

İZMİR İLİ, ALIĞA İLÇESİ,
YÜKSEKKÖY MAHALLESİ, 126 ADA, 82 PARSELDE
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM
TESİS ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) (3,38281 MWm)
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MART, 2024

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER LİSTESİ.....	3
TABLolar LİSTESİ.....	3
1. ANALİZ VE ARAŞTIRMALAR.....	4
1.1. Proje Alanı ve Çevresi.....	4
1.2. Üst Ölçekli Plan Kararları	4
1.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	4
1.2.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	6
1.3. Projenin Genel Durumu ve Koordinatlar	7
1.4. Proje Alanının Uydu Görüntüsü.....	11
1.5. Mülkiyet Durumu.....	11
1.6. ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirme.....	12
1.7. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu	13
2. PLANLAMA ÇALIŞMASI.....	15
2.1. Kurum Görüşleri	15
2.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Yer Bulduru Haritası	4
Şekil 2: İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
Şekil 3: 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	6
Şekil 4: Çağrı Mektubu	8
Şekil 5: Teknik Değerlendirme Raporu.....	9
Şekil 6: Proje Alanı Uydu Görüntüsü.....	11
Şekil 7: 126 Ada 82 Parsel Tapu Belgesi	12
Şekil 8: 11.10.2023 Tarihli ÇED Gerekli Değildir Belgesi.....	13
Şekil 9: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası	14
Şekil 10: 126 Ada 82 Parselde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	16

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: 126 Ada 82 Parsel Köşe Koordinatları ITRF 3°	10
Tablo 2: GES Ünite Koordinatları ITRF 3°	10

1. ANALİZ VE ARAŞTIRMALAR

1.1. Proje Alanı ve Çevresi

Planlama alanı, İzmir İl merkezinin kuzeyindeki Aliğa ilçesinin kuzeydoğusundaki Yüksekköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ege Denizi kıyısında yer alan Aliğa ilçesi; doğudan Manisa ili, güneyden Menemen ilçesi, kuzeyden ise Bergama ilçesi ile komşudur. Proje sahası Yüksekköy Mahallesi'ne 650 metre mesafede bulunmaktadır.



Şekil 1: Yer Bulduru Haritası

1.2. Üst Ölçekli Plan Kararları

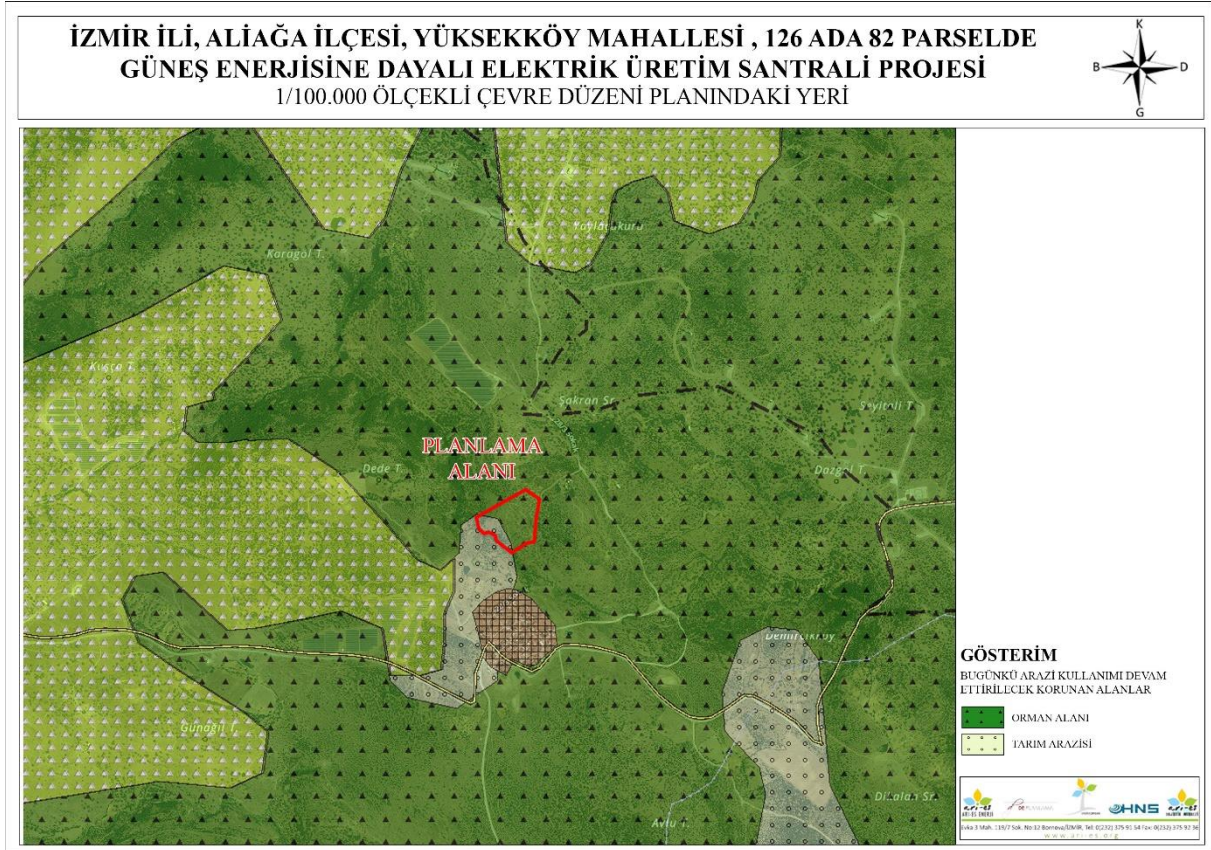
1.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

