



**ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**İZMİR İLİ, BERGAMA İLÇESİ, YALNIZDAM MAHALLESİ
101 ADA 264 VE 275 PARSELLER
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI
(RÜZGÂR ENERJİ SANTRALİ-11,9 MWE / EKSUN 2 RES (T2-4,9 MWE) +
EKSUN 3 RES (T1-7 MWE))
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

A. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	1
A.1. Planlama Alanının Konumu	1
A.2. Ulaşım Ağındaki Yeri	1
A.3. Üst Ölçekli Plan Kararları	2
A.3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	2
A.3.2. İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	4
A.4. Planlama Alanı Yakın Çevresi Mer'i İmar Planları.....	5
A.5. Mülkiyet Bilgisi	5
A.6. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	6
A.7. Kurum ve Kuruluş Görüşleri.....	9
A.8. Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED)	9
A.9. GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Çağrı Mektupları.....	11
A.10. Fotoğraf Albümü	13
B. PLANLAMA KARARLARI.....	15

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Hazine Mülkiyetindeki Parsellerin Kullanım Alanları.....	6
Tablo 2: Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılım Tablosu.....	17

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	8
Şekil 2: ÇED Olumlu Belgesi – Eksun-2 RES.....	9
Şekil 3: ÇED Olumlu Belgesi – Eksun-3 RES.....	10
Şekil 4: Eksun-2 (T2 Türbini İçin) Teknik Değerlendirme Raporu.....	11
Şekil 5: Eksun-3 Teknik Değerlendirme Raporu.....	12

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü.....	1
Harita 2: Planlama Alanının Bölgesel Ulaşım Ağındaki Yeri	2
Harita 3: Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	3
Harita 4: Planlama Alanının İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	4
Harita 5: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu	5
Harita 6: Planlama Alanının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Durumu.....	6
Harita 7: Planlama Alanı Fotoğraf Çekim Yönleri.....	13
Harita 8: Öneri Uygulama İmar Planı	18

FOTOĞRAFLAR DİZİNİ

Fotoğraf 1	13
Fotoğraf 2	13
Fotoğraf 3	14
Fotoğraf 4	14
Fotoğraf 5	14
Fotoğraf 6	14
Fotoğraf 7	15
Fotoğraf 8	15

A. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

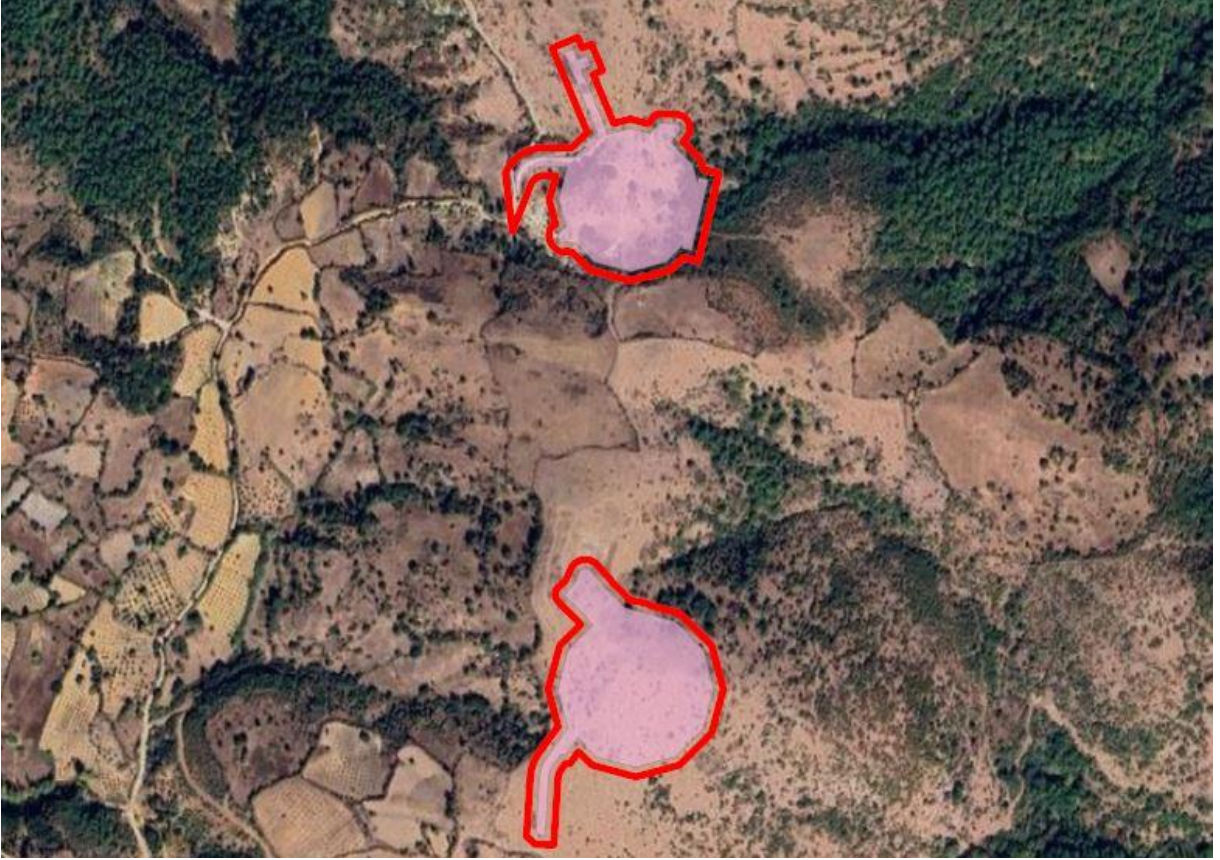
A.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, İzmir İli, Bergama İlçesi, Yalnızdam Mahallesi 101 ada 264 ve 275 parsel sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 45.320,02 m² (4,53 ha)'dır. Planlama alanı içerisinde iki adet rüzgâr türbini ile trafo alanı yer alacaktır.

Bu kapsamda imar planı çalışması 1/1.000 ölçekli 3 adet J18B24B3B, J18B24B3C ve J18B24C2B hâlihazır haritalarında kalmaktadır.

Planlama alanına en yakın ana ulaşım bağlantısı D-240 kodlu Bergama-Akhisar Karayolu'ndan Sarıcalar Mahallesi'ne bağlantı yolundan sağlanmaktadır. Planlama alanı İzmir il merkezine 146 km, Bergama ilçe merkezine 33 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



A.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

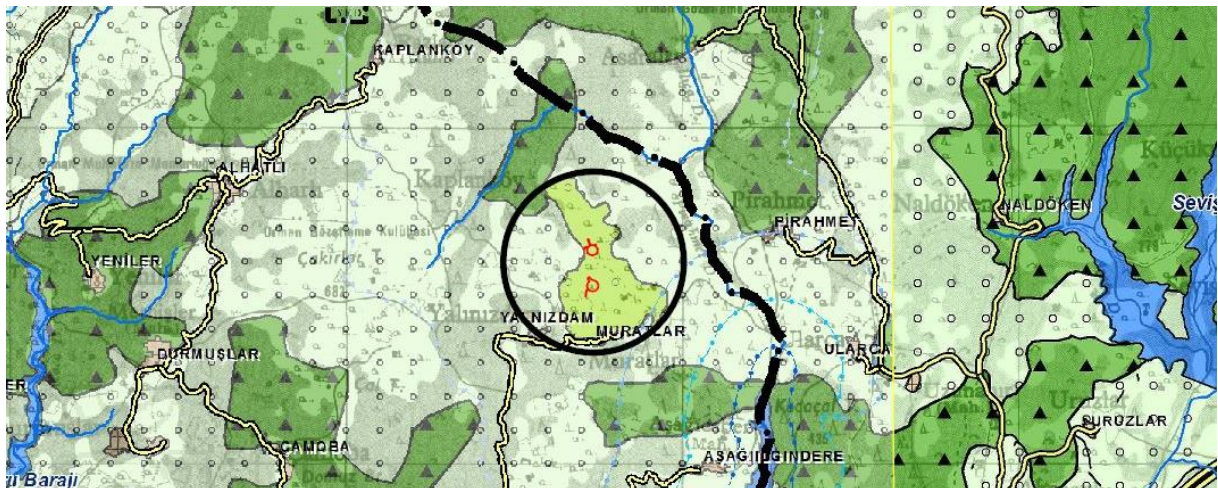
Planlama alanına en yakın ana ulaşım bağlantısı D-240 kodlu Bergama-Akhisar Karayolu'ndan Sarıcalar Mahallesi'ne bağlantı yolundan sağlanmaktadır. Ayrıca planlama alanından, Yalnızdam Mahalle içinden geçen ulaşım bağlantısı ile de erişim sağlanabilmektedir. Planlama alanı İzmir il merkezine 146 km, Bergama ilçe merkezine 33 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Planlama alanı İzmir merkezli Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün sorumluluk alanı içerisinde bulunmaktadır.

- Tarımsal üretim amaçlı korunması esas olan 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalan tarım arazilerinde yapılacak olan yatırımlarda 5403 Sayılı Kanun hükümleri kapsamında “Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzni”nin alınması zorunludur.
- Çevre düzeni planında plaj-kumsal, sazlık-bataklık alan, jeolojik sakıncalı alan, jeolojik özellikleri nedeniyle korunacak alan, sulak alanlar, sulak alan koruma bölgeleri, içme ve kullanma suyu koruma kuşakları ve yaban hayatı koruma geliştirme sahalarında kalan alanlarda yapılacak uygulamalarda üniversitelerin ilgili bölümlerince faaliyetin çevreye olabilecek olası etkilerinin ve alınacak önlemlerin açıklandığı ekosistem değerlendirme raporu hazırlanması zorunludur. Bu alanlarda ilgili mevzuat hükümleri ve ekosistem değerlendirme raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Planlama bölgesi içerisinde bulunan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi, Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiatı Koruma Alanı, Sit Alanı gibi özel kanunlara tabi alanlarda 5346 Sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek yenilenebilir enerji projelerine ilişkin alt ölçekli planlar, ilgili mevzuatlar ve ilke kararları çerçevesinde, alanın statüsüne uygun olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne onaylanır.
- Alt ölçekli planların jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.

8.18.7.2. 5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin 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, rüzgâr 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. “

Harita 3: Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



A.4. Planlama Alanı Yakın Çevresi Mer'i İmar Planları

Planlama alanı ve yakın çevresinde herhangi bir meri 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

A.5. Mülkiyet Bilgisi

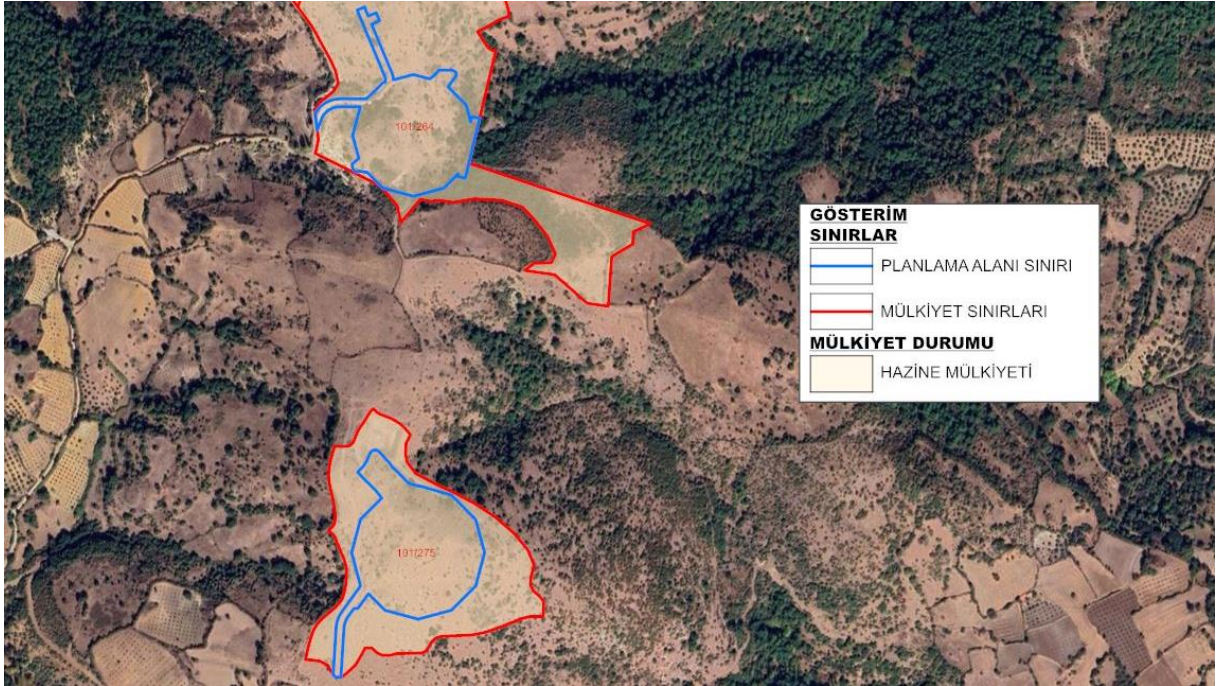
Planlama alanı, İzmir İli, Bergama İlçesi, Yalnızdam Mahallesi 101 ada 264 ve 275 parsel sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parsellerden 101 ada 264 parsel 141.160,30 m² olup hali arazi ve 101 ada 275 parsel 54.847,30 m² olup ham toprak niteliklidir. Parsellerin tamamı hazine mülkiyetindedir. Parsellerin toplam alanı 196.007,6 m² olup toplam alanın %23,12'si planlama alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

Parsellerden 101 ada 264 parselin kullanım hakkı için yatırımcı firma ile Bergama Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği arasında 20.02.2023 tarihli ve 2189 yevmiye numarası ile ön izin sözleşmesi düzenlenmiş olup sözleşmesi süresi bir yıldır. Söz konusu parsel için İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 8712229 ve 11740371 sayılı yazıları ile parselin kullanım hakkı amacıyla ön izin sözleşme süresi 20.02.2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

Parsellerden 101 ada 275 parselin kullanım hakkı için yatırımcı firma ile Bergama Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği arasında 20.02.2023 tarihli ve 2190 yevmiye numarası ile ön izin sözleşmesi düzenlenmiş olup sözleşmesi süresi bir yıldır. Söz konusu parsel için İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 8712236 ve 11740379 sayılı yazıları ile parselin kullanım hakkı amacıyla ön izin sözleşme süresi 20.02.2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

Söz konusu parseller için İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.04.2025 tarih ve 18713685 sayılı kurum görüşü ile tarım dışı kullanım izinleri alınmıştır.

Harita 5: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



Parsellerin kullanım hakkı için yatırımcı firma ile Bergama Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği arasında düzenlenen ön izin sözleşmeleri, süre uzatım yazıları ve parsellerin tarım dışı kullanım izinleri ekli CD'de yer almaktadır.

Planlama alanı kapsamında söz konusu hazine parsellerinin kullanım alanları ve oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Hazine Mülkiyetindeki Parsellerin Kullanım Alanları

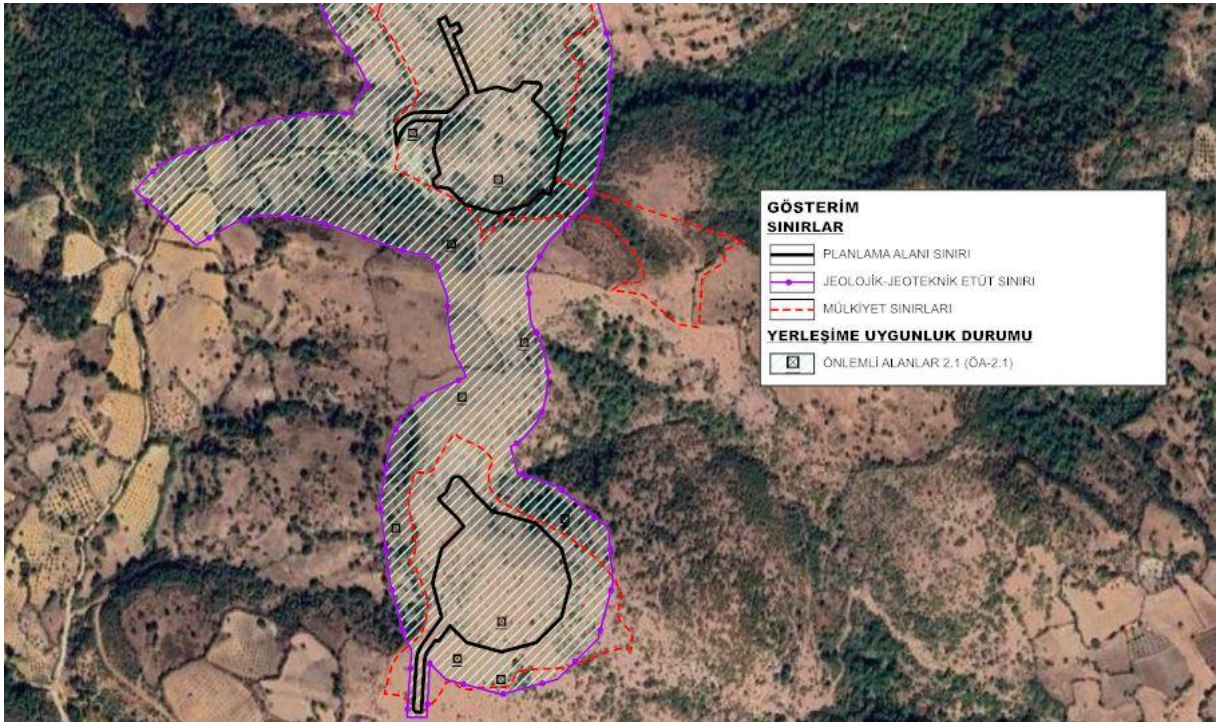
Ada/Parsel	Alan (M ²)	Plana Giren Alan (M ²)	Oran
101/264	141160.3	20590.16	14.59%
101/275	54847.3	24729.86	45.09%
Toplam	196007.6	45320.02	23.12%

A.6. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama alanı sınırları dâhilinde kalan alan ve yakın çevresi için hazırlanan “İzmir İli, Bergama İlçesi, Yalnızdam Mahallesi 1/5000 ölçekli J18B24B, J18B24C paftaları, 1/1000 ölçekli J18B24B3B, J18B24B3C, J18B24B3D, J18B24C2B paftalarında yer alan yaklaşık 32.92 hektar alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas revize Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 20.02.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu doğrultusunda planlama alanı, yerleşime uygunluk açısından; Önemli Alan 2.1 (ÖA 2-1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Harita 6: Planlama Alanının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Durumu



Onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bu alanlar için;

“Önemli Alan 2.1 (ÖA 2-1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında % 10-20, % 20-30, % 30-40 ve % 40-50 arasında eğime sahip olan andezit, aglomera ve tüf birimleri yer almaktadır.

İnceleme alanında 3 kesit boyunca yapılan kademelendirilmiş, yapı yüklenmiş stabilité analizlerinde mevcut yamaç statik koşullarda 1.458-2.499 güvenlik sayısı elde edilmiştir.

Kademelendirilmiş ve bina yüklenmiş yamacın dinamik koşullarda 0.724-1.087 güvenlik sayısı elde edilmiştir. Eksun.2 T1 türbin alanı doğusunda oluşacak olan kazı şevinde güvenlik sayısı statik ve dinamik durumda 1 in çok altındadır. Bu nedenle % 10 üzerinde topografik eğime sahip alanlar Önemli Alan (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında ÖA-2.1 olarak tanımlanan alan içerisinde hali hazırda herhangi bir kitlesel hareket görülmemektedir. Ancak alanın eğimli olması nedeniyle yapılaşma sırasında kazı ve kademelendirme çalışmalarına gereksinim olacaktır. Kademelendirme çalışmaları sonucunda oluşacak şev yüksekliklerine bağlı olarak stabilite sorunları olacaktır.

Alınması gereken önlemler aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

- I. Bu alanlarda kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topografya göz önüne alındığında uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınarak düşük yoğunluklu yapılaşmaya gidilmesi önerilir.
- II. ÖA-2.1 alanında parsel bazında sondajlı etütler yapıp, kayaçların ve zeminin jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Yapılaşma öncesinde zayıf zonlar kaldırılmalıdır.
- III. Alanın eğimli olması nedeniyle temel için kazı çalışmasına gereksinim duyulacaktır. Bu alanda mutlak suretle yapılaşma öncesinde stabilite analizleri yapılmalıdır. Şev duraylılığına yönelik uygun analizler (Kinematik analiz ve şev duraylılığı analizi) yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip gerekli görülürse, konsol istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklenmesi gibi önlemlerin alınması önerilir. İnceleme alanında yapılacak her türlü kazıda oluşacak şevler mutlak suretle destek yapılarıyla desteklenmelidir.
- IV. Kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak, erozyona ve kaymaya karşı istinat yapılarıyla iyileştirmeleri projeye dâhil olmalıdır. Doğal ve yapay şevlerin stabilitesinin sağlanması üst yapı çalışmalarına başlamadan önce yapılması önemle belirtilir.
- V. Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki sondajlı etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre yukardaki önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.
- VI. Topografik durumunun eğimli olması nedeniyle kademeler arası mesafe geniş tutulmalıdır. Kademelendirme sıralı şekilde olmalı ve kademe doğrultusu eğim yönüne dik seçilmelidir. Bu durum destek yapılarının birlikte planlanmasında kolaylık sağlar. Planlamanın parsel bazında değil de ada bazında yapılması sıralı ve düzenli kademelendirme, destek yapısı yapılması gibi konularda kolaylık sağlayacaktır.
- VII. Parsel bazındaki zemin etüt raporlarında yapı ve destek yapılarının güvenli temel derinliği belirtilmeli ve takibi yapılmalıdır. Yapı yükü sağlam zemine gelecek şekilde temel tasarımı yapılmalıdır. Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, dayanma yapıları ve benzeri Önlemlerle daha güvenli hale getirilmeli komşu parsellerde oluşabilecek stabilite bozulmalarına karşı tedbirler (dayanma yapıları vb.) önceden alınmalı, çevre ve yer altı suyu drenajları yapılmalı ve destek yapıları arkasına dren boruları koyularak alt yapıya bağlanmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanılan kesimlerde zemin kütlesinin drenajının sağlanması gereklidir. Drenaj sistemleri yapılacak altyapı projelerine dâhil edilmelidir."

Şekil 1: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

İLİ	İZMİR
İLÇE	Bergama
BELDE	-
KÖY/MAHALLE	Yalnızdam Mahallesi
MEVKİİ	-
PAFTA	1/5000 Ölçekli J18b.24b, J18b.24c Paftaları, 1/1000 Ölçekli J18b.24b.3b, J18b.24b.3c, J18b.24b.3d, J18b.24c.2b yer alan yaklaşık 32.92 hektar
ADA	
PARSEL	
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Revize Jeolojik-Jeoteknik Etüt

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

İNCELEME KOMİSYONU


Yeliz Benli ÇELİK
Jeoloji Mühendisi


Sezai ÖZKAN
Jeoloji Mühendisi


Refika Belma
ALTUNHAN ULUDAĞ
Jeofizik Mühendisi


A.Gözde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü


Nezir TÜRE
İl Müdür Yardımcısı

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

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY

20.10.2025

Aytaç YALÇINKAYA
Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

A.7. Kurum ve Kuruluş Görüşleri

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler rapor eki CD'de sunulmaktadır.

A.8. Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED)

Planlama alanında kurulacak tesise ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 10.03.2025 tarih ve 11973909-11974601 sayılı yazıları ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına, 10.03.2025 Karar Tarihi ve 8240-8241 Karar Numaralı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararları verilmiştir.

Şekil 2: ÇED Olumlu Belgesi - Eksun-2 RES



Şekil 3: ÇED Olumlu Belgesi - Eksun-3 RES



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

ÇED OLUMLU BELGESİ

29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin 14. maddesi gereğince; **"EKSUN-3 RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ (1 ADET TÜRBİN, 7 MWM/7 MWE)"** projesi hakkında **"Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu"** kararı verilmiştir.

Eyyüp KARAHAN
Bakan a.
Çevresel Etki Değerlendirmesi,
İzin ve Denetim Genel Müdürü

Karar Tarihi : **10.03.2025**
Karar No : **8240**
Proje Sahibi : EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Proje Yeri : İzmir İli, Bergama İlçesi, Yalnızdam Mahallesi, Talas Mevkii, 101 Ada, 275 Numaralı Parsel
Kapasite:EKSUN-3 RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ (1 ADET TÜRBİN, 7 MWM/7 MWE)

A.9. GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Çağrı Mektupları

Kurulması planlanan Eksun_2 ve Eksun_3 Rüzgâr Enerji Santrali üç adet rüzgâr türbininden oluşacak olup lisanssız elektrik üretimi kapsamında GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 25.03.2024 tarih ve 106001 sayılı ile 21.02.2024 tarih ve 99065 sayılı yazıları ile çağrı mektupları düzenlenmiştir. Planlama çalışması kapsamında ilk etapta iki adet rüzgâr türbini planlanmıştır.

Şekil 4: Eksun-2 (T2 Türbini İçin) Teknik Değerlendirme Raporu

Evrak Tarih ve Sayısı: 25/03/2024-106001

RÜZGAR ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU				
BAŞVURU NUMARASI	GEDİZ-RES-154			
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ TİCARET A.Ş. ALTUNIZADE MAHALLESİ ORD. PROF. FAHRETTİN KERİM GOKAY CAD. NO:36 ÜSKÜDAR İSTANBUL			
TESİS ADI	EKSUN 2 RES			
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	31.07.2023			
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	İzmir		
	İLÇESİ	Bergama		
	KÖY/MAHALLE	Yalnızdam		
LÜY BAŞVURU TÜRÜ	5-1-(h)			
Bağlantısı uygun bulunan tesis ünite gücü (kWe)	4900			
Bağlantısı uygun bulunan tesis toplam kurulu gücü(kWe)	4900			
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	SOMA SANTR. B			
1/25000 ölçekli pafta adı	J18B3			
Projeksiyon sistemi	UTM Zone 35 Central Meridian 27 (ED50 - 6°)			
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)	17843,14			
TÜRBİN KOORDİNATLARI				
TÜRBİN NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)	Kule Yüksekliği (m)	Rotor Kanat Çapı (m)
T1	538656,91	4348212,07	105	149
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI				
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)		
K1	538656,91	4348289,2		
K2	538695,47	4348278,87		
K3	538723,7	4348250,64		
K4	538734,03	4348212,07		
K5	538723,7	4348173,51		
K6	538695,47	4348145,28		
K7	538656,91	4348134,95		
K8	538618,34	4348145,28		
K9	538590,11	4348173,51		
K10	538579,78	4348212,07		
K11	538590,11	4348250,64		
K12	538618,34	4348278,87		

Düzenlenme Tarihi
3.11.2023
3836

UYGUNDUR

Erdi AKGÜN

Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Açıklamalar:

Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında "Rüzgar enerjisine dayalı başvurulardan teknik değerlendirme EİGM tarafından uygun görülen başvurularda ait teknik değerlendirme raporu her ayın beşine kadar EİGM internet sayfasında ilan edilir. İlan tarihinden itibaren başvuru sahibi tarafından otuz gün içerisinde teknik etkileşim izni için TUBİTAK'ın ilgili birimine başvuruda bulunulur. Söz konusu başvurunun eksiksiz yapıldığına dair belge EİGM'nin ilan tarihinden itibaren otuz gün içerisinde EİGM'ye sunulur. TUBİTAK'ın ilgili birimine teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin;

a) Süresi içerisinde sunulmaması halinde söz konusu başvuru,

b) Süresi içerisinde sunulması halinde ilgili başvuruya ilişkin kapasitenin teknik etkileşim izni sonucuna kadar bekletilmesi için, EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine bildirilir. Teknik etkileşim izni, teknik değerlendirme raporu ile birlikte EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine on iş günü içerisinde bildirilir. Teknik değerlendirme raporu ve/veya teknik etkileşim izninin olumsuz olması veya teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin süresi içerisinde sunulmaması halinde başvuru belgelerinin bir örneği kalıcı veri saklayıcısına aktarıldıktan sonra ilgili şebeke işletmecisine başvuru sahibine iade edilir." hükmünün uygulanması gereklidir.

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

Şekil 5: Eksun-3 Teknik Değerlendirme Raporu

Evrak Tarih ve Sayısı: 21/02/2024-99065

RÜZGAR ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU				
BAŞVURU NUMARASI		GEDİZ-RES-151		
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ		EKSUN GIDA TARIM SANAYİ TİCARET A.Ş. ALTUNİZADE MAHALLESİ ORD. PROF. FAHRETTİN KERİM GÖKAY CAD. NO:36 ÜSKÜDAR İSTANBUL		
TESİS ADI		EKSUN-3-RES		
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ		31.03.2023		
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ		İLİ	İzmir	
		İLÇESİ	Bergama	
		KÖY/MAHALLE	Yalnızdam	
LÜY Başvuru Türü		5-1-(h)		
Bağlantısı uygun bulunan tesis ünite gücü (kWe)		7000		
Bağlantısı uygun bulunan tesis toplam kurulu gücü(kWe)		7000		
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı		BERGAMA		
1/25000 ölçekli pafta adı		J18B3		
Projeksiyon sistemi		UTM Zone 35 Central Meridian 27 (ED50 - 6°)		
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)		21353,5		
TÜRBİN KOORDİNATLARI				
TÜRBİN NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)	Kule Yüksekliği (m)	Rotor Kanat Çapı (m)
T1	538662,794	4347683,411	113	163
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI				
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)		
K1	538662,794	4347767,786		
K2	538704,982	4347756,481		
K3	538735,865	4347725,598		
K4	538747,169	4347683,411		
K5	538735,865	4347641,223		
K6	538704,982	4347610,34		
K7	538662,794	4347599,036		
K8	538620,607	4347610,34		
K9	538589,723	4347641,223		
K10	538578,419	4347683,411		
K11	538589,723	4347725,598		
K12	538620,607	4347756,481		

Düzenlenme Tarihi
1.09.2023

UYGUNDUR

Erdi AKGÜN
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Açıklamalar:

Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında "Rüzgar enerjisine dayalı başvurulardan teknik değerlendirmesi EİGM tarafından uygun görülen başvurulara ait teknik değerlendirme raporu her ayın beşine kadar EİGM internet sayfasında ilan edilir. İlan tarihinden itibaren başvuru sahibi tarafından otuz gün içerisinde teknik etkileşim izni için TUBİTAK'ın ilgili birimine başvuruda bulunulur. Söz konusu başvurunun eksiksiz yapıldığına dair belge EİGM'nin ilan tarihinden itibaren otuz gün içerisinde EİGM'ye sunulur. TUBİTAK'ın ilgili birimine teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin;

a) Süresi içerisinde sunulmaması halinde söz konusu başvuru,

b) Süresi içerisinde sunulması halinde ilgili başvuruya ilişkin kapasitenin teknik etkileşim izni sonucuna kadar bekletilmesi için,

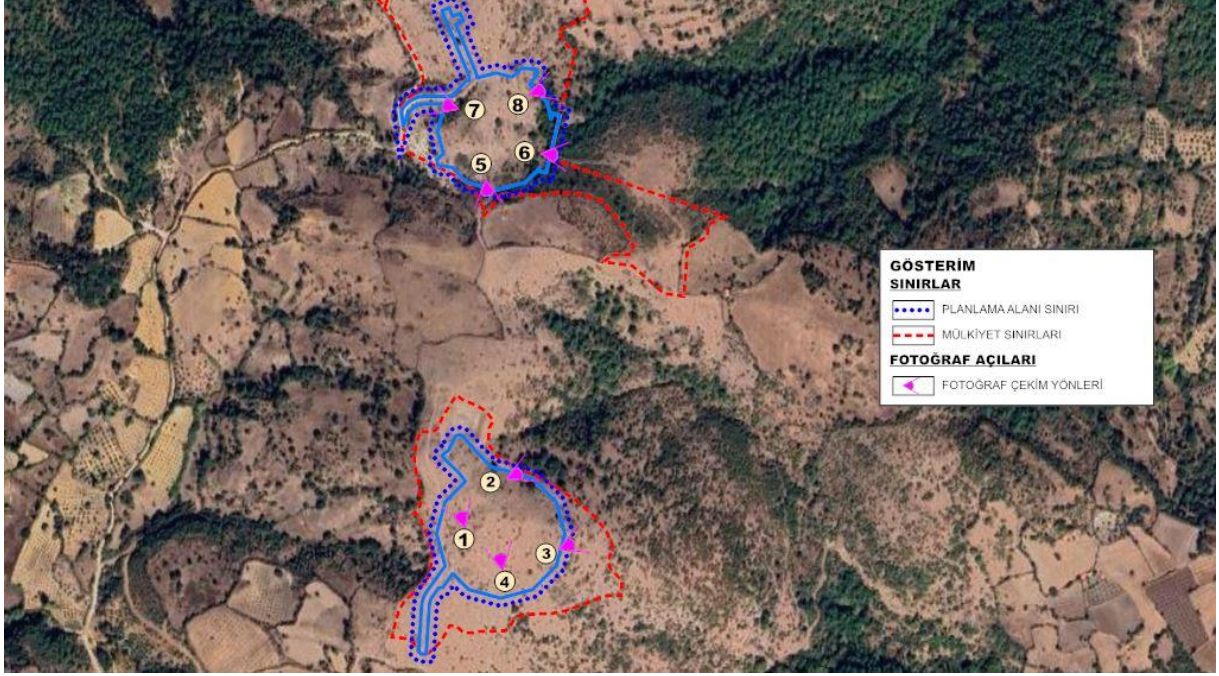
EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine bildirilir. Teknik etkileşim izni, teknik değerlendirme raporu ile birlikte EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine on işgünü içerisinde bildirilir. Teknik değerlendirme raporu ve/veya teknik etkileşim izninin olumsuz olması veya teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin süresi içerisinde sunulmaması halinde başvuru belgelerinin bir örneği kalıcı veri saklayıcısına aktarıldıktan sonra ilgili şebeke işletmecisine başvuru sahibine iade edilir." hükmünün uygulanması gereklidir.

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

A.10. Fotoğraf Albümü

İmar planı çalışması kapsamında yapılan arazi çalışmaları sırasında, alana ait güncel fotoğraflar çekilmiş olup fotoğraflar ve çekim yönleri aşağıda verilmiştir.

Harita 7: Planlama Alanı Fotoğraf Çekim Yönleri



Fotoğraf 1



Fotoğraf 2



Fotoğraf 3



Fotoğraf 4



Fotoğraf 5



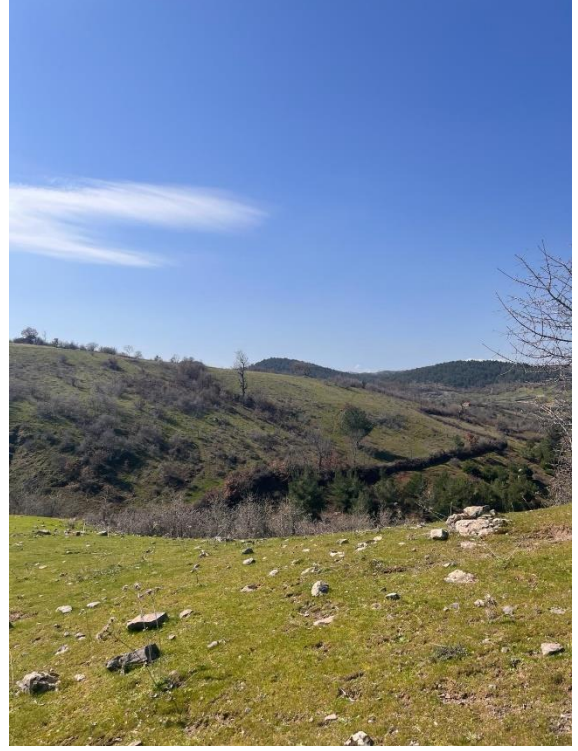
Fotoğraf 6



Fotoğraf 7



Fotoğraf 8



B. PLANLAMA KARARLARI

Kurulması planlanan Rüzgâr Enerji Santrali; İzmir İli, Bergama İlçesi, Yalnızdam Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti maliye hazinesine kayıtlı olan ham toprak ve hali arazi vasıflı 101 ada 264 ve 275 parsellerde gerçekleştirilecektir. Söz konusu parsellerin kullanım hakkı için yatırımcı firma ile Bergama Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği arasında ön izin sözleşmeleri düzenlenmiş olup İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.04.2025 tarih ve 18713685 sayılı kurum görüşü ile söz konusu parsellerin tarım dışı kullanım izinleri alınmıştır.

Rüzgâr Enerji Santrali (RES) Projesi kapsamında kurulması planlanan iki adet rüzgâr türbini için; Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği çerçevesinde GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 25.03.2024 tarih ve 106001 sayılı ile 21.02.2024 tarih ve 99065 sayılı yazıları ile çağrı mektupları alınmıştır.

Söz konusu planlama alanına yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 10.03.2025 tarih ve 11973909-11974601 sayılı yazıları ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına, 10.03.2025 Karar Tarihi ve 8240-8241 Karar Numaralı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararları verilmiştir.

Sonuç olarak;

- Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı,
- GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş'den alınan çağrı mektupları
- Üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri

- Üst ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Hükümleri
- Hazine arazisi ön izin sözleşmeleri
- Tarım dışı kullanım izinleri
- Güncel resmi kurum ve kuruluş görüşleri ile meri mevzuat hükümlerine uygun olarak;

Enerji Üretim Alanı (Rüzgâr Enerji Santrali) amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmış olup planların kademeli birlikteliği ilkesi çerçevesinde nazım imar planı kararlarına uygun olarak Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Rüzgâr Enerji Santrali) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Uygulama İmar Planı kapsamında; planlama alanında iki adet rüzgâr türbini, trafo alanı ve ulaşım bağlantıları düzenlenmiştir.

Planlama alanı; kuzeyde İzmir İli, Bergama İlçesi, Yalnızdam Mahallesi 101 ada 264 parselde bir adet türbinin yer alacağı Eksun-2 Rüzgâr Enerji Santral Alanı ile bu alanın güneyinde kalan İzmir İli, Bergama İlçesi, Yalnızdam Mahallesi 101 ada 275 parselde bir türbinden oluşacak Eksun-3 Rüzgâr Enerji Santral Alanını kapsamaktadır. Her iki proje alanının erişilebilirliği için ayrı kadastral yollara bağlantıları sağlanmıştır.

Santral alanında üretilecek elektrik enerjisinin dağıtımı için bir adet trafo alanı, Eksun-2 Rüzgâr Enerji Santral sahasının kuzeyinde yer alan mevcut yola bağlantı yolu üzerinde konumlandırılmıştır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nden alınan 10.01.2025 tarih ve 5440453 sayılı kurum görüşü ve İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nden alınan 21.03.2025 tarih ve 1408542 sayılı kurum görüşü çerçevesinde planlama alanında yer alan dere yatağından itibaren sağ ve sol 10'ar metrelik alan ayrılarak içerisinde 6'ar metrelik işletme ve bakım yolları ayrılmıştır.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik çerçevesinde; planlama alanı içerisinde 101 ada 264 parselde bitişik konumda yer alan orman alanı ile türbin sahaları arasında 10 metrelik araç yolu düzenlenmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 04.02.2025 tarih ve 11790 sayılı kurum görüşü çerçevesinde; söz konusu proje kapsamında kurulacak olan rüzgâr türbinlerinin zemin kotu, rotor ve kanat yarıçapları toplamı, kurum görüşünde belirtilen yüksekliği aşmayacak şekilde düzenlenmiştir.

GDZ Elektrik A.Ş.'nin 28.01.2025 tarih ve 170813 sayılı kurum görüşü çerçevesinde; "101 ada 15 ve 264 sayılı parseller üzerinden, 34,5 kV 3xSW iletkenli, Yalnızdam İçme Suyu trafosunu besleyen Enerji Nakil Hattı geçmektedir. Yapılacak olan RES türbinleri ile Enerji Nakil Hattının eksenleri arasında; Türbin gövde (kule) yüksekliğine, kanat uzunluğu (rotor yarıçapı) ilave edildikten sonra 15 metre salınım eklenerek bulunacak mesafe kadar koridor bırakılmalı ve yapılacak olan türbinlerin bu koridorun dışına yapılması gerektiği" belirtilmiş olup planlama alanı içerisinden geçen enerji nakil hattının deplase edilmesi yönünde hazırlanan proje, GDZ Elektrik A.Ş. tarafından uygun görülmüş ve söz konusu deplase projesi sonrasında GDZ Elektrik A.Ş.'nin 13.08.2025 tarih ve 215955 sayılı görüşü ile "deplase projesinin sahada tesis edilmesi durumunda imar planı çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı" belirtilmiştir.

Plan kapsamında yer alacak türbin alanlarında yapılaşma koşulları;

- Rüzgâr enerji santrali projesi kapsamında yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanında (teknik altyapı, idari tesis vb. rüzgâr enerji santralinin işleyişi için gerekli olan diğer yapılaşmalar için) E=0,70 ve Yençok=6,50 metredir.

Eksun - 2 proje sahası için:

- T2 - Yençok=180,00 m

Eksun - 3 proje sahası için:

- T1 - Yençok=195,00 m

Planlama alanına ilişkin alan dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 2: Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılım Tablosu

Alan Adı	Adet	Alan (M ²)	Alan (Ha)	Oran
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (RES)	2	40683.12	4.07	89.77%
Trafo Alanı	1	121	0.01	0.27%
Su Yüzeyi (Kuru Dere Yatağı)	1	293.44	0.03	0.65%
Yollar ve Otoparklar		4222.46	0.42	9.32%
Toplam Planlama Alanı		45320.02	4.53	100.00%

Harita 8: Öneri Uygulama İmar Planı

