

GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI
1/5000

ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

Toplam Kurulu Güç =
(17,854mWm+24,019mWm) 41,873 mWm

İl/İlçe: Manisa/Alaşehir
Mahalle: Caberburhan, Serinköy
Pafta: L21-A-15-D
Ada/Parsel: Caberburhan - 101/7, 121/1
Serinköy - 101/4

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANI VE KONUMU.....	2
2. PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI	2
3. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU.....	3
4. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIRDAKİ DURUMU	4
5. PLANLAMA ALANI MEVCUT PLAN KARARLARI.....	4
5.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	4
5.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
6. PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUMU	5
7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ.....	6
8. PLANLAMA GEREKÇESİ	6
9. PLAN KARARLARI	7

1. PLANLAMA ALANI VE KONUMU



Manisa ili, Ege Bölgesi'nin kuzey sınırında, 27° 06' ve 28° 53' doğu boylamları ile 38° 04' ve 39° 25' kuzey enlemleri arasında konumlanmıştır. Türkiye coğrafi bölge ve bölümleri haritasına göre yüzölçümünün yarısından fazlası batıda Ege Bölümü ile doğuda İçbatı Anadolu bölümü sınırları içerisinde kalmaktadır. Doğusunda Kütahya, Denizli, Uşak illeri, güneyinde Aydın ili, kuzeyinde Balıkesir ili, batısında ise İzmir ili yer almaktadır.

Planlama alanının da içinde bulunduğu Alaşehir ilçesi, Manisa ilinin güney sınırında yer almakla birlikte batısında İzmir ilinin Kiraz, doğusunda Sarıgöl ve Uşak ilinin Eşme, kuzeyinde Salihli ve Kula, güneyinde ise Aydın ilinin Kuyucak ilçeleri ile komşudur.



Manisa ilinin Türkiye ve Ege Bölgesindeki Konumu



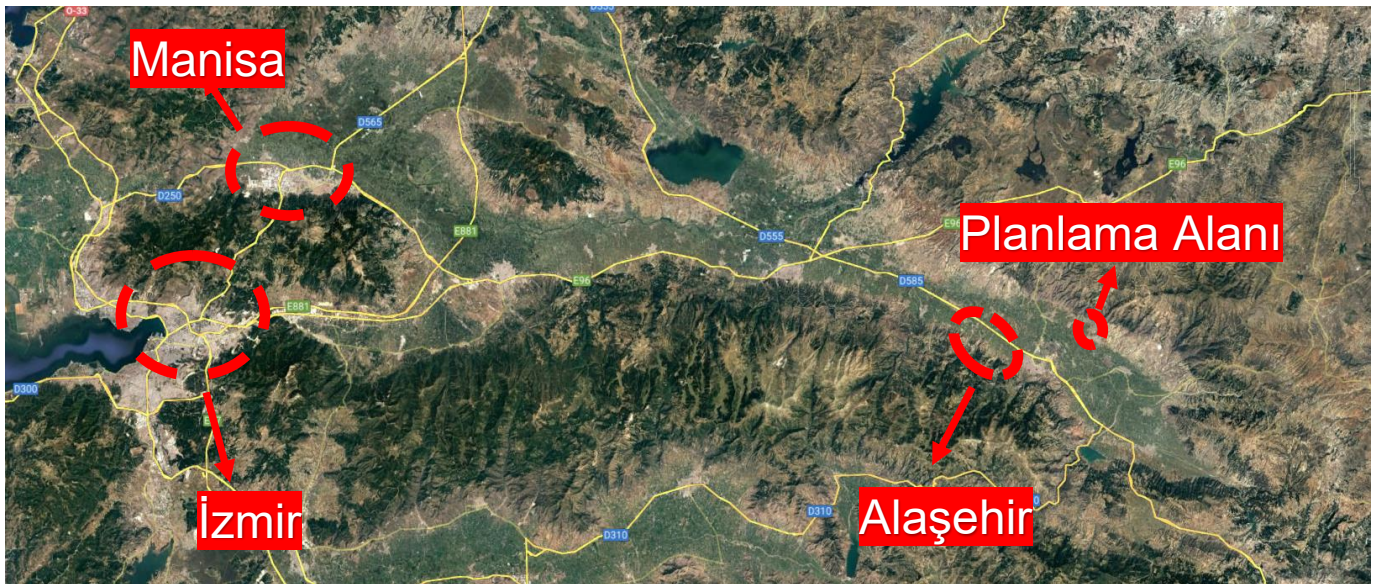
Alaşehir ilçesinin Manisa İli İçerisindeki Konumu

