

DEMİRCİ (MANİSA)
AKINCILAR MAHALLESİ
368 ADA 20 PARSELE İLİŞKİN
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ENERJİ ÜRETİM TESİSİ ALANI
(GES - 2,36203 MWm)
AMAÇLI



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdüproje
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

EYLÜL, 2024

MANİSA

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
4. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ
5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU
6. ÇED KARARI
7. ÇAĞRI MEKTUBU VE TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU
8. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI
9. KURUM GÖRÜŞLERİ
10. SENTEZ
11. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri.....	4
Harita 2: Manisa İlinin Bölgedeki Yeri	4
Harita 3: Demirci İlçesinin Manisa'daki Yeri	4
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1	5
Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-2	5
Harita 6: Demirci ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı.....	6
Harita 7: Planlama Alanı Ulaşım Ağı	6
Harita 8: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Parselasyon Durumu.....	7
Harita 9: Yerleşime Uygunluk Haritası.....	8
Harita 10: 1/100.000 ölçekli ÇDP.....	13
Harita 11: Sentez Paftası	14
Harita 12: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi	16

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu	15
---------------------------------------	----

EK LİSTESİ

Ek 1: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay	9
Ek 2: ÇED Kararı	10
Ek 3: 1,163 MWm Teknik Değerlendirme Raporu.....	11
Ek 4: 1,199 MWm Teknik Değerlendirme Raporu.....	12

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa ili, Demirci ilçesi, Akıncılar Mahallesi, 52.414,00 m² yüzölçümünde ve tarla vasfındaki, 368 ada 20 parsel numaralı taşınmaz imar planına konu edilmiştir. 368 ada 20 parsel numaralı taşınmaz tapuda Ünal ÖZTURKUT adına kayıtlıdır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakla birlikte üzerinde tarım yapılmayan boş arazi konumundadır.

Parsel İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" olarak planlı alan içerisinde kalmaktadır.

Parsel maliki tarafından, ülkemizin enerjiye olan ihtiyacı göz önünde bulundurduğunda, ihtiyaç olan bu enerjinin doğal yollardan elde edilmesi amacı ile 368 ada 20 parsel numaralı taşınmazı üzerinde Güneş Enerji Santrali kurulmak istenmektedir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Enerji Üretim Alanları ile ilgili hükümler, ilgili kurumlardan alınan görüşler ve parsel malikinin talebi doğrultusunda 368 ada 20 parselle ilişkin güneş enerji santrali kurulması amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planında 368 ada 20 parsel Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan gösterimler doğrultusunda "**Yenilenebilir enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı**" olarak planlanmıştır.

Bu rapor; Manisa ili, Demirci ilçesi, Akıncılar Mahallesi, 368 ada 20 parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin açıklamaları içermektedir.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.413.041 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir. Manisa Merkez İlçe Nüfusu 400.000'e yaklaşır ve bu özellikleriyle Manisa, 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı yasa ile Büyükşehir Belediyesi olmuştur ve 17 ilçeye sahiptir.

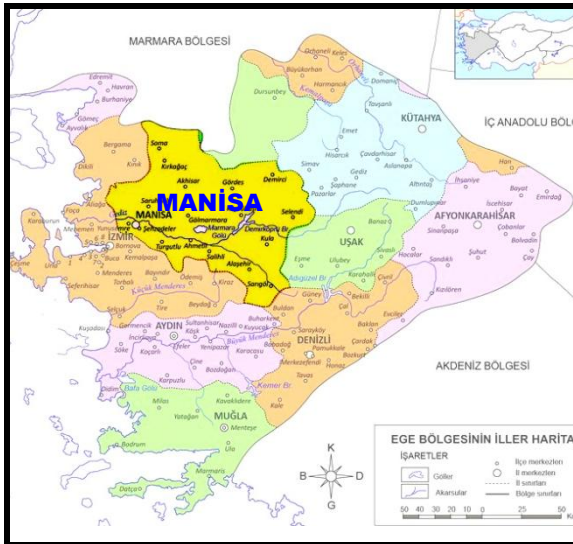
Manisa'nın ilçelerinden biri olan Demirci, Manisa il merkezine 158 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 197 km. uzaklıkta bulunur. Doğu ve kuzeydoğusunda Kütahya, kuzeyinde Balıkesir ili ile sınır teşkil eder ve güneyinde Manisa Selendi, Kula, batısında ise Gördes ile kısmen de Köprübaşı ilçeleri ile çevrili bir konuma sahiptir. Yüzölçümü 1.233 km²'dir.

Kapalı havza konumunda olan ilçede Simav Dağları ve 1475 m. yükseklikteki Akçakertik Sırtı, 1487 m. yükseklikteki Türkmen Dağı, 1535m. yükseklikteki Asi Tepesi bulunmaktadır. Demirci Simav

Dağlarında Damcık, Ziyaret Tepe 1795 m. yüksekliktedir. İlçede kuzeyden güneye akmakta olan Demirci Çayı bulunmaktadır. İlke çayının kollarını ise Asi Tepesi dağının güney ve doğusuna düşen sahalarda sırayla Gümele Deresi, Değirmen Dere ve İkikçü Derelerinin birleşmesiyle Alağaç Deresi ve nihayet daha doğuda Minnetler deresi oluşturmaktadır. İlçe merkezinde ortalama 880 m. yükseklik mevcuttur.



Harita 1: Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri

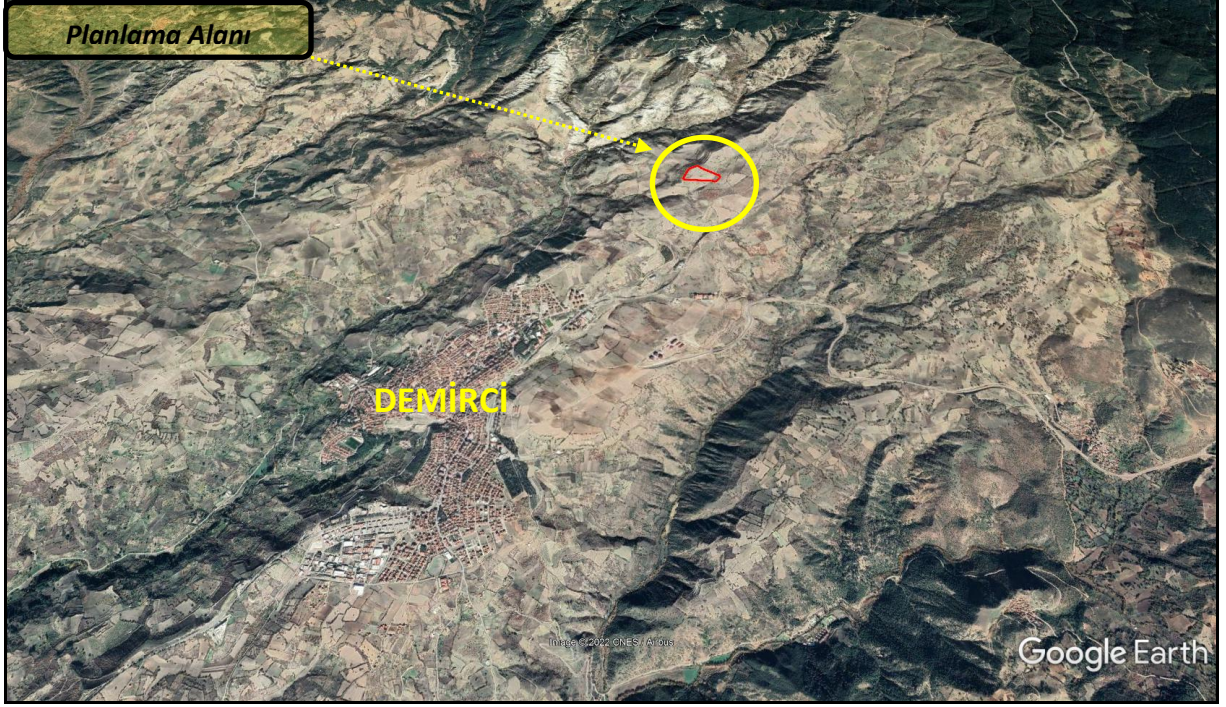


Harita 2: Manisa İlinin Bölgedeki Yeri



Harita 3: Demirci İlçesinin Manisa'daki Yeri

Planlama alanı Demirci ilçe merkezinin kuş uçuşu 3.5 km doğusunda Akıncılar Mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.



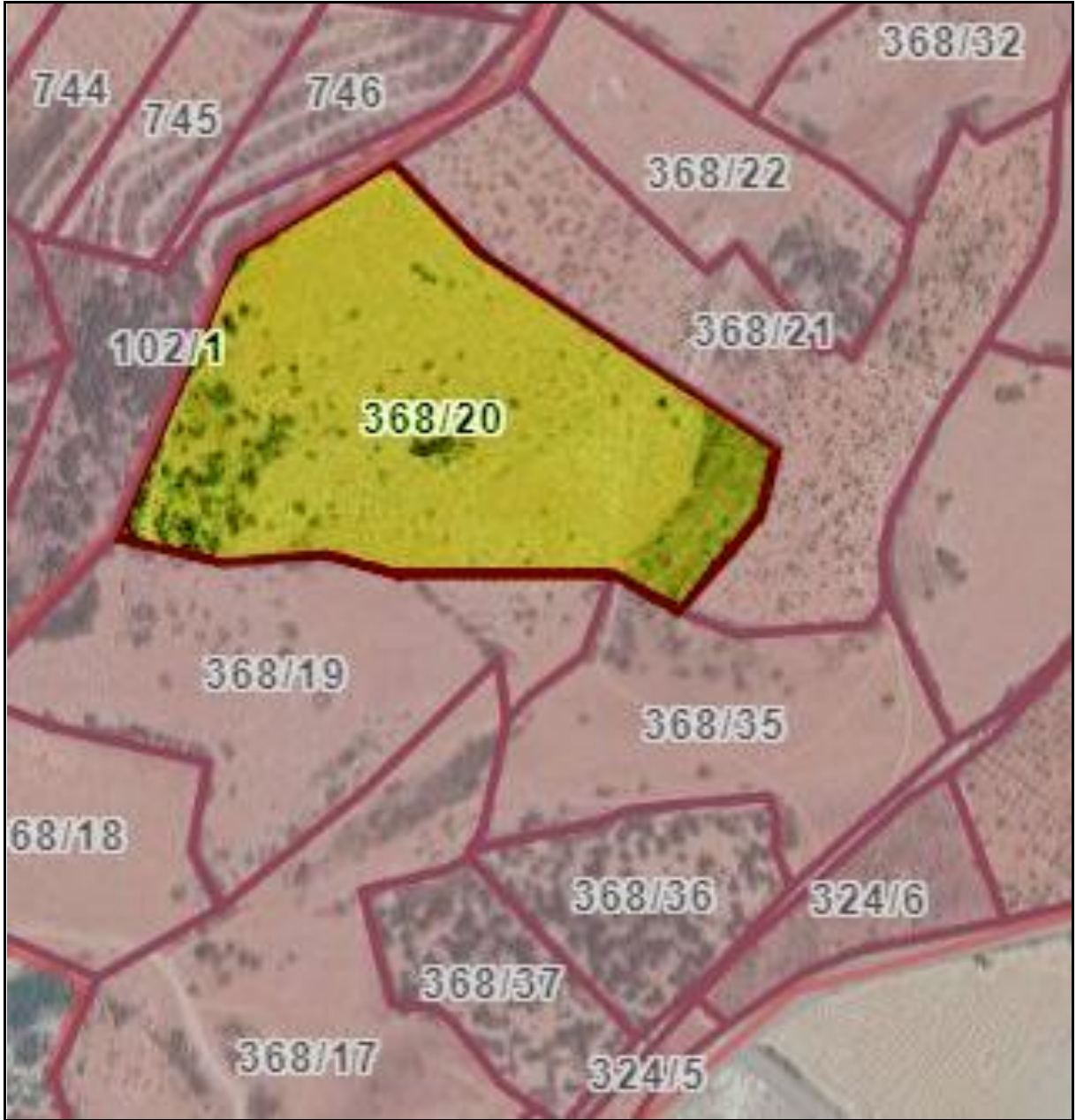
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1



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

4. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ

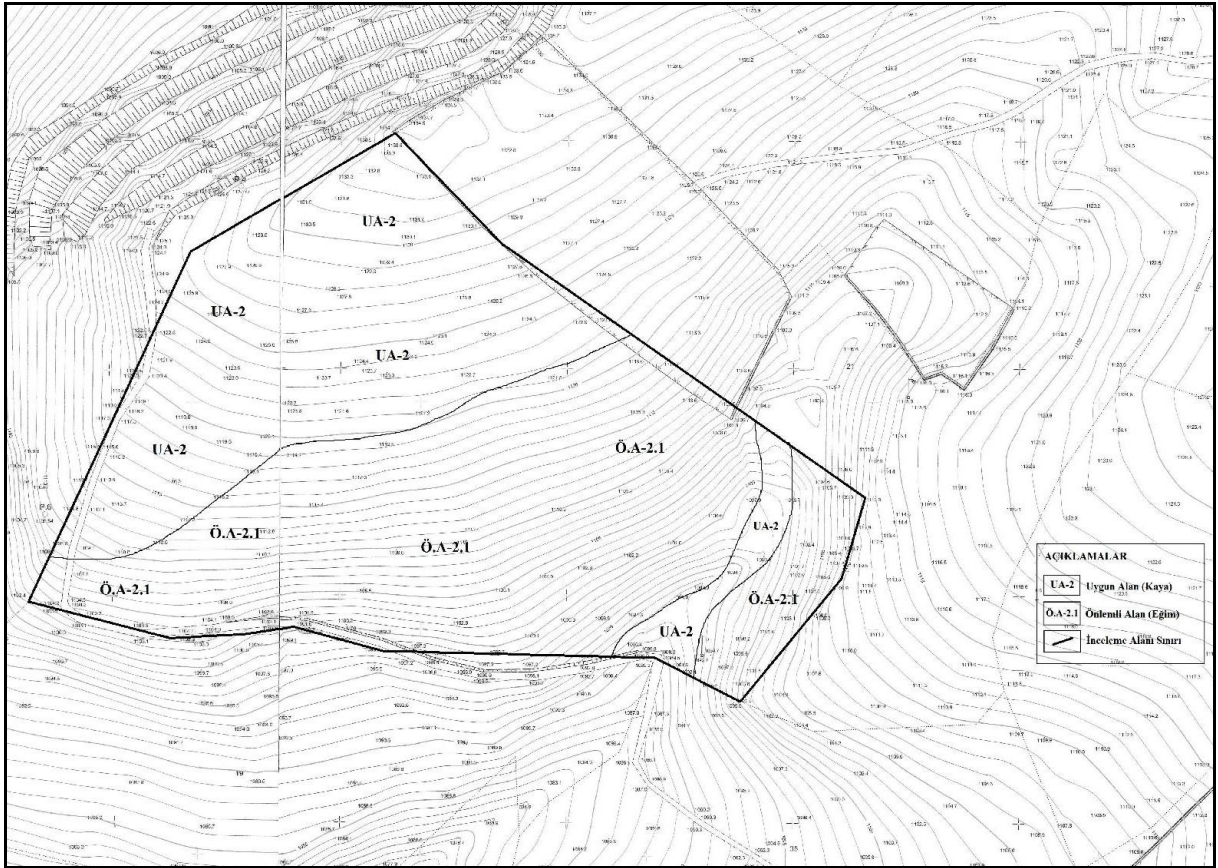
Plana konu 368 ada 20 parsel numaralı taşınmaz Manisa ili, Demirci ilçesi, Akıncılar Mahallesi tapulaması içerisinde yer almaktadır. 368 ada 20 parsel 52.414,00 m² yüzölçümünde, tarla vasfında ve Ünal ÖZTURKUT adına kayıtlıdır. Çağrı Mektubunun düzenlendiği ve santrali kuracak olan ve Kozanoğlu Otomotiv Tarım Makinaları San.Tic. LTD. ŞTİ ile parsel maliki Ünal ÖZTURKUT arasında İzmir 36.Noterliğinde 29.04.2024 tarih ve No: 10460 sayı ile düzenlenmiş kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesi ek-CD de yer almaktadır.



Harita 8: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Parselasyon Durumu

5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plana konu olan 368 ada 20 parseline ilişkin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 12.09.2022 tarihinde onaylanmış imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır. İnceleme alanında yapılan tüm sondajlardan elde edilen verilere göre inceleme alanında arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar, afet riskleri göz önüne alınarak jeolojik-jeoteknik değerlendirme yapılmış ve inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; Uygun Alanlar 2 (UA-2) Kaya Ortamlar ve Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak iki kategoride değerlendirilmiştir.



Harita 9: Yerleşime Uygunluk Haritası

İLİ	MANİSA
İLÇE	DEMİRCİ
BELDE	-
MAH	AKINCILAR MAHALLESİ
MEVKİİ	
PAFTA	1/1000 ölçekli J21-D-19-C-1-A ve J21-D-19-C-1-B 1/5000 Ölçekli J21-D-19-C
PARSEL	368 Ada - 20 Parsel
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK - JEOTEKNİK 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.


.../09/2022
Yalçın ESEN
Jeoloji Yük. Mühendisi

KOMİSYON

.../09/2022
Selma RAHMAN
Jeoloji Mühendisi


.../09/2022
Fatih PALAS
Jeofizik Mühendisi

12./09/2022
Sezgin GEMİŞER
Şube Müdür V.

12./09/2022
Taner ERGÖN
Müdür Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.


ONAY
12./09/2022
Melih Melik KARA
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdür V.

Ek 1: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay

6. ÇED KARARI

Manisa ili, Demirci ilçesi, Akıncılar Mahallesi, 368 ada 20 parselde güneş enerji santrali kurulmasına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Müdürlüğü'nün **26.08.2024** tarih ve 34629761 220-02 E-2024315 sayılı kararı ile "**Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli değildir**" kararı verilmiştir.



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

T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan **KOZANOĞLU-1 VE KOZANOĞLU-2 GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI KAPASİTE ARTIŞI (1,97499 MWe / 2,36203 MWh / 5,29 ha)** 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.


Faik GÜRÇÖK
İl Müdürü

Karar Tarihi : 26-08-2024
Karar No : 34629761 220-02 E-2024315

Proje Sahibi : KOZANOĞLU OTO. TAR. MAK. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Proje Yeri : Manisa İli, Demirci İlçesi, Akıncılar Mah. 368 Ada 20 Nolu Parsel
Kapasite : KOZANOĞLU-1 VE KOZANOĞLU-2 GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI KAPASİTE ARTIŞI (1,97499 MWe / 2,36203 MWh / 5,29 ha) Projesi

Ek 2: ÇED Kararı

7. ÇAĞRI MEKTUBU TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Manisa ili, Demirci ilçesi, Akıncılar Mahallesi, 368 ada 20 parselde güneş enerji santrali kurulmasına ilişkin Gediz elektrik Dağıtım A.Ş'den 1,16303 MWm ve 1,199 MWm lik Çağrı Mektubu alınmış ve kurulacak tesise ilişkin Enerji İşleri Genel Müdürlüğüne Teknik Değerlendirme Raporu hazırlanmıştır.

Evrak Tarih ve Sayısı: 04/08/2023-49316

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	GEDİZ-GES-2894 (REVİZE)	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	KOZANOĞLU OTOMOTİV TARIM MAKİNALARI SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ 6910 SOKAK NO:1/3 TORBALI İZMİR	
TESİS ADI	KOZANOĞLU GES	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	30.09.2022	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Manisa
	İLÇESİ	Demirci
	KÖY/MAHALLE	Akıncılar
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Optimum açıda sabitlenmiş fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LÜY BAŞVURU TÜRÜ	Arazi / (5-1-h)	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kW _e) / DC (kW _p)	975 / 1163,03	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	DEMİRCİ	
1/25000 ölçekli pafta adı	J21D3	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 30 (ITRF - 3°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m ²)	14483,77	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	385941,21	4327276,66
K2	385966,81	4327248,87
K3	386008,53	4327220,73
K4	385947,04	4327084,64
K5	385920,81	4327085,17
K6	385879,99	4327095,93
K7	385857,94	4327092,39

Düzenlenme Tarihi
28.07.2023
4312
YEPDİS Kayıt Tarihi: 25.07.2023

UYGUNDUR

Erdiç AKGÜN
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Ek 3: 1,163 MWm Teknik Değerlendirme Raporu

Evrak Tarih ve Sayısı: 04/08/2023-49315

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	GEDİZ-GES-3500 (REVİZE)	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	KOZANOĞLU OTOMOTİV TARIM MAKİNALARI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ 6910 SOKAK NO:1/3 TORBALI İZMİR	
TESİS ADI	KOZANOĞLU 2 GES	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	16.12.2022	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Manisa
	İLÇESİ	Demirci
	KÖY/MAHALLE	Akıncılar
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Optimum açıda sabitlenmiş fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LÜY BAŞVURU TÜRÜ	Arazi / (5-1-h)	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kWe) / DC (kWp)	999,99 / 1199	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	DEMİRCİ	
1/25000 ölçekli pafta adı	J21D3	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 30 (ITRF - 3°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)	15258,9	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	385925,46	4327293,76
K2	385941,14	4327276,74
K3	385857,83	4327092,37
K4	385825,87	4327090,98
K5	385777,93	4327104,14
K6	385841,51	4327245,95

Düzenlenme Tarihi
28.07.2023
4312

YEPDİS Kayıt Tarihi: 27.07.2023

UYGUNDUR

Erdiç AKGÜN
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

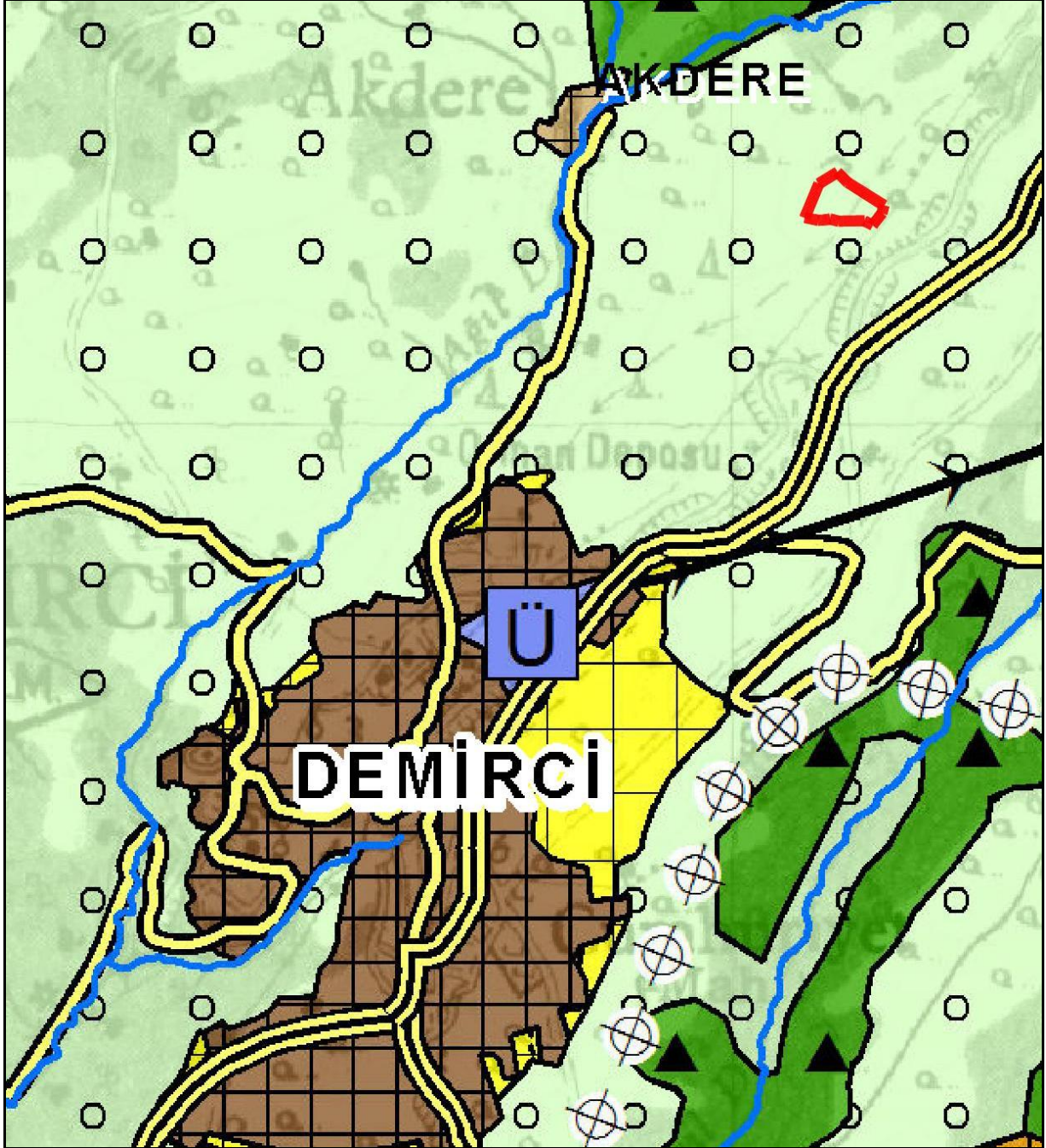
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Ek 4: 1,199 MWm Teknik Değerlendirme Raporu

8. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plana konu alan; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Demirci İlçesi, Akıncılar Mahallesi sınırları içerisinde 'Tarım Alanı' kullanımında kalmaktadır.



Harita 10: 1/100.000 ölçekli ÇDP

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Planına esas kurum-kuruluş görüşleri alınmış olup, söz konusu görüşler ek CD de yer almaktadır.

10. SENTEZ

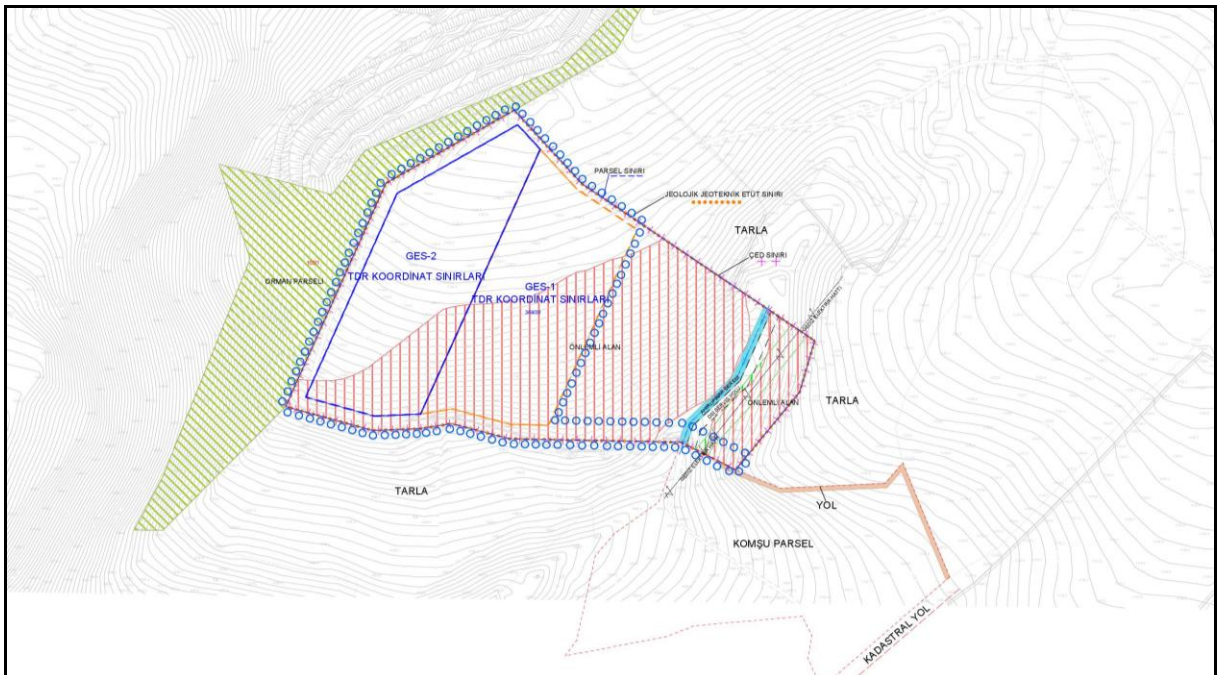
Planlama alanına ilişkin olarak; ilgili kurumlardan alınan kurum görüşleri, jeolojik-jeoteknik etüt raporu doğrultusunda doğal ve yapay eşikler belirlenerek, planlama alanına ilişkin sentez paftası oluşturulmuştur.

Sentez paftasında; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 16.08.2022 tarih ve 2574725 sayılı yazıları doğrultusunda, 6 metre genişliğinde Ahırılıpınar Deresi ve derenin bir kenarında 6 metrelik servis yolu gösterilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 12.09.2022 tarihinde onaylanmış imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu sınırı ile birlikte bu raporda Önemli Alan olarak gösterilen kısımlar gösterilmiştir.

Gediz Elektrik'ten alınan 05.08.2022 tarih ve 43238 sayılı yazılarında belirtilen Enerji Nakil Hattı ile birlikte Koruma kuşağı gösterilmiştir.

Sentez paftasında ayrıca teknik değerlendirme raporunda verilen alan sınırları ve parselin plana konu edilen kısımları gösterilmiştir. Dere ve elektrik hattının plan sınırı dışında kalmasından dolayı plana aktarılmamıştır.



Harita 11: Sentez Paftası

11. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Manisa ili, Demirci ilçesi, Akıncılar Mahallesi, 52.414,00 m² yüzölçümünde ve tarla vasfındaki, 368 ada 20 parsel numaralı taşınmaza ilişkin; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ilgili hükümleri, ilgili kurumlardan alınan görüşler ve parsel malikinin talebi doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 52.414,00 m² yüzölçümündeki 368 ada 20 parsel numaralı taşınmazın 30.345,00 m²'lik kısmı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan gösterimler doğrultusunda "**Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesisi Alanı**" olarak planlanmıştır. Güneş Enerji Santralinde yapılaşma koşulu olarak; E=0.70, Yençok=6.50 metre ve tüm cephelerde 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

368 ada 20 parsel numaralı taşınmazın güney ve batı cephesinde, parselin içerisinde 10 metrelik taşıt yolu planlanmış ve Taşıt yolu 368 ada 35 parselden geçen yol hattına bağlanmaktadır.

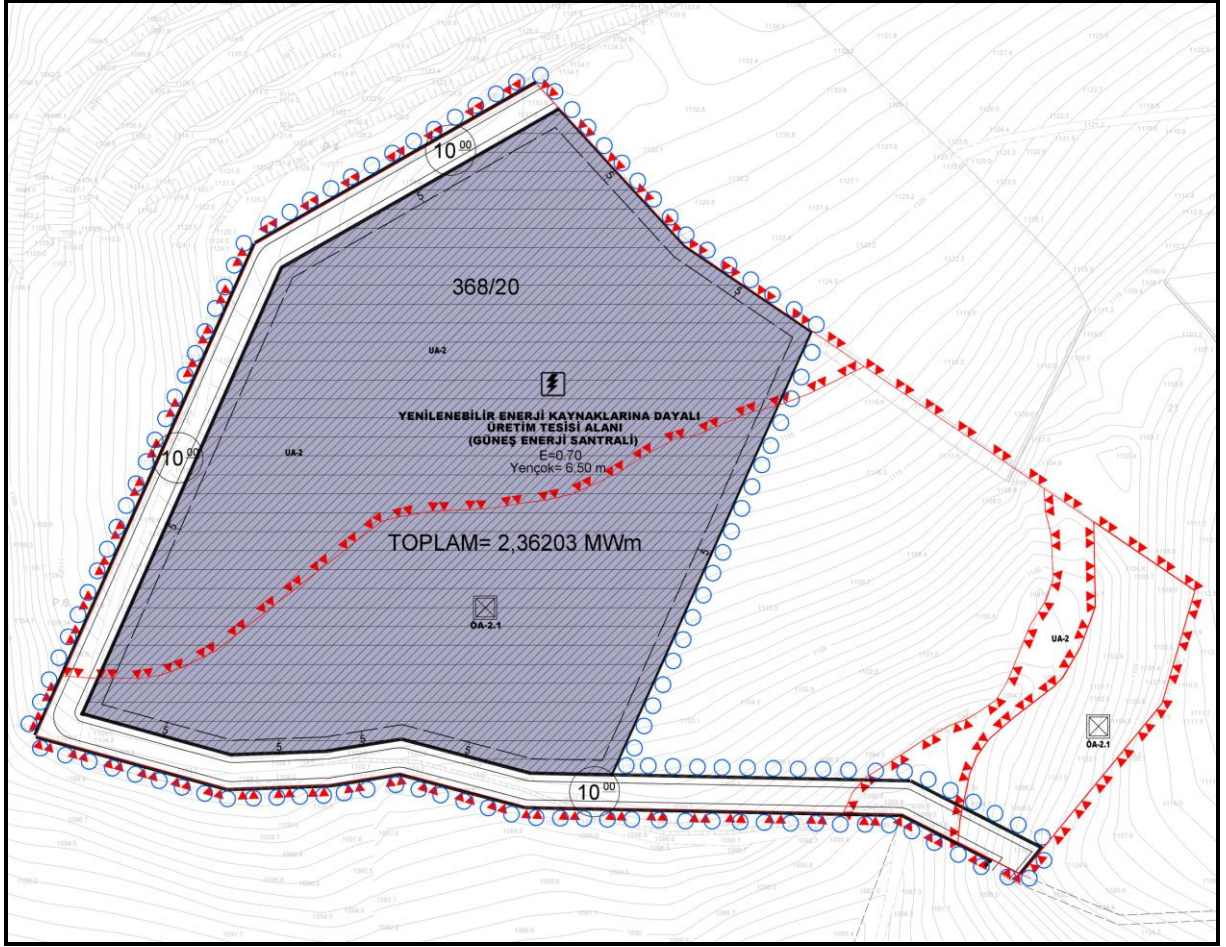
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 16.08.2022 tarih ve 2574725 sayılı yazılarında belirtilen derenin ve Gediz Elektrik'ten alınan 05.08.2022 tarih ve 43238 sayılı yazılarında belirtilen Enerji Nakil Hattının plan sınırı dışında kalmasından dolayı planda gösterilmemiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 12.09.2022 tarihinde onaylanmış imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda yer alan Önlemler Alan Sınırları plana aktarılmıştır.

Sonuç olarak bu rapor; Manisa ili, Demirci ilçesi, Akıncılar Mahallesi, 368 ada 20 parselle ilişkin hazırlanan Enerji Üretim Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin açıklamaları içermektedir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM	ÖNERİ PLAN (m ²)
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI	30.345,00
YOL ALANI	5.829,00
TOPLAM ALAN	36.174,00



Harita 12: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi