

1 ALAN TANIMI

1.1 PLANLAMA ALANI

İmar planı değişikliği yapılan alan , Manisa İli , Salihli İlçesi sınırları içinde Adala 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.



Şekil 1 : Manisa İlinin Türkiye ve Bölgedeki Yeri



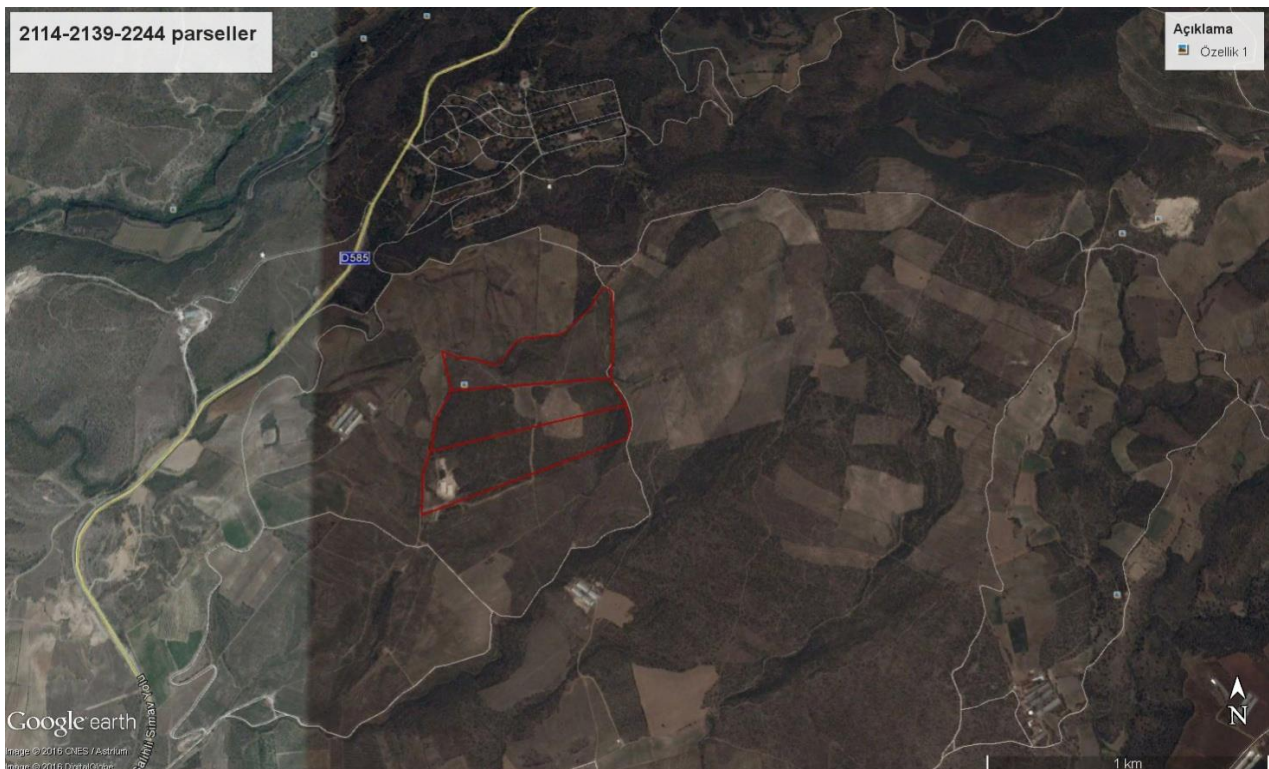
Şekil 2 : Salihli İlçesinin Bölgedeki yeri

1.2 PLANLAMA ALANI ULAŞIM SİSTEMİ

Planlama alanı 2114 , 2139 , 2244 parseller İlçe sınırları içerisinde , Adala mahallesinde yer almakta olup , K20-c-16-b ve K20-c-17-a paftalarında , dikeyde 613 000 – 614 000 ile yatayda 4 273 500 – 4 274 500 koordinatları arasında yer almakta olup , imar planında plansız alanda kalmaktadır. Planlama alanı Salihli İlçesine yaklaşık 20 km. uzaklıktadır.



Şekil 3 : Ulaşım Ağındaki yeri

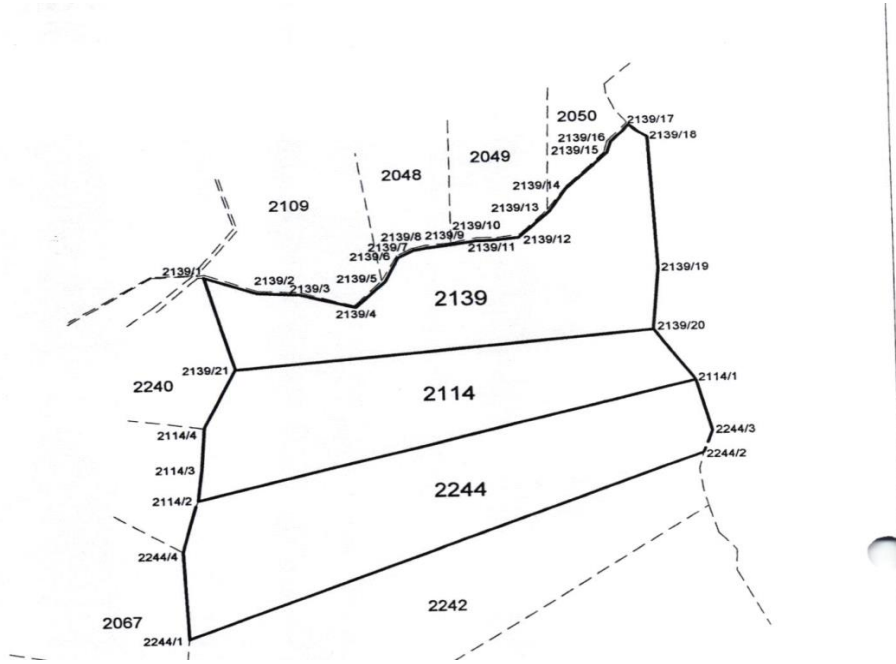


Şekil 1 : Bölgedeki yeri

1.2 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 2114 , 2139 , 2244 parselleridir. Plansız alan içerisinde kalmakta olup Manisa Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 17.03.2016 tarih ve 3065 sayılı yazıları ile 2114 , 2139 , 2244 parselleri kuru marjinal tarım arazisidir. Agrolive AŞ. Ve

Orhun Kartal adına kayıtlıdır. Parsel alanları toplam olarak yaklaşık 40 Ha.'lık büyüklüğe sahiptir. Parsellerin yaklaşık 25 Ha.'lık kısmında planlama çalışması yapılmıştır.



1.3 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ

1.3.1 Yer Seçimi

Güneş santrali için arazi seçiminde aranacak ilk şartlardan birisi güneş potansiyeli miktarıdır. Seçim yapılacak arazinin toprak yapısı ve Güneş potansiyelinden maksimum faydalanmak için arazinin güney cepheli olması önemlidir. Arazinin ulaşılabilirliği , çevresel faktörler, Enerji nakil hatlarına ulaşılabilirliği , bölgesel iklim şartları gibi birçok faktör Güneş Enerji santrali yer seçimi için önemlidir.

Arazi seçiminde dikkat edilecek bir diğer husus marjinal kuru tarım arazisi olmasıdır. Çünkü bu tarz yenilenebilir enerji üretim alanları ancak marjinal tarım arazileri üzerinde kurulabilme izni almaktadır. Bu çerçevede 2114 , 2244 , 2139 parseller gerekli şartları taşımaktadır.

1.3.2 Fiziksel Eşikler

Planlama alanı herhangi Sit koruma alanı ,Özel statülü koruma alanı ve Afete maruz alan sınırları içerisinde kalmamaktadır.

1.3.2.1 Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu

Planlama alanına ilişkin 06.09.2016 tarih ve E.10849 sayı ile onaylanan etüd raporunda aşağıdaki hususlara yer verilmiş olup planlama aşamasında bu hususlar dikkate alınmıştır.

1.3.2.1.1 Jeomorfoloji

İnceleme alanın topoğrafik eğimi %1-%10, %11-%20, %21-%30, %31-%40 arasında 4 kısımda değişmekte olup en yüksek eğim değeri %35'dir. Eğim kuzey doğu yönüne ve güneybatı yönüne sahiptir.

1.3.2.1.2

1.3.2.1.3 Jeoloji

İlçe topoğrafik eğimi 0⁰-3⁰ olan Gediz grabeni üzerindeki çöküntü alanında yerleşmiştir. Şehrin güneyine doğru gidildikçe eğim artmakta ve zirvelerde 17⁰ nin üzerine çıkmaktadır.

Güneydeki dik topoğrafyanın düzlüğe (ovaya) açıldığı alanlarda yaygın alüvyon yelpazeleri ve taşkın alanları gelişmiştir.

İnceleme alanı MTA'nın 1/25000 ölçekli jeoloji haritasına göre Pliyosen yaşlı Ulubey formasyonu (Tiu) gözlenmektedir.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları ve arazi gözlemleri sonucunda Ulubey Formasyonu (Tiu) içinde yer almaktadır.

Arazi kaya birimi olduğu için bitkisel toprak çok az görülmektedir. Arazini bazı kısımlarında ayrılmış seviyeler gözlenmektedir. Kireçtaşları arazide kalın, düzgün, az eğimli ve yer yer yatay kısımlar şeklinde gözlenmektedir. Arazide gözlenen kireçtaşı birim açık sarı renklidir.

İnceleme alanında 14 adet 5,00 metre ve 2 adet 10 metre derinliğinde temel sondajlar açılmıştır. İnceleme alanında bitkisel topraktan sonra kireçtaşları uyumlu şekilde gözlenmiştir.

1.3.2.1.4 Hidrojeoloji

Yeraltısuyu Durumu

İnceleme alanında yer altı suyuna rastlanılmamıştır.

Yüzey Suları

İnceleme alanı ve çevresinden dere nehir vb.. bulunmamaktadır. Taşkın sorunu yoktur. Ancak yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır.

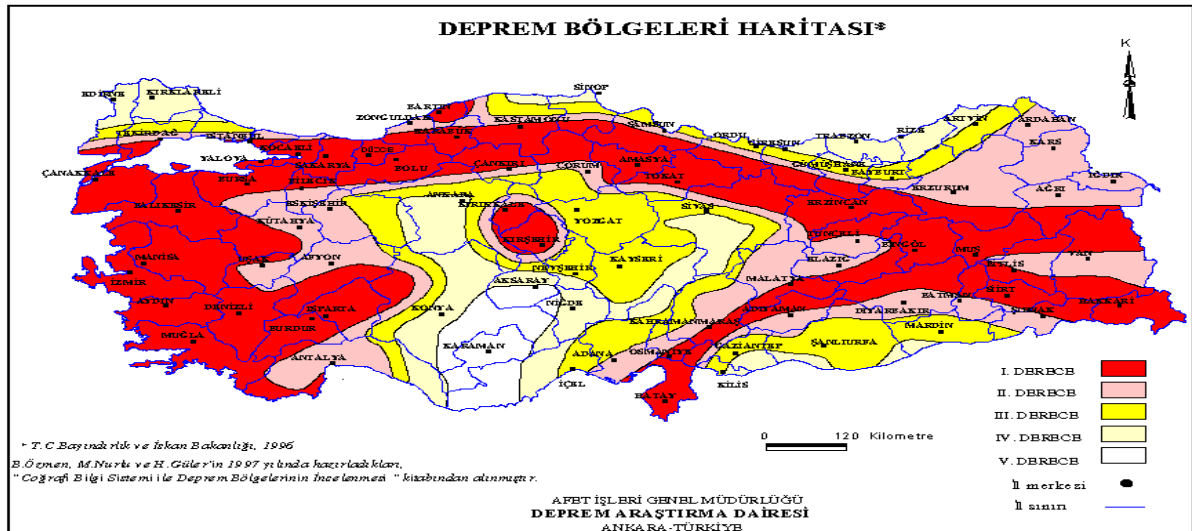
İçme ve Kullanma Suyu

İnceleme alanında İçme ve Kullanma suyu sondajdan temin edilmektedir.

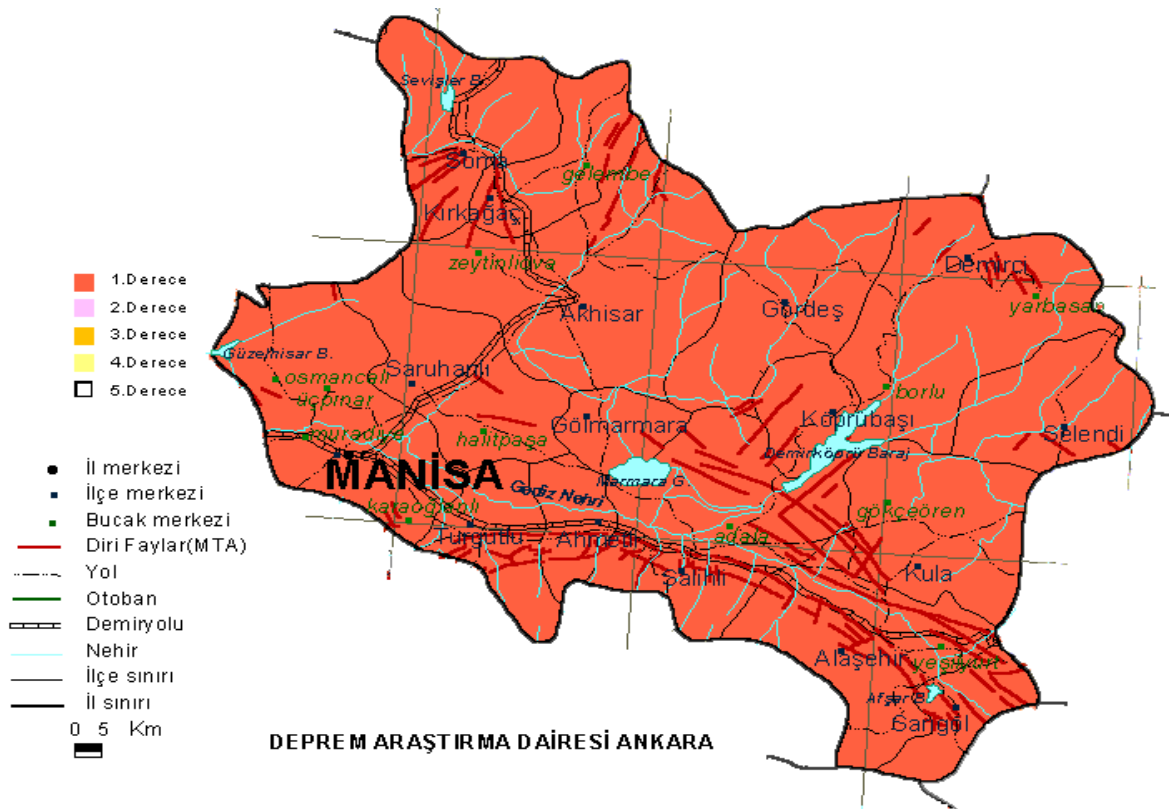
1.3.3 Deprem Durumu

Ülkemizin %42 si I. Derece deprem kuşağı üzerindedir ve bu alanda nüfusun yaklaşık %45 i yaşamaktadır. Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün yayınlamış olduğu Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'nda Manisa ilinin tümü I. Derece deprem bölgesinde bulunmaktadır.

Elde edilen sismik verilerin ışığında, bölge içerisinde, her bir yapının büyük bir deprem etkisine maruz kalma olasılığının yüksek olduğunu görmekteyiz. Bu nedenle tüm yapıların mutlak olarak, zemin etüdü çalışmaları sonrasında elde edilecek parametreler göz önünde bulundurularak, yapı standartlarına uygun olarak inşa edilmesi gerekmektedir.



Şekil 6: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası



Şekil 7: Manisa İli Fay Haritası

1.3.4 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

İnceleme alanı MTA'nın 1/25000 ölçekli jeoloji haritasına göre Pliyosen yaşlı Ulubey formasyonu (Tiu) gözlenmektedir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları ve arazi gözlemleri sonucunda Ulubey Formasyonu (Tiu) içinde yer almaktadır.

İnceleme alanı %1-%40 eğime sahiptir. Eğim yönü kuzeydoğu ve güneybatı yönündedir. Zemin özellikleri ve Eğim açısından değerlendirildiğinde ve sahanın konumu göz önünde bulundurulduğunda, yerleşime uygunluk açısından sahada mühendislik problemleri açısından herhangi bir sorun söz konusu değildir. Ancak projelendirme yapılırken Manisa İli'nin, Depremsellik Haritası'nda 1. Derece Deprem Bölgesi alanına düştüğü de göz önünde bulundurulmalı ve ilgili yönetmeliklere uyulmalıdır.

İnceleme alanının yer altı suyuna rastlanılmamıştır. Kaya zemin olduğundan sıvılaşma riski görülmez.

İnceleme alanında taşıma gücü , sıvılaşma , oturma ve şişme gibi mühendislik problemleri gözlenmemektedir.

İnceleme alanında, arazi çalışmaları, mühendislik jeolojisi değerleri ve eğim haritalarından faydalanılarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli hale hazır harita üzerinde işlenmiş ve yerleşime uygunluk haritaları üretilmiştir.

İnceleme alanında yerleşime uygunluk değerlendirilmesi iki kategori de tanımlanmıştır. Yerleşime uygunluk haritasında eğim %1-%10 ise uygun alan (UA-2) , eğim %1-%10 dan büyük ise önemli alan (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır.

1.3.5 Kurumsal Eşikler

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

- MASKİ Çevre Koruma ve Denetleme Dairesi Başkanlığı'nın 04.04.2016 tarih ve 4743 sayılı yazısı ile belirtilen hususlara uyulması gerekliliği bahisle talepte sakınca bulunmadığı karara bağlanmıştır.
- Manisa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.04.2016 tarih ve E3872 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parseller 2863 sayılı kanun kapsamındaki koruma alanlarında kalmadığı belirtilmiştir. Ayrıca 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 ,5543 Sayılı kanun , 3621 Sayılı kanun kapsamında kalmadığı , ÇED kapsamı dışında kaldığı ve müdürlüğün 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.

- Manisa Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü’nün 17.03.2016 tarih ve 3065 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parseller kuru marjinal tarım arazisidir. Çevre arazilere ve yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması ve DSİ görüşüne uyulması kaydıyla uygun olduğu belirtilmiştir.
- Manisa Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü’nün 02.06.2016 tarih ve 2364 sayılı yazılarında 2139 , 2114 , 2244 parseller, Müze İl Müdürlüğü’nün 27.05.2016 tarihli uzman raporuna göre 2863 sayılı kanun kapsamına giren bir kaydına rastlanılmadığından talepte sakınca bulunmamıştır.
- Manisa Valiliği’nin Halk Sağlığı Müdürlüğü’nün 23.03.2016 tarih ve E.2137 sayılı yazıları ile 2250 parselde talebin ilgili kurumlardan uygun görüş alınması şartıyla sakıncalı olmadığı belirtilmiştir.
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 29.03.2016 tarih ve E.72932 sayılı yazıları ile kamulaştırma sınırı olan sev dibinden itibaren 15 m. güvenlik payı bırakılması gerektiği belirtilmiştir. 2139 , 2114 , 2244 parseller için 6001 sayılı kanunun 17. maddesi (2) numaralı bendi, 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, İmar Planı hazırlandıktan sonra Karayolu görüşünün tekrar sorulması belirtilip ekli cd ortamında parsel durumu belirtilmiştir. Bu karara bağlı olarak imar planı taslağı hazırlanarak tekrar Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’ne kurum görüşü sorulmuş ve 06.09.2016 tarih E.214294 sayılı kararı ile Hazırlanan Alternatif-1 imar planında sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı M.T.A. Genel Müdürlüğü 05.04.2016 tarih ve E.7809 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parsellerde kurum açısından engel teşkil edecek bir husus bulunmadığını belirtmişlerdir.
- Manisa Valiliği İl Afet ve acil Durum Müdürlüğü 21.03.2016 tarih ve 875 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parsellerde 7269 sayılı kanun gereği bir kararın olmadığını belirtmiştir.
- EÜAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı’nın 21.03.2016 tarih ve E.1348 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parseller üzerinde herhangi bir tesislerinin bulunmadığı ya da projelerinin olmadığı belirtilmiştir.
- BOTAŞ’ın 23.03.2016 tarih ve 11921 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parsellerde mevcut veya planlanan boru hattı veya tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.
- Orman Genel Müdürlüğü Manisa Orman İşletme Müdürlüğü 23.03.2016 tarih ve 622922 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parsellerin orman sayılmayan alanlarda bulunduğunu belirtmiştir.
- Gediz elektrik AŞ. ‘nin 25.03.2016 tarih ve 23547 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parsellerden geçen 2 adet Enerji nakil hattı olduğu , Enerji Nakil hattına ait koordinatları verilen ve taranan alanların belirtildiği , bu emniyet+salınım çizgileri içerisine girilemeyeceği belirtilmiştir.
- AKSA Doğalgaz 18.03.2016 tarih ve 5880 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parsellerin ruhsat alanı dışında olduğunu belirtmişlerdir.

- Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 18.03.2016 tarih ve E.1047 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parseller in yetki alanları dışında kaldığını belirtmişlerdir.
- Maden İşleri Genel Müdürlüğü 13.06.2016 tarih E.421047sayılı yazıları ile sakınca olmadığını belirtmişlerdir.
- Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü 23.03.2016 tarih ve E.8907 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.
- TEİAŞ 3. bölge Müdürlüğü’nün 13.04.2016 tarih ve E.145392 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parsellerden 2139 parsel içerisinden ekli cd ile bilgilendirmesi yapılmış 1 adet Enerji İletim Hattı geçtiği belirtilmiştir.Bu alnda “elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri yönetmeliğinin 44. Maddesi (b) bendinde geçen yaklaşım mesafelerine uyulması ve yapılaşma öncesi TEİAŞ görüşünün aranması gerektiği belirtilmiştir.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su işleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün 22.03.2016 tarih ve 190919 sayılı yazılarına istinaden söz konusu parsellere ilişkin olarak parsel sınırından geçen dere yatakları olduğu ve parsel sınırında dere güzergahı boyunca 5 metre şeritvari alan bırakılması gerektiği belirtilmiştir.
- Orman ve su İşleri Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü’nün 07.04.2016 tarih ve 76734 sayılı yazıları ile 2139 , 2114 , 2244 parseller, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu Kapsamına girmedeği , sulak alanlar içerisinde kalmadığı , ve 4915 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.
- Manisa Büyükşehir Belediyesi , İmar ve Şehircilik Başkanlığı , Planlama ve Harita Şube Müdürlüğü’nün 23.03.2016 tarih ve E.8412 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. Asıl kurum görüşünün plan teklifi iletildiği aşamada verileceği belirtilmiştir.

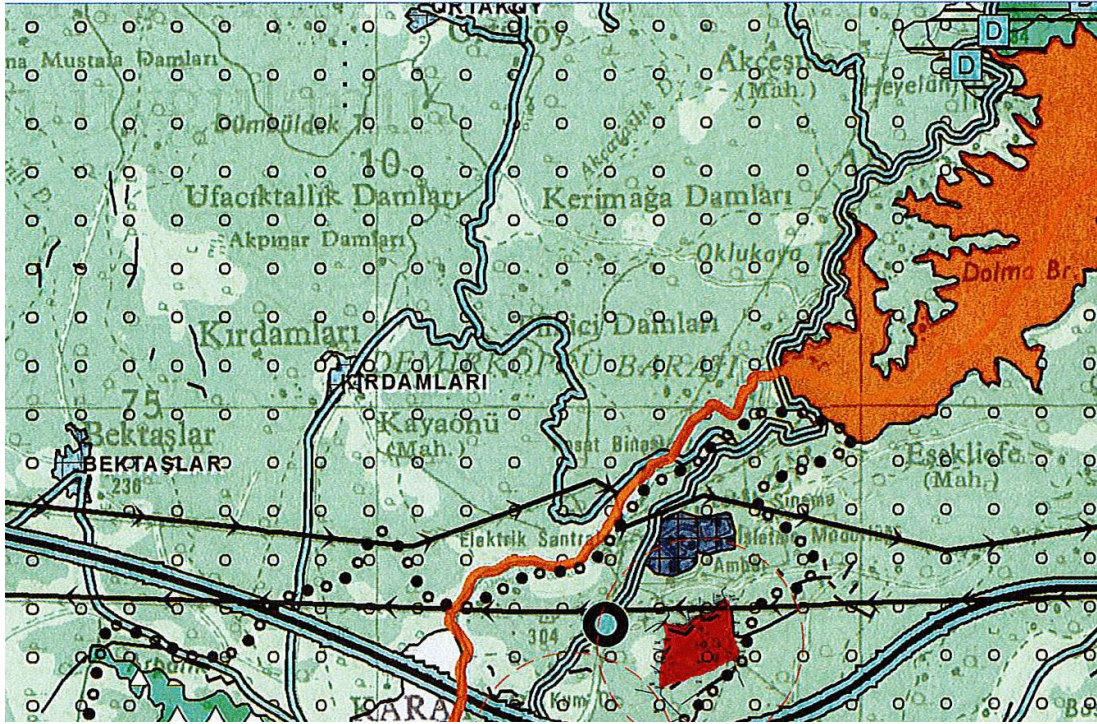
2 ÜST PLAN KARARLARI

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

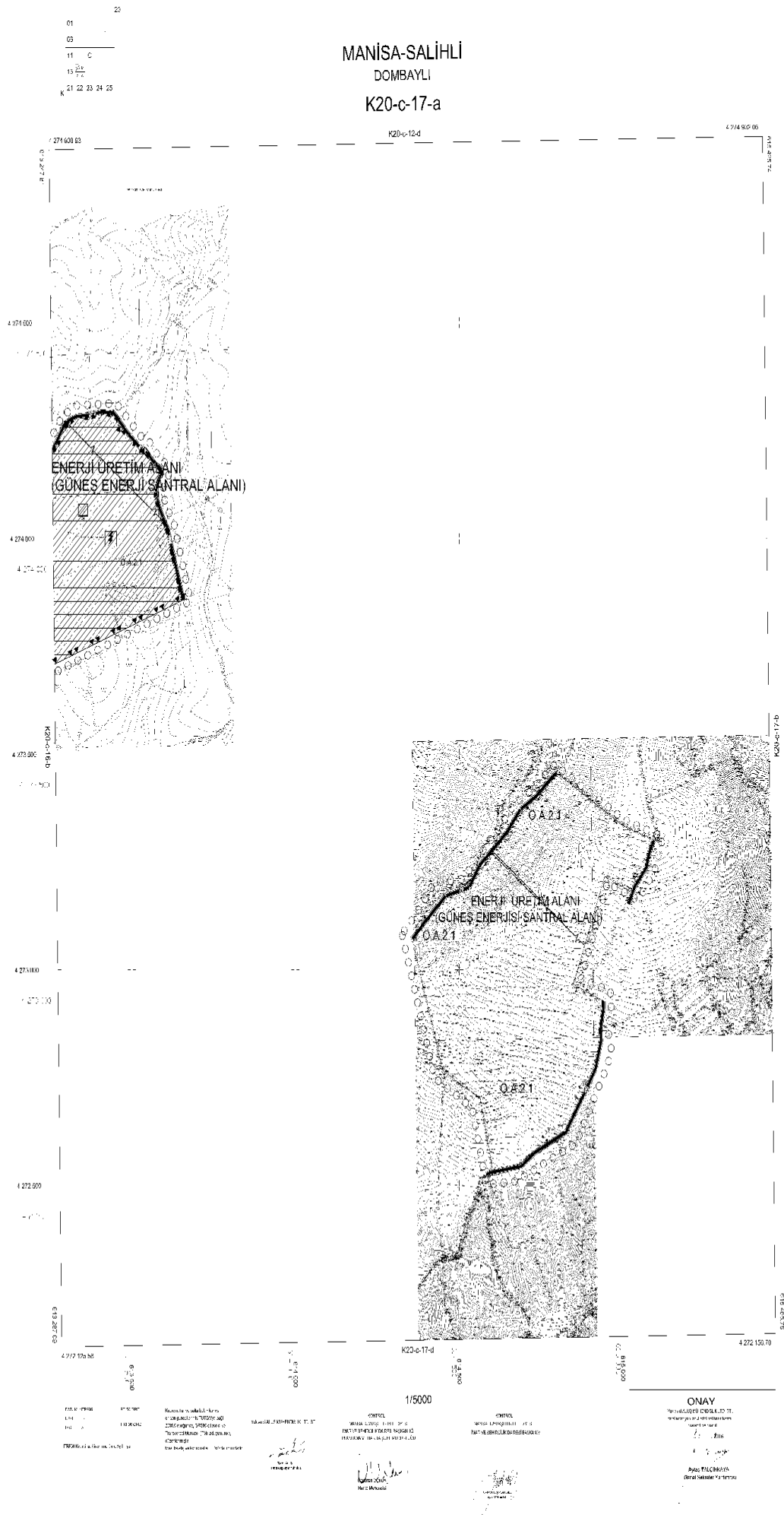
8.18.7.1. YENİLENEBİLİR ENERJİ (RÜZGAR, GÜNEŞ, JEOTERMAL, HİDROELEKTRİK) ÜRETİM ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN İZİNLER VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME VE DENETLEME KURULUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULUYLA, 1/100.000 ÖLÇEKLİ 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

2.2 1/5000 NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı Salihli (Manisa) nazım imar planında Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerjisi Santral Alanı) olarak görülmektedir.



3 PLAN KARARLARI

Hazırlanan nazım imar planı ile 2114 , 2139 , 2244 parsellerde 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 06.09.2016 tarih ve E.10849 sayı ile onaylanan İmara esas Jeolojik Jeoteknik raporunda belirtilen hususlara dikkat edilecektir. İnceleme alanında yerleşime uygunluk değerlendirilmesi iki kategori de tanımlanmıştır. Yerleşime uygunluk haritasında eğim %1-%10 ise uygun alan (UA-2) , eğim %1-%10 dan büyük ise önemli alan (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır.

İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerine uyulacaktır. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerine uyulacaktır. Planlama alanında emsal 0.05 , yükseklik en çok 6.50 metredir. Planlama alanında yer alacak güneş enerjisi panelleri ve sehpaları emsale dahil değildir. Yapı yaklaşma sınırı olarak belirlenen alanlarda da tesis edilebilir. Ancak Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü , DSİ 2. Bölge Müdürlüğü ve Gediz AŞ. Tarafından kurum görüşleri ile belirlenen yapı yaklaşma sınırlarına uyulmalıdır.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 29.03.2016 tarih ve E.72932 sayılı yazıları ile belirtilen güvenlik mesafesi bırakılarak planlama çalışması yapılmıştır. Güneş panelleri ve sehpaları için yapı yaklaşma sınırı 5 metre iken , diğer yapılar için 25 metredir.

Gediz elektrik AŞ. 'nin 25.03.2016 tarih ve 23547 sayılı yazıları parselden geçen Enerji Nakil hattına ait koordinatları verilmiş olup bu emniyet+salınım çizgileri içerisinde kesinlikle yapılaşma yapılmayacaktır.

Orman ve su İşleri Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün 07.04.2016 tarih ve 76734 sayılı yazıları belirlenen ve taahhüt edilen kriterlere uyulmalıdır.

Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli İzmir - Manisa çevre düzeni planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

SELMA KISA ŞEHİR PLAN. MÜH. MİM
İNŞ. TAAH. TUR.SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
(A Grubu (Planıcı))
Tel: 0232 388 88 70 Gsm: 0507 940 98 51
Ergene Mah. 545 Sok. No: 4/308 Bornova/İZMİR
Bornova V. D. 760 047 7122
selmakiseplanlama@gmail.com