

1 ALAN TANIMI

1.1 PLANLAMA ALANI

İmar planı değişikliği yapılan alan , Manisa İli , Salihli İlçesi sınırları içerisinde Dombaylı mahallesinde yer almaktadır. Salihli ilçesi Manisa İline yaklaşık 75 km. uzaklıkta yer alan adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2014 yılı toplam nüfusu 156 861 kişidir. Nüfusun yaklaşık % 60'ını ilçe merkezi oluşturmaktadır. İlçe İzmir – Ankara karayolu ağı üzerinde yer almaktadır.

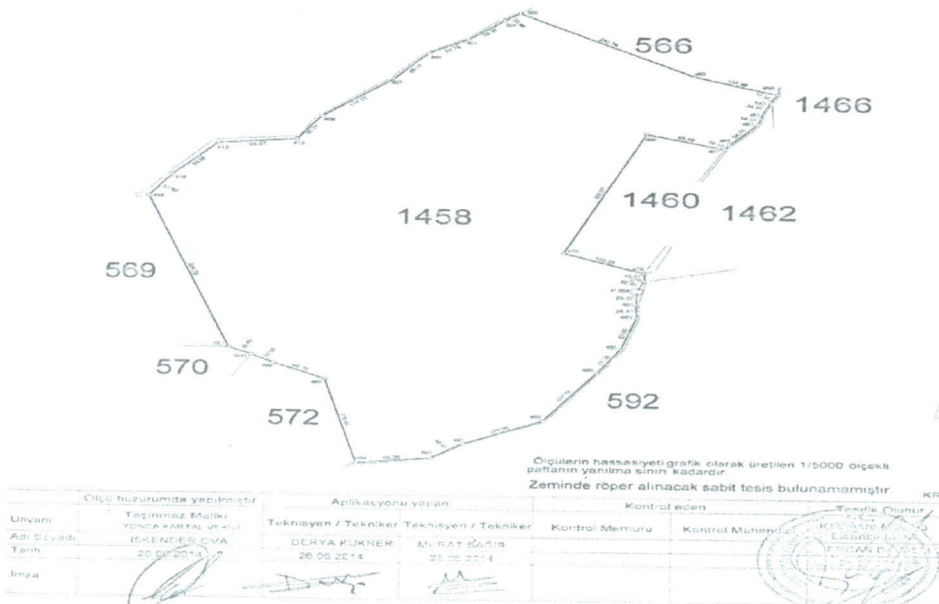
Planlama alanı 1458 parsel Salihli İmar planında K20-c-17-a paftasında yer almakta olup dikeyde 614 000 – 615 500 ile yatayda 4 272 500 – 4 273 500 koordinatları arasında yer almakta olup , imar planında plansız alanda kalmaktadır.



Şekil 1 : Bölgedeki yeri

1.2 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 1458 parseldir. Plansız alan içerisinde kalmakta olup Manisa Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 03.08.2015 tarih ve 8645 sayılı yazıları ile 1458parsel kuru marjinal tarım arazisidir.



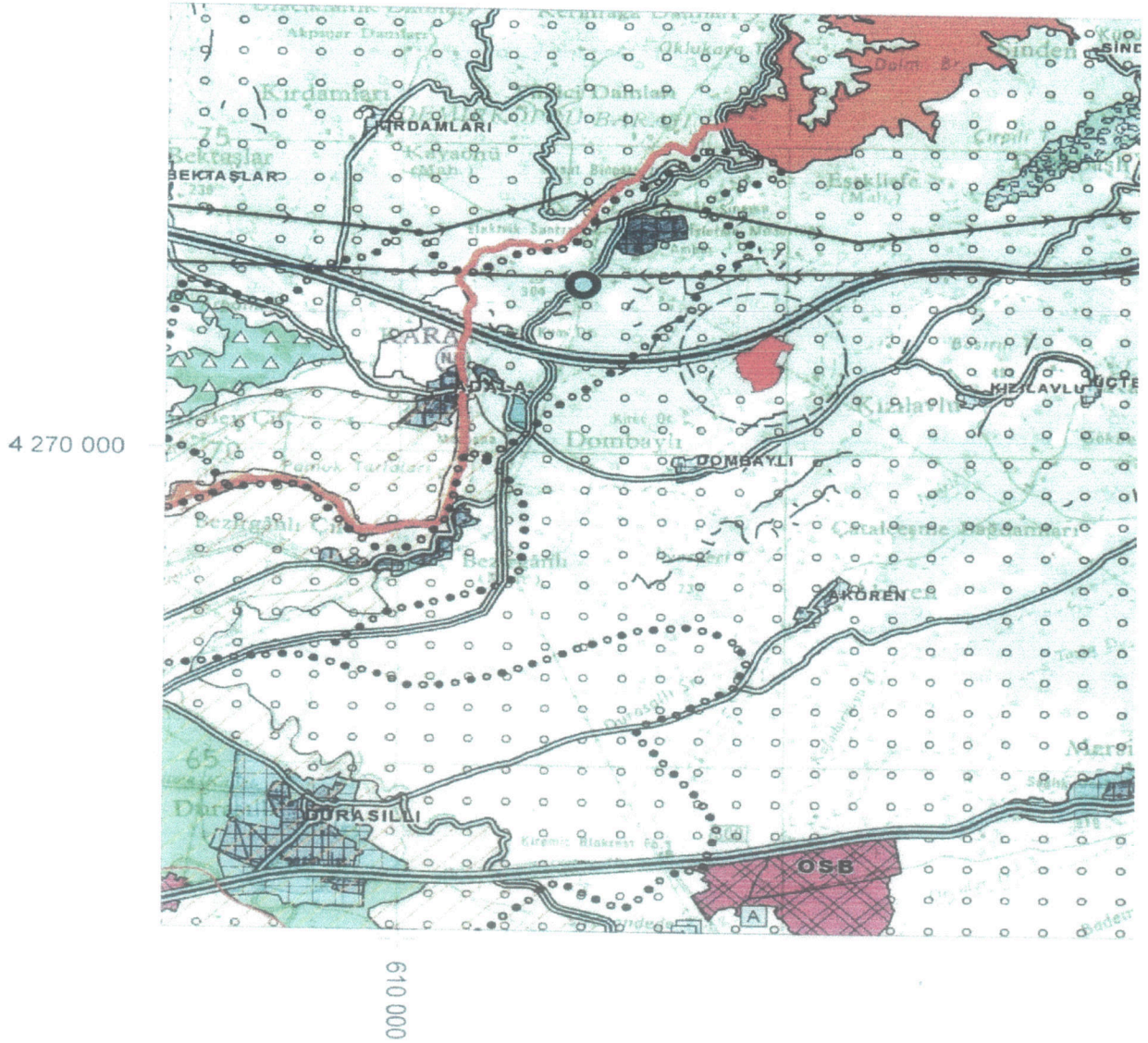
2 ÜST PLAN KARARLARI

2.1 1/100000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı İzmir-Manisa çevre düzeni planına göre Tarım alanı içerisinde yer almaktadır. Çevre düzeni plan hükümlerinde ;

“ 8.18.7. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI VE ENERJİ İLETİM TESİSLERİ

8.18.7.1. YENİLENEBİLİR ENERJİ (RÜZGAR, GÜNEŞ, JEOTERMAL, HİDROELEKTRİK) ÜRETİM ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN İZİNLER VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME VE DENETLEME KURULUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULUYLA, 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANIR VE PLANLAR BİLGİ İÇİN BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. “ denilmektedir.



Şekil 3 : Çevre Düzeni Planı

3 PLAN KARARLARI

Hazırlanan nazım imar planı ile 1458 parselde Lisanssız Güneş enerjisi santral alanı öngörülmüştür. Planlama çalışması öncesi ilgili kurumlardan uygunluk görüşü alınmıştır. İlgili kurum ve kuruluş görüşleri ektedir. Planlama alanı Enerji Piyasası Denetleme Kuruluna ait , Elektrik Piyasasında Lisanssız elektrik üretimine ilişkin yönetmelik kapsamına göre ön izinlerini almıştır.

Planlama alanında Lisanssız Güneş Enerjisi santral alanları oluşturulabilecektir. Santral kapsamında ; teknik yapılar , güneş panelleri, idari , hizmet binaları vb. yer alabilir. Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmara esas Jeolojik Jeoteknik raporunda belirtilen hususlara dikkat edilecektir. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerine uyulacaktır. Planlama alanına ait yapılanma koşulları alt ölçek planda belirlenecektir.

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan uygun görüş yazı içeriklerinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Kurum görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

- MASKİ Çevre Koruma ve Denetleme Dairesi Başkanlığı'nın 13.07.2015 tarih ve 4715 sayılı yazısı ile belirtilen hususlara uyulması gerekliliği bahisle talepte sakınca bulunmadığı karara bağlanmıştır.
- Manisa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.07.2015 tarih ve 95722320 sayılı yazıları ile 1458 parselin 2863 sayılı kanun kapsamındaki koruma alanlarında kalmadığı belirtilmiştir.
- Manisa gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 03.08.2015 tarih ve 8645 sayılı yazıları ile 1458 parsel kuru marjinal tarım arazisidir. 03.07.2014 tarih ve 115/10 sayılı İl Toprak Kurulu kararı ve 11.07.2014 tarihli verilen noter taahhütüne uyulması koşulu ile talep uygun görülmüştür.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.07.2015 tarih ve 440153 sayılarına istinaden söz konusu parsel ile ilişkin olarak 10.07.2014 tarih ve 432806 sayılı görüşlerinin aynen geçerliliğini koruduğu belirtilmiştir. Planlama alanının kuzey batısından geçen mağaza deresinin mevcut kadastral plandaki şerit genişliklerine müdahale edilmemesi gerekliliği , mülkiyeti parsel sahibinde kalmak üzere 7 m.'lik servis yolu ve ayrıca 5 m.'lik yapı yaklaşma alanı bırakılması istenmiştir.
- Manisa Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü'nün 08.07.2015 tarih ve 2866 sayılı yazılarında 1458 parselin , Müze İl Müdürlüğü'nün 03.07.2015 tarihli uzman raporuna göre 2863 sayılı kanun kapsamına giren bir kaydına rastlanılmadığından talepte sakınca bulunmamıştır.
- Manisa Valiliği'nin halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 29.06.2015 tarih ve 129 sayılı yazıları ile 1458 parselde talebin ilgili kurumlardan uygun görüş alınması şartıyla sakıncalı olmadığı belirtilmiştir.
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.07.2015 tarih ve 145367 sayılı yazıları ile 1458 parsel için 6001 sayılı kanunun 17. maddesi , 18. maddesinin 3. ve 5. bendlerine dikkat edilmesinin yanı sıra 2918 sayılı Karayolları Trafik kanunun 18. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve açılacak tesisler hakkındaki yönetmeliğin " yapı yaklaşma mesafeleri başlıklı 41. maddesinde belirtilen standartlara dikkat edilmesi, detay projelendirme aşamasında Karayolu görüşünün tekrar sorulması belirtilip uydu fotoğrafında parsel durumu belirtilmiş ve talepte sakınca bulunmadığı karara bağlanmıştır.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını koruma Genel Müdürlüğü'nün 06.07.2015 tarih ve 16723 sayılı yazıları ile 1458 parsel özel çevre koruma bölgesinde kalmamaktadır .Orman ve Su İşleri Bakanlığı 4. bölge Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinin

- mevzuatları açısından parsel korunan alanlarda kalmıyorsa 644 sayılı KHK'nın 13/A maddesi bakımından sakınca olmadığını belirtmişlerdir.
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı M.T.A. Genel Müdürlüğü 14.07.2015 tarih ve 803 sayılı yazıları ile 1458 parselde kurum açısından engel teşkil edecek bir husus bulunmadığını belirtmişlerdir.
 - Manisa Valiliği İl Afet ve acil Durum Müdürlüğü 19.06.2015 tarih ve 2342 sayılı yazıları ile 1458 parselde 7269 sayılı kanun gereği bir kararın olmadığını belirtmiştir.
 - EÜAŞ Genel Müdürlüğü'nün 30.06.2015 tarih ve 31487 sayılı yazıları ile 1458 parsel üzerinde herhangi bir tesislerinin bulunmadığı ya da projelerinin olmadığı belirtilmiştir.
 - BOTAŞ'ın 26.06+.2015 tarih ve 222332 sayılı yazıları ile 1458 parselde mevcut veya planlanan boru hattı veya tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.
 - Orman Genel Müdürlüğü Manisa Orman İşletme Müdürlüğü 13.07.2015 tarih ve 1479480 sayılı yazıları ile 1458 parselin orman sayılmayan alanlarda bulunduğunu belirtmiştir.
 - Gediz elektrik AŞ. 'nin 29.06.2015 tarih ve 1506290934 sayılı yazıları ile 1458 parselden geçen Demirköprü - Kula hattına ait koruma koşulları açıklanarak sakınca olmadığı belirtilmiştir.
 - AKSA Doğalgaz 22.06.2015 tarih ve 5346 sayılı yazıları ile 1458 parselin ruhsat alanı dışında olduğunu belirtmişlerdir.
 - Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 08.07.2015 tarih 3029 sayılı yazıları ile 1458 parselin yetki alanları dışında kaldığını belirtmişlerdir.
 - Maden İşleri Genel Müdürlüğü 27.08.2015 tarih 254884 sayılı yazıları ile sakınca olmadığını belirtmişlerdir.
 - Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü 21.07.2015 tarih ve 1030 sayılı yazıları ile 02.10.2013 tarih ve 28783 sayılı "Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen süreler içinde gerçekleştirilmesi durumunda bir sakınca olmadığını belirtmişlerdir.
 - EDAŞ 3. bölge Müdürlüğünün 24.07.2015 tarih ve 74357 sayılı yazıları ile 1458 parselde yapılacak tesis çalışmalarında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
 - Orman ve su İşleri Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün 15.10.2015 tarih ve 210444 sayılı yazıları ile 1458 parsel 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu Kapsamına girmediği , sulak alanlar içerisinde kalmadığı , ve 4913 sayılı kara avcılığı kanunu kapsamında Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme alanında kalmadığı belirtilmiştir. Kuşların çarpışma riskinin ortadan kaldırılması riskinin ortadan kaldırılmasına yönelik kriterlere uyulması koşuluyla sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
 - Tedaş Genel Müdürlüğü 13.07.2015 tarih ve 606.99 sayılı yazıları ile Manisa Bölgesinin özelleştirildiği bahisle Gediz AŞ ile irtibat kurulması gerekliliğini belirtmiştir.
 - Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 13.11.2015 tarih ve 12538 sayılı yazısı ekinde iletilen Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 09.07.2015 tarih ve 147995 sayılı görüşlerinde Kuşların çarpışma riskinin ortadan kaldırılması için kurulum sonrası ortaya çıkan kablo , elektrik iletim hattı vb. malzemelerin yeraltına alınması , güneş panelleri etrafında büyüyen otlarla mücadele için kesinlikle kimyasal ilaç ya da pestisit kullanılmaması , otlarla mücadele için doğal otlatma yapılması , proje kurulum çalışmalarının kuşların üreme dönemi olan 15 Şubat – 15 Haziran tarihleri dışında yapılması , çıkan hafriyatın doğal alanlara bırakılmaması , güneş panelleri kurulurken kuşlara yansıma yapmaması ve yapay ışık alanı özelliği göstermemesi için "mat" özellikli panellerin seçilmesi , paneller arası mesafeler olası kuş çarpmalarını azaltacak şekilde en az 10-28 cm aralık içerecek şekilde olması hususlarının imar planı hükümlerinde yer alması kaydıyla sakınca görülmemiştir.
 - Manisa Büyükşehir Belediyesi , İmar ve Şehircilik Başkanlığı , Planlama ve Harita Şube Müdürlüğü'nün 06.07.2015 tarih ve 1151 sayılı yazıları ile planlama alanının 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planında "tarım alanında" kaldığı belirtilmiş , çevre düzeni planının enerji üretim alanlarına ilişkin 8.18.7.1 maddesi açıklanarak , belediye adına bir çalışma yürütülmediği belirtilmiştir. İlçe belediyesinin görüşünün oluşturulmasına bağlı olarak asıl kurum görüşünün plan teklifi iletildiği aşamada verileceği belirtilmiştir.
 - Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 22.07.2015 tarih ve 8326 sayılı ile planlama alanının 1/100000 ölçekli İzmir –Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzenine göre "Tarım Arazisi" kapsamında kaldığı , Bakanlık tarafından tescilli koruma alanlarında ve bunların koruma sınırlarında kalmadığı ,müdürlüğünün bu alanda herhangi bir çalışmasının olmadığı belirtilmiştir. Planlama alanın Çevre düzeni planında etkilendiği ilgili maddeleri açıklanarak alt

ölçekli planlama çalışmalarının Çevre Düzeni Planının plan hükümlerinin 8.18.7.1 ve 7.25 maddeleri çerçevesinde devam ettirilmesinde bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli İzmir - Manisa çevre düzeni planı, 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

SELMA KISA ŞEHİR PLANLAMA ÇİLTİĞİ MÜHENDİSLİK
Mim. İnş. Taah. Tır. San. ve Tic. Ltd. Şti.
(A Grubu Planlar)
Ergene Mah. 545 Sok. No: 303 Bornova-İZMİR
Tel&Fax: 0232.388 38 70 Gsm: 0507.940 98 51
selmakisaplanlama@gmail.com

ÇİMEN PLANLAMA
Osman ÇİMEN
Şehir Plancısı (G Ü)
Atatürk Mh. 248 Sk. Akgöl İsh. 3/307
Gsm: 0 538 621 87 83 - SALİHLİ/MANİSA
Adil Oral V.D. 257002748 - Oda Sic. 4510856