



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

**MANİSA İLİ, TURGUTLU İLÇESİ, AKKÖY MAHALLESİ
907 PARSEL
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) (1.4715 MWm)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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

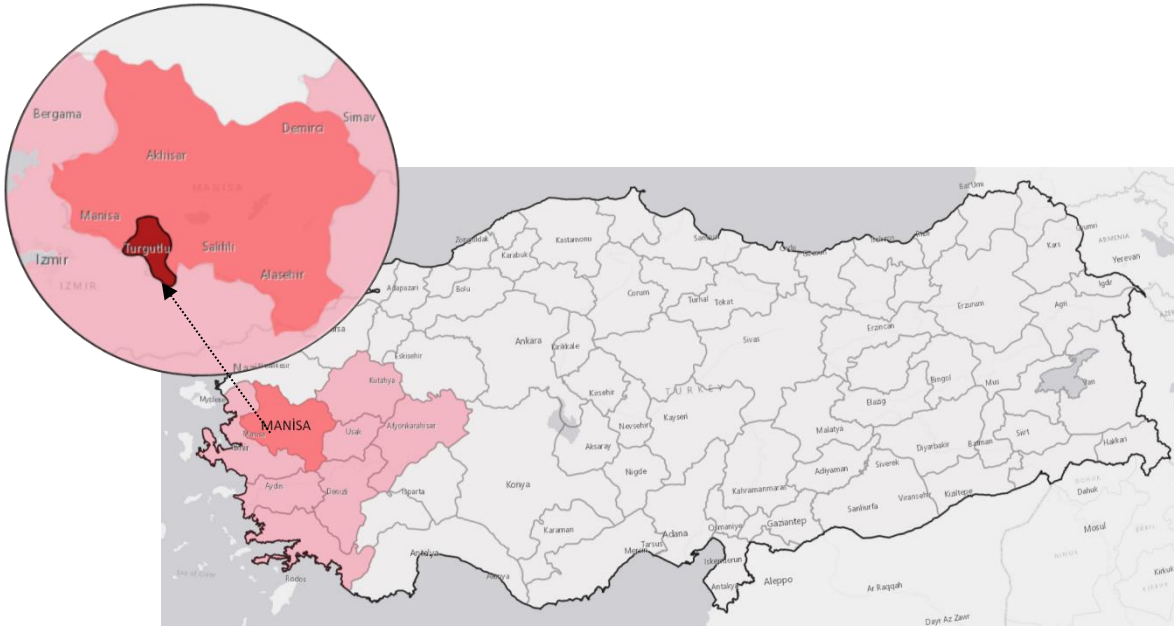
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
<i>1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ</i>	<i>4</i>
<i>1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</i>	<i>4</i>
<i>1.3. MÜLKİYET DURUMU</i>	<i>5</i>
<i>1.4. ULAŞIM ŞEMASI</i>	<i>6</i>
2. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	7
3. ÇAĞRI MEKTUBU.....	7
4. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED)	7
5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	8
5.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	8
6. PLAN KARARLARI	9

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Manisa, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan bir ildir. Coğrafi olarak $38^{\circ} 37'$ ve $39^{\circ} 52'$ kuzey enlemleri ile $27^{\circ} 59'$ ve $29^{\circ} 42'$ doğu boylamları arasında yer almaktadır. İl, kuzeyde Kütahya, doğuda Uşak, batıda İzmir, güneyde Aydın ve Denizli illeriyle komşudur. Manisa ilinin coğrafi konumu, Ege Denizi'ne yakın olması ve kara yolları üzerinde bulunması nedeniyle stratejik bir öneme sahiptir.

Turgutlu, Manisa ilinin ilçelerinden biridir. İlçe, doğusunda Ahmetli, batısında Manisa, Kemalpaşa, kuzeyinde Saruhanlı, güneyinde Ödemiş ve Bayındır ilçeleri ile çevrilidir. Ege Denizi'nin 55 km doğusunda olup denizden yüksekliği 78 metredir. Yüz ölçümü 530 km'dir.

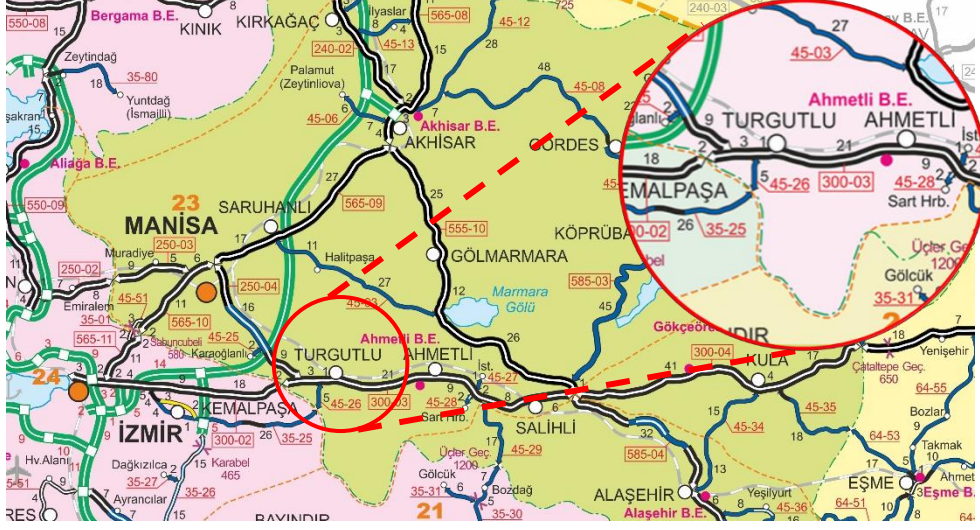


Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

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 İli, İzmir-İstanbul güzergâhında yer alan bir il olduğu için İzmir ile yoğun bir etkileşim içerisinde bulunmaktadır. Bu durum, Manisa-İzmir arasındaki trafik akışında yoğunlaşmaya sebebiyet vermektedir. Planlama Alanının bulunduğu Turgutlu ilçesi İzmir-Uşak Karayolu güzergahında yer almaktadır.

Demiryolu ulaşımında ise Manisa önemli bir kavşak noktasıdır. Bandırma-Balıkesir demiryolu ile Uşak-Manisa demiryolu il merkezinde birleşmektedir. 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

Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Akköy Mahallesi'ndeki plan değişikliği, 907 parseli kapsamaktadır. Söz konusu alanda yer alan 907 nolu parsel 31.300,00m² olup tapuda ULU MADEN TERMAL TURİZİM DERİ KUYUCULUK A.Ş. adına kayıtlıdır.

2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Akköy Mahallesi, 907 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 1.4715 MWm kurulu güce sahip Güneş Enerji Santrali kurulmasına yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas temin edilen kurum-kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

3. ÇAĞRI MEKTUBU

Gediz Elektrik tarafından 66033 Sayılı kurum görüşünde belirtildiği üzere Ulu Maden Termal Projesi 1.4715 Mwm gücündedir. Çağrı Mektubunun ekinde yer alan Teknik Değerlendirme Raporu'nda ki koordine özetin dışına çıkmadan arazide kurulum yapılacaktır.

4. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED)

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇED) İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 22.07.2024 tarih ve E-2024273 sayı numaralı ile düzenlenen ve 1,48 Mwm 3,13 ha Ulu Maden Termal Turizm Deri Kuyumculuk A.Ş. adına düzenlenen "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Belgesi bulunmaktadır. Söz Konusu ÇED Gerekli Değildir Belgesi Manisa İli, Turgutlu İlçesi Akköy Mahallesi 907 parsel numaraları taşınmazları kapsayan ve 1.4715 Mwm kurulu güce sahip planlama alanını kapsamaktadır.

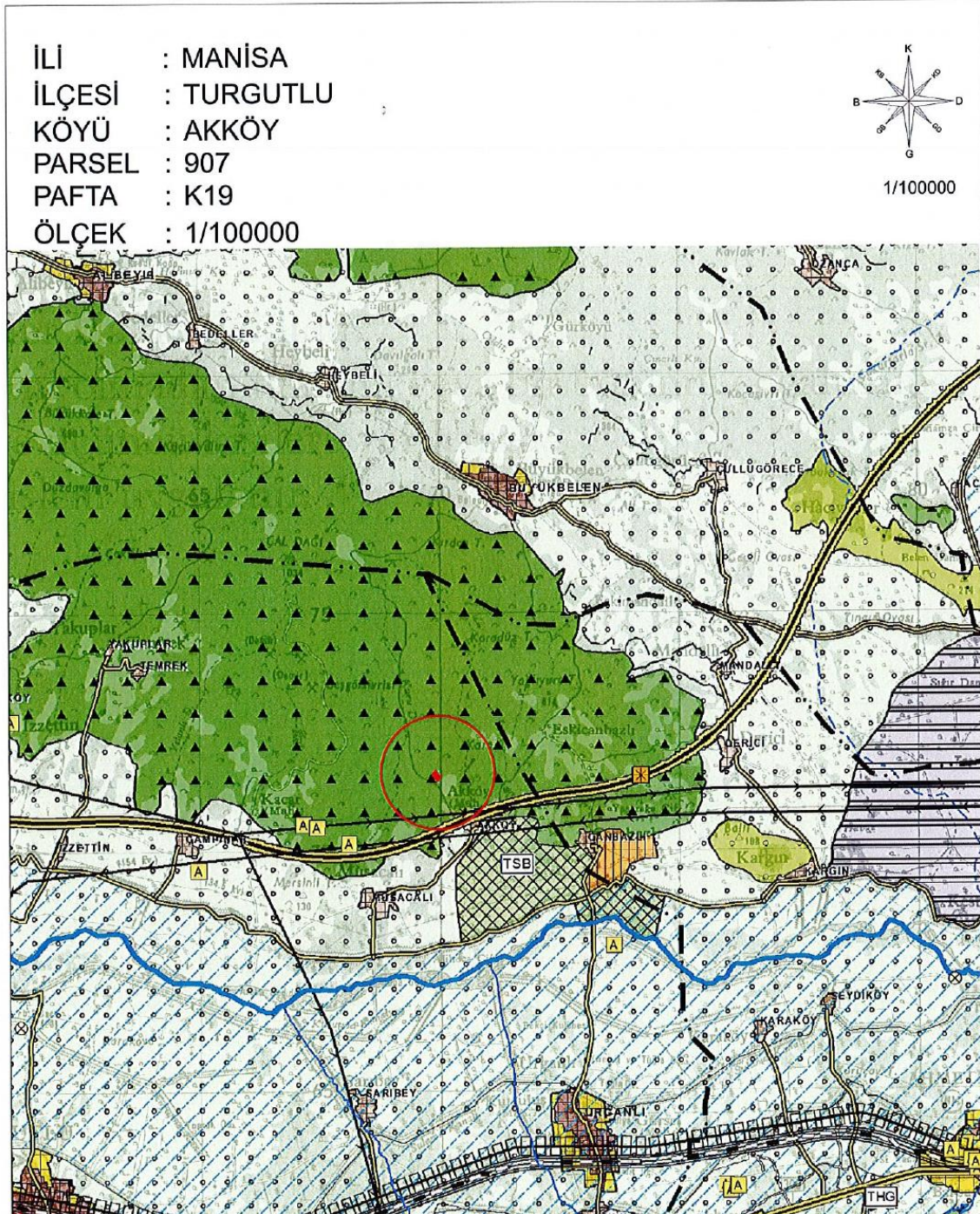


Şekil 5. ÇED Gerekli Değildir Belgesi

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 Arazisi” 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 Hükümlerinde;

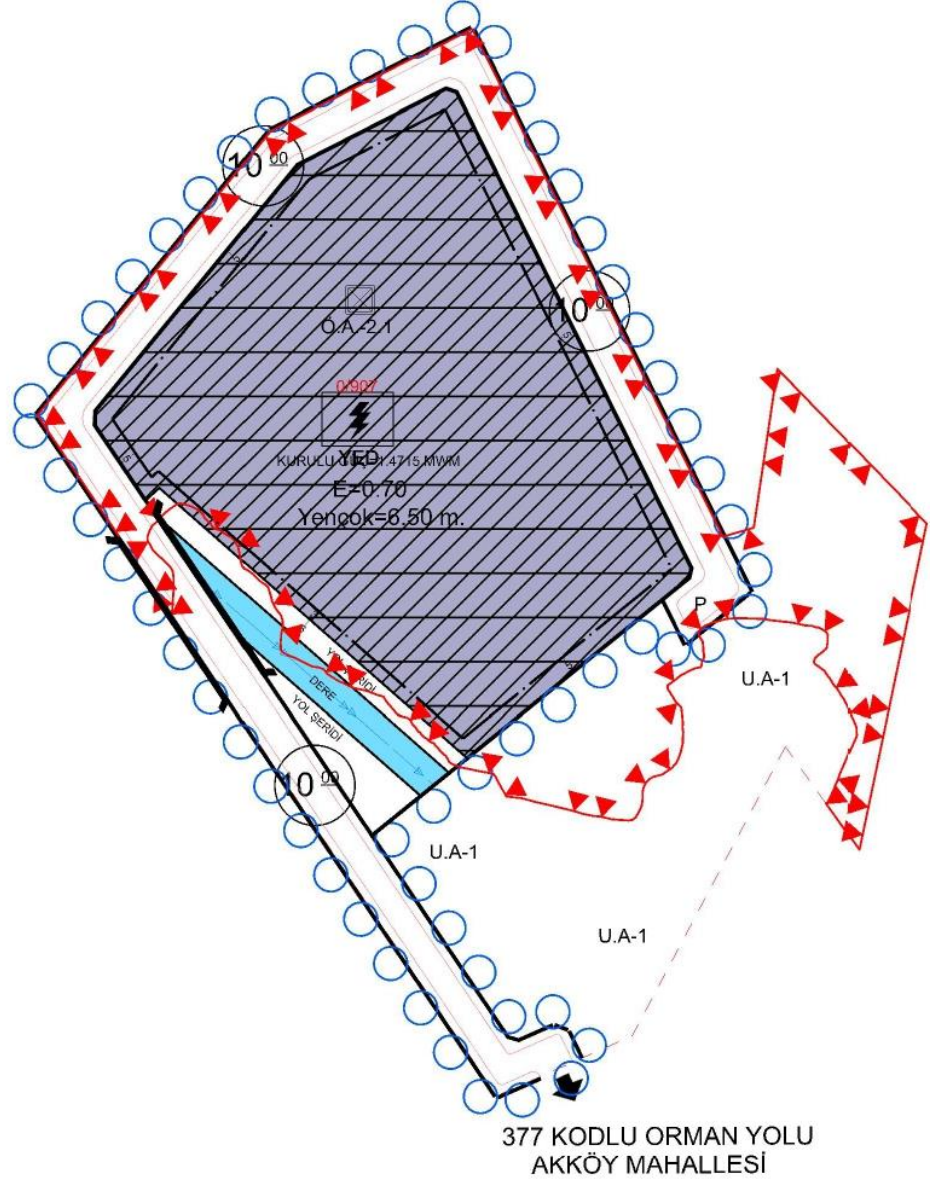
“8.18.7.Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Sistemleri,

8.18.7.2. 5346 sayılı yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik enerjisi üretimi amaçlı kullanımına ilişkin 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.” denilmektedir.

6. PLAN KARARLARI

Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Akköy Mahallesi 907 parselde 1.4715 MWm gücünde, yapılaşma koşulları E=0,70 Yençok=6,5m olacak şekilde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerjisi Santrali) kurulacaktır. Güneş enerjisinden elektrik üretimi yapılacak alanda enerji üretim, dağıtım ve depolamaya yönelik donanımlar ve yapılar bulunacaktır.

Planlama alanına, 10 m genişliğinde 8305 m² imar yolu önerilmiştir. Bahse konu alan, Güney kısmın da yer alan 377 kodlu orman yoluna bağlanmaktadır.



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı