



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

**MANİSA İLİ, SALIHLI İLÇESİ, HACIKÖSELİ MAHALLESİ
118 ADA 8,9,12,14,15,16,17,18 PARSELLER
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (22.79316 MWm)**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
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

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI	1
1.3. MÜLKİYET DURUMU	2
2. KURUM GÖRÜŞLERİ	3
3. ÇAĞRI MEKTUBU	3
4. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME OLUMLU BELGESİ.....	4
5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	5
5.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	5
6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ	6
7. PLAN KARARLARI VE GEREKÇESİ	6

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Planlama alanının sınırlarını kapsayan Manisa İli, Ege Bölgesinde yer almakta olup yüzölçümü 13.339 km²'dir. Doğuda Uşak ve Kütahya, batıda İzmir, kuzeyde Balıkesir, güneyde Aydın, güneydoğuda ise Denizli İlleri ile çevrilidir.

İzmir-Ankara yolu üzerinde yer alan Salihli İlçesi doğusunda Alaşehir, Kula, kuzeyinde Demirci, Köprübaşı ve Gördes, batısında Gölçüm ve Ahmetli, güneyinde ise İzmir'in Ödemiş ilçesiyle çevrilidir. Salihli İlçesinin yüzölçümü yaklaşık 1270 km² olup bölgenin tarih, doğa ve termal turizm bakımından en önemli merkezlerindedir.

Salihli İlçesinde 103 mahalle bulunmaktadır. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre, Salihli ilçesi 164.710 kişilik nüfusa sahiptir.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

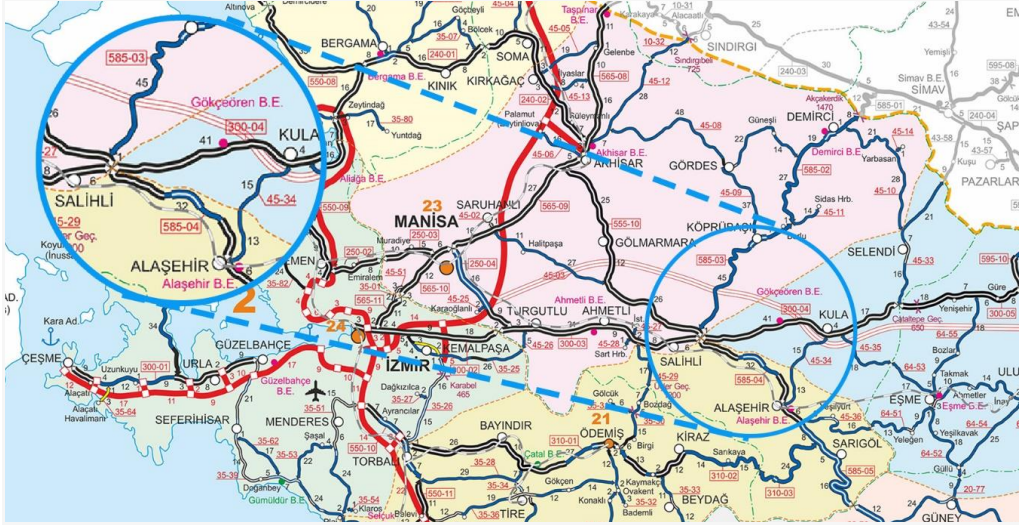
Ege Bölgesi; karayolu, havayolu ve demiryolu ulaşım ağları açısından oldukça gelişmiş bir bölgede yer almaktadır. Manisa ili ise, topografik yapısı ve İzmir İl'ine yakın konumundan dolayı özellikle karayolu ve demiryolu ulaşımı gelişmiştir. Manisa, iki önemli aks olan İstanbul-Bursa-İzmir ve İzmir-Ankara Karayolu aksı üzerinde yer almaktadır.

Planlama alanına ulaşım ise; D300 İzmir-Uşak karayolu ile D585 Salihli-Simav karayolundan ayrılan ve mahallelere ulaşımı sağlayan taşıt yolları ile yapılmaktadır.

