

1 ALAN TANIMI

1.1 PLANLAMA ALANI

İmar planı değişikliği yapılan alan , Manisa İli , Salihli İlçesi sınırları içerisinde 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 2250 parsel, Salihli İlçe sınırları içerisinde , Adala mahallesinde yer almakta olup , K20-c-16-b paftasında ,dikeyde 611 500 – 612 500 ile yatayda 4 272 500 –

4 273 500 koordinatları arasında yer almakta olup , imar planında plansız alanda kalmaktadır. Planlama alanı Salihli İlçesine yaklaşık 15 km. uzaklıktadır.



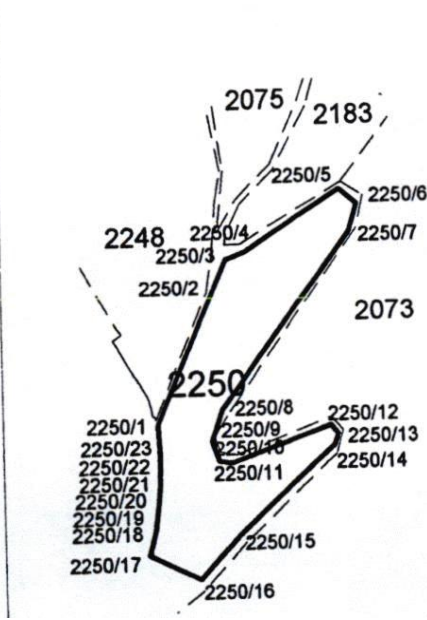
Şekil 3 : Ulaşım Ağındaki yeri



Şekil 4 : Bölgedeki yeri (Uydu Görüntüsü)

1.2 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 2250 parseldir. Plansız alan içerisinde kalmakta olup Manisa Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 17.03.2016 tarih ve 3064 sayılı yazıları ile 2250 parsel kuru marjinal tarım arazisidir. Agrolive AŞ. Adına kayıtlıdır. 2250 parsel 30846.61 m².lik bir büyüklüğe sahiptir.



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 2250 parsel 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.10850 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 arasında 2 kısımda değişmekte olup en yüksek eğim değeri %35'dir. Eğim kuzey doğu yönüne sahiptir.

1.3.2.1.2 Jeoloji

İlçe topoğrafik eğimi 0° - 3° olan Gediz grabeni üzerindeki çöküntü alanında yerleşmiştir. Şehrin güneyine doğru gidildikçe eğim artmakta ve zirvelerde 17° 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 ayrıışmış 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.

1.3.2.1.3 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.

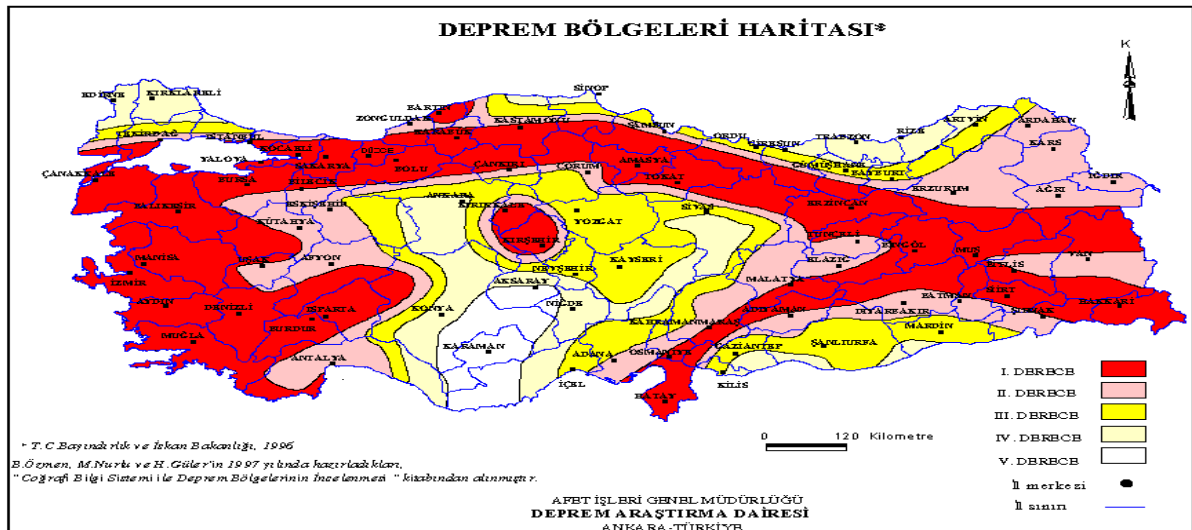
İçme ve Kullanma Suyu

İnceleme alanında İçme ve Kullanma suyu sondajdan temin edilmektedir.

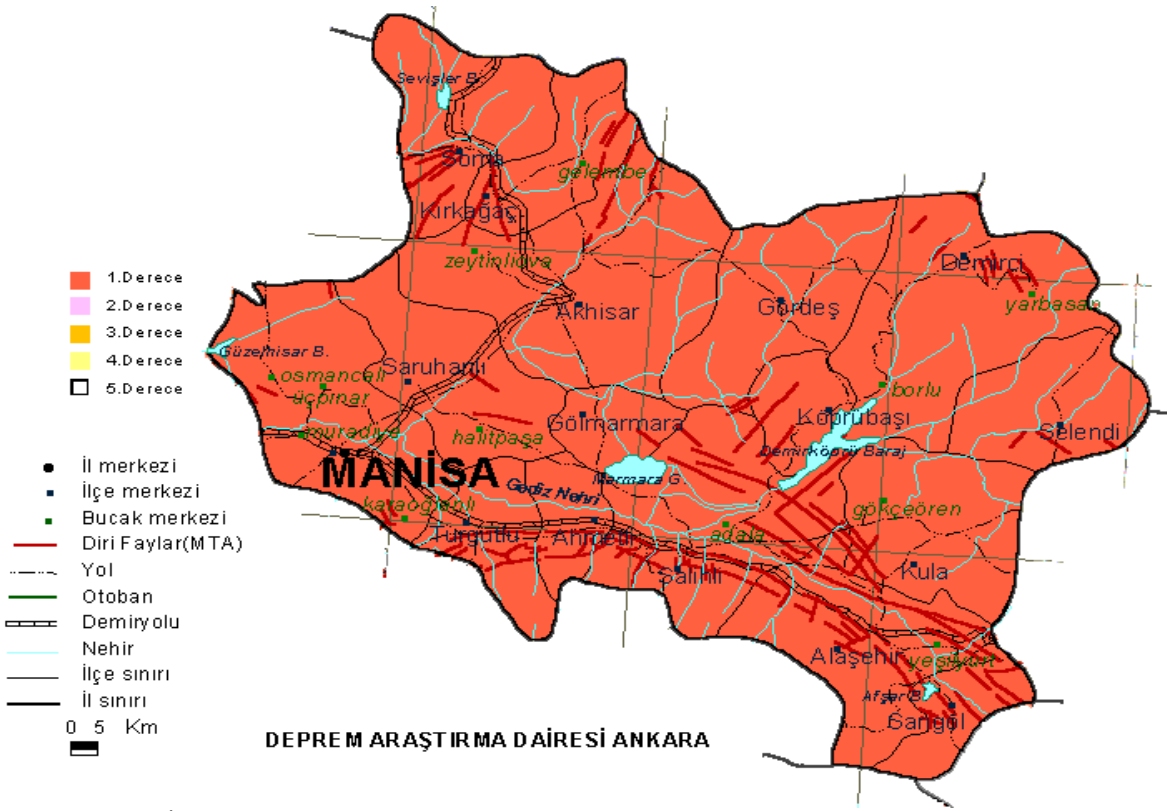
1.3.3 Deprem Durumu

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-%20 eğime sahiptir. Eğim yönü kuzey doğu 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 suyuyla 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 önlemleri 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 4742 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 06551963 sayılı yazıları ile 2250 parselin 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 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.

- Manisa gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü’nün 17.03.2016 tarih ve 3064 sayılı yazıları ile 2250 parsel 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 2250 parselin , 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.2138 sayılı yazıları ile 2250 parselde talebin ilgili kurumlardan uygun görüş alınması şartıyla sakıncalı olmadığı belirtilmiştir.
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 23.03.2016 tarih ve E.67845 sayılı yazıları ile kamulaştırma sınırı olan sev dibinden itibaren 10 m. güvenlik payı bırakılması gerektiği belirtilmiştir. 2250 parsel 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.214269 sayılı kararı ile Hazırlanan imar planında sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı M.T.A. Genel Müdürlüğü 05.04.2016 tarih ve E.7813 sayılı yazıları ile 2250 parselde kurum açısından engel teşkil edecek bir husus bulunmadığını belirtmişlerdir.
- Manisa Valiliği İl Afet ve acil Durum Müdürlüğü 21.03.2016 tarih ve 874 sayılı yazıları ile 2250 parselde 7269 sayılı kanun gereği bir kararın olmadığını belirtmiştir.
- EÜAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı’nın 21.03.2016 tarih ve E.13484 sayılı yazıları ile 2250 parsel üzerinde herhangi bir tesislerinin bulunmadığı ya da projelerinin olmadığı belirtilmiştir.
- BOTAŞ’ın 23.03.2016 tarih ve 11920 sayılı yazıları ile 2250 parselde mevcut veya planlanan boru hattı veya tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.
- Orman Genel Müdürlüğü Manisa Orman İşletme Müdürlüğü 23.03.2016 tarih ve 622494 sayılı yazıları ile 2250 parselin orman sayılmayan alanlarda bulunduğunu belirtmiştir.
- Gediz elektrik AŞ. ‘nin 14.03.2016 tarih ve 16316 sayılı yazıları ile 2250 parselden 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 5884 sayılı yazıları ile 2250 parselin ruhsat alanı dışında olduğunu belirtmişlerdir.
- Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 18.03.2016 tarih ve E.1048 sayılı yazıları ile 2250 parselin yetki alanları dışında kaldığını belirtmişlerdir.

- Maden İşleri Genel Müdürlüğü 20.05.2016 tarih E.418105sayılı yazıları ile sakınca olmadığını belirtmişlerdir.
- Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü 23.03.2016 tarih ve E.8908 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 11.04.2016 tarih ve E.140568 sayılı yazıları ile 2250 parselde herhangi bir iletim tesislerinin bulunmadığı belirtilmiştir.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su işleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün 22.03.2016 tarih ve 190906 sayılı yazılarına istinaden söz konusu parsel ile ilişkili 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 04.04.2016 tarih ve 73280 sayılı yazıları ile 2250 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.
- Manisa Büyükşehir Belediyesi , İmar ve Şehircilik Başkanlığı , Planlama ve Harita Şube Müdürlüğü’nün 23.03.2016 tarih ve E.8413 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.

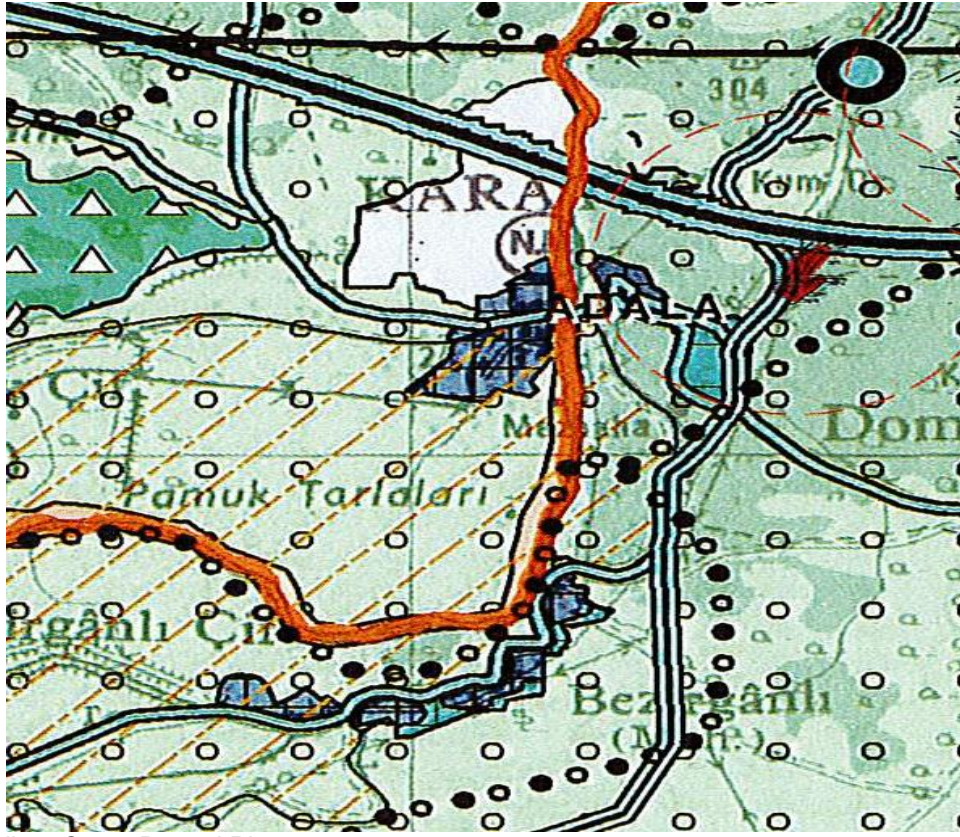
2 ÜST PLAN KARARLARI

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. Yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş, jeotermal, hidroelektrik) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme ve denetleme kurulunca verilecek lisans kapsamında, çevre ve şehircilik bakanlığı'nın uygun görüşünün 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. “ denilmektedir.



Şekil 8 : Çevre Düzeni Planı

3 PLAN KARARLARI

Hazırlanan nazım imar planı ile 2250 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 06.09.2016 tarih ve E.10850 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 önlemlili alan (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır.

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 23.03.2016 tarih ve E.67845 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 14.03.2016 tarih ve 16316 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 04.04.2016 tarih ve 73280 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.