

SARIGÖL (MANİSA)

ÇAVUŞLAR MAHALLESİ, 26 PAFTA, 713 PARSELE AİT

ENERJİ ÜRETİM ALANI

(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ)

NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdproje

PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS: 0236 713 09 36
MİTHATPAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALİHLİ/MANİSA
www.etudproje.com.tr

MAYIS, 2018

MANİSA



Planlama Ekibi

Mustafa HOŞAFÇI

Şehir Plancısı, İTÜ
(C Karne Grubu)

Hüseyin HANER

Şehir Plancısı, İTÜ
(A Karne Grubu)

Plan Müellifi

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU
 2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
 3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI
 4. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI
 5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
 6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ
 7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI
 8. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ
 9. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI
 10. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR
 11. PLANIN GEREKÇESİ
 12. KURUM GÖRÜŞLERİ
 13. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI
 14. PLAN KARARLARI
 15. PLAN NOTLARI
 16. EKLER
- Parsel Koordine Özeti

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plana konu alan; Manisa ili, Sarıgöl ilçesi, Çavuşlar Mahallesi, 26 pafta 713 parsel numarası ile Ayşe KOCAKABAK (Tam) adına kayıtlı tarla vasıflı 76.400,00 m² yüzölçümlü taşınmazdır.

Parsel maliki tarafından; taşınmaz üzerinde Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES) kurulması istenmekte olup, bu amaçla parsele ilişkin imar planı yapılması talep edilmektedir.

Güneş Enerji Santrali kurulmak istenen parselin bir kısmının da içinde bulunduğu, Manisa ili, Sarıgöl ilçesi, Çavuşlar ve Serinköy Mahalleleri sınırları içerisinde ve bir bölümü Kelyeri Mezarlığı içinde kalan alan, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.04.2016 tarih ve 6534 sayılı kararı ile 2863 sayılı kanun kapsamında III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenmiştir. *(Karar ve ekindeki Sit sınırının işlendiği 1/5000 ölçekli kadastral harita ile Sit Fişi ekte sunulmuştur.)*

Kurul'un 14.04.2016 tarih ve 6535 sayılı kararı ile tescilli III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Site ilişkin 2863 sayılı kanununun 17. maddesi kapsamında Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları belirlenmiştir. *(Karar ekte sunulmuştur.)*

Bununla birlikte aynı kararla, III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen alana yönelik olarak 2863 sayılı kanununun 17. maddesi gereği, üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın, değerlendirilmek üzere Kurul'a iletilmesi gerektiğine karar verilmiştir.

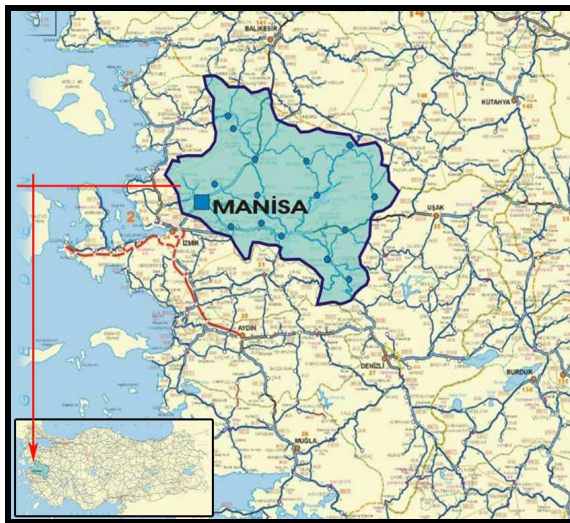
Manisa ili, Sarıgöl ilçesi, Çavuşlar Mahallesi, 26 pafta 713 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bir kısmı III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde, bir kısmı ise dışında kalmaktadır. Bu sebeple parselin III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan kısmı planlama alanı dışında bırakılmak suretiyle, parselin sit alanı dışındaki kısmı için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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, sanayisi gelişmiş bir ildir. Ege Bölgesi'nde İzmir ve Denizli ile birlikte bölgenin en gelişmiş 3 kentinden biridir. Şifalı Mesir Macunu ve Sultaniye Üzümü ile tanınır.



Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri



Manisa İlinin Bölgedeki Yeri



Sarıgöl İlçesinin Manisa'daki Yeri

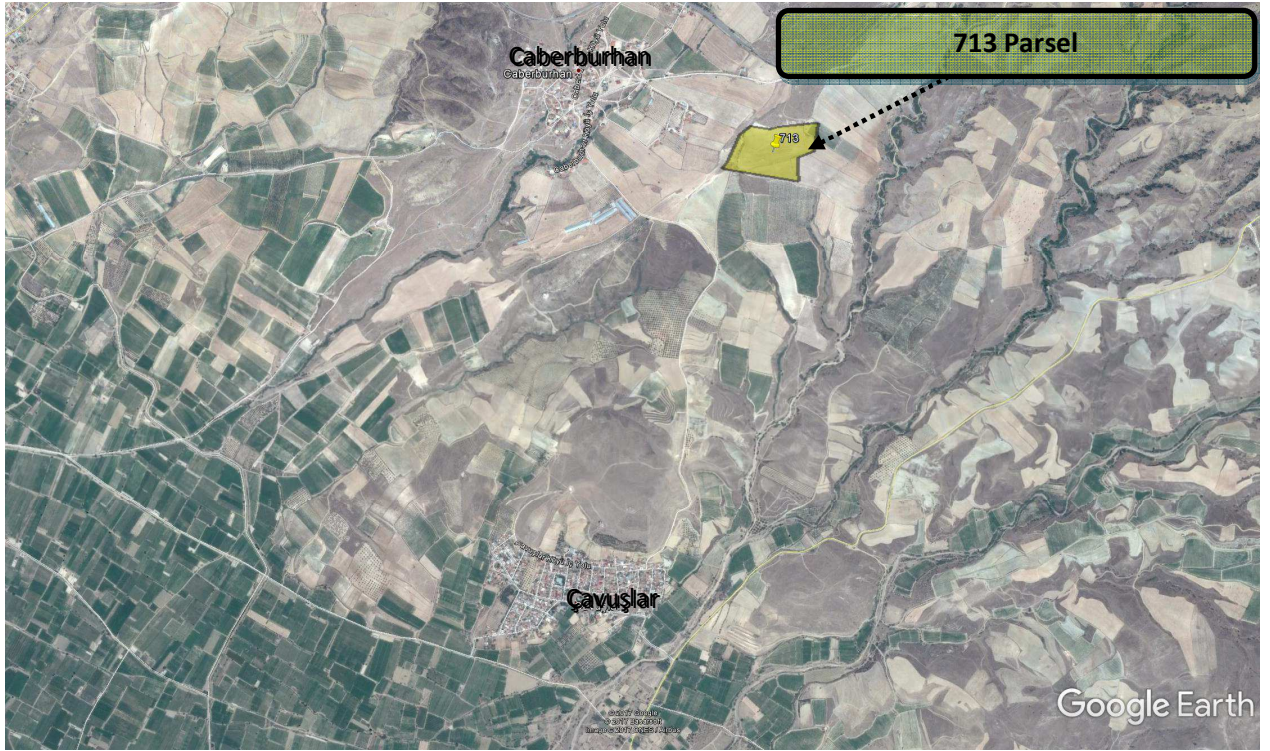
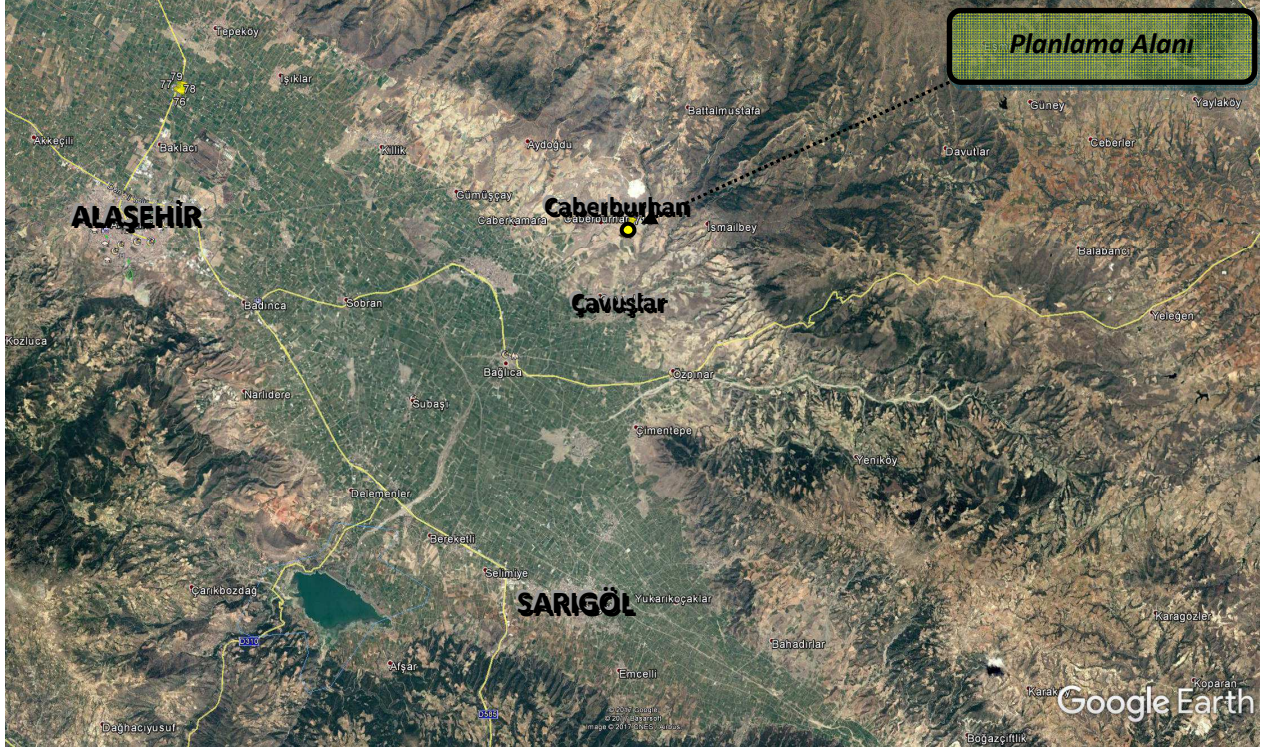
3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Sarıgöl, Manisa il merkezine 131 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 153 km. uzaklıkta bulunur. İlçenin doğusunda Denizli İline bağlı Güney İlçesi ve Uşak iline bağlı Eşme İlçesi, Güneyinde Buldan ve Kuyucak, Batısında ise Alaşehir ilçesi yer almaktadır. Yüzölçümü yaklaşık 423 km²'dir.

İlçenin güneyinde Bozdağların uzantısı olan Karacaali Mahallesi yakınlarındaki Çal Dağı (1430 m.) ve devamı olan Aktaş Yaylası daha sonra Kovanoluk ve Süleymaniye Dağları uzanarak Denizli İli topraklarına ulaşır. Yine Bozdağların uzantısı ve Dadağlı Mahallesi'nin Kuzey tarafındaki Türkmen Tepesi (900 m.) Dindarlı Mahallesi'nin kuzeyini kapatan Erikli (Kocadağ-1400 m.)dir. Daha sonra ise Salihli Kula dağlarının uzantısı olup, Çimentepe (Çöpköy)'den başlayarak doğuya doğru uzanan Uysal Dağı (1314 m.) ilçenin önemli dağlarıdır. Erikli Dağı, Aktaş, Çal Dağı arasında yüksek bir plato olan üzüm ovası, Erikli Dağı ile Uysal Dağı arasındaki vadiye Baharlar Ovası, Alaşehir Çayının güneydoğusundaki Bereketli ve Afşar Ovaları belli başlı ovalarıdır.

Sarıgöl İlçesi hudutları içerisinde yaz kış akan akarsu mevcut değildir. Ancak ilçenin kuzeyinden geçen ve doğudan, batıdaki Alaşehir Çayı'na karışan Koca Çay'ın yatağına yapılan Buldan Barajı ile ilçenin Alemşahlı Köyü civarından çıkıp batıya doğru akarak, Alaşehir Örencik Köyü'ne geçip kuzeye dönen Bayıtlı Çayı'nın Afşar köyü hudutları içinde Afşar Sulama Barajı ilçe ovalarını hem sulamakta hem de taşkınlardan korumaktadır. Ayrıca Eşme ilçesinin Taşköy Köyü'nden çıkan ve birçok dereleri aldıktan sonra batıya doğru akarak Alaşehir Çayı'na karışan Avluboğazı Çayı, Kocaçaya Bahadırlar Köyü yakınlarında karışan Eziler Deresi ilçenin önemli çaylarıdır.

Plana konu 713 no.lu parsel Sarıgöl ilçe merkezinin kuşuçu mu yaklaşık 12,5 km. ve Çavuşlar Mahallesi'nin 2.200 m. kuzeyinde, Caberburhan Mahallesi'nin ise 950 m. doğusundadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Demografik Yapı

Yıllara Göre Manisa Nüfusu

Yıl	Erkek	Kadın	Toplam
2014	686.379	681.526	1.367.905
2013	682.097	677.366	1.359.463
2012	673.700	672.462	1.346.162
2011	671.361	668.713	1.340.074
2010	714.064	665.420	1.379.484
2009	669.724	662.233	1.331.957
2008	656.051	660.699	1.316.750
2007	667.061	652.859	1.319.920

Manisa'nın İlçelerinin 2014 Nüfusu

Ahmetli: 16.104
Akhisar: 163.107
Alaşehir: 99.962
Demirci: 43.027
Gölmarmara: 15.384
Gördes: 29.768
Kırkağaç: 45.730
Köprübaşı: 14.191
Kula: 45.587
Salihli: 156.861
Sarıgöl: 36.206
Saruhanlı: 53.684
Selendi: 21.437
Soma: 105.518
Şehzadeler: 166.443
Turgutlu: 150.460
Yunusemre: 204.436

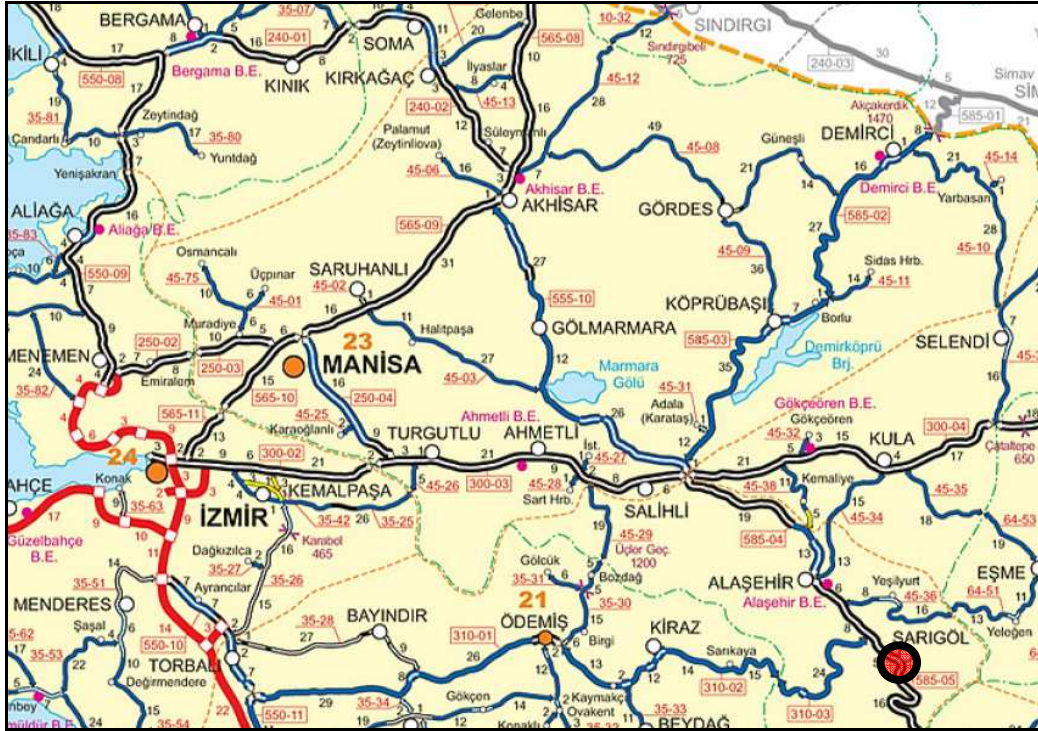
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1 milyon 367 bin 905'e ulaşırken, Sarıgöl ilçesinde 36.206 kişi yaşamaktadır.

Ekonomik Yapı

Gediz Ovasının bereketli topraklarının da etkisiyle tarımsal üretim sıralamasında ilk üç ilden biridir. Yüzyıllardan beri dokumacılık, gıda, dericilik ve tarım konusunda faaliyet gösteren Manisa'da bugün sanayi önemli bir gelir kaynağıdır. Sarıgöl ilçesinin ekonomisi tarıma dayalıdır. Başlıca tarımsal ürünleri pamuk, çekirdeksiz üzüm, arpa, buğday, mısır ve çeşitli meyveler olup ayrıca az miktarda susam, zeytin ve kiraz üretimi yapılır. İlçenin toprakları her çeşit ürünün yetişmesinde elverişlidir. İlçenin güneydoğusunda bulunan ve ilçeye göre 494 m. kadar yüksek olan üzüm ovasında tütün yetiştirilir. Bu ovada ayrıca arpa-buğday, Alemşahlı köyünde en çok tütün yetiştirilir. Çavuşlar köyünde kavun ve kapari yetişir.

İlçeye bağlı Dindarlı Köyü'nde son yıllarda yetiştirilen sertifikalı domatesin yurtiçinde önemli noktalara sevkiyatı yapılmaktadır. Dindarlı Köyü'nde ayrıca MTA tarafından sıcak su araması yapılmakta olup olumlu sonuç alındığı ifade edilmektedir. Kızılçukur köyünde mısır darısı, elma, şeftali, erik, ceviz, badem, kestane ve sofralık üzüm yetiştirilir. İlçe çerçevesindeki köylerde ise çekirdeksiz üzüm, pamuk, tahıl, susam, her türlü yazlık ve kışık sebze, narenciye dışında her türlü meyve ve zeytin yetiştirilir. Sarıgöl Ovası, dünyanın en kaliteli çekirdeksiz sofralık Sultaniye üzümünün yetiştirildiği tek ovadır. Yılda ortalama 210 bin ton yaş üzüm yetiştirilmektedir. Bu üzümlerin 50 Bin tonu kuru üzüm olarak değerlendirilmektedir. Yüzde 60'ı yaş olarak ihraç edilmektedir.

5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

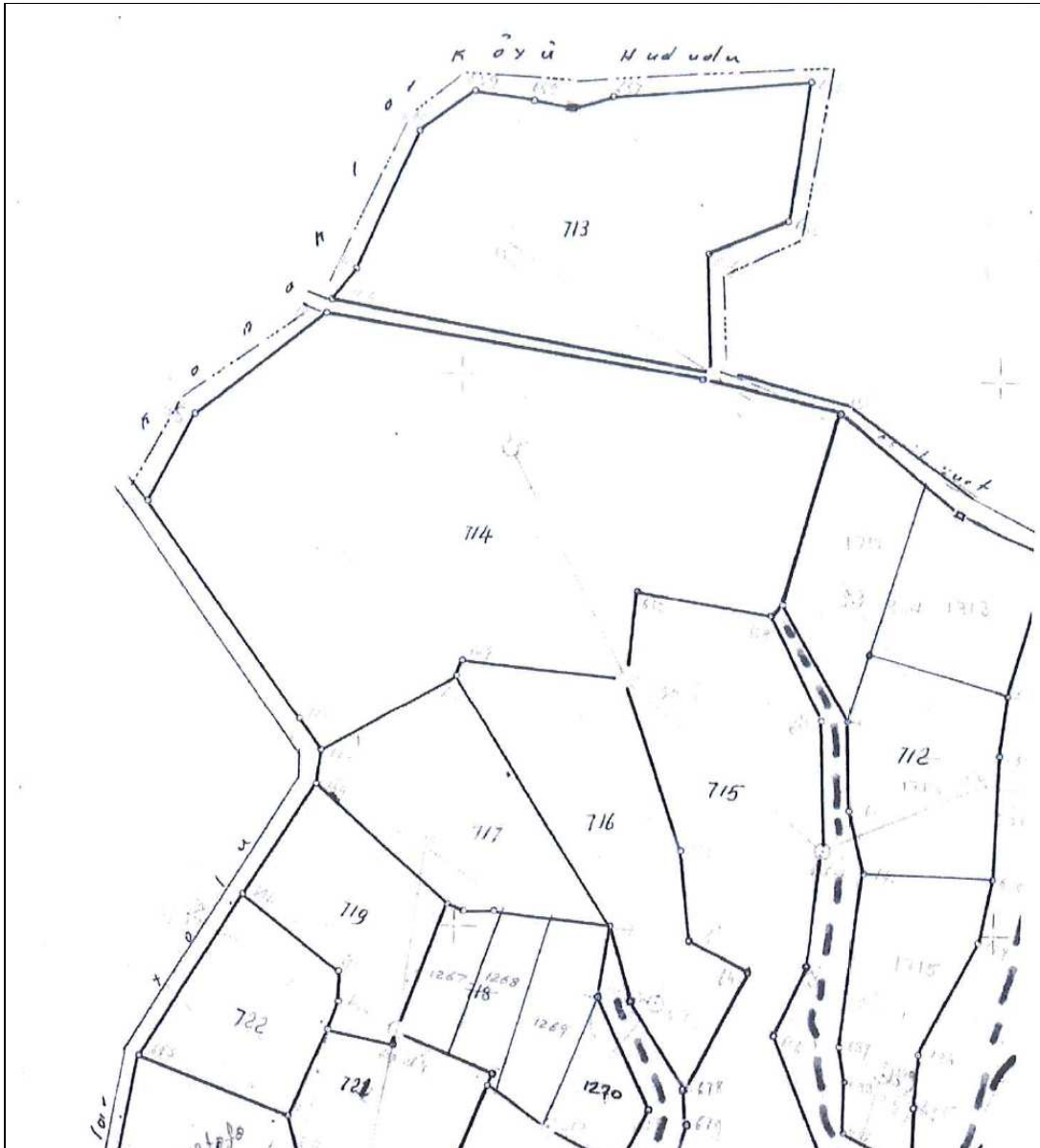


Sarıgöl ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

Sarıgöl, Manisa il merkezine 131 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 153 km. uzaklıkta bulunur. 713 parsel Sarıgöl ilçe merkezinin kuşuçu mu yaklaşık 12,5 km. ve Çavuşlar Mahallesi'nin 2.200 m. kuzeyinde, Caberburhan Mahallesi'nin ise 950 m. doğusundadır. Planlama alanına ulaşım Yeşilyurt Mahallesi üzerinden Caberburhan Mahallesi'ne ve oradan doğu istikametine devam eden stabilize yoldan sağlanmaktadır.

6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Planlama alanı; Manisa ili, Sarıgöl ilçesi, Çavuşlar Mahallesi, 26 pafta 713 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alandır. Mülkiyeti Ayşe KOCAKABAK adına kayıtlı taşınmaz 76.400,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Üzerinde herhangi bir yapı ya da inşai bir faaliyet bulunmamaktadır. Kuzeyden güneye doğru eğimli olan arazide son yıllarda tarımsal bir faaliyet yapılmamış olup, tamamına yakın kısmı sarı renkte hardal bitkisi ve diğer otsu bitkilerle kaplıdır.



Planlama Alanı ve Çevresine Ait Kadastro Paftası

7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alaşehir ilçesi sınırları içerisinde 'Tarım Arazisi' kullanımında kalmaktadır.

8. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

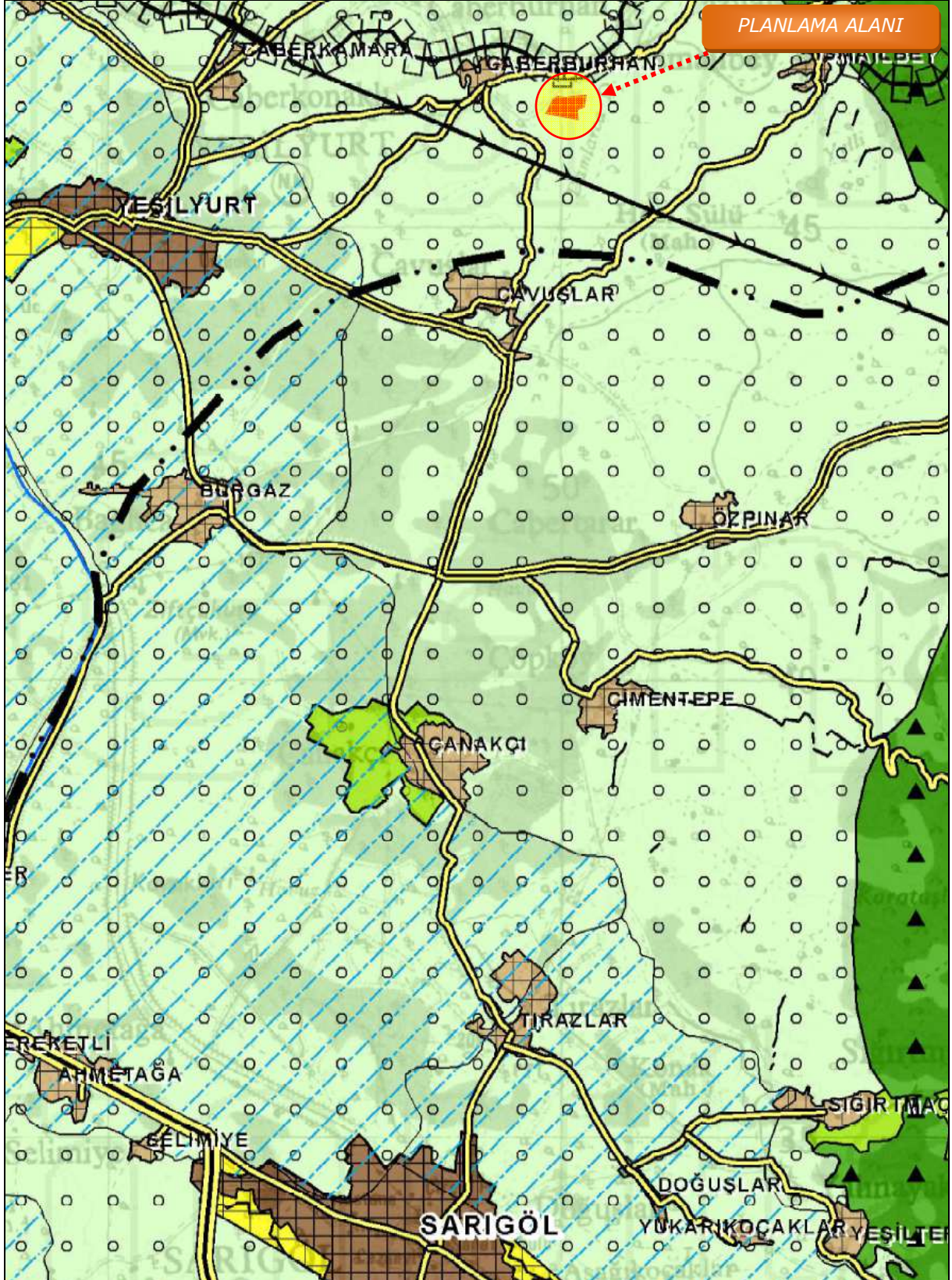
Planlama alanına ait onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ait onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

9. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Planlama alanına ait önceki tarihli onaylı herhangi bir plan, alınmış herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.



Planlama alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Tarım Arazisi içerisinde kalmaktadır.

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR

- — — İL SINIRI
- · · · İLÇE SINIRI
- o o o o o BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRI
- · · · · BELEDİYE SINIRI
- · · · · ÖZEL PROJE ALANI SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

- · · · PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

- · · · · KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ/TURİZM MERKEZİ
- · · · · ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
- · · · · MİLLİ PARK
- · · · · TABİAT PARKI/ TABİATI KORUMA ALANI

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞME ALANLARI

- · · · · KENTSEL YERLEŞİK ALAN
- · · · · KENTSEL GELİŞME ALANI
- · · · · KIRSAL YERLEŞME ALANI

ÇALIŞMA ALANLARI

- · · · · BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI
- · · · · SANAYİ ALANI
- · · · · ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- · · · · SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI
- · · · · DEPOLAMA ALANI
- · · · · SERBEST BÖLGE
- · · · · LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI
- · · · · TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI
- · · · · ORGANİZE ÇİÇEKÇİLİK BÖLGESİ

TURİZM ALANLARI

- · · · · TURİZM TESİS ALANI
- · · · · TERCİHLİ KULLANIM ALANI
- · · · · GÜNÜBİRLİK ALAN
- · · · · KIŞ TURİZMİ
- · · · · TERMAL TURİZM
- · · · · GOLF
- · · · · KAMPING

BÜYÜK AÇIK ALAN KULLANIMLARI

- · · · · ÜNİVERSİTE ALANI
- · · · · TEKNOPARK ALANI
- · · · · BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN
- · · · · FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI
- · · · · BÖLGESEL / KENTSEL SPOR ALANI

GÖSTERİM

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI

- · · · · TARIM ARAZİSİ
- · · · · ÇAYIR-MERA
- · · · · SULAMA ALANI
- · · · · TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ
- · · · · SAKIZ AĞACI GELİŞTİRME BÖLGESİ

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI

- · · · · ORMAN ALANI
- · · · · AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- · · · · MESİRE ALANI
- · · · · ASKERİ ALAN
- · · · · ASKERİ YASAK BÖLGE
- · · · · MADEN ÇIKARIM ALANI
- · · · · TUZLA ALANI

KORUMA ALANLARI

SİT ALANLARI

- · · · · DOĞAL SİT ALANI
- · · · · TARİHİ SİT ALANI
- · · · · KENTSEL SİT ALANI
- · · · · 2. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- · · · · KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- · · · · DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT
- · · · · 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI

- · · · · İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI SINIRI
- · · · · İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- · · · · İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- · · · · İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

- · · · · KAYALIK TAŞLIK ALAN
- · · · · SAZLIK BATAKLIK ALAN
- · · · · PLA-J-KUMSAL
- · · · · JEOLÖJİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE KORUNACAK ALAN

KORUMA STATÜSÜNE SAHİP DİĞER ALANLAR

- · · · · YABAN HAYATI KORUMA/GELİŞTİRME ALANI
- · · · · AKDENİZ FOKU YAŞAM ALANLARI

- · · · · SULAK ALAN KORUMA BÖLGE SINIRI
- · · · · SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI
- · · · · SULAK ALAN MUTLAK KORUMA BÖLGE SINIRI
- · · · · SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGE SINIRI

ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- · · · · OTOYOL - EKSPRES YOL
- · · · · BİRİNCİ DERECE YOL
- · · · · İKİNCİ DERECE YOL
- · · · · ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

DEMİRYOLLARI

- · · · · DEMİRYOLU - RAYLI SİSTEM

DENİZYOLLARI VE KIYI YAPILARI

- · · · · LİMAN / LİMAN GERİ SAHASI
- · · · · TERSANE
- · · · · BALIKÇI BARINAĞI / YAT LİMANI

HAVA YOLLARI

- · · · · HAVA ALANI/ HAVA LİMANI
- · · · · MANİA SINIRI

ENERJİ - SULAMA

- · · · · BARAJ
- · · · · TERMİK SANTRAL
- · · · · ENERJİ YATIRIM BÖLGESİ
- · · · · ENERJİ İLETİM HATTI
- · · · · DOĞALGAZ BORU HATTI

SU YÜZEYLERİ

- · · · · DENİZ
- · · · · GÖL / GÖLET
- · · · · NEHIR / DERE

ATIK VE ARITMA TESİSLERİ

- · · · · KATI ATIK BERTARAF VE GERİ KAZANIM TESİSİ
- · · · · TEHLİKELİ ATIK BERTARAF TESİSİ
- · · · · CÜRUF DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM ALANI
- · · · · ARITMA TESİSİ

10. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 06.07.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda inceleme alanının jeolojisi, eğim durumu, yer altı suyu, sınılaşma, kütle hareketleri, zemin ve kayaların mühendislik parametreleri değerlendirilmiştir. Buna göre; inceleme alanının eğimi %1-%30 aralığındadır. %1-%10 arasında değişen kısımları uygun alan (UA-2) (Kaya Ortamlar), eğimi %11-%20 ile %21-%30 arasında olan yerler ise Önemli Alanlar (ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda önlem olarak; zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve inceleme alanı dışındaki yüklerin etkisi de hesaplanarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak önlem projeleri belirlenerek uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır. Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Bu alanlar içerisinde oluşacak şevler basamak sistemi yardımıyla teraslama yapılarak yapılar için uygun ortam oluşturulmalıdır. Zemin ve temel etüd çalışmalarında inceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve inceleme alanı dışındaki yüklerin etkisi de hesaplanarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak önlem projeleri belirlenerek uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Söz konusu alanda kalınlığı ortalama 0,50 m. olan gevşek bitkisel toprak hafredilmeli ve yapı yükleri gevşek bitkisel toprak altındaki rezidüel zemine ya da kumtaşının sağlam seviyelerine taşıtırılmalıdır. DSİ görüşü dikkate alınmalıdır. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Hükümlere" uyulmalıdır. Gediz Grabeninin çökme alanı içindeki inceleme alanının, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca yayımlanan Deprem Bölgeleri haritasında 1. Derecede Deprem Bölgesi'nde bulunması ve aktivitenin devam etmesi nedeniyle alanda yapılacak yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine aynen uyulmalıdır.

Sondaj Kazısı Raporu

İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.03.2017 tarih ve 7953 sayılı kararı ile 26 pafta 713 parsel numaralı taşınmazın III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit sınırları içinde kalan kısmında sondaj kazısı yapılmasına ve sonuçlarının Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir.

Kurul'un bu kararına istinaden Manisa Müzesi Müdürlüğü tarafından 17.04.2017 - 27.04.2017 tarihleri arasında sözü edilen alanda sondaj kazısı gerçekleştirilmiştir. Kazı sonuçlarına göre Müze uzmanlarınca hazırlanan 03.05.2017 tarihli Sondaj Kazısı Raporu, Manisa Müze Müdürlüğü'nün 04.05.2017 tarih ve 2002 sayılı yazısı ekinde Kurul'a sunulmuştur.

Bu rapora göre; Manisa ili, Sarıgöl ilçesi, Çavuşlar Mahallesi, 26 pafta, 713 parselde yapılan çalışmalarda 21 adet sondaj çukuru açılmış, sadece 3 tanesi yüzeye yakın humus tabakası içerisinde az sayıda buluntu vermiştir. Bunların dışında Sit sınırı içerisinde kalan taşınmazın tamamında önemli denebilecek hiçbir arkeolojik buluntuya rastlanılmamıştır. Taşınmazın yüzeyinde buluntu ve veren açmalardaki çatı kiremitlerinin varlığı; bu alan ve çevresinde Genç Roma-Erken Bizans yerleşiminin tespit edilmesi hususunda ipucu vermesine karşın, neredeyse açmaların tamamına yakınında buluntuların yokluğu, elde edilen çatı kiremidi parçalarının genel olarak yüzey toprağı içerisinde çıkması ve buna bağlı olarak başka mekan öğelerinin olmayışı dikkat çekicidir. Bunumla birlikte arazinin Sit Alanı olarak tescili öncesinde, üzerinde tarımsal faaliyet amaçlı ağır tonajlı iş makinalarının çalıştığı bilgisi, arazinin birden fazla bu tür ağır fiziki müdahaleye maruz kaldığı ve bu sebeple sondaj çukurlarında önemli sayılabilecek arkeolojik buluntuya rastlanılmadığı yönünde görüş oluşturmuştur. (Sondaj Kazısı Raporu ekte sunulmuştur.)

11. PLANIN GEREKÇESİ

Parsel maliki tarafından; taşınmaz üzerinde Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES) kurulması istenmekte olup, bu amaçla parsel ile ilişkin imar planı yapılması talep edilmektedir.

12. KURUM GÖRÜŞLERİ

Manisa ili, Sarıgöl ilçesi, Çavuşlar Mahallesi, 26 pafta 713 parsel numaralı taşınmaza ait Güneş Enerji Santrali amaçlı imar planına esas teşkil etmek üzere, ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan görüş alınmış, kurum/kuruluş yazılarında bildirilen görüşler aşağıda verilmiştir.

- Manisa İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 12.01.2015 tarih ve 386 sayılı yazısında; taşınmazın toprak, topoğrafik ve tarımsal potansiyeli dikkate alındığında, çevre arazilerde tarımsal kullanım bütünlüğünü bozmayan "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" sınıfında olduğu bildirilmiştir.
- Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 18.06.2015 tarih ve E.2015743 sayılı yazısında; yapılması planlanan projenin ÇED Yönetmeliği'ne göre "Kapsam Dışı" olarak değerlendirildiği bildirilmiştir.

- Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Başkanlığı'nın 25.05.2016 tarih ve 6387 sayılı yazısında; faaliyetin talep edilen saha dışına taşmaması, civar tarım arazilerine ve yerleşim alanlarına zarar verilmemesi, her türlü maddi ve manevi zarar ile ziyanın işletmecilerce tazmin edileceği, tesisten kaynaklanacak her türlü atığın mevzuata uygun biçimde bertaraf edilmesi, ihtiyaç duyulacak teknik altyapı tesislerinin yatırımcılar tarafından gerçekleştirilmesi, yüzey ve yeraltı su kaynaklarının su kalitesinin veya çevre arazi ve yerleşimlerinin tesis faaliyetlerinden olumsuz etkilendiğinin belirlenmesi durumunda tesis faaliyetlerinin durdurulması da dahil olmak üzere oluşacak zarar ve ziyandan idarelerinin sorumlu olmadığı, Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyularak, faaliyetler esnasında 167 sayılı Yer altı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine ve ÇED yönetmeliğine uyulması gerektiği hususları bildirilmiştir.
- Sarıgöl Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.04.2016 tarih ve 1337 sayılı yazısında; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre GES Amaçlı İmar Planı yapılması gerektiği bildirilmiştir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 24.06.2016 tarih ve 422829 sayılı yazısında; GES projesi için talep edilen alan ile çakışmalı durumda 1 adet arama ruhsatı, 1 adet jeotermal kaynaklar mineralli sular işletme ruhsat sahasının bulunduğu, ancak proje alanında Genel Müdürlüklerince verilmiş yürürlükte maden ruhsat sahasının bulunmadığı, ayrıca talep alanı ile çakışmalı durumdaki jeotermal kaynaklar mineralli sular işletme ruhsat sahaları ile ilgili Valilikten görüş alınması gerektiği hususları bildirilmiştir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 03.05.2017 tarih ve E.12503 sayılı yazısında; GES projesine ait imar planı teklifini, plan onamaya yetkili makamlara *Genel Müdürlüklerince düzenlenmiş olumlu Teknik Değerlendirme Raporu* ile birlikte iletilmesi koşuluyla, talebin gerçekleştirilmesine engel bir hal bulunmadığı bildirilmiştir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 17.05.2016 tarih ve E.9806 sayılı yazısında; söz konusu alanda kurumları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı bildirilmiştir.
- Manisa Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 08.06.2017 tarih ve E.10669 sayılı yazısında; GES yapılması planlanan alanla ilgili olarak, 222 no.lu jeotermal kaynak işletme ruhsat sahibi İstaş İstanbul Taş ve Mermer Sanayi Ltd. Şti. firmasından 713 no.lu parsel için verilen taahhünameye yerine getirilmesi koşuluyla muvafakat alındığı, taahhünameye uyulması koşuluyla GES kurulmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2014 tarih ve 824667 sayılı yazısında; görüş istenen alanda kurumlarına ait mevcut veya planlanan bir tesis bulunmadığı, alanın topoğrafik yapısı gereği taşkın riski bulunmadığı, taşınmazın içerisinde Damlarca Deresi'nin yan kolunun geçtiği, bu derenin doğal yatağının korunarak suyun serbest akışına engel olacak çalışma yapılmaması gerektiği, derenin her iki sahilinde yatak şev üst çizgisinden itibaren en az 5 metre genişliğinde şeritvari alan ayrılması ve bu alanın kullanılmayarak boş bırakılması gerektiği, tesisin su kullanımına dair ve tesisin yüzey/yer altı suları ile çevre araziler üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesi, "Çevresel Etki değerlendirilmesi Yönetmeliği" kapsamında gerekli izinler alınması gerektiği, arazi hazırlama, inşaat ve işletme aşamalarında, tesisten kaynaklanan her türlü atık/atık suyun derelere ulaşmasının veya deşarj edilmesinin önlenmesi, bu atıkların mevzuata uygun biçimde bertarafının sağlanması, gerekli önlemler alınarak yüzey ve yeraltı suyu kaynaklarının kirlenmesinin engellenmesi gerektiği, 167 sayılı Yer Altı Suları Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, 09.06.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan dere yatakları ve taşkınlar ile ilgili 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği hususları bildirilmiştir.
- GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 16.02.2015 tarih ve 1502160214 sayılı yazısında; arazi üzerindeki 34,5 kV 3x3 swallow iletkenli enerji nakil hattının 5 m. soldan 5 m. sağdan yeşil alan olarak korunması gerektiği bildirilmiştir.
- İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2016 tarih ve E.1027193 sayılı yazısında; taşınmazın 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre orman sayılmayan yerlerden olduğu bildirilmiştir.
- Manisa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün; 20.04.2016 tarih ve 1179 sayılı yazısında; proje alanının "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 1. Derece Deprem bölgesinde yer aldığı, bu nedenle yapıların buna göre projelendirilmesi ve "Deprem Risk Analiz çalışmaları" yapılması gerektiği, söz konusu taşınmazla ilgili 7269 sayılı Afet Kanunu gereğince Bakanlar Kurulu tarafından alınan Afete Maruz Bölge kararına rastlanılmadığı, ayrıca, söz konusu proje kapsamında yapılacak her türlü yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine ve 7269 sayılı Afet Kanunu hükümlerine uyulması gerektiği bildirilmiştir.
- Orman Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nün 28.06.2017 tarih ve 138171 sayılı yazısında; yazılarında belirtilen hususlar ile GES projeleri için düzenlenen noter onaylı taahhünamelerin, faaliyetin yapımına başlanmadan önce her bir faaliyet için ayrı ayrı hazırlanarak Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ne ve Bölge Müdürlüklerine sunulması şartıyla faaliyetin yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 10.05.2017 tarih ve E.48033 sayılı yazısında; söz konusu proje yerinin işletme envanterlerinde bulunan havalimanları mania planları kapsamı dışında kaldığı bildirilmiştir.
- Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 14.04.2017 tarih ve 1517 sayılı yazısında; söz konusu planlama sahasında Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı bildirilmiştir.
- Manisa BŞB Emlak ve istimlak Dairesi Başkanlığı 30.05.2017 tarih ve E.35537 sayılı, Manisa BŞB Fen İşleri Dairesi Başkanlığı 01.06.2017 tarih ve E.36085 sayılı, Manisa BŞB Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı 01.06.2017 tarih ve E.36181 sayılı, Manisa BŞB Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı 02.06.2017 tarih ve E.36616 sayılı, Manisa BŞB Ulaşım Dairesi Başkanlığı 01.06.2017 tarih ve E.36059 sayılı, Manisa Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü 04.04.2016 tarih ve 129 sayılı, Karayolları İzmir 2. Bölge Müdürlüğü 06.04.2016 tarih ve E.80141 sayılı, AKSA Doğalgaz 11.04.2016 tarih ve 5929 sayılı, TEİAŞ 04.05.2016 tarih ve E.162625 sayılı, BOTAŞ 06.04.2016 tarih ve 14008 sayılı, EÜAŞ 06.04.2016 tarih ve E.16466 sayılı, TEDAŞ 11.04.2016 tarih ve E.24778 sayılı, Manisa Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü 20.05.2016 tarih ve E.779 sayılı yazılarında, söz konusu arazi üzerinde herhangi bir tesis ya da projelerinin olmadığını ve tesisin kurulmasında kurumlarınca sakınca bulunmadığını bildirmişlerdir.
- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.04.2016 tarih ve 6534 sayılı kararı ile Güneş Enerji Santrali kurulmak istenen parselin bir kısmının da içinde bulunduğu, Manisa ili, Sarıgöl ilçesi, Çavuşlar ve Serinköy Mahalleleri sınırları içerisinde ve bir bölümü Kelyeri Mezarlığı içinde kalan alan, 2863 sayılı kanun kapsamında III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenmiş ve 1/5000 ölçekli kadastral harita üzerine sit sınırları işlenmiştir.
- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.04.2016 tarih ve 6535 sayılı kararı ile, tescilli III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Site ilişkin 2863 sayılı kanunun 17. maddesi kapsamında Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları belirlenmiştir. Bununla birlikte aynı kararla, III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen alana yönelik olarak 2863 sayılı kanunun 17. maddesi gereği, üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın, değerlendirilmek üzere Kurul'a iletilmesi gerektiğine karar verilmiştir.

- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.03.2017 tarih ve 7953 sayılı kararı ile bir bölümü tescilli III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit sınırı içerisinde kalan 26 pafta 713 parselde Lisanssız Elektrik Üretimi Güç Tesisi (GES) kurulması talebi kapsamındaki uygulamaların, zemine müdahale edilmesi suretiyle gerçekleştirileceği anlaşıldığından, taşınmazın III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit sınırları içinde kalan kısmında sondaj kazısı yapılarak, sonuçlarının Kurul'a iletilmesine, taşınmazın sit sınırları içinde kalan kısmında herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına, taşınmazın sit sınırları dışında kalan kısmında uygulama yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca olmadığına karar verilmiştir.
- Manisa Müze Müdürlüğü'nün 04.05.2017 tarih ve 2002 sayılı yazısı ekinde, Kurul kararına istinaden 17.04.2017 - 27.04.2017 tarihleri arasında Manisa Müzesi Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen sondaj kazısına ait Müze uzmanlarınca hazırlanan 03.05.2017 tarihli Sondaj Kazısı Raporu, Kurul'a sunulmuştur.
- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.05.2017 tarih ve 8169 sayılı kararı ile Manisa ili, Sarıgöl ilçesi, Çavuşlar Mahallesi, 26 pafta 713 parselde kayıtlı, Kurul'un 14.04.2016 tarih ve 6534 sayılı kararı ile tescillenen, yine Kurul'un 24.11.2016 tarih ve 7330 sayılı kararı ile ilçe/mahalle bilgisi düzenlenen III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit sınırları içinde kısmen yer alan taşınmazda, ilgili Müzesince gerçekleştirilen sondaj kazısının yeterli olduğuna, GES tesisine ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın ilgili idarelerce hazırlanarak değerlendirilmek üzere Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir.

13. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

KULLANIM	KADASTRO ALANI (m2)	İMAR ALANI (m2)
Kadastro Parseli	76.400,00	0,00
Kadastro Parseli (Plan Dışı Alan)	0,00	23.502,83
GES Alanı	0,00	51.529,54
Teknik Altyapı Alanı	0,00	528,70
Kadastro Yolu	4.534,22	0,00
İmar Yolu	0,00	5.373,15
Toplam Alan	80.934,22	80.934,22

14. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan; Manisa ili, Sarıgöl ilçesi, Çavuşlar Mahallesi, 26 pafta 713 parsel numarası ile Ayşe KOCAKABAK adına kayıtlı taşınmazdır. Sözü edilen taşınmaz tarla vasfında ve toplam 76.400,00 m2 alana sahiptir. Parsel maliki tarafından; taşınmaz üzerinde Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES) kurulması istenmekte olup, bu amaçla parsel ile ilişkin imar planı yapılması talep edilmektedir.

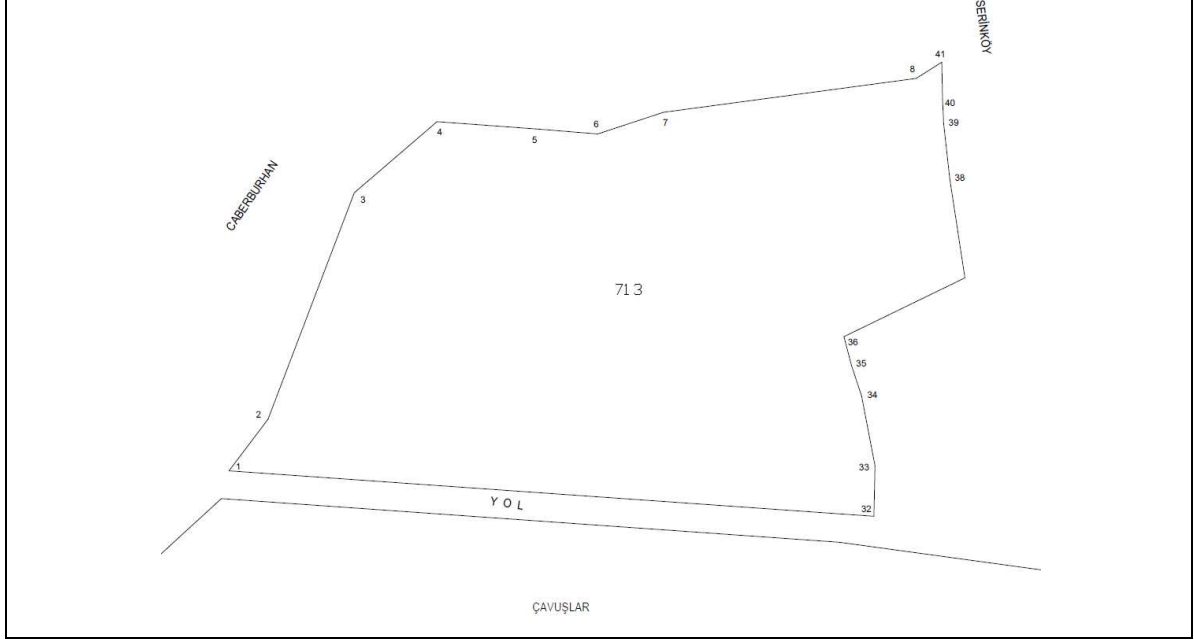
Güneş Enerji Santrali kurulmak istenen parselin kuzeyindeki bir bölümü, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.04.2016 tarih ve 6534 sayılı kararı ile III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenen alan içerisinde kalmaktadır. Kurul'un 14.04.2016 tarih ve 6535 sayılı kararı ile tescilli III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Site ilişkin 2863 sayılı kanunun 17. maddesi kapsamında Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları belirlenmiş, bununla birlikte tescil edilen alana yönelik olarak 2863 sayılı kanunun 17. maddesi gereği, üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın hazırlanması ve değerlendirilmek üzere Kurul'a iletilmesi gerektiğine karar verilmiştir.

Tesis kurulması planlanan 713 parsel halihazırda boş arazi konumunda olup, üzerinde herhangi bir çalışma ya da yapılaşma yoktur. Taşınmazın güneyinden doğu-batı istikametinde genişliği 16,24 m. ile 17,37 m. arasında değişken kadastral bir yol geçmektedir. Bu yol batı istikametinde Caberburhan Köyü'ne, doğu istikametinde ise tarım yapılan arazilere ulaşımı sağlar.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, parselin III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan kısmı planlama alanı dışında bırakılmak suretiyle, parselin sit alanı dışındaki kısmı için "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" kullanımı getirilmiştir. Yukarıda sözü edilen değişken kesitli kadastral yol, 10.00 m. kesitli trafik yolu olarak planlanmıştır. Parselin batı sınırında ise yine 10.00 m. kesitli trafik yolu planlanmış olup bu yol planlama alanı kuzeybatısında otopark ile sonlandırılmıştır. İmar adası içerisinde 51.529,54 m2 büyüklüğünde bir alan için "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" kullanımı getirilmiştir. İmar planına esas teşkil etmek üzere hazırlanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre, inceleme alanının eğimi %1–%30 aralığındadır. Alanın eğimi %1–%10 arasında değişen kısımları Uygun Alanlar (UA-2) (Kaya Ortamlar), eğimi %11–%20 ile %21–%30 arasında değişen kısımları ise Önlemlenilen Alanlar (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Etüt raporunda yerleşime uygunluk bakımından yapılan işaretlemler ile alınacak önlemlere ilişkin belirtilen hususlar imar planı ve plan notlarına aktarılmıştır.

16. EKLER

Parsel Koordine Özetleri



ED50 6 DERECE

NoktaNo	Y	X
1	649734.354	4246194.905
2	649756.528	4246224.366
3	649805.921	4246353.666
4	649852.998	4246394.471
5	649909.306	4246390.230
6	649944.780	4246387.354
7	649982.366	4246399.793
8	650126.669	4246419.137
112/32	650102.523	4246168.741
112/33	650103.120	4246197.754
112/34	650095.522	4246237.442
112/35	650089.666	4246254.956
112/36	650085.378	4246271.461
112/37	650154.421	4246305.020
112/38	650145.743	4246361.892
112/39	650142.342	4246393.642
112/40	650141.670	4246407.412
112/41	650141.264	4246428.370

ITRF(30) 3 DERECE

NoktaNo	Y	X
1	387512.487	4247104.450
2	387535.613	4247133.184
3	387589.195	4247260.848
4	387637.586	4247300.113
5	387693.743	4247294.043
6	387729.115	4247290.015
7	387767.096	4247301.230
8	387911.992	4247315.880
112/32	387879.716	4247066.330
112/33	387881.256	4247095.317
112/34	387874.949	4247135.242
112/35	387869.663	4247152.942
112/36	387865.913	4247169.582
112/37	387936.029	4247200.890
112/38	387929.201	4247258.030
112/39	387926.833	4247289.882
112/40	387926.608	4247303.671
112/41	387926.883	4247324.636