

ALAŞEHİR (MANİSA)

ALKAN MAHALLESİ

116 ADA 1 VE 3 PARSELLERE İLİŞKİN

ENERJİ ÜRETİM ALANI

BİRLEŞİK (JES-GES) YENİLENEBİLİR ELEKTRİK ÜRETİM TESİS ALANI



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS:0 236 713 09 36
M. PAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALIHLI/MANİSA
www.etudproje.com.tr

OCAK, 2022

MANİSA



İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
3. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
5. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ
6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI
7. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ
8. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN RAPORLAR (JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU)
9. PLANIN GEREKÇESİ
10. KURUM GÖRÜŞLERİ
11. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI
12. PLAN KARARLARI



TABLO LİSTESİ

Tablo 1:Yıllara Göre Manisa ve İlçeleri Nüfus Değişimi	7
Tablo 2:Kurum Görüş Tablosu	15
Tablo 3: Plan değişikliği Görüş Tablosu	16
Tablo 4:1/5000 ölçekli mevcut ve öneri Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu	16

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri.....	4
Harita 2: Manisa İlinin Bölgedeki Yeri	5
Harita 3: Alaşehir İlçesinin Manisa'daki Yeri	5
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1	5
Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-2	6
Harita 6: Alaşehir ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı	8
Harita 7: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantısı.....	8
Harita 8: Planlama Alanının Kadastral Durumu	10
Harita 9:Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri	11
Harita 10:Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	12
Harita 11:Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	12
Harita 12:Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	19

DOKÜMAN LİSTESİ

Döküman 1: Manisa İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 13.04.2014 tarih ve 60 sayılı kararı	13
Döküman 2: Askı Tutanağı.....	14

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Alkan Mahallesi, 116 ada 1 ve 3 parsel numaralı taşınmazlar plan değişikliğine konu edilmiştir. 116 ada 1 parsel 31.483,00 m² yüzölçümünde ve bağ vasfında, 116 ada 3 parsel 98.166,96 m² yüzölçümünde tarla vasfında bulunmaktadır. Hâlihazırda alan üzerinde Zorlu Jeotermal Enerji Elektrik Üretim A.Ş.'ne ait Jeotermal Enerji Santrali bulunmaktadır.

116 ada 1 parsel eski 28 parselin 14.11.2013 tarihinde 3402 sayılı Yasanın 22/A maddesi gereğince yenilenmesi sonucu oluşmuştur. 116 ada 3 parsel ise; eski 27 parselin 14.11.2013 tarihinde 3402 sayılı Yasanın 22/A maddesi gereğince yenilenmesi sonucu (116 ada 2 parsel olmuş) ve daha sonra parsel içerisinde TEİAŞ'a ait trafo yerlerinin ayrılması amacı ile 12.05.2017 tarihinde 116 ada 2 parsel ile ilişkin yapılan ifraz işlemi sonucu oluşmuştur.

116 ada 1 parsel ile ilişkin Alaşehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2013/485 Esas, 2014/10 Karar no ile, Kamulaştırma Kanunun 27. maddesi gereğince davacı kurum Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu adına ve Zorlu Jeotermal Enerji Üretim A.Ş yararına acele el koyma kararı bulunmaktadır. 116 ada 3 parsel ile ilişkin Alaşehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2013/451 Esas, 2014/14 Karar no ile, Kamulaştırma Kanunun 27. maddesi gereğince davacı kurum Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu adına ve Zorlu Jeotermal Enerji Üretim A.Ş yararına acele el koyma kararı bulunmaktadır.

116 ada 1 ve 3 parseller (eski 27 ve 28 parseller) Manisa İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 13.04.2014 tarih ve 60 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarında 45 MW gücünde **“Jeotermal Santral Alanı”** olarak planlıdır.

1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarında 45 MW gücünde “Jeotermal Santral Alanı” olarak planlı 116 Ada 1 ve 3 parsellerin 8 Mart 2020 tarih ve 31062 sayılı resmi gazetede yayınlanan “Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” çerçevesinde güneş enerjisine dayalı yardımcı kaynak ile entegre **“Birleşik Yenilenebilir Elektrik Üretim Tesis”**ne dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümlerinde, **Birleşik Yenilenebilir Elektrik Üretim Tesis**: “Şebekeye aynı bağlantı noktasından bağlanan tamamı yenilenebilir birden fazla enerji kaynağından elektrik üretmek amacı ile kurulan tek bir elektrik üretim tesisi” olarak tanımlanmaktadır.

Bu doğrultuda 116 Ada 1 ve 3 parsellerin “Birleşik Yenilenebilir Elektrik Üretim Tesis”ne dönüştürülmesi amacı ile güncel mevzuatlar ve gösterimler doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği sonucu söz konusu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde **“Enerji Üretim Alanı (Birleşik (JES-GES) Yenilenebilir Elektrik Üretim Tesis Alanı)** olarak planlanmıştır.

Bu rapor Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Alkan Mahallesi, 116 ada 1 ve 3 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin açıklamaları içermektedir.

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'nın ilçelerinden biri olan Alaşehir, İzmir-Denizli karayolu üzerindedir. Manisa il merkezine 110 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 133 km. uzaklıkta bulunur. Alaşehir Ege Bölgesi'nde Bozdağların Kuzeye bakan yönünde kurulmuştur. Manisa iline bağlı, yüzölçümü 977 km² olan bir ilçedir. Batısından Salihli, doğusundan Sarıgöl ve Eşme ilçeleri güneyden Nazilli ve Kuyucak, kuzeyden ise Kula ilçeleri ile çevrilidir. Deniz seviyesinden yüksekliği 189 metredir.

Plan değişikliğine konu 116 ada 1 ve 3 parseller Alkan Mahalle sınırları içerisinde, Alaşehir merkezin 9 km batısında, Salihli-Denizli Yolunun 1,5 km güneyinde yer almaktadır.



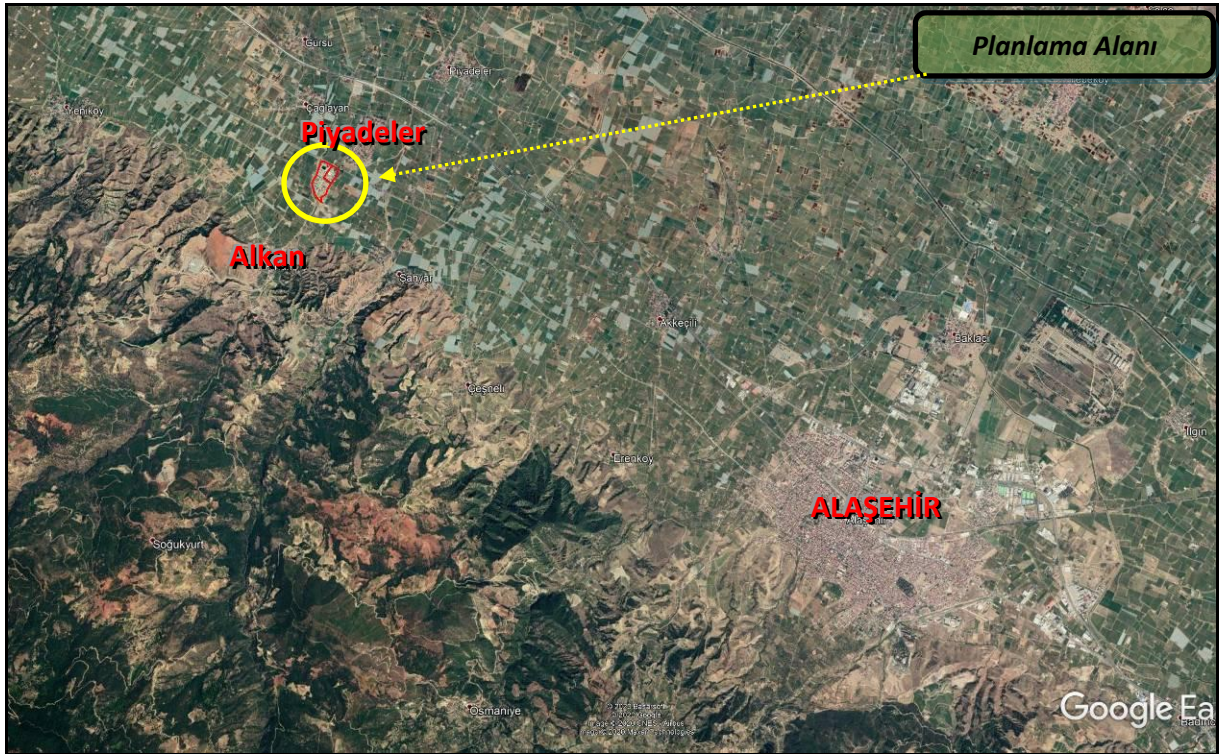
Harita 1: Manisa ilinin Türkiye'deki Yeri



Harita 2: Manisa ilinin Bölgedeki Yeri



Harita 3: Alaşehir ilçesinin Manisa'daki Yeri



Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1



Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-2

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

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. Manisa geçmişinden taşıdığı izler ve doğal güzellikleriyle turizm kulvarında da adından söz ettirmektedir. Şifalı sular bakımından zengin bir bölgede bulunan Manisa'daki jeotermal su kaynakları asırlardır bilinmektedir ve yerli yabancı turistlerin ilgi odağıdır. Salihli'de bulunan Kurşunlu ve Sart kaplıcaları Manisa'nın sağlık turizmüne önemli bir katkı sağlamaktadır. Yörenin en tanınmış ürünü ise hiç kuşkusuz üzümdür. Her tanesi ayrı bereket ayrı lezzettir. Alaşehir ilçesinin ekonomisi ise tarım, hayvancılık, sanayiye dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, üzüm başta olmak üzere, tütün, pamuk, tahıl, armut ve zeytin yetiştirilir. Hayvancılıkta sığır ve koyun yetiştirilir. İlçede ayrıca 60 üzüm ihracatı yapan firma, 40 üzüm işletmesi, Tariş Üzüm Entegre Tesisleri ve Suma Fabrikası ile Sarıkız Maden Suyu Fabrikası bulunmaktadır. Bağcılığın yanı sıra hububat, tütün, meyvecilik (Kestane, ceviz, kiraz, nar, elma) ayrıca az sayıda küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık, arıcılık, Alaşehir ekonomisinde etkin rol oynar.



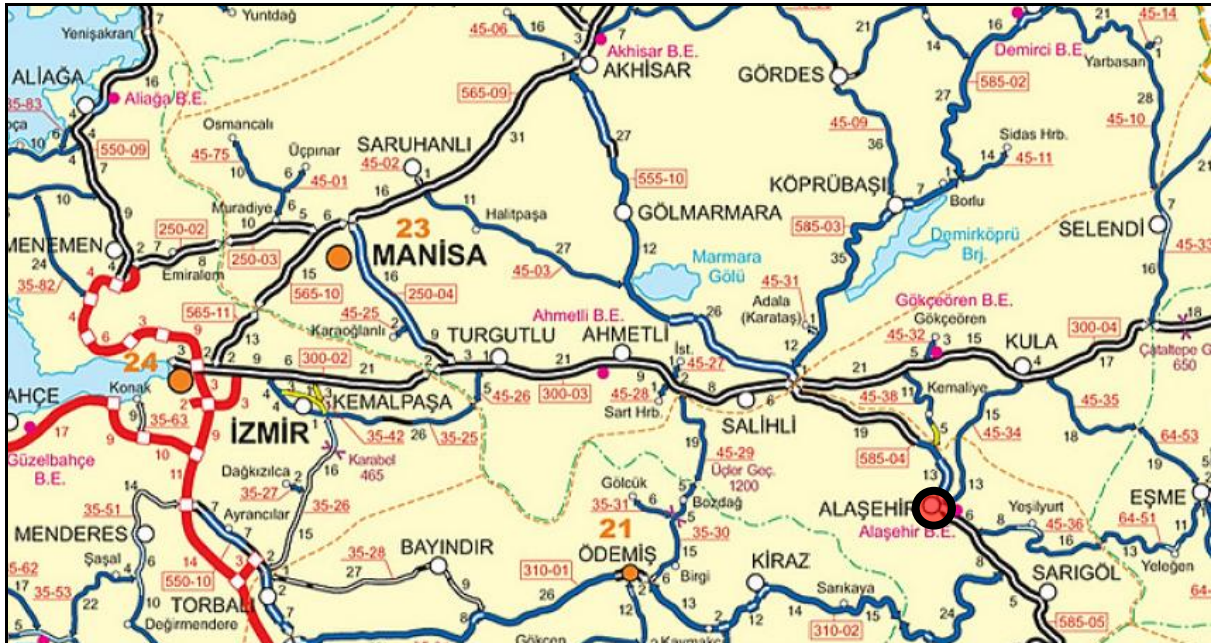
Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1 milyon 413 bin 041'e ulaşırken, Alaşehir ilçesinde 102.731 kişi yaşamaktadır.

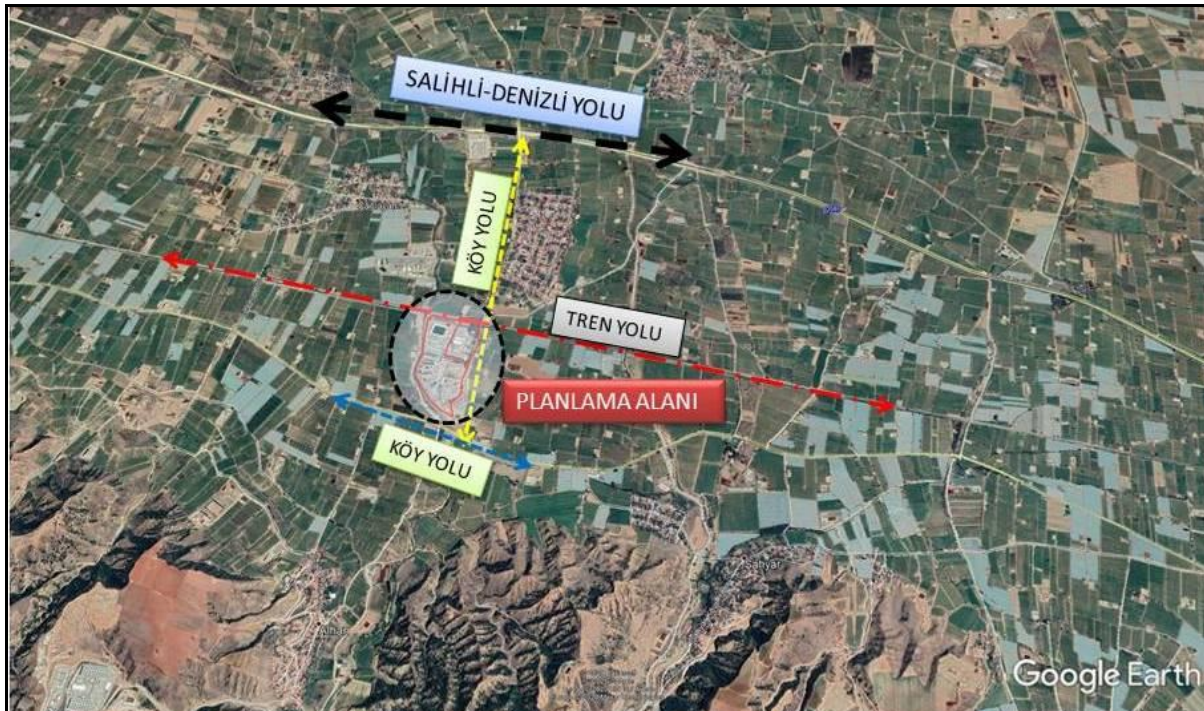
Tablo 1:Yıllara Göre Manisa ve İlçeleri Nüfus Değişimi

YILLARA GÖRE MANİSA NÜFUSU					
Yıl		Manisa Nüfusu		Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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
2008		1.316.750		656.051	660.699
2007		1.319.920		667.061	652.859
2017 YILI MANİSA İLÇELERİ NÜFUSU					
Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	
2017	Yunusemre	229.733	116.115	113.618	
2017	Şehzadeler	170.953	87.472	83.481	
2017	Akhisar	167.883	83.789	84.094	
2017	Salihli	160.81	79.675	81.135	
2017	Turgutlu	160.183	80.668	79.515	
2017	Soma	108.838	54.707	54.131	
2017	Alaşehir	102.731	52.425	50.306	
2017	Saruhanlı	54.259	27.187	27.072	
2017	Kula	44.403	21.939	22.464	
2017	Kırkağaç	42.716	23.232	19.484	
2017	Demirci	41.129	19.097	22.032	
2017	Sarıgöl	36.023	17.871	18.152	
2017	Gördes	28.368	13.874	14.494	
2017	Selendi	20.334	10.127	10.207	
2017	Ahmetli	16.15	8.041	8.109	
2017	Gölmarmara	15.243	7.648	7.595	
2017	Köprübaşı	13.285	6.511	6.774	

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



Harita 6: Alaşehir ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı



Harita 7: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantısı



Alaşehir Manisa'nın ilçelerinden biridir ve İzmir-Denizli karayolu üzerindedir. Manisa il merkezine 110 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 133 km. uzaklıkta bulunur.

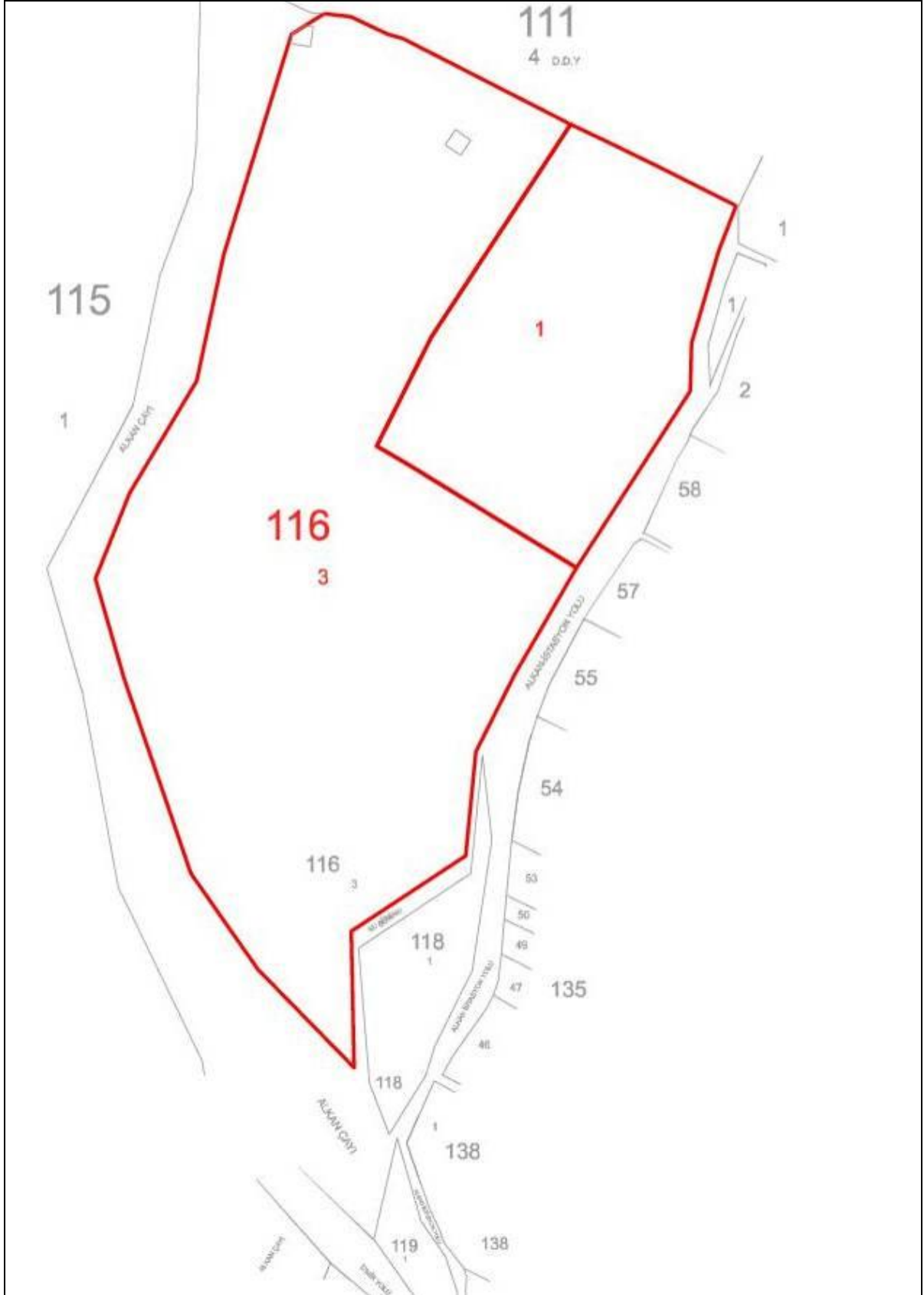
Plan değişikliğine konu 116 ada 1 ve 3 parseller Alkan Mahalle sınırları içerisinde, Alaşehir merkezin 9 km batısında, Salihli-Denizli Yolunun 1,5 km güneyinde yer almaktadır. Planlama Alanının kuzeyinden demir yolu, doğusundan ve güneyinden köy yolları geçmektedir.

5. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu 116 ada 1 parsel 31.483,00 m² yüzölçümünde ve bağ vasfında, 116 ada 3 parsel 98.166,96 m² yüzölçümünde tarla vasfında bulunmaktadır. 116 ada 1 parsel eski 28 parselin 14.11.2013 tarihinde 3402 sayılı Yasanın 22/A maddesi gereğince yenilenmesi sonucu oluşmuştur. 116 ada 3 parsel ise; eski 27 parselin 14.11.2013 tarihinde 3402 sayılı Yasanın 22/A maddesi gereğince yenilenmesi sonucu (116 ada 2 parsel olmuş) ve daha sonra parsel içerisinde TEİAŞ'a ait trafo yerlerinin ayrılması amacı ile 12.05.2017 tarihinde 116 ada 2 parsel ile ilişkin yapılan ifraz işlemi sonucu oluşmuştur.

116 ada 1 parsel ile ilişkin Alaşehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2013/485 Esas, 2014/10 Karar no ile, Kamulaştırma Kanunun 27. maddesi gereğince davacı kurum Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu adına ve Zorlu Jeotermal Enerji Üretim A.Ş yararına acele el koyma kararı bulunmaktadır. 116 ada 3 parsel ile ilişkin Alaşehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2013/451 Esas, 2014/14 Karar no ile, Kamulaştırma Kanunun 27. maddesi gereğince davacı kurum Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu adına ve Zorlu Jeotermal Enerji Üretim A.Ş yararına acele el koyma kararı bulunmaktadır. Mahkeme kararları doğrultusunda parsellere ilişkin kamulaştırma işlemleri devam etmektedir.

Hâlihazırda alan üzerinde faaliyetini sürdürmekte olan Zorlu Jeotermal Enerji Elektrik Üretim A.Ş.'ne ait Jeotermal Enerji Santrali bulunmaktadır.



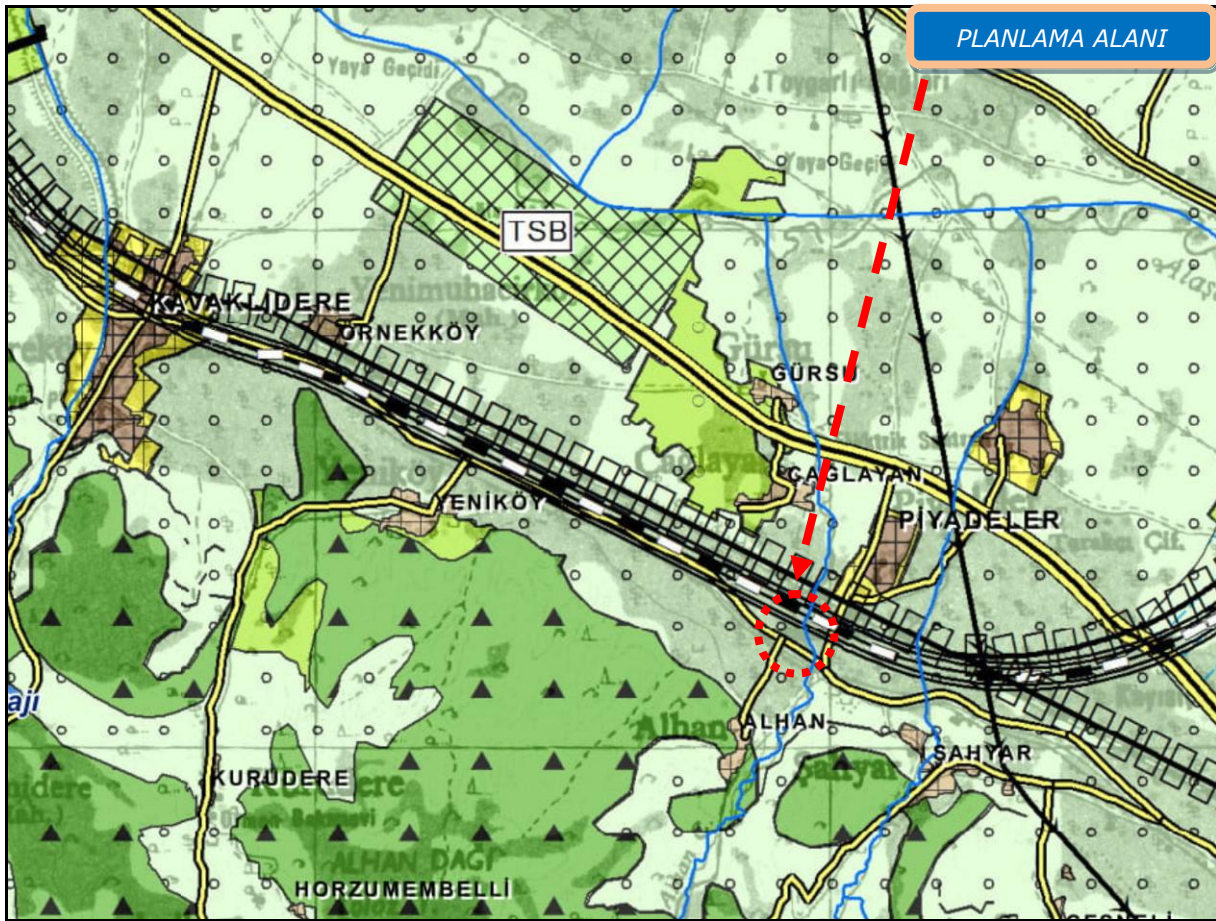
Harita 8: Planlama Alanının Kadastral Durumu

6. 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.

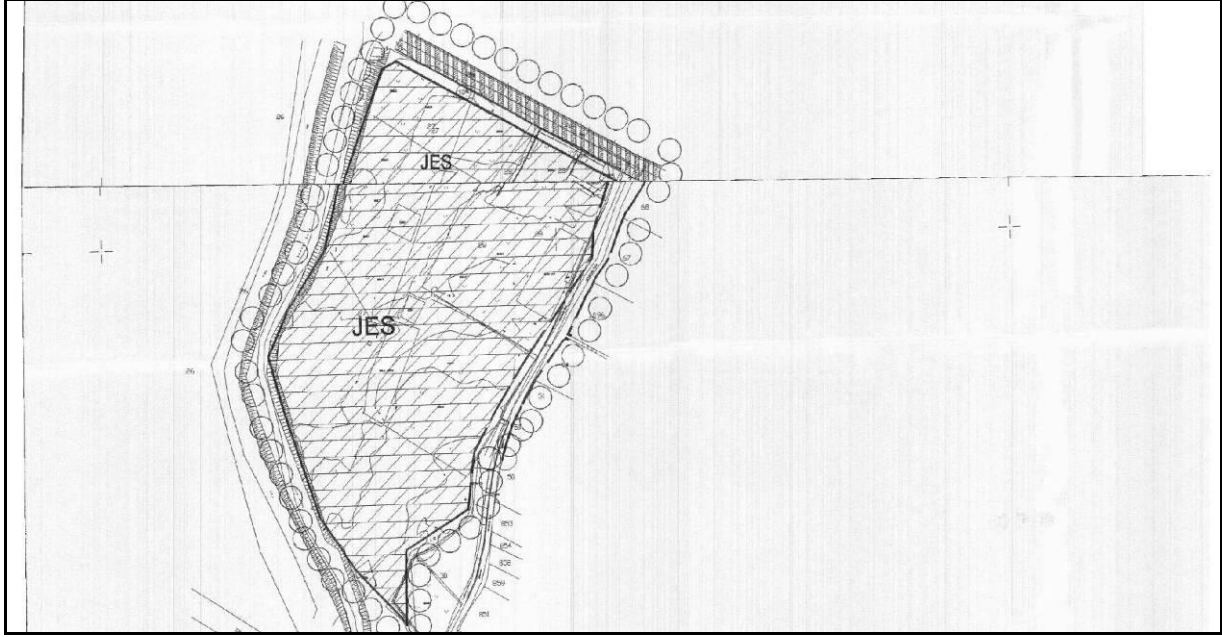
Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alaşehir ilçesi sınırları içerisinde 'Tarım Arazisi ' lejantında kalmaktadır.



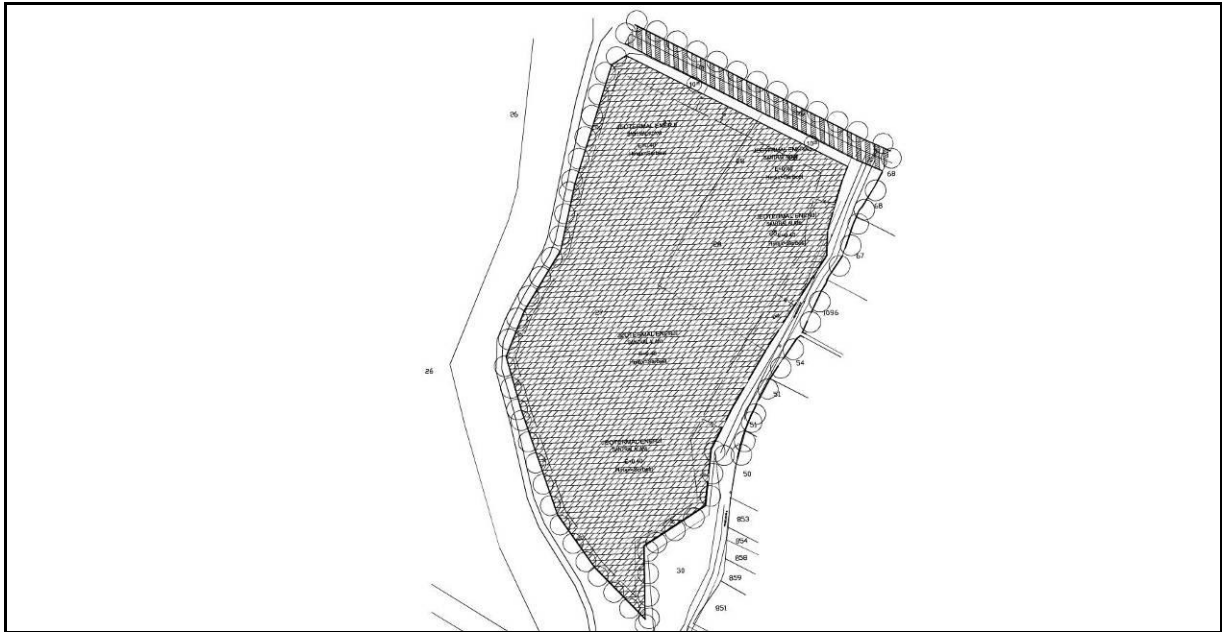
Harita 9: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

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

116 ada 1 ve 3 parseller (eski 27 ve 28 parseller) Manisa İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 13.04.2014 tarih ve 60 sayılı kararı ile kabul edilen ve 20.02.2014-20.03.2014 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarında 45 MW gücünde **"Jeotermal Santral Alanı"** olarak planlıdır.



Harita 10:Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 11:Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Döküman 1: Manisa İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 13.04.2014 tarih ve 60 sayılı kararı

**T.C.
MANİSA İLİ ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ
KARARI**

No : 60
Karar Tarihi : 13.02.2014

İl Genel Meclisi'nin 13 Şubat 2014 tarihli toplantısının 1. oturumunda, İdarece gündeme alınması teklif edilen ve oybirliğiyle gündeme alınarak değerlendirilmek üzere, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen, İlimiz Alaşehir İlçesi, Alkan Köyü'nde, 5 pafta, 27 ve 28 parsellerde, kayıtlı taşınmazlar üzerine ZORLU Jeotermal Enerji Elektrik Üretim A.Ş. tarafından "Jeotermal Elektrik Santrali" kurulması talebi üzerine, Şehir Plancısı Halil TÜRKMEN tarafından hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu ve dosyasının incelenmesi neticesinde, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun düzenlediği rapor üzerinde toplantının 2. Oturumunda yapılan görüşmeler ve oylama sonucunda;

İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun, İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü teknik elemanlarının da görüşleri alınarak düzenledikleri raporda;

"İlimiz Alaşehir İlçesi, Alkan Köyü'nde, 5 pafta, 27 ve 28 parsellerde, kayıtlı taşınmazlar üzerine ZORLU Jeotermal Enerji Elektrik Üretim A.Ş. tarafından "Jeotermal Elektrik Santrali" kurulması talebi üzerine, Şehir Plancısı Halil TÜRKMEN tarafından hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu ve dosyasının incelenmesi neticesinde; söz konusu tesisin kurulacağı arazinin "Mutlak Tarım Arazisi" "Dikili Tarım Arazisi" ve sınıfında olduğu, çevredeki arazilere ve tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması koşulu ile ve amacı dışında kullanılmamak kaydıyla, DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazılarında belirtilen hususlara uyulması şartıyla mevzii imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı, kurum görüşlerinin ve önerilerinin plana aktarılmış olduğu, imar mevzuatı ve çizim tekniğine uygun olarak çizilip düzenlendiği, tüm kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri göz önünde tutularak, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ile 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 10. maddesi c fıkrası gereğince, söz konusu 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onaylanması ve uygulanması uygun görülmektedir." şeklinde görüş bildirildiği anlaşılmıştır.

Söz konusu komisyon raporu doğrultusunda; İlimiz Alaşehir İlçesi, Alkan Köyü'nde, 5 pafta, 27 ve 28 parsellerde, kayıtlı taşınmazlar üzerine ZORLU Jeotermal Enerji Elektrik Üretim A.Ş. tarafından "Jeotermal Elektrik Santrali" kurulması talebi üzerine, Şehir Plancısı Halil TÜRKMEN tarafından hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 10. maddesi c fıkrası gereğince onaylanmasının uygun olduğuna, oybirliği ile karar verildi.

Hayrullah SOLMAZ
İl Genel Meclisi Başkanı

Fedai KÖZAN
Kâtip

Mehmet BALTACI
Kâtip

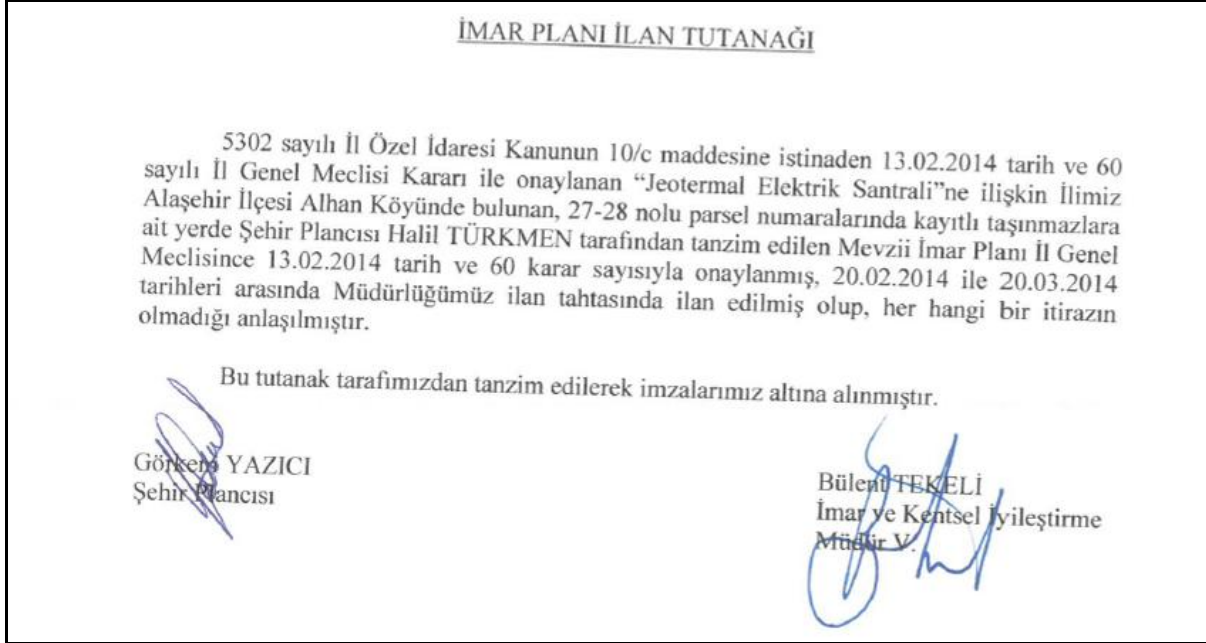
6360 Sayılı Kanun'un Geçici 1. Maddesi (4) fıkrasındaki İçişleri Bakanlığı'nın onay yetkisinin Valilere devrine ilişkin, İçişleri Bakanlığı'nın 17.01.2013 tarih ve 250-1767 sayılı yazısı gereğince, kararın uygulanması uygundur. 13.02.2014

Salim YILMAZ
Yaz İşleri Müdürü

Abdurrahman SAVAŞ
Vali



Döküman 2: Askı Tutanağı



8. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN RAPORLAR (JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU)

Planlama alanına ilişkin Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 19.12.2013 tarihinde onaylanmış olan İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır. Yapılan çalışmada planlama alanı uygun alan 1 olarak belirlenmiş ve 1/1000 ölçekli jeoloji haritalarında **Uygun Alan-1 (UA-1)** simgesiyle gösterilmiştir.

9. PLANIN GEREKÇESİ

1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarında 45 MW gücünde "Jeotermal Santral Alanı" olarak planlı 116 Ada 1 ve 3 parsellerin 8 Mart 2020 tarih ve 31062 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" çerçevesinde güneş enerjisine dayalı yardımcı kaynak ile entegre "**Birleşik Yenilenebilir Elektrik Üretim Tesis**"ne dönüştürülmesi amacı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

10. KURUM GÖRÜŞLERİ

Manisa İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 13.04.2014 tarih ve 60 sayılı kararı ile kabul edilen ve 20.02.2014-20.03.2014 tarihleri arasında askıya çıkarılan 116 ada 1 ve 3 parsellere (eski 27 ve 28 parseller) ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının hazırlanması aşamasında, aşağıda tabloda gösterilen kurumlardan olumlu görüşleri alınmıştır. Aşağıda meri plan yapım aşamasında alınan kurum görüş listesi yer almaktadır.

Tablo 2:Kurum Görüş Tablosu

MANİSA İL ÖZEL İDARESİ İL GENEL MECLİSİNİN 13.04.2014 TARİH VE 60 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLEN PLANA İLİŞKİN ALINAN KURUM GÖRÜŞLERİ					
SIRA	KURUM	TARİH	SAYI	PARSEL	AÇIKLAMA
1	İZMİR ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ MANİSA ORMAN İŞLETME ŞEFLİĞİ	03.07.2013	G-7851	116/3	
	İZMİR ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ MANİSA ORMAN İŞLETME ŞEFLİĞİ	21.01.2014	123645	116/1	
2	GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	03.07.2013	1307030499	116/3	
	GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	20.11.2013	1311201156		ENH DEPLASE MUTABAKATI
	GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	15.01.2014	1401071393	116/1	
3	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ İZİN VE DENETİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	05.02.2014	1598	116/1-3	ÇED OLUMLU GÖRÜŞÜ
4	TCDD 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	21.01.2014	356	116/1-3	
5	DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	25.07.2013	445020	116/3	
	DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	23.01.2014	48681	116/1	
	DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	23.11.2013	706511	116/1-3	
6	MANİSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	27.12.2013	9918	116/1-3	JEOLJİK-JEOTEKNİK RAPOR ONAY YAZISI
7	MANİSA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ	26.06.2013	1834	116/3	
	MANİSA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ	08.01.2014	67	116/1	
8	KARAYOLLARI 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	28.06.2013	97253	116/1-3	
9	MANİSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	13.01.2014	97	116/1	
	MANİSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	05.07.2013	3234	116/3	
10	MANİSA VALİLİĞİ İL GIDA VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ	18.11.2013	13618	116-1-3	



Plan değişikliği aşamasında ise aşağıda yer alan kurum görüşleri alınmıştır.

Tablo 3: Plan değişikliği Görüş Tablosu

Plan DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN ALINAN KURUM GÖRÜŞLERİ			
SIRA	KURUM	TARİH	SAYI
1	İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ	06.04.2021	1076144
2	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	18.05.2021	940035
3	ALAŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	19.02.2021	1994
4	M.B.B İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI	30.03.2021	29391
5	M.B.B MEZARLIKLAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI	23.02.2021	15451
6	M.B.B ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI	01.03.2021	17311
7	M.B.B YOL BAKIM VE ONARIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI	17.03.2021	24435
8	M.B.B ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI	25.02.2021	16236
9	M.B.B EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI	25.02.2021	16243
10	M.B.B FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI	01.03.2021	17757
11	M.B.B KAYNAK GELİŞTİRME VE KAYNAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI	23.02.2021	15563
12	M.B.B KIRSAL HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI	05.02.2021	116176
13	DSİ 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	01.03.2021	994495
14	ENERJİ İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	26.02.2021	50319
15	EPDK		28760226
16	GEDİZ ELEKTRİK	18.03.2021	18713
17	TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	12.03.2021	85437

11. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisine ilişkin Arazi Kullanım Tabloları aşağıda verilmiştir.

Tablo 4: 1/5000 ölçekli mevcut ve öneri Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
JEOTERMAL ENERJİ SANTRALİ	126.907	-
ENERJİ ÜRETİM ALANI BİRLEŞİK (JES VE GES) YENİLENEBİLİR ELEKTRİK ÜRETİM TESİS ALANI	-	127.028
YOL	2.678	2.865
TCDD KORUMA HATTI (DÜZELTME)	308	-
TOPLAM ALAN	129.893	129.893

12. PLAN KARARLARI

Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Alkan Mahallesi, 116 ada 1 ve 3 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

116 ada 1 ve 3 parseller, eski 27 ve 28 parsellerin 3402 sayılı Yasanın 22/A maddesi gereğince yenileme görmesi ve ifraz işlemi görmesi sonucu oluşmuşlardır. Parsellere ilişkin Alaşehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2013/485 Esas, 2014/10 Karar no ve Alaşehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2013/451 Esas, 2014/14 Karar no ile Kamulaştırma Kanunun 27. maddesi gereğince davacı kurum Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu adına ve Zorlu Jeotermal Enerji Üretim A.Ş yararına acele el koyma kararı bulunmaktadır.

Manisa İl Özel İdaresi il Genel Meclisinin 13.04.2014 tarih ve 60 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarında 116 ada 1 ve 3 parseller (eski 27 ve 28 parseller) 45 MW gücünde **“Jeotermal Santral Alanı”** olarak planlıdır.

116 Ada 1 ve 3 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliğine ilişkin gerekçeler aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

İmar Planı değişikliği gerekçeleri :

- 1/5000 ölçekli İmar Planında “Jeotermal Santral Alanı” olarak planlı 116 Ada 1 ve 3 parsellerin 8 Mart 2020 tarih ve 31062 sayılı resmi gazetede yayınlanan “Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” çerçevesinde güneş enerjisine dayalı yardımcı kaynak ile entegre **“Birleşik Yenilenebilir Elektrik Üretim Tesis”**ne dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümlerinde, **Birleşik Yenilenebilir Elektrik Üretim Tesis**: “Şebekeye aynı bağlantı noktasından bağlanan tamamı yenilenebilir birden fazla enerji kaynağından elektrik üretmek amacı ile kurulan tek bir elektrik üretim tesisi” olarak tanımlanmaktadır.
- Manisa İl Özel İdaresi il Genel Meclisinin 13.04.2014 tarih ve 60 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli İmar Planı sonrasında 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan gösterimler doğrultusunda plan gösterimleri güncellenmiştir.

- 116 ada 1 ve 3 parsellere ilişkin alınan güncel Aplikasyon Krokileri doğrultusunda tren yolu ile alan arasında planlanan 10 metrelik yol, 25 metrelik Demiryolu koridor genişliği göz önüne alınarak ifraz-tevhid işlemi oluşmaması amacı ile düzenlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Kararları:

Manisa İl Özel İdaresi il Genel Meclisinin 13.04.2014 tarih ve 60 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında **"Jeotermal Santral Alanı"** olarak planlı 116 ada 1 ve 3 parseller (eski 27 ve 28 parseller); **"Enerji Üretim Alanı (Birleşik (JES-GES) Yenilenebilir Elektrik Üretim Tesis Alanı)"** olarak planlanmıştır.

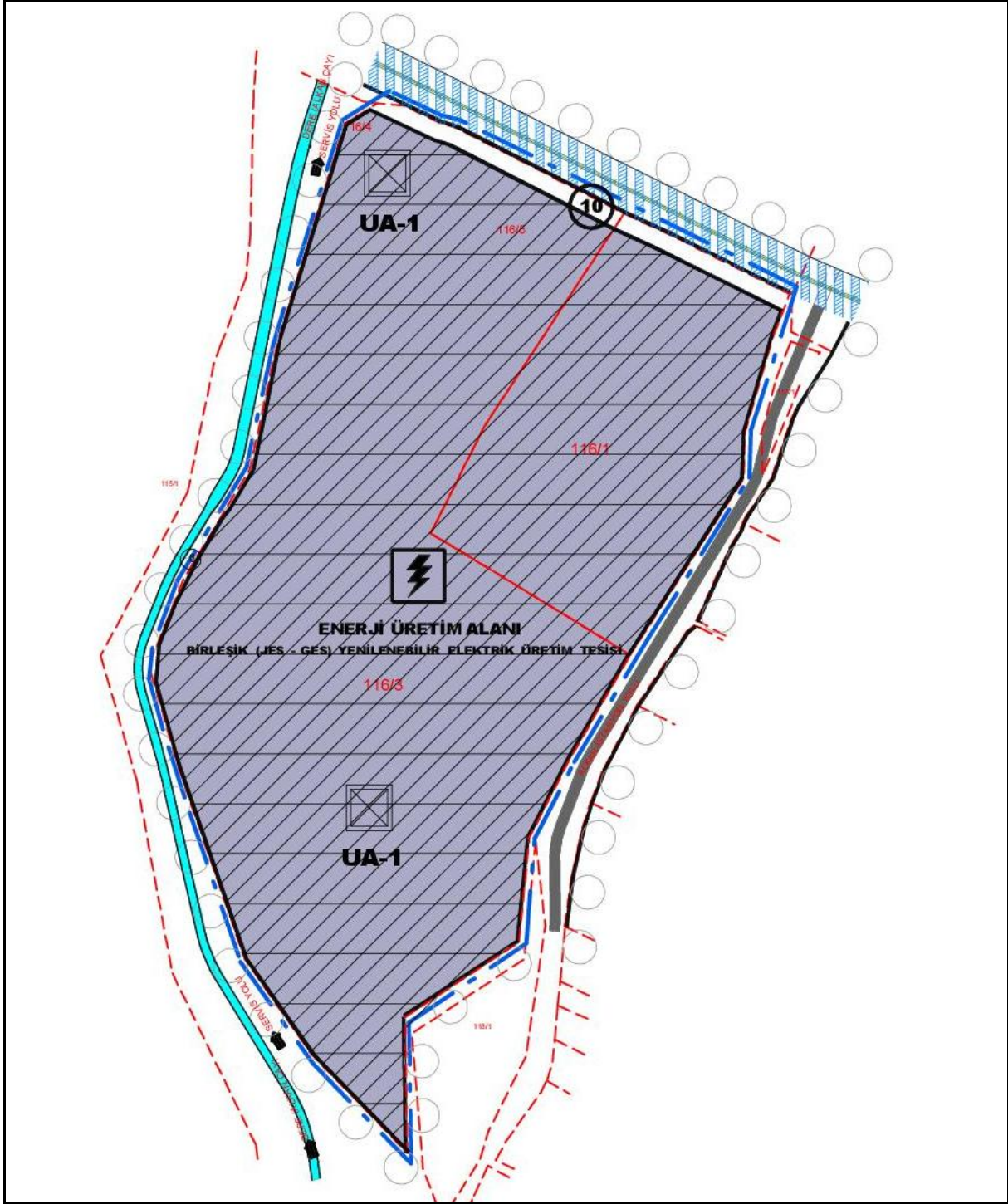
Mevcut planda planlama alanının kuzeyinde tesis alanı ile Demiryolu koridoru arasında yer alan 10 metrelik yolun aksı, güncel aplikasyon krokileri doğrultusunda 25 metrelik Demiryolu koridor genişliği göz önüne alınarak ifraz-tevhid işlemi oluşmaması amacı ile yeniden düzenlenmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 01.03.2021 tarih ve E-54495999-754.03-994495 sayılı kurum görüş yazıları doğrultusunda planlama alanının batısında yer alan Alkan Çayı Islah hattı plana işlenmiş ve dere ile tesis alanı arası minimum 6 metre genişliğinde değişken kesitli servis yolu olarak planlara işlenmiştir. Planlama alanının batı cephesi servis yolu doğrultusunda düzenlenmiştir.

Ayrıca yapılan değişiklikler doğrultusunda, plan paftalarında yer alan gösterimler kısmında yer alan gösterimler düzenlenmiş ve mevcut planda düzensiz bir şekilde yer alan plan notları, güncel yönetmelikler, alınan yeni görüşler ve yapılan değişiklikler göz önüne alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Bu rapor; Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Alkan Mahallesi, 116 ada 1 ve 3 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği açıklamalarını içermektedir.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ



Harita 12:Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği