



## MANİSA İLİ, KULA İLÇESİ, SANDAL MAHALLESİ 181 ADA 37 PARSEL VE ENERJİ NAKİL HATTI KULA YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM TESİSİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### GÖSTERİM SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- YERLEŞİME UYGUN ALAN SINIRI
- ÖNEMLİ ALAN SINIRI

### ALAN KULLANIMLARI

UA-2 YERLEŞİME UYGUN ALAN

### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- OTOPARK

### YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

### ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI
- ENERJİ NAKİL HATTI

### AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNEMLİ ALAN

### PLAN NOTLARI

#### GENEL HÜKÜMLER:

- PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE 5491 SAYILI ÇEVRE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI "YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN" VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2883 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DÜRÜMÜN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE İLGİLİ BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMELİDİR.
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNUNA VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANIMINI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AIT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADİĞİ STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- "SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ"NE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- HER TÜRLÜ YAPILAMADA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILACAK YAPILARA AIT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAĞLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
- "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" VE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4857 SAYILI "İŞ KANUNU" VE 6331 SAYILI "İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU" İLE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILAN TÜZÜK VE YÖNETMELİKLER İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- TESİSTE ÇALIŞACAK PERSONEL İÇİN SAĞLIKLI İÇME SUYU TEMİNİ AMAÇLIYA 17.02.2005 TARİH VE 25730 SAYILI "İNSANI TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- "SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ATIKLARIN YAKILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK VE ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- "LAGİM MECRASI İNŞAASA MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 4915 SAYILI "KARA AVÇILIĞI KANUNU" VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- PROJE KAPSAMINDAKİ YAPILARDA 24.07.2012 TARİH VE 1421 SAYILI HAVAAZALARI ÇEVRESİNDE YAPILAMA KRİTERLERİ HAKKINDAKİ GENELGE, İCAO ANNEX-14 CİLT VE SHT-HES KRİTERLERİ İHLAL EDİLMEMEKTİR.

- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİK YAPILAMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTUSUNUN İLGİLİ STANDARTINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DİŞİNDE, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADINI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI V.B. TESİSLER YER ALABİLİR.
- PLANLANAN FAALİYETLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI VEYA YENİ FAALİYETLERİN İLAVE EDİLMESİ DURUMUNDA "ÇED YÖNETMELİĞİ" ÇERÇEVESİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.
- PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DİŞİNDE HİÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DİŞİNDE KULLANILAMAZ.
- 1593 SAYILI HİFZISSİHHA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- "İŞYERİ AÇMA VE RUHSATLANDIRMA YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 167 SAYILI YERALTISULARI KANUNU, YERALTI SULARININ KİRLİLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, YERÜSTÜ SU KALİTESİ YÖNETMELİĞİ VE 09.09.2008 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN DERE YATAKLARI VE YATAKLAR İLE İLGİLİ 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

### ÖZEL HÜKÜMLER:

- BÜYÜKÖLÇE ENERJİ SANTRALİ- TESİSİ YAPILANMA KOŞULLARI:  
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANLARINDA (BÜYÜKÖLÇE ENERJİ SANTRALİ ÜRETİM ALANI) YAPILAMA KOŞULLARI E=0.35, YENÇOK=60 METRE OLACAKTIR. TEKNİK ALTYAPI ALANI İÇİN EMSAL E=0.05, YENÇOK=6.50 METRE OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLDAN 10 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN 5 METRE OLACAKTIR.
- ÖNEMLİ ALAN

MANİSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNDE 05.03.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN KULA JES PROJESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojik- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA(181 ADA 8-9-10-13-14-26- 28-29 PARSEL) BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

### DİĞER HÜKÜMLER:

- PLANLAMA ALANI İÇİNDE YENİLENEBİLİR ENERJİ SANTRALİ VE SANTRAL ALANINDAKİ ÜRETİME İLİŞKİN TESİSLER İLE BİNALARIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDEKİ ALT YAPI VE ÜST YAPI (TRAFÖ, İRTİBAT MERKEZİ V.B. TEKNİK YAPILAR), BİTİKSEL TOPRAK DEPOLAMA ALANI, KÜL DEPOLAMA ALANI, SERVIS YOLLARI VE OTOYOL YAPILACAKTIR.
- MANİSA VALİLİĞİNİN (İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ) 09.05.2018 TARİH VE E:1424696 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN TOPRAK KORUMA PROJESİNİN UYULMASI ZORUNLUDUR.
- G.DZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 26.02.2018 TARİH VE 9634 SAYILI YAZISI GEREĞİ, ENERJİ NAKİL HATTI BOYUNCA BIRAKILAN EMNİYET KORIDORU İÇERİSİNDE VE BU HAT ALTINDA YAKLAŞMA YAPILMAYACAKTIR.
- KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 01.02.2018 TARİH VE E:43638 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞININ (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 26.02.2018 TARİH VE 145349 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN, ALANIN DOĞU SINIRINDAN KIZILGEDİK DERESİ GEÇMEKTEDİR. İMAR UYGULAMALARI SİRASINDA, DERE YATAKLARI İÇİN TAŞKIN DEBİSİNİ GEÇİREBİLECEK VE HİDROLİK AÇIDAN YETERLİ ŞERTVARI ALAN AYRILACAKTIR. AYRICA DERELERE AIT ŞERTVARI ALAN GÜZERGAHI BOYUNCA, DERENİN HER İKİ SAHİLİNDE 10.00 METRE GENİRLİĞİNDE SERVIS YOLU AYRILACAK VE BU ALANLAR KULLANILMAYIP BOŞ BIRAKILACAKTIR. SOZ KONUSU DERENİN OLASI TAŞKINLARINDAN ETIKLENME İHTİMALİ BULUNMAKTADIR. BU NEDENLE TAŞKINDAN KORUNMA TEDBİRLERİ (ÇEVRE DUVARI, SU BAŞMAN KOTU V.B.) ALINACAK VE İLERLEYEN ZAMAN İÇERİSİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HERHANGİ BİR TAŞKINDA, DARE VE DARE ÇALIŞANLARINDAN ZARAR ZİYAN BEDEJİ TALEP EDİLMEMEKTİR. DERE YATAGINDA TAŞKIN KONTROL TEDBİRLERİ ALINMADAN FAALİYETE BAŞLANILMAYACAKTIR. BU ALANLA İLGİLİ, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU VE PLANI ALANLAR TIP YÖNETMELİĞİ GEREĞİ TAŞKIN KONTROL, TAŞKIN KORUMA, SUBASMAN KOTU V.B. HUSUSLARDA MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE MANSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. İNŞAAT ÇALIŞMALARİ SİRASINDA, HER TÜRLÜ MALZEMENİN VE ERCOZYONLA OLUŞACAK RÜSUBATIN DERE YATAKLARINA VE KOMŞU PARSELLERE ULAŞMASI SAHA İÇERİSİNDE ALINACAK ÖNLEMLERLE ENGELENMELİ VE DERELERİN SERBEST AKIŞINI ENGELEYİCİ HER TÜRLÜ MÜDAHADEDEN KAÇINILACAKTIR. YERALTİ SULARI KANUNU, ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİM YÖNETMELİĞİ, YERALTİ SULARININ KİRLİLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, PLANI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ, 2006/27 VE 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI SAĞLANACAKTIR.
- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ (KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ) E:152321 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 02.03.2018 TARİH VE E:17326 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN VE YOLLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- BÜYÜKÖLÇE ENERJİ ÜRETİM TESİSİNİN AIT PROJELERİNİN GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN KONTROL EDİLMESİNİN ARDINDAN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA VEYA BAKANLIĞIN YETKİ VERDİĞİ KURULUŞTUZEL KİŞİLER TARAFINDAN ONAYLANMASI GEREKMEKTEDİR.
- ÇEVRE YERLEŞİMLERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR V.B.) HİÇ BİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FIRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- İŞLETMEYE AIT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI ALAN İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
- ÇEVREDE KOYLERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR V.B.) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FIRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

