



İZMİR İLİ
SEFERİHİSAR İLÇESİ
RSC-1 SEFERİHİSAR JEOTERMAL ENERJİ SANTRALİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MAYIS 2019

İçindekiler

Şekiller Listesi	3
Tablolar Listesi	3
1. GİRİŞ	4
1.1. Arka Plan	4
1.2. Proje Hakkında Genel Bilgiler	5
2. TÜRKİYE ve DÜNYADA ENERJİ ÜRETİM BİLGİLERİ	5
2.1. Yenilenebilir Enerji Nedir?	6
2.2. Yenilenebilir Enerji Kaynakları	6
2.3. Türkiye’de ve Dünyada Jeotermal Enerji	7
2.4. İzmir İli’nde Jeotermal Enerjisi	10
2.5. Jeotermal Enerjinin Avantajları	11
3. PROJE ALANI	12
3.1. Projeye İlişkin Önlisans	12
3.2. Proje Alanının Ülke ve Bölgedeki Konumu	12
3.3. Proje Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü	15
3.4. Proje Alanı Ulaşım Bağlantısı	18
3.5. Proje Alanına İlişkin Fotoğraflar	19
3.6. Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Durumu	22
3.7. Çevre Yerleşimler ve Mesafeler	23
3.8. Mülkiyet Durumu	24
3.9. Doğa Koruma ve Milli Parklar Taahhütnamesi	24
3.10. DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Taahhütnamesi	25
3.11. Sit Kısıtlılık Durumu	25
3.12. Depremsellik	26
3.13. Analiz Çalışmaları	29
3.13.1. Arazi Kullanım Durumu	29
3.13.2. Toprak Kabiliyeti	30
3.13.3. Büyük Toprak Grupları	31
3.13.4. Jeolojik Formasyon	32
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	33
4.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	33
4.2. Üst Ölçekli Plan Kararları	34
4.2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	34
4.2.2. 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	43
4.3. İmar Planına Esas Kurum Görüşleri	51
4.4. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu	52
4.5. Tarım Dışı Kullanım İzni	53
4.6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması	53

Şekiller Listesi

Şekil 1: Jeotermal enerji oluşum modeli	5
Şekil 2: Yenilenebilir Enerji Kaynakları.....	7
Şekil 3: Jeotermal Kaynaklar ve Uygulama Haritası	8
Şekil 4: Proje alanının “Jeotermal Kaynaklar ve Uygulama Haritası” üzerindeki konumu	11
Şekil 5: Proje Alanının Konumu.....	13
Şekil 6: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Topografik Harita Üzerindeki Durumu	14
Şekil 7: Uydu Görüntüsü-1	15
Şekil 8: Uydu Görüntüsü-2	15
Şekil 9: Uydu Görüntüsü-3	16
Şekil 10: Proje Alanının Arazi Yapısı Üzerindeki Durumu-1	16
Şekil 11: Proje Alanının Arazi Yapısı Üzerindeki Durumu-2	17
Şekil 12: RSC-1 Seferihisar JES Ulaşım Bağlantısı	18
Şekil 13: Arazinin bağlantı yapılacak yoldan çekilen fotoğrafı-1	19
Şekil 14: Arazinin bağlantı yapılacak yoldan çekilen fotoğrafı-2	19
Şekil 15: Arazinin batı yönünde çekilen fotoğrafı	20
Şekil 16: Arazinin doğu yönünde çekilen fotoğrafı	20
Şekil 17: Arazinin kuzey yönünde çekilen fotoğrafı	21
Şekil 18: ÇED Gerekli Değildir Belgesi	22
Şekil 19: RSC-1 Seferihisar JES Proje Sahasının Çevre Yerleşimlere Mesafeleri	23
Şekil 20: Kamulaştırma Planı	24
Şekil 21: Cumalı Kaplıcaları’nda yer alan taşınmaz kültür varlığı	26
Şekil 22: Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası	28
Şekil 23: Proje Alanının MTA Diri Fay Haritası Üzerindeki Konumu	28
Şekil 24: Arazi Kullanım Durumu	29
Şekil 25: Toprak Kabiliyeti	30
Şekil 26: Büyük Toprak Grupları	31
Şekil 27: Jeolojik Formasyon	32
Şekil 28: İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Çevre Düzeni Planı	35
Şekil 29: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı üzerindeki durumu	44
Şekil 28: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması	53

Tablolar Listesi

Tablo 1: 2018 Haziran Sonu İtibariyle Lisanslı Elektrik Kurulu Gücünün Kaynak Bazında Dağılımı ..	10
---	----

1. GİRİŞ

1.1. Arka Plan

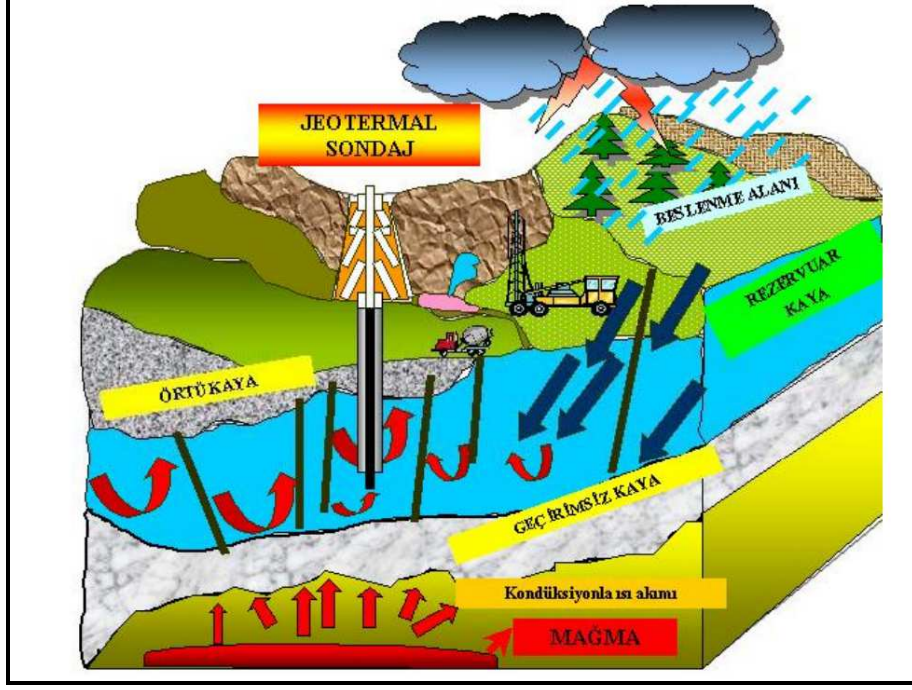
Günümüz modern toplumunun vazgeçilmez bir ihtiyacı olan enerji, başta sanayi, teknoloji, ulaşım, iletişim olmak üzere tüm faaliyetlerin başlıca temel taşıdır. Sürekli artan enerji ihtiyacı ile birlikte, mevcut kaynakların kısıtlı ve tükenebilir olması, alternatif enerji kaynaklarının önemini ortaya koymaktadır.

Yurdumuzun ve dünyanın enerji sorununa ve çözümüne baktığımızda, tükenebilir kaynakların kullanım sıklığı ve sistemi dikkati çekmektedir. Özellikle sürdürülebilirlik kavramının gerek ulusal, gerekse uluslararası platformda tartışıldığı günümüzde, alternatif enerji kaynaklarının önemi ortaya çıkmıştır. Aynı zamanda yasal düzenlemeler ve kamusal teşvikler yatırımların ve yatırımcıların önemini artırmıştır. Tüm dünya ülkelerinde olduğu gibi Türkiye’de de, yerli ve yenilenebilir enerji kaynaklarına verilen önem artmaktadır.

Jeotermal enerji düşük karbondioksit emisyon oranı, hava kirliliği yaratmaması ve yenilenebilir olması ile önemli bir alternatif enerji kaynağıdır. Güneş, rüzgar gibi yenilenebilir enerji kaynakları ile kıyaslandığı zaman jeotermal enerji kesintisiz bir enerji kaynağı olması sebebi ile avantajlı bir konumda bulunmaktadır.

Jeotermal enerji; yerkabuğunun, çeşitli derinliklerinde bulunan birikmiş ısının oluşturduğu, sıcaklıkları bölgesel atmosferik sıcaklıkların üzerinde olan, normal yer altı ve yer üstü sularına göre daha fazla erimiş mineral, tuzlar, gazlar içeren sıcak su ve buhar olarak tanımlanabilir. Bazı alanlarda bulunan sıcak kuru kayalar da akışkan içermemesine rağmen jeotermal enerji kaynağı olarak kabul edilirler. Jeotermal akışkanı oluşturan sular genelde meteorik kökenli olduğu için atmosferik koşullar devam ettiği sürece jeotermal kaynaklar yenilenmektedir. Bir jeotermal sistemin oluşabilmesi için gerekli olan parametreler; yer kabuğunun derinliklerindeki ısı kaynağı, ısıyı taşıyan akışkan (beslenme), akışkanı bünyesinde barındıran rezervuar kayaç ve ısının kaybını önleyen örtü kayaçtır. Dünyanın merkezinde sıcaklığı 4200 °C’yi bulan magma adı verilen eriyik kütle bulunmaktadır. Tektonizmanın yarattığı kırık ve zayıflık zonlarından kabuk içerisinde sığ derinliklere ve/veya yer yüzüne kadar ulaşan magma faaliyetleri jeotermal sistemin ısı kaynağını oluşturur. Yeryüzünden kırık ve çatlaklar boyunca süzülen meteorik sular derinlerde ısıdıktan sonra gözenekli ve geçirimli olan rezervuar kayaç içinde birikir. Bu suların bir kısmı fay hatları boyunca yükselerek yeryüzüne ulaşırlar ve jeotermal kaynakları oluştururlar. Üzeri geçirimsiz

bir örtü kaya ile kuşatılan ve çoğu zaman yer yüzüne ulaşamayan rezervuar kaya içerisindeki jeotermal akışkan sondaj çalışmalarıyla yüzeye çıkarılır. Jeotermal sistemin oluşum modeli aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.



Şekil 1: Jeotermal enerji oluşum modeli

1.2. Proje Hakkında Genel Bilgiler

RSC-1 Seferihisar Jeotermal Enerji Santrali Projesi; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Kavakdere Mahallesi sınırları içerisinde RSC Elektrik Üretim İnşaat Turizm A.Ş. tarafından kurulacaktır. 13.10.2016 tarihinde ÖN/6528-1/03582 no ile 36 ay süre ile önlisans verilmiştir. 12 MWm/MWe kurulu gücünde olması planlanan santralin yıllık elektrik enerjisi üretim miktarının 64.000.000 kWh olacağı öngörülmektedir. Üretilen elektriğin Urla 2 TM aracılığı ile ulusal şebekeye bağlanması planlanmaktadır.

2. TÜRKİYE ve DÜNYADA ENERJİ ÜRETİM BİLGİLERİ

Günümüzde, endüstrinin en temel enerji tüketimi elektrik enerjisi olup, onu ısınma veya ısıtma amaçlı fosil yakıtlar (petrol, kömür, doğal gaz...) takip etmektedir. Günden güne enerji ve yakıt talebi sürekli olarak artmaktadır.

Dünyamızda enerji ihtiyacı her yıl yaklaşık olarak %4-5 oranında artmaktadır. Buna karşılık bu ihtiyacı karşılamakta olan fosil yakıt rezervi ise çok daha hızlı bir şekilde

tüklenmektedir. Bu nedenle yenilenebilir enerji kaynakları hem talep gereği hem de temiz enerji üretiminin gerçekleştirilebilmesi amacıyla her geçen gün önem kazanmaktadır.

2.1. Yenilenebilir Enerji Nedir?

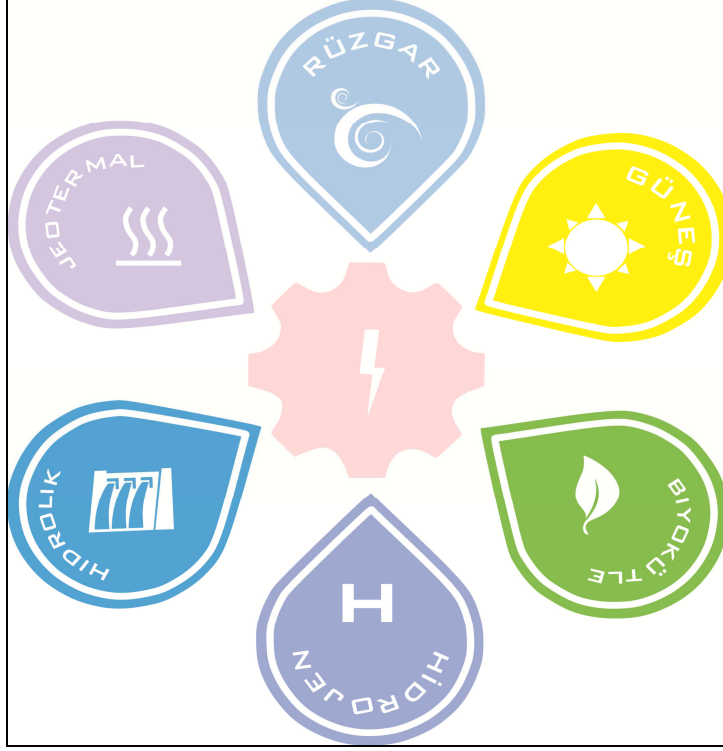
Yenilenebilir Enerji;

- ✓ Yeryüzünde ve doğada herhangi bir üretim prosesine ihtiyaç duyulmadan temin edilebilen,
- ✓ Fosil kaynaklı olmayan (kömür, petrol ve karbon türevi vb.)
- ✓ Elektrik enerjisi üretirken CO₂ emisyonu gerçekleştirmeyen,
- ✓ Çevreye zararı ve etkisi konvansiyonel enerji kaynaklarına göre çok daha az olan,
- ✓ Sürekli yenilenen ve kullanıma hazır halde doğada var olan, hidrolik, güneş, rüzgar, jeotermal vb. gibi enerji kaynaklarını ifade eder.

2.2. Yenilenebilir Enerji Kaynakları

Yenilenebilir enerji, doğal kaynaklardan elde edilen ve doğa tarafından devamlı şekilde takviye edilen enerjiye denir. Bu kaynaklar jeotermal enerji, hidrolik enerjisi, biyokütle enerjisi, güneş enerjisi, rüzgâr enerjisi, olarak sıralanabilir. 2015 yılı sonu itibarıyla, dünyada üretilen elektriğin yaklaşık %23,7'si yenilenebilir enerji kaynakları kullanılarak üretilmiştir.

Bu kaynaklardan bazılarının eldesi çok kolay bazılarının ise güçtür. Bir bölgeye enerji sağlanması istendiğinde ön hazırlığının çok iyi yapılması, bölgenin enerji kaynaklarının iyi araştırılması ve var olan enerjilerin iyi değerlendirilmesi gerekir. Unutulmamalıdır ki en iyi enerji tasarruflu kullanılan enerjidir. Ülkemizin her yıl elektrik iletim hatlarında kaybettiği enerji miktarı neredeyse ürettiğinin yarısı kadardır.



Şekil 2: Yenilenebilir Enerji Kaynakları

2.3. Türkiye’de ve Dünyada Jeotermal Enerji

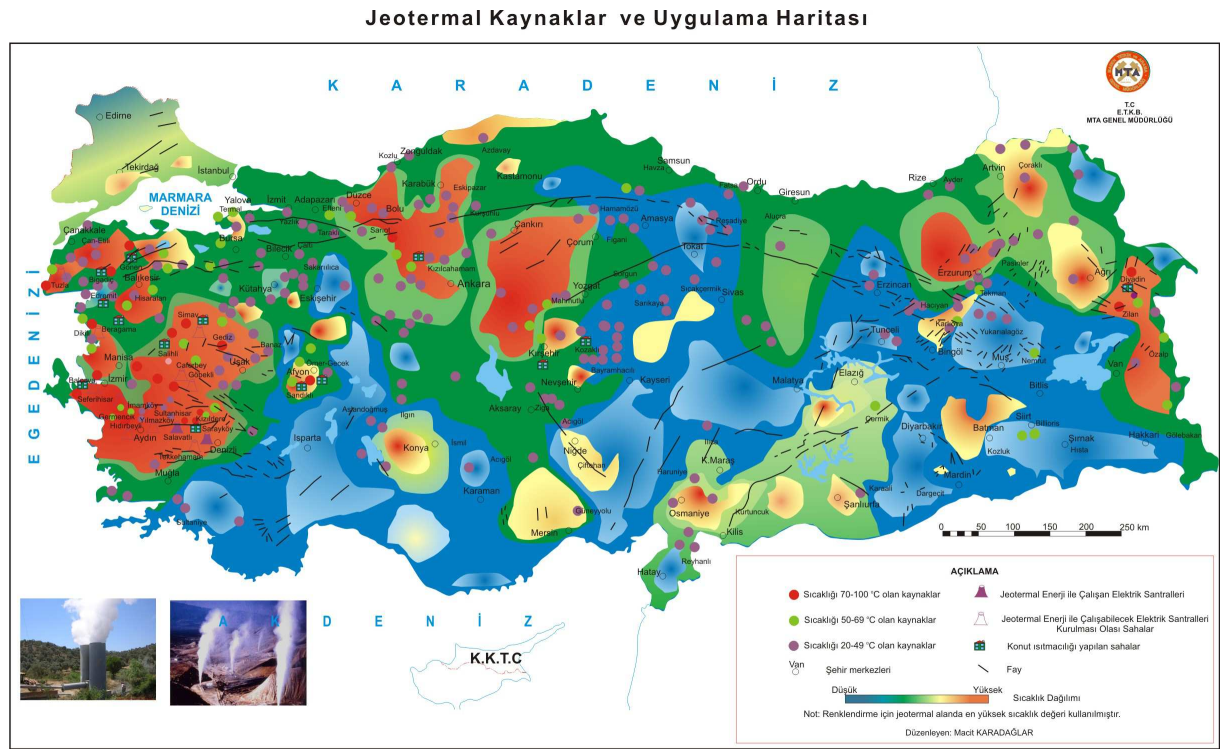
Ülkemiz jeolojik ve coğrafik konumu itibarı ile aktif bir tektonik kuşak üzerinde yer aldığı için jeotermal enerji açısından dünya ülkeleri arasında zengin bir konumdadır. Ülkemizin her tarafına yayılmış yaklaşık 1.000 adet doğal çıkış şeklinde değişik sıcaklıklarda birçok jeotermal kaynak mevcuttur.

Ülkemiz jeotermal potansiyeli oldukça yüksek olup, potansiyel oluşturan alanların %78’i Batı Anadolu’da, %9’u İç Anadolu’da, %7’si Marmara Bölgesinde, %5’i Doğu Anadolu’da ve %1’i diğer bölgelerde yer almaktadır. Jeotermal kaynaklarımızın %90’ı düşük ve orta sıcaklıkta olup, doğrudan uygulamalar (ısıtma, termal turizm, mineral eldesi vb.) için uygun olup kalan %10’luk potansiyelimiz ise dolaylı uygulamalar (elektrik enerjisi üretimi) için uygundur.

Ülkemiz jeolojik ve coğrafik konumu itibarı ile aktif bir tektonik kuşak üzerinde yer aldığı için jeotermal açıdan dünya ülkeleri arasında zengin bir konumdadır. Ülkemizin her tarafında yayılmış 1.000 adet civarında doğal çıkış şeklinde değişik sıcaklıklarda birçok jeotermal kaynak mevcuttur. MTA Genel Müdürlüğü ülkemizde jeotermal kaynak

aramacılığını 2004 yılından itibaren hızlandırmış ve sondajlı jeotermal enerji aramaları 2000 m'lerden 25.000 metrelere çıkarılmıştır.

Ülkemizin jeotermal potansiyeli teorik olarak 31.500 MWt olup potansiyel oluşturan alanların %78'i Batı Anadolu'da, %9'u İç Anadolu'da, %7 si Marmara Bölgesinde, %5'i Doğu Anadolu'da ve %1'i diğer bölgelerde yer almaktadır. Jeotermal kaynaklarımızın %90'ı düşük ve orta sıcaklıklı olup, doğrudan uygulamalar (ısıtma, termal turizm, mineral eldesi v.s.) için uygun olup, %10'u ise dolaylı uygulamalar (elektrik enerjisi üretimi) için uygundur.



Şekil 3: Jeotermal Kaynaklar ve Uygulama Haritası

Dünya'da jeotermal enerji ile banyo, ısınma ve yemek pişirme gibi kullanımına ilk örnekler M.Ö. 10.000'li yıllarda görülmeye başlansa da jeotermal enerjinin sanayileşmesi ilk olarak İtalya'nın Larderello Bölgesi'nde 19. yy'da başlamıştır. İtalya'da Larderello sahasında 1904 yılından beri, Kaliforniya'da The Geysers sahasından 48 yıldır jeotermal elektrik üretilmektedir. 1890'dan beri Boise, Idaho'da (ABD) ve 1934'den bu yana Reykjavik'de (İzlanda başkenti) jeotermal kaynaklı merkezi ısıtma sistemi bulunmaktadır. Ayrıca, Paris banliyölerinde 85.000 konut jeotermal enerji ile ısıtılmaktadır.

Dünyada jeotermal enerji kurulu gücü 2017 yılı sonu verilerine göre 14,1 GWe düzeyindedir. Jeotermal enerjiden elektrik üretiminde ilk beş ülke; ABD, Filipinler,

Endonezya, Türkiye ve Yeni Zelanda şeklindedir. Elektrik dışı kullanım ise 70.329 MWt olup, dünyada doğrudan kullanım uygulamalarındaki ilk 5 ülke ise ABD, Çin, İsveç, Belarus ve Norveç'tir.

Türkiye, 2015 yılı ülkeler bazında jeotermal ısı ve kaplıca uygulamaları sıralamasında Çin, A.B.D. ve İsveç'in ardından 4. sırada yer alırken, aynı yıl Nisan ayında Avustralya'da gerçekleştirilmiş olan Dünya Jeotermal Kongresinde, Türkiye, jeotermal elektrik üretimi artışında % 336'lık oranla Dünya 1.'si ilan edilmiştir. Türkiye'nin 27 Ekim 2017 tarihi itibarıyla jeotermal enerji üretimi kurulu gücü 1053 MWe'ye, 28 Şubat 2018 tarihi itibarıyla de 1063,7 MWe'ye ulaşmıştır.

Jeotermal kaynaklar yaygın bir kullanım alanına sahiptir. Bugün için ülkemizde elde edilen jeotermal enerjiden elektrik üretimi, ısıtma (sera ve konut), termal ve sağlık turizmi, endüstriyel mineral eldesi ve kurutmacılık gibi alanlarda yararlanılmaktadır. Jeotermal Enerji uygulamalarında ilk elektrik üretimi 1975 yılında MTA Genel Müdürlüğü tarafından kurulan ve 0,5 MWe güce sahip Kızıldere Santrali ile başlatılmıştır.

2004 yılından itibaren jeotermal enerji arama çalışmalarına hız verilmiş ve sondajlı jeotermal enerji aramaları 2.000 m seviyelerinden 28.000 m seviyelerine çıkarılmış ve bu çalışmalar neticesinde 287,5 °C sıcaklığa kadar ulaşan yüksek sıcaklıklı jeotermal kaynaklar keşfedilmiştir.

2017 yılında jeotermal enerjiden 6,1 milyar kWh elektrik üretilmiştir. Ülkemizde 2018 yılı Haziran ayı sonu itibarıyla jeotermal kaynaklı toplam 40 adet santralde kurulu güç 1.144 MW olmuştur. Haziran 2018 sonu itibarıyla jeotermal enerjiden üretilen elektriğin ülkemiz elektrik üretimine katkısı %1,3 dolaylarındadır.

Tablo 1: 2018 Haziran Sonu İtibariyle Lisanslı Elektrik Kurulu Gücünün Kaynak Bazında Dağılımı

KAYNAK TÜRÜ	2018 HAZİRAN SONU İTİBARI İLE		
	KURULU GÜÇ (MW)	KATKI (%)	SANTRAL SAYISI
FUEL-OIL+NAFTA+MOTORİN	294,0	0,3	11
YERLİ KÖMÜR (TAŞ KÖMÜRÜ+LİNYİT+ASFALTİT)	9.872,6	11,3	30
İTHAL KÖMÜR	8.793,9	10,1	11
DOĞALGAZ+LNG	22.800,5	26,2	250
YENİLEN.+ATIK+ATIKISI+PIROLİTİK YAĞ	624,1	0,7	101
ÇOK YAKITLILAR KATI+SIVI	697,1	0,8	22
ÇOK YAKITLILAR SIVI+DOĞALGAZ	3.361,2	3,9	47
JEOTERMAL	1.144,2	1,3	40
HİDROLİK BARAJLI	20.304,1	23,3	117
HİDROLİK AKARSU	7.600,6	8,7	509
RÜZGAR	6.260,6	7,6	165
GÜNEŞ	22,9	0,0	3
TERMİK(LİSANSSIZ)	241,9	0,3	84
RÜZGAR (LİSANSSIZ)	50,8	0,1	67
HİDROLİK (LİSANSSIZ)	7,4	0,0	10
GÜNEŞ (LİSANSSIZ)	4.703,0	5,4	5.419
TOPLAM	87.138,7	100,0	6.886

2.4. İzmir İli'nde Jeotermal Enerjisi

İzmir, Türkiye ve Ege Bölgesi'nin en zengin jeotermal sahasına sahip bir ilidir. Başta Balçova olmak üzere Seferihisar, Çeşme, Dikili, Bergama, Aliaga ve Bayındır ilçeleri önemli jeotermal sahalardır.

İzmir'de jeotermal enerji kaynakları, ısıtım ve bölgesel ısıtım amaçlı olarak kullanılmaktadır. Türkiye'nin bilinen en zengin jeotermal kaynakları Seferihisar, Narlıdere ve Balçova arasındadır.

İzmir ilinde kullanılan jeotermal enerjinin büyük bir kısmı, konut ısıtmada kullanılmaktadır. Toplam kullanılan enerjinin %59'u konut ısıtmada, %36'sı sera ısıtmada ve kalan %5'lik kısım ise ısıtım turizmde kullanılmaktadır. İzmir ilinde jeotermal enerji kullanılarak elektrik üretimi yapabilecek bir santral henüz bulunmadığı için, jeotermal kaynaklar bu bölgede elektrik enerjisi üretimine katkı sağlayamamaktadır.

Şu ana kadar İzmir'de jeotermal enerji için yapılan yatırımlar, sahip olunan potansiyelin sadece %60'ının kullanılmasına olanak vermektedir. Elektrik üretim potansiyeli hala kullanılmadığı için, bu konunun üzerinde durulması ve bu konudaki yatırımların teşvik edilmesi gerekmektedir.

İzmir’deki yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesislerine bakıldığında, mevcutta elektrik üretimine yönelik kurulu olan bir jeotermal santrali bulunmamaktadır. Şu ana kadar önlisansını almış ve planlanma aşamasında olan iki tane jeotermal enerji santrali bulunmaktadır. Bunlardan biri de RSC-1 Seferihisar JES projesidir. MTA tarafından hazırlanan Jeotermal Kaynaklar Yeri ve Uygulama Haritası’na göre proje alanı “Sıcaklığı 70-100 0C olan kaynaklar” kullanım alanı üzerinde er almaktadır.



Şekil 4: Proje alanının “Jeotermal Kaynaklar ve Uygulama Haritası” üzerindeki konumu

2.5. Jeotermal Enerjinin Avantajları

- ✓ Jeotermal enerjinin verimi oldukça yüksektir ve doğrudan elde edilebilir. Bu nedenle de maliyeti oldukça düşüktür. Doğru bir şekilde yenilenebilirse o zaman kesintisiz olarak güç kaynağı sağlamaktadır.
- ✓ Jeotermal enerjiden elde edilen enerjinin maliyeti hidroelektrik enerjisi dışındaki tüm enerjilerden daha düşüktür.
- ✓ Çevreye hiçbir şekilde zararı olmadığı gibi şifa kaynağı olarak da tanımlanmaktadır.
- ✓ Jeotermal enerji tek bir alanda değil farklı alanlarda kullanılabilir.
- ✓ Jeotermal enerji sayesinde fosil yakıtlara ihtiyaç da en aza indirilecektir.

- ✓ Doğal gazlarda patlama riski vardır. Ancak jeotermal enerjide bu şekilde risklerin hiç biri söz konusu değildir.

3. PROJE ALANI

3.1. Projeye İlişkin Önlisans

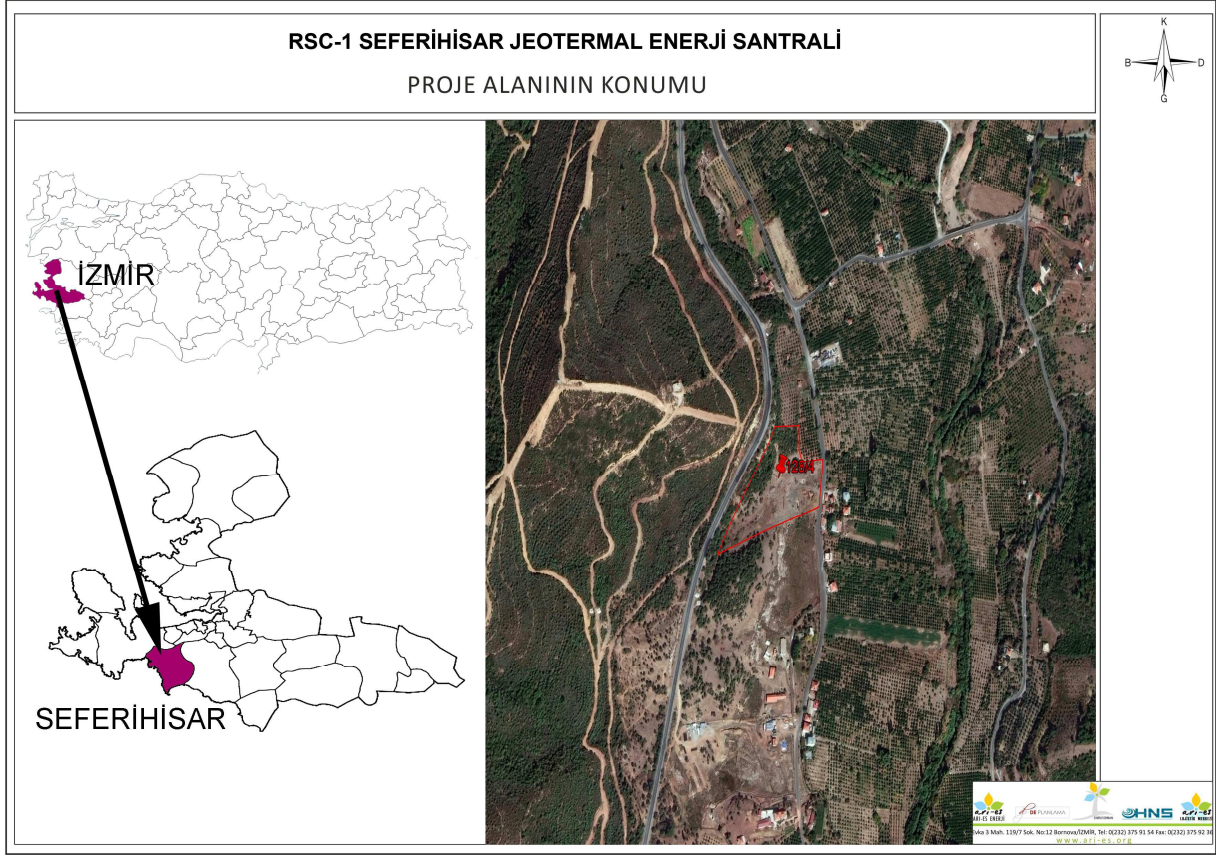
RSC-1 Seferihisar JES projesine ilişkin olarak; EPDK tarafından 13.10.2016 tarihinde ÖN/6528-1/03582 lisans no ile 36 ay süre ile toplam 12MWm/12MWe kurulu gücünde önlisans verilmiştir.

Planlanan RSC-1 JES projesine yapılacak yatırım sonucunda yılda 96.000.000 kWh elektrik üretimi gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda RSC-1 JES projesi yıllık 96 GWh üretimi ile Türkiye enerji sektörüne katkıda bulunacaktır. Proje kapsamında üretilen elektrik Urla 2 Trafo Merkezine (TM) aktarılarak ulusal sisteme verilecektir.

Projenin işletmeye geçmesi ile birlikte yaklaşık 32.000 hanenin elektrik ihtiyacını tek başına karşılayacağı hesaplanmıştır (3.000 kWh/hane-yıl). Söz konusu yatırım hayata geçmesi ile birlikte enerjide dışa bağımlı olan ülkemizin yerli ve yenilenebilir kaynak ile enerji üretmesi ve bu sayede de enerjide dışa bağımlılığımızın azaltılması planlanmaktadır.

3.2. Proje Alanının Ülke ve Bölgedeki Konumu

RSC-1 Seferihisar JES proje alanı İzmir ili, Seferihisar ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Seferihisar ilçesi yüzölçümü bakımından 386 km² alan kaplamaktadır. İzmir'in 30 ilçesinden biri olan Seferihisar; kuzeyinde Urla ve Güzelbahçe, doğusunda Menderes ilçesi ile komşudur. İzmir il merkezine 45 km uzaklıktadır. İlçe merkezi denizden 5 km içeride olmakla birlikte batısı ve güneyi Ege Denizi ile çevrilidir.



Şekil 5: Proje Alanının Konumu

Seferihisar ilçesinin en yüksek yeri 680 metre ile Çakmaktepe'dir. Akdeniz iklimin görüldüğü Seferihisar'da yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Seferihisar'ın bitki örtüsü maki ve orman olmak üzere iki ana grup altında toplanmıştır. İklim özelliklerinden dolayı zeytin ve narenciye ağaçlarının da varlığı dikkat çekmektedir.

Seferihisar ilçesinin 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre toplam nüfusu 40.785'dir . Nüfusun %51,95'i erkek, %48,05'i kadındır.

12.11.2012 tarih, 6360 nolu "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" gereği, İzmir dahil olmak üzere 13 ilin büyükşehir belediyesi sınırları il mülki sınırları olmuştur. Bu kapsamda Seferihisar ilçesi tamamı ile büyükşehir belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Seferihisar ilçesi genelinde, ekonomik faaliyetlerin temelini tarım ve özellikle de zeytincilik, narenciye ve enginar yetiştiriciliği oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra süs bitkileri ağırlıklı seracılık ile hayvancılık da son yıllarda önemli gelir kaynağı olarak ortaya çıkmıştır.

Ege Denizi'ne olan kıyılarında ise balıkçılık ile turizm faaliyetleri günümüzde ilçe ekonomisine katkı veren önemli sektörler haline gelmiştir.

Gün geçtikçe önemi artan turizm sektörünün, tarımdan sonra halkın ikinci geçim kaynağı olduğu bilinmektedir. Turizm potansiyelinin temelini ilçenin doğal coğrafi özellikleri ile birlikte ilçenin kırsal ve kültürel zenginlikleri oluşturmaktadır. Seferihisar 2009 yılında küreselleşmenin kentleri aynılaştırmasına karşı çıkan Cittaslow hareketine katılmıştır. 28 ülkede 182 üyesi olan bu birliğe Türkiye'den üye olan ilk yerleşim Seferihisar olmuştur.

**RSC-1 SEFERİHİSAR JEOTERMAL ENERJİ SANTRALİ
1/25000 ÖLÇEKLİ TOPOGRAFIK HARİTA**



İL: İZMİR
İLÇE: SEFERİHİSAR
KÖY/MAH: KAVAKDERE
ADA/PARSEL: 128/4

GÖSTERİM

PARSEL SINIRI

128/4 PARSEL KOŞE KOORDİNATLARI

Nokta No	UTM 6 ED50 Sisteminde	
	Y	X
01280001	492303.504	4219918.421
01280002	492302.123	4219904.345
01280004	492297.776	4219879.653
01280005	492294.927	4219866.456
01280010	492294.146	4219853.104
01280015	492291.841	4219852.402
01280026	492282.413	4219817.070
01280029	492255.117	4219807.504
01280042	492257.349	4219844.341
01280043	492256.889	4219801.854
01280048	492255.632	4219842.321
01280055	492245.467	4219841.752
01280083	492209.610	4219867.563
01280084	492205.521	4219831.338
01280097	492202.373	4219853.808
01280100	492182.899	4219838.404
01280105	492181.818	4219823.802
01280124	492143.805	4219813.578
01280132	492125.817	4219848.830
01280139	492115.193	4219803.790
01280143	492102.176	4219814.181
01280145	492084.821	4219797.186
01280146	492091.517	4219796.373

ari-es ARI-ES ENERJİ		DE PLANLAMA HNS	
ÇİZİM DRAWN	Mehmet Zeynep FİDDE	ÇEKİM CHECKED	Emre ARICI
ÖLÇEK SCALE	1 / 25.000	YAPRAK SHEET	L17C3-417C3

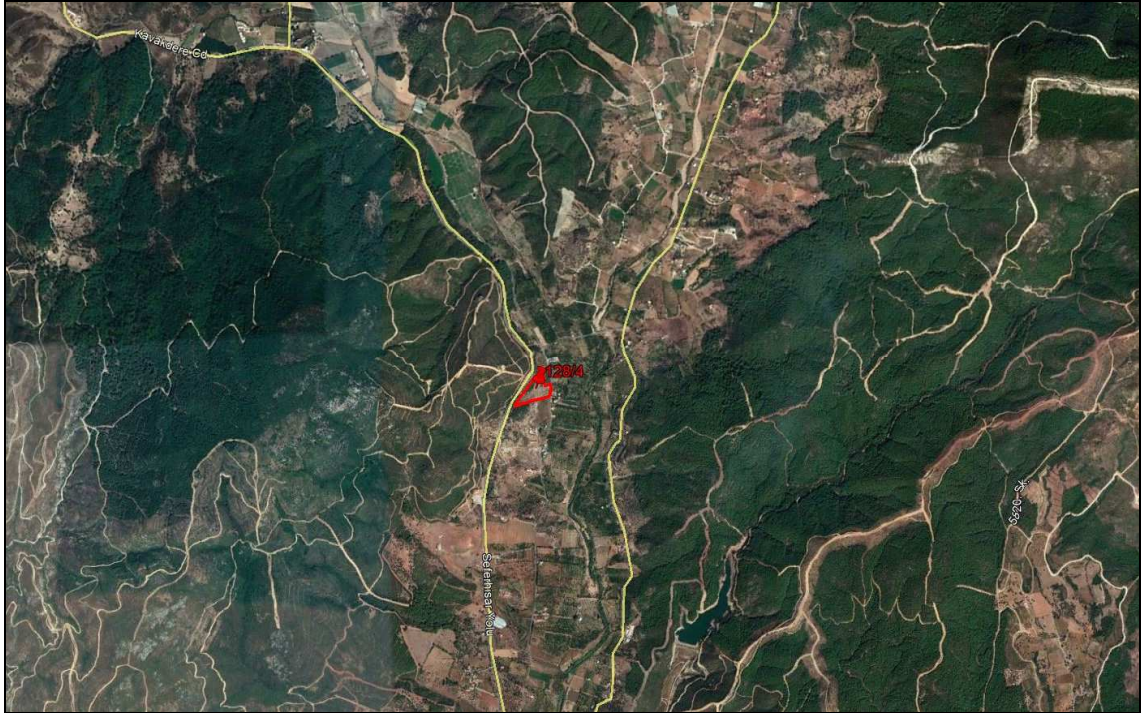
Şekil 6: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Topografik Harita Üzerindeki Durumu

3.3. Proje Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü

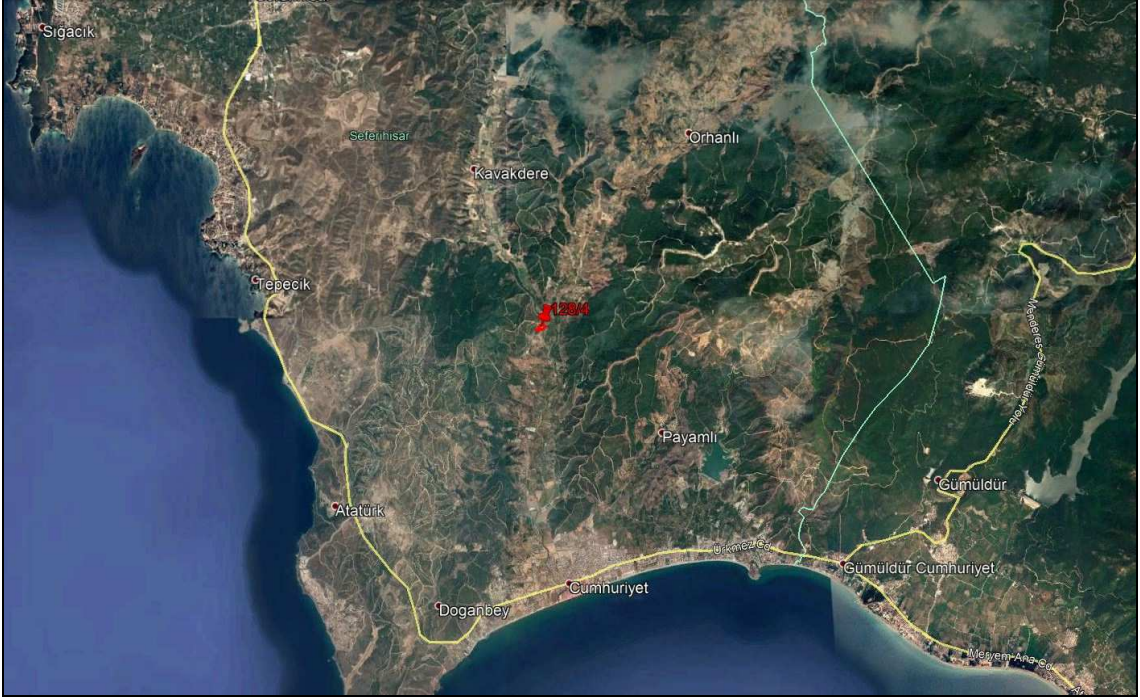
Projeye ilişkin, arazi yapısında da yer aldığı üç boyutlu uydu görüntüleri aşağıda verilmektedir.



Şekil 7: Uydu Görüntüsü-1



Şekil 8: Uydu Görüntüsü-2



Şekil 9: Uydu Görüntüsü-3



Şekil 10: Proje Alanının Arazi Yapısı Üzerindeki Durumu-1



Şekil 11: Proje Alanının Arazi Yapısı Üzerindeki Durumu-2

3.4. Proje Alanı Ulaşım Bağlantısı

Proje alanına ulaşım karayolu aracılığı ile sağlanmaktadır. Proje faaliyetinin gerçekleştirileceği alanın yola cephesi bulunmaktadır. Proje alanı, eski Seferihisar karayolu olarak bilinen 35-62 K.K. Nolu Karakoç yolu ile belediyeye ait Kavakdere Mahalle Yolu arasında yer almaktadır. Proje alanına giriş çıkışlar, parselin doğusunda yer alan Kavakdere Mahalle yolundan sağlanacaktır.



Şekil 12: RSC-1 Seferihisar JES Ulaşım Bağlantısı

3.5. Proje Alanına İlişkin Fotoğraflar

Yapılan arazi incelemelerinde fotoğraflanan araziye ait görseller aşağıda sunulmaktadır.

Yapılan arazi incelemelerinde fotoğraflanan araziye ait görseller aşağıda sunulmaktadır.