Planlamaya konu alan yaklaşık 50 ha. büyüklüğünde olup, Manisa kent merkezine yaklaşık 130 km, Alaşehir ilçe merkezine 22.3 km, Caberburhan mahalle merkezine ise yaklaşık 350 m. uzaklıktadır. Konum olarak Alaşehir ilçe merkezinin doğusunda yer almakla birlikte, 121 ada 1 nolu parsel İzmir-Uşak tren yoluna bitişik durumdadır.





Planlama Alanının Kadastro Durumunu Gösteren Uydu Görüntüsü



Planlama Alanının Konumunu Gösteren Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI

Manisa il sınırları içerisinde iki önemli karayolu ulaşım aksı geçmektedir. Bunlardan ilki İstanbul'dan başlayıp Yalova, Bursa, Balıkesir ve Manisa il sınırları içerisinde geçerek Aydın'a kadar uzanan otoyoldur. Diğeri ise doğu-batı istikametinde uzanan İzmir-Ankara karayoludur.



Sularbaşı Mah. Hikmet Işık Cad.
Eren Sitesi No: 46 SİVAS



+90 346 224 3870
+90 555 270 3558

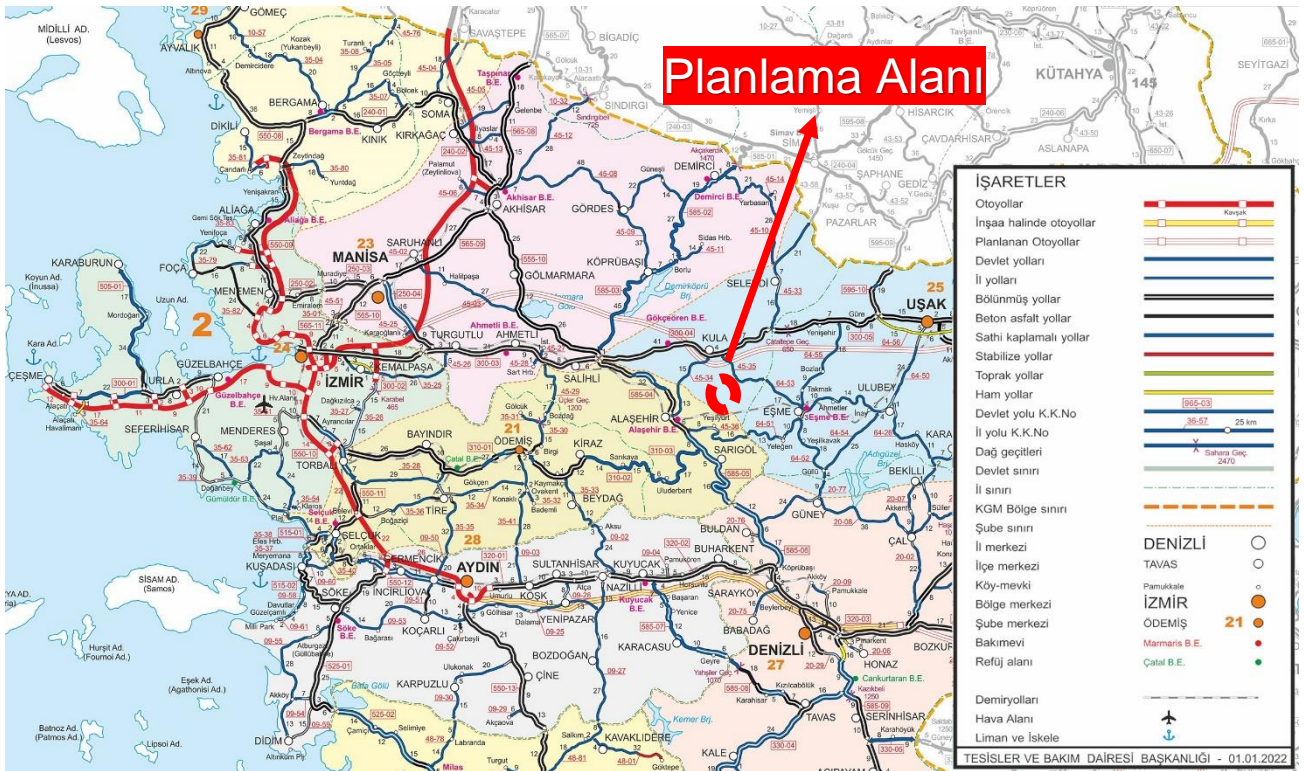


alfasehircilik@gmail.com

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Manisa ilinin Alaşehir ilçesi, Manisa-Denizli karayolu güzergahı üzerinde yer almaktadır. Manisa kent merkezinden planlama alanına karayolu ile ulaşım Turgutlu-Salihli-Alaşehir üzerinden Uşak ilinin Eşme ilçesi istikametine devam edilerek sağlanmaktadır.

Demiryolu ulaşımında ise Manisa önemli bir kavşak noktasıdır. Uşak-Manisa demiryolu ile Bandırma-Balıkesir demiryolu Manisa il merkezinde birleşmektedirler. İzmir-Konya arasındaki demiryolu hattı İzmir'in Basmane istasyonundan başlayarak Manisa-Merkez ile Turgutlu, Salihli ve Alaşehir ilçelerinden geçmektedir. Planlama alanına demiryolu ile ulaşım, plana konu parsellere yaklaşık 300m. mesafede bulunan Konaklar İstasyonundan da geçen demiryolu üzerinden sağlanabilmektedir.

Manisa ilinde havalimanı bulunmamakla birlikte planlama alanına en yakın havalimanı 170km. mesafedeki Adnan Menderes Havalimanıdır.



