



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

**İZMİR İLİ, BERGAMA İLÇESİ, YALNIZDAM MAHALLESİ
101 ADA 15 VE 264 PARSELLER
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI
(RÜZGÂR ENERJİ SANTRALİ - EKSUN 2 RES (T1-7 MWe))
1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE 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.....	7
A.7. Kurum ve Kuruluş Görüşleri	10
A.8. Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED).....	10
A.9. GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Çağrı Mektupları.....	11
A.10. Fotoğraf Albümü.....	12
B. PLANLAMA KARARLARI	14

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Hazine Mülkiyetindeki Parsellerin Kullanım Alanları.....	6
Tablo 2: Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılım Tablosu.....	15

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	9
Şekil 2: ÇED Olumlu Belgesi – Eksun-2 RES (T1 Nolu Türbin).....	10
Şekil 3: Eksun-2 (T1 Nolu Türbin) Teknik Değerlendirme Raporu	11

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 Alanı Yakın Çevre Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .	5
Harita 6: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu	6
Harita 7: Planlama Alanının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Durumu.....	7
Harita 8: Planlama Alanı Fotoğraf Çekim Yönleri.....	12
Harita 9: Öneri İlave Uygulama İmar Planı	16

FOTOĞRAFLAR DİZİNİ

Fotoğraf 1	12
Fotoğraf 2	12
Fotoğraf 3	13
Fotoğraf 4	13

A. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

A.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, İzmir İli, Bergama İlçesi, Yalnızdam Mahallesi 101 ada 15 ve 264 parsel sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 28.348,93 m² (2,83 ha)'dır. Planlama alanı içerisinde bir adet rüzgâr türbini yer alacaktır.

Bu kapsamda imar planı çalışması 1/1.000 ölçekli 1 adet J18B24B3B hâlihazır haritasında 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

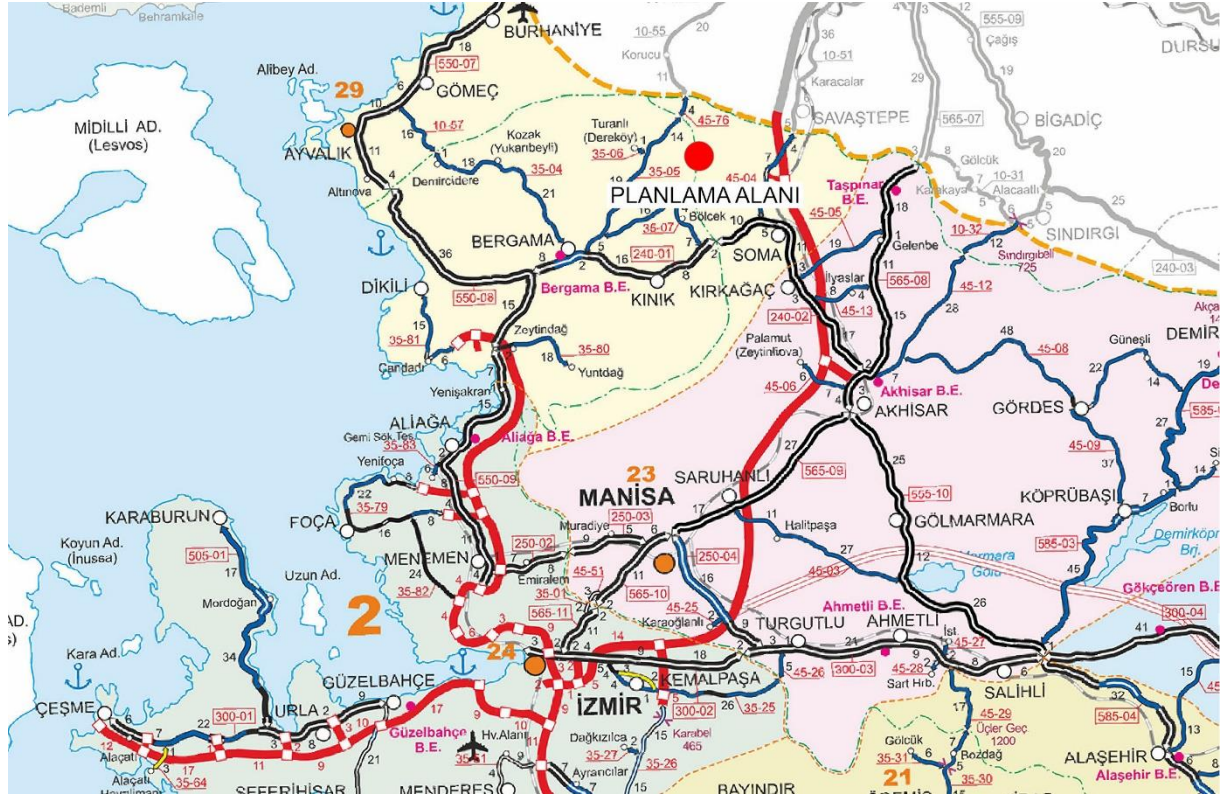


A.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

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.

Harita 2: Planlama Alanının Bölgesel Ulaşım Ağındaki Yeri



A.3. Üst Ölçekli Plan Kararları

A.3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde yer almaktadır.

Onaylı çevre düzeni planı kapsamında; kurulması istenen rüzgâr enerji santral sahası “Çayır-Mera” kullanım kararında kalmaktadır. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına ait plan hükümlerinin ilgili maddeleri 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 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:

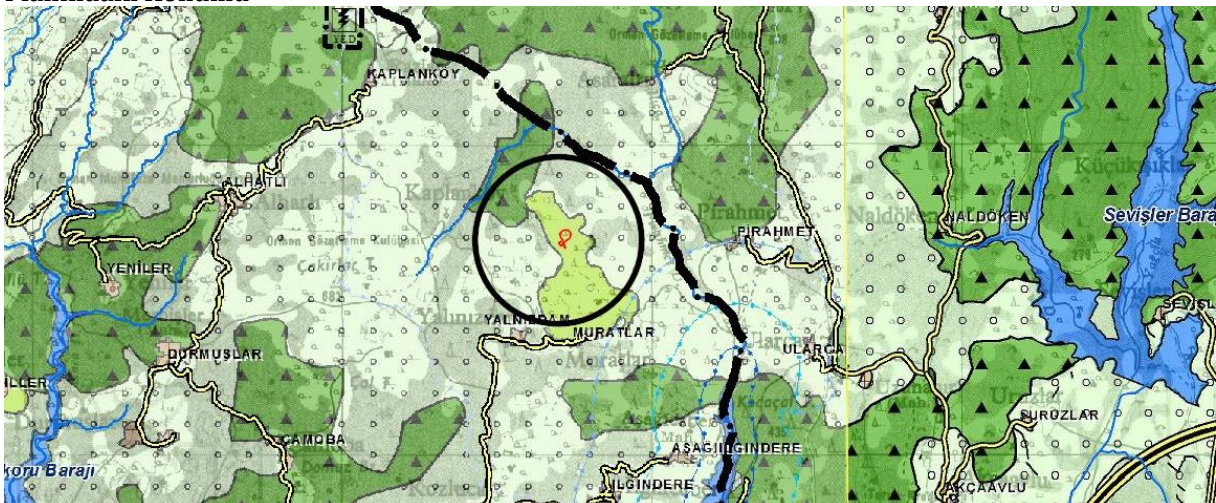
Danıştay 6. Dairesinin 30.10.2020 tarih ve E.2016/2373-K.2020/14080 sayılı kararı uyarınca, imar planları bu hükmün yürürlüğe girdiği tarihinden önce onaylanan yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim tesislerinin kapasite artışı içermeyen imar planı değişiklikleri, ilgili kurum ve kuruluşların 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.
- 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.3.2. İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır.

Onaylı nazım imar planı kapsamında; söz konusu planlama alanı tarım alanı kullanım kararında ve içme ve kullanma suyu uzun mesafeli koruma alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

Onaylı İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına ait plan hükümlerinin ilgili maddeleri aşağıdaki gibidir.

"7.12.1. Enerji Üretim Alanları

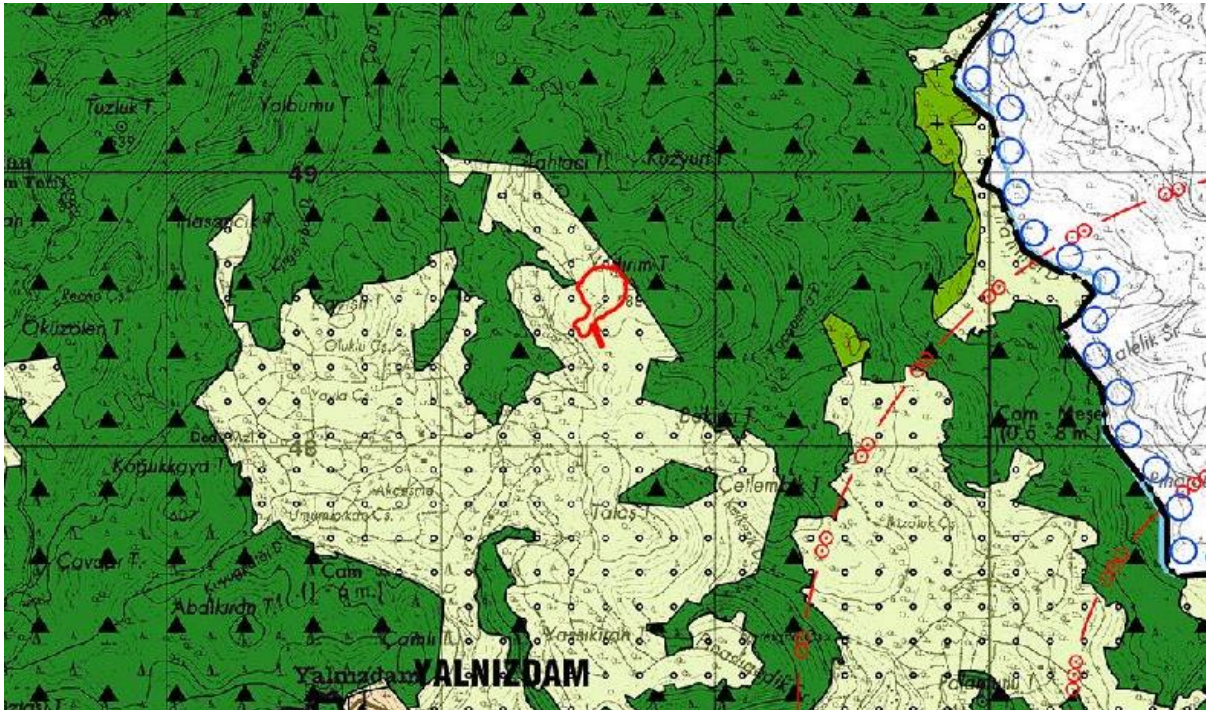
7.12.1.1. Yenilenebilir enerji kaynaklarına (rüzgâr, güneş, jeotermal, biyogaz vb.) dayalı enerji üretim tesis alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmak 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.

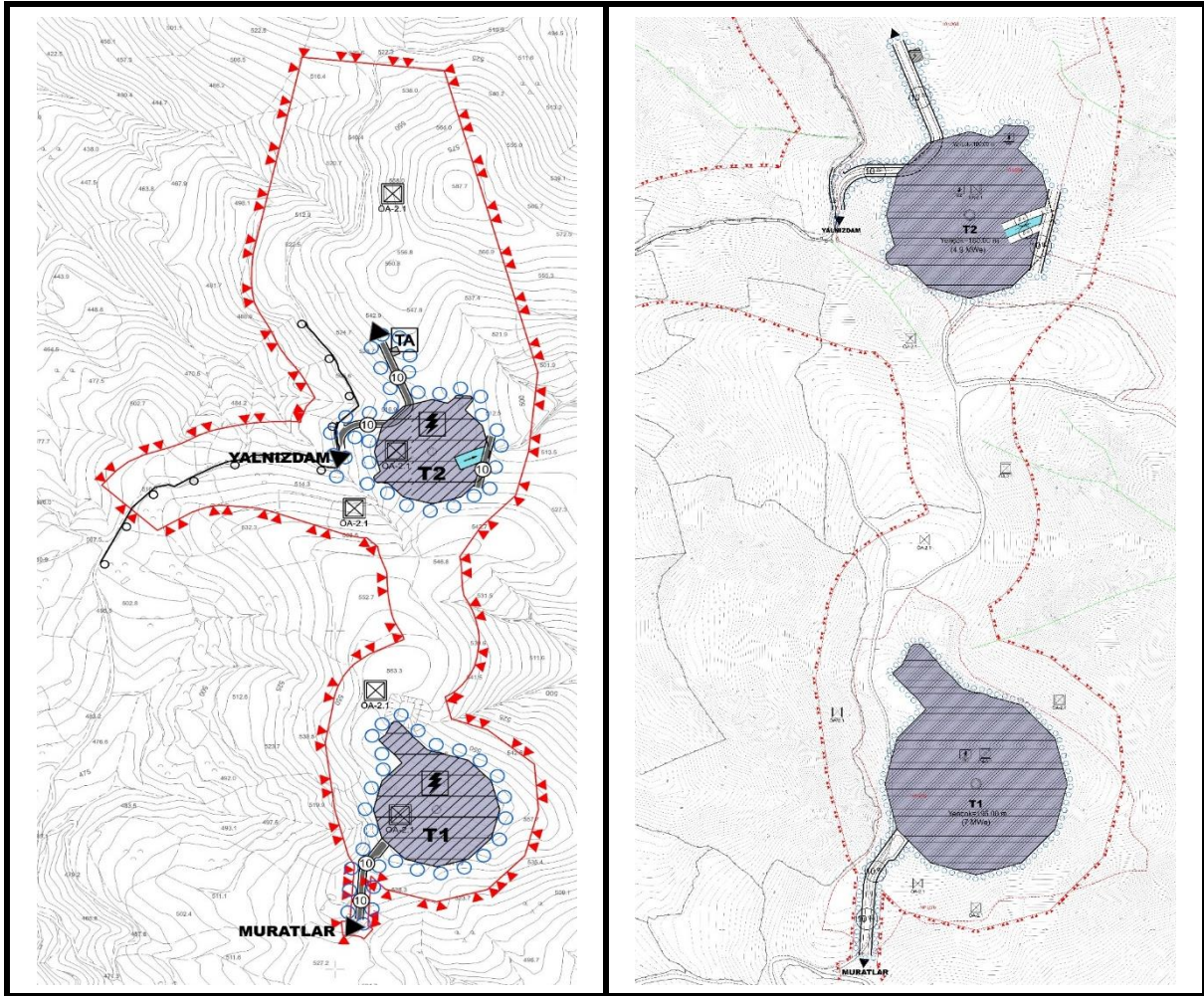
7.28.1.3. İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının mutlak ve kısa mesafeli koruma kuşaklarında yenilenebilir enerji kaynağına dayalı enerji üretim tesislerine izin verilmez. Orta ve uzun mesafeli koruma kuşaklarında yapılacaklarda ise İZSU Genel Müdürlüğü uygun görüşü alınması gerekmektedir.

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."

Harita 4: Planlama Alanının İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



Harita 5: Planlama Alanı Yakın Çevre Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



A.5. Mülkiyet Bilgisi

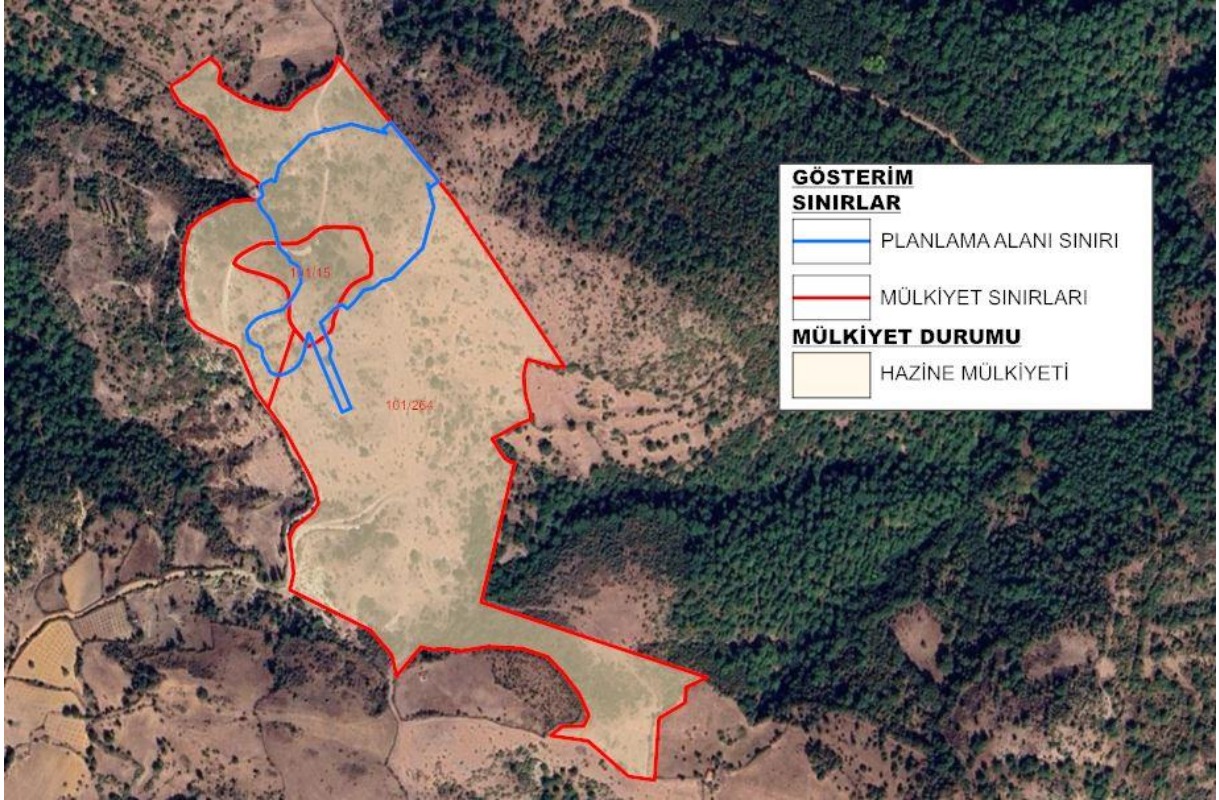
Parsellerden 101 ada 264 parselin kullanım hakkı için yatırımcı firma ile Bergama Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği arasında 20.02.2023 tarihli ve 2189 yevmiye numarası ile ön izin sözleşmesi düzenlenmiş olup sözleşme süresi bir yıldır. Söz konusu parsel için İzmir Valiliği

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.02.2024 tarih ve 8712229, 16.02.2025 tarih ve 11740371, 20.02.2026 tarih ve 14939898 sayılı yazıları ile parselin kullanım hakkı amacıyla ön izin sözleşme süresi 20.02.2027 tarihine kadar uzatılmıştır.

Parsellerden 101 ada 15 parselin kullanım hakkı için yatırımcı firma ile Bergama Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği arasında 04.07.2024 tarihli ve 4788 yevmiye numarası ile ön izin sözleşmesi düzenlenmiş olup sözleşme süresi bir yıldır. Söz konusu parsel için Bergama Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin 07.07.2025 tarihli ve 12965646 sayılı yazısı ile parselin kullanım hakkı amacıyla ön izin sözleşme süresi 04.07.2026 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 6: 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

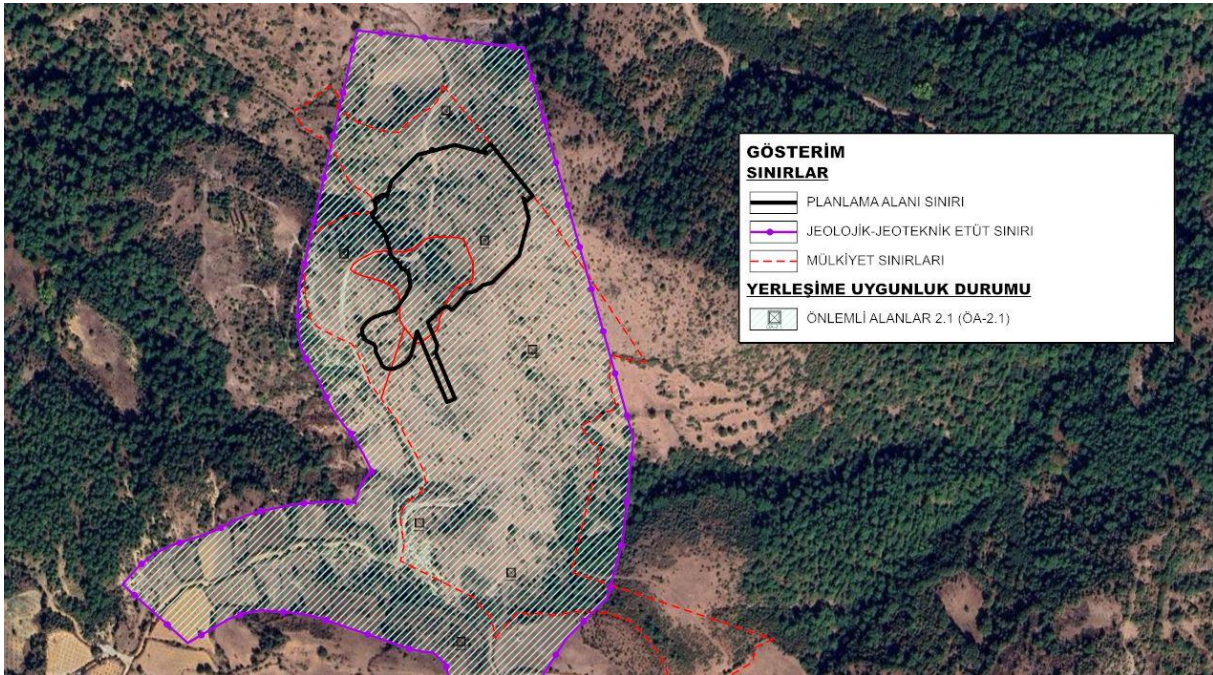
Ada/Parsel	Alan (M ²)	Plana Giren Alan (M ²)	Oran
101/15	8542.72	6401.03	74.93%
101/264	141160.3	21947.88	15.55%
Toplam	149703.02	28348.91	18.94%

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 Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Harita 7: 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 Stabilitate 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 stabilitate 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 Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına 05.01.2026 tarih ve 14507562 sayılı yazısı ile 8836 Karar Numaralı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararları verilmiştir.

Şekil 2: ÇED Olumlu Belgesi - Eksun-2 RES (T1 Nolu Türbin)

The image shows a 'ÇED OLUMLU BELGESİ' (Favourable Environmental Impact Assessment Certificate) for the 'EKSUN-2 RÜZGÂR ENERJİ SANTRALİ (T1 NOLU TÜRBİN ALANI REVİZYONU)' (Eksun-2 Wind Energy Plant (T1 Nolu Turbine Area Revision)). The document is issued by the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change (T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI) and the General Directorate of Environmental Impact Assessment, Permit and Control (Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü). The decision is dated 29.07.2022 and is based on the 31907 numbered Official Gazette. The project is owned by EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. and is located in the Bergama District, İzmir Province. The capacity is 12 MWm/11.9 MWe. The decision is favourable. The document includes a barcode, a stamp of the Ministry, and a signature of the General Director of Environmental Impact Assessment, Permit and Control.

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 Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince: "EKSUN-2 RÜZGÂR ENERJİ SANTRALİ (T1 NOLU TÜRBİN ALANI REVİZYONU) (2 Adet Türbin, 12 MWm/11,9 MWe)" projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.

Karar Tarihi : 05.01.2026
Karar No : 8836
Proje Sahibi : EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Proje Yeri : İzmir İli, Bergama İlçesi, Yalnızdam Mahallesi, 101 Ada, 264 ve 15 Numaralı Parseller
Kapasite: (T1 NOLU TÜRBİN ALANI REVİZYONU) (2 Adet Türbin, 12 MWm/11,9 MWe)
KAPSAM: EK-1

40140
Fatih EKMEKÇİ
Bakan a.
Çevresel Etki Değerlendirmesi,
İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

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

Eksun_2 Rüzgâr Enerji Santrali için GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 25.03.2024 tarih ve 106001 sayılı yazısı ile çağrı mektubu alınmıştır. Eksun_2 Rüzgâr Enerji Santrali iki adet rüzgâr türbininden oluşmakta olup türbin sahalarından birine ait hazırlanan nazım ve uygulama imar planı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onaylanmıştır. Planlama çalışması kapsamında bir adet rüzgâr türbini yer almaktadır.

Şekil 3: Eksun-2 (T1 Nolu Türbin) Teknik Değerlendirme Raporu

RÜZGAR ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU				
BAŞVURU NUMARASI		GEDİZ-RES-155		
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ		EKSUN GIDA TARIM SANAYİ TİCARET A.Ş. ALTUNIZADE MAHALLESİ ORD. PROF. FAHRETTİN KERİM GÖKAY CAD. NO:36 ÜSKÜDAR İSTANBUL		
TESİS ADI		EKSUN 2 RES (7000 kWe + 4900 kWe) Revize		
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		7000kWm/7000kWe		
Bağlantısı uygun bulunan tesis toplam kurulu gücü		7000kWm/7000kWe		
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)		21337,46		
TÜRBİN KOORDİNATLARI				
TÜRBİN NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)	Kule Yüksekliği (m)	Rotor Kanat Çapı (m)
T1	538594,723	4348580,103	113	163
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI				
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)		Kuzey (yukarı değer)	
K1	538594,723		4348664,445	
K2	538636,894		4348653,145	
K3	538667,765		4348622,273	
K4	538679,064		4348580,102	
K5	538667,765		4348537,932	
K6	538636,893		4348507,061	
K7	538594,722		4348495,761	
K8	538552,552		4348507,061	
K9	538521,681		4348537,933	
K10	538510,381		4348580,103	
K11	538521,681		4348622,274	
K12	538552,553		4348653,145	

Düzenlenme Tarihi
5.12.2024



UYGUNDUR

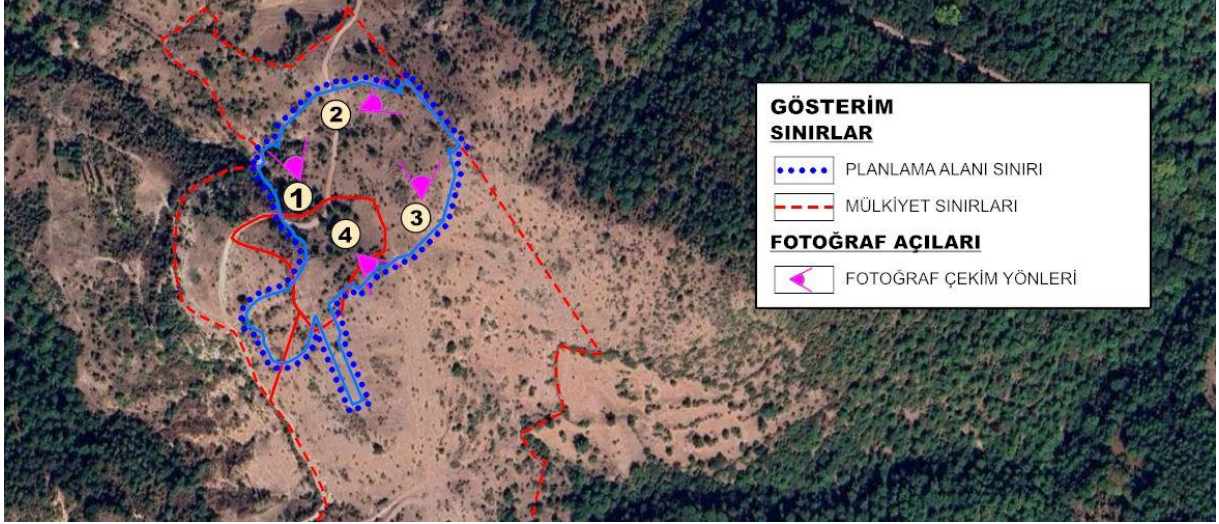

İbrahim AKGÜN

Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

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 8: Planlama Alanı Fotoğraf Çekim Yönleri



Fotoğraf 1



Fotoğraf 2



Fotoğraf 3



Fotoğraf 4



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 15 ve 264 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 bir adet rüzgâr türbini için; Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği çerçevesinde GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 25.03.2024 tarih ve 106001 sayılı yazısı ile çağrı mektubu alınmıştır.

Söz konusu planlama alanına yönelik, kurulacak tesise ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına 05.01.2026 tarih ve 14507562 sayılı yazısı ile 8836 Karar Numaralı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararları verilmiştir.

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Eksun-2 Rüzgâr Enerji Santrali ve bu alanın güneyinde yer alan Eksun_3 Rüzgâr Enerji Santrali üç adet rüzgâr türbininden oluşmakta olup Eksun-2 Rüzgâr Enerji Santrali içerisinde yer alan T2 türbini ve Eksun-3 Rüzgâr Enerji Santrali içerisinde yer alan T1 türbinlerine ait 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onaylanmıştır. Bu plan teklifi Eksun-2 Rüzgâr Enerji Santrali içerisinde yer alan T1 nolu türbin için, 1/1.000 ölçekli ilave uygulama imar planı olarak hazırlanmıştır.

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 İlave Nazım İmar Planı hazırlanmış olup planların kademeli birlikteliği ilkesi çerçevesinde nazım imar planı kararlarına uygun olarak Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Rüzgâr Enerji Santrali) amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. İlave Uygulama İmar Planı kapsamında; planlama alanında bir adet rüzgâr türbini ve ulaşım bağlantısı düzenlenmiştir. Proje alanının erişilebilirliği, yakın çevresinde yer alan onaylı uygulama imar planına ait imar yolundan sağlanmıştır.

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 kuru

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 parsel bitişik konumda yer alan orman alanı ile türbin sahası 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 içerisinde 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.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 21.03.2025 tarih ve 1408542 sayılı kurum görüşü çerçevesinde; "içme suyu projesinde bulunan iletim hattının yapılacak imar planında kamuya ait yol olarak düzenlenmesi" gerektiği belirtilmiş olup türbin sahası içerisinde geçen içme suyu hattı, 10 metrelik yol alanında bırakılmıştır.

Plan kapsamında yer alacak türbin alanında 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.
- Türbin yüksekliği T1 - Yençok=195,00 m'dir.

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)	1	25407.78	2.54	89.63%
Su Yüzeyi (Kuru Dere Yatağı)	1	491.76	0.05	1.73%
Yollar ve Otoparklar		2449.39	0.24	8.64%
Toplam Planlama Alanı		28348.93	2.83	100.00%

Harita 9: Öneri İlave Uygulama İmar Planı