Demiryolu ulaşımında Manisa önemli bir kavşak noktasıdır. Bandırma-Balıkesir demiryolu ile Uşak-Manisa demiryolu il merkezinde birleşmektedir. Salihli İlçesi, İzmir-Uşak-Afyon

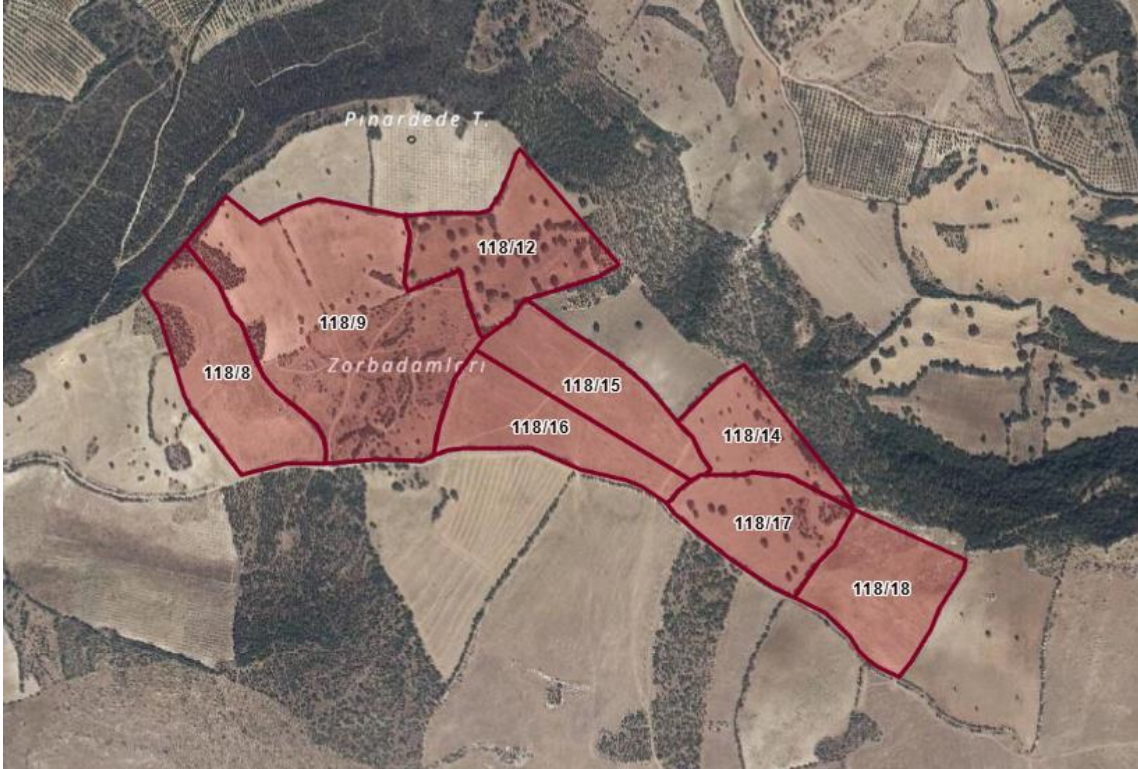
demiryolu hattı üzerindedir. Ayrıca yapımı devam eden Ankara-İzmir hızlı tren hattının Salihli'den geçmesi ve burada da bir istasyon yapılması planlanmaktadır.

Manisa'da havalimanı bulunmamaktadır. Ancak ilin yakın çevresinde Adnan Menderes Havalimanı ve Balıkesir Koca Seyit Havalimanı olmak üzere iki adet havalimanı bulunmaktadır.



Şekil 2. Karayolları 2. Bölge Haritası

1.3. MÜLKİYET DURUMU



Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

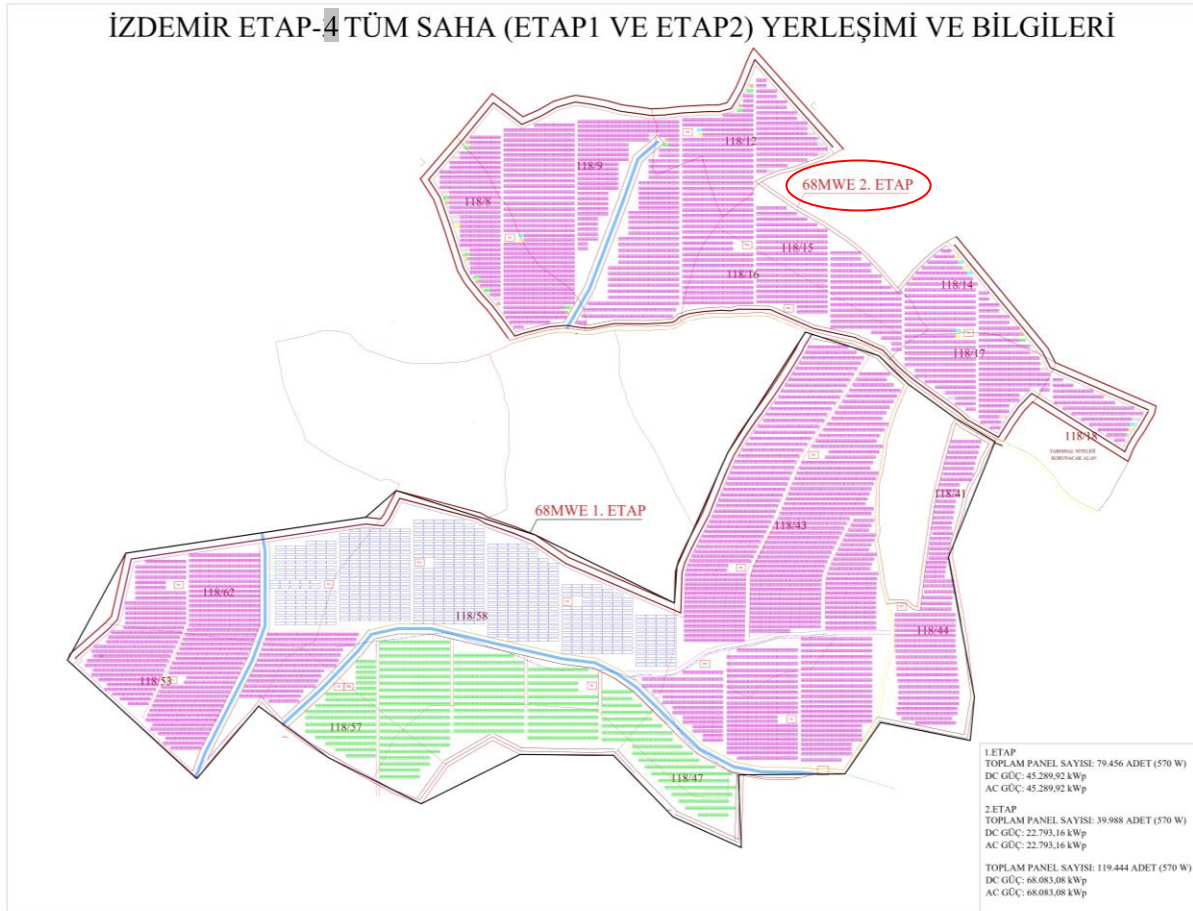
İmar Planını konu alan; Manisa İli, Salihli İlçesi, Hacıköseli Mahallesi 118 ada 8,9,12,14,15,16,17,18 parsellerden oluşmaktadır. Parsellerin yüz ölçümü 273 528,12 m2 dir. Söz konusu parsellerin tamamı İzdemir Enerji Elektrik Üretim Anonim Şirketine aittir.

2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Manisa İli, Salihli İlçesi, Hacıköseli Mahallesi 118 ada 8,9,12,14,15,16,17,18 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde 22.79316 MWm kurulu güce sahip Güneş Enerji Santrali kurulmasına yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na esas temin edilen kurum-kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

3. ÇAĞRI MEKTUBU

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı T.E.İ.A.Ş. tarafından 2499899 Sayılı kurum görüşünde belirtildiği üzere İzdemir Arazi GES-4 Projesi 68,08308 Mwm gücündedir. Çağrı Mektubunun ekinde yer alan Teknik Değerlendirme Raporu'nda ki koordine özetin dışına çıkmadan arazide kurulum yapılacaktır.



Şekil 4. İzdemir Etap-4 Saha Yerleşimi

4. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME OLUMLU BELGESİ

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇED) İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından, 27.12.2024 Tarihli ve 8102 sayılı numaralı ile düzenlenen ve 167,036 Mwm 182,233 ha İzdemir Enerji Elektrik Üretim A.Ş. adına düzenlenen ÇED Olumlu Belgesi bulunmaktadır.

Söz Konusu ÇED Olumlu Belgesi Manisa İli Salihli İlçesi Hacıköseli Mahallesi 118 ada 8,9,12,14,15,16,17,18 parsel numaraları taşınmazları kapsayan ve 22.79316 MWm kurulu güce sahip İşbu planlama alanını da kapsamaktadır.





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



ÇED OLUMLU BELGESİ

29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin 14. maddesi gereğince; "GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALAN GENİŞLEMESİ (TOPLAM KURULU GÜÇ: 167,036 MWM/150 MWE, TOPLAM ALAN: 182,233 HEKTARDAN 194,384 HEKTARA)" projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.

Yahya KESİMAL
Bakan
Çevresel Etki Değerlendirmesi,
İzin ve Denetim Genel Müdürü

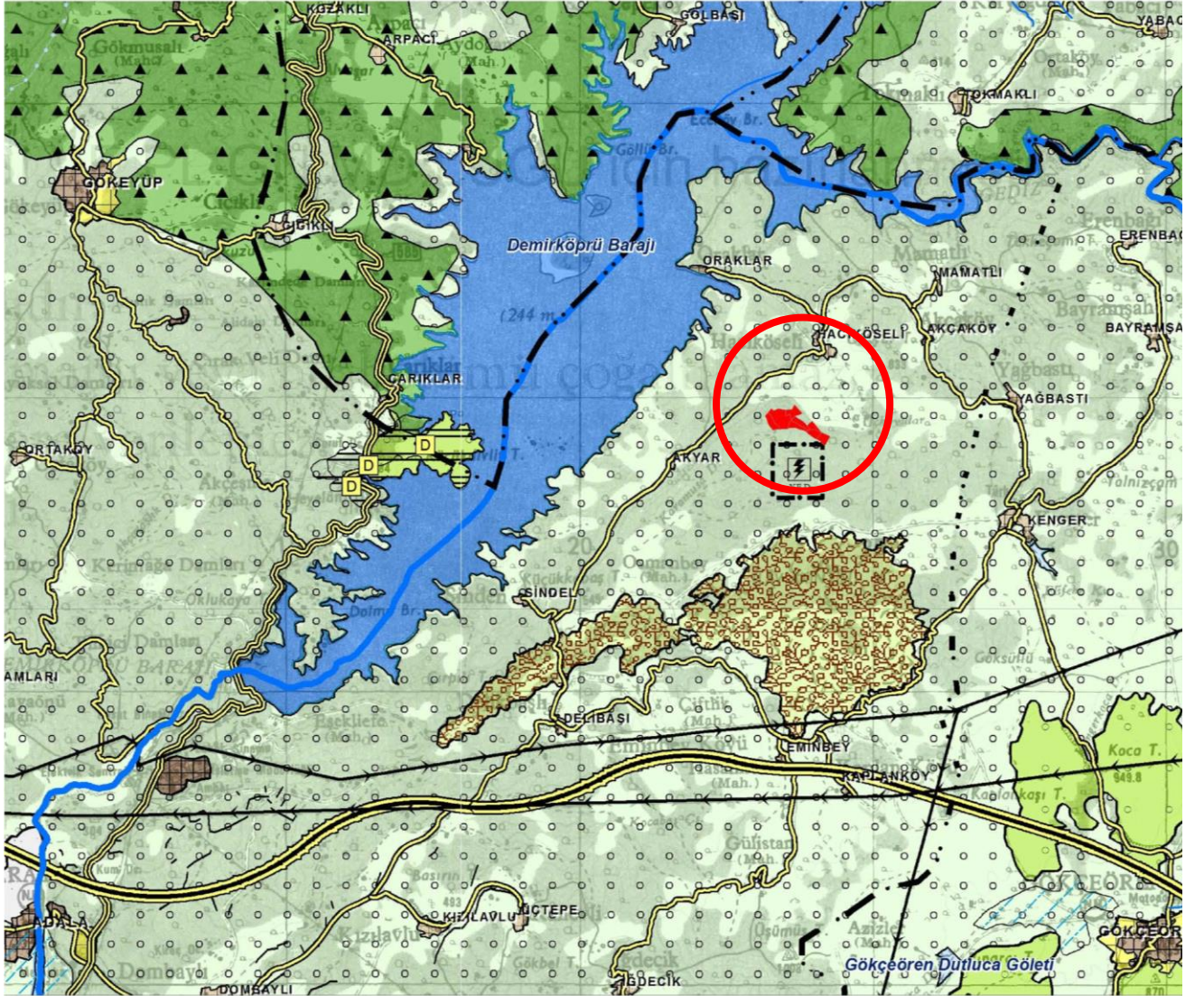
Karar Tarihi : 27.12.2024
Karar No : 8102
Proje Sahibi : İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.
Proje Yeri : Manisa İli, Salihli İlçesi, Manisa İli, Salihli İlçesi, Hacıköseli Mahallesi, Arklar Mevkii, 118 Ada 8- 12- 14- 17- 18
Numaralı Parseller (Alan: 12,151 Hektar)
Kapasite:167,036 Mwm/150 MWe, Toplam Alan:182,233 Hektardan 194,384 Hektara

Şekil 5. ÇED Olumlu Belgesi

5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

5.1. 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 Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 6. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı

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.

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 Tesisleri

8.18.7.2. 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.” hükmü gereğince çevre düzeni planında değişiklik yapılmıştır.

6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanının Güneyinde 45.28992 Mwm gücündeYenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Bu plan İzdemir Enerji Elektrik Üretim A.Ş. ye aittir. Planlama alanın da 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

7. PLAN KARARLARI VE GEREKÇESİ

T.E.İ.A.Ş. Tarafından verilen çağrı mektubu kapsamında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

GES ALANI:

Planlama alanı yaklaşık 27 ha'lık kısmını oluşturmaktadır. Bu alan içerisinde Güneş Panelleri, İdare ve Kontrol Binası, Depo, Otopark, Şalt Binası, Teknik Altyapı vb. gibi kullanımlar yer alacaktır.

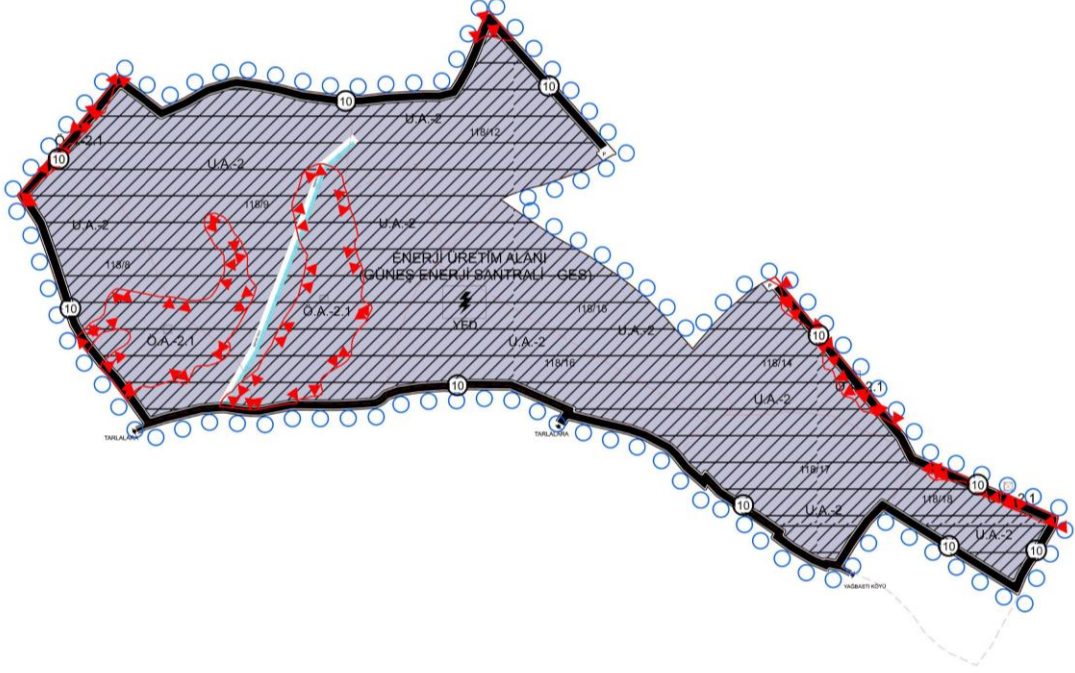
Planlama alanı için Emsal:0.70 ve Yençok: 6.5 m olarak belirlenmiştir.

YOL ALANI:

Planlama alanına 10m genişliğinde 2,06 ha imar yolu önerilmiştir. Bu yolun önerilmesinin sebebi ise; 118 Ada 8,9,12,14 ve 18 Parsellerin kuzey cephesinde bulunan 105 Ada 1 Parsel Orman alanıdır.

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.”

Bu hükme binaen 118 Ada 8, 9, 12, 14 ve 18 Parsellerde Orman sınırından 10m yol bırakılmıştır.



Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

GES alanında 22.79316 MWm gücünde santral kurulacaktır.