Karayolları 2. Bölge Haritası

3. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

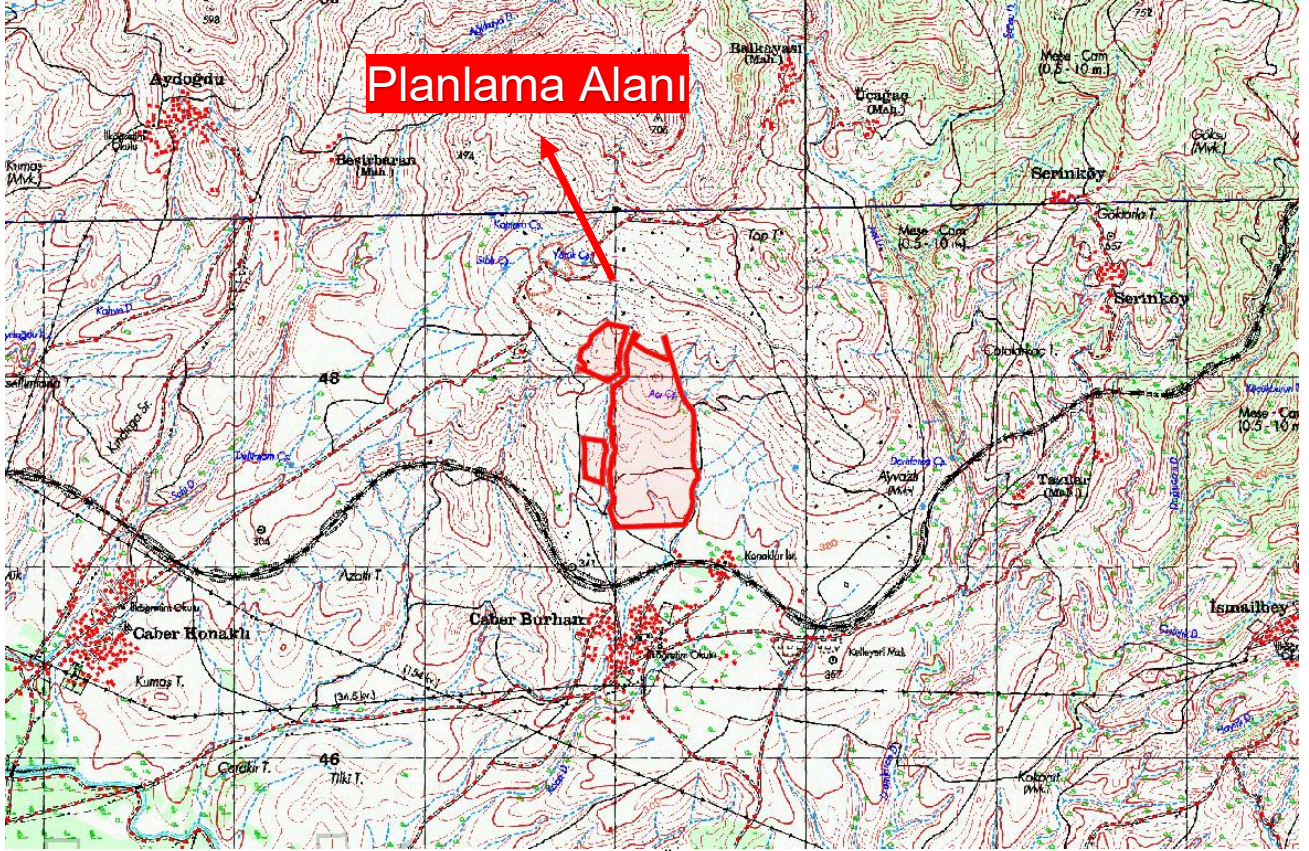
Planlama alanı; Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Caberburhan Mahallesi, 101 ada 7 nolu parsel ve 121 ada 1 nolu parsel ile Serinköy Mahallesi 101 ada 4 nolu parsel üzerinde yaklaşık 50 ha. büyüklüğündeki bir alanı kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre söz konusu taşınmazların mülkiyetinin Metzger Tarım Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne ait olduğu ve ayrıca söz konusu taşınmazlar üzerinde Doğu Çay ve Gıda Maddeleri Üretim Pazarlama İthalat İhracat Anonim Şirketi lehine 25 yıl süre ile üst kullanım hakkı tesis edildiği anlaşılmaktadır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Mülkiyet Sahibi	Yüzölçümü (m ²)	Hisse (%)
Manisa	Alaşehir	Caberburhan	101/7	Metzger Tarım Gıda San. ve Tic. Ltd Şti	32.116,72	100
Manisa	Alaşehir	Caberburhan	121/1	Metzger Tarım Gıda San. ve Tic. Ltd Şti	468.453,86	100



Manisa	Alaşehir	Serinköy	101/4	Metzer Tarım Gıda San. ve Tic. Ltd Şti	62.760,83	100
--------	----------	----------	-------	----------------------------------------	-----------	-----

Planlama Alanı Mülkiyet Durumuna Dair Tablo



Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Topografik Haritası

4. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIRDAKİ DURUMU

Yaklaşık 50 ha büyüklüğündeki planlama alanı üzerinde herhangi bir yapı ve veya tesis bulunmamaktadır. Aşağıda alanın mevcut durumunu gösteren halihazır haritasından anlaşılacağı üzere plana konu parsellerin sınırında kuzey-güney istikametinde uzanan bir kuru dere mevcuttur.

5. PLANLAMA ALANI MEVCUT PLAN KARARLARI

5.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Caberburhan Mahallesi 101 ada 7 nolu ve 121 ada 1 nolu parseller ile Serinköy Mahallesi 101 ada 4 nolu parselleri kapsayan en üst ölçekli mekânsal plan olan "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, ilk olarak Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Olur'u ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu plana dair yapılan itirazlar sonucunda ve günümüze kadar geçen süre zarfında muhtelif zamanlarda plan üzerinde yapılan değişiklikler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın internet sayfasında ilan edilmektedir.

Planlamaya konu alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre "Tarım Arazisi" ile "Hızlı Tren Hattı" kullanım kararlarında kalmaktadır. Söz konusu 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri'nin 4.72. nolu maddesinde "Enerji Üretim Alanları: Enerji piyasası düzenleme kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş/kurulacak olan enerji



Sularbaşı Mah. Hikmet Işık Cad.
Eren Sitesi No: 46 SIVAS

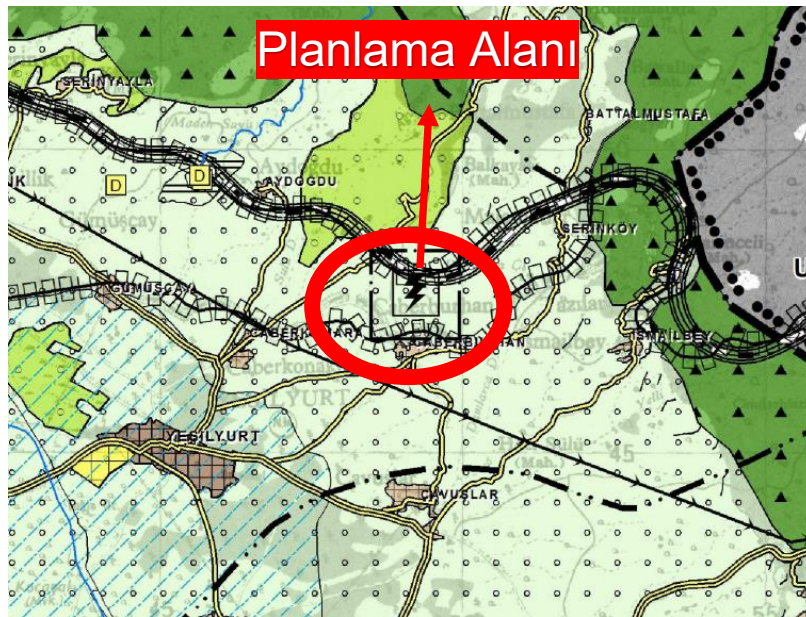


+90 346 224 3870
+90 555 270 3558



alfasehircilik@gmail.com

üretim tesislerinin yer alabileceği alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır. 8.18.7.2. nolu maddesinde ise “5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun’a uygun olarak yapılması planlanan yenilenebilir enerji üretim tesislerinde, enerji piyasası düzenleme kurumundan alınacak izin kapsamında, bölgesel ölçekli yatırım kararı niteliği taşıyan hidroelektrik santrallerde 10 m, rüzgar enerji santrallerinde 50 mwm, biyokütle enerji santrallerinde 10 mwm, jeotermal enerji santrallerinde 20 mwm, güneş enerji santrallerinde proje alanı 20 hektar veya 10 mwm ve üzeri kurulu gücündeki tesisler için çevre düzeni planında değişiklik yapılması zorunludur. Kurulu gücü bu değerlerin altında olan projelerde imar planı süreçleri, bu planda belirlenen kriterlere uygun olarak ilgili idaresince sonuçlandırılır.” hükmü bulunmaktadır. Güneş enerji santralinin kurulu gücünün (17,854mwm+24,019 mwm) 41,873mwm olması ve imar planına konu alanın büyüklüğünün de 20ha’ın üzerinde olması nedenleriyle çevre düzeni planında değişiklik yapılmasını gerektirmiştir. Söz konusu değişiklik 20/08/2024 tarihinde onaylanarak çevre düzeni planı değişikliği gerçekleştirilmiştir.



1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına dair onaylı 1/25000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına dair onaylı 1/5000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına dair onaylı 1/1000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

6. PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUMU

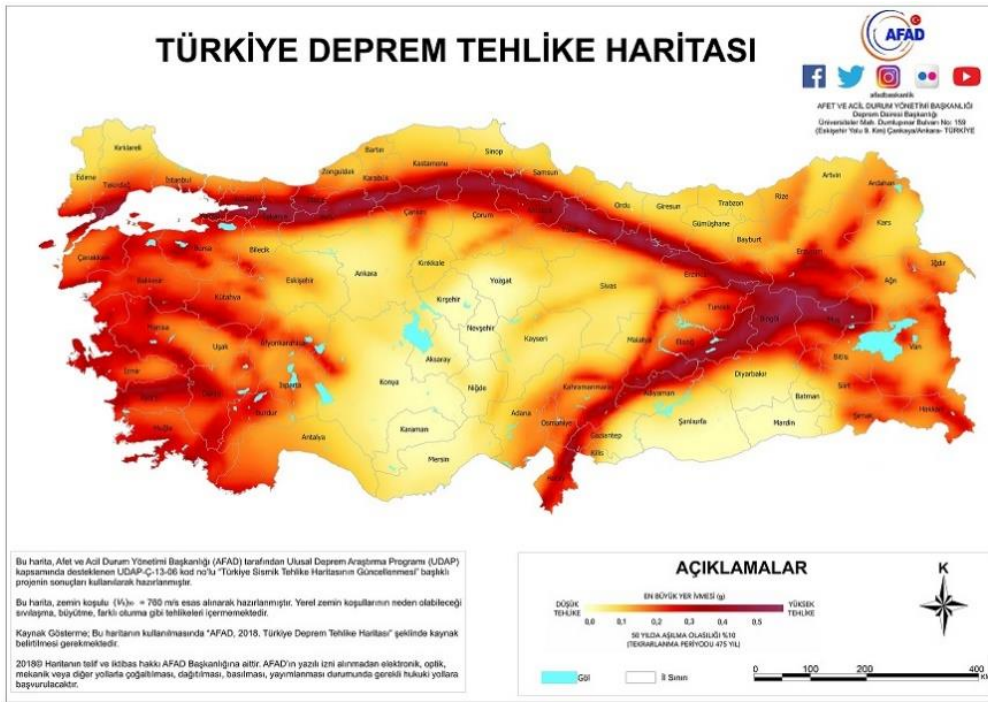
Afet ve Acil Durum Başkanlığı tarafından hazırlanarak 18/03/2018 tarihli 30364 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve 01/01/2019 tarihinde yürürlüğe giren 2018/11275 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı



ekindeki Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre planlamaya konu alanın "En Büyük Yer İvmesi (g: 0.4-0.5)" olarak belirtilen alanda kaldığı anlaşılmıştır.

Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması üzerinden yapılan sorgulamada; Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Caberburhan Mahallesi, 101 ada 7 nolu parsel ve 121 ada 1 nolu parsel ile Serinköy Mahallesi 101 ada 4 nolu parselin "En Büyük Yer İvmesi"nin 0,450g-0,480g aralığında değişkenlik gösterdiği anlaşılmaktadır.

Manisa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 06/06/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Raporu eki Yerleşime Uygunluk Haritalarına göre planlama alanı "Uygun Alanlar 2 (U.A-2) : Kaya Ortamlar" ile "Önlemlenmiş Alan 2.1 (Ö.A-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ

Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Caberburhan Mahallesi, 101 ada 7 nolu parsel ve 121 ada 1 nolu parsel ile Serinköy Mahallesi 101 ada 4 nolu parsel için Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına esas kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki cd içerisinde bulunmaktadır.

8. PLANLAMA GEREKÇESİ

Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Caberburhan Mahallesi, 101 ada 7 nolu parsel ve 121 ada 1 nolu parsel ile Serinköy Mahallesi 101 ada 4 nolu parsel üzerinde, yaklaşık 50 ha. büyüklüğündeki bir alanda, yapılacak "Güneş Enerji Santrali" projesi ile ülkemizdeki fosil yakıtlardan elde edilen enerji üretiminin ve dolayısı ile karbon emisyonunun azaltılması ve enerji talebinin daha temiz ve çevreye duyarlı olan yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlanması amaçlanmıştır.



Sularbaşı Mah. Hikmet Işık Cad.
Eren Sitesi No: 46 SİVAS



+90 346 224 3870
+90 555 270 3558



alfasehircilik@gmail.com

9. PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama çalışması; Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Caberburhan Mahallesi, 101 ada 7 nolu parsel ve 121 ada 1 nolu parsel ile Serinköy Mahallesi 101 ada 4 nolu parsel üzerinde, yaklaşık 51 ha. büyüklüğündeki bir alanda, Doğu Çay ve Gıda Maddeleri Üretim Pazarlama İthalat İhracat Anonim Şirketi tarafından GES-1 proje alanı için 24,019mwm kurulu gücünde ve GES-2 proje alanı için 17,9542mwm kurulu gücünde olmak üzere toplamda 41,873mwm kurulu gücünde lisanssız “Güneş Enerji Santrali” projesine yönelik olarak hazırlanmıştır. Çalışma kapsamında, planlama alanının toplamda 455668,51m² lik kısmı “Enerji Üretim Alanı” olarak planlanmıştır.

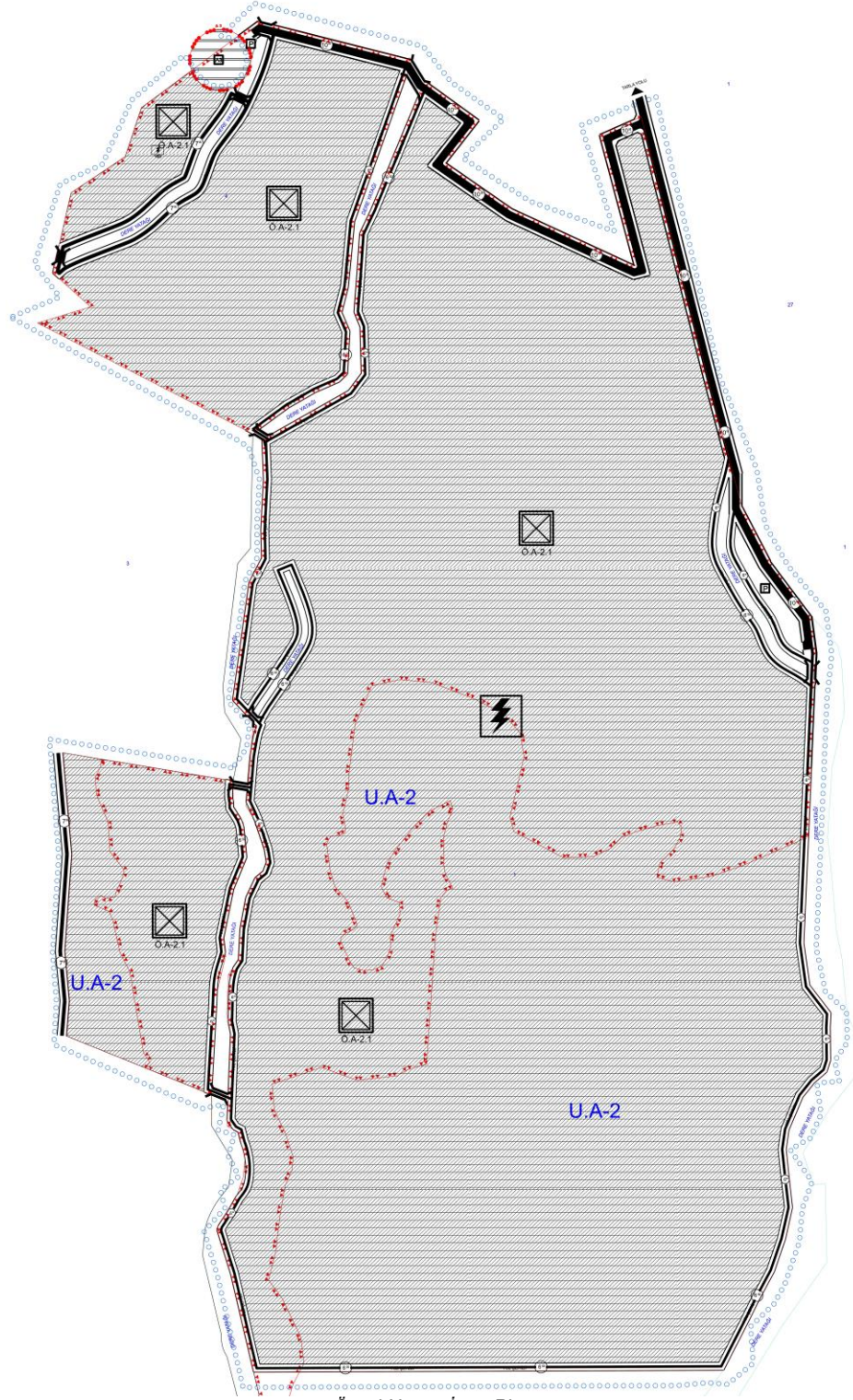
Planlama alanına ulaşım, Caberburhan Mahallesi 101 ada 7 nolu parsel ile 121 ada 1 nolu parselin cephe aldığı 2 ayrı kadastro yolu üzerinden sağlanmıştır. Herhangi bir kadastral yola cephesi olmayan Serinköy Mahallesi 101 ada 4 nolu parseli ulaşımı sağlamak için ise planlama alanının kuzey-doğusunda yer alan mevcut kadastro yoluna bağlantı yapacak şekilde, Caberburhan Mahallesi 121 ada 1 nolu parsel ile Serinköy Mahallesi 101 ada 4 nolu parselin kuzey sınırında 10m. genişliğinde taşıt yolu önerilmiştir. Bununla birlikte Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün E-54495999-754[754]-4328376 sayılı yazı eki haritada gösterilen dere yatakları; yazıda belirtilen asgari genişliklere uyularak imar planına işlenmiş ve yazıda belirtildiği şekli ile söz konusu dere yatakları boyunca asgari 6m. genişliğinde servis yolları bırakılmıştır.

İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12/12/2014 tarihli ve 4635 sayılı kararı ile bir bölümü 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen tapuda Manisa ili Alaşehir ilçesi, Serinköy Mahallesi 101 ada 4 parsel no ile kayıtlı taşınmazın sit alanı sınırları içerisinde kalan kısmı İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25/04/2023 tarihli ve 17956 sayılı kararı uyarınca planlama alanı sınırları dışında bırakılmıştır.

ARAZİ KULLANIM	ALAN (M ²)	ORAN (%)
ENERJİ ÜRETİM ALANI	455667,51	88,37
DERE YATAĞI	47471,15	9,21
GENEL OTOPARK ALANI	1576,91	0,31
YOL	10915,98	2,12
TOPLAM ALAN	515632,55	100

Arazi Kullanım Tablosu





Öneri Nazım İmar Planı



**Manisa İli Alaşehir İlçesi Caberburhan Mahallesi,
101 ada 7 parsel, 121 ada 1 parsel ile Serinköy
Mahallesi 101 ada 4 parsel taşınmazlarda
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim
Tesis Alanı (GES 41,8732 MWm) amaçlı hazırlanan
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 10 sayfadır-**

**.../.../....
T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü a.**