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.

Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20, L-16, L-17, L-18, L-19, L-20 paftaları ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu Güneş Enerji Santrali projesine konu alan İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın K-18 numaralı paftasında yer almaktadır. İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre proje alanı "Orman Alanı" ve "Tarım Arazisi" kullanımlarında kalmaktadır.

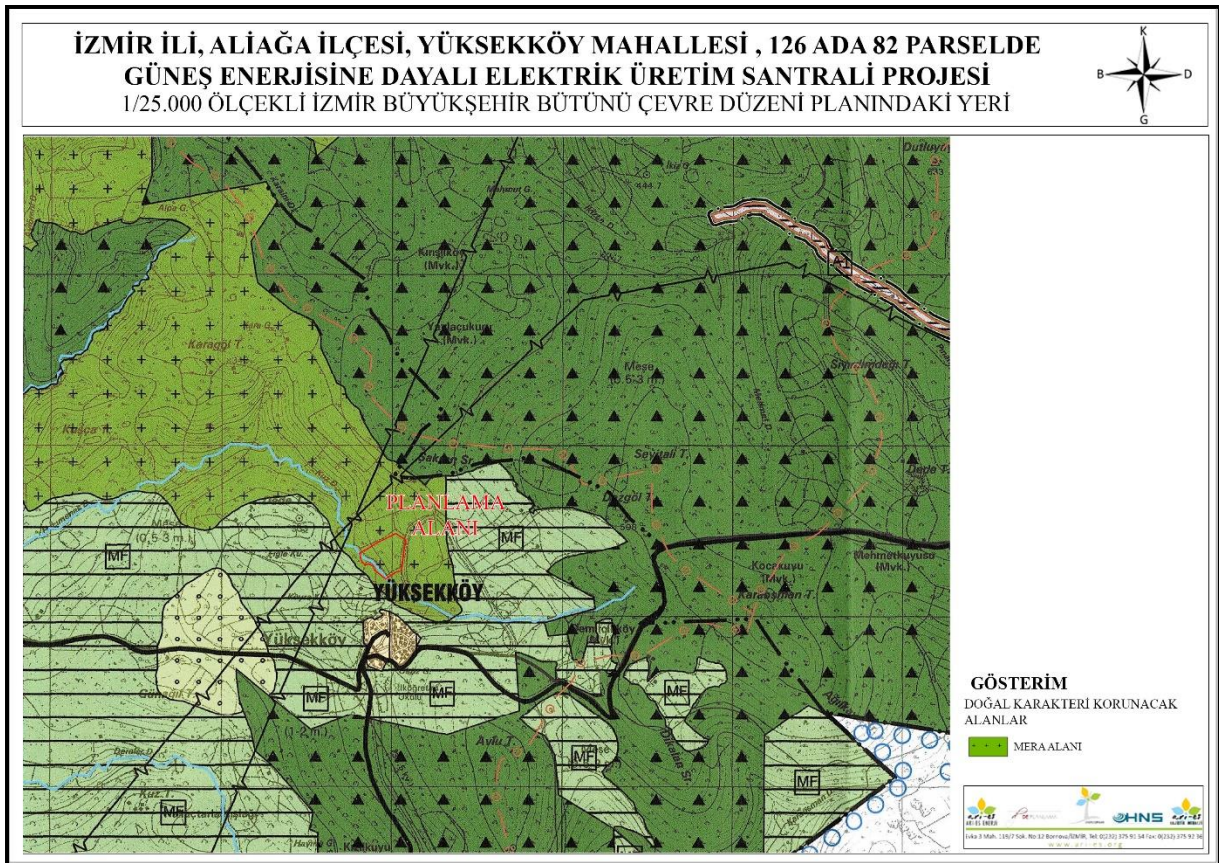


Şekil 2: İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1.2.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunmuş, 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanmıştır.

Söz konusu Güneş Enerji Santrali projesine konu alan 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nın K-18 – A2 numaralı paftasında yer almaktadır. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na göre proje alanı "Makilik ve Fundalık Alan" kullanımında kalmaktadır.



Şekil 3: 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

1.2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanında onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

1.3. Projenin Genel Durumu ve Koordinatlar

İzmir İli, Aliğa İlçesi, Yükseköy Mahallesi 126 ada 82 parselde Dost Cam San. ve Tic. A.Ş. tarafından “Lisanssız 3,38281 MWm/3,2 MWe Güneş Enerji Santrali” projesi kurulması planlanmaktadır.

Proje alanı Çağrı Mektubu ve Teknik Değerlendirme Raporu aşağıdaki gösterilmektedir.

Evrak Tarih ve Sayısı: 01/11/2023-72024



Sayı : **PTD-YPM-BGY-**
Konu : Sistem Bilgi Formu Tebliği Revize // Dost Cam San. DC Güç Revizesi Hk.

DOST CAM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ŞİRİNKENT MAHALLESİ 4253 SOKAK NO:19 URLA İZMİR

İlgi : a) 18/10/2023 tarihli ve 43041 sayılı yazınız.
b) 30/10/2023 tarihli ve 218789 (44551) sayılı EİGM yazısı.

İlgi a) yazınız ile; Şirketimize yapılan Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin belirtilen sistem bilgi formu revize talebiniz 11.08.2022 tarih ve 31920 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmeliğin 16. Maddesi gereği uygulanmasına ilişkin EİGM tarafından değerlendirilmiştir.

Buna göre, şirketimize yapılan sistem bilgi formu revize talebiniz Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün ilgi b) yazısı ile uygun bulunmuş olup söz konusu başvurularınıza ilişkin yetkili Kurum tarafından bildirilen teknik değerlendirme raporu yazımız ekinde tarafınıza sunulmuştur.

Ayrıca konu hakkında üretim tesisi proje onaylarının tadil edilmesi ve bağlantı anlaşmalarının güncellenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederiz.

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

e-imzalıdır
Dişad BİLEK
Yg Bağlantı Görüşü ve Proje Mühendisi

Ekler :Onaylı Sistem Bilgi Formu (1 adet)

Evrakı Doğrulamak İçin :
<https://dogrula.gdzelektrik.com.tr/en/Vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSD3C4PL5S0>

Evrak Pin Kodu : 22913

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

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

Şekil 4: Çağrı Mektubu

Evrak Tarih ve Sayısı: 01/11/2023-72024

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	GEDİZ-GES-3030	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	DOST CAM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ŞİRİNKENT MAHALLESİ 4253 SOKAK NO:19 URLA İZMİR	
TESİS ADI	DOST CAM ARAZİ GES-1	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	31.10.2022	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	İzmir
	İLÇESİ	Aliğa
	KÖY/MAHALLE	Yüksekköy
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Optimum açıda sabitlenmiş fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LUY Başvuru Şekli	Arazi / 5-1-(h) Maddesi	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kWe) / DC (kWp)	3200 / 3382,81	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	ALIĞA OSB (ALOSBI)	
1/25000 ölçekli pafta adı	K18A2	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 27 (ITRF - 3°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)	43856,66	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	512774,32	4306917,32
K2	512819,75	4306942,35
K3	512875,72	4306977,31
K4	512895,34	4306988,36
K5	512942,03	4307012,32
K6	512986,63	4307035,81
K7	513045,64	4306998,09
K8	513041,01	4306962,74
K9	513031,94	4306905,39
K10	513023,55	4306815,82
K11	512991,38	4306807,4
K12	512957,02	4306787,26
K13	512929,27	4306766,48
K14	512883,15	4306802,31
K15	512860,75	4306819,47
K16	512857,89	4306840,39
K17	512829,25	4306854,31
K18	512807,34	4306849,27
K19	512786,77	4306869,65

Düzenleme Tarihi
25.08.2023
4057

UYGUNDUR

Erdiç AKGÜN
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayfa 1

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

Şekil 5: Teknik Değerlendirme Raporu

Çağrı Mektubunda yer alan santral sahası ve GES ünite koordinatları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo 1: 126 Ada 82 Parsel Köşe Koordinatları ITRF 3°

Nokta No	Y	X
	Sağa Değer	Yukarı Değer
126799	513045.64	4306998.09
126801	513041.01	4306962.74
126803	513031.94	4306905.39
126805	513023.55	4306815.82
126835	512986.63	4307035.81
126836	512942.03	4307012.32
126837	512895.34	4306988.86
126861	512929.27	4306766.48
126863	512991.38	4306807.4
126864	512957.02	4306787.26
126865	512883.15	4306802.31
126884	512807.34	4306849.27
126885	512829.25	4306854.31
126886	512857.89	4306840.39
126887	512860.75	4306819.47
126927	512774.32	4306917.32
126929	512786.77	4306869.65
126932	512819.75	4306942.35
126936	512875.72	4306977.31

Tablo 2: GES Ünite Koordinatları ITRF 3°

Nokta No	Y	X
	Sağa Değer	Yukarı Değer
K1	512774.32	4306917.32
K2	512819.75	4306942.35
K3	512875.72	4306977.31
K4	512895.34	4306988.36
K5	512942.03	4307012.32
K6	512986.63	4307035.81
K7	513045.64	4306998.09
K8	513041.01	4306962.74
K9	513031.94	4306905.39
K10	513023.55	4306815.82
K11	512991.38	4306807.4

K12	512957.02	4306787.26
K13	512929.27	4306766.48
K14	512883.15	4306802.31
K15	512860.75	4306819.47
K16	512857.89	4306840.39
K17	512829.25	4306854.31
K18	512807.34	4306849.27
K19	512786.77	4306869.65

1.4. Proje Alanının Uydu Görüntüsü

İzmir İli, Aliğa İlçesi, Yüksekköy Mahallesi 126 ada 82 parselde Dost Cam San. ve Tic. A.Ş. tarafından "Lisanssız 3,38281 MWm/3,2 MWe Güneş Enerji Santrali" projesi aşağıdaki görselde sunulmaktadır.



Şekil 6: Proje Alanı Uydu Görüntüsü

1.5. Mülkiyet Durumu

Proje alanının tamamı, 126 ada 82 parselde yer almaktadır. İzmir İli, Aliğa İlçesi, Yüksekköy Mahallesi 126 ada 82 parselde Dost Cam San. ve Ticaret Anonim Şirketi'ne aittir.

webtapu		Tapunun Kısacılığı					
Kayıd Oluşturan: NECDET ÖZDEMİR (DOST CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ							
Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)							
TAPU KAYIT BİLGİSİ							
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	126/82				
Taşınmaz Kimlik No:	32317292	AT Yüzölçüm(m2):	43909.98				
İl/İlçe:	İZMİR/ALIAĞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:					
Kurum Adı:	Aliağa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:					
Mahalle/Köy Adı:	YÜKSEKKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:					
Mevkii:	KÖYÇİVARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:					
Cilt/Sayfa No:	3/242	Arsa Pay/Payda:					
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FİSTİKLİK				
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
716212481	(SN:8221505) DOST CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	43909.98	43909.98	Satış 15-12-2022 19536	-
MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ							

Şekil 7: 126 Ada 82 Parsel Tapu Belgesi

1.6. ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirme

İzmir İli, Aliağa İlçesi, Yüksekköy Mahallesi 126 ada 82 parselde Dost Cam San. ve Tic. A.Ş. tarafından "Lisanssız 3,38281 MWm/3,2 MWeHa Güneş Enerji Santrali" projesi kapsamında, proje tanıtım dosyasındaki çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup söz konusu ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince İzmir Valiliği tarafından 11.10.2023 tarih ve E-2023248 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.





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



İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Karar Tarihi : 11/10/2023
Karar No : 48657465 220-02 E-2023248

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) BELGESİ

29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-2 listesinde yer alan "Lisanssız Güneş Enerji Santrali (3,382815 MWm/3,2 MWe/4,35 Ha)" projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve proje tanıtım dosyasındaki çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup söz konusu proje için ÇED Yönetmeliğininin 17. maddesi gereğince "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı" verilmiştir.



Ömür ÖZDİL
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdürü

Proje Sahibi : Dost Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Projenin Yeri : İzmir İli Aliğa İlçesi Yükseköy Mahallesi Köy Cıvan Mevkii, 126 Ada 82 Parsel (Koordinat Listesi arka sayfadadır)

Şekil 8: 11.10.2023 Tarihli ÇED Gerekli Değildir Belgesi

1.7. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu; Çevre, Şehircilik ve iklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 12.10.2023 tarihinde onaylanmıştır. Proje alanı yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alanlar-2 (UA-2): Kaya Ortamlar" ve "Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteler Sorunlu Alanlar" olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

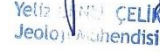
İL	İZMİR
İLÇE	ALIĞA
KÖY/MAHALLE	YÜKSEKÖY MAHALLESİ
MEVKİİ	---
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ K18A-13B, K18A-14A NOLU HALİHAZIR HARİTA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ K18A-13B-2B, K18A-14A-1A NOLU HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI
ADA-PARSEL	126 ADA 82-84 PARSELLER
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

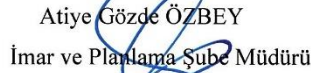
Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz, vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesini 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre, Şehircilik ve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

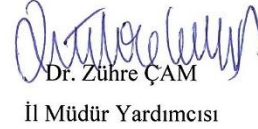
İNCELEME KOMİSYONU


Tuba OTHAN
Jeoloji Yük. Mühendisi


Ferhat K. GIL
Jeofizik Mühendisi


Yetim ÇELİK
Jeoloji Mühendisi

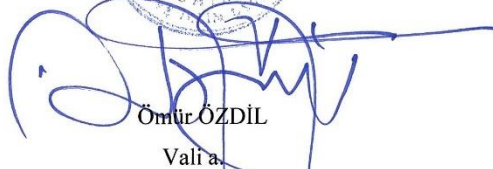

Atiye Gözde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü


Dr. Zühre ÇAM
İl Müdür Yardımcısı

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

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ




Ömür ÖZDİL
Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Şekil 9: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

2. PLANLAMA ÇALIŞMASI

2.1. Kurum Görüşleri

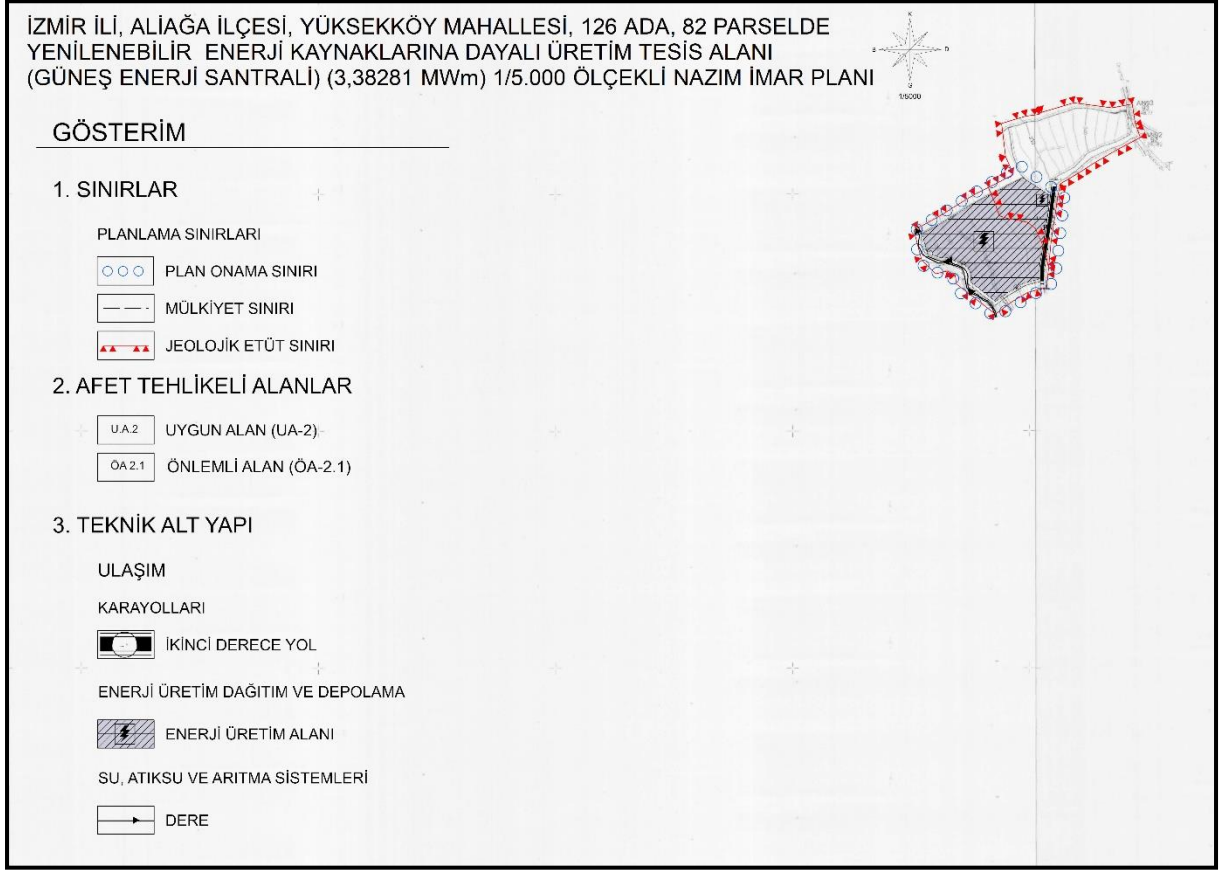
Kurum görüşleri rapor eki CD'si içerisinde yer almaktadır.

2.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Proje alanı, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Yüksekköy Mahallesi 126 ada 82 parselde Dost Cam San. ve Tic. A.Ş. tarafından "Lisanssız 3,38281 MWm/3,2 MWe Güneş Enerji Santrali" projesini kapsamaktadır.

GES alanı için çeşitli saha araştırmaları, teknik çalışmalar yapılmış ve kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda planlama alanı belirlenmiştir. İzmir İli, Aliğa İlçesi, Yüksekköy Mahallesi 126 ada 82 parselde Dost Cam San. ve Tic. A.Ş. tarafından Lisanssız 3,38281 MWm/3,2 MWe Güneş Enerji Santrali ve yol alanı belirlenmiştir. Buna göre, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanları (Güneş Enerjisi Üretim Alanı) ve yol planlanmıştır.

Bu kapsamda İzmir İli, Aliğa İlçesi, Yüksekköy Mahallesi 126 ada 82 parselde Dost Cam San. ve Tic. A.Ş. tarafından "Lisanssız 3,38281 MWm/3,2 MWe Güneş Enerji Santrali Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışması hazırlanmıştır.



Şekil 10: 126 Ada 82 Parselde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı