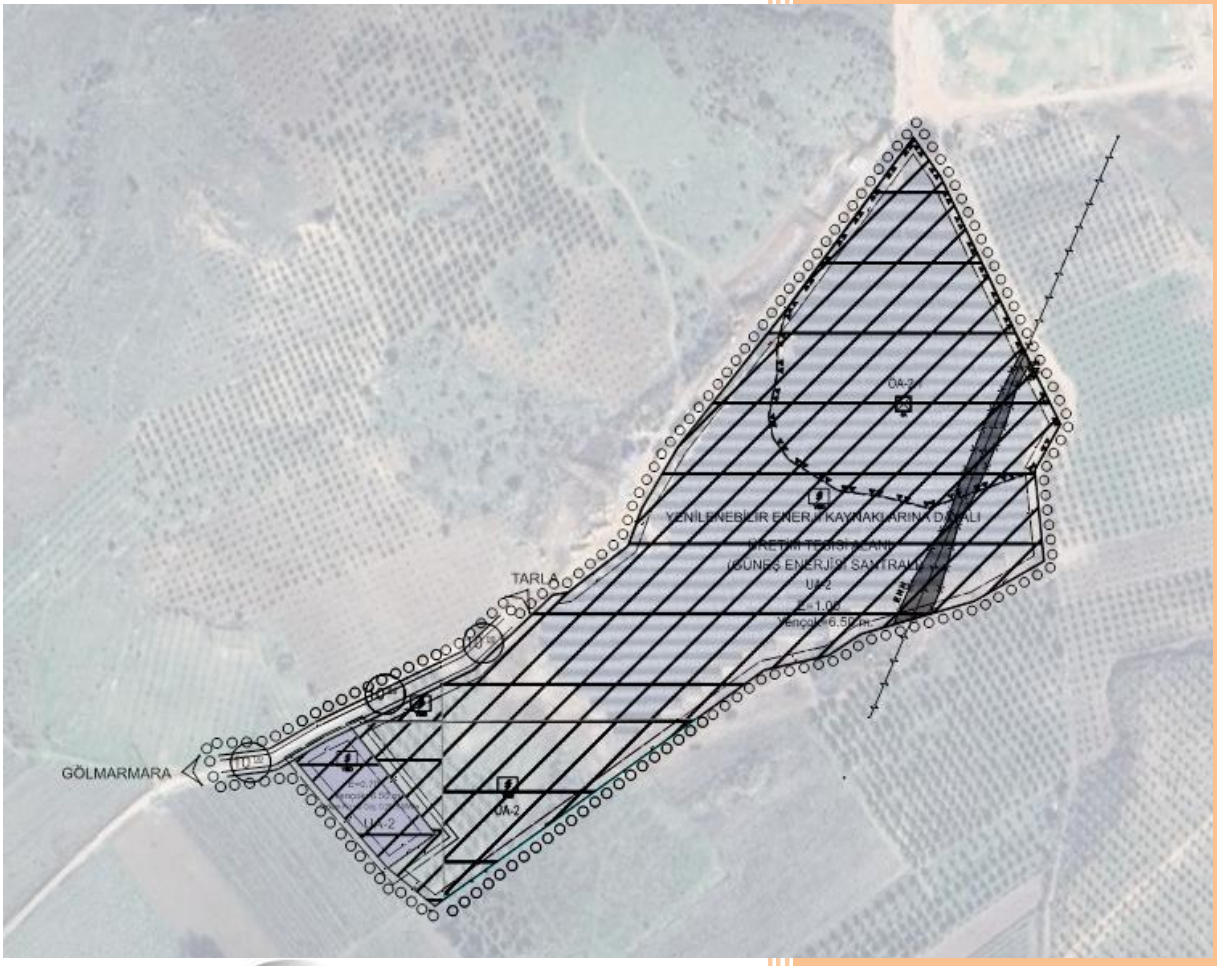
MANİSA İLİ, GÖLMARMARA İLÇESİ, KAYAPINAR MAHALLESİ ADA:328 PARSEL:36 YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-0,2016 MWM) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Mansuroğlu Mahallesi 288/4 Sokak No:14 K:4 D:35 Bayraklı/İzmir
0232 425 05 72 – 0533 305 06 25
e-mail: bilgi@splanlama.com web: www.splanlama.com

SINIR PLANLAMA LTD.ŞTİ.

Mayıs-2025

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU 1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU 1
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI 2
4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ 3
5. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI 4
6. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI 4
5.1 Ulaşım Ağındaki Yeri 4
5.2 Arazi Kullanımı 5
5.3 Mülkiyet Durumu 6
7. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ 6
8. JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 6
9. BAĞLANTI GÖRÜŞÜ VE BAĞLANTI ANLAŞMASINA ÇAĞRI MEKTUBU 8
10. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ 9
9.1 Değişiklik Gerekçesi 9
9.2 Plan Kararları 9

ŞEKİLLER

Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri 1
Şekil 2 İl İdari Bölünüş 2
Şekil 3 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu 2
Şekil 4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanı 3
Şekil 5 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanı 4
Şekil 6 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri 4
Şekil 7 Alan İçerisinden Görünüm 5
Şekil 8 Alan İçerisinden Görünüm 5
Şekil 9 Alan İçerisinden Görünüm 5
Şekil 10 Tapu Kaydı 6
Şekil 11 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası 7
Şekil 12 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Onay Sayfası 7
Şekil 13 GDZ Elektrik AŞ, Teknik Değerlendirme Raporu 8
Şekil 14 Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği 10

MANİSA İLİ, GÖLMARMARA İLÇESİ, KAYAPINAR MAHALLESİ, ADA: 328 PARSEL:36 YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ- 0,2016 MWM) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Planlama alanı; Manisa İli, Gölmarmara İlçesi, Kayapınar Mahallesi Ada: 328 Parsel: 36 numaralı taşınmazı kapsamaktadır Plan çalışmasına konu olan taşınmaz Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerjisi Santrali) olarak ayrılmış alan içerisinde bulunmaktadır. Alan çerisinde yer alan tesisler için kurulu güce ilave olarak alınan çağrı mektubu doğrultusunda kapasitenin 168KW/0,2016 MWm artırılması planlanmakta olup bu yönde gerekli düzenlemelerin yapılması amaçlanmaktadır.

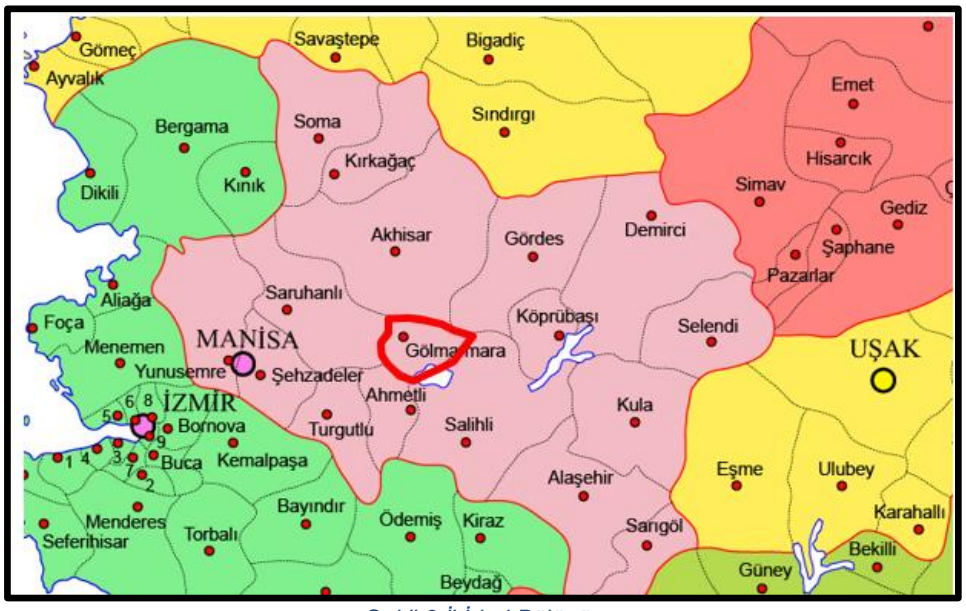
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Manisa İli, Gölmarmara İlçesi, Kayapınar Mahallesi, sınırları içerisinde yer almaktadır.

Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Manisa İli'nin kuzeyinde Balıkesir ve Bursa, batısında İzmir, güneyinde Aydın, Denizli doğusunda ise Uşak ve Kütahya bulunmaktadır.

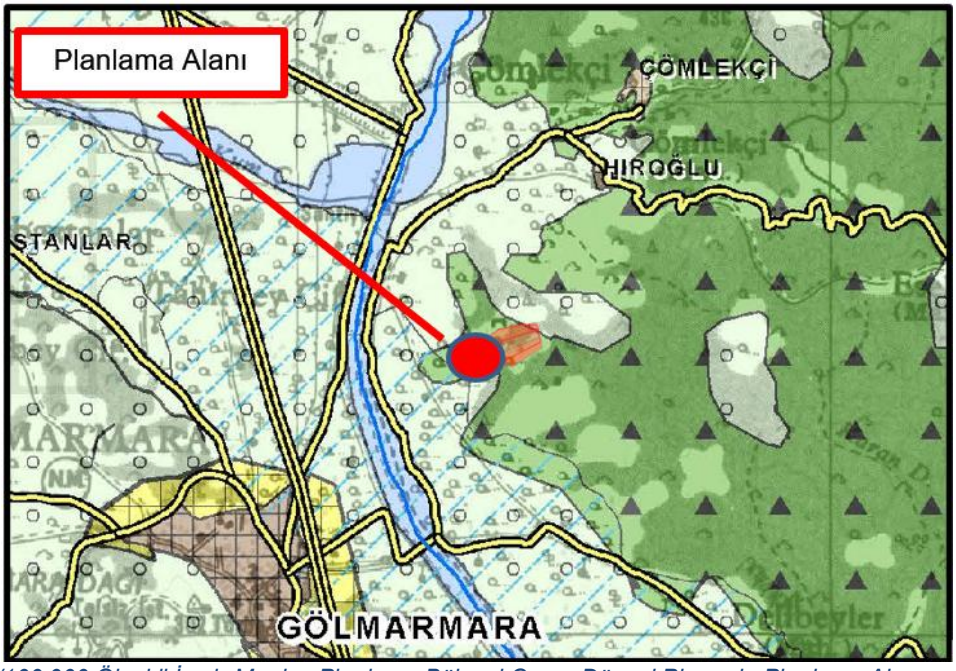
Gölmarmara İlçesi, Manisa İlinin en küçük ilçelerinden biridir. İlçe ismini içerisinde bulunan Marmara Gölü'nden almaktadır. İlçenin batısında Saruhanlı ve Manisa, kuzeyinde Akhisar ve Gördes, güneydoğusunda Salihli, güneybatısında Ahmetli ve Turgutlu ile sınırlanmıştır. Gölmarmara İlçesi Marmara Dağı'nın eteklerine kurulmuş olup buradan yayılım göstermektedir.



Şekil 2 İl İdari Bölünüş

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Orman Alanı olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.



Şekil 3 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 8.18.7.2 maddesinde;

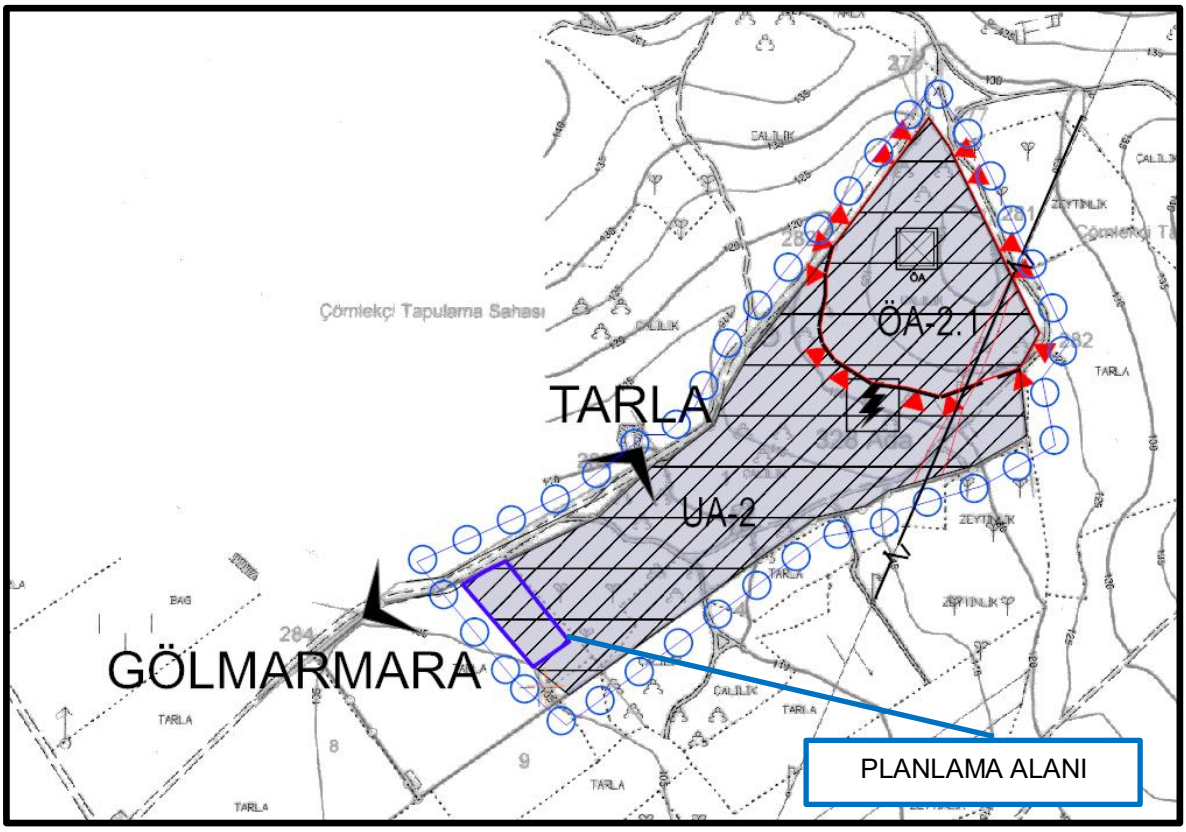
> 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanuna uygun olarak yapılması planlanan yenilenebilir enerji üretim tesislerinde, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan alınacak izin kapsamında, bölgesel ölçekli yatırım kararı

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.

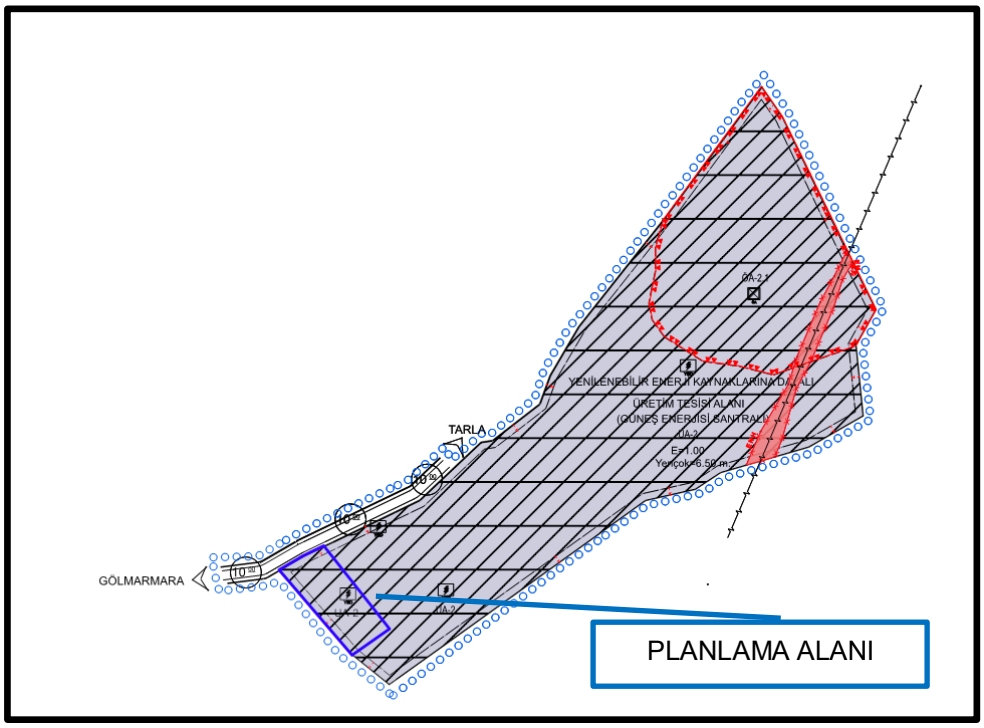
denmektedir.

4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Plan çalışmasına konu olan alan Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından alınan 10.10.2023 tarih ve 832 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerjisi Santrali) olarak planlanmıştır. Değişikliğe konu olan 36 numaralı parsel alanın güneyinde bulunmaktadır.



Şekil 4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanı



Şekil 5 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanı

5. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Plan çalışmasına konu olan taşınmazın bulunduğu alanda yürürlükteki imar planından önce onaylı imar planı ve herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

6. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

5.1 Ulaşım Ağındaki Yeri

Planlama alanı Gölmarmara İlçesinin Kuzeydoğusunda bulunmakta olup Gördes Çayının doğusunda kalmaktadır. Alana ulaşım Gölmarmara-Salihli karayoluna doğu yönde bağlanan tali yollarla sağlanmaktadır.

Şekil 6 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

5.2 Arazi Kullanımı

Alan halihazırda boş durumdadır. Alanın doğusunda yer alan 38 numaralı taşınmaz üzerinde faal durumda olan güneş enerjisi santrali bulunmaktadır. Arazi batıdan doğuya doğru artan bir eğime sahiptir.

Şekil 7 Alan İçerisinden Görünüm

Şekil 8 Alan İçerisinden Görünüm

Şekil 9 Alan İçerisinden Görünüm

5.3 Mülkiyet Durumu

Plan çalışmasına konu olan taşınmaz Kayapınar Mahallesinin doğusunda yer almakta olup 328 ada 36 numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Taşınmaz Kamil ÖZ adına kayıtlı olup 3151.64 m^2 büyüklüğe sahiptir.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	328/36
Taşınmaz Kimlik No:	132223831	AT Yüzölçüm(m2):	3151.64
İl/İlçe:	MANİSA/GÖLMARMARA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölmarmara	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYAPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Buğdaylı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/942	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
802830762	(SN:156000958) KAMİL ÖZ : YÜCEL Oğlu	-	1/1	3151.64	3151.64	İfraz İşlemi (TSM) 14-02-2024 802	-

Şekil 10 Tapu Kaydı

7. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Manisa ili, Gölmarmara İlçesi, Kayapınar Mahallesi Ada:328 Parsel:1 (yeni parsel: 36-37-38) numaralı taşınmazı kapsayan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerjisi Santrali) projesine ilişkin temin edilen kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki olan CD içerisinde yer almaktadır.

8. JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Manisa ili, Gölmarmara İlçesi, Kayapınar Mahallesi Ada:328 Parsel:1 (yeni parsel: 36-37-38) numaralı taşınmazı kapsayan ve 1/5000 ölçekli 1 adet ve 1/1000 Ölçekli 4 adet halihazır paftada sınırları belirtilen yaklaşık 6.3 hektarlık alanın imar Planına Esas " Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" Manisa Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 31.08.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun yerleşime uygunluk haritalarında Uygun Alanlar 2 (UA-2 (Kaya Ortamlar) olarak belirlenen alan içerisinde kalmaktadır.

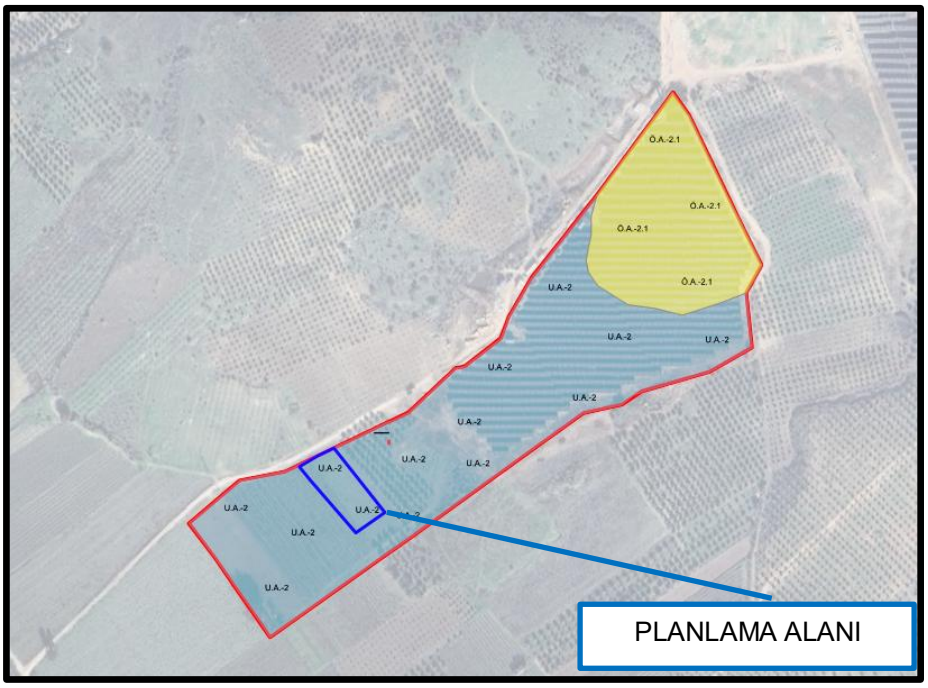
Söz konusu raporda ;

XII.1. Uygun Alanlar (U.A.)

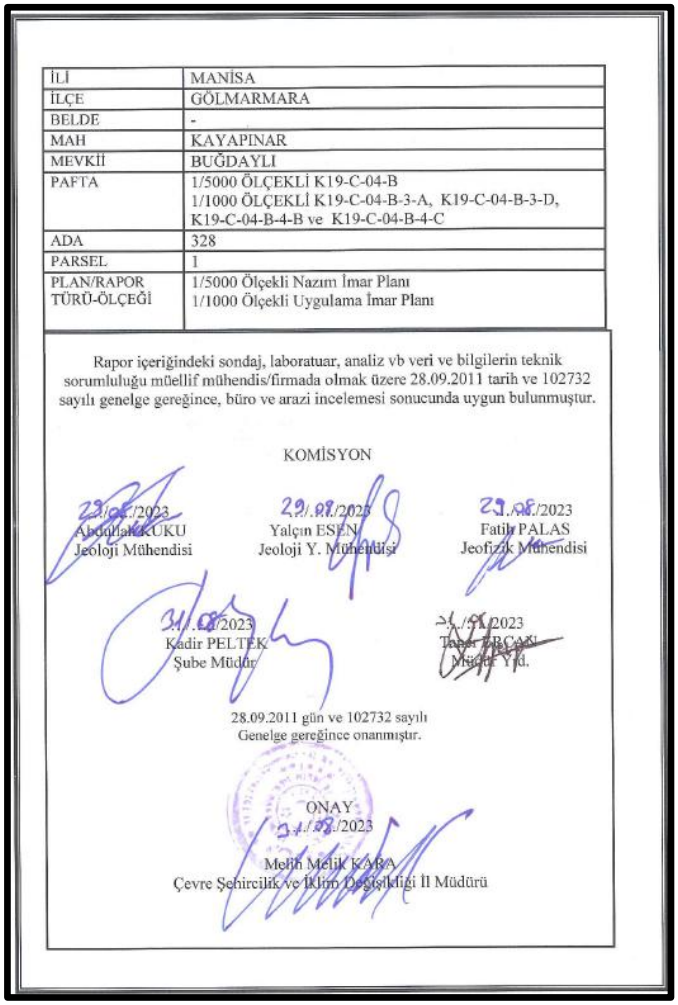
XII.1.1. Uygun Alanlar-2 (Kaya Ortamlar)

İnceleme alanında topoğrafik eğimin %1-%10 olduğu alanlardır. Zemin grubu en düşük ZC olarak belirlenmiştir. Tüm bu değerlendirmeler sonucunda söz konusu alanda heyelan, kaya düşmesi afetlerini teşkil edecek herhangi bir durumun olmaması, taşıma gücü probleminin olmaması nedenleriyle, bu kaya ortamlar Uygun Alan 2 olarak

değerlendirilerek 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarda “U.A.-2” simgesiyle gösterilmiştir.



Şekil 11 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası



İLİ	MANİSA
İLÇE	GÖLMARMARA
BELDE	-
MAH	KAYAPINAR
MEVKİİ	BUĞDAYLI
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ K19-C-04-B 1/1000 ÖLÇEKLİ K19-C-04-B-3-A, K19-C-04-B-3-D, K19-C-04-B-4-B ve K19-C-04-B-4-C
ADA	328
PARSEL	1
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuar, 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

29.08.2023 Abdullah KUKU Jeoloji Mühendisi

29.08.2023 Yalçın ESEN Jeoloji Y. Mühendisi

29.08.2023 Fatih PALAS Jeofizik Mühendisi

31.08.2023 Kadir PELTEK Şube Müdür

31.08.2023 Taner BIRCAN Müdür Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onanmıştır.

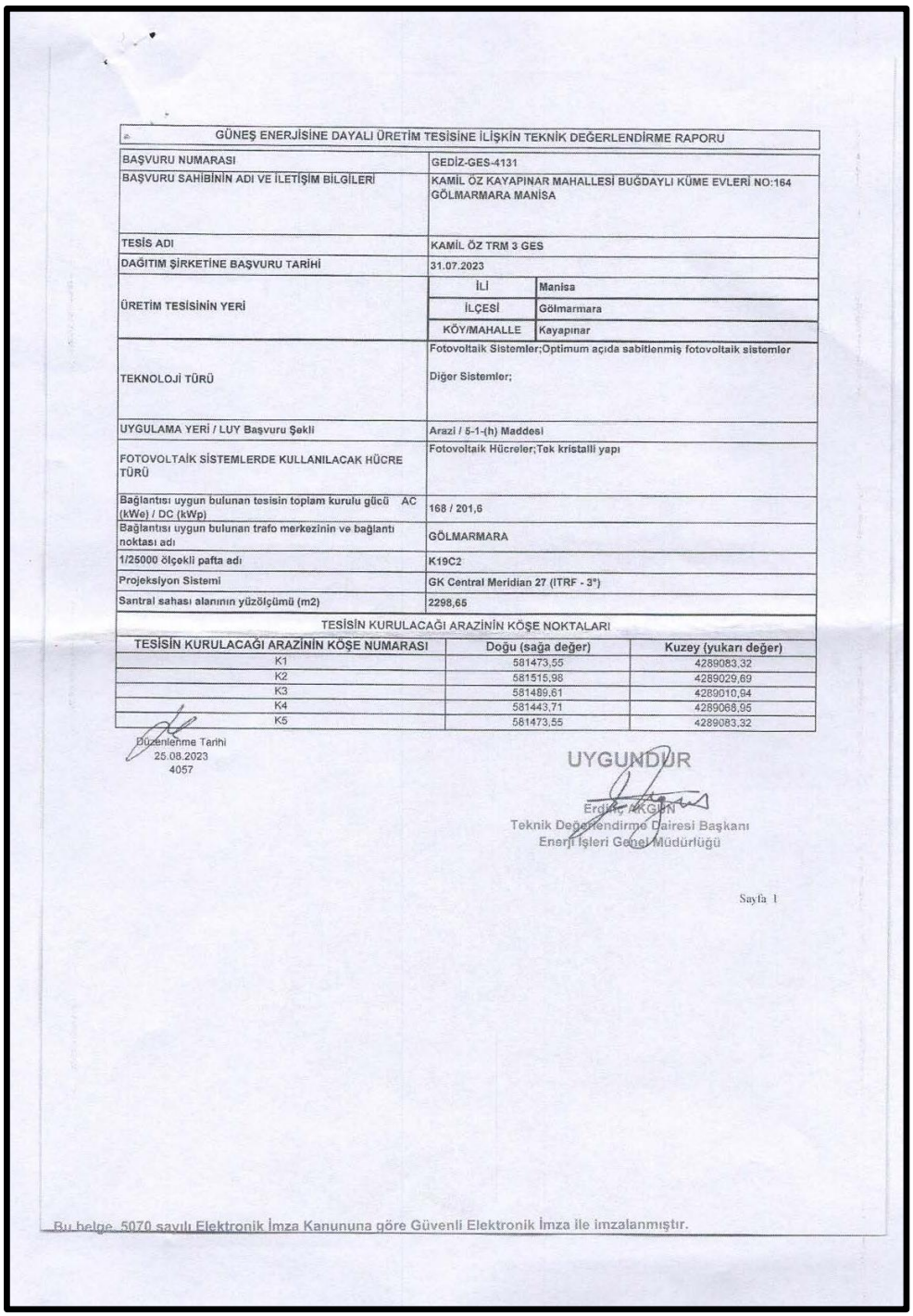
ONAY 31.08.2023

Melih Melik KARA Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Şekil 12 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Onay Sayfası

9. BAĞLANTI GÖRÜŞÜ VE BAĞLANTI ANLAŞMASINA ÇAĞRI MEKTUBU

Söz konusu taşınmazlar üzerinde kurulacak olan Güneş Enerji Santraline ilişkin GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. 'den 30.11.2023 tarih ve 71882 sayılı yazı ile Bağlantı Görüşü ve Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektupları alınmıştır. Söz konusu çağrı mektubu ile 168 KW/0,2016 MWM kurulu güce sahip olacak enerji santrali için bağlantı şartları belirtilerek Teknik Değerlendirme Raporu düzenlenmiştir.



GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

BAŞVURU NUMARASI	GEDİZ-GES-4131	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	KAMİL ÖZ KAYAPINAR MAHALLESİ BUĞDAYLI KÜME EVLERİ NO:164 GÖLMARMARA MANİSA	
TESİS ADI	KAMİL ÖZ TRM 3 GES	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	31.07.2023	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Manisa
	İLÇESİ	Gölmarmara
	KÖY/MAHALLE	Kayapınar
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Optimum açıda sabitlenmiş fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LUY Başvuru Şekli	Arazi / 5-1-(h) Maddesi	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kWe) / DC (kWp)	168 / 201,6	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	GÖLMARMARA	
1/25000 ölçekli pafta adı	K19C2	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 27 (ITRF - 3°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)	2298,65	

TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI

TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	581473,55	4289083,32
K2	581515,98	4289029,69
K3	581489,61	4289010,94
K4	581443,71	4289068,95
K5	581473,55	4289083,32

Düzenlenme Tarihi
25.08.2023
4057

UYGUNDUR
Erdinç AKGÜN
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayfa 1

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

Şekil 13 GDZ Elektrik AŞ, Teknik Değerlendirme Raporu

10. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

9.1 Değişiklik Gerekçesi

Planlama alanında da daha önce Güneş Enerjisi Santrali yapılması amacıyla plan çalışması yapılmış olup 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından 10.10.2023 Tarih ve 832 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan uygulama imar planının plan notlarının "Özel Hükümler" başlıklı plan notlarının 2. Maddesinde;

> *"2-PLANLAMA ALANINDA MAKSİMUM 3.5 MW GÜCÜNDE ENERJİ ÜRETİMİ YAPILABİLECEKTİR"*

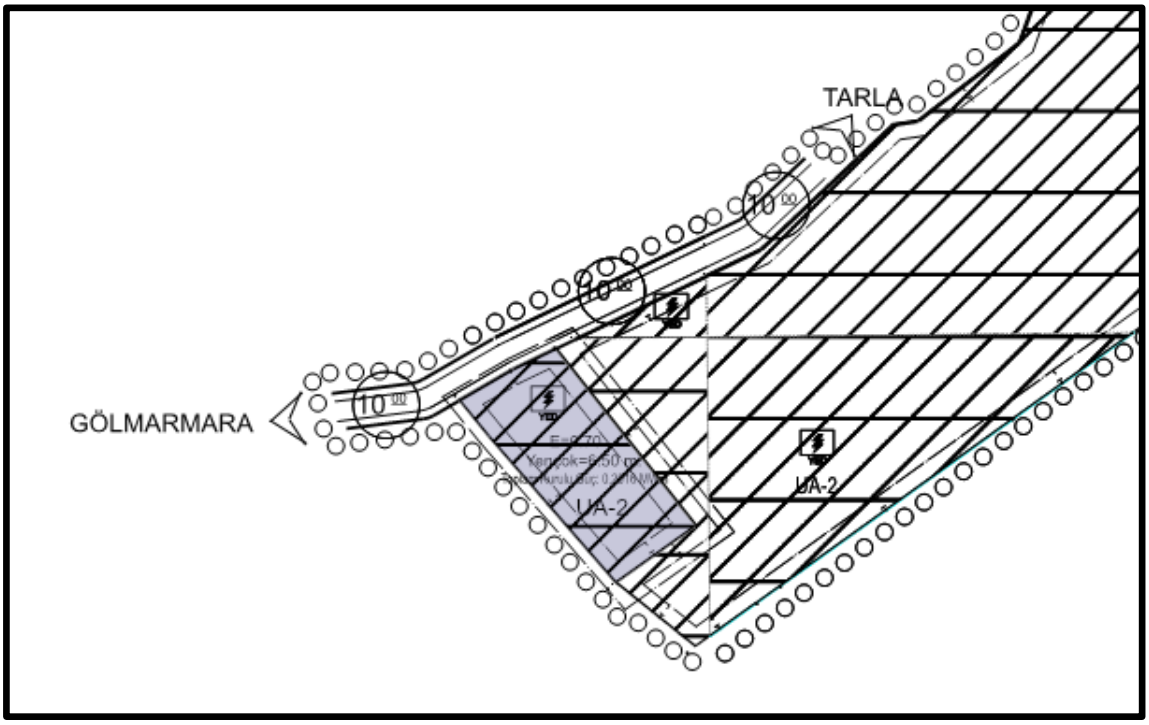
şeklinde bir plan hükmü tanımlanmış olup Ada 328 Parsel:38 numaralı taşınmaz üzerinde 3.5 MW gücünde bir tesis kurulup faaliyete geçmiştir. Planda tanımlanan kapasite bu parselde kullanılmıştır.

Gediz Elektrik A.Ş. tarafından Ada: 328 Parsel :36 numaralı taşınmaza yönelik olarak düzenlenen 31.10.2023 tarih ve 71882 sayılı Çağrı Mektubundaki kapasitenin kullanılabilmesi için Gölmarmara Belediyesinden imar durumu talep edilmiş olup Gölmarmara Belediyesinin 13.10.2024 tarih ve E-73188864-115.02.01-9507 sayılı yazısı ile İmar Planlarındaki **maksimum enerji miktarı dolduğu için yeni imar durumu verilmesinin uygun olmadığı** bildirilmiştir.

328 ada 36 numaralı parsel için alınan çağrı mektubunda tanımlanan 0,2016 MWm'lik kapasitenin kullanılması için plan değişikliği yapılarak kapasitenin bu oranda artırılması zorunlu hale gelmiştir.

9.2 Plan Kararları

Plan değişikliğine konu olan alanda, GDZ Elektrik A.Ş tarafından verilen 31.10.2023 tarih ve 71882 sayılı Çağrı Mektubu ile düzenlenen Teknik Değerlendirme Raporunda belirtilen kapasitenin kullanımına yönelik olarak değişiklik önerisi hazırlanmıştır. Alanda 168 KW/0,2016 MWM kapasiteli bir Güneş Enerjisi Santrali kurulmasına yönelik plan düzenlemeleri yapılmıştır.



Şekil 14 Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği