



İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ,DÜZCE MAHALLESİ
SEFERİHİSAR RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ 6,8 MW_m'LİK
İLAVE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



EYLÜL, 2025

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER LİSTESİ.....	2
TABLolar LİSTESİ	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
1.1. Planlama Alanı ve Çevresi	4
1.2. Projenin Genel Durumu ve Koordinatlar	4
1.3. ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirme.....	10
1.4. Üst Ölçekli Plan Kararları	11
1.4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
1.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
1.5. Proje Alanının Uydu Görüntüsü.....	16
1.6. Mülkiyet Durumu.....	16
1.7. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu	21
2. PLANLAMA ÇALIŞMASI.....	25
2.1. Kurum Görüşleri	25
2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	25

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Yer Bulduru Haritası	4
Şekil 2:EPDK Üretim Lisansı (Sayfa – 1)	7
Şekil 3: EPDK Üretim Lisansı (Sayfa – 2)	8
Şekil 4:EPDK Üretim Lisansı (Sayfa – 9)	9
Şekil 5: ÇED Olumlu Belgesi	10
Şekil 6: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
Şekil 7: İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
Şekil 8: Seferihisar RES Uygulama İmar Planı	15
Şekil 9: Proje Alanı Uydu Görüntüsü.....	16
Şekil 10: Mülkiyet Durumu	17
Şekil 11: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-1).....	18
Şekil 12: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-2).....	19

Şekil 13: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-3).....	20
Şekil 14: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	24
Şekil 15: Yerleşime Uygunluk Durumu.....	25
Şekil 16: 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Teklifi.....	27

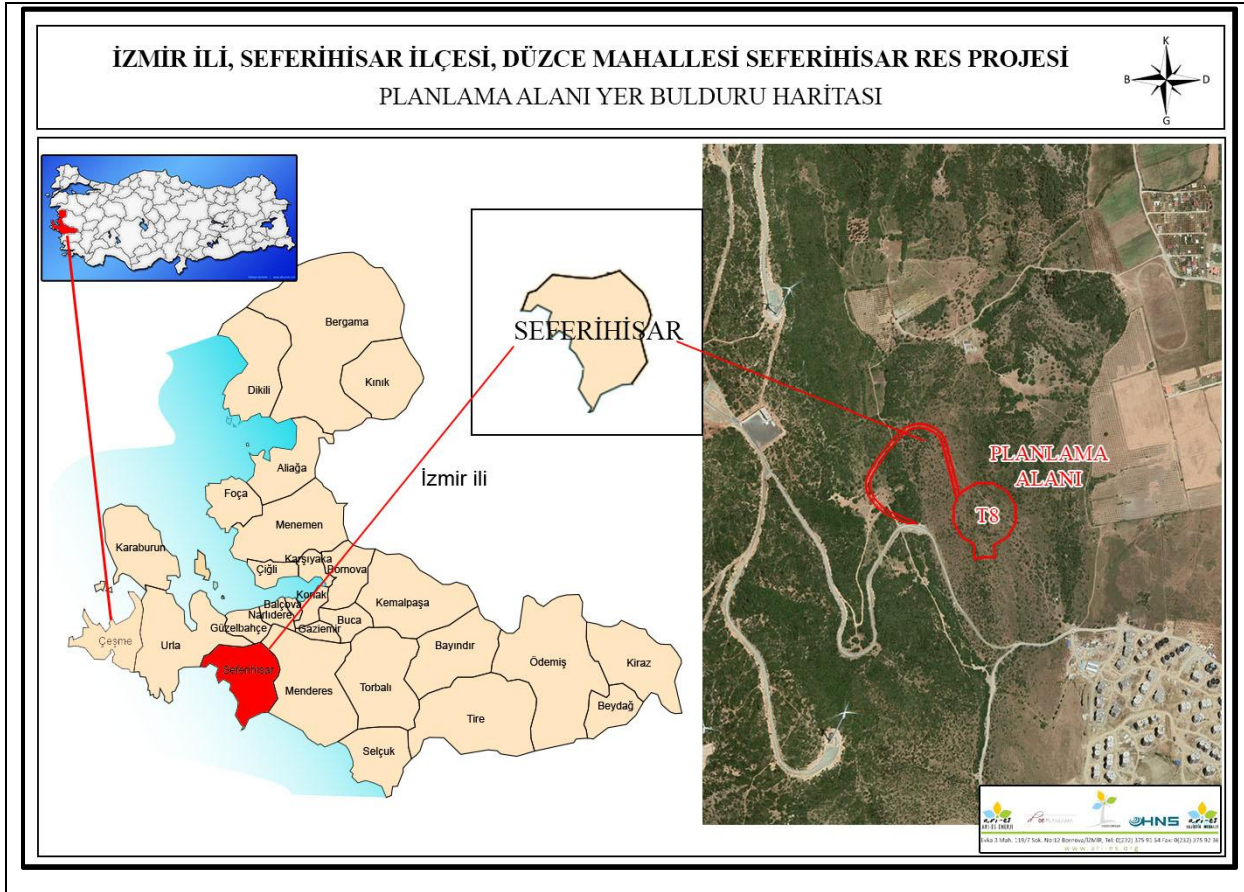
TABLolar LİSTESİ

Tablo 1:Türbin Koordinatları ve İsimleri	5
Tablo 2: Arazi Kullanım Tablosu.....	26

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanı ve Çevresi

Eksim Enerji Anonim Şirketi'ne, İzmir İl'inde rüzgar enerjisine dayalı Seferihisar RES projesi kapsamında 08.04.2021 tarihinden 36 yıl 03 ay 16 gün süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 08.04.2021 tarihli ve 10127-18 sayılı karar ile EÜ/10127-18/04865 numaralı üretim lisansı verilmiştir. 11.08.2022 tarih ve 11115-23 sayılı kurul kararı ve 05.11.2023 tarihli ve 790588 sayılı Daire Başkanlığı Olur'u ile T-8 no.lu türbin ilavesi lisans tadili uygun bulunmuştur.



Şekil 1: Yer Bulduru Haritası

1.2. Projenin Genel Durumu ve Koordinatlar

Eksim Enerji Anonim Şirketi'ne, İzmir İl'inde rüzgar enerjisine dayalı Seferihisar RES projesi kapsamında 08.04.2021 tarihinden 36 yıl 03 ay 16 gün süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 08.04.2021 tarihli ve 10127-18 sayılı karar ile EÜ/10127-18/04865 numaralı üretim lisansı verilmiştir.

SEFERİHİSAR RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ projesi toplam 7 adet türbin ile halihazırda işletmededir.

Projeye 6,8 MWm/ 6,8 MWe güç kapasite artışı amaçlı T8 türbini ilave edilmesine yönelik imar planı süreci yürütülmüş olup türbinin işletmeye alınması için ilgili diğer süreçler yürütülmektedir. (Toplam Güç=27,8 MWm/25,3 MWe)

Bu kapsamda EPDK'ya lisans tadil başvurusunda bulunulmuş olup; 11.08.2022 tarih ve 11115-23 sayılı kurul kararı ve 05.11.2023 tarihli ve 790588 sayılı Daire Başkanlığı Olur'u ile lisansa derç edilmesi uygun bulunmuştur.

Üretim Lisansı verilen alan 5.838.812,69 m² (583,88 hektar) olup, GES alanları bu santral alanı içerisinde 3,83 hektarlık kısımda bulunmaktadır.

Projeye 6,8 MWm/ 6,8 MWe güç kapasite artışı amaçlı T8 türbini ilave edilmesine yönelik imar planı süreci yürütülmüş olup türbinin işletmeye alınması için ilgili diğer süreçler yürütülmektedir. (Toplam Güç=27,8 MWm/25.3 MWe)

Bu kapsamda EPDK'ya lisans tadil başvurusunda bulunulmuş olup; 11.08.2022 tarih ve 11115-23 sayılı kurul kararı ve 05.11.2023 tarihli ve 790588 sayılı Daire Başkanlığı Olur'u ile lisansa derç edilmesi uygun bulunmuştur.

Tablo 1:Türbin Koordinatları ve İsimleri

Türbin Numarası	UTM Koordinatları (UTM 6 derece- ED50 Datum)	
	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
T1	482254	4229684
T2	481720	4230494
T3	481540	4230491
T4	481089	4230914
T5	480948	4230708
T6	481997	4231230

T7	482113	4230777
T8	482657	4230263


**T.C. ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU**
ÜRETİM LİSANSI

**Bu Lisans kapsamındaki üretim tesisi
Yenilenebilir Enerji Kaynağı kullanmaktadır.**

(5346 Sayılı Kanunda yer alan, "Bu Kanun kapsamındaki yenilenebilir enerji kaynakları"
tanımı çerçevesinde olan üretim tesisleri için)

Lisans No : EÜ/10127-18/04865
Tarih : 08/04/2021

Bu Lisans; Eksim Enerji Anonim Şirketine'ne, İzmir ili, Seferihisar ilçesinde, rüzgar enerjisine dayalı Seferihisar RES projesi kapsamında, 08/04/2021 tarihinden itibaren 36 yıl 3 ay 16 gün süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 08/04/2021 tarihli ve 10127-18 sayılı Kararı ile verilmiştir. (Bu lisans, Seferihisar Enerji Anonim Şirketine'ne verilen 25/12/2008 tarihli ve EÜ/1904-54/1362 numaralı üretim lisansı sonlandırılarak eskisinin devamı mahiyetinde verilmiştir.)


Mustafa YILMAZ
Başkan

EÜ/10127-18/048651 / 9

Şekil 2:EPDK Üretim Lisansı (Sayfa - 1)

ÖZEL HÜKÜMLER

1- Üretim tesisine ilişkin bilgiler

Bu lisans, Eksim Enerji Anonim Şirketi'ne ait ve bilgileri aşağıda yer alan üretim tesisi için verilmiştir:

İli	: İzmir
İlçesi	: Seferihisar
Bildirim adresi	: Fahrettin Kerim Gökay Caddesi No:34 Altunizade Üsküdar/İSTANBUL
Tesis tipi	: Yenilenebilir
Enerji kaynağı	: Rüzgar
Ünite sayısı	: 8 adet
Ünite kurulu gücü	: [(5x(3 MWm/3 MWe))+ (1x(3 MWm/2 MWe))+ (1x(3 MWm/1,5 MWe))+ (1x(6,8 MWm/6,8 MWe))]
Tesis toplam kurulu gücü	: 27,8 MWm/25,3 MWe "Bu kurulu gücün 2,5 MWe'lik kısmı, 5346 sayılı Kanun'un 6/C maddesi ile Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Belgelendirilmesi ve Desteklenmesine İlişkin Yönetmeliğin 8'inci maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde YEKDEM'den yararlandırılmayacaktır."
Öngörülen ortalama yıllık üretim miktarı	:101.200.000 kWh/yıl
Sisteme bağlantı noktası ve gerilim seviyeleri	: 4628 sayılı Kanunun Geçici 14 üncü maddesi (b) bendi uyarınca Urla RES TM, OG bara
Tesis tamamlanma süresi	: 21 MWm/18,5 Mwe işletmede 6,8 MWm/6,8 MWe için 05/11/2023 tarihinden itibaren 22 ay
Tesis tamamlanma tarihi	: 05/09/2025

2- Lisansın yürürlüğe girmesi

Bu lisans, 08/04/2021 tarihinde yürürlüğe girer ve lisans sahibinin bu Lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır.

3- Lisansın süresi

Bu lisans, yürürlük tarihinden itibaren 36 yıl 3 ay 16 gün süreyle geçerlidir.

4- Tüzel kişilikte yüzde on ve üzerinde doğrudan pay sahibi olan tüzel kişiler

<u>Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar</u>	<u>Hisse Oranı (%)</u>
İltek Enerji Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	90
Eksim Yatırım Holding A.Ş.	10
<u>Dolaylı Pay Sahibi Ortaklar</u>	<u>Hisse Oranı (%)</u>
Ebubekir TIVNİKLİ	25,69
Hale BULUT	22,59
İsar İştirakler Eğitim ve Sağlık A.Ş.	20,95
Abdullah Tivnikli İsar Vakfı	20,95
Hatice Şeyma USTA	12,41

5- Tesis yerine ait pafta adı/adları ile ünite koordinatları

1/25.000 lik pafta adı: Urla-L17-c1

22	tarihli ve 50604 sayılı Daire Başkanlığı Olur'u	<u>Dolaylı Pay Sahibi Ortaklar</u> Ebubekir TİVNİKLİ 25,69 Hale BULUT 22,59 İsar İştirakler Eğitim ve Sağlık A.Ş. 20,95 Abdullah Tivnikli İsar Vakfı 20,95 Hatice Şeyma USTA 12,41	<u>Hisse Oranı (%)</u>
23	03/12/2021 tarihli ve 302568 sayılı Daire Başkanlığı Olur'u	<u>Tadil öncesi durum:</u> Şirket unvanı: Tokat Enerji Anonim Şirketi <u>Tadil sonrası durum:</u> Şirket unvanı: Eksim Enerji Anonim Şirketi	
24	11/08/2022 tarihli ve 11115-23 sayılı Kurul Kararı	<u>Tadil öncesi durum:</u> Ünite kurulu gücü : 5x(3 MWm/3 MWe)+ 2x(3 MWm/0,5 MWe) Tesis toplam kurulu gücü : 21 MWm/16 MWe Tesis tamamlanma süresi : 127 ay 6 gün (24/07/2008 tarihinden itibaren) Tesis tamamlanma tarihi : 30/02/2019 <u>Tadil sonrası durum:</u> Ünite kurulu gücü : [(5x(3 MWm/3 MWe))+ (1x(3 MWm/2 MWe))+ (1x(3 MWm/1,5 MWe))] Tesis toplam kurulu gücü : 21 MWm/18,5 MWe "Bu kurulu gücün 2,5 MWe'lik kısmı, 5346 sayılı Kanun'un 6/C maddesi ile Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Belgelendirilmesi ve Desteklenmesine İlişkin Yönetmeliğin 8'inci maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde YEKDEM'den yararlandırılmayacaktır." Tesis tamamlanma süresi : 21 MWm/16 MWe işletmede 2,5 MWe için 11/08/2022 tarihinden itibaren 6 ay Tesis tamamlanma tarihi : 2,5 MW e için 11/02/2023	

1.3. ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirme

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Çoban Pınar Mevkiinde Eksim Enerji A.Ş tarafından yapılması planlanan "Seferihisar Rüzgar Enerji Santrali (21 MWm=/18,5 MWe)" projesi için 12.10.2023 tarih ve 7318 karar no.lu Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu kararı verilmiştir. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından 08.04.2021 tarih EÜ/10127-18/04865 no ile Enerji Üretim Lisansı verilen ve 11.08.2022 tarihli ve 11115-23 EPDK Kurul Kararı ile Üretim Lisansı tadil edilmesi uygun bulunmuş olan EKSİM ENERJİ A.Ş.'ne ait SEFERİHİSAR RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ, T8 numaralı türbin alanları için 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı yapılması gereği doğmuştur. Bu doğrultuda kurulması planlanan ilave T8 numaralı türbinlere Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğünün 12.10.2023 tarih ve 7634052 sayılı yazısı ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararının geçerli olduğu belirtilmektedir.



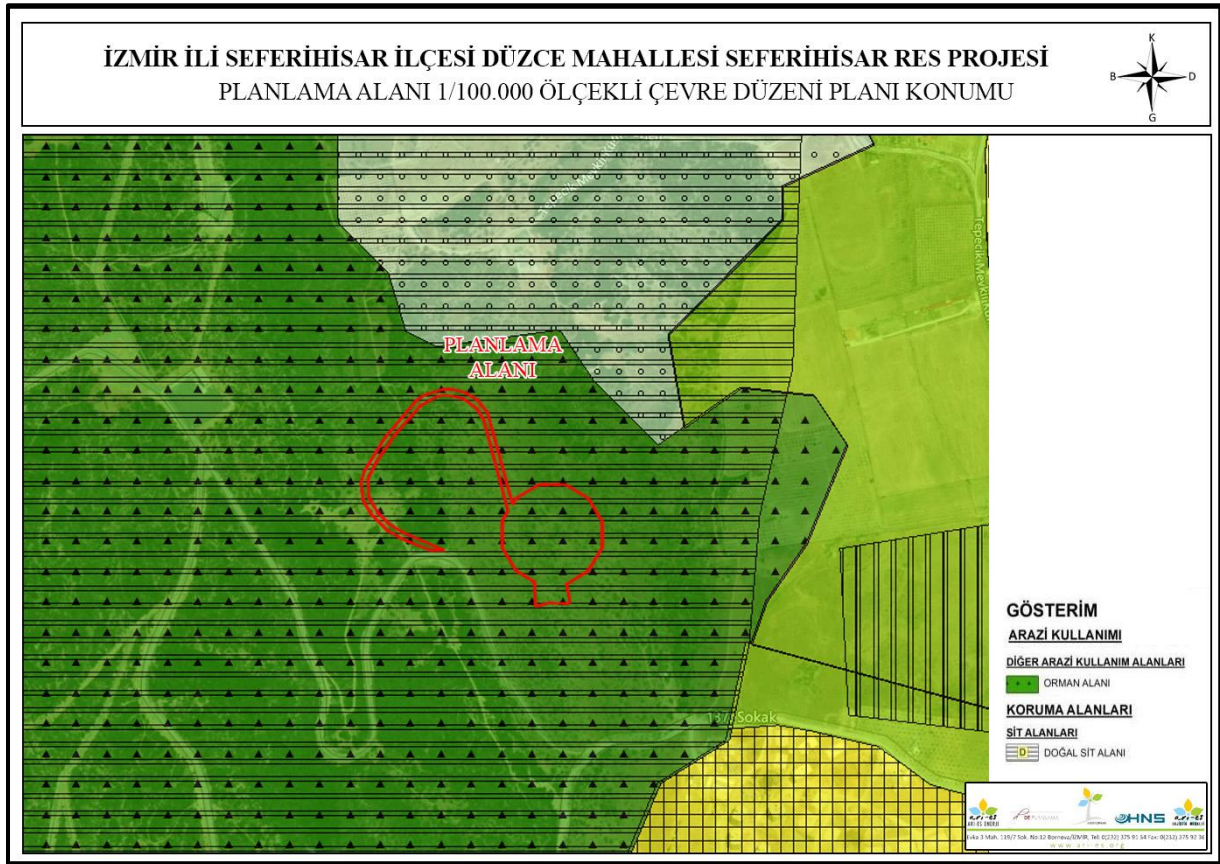
Şekil 5: ÇED Olumlu Belgesi

1.4. Üst Ölçekli Plan Kararları

1.4.1. 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. Plan, çeşitli tarihlerde revize edilmiştir.

Seferihisar RES planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni imar planında L17 no.lu paftada bulunmaktadır. ÇDP plan hükümleri gereği planlama alanı Orman Alanı ve Doğal Sit Alanında bulunmaktadır.



Şekil 6: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

8.18.7. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri

8.18.7.1. 5346 sayılı yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik enerjisi üretimi amaçlı kullanımına ilişkin kanunda tanımlanan yenilebilir 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 tarihinden 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 İzni”nin alınması zorunludur.

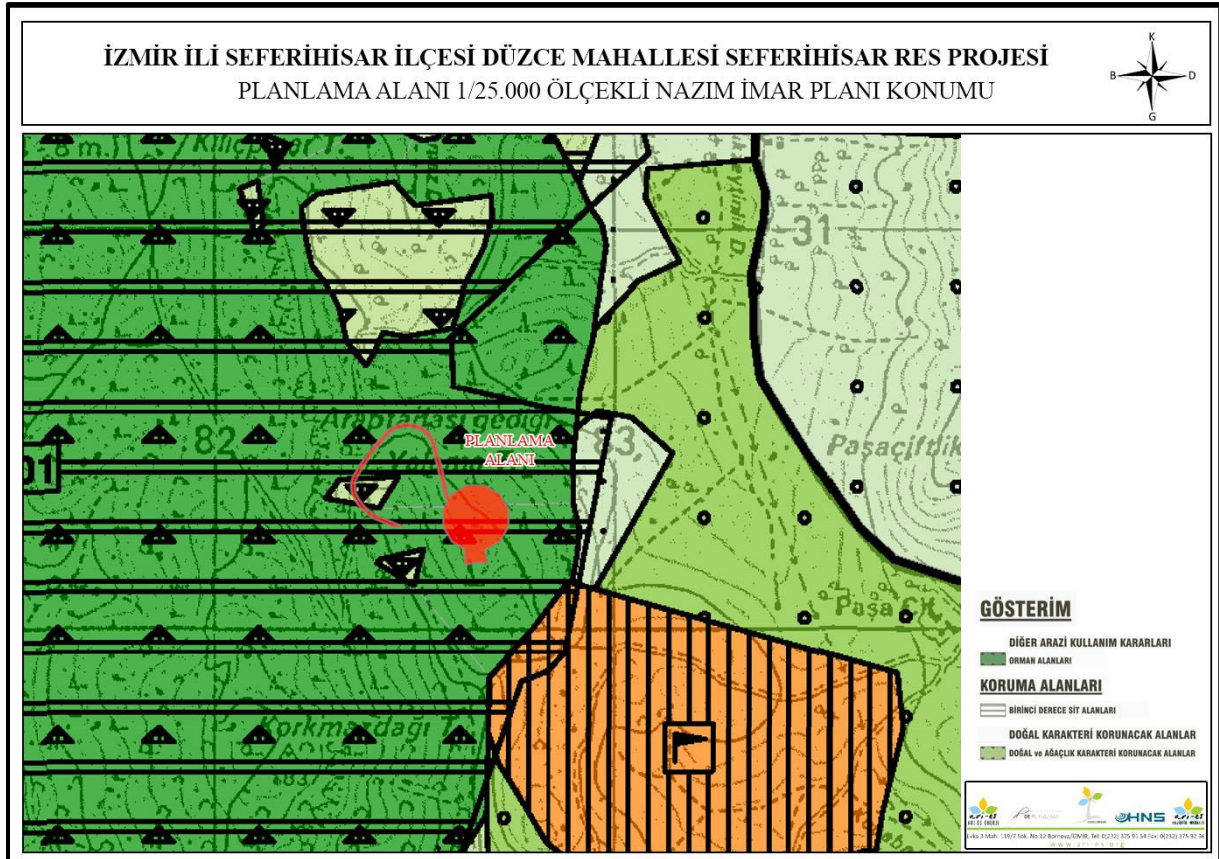
- Alt ölçekli planların jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.

8.18.7.2. 5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi amaçlı kullanımına 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.

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.

1.4.2. İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Orman Alanı", bir kısmı da ve "Birinci Derece Sit Alanları" sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 7: İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu plan hükümleri:

6.15. Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim alanı, sağlık tesis alanı, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait alt ölçekli imar planları, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

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

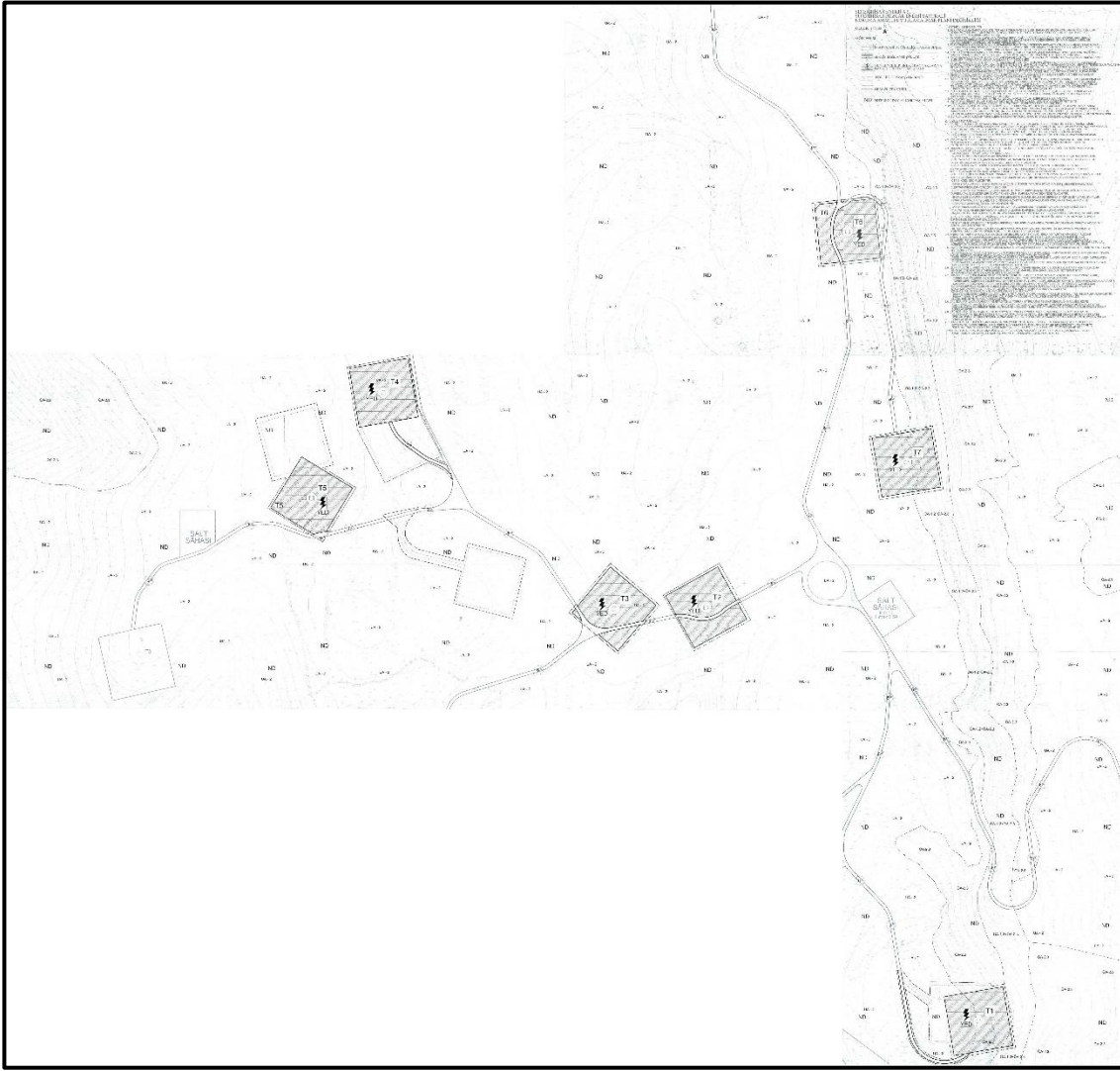
Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşuluyla, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli imar planları, ilgili idaresince onaylanır. 7.12.1.2. Rüzgâr enerjisine dayalı enerji üretim tesislerinin, yerleşme alanlarına olan uzaklığı en az 250 metre olacak şekilde İzmir Büyükşehir Belediyesince belirlenecektir. 7.12.1.4. 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.

1.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Seferihisar Rüzgar Enerji Santrali için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamının 25.02.2015 tarih ve 2124 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

EPDK tarafından verilen 05.05.2016 tarih ve 6257-15 sayılı kurul kararı ile türbin koordinatları ve kapasite artışına ilişkin lisans tadil edilmiş olup, değişen türbin yerleri için Plan Değişikliği yapılması gerekmiştir.

Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bakanlık Makamının 28.11.2017 tarih ve 14283 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.



Şekil 8: Seferihisar RES Uygulama İmar Planı

1.5. Proje Alanının Uydu Görüntüsü

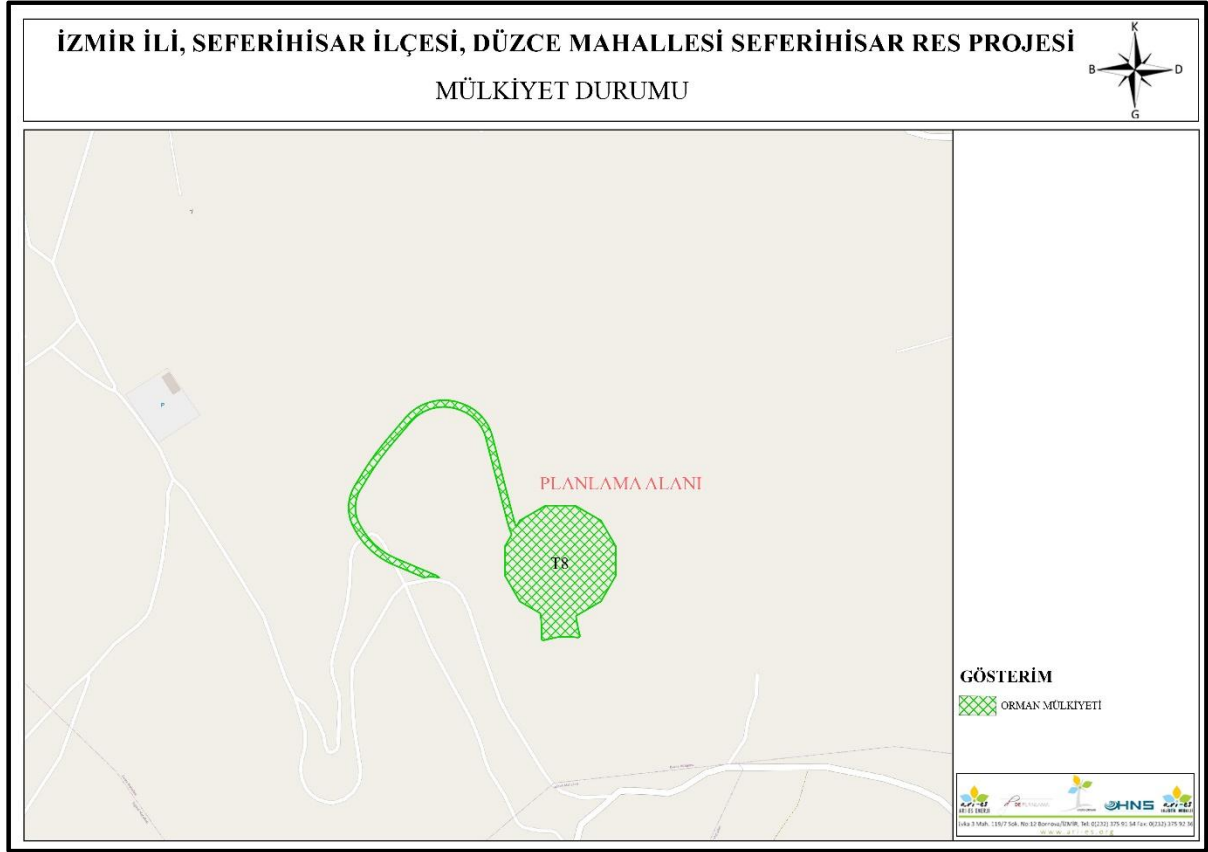
Seferihisar Rüzgar Enerji Santrali projesi kapsamında plan yapılacak ve üretim lisansında yer planlama alanı aşağıdaki görselde sunulmaktadır.



Şekil 9: Proje Alanı Uydu Görüntüsü

1.6. Mülkiyet Durumu

Proje alanının Camikebir Mahallesi 6416 ada 1 no.lu parsel, 6419 ada 2 no.lu parsel ve 6415 ada 2 no.lu parsel sınırları içerisinde kalmakta olup söz konusu parseller orman vasıflı arazilerdir. Proje alanı mülkiyet paftası aşağıdaki görselde verilmiştir.



Şekil 10: Mülkiyet Durumu

Proje alanı 29,154.183 m² olup T8 numaralı türbin alanı bağlantı yolu bir kısmı Nitelikli Doğal Koruma Alanında kalmakta olup orman alanında yer almaktadır. Bu doğrultuda Orman Ön İzin çalışmaları yürütülmüştür. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü, Gaziemir Orman İşletme Müdürlüğü, Seferihisar Orman İşletme Şefliği ile Taahhüt Senedi hazırlanmış olup, Ön İzin Taahhüt Senedi de 01.11.2024 tarih ve 13520823 sayılı olur ile 01.11.2024 tarihinden izin verildiği belirtilmektedir. Bu kapsamda aşağıda ki Taahhüt Senedi hazırlanmış ve onaylatılmıştır.

ÖSKÜDAR 17. NOTERLİĞİ
Bulgurlu Mah. Aşağı Bulgurlu Cad.
Defter No: 524 Def. 132/1
Kırtkışanlar 1. Ösküdar İSTANBUL
Tel: 0216 521 54 55 Faks: 0216 521 54 50

№ 44873

26 Kasım 2024
T.Senedi: 17.01.01

T.Senedi: 17.01.01

Güncelleme Tarihi: 17/02/2022

ÖN İZİN TAAHHÜT SENEDİ
(Orman Kanununun 17 nci Maddesinin Üçüncü Fıkrasına İlişkin İzinler İçin)

Orbis Dosya No	: 18-08-21-01032	Dosya No	: 29.08.1003
Talep No	: TALEP2023-78726		
İzin Sahibi	: Eksim Enerji Anonim Şirketi		
TC Kimlik No/Vergi Kimlik No/MERSİS NO/DETSİS NO	: 7280352446		
İzin Konusu	: Seferihisar Res Projesi kapsamında türbin ve yol ilave ön izin talebi		
Orman Bölge Müdürlüğü	: İzmir OBM	İli	: İzmir
Orman İşletme Müdürlüğü	: Gaziemir OİM	İlçesi	: Seferihisar
Orman İşletme Şefliği	: Seferihisar OİŞ	Köyü/Mevkii	: Düzce
Bölme No	: 7, 37 ve 38 nolu bölmeler		
İzin Alanı (m²)	: 31.287,04 m²		
İzin Süresi	: 24 Ay		
İzin Başlangıç Tarihi	: 01.11.2024	İzin Bitiş Tarihi	: -
Olur Tarihi ve Sayısı	: 01.11.2024-13520823		
Ön İzin Bedeli	: 61.330,26 – TL		

Not:Ön İzin Bedeli bölümlerine ayrılmıştır.

Not: On İzin Bedeli bölümüne; bedelsiz izinlerde "bedelsizdir" ifadesi yazılarak neden bedelsiz olduğuna ilişkin dayanağı ayrıca yazılacaktır. On izin bedelinden ayrıca KDV alınacaktır.

6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince yukarıda belirtilen şekilde Devlet ormanı üzerinde ön izin verilmiştir. Bu taahhüt senedi, genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile kamu kurum ve kuruluşlarında kurum yetkililerince onaylanmasını, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin ise noter onayını takiben hüküm ifade eder.

- 1- İzin sahibi, tebliğ tarihten itibaren en geç altı ay içinde; bir defaya mahsus olmak üzere varsa ön izin bedelini yatırarak onaylı ön izin taahhüt senedini orman idaresine teslim eder. Aksi halde verilen izin resen iptal edilmiş sayılır.
- 2- A- Ön izin süresi içinde izin sahibi;
- a) 1/1000 veya uygun ölçekli ağaç röleve planını,
- b) ilgili kanunlar uyarınca alınması gereken ÇED, sit, su tahsis, lisans ve benzeri belge, görüş,
- c) Bedelli izinlerde; talep edilen sahada yapılacak tesislerin, metraj cetveli ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, ilgili genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile kamu kurum ve kuruluşlarınca belirlenecek cari yıl birim fiyatlarına veya proforma faturalarına göre hazırlanmış keşif
- d) Ön izin müracaatında verilen belgelerin değişmesi halinde yenilerini,
- e) Katı atık bertaraf ve düzenli depolama tesisleri ile kazı fazlası malzeme alanı izin taleplerinde depolama öncesi ve depolama sonrası nihai kodları gösterir çevresindeki topoğrafik yapı ile uyumlu ve orman idaresinin kabul edeceği kademeli kapatma planını,
- bir takım halinde orman idaresine teslim eder.
- B- Ayrıca;
- a) Okul, hastane, sağlık ocağı gibi bina izinlerinde, hidroelektrik santral tesislerinde santral binası, termik, doğal gaz çevrim, nükleer güç, rüzgar, jeotermal, biyokütle gibi enerji santralleri, katı atık bertaraf ve düzenli depolama tesisi, atık su arıtma, sokak hayvanları bakımevi, su arıtma, su depolama tesisi, liman geri hizmet alanı, havaalanı ve spor tesisi izinlerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planını veya ilgili idareden alınacak imar planı gerektiren yapı ve tesislerden olmadığına dair yazıyı,
- b) Sokak hayvanları bakımevi izinlerinde, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün uygun görüşünü,

Şekil 11: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-1)

444873

T.Senedi: 17.01.01
Güncelleme Tarihi: 17/02/2022

bir takım halinde orman idaresine teslim eder.

3- İstenilen belgeler, Orman Kanununun 17 nci Maddesinin Üçüncü Fıkrasının Uygulanması Hakkındaki Yönetmelik' in 13 üncü maddesi gereğince düzenlenir.

4- Ön izin devredilemez. Ön izinde saha teslimi ve herhangi bir inşaat faaliyeti yapılamaz.

5- Harp, deprem, sel, yangın, toprak kayması gibi mücbir sebepler ile kendi kusuru dışındaki sebepler nedeniyle istenen belgelerin tamamlanamadığının bildirilmesi halinde veya uygun görülecek hallerde, ön izin sahibinin, ön izin süresi son günü mesai bitimine kadar bölge müdürlüğüne süre uzatımı talebinde bulunması, mevcut taahhüt senedi hükümlerini kabul ettiğine dair ek taahhüt senedi vermesi halinde ön izin süresinin bitim tarihinden itibaren oniki ay süreyle ön izin ve sorumlulukları devam eder.

Ön izin süresi uzatmalar dahil toplam otuzaltı ayı geçemez. Ön izin; izin süresi son günü mesai bitimine kadar süre uzatımı talebiyle bölge müdürlüğüne müracaat edilmemesi, izin sahibinin vazgeçmesi veya istenen belgelerin süresi içinde tamamlanarak orman idaresine verilmemesi halinde resen iptal edilmiş sayılır.

6- Ön izin süresi içinde izin sahibi; istenilen belgeleri tamamlayarak kesin izin talebinde bulunur.

7- Süre uzatmaları dahil, ön izin süresi içinde herhangi bir sebeple kesin izne dönüşmemiş ön izinler için herhangi bir hak iddia edilemez.

8- İzin verilen alanın bir bölümünün, zorunluluk halinde, yol, su, enerji nakil hattı gibi altyapı tesisleriyle Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan tesislerin yapılması maksadıyla verilecek izin alanıyla kesişmesi ve izin sahibinin muvafakatı olmaması halinde mevcut izin faaliyetinin engellenmemesi için gerekli tedbirler talep sahibi tarafından alınması kaydıyla orman idaresi resen izin verebilir. İzin sahibi hiçbir hak talebinde bulunamaz.

İzin verilen yol, su, enerji nakil hattı gibi altyapı tesis izinlerinin bir başka ruhsat sahibi tarafından kullanılmak istenmesi halinde izin faaliyetinin engellenmemesi şartıyla izin sahibinin muvafakatı aranır, muvafakat verilmemesi halinde orman idaresince, orman alanlarının en az zarar görmesi maksadıyla bu altyapı tesislerinin kullanılmasına müsaade edilebilir.

Pasa döküm alanı, atık barajı gibi altyapı tesisi izinlerinde biriktirilen atık ve artıkların kamu kurum ve kuruluşlarının kendi projelerinde kullanılmak üzere talep edilmesi halinde orman idaresi izin sahibinin muvafakatı aranmaksızın resen izin verebilir. Verilen bu yeni izin sebebi ile izin sahibi hiçbir hak talebinde bulunamaz.

İzin verilen tesis alanları ile yol, su, enerji nakil hattı gibi altyapı tesis alanlarından Tarım ve Orman Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarının proje ve faaliyetlerinde kullanılması ihtiyacı hasıl olduğunda orman idaresi, izin sahibinin muvafakatı aranmaksızın resen izin verebilir. Verilen bu yeni izin sebebi ile izin sahibi hiçbir hak ve bedel talebinde bulunamaz.

9- Mevzuat değişikliği nedeniyle ortaya çıkabilecek, yükümlülüklerden orman idaresi sorumlu tutulamaz.

Ön izin süresi içinde mevzuatta kesin izin verilmesini engelleyen değişiklik olması halinde ön izin iptal edilir.

10- Ön izin bedeli hiçbir surette iade edilmez.

11- İzin; izin süresinin dolması, izin sahibinin vazgeçmesi, izin sahibi gerçek kişi ise ölümü tüzel kişi ise tüzel kişiliğinin herhangi bir sebeple sona ermesi, Kanun, yönetmelik ve bu taahhüt senedi hükümlerine aykırı davranılması, orman idaresince yapılacak yazılı ihtar rağmen aykırı durumun giderilmemesi, izin verilmesine dayanak belgelerden en az birinin iptal edildiğinin tespiti halinde Bakanlıkça iptal edilir.

Ancak gerçek kişilerde izin sahibinin ölümü, altı ay içinde mirasçılarının talebi ile izin, kalan süre kadar mirasçılara veya temsilcileri adına yenilenebilir.

12- Bu taahhüt senedindeki adres tebligat adresi olup izin sahibi adres değişikliklerini, değişikliği takip eden 10 iş günü içinde yazılı olarak orman idaresine bildirir. Aksi halde bu taahhüt senedinde yazılı adres tebligata esas adres kabul edilir.

13- İhtilaf halinde; bu taahhüt senedi hükümlerine göre, bu taahhüt senedinde hüküm bulunmayan hallerde ise kanun, yönetmelik ve ilgili mevzuat hükümlerine göre hareket edilir.

14- Bu taahhüt senedinin uygulanmasında doğacak ihtilaflarda izne konu sahanın bulunduğu yer mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

№ 44873

T.Senedi: 17.01.01
Güncelleme Tarihi: 17/02/2022

15- Bu taahhüt senedi; genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait izinlerde kurum yetkililerince, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait izinlerde ise noterden onaylanmış olarak bir takım halinde en geç tebligat tarihinden itibaren altı ay içerisinde orman idaresine verilecektir.

16- Bu taahhüt senedinde yazılı hususlara aynen uyulacağını kayıtsız ve şartsız olarak kabul ve taahhüt ederim.

Özel Hükümler : (İzinin yeri ve özelliğine göre orman idaresince gerekli görülen hususlar yazılacaktır.)

1-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.01.2023 tarihli ve 3070982 sayılı yazısında, İZSU Genel Müdürlüğü'nün 21.02.2023 tarihli ve 685281 sayılı yazısında, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü Orman Yangınlarıyla Mücadele Şube Müdürlüğü'nün 11.01.2024 tarihli ve 10642289 sayılı yazısı ekinde yer alan 19.12.2023 tarihli İnceleme Raporu'nda bahsedilen hususlara uyulması gerekmektedir.

İşbu taahhüt senedi onaltı (-16-) genel, bir (-1-) özel maddeden ibarettir. ... / ... / 202..

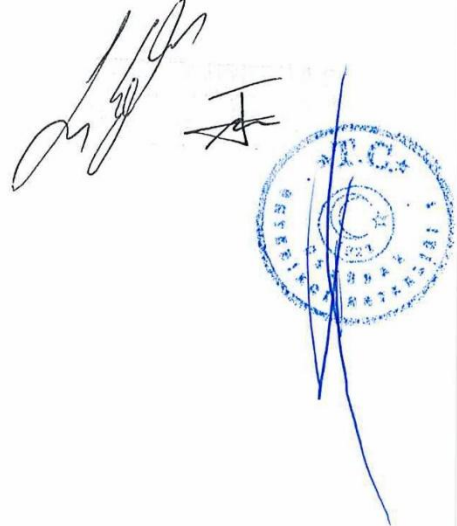
İzin sahibinin

Adı Soyadı/Unvanı : Eksim Enerji Anonim Şirketi
TC Kimlik/Vergi No : 7280352446
Adresi : Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:36
Üsküdar / İSTANBUL

E-Posta Adresi :
Telefon Numarası :

Mühür ve imza

(İzin Sahibi)



Şekil 13: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-3)

1.7. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu

İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 18.07.2023 tarihinde onaylanan İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi Sınırında Kalan RES Alanının İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından “Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1)”, “Uygun Alan 1 (UA-1)” ve “Uygun Alan 2 (UA-2)” olarak kalmakta olup detaylı bilgiler Jeolojik Etüt raporu “Sonuç ve Öneriler” başlığı altında bulunmaktadır.

Uygun Alanlar 1 (UA-1) Zemin Ortamlar

İnceleme alanında eğimin % 0-10 arasında olduğu SK.1 sondajının yapıldığı tamamen ayrılmış (zemin) fliş biriminin bulunduğu alanlar Yerleşime Uygun Alan 1 (UA 1) zemin ortamlar olarak tanımlanmıştır. Bu alanda tamamen ayrılmış fliş birimi yer almaktadır.. İnceleme alanında alınan killi birimler üzerinde yapılan serbest basınç deneyine göre q_u : 1.20-2.06 kg/cm² ve üç eksenli basınç deneyine göre kohezyon c_u : 0.55-0.66 kg/cm², içsel sürtünme açısı 17 -200 bulunmuştur.

Alanda topoğrafik eğim değerlerinin düşük olması ve alanda yer alan zeminlerin katı kıvamda olması bu alanın yerleşime uygun alan olarak tanımlanmasını sağlamıştır.

Uygun Alanlar-2 (U A-2) Kaya Ortamlar

İnceleme alanında %10 eğimden az olan altere fliş ve fliş birimlerin yer aldığı GN1- GN2 ve GN3 alanlar Yerleşime Uygun Alan 2 (U A-2) olarak tanımlanmıştır. Bu alanda genelde fliş birimleri yer almaktadır. Ağırlıklı olarak eğim değerleri % 0-10 arasında değişmektedir.

Gözlem noktalarından alınan blok numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deney sonuçlarına göre,

(Is) (kg/cm²)= 1.1-11.5 kg/cm² değerleri elde edilmiştir. Bu birimler Zayıf, Çok Zayıf Kaya niteliğindedirler.

Alanda kaya düşmesi ve heyelan riski gibi afet teşkil edecek bir durumun olmaması, topoğrafik eğim değerlerinin düşük olması ve alanda yer alan kayaçların çok az, az, orta ve çok dirençli kayaç olması bu alanın yerleşime uygun alan olarak tanımlanmasını sağlamıştır.

Önlemlili Alan 2.1 (ÖA 2-1) Önlem Ahnabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında %o 10 üzerinde eğime sahip olan ve SK.2 ve SK.3 sondajlarının yapıldığı alanlar Önlemlili Alan (ÖA-2.1) olarak ayrılmıştır.

Bu alanlarda yapılan sondajlardan alınan numuneler üzerinde yapılan nokta yükleme deneylerinde (Is) (kg/cm²)= 6.6-32.2 kg/cm² değerleri elde edilmiştir.

Fliş biriminde yapılan tek eksenli basınç deneylerine göre qu:l24_t83.1 kg/cm² arasında bulunmuştur.

Bu değerlere göre birim zayıf kaya sınıflamasına girmektedir.

Alınması gereken önlemler aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

I. Bu alanlarda kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topoğrafya 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 dahil olmalıdır.

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 1. maddedeki önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.

VI. Topoğrafik 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 borular koyularak alt yapıya bağlanmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanılan kesimlerde zemin kütlelerinin drenajının sağlanması gereklidir. Drenaj sistemleri yapılacak altyapı projelerine dahil edilmelidir.

İLİ	İZMİR
İLÇE	Seferihisar
BELDE	-
KÖY/MAHALLE	Düzce Mahallesi
MEVKİİ	-
PAFTA	1/5000 Ölçekli L17c.01c, L17c.02d Pafta, 1/1000 Ölçekli L17c.01c.2b, L17c.01c.2c, L17c.02d.1a, L17c.02d.1d Paftalarında yer alan 6.01 ha.alan
ADA	
PARSEL	
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik çalışmalar, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müteallif mühendis firmada olmak üzere, 1 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


Tuba OTHAN
Jeoloji Mühendisi


Muzaffer ORHAN
Jeoloji Mühendisi


Ferhat KACARGİL
Jeofizik Mühendisi


A.Gözde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü


Dr. Zühre ÇAM
İl Müdür Yardımcısı

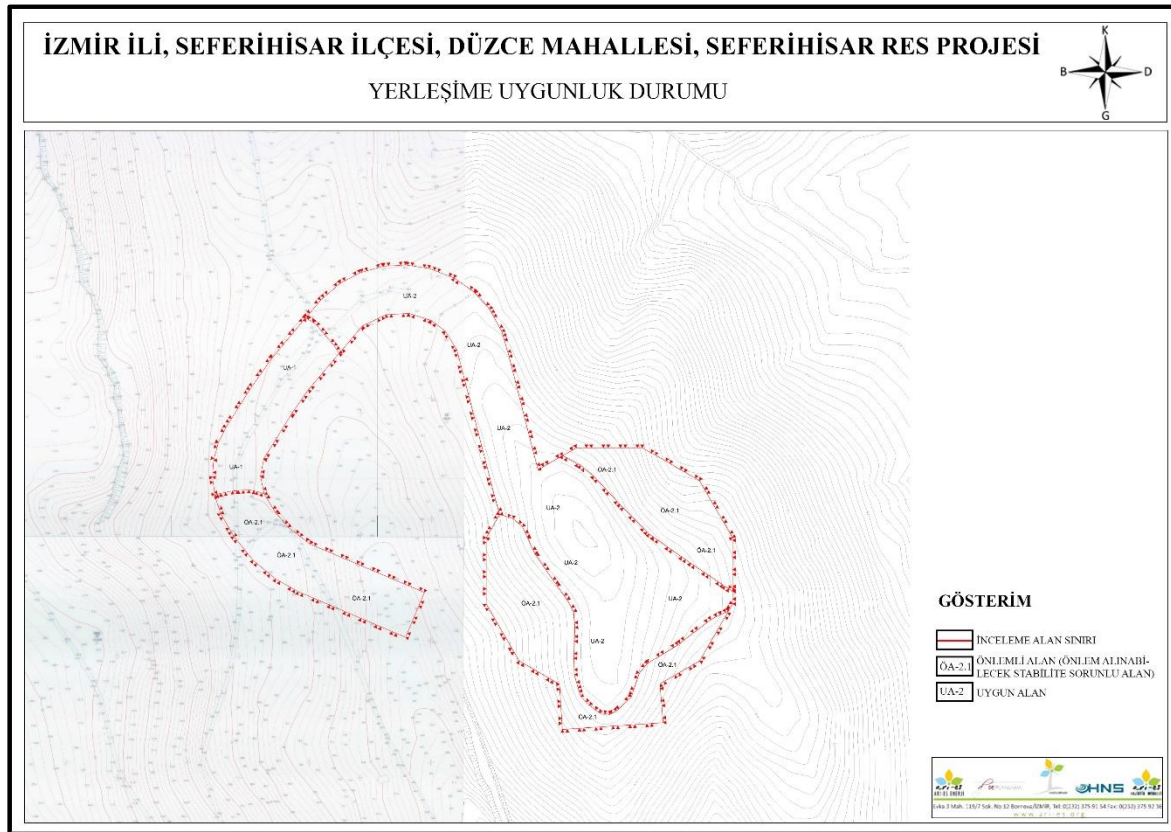
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1.Fıkrasının (d) bendi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi gereğince onanmıştır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY


18.09.2023
Ömür ÖZDİL
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Şekil 14: Jeolojik Etüt Onay Sayfası



Şekil 15: Yerleşime Uygunluk Durumu

2. PLANLAMA ÇALIŞMASI

2.1. Kurum Görüşleri

Kurum görüşleri rapor eki CD'si içersindedir.

2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Eksim Enerji Anonim Şirketi'ne, İzmir İl'inde rüzgar enerjisine dayalı Seferihisar Res projesi kapsamında 08.04.2021 tarihinden 36 yıl 03 ay 16 gün süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 08.04.2021 tarihli ve 10127-18 sayılı karar ile EÜ/10127-18/04865 numaralı üretim lisansı verilmiştir.

Projeye T türbini ilave edilecek olup 6,8 MWm/ 6,8 MWe güç kapasite artışı ile tesisin toplam kurulu gücünün 27,8 MWm/25,3 MWe'a çıkarılması planlanmaktadır.

Bu kapsamda EPDK'ya lisans tadil başvurusunda bulunulmuş olup; 08.04.2021 tarih ve 10127-18 sayılı kurul kararı ve 05.11.2023 tarihli ve 790588 sayılı Daire Başkanlığı Olur'u ile lisansa derç edilmesi uygun bulunmuştur

Türbin alanı belirlenirken, kanat çapının taradığı alan kadar dairesel alan tarifiendikten sonra, bu alanın içinde kalacağı onikigen formda alanlar oluşturulmuştur.

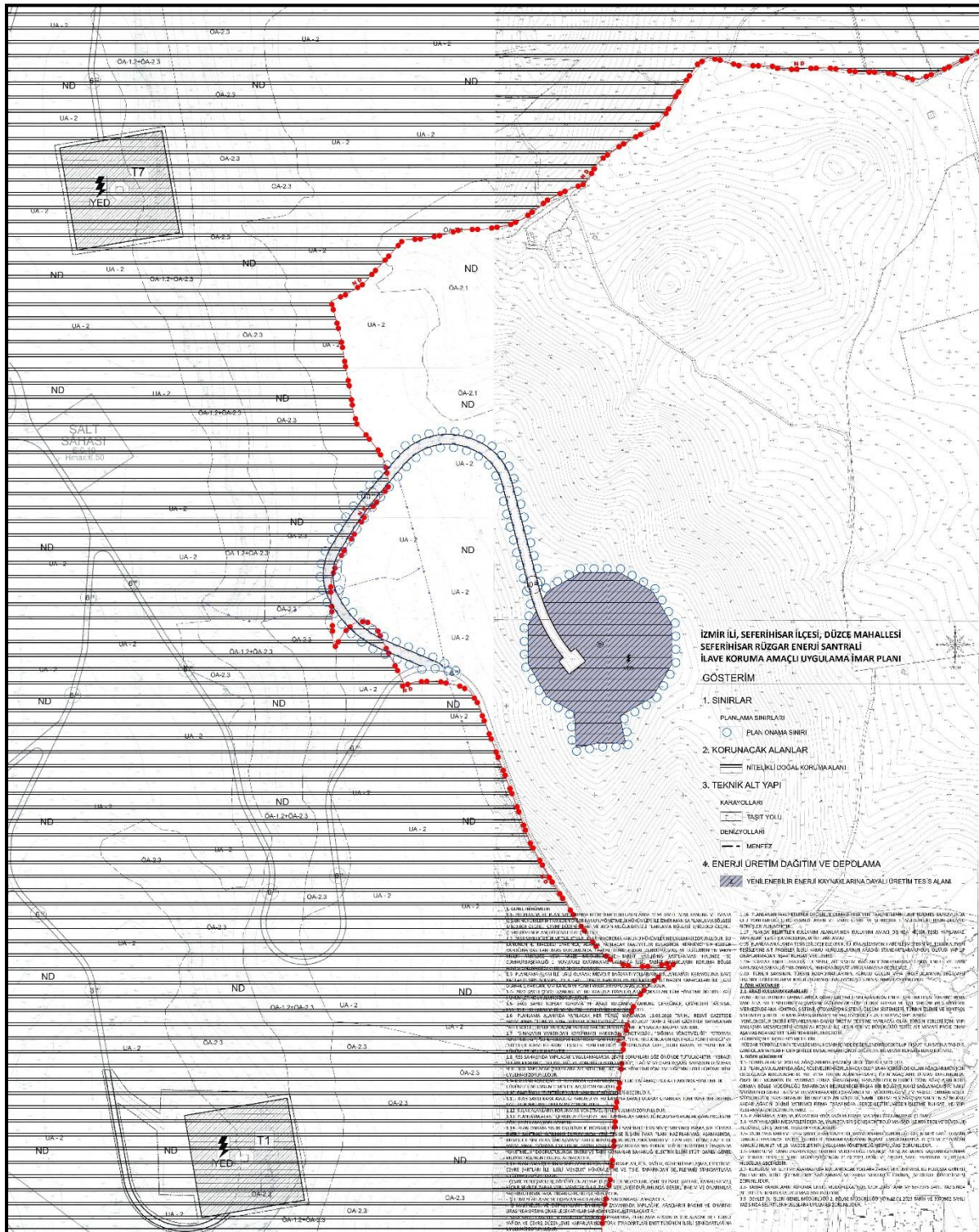
Planlama alanı kapsamındaki santral alanında üretime ilişkin tesisler, bunların tamamlayıcısı niteliğinde alt yapı ve üst yapı tesisleri yapılabilir.

Rüzgâr enerji santrali türbin yüksekliği YENÇOK= 200 metre kabul edilecektir.

Projede yapılan lisans tadili sonucunda işletmede ve faaliyet gösteren 7 adet türbine 1 adet türbin(T8) daha ilave edilmiş olup; kurum görüşleri, hâlihazır harita, imara esas jeolojik etüt, kurum/kuruluşlardan alınan diğer izinler ve yapılan analizler sonucunda oluşturulan sentez çalışması doğrultusunda, Seferihisar Rüzgar Enerji Santraline ait 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Tablo 2: Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım Türü	Öneri Plan(m2)
Türbin Alanı	22,625.055
Yol	6,529.128
Planlama Alanı	29,154.183



Şekil 16: 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Teklifi