Şekil 13: Arazinin bağlantı yapılacak yoldan çekilen fotoğrafı-1



Şekil 14: Arazinin bağlantı yapılacak yoldan çekilen fotoğrafı-2



Şekil 15: Arazinin batı yönünde çekilen fotoğrafı



Şekil 16: Arazinin doğu yönünde çekilen fotoğrafı



Şekil 17: Arazinin kuzey yönünde çekilen fotoğrafı

3.6. Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Durumu

Projeye ilişkin olarak, İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.06.2017 tarih 48657465.220-02 E-2017167 karar numaralı Çevresel Etki Değerlendirmesi Belgesi ile, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan "Jeotermal Enerji Santrali (12 MWe Kapasiteli) projesi ile ilgili olarak "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

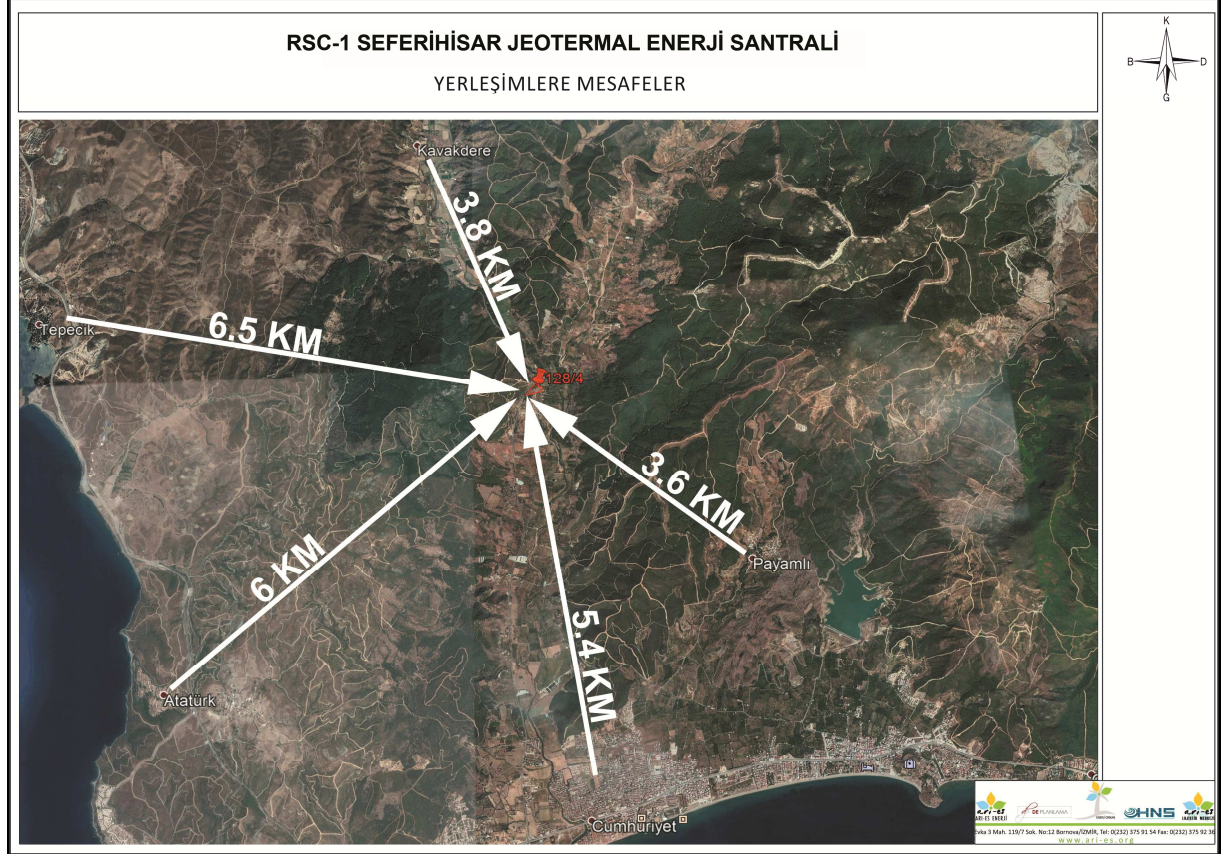


Şekil 18: ÇED Gerekli Değildir Belgesi

Şirket unvanının değişmesi sebebi ile, İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.07.2017 tarih E.25656 sayılı yazısı ile faaliyete ilişkin unvan değişikliği hususu ilgili kayıtlara geçirilmiştir.

3.7. Çevre Yerleşimler ve Mesafeler

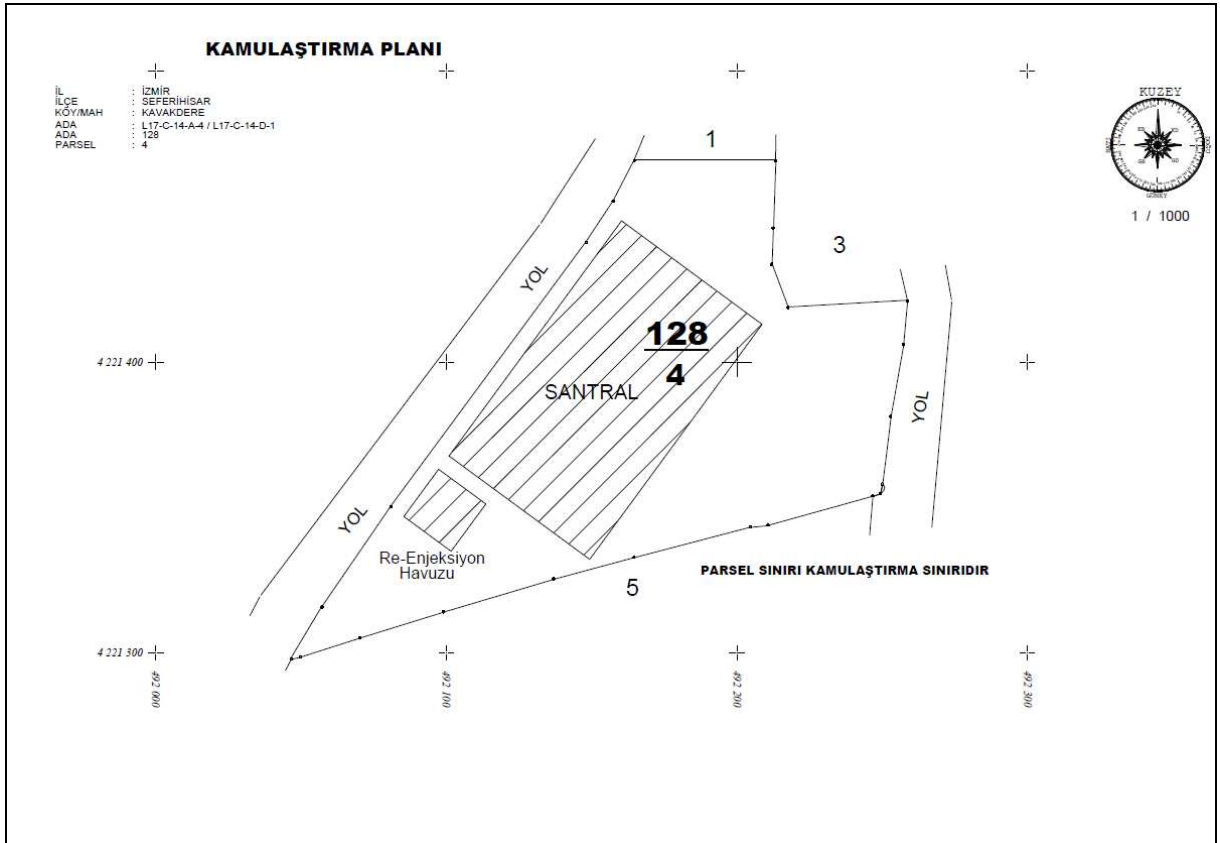
RSC-1 Seferihisar JES proje sahasının çevre yerleşimlere olan mesafelerini gösteren görsel altta paylaşılmaktadır. Buna göre proje sahası Kavakdere Mahallesi'ne 3,8 km; Payamlı Mahallesi'ne 3,6 km mesafededir.



Şekil 19: RSC-1 Seferihisar JES Proje Sahasının Çevre Yerleşimlere Mesafeleri

3.8. Mülkiyet Durumu

RSC-1 Seferihisar JES'ne yönelik kamulaştırma dosyasının teknik kontrolü amacıyla Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından İzmir Kadastro Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Kadastro Müdürlüğü'nün 01.06.2017 tarih E.1264038 sayılı yazısı ile kamulaştırma dosyası kontrolü yapıp onaylanarak Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'na gönderilmiştir. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından alınan kamu yararı kararı sonrasında mülga Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 17.01.2018 tarihinde acele kamulaştırma kararı alınarak 17.01.2018 tarih 2018/11446 sayı ile Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Acele kamulaştırma kararına ilişkin işlemler İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü, Seferihisar Milli Emlak Şefliği tarafından tamamlanarak acele el koyma davası 2018/311 sayılı karar ile sonuçlandırılmıştır.



Şekil 20: Kamulaştırma Planı

3.9. Doğa Koruma ve Milli Parklar Taahhütnamesi

Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın IV. Bölge Müdürlüğü'nün 31.07.2018 tarih ve 169753 sayılı yazısında plana konu jeotermal santrali ile ilgili olarak Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen ve sunulan taahhütname şirket tarafından

noter onaylı olarak yaptırılarak Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ve IV. Bölge Müdürlüğü'ne sunulmuş olup; bir örneği plan teklif dosyasına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu eklerine eklenmiş; ayrıca plan notlarına işlenmiştir.

3.10. DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Taahhütnamesi

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 03.07.2018 tarih ve 466825 sayılı yazısında plana konu jeotermal santral ile ilgili olarak taahhütname talep edilmiştir. Hazırlanmış olan noter onaylı taahhütname DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'ne sunulmuş olup, bir örneği plan teklif dosyasına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu eklerine eklenmiş; ayrıca plan notlarına işlenmiştir.

3.11. Sit Kısıtlılık Durumu

Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 24.05.2018 tarih ve E.92570 sayılı yazısında bahse konu planlama alanında 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı bildirilmiştir.

Mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nün 31.07.2018 tarih 169753 sayılı yazısında, proje alanının 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmadığı ve ilan edilmiş sulak alanlar içinde yer almadığı bildirilmiştir.

İzmir 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.11.2018 tarih ve E.940347 sayılı yazısında; 31.07.2018 tarihinde Müdürlük yetkilileri tarafından yerinde yapılan arazi incelemesi sonucunda, alan üzerinde 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı belirtilmiştir. Ancak parselin bitişiği konumunda yer alan 5,6 ve 7 numaralı parsellerde İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 24.03.2000 gün ve 8446 sayılı kararları ile tescil edilen ve Koruma Kurulu'nun 01.11.2018 gün ve 8203 sayılı kararı ile sınırları sayısallaştırılarak koordinatları onaylanan 1. ve 3. Derece arkeolojik sit alanı ve 128 Ada 5 parsel içerisinde, Koruma Kurulu'nun 01.11.2018 tarih ve 8202 sayılı kararı ile tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunduğu belirtilmiştir.



Şekil 21: Cumalı Kaplıcaları'nda yer alan taşınmaz kültür varlığı

Bu kapsamda, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Kavakdere Mahallesi sınırlarında kalan 128 Ada 4 Parsel içerisinde planlanan jeotermal enerji santraline ilişkin Müdürlük arşivinde ve yerinde yapılan incelemelerde 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, ayrıca tespit ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel, tarihi sit veya kültür varlığı koruma sınırı içerisinde kalmadığı belirtilmiştir. Ancak yapımı planlanan çalışmaların 128 Ada 5, 6 ve 7 parselde kalan arkeolojik sit alanı sınırları dikkate alınarak sit alanına ve 128 ada 5 parselde kalan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına zarar vermeden yapılması ve 128 ada 4 parselde yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulamanın durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereğince zorunludur.

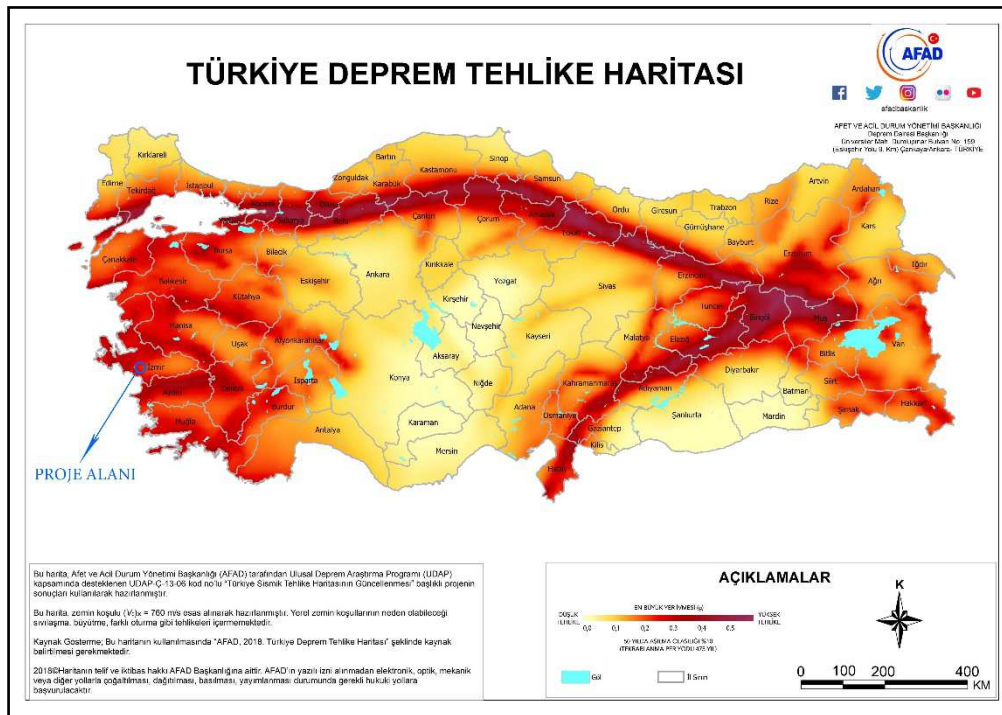
3.12. Depremsellik

İzmir ve çevresi neotektonik dönemde açılmalı tektonik rejimin egemen olduğu Batı Anadolu'da yer alır. İzmir kent yerleşimi söz konusu açılmalı tektonik rejimin ürünü olan

Gediz grabeninin batı ucunda D-B uzanımlı tektonik bir oluğa yerleşmiş aynı adlı körfezi çevreler. İzmir ve çevresi tarihsel dönemlerden bu yana yoğun deprem aktivitesine sahne olmuştur. Bu özelliğine karşın Gediz grabeni dışında bölgede yoğun deprem aktivitesine kaynak oluşturabilecek aktif fayların varlığı ve niteliği konusunda yeterince detay bulgular mevcut değildir. Eklerde verilen MTA diri fay haritasında (Cumaovası çizgiselliği, Gediz grabeni batısındaki bazı faylar ve Menemen yöresindeki Dumanlıdağ fay zone gösterilmiş, neotektonik ve bölgesel amaçlı yapılan bazı çalışmalarda da diri fay ve sismisite özellikleri belirtilmeksizin bazı faylar haritalanmıştır.

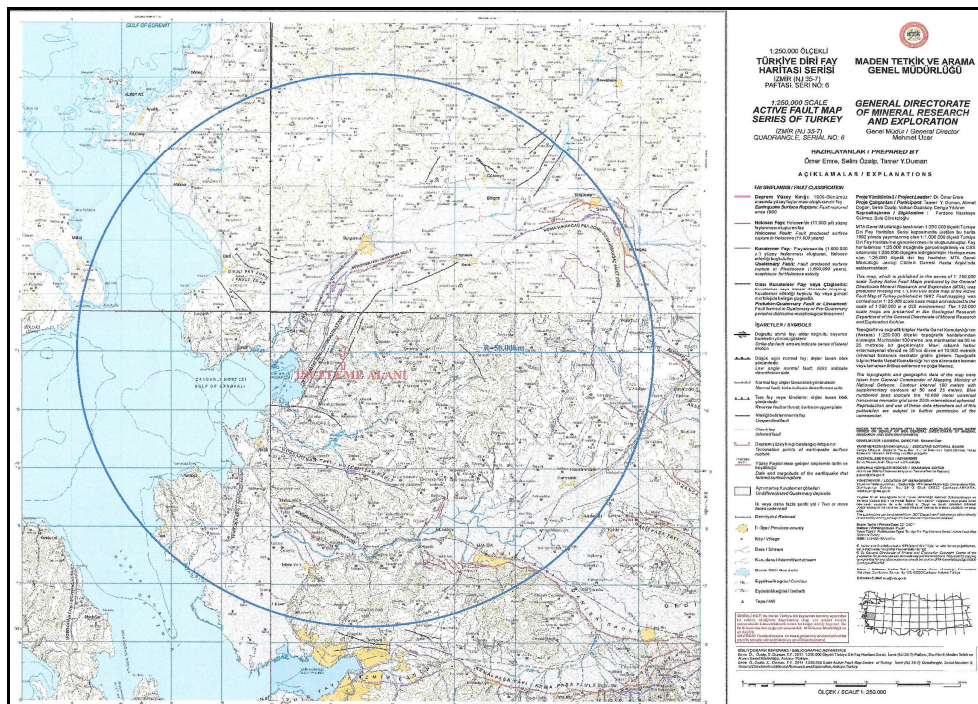
MTA'nın 2005 yılında iki yıl süreyle İzmir merkez olmak üzere yaklaşık 50 km yarıçapındaki 15.000 km²'lik bir alanı kapsayan ve 1/100.000 ölçekli Urla K16, K17, L16, L17 ile İzmir K18, K19, L18, L19 paftalarını içeren bir alanda araştırma gerçekleştirerek bölge diri fayları haritalandırılmış ve aktif tektonik açıdan fayların jeolojik ve jeomorfolojik özellikler ortaya konulmuştur. Bu çalışma kapsamın 13 diri fay tanımlanmıştır. Bunlardan "Tuzla Fayı" ya da diğer isimleri ile "Doğanbey Çizgiselliği" veya "Orhanlı Fayı" proje sahasına en yakın tanımlanan faydır.

İzmir ili geneli ve proje alanı, Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı (AFAD) tarafından hazırlanan ve 2018/11275 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilen, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"'na göre yüksek tehlikeli yer ivmesi göstermektedir.



Şekil 22: Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası

Proje kapsamında, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine ve 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.



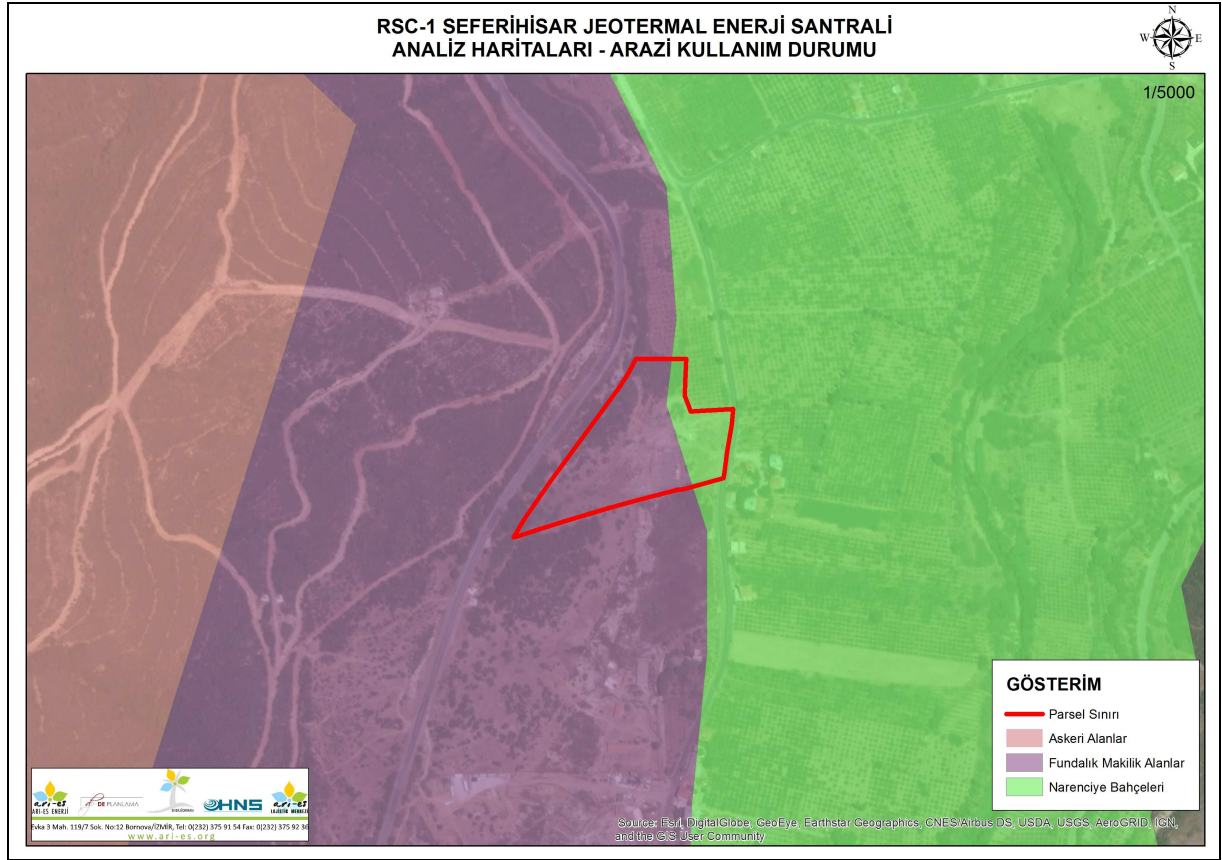
Şekil 23: Proje Alanının MTA Diri Fay Haritası Üzerindeki Konumu

3.13. Analiz Çalışmaları

RSC-1 Seferihisar JES Projesi kapsamında farklı konu başlıkları altında analiz çalışmaları yapılmış olup, yapılan analizler haritalanarak altta özetlenmektedir.

3.13.1. Arazi Kullanım Durumu

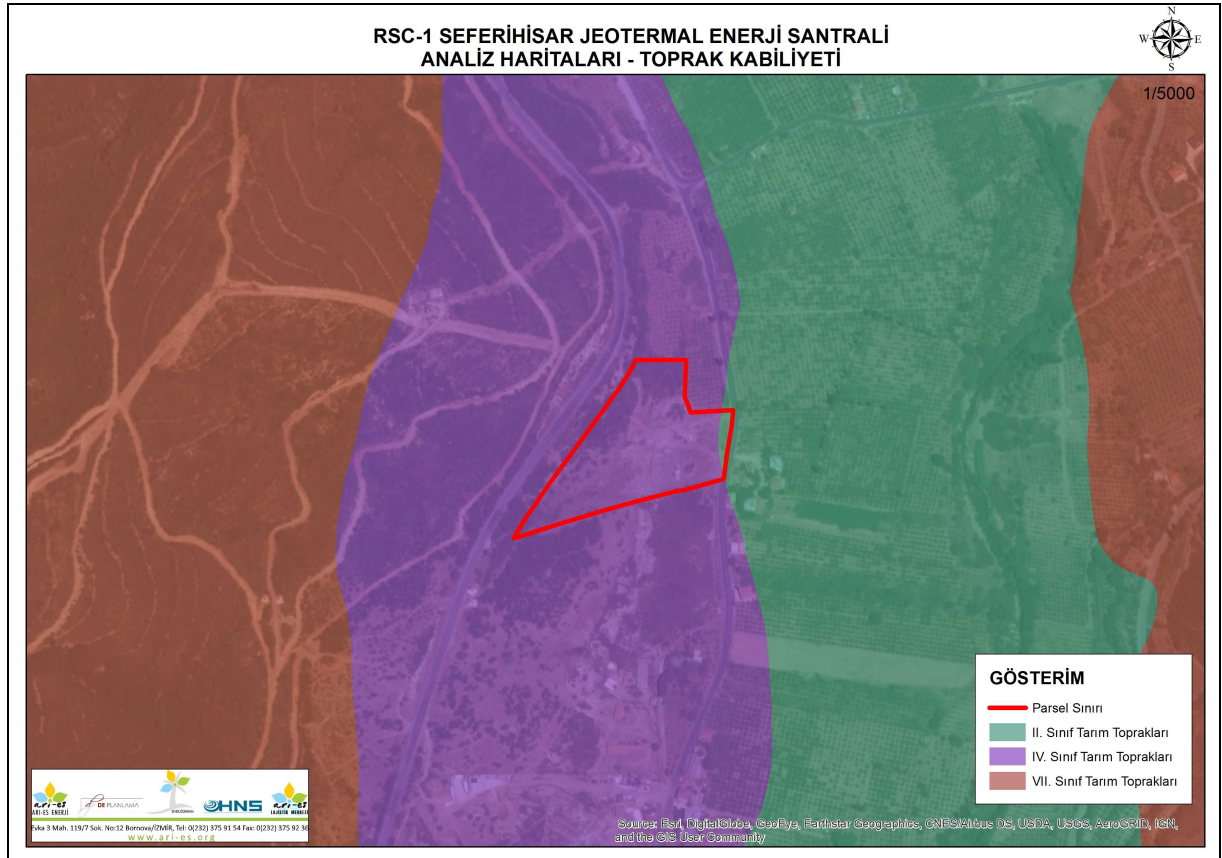
Proje sahasının arazi kullanım durumu incelendiğinde parselin bir kısmının fundalık-makilik alanlar; bir kısmının ise narenciye bahçesi üzerinde yer aldığı görülmektedir.



Şekil 24: Arazi Kullanım Durumu

3.13.2. Toprak Kabiliyeti

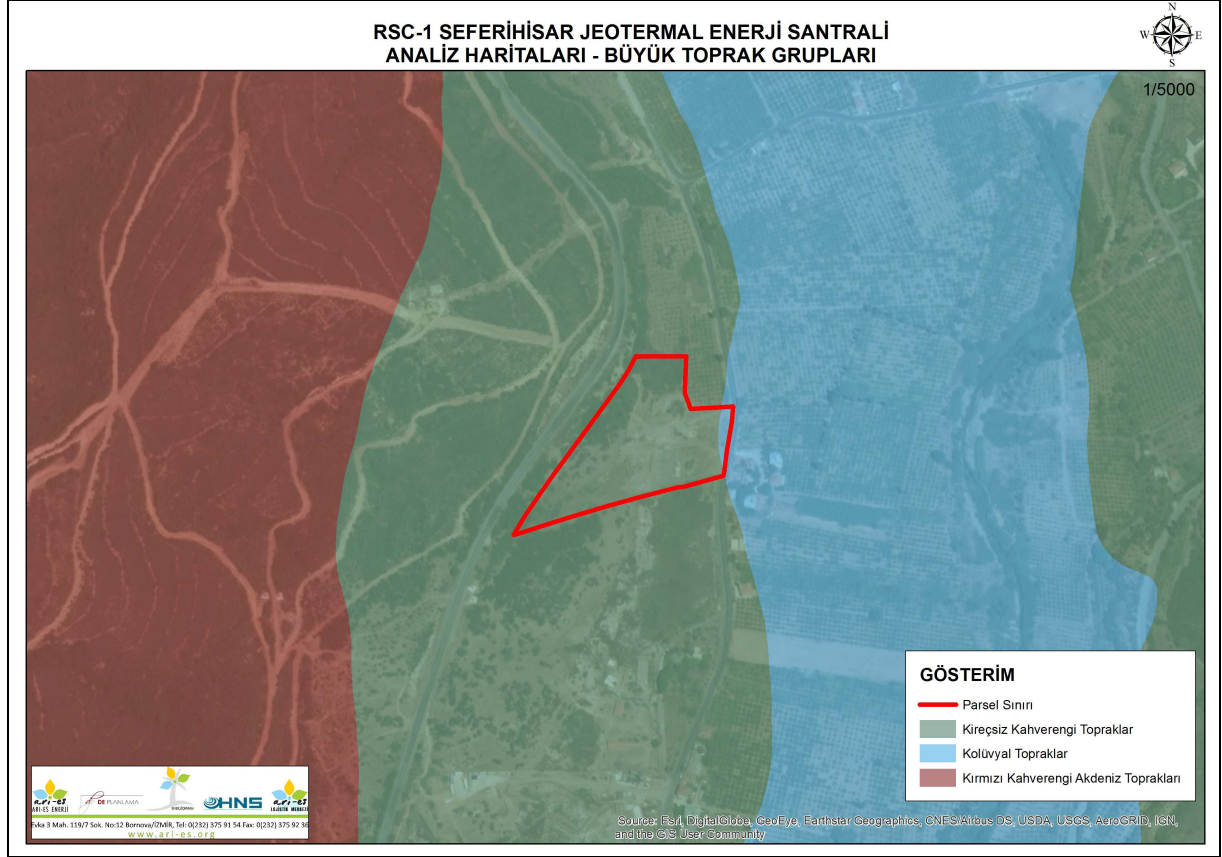
Planlama alanı 4. Sınıfı Tarım Toprağı üzerinde yer almaktadır. İzmir Valiliği Mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 31.08.2016 tarih 33192 sayılı yazısında söz konusu 128 ada 4 parselin kuru marjinal tarım arazisi olduğunu belirtmiştir. Bu kapsamda, söz konusu parselin 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” 13. Maddesi'nin 2. fıkrasına göre tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmüştür.



Şekil 25: Toprak Kabiliyeti

3.13.3. Büyük Toprak Grupları

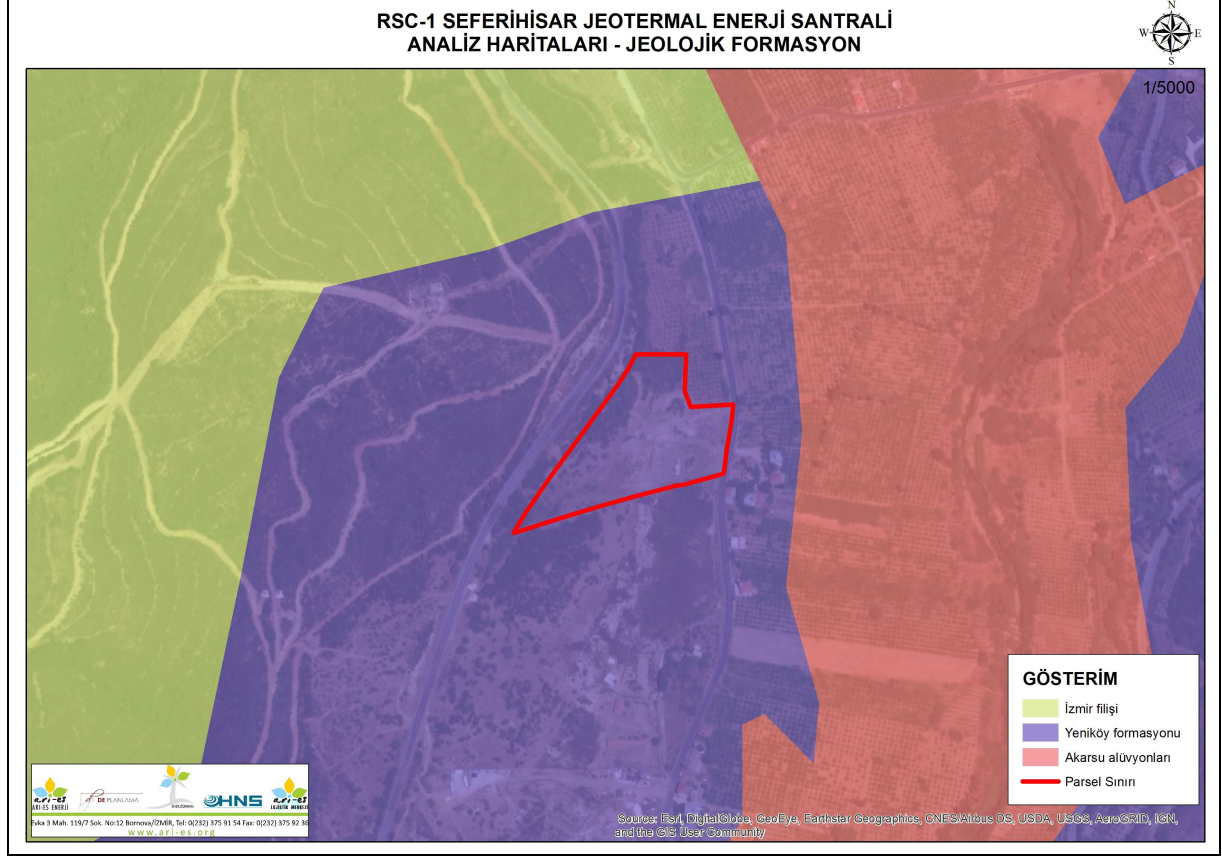
Planlama alanının büyük oranda Kireçsiz Kahverengi Topraklar üzerinde yer aldığı belirlenmiştir.



Şekil 26: Büyük Toprak Grupları

3.13.4. Jeolojik Formasyon

Planlama alanı “Yeniköy Formasyonu”



Şekil 27: Jeolojik Formasyon

4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Günümüz modern toplumunun vazgeçilmez bir ihtiyacı olan enerji, başta sanayi, teknoloji, ulaşım, iletişim olmak üzere tüm faaliyetlerin başlıca temel taşıdır. Sürekli artan enerji ihtiyacı ile birlikte, mevcut kaynakların kısıtlı ve tükenebilir olması, alternatif enerji kaynaklarının önemini ortaya koymaktadır.

Yurdumuzun ve dünyanın enerji sorununa ve çözümüne baktığımızda, tükenbilir kaynakların kullanım sıklığı ve sistemi dikkati çekmektedir. Özellikle sürdürülebilirlik kavramının gerek ulusal, gerekse uluslararası platformda tartışıldığı günümüzde, alternatif enerji kaynaklarının önemi ortaya çıkmıştır. Aynı zamanda yasal düzenlemeler ve kamusal teşvikler yatırımların ve yatırımcıların önemini artırmıştır. Tüm dünya ülkelerinde olduğu gibi Türkiye’de de, yerli ve yenilenebilir enerji kaynaklarına verilen önem artmaktadır.

İzmir ilinin jeotermal enerji kaynakları bakımından büyük potansiyele sahip olması nedeniyle çok sayıda sondaj çalışmaları gerçekleştirilmektedir. MTA’nın yapmış olduğu çalışmalar sonucunda il sınırları içerisinde yer alan jeotermal sahalar Balçova, Seferihisar, Çeşme-Şifne, Aliağa, Bayındır-Ergenli, Urla-Gülbahçe, Bergama-Mahmudiye-Paşaköy, Güzellik, Dikili-Madra-Nebiler, Dikili-Karadere-Çoban, Kaynarca-Bademli-Kocaoba kaynak sıcaklıkları itibarı ile önemli bir potansiyeli işaret eder.

İzmir ilinde kullanılan jeotermal enerjinin büyük bir kısmı, konut ısıtmada kullanılmaktadır. Toplam kullanılan enerjinin %59’u konut ısıtmada, %36’sı sera ısıtmada ve kalan %5’lik kısım ise ısı turizmde kullanılmaktadır. İzmir ilinde jeotermal enerji kullanılarak elektrik üretimi yapabilecek bir santral henüz bulunmadığı için, jeotermal kaynaklar bu bölgede elektrik enerjisi üretimine katkı sağlayamamaktadır.

Seferihisar ilçesi jeotermal alanında geniş bir alana yayılmış çok sayıda kaynak yer almaktadır. Proje alanının oldukça yakınında yer alan Doğanbey Tuzlası jeotermal kaynağında 52.5-94.5 °C sıcaklık ve 50 lt/sn debi, Cumalı kaynağında 72 °C ve 5 lt/sn debiye sahip jeotermal kaynaklar belirlenmiştir.

RSC-1 Seferihisar JES projesi kapsamında, İzmir ilinde ilk defa jeotermal enerji santralinden de elektrik üretimi yapılacaktır. RSC-1 Seferihisar JES dışında İzmir’de önlisansı olan bir jeotermal enerji santrali daha bulunmaktadır.

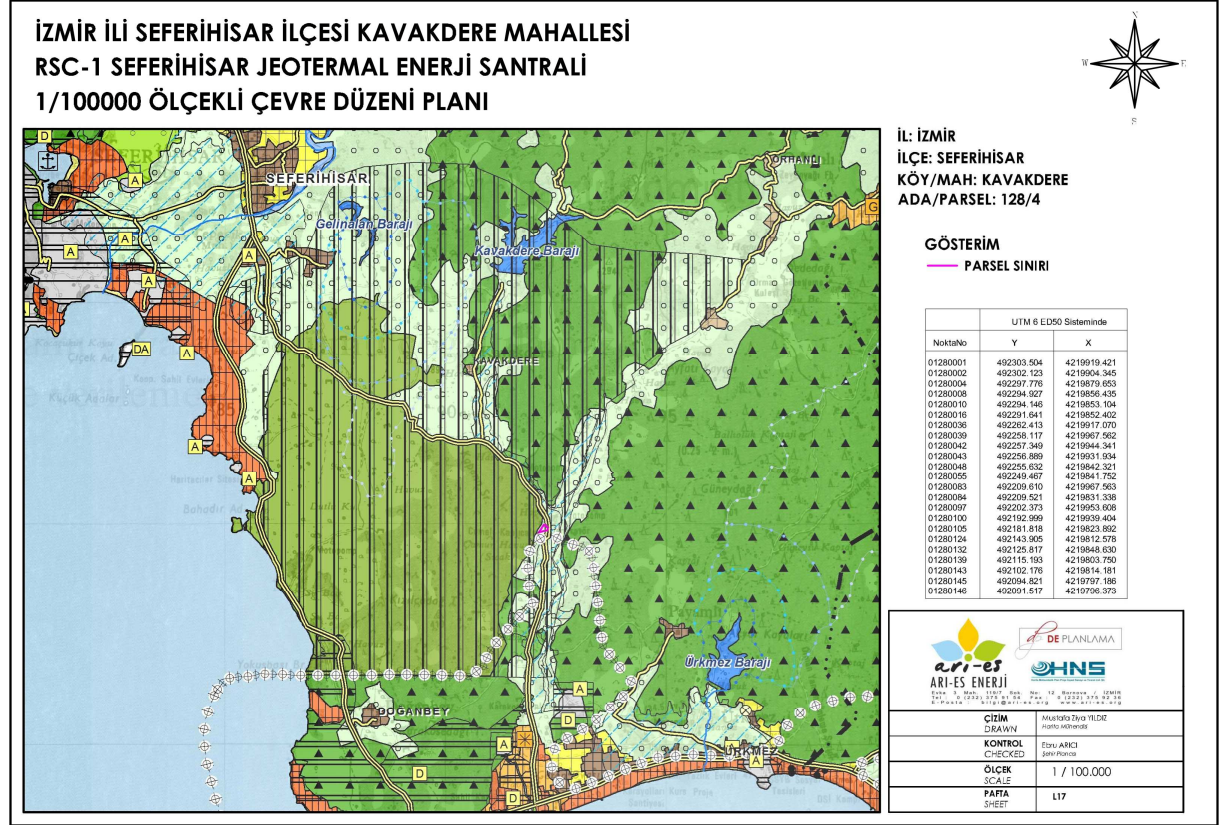
Jeotermal enerji santralının işletmeye alınması ile birlikte, RSC-1 Seferihisar JES projesi kapsamında yılda 96.000.000 kWh elektrik üretimi gerçekleştirilecektir. Yıllık 96 GWh elektrik üretimi ile Türkiye enerji sektörüne katkıda bulunulacaktır. Bu kapsamında yaklaşık 32.000 hanenin elektrik ihtiyacına karşılık gelecek üretim sağlanacaktır (3.000 kWh/hane-yıl). Aynı zamanda sürdürülebilir bir kaynak olan jeotermalden üretilecek temiz enerji ile birlikte, fosil yakıtlardan elde edilecek enerjinin yaratacağı emisyonunun doğaya salınmasının da önünde geçilecektir. Söz konusu yatırım hayata geçmesi ile birlikte enerjide dışa bağımlı olan ülkemizin yerli ve yenilenebilir kaynak ile enerji üretmesi ve bu sayede de enerjide dışa bağımlılığımızın azaltılması planlanmaktadır.

Proje alanına ilişkin yapılacak planlama çalışmalarına altlık teşkil etmesi açısından; jeolojik etüt çalışmaları yapılmış, imar planına esas kurum görüşleri alınmış ve üst ölçekli plan kararları incelenmiştir. Projenin gerçekleştirileceği alana ilişkin olarak gerekli kurum ve kuruluşlara mülkiyet izinlerine ilişkin başvuru işlemleri gerçekleştirilmiştir.

4.2. Üst Ölçekli Plan Kararları

4.2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.



Şekil 28: İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Çevre Düzeni Planı

Planlama alanının “Tarım Alanı” kullanım üzerinde, “Askeri Yasak Bölge” sınırı içerisinde yer almaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan hükümlerinin ilgili maddeleri altta verilmektedir.

4. Tanımlar başlığı altında;

4.44. Tarım Arazileri: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, İHYA, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir.

4.44.1. Mutlak tarım arazileri: bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, halihazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.

4.44.2.Özel ürün arazileri: mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin

tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.

4.44.3. Dikili tarım arazileri: *mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.*

4.44.4. Marjinal tarım arazileri: *mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topografik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir.*

4.44.5. Örtü altı tarım arazileri: *iklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında, ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir.*

4.55. Askeri alanlar: *2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalan alanlardır.*

4.74. Enerji üretim alanları: *enerji piyasası düzenleme kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş/kurulacak olan enerji üretim tesislerinin yer alabileceği alanlardır.*

4.75. Enerji kaynak alanları: *elektrik enerjisi üretmeye müsait, yenilenebilir enerji kaynaklarının yer alabileceği alanlardır.*

5. İLKELER

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında genel ilke ve hedefler çerçevesinde strateji ve planlama kararları belirlenmiştir. Bu kararların başında yerleşmelerin kimliklerini, birbirleri ile ilişkilerini belirleyen tanımların oluşturulması ve ülke içindeki ekonomik ve sosyal gelişim stratejilerinin belirlenmesi gelmektedir. Çevre düzeni planı için belirlenen genel koruma, geliştirme ve planlama ilkeleri aşağıda verilmiştir.

5.1. Koruma ilkeleri

5.1.1. Planlama Bölgesi'nde çevresel değerlerin koruma-kullanma dengesi *gözetilecek şekilde korunmasının sağlanması.*

5.1.2. Orman alanlarının korunması.

5.1.3. Mera alanlarının korunması.

5.1.4. Ulusal ve uluslararası mevzuatla belirlenmiş/belirlenecek hassas alan ve ekosistemlerin, biyolojik çeşitliliğin korunması.

5.1.5. Flora ve fauna açısından zengin sulak alanlar, göller v.b. gibi ekolojik açıdan önemli alanların ve nesli tükenmekte olan bitki ya da hayvan türlerinin yaşama ve üreme alanlarının korunması.

5.1.6. Bitkisel üretimde önemli paya sahip olan sulama alanları, tarım reformu uygulama alanları, arazi toplulaştırma alanları ve diğer tarım toprakları ile su ürünleri üretim yerleri ve çevrelerinin korunması.

5.1.7. Deniz, göl ve akarsu kıyı ekosistemlerinin korunması.

5.1.8. Yüzeysel su ve yer altı suyunun kirlenmesinin önlenmesi.

5.1.9. İçme ve kullanma suyu ile tarımsal sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan barajların, rezervuarların, su toplama havzalarının, yeraltı su kaynakları ile kaynak çevresinde belirlenen kaynak koruma alanlarının korunması.

5.1.10. Sulama yatırımları gerçekleştirilmiş alanlar ile ilgili kuruluşların yatırım programında yer alan sulama alanlarının korunması.

5.1.11. Kültür ve tabiat varlıkları ile sit niteliği taşıyan alanların korunması.

5.1.12. Korunacak alanlarda, kentsel gelişme baskılarını azaltacak tedbirlerin alınması.

5.1.13. 4915 sayılı kara avcılığı kanunu ve 2873 sayılı milli parklar kanunu uyarınca belirlenen milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, tabiat anıtları, yaban hayatı geliştirme sahalarının korunması.

5.1.14. Doğal ve kültürel peyzaj değeri olan alanların korunması.

5.1.15. Belirlenen ve belirlenecek olan enerji kaynak alanlarının, ilgili yasalar ve yönetmelikler uyarınca korunması.

5.2. Geliştirme ilkeleri

5.2.1. Kentsel ve kırsal mekânsal gelişme gereksinimlerinin koruma kullanma dengesi gözetilerek karşılanması.

5.2.2. Tüm gelişme alanlarının doğal eşikler dikkate alınarak, verimli tarım alanlarına, doğal kaynak değerlerine ve yenilenebilir enerji kaynak alanlarına zarar vermeyecek biçimde geliştirilmesi.

5.2.3. Planlama bölgesi içinde yer alan yerleşmelerin, sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması.

5.2.4. Endüstriyel gelişmelerin organize sanayi bölgeleri içine yönlendirilmesi, düzensiz gelişmiş endüstriyel alanlara organize nitelik kazandırılması.

5.2.5. Sektörel gelişmelerin, yerel potansiyeller de dikkate alınarak, dengeli kalkınmayı gözeterek biçimde geliştirilmesi.

5.2.6. Nüfusun belirli kentsel alanlarda yoğunlaşmasının önlenmesi amacıyla yerleşmeler arası kademelenmenin sağlanması ve farklı sektörlerde uzmanlaşacak alt merkezler oluşturulması.

5.2.7. Tarımsal üretimde ekolojik (organik, biyolojik) tarımın desteklenmesi, geliştirilmesi.

5.2.8. Yenilenebilir enerji kaynaklarının (güneş, rüzgar, jeotermal vb.) Kullanımının, üretime yönlendirilmesinin desteklenmesi.

5.3. Planlama ilkeleri

5.3.1. Kentsel ve kırsal gelişme yönlerinin ve alanlarının, hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ve gelişme potansiyelleri doğrultusunda belirlenmesi ve etaplar halinde yapılaşmaya açılması.

5.3.2. Mekansal kullanım kararlarının, koruma kararları ve sektörel gelişme eğilimleri dikkate alınarak verilmesi.

5.3.3. Kaynak israfının önlenmesi ve atıklardan kaynaklanan çevre kirliliğinin kısa süre içinde giderilmesi amacıyla, arıtma, katı atık düzenli depolama vb. gibi tesislerin, mahalli idarelerce oluşturulacak birlikler vasıtasıyla yapılmasının sağlanması.

5.3.4. Endüstriyel gelişmelerin mevzii kararlarla korunacak alanlar içinde yapılaşmasını önleyecek kararların geliştirilmesi, mevcut tesislerin çevresel etkilerinin kontrol altına alınması.

5.3.5. Verimli tarım arazilerine baskı yapan plansız sanayileşmenin önlenmesi ve mevcut sanayilerin çevresel etkilerinin kontrol altına alınması.

5.3.6. Afet riski taşıyan alanlarda koruyucu arazi kullanım kararlarının geliştirilmesi.

5.3.7. Mekansal gelişme kararlarının geliştirilmesi ve düzensiz yapılaşmanın önlenmesi.

5.3.8. *Alt ölçeklerde hazırlanacak planların, bütüncül olarak hazırlanmasının desteklenmesi, parçacı gelişmelerin engellenmesi.*

5.3.9. *Her türlü erozyona karşı gerekli planlama kararlarının alınması.*

5.3.10. *Enerji kaynak alanlarının, su havzalarının, yer altı ve yer üstü su kaynaklarının ilgili mevzuat uyarınca korunması ve kullanılması; bu doğrultuda alt ölçekli planların hazırlık aşamasında, ilgili kurumlardan alınacak görüşlere, planlarda ve plan hükümlerinde yer verilmesi.*

5.3.11. *Rüzgar, güneş ve jeotermal gibi yenilenebilir doğal enerji kaynaklarının, altyapı yatırımlarında, tarım ve turizm sektörlerinde kullanılmasının desteklenmesi.*

6. Denetim

6.1. *Uygulamadan sorumlu idareler, İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, plan kararları ve plan hükümleri uyarınca hazırlanacak alt ölçekli planların ve uygulamaların, ilgili mevzuat ve bu plan kararlarına uygunluğunu sağlamak için ilgili kurum ve kuruluşların üzerlerine düşen görevlerini yapmalarını sağlamak, denetlemek ve yasal süreçleri işletmekle yükümlüdür.*

6.2. *İlgili kurum ve kuruluşlar, bu plan kapsamındaki tüm alanlarda, kullanım türü ne olursa olsun yapılan aykırı uygulamaları, uygulamadan sorumlu idare veya idarelere bildirmekle yükümlüdür.*

6.3. *Bu plana aykırı olarak yapılan alt ölçekli planların ve uygulamaların saptanması halinde, valilikler, bu işlemlerin iptalini ve uygun hale getirilmesini ilgili kurum veya kuruluşa bildirir. Aykırı uygulamaların düzeltilmemesi durumunda, bu durum valilikler tarafından T.C. İçişleri Bakanlığı'na bildirilir.*

6.4. *Merkezi yönetim birimlerinin, Planlama Bölgesi'nde önemli etki ve değişiklikler oluşturacak nitelikteki yatırımların planlanması aşamasında, valilikler ve ilgili belediyelerle koordineli çalışması gereklidir.*

7. Genel Hükümler

7.31. *Enerji kaynak alanları, 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun çerçevesinde korunacaktır.*

8. Uygulama Hükümler

8.7. Tarım arazileri (5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununa tabi araziler)

8.7.1. Bu kapsamdaki tarım arazileri, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.

8.7.2. Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

8.7.3. Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

8.7.4. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

8.7.5. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

8.7.6. Zeytinlik alanlarda, 3573 sayılı zeytinciliğin ıslahı ve yabanilerinin aşılattırılması hakkında kanun hükümleri geçerlidir.

8.7.7. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu uyarınca mutlak tarım arazisi ve marjinal tarım arazisi olarak belirlenen tarım arazilerinde; T.C. Başbakanlık, T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında yapılaşma emsali %50 oranında arttırılabilir.

8.7.8. Bu planın onay tarihinden önce, T.C. Başbakanlık, T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından

desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri kapsamında yapılan başvurulara ilişkin iş ve işlemler başvuru yapılan idarelerce değerlendirilerek sonuçlandırılır.

8.7.9. *Fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde bu plan hükümlerinin 8.7.7 maddesinde tanımlanan emsal artışlarından faydalanamaz.*

8.7.10. *Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.*

8.7.11. *Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak ve maksimum bina yüksekliği projeyi onaylayan idaresince ihtiyaç doğrultusunda belirlenmek kaydıyla, 3194 sayılı imar kanunu plansız alanlar imar yönetmeliğinin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.*

8.7.12. *5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 1. Maddesi ve geçici 4. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Veya Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünün söz konusu kanun kapsamında görüş veremediği alanlarda, bu plan hükümlerinin 8.7.21. Marjinal tarım arazileri hükümleri uygulanır.*

8.7.13. *İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.*

8.7.14. *Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu İle Organik Tarımın Esasları Ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.*

8.7.15. *Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.*

8.7.16. *Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez.*

8.7.17. *Tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda 8.9. Mera alanları plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.*

8.7.18. Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık gibi) çiftçinin barınabileceği yapılar dışında tarım alanlarında barınma amaçlı yapılara izin verilmez.

8.14. Askeri alanlar

8.14.1. Bu alanlarda, 2565 sayılı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

8.14.2. Nato akaryakıt boru hattının sağında ve solunda 5'er metrelik kamulaştırma güzergahında ve boru hattı üzerine ve boru hattı boyunca yol açılmaması, planlanmış yolların güzergahlarının kaydırılması zorunludur.

8.14.3. Bu planda gösterilen askeri alanların milli savunma bakanlığı tarafından askeri alan dışına çıkarılarak ilgili idaresine tahsis veya devir edilmesi halinde, çevre düzeni planı değişikliği yapılmaksızın bu alanlar alt ölçekli planlarda öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanılmak üzere ilgili idaresince kentsel yerleşme alanı olarak planlanabilir. Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda bakanlığa gönderilir.

8.18.7. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri

8.18.7.1. Yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş, jeotermal, hidroelektrik) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme ve denetleme kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınması koşuluyla, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve planlar bilgi için bakanlığa gönderilir.

8.18.7.2. Enerji iletim tesislerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınması koşuluyla, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve planlar bilgi için bakanlığa gönderilir.

8.18.8. Doğalgaz boru hatları, enerji nakil hatları, enerji iletim tesisleri ve içme suyu boru hatları

8.18.8.1. *Alt ölçekli planlar yapılırken doğalgaz boru hatları, enerji iletim hatları, enerji iletim tesisleri ve içme suyu boru hatları için ilgili kurum/kuruluş görüşlerinin alınması ve bu doğrultuda söz konusu hatlar/tesisler ve etkileşim alanları ile ilgili plan kararları verilmesi esastır.*

8.18.8.2. *İlgili kurum/kuruluştan aksine bir görüş alınmadığı takdirde uyulması gerekli planlama koşulları ve güvenlik kriterleri aşağıdaki gibidir: kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir. Boru hattı kamulaştırma şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri ve boru ekseninde süreklilik arz etmeyecek yol, su, elektrik vb. gibi teknik altyapı projeleri için BOTAŞ izninin alınması gereklidir. BOTAŞ ek güvenlik önlemleri önerdiğinde bu tedbirler alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez. Kamulaştırma şeridi üzerinde yeşil alan, bina niteliği taşımayan açık tesisler, projelerin BOTAŞ tarafından uygun bulunmasından sonra yapılabilir. Trafolar kamulaştırma şeridine 30-120 kw için en az 20 m., 120-380 kw için 40 m.'den daha yakına yapılamaz. Bu mesafelerin altına düşülmesi gereken durumlarda BOTAŞ tarafından belirlenecek ek güvenlik önlemlerinin yerine getirilmesi zorunludur.*

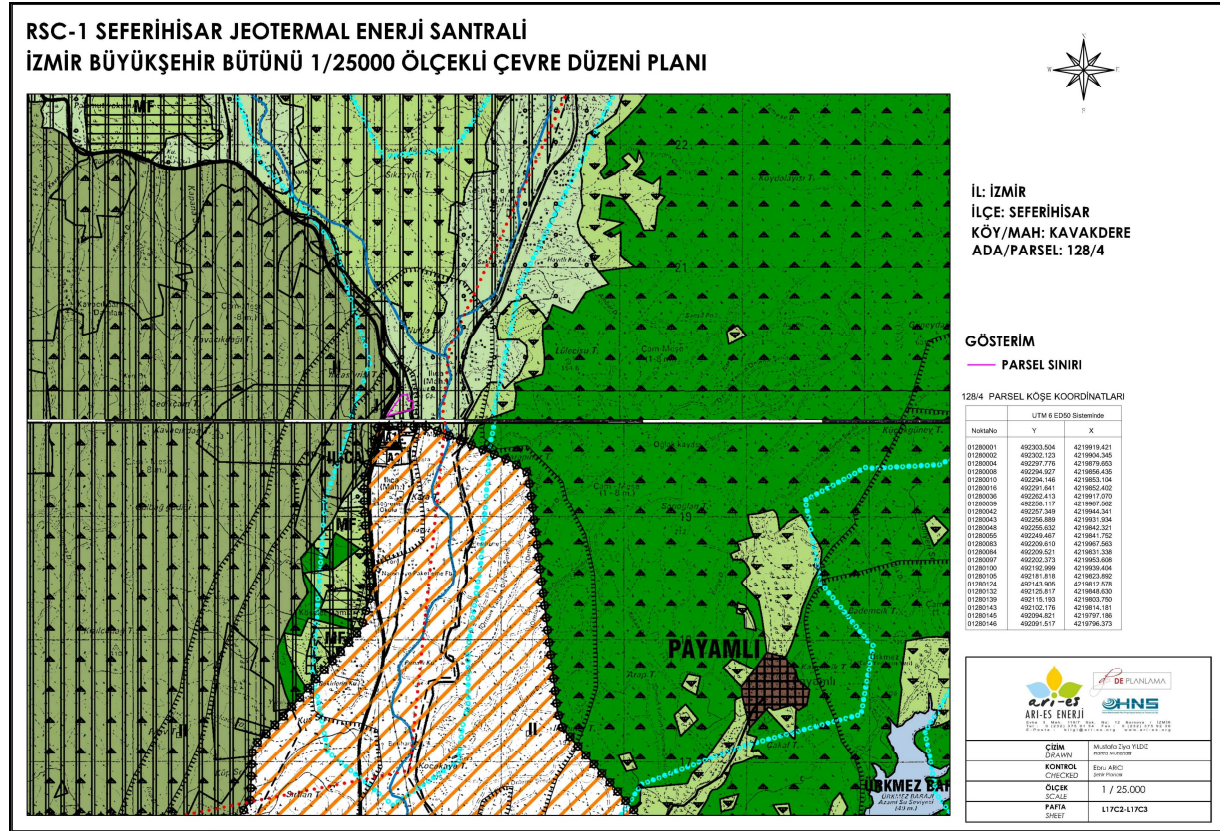
8.18.8.3. *Enerji iletim hatlarının yaklaşma mesafeleri uygulamalarında, ilgili kurum/kuruluş tarafından belirlenen minimum mesafelere uyulacaktır.*

8.18.8.4. *Alt ölçekli planlar yapılırken TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 kw. üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacak ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ndeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.*

8.18.8.5. *Kente içme suyu taşıyan ana boru hattının geçtiği alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında DSİ Genel Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.*

4.2.2. 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda, planlama sahası L17C2 ve L17C3 numaralı plan paftalarında yer almaktadır.



Şekil 29: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı üzerindeki durumu

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na göre planlama alanı "Tarım Alanı" plan kararında, "Askeri Sakıncalı Alan", "1. Derece Yeraltı Sıcak Su Kaynağı Koruma Alanı Sınırı" ve "DSİ Sulama Alanı Sınırı" içerisinde kalmaktadır.

4.11. Tarım Alanları:

4.11.1. Tarım Alanları: Toprak özelliklerinin farklı türlerde tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır.

4.11.2. Örtü Altı Tarım Arazileri (Seralar): İklim ve diğer dış etkilere kaynaklanan olumsuzlukların kaldırılması ya da azaltılması için cam, naylon v.b. malzeme kullanılarak oluşturulan, örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir.

4.11.3. Teknolojik Seracılık: Tamamen topraksız kültürde, bilgisayar kontrolünde, iklimsel etkenlerin ve diğer dış etmenlerin sifra indirildiği bir üretimin sağlandığı, diğer seraların aksine gübreleme başta olmak üzere havalandırma,

sulama, kapı ve kapakların açılıp kapanması gibi birçok işin teknoloji sayesinde kendiliğinden yapıldığı alanlardır.

4.11.4. Ekolojik (Organik) Tarım: Üretimde kimyasal girdi kullanmadan, üretimden tüketime kadar her aşamada kontrollü ve sertifikalı tarımsal üretim biçimidir.

4.11.5. Tarımsal Amaçlı Yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik, su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli müştemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, arihane, mantar üretim tesisleri, örtü altı seralar, yöresel nitelik taşıyan tarımsal ürünlerden, özelliği nedeniyle, hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürün kalitesi ve besin değerinin kaybolmasının söz konusu olduğu ürünlerin işlenmesi ve depolanması için kurulan tesisler ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir.

4.14. Diğer Arazi Kullanım Kararları:

4.14.1. Askeri Alanlar: 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca belirlenmiş alanlardır.

4.19. Enerji – Sulama:

4.19.1. Enerji Kaynak Alanları: Elektrik enerjisi üretmeye uygun rüzgar enerji kaynaklarının bulunduğu potansiyel alanlardır.

4.19.2. Mevcut Enerji Üretim Alanları: Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş, mevcut olan enerji üretim tesislerinin yer aldığı/alabileceği alanlardır.

5. İLKELER

5.1. Koruma İlkeleri:

5.1.1. İçme ve kullanma suyu ile tarımsal sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan barajların, rezervuarların, su toplama havzalarının, yeraltı su kaynakları ile kaynak çevresinde belirlenen kaynak koruma alanlarının korunması, suların her alanda dengeli ve verimli kullanımının sağlanması.

5.1.2. İzmir Körfezi'nin doğal yapısının korunması ve kirlenmesinin önlenmesi.

5.1.3. Kültür ve tabiat varlıkları ile sit niteliği taşıyan alanların korunmasının sağlanması.

5.1.4. Orman sayılan yerler ile orman özelliği gösterdiği belirlenen ağaçlık alanların, makilik ve fundalık alanların doğal karakterinin korunması.

5.1.5. İlgili mevzuat doğrultusunda mera olarak belirlenmiş olan alanlar ile mera amacıyla kullanılan alanların korunması.

5.1.6. Sulama yatırımları gerçekleştirilmiş alanlar ile ilgili kuruluşların yatırım programında yer alan sulama alanlarının korunması.

5.1.7. Bölgesel özellikler nedeniyle yetişen özel ürünlerin bulunduğu tarım toprakları (zeytincilik alanları, narenciye bahçeleri) ile nitelikli tarım toprakları başta olmak üzere, tarımsal amaçlarla kullanılan, kullanılabilecek olan toprakların korunması.

5.1.8. Ulusal ve uluslararası mevzuatla belirlenmiş/belirlenecek hassas alan ve ekosistemlerin, biyolojik çeşitliliğin korunması.

5.1.9. Flora ve fauna açısından zengin sulak alanlar, akarsular, göller, lagünler, kumullar ve kıyıların korunması.

5.1.10. Yaban hayatının, nesli tehlike altında olan türlerin yaşama ve üreme alanlarının korunması.

5.1.11. Deniz, Göl ve Akarsu kıyı ekosistemlerinin korunması.

5.1.12. Belirlenen ve belirlenecek olan yenilenebilir enerji kaynak alanlarının korunması.

5.2. Geliştirme İlkeleri:

5.2.1. Kentsel ve kırsal mekansal gelişme gereksinimlerinin “Koruma-Kullanma Dengesi” gözetilerek karşılanması.

5.2.2. Tüm gelişme alanlarının doğal eşikler dikkate alınarak, verimli tarım alanlarına, doğal kaynak değerlerine ve yenilenebilir enerji kaynak alanlarına zarar vermeyecek biçimde geliştirilmesi.

5.2.3. Planlama Bölgesi içinde yer alan yerleşmelerin, sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması.

5.2.4. Endüstriyel gelişmelerin “Organize Sanayi Bölgeleri” içine yönlendirilmesi, düzensiz gelişmiş endüstriyel alanlara organize nitelik kazandırılması.

5.2.5. Sektörel gelişmelerin, yerel potansiyeller de dikkate alınarak, dengeli kalkınmayı gözetecek biçimde geliştirilmesi.

5.2.6. Tarımsal üretimde ekolojik (organik, biyolojik) tarımın desteklenmesi, geliştirilmesi.

5.2.7. Bölgesel iklim ve toprak özelliklerinin sağladığı avantajla özel ürün olarak yetiştiriciliği yapılan zeytincilik alanlarının, koruma kararlarını gözetecek biçimde geliştirilmesi.

5.2.8. Yenilenebilir enerji kaynaklarının (güneş, rüzgar, jeotermal) kullanımının, üretime yönlendirilmesinin desteklenmesi.

5.3. Planlama İlkeleri:

5.3.1. Kentsel ve kırsal gelişme yönlerinin ve alanlarının, hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ve gelişme potansiyelleri doğrultusunda belirlenmesi ve etaplar halinde yapılaşmaya açılması.

5.3.2. Mekansal kullanım kararlarının, koruma kararları ve sektörel gelişme eğilimleri dikkate alınarak verilmesi.

5.3.3. Endüstriyel gelişmelerin mevzii kararlarla korunacak alanlar içinde yapılaşmasını önleyecek kararların geliştirilmesi, mevcut tesislerin çevresel etkilerinin kontrol altına alınması.

5.3.4. Katı atıklardan kaynaklanan çevre kirliliğinin kısa süre içinde giderilmesi amacıyla, katı atık depolama ve bertaraf tesislerinin, su temini ve atıksu geri kazanım tesislerinin hizmet birlikleri aracılığıyla yapılması ve işletilmesinin sağlanması.

5.3.5. Alt ölçeklerde hazırlanacak planların, bütüncül olarak hazırlanmasının desteklenmesi, parçacı gelişmelerin engellenmesi.

5.2. Geliştirme İlkeleri:

5.2.1. Kentsel ve kırsal mekansal gelişme gereksinimlerinin “Koruma-Kullanma Dengesi” gözetilerek karşılanması.

5.2.2. *Tüm gelişme alanlarının doğal eşikler dikkate alınarak, verimli tarım alanlarına, doğal kaynak değerlerine ve yenilenebilir enerji kaynak alanlarına zarar vermeyecek biçimde geliştirilmesi.*

5.2.3. *Planlama Bölgesi içinde yer alan yerleşmelerin, sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması.*

5.2.4. *Endüstriyel gelişmelerin “Organize Sanayi Bölgeleri” içine yönlendirilmesi, düzensiz gelişmiş endüstriyel alanlara organize nitelik kazandırılması.*

6. Genel Hükümler

6.16. *Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim siteleri, sağlık tesis alanı, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet ve resmi tesis alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait alt ölçekli imar planları, (konaklama, lojman ve sosyal tesis vb. ek tesisler içermemek koşuluyla) yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.*

7.6. Askeri Alanlar ve Askeri Yasak Bölgeler:

7.6.1. Askeri alanlarda ve askeri yasak bölgelerde, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.6.2. Kentsel Yerleşmeler içerisinde yer alan Askeri Alanların, Milli Savunma Bakanlığı’nın programı dahilinde Askeri Alandan çıkarılması halinde, bu alanlar sosyal donatı alanı olarak değerlendirilebilir.

7.12. Tarım Alanları:

7.12.1. Bu alanlarda tarım alanlarının korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması esastır.

7.12.2. Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri 34. madde uyarınca işlem yapılır. Bu planda yer alan tarım alanları tek gösterim altında toplanmış olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “tarım arazileri sınıflarına” ayrılmamıştır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiçbir şekilde 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz.

7.12.3. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz, geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

7.12.4. Zeytincilik alanları ve yakın çevresinde, “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümlerine uyulacaktır.

7.12.5. Ekolojik (Organik) Tarım faaliyetleri 5262 sayılı “Organik Tarım Kanunu” ile “Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik” koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

7.12.6. Bu alanlarda yapılacak olan seralar, Tarım İl Müdürlüğü’nce onaylı projelere uygun olmak kaydıyla inşaat emsaline dahil değildir.

7.12.7. Taşkın alan içerisinde kalan taşınmazlarda D.S.İ. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

7.12.8. Tüm tesisler için Tarım İl Müdürlüğü’nün uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılamayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı yasal taahhütte bulunulması gerekmektedir. Bu yapılar ilgili Bakanlığın veya il teşkilatının uygun gördüğü projelere göre yapılacaktır.

7.12.9. 5216 sayılı yasa öncesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki İzmir Merkez Kentte onaylı imar planındaki yapılaşma koşulları geçerlidir.

7.12.10. Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müstemilatları yer alabilir. 5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında Tarım İl Müdürlüğünce Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz.

7.28. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri:

7.28.1. Yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş, jeotermal v.b.) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Orman Bakanlığı'nın uygun görüşü alınması koşuluyla, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

7.28.2. Enerji iletim tesislerinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

7.28.3. Bakanlar Kurulunca ilan edilmiş ve bu planda Enerji Yatırım Bölgesi olarak belirlenen alanda yalnızca yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş, jeotermal) kaynaklarına dayalı enerji santralleri yer alabilir.

7.38. Su Toplama Havzaları, İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları, Yeraltı Suyu Kaynakları ve Kaynak Koruma Alanları:

7.38.1. İzmir yerleşmesine içme ve kullanma suyu temin edecek olan mevcut ve yeni yapılacak barajların evsel, endüstriyel, tarımsal ve her türlü hayvancılık faaliyetinden kaynaklanan atık sular ile kirlenmesini önlemek ve toplum sağlığını korumak ve içme suyu havzasının doğal potansiyelini en iyi biçimde değerlendirmek, doğal kaynakların yeniden kazanılmasını, suyun dengeli-verimli kullanımını sağlamak esastır.

7.38.2. İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları dahilinde; ilgili idaresince belirlenmiş/belirlenecek, yatırım programına alınan/alınacak, içme suyu temin edilen/edilecek Su Toplama Havzaları, İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları,

Yüzey ve Yeraltı Suyu Kaynakları ve Kaynak Koruma Alanlarında İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

7.38.3. Yeraltı su kaynaklarının fiziksel, kimyasal, biyolojik ve bakteriyolojik özelliklerini olumsuz yönde etkileyecek atıksu deşarjına izin verilemez.

7.38.4. İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan yeraltı suyu kaynaklarının korunmasına ilişkin tedbirler İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü tarafından alınır.

7.38.5. Mutlak ve kısa mesafeli koruma alanında yeni kuyu ve kaynak suyu çıkarmaya izin verilmez. Orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında ise sadece havza içinde yer alan yerleşimlerin içme suyu ihtiyacını karşılamak üzere kaynak ve yeraltı suyu taleplerine İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü uygun görüşü alınarak izin verilebilir. İçme suyu dışındaki diğer kullanım amaçları için yapılan başvurularda ilgili kamu kuruluşu ve tüzel kişilikleri DSİ ve İZSU'nun görüşünü alır.

7.38.6. İçme Suyu Havzaları dahilindeki tüm alanlarda, akaryakıt istasyonlarına LPG depo ve dolum tesislerine, akışkan ürün depolarına ve benzeri kullanımlara izin verilmez.

7.38.7. Su kaynaklarının zarar görmesine neden olacak biçimde, su kaynakları koruma alanları içinde taş ocağı, maden işletmesi vb. ocaklar açılmaz, patlatma yapılamaz.

7.38.8. Özel hüküm getirilmemiş içme suyu baraj havzalarında özel hüküm getirilene kadar Tahtalı Havzası yapılanma koşulları geçerlidir.

4.3. İmar Planına Esas Kurum Görüşleri

RSC-1 Seferihisar Jeotermal Enerji Santrali projesi kapsamında, parsel sınırlarına göre aşağıda listelenen kurumların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas görüşleri alınmıştır.

İmar planına esas görüş talep edilen kurumların listesi aşağıda verilmektedir.

- İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
- Seferihisar Belediyesi
- İzmir Büyükşehir Belediyesi
- İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.

- DSİ 2. Bölge Müdürlüğü
- Milli Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı
- İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
- İzmir İl Sağlık Müdürlüğü
- İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.
- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü
- İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- İzmir Orman Bölge Müdürlüğü
- TCDD 3. Bölge Müdürlüğü
- TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü
- Türk Telekom A.Ş. İzmir Bölge Müdürlüğü
- İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı
- Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
- BOTAŞ (Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.)
- Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü
- EPDK (Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu)
- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü
- Maden İşleri Genel Müdürlüğü
- Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü
- Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü
- Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü
- Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü

4.4. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

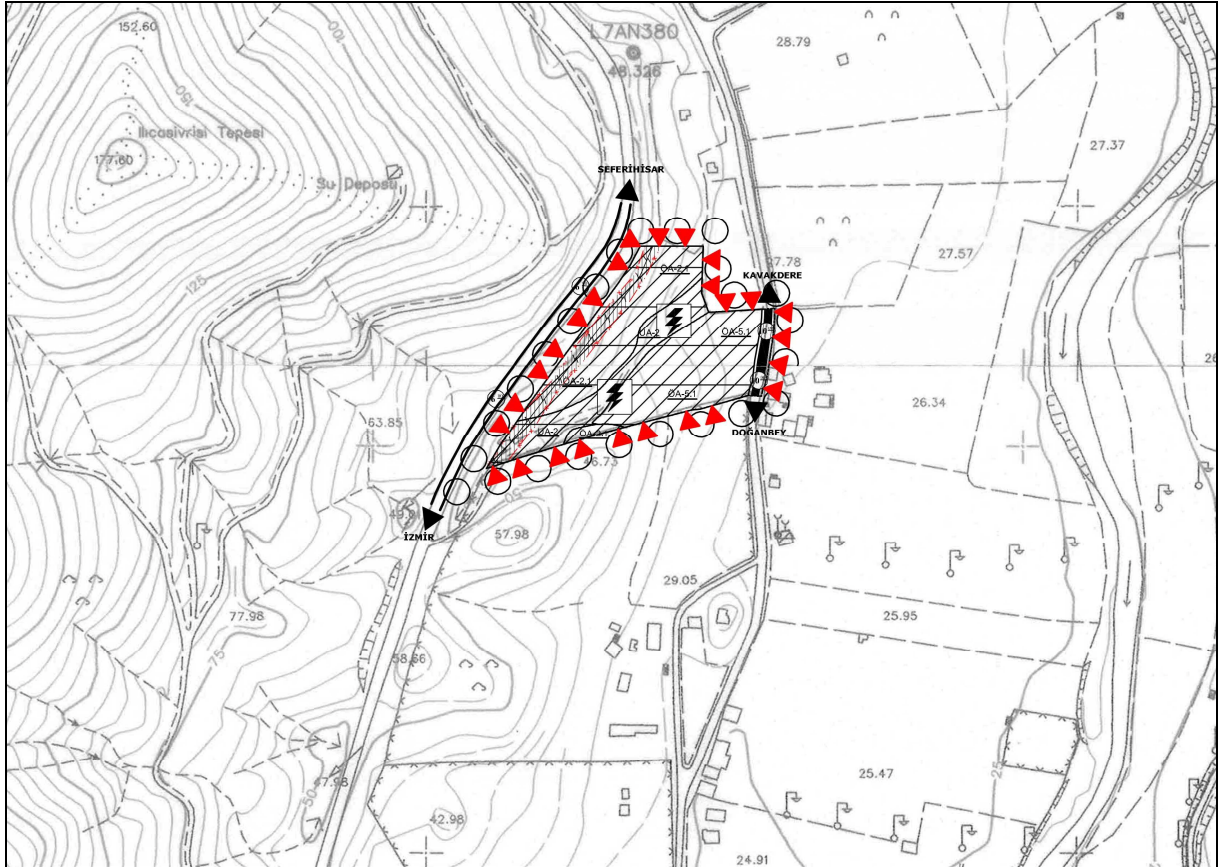
İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 27.12.2018 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre proje alanı UA-2: Uygun Alanlar (Kaya Ortamlar), Önemli Alan ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önemli Alan ÖA-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak 3 grupta incelenmiştir.

4.5. Tarım Dışı Kullanım İzni

Proje alanının tarım arazisi üzerinde bulunması sebebi ile İzmir İl Tarım Müdürlüğü'ne tarım dışı kullanım izni amacı ile başvuruda bulunulmuştur. İl Tarım Müdürlüğü'nün 31.08.2016 tarih 33192 sayılı yazısında 128 Ada 4 Parsel'in kuru marjinal tarım arazisi olduğu ve 540 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 13. Maddesinin 2. fıkrasına göre tarım dışı amaçla kullanımının uygun görüldüğü belirtilmiştir.

4.6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması

Planlama alanı yaklaşık 1,7 hektardır (17826 m²). Plan alanındaki yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında incelenmiştir.



Şekil 30: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması