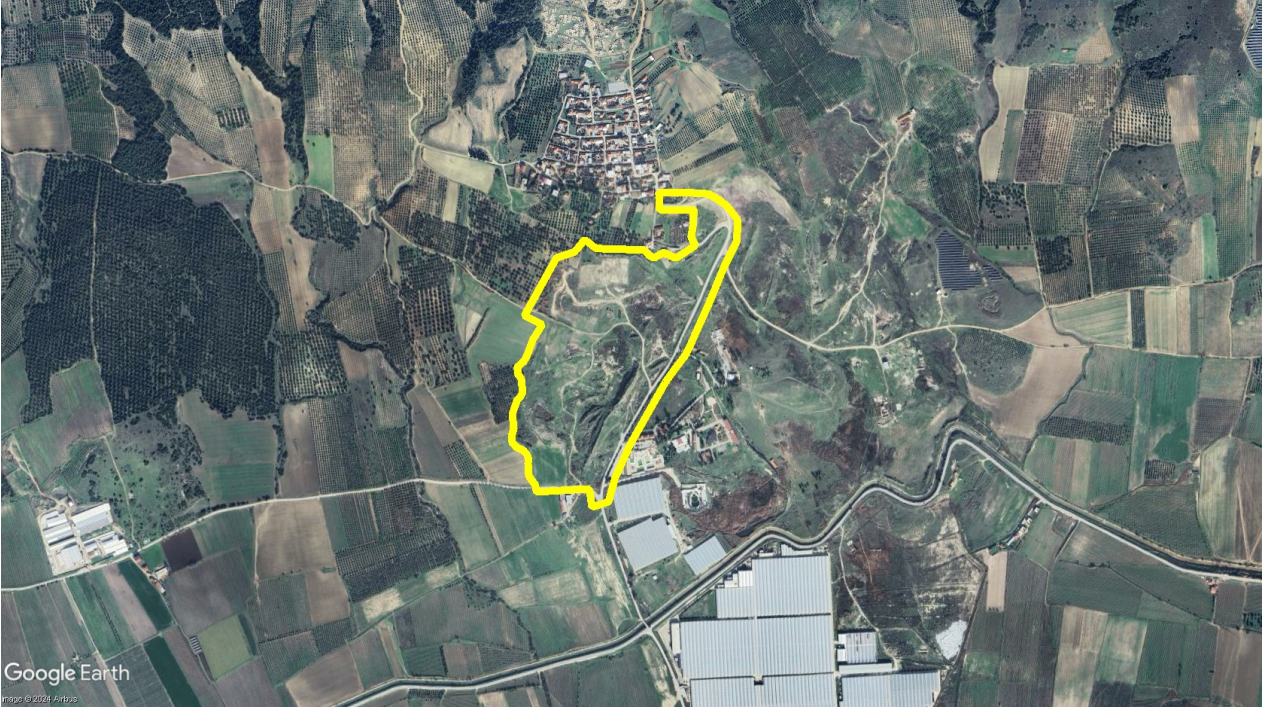


MANİSA İLİ
AHMETLİ İLÇESİ
CAMBAZLI MAHALLESİ



236, 314, 316 PARSEL
SAYILI TAŞINMAZLARDA
ENERJİ ÜRETİM ALANI (GES) AMAÇLI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ANKARA-2024

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
1. AMAÇ VE KAPSAM.....	4
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
2.1. PLANLAMA ALANIN KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	7
2.2.1.Demografik Yapı;.....	7
2.2.2. Ekonomik Yapı;	8
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	8
2.4. JEOLojİK, JEMORFOLOJİK ve HİDROLOJİK YAPI.....	9
2.4.1 Depremsellik	9
2.4.2 Jeolojik Yapı	9
2.4.3 Morfolojik Yapı.....	11
2.4.3.1 Eğim Durumu	11
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	11
2.4.4 Taşkın	11
2.5 ARAZİ KULLANIMI	11
2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	12
2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	12
2.7.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	12
2.7.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
2.7.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	13
3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	13
3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
3.3 PLAN /PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN	20
3.3.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı;	20
3.3.2 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı;	22
3.3.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri;	24
3.3.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri;	25
4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ	30

ŞEKİLLER

Şekil 1: Manisa İlinin Türkiye'deki yeri	4
Şekil 2: Turgutlu İlçesi'nin Bölgedeki yeri	5
Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	5
Şekil 4: Turgutlu İlçesi'nin Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Şekil 5: Manisa İli Deprem Bölgesi Haritası	9
Şekil 6: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	10
Şekil 7: Planlama Sahalarının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	12
Şekil 8: Güneş Panelleri	14
Şekil 9: Arazi Kullanım Durumu	16
Şekil 10: Toprak Sınıfı	17
Şekil 11: Yerleşime Uygunluk	18
Şekil 12: Sentez	19
Şekil 13: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	21
Şekil 14: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	23
Şekil 15: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	30
Şekil 16: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	30

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan çalışması; Manisa ili, Ahmetli İlçesi, Cambazlı Mahallesi, 236, 314, 316 parsel sayılı taşınmazları kapsayan toplamda 21.04 Ha yüz ölçümüne sahip alanda imar planı çalışması yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANIN KONUMU

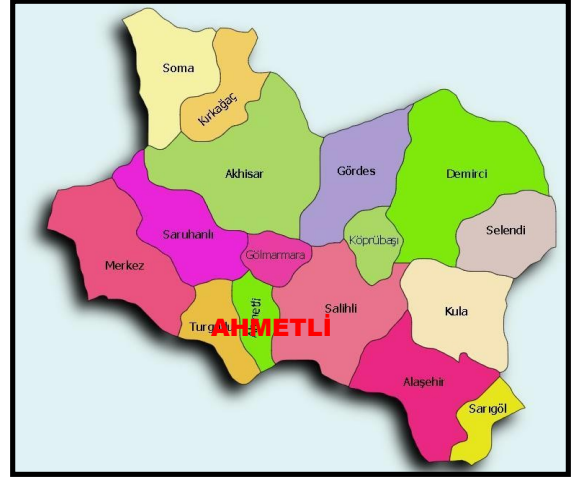
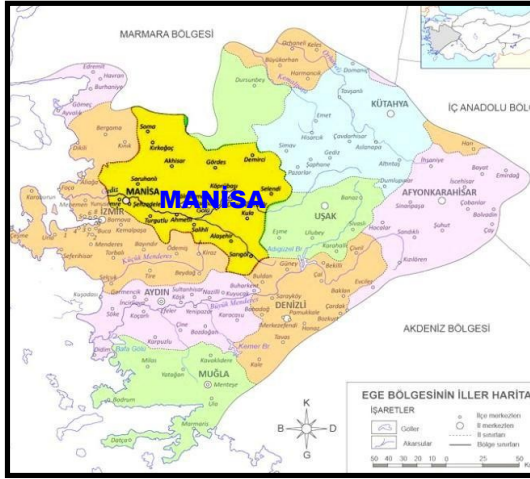
Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.367.905 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir. Manisa Merkez İlçe Nüfusu 400.000'e yaklaşır ve bu özellikleriyle Manisa, 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı yasa ile Büyükşehir Belediyesi olmuştur ve 17 ilçeye sahiptir.

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Ahmetli, 38° 31' Kuzey enlemi ile 27° 57' Doğu boylamının kesiştiği noktada, Ege Bölgesinin iç kısmında, Orta Gediz Havzasında, İzmir-Ankarakara yolu üzerindedir. Manisa il merkezine 52 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 75 km. uzaklıkta bulunur. Ahmetli batıdan Turgutlu, doğudan Salihli, kuzeyden Saruhanlı ve Gölçimen ve güneyden Ödemiş ilçeleri ile çevrilmiştir. Gediz Ovası üzerine kurulu bulunan ilçenin Güneyindeki Boz Dağlar (2.159m.) ile Kuzey batısında Çal Dağı (1.034m.) Ege Denizine dik olarak uzanmaktadır. Yüzölçümü 227km²'dir.

Planlama alanı Ahmetli ilçesi sınırının kuzey batısında yer almaktadır.



Şekil 1: Manisa ilinin Türkiye'deki yeri



Şekil 2: Turgutlu İlçesi'nin Bölgedeki yeri



Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Manisa ilinde var olan ulaşım ağı incelendiğinde, ilin gerek karayolu gerekse demiryolu açısından ulaşım altyapısının gelişmiş olduğu görülmektedir. Ahmetli ilçesi karayolu ve demiryolu bağlantısı bakımından erişimi kolay yerleşmelerdendir.

Ahmetli, Manisa il merkezine 52 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 80 km. uzaklıkta bulunur. İlçe merkezinin içerisinde E-96 (İzmir-Ankara) karayolu ve İzmir-Uşak-Afyon demiryolu geçmektedir. Henüz yapımına başlanmamış ancak güzergahı belirlenen yüksek hızlı tren projesi de ilçenin kuzeyinden geçmektedir.

Planlama alanı, Turgutlu İlçesine bağlı Urganlı Mahallesi ile Ahmetli ilçesine bağlı Cambazlı Mahallesi arasındaki bölgeyi kapsamaktadır. Turgutlu İlçe Merkezine 23 km uzaklıktaki kaplıca alanına, Turgutlu-Salihli karayolunun 10. km'sinden 13 km

kuzeye giderek ulaşılmaktadır. Jeotermal alan, Manisa İl merkezine 54, Adnan Menderes Havaalanına 108, İzmir Limanına 90 km uzaklıktadır.

Planlama alanına ulaşım, İzmir-Turgutlu-Ankara Karayolu'nda kuzeye ayrılan Urganlı Yolu ile sağlanmaktadır. Yöreye özel araçlarla ulaşım sağlanabileceği gibi Manisa Büyükşehir Belediyesi MANULAŞ şehir içi hattı ve Cambazlı mahallesi dolmuşuyla da sağlanabilir.



Şekil 4: Turgutlu İlçesi'nin Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik Yapı;

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi” 2021 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1 milyon 456 bin 626'ya ulaşırken, Ahmetli İlçesinde 16.807 kişi yaşamaktadır. Cambazlı Mahallesinde 248 kişi yaşamaktadır.

YILLARA GÖRE MANİSA NÜFUSU				
Yıl		Manisa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021		1.456.626	731.208	725.418
2020		1.450.616	728.724	721.892
2019		1440611	725.238	715.373
2018		1.429.643	720.337	709.306
2017		1.413.041	710.378	702.663
2016		1.396.945	701.094	695.851
2015		1.380.366	691.955	688.411
2014		1.367.905	686.379	681.526
2013		1.359.463	682.097	677.366
2012		1.346.162	673.7	672.462
2011		1.340.074	671.361	668.713
2010		1.379.484	714.064	665.42
2009		1.331.957	669.724	662.233
2021 YILI MANİSA İLÇELERİ NÜFUSU				
Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	Yunusemre	257.993	129.885	128.108
2021	Akhisar	176.000	88.452	87.548
2021	Turgutlu	172.413	86.667	85.736
2021	Şehzadeler	167.661	85.253	82.408
2021	Salihli	164.710	81.969	82.741
2021	Soma	111.218	55.752	55.466
2021	Alaşehir	105.380	53.876	51.504
2021	Saruhanlı	56.166	28.272	27.894
2021	Kula	43.421	21.419	22.002
2021	Kırkağaç	37.699	18.907	18.792
2021	Demirci	37.021	17.639	19.382
2021	Sarıgöl	35.766	17.746	18.020
2021	Gördes	26.858	13.221	13.637
2021	Selendi	19.505	9.741	9.764
2021	Ahmetli	16.807	8.401	8.406
2021	Gölmarmara	15.197	7.661	7.536
2021	Köprübaşı	12.811	6.337	6.474

Tablo 1: Yıllara göre Manisa İli ve Ahmetli İlçesi Nüfusu Tablosu

2.2.2. Ekonomik Yapı;

Ahmetli ilçesinin Ekonomisi tarıma dayalı olup, tarımda makineleşme sağlanmıştır. Modern tarım araç ve gereçleri geniş ölçüde kullanılmaktadır. İlçenin hayvancılık potansiyeli yeterince değerlendirilmediğinden hayvancılığın ekonomideki payı çok düşüktür. Gediz Nehri İlçe Merkezinin 4 km kuzeyindeki Ahmetli Ovasını baştan başa sulayarak doğu – batı yönünde akmaktadır. Nehrin güzergâhında bulunan Ahmetli regülatöründen sağlanan suyla Kestelli, Karkın, Ataköy, Seydiköy, Karaköy arazileri sulu tarıma açılmıştır. İlçe Merkezinde 12. 000 balya kapasiteli tekel deposu, üç adet üzüm işletmesi, bir adet zeytin yağı fabrikası, bir adet turşu fabrikası, bir adet pamuk çırçır fabrikası, iki adet mandıra, ondört adet tavukçuluk işletmesi ve bir adet un fabrikası mevcuttur. İlçede yaklaşık 2000 çiftçi ailesi olup çiftçi ailesi başına düşen arazi büyüklüğü yaklaşık 48 dekadır.

Ahmetli ilçesi İzmir gibi büyük bir sanayi ve ticaret kentine yakın olmasına karşın sanayi yatırımları yapılmamıştır. İlçede Ankara – İzmir asfaltı üzerinde prefabrike betonarme yapı elemanları üretimi yapan Demirağ Prefabrike Beton Yapı Sanayi Ticaret Anonim Şirketi bulunmaktadır. Fabrikanın yıllık üretim kapasitesi 900 m3'tür. Yine Ankara - İzmir asfaltı üzerinde Çeltikçioğlu Büz Boru Santrali Ticaret Sanayi Anonim Şirketi faaliyet göstermektedir. Fabrikanın yıllık 36.500 adet beton boru üretim kapasitesi bulunmaktadır. İlçe merkezinin kanalizasyon altyapısı tamamlanmıştır. İlçede kurulan Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin 104 ortağı olup, kooperatif adına Belediye tarafından istimlak edilen 41.550 m2'lik alan üzerinde 01.05.1987 tarihinde başlayan küçük sanayi sitesi inşaatı, 2004 yılında tamamlanmıştır. İlçe ekonomisi tarıma dayalı olduğundan genel olarak tarım ürünleri ve dayanıklı tüketim malları ticarete konu olmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

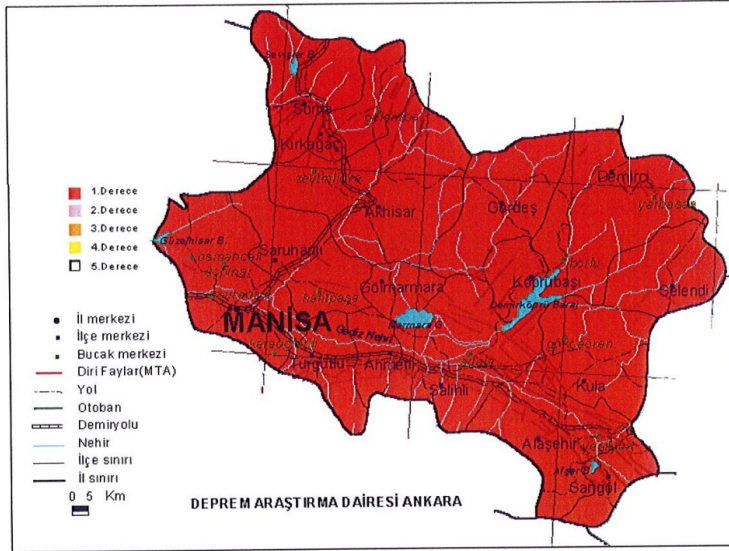
Ahmetli ilçe sınırları içerisinde bir adet devlet hastanesi, bir adet kaymakamlık binası, bir adet belediye binası, iki adet futbol sahası, bir adet kapalı pazar yeri, bir adet halk eğitim merkezi binası, bir adet meslek yüksek okulu, bir adet imam hatip lisesi, bir adet anadolu lisesi, bir adet mesleki ve teknik lise, bir adet imam hatip orta okulu, altı adet ortaokul, altı adet ilkokul, bir adet anakolu bulunmaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde, iki ayrı özel işletmeye ait, faaliyette bulunan sera tesisi bulunmakta olup, 120 oda - 170 yataklı kaplıca tesisinde bir adet kapalı termal havuz ile sauna, bir açık yüzme havuzu, bir aquapark, bir adet hamam, bir kafeterya, bir adet mescit ve bir adet konferans salonu bulunmaktadır.

2.4. JEOLojİK, JEMORFOLOJİK ve HİDROLOJİK YAPI

2.4.1 Depremsellik

Ahmetli ilçesi ile planlama bölgesi Türkiye Deprem Bölgesi Harita'sına (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 5: Manisa İli Deprem Bölgesi Haritası

Tarihsel dönemde (1778 – 1883) 14 adet deprem planlama alanını etkilemiştir. Aletsel dönemde ise; çalışma alanı merkez olmak (37.58-39.40)N – (26.52-28.88)E koordinatları arasında kalan bölgede büyüklüğü $M_s \geq 4.5$ olan 127 deprem meydana gelmiştir.

2.4.2 Jeolojik Yapı

Turgutlu Neojen havzası Batı Anadolu'nun merkezi bölümünde yer alan doğu - batı uzanımlı, uzunluğu 140 km ve genişliği yaklaşık 10-15 km, güneye doğru iç bükey yay şeklindeki önemli çökel alanlarından biri olan Gediz Grabeni'nin batı uç kesimindedir.

Turgutlu havzasının kuzey ve güney bölümlerinde yer alan tortul birimler farklılık gösterir. Turgutlu çevresindeki Neojen çökeller, kuzey bölümde temel kaya birimleri (Menderes Masifi ve İzmir-Ankara Zonu) üzerinde uyumsuz güney bölümde ise (Menderes Masifi) tektonik sınırlıdır.

Neojen istifin kuzey bölümde; tipik bir alüvyal yelpaze çökellerini karakterize eden Pliyosen yaşlı Kanlıtepe formasyonu tabanda flüviyal kaba kırıntılı litolojiler ile başlayarak üst kısımlara doğru tane boyutu küçülerek devam eder ve çamur taşları ile yanal geçişlidir. Bu çökellerin üzerine uyumsuz olarak Kuvaterner yaşlı traverten ve alüvyon çökeller gelindedir. Kuzey bölümün en genç çökellerini hem Menderes Masifi'ne hem de İzmir Ankara Zonu'na ait kayalardan Kuvaterner'den günümüze dek koparılıp taşınmış çakıl, kum ve kil boyutlu düzensiz, az tutturulmuş çökellerden oluşan alüvyonlar oluşturmaktadır.

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

Planlama alanında 7269 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek heyelan, kaya düşmesi gibi afet teşkil edecek herhangi bir durum bulunmamaktadır. Gediz Nehri, planlama alanının güney sınırında yaklaşık D-B (doğudan batıya doğru % 3 eğimle) uzanmakta olup, düşük eğimli akışlıdır. 237 parsel ile 314 parsel arasında doğu - batı uzanımlı DSİ Kanalı yer almaktadır. DSİ kanalının güneyinin düz alan olmasına karşın kuzeyinde Urganlı Fay Zonu'na bağlı eğimli arazilerle sıcak su çıkışına bağlı sırt tipi traverten jeomorfolojisi ile sazlık jeomorfolojisi hakimdir. Planlama alanı, kuzeyde 131 m. kotundan başlar ve güneyde 56 m. kotunda sonlanır. Eğim yönü genelde güneye doğrudur. Kuzeydoğu sınırından başlayarak (112 m. kotundan) 157 m. kotuna kadar, doğuda bir vadi ile sınırlanır. Planlama alanının kuzeyinde dalgalı bir topoğrafya hakimdir.

2.4.3.2 Yönelim Durumu

Planlama alanında DSİ sulama kanalının güneyinin tamamının ve kuzeyinin bir kısmının jeotermal kaynaklı sera olarak kullanılmakta olduğu görülmekte olup, seraların kuzeyinde termal tesis bulunmaktadır.

2.4.4 Taşkın

Planlama alanı sınırları içerisinde taşkın alan bulunmamaktadır.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Arazi kullanım durumu incelendiğinde; planlama sahasının doğusundan asfalt yol geçmekte olup, işbu yol Cambazlı Mahallesine erişim yoludur. Planlama alanı içerisinde bir adet kuzey-güney yönlü enerji nakil hattı bulunmaktadır. Yine planlama alan sınırı içerisinde bir adet kullanım dışı ve kapalı jeotermal amaçlı sondaj bulunmaktadır.

Planlama alanı tamamen verimsiz arazi olup, halihazırda içerisinde herhangi bir ürün yetiştirmemektedir.

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alan sınırı içerisinde 5 adet taşınmaz bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan Ahmetli İlçesi Cambazlı Mahallesi 0 ada 236, 314, 316 parsel sayılı taşınmazların Turgutlu Belediyesi Başkanlığı mülkiyetinde bulunduğu görülmektedir.

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama çalışmasına konu olan Turgutlu İlçesini kapsayan üst ölçekli plan olarak, "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" bulunmaktadır. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 23.06.2014 tarihinde onaylanan "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Çevre Düzeni Planı'nın K19 paftasında yer alan planlama alanının "kırsal yerleşik alan, turizm tesis alanı, teknolojik sera bölgesi alanı ve 2. derece yol" olarak görülmektedir.



Şekil 7: Planlama Sahalarının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

2.7.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına sınırları içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

2.7.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına sınırları içerisinde onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Tüm dünyada olduğu gibi, Türkiye’de de sürdürülebilirlik kavramı büyük önem taşımaktadır. Manisa için de önem taşıyan bu kavram sosyal, ekonomik ve çevre şartlarını iyileştirilirken, kalkınmanın da sağlanması olarak ele alınmaktadır. Sürdürülebilirliğin sağlandığı kentlerde sağlık, iş olanakları, eğitim, yeşil alanlar, kültürel aktiviteler gibi farklı bileşenlerin iyileştirilmesi ve ileriki nesillere de aktarımı söz konusudur. Dünyada ve ülkemizde, gittikçe artan enerji ihtiyacının yanında, mevcut kaynakların yetersiz ve sınırlı olması toplumları, alternatif çözümler üretmeye yöneltmiştir. Yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının önemi gittikçe artmaya başlamıştır.

Yenilenebilir enerji kaynaklarından güneş enerjisi, bildiğimiz tek tükenmeyen enerji kaynağıdır. Yenilenebilir enerji sistemlerinden biri olan güneş enerjisi santralının hiçbir atığı bulunmamaktadır. Dünya nüfusunun hızla artması birincil enerji ihtiyacını da arttırmaktadır. Bu talebe karşın küresel enerji üretimi 2017 yılı civarında %2.8 artış göstermiştir. Ve bu total paydada güneş enerjisi üretimi artış oranı dünya genelinde %35.114 TWh’dır.

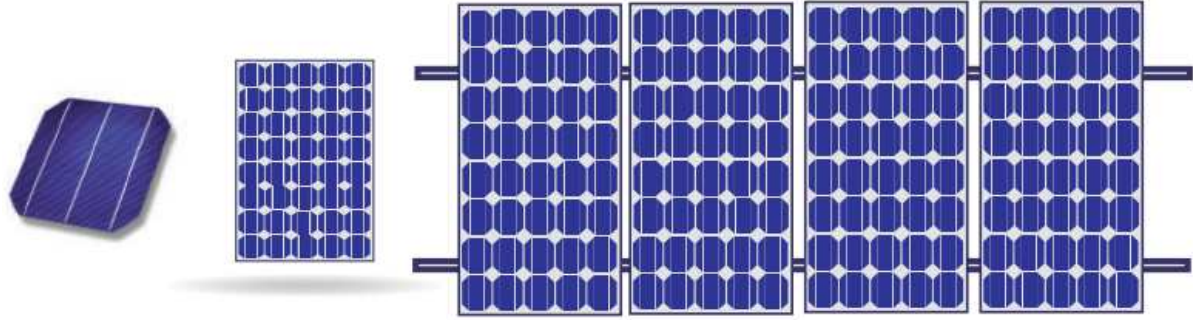
Toplamda elektrik üretiminin yalnızca %8’inin yenilenebilir kaynaklardan gerçekleştiği bilinmesine karşın büyümenin yarısına yakını yine bu kaynaklar sayesinde gerçekleşmiştir.

Çatıda güneş enerjisi, ‘fotovoltaik’, yani güneş ışığının enerjiye dönüştürülmesini ifade eden bir ilkeye dayanan enerji üretim teknolojisidir.

Güneş panelleri, yüzeylerine gelen güneş ışığını doğrudan elektrik enerjisine dönüştüren yarıiletken maddelerdir. Yüzeyleri kare, dikdörtgen, daire şeklinde biçimlendirilen güneş panellerinin alanları genellikle 1.6 m² civarında, kalınlıkları ise 2-4 cm arasındadır.

Güneş panelleri fotovoltaiik ilkeye dayalı olarak çalışırlar, yani üzerlerine ışık düştüğü zaman uçlarında elektrik gerilimi oluşur. Panelin verdiği elektrik enerjisinin kaynağı, yüzeyine gelen güneş enerjisidir. Güneş enerjisi, güneş panelinin yapısına bağlı olarak %5 ile %20 arasında bir verimle elektrik enerjisine çevrilebilir.

Güç çıkışını artırmak amacıyla çok sayıda güneş hücresi birbirine paralel ya da seri bağlanarak bir yüzey üzerine monte edilir, bu yapıya güneş paneli ya da fotovoltaiik paneli adı verilir. Güç talebine bağlı olarak paneller birbirlerine seri ya da paralel bağlanarak birkaç watt'tan megawatt'lara kadar sistem oluşturulur.



Şekil 8: Güneş Panelleri

Fotovoltaiik sistemlerin bulunduğu ekipmana güneş paneli denir. Panelin temel noktası da güneş hücresi olarak tanımlanabilir. Güneş paneli üzerinde elektriksel olarak birbirine bağlanan bir cam panel ve çerçeve eşliğinde genelde 60 adet hücre bulunur. Birden fazla panel bir araya geldiğinde de verimli bir GES santrali meydana getirir.

Teknolojik ilerlemelerin beraberinde getirdiği maliyetlerde düşüş, yenilenebilir enerji kullanımını yaygınlaştırmaktadır. Güneş, rüzgâr ve hidrolik enerjinin elektrik üretiminde kullanımının kolaylaşması ile ülkeler yenilenebilir enerji kaynaklarına ayrılan bütçelerini ve söz konusu tesislerin kurulumunu artırmıştır. Ülkeler, yenilenebilir enerjinin, hem enerjide dışa bağımlılığı azaltmadaki önemi hem de çevresel ve ekonomik faydaları nedeniyle bu kaynakların kullanımını yoğunlaştırmak için gayret göstermektedir.

Yenilenebilir enerji kaynakları 2015 yılında küresel enerji tüketiminin %12,5'ini karşılarken, bu rakamın 2050 yılında %18 olması beklenmektedir. Aynı süre zarfında, yenilenebilir kaynakların elektrik üretimindeki payının ise 2015' de %21'den, 2020'de %23,7'ye, 2050'de ise %29,8 olması öngörülmektedir.

Güneş Enerjisi Santrallerinin çevresel faydaları incelendiğinde;

- Temiz, çevreye ve canlılara zararsız, atık içermeyen enerjidir.
- Güneş enerjisi barışçıl bir enerji kaynağıdır. Petrol, doğalgaz, uranyum ve kömürün aksine, hiçbir zaman güneş savaşları yaşanmamıştır.
- Güneş enerjisi, havanızı kirletmeyen, sürdürülebilir, etkin ve çevre dostu, yenilenebilir bir enerji kaynağıdır.
- Güneş enerjisi gürültü ve görüntü kirliliğine neden olmamaktadır.
- Güneş enerjisinden elektrik üretiminin insan sağlığına zararı bulunmamaktadır.

- Yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı hava, su ve toprak kalitesinin korunmasına ve doğal dengenin sürdürülmesine yardımcı olmaktadır.
- Güneş enerji sistemleri sessiz, dumansız ve zararsızdır.
- Güneş panellerinin geri dönüşümü mümkündür.

Tükenmeyen bir enerji kaynağı olan güneş aynı zamanda ekonomik faydalar da sağlamaktadır. Güneş Enerjisi Santrallerinin ekonomik faydaları incelendiğinde;

- Güneş enerjisi kullanımı için herhangi bir yakıta ihtiyaç duyulmaz.
- Emniyetli ve güvenilir sistemlerdir.
- Yeni iş imkânları yaratır.
- Güneş panelleri, uzun süreli garantilere ve kullanım ömrüne sahip, sağlam ve güvenilir ürünlerdir.
- Güneş enerjisinden elde edilen elektrik, üretildiği yerde tüketildiği zaman, uzun mesafeden kaynaklanan iletim kayıpları oluşmaz.
- Fotovoltaik paneller hemen hiç bakım gerektirmez. Panellerin temizliği için çoğu zaman sadece yağmur bile yeterli olacaktır.
- Üretilen enerjinin fazlası şebekeye satılarak ek gelir bile elde edilebilir.
- Elektrikten yoksun bölgelerde elektrik üretilebilir.
- Güneş enerjisi sistemleri, ışınım yeterli olduğu sürece, bulutlu havalarda bile elektrik üretebilir. Gereken enerji her yerde, her bölgede ve her mevsimde bulunabilir.

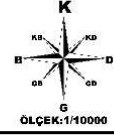
Çalışmanın amacı bu kapsamda; "Yenilenebilir Enerji Kaynakları" alternatiflerinden olan güneş enerjisinden faydalanılarak, alanda elektrik üretiminin yapılabileceği güneş enerji santralinin yer almasını sağlamaktır.

3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli hazırlık safhasında arazide çalışmalar yapılmış olup ayrıca kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda arazi kullanım durumu, eğim analizleri, mülkiyet durumu, sınırlar, toprak sınıfı, yerleşime uygunluk çalışmaları yapılmış olup, bu çalışmalar neticesinde sentez çalışması oluşturulmuştur.

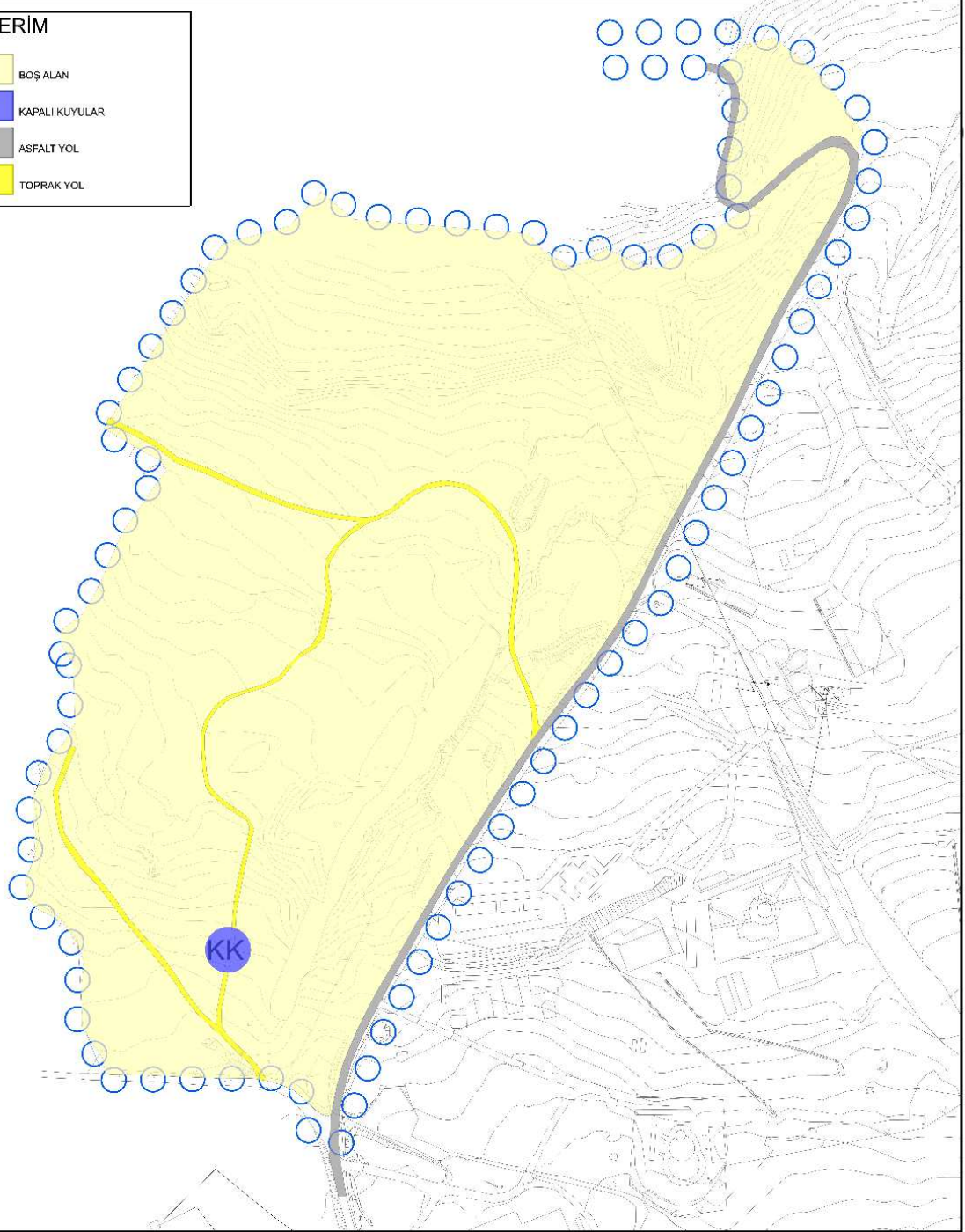
Aşağıda belirtilen analiz ve sentez çalışmaları kapsamında planlama çalışması hazırlanmıştır.

MANİSA İLİ, AHMETLİ İLÇESİ, CAMBAZLI MAHALLESİ
236, 314, 316 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLARDA
ENERJİ ÜRETİM ALANI (GES) AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ANALİZ PAFTALARI - ARAZİ KULLANIM PAFTASI



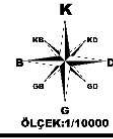
GÖSTERİM

	BOŞ ALAN
	KAPALI KUYULAR
	ASFALT YOL
	TOPRAK YOL



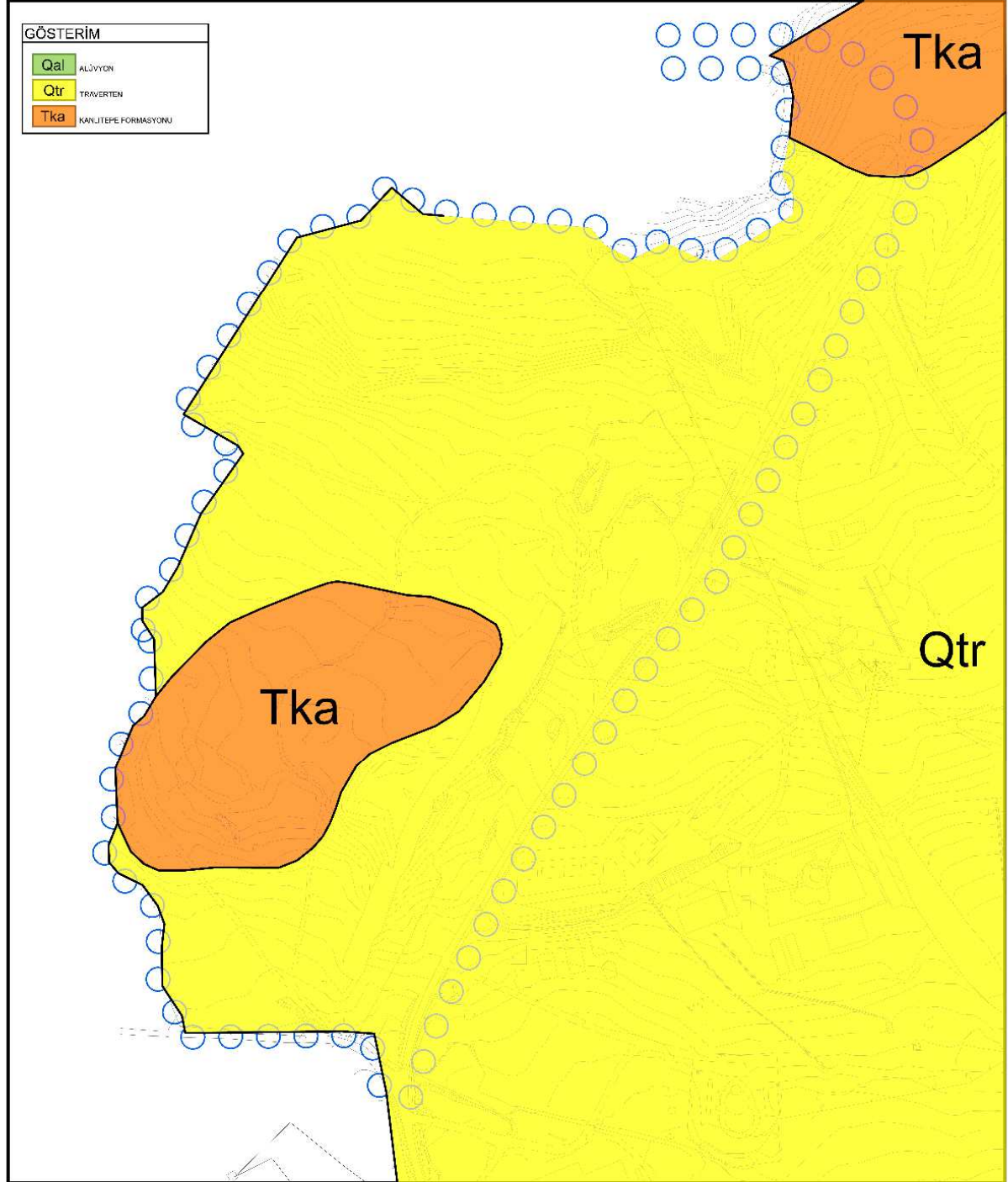
Şekil 9: Arazi Kullanım Durumu

MANİSA İLİ, AHMETLİ İLÇESİ, CAMBAZLI MAHALLESİ
236, 314, 316 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLARDA
ENERJİ ÜRETİM ALANI (GES) AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ANALİZ PAFTALARI - TOPRAK SINIFI PAFTASI



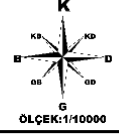
GÖSTERİM

Qal	ALÜVİYON
Qtr	TRAVERTEN
Tka	KANLİTEPE FORMASYONU



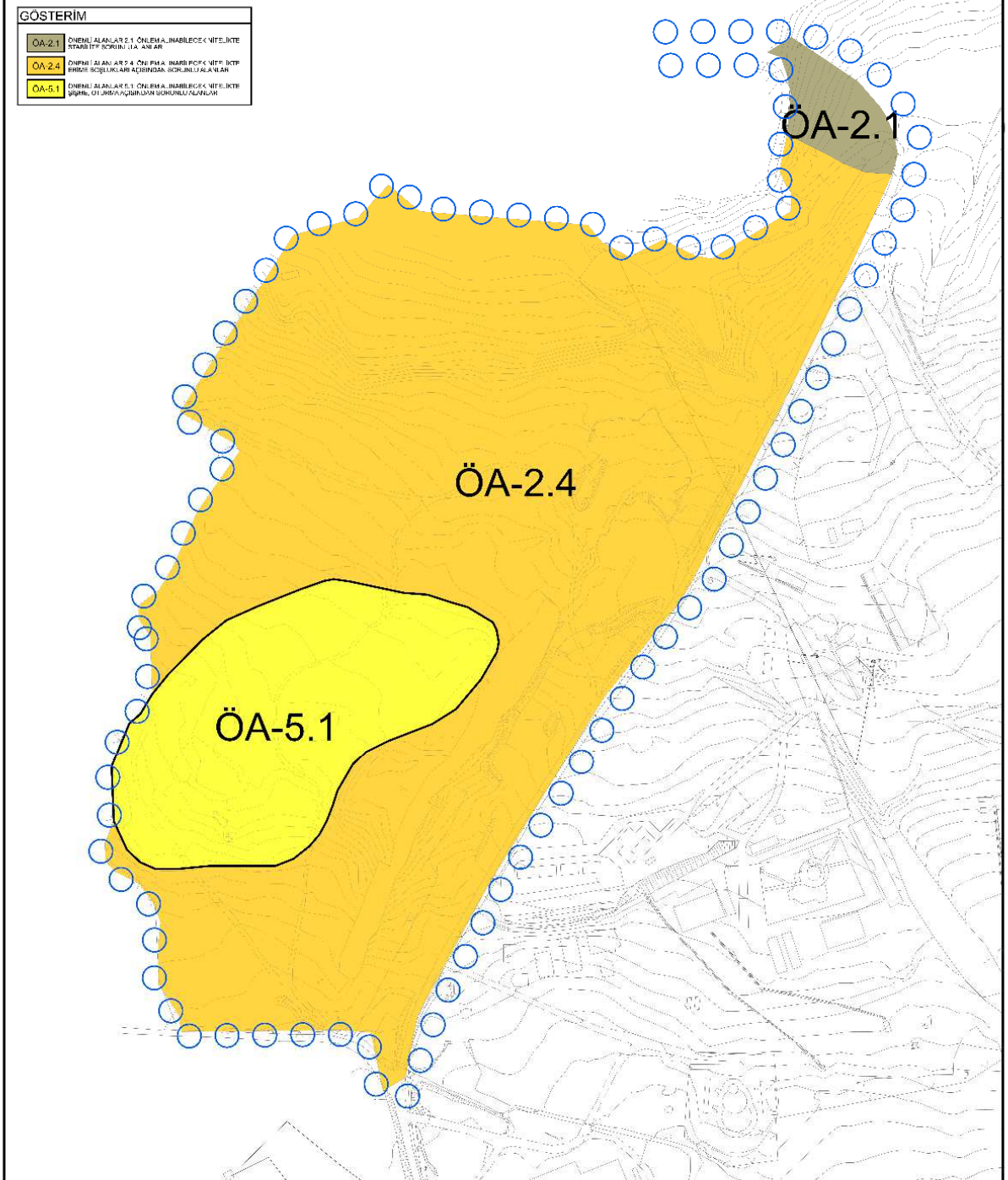
Şekil 10: Toprak Sınıfı

MANİSA İLİ, AHMETLİ İLÇESİ, CAMBAZLI MAHALLESİ
236, 314, 316 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLARDA
ENERJİ ÜRETİM ALANI (GES) AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ANALİZ PAFTALARI - YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTASI



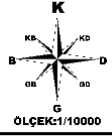
GÖSTERİM

ÖA-2.1	ÖNEMLİ ALANLAR 2.1 ÖNEMLİ ALANLARIN İNŞAAT VE YATIRIMLARININ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTASI İÇİN BELİRLENEN ALANLAR
ÖA-2.4	ÖNEMLİ ALANLAR 2.4 ÖNEMLİ ALANLARIN İNŞAAT VE YATIRIMLARININ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTASI İÇİN BELİRLENEN ALANLAR
ÖA-5.1	ÖNEMLİ ALANLAR 5.1 ÖNEMLİ ALANLARIN İNŞAAT VE YATIRIMLARININ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTASI İÇİN BELİRLENEN ALANLAR

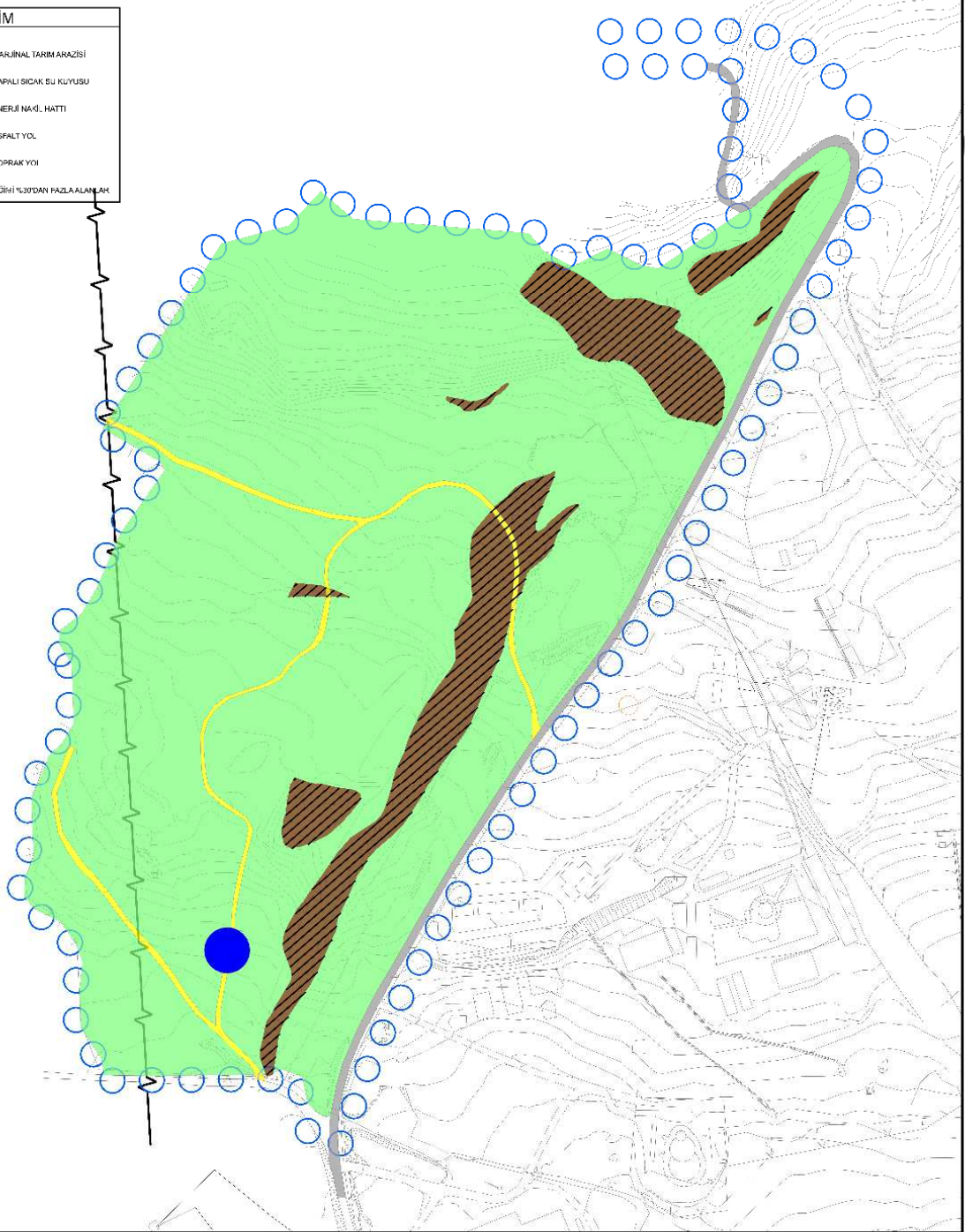


Şekil 11: Yerleşime Uygunluk

MANİSA İLİ, AHMETLİ İLÇESİ, CAMBAZLI MAHALLESİ
236, 314, 316 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLARDA
ENERJİ ÜRETİM ALANI (GES) AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
SENTEZ PAFTASI



GÖSTERİM	
	MAJİNAL TARIM ARAZİSİ
	KARALI SICAK SU KUYUSU
	ENERJİ NAİLİ HATTI
	ASFALT YOL
	TOPRAK YOLU
	EĞİMLİ 30'DAN FAZLA ALANLAR



Şekil 12: Sentez

3.3 PLAN /PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN

3.3.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı;

- Urganlı Mahallesi ile Cambazlı Mahallesi'ni birbirine bağlayan asfalt yolun 15 metrelik 2. Derece yol oluşturulmasına,
- Cambazlı Mahallesi 236 ile 316 parselin tamamın ve 314 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının Enerji Üretim Alanı olarak işlenmesine,
- Planlama sahası içerisinde geçen enerji nakil hattının işlenmesine,

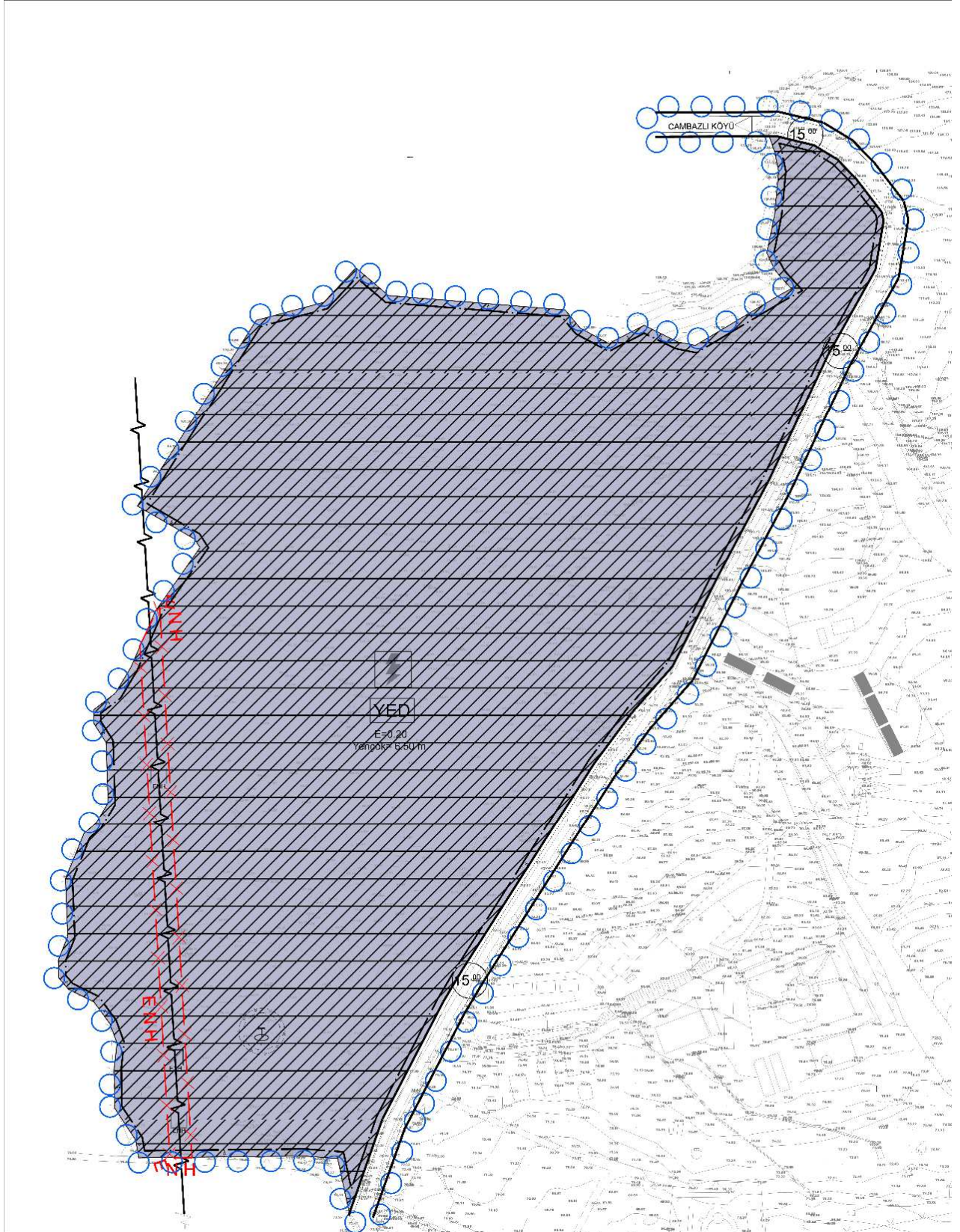
Yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

21

3.3.2 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı;

- Urganlı Mahallesi ile Cambazlı Mahallesi'ni birbirine bağlayan asfalt yolun 15 metrelik taşıt yolu olarak oluşturulmasına,
- Cambazlı Mahallesi 236 ile 316 parselin tamamın ve 314 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının Emsal:0.20 Yençok:6.50 yapılaşma koşullu, kullanım sınırlarından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesis alanı (GES) oluşturulmasına,
- Planlama sahası içerisinde geçen enerji nakil hattının ve enerji nakil hattı koruma kuşağının işlenmesine,
- Planlama alanı içerisinde bulunan jeotermal kaynağın ve jeotermal kaynak koruma kuşağının işlenmesine,

Yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.



Şekil 14: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3.3.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri;

1. İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. NAZIM İMAR PLANI, LEJANTI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
3. İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.
4. YOL, MEYDAN, PARK VB. ALANLARIN KAMUYA TERKİ YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
5. PLANLAMA ALANI 18.04.1996 TARİH VE 96/8109 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE DEPREM BÖLGESİ HARİTASI'NDA 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILAŞMA SIRASINDA HER TÜRLÜ YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" "HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 11.06.2024 TARİHİNDE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ'NİN 102. MADDESİNİN 1. FIKRASININ (D) BENDİ İLE 28.09.2011 TARİH VE 102732 SAYILI GENELGE GEREĞİNCE ONAYLANAN MANİSA İLİ AHMETLİ İLÇESİ CAMBAZLI MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 129.81 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
7. 7269 SAYILI UMUMİ HAYAT MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLECEK HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. TÜM PLANLAMA ALANINDA, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, İÇME VE KULLANMA SUYU HAVZALARINA AİT YÖNETMELİK, HAVA KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ, KATI ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, İLETİM HATLARI YÖNETMELİĞİ, KUVVETLİ AKIMLAR (ENH) YÖNETMELİĞİ VE OTOYOL YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.

3.3.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri;

1) İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3) 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

4) 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA, ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIKLARINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KURUMA MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

5) PLANLAMA ALANI 18.04.1996 TARİH VE 96/8109 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE DEPREM BÖLGESİ HARİTASI'NDA 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILAŞMA SIRASINDA HER TÜRLÜ YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" "HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN YENİLENEBİLİR ENERJİ TESİSİ ALANINDA, ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

7) PLANLANAN FAALİYETLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI VEYA YENİ FAALİYETLERİN İLAVE EDİLMESİ DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

8) PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

9) İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10) PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TESİSLERDE, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

11) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

12) YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

13) "SİĞINAK YÖNETMELİĞİ" VE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

14) 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TSE'NİN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

15) 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU VE YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

16) SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

17) ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

18) LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

19) 6446 SAYILI ENERJİ PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARTILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

20) ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ, ELEKTRİK PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ VE ELEKTRİK PİYASASINDA LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

21) 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALİ SULAR KANUNU VE 3212 SAYILI MADEN KANUNU VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARTILAN UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

22) 09.09.2006 TARİH 26284 SAYILI RESMİ GAZETE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

23) 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNUNA VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ZORUNLUDUR.

24) 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNUNA VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ZORUNLUDUR.

25) 4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

26) 24.07.2012 TARİH 2549/1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

27) GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

28) HAVA KALİTESİNİ KORUMA YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

29) HER TÜRLÜ JEOTERMAL UYGULAMA VE TERMAL SU TAHSİSİ İÇİN "JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR HAKKINDA KANUN" VE "JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

30) 1. DERECE KORUMA ALANI İÇERİSİNDE JEOTERMAL SUYUN ALINMASI VE DEPOLANMASI AMACINA YÖNELİK YAPI VE TESİSLER İLE, UMUMİ AMAÇLARA YÖNELİK TERMAL TURİZM VE SAĞLIK TESİSLERİNİN YAPILMASI DOĞAL ÇIKIŞLARDAN 50 M. KUYULARDAN İSE 30M ÇAPINDA DAİRESEL ALAN HARIÇ OLMAK ÜZERE EN FAZLA 2 KATA KADAR, ATIKLARIN HİJYENİK ŞEKİLDE 3. ZON DIŞINA TAŞINMALARI KOŞULUYLA SINIR ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR. (MTA RAPORU 22.02.2016/306)

31) SICAK SU KAYNAKLARINA ÇIKIŞ YOLU SAĞLAYAN DB VE KB-GD YÖNLÜ FAYLARIN VE AÇILMA ÇATLAKLARIN ÜZERİNE YAPILAŞMA YAPILMAMALIDIR. (MTA RAPORU 22.02.2016/306)

32) ALAN BÜTÜNÜNDE HAZIRLANA JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İMAR PLANINA ESAS OLUP, YAPILAŞMA ESNASINDA ZEMİN ETÜTLERİ APILMASI GEREKMEKTEDİR. (AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21.06.2006/211)

BÖLGE 1. DERECE DEPREM BÖLGESİ OLDUĞUNDAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.(AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21.06.2006/211)

33) URGANLI FAY HATTININ YAKIN OLMASI NEDENİYLE ZEMİN ETÜT ÇALIŞMASINDA ZEMİN TÜRÜNE VE YERALTI SUYU DURUMUNA GÖREGEREKLİ ISLAH ÇALIŞMALARI ÖNERİLMELİDİR. FARKLI ZEMİNLERİN YANYANA GELMESİ VEYA DOKANAKLARDA MUTLAKA FARKLI OTURMA DEĞERLERİ TESBİT EDİLMELİ VE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR. (AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21.06.2006/211) 27

34) MEVZİ İMAR PLANI YAPILACAK ALANLAR FLORA VE FAUNA AÇISINDAN ULUSLARARASI SÖZLEŞMELERDE (CİTES, BERN) BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULMASI, İŞLETMELER KURULMA AŞAMASINDA ARITMA TESİSLERİNİN DEVREYE KONULMASI VE ATIK SULARIN ARITMA YAPILDIKTAN SONRA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN SINIRLARDA ALICI ORTAMA DEŞRJİNA İLİŞKİN TAAHHÜT VERİLMESİNİN SAĞLANMASI, BURADA AĞAÇLANDIRILACAK OLAN SAHA DOĞAL VEKÜLTÜREL PEYZAJIN KORUNMASINA HASSASİYET GÖSTERİLMESİ VE YER ALTI SULARININ KİRLENMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI TOPRAK KİRLİLİĞİNİN ÖNLENMESİ AÇISINDAN GEREKLİDİR. (TOPRAK KORUMA PROJESİ)

35) PARSELLER ÜZERİNDEN GEÇEN ENH'NİN EMNİYETİ SAĞLANARAK İNŞAAT YAPILMALIDIR. (GEDİZ EDAŞ 23.10.2007/8814)

36) KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1-2 M.LİK UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEME YADA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEME KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1-2 M. YE KADAR GENİŞLETMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

37) ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 11.06.2024 TARİHİNDE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ'NİN 102. MADDESİNİN 1. FIKRASININ (D) BENDİ İLE 28.09.2011 TARİH VE 102732 SAYILI GENELGE GEREĞİNCE ONAYLANAN MANİSA İLİ AHMETLİ İLÇESİ CAMBAZLI MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 129.81 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI (GES);

1) GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİNİN TEKNİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE, ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIMINA YÖNELİK, DONANIM VE İHTİYAÇLARI ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI VE TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

2) YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANINDA; LİSANSLI VEYA LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİNE AİT GÜNEŞ PANELLERİ İLE, BUNLARIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDEKİ TESİSLER (ELEKTRONİK KONTROL ODASI, SALT KONTROL BİNASI, TRAFO, ENERJİ DEPOLAMA ÜNİTELERİ, İDARİ, LOJİSTİK DESTEK TESİSLERİ VE GÜVENLİK BİRİMİ) YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.20 VE YENÇOK=6.50 M'DİR.

3) ALANDA MİNİMUM İFRAZ 20.000m² 'DİR.

4) GÜNEŞ PANELLERİ KURULURKEN KUŞLARA YANSIMA YAPMAMASI, YAPAY IŞIK ALANI GÖSTERMEMESİ İÇİN MAT ÖZELLİKLİ MALZEME SEÇİLECEKTİR. PANELLER ARASI MESAFELERİN KUŞ ÇARPMA RİSKLERİNİ AZALTACAK ŞEKİLDE MESAFELİ BIRAKILMALIDIR.

5) GÜNEŞ ENERJİ SANTRALLERİNE AİT BAĞLANTI VE SİSTEM ANLAŞMASI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6) ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

7) 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15.-16. VEYA 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR UYGULAMASI İŞLEMLERİ TAMAMLANMADAN İMAR DURUMU VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

8) PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KAYNAK KORUMA ALANLARI;

1) KAYNAK KORUMA ALANLARI, KAYNAK KORUMA ETÜDÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜM VE KOŞULLARA UYULACAKTIR.

4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU	
	(m ²)
Enerji Üretim Alanı	195973,83
Yol	114501,99
TOPLAM	210475,82

Şekil 15: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU	
	(m ²)
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES)	195973,83
Yol	14501,99
TOPLAM	210475,82

Şekil 16: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

Yukarıda belirtilen bilgiler kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında alana nüfus getirecek herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir.