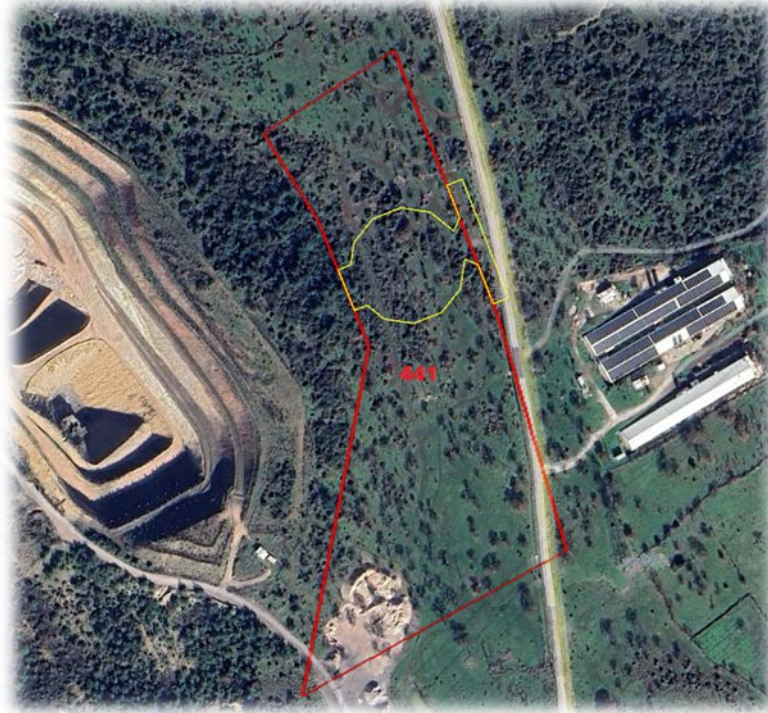


**İZMİR İLİ-BERGAMA İLÇESİ-MARUFLAR MAH.
441 NOLU PARSELE AİT
ENERJİ ÜRETİM ALANI
RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ (RES-2,3 MWm) AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**



DÖRT E PLANLAMA

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ.....	4
2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	4
2.2. İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı.....	5
2.3. Alt Ölçekli İmar Planları.....	7
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI.....	7
3.1. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu.....	7
3.2. Hâlihazır Harita ve Mülkiyet Durumu.....	8
3.3. Çevresel Etki Değerlendirmesi Durumu.....	8
3.4. Tarım Dışı Kullanım İzni.....	8
3.5. Çağrı Mektubu.....	8
4. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	9

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu.....	3
Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri.....	3
Şekil 3: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	5
Şekil 4: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
Şekil 5: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Sınırları.....	7
Şekil 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Ege Bölgesinde, İzmir İli, Bergama İlçesi Maruflar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 441 parsel nolu taşınmazın ve doğu sınırından geçen kadastral yolun bir bölümünü (6.973,47 m²) kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

Planlama alanına Bergama karayolu üzerinden gidildikten sonra Maruflar mahalle yolu ayırımından mevcut mahalle yolları kullanılarak ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

2. PLAN HİYERARŞİSİ

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak, Bakanlık Makamı'nın 16.11.2015 tarihli oluru ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, söz konusu alan "Orman Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "3. Derece Yol" güzergâhında yer almaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.03.2022 tarihinde onaylanan ve yürürlükte bulunan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Plan Uygulama Hükümlerinin 8.18.7. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri başlıklı maddesinde;

"8.18.7. Enerji Üretim Alanları Ve Enerji İletim Tesisleri

8.18.7.1. 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunda tanımlanan yenilenebilir enerji üretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca verilecek lisans kapsamında uygulamalar aşağıdaki esaslara göre yapılacaktır:

Danıştay 6. Dairesinin 30.10.2020 tarih ve E.2016/2373-K.2020/14080 sayılı kararı uyarınca, imar planları bu hükmün yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim tesislerinin kapasite artışı içermeyen imar planı değişiklikleri, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince onaylanabilir. Yeni yatırım veya kapasite artışı taleplerinde aşağıdaki kriterlere uyulacaktır:

- 6831 sayılı "Orman Kanunu" kapsamında kalan alanlardaki yatırımların gerekli izinler alınarak öncelikli olarak orman niteliğini kaybetmiş alanlarda gerçekleştirilmesi esastır.

- 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 izni"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.

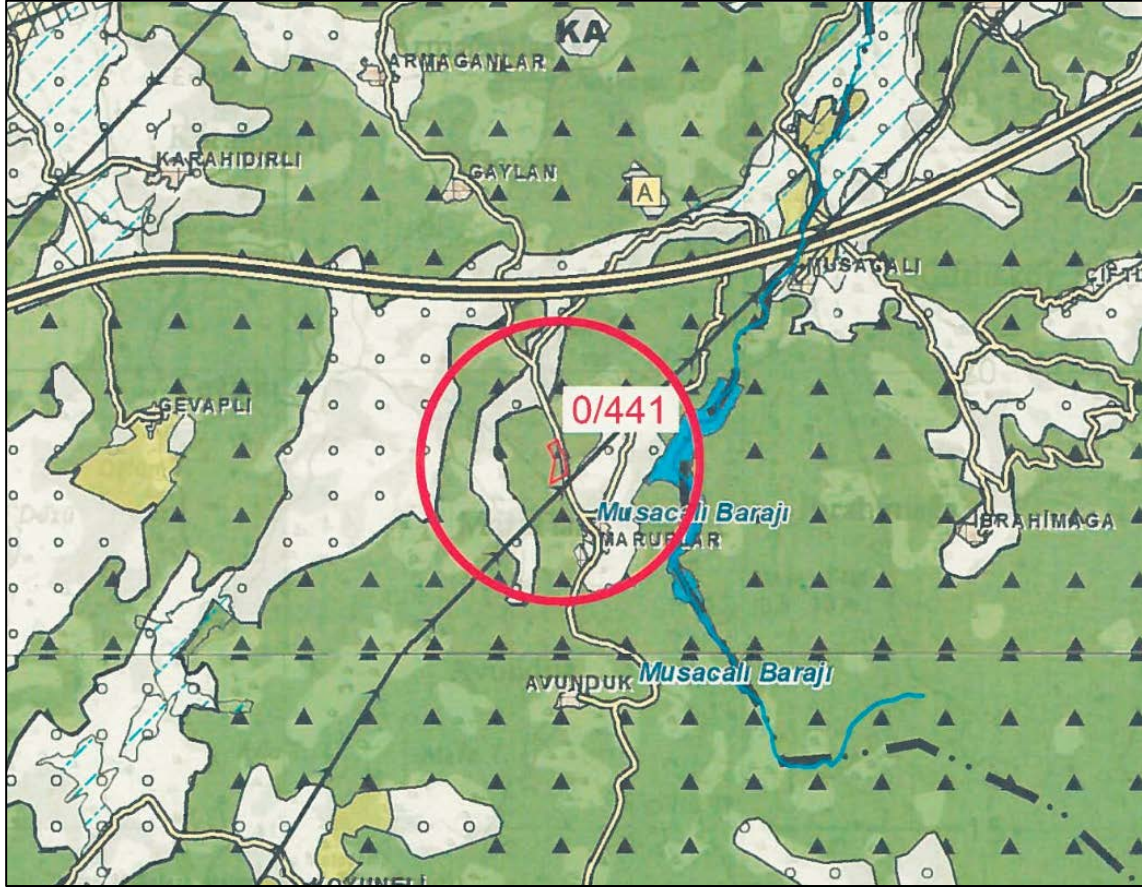
8.18.7.2. 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanuna uygun olarak yapılması planlanan yenilenebilir enerji üretim tesislerinde,

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan alınacak izin kapsamında, bölgesel ölçekli yatırım kararı niteliği taşıyan hidroelektrik santrallerde 10 mw, 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.

8.18.7.3. Enerji iletim tesislerinde, bakanlığın uygun görüşü alınması koşuluyla, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve planlar bilgi için bakanlığa gönderilir.

8.18.7.4. Bu planda termik santral olarak gösterilen alanlarda; katı, sıvı ve gaz halindeki yakıtlar (kömür, doğalgaz, jeotermal, lng) ile elektrik enerjisi üreten tesisler yer alabilir. Bu planın onayından önce onaylanmış olan alt ölçekli imar planları geçerlidir. Bu alanlarda ilave yapılaşma ve yenilemelerde bu planın ilke ve kararlarına aykırı olmayacak biçimde yapılaşma kararlarının üretilmesi zorunludur. "

hükümleri bulunmaktadır.



Şekil 3: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.04.2017 tarih 05.352 sayılı kararı ile onanan İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, söz konusu alan "Tarım Alanları" olarak belirlenen bölgede ve "3. Derece Yol" güzergâhında yer almaktadır.

Söz konusu İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümlerinin Enerji Üretim Alanları başlıklı 7.12.1. maddesinde;

"7.12.1.1. Yenilenebilir enerji kaynaklarına (rüzgar, güneş, jeotermal, biyogazv.b.) 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.

7.12.1.2. Rüzgâr enerjisine dayalı enerji üretim tesislerinin, yerleşme alanlarına olan uzaklığı en az 250 metre olacak şekilde İzmir Büyükşehir Belediyesince belirlenecektir.

7.28.1.3. İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının mutlak ve kısa mesafeli koruma kuşaklarında yenilenebilir enerji kaynağına dayalı enerji üretim tesislerine izin verilmez. Orta ve uzun mesafeli koruma kuşaklarında yapılacaklarda ise İZSU Genel Müdürlüğü uygun görüşü alınması gerekmektedir.

7.12.1.4. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim alanlarının yer seçiminde; alanın doğal ve kültürel yapısı ile bölgesel özelliklerinin korunması ve potansiyellerinin (tarım, turizm gibi) gözetilmesi esas olup, bu kapsamda ilgili İlçe Belediyesi ile İzmir Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşlerinin alınması gerekmektedir."

Yine İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümlerinin ve Enerji İletim Tesisleri başlıklı 7.12.2. maddesinde;

"7.12.2. Enerji iletim tesislerinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

7.12.2.1. Alt ölçekli planlama çalışmalarında; TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 kw. üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacak ve "Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği"ndeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

7.12.2.2. Enerji iletim hatlarına ilişkin ilgili idaresince tanımlanan, mevzuatla belirlenen yaklaşma sınırları minimum mesafeler olarak kabul edilecektir." ifadeleri yer almaktadır.

hükümleri bulunmaktadır.



Şekil 4: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. Alt Ölçekli İmar Planları

Planlama alanına ilişkin herhangi bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI

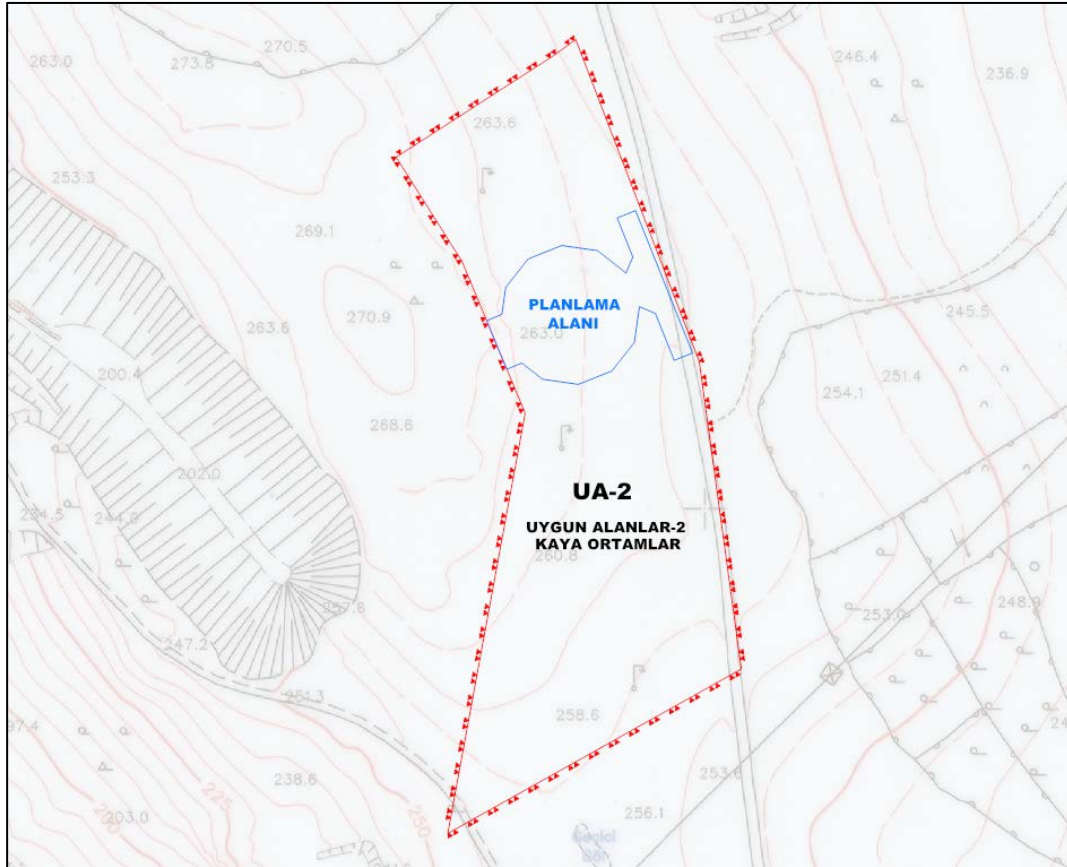
3.1. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama alanına ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 18.10.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu Rapor'a göre, alanın topoğrafik eğimi, temeldeki jeolojik birimlerin mühendislik özellikleri, yerleşime açılacak olan alanın kriterlerinde belirleyici faktörleri oluşturmuştur. Buna göre inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Uygun Alanlar-2 (UA2) Kaya Ortamlar** kategorisinde değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında eğim % 0-10 arasında olup bu alanda Rahmanlar Aglomera birimi yer almaktadır. Alanda kaya düşmesi ve heyelan riski gibi afet teşkil edecek bir durumun olmaması, topoğrafik eğim değerlerinin düşük olması ve alanda yer alan kayaların çok az dirençli kayaç olması bu alanın yerleşime uygun alan olarak tanımlanmasını sağlamıştır.

Çalışma alanında, Rahmanlar aglomerasına ait birimler yer alması nedeniyle, oturma ve şişme sorunları bulunmamaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Sınırları

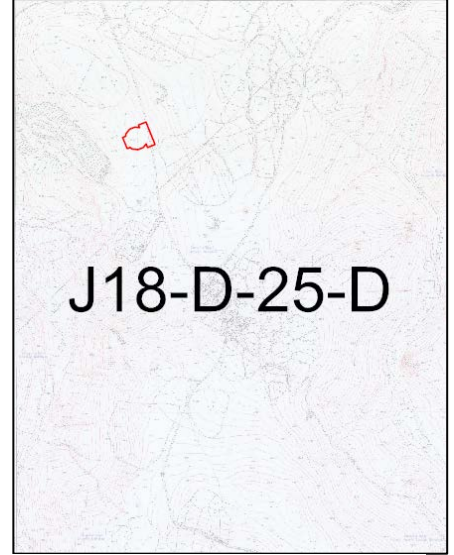
3.2. Hâlihazır Harita ve Mülkiyet Durumu

İzmir ili, Bergama ilçesi, Maruflar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 441 numaralı parselin bir bölümünde yer alan planlama alanı, 1/5.000 ölçekli J18-d-25-d pafta numarasında yer almaktadır.

Söz konusu halihazır harita paftası, 03.10.2016 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF96 koordinat sisteminde onaylanmıştır.

Planlamaya konu taşınmazın tamamı tapuda BERGAMA BELEDİYESİ adına kayıtlıdır. Söz konusu taşınmaz üzerinde İPM ENDÜSTRİYEL MADENCİLİK ANONİM ŞİRKETİ lehine 29 yıl süre ile Rüzgar Enerjisi Santrali kurulumu amacıyla irtifak hakkı tesis edilmiştir.

Söz konusu taşınmazın tapu kayıt bilgisi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:



Tablo. Planlama Alanı Tapu Bilgileri

İL	İLÇE	MAHALLE-KÖY	ADA-PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK	MÜLKİYET
İzmir	Bergama	Maruflar	0/441	50.600,00	Palamutlu Tarla	Bergama Belediyesi

3.3. Çevresel Etki Değerlendirmesi Durumu

Planlama alanına ilişkin Çevresel Etki Değerlendirilmesi, İzin ve Denetim genel Müdürlüğü'nün;

- 11.11.2024 tarih ve 10943594 sayılı yazısı ile, İPM Rüzgar Enerji Santrali (1 Adet Türbin, 2,5 MWm/ 2,5 MWe) projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" Kararı verilmiş olup,
- 09.12.2024 tarih ve 11161591 sayılı yazısı ile, ÇED Olumlu Kararı'na esas Nihai ÇED Raporu'nda yer alan çevresel önlem ve taahhütlerin saklı kalması koşuluyla 11.11.2024 tarihli ve 8018 karar no'lu "ÇED Olumlu" kararının, 1 adet türbin - 2,3 MWm/2,3 MWe kurulu güç tadili için de geçerli olduğu belirtilmiştir.

3.4. Tarım Dışı Kullanım İzni

Planlama alanına ilişkin İzmir Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.01.2024 tarih ve 12735687 sayılı yazısı ile; Bergama İlçesi, Maruflar Mahallesi'nde bulunan 441 parselde kayıtlı 5,600 hektar taşınmazın kuru marjinal tarım arazisi (KTA) niteliğinde olduğunun tespit edildiği, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu"nun 13. maddesinin 2. Fıkrası doğrultusunda ve DSİ görüşünde belirtilen tedbirlere uyulması şartıyla "Lisanssız Rüzgar Enerji Santrali" amaçlı imar planı çalışması yapılmasının uygun görüldüğü belirtilmiştir.

3.5. Çağrı Mektubu

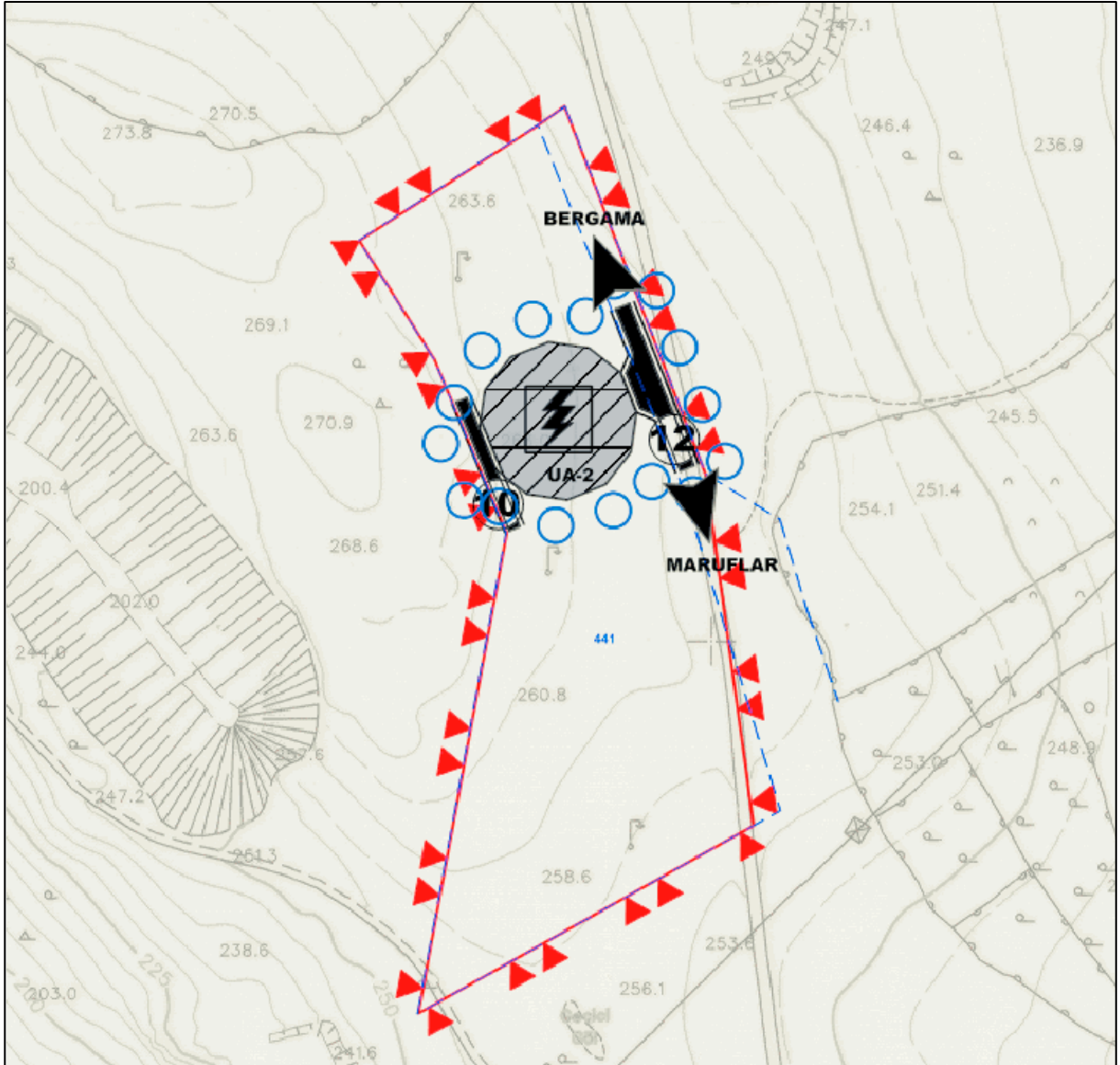
Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 24.10.2024 tarih ve 152372 sayılı yazısı ile, İzmir İli, Bergama İlçesi Maruflar Mahallesi, 0 Ada 441 Parselde kurulması planlanan RES santraline ait 10/01/2024 tarihli ve 88633 sayılı çağrı mektubunda belirtilen 2500 kWe / 2500 kWp olan santral gücünün 2300 kW'e / 2300 kWp olarak revize edilmesi uygun görülmüştür.

4. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Hazırlanan Nazım İmar Planı ile, İzmir İli Bergama İlçesi Maruflar Mahallesi sınırları içindeki 441 nolu parselin ve doğu sınırındaki kadastral yolun bir kısmına yönelik 2,3 MWm kurulu gücündeki enerji üretim santralinin (Rüzgar Enerji Santrali) planlanarak artan yenilenebilir enerji talebinin karşılanması amaçlanmaktadır.

Buna göre, söz konusu taşınmazın bulunduğu alan "Enerji Üretim Alanı" olarak planlanmıştır. Planlama alanına doğusundan geçen 12 metre taşıt yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Planlama alanının batı tarafında "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" uyarınca 10 m taşıt yolu ayrılmıştır.

Planlanan rüzgar enerji santrali için Yençok=125 m olarak belirlenmiştir. Planlama alanı toplam 6.973,47 m² büyüklüğünde olup bu alanın 5.319,29 m²'si "Enerji Üretim Alanı", 1.654,18 m²'si ise "Yol Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı