

**MANİSA İLİ
SARUHANLI İLÇESİ
DEVELİ MAHALLESİ
749 PARSELDE**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİM ALANI)
(34 MWm)**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK: 1/1000					
PAFTA					
K19D08B2C	K19D08B3B	K19D08B3C	K19D09A1D	K19D09A4A	K19D09A4D

Hazırlayan

FORUM İMAR PLANLAMA

Yüksek Şehir ve Bölge Plancısı

İbrahim ÇAVDAROĞLU

2025



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ KONUMU	1
2. MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI	3
2.1. İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	3
2.2. Meri İmar Planları	3
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	4
3.1. Topografik Görünümü ve Alana Ait Fotoğraflar	4
3.2. 1/1000 Ölçekli Onaylı Halihazır	5
3.3. Mülkiyet Durumu	6
3.4. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu	7
3.5. Çevresel Etki Değerlendirme Durumu	9
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	10
5. PLAN KARARLARI	10

ŞEKİLLER

Şekil 1: İl ve İlçe İdari Bölünüş	1
Şekil 2: Planlama Alanının Konumu	1
Şekil 3: Plan Çalışmasının Yapıldığı Alana İlişkin 1/25000 Ölçekli Topografik Harita	2
Şekil 4: İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	3
Şekil 5: Planlama Alanı Topografik Görünümü ve Fotoğraflar	4
Şekil 6: Halihazır Harita	5
Şekil 7: Kadastral Durum	6
Şekil 8: İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	8
Şekil 9 Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi	9
Şekil 10: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	12

TABLolar

Tablo 1. Halihazır Harita Listesi	5
Tablo 2. Arazi Kullanım Tablosu	11



1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ KONUMU

Ege bölgesinin Manisa bölümünde yer alan Saruhanlı ilçesi, idari açıdan Malatya il sınırları içerisinde kalır ve il merkezinin 27 km kadar batısında yer alır.

Saruhanlı düz ve verimli arazi olan Gediz ovasında yer alır. Gediz Nehri'nin önemli bir kolu olan Kumçayı, ilçenin kenarından geçmektedir. İlçe Ege'yi İstanbul'a bağlayan İzmir-İstanbul devlet karayolunun üzerinde Manisa'ya 19 km, Akhisar'a 33 km uzaklıktadır. Batıyı Anadolu'ya bağlayan demiryolu, topraklarını ikiye bölerek İç Anadolu'ya doğru uzanır. Saruhanlı'nın yüzölçümü 890 km², denizden yüksekliği 43 m'dir. İlçe kuzey ve kuzeydoğusundan Akhisar'a ve Gölarmara'ya batısından Kınık- Bergama, güneyinden Turgutlu ve Ahmetli, güneybatısından Manisa ile çevrelenmiştir. Akdeniz ikliminin etkisindedir.

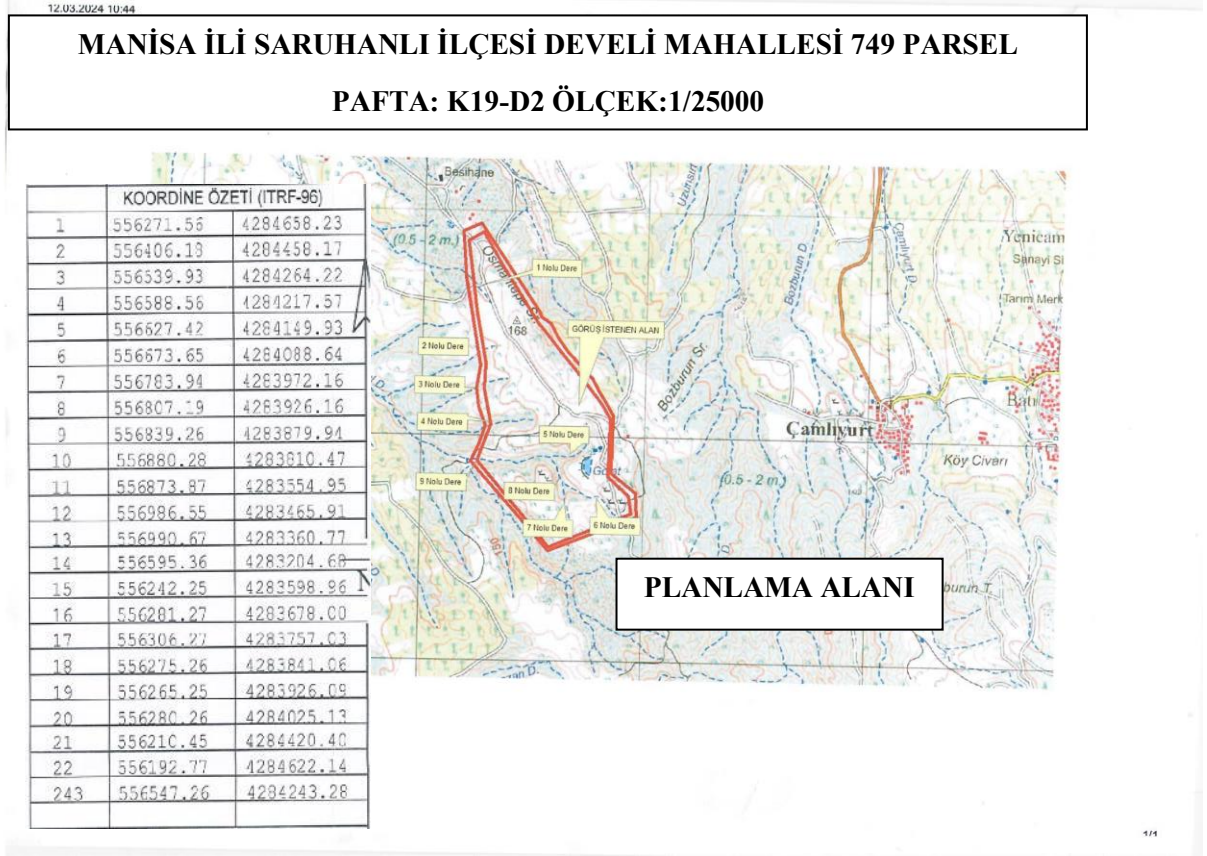


Şekil 1: İl ve İlçe İdari Bölünüş

Planlama alanı 518.504,59 m²'lik alanı kapsamaktadır. Plan çalışmasının yapıldığı 749 parsel no'lu taşınmaz Manisa İli Saruhanlı İlçesi Develi Mahallesiinde yer almaktadır. Tapunun 749 parsel numarasında kayıtlı, toplam 590.754,00 m² büyüklüğündedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Konumu



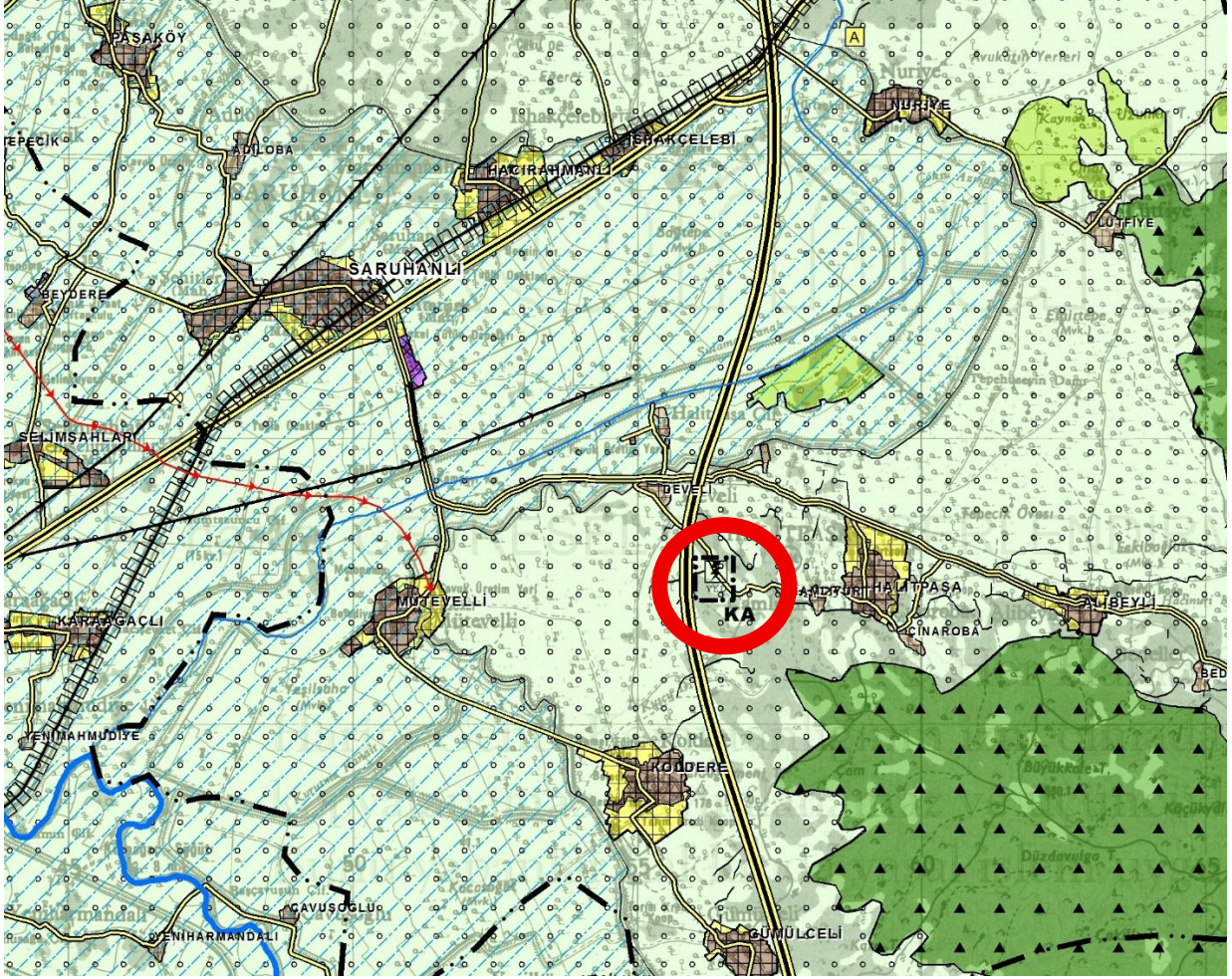
Şekil 3: Plan Çalışmasının Yapıldığı Alana İlişkin 1/25000 Ölçekli Topografik Harita

2.MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI

2.1. İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı Saruhanlı İlçesi, Develi Mahallesi 749 parsel “Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi” amaçlı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (K19 Plan Paftası ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 16.04.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylı Çevre Düzeni İmar Planında “Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi” gösterimindedir.



Şekil 4: İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

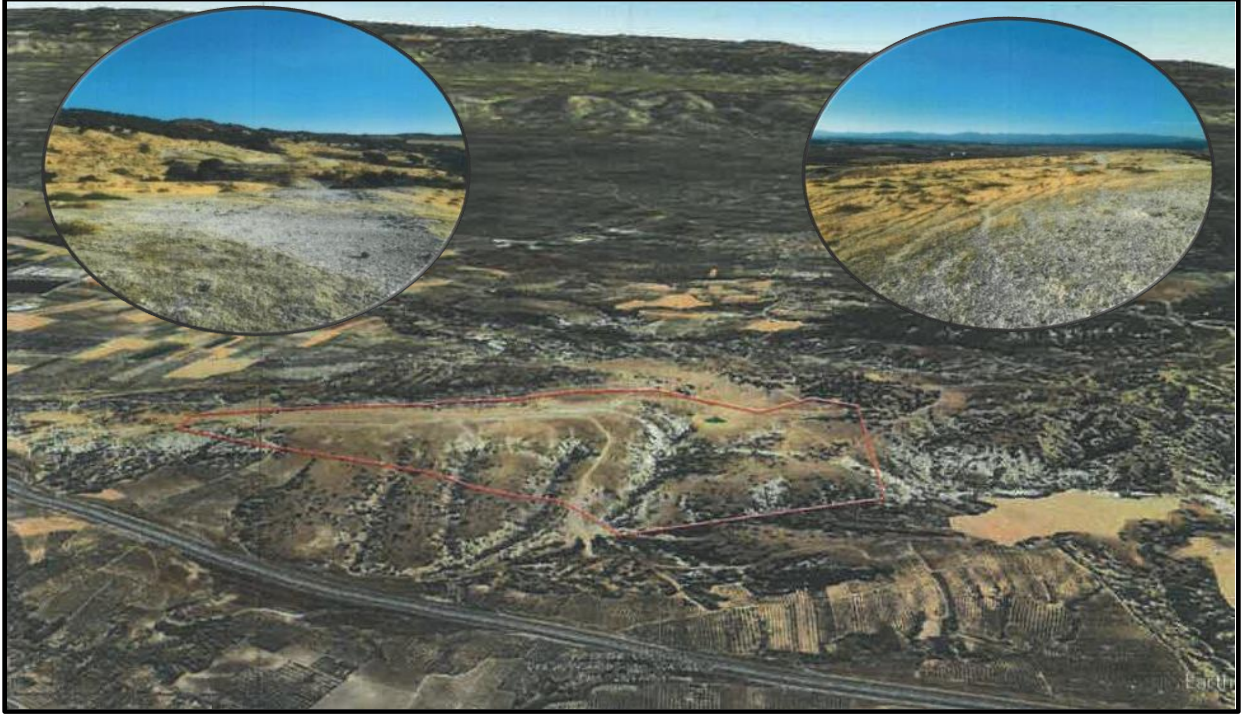
2.2. Meri İmar Planları

Planlama alanı Saruhanlı İlçesi, Develi Mahallesi 749 parsel üzerinde onaylı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı ya da Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. Topografik Görünümü ve Alana Ait Fotoğraflar

İnceleme alanı Manisa ili Saruhanlı ilçesi Develi mahallesi K19-D-08-B-2-C, K19-D-08-B-3-B, K19-D-08-B-3-C, K19-D-09-A-1-D, K19-D-09-A-4-A ve K19-D-09-A-4-D paftaları 749 parselde sınırları belirtilen 59,04 ha büyüklüğündeki araziye kapsamaktadır. İnceleme alanında herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanı Topografik Görünümü ve Fotoğraflar

3.2. 1/1000 Ölçekli Onaylı Halihazır

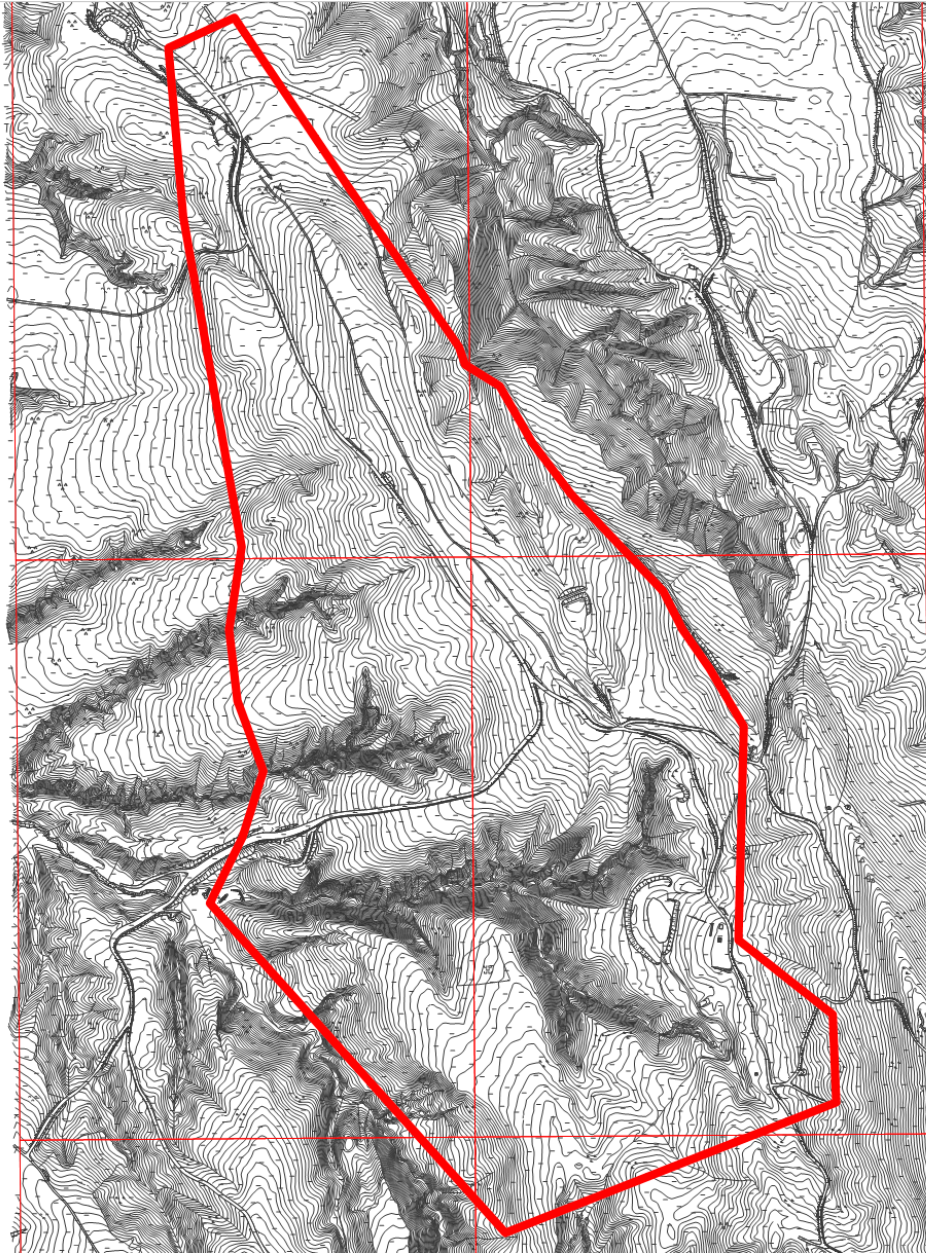
Planlama alanlarına ait halihazır haritalar yüklenici Erdoğan Harita Müh. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından 30.10.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı 2 adet 1/5000 ölçekli paftadan, 6 adet 1/1000 paftadan oluşmaktadır.

Tablo 1. Halihazır Harita Listesi

Sıra Adı	Pafta Adı	Ölçek	Sıra No	Pafta Adı	Ölçek
1	K19-D-08-B	1/5000	5	K19-D-08-B-3-C	1/1000
2	K19-D-09-A	1/5000	6	K19-D-09-A-1-D	1/1000
3	K19-D-08-B-2-C	1/1000	7	K19-D-09-A-4-A	1/1000
4	K19-D-08-B-3-B	1/1000	8	K19-D-09-A-4-D	1/1000

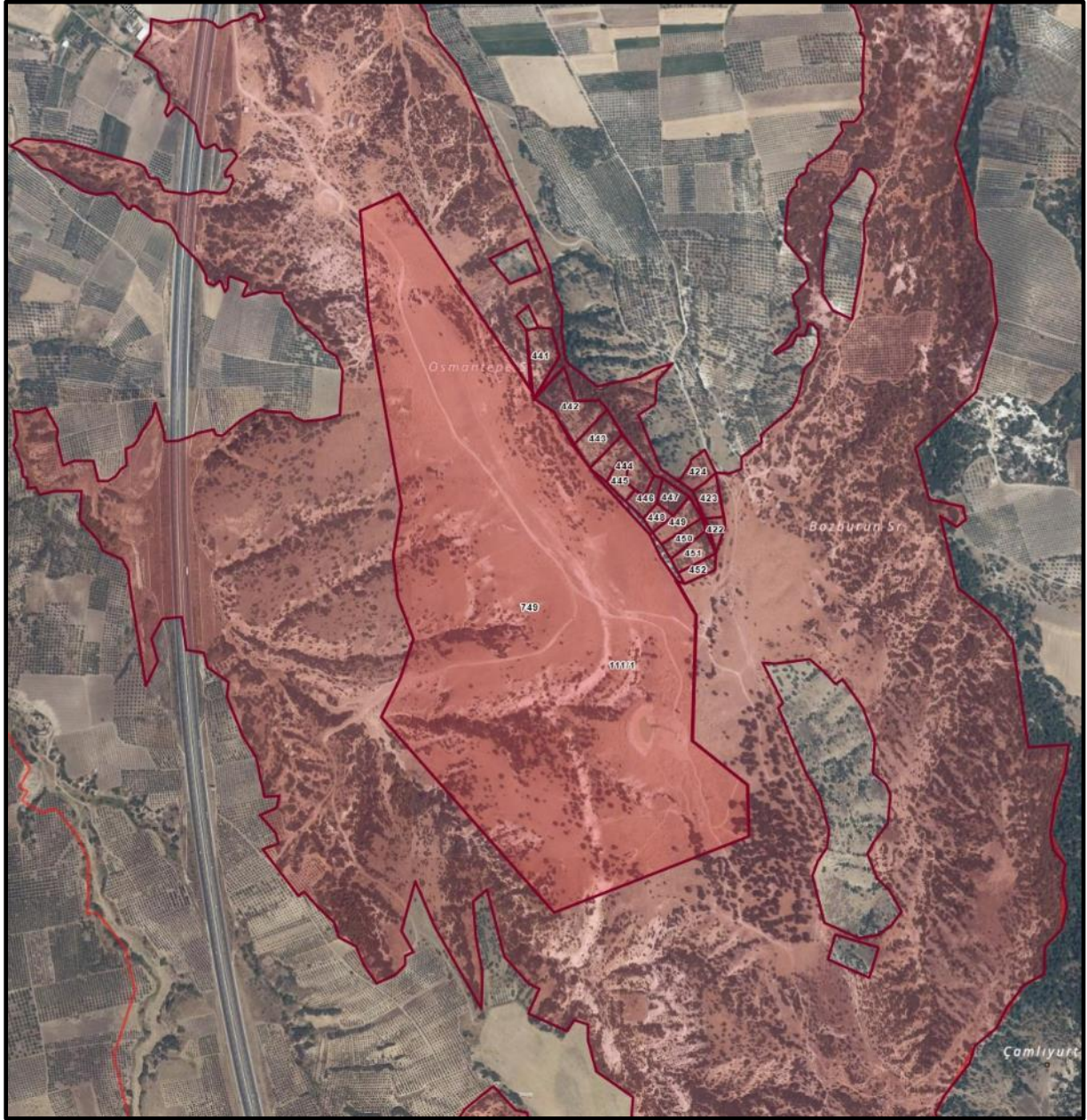
Kaynak: Onaylı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Halihazır Haritalar, 2024



Şekil 6: Halihazır Harita

3.3.Mülkiyet Durumu

Planlama alanı Manisa İli Saruhanlı İlçesi Develi Mahallesi 749 no'lu parsel içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz niteliği Hali Arazidir. Mülkiyeti maliye hazinesine aittir.



Şekil 7: Kadastral Durum

T.C. Manisa Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü tarafından, Saruhanlı İlçesi, Develi Mahallesi, 749 parsel numaralı 590.954,00 m² yüzölçümlü taşınmazın 06.06.2024 tarihinde yapılan İrtifak hakkı ihalesinde, "Güneş Enerjisi Santrali" kurmak amacıyla, geçici ihalesi yapılmış olup, 10/06/2024 tarih ve 9709556 sayılı onayları ile uygun görüldüğü, 26.06.2024 tarihli sözleşmeye göre 26.06.2025 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süreyle ön izin süresi İl Müdürlüğünün onayı ile uygun görülmüş, ön izin süresi, 26.06.2025 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süreyle uzatılmıştır.

Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Develi, Gümülceli, ve Koldere Mahalleleri sınırlarında kalan ve dilekçeniz ekinde koordinatları verilen Eğrigöl Orman İşletme Şefliği Yol Şebeke Planında 113 no'lu Kodlu Orman yolunun bir kısmı 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 1. maddesine göre Orman Sayılan Yerlerdendir. Develi Mahallesi 749 parseldeki GES planlamasında bahse konu vaziyet planında gösterilen Eğrigöl Orman İşletme Şefliği Yol Şebeke Planında 113 Kod numarasıyla planlı orman yolunun kullanılması izni verilmiştir.

3.4. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

749 nolu taşınmaz için hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Müdürlüğü tarafından 31.12.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Çalışma alanında %10-20 aralığında olup, orta eğimli alanlar olarak tanımlanmaktadır.

Planlama alanının genelinde Ö.A.2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan çalışmalar neticesinde ve MTA tarafından hazırlanmış olan 1/25.000 ölçekli K19-D2 jeoloji haritasında, üst miyosen yaşlı Gediz Formasyonunda (Tmg) kalav ve yapılan sondajlarda sarımsı renkli Kumtaşı-Çamurtaşı-Kireçtaşı birimi tespit edildiği belirtilmiştir.

Sonuç ve Öneriler

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şeyler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şeyler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şeyler ve kazı şeyleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapılan ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey sulara, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde

alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

749 nolu taşınmaz için hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Müdürlüğü tarafından 31.12.2024 tarihinde onaylanmıştır.

İL	: Manisa	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ	
İLÇE	: Saruhanlı	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
KÖY/MAH	: Develi Mahallesi		
PAFTA	: 6 Adet 1/1000 Ölçekli ve 2 adet 1/5000 Ölçekli Paftalar	Özge KURBAN GÜLDÜ Jeoloji Mühendisi	Eyüp ÇİMENTEPE Jeofizik Mühendisi
YERBİS ID	: 24001200102374		

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Mehmet YILMAZ
Jeoloji Mühendisi

Hafize ÇEBİ
Jeofizik Mühendisi

Asuman TEKİN DEĞİRTAŞ
Jeoloji Mühendisi

Mehmet İZZET KAYA
Jeoloji Mühendisi

Vildan YILDIRIM
Jeoloji Mühendisi

1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

27.12./2024

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dalresi Başkanı

27.12./2024

Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

31.12./2024

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 8: İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

3.5. Çevresel Etki Değerlendirme Durumu

10.03.2025 karar tarihli Çevresel Etki Değerlendirme Belgesinde “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı verilmiştir.



Şekil 9 Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin kurum/kuruluşlardan imar planına esas kurum görüşleri alınmıştır. Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Develi Mahallesi 749 parselde güneş enerji santrali yapılmasına ilişkin imar planı çalışmasına esas kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

5. PLAN KARARLARI

Rüzgar, Güneş, Jeotermal ve Biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesislerinin kurulması amacıyla yapılan önlisans veya lisanssız elektrik üretim faaliyeti başvuruları için 6446 sayılı Kanunun 7inci maddesinin dördüncü ve dokuzuncu fıkraları kapsamında oluşturulan Genel Müdürlüğümüz görüşleri; başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazısında belirtilen alanın görüş verdiğimiz diğer elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda yapılmıştır.

Ön lisans, Egesa Elektrik İnşaat Enerji Üretim Anonim Şirketi'ne Manisa İlinde kurulması planlanan Saruhanlı -1 GES adındaki depolamalı elektrik üretim tesisinin yatırıma başlanabilmesi için gerekli onay, izin, ruhsat ve benzerlerinin alınabilmesi amacıyla 02/11/2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 02/11/2023 tarihli ve 12165-18 sayılı kararı ile verilmiştir. Saruhanlı- 1 Depolamalı GES için Kurulu Güç: 34 MWm/34 MWm- 52,30 Ha/Depolama Kurulu Güç: 34 MWh/34 MWm- 0,05 Ha olarak belirlenmiştir.

Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Develi Mahallesi sınırları içerisindeki 749 Parsel No'lu taşınmaz üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Alanı (GES) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanında 460.637,24 m² Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES), 3.033,45 m² Enerji Depolama Alanı, 4.357,81 m² Su Yüzeyi (Dere Yatağı), 792,78 m² genel otopark alanı ve 49.631,99 m² yol olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları; Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) Emsal=0,70 Yençok=6,50 metre yaklaşma mesafeleri Orman görüşünde belirtilen yollar ve fonksiyonlar arası 3 metre diğer cephelerden 5 metre, Enerji Depolama Alanı Emsal=0,50 Yençok=7,50 metre yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir. ÇED Etki Değerlendirme Belgesinde belirtildiği gibi projenin toplam kurulu gücü 34 MWm olarak belirlenmiştir.

Tablo 2. Arazi Kullanım Tablosu

Alan Kullanımları	Alan Kullanımları(m ²)	Oran (%)
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES)	460.637,24	86,72
Enerji Depolama Alanı	3.033,45	0,57
Su Yüzeyi(Dere Yatağı)	4.357,81	0,82
Genel Otopark Alanı	792,78	0,15
Yol	49.631,99	11,73
Toplam	518.504,59	100

Kaynak: İmar Planı Çalışmaları

Yapılan imar planı çalışmasının amacı ortaya çıkan bir ihtiyacı karşılamaya yöneliktir. Hazırlanan öneri imar planı Çevre Düzeni Planı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde düzenlenmiştir.

Bu çalışmada değinilmeyen hususlar hakkında, 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve yönetmeliklerine, ilgili diğer kanun ve yönetmeliklere uyulacaktır.

