



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**MANİSA İLİ, DEMİRCİ İLÇESİ, AKINCILAR MAHALLESİ
368 ADA 140 PARSELDE YOL AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN
SKY İMAR PLAN PROJE VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ.
İhsan BAYRAM

TEL/FAKS:0 507 414 29 64
2. ANAFARTALAR MAH. GAZİOSMANPAŞA CAD. SENA APT. NO:72/1
ŞEHZADELER/MANİSA
skyplanlama@gmail.com

1. PLANLAMA ALANI VE MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu alan; Manisa İli, Demirci İlçesi, Akıncılar Mahallesi, 368 ada 140 parselde yer almaktadır. Söz konusu parsel büyüklüğü 12 285,91 m2 olup tapuda CANSUYU HAYVANCILIK TARIM GIDA İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlıdır.

Bahse konu alan, Çevre Düzeni Planında J21 paftasında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında J21D-19C paftasında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında J21D-19C-1D numaralı paftalarda yer almaktadır.

Planlama alanının kuzey cephesinde orman ve tarla alanı, güney cephesinde 10m genişliğinde kadastral yol, batı cephesinde arsa, doğu cephesinde ise tarla vasfında parseller bulunmaktadır. İmar planı değişikliğine konu alan ve yakın çevresine ilişkin uydu görüntüsü aşağıda verilmiştir.



Şekil 1. Planlama Alanı Ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-11-2024-13:24



Kayıd Oluşturan: DARA ASLAN (CANSUYU HAYVANCILIK TARIM GIDA İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	368/140
Taşınmaz Kimlik No:	133386918	AT Yüzölçüm(m2):	12285.91
İl/İlçe:	MANİSA/DEMİRÇİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Demirci	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKINCILAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DEMİRÇİYÜZÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/754	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
822271168	(SN:8120521) CANSUYU HAYVANCILIK TARIM GIDA İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12285.91	12285.91	Satış 31-05-2024 16625	-

1 / 2

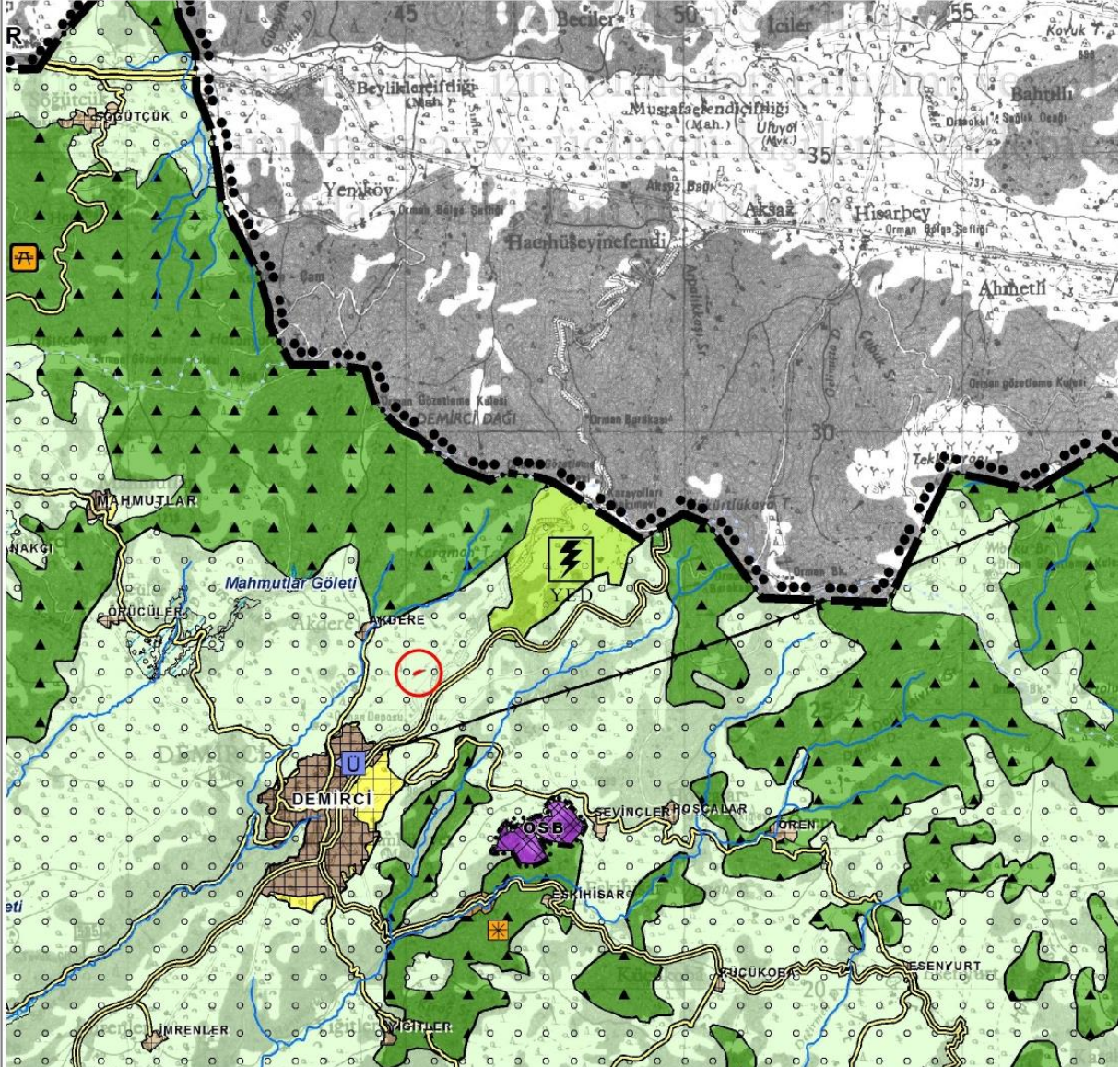
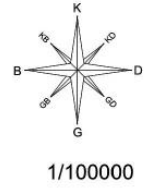
Şekil2. WEB Tapu

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE KARARLARI

2.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

İmar planına konu alanı kapsayan en üst ölçekli fiziki plan, 23.06.2014 onay tarihli “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Planlama alanı “Tarım Arazisi” kullanımında kalmaktadır.

İLİ : MANİSA
İLÇESİ : DEMİRCİ
KÖYÜ : AKINCILAR
PARSEL : 368/140
PAFTA : J21
ÖLÇEK : 1/100000



Şekil 3. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin;

“8. Uygulama Hükümleri”

“8.18.7.Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Sistemleri

8.18.7.1. 5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunda tanımlanan yenilenebilir enerji üretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme kurumunca verilecek lisans kapsamında uygulamalar aşağıdaki esaslara göre yapılacaktır:

Danıştay 6. Dairesinin 30.10.2020 tarih ve E.2016/2373-K.2020/14080 sayılı kararı uyarınca, imar planları bu hükmün yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim tesislerinin kapasite artışı içermeyen imar planı değişiklikleri, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince onaylanabilir. Yeni yatırım veya kapasite artışı taleplerinde aşağıdaki kriterlere uyulacaktır:

- 6831 sayılı “Orman Kanunu” kapsamında kalan alanlardaki yatırımların gerekli izinler alınarak öncelikli olarak orman niteliğini kaybetmiş alanlarda gerçekleştirilmesi esastır.
- Tarımsal üretim amaçlı korunması esas olan 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalan tarım arazilerinde yapılacak olan yatırımlarda 5403 sayılı kanun hükümleri kapsamında “Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzininin alınması zorunludur.
- Çevre düzeni planında plaj-kumsal, sazlık-bataklık alan, jeolojik sakıncalı alan, jeolojik özellikleri nedeniyle korunacak alan, sulak alanlar, sulak alan koruma bölgeleri, içme ve kullanma suyu koruma kuşakları ve yaban hayatı koruma geliştirme sahalarında kalan alanlarda yapılacak uygulamalarda üniversitelerin ilgili bölümlerince faaliyetin çevreye olabilecek olası etkilerinin ve alınacak önlemlerin açıklandığı ekosistem değerlendirme raporu hazırlanması zorunludur. Bu alanlarda ilgili mevzuat hükümleri ve ekosistem değerlendirme raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Planlama bölgesi içerisinde bulunan kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi/turizm merkezi, özel çevre koruma bölgesi, milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, sit alanı gibi özel kanunlara tabi alanlarda 5346 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilecek yenilenebilir enerji projelerine ilişkin alt ölçekli planlar, ilgili mevzuatlar ve ilke kararları çerçevesinde, alanın statüsüne uygun Olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce onaylanır.
- Alt ölçekli planların jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.” hükmü yer almaktadır.

8.18.7.2. 5346 sayılı yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik enerjisi üretimi amaçlı kullanımına ilişkin kanuna uygun olarak yapılması planlanan yenilenebilir enerji üretim

tesislerinde, enerji piyasası düzenleme kurumundan alınacak izin kapsamında, bölgesel ölçekli yatırım kararı niteliği taşıyan hidroelektrik santrallerde 10 mw, rüzgar enerji santrallerinde 50 mw, biyokütle enerji santrallerinde 10 mw, jeotermal enerji santrallerinde 20 mw, güneş enerji santrallerinde proje alanı 20 hektar veya 10 mw 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.” denilmektedir.

3.KURUM GÖRÜŞÜ

Söz konusu plan değişikliği için ; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliği'nin 21. Maddesi'nin 7. Fıkrasında bahsedilen “ Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.” hükmü kapsamında 10 metre yol bırakılması amaçlı yapıldığından kurum görüşleri alınmamıştır.

4. JEOLJİK ETÜT

İLİ	MANİSA
İLÇE	DEMİRCİ
BELDE	-
MAH	AKINCILAR
MEVKİİ	DEMİRCİYÜZÜ
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ J21-D-19-C 1/1000 ÖLÇEKLİ J21-D-19-C-1-D ve J21-D-19-D-2-C
ADA	368
PARSEL	136
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
YERBİS BARKOD NO	23001245095334

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 Valilik makamının 02.02.2024 tarih ve 8672540 sayılı Olur'u ile oluşturulan komisyon tarafından büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

12.02.2024
Selma RAHMAN
Jeoloji Mühendisi

12.02.2024
Abdullah KUKU
Jeoloji Mühendisi

12.02.2024
Aslı BOZKURT
Jeofizik Mühendisi

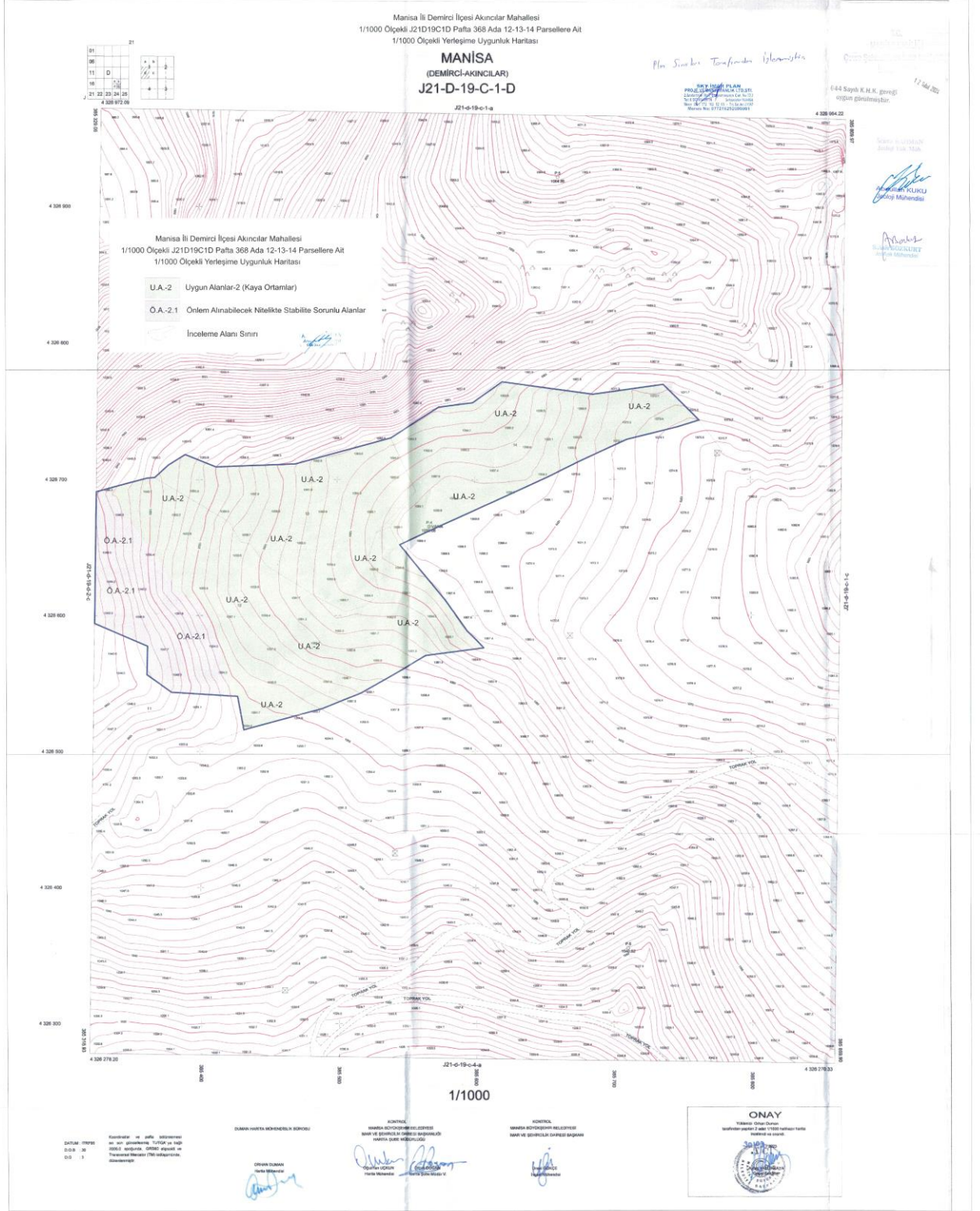
12.02.2024
Sezgin GÜMÜŞER
Şube Müdür V.

12.02.2024
Tamer ERGÖNEN
Müdür Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

12.02.2024
ONAY
Faik GÜROĞAĞAN
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür V.

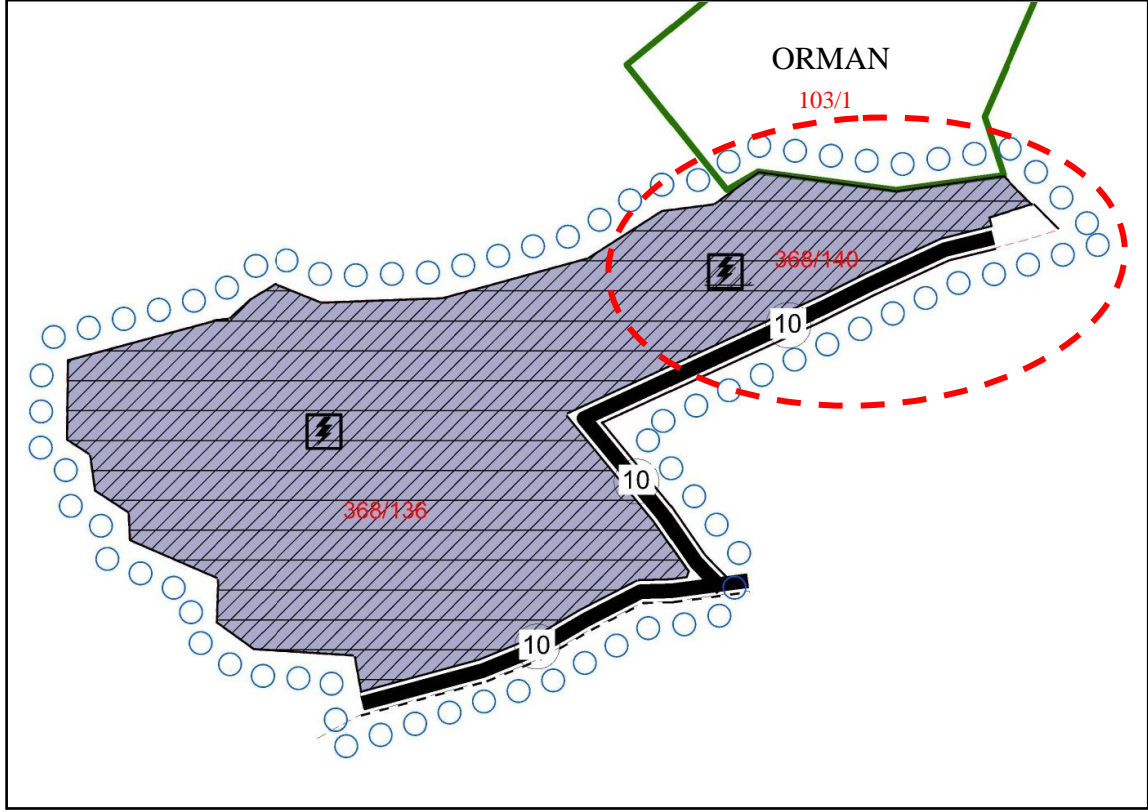
Şekil4. Jeolojik Etüt Onay Sayfası



Şekil5. Yerleşime Uygunluk Haritası

İnceleme alanında topografik eğim %1-%10 arasında değişmektedir. Zemin grubu en düşük ZC olarak belirlenmiştir. Tüm bu değerlendirmeler sonucunda söz konusu alanda heyelan, kaya düşmesi afetlerini teşkil edecek herhangi bir durum olmaması ve taşıma gücü probleminin olmaması nedeniyle, bahse konu alan Uygun Alan-2 olarak değerlendirilmiştir

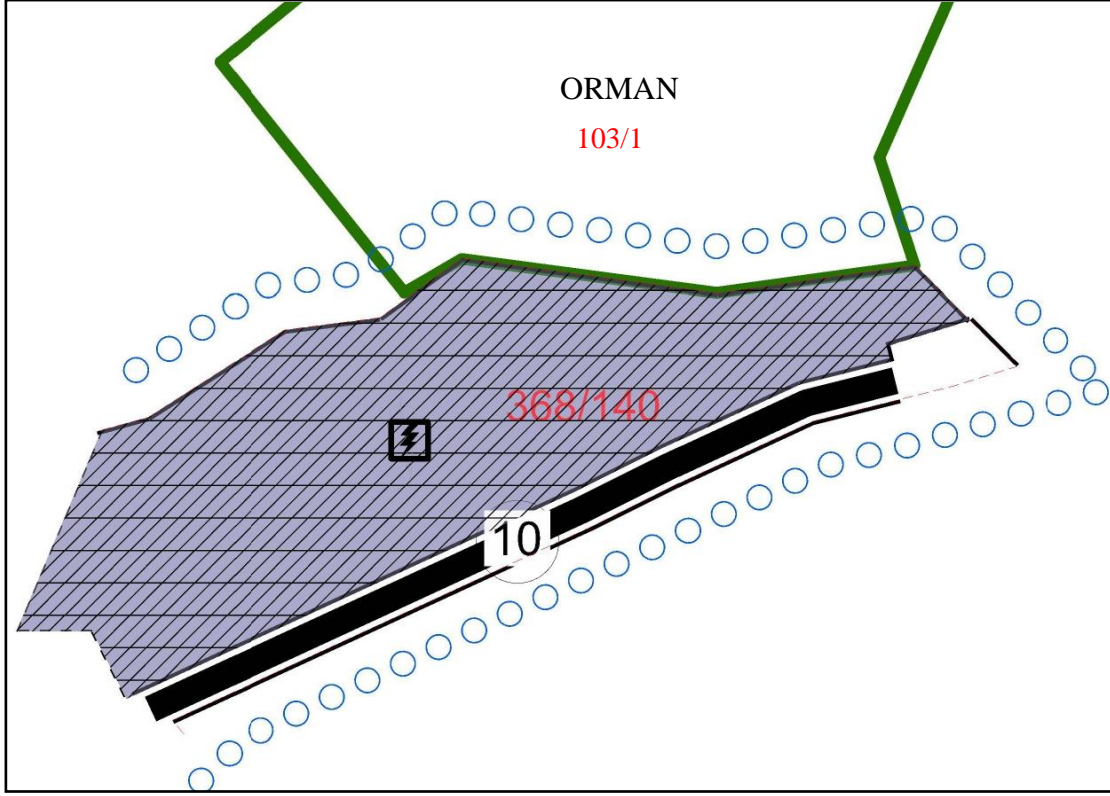
5.MERİ İMAR PLANI



Şekil 6. 368 Ada 138, 139 ve 140 Parsellere İlişkin Onaylı İmar Planı

Demirci İlçesi, Akıncılar Mahallesi 368 Ada 138,139 ve 140 parsellerde Güneş Enerji Santrali kurulmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak 13.02.2024 tarihinde 2024/94 sayısıyla Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Bahse konu alan, imar planı değişikliği öncesi 368 Ada 136 Parselde uygulanan ifraz işlemi sonrası 368 Ada 140 Parsel olarak düzenlenmiştir. İmar Planı değişikliğine gidilmeden önce onaylanan İmar Planı Şekil 6.'da yer almaktadır.



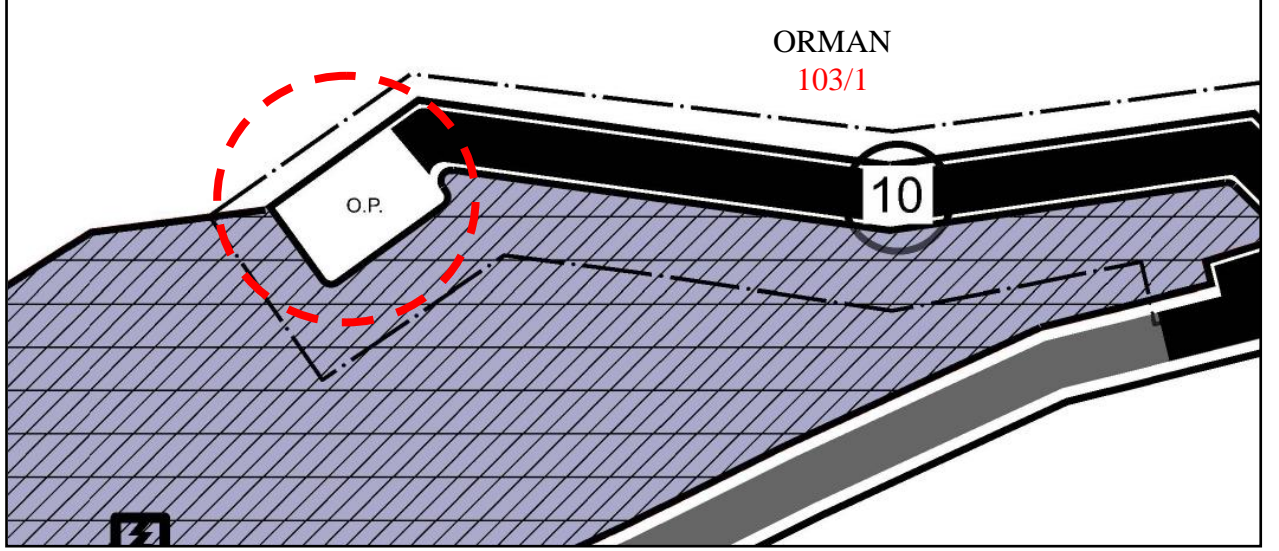
Şekil 7. 368 Ada 140 Parsel Onaylı İmar Planı

4. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan 368 Ada 118 Parselin kuzeydoğu cephesinde bulunan 103 Ada 1 Parsel Orman alanıdır. Manisa Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Dairesi Başkanlığı ile tarafımızca gerçekleşen görüşmeler doğrultusunda; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliği'nin 21. Maddesi'nin 7. Fıkrası, 20/11/2021 tarihinde "Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır." şeklinde değişiklik göstermiş olup bu hükme binaen 168 Ada 140 Parselde Orman sınırından 10m yol bırakılacak şekilde "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" yapılacaktır.

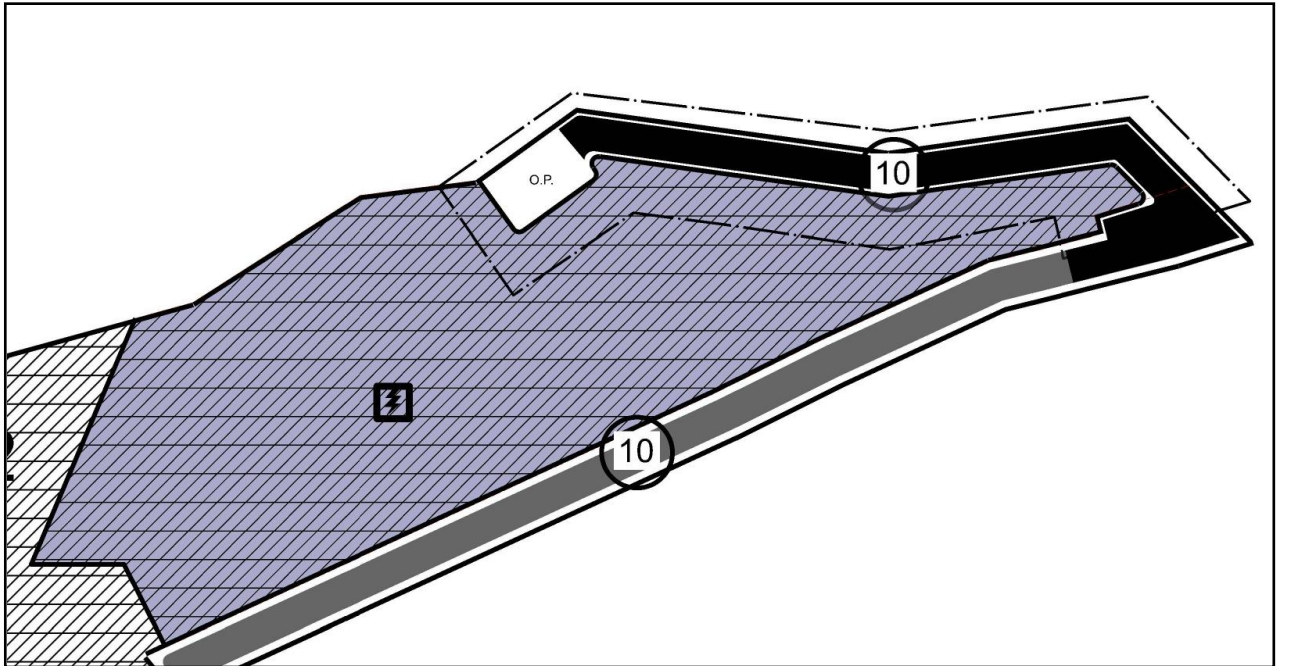
7.PLAN KARARLARI

İmar Planı Değişikliği ile yapılan planda 368 Ada 140 Parselin ormana sınırı bulunan kuzeydoğu cephesinden 10m yol ve 5m çekme mesafesi bırakılmıştır. Yeni yolun, alanın güneyinde bulunan kadastral yola bağlantısı doğu cephesinden geçirilen 10m'lik yol ile sağlanmıştır. Orman sınırından oluşturulan 10m'lik yol otopark ile sonlandırılmıştır (Şekil 8).



Şekil 8.Yol Amaçlı İmar Planı Değişikliği Otopark Alanı

Yol Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile yeni yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Şekil 9.'da yer almaktadır.



Şekil 9. Yol Amaçlı İmar Planı Değişikliği 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan