

İZMİR İLİ DİKİLİ İLÇESİ
SAMANLIKKÖY MAHALLESİ 104 ADA 113 PARSELE İLİŞKİN
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI(0,99081MWm)
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	3
2	PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
3	PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
4	MÜLKİYET BİLGİSİ.....	5
5	ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	6
5.1	1/100 000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	6
5.2	1/25.000 Ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı.....	7
6	PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ	7
7	ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI.....	7
8	PLANA İLİŞKİN RAPORLAR.....	7
8.1	Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	7
8.2	Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED).....	8
9	PLANLAMA GEREKÇESİ.....	8
10	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	8
11	PLAN KARARLARI	9

1 PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

İzmir İli, Dikili ilçesi, Samanlıkköy mahallesi, J18D11D paftasında yer alan, mülkiyeti maliye hazinesine ait olan 104 ada 113 parselde kayıtlı taşınmazın “**Güneş Enerji Santrali (GES)**” alanı olarak planlanması amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasıdır.

2 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesi, İzmir İli, Dikili ilçesinde yer almaktadır. Dikili ilçesi doğusunda Bergama, kuzeyinde Balıkesir iline bağlı Ayvalık ilçesi olmak üzere, Batısında ve Güneyinde Ege Denizi ile çevrilidir. Konumu itibariyle Ege denizi kıyısında ve Midilli Adası karşısında yer alır. Komşu ilçeler Ayvalık, Bergama ve Aliğa’dır.

Dikili ilçe merkezi ise kuzeyinde Kabakum mahallesiyle, güneybatısında Bademli, güneydoğusunda Esentepe ile çevrilidir.

Dikili İzmir’e 111 km, Ayvalık’a 41 km, Bergama’ya 28 km, Soma’ya 42 km, Aliğa’ya 6922 km, Çandarlı’ya 19 km’lik asfalt yolla bağlıdır.

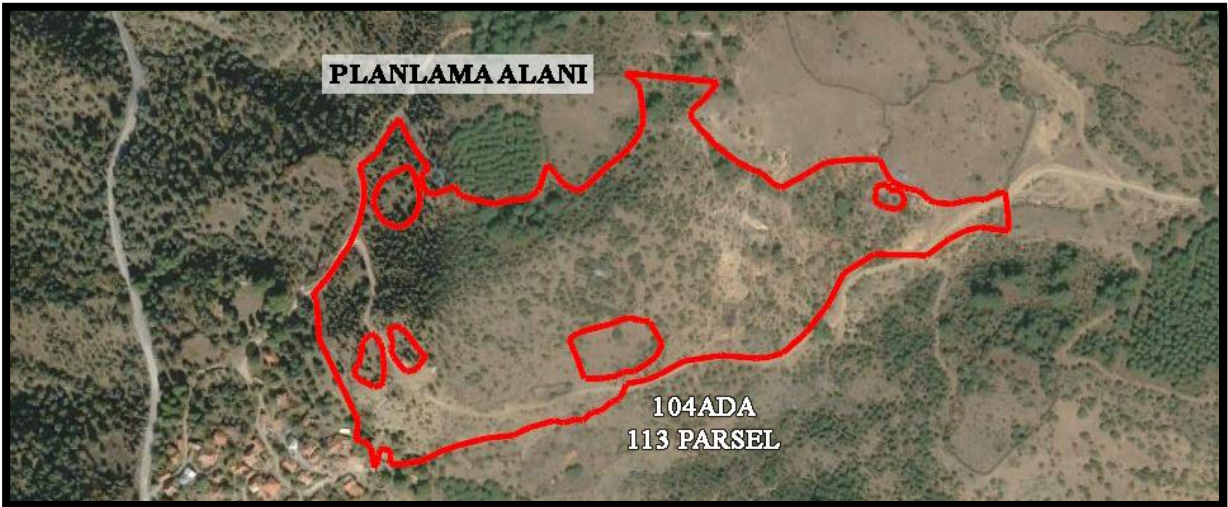


Şekil 1:İzmir İlinin Türkiye ve Bölgedeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanının İl içerisindeki Yeri

Planlama alanı İzmir ili, Dikili ilçesi, Samanlıkköy mahallesi, 104 ada 113 parselde ilçe merkezinin kuzey doğusunda yer almaktadır. Parsel 82.218,35 m² olup Samanlıkköy mahallesine uzaklığı yaklaşık 1 km'dir.



Şekil 3:Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

3 PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Gelişmiş bir ulaşım sisteminin varlığı, bir bölgenin gelişmesindeki en önemli faktörlerden birisidir. Dikili ilçesine karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Dikili ilçesi, İzmir il merkezine 121 km, İstanbul'a 536 km, Ankara'ya 660 km, Antalya'ya 562 km, termal turizm kaynaklarının bulunduğu Afyon'a 408 km uzaklıktadır. Ayrıca İzmir Belediyesi'nin Dikili ilçesine düzenli otobüs seferleri bulunmaktadır.

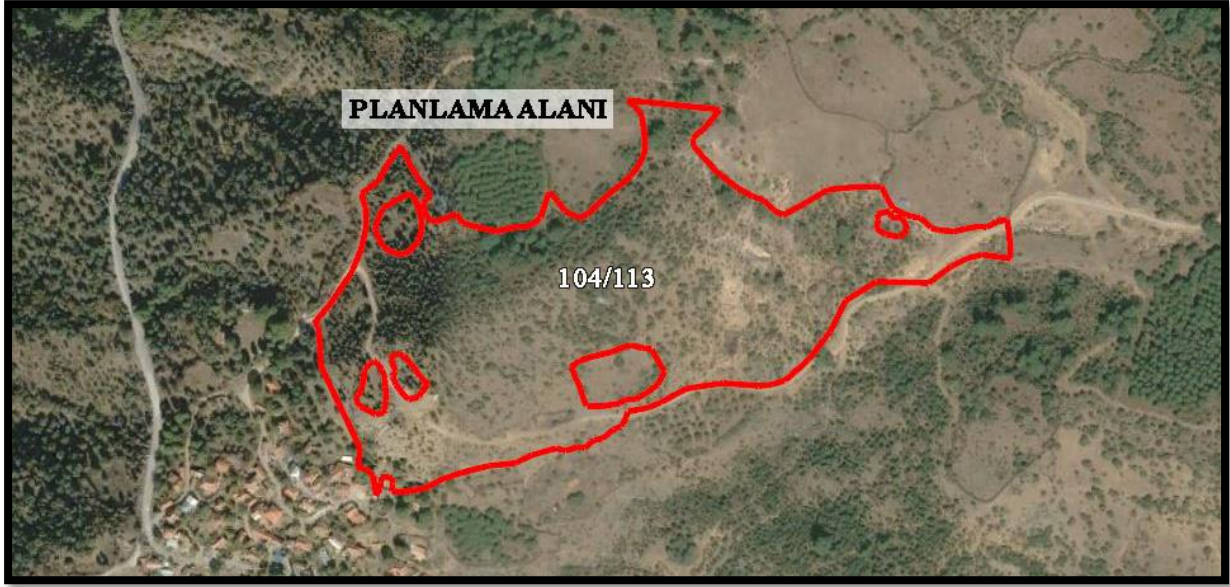
Dikili ilçesinde bulunan liman sayesinde denizyolu ile ilçeye ulaşmak mümkündür. İlçe İzmir'e 66 mil, İstanbul'a 228 mil ve Midilli'ye 18 mil uzaklıktadır. Dikili ve Midilli arası karşılıklı feribot seferleri yapılmaktadır. Dikili Limanı aynı zamanda deniz giriş kapısı olarak kullanılmaktadır. İzmir'e gelen turistlerin önemli bir bölümü Dikili'den giriş yapmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

4 MÜLKİYET BİLGİSİ

Güneş Enerji Santrali (GES) alanı olarak planlanan alan; İzmir İli Dikili ilçesi, Samanlıkköy mahallesi, tapu 104 ada 113 numaralı parselde kayıtlı olup planlama alanı toplam 82.218,35 m² taşınmazdır. Parsel Maliye Hazinesine kayıtlı olup, Dikili Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği tarafından 20.02.2023 tarihinde Tatiş Eğitim ve Öğretim İşletmeciliği Tic. Ve Sanayi A.Ş. adlı firmaya ön izin verilmiş olup, söz konusu parsel adı geçen firmaya mevcut durumu ile teslim edilmiştir.

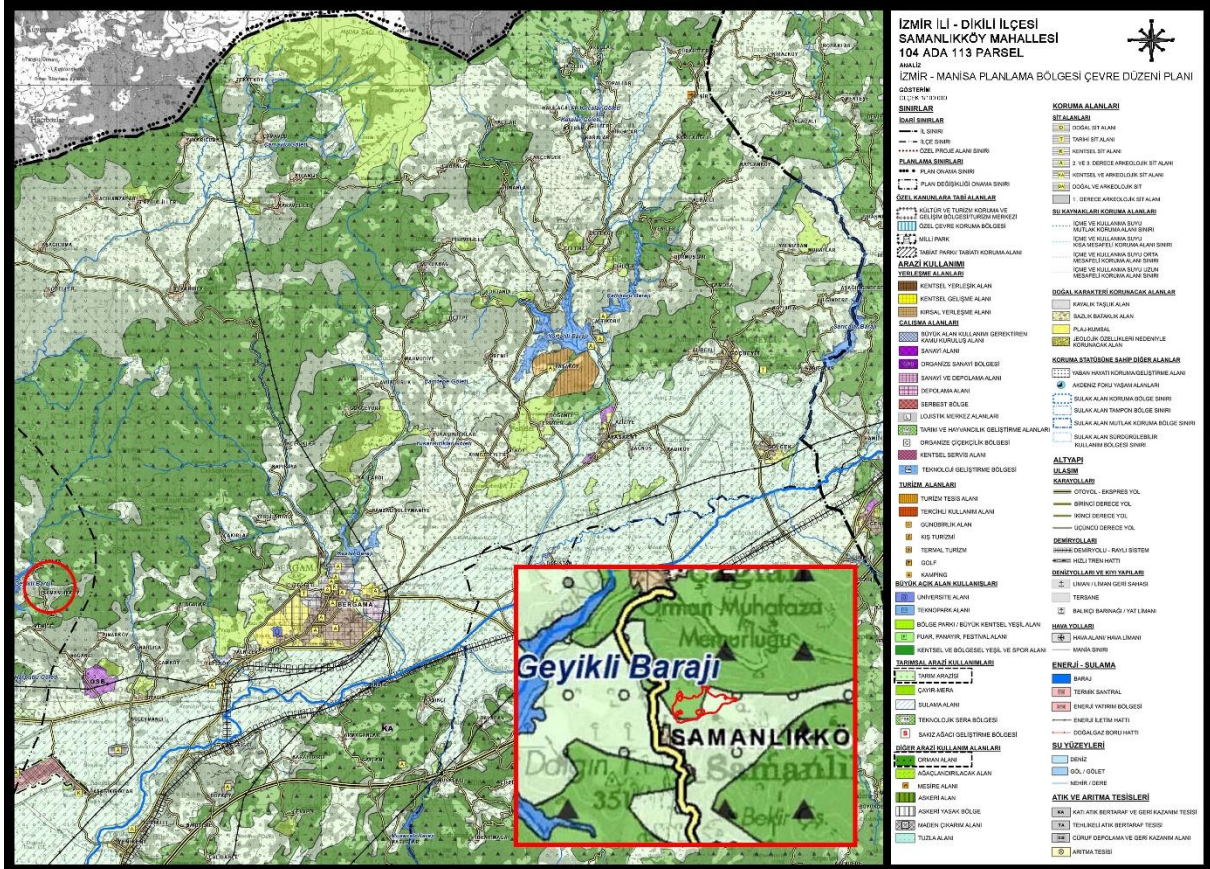


Şekil 5: Mülkiyet Durumu

5 ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

5.1 1/100 000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

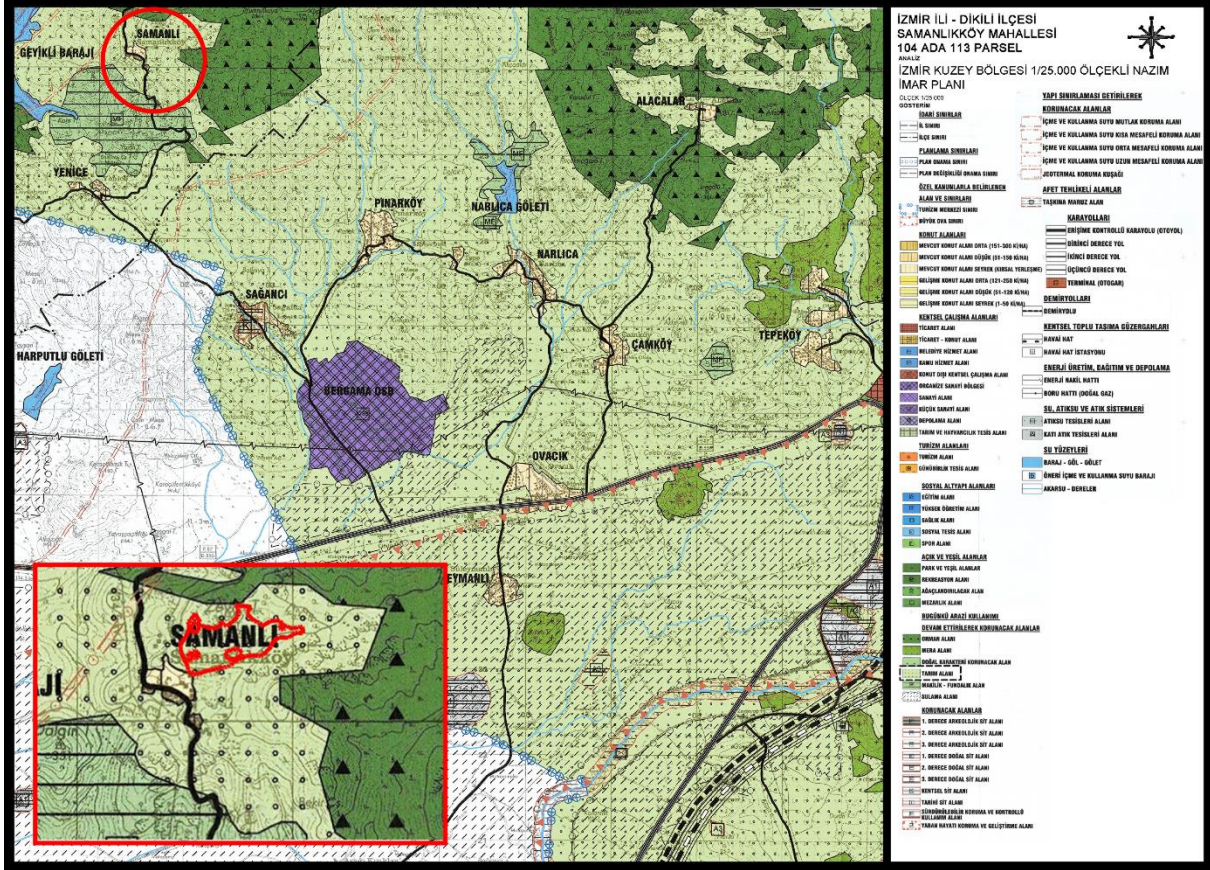
Planlama alanı, 07.07.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı ve Orman Alanı” sınırları içinde yer almaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanının 1/100 000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu

5.2 1/25.000 Ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı

Söz konusu parsel İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarih 05.352 sayılı kararı ile onanan İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; "**Tarım Alanı**" kullanımında kalmaktadır.



Şekil 7: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı Üzerindeki Konumu

6 PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanında 1/5000-1/1000 ölçekli İmar Planı bulunmamaktadır.

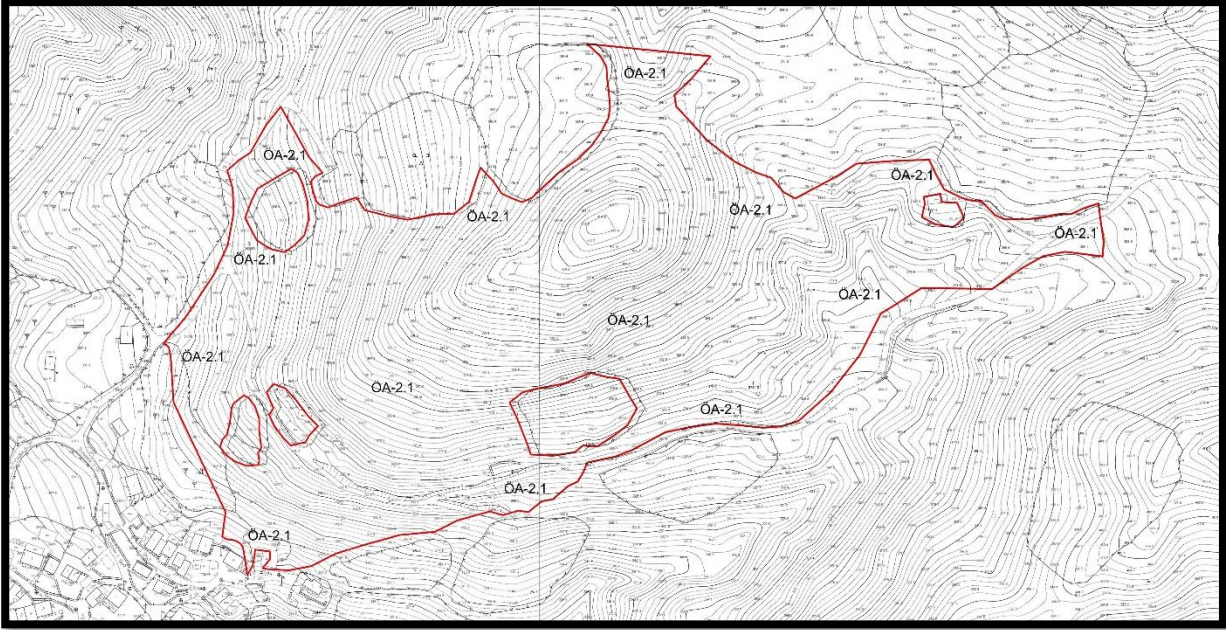
7 ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Planlama alanı ilişkin mahkeme kararları bulunmamaktadır.

8 PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

8.1 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama alanına ait İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu 12.10.2023 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu ve ekindeki yerleşime uygunluk haritalarında Önemli Alan 2.1 (**ÖA-2.1**) simgesiyle gösterilmiştir.



Şekil 8: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

8.2 Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED)

Dikili İlçesi, Samanlıkköy Mahallesi 104 ada 113 parselde yapılması planlanan " Arazi Tipi Güneş Enerji Santrali (GES Tesisi) (Toplam 1,4029 Hektarlık Alanda 0,99081MWm Kapasiteli)" projesi için hazırlanan ve İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne sunulan proje tanıtım dosyası incelenerek söz konusu proje için 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin EK-II Listesi Madde 41 gereğince ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek yoktur kararı verilmiştir.

9 PLANLAMA GEREKÇESİ

Dikili ilçesi Samanlıkköy mahallesi, 104 ada 113 nolu parsel üzerine yapılacak GES tesisi ile ülke ekonomisine katkıda bulunacağı ve enerji ihtiyacının doğal kaynaklardan bir nebze karşılanması amaçlanmıştır. Alana ait onaylı herhangi bir plan bulunmamaktadır. Bu sebeple taşınmaz ile ilgili plana altlık oluşturacak kamu kurum kuruluşlarının uygun görüş ve önerileri alınmış olup değerlendirerek plana aktarılmıştır.

10 KURUM GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanabilmesi için alınan ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri rapor eki CD'de sunulmaktadır.

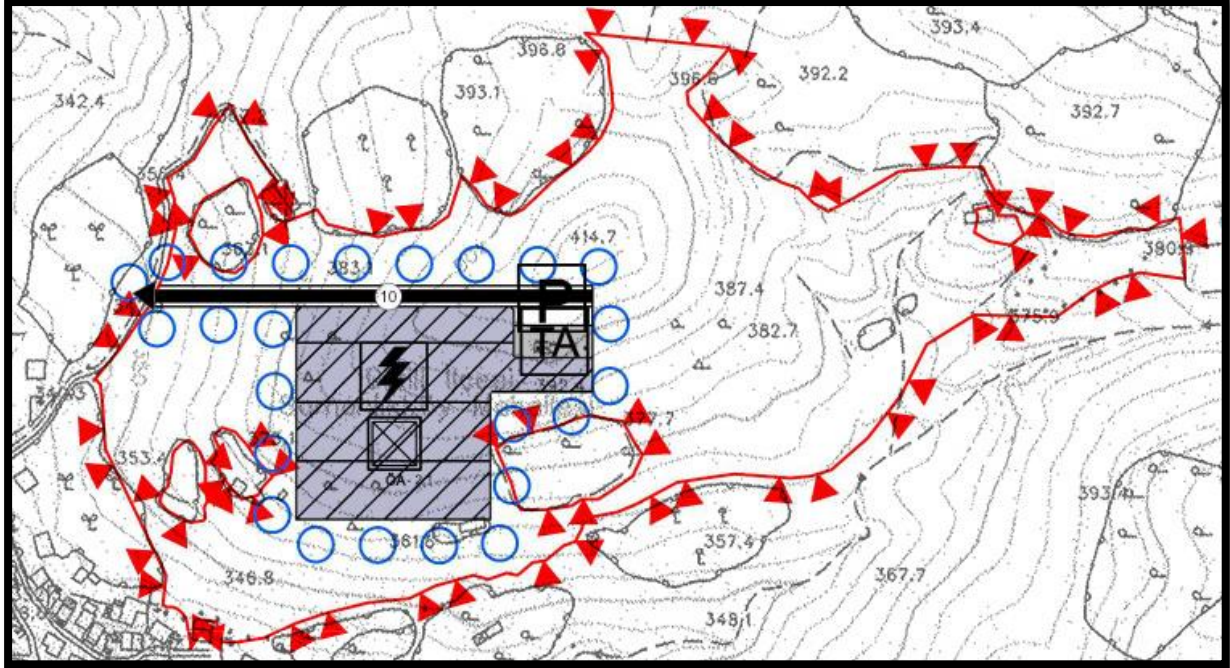
11 PLAN KARARLARI

Planlama alanına ulaşım, parselin batısında yer alan kadastral yola bağlanan ve santral sahasına erişimi sağlayan 10 m.lik taşıt yolu ile sağlanmaktadır.

Planlama alanı 18.928,45 m² dir. 12.906 m² alan Güneş Enerji Santrali, 705,50 m² alan trafo alanı olarak planlanmıştır.

Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanlarında (güneş enerji santrali üretim alanı) yapılaşma koşulları Emsal(E): 0.70, En çok yapı yüksekliği (Yençok): 6.50 metre olarak belirlenmiştir. Ayrıca ihtiyaç duyulması halinde yalnızca tesisin ihtiyaçlarına yönelik olmak üzere Teknik Altyapı, Trafo, İdari Bina vb. kullanımlara yönelik olmak üzere kullanım kararı getirilmiştir. Güneş enerji santrali alanında üretime ilişkin tesislerle bunların tamamlayıcısı niteliğinde alt yapı ve üst yapı tesisleri ile tesisin işleyişi için gerekli yapı/bina yapılabilmesi ve planlama alanı içinde ulaşımı sağlayacak servis yolları inşa edilebilmesine ve diğer hususlar ile ilgili plan hükümleri düzenlenmiştir.

ALAN KULLANIMLARI	(M2)
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI	12.906 m ²
TRAFO ALANI	705,50 m ²
YOL+OTOPARK ALANI	5.316,95 m ²
TOPLAM	18.928,45



Şekil 9: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı