

# **MANİSA - TURGUTLU**

**ÇEPNİDERE MAHALLESİ**

**210 - 223 NOLU PARSELLER**

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI**

**ENERJİ ÜRETİM TESİS ALANI**

**(BİYOKÜTLE ENERJİ ÜRETİMİ)**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

**ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

**MANİSA - 2019**

## İÇİNDEKİLER

<b>AMAÇ KAPSAM VE YÖNTEM</b>	1
<b>1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ</b>	2
1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı ve İdari Bölünüş	3
1.2. Bölgesel Demografik ve Ekonomik Yapı	4
1.2.a. Demografik Yapı	4
1.2.b. Ekonomik Yapı	5
1.2.c. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu	5
1.2.d. Ulaşım Ağı	7
<b>2. MEKÂNSAL OLUŞUM</b>	7
2.1. Tarihsel Gelişim	7
<b>3. FİZİKİ YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR</b>	8
3.1. Jeomorfolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu	8
3.2. Deprem Durumu	10
3.3. İklim	11
3.4. Bitki Örtüsü	11
<b>4. BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMI</b>	12
<b>5. ULAŞIM</b>	12
<b>6. MÜLKİYET</b>	12
<b>7. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI</b>	13
<b>8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	15
<b>9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI</b>	15
<b>10. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ</b>	17
<b>11. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÖNEMLİ EVRAKLAR</b>	20

## **HARİTALAR**

Harita-1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgedeki Yeri .....	2
Harita-2. Planlama Alanının Manisa İlindeki Yeri .....	3
Harita-3. Planlama Alanının Konumu .....	3
Harita-4. İlçenin Karayolu Ulaşım Ağı .....	7
Harita-5. Parsellerin Yerleşime Uygunluk Haritasındaki Yeri .....	9
Harita-6. Manisa İli Deprem Haritası .....	10
Harita-7. Alanın Uydu Görüntüsü .....	12
Harita-8. Mülkiyet Paftası .....	13
Harita-9. Parsellerin 1/100.000 ölçekli ÇDP'deki Yeri .....	14
Harita-10. /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi .....	19

## **GRAFİKLER**

Grafik-1: Turgutlu İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2008-2018) .....	4
---	---

## **TABLolar**

Tablo-1: Manisa ve Turgutlu Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2008-2018) .....	4
Tablo-2: Üçüncü Kademe Gelişmiş İller .....	6
Tablo-3: Manisa İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2004) .....	6
Tablo-4: Turgutlu İlçesinin Bazı İllere Uzaklığı .....	7
Tablo-5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları Alan Kullanım Dağılımı .....	18

## **EKLER**

EK-1: Çepnidere Mahallesi 210 Parsel Ait Tapu Kaydı .....	20
EK-2: Çepnidere Mahallesi 223 Parsel Ait Tapu Kaydı .....	21
EK-3: Çepnidere Mahallesi 210 Parsel Ait Aplikasyon Krokisi .....	22
EK-4: Çepnidere Mahallesi 2223 Parsel Ait Aplikasyon Krokisi .....	23
EK-5: Turgutlu İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Üst Yazısı .....	24
EK-6: Turgutlu İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası .....	25
EK-7/1: Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E.1299407 Sayılı Yazısı (sf-1) .....	26
EK-7/2: Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E.1299407 Sayılı Yazısı (sf-2) .....	27
EK-8/1: Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.06.2018 tarih E.1299407 Sayılı Yazısı (sf-1) .....	28
EK-8/2: Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.06.2018 tarih E.1299407 Sayılı Yazısı (sf-2) .....	29
EK-9/1: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 11.02.2020 tarih E.35076 Sayılı Yazısı .....	30
EK-9/2: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 11.02.2020 tarih E.35076 Sayılı Yazısı Eki .....	31
EK-10/1: Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 09.05.2019 tarih ÖN/8572-2/04239 Nolu Önlisans Belgesi .....	32
EK-10/2: Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 09.05.2019 tarih ÖN/8572-2/04239 Nolu Önlisans Belgesi Özel Hükümleri .....	33

## AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Günümüzde hızlı bir artış gösteren nüfus ve sanayileşme enerji ihtiyacını da beraberinde getirmiştir. Enerjinin çevresel kirliliğe yol açmadan sürdürülebilir olarak sağlanabilmesi için kullanılacak kaynakların başında ise biyokütle enerjisi gelmektedir. Biyokütle enerjisi tükenmez bir kaynak olması, her yerde elde edilebilmesi, özellikle kırsal alanlar için sosyoekonomik gelişmelere yardımcı olması nedeniyle uygun ve önemli bir enerji kaynağı olarak görülmektedir.

Dünyadaki özellikle hava kirliliği kaynağı olan, fosil yakıtların giderek azalması, bu sebeple yeni enerji kaynakları arayışının ve yenilenebilir enerjiye yönelimin artması ve ulaşılan teknolojik gelişmeler ışığında enerji üretiminde biyokütle kullanımı yaygınlaşmıştır. Bilindiği gibi hayvan gübreleri çok uzun zamanlardan beri önemli bir biyokütle varlığı olarak enerji üretiminde kullanılmaktadır. Ancak bunun endüstriyel boyutlara ulaşması elbette teknolojik gelişmeler sayesinde olmuştur.

Biyokütle enerjisinin kullanılması gelecek vaat eden bir yenilenebilir enerji kaynağıdır. Türkiye fosil yakıtlar açısından zengin olmayan, ama tarım açısından zengin bir ülkedir. Yenilenebilir bir enerji kaynağı olan biyokütle, yerel olarak bulunabilmekte ve sürekli olarak temin edilebilmektedir. Dolayısıyla enerjide dışa bağımlılığı bir nebze olarak azaltabileceği düşünülerek, biyokütle kullanımının yaygınlaştırılmasının yararlı olabileceği bir enerji kaynağı olması sebebiyle tesis kurulması adına planlama çalışmaları başlatılmıştır.

Energrom Enerji İnşaat Ticaret ve San. A.Ş.'nin entegre geri dönüşüm ve enerji üretimi politikası gereğince hayvansal dışkılar, tarımsal artık ve atıklar, gıda endüstrisi artıklarından oluşan biyokütle atıkların yakıt olarak değerlendirilmesi ve bu sayede atıktan enerji elde edilmesi ve ayrıca biyokütlenin yanmasıyla oluşan külün organomineral gübre katkısı olarak kullanılabilmesi sayesinde ulusal enerji sektörüne katkı sağlanması ve tarımsal üretimde kullanılacak organik gübre üretimi ile birlikte tarımda kimsal gübrelerden kurtulup organik gübre ile verimliliğin artırılması ve sürdürülebilirliğin sağlanması hedeflenerek, tesisi kurulması planlanmaktadır.

Kurulacak tesiste kullanılması planlanan teknolojik ve çevresel sitemler ile;

1. Biyokütle ile yenilenebilir enerji elde edilmesi,
2. Biyokütle olarak kullanılacak hayvansal dışkılar, tarımsal artık ve atıklar, gıda endüstrisi artıklar sayesinde hayvancılık, tarım ve gıda sanayii sektörünün önemli bir atığının bertaraf edilmesi,
3. Birden fazla enerji döngüsü ile atık ısı enerjisi miktarının minimize edilmesi,
4. Biyokütlenin yanmasıyla oluşan külün organomineral gübre katkısı olarak kullanılabilmesi ile tarımsal üretimin artırılması ve sürdürülebilir tarımsal üretimin gerçekleştirilmesi ile çevresel faydaların da sağlanması amaçlanmıştır.

## 1. 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 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, sanayisi gelişmiş bir ildir. Ege Bölgesi'nde İzmir ve Denizli ile birlikte bölgenin en gelişmiş 3 kentinden biridir. Şifalı Mesir Macunu ve Sultaniye Üzümü ile tanır.

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Turgutlu, Manisa il merkezine 30 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 50 km. uzaklıkta bulunur. İlçe, doğusunda Ahmetli, batısında Manisa, Kemalpaşa, kuzeyinde Saruhanlı, güneyinde Ödemiş ve Bayındır ilçeleri ile çevrilidir. Yüzölçümü yaklaşık 530 km<sup>2</sup>'dir.

Turgutlu baştanbaşa ovalıktır. Kuzeyde Gediz Nehri, güneyde Irlamaz Çayı, batıda Nif Çayı ve doğuda Karacalı Çayı bulunmaktadır. Ayrıca Ahmetli Deresi, Akçapınar Deresi, Karacalı Deresi ve Irlamaz Deresi gibi küçük çaylar da mevcuttur. İlçe Gediz Vadisi üzerinde kurulmuştur. Gediz Nehri İlçeyi doğudan batıya doğru kat etmektedir.

1/5000 ölçekli halihazır haritalarının;

L19-a-04-c

Halihazır paftasında yer almaktadır.



Harita-1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgedeki Yeri

### 1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüşü

Manisa ili merkez ilçeler dahil 17 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Ahmetli, Alaşehir, Akhisar, Demirci, Gölçarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma, Şehzadeler, Turgutlu ve Yunusemre ilçeleridir.

2018 yılı nüfus sayım sonuçlarına göre, Manisa ilinin nüfusu 1.429.643 kişi olarak tespit edilmiştir. İlin ortalama nüfus yoğunluğu 108 kişi/km<sup>2</sup>'dir. 2018 yılı sayım sonuçlarına göre Manisa Turgutlu ilçesinde nüfus 163.223 kişidir.



Harita-2. Planlama Alanının Manisa İlindeki Yeri



Harita-3. Planlama Alanının Konumu

## 1.2. Bölgesel Demografik ve Ekonomik Yapı

### 1.2.a. Demografik Yapı

Planlama alanı Manisa ili, Turgutlu ilçesinde bulunduğundan, yapılan araştırmada Manisa ili ve Turgutlu ilçesinin demografik yapısı incelenmiştir. 2008 - 2018 yılları arasında nüfus gelişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

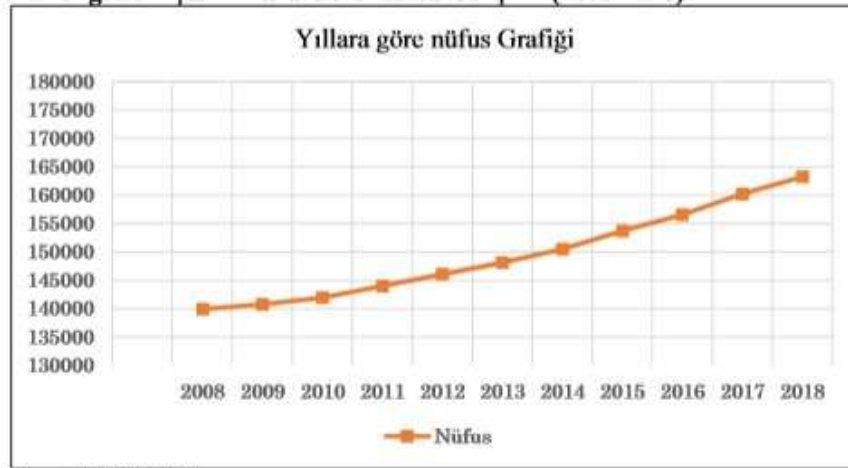
Manisa ilinin nüfusu, 2018 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 1.429.643 kişidir.

Turgutlu ilçe nüfusu 2018 Adrese Dayalı Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 163.223 kişidir.

YIL	MANİSA	TURGUTLU
2008	1.316.750	139.897
2009	1.331.957	140.753
2010	1.379.484	141.962
2011	1.340.074	143.990
2012	1.346.162	146.087
2013	1.359.463	148.130
2014	1.367.905	150.460
2015	1.380.366	153.687
2016	1.396.945	156.567
2017	1.413.041	160.183
2018	1.429.643	163.223

Tablo 1: Manisa ve Turgutlu Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2008-2018)

TÜİK istatistiklerine göre Manisa il geneline bakıldığında, 2008 yılında nüfusu 1.316.750 kişi iken 2018 yılında 1.429.643 kişiye yükselerek 112.893 kişilik nüfus artışı göstermektedir. Manisa ilinin 17 ilçesinden biri olan, Turgutlu ilçesinin nüfusuna bakıldığında, 2008 yılında 139.897 kişi iken 2018 yılında 163.223 kişiye yükselerek 23.326 kişilik nüfus artışı göstermektedir.



Grafik 1: Turgutlu İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2008-2018)



### **1.2.b. 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.

Turgutlu İlçesinin ekonomisi tarıma ve sanayiye dayalıdır. Un, nebati yağ, konserve, çırçır, beton direk, tarım aracı, tuğla ve kiremit fabrikaları başlıca sanayi kuruluşlarıdır.

İlçenin %54' ünde tarım yapılmaktadır. Turgutlu'da Gediz Havzası'nın verimli topraklarının bulunması ve Akdeniz iklimi sayesinde çekirdeksiz üzüm, pamuk, tütün, domates, buğday, kiraz, şeftali, erik ve zeytin ziraatı yapılan başlıca ürünlerdir. Sofralık üzüm üretimi önem kazandığından yayla bağcılığı gelişmektedir. Pamuk tarımı Gediz Havzası'nda yapılmaktadır. Tütün, kırsal kesimin geçim kaynağıdır. Kapari, kekik gibi alternatif bitkiler ekimi tanıtılmaktadır. Hububat; kırsal alanlarda tütün, taban arazilerde pamukla münavebeye girmektedir. Arpa üretimi, hayvanların yeşil ot ihtiyacını karşılamak için yapılmaktadır. Meyvecilikte şeftali, kiraz, erik ve incir üretimi önemlidir. Kiraz ve incir ihraç edilmektedir. Zeytin ağacı sayısı azdır.

Ovalık kesimde sığır, dağlarda koyun besiciliği yapılır. İlçedeki hayvancılık son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Hayvancılığın gelişmesine bağlı olarak silajlık mısır, fiğ, tritikale gibi bitkilerin ekimi de artmaktadır. Ancak hayvancılık bitkisel üretim kadar önemli bir paya sahip değildir. Toprak sanayi sektöründe yoğunluk bakımından ülkemizin en büyük üretim bölgesidir. Hammaddenin çok kaliteli olması nedeniyle kalite bakımından ülke çapında "Turgutlu Tuğlası" olarak marka oluşturmaktadır. Kurulu fabrikaların üretim kapasitesi, ülke çapında yıllık toprak mamulleri üretiminin yaklaşık %15'ini karşılamaktadır.

Toprak sanayi, yan sanayi, nakliye işlemleri ve endirekt etkilenen bireyler dikkate alındığında nüfusun yarıya yakın bir kesiminin geçim kaynağını oluşturmaktadır.

Turgutlu I. Organize Sanayi Bölgesi ilçe merkezine 3 km mesafede, İzmir-Ankara karayoluna 2.700 m. cepheli, toplam alanı 162 hektar'dır.

### **1.2.c. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu**

Kalkınma Bakanlığı Bölgesel Gelişme ve Yapısal Uyum Genel Müdürlüğü tarafından 2011 yılında yapılmış olan, "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırmasına göre, Manisa İli, 3. kademe gelişmiş iller grubunda yer almaktadır.

İLLER	SEGE-2011 SIRASI	ENDEKS DEĞERİ
Balıkesir	22	0,4764
<b>Manisa</b>	<b>23</b>	<b>0,4711</b>
Mersin	24	0,4636
Uşak	25	0,3737
Burdur	26	0,3684
Bilecik	27	0,3634
Karabük	28	0,2916
Zonguldak	29	0,2758
Gaziantep	30	0,2678
Trabzon	31	0,2218
Karaman	32	0,1864
Samsun	33	0,1579

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı

Tablo-2: Üçüncü Kademe Gelişmiş İller

Turgutlu ilçesi 872 ilçe içerisinde gelişmişlik endeksi sıralamasında 130. sırada yer alırken 2. gelişmiş ilçeler grubunda yer almaktadır.

İL	İLÇE	GELİŞMİŞLİK SIRASI	GELİŞMİŞLİK GRUBU	GELİŞMİŞLİK ENDEKSİ
<b>MANİSA</b>	Merkez	24	2	2,46533
	<b>Turgutlu</b>	<b>82</b>	<b>2</b>	<b>1,23913</b>
	Soma	117	2	1,01445
	Salihli	136	2	0,82197
	Akhisar	178	3	0,54044
	Alaşehir	284	3	0,11107
	Ahmetli	300	3	0,06626
	Gölmarmara	354	3	-0,06818
	Saruhanlı	363	3	-0,08950
	Kula	366	3	-0,09149
	Kırkağaç	398	3	-0,14244
	Demirci	439	3	-0,20870
	Sarıgöl	446	3	-0,21863
	Köprübaşı	539	4	-0,39239
	Gördes	594	4	-0,49382
Selendi	689	5	-0,65702	

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı

Tablo-3: Manisa İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2004)

## 1.2.d. Ulaşım Ağı

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Turgutlu, Manisa il merkezine 30 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 50 km. uzaklıkta bulunur. İlçe merkezinin güneyinden E-23 (İzmir-Ankara) karayolu, kuzeyinden ise İzmir-Uşak-Afyon demiryolu geçmektedir.

İlçe, doğusunda Ahmetli, batısında Manisa, Kemalpaşa, kuzeyinde Saruhanlı, güneyinde Ödemiş ve Bayındır ilçeleri ile çevrilidir.



Harita-4. İlçenin Karayolu Ulaşım Ağı

İLLER	UZAKLIK (KM)
Manisa	35
İzmir	55
İstanbul	550
Ankara	530
Antalya	405
Afyonkarahisar	273

Tablo-4: Turgutlu İlçesinin Bazı İllere Uzaklığı

## 2. MEKANSAL OLUŞUM

### 2.1. Tarihsel Gelişim

Turgutlu, tarihi geçmişi çok gerilere giden ve tarihi özellikleri olan bir yöremiz değil. Bunun sebebi, belkide, bu yörede bulunan bir kısım höyükte, resmi arkeolojik kazıların yapılmamış olmasıdır. Ancak, yüzey araştırmalarına göre, yörenin tarihinin MÖ.5 ile 4 binli yıllara kadar gittiği tahmin ediliyor, Bölgedeki, ilk yerleşimcilerin; Frigler ve devamında Lidyalılar olduğu bilinmektedir. Özellikle, Lidya uygarlığının başkenti "Sart" şehrinin, yakın çevrede bulunması, yörenin önemini arttırmaktadır.

MÖ.546-334 yılları arasında, Anadolu'nun diğer birçok yerinde olduğu gibi, burada da Pers istilası görülür. MÖ.334-282 yılları arasında ise, bu kez, Persleri yenen Büyük İskender bölgede egemen olur. MÖ.129 ile MS.395 yılları arasında ise, bu kez, Romalılar ve takiben görülür. 1313 yılında, Saruhanoğulları bölgeyi ele geçirirler. 1390 yılında ise, Yıldırım Beyazıt, bölgeyi, Osmanlı egemenliğine sokar. Yerleşim yeri olarak ise, II. Murat döneminde, Dalbahçe köyü yakınlarında, Turgud aşireti tarafından ilk yerleşimin kurulduğu görülmektedir. Her ne kadar önce Dalbahçe köyü yakınlarında kurulu olsa da, yerleşim yeri, daha sonraki yıllarda, ovaya, yani bugünkü yerine inmiştir. 16'ncı yüzyıla gelindiğinde, Turgutlu'nun, Manisa'dan sonra yörenin en büyük yerleşim yeri olduğu görülür. 1610 yılında, Turgutlu'nun tarihi sürecinde büyük bir gelişme olur ve ilçede, Pazar kurulmasına karar verilir. Böylece, Turgutlu kasaba hüviyetinden çıkar ve nahiye olur. Kurtuluş mücadelesi öncesinde, ilçe, 1919-1922 tarihleri arasında Yunan işgalinde kalır. 30 Ağustos tarihinde kazanılan büyük zaferin ardından ise, Yunanlılar, arkalarına bakmadan kaçarak, yöreyi terk ederler. Ancak: Yunanlılar, yöreyi terk ederken, Bozkurt ve Küllük mahalleleri hariç, ilçe yerleşimini tümüyle yakmışlardır.

### **3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR**

#### **3.1. Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu**

Turgutlu (Manisa) Belediyesi mücavir alanları içerisinde yer alan ve 4.920 hektarlık alanda, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesine uygun olarak İller Bankası tarafından 2011 yılında hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu'nda aşağıdaki hususlara yer verilmiş olup, tesis alanıyla ilgili planlama aşamasında bu rapordan yararlanılmıştır.

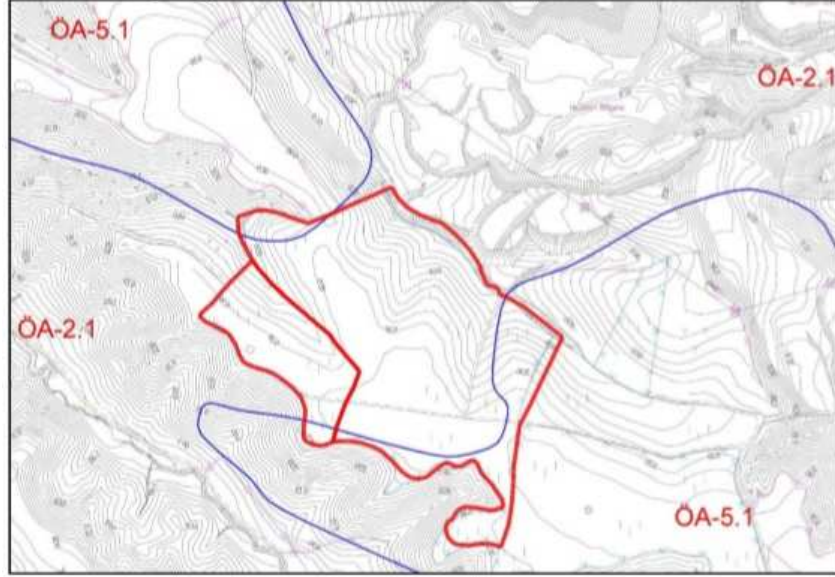
**3.1.1.1 Jeomorfoloji :** İnceleme alanında Ankara-İzmir yolunun kuzey kesiminin büyük bir kısmı % 0-10 eğime sahiptir. Nadiren % 10-20 eğimi olan yerler mevcuttur, güney kesimde ise ağırlıklı eğim % 10-30 arası olup çalışma alanının güney sınırlarına doğru % 30-50 aralığındadır.

**3.1.1.2 Jeoloji :** İnceleme alanında Turgutlu formasyonu, Halilbeyli formasyonu ile Kuvaterner yaşlı alüvyon gözlenmektedir. Alt-Orta Miyosen yaşlı birimim üst seviyeleri tuğla ve kiremit yapımında kullanılan bantlı kil seviyelerinden oluşur. Bantlı seviyelerden yağmur suları sızıntı şeklinde yamaçlardan drene olmaktadır. Kil seviye kalınlığı 5-30 m civarında olduğu gözlenmiştir.

**3.1.1.3 Hidrojeoloji :** Yeraltı Suları: İnceleme alanında yapılan jeoteknik sondajlarda yeraltı suyuna rastlanmamıştır. Ancak bölgede açılan sulama amaçlı kuyuların statik seviyeleri 40 m. civarındadır.

Yüzey Suları: Turgutlu'da, ilçenin kuzeyinde doğu batı doğrultusunda yer alan Gediz Nehri ve ilçeyi kuzey-güney doğrultusunda kesen Irlamaz Çayı bulunmaktadır. Yıllık ortalama debileri 60 m<sup>3</sup>/sn' dir. Irlamaz Çayı'nın güney kesiminde, çalışma alanının dışında küçük bir baraj mevcuttur.

İçme ve Kullanma Suları: Bölgenin içme ve kullanma suyu Yarıntı mevkiindeki sondaj kuyularından elde edilmektedir. Toplam debisi 50 lt/sn' dir.



Harita-5. Parsellerin yerleşime uygunluk haritasındaki yeri

İlgili parseller Turgutlu (Manisa) Belediyesi mücavir alanları içerisinde yer alan ve 4.920 hektarlık alanda, İller Bankası tarafından 2011 yılında hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritasında ÖA-2.1 ve ÖA-5.1 olarak gösterilmiştir.

ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) Planlama aşamasında; bu alanlar gerek litoloji ve zemin özellikleri, gerekse yamaç eğiminin yüksek oluşu nedeniyle yerleşim yönünden ikinci öncelikli değerlendirilmedi önerilen alanlardır. Bu kısımlara bina önem katsayısı yüksek (okul, hastane vb.) yapıların yapılmaması gerekir. Ayrıca yapılabilecek yüksek katlı binaların yamaç üzerinde aşırı yük oluşturarak şev duyarlılığını bozma eğiliminde olduğundan bu alanlarda az katlı yapılaşma yapılması önerilir. Yüksek şevlerde basamaklandırma yapmak ve şev topraklarını kuvvetlendirmekte faydalı olacaktır. Kiremit için kil alınması sonucu oluşan gölleşmeler, dik açılı şevler, açık işletmeler gibi çevre düzenlemesine gerek duyulan çok sayıda birbirinden bağımsız alanlar mevcuttur. Planlama öncesi bu alanların mutlak suretle uygun eknikle düzenlenmesi gerekir. Düzenlemelerde yeni oluşacak şevlerin stabilitesi bölgenin şartları dahilinde hesaplanmalıdır denilmektedir.

ÖA-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) Planlama aşamasında; yapılaşmada bölge zemin bakımından güvenli sayılabilecek alanlardır. Bu alanlarda gerçekleştirilecek altyapı çalışmaları (sulama kanalları, kanalizasyon borularınının döşenmesi vb) killi zeminin sahip olduğu şişme basıncı (yaklaşık 1-2kPa) dikkate alınarak sürdürülmelidir. Aynı zamanda bina yükleri, zeminden gelen şişme basıncını yenebilecek şekilde planlanmalıdır.

Çalışma alanlarının bu kesiminde bina temelini oturacağı zeminin iyileştirme çalışmaları yapılmadan, yapılaşmaya kesinlikler müsaade edilmemelidir. Oturma ve şişmeyi önlemek adına kanalizasyon ve yol drenajı tamamlanmalıdır denilmektedir.

### 3.2 Deprem Durumu

Turgutlu ve çevresi Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Bölgenin birinci derecede deprem kuşağında ve aktivitelerin devam etmesi nedeniyle yapılacak yapıların projelendirilmesi aşamasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığının “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerinin aynen uygulanması gerekir.



Harita-6: Manisa İli Deprem Haritası

### 3.3. İklim

Turgutlu ilçemiz, Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Bu iklimin etkisine bağlı olarak, yazlar sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Kar yağışı ve donma olayları nadir olarak gerçekleşmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 17°C civarındadır. En düşük sıcaklık ortalaması 3°C, en yüksek sıcaklık ortalaması 31°C olarak gerçekleşmektedir. En yüksek sıcaklık Temmuz'da 44°C olarak tespit edilmiştir. Günlük rüzgâr verileri incelendiğinde, en yüksek frekans (% 30) batı sektörlü rüzgârlara aittir. Bunun ardından güneybatı ve kuzeybatı yönlü hava akımları gelir. Turgutlu'nun ortalama nispi nem değerleri, kış aylarında % 70-75, Temmuzda en düşük (% 44-49) seviyesinde gerçekleşmektedir. Bulutluluk değerleri genel olarak düşüktür. Kış aylarında 5,3 ile 6,4 arası, ilkbaharda 3,6 ile 5,3 arasında yer alan bulutluluk değerleri, yaz aylarında (Ağustos) 1,1. gibi oldukça düşük değerlere ulaşmaktadır. Turgutlu ve çevresinde, yıl içinde elde edilen yağışın önemli bölümü kış mevsiminde gerçekleşmektedir. Yaza girildiğinde bölge kuru hava kütlelerinin etkisi altına girmektedir. Yıllık yağış ortalaması 660-670 mm. düzeyindedir.

### 3.4. Bitki Örtüsü

Turgutlu ve çevresindeki bitki örtüsü, Akdeniz ikliminin etkisine bağlı olarak gelişmiştir. Bölgenin karakteristik bitkisi kızılçamdır. İlçemizde yüzyıllar boyunca süren tahripler, bugünkü bitki topluluklarının doğal yayılışını ve kompozisyonunu değiştirmiştir. Dağların yüksek kesimleri ormanlıktır. Dağlık kısım ve engebeli arazi, kızılçam, karaçam ve 25 çeşit meşe ile diğer Akdeniz Bölgesi karakteristiği gösteren bitki örtüsü ile kaplıdır. Turgutlu'da bulunan toplam orman alanı 24.000 hektardır. Bunun 4.700 hektarı baltalık ormandır. İlçenin ormanları güneydeki Çatma, Dümen ve Çoban dede dağlarının kuzey meyillerini kaplar. Aynı şekilde kuzeyde bulunan Çal Dağının güney eteklerinde de orman bulunmaktadır. Çatma ve Dümen Dağındaki ormanlar daha çok meşe ağaçlarından, Çoban dede ve Çaldağı ormanları ise çam ağaçlarından oluşmaktadır. Ormanlar daha çok koru görünümündedir. En verimli ormanlar Çoban dede tepesinin doğusundaki İspiroğlu ile aynı tepenin kuzeyinde bulunan Karlık'ta yer alan karaçam ormanlarıdır.



#### 4. BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMI

Çalışma alanının mevcut durumu incelendiğinde tamamı boştur. Fiziksel yapı ve çevresel kaynaklar bölümünde bahsedildiği üzere eğimli bir arazi yapısına sahip olup herhangi bir kullanım söz konusu değildir.



Harita-7: Alanın Uydu Görüntüsü

#### 5. ULAŞIM

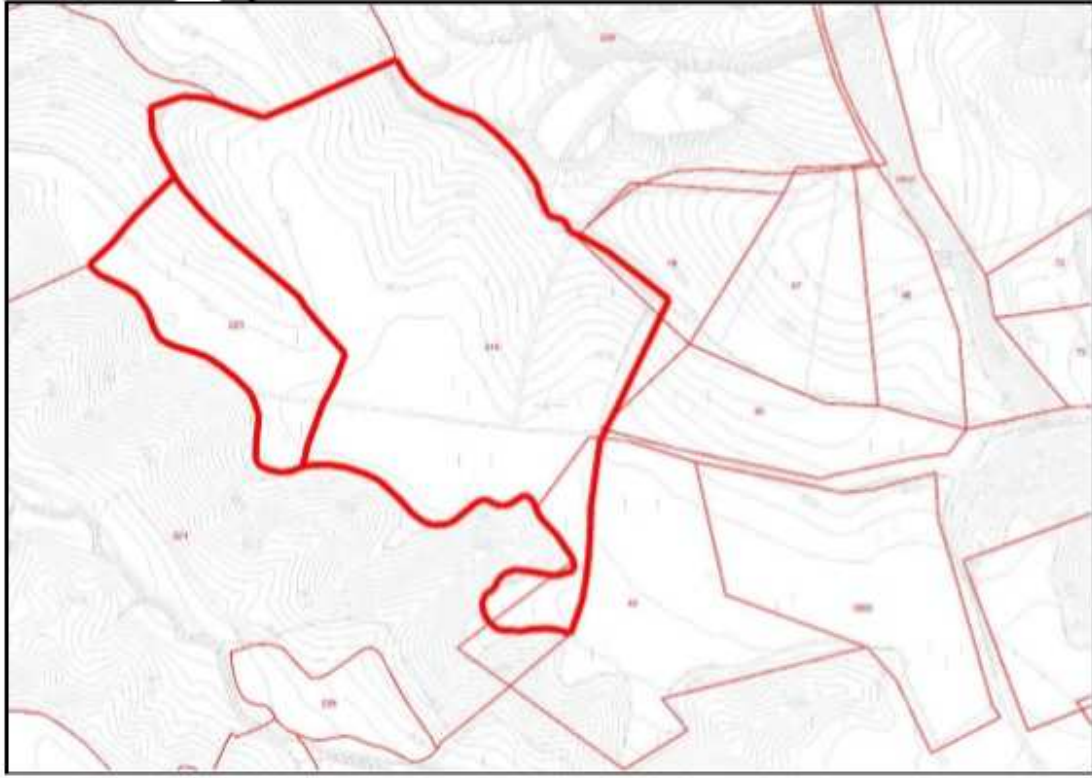
Planlama alanına ulaşım İzmir-Ankara yolu olarak da bilinen E-23 karayolu ve Çepnidere yol bağlantısı üzerinden, sağlanmaktadır.

#### 6. MÜLKİYET

Planlama alanı sınırları kapsamına giren parselde ait mülkiyet bilgisi ve kadastral sınırları ve bilgiler aşağıda tabloda verilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	PARSEL NO	ALAN	MALİKİ
Manisa	Turgutlu	Çepnidere	210-223	102.550 m <sup>2</sup>	Energrom Enerji İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.





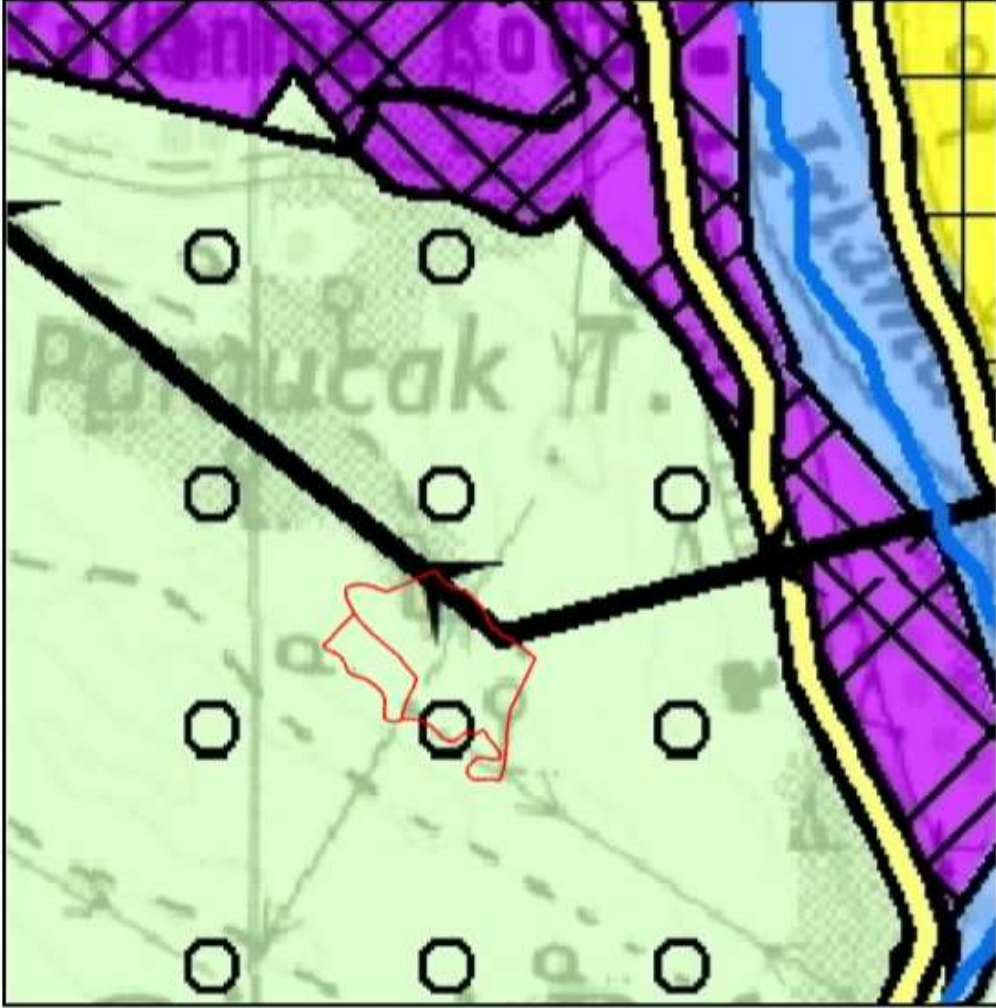
Harita-8: *Mülkiyet paftası*

## 7. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

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. İmar Plan Değişikliği önerisinde bulunan alan İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi Alanında" kalmakta olduğu görülmekte olup, üzerinden Enerji İletim Hattı geçmiş olduğu görülmektedir.

Ayrıca 1/100.000 ölçekli ÇDP Plan Hükümlerinin 8.18.7. maddesinde "enerji üretim alanları ve enerji iletim tesisleri 8.18.7.1. 5346 sayılı yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik enerjisi üretimi amaçlı kullanımına ilişkin kanunda tanımlanan yenilenebilir enerji üretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme kurumunca

verilecek lisans kapsamında, bakanlığın uygun görüşünün alınması koşuluyla, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve planlar bilgi için bakanlığa gönderilir.” hükmü bulunmaktadır.



Harita-9: 1/100.000 ölçekli ÇDP

Çepnidere Mahallesi 210 ve 223 parseller Turgutlu İlçesi sınırları içerisinde fakat 05.06.2012 tarih 56 sayılı Turgutlu BMK ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı sınırları dışarısında arazi vasfında olduğu görülmekte olup parsellere yönelik alt ölçekli onaylı imar planı bulunmamaktadır.

## **8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Araştırma sonuçlarının değerlendirildiği sentez bölümünde belirleyici unsurlar arasında kurum görüşleri, üst ölçek plan kararları ve diğer topografik koşullar değerlendirilmiştir. Buna göre alanın kullanım kararları oluşturulmalıdır.

Üst ölçek plan kararlarının söz konusu parselde uygulanacak şekilde aktarılması gerekmektedir. Planlama çalışmasında, ulaşım aksı topografik yapı ve kadsatral yol bağlantısına uyumlu olacak şekilde düzenlenmelidir. Jeolojik Etüt Raporunda, Önlemler Alan olarak belirlenen alanda, raporda belirtilen hususlara ve diğer kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlere uyulmalıdır.

## **9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI**

Raporun bu bölümü; Manisa ili, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi tapununun, 210-223 nolu parsellerini kapsayan, Nazım İmar Planı kararlarını içermektedir. Nazım İmar Planını yönlendiren başlıca etkenler;

1. Üst Ölçek Planlar,
2. İmar Mevzuatı,
3. Kurumlardan alınan görüşler,
4. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonuçları olarak sıralanabilir.

Planlama alanı sınırları içerisinde, alınan kurum ve kuruluş görüşlerine uygun olarak, Enerji Üretim Tesis Alanı belirlenmiştir.

Yenilenebilir enerji kaynakları, 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanununun 3. Maddesinin 8. Fıkrasında; "...Yenilenebilir enerji kaynakları (YEK) : Hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarını.." olarak ve Biyokütle 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanununun 3. Maddesinin 9. Fıkrasında; "...Biyokütle: İthal edilmemek kaydıyla; kentsel atıkların yanı sıra bitkisel yağ atıkları, tarımsal hasat artıkları dahil olmak üzere, tarım ve orman ürünlerinden ve bu ürünler ile atık lastiklerin işlenmesi sonucu ortaya çıkan yan ürünlerden elde edilen kaynakları ve sanayi atık çamurları ile arıtma çamurlarını..." şeklinde tanımlandığı, ve bu tanımlar kapsamında kurulması düşünülen tesisin Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı kapsamında değerlendirilebileceği görülmektedir.

Biyokütle enerji santralının hayvansal atıklardan enerji üretme temelinde faaliyet göstereceği, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin Kurulamayacak Tesisler başlıklı 54. Maddesinin 9. bendinin (b) fıkrasında ifade edilen "...Ormansal, tarımsal ve bitkisel atıklar ile atıksu arıtma tesisi çamurunu hammadde olarak kullanarak enerji üreten tesisler..." kapsamında olmadığı değerlendirilmektedir.

Bu sebeple Çepnidere Mahallesi 0 ada 210 ve 223 parsel sayılı taşınmazlar Enerji üretim Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 21.04.2020 tarih 25995 sayılı görüşü ekinde belirtilen Enerji Nakil Hattı imar planına işlenmiştir. D.S.İ. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.04.2018 tarih 263020 sayılı görüşünde belirtilen dere hatları ve sağında ve solunda şertivari 5 metrelik yollar imar planına işlenmiştir.

Tesise yol sağlamak amacıyla 10 metrelik araç yolu önerilmiş olup, planlanan araç yolu kadastral yola bağlantı yapılmıştır ve araç yolları otoparklar ile sonlandırılmıştır.

## **10. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**

- 1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.**
- 2. İZMİR- MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 3. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 4. 6446 SAYILI ENERJİ PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARTILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**
- 5. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM KARARLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK OLAN TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.**
- 6. 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNUNA VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ZORUNLUDUR.**
- 7. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİN ÖNLEYİCİ TEDBİRELER ALINACAKTIR.**
- 8. 4628 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 9. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 10. ENERJİ ÜRETİM TESİS ALANI İÇERİSİNDE, İDARİ VE ÜRETİM BİNASI, DEPO, OTOPARK, ŞALT SAHASI VE ŞALT BİNASI, YANGIN BİNASI VB. KULLANIMLARI YER ALABİLİR.**
- 11. PLANLAMA ALANINA AİT YAPILANMA KOŞULLARI, UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.**
- 12. İMAR PLANI YAPILMASI KAPSAMINDA KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.**

13. İLLER BANKASI TARAFINDAN 05.12.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN, İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

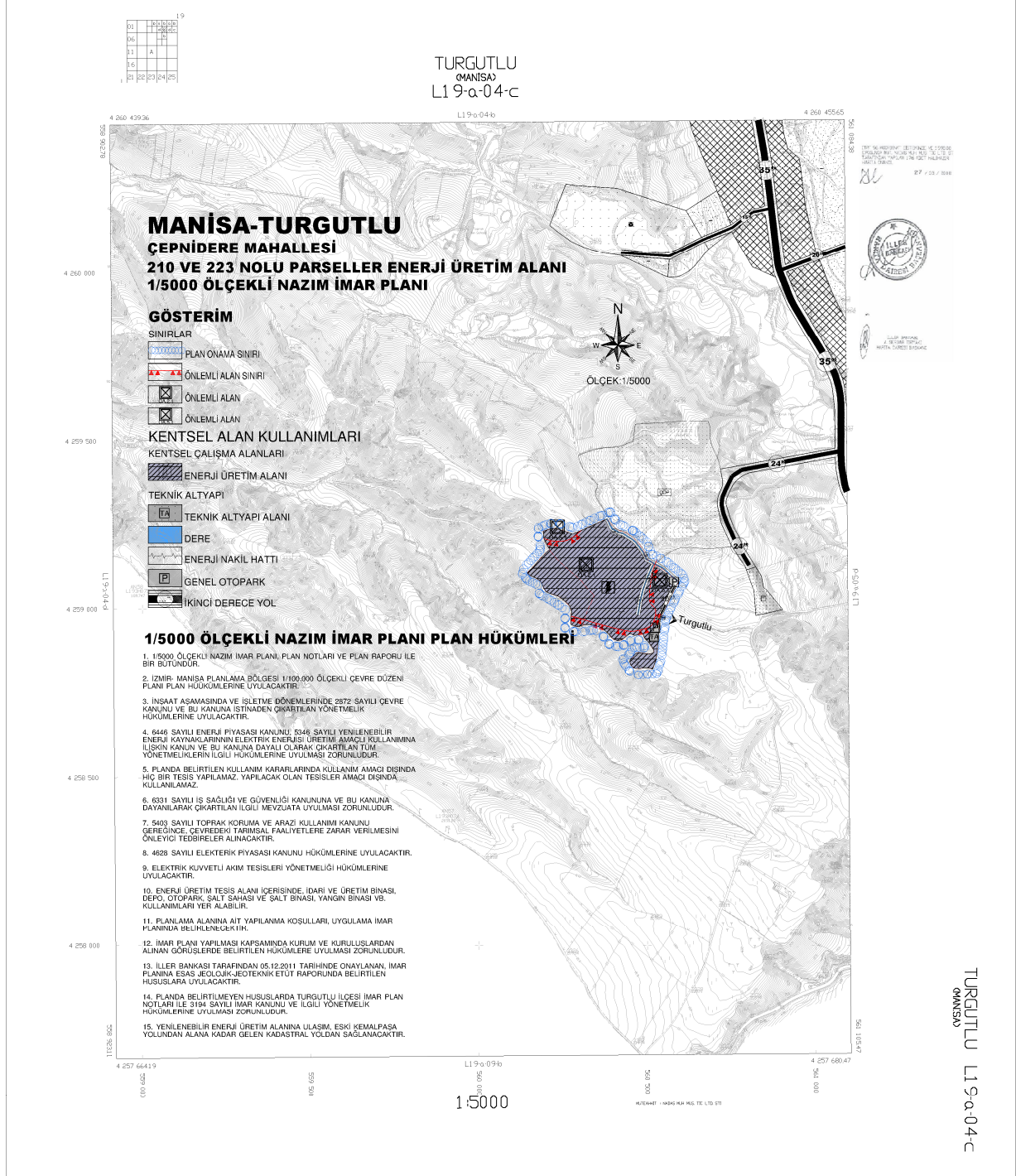
14. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA TURGUTLU İLÇESİ İMAR PLAN NOTLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

15. YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANINA ULAŞIM, ESKİ KEMALPAŞA YOLUNDAN ALANA KADAR GELEN KADASTRAL YOLDAN SAĞLANACAKTIR.

<b>ALAN DAĞILIM TABLOSU</b>		
<b>ADI</b>	<b>ALAN (m2)</b>	<b>ORAN (%)</b>
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI (BİYOKÜTLE ENERJİ)	92772.96	90.4661
ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI	2095.14	2.0431
TEKNİK ALTYAPI ALANI	629.34	0.6136
DERE	2067.65	2.0163
GENEL OTOPARK ALANI	473.44	0.4616
YOL	4511.47	4.3993
TOPLAM	102550	100.00

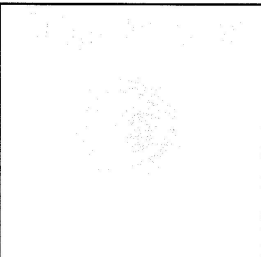

Tablo-5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları Alan Kullanım Dağılımı





Harita-10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 11. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÖNEMLİ EVRAKLAR

İli	MANİSA					Fotoğraf		
İlçesi	TURGUTLU							
Mahallesi	ÇEPNİDERE							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii	KIŞLA DERESİ							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
1.300.000,00		119.A04.C		210	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					83.800,00 m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BAĞ VE TARLA						
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 30346144						
	Edinme Sebebi	Tamamı KADİR MURAT ÇAM : MUSTAFA MEMDUH Oğlu adına kayıtlı iken ENERGROM ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
	Sahibi	ENERGROM ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		Tam				
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		12544	3			25/07/2018	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		NOT : * Müktefin gayri menkul taşınmaz için tapu kütüğüne müracaat edilmektedir. ** Tabiiat Kurumu hükümleri gereğince adrese değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

EK-1: Çepnidere Mahallesi 210 Parsel Ait Tapu Kaydı



İli	MANİSA					Fotoğraf
İlçesi	TURGUTLU					
Mahallesi	ÇEPNİDERE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KIŞLA DERESİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
300.000,00		L19.A04.C		223	ha	m <sup>2</sup>
					18.750,00 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 30346156				
	Edinme Sebebi	Tamamı KADİR MURAT ÇAM : MUSTAFA MEMDUH Oğlu adına kayıtlı iken ENERGROM ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	ENERGROM ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	12544	3	223		25/07/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Müktesid gayri menkul bir sermaye için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

D.M.O. Basım İşl. Md.

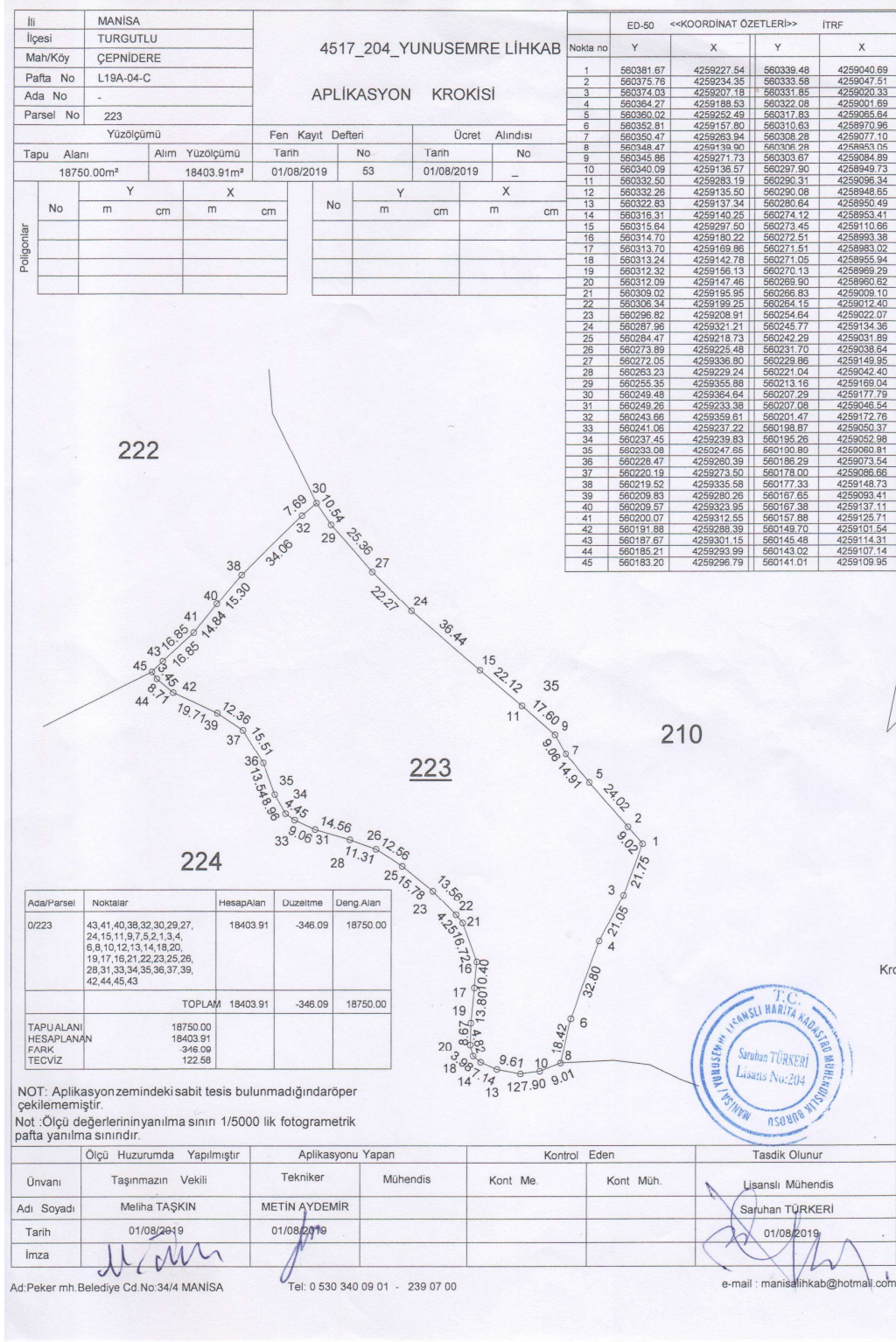
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

EK-2: Çepnidere Mahallesi 223 Parsel Ait Tapu Kaydı





EK-4: Çepnidere Mahallesi 2223 Parsel Ait Aplikasyon Krokisi





**İLBANK**  
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ

**İLLER BANKASI**  
ANONİM ŞİRKETİ  
SERMAYESİ: 9.000.000.000,00 TL

YERALTI ETÜTLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

SAYI : B.09.2.İBG.0.15.03.00.301.05 / -45402  
KONU : Turgutlu (Manisa) Belediyesi  
Jeolojik-Jeoteknik Araştırmalar

09.12.2011

TURGUTLU BELEDİYESİ  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)  
No 310.99 - 455  
Tarih 19.12.2011

**ELEKTRONİK  
DOKÜMAN YÖNETİMİ**  
Tarih : 09.12.2011  
Sayı : 45402  
Saat : 08:40  
www.ilbank.gov.tr

**TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI' NA**  
**TURGUTLU-MANİSA**

Bankamızca Turgutlu (Manisa) Belediyesi'ne ait İmar Planına Esas Jeolojik -Jeoteknik Araştırmalar tamamlanmış ve hazırlanan rapor 05.12.2011 tarihinde onaylanarak yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz.

  
**Ahmet Duran ÇELİKER**  
Müdür

  
**Kemal Raşit YALÇIN**  
Daire Başkanı

**EYBAK KAYIT**  
No : 4134  
Tarih : 16.12.2011

İmar ve Şehircilik  
Müdürlüğüne  
**BAŞKAN YALÇIN**

EK :  
Rapor ve ekleri (2 adet)

*H. Başdemirlik  
+ P. İleriy  
09.12.2011*

Ziraat Mah.657.Sok.No:14 Altındağ / ANKARA Tlf: +90(312) 303 33 02 Faks: +90(312) 341 19 25  
yeraltietudleri@ilbank.gov.tr www.ilbank.gov.tr  
İller Bankası A.Ş. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın İlgili Kuruluşudur.

**EK-5: Turgutlu İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Üst Yazısı**

**HARİTA ALIMI-DEĞERLENDİRME-RAPOR HAZIRLAMA**

**C.Mehmet KAPLAN**  
Jeoloji Mühendisi

**JEOFİZİK ÇALIŞMALAR**

**Filiz GÜRGAN**  
Jeofizik Y. Mühendisi

**Fikri ÖZTÜRK**  
Jeofizik Y. Mühendisi

**LABORATUVAR ÇALIŞMALARI**

**Müjgan YILMAZ**  
Jeoloji Mühendisi

**Melek SARAC SAYGI**  
Jeoloji Mühendisi

**KONTROL**

**Candan ÜÇKARDEŞLER**  
Müdür

**ONAY**

08.08.2011

**Kemal KAŞİT YALÇIN**  
Daire Başkanı

**AÇIKLAMA**  
İşbu Raporun başlangıcı 04.07.2011  
tarihinden önce olduğu için mülga  
Bayındırlık ve İskan Bakanlığının  
19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı  
Gençleşmesine göre onaylanmıştır.





T.C.  
MANİSA VALİLİĞİ  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : 69335303-230.99-E.1299407  
Konu : Manisa İli Turgutlu İlçesi Çepnidere  
Mh. 210 ve 223 Parseller Biyokütle  
Enerji Santrali Projesi Hk.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA  
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)

İlgi : Ege ve Akdeniz Bölgeleri Planlama Şube Müdürlüğünün 14.02.2020 tarihli ve 41890033-35339 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ile İlimiz Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi, Kışla Deresi mevkii, 0 ada, 210 ve 223 parsellerde Biyokütle Enerji Santrali Tesisi amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi kapsamında Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmiştir.

Söz konusu Çepnidere Mahallesi 210 ve 223 no'lu parsellerde teknik personellerimiz tarafından yapılan çalışmalarda taşınmazların sınıflarının "**Kuru Marjinal Tarım Arazisi**" sınıfında olduğu tespit edilerek parsellerle ilgili Etüt Raporları hazırlanmıştır. Hazırlanan Etüt Raporu doğrultusunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında gerekli değerlendirilmeler yapılarak 07.06.2018 tarih ve E.1741213 sayılı yazımızla Turgutlu Belediye Başkanlığına sunulmuştur. Çepnidere Mahallesi 210 ve 223 no'lu parsellerde "Biyogaz, Biyogazdan Elektrik ve Kompost Tesisi" kurulmasında Kurum mevzuatlarımız açısından sakınca bulunmamaktadır. Ayrıca 07.06.2018 tarih ve E.1741213 sayılı kurum görüşümüz, yazımız ekinde sunulmuştur.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğinin 12.maddesinin 8.fikrasında "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amaç dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır." Hükmü gereği talbe ait tarım dışı yapıların iki yıl içerisinde planlarının onaylanmaması durumunda Kurumumuzca verilmiş olan görüşün geçersiz kabul edilmesi ve arazinin farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 Sayılı Kanun kapsamında yeniden Kurumumuz görüşünün alınması, yazımız ekinde gönderilen vaziyet planına ait mimari projenin izinler tamamlandıktan sonra çizdirilip dijital ortamda İl Müdürlüğümüze teslim edilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

**Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Evrak Doğrulama Kodu : TLXRTAJI Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>  
İl. Anaofisler Mh. 1513 Sk No:16 Manisa  
Tel: (0236) 231 46 05 Faks:

Bilgi için:Orhan YABALAK  
Mühendis  
Telefon No:(236) 231 46 05-  
213





T.C.  
MANİSA VALİLİĞİ  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : 69335303-230.99-E.1299407  
Konu : Manisa İli Turgutlu İlçesi Çepnidere  
Mh. 210 ve 223 Parseller Biyokütle  
Enerji Santrali Projesi Hk.

Metin ÖZTÜRK  
Vali a.  
İl Müdürü V.

Ek : 07.06.2018 Tarihli Kurum Görüşü (2 sayfa)

**Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Evrak Doğrulama Kodu : TLXRTAJI Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>  
İl. Anahtarlar Mh. 1513 Sk No:16 Manisa  
Tel: (0236) 231 46 05 Faks:

Bilgi için:Orhan YABALAK  
Mühendis  
Telefon No:(236) 231 46 05-  
213





T.C.  
MANİSA VALİLİĞİ  
İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

Sayı : 69335303-230.99-E.1741213  
Konu : Kurum Görüşü (Baz Enerji)

07.06.2018

TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 02.05.2018 tarih ve 94986378-115.99-E.7744 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İliniz Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi, Kışla Deresi mevkii, 0 ada, 210 ve 223 parselde kayıtlı, toplam 10,255000 hektar yüzölçümlü, "Bağ ve Tarla, Tarla" vasıflı taşınmazlar üzerine "Biyogaz, Biyogazdan elektrik ve Kompost Tesisi" kurulması ve İliniz Turgutlu İlçesi, Irlamaz Mahallesi 42 ve 1863 parsellerde kayıtlı "Tarla" vasıflı taşınmazlar üzerinde, koordinatları ve metrajları belirlenen toplam 0,095708 hektarlık alanlarından yol geçirilmesine yönelik Kurumunuz mevzuatlarına sakınca bulunup, bulunmadığı ile ilgili Kurum görüşünüz sorulmuştur.

Söz konusu Çepnidere Mahallesi 210 ve 223 no'lu parseller "**Kuru Marjinal Tarım Arazisi**" sınıfındadır. Söz konusu proje ile ilgili olarak ilgi yazı ekinde gönderilen belgeler incelenmiş yerinde tespitler yapılmış olup; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre parselin amaç dışında kullanımının tespit edilmesi durumunda izin iptal edileceği, 31.05.2018 tarihli verilen taahhütnamede belirtilen hususlara uyulması, hazırlanan ve onaylanan Toprak Koruma Projesindeki hususlara uyulması şartıyla ve ekte gönderilen vaziyet planında belirtildiği üzere, yapılması planlanan "**Biyogaz, Biyogazdan Elektrik ve Kompost Tesisi**" 11.400,00 m2 Gübre Üretim Tesisi, 1012,47 m2 Kojenerasyon Binası, 572,00 m2 Atık Alım İstasyonu, 375,00 m2 Sosyal Tesis Alanı, 191,85 m2 İdari Bina, 21,00 m2 Güvenlik Kulübesi, 326,68 m2 Alev Bacası, 12.750,00 m2 Lagün Havuzları Toplam Alanı, 3.264,60 m2 Ön Çürütücü Toplam Alanı, 2.212,20 m2 Çürütücü Toplam Alanı, 200,00 m2 Besleme Tankı Toplam Alanı, 100,00 m2 Proses Su Tankı Toplam Alanı, 100,00 m2 Temiz Su Tankı Toplam Alanı, 80,32 m2 Çamur Alma Alanı Toplam Alanı, 2.563,80 m2 Açık Atık Depolama Toplam Alanı ve 28,00 m2 Çamur Toplama Havuzu Alanı olmak üzere toplamda 35.200,00 m2 lik büyüklükteki alan üzerinde "**Biyogaz, Biyogazdan Elektrik ve Kompost Tesisi**" olarak faaliyet yapılması Valiliğimizce uygun görülmüştür.

Söz konusu Irlamaz Mahallesi 42 ve 1863 no'lu parseller "**Kuru Marjinal Tarım Arazisi**" sınıfındadır. Söz konusu proje ile ilgili olarak ilgi yazı ekinde gönderilen belgeler incelenmiş yerinde tespitler yapılmış olup; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre parselin amaç dışında kullanımının tespit edilmesi durumunda izin iptal edileceği, 06.06.2018 tarihli verilen taahhütnamede belirtilen hususlara uyulması, hazırlanan ve onaylanan Toprak Koruma Projesindeki hususlara uyulması şartıyla ekte gönderilen koordinatları

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

İl. Anafartalar Mh. 1513 Sk No:16 Manisa  
Tel: (0236) 231 46 05 Faks:

Bilgi için: Orhan YABALAK  
Mühendis

EK-8/1: Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.06.2018 tarih E.1299407 Sayılı Yazısı (sf-1)





T.C.  
MANİSA VALİLİĞİ  
İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

Sayı : 69335303-230.99-E.1741213  
Konu : Kurum Görüşü (Baz Enerji)

07.06.2018

ve metrajları belirlenen alanlarından yol geçirilmesi ve kamulaştırılması planlanan toplamda 0,095708 hektarlık büyüklükteki belirlenen alanlarından yol geçirilmesi Valiliğimizce uygun görülmüştür.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğinin 12.maddesinin 8.fıkrasında "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amaç dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır." Hükmü gereği talebe ait tarım dışı yapıların iki yıl içerisinde planlarının onaylanmaması durumunda Kurumumuzca verilmiş olan görüşün geçersiz kabul edilmesi ve arazinin farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 Sayılı Kanun kapsamında yeniden Kurumumuz görüşünün alınması, yazımız ekinde gönderilen vaziyet planına ait mimari projenin izinler tamamlandıktan sonra çizdirilip dijital ortamda İl Müdürlüğümüze teslim edilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-İmza

Melikşah TAŞKIN  
İl Müdür V.

Ek :

- 1 - Taahhütname (2 sayfa)
- 2 - Vaziyet Planı (1 Sayfa)
- 3 - Toprak Koruma Projesi

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

İl. Anafaktalar Mh. 1513 Sk No:16 Manisa  
Tel: (0236) 231 46 05 Faks:

Bilgi için:Orhan YABALAK  
Mühendis

EK-8/2: Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.06.2018 tarih E.1299407 Sayılı Yazısı (sf-2)



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

Sayı :53785661-220.01-E.35076 11.02.2020  
Konu :Biyogaz Tesisi ( 2,2 Mwe Kurulu  
Güç ve 350 Ton/Gün Kapasiteli)  
Projesi ÇED Olumlu Kararı

DAĞITIM YERLERİNE

Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi, Kışla Deresi, 210 ve 223 Nolu Parselleri Mevkiinde, Energom Enerji İnşaat Tic.ve San. A.Ş. tarafından yapılması planlanan "Biyogaz Tesisi (2,2 Mwe Kurulu Güç ve 350 Ton/Gün Kapasiteli)" projesi ile ilgili olarak Bakanlığımıza Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetim Sisteminden sunulan ÇED Raporu, İnceleme Değerlendirme Komisyonu tarafından incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

Biyogaz Tesisi (2,2 Mwe Kurulu Güç ve 350 Ton/Gün Kapasiteli) hakkında ÇED Yönetmeliğininin 14. maddesi gereğince Bakanlığımızca "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" Kararı verilmiş olup, Manisa Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından kararın halka duyurulması gerekmektedir.

Söz konusu projeye ait Nihai ÇED Raporu ve eklerinde belirtilen hususlar ile 2872 sayılı Çevre Kanununa istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, projede yapılacak Yönetmeliğe tabi değişikliklerin de Bakanlığımıza veya Manisa Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 'ne iletilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, bahse konu proje ile ilgili olarak 08.07.2019 tarih ve 30825 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "ÇED Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 4.Maddesi 5.bendi uyarınca; proje sahibi tarafından ÇED Olumlu Karar tarihinden itibaren 6 (altı) aylık periyotlarda yatırımın başlangıç, inşaat ve işletme sonrasına ilişkin kaydedilen gelişmeleri içeren Proje İlerleme Raporu'nun Bakanlığımıza sunulması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

 e-imzalıdır  
Ercan GÜLAY  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

Ek : ÇED Olumlu Belgesi

Dağıtım:

**Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Evrak Doğrulama Kodu : ZEBPASMS Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>  
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km  
No:278 Çankaya /ANKARA Telefon No: (0312) 410 10 00 Faks:(0312) 419  
21 92

Bilgi için:Ayşe Ganimet  
YILDIRIM  
Çevre ve Şehircilik Uzmanı  
Telefon No:(312) 410 18 36



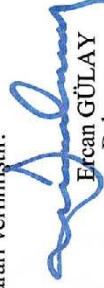
**EK-9: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 11.02.2020 tarih E.35076 Sayılı Yazıtı**



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

## ÇED OLUMLU BELGESİ

25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; **"BIYOGAZ TESİSİ (2,2 MWe KURULU GÜÇ VE 350 TON/GÜN KAPASİTELİ)"** projesi hakkında **"Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu"** kararı verilmiştir.

  
Ercan GÜLAY  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

Karar Tarihi : 11.02.2020  
Karar No : 5803  
Proje Sahibi : ENERGROM ENERJİ İNŞAAT TIC.VE SAN. A.Ş.  
Proje Yeri : Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi, Kışla Deresi, 210 ve 223 Nolu Parselleri

EK-9/2: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 11.02.2020 tarih E.35076 Sayılı Yazıtı Eki





**T.C. ENERJİ PİYASASI  
DÜZENLEME KURUMU**

**ÖNLİSANS**

*(5346 Sayılı Kanunda yer alan, "Bu Kanun kapsamındaki yenilenebilir enerji kaynakları" tanımı çerçevesinde olan üretim tesisleri için)*

Önlisans No : ÖN/8572-2/04239

Tarih : 09/05/2019

Bu önlisans Energrom Enerji İnşaat Tic. ve San. A.Ş.'ye, Manisa ili, Turgutlu ilçesinde kurulması planlanan Turgutlu Biyogaz Enerji Santrali'nin yatırımına başlanabilmesi için gerekli onay, izin, ruhsat ve benzerlerinin alınabilmesi amacıyla 09/05/2019 tarihinden itibaren 24 (yirmidört) ay süreyle, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 09/05/2019 tarihli ve 8572-2 sayılı Kararı ile verilmiştir.

**Mustafa YILMAZ**  
**Başkan**

EK-10/1: Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 09.05.2019 tarih ÖN/8572-2/04239 Nolu Önlisans Belgesi

### ÖZEL HÜKÜMLER

Bu önlisans Energom Enerji İnşaat Tic. ve San. A.Ş.'ye aşağıda bilgileri verilen üretim tesisi için aşağıda belirtilen koşullarda verilmiştir.

#### 1- Üretim tesisine ilişkin bilgiler

Proje/Tesis Adı : Turgutlu Biyogaz Enerji Santrali  
İli : Manisa  
İlçesi : Turgutlu  
Mevkii : -  
Tesis tipi : Yenilenebilir enerji  
Ünite sayısı : 2 adet  
Ünite kurulu güçleri : 1,095 MWm / 1,067 MWe  
Tesis toplam kurulu gücü : 2,190 MWm / 2,134 MWe  
Yakıt türü veya türleri : Biyokütle (hayvansal atık-biyogaz)  
Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı : 14.938.000 kWh  
Sisteme bağlantı noktası ve gerilim seviyeleri : Tesis edilecek DM ve Irlamaz KÖK üzerinden Bağyurdu TM'nin OG Barası

2- Bildirim adresi : Gayrettepe Mah. Ali Samiyen Sok. Fidan Sitesi No:2/9/4  
Şişli/İSTANBUL

#### 3- Önlisansın yürürlüğe girmesi ve süresi

Bu önlisans, 09/05/2019 tarihinde yürürlüğe girer ve önlisans sahibinin bu önlisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, önlisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır. Bu önlisans, yürürlük tarihinden itibaren 24 ay için geçerlidir.

4- Tüzel kişilikte yüzde on (halka açık şirketlerde yüzde beş) ve üzerinde doğrudan veya dolaylı pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişiler

<u>Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar</u>	<u>Hisse Oranı (%)</u>
- Moots Investment Lic Corporation	40
- Emre ŞAPÇI	24
- Bülent ÖZDEMİR	24
- Mustafa Kemal Özakay	12

<u>Dolaylı Pay Sahibi Ortaklar</u>	<u>Hisse Oranı (%)</u>
- Hilltop Trust	40
- Vladimir MAKHLAI	40

5- Tesis yerine ait pafta adı/adları ile santral sahası köşe koordinatları ve/veya ünite koordinatları

Üretim Tesisi Sahası Köşe Koordinatları:

Nokta No	E	N
1	560605,65	4257576,86
2	560529,11	4257317,33
3	560394,14	4257762,74
4	560321,47	4257447,03
5	560222,52	4257671,68
6	560203,30	4257725,64
7	560156,26	4257603,86