



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ,
SALİMBEY MAHALLESİ 214 ADA 63 PARSEL
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) (50,00085 MWm)
UYGULAMA İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

(2023)



ARAS PLANLAMA
MİMARLIK PROJE SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU | 3 |
| <i>1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ</i> | <i>3</i> |
| <i>1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</i> | <i>3</i> |
| <i>1.3. MÜLKİYET DURUMU</i> | <i>4</i> |
| 2. KURUM GÖRÜŞLERİ..... | 9 |
| 3. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) | 9 |
| 4. JEOLJİK YAPI..... | 9 |
| 5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ..... | 12 |
| <i>5.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU</i> | <i>12</i> |
| <i>5.2. İZMİR KUZEY BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....</i> | <i>14</i> |
| <i>5.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ.....</i> | <i>15</i> |
| 6. UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI..... | 15 |
| <i>6.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....</i> | <i>16</i> |

ŞEKİLLER

| | |
|---|----|
| Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri | 3 |
| Şekil 2. Karayolları 2. Bölge Haritası | 4 |
| Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü | 4 |
| Şekil 4. 214 Ada 63 Parsel Tapu Senedi | 5 |
| Şekil 5. 214 Ada 63 Parsel WebTapu | 6 |
| Şekil 6. 214 Ada 63 Parsel Aplikasyon Krokisi-1 | 7 |
| Şekil 7. 214 Ada 63 Parsel Aplikasyon Krokisi-2 | 8 |
| Şekil 8. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası | 10 |
| Şekil 9. Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Belgesi | 11 |
| Şekil 10. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı | 12 |
| Şekil 11. İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği | 14 |
| Şekil 12. Planlama Alanı Yol Bağlantısı | 16 |
| Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 17 |

TABLolar

| | |
|---|----|
| Tablo 1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları | 17 |
|---|----|

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

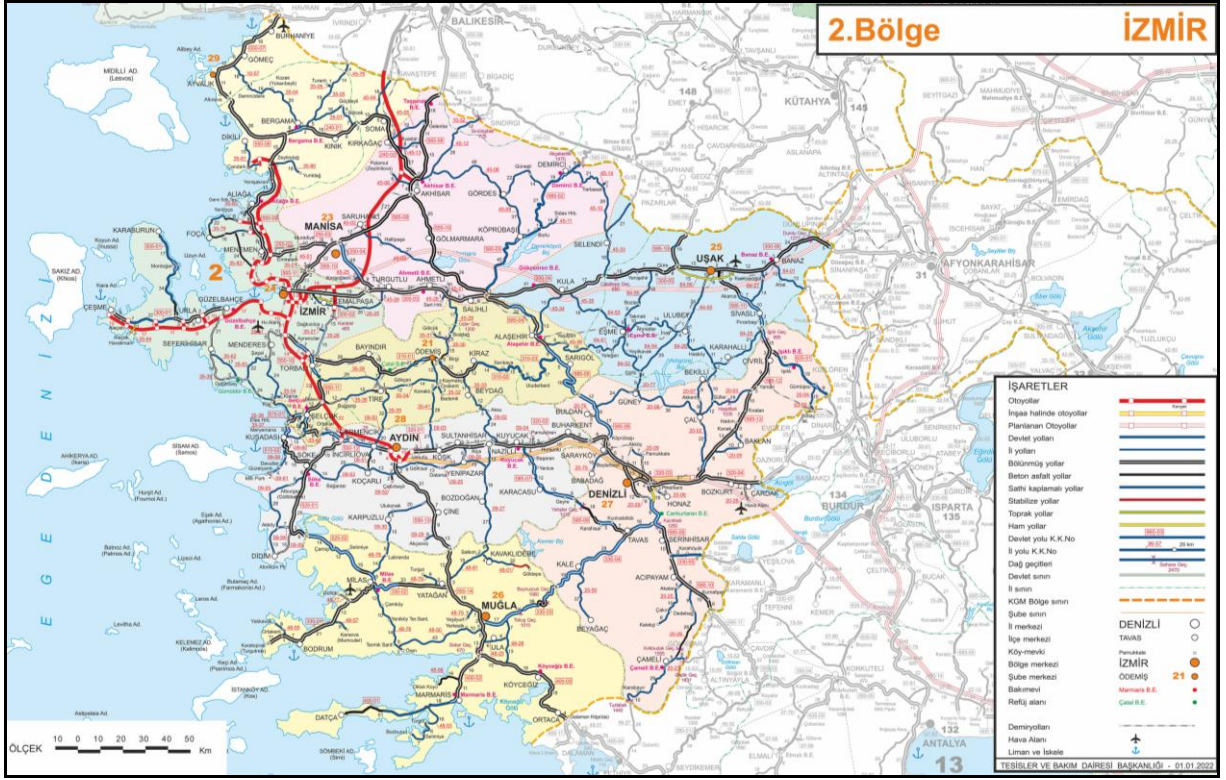
Planlama alanının sınırlarını kapsayan İzmir İli Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer almaktadır. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalmaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

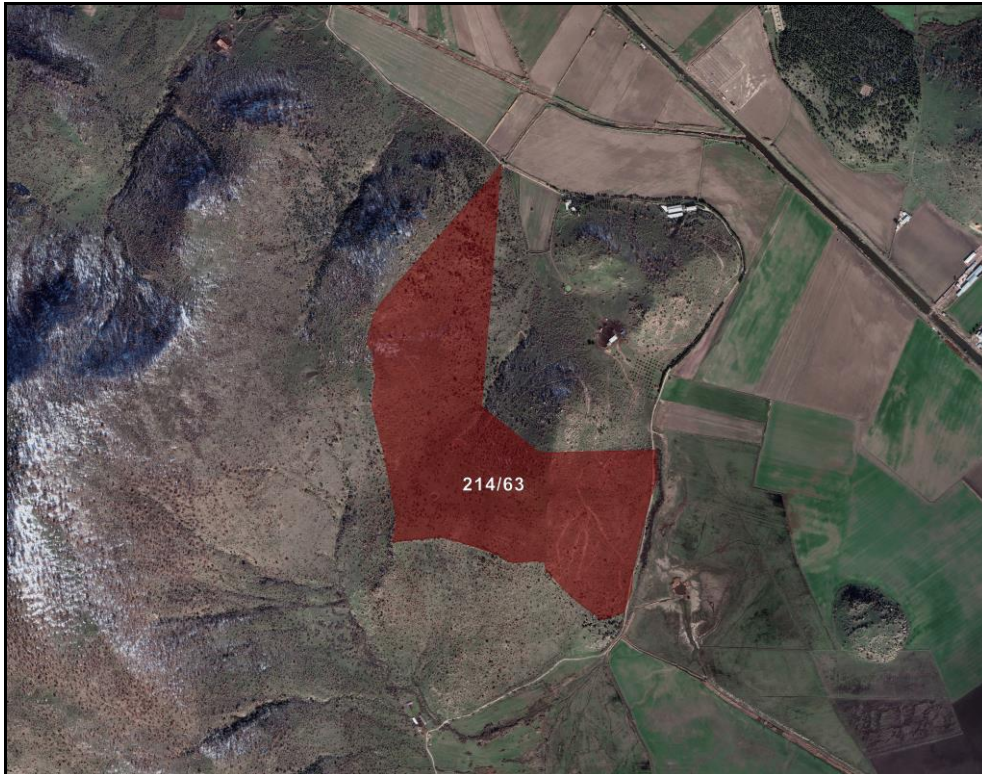
İzmir İli; ülkemizin üçüncü, Ege Bölgesi'nin en büyük kenti olması sebebiyle yoğun bir yolcu ve yük trafiğine sahip bulunmaktadır. İzmir ülkemizin en büyük ihracat limanını barındırdığı gibi kuzeyde Çanakkale, Edremit, Ayvalık, Bergama, Dikili ve Aliağa gibi yerleşim bölgeleri ile güneyde Aydın, Denizli ve Muğla gibi tarım, sanayi ve turizm bölgelerini birbirine bağlayan bir geçiş noktasında yer almaktadır.



Şekil 2. Karayolları 2. Bölge Haritası

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu alan; İzmir İli, Dikili İlçesi, Salimbey Mahallesi 214 ada 63 parselden oluşmaktadır. Söz konusu parsel Tezcan Galvanizli Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne aittir.



Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İl: | İZMİR | | |
|--------------------|--------------|---------------------------|----------------|-----------|
| | İlçe: | DİKİLİ | | |
| | Mahalle/Köy: | SALIMBEY | | |
| | Mevki: | EVREŞE | | |
| | Ada: | 214 | Parsel: | 63 |
| | Yüz Ölçümü: | 507.092,74 m ² | Cilt/Sayfa No: | 18 - 1705 |
| | Niteliği: | Tarla | | |

| MALİK BİLGİLERİ | Adı Soyadı/Baba Adı: | Hissesi: | Hisseye düşen m ² : |
|-----------------|--|----------|--------------------------------|
| | TEZCAN GALVANIZLI YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | Tam | 507.092,74 |

| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER | Taşınmaz No: | Edinme Nedeni: | İşlem Bedeli: |
|--------------------------|--------------|----------------|---------------|
| | 129724108 | Satış | 59.000.000,00 |

| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER | Konum Bilgisi: | Tescil Tarihi/Yevmiye No: | Siciline Uygundur |
|--------------------------|---|---------------------------|--|
| |  | 25/08/2023 - 14818 | Veri İş Tarihi: 25/08/2023 Perihan LEFLOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı |

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Şekil 4. 214 Ada 63 Parsel Tapu Senedi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-9-2024-15:01



Kayıtlı Oluşturan: SADETTİN TEZCAN (TEZCAN GALVANİZLİ YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|---------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 214/63 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 129724108 | AT Yüzölçüm(m2): | 507092.74 |
| İl/ilçe: | İZMİR/DİKİLİ | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Dikili | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | SALIMBEY Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | EVREŞE | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 18/1705 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Tarla |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|---|--|--------------------------------------|-----------------------------|
| İrtifak | İrtifak hakkı vardır. TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına 3577,04m2 İrtifak Hakkı Tesis edilmiştir. (Şablon: Uzlaşma/Anlaşma Tutanağı İle İrtifak Hakkı) | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM | Dikili - 16-06-2022 12:02 - 10121 | |
| | | ŞİRKETİ VKN:8790013397 | | 1 / 2 |
| Beyan | Diğer (Konusu: 480553248132 TC NUMARLI METİN TASLAK IN VERASET İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: -07/11/2019 Sayı: - E.450481(Şablon: Diğer) | (SN:8172312) DİKİLİ MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:2960314886 | Dikili - 08-11-2019 09:58 - 11783 | |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 765650715 | (SN:8434372) TEZCAN GALVANİZLİ YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 507092.74 | 507092.74 | Satış 25-08-2023 14818 | - |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bOh4oeNAwOB** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



KORDİNAT ÖZET ÇİZELGESİ

| Nokta No | Y | X |
|----------|-----------|------------|
| 214/1 | 495675.42 | 4323032.54 |
| 214/4 | 495695.89 | 4323092.10 |
| 214/6 | 495745.23 | 4323347.77 |
| 214/8 | 495772.03 | 4323600.55 |
| 214/30 | 495226.93 | 4324342.36 |
| 214/255 | 495430.55 | 4323192.64 |
| 214/353 | 495514.97 | 4323079.45 |
| 214/357 | 495339.82 | 4323189.99 |
| 214/359 | 495291.00 | 4323215.06 |
| 214/362 | 495138.61 | 4323263.37 |
| 214/364 | 494967.99 | 4323252.13 |
| 214/366 | 494942.46 | 4323525.94 |
| 214/368 | 494922.82 | 4323759.96 |
| 214/370 | 494914.80 | 4323832.24 |
| 214/372 | 494915.30 | 4323941.51 |
| 214/374 | 494925.41 | 4323963.98 |
| 214/3 | 495682.56 | 4323058.98 |
| 214/5 | 495702.08 | 4323168.02 |
| 214/7 | 495775.35 | 4323443.58 |
| 214/28 | 495287.99 | 4324424.53 |
| 214/254 | 495435.59 | 4323166.23 |
| 214/352 | 495603.89 | 4323010.30 |
| 214/356 | 495397.32 | 4323195.19 |
| 214/358 | 495314.24 | 4323198.07 |
| 214/361 | 495176.75 | 4323252.60 |
| 214/363 | 495108.79 | 4323269.72 |
| 214/365 | 494981.42 | 4323318.18 |
| 214/367 | 494909.79 | 4323666.22 |
| 214/369 | 494915.89 | 4323782.76 |
| 214/371 | 494895.50 | 4323851.02 |
| 214/373 | 494924.45 | 4323951.86 |
| 101 | 495773.50 | 4323531.20 |
| 102 | 495418.23 | 4323523.69 |
| 103 | 495237.24 | 4323664.58 |



Şekil 7. 214 Ada 63 Parsel Aplikasyon Krokisi-2

2. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salimbey Mahallesi 214 ada 63 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 50,00085 MWm kurulu güce sahip Güneş Enerji Santrali kurulmasına yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas temin edilen kurum-kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

3. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 30.07.2024 karar tarihi ve 7829 karar numarası ile, 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. Maddesi gereğince; "Güneş Enerji Santrali (50,0085 MWm/45 MWe – 48,565256 Ha)" projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.

4. JEOLJİK YAPI

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salimbey Mahallesi 214 ada 63 parsel ile ilişkin hazırlanan jeolojik jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 12.09.2024 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından; Önlemler Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

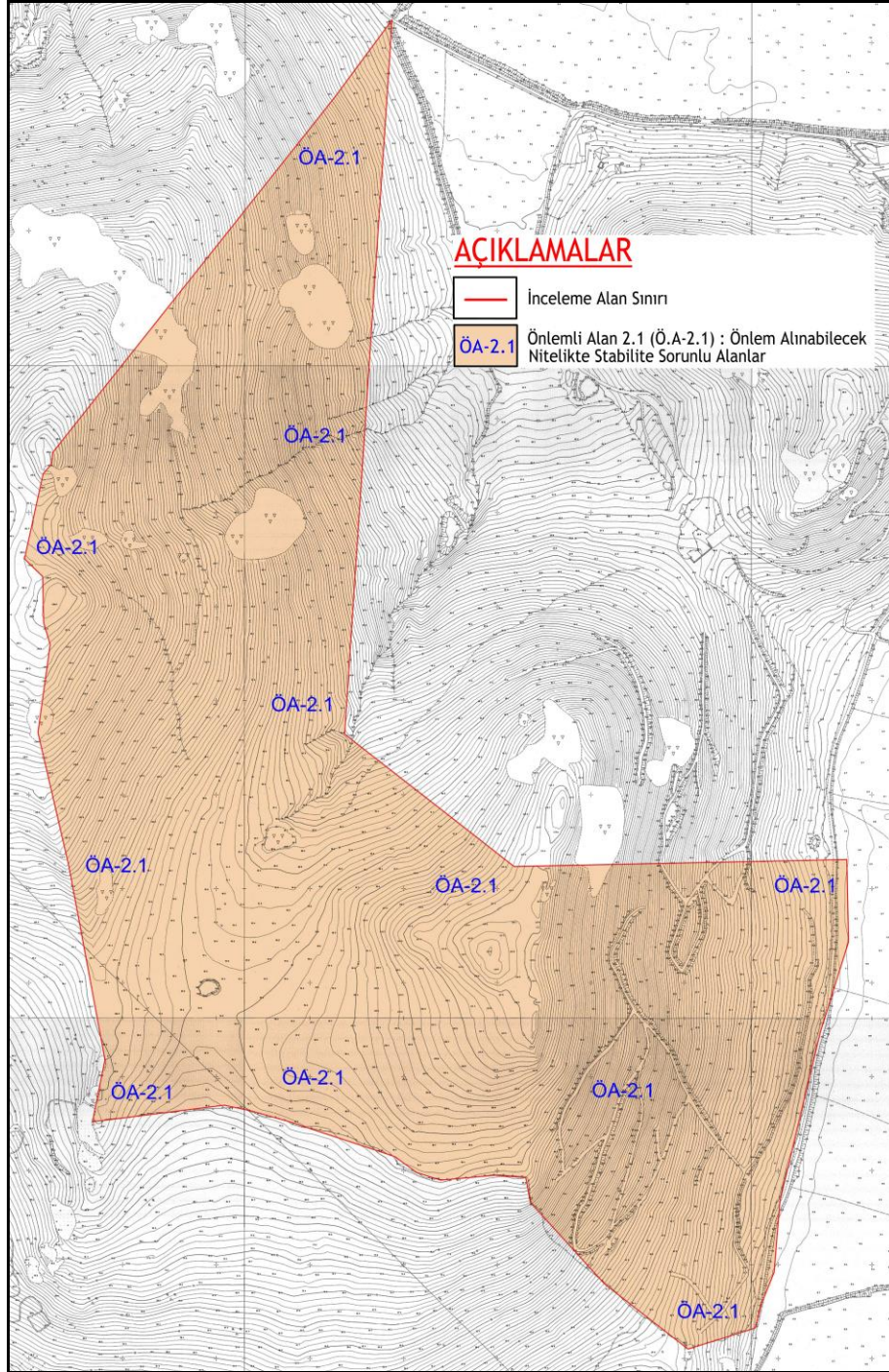
-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yol, kanalizasyon, boru hattı vb. altyapı sistemlerinin depreme dayanıklı tasarlanması gerekmektedir.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.



Şekil 8. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

ÇED OLUMLU BELGESİ

29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin 14. maddesi gereğince; "GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (50,00085 MWm/45 MWe - 48,565256 Ha)" projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.

Eyyüp KARAHAN
Bakan a.
Çevresel Etki Değerlendirmesi,
İzin ve Denetim Genel Müdürü



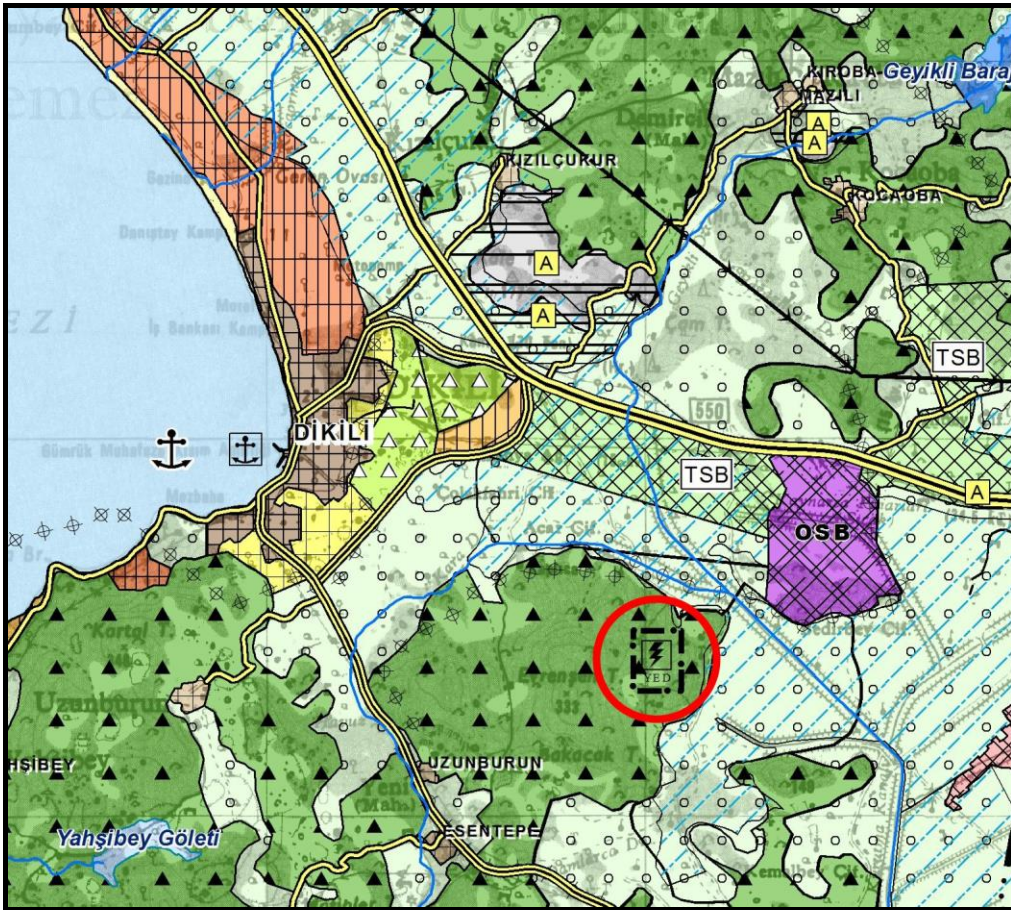
Karar Tarihi : 30.07.2024
Karar No : 7829
Proje Sahibi : TEZCAN GALVANİZLİ YAPI ELAMANLARI ANONİM ŞİRKETİ
Proje Yeri : İzmir İli, Dikili İlçesi, Salimbey Mahallesi, Evreşe Mevkii 214 Ada, 63 Parsel(48,565256 Ha)
Kapasite:50,00085 MWm/45 MWe - 48,565256 ha

Şekil 9. Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Belgesi

5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

5.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

İmar planına konu alanı kapsayan en üst ölçekli fiziki plan, 16.10.2024 onay tarihli “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği”dir. Planlama alanı “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 10. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

“8.18.7. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Sistemleri

8.18.7.1. 5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunda tanımlanan yenilenebilir enerji üretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme kurumunca verilecek lisans kapsamında uygulamalar aşağıdaki esaslara göre yapılacaktır:

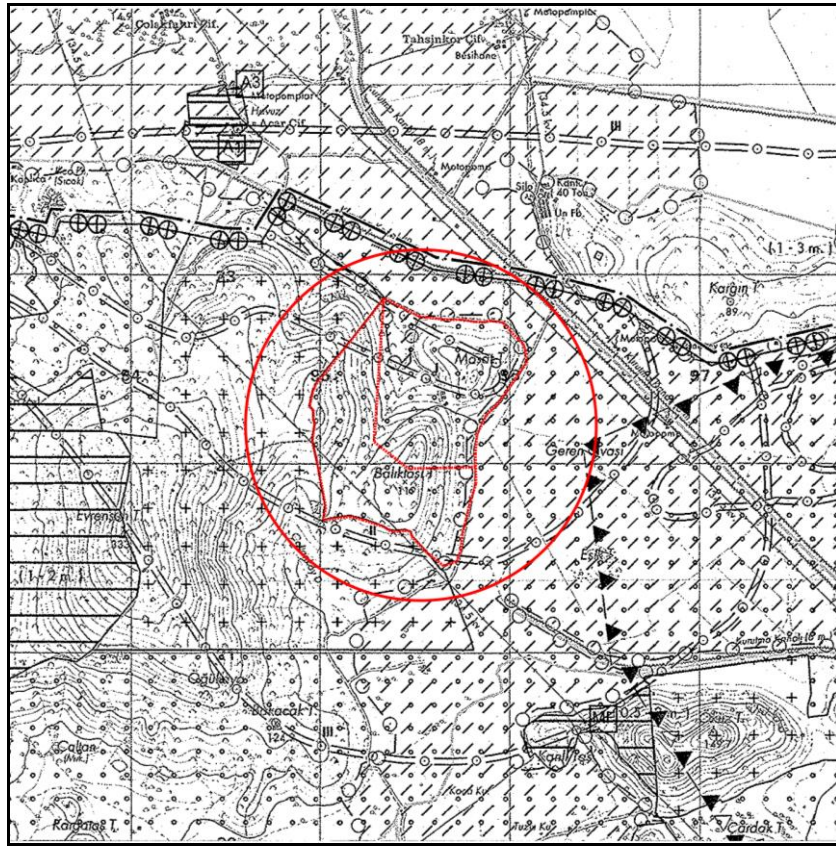
Danıştay 6. Dairesinin 30.10.2020 tarih ve E.2016/2373-K.2020/14080 sayılı kararı uyarınca, imar planları bu hükmün yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim tesislerinin kapasite artışı içermeyen imar planı değişiklikleri, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince onaylanabilir. Yeni yatırım veya kapasite artışı taleplerinde aşağıdaki kriterlere uyulacaktır:

- 6831 sayılı “Orman Kanunu” kapsamında kalan alanlardaki yatırımların gerekli izinler alınarak öncelikli olarak orman niteliğini kaybetmiş alanlarda gerçekleştirilmesi esastır.
- Tarımsal üretim amaçlı korunması esas olan 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalan tarım arazilerinde yapılacak olan yatırımlarda 5403 sayılı kanun hükümleri kapsamında “Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzni”nin alınması zorunludur.
- Çevre düzeni planında plaj-kumsal, sazlık-bataklık alan, jeolojik sakıncalı alan, jeolojik özellikleri nedeniyle korunacak alan, sulak alanlar, sulak alan koruma bölgeleri, içme ve kullanma suyu koruma kuşakları ve yaban hayatı koruma geliştirme sahalarında kalan alanlarda yapılacak uygulamalarda üniversitelerin ilgili bölümlerince faaliyetin çevreye olabilecek olası etkilerinin ve alınacak önlemlerin açıklandığı ekosistem değerlendirme raporu hazırlanması zorunludur. Bu alanlarda ilgili mevzuat hükümleri ve ekosistem değerlendirme raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Planlama bölgesi içerisinde bulunan kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi/turizm merkezi, özel çevre koruma bölgesi, milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, sit alanı gibi özel kanunlara tabi alanlarda 5346 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilecek yenilenebilir enerji projelerine ilişkin alt ölçekli planlar, ilgili mevzuatlar ve ilke kararları çerçevesinde, alanın statüsüne uygun Olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce onaylanır.
- Alt ölçekli planların jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.” hükmü yer almaktadır.

8.18.7.2. 5346 sayılı yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik enerjisi üretimi amaçlı kullanımına ilişkin kanuna uygun olarak yapılması planlanan yenilenebilir enerji üretim tesislerinde, enerji piyasası düzenleme kurumundan alınacak izin kapsamında, bölgesel ölçekli yatırım kararı niteliği taşıyan hidroelektrik santrallerde 10 mw, rüzgar enerji santrallerinde 50 mw, biyokütle enerji santrallerinde 10 mw, jeotermal enerji santrallerinde 20 mw, güneş enerji santrallerinde proje alanı 20 hektar veya 10 mw ve üzeri kurulu gücündeki tesisler için çevre düzeni planında değişiklik yapılması zorunludur. Kurulu gücü bu değerlerin altında olan projelerde imar planı süreçleri, bu planda belirlenen kriterlere uygun olarak ilgili idaresince sonuçlandırılır.” denilmektedir.

5.2. İZMİR KUZEY BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

13/09/2019 tarihli ve 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırı daraltılmak suretiyle yeniden belirlenmiş; İzmir Bergama Alliano - Manisa Soma Menteşe Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırı iptal edilmiştir. Bu kapsamda, Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10/04/2017 tarihli ve 05.352 sayılı Kararı ile uygun görülerek onanan, İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi güncel sınırları dikkate alınarak, Dikili ve Bergama ilçelerinde hazırlanan, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 05.261 sayılı kararı ile 28.04.2020 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı “Tarım Alanı” kullanımında yer almaktadır.



Şekil 11. İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerinde;

“7.12.ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

7.12.1. Enerji Üretim Alanları

7.12.1.1. Yenilenebilir enerji kaynaklarına (rüzgar, güneş, jeotermal, biyogaz vb.) dayalı enerji üretim tesis alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşuluyla, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli imar planları, ilgili idaresince onaylanır.” hükmü yer almaktadır.

5.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ

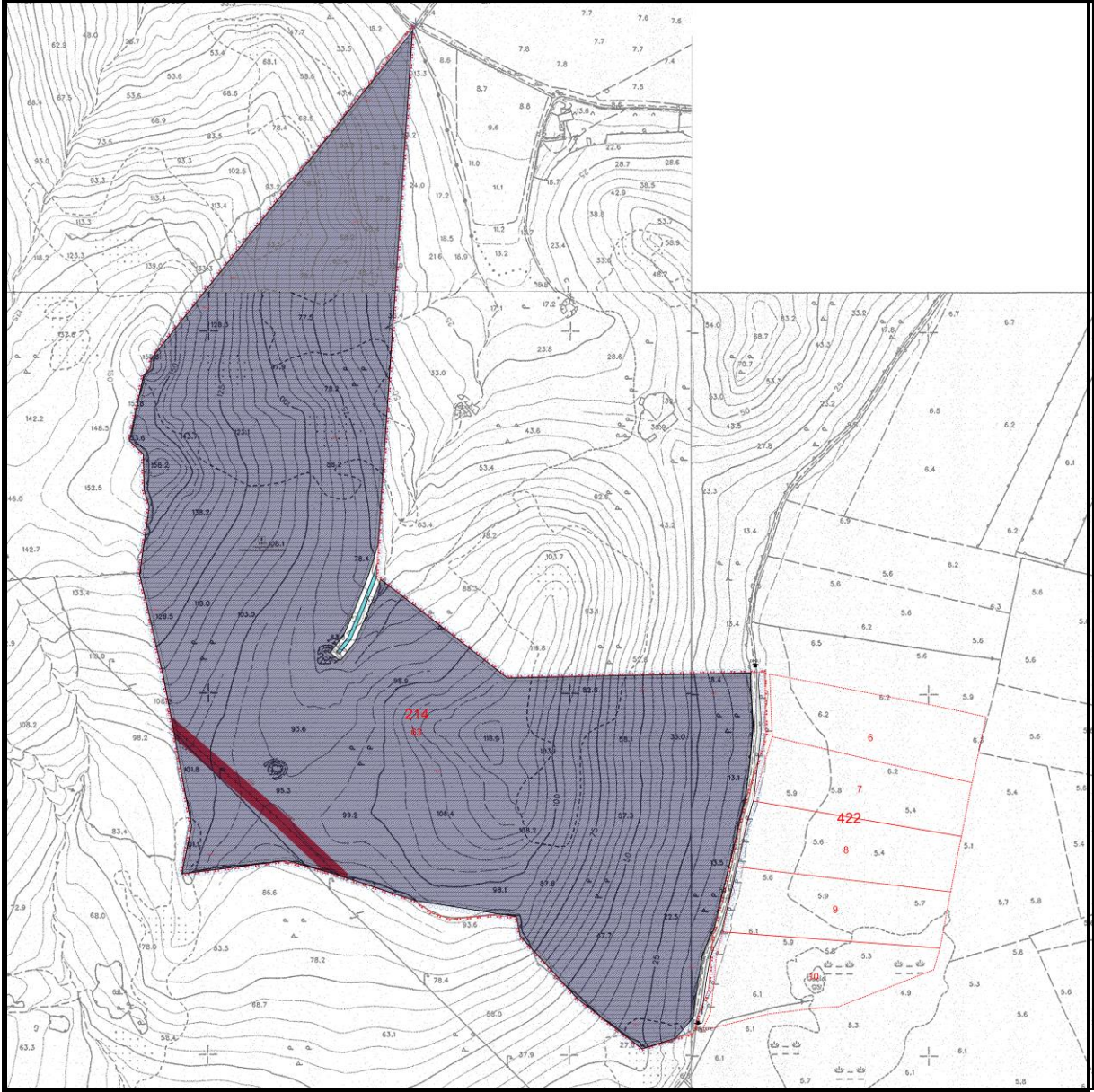
Planlama alanı ve yakın çevresini kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

6. UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

GDZ Elektrik tarafından verilen çağrı mektupları kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 19.02.2024 tarih ve 13227023 sayılı yazısında; bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile 214 ada 63 parselin 46,2778 hektar alanın Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğunun tespit edildiği ve tarım dışı kullanımına izin verildiği belirtilmiştir.

Planlama alanı ile 422 ada 6,7,8,9 ve 10 parseller arasında kadastral yol bulunmaktadır. Planlama alanındaki 10 m lik taşıt yolu 422 ada 7, 8 ve 9 parsellerin cephe aldığı kadastral yol üzerinden planlanmıştır.



Şekil 12. Planlama Alanı Yol Bağlantısı

6.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanında 49.95 ha'lık GES alanı bulunmaktadır. Bu alanın yanında 0.65 ha yol alanı bulunmaktadır. Su yüzeyi alanı 0,06 ha olup toplam alan 50.66 ha'dır.

GES ALANI:

Planlama alanı 49.95 ha'lık kısmını oluşturmaktadır. Bu alan içerisinde Güneş Panelleri, İdare ve Kontrol Binası, Depo, Otopark, Şalt Binası, Teknik Altyapı vb. gibi kullanımlar yer alacaktır.

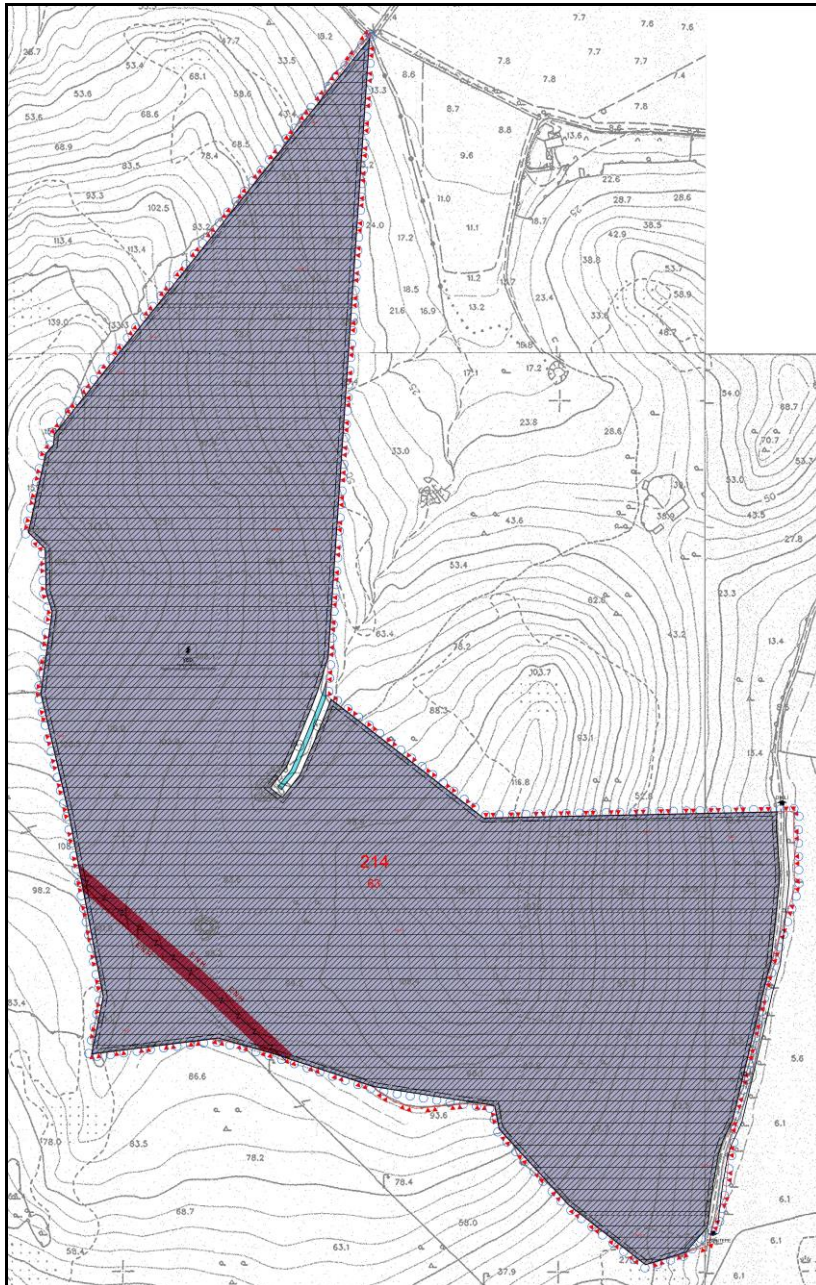
YOL ALANI:

Planlama alanında 0.65 ha lık yol alanı bulunmaktadır.

Tablo 1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları

| ALAN KULLANIMI | MİKTAR(HA) |
|-----------------|--------------|
| GES ALANI | 49.95 |
| YOL ALANI | 0.65 |
| SU YÜZEYİ ALANI | 0,06 |
| TOPLAM | 50.66 |

GES alanında 50,00085 MWm gücünde 1 adet santral kurulacaktır.



Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı