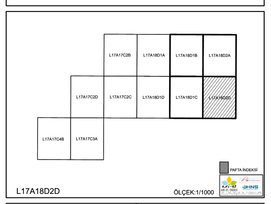
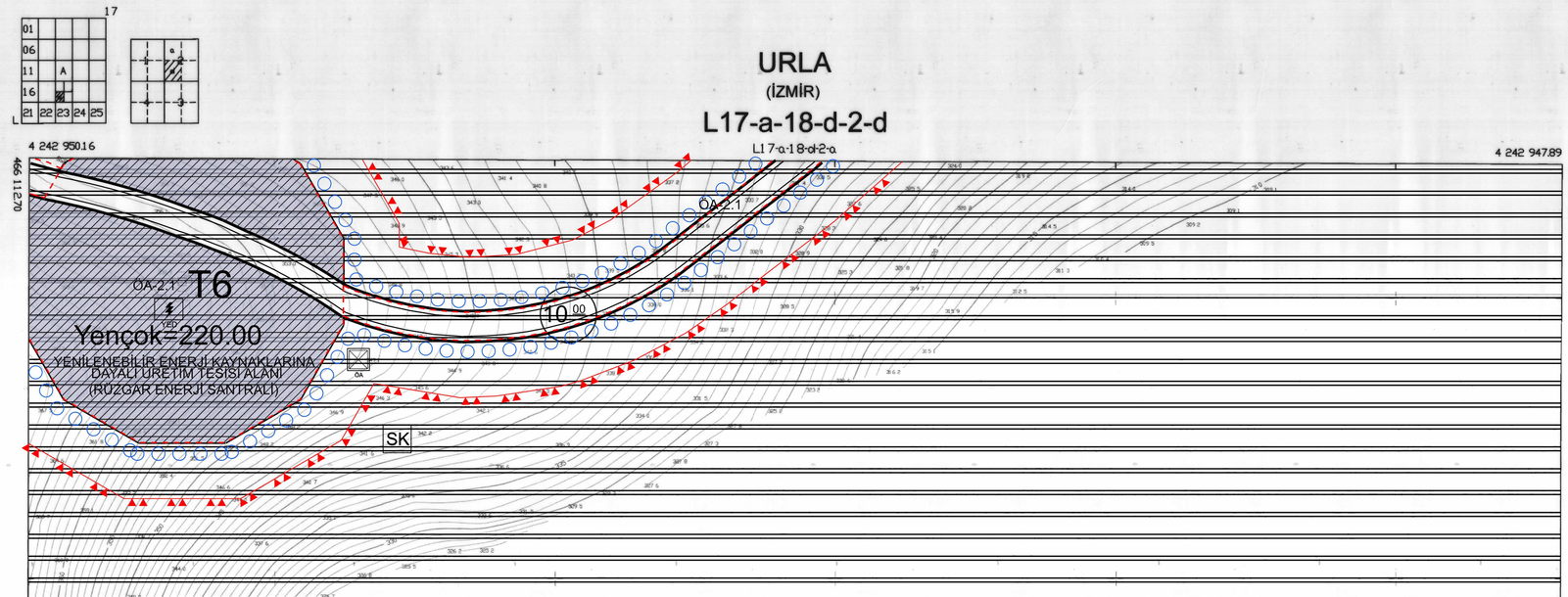
İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, GÜLBAHÇE MAHALLESİ,
URLA RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ (8,4 MWm / 8,4 MWe) 1/1000
ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI



FATIMA ELLEZ Şehir Plancısı	EBRU ARICI Şehir Plancısı	
SALİHA DEMİR Biyolog	ERHAN ÇAKIR Orman Mühendisi	ÖZÜM HARMAN Peyzaj Mimarı



ITRF 96 KOORDINAT SISTEMINDE VE 2005.0 EPOCHUNDA CANSU HARITA INS.BIL.GLB.ASIN YAYIN TURZM SANVE TICL.TD.STI. TICL.TD.STI. TARAFINDAN URETILEN VE IZMIR BUYUKSEHIR BELEDIYE BASKANLIGI TARAFINDAN 09/07/2012 TARIHINDE ONAYAN 1.3 AIDET HALIHAZIR HARITA ILE ITRF96 KOORDINAT SISTEMINDE VE 2005.0 EPOCHUNDA HNS HRT. MUH. PLAN PR.L INS. VE TIC. LTD ŞTI. TARAFINDAN BUTUNLUK SAGLANARAK URETILEN 2 AIDET HALIHAZIR HARITA 1 NUMARALI CUMHURBASKANLIGI KARARNAMESI HUKUMLERINE GÖRE ONAYLANMISTIR.

ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. BU PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İMARA İLİŞKİN HÜKÜMLER İHTİVA EDEN DİĞER KANUN/YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.4. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.5. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.6. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.

1.7. "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "SIĞINAK YÖNETMELİĞİ", "OTOPARK YÖNETMELİĞİ", "SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" İLE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.8. RES SAHASINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA ÇEVRE SORUNLARI GÖZ ÖNÜNDE TUTULACAKTIR. "YERALTI SULARI KANUNU", "SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK", "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ"NİNİLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.9. KULLANILACAK İÇME VE KULLANMA SULARININ İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN TEMİN EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.10. 6446 SAYILI "ELEKTRİK PİYASASI KANUNU" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.11. 4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.12. SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.14. PLAN ONAMA SINIRI DAHİLİNDEKİ RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ TESİSİNİN ÇEVRESİNDE BAŞKA BİR RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ YAPILMASI DURUMUNDA YENİ TESİSE İLİŞKİN İMAR PLANI HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, MEVCUT TESİSE OLAN YAKLAŞMA MESAFESİ KONUSUNDA; 09.11.2008 TARİHLİ VE 2709 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "RÜZGAR ENERJİSİNE DAYALI LİSANS BAŞVURULARININ TEKNİK DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK" DOĞRULTUSUNDA ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ELEKTRİK İŞLERİ ETÜT İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.15. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE T.S.E. TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

- ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR VB.) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.
- İŞ MAKİNELERİ VE EKİPMANLARIN BAKIMLARI ZAMANINDA YAPILACAK, ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLAR SAHADAN UZAKLAŞTIRILACAKTIR.
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.16. PLANLANAN FAALİYETLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI VEYA YENİ FAALİYETLERİN İLAVE EDİLMESİ DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE AYDIN VE İZMİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜKLERİNİN OLUMLU GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

1.17. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

1.18. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.19. RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ TESİSİNE AİT SİSTEM BAĞLANTI ANLAŞMASINA İLİŞKİN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN ONAYI ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

1.20. TÜRBİN SAYISININ, TÜRBİN KOORDİNATLARININ, KURULU GÜCÜN VEYA PROJE ALANININ DEĞİŞMESİ HALİNDE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1- ARAZİ KULLANIM KARARLARI

- YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİNE YAPILACAK OLAN TÜRBİN YERLERİ İÇİN; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ KORUMAK KOŞULU İLE KESİN YERİ VE BÜYÜKLÜĞÜ TESİSE AİT MİMARİ PROJE ONAY AŞAMASINDA VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- TÜRBİN İÇİN YENÇOK: 220 METREDİR.

2.2- ÖNLEMLİ ALAN

- İZMİR VALİLİĞİ, ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 18.04.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

3. DİĞER HÜKÜMLER

3.1. TÜRBİN ALANI VE YOLLAR, AĞAÇLARI KORUYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

3.2. PLANLAMA ALANINDA AĞAÇ RÖLEVELERİ HAZIRLANACAK OLUP SAHA İÇERİSİNDE KALAN AĞAÇLAR MÜMKÜN OLDUĞUNCA KORUNACAKTIR. YOL VEYA TÜRBİN ALANINA İSABET EDEN AĞAÇLARIN OLMASI DURUMUNDA; ÖNCELİKLE MÜMKÜN İSE YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN, TAŞINABİLECEK NİTELİKTE OLAN AĞAÇLARIN İLGİLİ ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENECEK BAŞKA BİR BÖLGEYE NAKLİ SAĞLANACAKTIR. NAKLİ MÜMKÜN DEĞİL İSE TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI (ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE / VEYA İLGİLİ ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN BELİRLENECEK OLAN BÖLGEDE, NAKİL EDİLEMEYEN AĞAÇ SAYISININ EN AZ İKİ KATI KADAR AĞACIN DİKİMİ YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLMEDENİŞLETME RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNİ DÜZENLENEMEZ.

3.3. PLANLAMA ALANINDA, KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

3.4. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

3.5. 31.08.1956 TARİH VE 9402 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA TAHSİS İŞLEMLERİ TAMAMLANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. ORMAN KANUNU'NUN 17. VE 18. MADDELERİNİN UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.6. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02.06.2023 TARİH VE 3483539 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN;

- "YAZIMIZ EKİNDEKİ 1/10.000 ÖLÇEKLİ HARİTADA SINIRLARI İŞARETLENEN ALANIN DERE İLE DOĞRUDAN İRTİBATI BULUNMAMAKTADIR. ANCAK TOPOĞRAFYAYA BAĞLI OLARAK YÜZEYSEL SULARIN DRENAJI SAĞLANMALIDIR.
- SÖZ KONUSU ALANIN YÜZEY SULARINDAN ETKİLENME İHTİMALİ OLDUĞUNDAN GEREKLİ TEDBİRLER ARAZİ SAHİBİNCE ALINMALI VE BU TEDBİRLERİN ALINMAMASI HALİNDE İLERLEYEN ZAMAN İÇERİSİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HERHANGİ BİR OLUMSUZLUKTA İDAREMİZDEN ZARAR ZİYAN BEDELİ TALEP EDİLMEMELİDİR.
- İNŞAAT VE İŞLETME ÇALIŞMALARI SIRASINDA, HER TÜRLÜ MALZEMENİN VE EROZYONLA OLUŞACAK RÜSUBATIN DERE YATAKLARINA ULAŞMASI, SAHA İÇERİSİNDE ALINACAK ÖNLEMLERLE ENGELLENMELİ VE DERELERİN SERBEST AKIŞINI ENGELLEYİCİ HER TÜRLÜ MÜDAHALEDEN KAÇINILMALI, YANLIŞ UYGULAMALARIN SEBEP OLACAĞI TAŞKINLAR VE SU KİRLİLİĞİ SORUNLARINDAN KAYNAKLANACAK HER TÜRLÜ ZARAR-ZİYAN VE İLGİLİ HUKUKİ SORUNLARDA İDAREMİZ VE İDAREMİZ ÇALIŞANLARININ SORUMLU OLMAYACAĞI KABUL EDİLMELİDİR.
- 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA, DERE YATAKLARININ ISLAHI, YAĞMUR SULARININ DRENAJI VB. KONULARDAKİ TÜM ÇALIŞMALARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİ DE YETKİLİ KILINDIĞINDAN, GÖRÜŞ İSTENEN ALANDA DERE YATAKLARININ VE YAĞMUR SUYU DRENAJ SİSTEMLERİNİN GÜZERGAHLARI, OLMASI GEREKEN HİDROLİK GENİŞLİKLERİ, TAŞKIN ALANLARI VB. TÜM HUSUSLARIN İZSU İDARESİ TARAFINDAN DA DEĞERLENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- FAALİYET KAPSAMINDA BU ALANDA GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN HER TÜRLÜ TESİS, NAKLİYE YOLU VE BENZERİ ALTYAPI İLE İLGİLİ OLARAK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜMÜZDEN YAZILI GÖRÜŞ ALINMALIDIR.
- YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ İLE 07.04.2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN HAREKET EDİLMELİDİR. BU ÇERÇEVEDE SIVI FAZDA VE KATI FAZDA OLUŞACAK ATIKLARIN GEÇİRİMSİZLİĞİ SAĞLANMIŞ ORTAMLARDA DEPOLANARAK İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BERTARAF EDİLMESİ SAĞLANMALIDIR. YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARININ FİZİKSEL VE KİMYASAL YÖNDEN ETKİLENMEMESİ İÇİN TÜM YASAL MEVZUATLARDA BELİRTİLEN TEDBİRLER ALINMALIDIR.
- BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALARDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, 03.05.2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, 2006/27 VE 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI SAĞLANMALIDIR."

HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.7. İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI HARİTA VE YERALTI TESİSLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.07.2023 TARİH VE 815875 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN;

- ANİ YAĞIŞLAR SONRASINDA BÖLGENİN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI, YÜZEYSEL SULARIN DRENAJININ SAĞLANMASI, SUBASMAN KRİTERLERİNE VE SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
- PLANLAMA ALANINDA İHTİYAÇ DUYULACAK TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YATIRIMCISI TARAFINDAN KENDİ BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENMESİ GEREKLİDİR.

HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

3.8. KURULUM VE İŞLETME AŞAMASINDA KULLANILACAK YOLLARA ZARAR VERİLMEMESİ, BU HUSUSTA GEREKLİ ÖNLEMLERİN İLGİLİ İŞLETMELERCE SAĞLANMASI VE ZARAR VERİLMESİ HALİNDE İVEDİLİKLE DÜZELTİLMESİ ZORUNLUDUR.

1/1000

MÜTEAHHİT: HNS HRT. MUH. PLAN PR.L INS. VE TIC. LTD. ŞTI.

URLA-L17-a-18-d-2-d
(İZMİR)