

ALAŞEHİR (MANİSA)

ALKAN MAHALLESİ

116 ADA 1 VE 3 PARSELLERE İLİŞKİN

YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI BİRLEŞİK (JES-GES) YENİLENEBİLİR ELEKTRİK ÜRETİM TESİS ALANI



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME KARARLARI
10. ÜRETİM LİSANSI
11. KURUM GÖRÜŞLERİ
12. PLANIN GEREKÇESİ
13. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI
14. PLAN KARARLARI

TABLO LİSTESİ

Tablo 1:Yıllara Göre Manisa ve İlçeleri Nüfus Değişimi	7
Tablo 2: Meri Plan Kurum Görüş Tablosu.....	22
Tablo 3: Plan değişikliği Görüş Tablosu	23
Tablo 4:1/1000 ölçekli mevcut ve öneri Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu	24

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Manisa İlının Türkiye'deki Yeri.....	4
Harita 2: Manisa İlının 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	27

DÖKÜMAN LİSTESİ

Döküman 1: Manisa İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 13.04.2014 tarih ve 60 sayılı kararı	13
Döküman 2: Askı Tutanağı.....	14
Döküman 3: Jeolojik Etüt Sonuç ve Öneriler Kısmı	15
Döküman 4: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	18
Döküman 5: Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı.....	19
Döküman 6: Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı.....	20
Döküman 7: Üretim Lisansı	21

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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği sonucu söz konusu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde **"Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı 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 1/1000 ölçekli Uygulama 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.



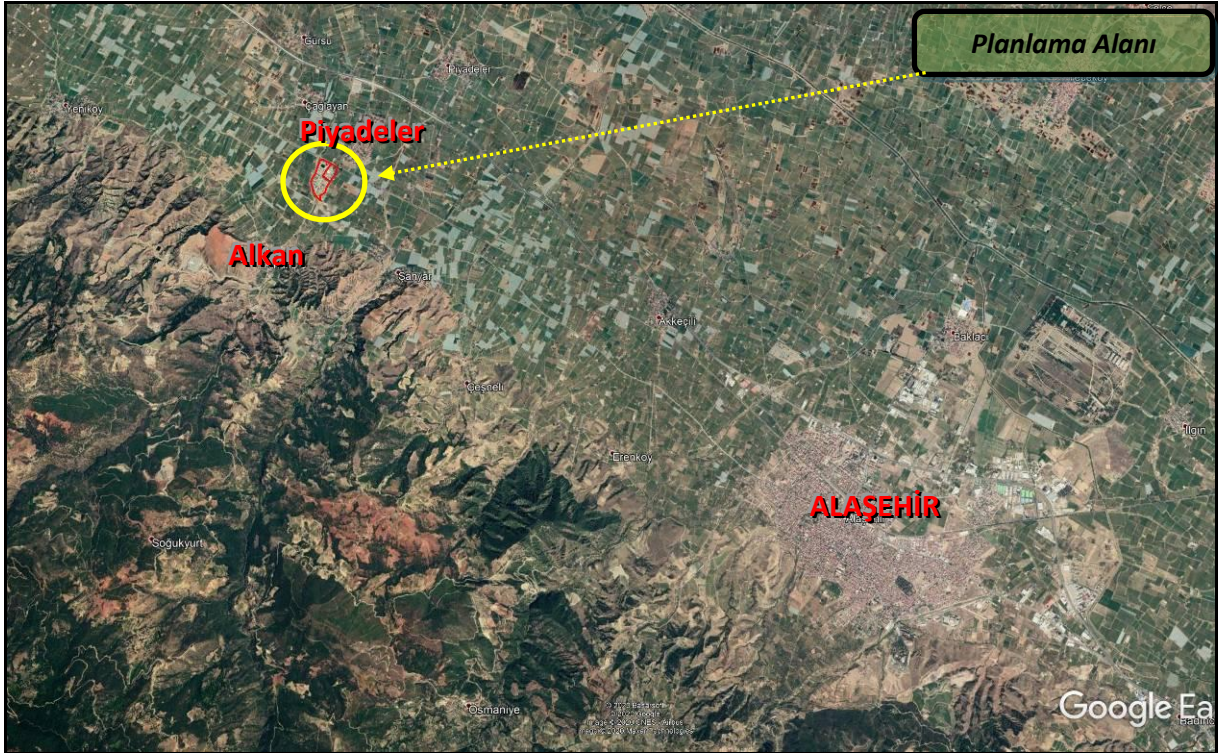
Harita 1: Manisa ilinin Türkiye'deki Yeri



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 turizmine 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.

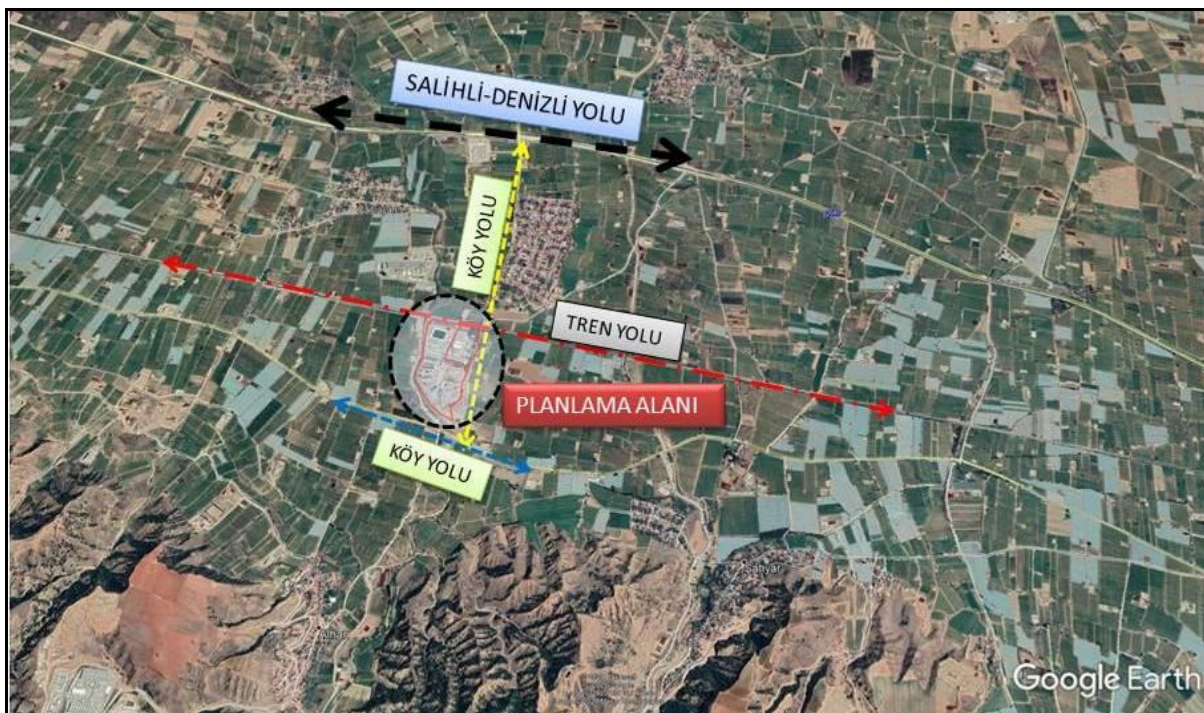
Tablo 1:Yıllara Göre Manisa ve İlçeleri Nüfus Değişimi

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.

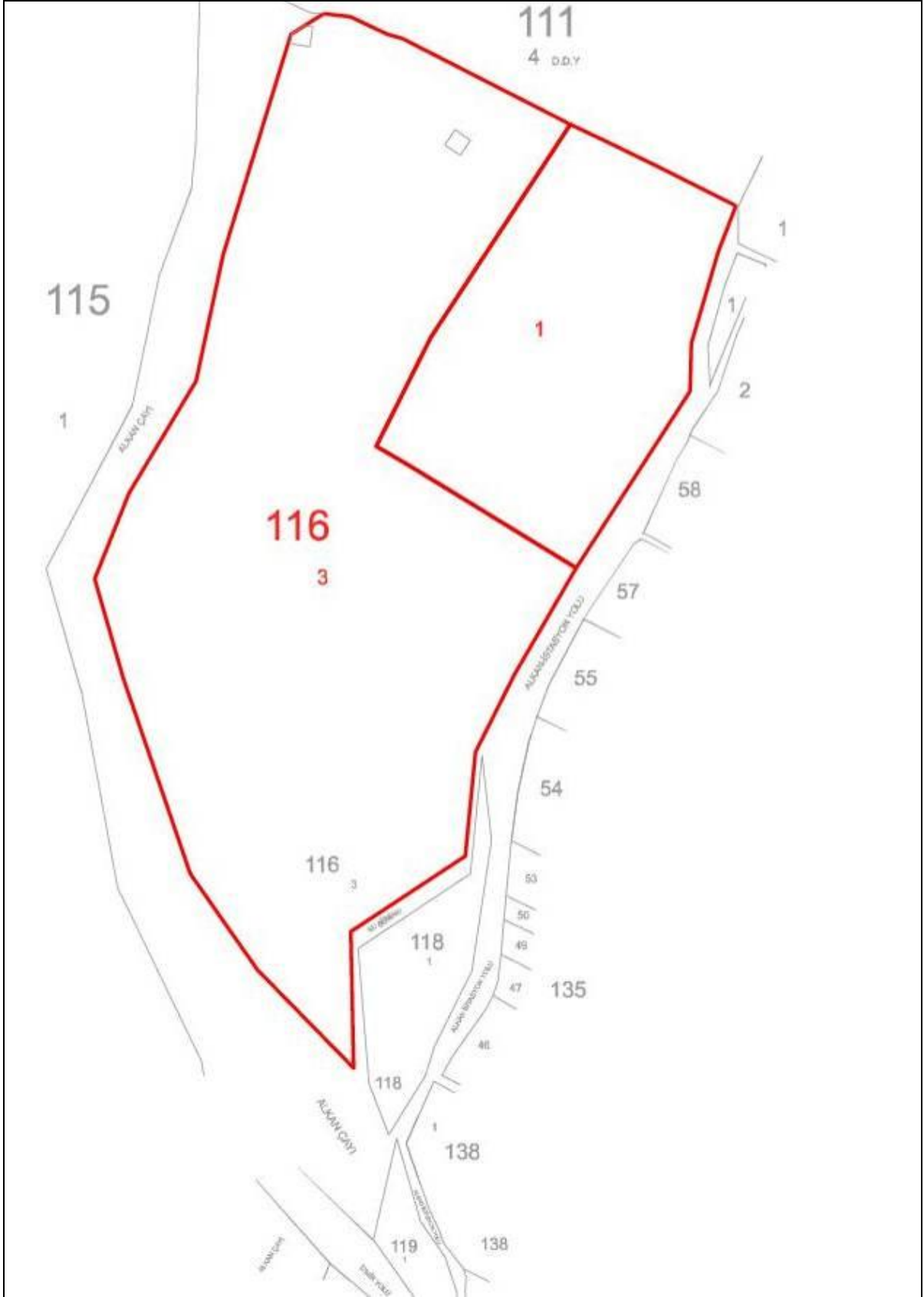
Plan değişikliğine konu 116 ada 1 ve 3 parseller Alkan Mahalle sınırları içerisinde, Alaşehir merkezin 9 km batısında, Salihli-Denizli Yolunun 1,5 km güneyinde yer almaktadır. Planlama Alanının kuzeyinden demir yolu, doğusundan ve güneyinden köy yolları geçmektedir.

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.



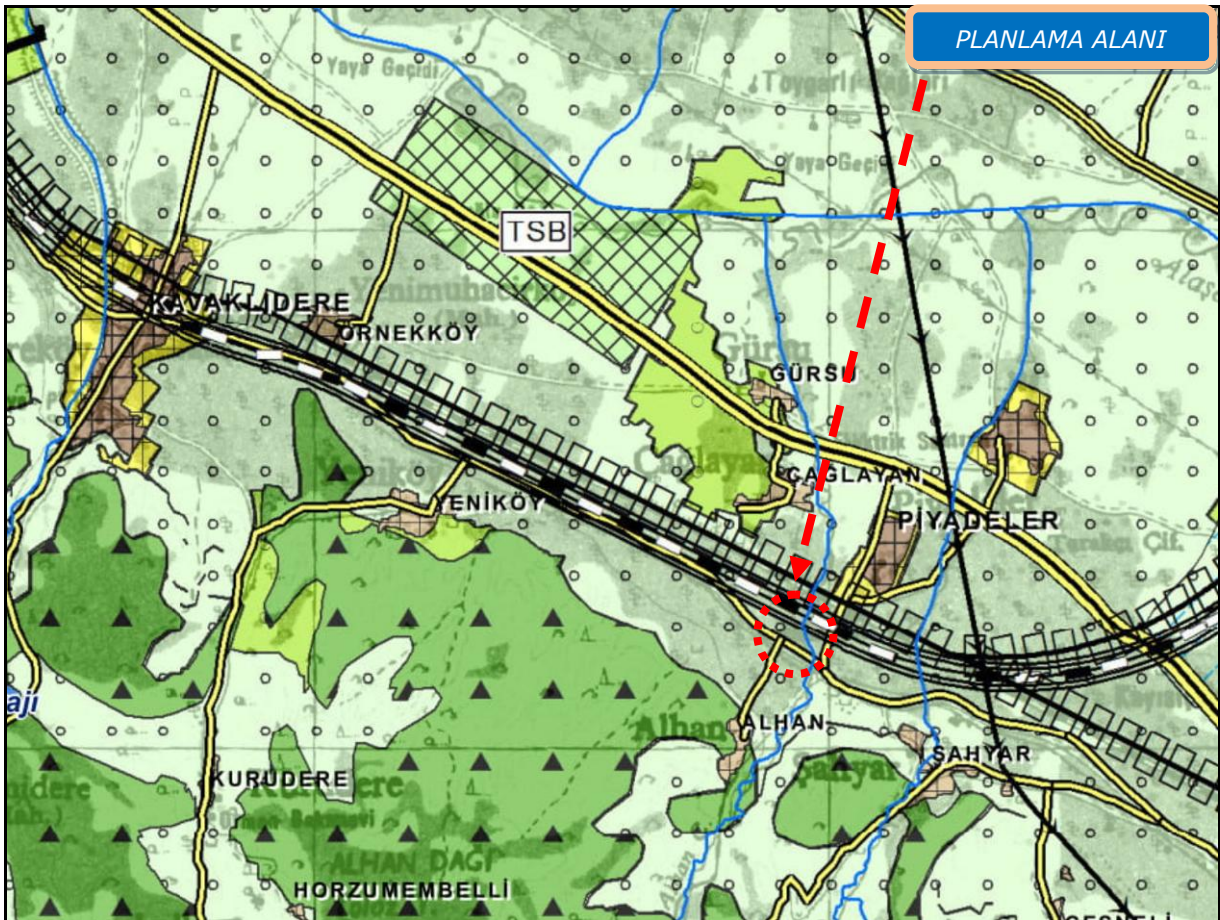
Harita 8: Planlama Alanının Kadastral Durumu

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.

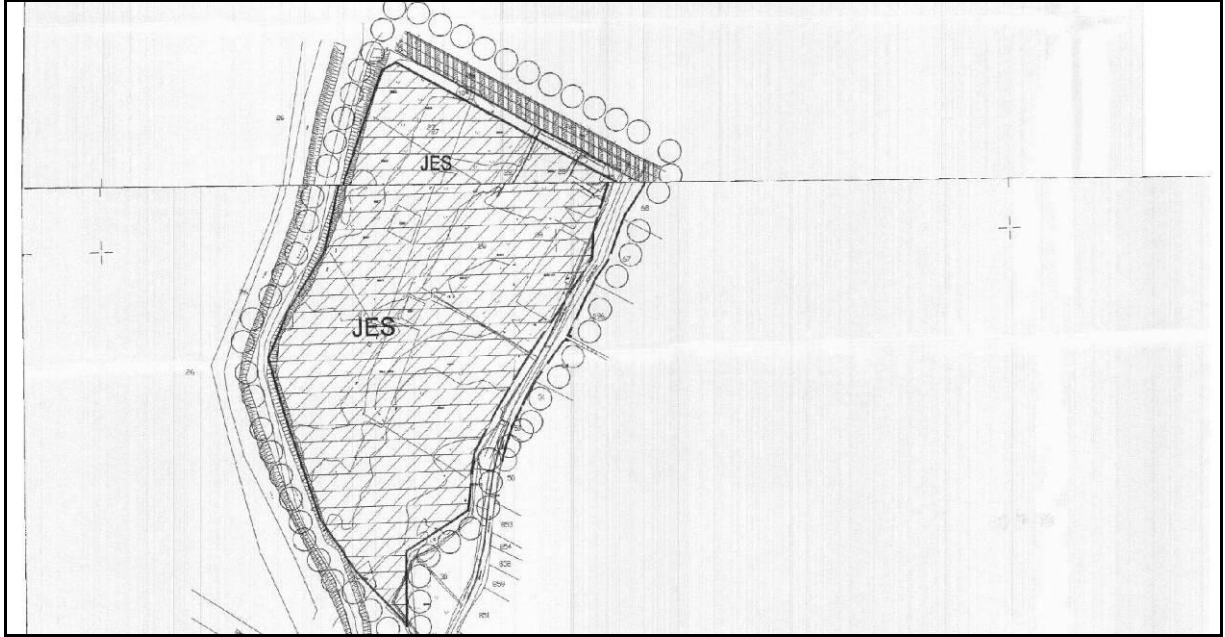
Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alaşehir ilçesi sınırları içerisinde 'Tarım Arazisi ' lejantında kalmaktadır.



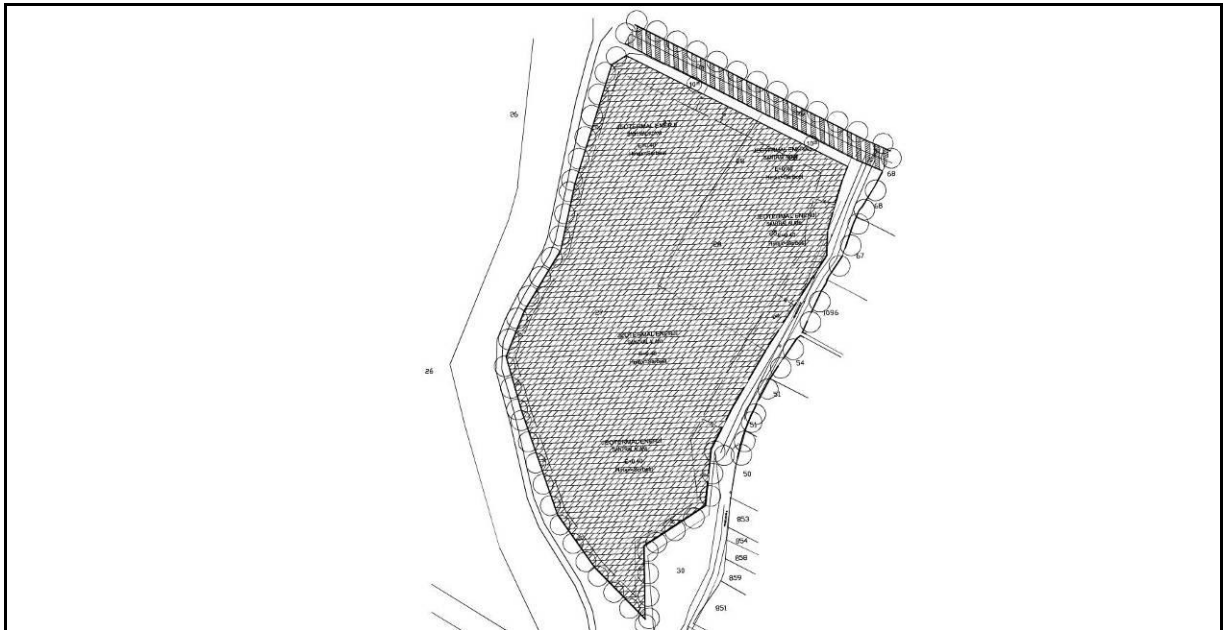
Harita 9: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

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, Alhan 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, Alhan 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, Alhan 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 KOZAN
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

İMAR PLANI İLAN TUTANAĞI

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunun 10/c maddesine istinaden 13.02.2014 tarih ve 60 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan "Jeotermal Elektrik Santrali"ne ilişkin ilimiz Alaşehir İlçesi Alhan Köyünde bulunan, 27-28 nolu parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ait yerde Şehir Plancısı Halil TÜRKMEN tarafından tanzim edilen Mevzii İmar Planı İl Genel Meclisince 13.02.2014 tarih ve 60 karar sayısıyla onaylanmış, 20.02.2014 ile 20.03.2014 tarihleri arasında Müdürlüğümüz ilan tahtasında ilan edilmiş olup, her hangi bir itirazın olmadığı anlaşılmıştır.

Bu tutanak tarafımızdan tanzim edilerek imzalarımız altına alınmıştır.

Gökten YAZICI
Şehir Plancısı

Bülent TEKELİ
İmar ve Kentsel İyileştirme
Müdür V.

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. Aşağıda İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmı ile onay sayfası yer almaktadır.

Döküman 3: Jeolojik Etüt Sonuç ve Öneriler Kısmı

Manisa İli Alaşehir İlçesi Alkan Köyü, (L20-B14-B-1-A), (L20-B14-B-1-B), (L20-B09BC-4-C) ve (L20-B09-C-4-D) Pafta, 27, 28, 30 ve 31 parsellerin Mevzi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

XIII. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; Manisa İli, Alaşehir İlçesi, Alkan Köyü, 1/25.00 ölçekli L20-B2 Pafta, 1/1.000 ölçekli (L-20-B-14-B-1-A), (L-20-B-14-B-1-B), (L-20-B-09-C-4-C) ve (L-20-B-09-C-4-D) Paftalar, ZORLU JEOTERMAL ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİMİ A.Ş.'ne ait 27.28.30 ve 31 No'lu parselleri ve kamulaştırma yapılan hazine arazisini kapsar. (Ek.6)

Toplam alanı 140.000 m² lik alanları, 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt (Format 3) kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereği ve Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı Plana Esas Jeolojik – Jeoteknik ve Mikro bölgeleme Etüt Genelgesi formatı gereğince hazırlanmıştır.

İnceleme alanını da kapsayan 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı Danıştay 6. Dairenin 26.12.2012 tarihli ve E.2012/786-K.2012/8225 sayılı kararı uyarınca iptal edilmiştir. Alt ölçeklere ait 1/50 000 ve 1/25 000 ölçekli herhangi bir plan yapılmamıştır.

İnceleme alanında 30MW lık Jeotermal Enerji Santrali yapılması planlanmaktadır.

Bu rapor ZORLU JEOTERMAL ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİMİ A.Ş. 'nin isteği üzerine Manisa İl özel idaresine sunulmak üzere mevzi imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmıştır. Rapor Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanacaktır.

Rapor genel jeolojik ve jeoteknik özellikleri ile üst yapıya temel teşkil edecek emniyetli taşıma gücü parametrelerinin saptanmasına yönelik sondaj çalışmaları, numune alımı (zemin numuneleri) ve laboratuvar deneylerini içermektedir.

İnceleme alanında sondaj çalışmaları 20.07.2013 - 28.07.2013 tarihleri arasında, jeofizik çalışmalar ise 17.08.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

İmar Planına Esas Jeolojik - jeoteknik etüt kapsamında aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

2. İnceleme alanında 5 adet 15 metre ve 5 adet 10 metre derinliğinde olmak üzere 10 adet zemin sondajı yapılmıştır.

3. İnceleme alanında 1/1000 ölçekli jeoloji haritası hazırlanarak altıvyon birimleri ortaya konmuş ve Mühendislik jeolojisi haritaları hazırlanmıştır. Buna göre sahada; 0,00-0,50 cm. ler arası Bitkisel Toprak, 0,50-15,00 m. ler arası İyi Derecelenmiş Çakıl, Çakıl-Kum Karışımı (GW) birimine rastlanmıştır.

4. İnceleme alanı düz ve % 1 – % 10 arasında bir eğim değerine sahip topografya göstermektedir.

Yusuf Ziya SEYRANI
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 2808

CELİK MÜHENDİSLİK
Mehmet ÇELİK (Jeoloji Müh.)
Oda Sicil No: 7363
Atatürk Bulvarı No: 804 / ALAŞEHİR
Tel: 0236 845 48 84
Alaşehir V.D. T.C. 0236 845 48 80

75

Manisa İli Alaşehir İlçesi Alkan Köyü, (L20-B14-B-1-A), (L20-B14-B-1-B), (L20-B09BC-4-C) ve (L20-B09-C-4-D) Pafta, 27, 28, 30 ve 31 parsellerin Mevzi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

5.İnceleme alanı ve yakın çevresinde 7269 sayılı yasa kapsamına giren heyelan, su baskını, kaya düşmesi ve çığ gibi afet olaylarına rastlanılmamıştır. Manisa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından verilen 25.11.2013 tarih ve 2017 numaralı yazısına göre afete maruz bölge kararı yoktur.

6. İnceleme alanında yapılan sondajlardan SPT numuneleri alınmıştır. Alınan bu numuneler üzerinde laboratuarda dane çapı dağılımı, doğal su muhtevası, elek analizi, atterberg limitleri, deneyleri yapılmıştır. Alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar analizleri sonucunda zemin sınıfı GW, kıvam limitleri LL = % NP, PL=% NP, PI= % NP, su muhtevası % 1,91-5,46, olarak bulunmuştur.

7. İnceleme alanının deprem durumu, su durumu, afet durumu, eğim haritaları ve jeolojik ve jeoteknik özellikleri değerlendirilerek yapılaşma yönünden saha; Yerleşime uygunluk değerlendirmesinde olası oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik problemlerinin beklenmediği alanlar olarak değerlendirilmiştir ve uygun alan 1 (UA-1) olarak belirlenmiş 1/1000 ölçekli haritalarda **Uygun Alan- 1 (UA-1)** simgesi ile gösterilmiştir. Sahaya ait 1/1000 ölçekli “ **Eğim, Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Haritaları** “ hazırlanmıştır.

25.07.2013 tarihli 445020 sayılı DSİ kurum görüşüne göre (Ek.9): “İnceleme alanında 30 ve 31 parsel numaralı taşınmazların dere ile irtibatı bulunmaktadır. 27 parsel numaralı taşınmazın batı sınırından Alkan Çayı geçmektedir. Taşınmazlar, Alkan Çayının maksimum su kotu ile aynı kotta yer almakta ve taşkın alanı içersinde kalmaktadır. Bu nedenle, taşkın koruma önlemi alınmadığı sürece söz konusu taşınmaz üzerinde sabit tesis kurulması uygun görülmemiştir.”

07.11.2013 tarih Taşkın Koruma ve Kontrol projesini DSİ'ye sunulmuş ve DSİ gerekli incelemeleri yaparak 28.11.2013 tarih ve 706511 sayılı DSİ Taşkın Koruma ve Kontrol Projesini inceleyerek “ZORLU JEOTERMAL ELEKTRİK ÜRETİMİ A.Ş.’den tahaahhütnamenin DSİ ye sunulmasına mütakip işe başlanılmalıdır.” Yazısı EK.8’te sunulmuştur.

Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

8. İnceleme alanının Zemin Grubu **Z3** Zemin sınıfı **C** dir.

9.İnceleme alanının taşıma gücü değerlerinin **3,6 – 9,45 kg/cm²** aralığında bulunmuştur. Yapılan Oturma hesabında inceleme alanında 2,37cm oturma beklenmektedir.

10. İnceleme alanında 10 noktada yapılan Sismik ve 10 noktada yapılan rezistivite çalışmaları tamamlanmış ve aşağıdaki sonuçlar tespit edilmiştir.

Yusuf Ziya SEYRANİ
Jeoteknik Mühendisi
Oda Sicil No:280P

CELİK MÜHENDİSLİK
Mehmet CELİK (Jeoloji Müh.)
Oda Sicil No: 7363
Atatürk Bulvarı No: 60/4 - ALAŞEHİR
Tel: 0238 045 48 04
Alanya V.D. T.C. No: 238 014 4880

76

M.

Manisa İli Alaşehir İlçesi Alkan Köyü, (L20-B14-B-1-A), (L20-B14-B-1-B), (L20-B09BC-4-C) ve (L20-B09-C-4-D) Pafta, 27, 28, 30 ve 31 parsellerin Mevzii İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etü Raporu

İnceleme alanındaki Vp ve Vs hız değişimlerine göre 2 katman ayrımı yapılmıştır.

İnceleme alanında T0 zemin titreşim periyodu 0,37 – 0,42 sn aralığı olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışmalarına göre; çalışma alanında gözlenen birimlerin genel karakteristikleri aşağıdaki gibidir.

Boyuna Dalga Hızı (P Dalgası) 1. Tabaka için 522 m/sn – 713 m/sn

Boyuna Dalga Hızı (P Dalgası) 2. Tabaka için 941 m/sn – 1207 m/sn

Enine Dalga Hızı (S Dalgası) 1. Tabaka için 222 m/sn – 280 m/sn

Enine Dalga Hızı (S Dalgası) 2. Tabaka için 570 m/sn – 650 m/sn

Elastisite Modülü 1. Tabaka için 2185,23 kg/cm² – 3441,14 kg/cm²

Elastisite Modülü 2. Tabaka için 13952,95 kg/cm² – 20006,52 kg/cm²

Poisson Oranı 1. Tabaka için 0,357 – 0,429

Poisson Oranı 2. Tabaka için 0,158 – 0,311

Zemin Büyütmesi 1,64 – 1,81

Vs30 ortalama kayma dalgası hızı m/sn 421,4 – 496,8

11. İnceleme alanının da yeraltı suyuyla rastlanmadığı için sivilaşma riski bulunmamaktadır.

12. MTA 1/250000 ölçekli diri fay haritasına göre inceleme alanın çevresindeki diri fayların inceleme alanına mesafe ve uzunlukları şöyledir:

a)28 Mart 1969'da meydana gelen 6,9 büyüklüğündeki Alaşehir depremi sonrasında oluşan Alaşehir fayının inceleme alanına uzaklığı 1250 m olup, fay 60km devamlılık göstermektedir.

b)İnceleme alanının Kuzeyinde kalan Killik fayının bölgeye uzaklığı 6,7 km olmakla birlikte 50 km devamlılık sunmaktadır.

c)Gediz grabeninde oluşan ve inceleme alanının Kuzeyinde kalan Kuvaterner fayı inceleme alanına 3 km uzaklıkta ve 110 km devamlılıktadır.

d)İnceleme alanının olası kuvaterner fayına uzaklığı ise;250 metre mesafededir.

13. İnceleme alanı 1. Derece Deprem Bölgesindedir, yapılacak yapıların projelendirilmesi aşamasında güncel tarihli Resmi gazetede yayımlanan Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki yönetmeliklere uyulacaktır.

Yusuf Ziya SEYRANİ
Jeolojik Mühendis
0236 211 4800

0236 211 4800

ME

Döküman 4: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

İLİ	MANİSA
İLÇE	ALAŞEHİR
BELDE	
KÖY /MAH	ALHAN KÖYÜ
MEVKİİ	
PAFTA	L20-B-14-B-1-A.B, L20-B-09-C-4-C.D
ADA	
PARSEL	27-28-30-31 PARSELLER
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

17/12/2013
Ali MORAL
Jeoloji Mühendisi

17/12/2013
Yalçın ESEN
Jeoloji Y. Mühendisi

17/12/2013
Fatih ŞENHİSAR
Jeofizik Mühendisi

19/12/2013
Bülent DİLDAN
Şube Müdürü

.../12/2013
Günay ÖZCAN
Müdür Yrd. V.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

23 Haziran 2021

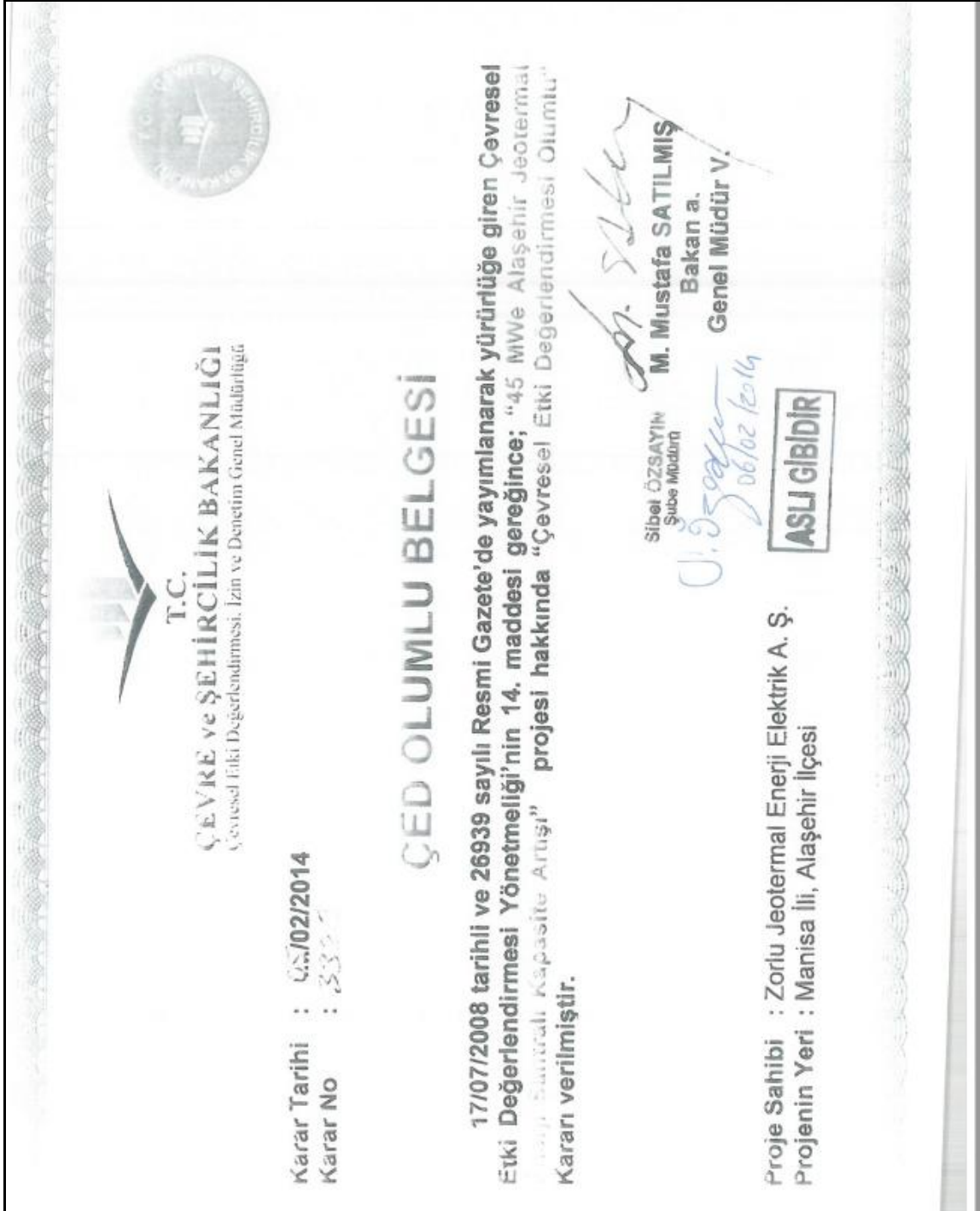
ONAY
19/12/2013
Mustafa YILMAZ
Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.

ASLI GİBİDİR
Ali MORAL
Jeoloji Mühendisi

9. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME KARARLARI

Planlama alanında kurulu olan Jeotermal Enerji Santraline ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından (Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü) 05.02.2014 tarih ve 3323 Sayılı **"Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu"** kararı verilmiş, Birleşik Yenilenebilir Enerji Tesisine ilişkin ise 22.04.2021 tarih VE 34629761 220-02 E-2021135 sayılı **"Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir"** kararı verilmiştir.

Döküman 5: Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

ÇED OLUMLU BELGESİ

Karar Tarihi : 05/02/2014
Karar No : 3323

17/07/2008 tarihli ve 26939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; "45 MWe Alaşehir Jeotermal Enerji Santrali Kapasite Artışı" projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.

Proje Sahibi : Zorlu Jeotermal Enerji Elektrik A. Ş.
Projenin Yeri : Manisa İli, Alaşehir İlçesi

Sibel ÖZSAYIN
Şube Müdürü

M. Mustafa SATILMIŞ
Bakan a.
Genel Müdür V.

01.03.2014
06/02/2014

ASLI GİBİDİR

Döküman 6: Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı

	 T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü	 T.C. MANİSA VALİLİĞİ ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ
Karar Tarihi : 22-04-2021 Karar No : 34629761 220-02 E-2021135	ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan 'ALAŞEHİR BİRLEŞİK YENİLENEBİLİR ENERJİ TESİSİ (ANA KAYNAK JES (45 MW _e) + YARDIMCI KAYNAK GES (3,6 MW _p))' projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valiliğimizce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.	
	 Nihat KAYNAR Vali a. Vali Yardımcısı	
Proje Sahibi : ZORLU JEOTERMAL ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİMİ A.Ş. Proje Yeri : Manisa İli, Alaşehir İlçesi, ALKAN MAHALLESİ Kapasite : Alaşehir İlçesi Alkan Mahallesi, 116 Ada, 3 nolu Parsel - Üretim Kapasitesi; Ana Kaynak JES (45 MW _e) + Yardımcı Kaynak GES (3,6 MW _p)		

CamScanner ile tarandı

10. ÜRETİM LİSANSI

Planlama Alanına ilişkin; 28.07.2011 tarihli ve EÜ/3338-2/2023 numaralı enerji üretim lisansı bulunmaktadır.

Döküman 7: Üretim Lisansı



11. 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: Meri Plan 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 MEZARLIKAR 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 KONTROLDAİRESİ 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 ELKETRİK	18.03.2021	18713
17	TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	12.03.2021	85437

12. 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 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

13. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisine ilişkin Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 4:1/1000 ölçekli mevcut ve öneri Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
JEOTERMAL ENERJİ SANTRALİ	126.907	-
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI BİRLEŞİK (JES-GES) YENİLENEBİLİR ELEKTRİK ÜRETİM TESİS ALANI JEOTERMAL ENERJİ SANTRALİ	-	64.847
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI BİRLEŞİK (JES-GES) YENİLENEBİLİR ELEKTRİK ÜRETİM TESİS ALANI GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ	-	62.181
YOL-SERVİS YOLU	2.678	2.865
TCDD KORUMA HATTI (DÜZELTME)	308	-
TOPLAM ALAN	129.893	129.893

14. PLAN KARARLARI

Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Alkan Mahallesi, 116 ada 1 ve 3 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin 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 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliğine ilişkin gerekçeler aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

İmar Planı değişikliği gerekçeleri :

- 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarında “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 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları sonrasında 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan gösterimler doğrultusunda plan gösterimleri güncellenmiştir.
- 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve yürürlüğe giren **“7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”** ve bu Kanun’ da yer alan “İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenemez. Bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.” hükümleri gereğince plandaki yükseklik koşulları düzenlenmiştir.
- 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.
- Planlama alanındaki çekme mesafeleri yeniden düzenlenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Kararları;

Manisa İl Özel İdaresi il Genel Meclisinin 13.04.2014 tarih ve 60 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **“Jeotermal Enerji Santral Alanı”** olarak planlı 116 ada 1 ve 3 parseller (eski 27 ve 28 parseller); **"Yenilenebilir enerji Kaynaklarına Dayalı Birleşik (JES-GES) Yenilenebilir Elektrik Üretim Tesis Alanı"** olarak planlanmıştır.

Planlama alanında Jeotermal Enerji Santral Alanı ile Güneş Enerji Santral Alanı yapılacak kısımlar birbirinden ayrılmıştır. Jeotermal Enerji Santrali yapılacak kısımda emsal değeri önceki planda olduğu gibi 0.40, Güneş Enerji Santrali yapılacak kısımda 0.02 olarak belirlenmiştir. Mevcut planda Hmax: serbest olan yükseklik değeri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterimler, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümleri ve mevcut yapılaşmalar göz önüne alınarak Jeotermal Enerji Santrali yapılacak kısımda Yençok: 20.00 metre, Güneş Enerji Santrali yapılacak kısmında Yençok: 6.50 metre olarak belirlenmiştir. Güneş Enerji Panelleri için Yençok: 2.50 metre olarak belirlenmiştir. Jeotermal Enerji Santrali yapılacak kısmın demiryoluna cepheli olan kuzey cephesinde 20 metre, doğusunda ve batısında 10 metre, Güneş Enerji Santrali yapılacak kısımla olan cephesinde ise 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Mevcut planda alanının doğusunda imar yolundan cephe alan kısımda bırakılan 20 metrelik yapı yaklaşma mesafesi söz konusu imar yolunun Karayollarının sorumluluk ağında olan bir yol olmamasından dolayı 10 metre olarak planlanmıştır. Güneş Enerji Santrali yapılacak kısmın tüm cephelerinde ise 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

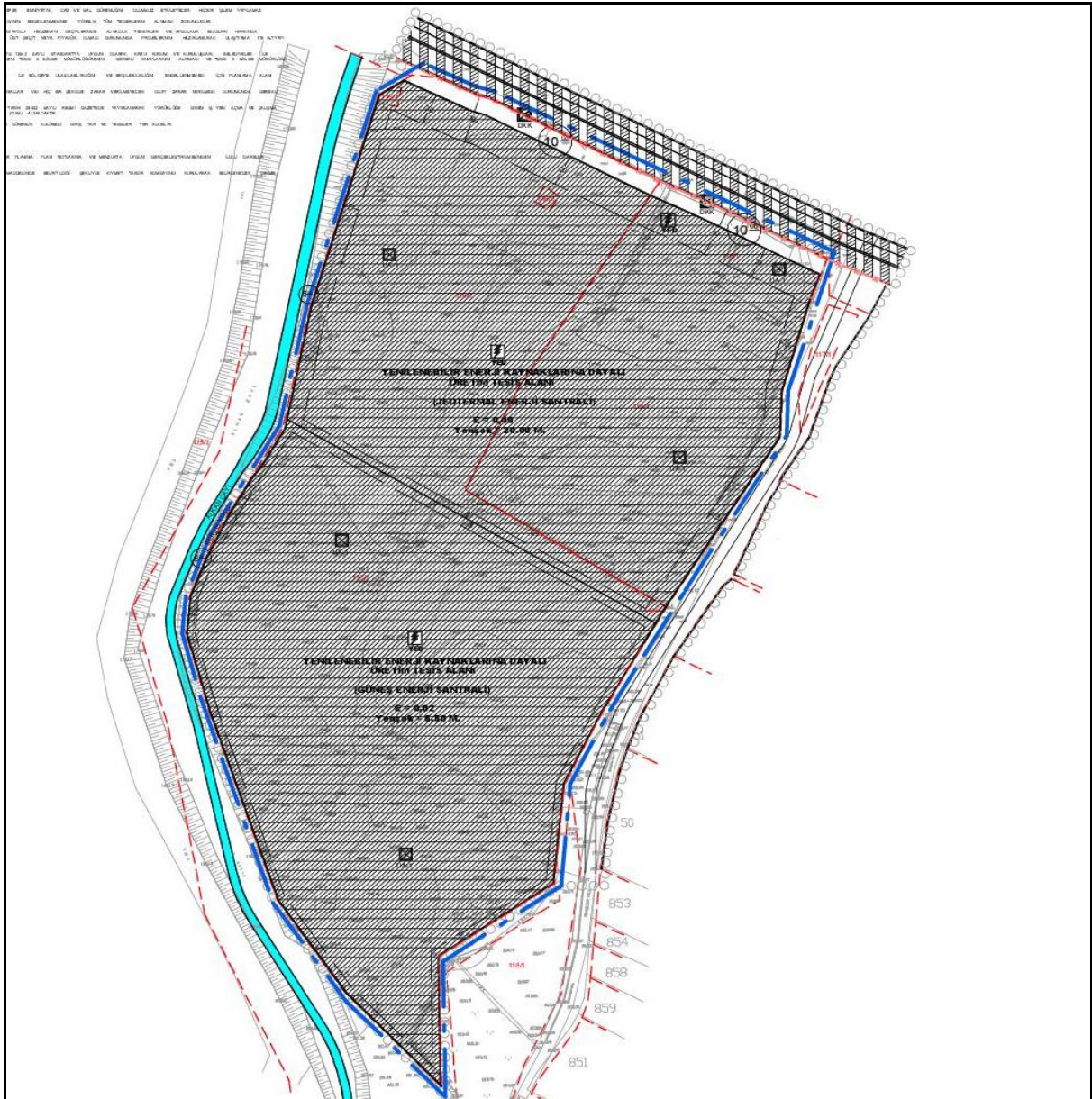
Mevcut planda planlama alanının kuzeyinde tesis alanı ile Demiryolu koridoru arasında yer alan 10 metrelik yolun aksı, güncel aplikasyon krokileri doğrultusunda 25 metrelik Demiryolu koridor genişliği göz önüne alınarak ifraz-tevhid işlemi oluşmaması amacı ile yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterimler doğrultusunda tesis tarafında olan kısma Demiryolu Koruma Kuşağı eklenmiştir.

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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklamalarını içermektedir.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ



Harita 12: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği