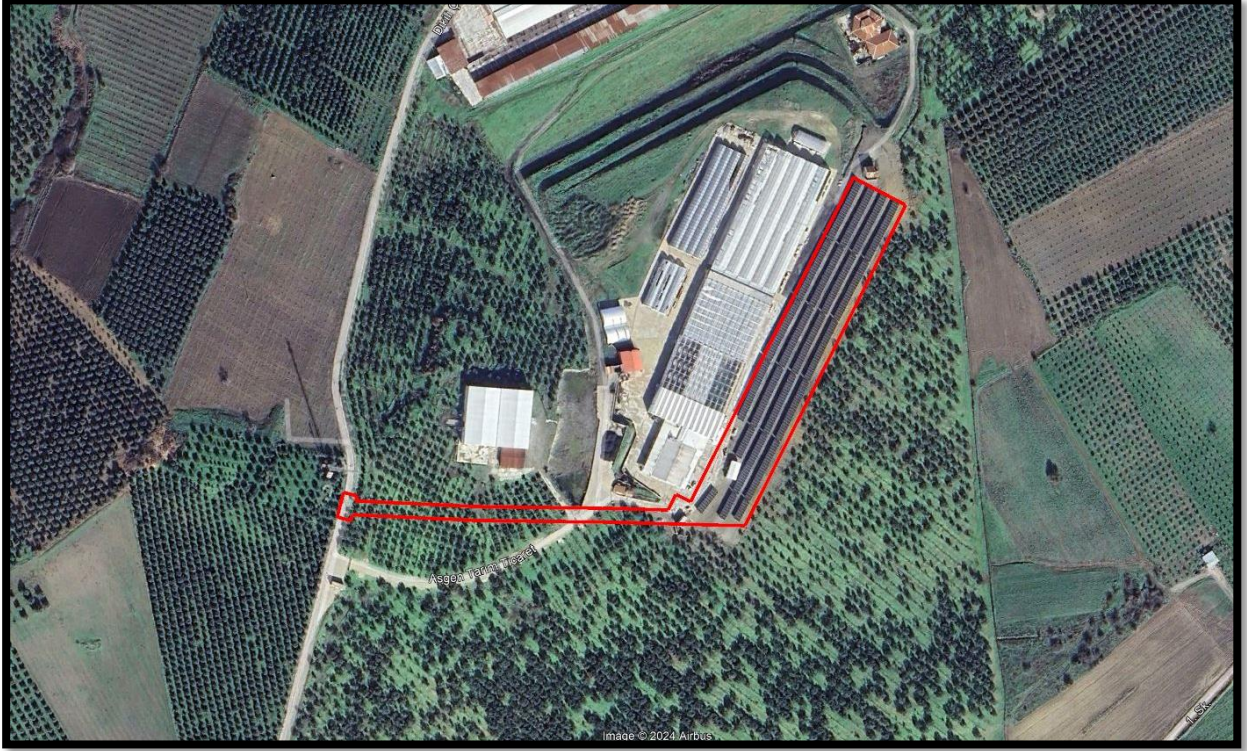


İZMİR İLİ DİKİLİ İLÇESİ
ÇANDIRLI MAHALLESİ 1672 ADA 67 PARSEL
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI
(1,2962 MWm KURULU GÜCÜNDEKİ GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2024

İçindekiler

1. Planlama Alanının Genel Özellikleri	3
1.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri	3
1.2. Ulaşım Durumu	5
2. Üst Ölçekli Planlar	6
2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
2.2. İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
3. Mevcut Plan Durumu	8
4. Mülkiyet ve Kadastral Durum.....	8
5. Kurum Görüşleri	8
6. Alan Fotoğrafları.....	9
7. Çağrı Mektubu.....	10
8. ÇED Durumu	10
9. Jeolojik Durum.....	10
10. Plan Kararları	12

Harita Listesi

Harita 1 Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	3
Harita 2 İl Haritası.....	4
Harita 3 Uydu Görüntüsü	4
Harita 4 Ulaşım Durumu.....	5
Harita 5 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
Harita 6 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
Harita 7 Kadastral Durum.....	8
Harita 8 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi	12

Tablo Listesi

Tablo 1 Alan Dağılım Tablosu	12
------------------------------------	----

1. Planlama Alanının Genel Özellikleri

1.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

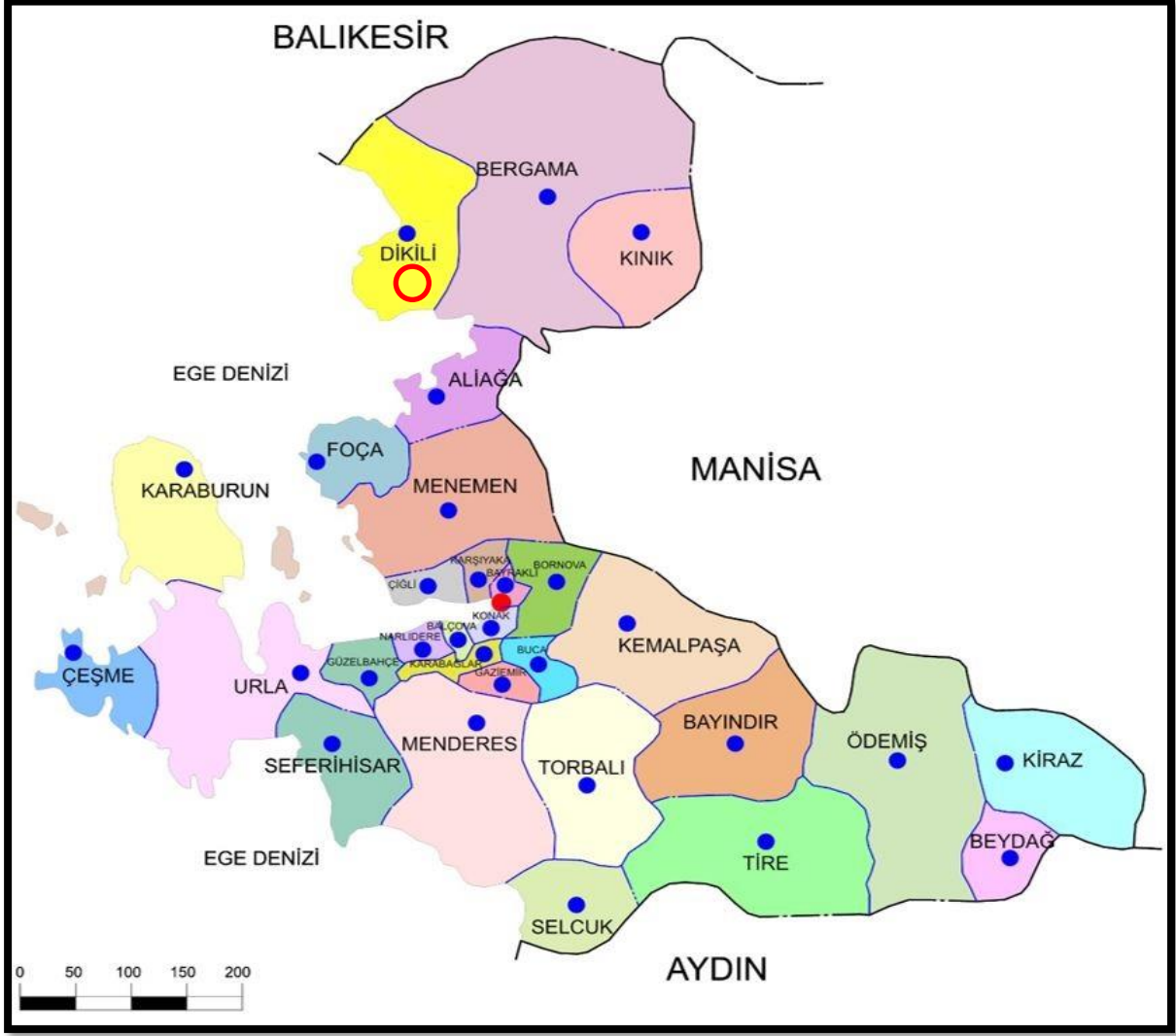
İzmir ili 37 45' ve 39 15' kuzey enlemleri ile 26 15' ve 28 20' doğu boylamları arasında kalmaktadır. İlin kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyinde Aydın, batısında ise Ege Denizi yer almaktadır. İzmir ilinin yüzölçümü 12.012 km²'dir.

Dikili ilçesi ise İzmir ilinin kuzeyinde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Balıkesir ili, doğusunda Bergama ilçesi, güney ve batısında ise Ege Denizi bulunmaktadır. İlçenin yüz ölçümü 541 km²'dir. Planlama alanı Dikili ilçesi, Çandarlı Mahallesi sınırları içerisinde üzerinde bulunmaktadır.

Harita 1 Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Harita 2 İl Haritası



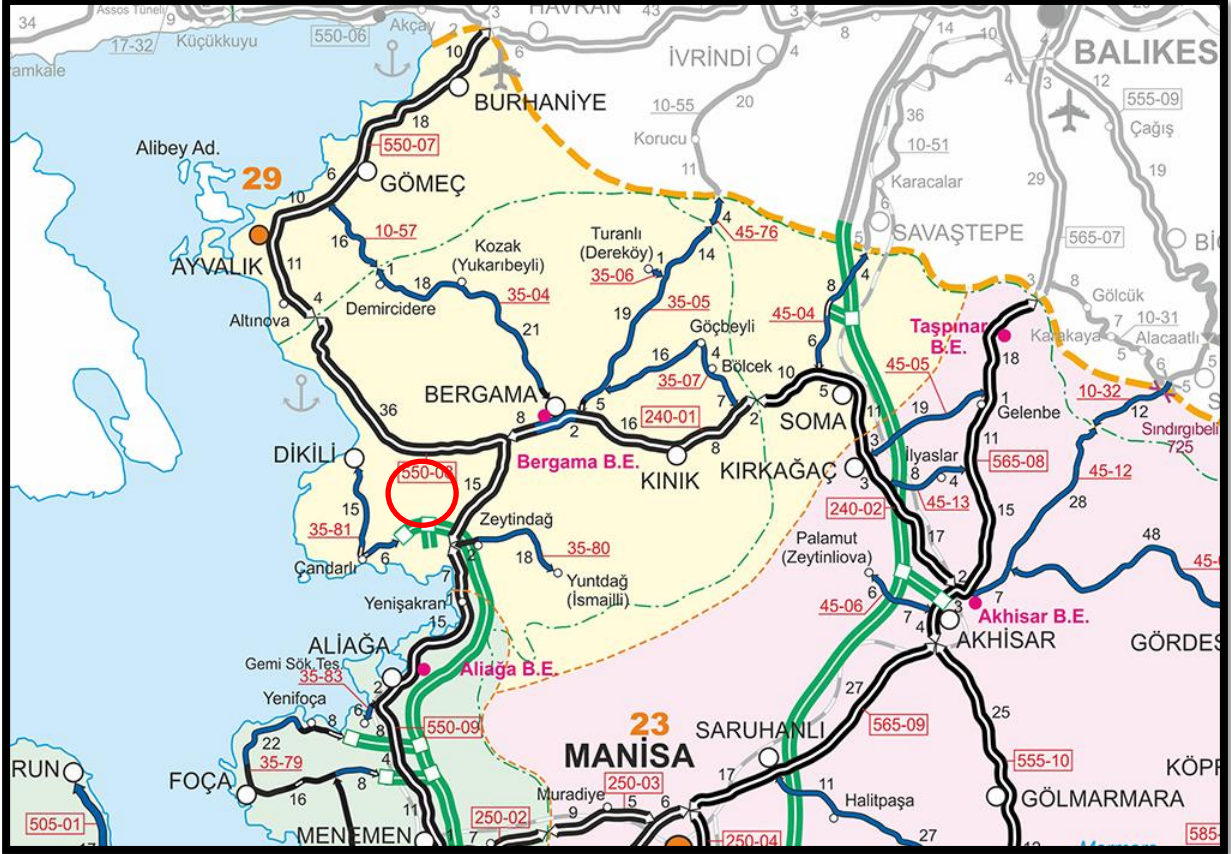
Harita 3 Uydur Görüntüsü



1.2. Ulaşım Durumu

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Çandarlı Mahallesi'nin ülke ulaşım sistemine bağlantısı Dikili-Çandarlı Yolu ile sağlanmakta olup Dikili ilçesine 20 km Aliğa ilçesine 35 km mesafede bulunmaktadır. Planlama alanı ise Çandarlı Mahalle merkezine 6 km mesafede olup ulaşım stabilize yollar ile sağlanmaktadır.

Harita 4 Ulaşım Durumu



2. Üst Ölçekli Planlar

2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

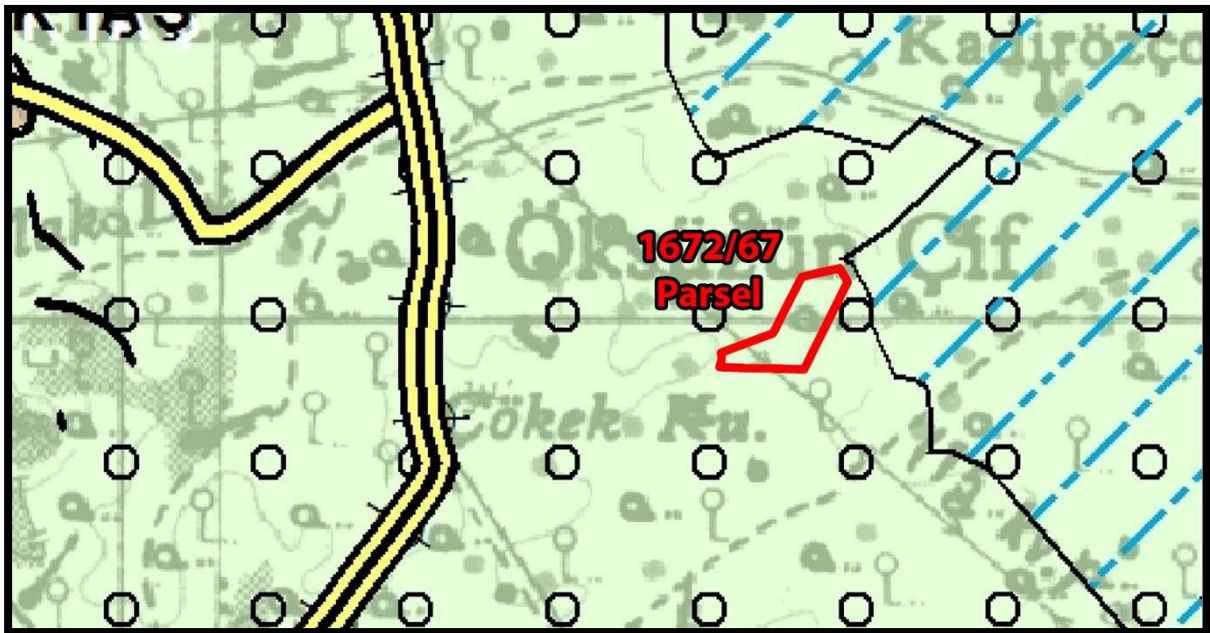
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17.01.2024 tarih ve 1751014 sayılı yazısı ile planlama alanının içerisinde bulunduğu ve yürürlükte bulunan üst ölçekli planlara ait onay tarihleri, plan kararları, plan paftası, plan notları ve lejant paftası iletilmiştir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu Çevre Düzeni Planında planlama alanı Tarım Arazisi olarak planlı bulunmaktadır.

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

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının “8.18.7.2.” nolu plan hükmü doğrultusunda Çevre Düzeni Planı Değişikliği gerekmemesi nedeniyle 400 kW gücündeki Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES) amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Uygulama İmar Planı çalışmasına yönelik 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmamıştır.

Harita 5 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17.01.2024 tarih ve 1751014 sayılı

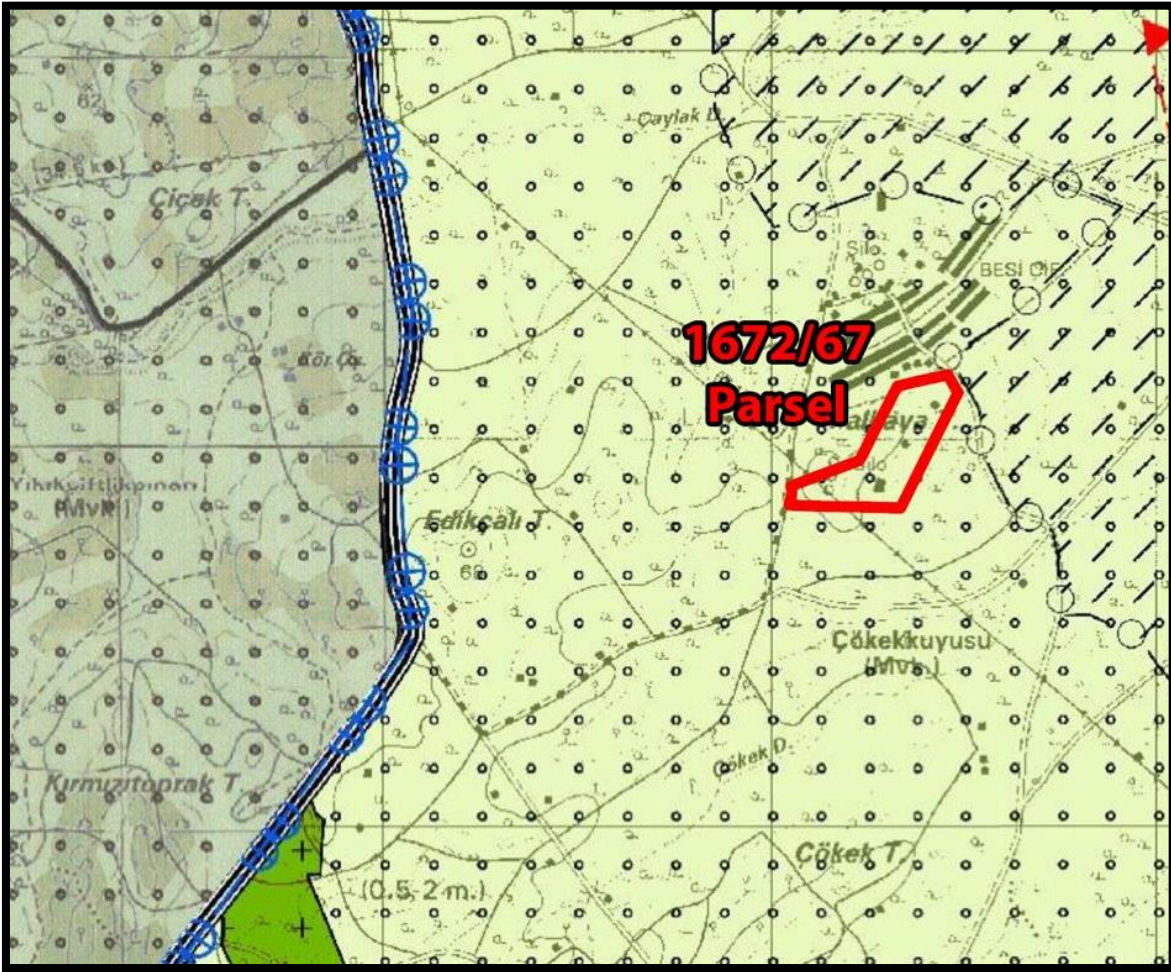
2.2. İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17.01.2024 tarih ve 1751014 sayılı yazısı ile uygun görülerek onanan İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlamaya konu alan Tarım Alanı olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.

Söz konusu planda; "7.12.1.1. Yenilenebilir enerji kaynaklarına (rüzgâr, güneş, jeotermal, biyogaz vb.) dayalı enerji üretim tesis alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşuluyla, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli imar planları, ilgili idaresince onaylanır." hükmü yer almaktadır.

İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının "7.12.1.1." nolu plan hükmü doğrultusunda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerekmemesi nedeniyle Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES) amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Uygulama İmar Planı çalışmasına yönelik 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmamıştır.

Harita 6 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17.01.2024 tarih ve 1751014 yazısı

3. Mevcut Plan Durumu

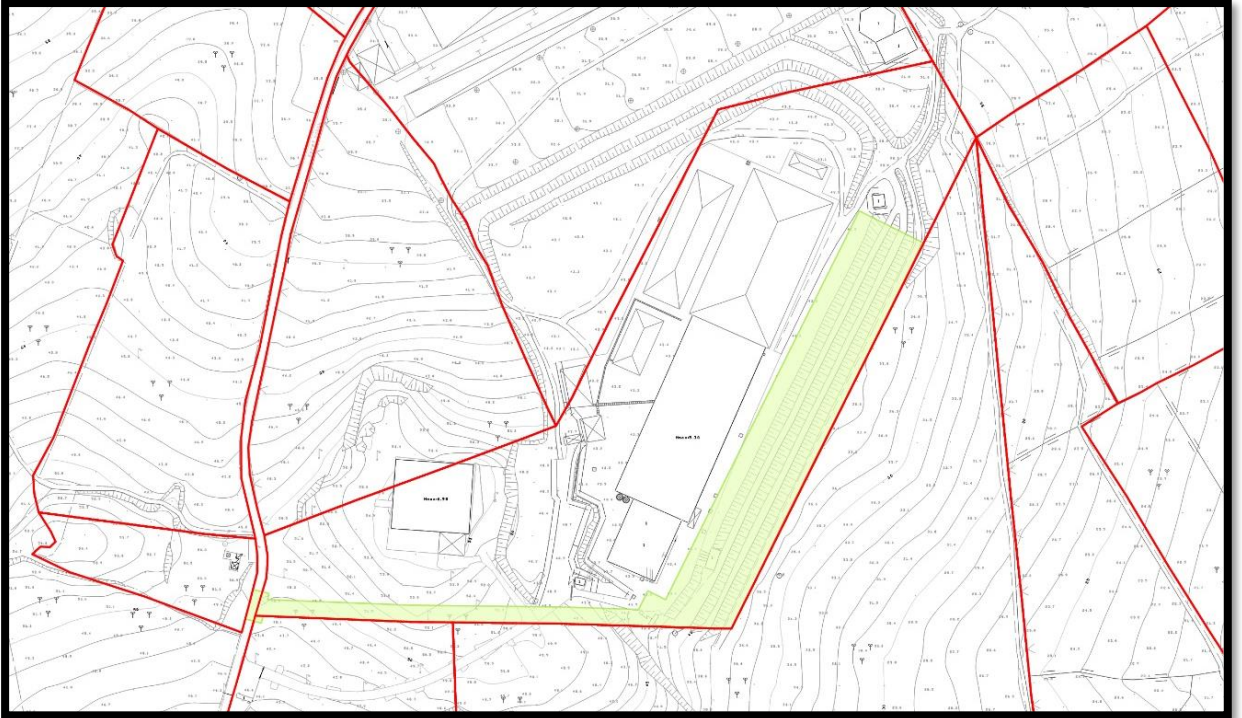
Planlamaya konu İzmir İli Dikili İlçesi Çandırılı Mahallesi 1672 Ada 67 Parsele ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

4. Mülkiyet ve Kadastral Durum

Planlama alanı; İzmir ili Dikili İlçesi Çandırılı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan mülkiyeti Dikili Çiftlik A.Ş.'ye ait 1672 ada 67 parsel nolu taşınmazın bir kısmı ile kadastral yolu kapsamaktadır.

Çağrı Mektuplarının düzenlendiği üretim sahasının kadastral yola cephesi bulunmamasından dolayı 3,020 m² alan yol amaçlı kullanılmak suretiyle planlama çalışmasına dahil edilmiştir

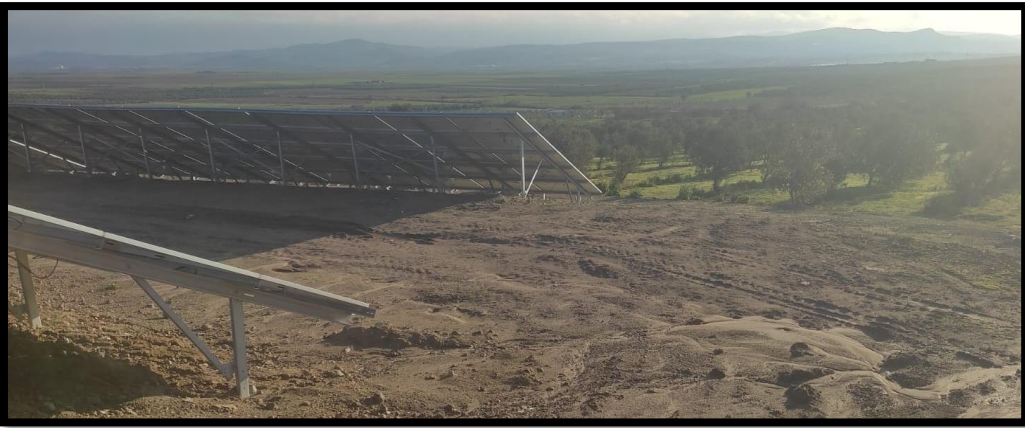
Harita 7 Kadastral Durum



5. Kurum Görüşleri

Planlama çalışması kapsamında kamu kurum ve kuruluşların imar planına esas görüşleri alınmış olup söz konusu görüşler rapor eki CD'de yer almaktadır.

6. Alan Fotoğrafları



7. Çağrı Mektubu

İzmir ili Dikili İlçesi Çandarlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1672 ada 67 parsel nolu taşınmaz üzerinde toplam 1,2962 MWm gücünde enerji üretim santrali (Arazi Tipi GES) kurulması amacıyla GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından Çağrı Mektupları düzenlenmiştir.

8. ÇED Durumu

İzmir Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 10880296 sayılı yazısında; Dikili Çiftlik A.Ş. tarafından yapılması planlanan "*Dikili Çiftlik Güneş Enerji Santrali Kapasite Artışı (GES Kapasitesinin 0745MWe/0969MWm'den 0,995MWe/1,2962MWm'e çıkarılarak kapasite artışı yapılması-Santral Alanı:1,17ha)*" projesi için hazırlanan ve Müdürlüğümüze sunulan proje tanıtım dosyası incelenmiş, değerlendirilmiş ve söz konusu proje için ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince 31/10/2024 tarih ve E-2024223 numaralı belge ile "**Çevresel Etki Değerlendirilmesi Gerekli Değildir**" kararı verilmiştir." denilmektedir.

9. Jeolojik Durum

İzmir ili Dikili İlçesi Çandarlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1672 ada 67 parsel nolu taşınmaz kapsamında hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu 03.10.2024 tarihinde İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu raporda 1672 ada 67 parsel nolu taşınmazın tamamı "Uygun Alan (UA-2) (Kaya Ortamlar) olarak değerlendirilmiş olup bu alanlarda alınması gereken önlemler aşağıda sunulmuştur

"11. İnceleme alanının tamamında yüzeyden kuyu sonların kadar, andezit birimi gözlenmiştir. Yapılan sondaj çalışması sonucunda Yer altı su seviyesine rastlanmamıştır. Sahada andezit Birimi gözlendiğinden Şişme, Oturma ve Sıvılaşma Riski söz konusu değildir. İnceleme alanında eğim %0-%10 aralığında değişmektedir.

Tüm bu değerlendirmeler sonucunda;

Mevcut durum itibarıyla inceleme alanında heyelan, akma, kaya düşmesi vb kütle hareketleri gözlenmemiştir. Tüm bu sebeplerden dolayı Uygun Alan (Kaya Ortamlar) olarak değerlendirilmiştir ve UA-2.simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

✓ *Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Zemin Etüt Çalışmalarında belirlenmelidir.*

İnceleme alanında az ayrılmış birimlerinde zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

✓ *Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.*

✓ Kendi, komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan kazı aşamasına geçilmemelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapılar varsa bu yapıların korunması için gerekiyorsa her türlü temel yol kazısı yapılmadan önce mutlaka tekniğine uygun istinat ve iksa sistemleri uygulanarak güvenlik sağlanmalıdır.

✓ İnceleme alanı 1.Derece Deprem Bölgesinde bulunduğundan inşa edilecek yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2018) esaslarına uyulması zorunludur.

Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır."

10. Plan Kararları

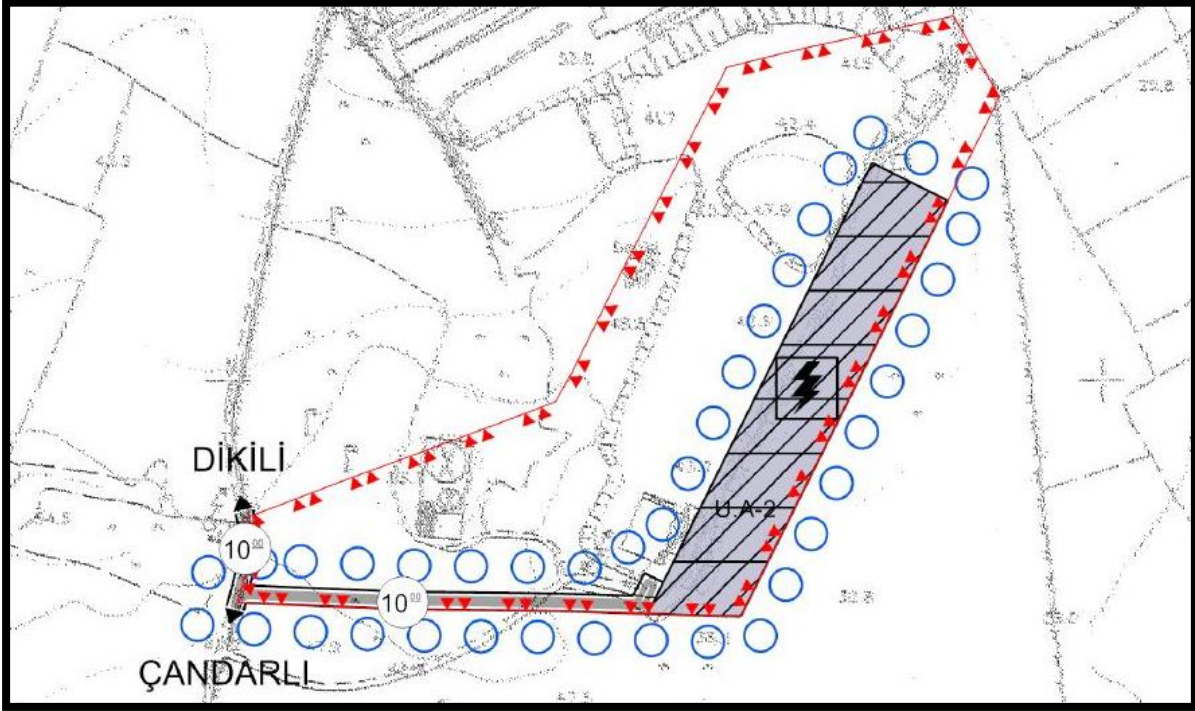
Planlama alanı; İzmir ili Dikili İlçesi Çandarlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan mülkiyeti Dikili Çiftlik A.Ş.'ye ait 1672 ada 67 parsel nolu taşınmazın bir kısmı ile kadastral yol olmak üzere toplam 15,870 m² alanı kapsamaktadır.

Söz konusu taşınmaz üzerinde toplam 1,2962 MWm gücünde enerji üretim santrali (Arazi Tipi GES) kurulması amacıyla GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından Çağrı Mektupları düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda 1672 ada 67 parselin 13,412 m² yüzölçümlü kısmı Enerji Üretim Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu alanın yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planı ile belirlenecektir.

Mevcut kadastral yola bağlantısı olacak şekilde 1672 ada 67 parsel içerisinde Enerji Üretim Tesisine ulaşımı sağlayan 10 m genişliğinde Taşıt Yolu planlanmıştır.

Harita 8 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi



Hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı imar mevzuatı, şehircilik ilke ve prensiplerine uygun nitelikte bulunmaktadır.

Tablo 1 Alan Dağılım Tablosu

	Yüz Ölçümü (m ²)	Oran (%)
Enerji Üretim Alanı	13,412	84.51
Yol	2,458	15.49
Toplam	15,870	100.00