalar Orman Kanununa göre suç sayılacaktır.

2- İzin sahibi, izin sahasını izin verilmiş maksadı dışında kullanamaz, izin dosyasında mevcut ve izne konu projedeki tesisler dışında tesis yapamaz, her ne sebeple olursa olsun yapılacak plan tadilatı ve ek tesisler için izin almak, vaziyet/imar planına uymak ve izin verilen ek tesisler için yürürlükteki yönetmelik hükümlerine göre ayrıca belirlenecek bedelleri ödemek, onaylı/noter onaylı ek taahhüt senedi ve teminat vermek zorundadır. İzin sahasındaki izinsiz yapılaşmalar Orman Kanununa göre suç sayılacaktır.

3- Müteakip yıllara ait arazi izin bedelleri, BAK (Bedel Artış Katsayısı) oranında artırılmak suretiyle tespit edilerek bildirimde gerek kalmaksızın izin başlangıç tarihinde her yıl defaten tahsil edilir.

İzin sahibinin kesin izinden vazgeçtiğini ve faaliyetini durdurduğunu orman idaresine yazılı olarak bildirdiği durumlarda orman idaresince sahanın geri teslim alındığı tarihte tahakkuk etmiş olan yıllık bedelin tamamı tahsil edilir, devam eden yıllara ait bedel tahakkuk ettirilmez.

Ancak;

a) İzin sahibinin kesin izin başlangıç tarihinden itibaren bir yıl içinde vazgeçmesi nedeniyle izin iptal edilmesi ve yatırılan bedellerin ve teminatın iptal tarihinden itibaren en geç üç ay içinde iadesinin talep edilmesi halinde; izin verilen saha içinde hiçbir noktada çalışma yapılmamış olması ve izin öncesi doğal yapının bozulmamış olmasının heyetçe düzenlenecek raporla tespiti ve bölge müdürlüğünün onayı ile arazi izin bedeli dışındaki bedeller ve teminat faizsiz olarak iade edilir.

ÖRLEMİŞ RES ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Mah. Geçitlik, Akın İş. Mrk.
No:4/4 Şişli / İSTANBUL
Kod: 34000000000000000000

Şekil 5: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-1)

No 1979 1
25 Aralık 2023T.Senedi No : 17.02.01
Güncelleme Tarihi:17/02/2022

b) Verilen kesin iznin her ne şekilde olursa olsun izin sahibinin kusur ve/veya ihmalinin bulunmadığı durumlar nedeniyle iptal edilmesi ve iptalini müteakip altı ay içinde izin sahibinin talep etmesi halinde; izin verilen sahada çalışma yapılmadığının, izin öncesi doğal yapının bozulmadığının heyetçe düzenlenecek raporla tespiti halinde, alınan tüm bedeller ve teminat faizsiz olarak iade edilir.

Kesin izin verilen sahanın bir kısmı üzerindeki izin iptal edilmesi halinde alınan bedeller iade edilmez. Ancak arazi izin bedeli ve teminat yeni duruma göre güncellenir. İzin verilen alanın bir kısmının iptali halinde; iznin devam eden kısmı için arazi izin bedeli, kısmi iptalden önceki taahhüt senedinde belirtilen bedel üzerinden oranlanarak hesap edilir.

İzin süresinin bir yıldan az veya izin bitim tarihi belli olanlar için, arazi izin bedeli bu sürelere göre oranlanarak hesap edilir.

4- Bu taahhüt senedinde bahsedilen bedellerden zamanında ödenmeyenler için, izinlerin iptaline ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bildirimde gerek kalmaksızın 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesinde yer alan gecikme zammı oranında faiz uygulanır. Kısmen ödeme yapılması halinde yapılan ödeme öncelikle faize mahsup edilir.

5- Teminat, bu taahhüt senedine uygun çalışmayı temin etmek amacıyla izin başlangıcında alınır.

Teminat olarak alınan değerler, teminat olarak kabul edilen değerler ile değiştirilebilir.

İzin, verilen sürenin dolması sebebiyle sona ermesi ve taahhüt senedi ile ilgili yükümlülüklerini yerine getirmesi halinde teminat faizsiz olarak iade edilir. Yürürlükteki yönetmelik ve bu taahhüt senedi hükümlerine uygun davranılmadığının tespiti üzerine iznin iptali halinde ise teminat irat kaydedilir. İrat kaydedilen teminat borca mahsup edilmez.

6- Kesin izin, talep edilmesi halinde Bakanlıkça devir edilebilir. Devir alanın, devir eden adına olan ruhsat, lisans, tahsis, kira sözleşmesi gibi belgenin devrini alması, taahhüt senedi ve teminat vermesi zorunludur. Aksi halde devir edenin orman idaresine karşı sorumlulukları aynen devam eder.

İzin devir edilmesi halinde arazi izin bedeli güncellenir.

7- İzin sahasındaki ağaçların kesilmesi gerektiğinde bu ağaçlar mahalli orman idaresince usulüne uygun damgalandıktan sonra kesilecek ve değerlendirilecektir. İzinsiz ağaç kesilmesi, izin sahası içinde de olsa Orman Kanununa göre suç sayılır. İzin sahası içerisindeki tali ürünler orman idaresince usulüne göre değerlendirilir.

8- İzin sahasında inşaat atıkları/artıkları bulundurulmayacak ve ormana dökülmeyecektir. İşin sonunda şantiye tesisleri sökülerek kaldırılacak, varsa inşaat atıkları/artıkları ile birlikte orman sınırları dışına taşınacaktır. Aksi halde bu işlemler orman idaresince yaptırılır ve masrafları yüzde elli zamlı olarak izin sahibinden tahsil edilir.

9- İzin verilen tesisin inşaatı esnasında çıkan kazı fazlası malzeme için orman alanı içinde izin alınması zorunludur. Bu alana dışarıdan getirilecek herhangi bir malzeme dökülmeyecektir. Kazı fazlası malzeme alanı, kademeli kapatma planına uygun ve ağaçlandırmaya hazır halde orman idaresine teslim edilecektir.

10- Kazı fazlası ve katı atık bertaraf tesis izinlerinde depolama kısımları için kademeli kapatma planına uygun çalışılacaktır.

11- İzin sahibi; çevre kirliliğini önleyici her türlü tedbiri almak, ÇED belgesi kapsamında taahhüt edilen hususlara uymak zorundadır. İnşaat çalışmalarının sona ermesine müteakiben kullanılmayacak alanlar usulüne uygun ağaçlandırılır.

12- İzin sahibi, kendisine teslim edilen orman alanında ve bitişindeki ormanların korunmasına, orman yangınlarına karşı gerekli önlemleri almaya ve orman idaresinin direktiflerine uymaya mecburdur. Bu konudaki kusur ve ihmalden dolayı muhtemel idare zararından orman idaresine karşı sorumlu olacaktır. İdarenin talebi halinde izin sahibi, her türlü makine ve emrinde çalışan işçi ile orman yangınlarının söndürülmesine yardımcı olacaktır.

13- İzin sahasında ve çevresindeki ormanlık alanlarda faaliyetinden dolayı doğacak her türlü zarardan izin sahibi sorumludur. Ayrıca, izin sahibiyle üçüncü kişi ya da kuruluşlar arasında sözleşmeye dayanılarak yapılan faaliyetlerden üçüncü kişi de izin sahibiyle birlikte sorumludur.

14- İzin verilen orman sahası ve üzerindeki tesisler Tarım ve Orman Bakanlığının izni olmadan başka şahıs ve kurumlara devredilemez ve işletmeye verilemez, maksadı dışında kullanılamaz.

Ancak; Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre; sağlık eğitim ve spor tesisi yapımı amacıyla verilen izinlere konu aslı tesislerin dışındaki kafeterya, kantin, otopark gibi yan ünitelerin kiralanmasının, aynı fıkra kapsamında diğer izinlere konu tesislerin tamamının veya

GÜNEŞ ELEKTRİK
ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Muh. Geçit St. Akın İş Mh.
No:4/4 Şişli / İZMİR İLİ
Kağıthane V.D. 668 668 8808

Şekil 6: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-2)

№ 1979 1

T.Senedi No : 17.02.01

25 Aralık 2023 Güncelleme Tarihi:17/02/2022

bir bölümünün kiralanmasının veya özelleştirme uygulamaları kapsamında işletme hakkının devredilmesinin, yap-işlet-devret modeli ile yaptırılmasının izin sahibi tarafından talep edilmesi halinde heyetçe konu incelenir. İnceleme raporu düzenlenir. Uygun görülenlere mevzuata uygun olarak Bakanlıkça izin verilir.

Kiralanmasına izin verilmesi halinde izin sahibince; kiracı ile izin sahibi arasında imzalanan sözleşmenin noter onaylı bir sureti orman idaresine verilir, kira sözleşmesinde belirtilen tarihten itibaren kira bedelinin yüzde ellisi en geç bir ay içinde her yıl Genel Müdürlük özel bütçe hesabına yatırılır. Kira bedelinin aylık ödenmesi halinde aylık kira bedeli oniki ile çarpılır bulunan bedelin yüzde ellisi kira sözleşmesinde belirtilen ilk kira ödeme tarihinden itibaren en geç bir ay içinde ödenir. **Ancak sağlık, eğitim, yükseköğretim kurumu ve spor tesisi yapımı maksadıyla verilen izinlere konu asli tesislerin dışındaki kafeterya, kantin, otopark gibi yan ünitelerin kiralanması halinde; harp, yangın, deprem, afet, salgın hastalık gibi mücbir sebeplerden kaynaklı kiralanmış tesislerin işletilemediğinin belgelendirilmesi durumunda bu süreler için kira bedeli alınmaz.**

Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde en geç bir ay içinde orman idaresine bildirilir. İzin alınmadan kiralanması veya kira sözleşmesi sona erdiği halde bildirimde bulunulmaması durumunda doğacak her türlü hukuki ve mali yükümlülüklerden izin sahibi sorumlu olacaktır. Yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde kiralamaya izin resen iptal edilir.

Sağlık, eğitim ve spor tesisi yapımı maksadıyla verilen izinlere konu asli tesislerin kiralanmasına, işletme hakkının devredilmesine, yap-işlet-devret modeli ile yaptırılmasına izin verilmez.

Sağlık Bakanlığına sağlık tesisleri, Milli Eğitim Bakanlığına eğitim tesisleri için kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde yaptırılması maksadıyla verilen izinlerde ilgili bakanlıklarca yüklenici adına üst hakkı tesisi talep edilmesi, yüklenici tarafından izinli alana ait cari yıl ağaçlandırma bedelinin yatırılması ve Hazine ve Maliye Bakanlığınca iznin bulunduğu bölge müdürlüğü sınırları içinde izin alanının en az iki katı kadar alanın ağaçlandırılmak üzere Genel Müdürlüğe tahsis edilmesi halinde izin sahibi bakanlıkça bildirilen yüklenici adına izin süresi ile sınırlı olmak kaydı ile üst hakkı kurulmasına Bakanlıkça izin verilir. Yüklenici, taahhüt senedi hükümlerinden orman idaresine karşı sorumlu olduğuna dair ek taahhüt senedi verir.

İzin verilen alanda izin sahibi ile üçüncü kişi veya kuruluşlar arasındaki sözleşmeye dayanılarak yapılan faaliyetlerden izin sahibi üçüncü kişi ile birlikte sorumludur.

15- İzin sahasında izinsiz yapılaşmaların, proje ve maksat dışı tesis ve kullanımların olup olmadığı, gerektiğinde orman idaresi görevlilerince kontrol edilecektir. Kontrollerde izin sahibi, kiracı veya işleticiler orman idaresi görevlilerine gereken kolaylığı göstermek, istenen belgeleri ibraz etmek zorundadır.

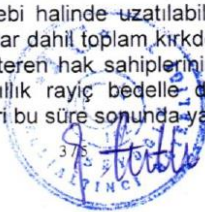
16- İzin; izin süresinin dolması, izin sahibinin vazgeçmesi, izin sahibi gerçek kişi ise ölümü tüzel kişi ise tüzel kişiliğin herhangi bir sebeple sona ermesi, kanun, yönetmelik ve bu taahhüt senedi hükümlerine aykırı davranılması, orman idaresince yapılacak yazılı ihtar rağmen aykırı durumun giderilmemesi, izin verilmesine dayanak belgelerden en az birinin iptal edildiğinin tespiti halinde Bakanlıkça iptal edilir.

Ancak gerçek kişilerde izin sahibinin ölümü, altı ay içinde mirasçılarının talebi ile izin, kalan süre kadar mirasçılara veya temsilcileri adına yenilenebilir.

17- Kesin izin verilen alanda saha tesliminden itibaren üç yıl içinde yatırıma başlanılmaması, bu Yönetmelik ve taahhüt senedi hükümlerine aykırı davranılması halinde kesin izin iptal edilerek ilgiliye tebliğ edilir. Ancak, yatırıma başlanma süresi Tarım ve Orman Bakanlığının uygun gördüğü zaruri hallerde Bakanlık onayı ile iki yıl daha uzatılabilir.

18- İzin herhangi bir şekilde sona ermesi halinde; her türlü bina ve tesisler çalışır durumda, eksiksiz ve bedelsiz olarak yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde orman idaresine teslim edilir. Teslim işlemlerinden önce veya devir işlemleri sırasında tesislerin sökülmesi, yıkılması ve kullanılan malzemelerin kaçırılmasından izin sahibi sorumludur. Orman idaresinin teslim almak istemediği tesisler ise yapılacak tebligatı takiben altı ay içinde izin sahibi tarafından sökülerek orman sınırları dışına çıkarılır. Aksi halde bu işlemler orman idaresince yaptırılır ve masrafları yüzde elli fazlası ile izin sahibinden tahsil edilir.

Kesin izin süresi izin sahibinin talebi halinde uzatılabilir. Süre uzatımında arazi izin bedeli güncellenir ve kesin izin süresi, uzatmalar dahil toplam kırkdokuz yılı geçemez. Ancak izin maksat ve şartlarına uygun olarak faaliyet gösteren hak sahiplerinin izin süreleri; yer, bina ve tesislerin rayiç değeri üzerinden belirlenecek yıllık rayiç bedelle doksan dokuz yıla kadar uzatılabilir. Tesislerin orman idaresine devir işlemleri bu süre sonunda yapılır.



ÖRLEMİŞ RES ELEKTRİK
ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ
Mevzuat: Mec. Ş. Akın İ. M.
No:4/4 Şişli, KATILIM
Kağıthane V.D. 660 058 8808

Şekil 7: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-3)

№ 1979 1
25 Aralık 2023T.Senedi No : 17.02.01
Güncelleme Tarihi:17/02/2022

19- İzin sahasında eski ve tarihi eserlere rastlandığında izin sahibince çalışmalar durdurularak, eserler kazı yerinde muhafaza edilir, mahalli orman idaresine ve mülki amiriğe haber verilir.

20- Talep sahasının bir bölümünün veya tamamının 6831 sayılı Kanununun 16 ncı maddesi, 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası ve 18 inci maddesine göre verilen bir başka izin alanına isabet etmesi halinde daha önce verilen izin sahibinin muvafakatı aranır, muvafakat verilmemesi halinde İdarece resen izin verilebilir. Talep sahibince mevcut izinle ilgili gerekli tedbirler alınarak çalışılır. Talep sahibinden her türlü zarar ziyandan sorumlu olacağına dair ek taahhüt senedi alınır.

21- İzin verilen alanın bir bölümünün, zorunluluk halinde, yol, su, enerji nakil hattı gibi altyapı tesisleriyle Orman Kanununun 17 nci maddesinde yer alan tesislerin yapılması maksadıyla verilecek izin alanıyla kesişmesi ve izin sahibinin muvafakatı olmaması halinde mevcut izin faaliyetinin engellenmemesi için gerekli tedbirler talep sahibi tarafından alınması kaydıyla orman idaresi resen izin verebilir. İzin sahibi hiçbir hak talebinde bulunamaz.

İzin verilen yol, su, enerji nakil hattı gibi altyapı tesis izinlerinin bir başka ruhsat sahibi tarafından kullanılmak istenmesi halinde izin faaliyetinin engellenmemesi şartıyla izin sahibinin muvafakatı aranır, muvafakat verilmemesi halinde orman idaresince, orman alanlarının en az zarar görmesi maksadıyla bu altyapı tesislerinin kullanılmasına müsaade edilebilir.

Pasa döküm alanı, atık barajı gibi altyapı tesisi izinlerinde biriktirilen atık ve artıkların kamu kurum ve kuruluşlarının kendi projelerinde kullanılmak üzere talep edilmesi halinde orman idaresi izin sahibinin muvafakatı aranmaksızın resen izin verir. Verilen bu yeni izin sebebi ile izin sahibi hiçbir hak talebinde bulunamaz.

İzin verilen tesis alanları ile yol, su, enerji nakil hattı gibi altyapı tesis alanlarından Tarım ve Orman Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarının proje ve faaliyetlerinde kullanılması ihtiyacı hasıl olduğunda orman idaresi, izin sahibinin muvafakatı aranmaksızın resen izin verir. Verilen bu yeni izin sebebi ile izin sahibi hiçbir hak ve bedel talebinde bulunamaz.

Tarım ve Orman Bakanlığı veya bağlı kuruluşlarının faaliyetleri sebebiyle karayolu istismak sahaslarının içerisinde boyuna ve enine geçiş talep etmeleri halinde, bu talep Karayolu Genel Müdürlüğüne herhangi bir bedel talep edilmeksizin karşılanacaktır.

22- Orman alanı dışındaki demiryolu, otoyol, Devlet ve il yolları ile su isale hatlarının yapımında zorunlu olarak ortaya çıkan kazı fazlası malzemenin depolanması maksadıyla verilen izinler hariç, Orman Kanununun 17 nci Maddesinin Üçüncü Fıkrasının Uygulanması Hakkında Yönetmelik'e göre verilen izne konu tesislerin inşaatı esnasında ormanlık alandan çıkan orman toprağını da içeren kazı fazlası malzemelerin depolanacağı izin alanlarına, izin alanı dışından getirilecek herhangi bir malzeme dökülemez.

23- Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından düzenlenmiş ön lisansla birlikte diğer kurum ve kuruluşlardan alınması gereken izin, onay, ruhsat, muvafakat ve yürürlükteki yönetmelikte istenilen diğer belgelerle kesin izin için müracaat edilmesi halinde; Bakanlıkça kesin izin verilebilir. Bu durumda verilecek kesin iznin süresi üç yıldan fazla olamaz, sahada çalışma yapılmasına müsaade edilmez.

24- Lisanssız elektrik üretim tesisleri ile lisanslı güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesislerine orman sayılan alanlarda izin verilmez. Ancak Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamında ve turizm maksadıyla izin verilen bina ve tesislerin çatı ve cepheleri ile baraj ve gölet rezervuar alanları üzerinde ve rezervuarlı veya regülatörlü hidroelektrik üretim tesisleri sahaları kapsamındaki su yüzeylerine kurulan enerji üretim tesislerine izin verilebilir. İzin verilen alan üzerinde kurulacak lisanssız elektrik üretim tesisleri izinlerinden Yönetmeliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen bedellerin tamamı alınır.

25- İzin verilen yollar umumun kullanımına açık tutulacaktır. İzin verilen yollar çevreye zarar vermeyecek şekilde ekskavatörle yapılacaktır, yol yapımından çıkan malzeme ormana zarar vermeyecek şekilde izinli alanlara taşınacaktır. İzin sahibinin orman yollarından yararlanması halinde bu yollara verdiği zararlar izin sahibince karşılanır.

26- İzin sahibi, izin verilen sahada ve inşa edilen tesislerde her türlü güvenlik tedbirini almak zorunda olup, zarar göreceği üçüncü kişilere karşı sorumludur.

27- İhtilaf halinde; bu taahhüt senedi hükümlerine göre, bu taahhüt senedinde hüküm bulunmayan hallerde ise kanun, yönetmelik ve ilgili mevzuat hükümlerine göre hareket edilir.

28- Bu taahhüt senedinin uygulanmasında doğacak ihtilaflarda izne konu sahanın bulunduğu yer mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

ÖRLEMİŞ RES ELEKTRİK
ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ
Mevzuat Mah. Gezit Sok. Akın İş Merkezi
No:44 SSK YİĞİTANBU
Kağıthane V.D. 34710 8892

Şekil 8: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-4)

№ 1979 1

T.Senedi No : 17.02.01
Güncelleme Tarihi:17/02/2022

25 Aralık 2023

- 29- Mevzuat değişikliği nedeniyle ortaya çıkabilecek yükümlülüklerden orman idaresi sorumlu tutulamaz.
- 30- Bu taahhüt senedindeki adres tebligat adresi olup izin sahibi adres değişikliklerini, değişikliği takip eden 10 iş günü içinde yazılı olarak orman idaresine bildirir. Aksi halde bu taahhüt senedinde yazılı adres tebligata esas adres kabul edilir.
- 31- İzin verilen alanın diğer kanunlar uyarınca izin, görüş, muvafakat alınması gereken yerlerden olması halinde izin sahibince gerekli izin, muvafakat ve görüşler alınarak çalışma yapılacaktır. Aksi halde doğacak her türlü sorumluluk izin sahibine aittir. Muvafakat ve görüşler idare tarafından talep edilmesi halinde ibraz edilecektir.
- 32- Bu taahhüt senedi; genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait izinlerde kurum yetkilisince, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait izinlerde ise noterden her sayfası onaylanmış olarak bir takım halinde en geç tebligat tarihinden itibaren altı ay içerisinde orman idaresine verilecektir.
- 33- Bu taahhüt senedinde yazılı hususlara aynen uyulacağını kayıtsız ve şartsız olarak kabul ve taahhüt ederim.

Özel Hükümler : (İzin yeri ve özelliğine göre orman idaresince gerekli görülen hususlar yazılacaktır.)

1- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 12.06.2018 tarihli ve 103500 sayılı yazısında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 27.12.2017 tarihli ve 20910 sayılı yazısında, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.02.2022 tarihli ve 2185380 sayılı yazısında, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 10.02.2022 tarihli ve 2015147 sayılı yazısında, İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 29.04.2021 tarihli ve 858763 sayılı yazısında, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 372176 sayılı yazısında, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından Örlemiş RES Projesi kapsamında, Örlemiş RES Elektrik Üretim A.Ş. adına düzenlenen 27.05.2021 tarihli EÜ/10225-22/04925 numaralı Üretim Lisansı Kararında bahsedilen hususlara uyulacağını kabul ve taahhüt ederim.

2-İzin sahasında can ve mal güvenliği ile ilgili kanunlar gereği alınması gereken her türlü tedbir izin sahibi tarafından alınacaktır. Orman İdaresinin bu konuda hiçbir sorumluluğu yoktur.

İşbu taahhüt senedi otuzüç (-33-) genel, bir (-2-) özel maddeden ibarettir./...../.....

İzin sahibinin

Adı Soyadı/Unvanı : ÖRLEMİŞ RES ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.

TC Kimlik/Vergi No : 6600688808

Adresi : Abide-i Hürriyet Cad. Geçit Sk. No:4/4
Akın İş Merkezi 34381 Şişli/İSTANBUL

E-Posta Adresi :

Telefon Numarası :

Mühür ve imza
(izin sahibi)
ÖRLEMİŞ RES ELEKTRİK
ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Mah. Geçit Sk. Akın İş Mkt.
No:4/4 Şişli / İSTANBUL
Kırtılana V.D.6600688808



Şekil 9: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-5)

1.6. ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirme



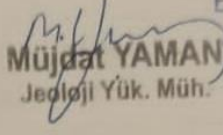
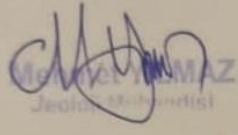
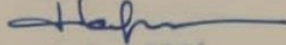

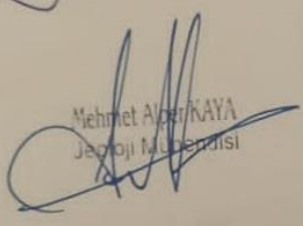
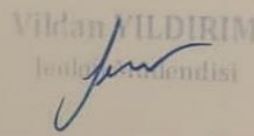
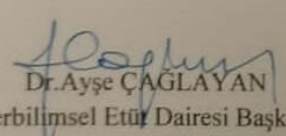
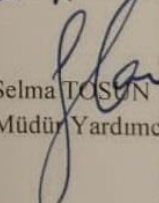
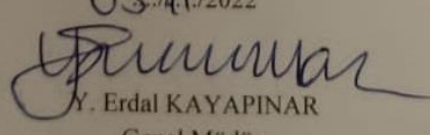
İlimiz, Bergama İlçesi, Örlemiş Mahallesi'nde, Örlemiş Res Elektrik Üretim A.Ş. tarafından yapılması planlanan EÜ/10225-22/04925 lisans numaralı Örlemiş Rüzgar Enerji Santrali Yardımcı Kaynak Güneş Enerji Santrali Projesi (28 MWm / 23 MWe) ile ilgili olarak 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ÇED Yönetmeliğinin (Geçici 1. maddesi kapsamında) 14. maddesi gereğince söz konusu projeye Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 14.10.2022 tarihli ve 6859 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirme Olumlu" kararı verilmiştir.



Şekil 10: 14.10.2022 Tarihli ÇED Olumlu Belgesi

1.7. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu

1. Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.11.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 03.11.2022 tarihinde onaylanmıştır.

İL	: İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mehmet YAMAZ Jeofizik Mühendisi  Eyüp ÇİMENTEPE Jeofizik Mühendisi  Müjdat YAMAN Jeoloji Yük. Müh.
İLÇE	: BERGAMA	
BELDE	: -	
KÖY/MAH	: KIZILTEPE VE ÖRLEMİŞ MAHALLELERİ	
PAFTA	: 4 Adet 1/5000 ve 10 Adet 1/1000 Ölçekli Pafta	
ADA	: -	
PARSEL	: -	
YÜZÖLÇÜMÜ	: 46.32 Ha	
YERBİS NO:	: 22001235090462	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 Mehmet YAMAZ Jeofizik Mühendisi  Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi  Nergiz KILIÇ Jeoloji Mühendisi  Mehmet Akar KAYA Jeoloji Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onanmıştır.		
02.11./2022  Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı		
02.11./2022  Selma TOŞUN Genel Müdür Yardımcısı V.		
ONAY 03.11./2022  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Şekil 11: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

2. PLANLAMA ÇALIŞMASI

2.1. Kurum Görüşleri

Kurum görüşleri rapor eki CD'si içerisinde yer almaktadır.

2.2. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

Örlemiş RES Elektrik Üretim Anonim Şirketi'ne, İzmir İli'nde rüzgar enerjisine dayalı Örlemiş RES adındaki birden çok kaynaklı elektrik üretim tesisinde, 27/05/2021 tarihinden itibaren 47 yıl 5 ay 11 gün süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 27/05/2021 tarihli ve 10225-22 sayılı Kararı ile verilmiştir. (Bu lisans, Akın Holding Anonim Şirketi'ne verilen 07/11/2019 tarihli ve EÜ/8919-16/04359 numaralı üretim lisansı sonlandırılarak eskisinin devamı mahiyetinde verilmiştir.) (Şekil 12)



Şekil 12: EPDK Üretim Lisansı (sayfa 1)

ÖZEL HÜKÜMLER

Bu lisans; Örlemiş RES Elektrik Üretim Anonim Şirketi'ne aşağıda bilgileri verilen üretim tesisi için aşağıda belirtilen koşullarda verilmiştir.

1- Üretim tesisine ilişkin genel bilgiler

Proje/Tesis Adı	: Örlemiş RES
İli	: İzmir
İlçesi	: Bergama
Tesis Türü:	: Birleşik Yenilenebilir Elektrik Üretim Tesisi
Kaynak Türü	: Rüzgar/Güneş
Ünite Sayısı	: 9 adet
Ünite kurulu güçleri	: (5x(4MWm / 4 MWe)) + (2x(4MWm/ 1,5MWe)) + (1x 13,625 MWm) + (1x 9,375 MWm)
Tesis toplam kurulu gücü	: 51 MWm/ 23 MWe
Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı	: 76.159.440,00 kWh
Sisteme bağlantı noktası ve gerilim seviyeleri	: 154 kV Bergama-Alosbi EİH Girdi-Çıktı Bağlantısı
Tesis tamamlanma süresi	: Ana kaynak için 30 Ay : Yardımcı kaynak için 30 ay (09/11/2022 tarihinden itibaren)
Tesis tamamlanma tarihi:	: Ana kaynak için 07/05/2022 : Yardımcı kaynak için 09/05/2025

1.1. Ana kaynağa dayalı üniteye ilişkin bilgiler

Kaynak türü	: Rüzgar
Ünite sayısı	: 7 adet
Ünite kurulu güçleri	: (5x(4MWm / 4 MWe)) + (2x(4MWm/ 1,5MWe))
Tesis toplam kurulu gücü	: 28 MWm / 23 MWe

1.2. Yardımcı kaynağa dayalı üniteye ilişkin bilgiler

Kaynak türü	: Güneş
Ünite sayısı	: 2 adet
Ünite kurulu güçleri	: (1x 13,625 MWm) + (1x 9,375 MWm)
Toplam kurulu gücü	: 23 MWm

2- Bildirim adresi: Abide-İ Hürriyet Cd. Geçit Sk. No:4/5 Şişli / İSTANBUL

3- Lisansın yürürlüğe girmesi ve süresi:

Bu lisans, 27/05/2021 tarihinde yürürlüğe girer ve lisans sahibinin bu lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır. Bu lisans, yürürlük tarihinden itibaren 47(kırkyedi) yıl 5(beş) ay 11(onbir) gün süreyle geçerlidir.

4- Tesis yerine ait ünite koordinatları, santral sahası köşe koordinatları ve yardımcı kaynak ünite alanı koordinatları:

EÜ/10225-22/04925

2/7

Şekil 13: EPDK Üretim Lisansı (sayfa 2)

Proje alanı, Örlemiş RES Elektrik Üretim Anonim Şirketi'ne tarafından İzmir ili, Bergama ilçesi, Örlemiş Mahallesi 142 ada, 56,57,58,59,60,69 ve 70 parselleri 140.754,114 m² (14,07 ha) büyüklüğündeki alanda işletilmesi planlanan 23 MWm kapasiteli "ÖRLEMİŞ GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ" projesi kapsamındadır.

GES alanı için çeşitli saha araştırmaları, teknik çalışmalar yapılmış ve kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda planlama alanı belirlenmiştir. Örlemiş Güneş Enerji Santrali projesi kapsamında bir adet Yardımcı Tesis Alanı, ikinci etap olarak 27.05.2021 tarih EÜ/10225-22/04925 sayılı Üretim Lisansında koordinatları belirtilen 9,375 MWm gücünde 2.GES Ünitesi alanı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerjisi Üretim Alanı) ve yol olarak planlanmıştır.

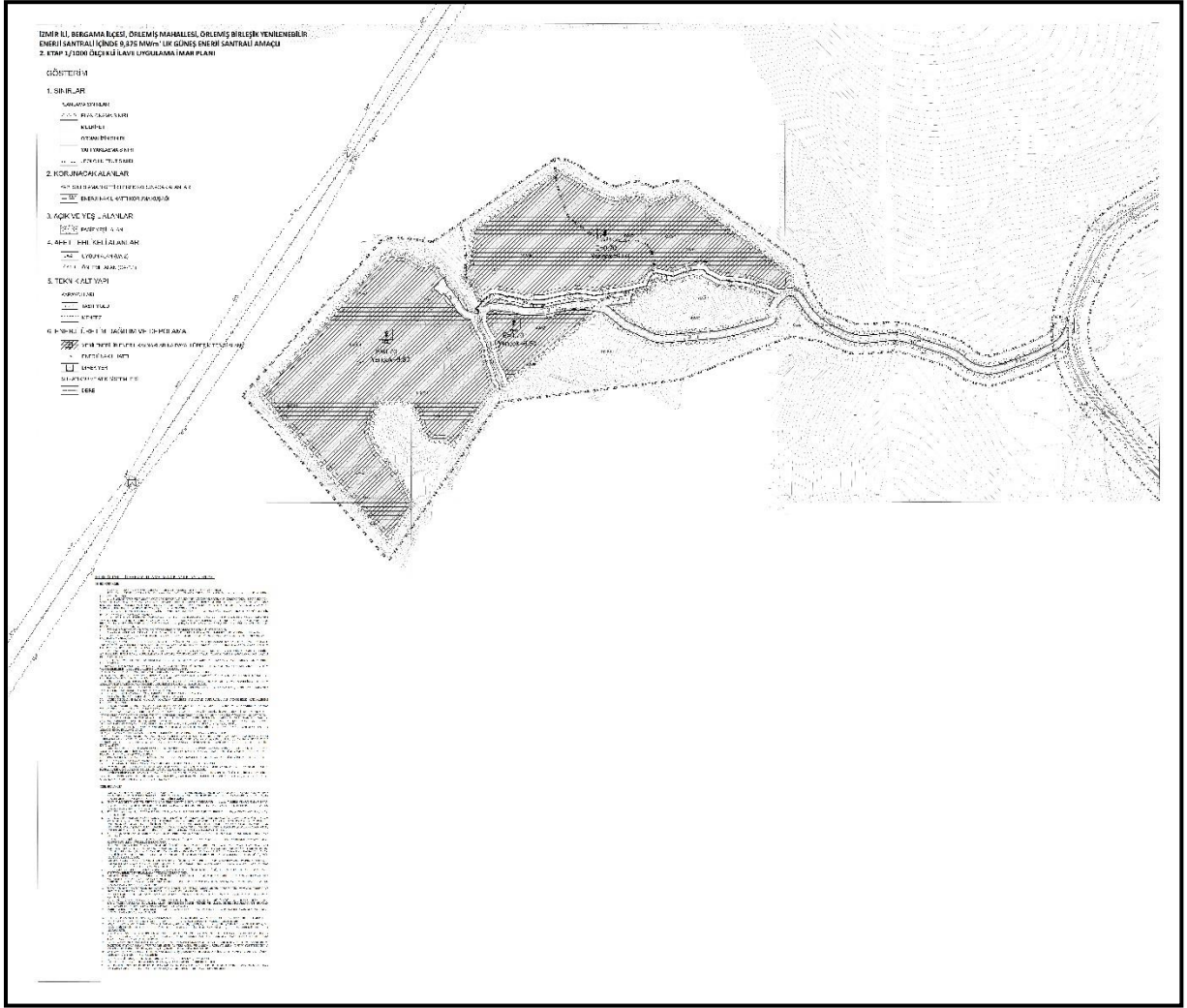
Yapılaşma Koşulları:

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanları (Güneş Enerjisi Üretim Alanı) için yapılaşma koşulları **E = 0.70** ve **Yençök = 6,50** olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri parsel sınırından ve yollardan **5,00** metre olacak şekilde planlanmıştır.

Bu kapsamda İzmir İli, Bergama İlçesi, Örlemiş Mahallesi, Örlemiş Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali İçerisinde Güneş Enerji Santrali Amaçlı 2. Etap 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı çalışması hazırlanmıştır.

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım Türü	Öneri Plan(m²)
GES Alanı	120959,013
Pasif Yeşil Alan	767,780
Dere	1216,978
Yol	17810,343
Planlama Alanı	140754,114



Şekil 14: Örlemiş Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali İçerisinde Güneş Enerji Santrali Amaçlı 2. Etap 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı