

SARUHANLI (MANİSA)

KOLDERE MAHALLESİ,
124 ADA 16-17-145-146 PARSELLERE İLİŞKİN

UYGULAMA İMAR PLANI

VE

124 ADA 147 PARSELE İLİŞKİN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdüproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS:0 236 713 09 36
M. PAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALIHLI/MANİSA
www.etudproje.com.tr

EKİM, 2022

MANİSA

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
4. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ
5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU
6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI
7. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ
8. ÖNCEKİ PLAN VE MAHKEME KARARLARI
9. KURUM GÖRÜŞLERİ
10. PLANIN GEREKÇESİ
11. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI
12. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri.....	4
Harita 2: Manisa İlinin Bölgedeki Yeri	4
Harita 3: Saruhanlı İlçesinin Manisa'daki Yeri	4
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1	5
Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-2	5
Harita 6: Saruhanlı ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı.....	6
Harita 7: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantısı	6
Harita 8: Planlama Alanı ve Çevresinin Kadastral Durumu	7
Harita 9: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası.....	8
Harita 10: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Harita 11: Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	10
Harita 12: Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	10
Harita 13: Öneri Uygulama İmar Planı	21

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mülkiyet Tablosu	7
Tablo 2: Arazi Kullanım Tablosu	20

1. AMAÇ VE KAPSAM

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi, Koldere Mahalle sınırları içerisinde yer alan 124 ada 16-17-145-146 parseller Nazım İmar Planına, 124 ada 147 parsel de Nazım İmar Planı değişikliğine konu edilmiştir. Söz konusu parseller tapuda Mehmet Mustafa Güres, Ömer Güres ve Güres Tavukçuluk Üretim Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. 124 ada 16 parsel 8.856,34 m² yüzölçümünde ve tarla vasfında, 124 ada 17 parsel 12.654,21m² yüzölçümünde ve tarla vasfında, 124 ada 145 parsel 14.398,17 m² yüzölçümünde ve tarla vasfında, 124 ada 146 parsel 5.965,81 m² yüzölçümünde ve tarla vasfında, 124 ada 147 parsel 9.595,26 m² yüzölçümünde ve arsa vasfındadır. Halihazırda 16 ve 17 parseller üzerinde her hangi bir yapı bulunmamakta olup üzerinde gübre depolanan boş arazi konumundadır. 145 parsel üzerinde gübre kurutma tesisi, 146 parsel üzerinde viyol tesisi ve gübre deposu, 147 parsel üzerinde gübre üretim tesisi ve gübre deposu bulunmaktadır.

124 ada 147 parsel Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2018 tarih ve 290 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Tavuk Kümesi ve Gübre Kurutma Tesisi) olarak planlıdır. Diğer 124 ada 16-17-145-146 parsellere ilişkin imar planı bulunmamaktadır.

Güres Group, Yumurta Üretim Tesislerinden Yem Fabrikalarına, Viyol Fabrikasından Kuluçka, Yarka ve Damızlık Üretim Tesislerine, biokütle Enerji Santralinden, Gübre Üretim Tesisinden Kafes ve Ekipman üretim Fabrikasına, ülkemizin tek çatı altında toplanmış, en büyük tam entegre yumurta üretim tesisidir. Firma gıda üretimine bağlı olarak geri dönüşüm adına, tavuk kümeslerinden çıkan gübrelerin organik gübre olarak geri dönüşümü ile birlikte tavuk gübrelerinin gübre kurutucularında kurutarak biokütle enerji santralinde yakarak enerji olarak geri dönüşümünü sağlamaktadır. Ayrıca geri dönüşümlü kağıt ve karton atıklardan viyol tesisinde viyol üretimi yapılmaktadır. Bu bağlamda Güres Tavukçuluk Üretim Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi; Şirketin kendi bünyesindeki tavuk kümeslerinden ortaya çıkan dışkıların; gerekli işlemlerden geçirerek güneyindeki Biokütle Enerji Tesisinde yakıt olarak kullanılması ile birlikte organik gübre haline getirmesi ve geri dönüşümlü kağıt ve karton atıklardan viyol üretimi yapabilmek için, 124 ada 147 parsel de İmar Planı değişikliği, 124 ada 16-17-145-146 parsellerde İmar Planı ile "Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)" alanı planlanması talep edilmiştir.

Talep doğrultusunda 124 ada 16-17-145-146 parsellere ilişkin Nazım İmar Planı, 124 ada 147 parsel ile ilişkin de Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmış, hazırlanan planlar Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih ve 2022/558 sayılı kararı ile kabul edilerek, 27.09.2022-27.10.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih ve 2022/558 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve değişikliği doğrultusunda, 124 ada 16-17-145-146 parsellere ilişkin Uygulama İmar Planı, 124 ada 147 parsel ile ilişkin de Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

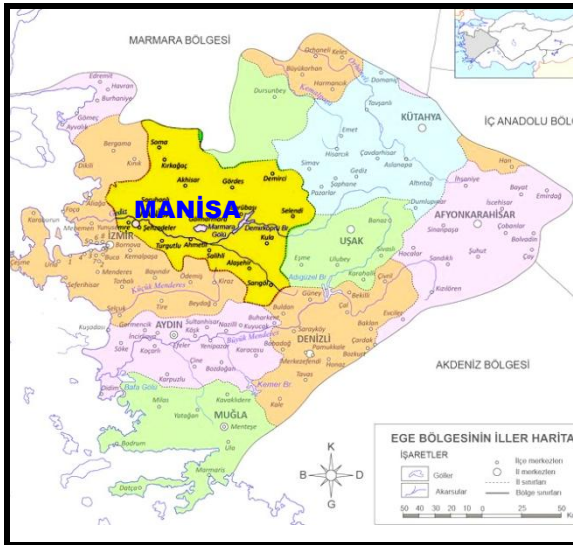
Bu rapor hazırlanan; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin açıklamaları içermektedir.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.413.041 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir. Manisa Merkez İlçe Nüfusu 400.000'e yaklaşır ve bu özellikleriyle Manisa, 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı yasa ile Büyükşehir Belediyesi olmuştur ve 17 ilçeye sahiptir. Manisa'nın ilçelerinden biri olan Saruhanlı, Manisa il merkezine 21 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 59 km. uzaklıkta bulunur. Saruhanlı ilçesi Manisa ilinin kuzeydoğusunda yer alır. Manisa ilinin nüfus bakımından 8. büyük ilçesi konumundadır. İlçenin kuzeydoğu ve doğusunda Akhisar, Gölçmarmara; kuzeybatısında Kınık; güneyinde Turgutlu, Ahmetli; güneybatısında Manisa ile çevrilidir.



Harita 1: Manisa ilinin Türkiye'deki Yeri

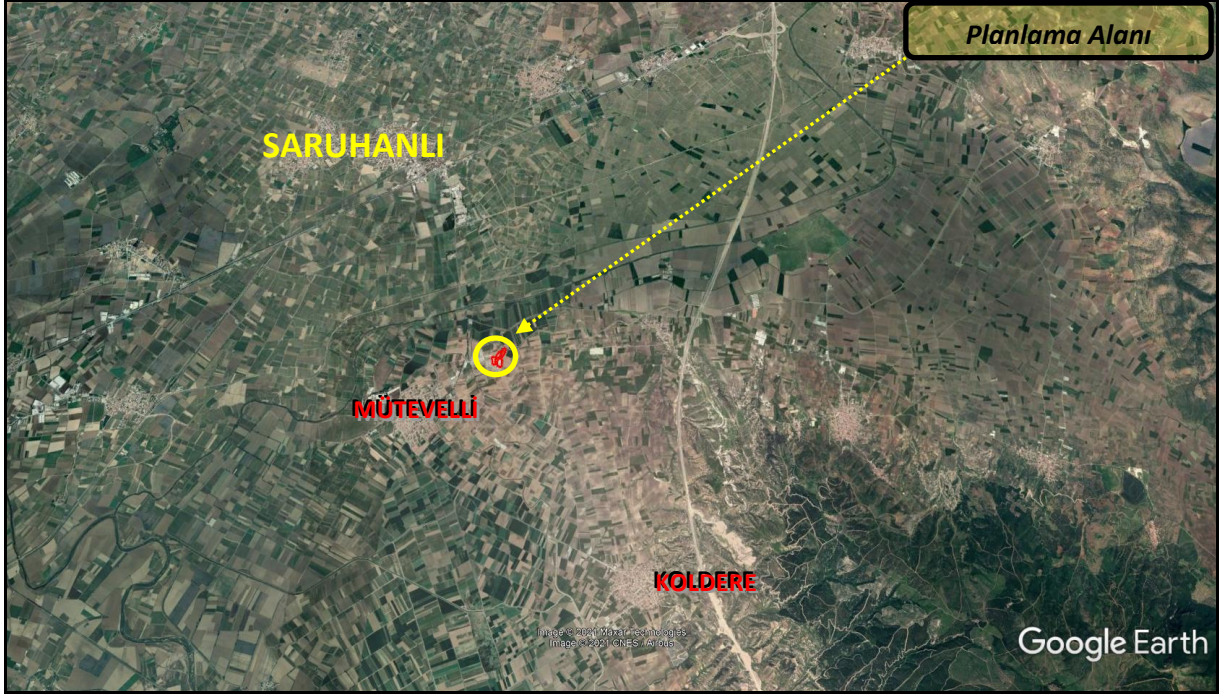


Harita 2: Manisa ilinin Bölgedeki Yeri

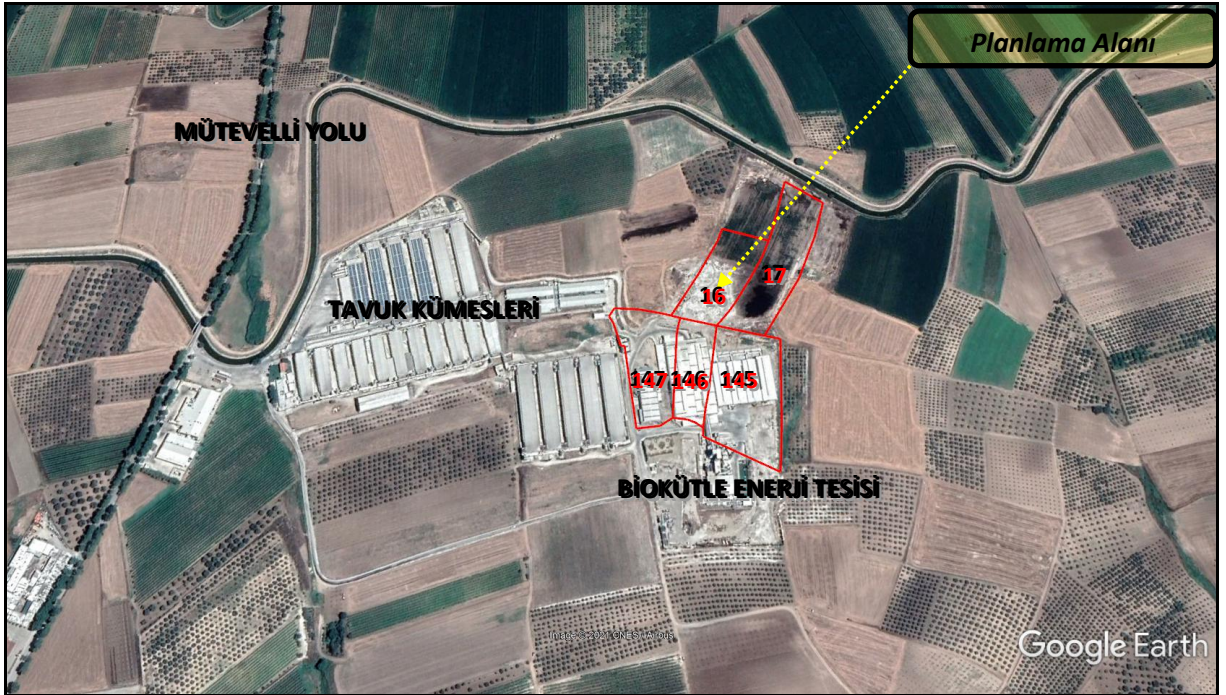


Harita 3: Saruhanlı İlçesinin Manisa'daki Yeri

Planlama alanı, Saruhanlı İlçe merkezinin 4.5 km güneyinde, Koldere Mahallesi sınırları içerisinde, Kumçay caddesinin güneyinde ve Mütevelli köy yolunun doğusunda yer almaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1



Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-2

3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Saruhanlı ilçesi, Manisa il merkezine 17 km. uzaklıkta bulunur. Saruhanlı ilçe merkezi İzmir-İstanbul Devlet Karayolu ve İzmir-Bandırma, İzmir-Ankara Devlet Demiryolu hatları üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliği yapılan alan ise, Manisa-Akhisar yolunun 4.5 km güneyinde, Saruhanlı-Manisa yolu Kumçay caddesinin güneyinde ve Mütevelli köy yolunun doğusunda yer almaktadır.



Harita 6: Saruhanlı ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı



Harita 7: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantısı

4. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plana konu edilen parseller Manisa ili, Saruhanlı İlçesi, Koldere Mahallesi tapulama sınırında kalmaktadır. 124 ada 16 parsel 8.856,34 m² yüzölçümünde ve tarla vafında, 124 ada 17 parsel 12.654,21m² yüzölçümünde ve tarla vafında, 124 ada 145 parsel 14.398,17 m² yüzölçümünde ve tarla vafında, 124 ada 146 parsel 5.965,81 m² yüzölçümünde ve tarla vafında, 124 ada 147 parsel 9.595,26 m² yüzölçümünde ve arsa vafındadır. Halihazırda 16 ve 17 parseller üzerinde her hangi bir yapı bulunmamakta olup üzerinde gübre depolanan boş arazi konumundadır. 145 parsel üzerinde gübre kurutma tesisi, 146 parsel üzerinde viyol tesisi ve gübre deposu, 147 parsel üzerinde gübre üretim tesisi ve gübre deposu bulunmaktadır.

Tablo 1: Mülkiyet Tablosu

PARSEL	MALİKİ	VASFI	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	HİSSE ORANI
124/16	ÖMER GÜRES	TARLA	8.856,34	TAM
124/17	ÖMER GÜRES	TARLA	12.654,21	TAM
124/145	MEHMET MUSTAFA GÜES	TARLA	14.398,17	TAM
124/146	ÖMER GÜRES	TARLA	5.965,81	TAM
124/147	GÜRES TAVUKÇULUK ÜRETİM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	9.595,26	TAM

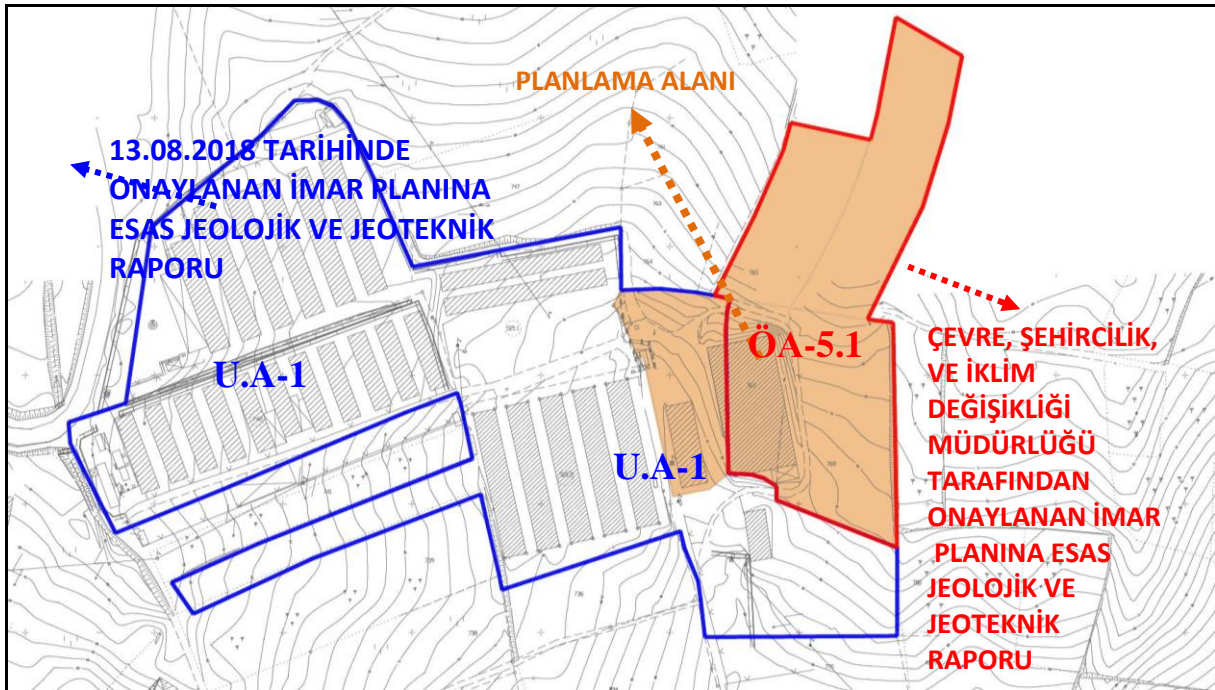


Harita 8: Planlama Alanı ve Çevresinin Kadastral Durumu

5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plan değişikliğine konu olan 124 ada 147 parselle ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 13.08.2018 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır. Bu rapora göre; yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan (U.A-1): Zemin Ortamlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında UA-1 simgesiyle gösterilmiştir. Plana konu olan 124 ada 16-17-145-146 parsellere ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır. Bu rapora göre yerleşime uygunluk açısından Önlemleri Alan 5.1 (ÖA – 5.1) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme - Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

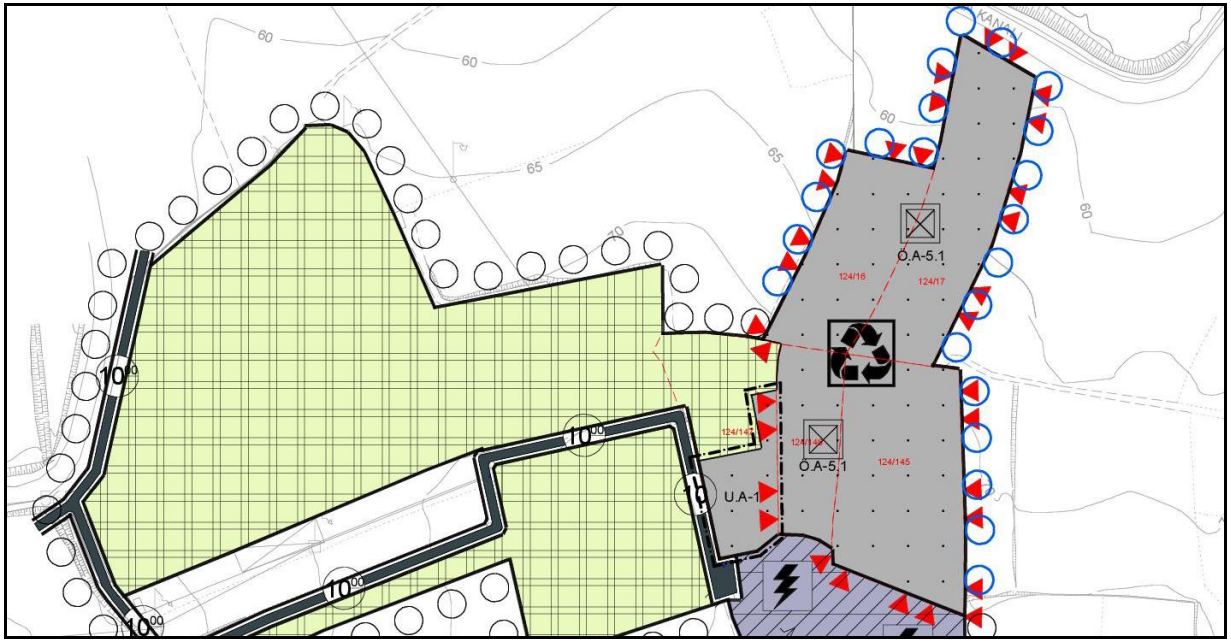
Önlemleri Alan 5.1 (ÖA – 5.1) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme - Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar; topoğrafik eğimin %1-%10 ve %11-%20 arasında olduğu, inceleme alanını 1/25000 ölçekli MTA' nın hazırladığı jeoloji haritasında Tpd ile simgelendirilen Pliyosen yaşlı Dentritik (kumtaşı-çamurtaşı-kiltaşı) içerisinde kalmaktadır. Laboratuar verilerinden gözlenebileceği gibi birleşik zemin sınıflamasına göre CIM, siSa, ciSa, ciGr türü siltli, kumlu, killi ve çakıl ağırlıklı olarak bulunmakta olup, zemin heterojen bir yapıya sahip olmasından dolayı olası mühendislik problemlerinin (oturma, şişme, taşıma gücü) gözlenebileceği önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.



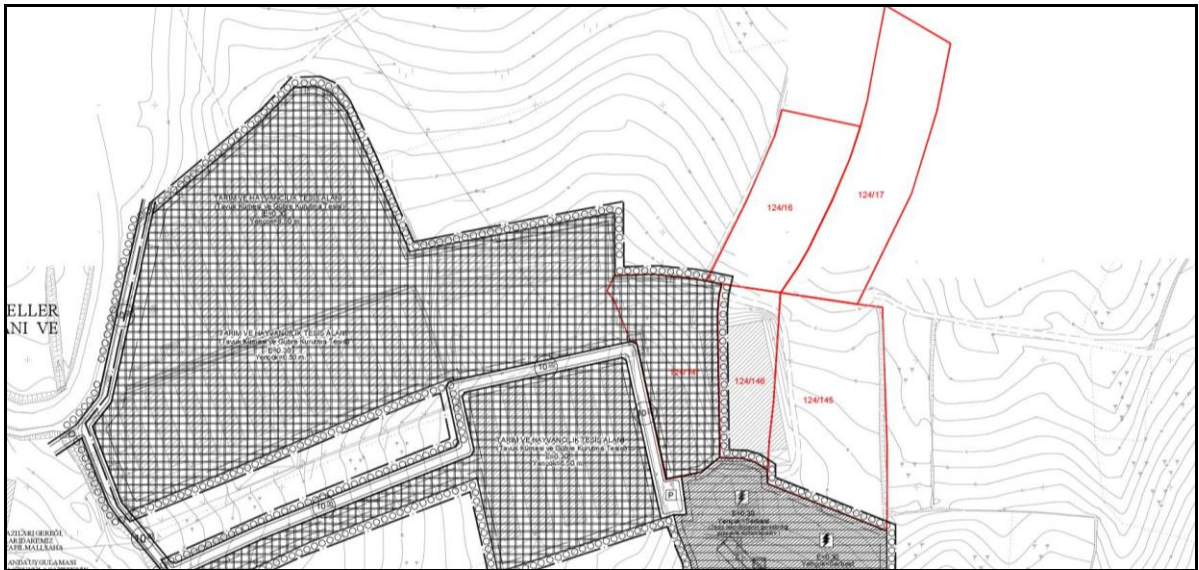
Harita 9: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

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

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih ve 2022/558 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve değişikliğinde; 124 ada, 16-17-145-146-147 parseller, "**Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)**" olarak planlıdır. Manisa Büyükşehir Belediye Meclisininin 08.05.2018 tarih ve 290 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli imar planında; 147 parsel "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Tavuk Kümesi ve Gübre Kurutma Tesisi) olarak planlıdır. Diğer 124 ada 16-17-145-146 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı bulunmamaktadır.



Harita 11: Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 12: Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

8. KURUM GÖRÜŞLERİ

1- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 22.09.2021 tarih ve 1790215 sayılı yazılarında;

"1- Valiliğimiz tescilli tabiat varlıkları ve doğal sit envanterinde yapılan inceleme neticesinde; İlimiz Saruhanlı İlçesi, Koldere Mahallesi, 124 ada 145, 146, 147, 16 ve 17 parsellerde kayıtlı taşınmazların, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen Doğal Sit Alanı ve 2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup talebe konu taşınmazlar içerisinde tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.

2- 124 ada 145 parselde (eski 769 parsel) 96 ton/gün kapasiteli hayvan dışkısından yatay tipte kurutma yöntemi ile geri kazanım tesisi projesi için 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Valiliğimizce 08.07.2020/E-2020411 sayılı ÇED gerekli Değildir Kararı, 124 ada 146 nolu parselde (eski 5560-5561-767 nolu parseller) 36.000 ton/yıl kapasiteli viyol üretim tesisi için 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Valiliğimizce 20.01.2020/E-202048 sayılı ÇED gerekli Değildir Kararı, 124 ada 147 nolu parselde (eski 768 nolu parsel) 400 ton/gün yaş gübre işleme kapasiteli organik gübre üretim tesisi için 17.07.2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Valiliğimizce 16.06.2010/63 sayılı ÇED Gerekli Değildir Kararı verildiği ve geçerliliğini koruduğu tespit edilmiş olup, imar planı yapılmasında sakınca yoktur.

3- Yapılmak istenen "Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)" kullanımları itibari ile Çevre Düzeni Planı Plan hükümlerinin 7.26. maddesinde belirtilen açıklamalar doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, meri mevzuat ve mevcut imar planındaki Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (E:0.30, Yençok: 6.50 m.) fonksiyonunun mevcut binalar ile emsal hesabının kontrol edilerek plan onaylayacak idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir." denilmiştir

2- Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.03.2022 tarih ve 4796144 sayılı yazılarında;

"Söz konusu 124 ada 145-146-147-16-17 no'lu parsel "Kuru Marjinal Tarım Arazisi sınıfında olup, yapılması planlanan proje ile ilgili olarak ilgi yazı ekinde gönderilen belgeler incelenmiş ve yerinde tespitler yapılmıştır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre parselin amaç dışında kullanımının tespit edilmesi durumunda iznin iptal edileceği, ekteki 11.02.2022 tarihli ve 00785 yazıları ile verilen taahhütname, ve hazırlanarak onaylanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen hususlara uyulması şartıyla Saruhanlı İlçesi, Koldere Mahallesi, 124 ada 145-146-147-16-17 parsellerde ekteki vaziyet planında belirtilen 124/145 parsel 3500.00 m2 Yatay Gübre Kurutma Tesisi, 397,66 m2 Gübre Deposu, 124/146 parselde 4156,62 m2 Viyol Tesisi ve Gübre Deposu, 124/147 parselde 1322.00 m2 Gübre Üretim Tesisi, 634.70 m2 Viyol Tesisi ve Gübre Deposu, 394.00 m2 Soyunma Odası, 124 ada 16 ve 17 parsellerde 2000.00 m2 Depo1, 3000.00 m2 Depo2, toplam 15.405,18 m2 "Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama" yapılması Valiliğimizce uygun görülmüştür.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğinin 12.maddesinin 8.fıkrasında "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amaç dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır." Hükmü gereği talebe ait tarım dışı yapıların iki yıl içerisinde planlarının onaylanmaması durumunda Kurumumuzca verilmiş olan görüşün geçersiz kabul edilmesi ve arazinin farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 Sayılı Kanun kapsamında yeniden Kurumumuz görüşünün alınması gerekmektedir." denilmiştir.

3- Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı

3-1- İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.10.2021 tarih ve 85561 sayılı yazılarında; "söz konusu alanların İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Arazisinde yer aldığı, bu planın 7.26, 8.7.4, 8.18.9.3 maddeleri ile Çevre Koruma ve Daire Başkanlığı'nın 29.09.2021 tarih ve 82183 sayılı yazılarında belirtilen hususların göz önünde bulundurulması, ilgili kanun ve yönetmelikler ile kurumlardan gelen görüşler doğrultusunda plan hazırlanması gerektiği" belirtilmiştir.

3-2- Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2021 tarih ve 78925 sayılı yazılarında; "yapılan inceleme neticesinde belirlenen alan üzerinde Daire Başkanlığımız yetki ve görevleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

3-3- Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2021 tarih ve 79054 sayılı yazılarında; "bu alanlar üzerinde Daire Başkanlığımızın herhangi bir çalışması bulunmamaktadır." denilmiştir.

3-4- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 23.09.2021 tarih ve 80022 sayılı yazılarında; "Dairemizce söz konusu parselde yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır. Daire Başkanlığımızın görüşü sorulmuş olup, Dairemizce bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir." denilmiştir.

3-5- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 28.09.2021 tarih ve 81429 sayılı yazılarında; "plan çalışması yapılacak parseller ile ilgili Daire Başkanlığımız görev ve sorumluluğunda bulunan herhangi bir çalışması bulunmamakta olup, söz konusu plan çalışması için ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşlerin alınması kaydıyla yapılacak iş ve işlemlerde herhangi bir sakınca yoktur. Ayrıca parseller için hazırlanan imar planı yapım ve uygulama aşamasında Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollara kalıcı hasar verilmemesi ve ulaşım güvenliği standartlarını korumak adına Belediyemiz sorumluluğunda olan mahalle yollarında herhangi bir kazı işlemi yapılması durumunda gerekli izin ve ruhsatların alınması kaydıyla uygun görüş bildirileceği." denilmiştir.

3-6- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2021 tarih ve 78925 sayılı yazılarında; "söz konusu belirtilen parsellerde Daire Başkanlığımızın herhangi bir çalışması bulunmamakta olup, Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollara kalıcı hasar verilmemesi ve ulaşım güvenliği standartlarını korumak için kullanılacak mahalle yollarına verilecek hasarların ilgili firma tarafından giderileceği hususunda taahhüt verilmesi ve aynı yollarda herhangi bir kazı işlemi yapılması durumunda gerekli izin ve ruhsatların AYKOME Şube Müdürlüğünden alınması gerekmektedir." denilmiştir.

3-7- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2021 tarih ve 78925 sayılı yazılarında; "2872 sayılı Çevre Kanunu ilgili yönetmelik hükümlerine, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinin birinci fıkrasının (i) bendine, 18.03.2014 tarih ve 25406 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkları Kontrolü Yönetmeliği", 02.04.2015 tarih ve 29314 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Atık Yönetimi Yönetmeliği", 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyularak, çevreye verilebilecek muhtemel olumsuz etkilere karşı gerekli önlemlerin alınması, meri mevzuat çerçevesinde alınan kurum görüşlerine riayet edilerek, gübre geri kazanım tesisi olarak plana işlenmesi hususunda." denilmiştir.

3-8- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2021 tarih ve 78925 sayılı yazılarında; "bahse konu imar çalışmalarına esas iş ve işlemlerin ilgili kurumların uygun görüşlerinin alınarak meri mevzuat çerçevesinde devam ettirilmesinde Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

4- Saruhanlı Belediye Başkanlığı'nın tarih ve sayılı yazılarında; "Söz konusu planlamaya ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.03.2022 tarih E69335303230.04.02[230.04.02]4796144 sayılı yazısı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.11.2021 tarih ve E544959997541765133 sayılı yazısı ve Manisa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.10.2022 tarih ve E47888891115.01.0285561 sayılı yazısına istinaden belirtilen hususlara uyulmak şartıyla kurulması planlanan "Katı Atık Tesisleri Alanına (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)" ilişkin hazırlanacak 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Nazım Uygulama imar planı değişikliği ile birlikte 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İlave Nazım Uygulama imar Planına esas olmak üzere hazırlanmasında kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

5- Manisa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2021 tarih ve 48174 sayılı yazılarında;

- "Söz konusu alanda kanalizasyon ile yağmur suyu altyapı tesislerimiz bulunmaması sebebiyle ihtiyaç duyulacak altyapı tesislerinin yatırımcılar tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir.
- Bölgede kanalizasyon altyapı tesisi olmaması sebebiyle Genel Müdürlüğümüz Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliğinin Kanalizasyon Şebekesinin Bulunmadığı Yerlerdeki Atıksu Kaynaklarının Uyacağı Şartlar başlıklı 13. maddesindeki şartlara, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine ve Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

- Yapılacak olan imalat yada faaliyetlerden kaynaklanacak her türlü atığın yakın çevredeki sulama kanalları ile derelere ulaşması veya deşarj edilmesi önlenmeli, bu atıkların mevzuata uygun şekilde bertarafı sağlanmalıdır.

Bahse konu alanda yazımız tarihi itibariyle herhangi bir kanalizasyon ve yağmursuyu altyapı tesisimiz bulunmadığından yukarıda belirtilen hususlar ve Genel Müdürlüğümüz ilgili Daire Başkanlıkları ile diğer kurum ve kuruluşlara uygun görüşlerin dikkate alınması kaydıyla Katı Atık Tesisleri Alanına (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama) ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli ilave Nazım-Uygulama İmar Planıyla ilgili Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak planlanan alanda daha önceden yapılmış ve daha sonra Genel Müdürlüğümüz uhdesine geçmiş tesislerde meydana gelebilecek zarar ziyan sorumluluğu yatırımcıya aittir. Söz konusu taşınmazlar üzerinde yapılan incelemelerde herhangi bir içme suyu hattı, içme suyu tesisi vb. yapıları bulunmadığı tespit edilmiş olup, görüş talep edilen alanlar için planlanan veya devam eden proje çalışmamız bulunmamaktadır." denilmiştir.

6- Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün 15.09.2021 tarih ve 2687224 sayılı yazılarında;

"söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan koruma alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamaktadır. Ancak kayıtlarımızda bahsi konu projeye ilişkin devam eden ya da tamamlanmış bir ÇED raporuna rastlanılmamıştır. Bu minvalde söz konusu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeye müteakip oluşturulacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere söz konusu planlama çalışmalarının yapımında sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

7- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.09.2021 tarih ve 137947 sayılı yazılarında;

"13.09.2021 tarihinde mahallinde yapılan gözlemsel inceleme sonucunda;

- Etüt tarihi itibariyle 7269 sayılı Afet Kanunu kapsamında bir afet olayı gözlenmemiştir.
- İnceleme alanında, Müdürlüğümüzün bir tesisi, planı veya projesi bulunmamaktadır.
- Arşivimizde yapılan incelemede İlimiz Saruhanlı İlçesi, Koldere Mahallesi, 124 ada 145, 146, 147, 16 ve 17 parseller üzerinde; 7269 sayılı Afet Kanunu gereğince Cumhurbaşkanlığı Kararı ve mülga Bakanlar Kurulu tarafından alınmış olan Afete Maruz Bölge Kararına rastlanılmamıştır.
- Hazırlanacak olan İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Doğal Afet Durumu bölümünde, 7269 sayılı yasa da belirtilen afet riskleri hakkında ayrıntılı bilgi verilmelidir. Depremsellik bölümünde ise, bölgede inceleme alanını etkileyebilecek diri faylar ile ilgili ayrıntılı çalışma yapılmalıdır.

- 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik esaslarına uyulmalıdır." denilmiştir.

8- Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 10.09.2021 tarih ve 48075 sayılı yazılarında; "şirketimizce yapılan inceleme neticesinde; söz konusu arazinin üzerinde YG ve AG seviyesinde Şirketimiz sorumluluğunda herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı tespit edildiği için Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. " denilmiştir.

9- Manisa Doğalgaz Dağıtım A.Ş'nin 16.09.2021 tarih ve 1979 sayılı yazılarında; "ilgili lokasyonda dağıtım şebekemiz bulunmamaktadır. " denilmiştir.

10- Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 21.09.2021 tarih ve 135489 sayılı yazılarında; "ilgili alanda kurumumuz sorumluluğunda olan1-A grubu kum ve çakıl maden sahası ile Jeotermal arama ve işletme ruhsatı bulunmadığından, yapılacak çalışmalar açısından kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

11- Manisa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 06.10.2021 tarih ve 1787046 sayılı yazılarında; "bahse konu alan ile ilgili Kurumumuz mevzuatı açısından (2863 ve 2634 sayılı Kanunlar) herhangi bir sakınca bulunmamakta olup, ancak yapılacak olan çalışmalar sırasından herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereği Manisa Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi zorunluluktur." denilmiştir.

12- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13.09.2021 tarih ve 129 sayılı yazılarında; "diğer kurumlardan uygun görüş alınması şartı ile Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

13- Türk Telekomünikasyon A.Ş'nin 16.09.2021 tarih ve 146278 sayılı yazılarında; "ilgili yazınız gereğince lokasyonda bulunan Şirketimize ait güzergahları gösteren kroki ekte sunulmuştur. Yapımı planlanan çalışmaların uygulama aşamasına geçilmeden önce kurumunuz yetkilileri ile sahada inceleme yapılması gerekmektedir. Yapılacak olan incelemeler neticesinde mevcut şebekemizin deplase edilmesine gerek olup olmadığı belirlenmelidir. Mevcut şebekemizin deplase edilmesi ihtiyacı durumunda ilgili deplase bedelinin Şirketimiz hesaplarına yatırılmasına müteakip hatlarımızın deplasesi yapılabilecektir. Yapılacak olan incelemeler sonucunda deplase işlemine gerek duyulmaması halinde anılan işin tatbikatı sırasında mevcut güzergahlarımızın herhangi bir hasara uğramaması için mutlaka ekte bilgileri bulunan personelimiz ile irtibata geçilmesi ve çalışmaların koordineli bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir." denilmiştir.

14- Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 15.09.2021 tarih ve 559949 sayılı yazılarında;

"söz konusu taşınmazlar üzerinde "Katı Atık Tesisleri Alanı" yapılmasına ilişkin kurum görüş talebiniz, Manisa Orman İşletme Müdürlüğü heyeti marifeti ile incelenmiştir. Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre; Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Koldere Mahallesi 124 ada 145-146-147-16-17 parsel sayılı taşınmazlar 6831 sayılı Orman Kanununun 1. maddesine göre orman sayılmayan yerlerden olduğu "Katı Atık Tesisleri Alanı" yapılmasında kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

15- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 15.09.2021 tarih ve 559949 sayılı yazılarında; "söz konusu alanın sorumluluk ağıımız içerisindeki Devlet ve İl Yolları ile Otoyollara cephesinin bulunmadığı anlaşılmış olup, İmar Planı çalışması yapılmasında İdaremiz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

16- Devlet Su İşleri 2.Bölge Müdürlüğü'nün 22.11.2021 tarih ve 1765133 sayılı yazılarında; "Yapılan inceleme neticesinde; görüş istenen 124 ada 16, 145, 146, 147 numaralı parsellerde İdaremizce inşa edilerek işletmeye açılan herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır. Görüş istenen 124 ada 17 no.lu parselin "Ahmetli Sağ Sahil Sulama Alanı" dışında ancak, Ahmetli Sulaması Sağ Ana Kanal sınırında, dolayısıyla "Ahmetli Sağ Sahil Sulama Alanı" sınırında yer aldığı anlaşılmaktadır. Ahmetli Sulaması kapsamında ve Koldere Mahallesiindeki sulama tesislerinin işletme, bakım-onarım ve yönetim sorumluluğu Sarıkız Sulama Birliğine devredilmiştir. Söz konusu 124 ada 17 numaralı parselde, talepten dolayı atıl hale gelecek mevcut tesis yatırım maliyetinin geri ödemesi ile mühendislik yapılarının yerlerinin değiştirilmesi ve tesis bütünlüğünün sağlanması için sulama alanında yapılması gereken ilave yatırımların ek maliyetlerinin talep sahibi tarafından karşılanması kaydıyla proje bütünlüğü bozulmayacaktır. Tarımsal nitelikli bir sahada yapılmak istenen bahse konu tesis ile ilgili, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü/Toprak Koruma Kurulu ve/veya ilgili Bakanlıktan nihai görüş alınması gerekmektedir. Söz konusu tesisin yapılmasında nihai kararı verecek olan Kurul veya Kurumlardan uygun görüş alınması halinde geçerli olacak İdaremiz görüşleri aşağıda yer almaktadır.

1- Tesisin inşa, işletme veya kullanım aşamalarında talep sahibi; yukarıda belirtilen tesislerimizin zarar görmemesi için gerekli tedbirleri alacağını, atıkları (katı ve sıvı) kanallarımıza, nehir/çay/dere yataklarına veya sulama alanlarına kesinlikle tahliye ve deşarj etmeyeceğini, istimlak/irtifak alanlarımıza müdahale etmeyeceğini ve ayrıca sulama sisteminin yenileme çalışmaları esnasında oluşabilecek zarar ziyandan ve daha sonra işletme aşamasında herhangi su kaçağı, patlama veya arıza nedeniyle oluşabilecek zarar ziyandan Kurumumuzu sorumlu tutmayacağını ve bu durumu üstleneceğini kabul ve noter onaylı olarak taahhüt etmelidir. Servis yolları istimlak şerit genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemelidir. Servis yollarımız; İdaremiz iş makinelerinin kanallar ve dere yataklarında temizlik, bakım/onarım çalışmaları için inşa edildiğinden trafiğe uygun yollardan olmadığı için ağır tonajlı araçların geçirilmemesi ve olabilecek her türlü olumsuzlukta sorumluluğun kendilerine ait olduğunu, kendilerinden kaynaklı bozulmalar nedeniyle yolun eski haline getirilmesi ve onarımının ilgili talep sahibince yapılması ve servis yollarının genel taşıt trafiğine açık hale getirilmemesi için gerekli önlemlerin talep sahibince alınması kabul ve noter onaylı olarak taahhüt edilmelidir. İdaremiz işletme ve bakım faaliyetlerinde kullanılmak üzere inşa edilen servis yolları kurp yarıçapları ve eğimleri kara yolu trafik standartlarını karşılayamamakta, bu nedenle yolun trafiğe açılmasının teknik açıdan ve mevzuatımız gereği uygun olmadığı, açılması halinde can ve mal güvenliği açısından risk taşıyacağından işletme ve bakım faaliyetleri haricinde genel araç trafiğine kapalıdır. 07 Kasım 2019 tarih ve 30941 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Su Yapıları Koruyucu Güvenlik Tedbirleri Yönetmeliği Madde 13 – (1) "Mülkiyeti DSİ'ye ait olan su yapıları ile servis yolları ve diğer unsurları amacı dışında kullanılamaz.

Bunların zorunlu nedenlerle amaç dışı kullanımı halinde; koruyucu güvenlik tedbirleri, kullanan kişi veya kamu kurum ve kuruluşlarınca alınır. Amaç dışı kullanımdan kaynaklanan zararlardan, amacı dışında kullanan kişi veya kamu kurum ve kuruluşları sorumludur" hükmü uyarınca, söz konusu servis yolunun amacı dışında kullanılamayacağı bilinmelidir.

2-Sulama tesislerimize, suyun iletimi ve genel olarak işletme faaliyetlerini olumsuz etkileyecek bir müdahalenin veya bu konuda olası bir şikayetin olması durumunda; sorunun çözümüne yönelik olarak hesaplanacak bakım-onarım, proje ve deplase maliyetlerinin talep sahibince İdaremize ödeneceği, parsellerin sınırlarında kalan kanal çevresine güvenlik önlemlerinin talep sahibince alınacağı ve bu konuda her türlü sorumluluğun talep sahibinde olduğu kabul ve noter onaylı olarak taahhüt edilmelidir.

3-Ana kanalın bahse konu alana konumundan dolayı tesislerimizden veya işletme, bakım-onarım çalışmalarından dolayı meydana gelecek herhangi bir olumsuz olayda İdaremizden zarar/ziyan vb. taleplerde bulunulmayacağı, can ve mal güvenliği konusu gerekli güvenlik önlemlerinin alınması dahil her türlü sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı bilinmeli, kabul ve taahhüt edilmelidir.

4-İdaremize ait tesislerin istimlak şerit genişliği bitiminden itibaren, istimlak alanı olmayan tesislerimizin ise üst şev bitim çizgisinden itibaren sağlıklı ve sollu olmak üzere en az 10 metrelik şeritvari alanın Kurumumuz tarafından bakım ve onarım çalışmalarında kullanılmak üzere boş bırakılmalıdır.

5-Kanal üzerinde İdaremizden izin alınmadan kesinlikle herhangi bir geçiş yapısı yapılmamalıdır.

6-Sulama kanalının ileride kaldırılmalarının kesinlikle talep edilmeyeceği ve çevresindeki parseller ile bitişik olan sulama alanlarının imar çalışmalarına ve imar planlarına konu edilmeyeceği kabul ve taahhüt edilmelidir.

7-Söz konusu taşınmazlardan 124 ada 17 no.lu parsel "Sarıköz Sulama Birliği"nin sulama sahası sınırında kaldığı için yapılacak tesisin proje ve inşaa aşamalarında İdaremiz ve ilgili Sulama Birliği ile görüşülmesi ve Birliğe ait sulama tesislerinin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınacağı kabul ve taahhüt edilmelidir.

8- Görüş istenen sahaların herhangi bir dere yatağı ile irtibatı bulunmamaktadır. Ancak görüş istenen taşınmazın yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirler (çevre duvarı, su basman vb.) talep sahibi tarafından alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarından zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir.

9- Görüş istenen alanlar 17.02.2021 tarih ve 977854 sayılı Genel Müdürlüğümüz olurları ile tahsise kapatılan Manisa Saruhanlı Alt Havzası Yeraltı Suyu İşletme Sahası içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılamadığı için derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

10- Proje kapsamındaki tüm potansiyel kirleticilerin depolanma koşulları ile ilgili olarak; depolama alanlarının tabanında ve yan yüzeylerinde, sızıntı suyunun yeraltı suyuna karışmasını önleyecek şekilde bir geçirimsizlik tabakası teşkil edilmelidir. Kil veya eşdeğeri malzemeden oluşturulmuş

geçirimsizlik tabakasının fiziksel, kimyasal, mekanik ve hidrolik özellikleri depolama tesisinin toprak ve yeraltı suları için oluşturacağı potansiyel riskleri önleyecek nitelikte olmalıdır. Ayrıca geçirimsizlik tabakasında kullanılacak malzemelerin teknik özellikleri Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olmalıdır.

11- Yeraltısuları Kanunu, Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetim Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazınız ekinde gönderilen harita ve koordinat bilgilerine göre verilmiştir. Yazımız ekindeki haritada görüş belirttiğimiz taşınmaza ait alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir. Söz konusu alanlar ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır." denilmiştir.

17- İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 15.09.2021 tarih ve 582224 sayılı yazılarında; "konuya yönelik olarak Emlak Hizmetleri Yönergesi kapsamında MEGSİS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi) ortamında ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde planlama sahasında Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt ve Boru Hattı bulunmadığı tespit edilmiştir." denilmiştir.

18- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı;

18-1- Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 14.10.2021 tarih ve 83929 sayılı yazıları ile; "Bakanlığımız Enerji İşleri Genel Müdürlüğünce anılan alan içerisinde veya bu alan ile kesişen rüzgar ve güneş enerjisine dayalı lisans ve/veya lisanssız elektrik enerjisi üretim faaliyeti için herhangi bir Teknik Değerlendirme Raporu düzenlenmemiştir. Konuya ilişkin olarak Bakanlığımız bağlı kuruluşlarından alınan yazıların birer örneği ekte gönderilmekte olup yazılarda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir." denilmiştir.

18-2- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 24.09.2021 tarih ve 149280 sayılı yazıları ile; "belirtilen alan çevresinde kuruluşumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda kuruluşumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmiştir.

18-3- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin E.2445077 sayılı yazıları ile; "yapılan inceleme neticesinde söz konusu proje alanları içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda söz konusu alanlarda bahsi geçen imar planı işlemlerinin yapılmasında kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

18-4- TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün 867235 sayılı yazıları ile; "teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu planlama alanında mevcut ve yapımı aşamasında herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır." denilmiştir.

18-5- Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 22.09.2021 tarih ve 66223 sayılı yazıları ile; "konu incelenmiş olup söz konusu alanda teşekkülümüze ait ruhsatlı maden sahası bulunmadığı tespit edilmiştir." denilmiştir.

18-6- Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 3542242 sayılı yazıları ile; "söz konusu alanların, kurumumuzun ruhsat sahaları ile çakışma durumu incelenmiş olup, belirtilen alanlarda kurumumuza ait ruhsat sahası bulunmamaktadır." denilmiştir.

18-7- Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü'nün E-21444380 sayılı yazıları ile; "yapılan inceleme neticesinde, bahsi geçen alanda Genel Müdürlüğümüze ait herhangi bir yatırım bulunmadığı tespit edilmiştir." denilmiştir.

18-8- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 30.09.2021 tarih ve 2021301812 sayılı yazıları ile; "Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 30.09.2021 tarihinde yapılan alan sorgulamasında 5.2 hektar büyüklüğündeki proje alanı ile girişimli olan yürürlükte herhangi bir maden ruhsatı hakkı bulunmadığı tespit edilmiş olup, Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama) projesinin ekte belirtilen koordinatları dahilindeki 5.2 hektar alanda yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca olmadığına karar verilmiştir.Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3414604 sayılı Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama) projesi özel izin alanı olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanununun 7. maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili kurumdan izin alınması için 1 yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir." denilmiştir.

19- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 16.09.2021 tarih ve 70275 sayılı yazılarında; "söz konusu alandaki imar planının 'Ülkemiz AIP' sinde ilan edilmiş mevcut usuller ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir." denilmiştir."

20- Manisa Valiliği Meteoroloji Müdürlüğü'nün 04.03.2022 tarih ve 41546 sayılı yazılarında; "söz konusu alanda yapılması planlanan Katı Atık Tesisleri Alanı" ile ilgili kurum görüşü hazırlanmak üzere yerinde inceleme yapılmıştır. Hazırlanan meteorolojik değerlendirme raporu ilişikte sunulmuştur." denilmiştir. Ayrıca raporda en yakın Meteoroloji İstasyonu olan Saruhanlı Meteoroloji İstasyonunun (2013-2020) ve Manisa Meteoroloji İstasyonunun (1930-2020) yılları arası meteorolojik verilerine göre, meteorolojik açıdan bir sakınca olmadığı değerlendirilmektedir denilmiştir.

10. PLANIN GEREKÇESİ

Güres Tavukçuluk Üretim Pazarlama A.Ş. 1987 yılından buyana Saruhanlı ilçesinde tavukçuluk faaliyetlerini sürdürmektedir. Güres Group, Yumurta Üretim Tesislerinden Yem Fabrikalarına, Viyol Fabrikasından Kuluçka, Yarka ve Damızlık Üretim Tesislerine, biokütle Enerji Santralinden, Gübre Üretim Tesisinden Kafes ve Ekipman üretim Fabrikasına, ülkemizin tek çatı altında toplanmış, entegre üretim politikası ile en büyük tam entegre yumurta üretim tesisidir

Halihazırda firma bünyesindeki tavuk kümeslerinden ortaya çıkan dışkılar, 145 parsel üzerinde bulunan gübre kurutma tesisinde kurutulularak, 146 ve 147 parsellerde depolanmakta, daha sonra kurutulan gübreler alanının güneyinde Biokütle Enerji Tesisinde yakılarak enerji üretilmekte, ayrıca 146 parselde tavuk dışkılarının organik gübre olarak dönüşümü sağlanmaktadır. Bununla birlikte 147 parsel üzerinde yer alan viyol tesisinde atık kağıt ve kartonlardan viyol üretilmektedir. Halihazırda yer alan üretimin atıkların bertarafı ve geri dönüşümü ile ilgili olmasından dolayı, ilgili kurumlardan alınacak olumlu görüşler ve güncel gösterimler doğrultusunda 124 ada 147 parsel de Uygulama İmar Planı değişikliği, 124 ada 16-17-145-146 parsellerde Uygulama İmar Planı ile "Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)" planlanması talep edilmiştir.

11. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi, Koldere Mahalle sınırları içerisinde yer alan 124 ada 16-17-145-146 parseller Uygulama İmar Planına, 124 ada 147 parsel de Uygulama İmar Planı değişikliğine konu edilmiştir. Aşağıda mevcut ve öneri plana ilişkin Arazi kullanım tablosu verilmiştir.

Tablo 2: Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI	4.195	-
KATI ATIK TESİSLERİ ALANI	-	46.070
PLANSIZ ALAN	41.875	-
TOPLAM ALAN	46.070	46.070

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan uygun kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve değişikliği ile; 124 ada 16-17-145-146-147 parsellerde 46.070 m² büyüklüğünde **"Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)"** planlanmıştır.

12. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN VE YOLLAR KAMUYA TERK EDİLMEYEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
4. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE/TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
7. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
8. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
11. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
12. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER, İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
13. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
14. İŞYERİ AÇMA VE RUHSATLANDIRMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
15. SİĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
16. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

17. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR VB.) HİÇ BİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

18. İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.

19. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KATI ATIK TESİSLERİ ALAN'INDA;

- MANİSA İL TARIM ve ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.03.202 TARİH ve 4796144 SAYILI YAZILARINDA VERİLEN İZİNLER DOĞRULTUSUNDA 15.405,18 M² İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ 9.50 METRE VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.

- DIŞARIDAN ATIK GETİRMEK VE ÇEVREYE VERİLEBİLECEK MUHTEMEL OLUMSUZ ETKİLERE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ŞARTIYLA, MANİSA İLİ, SARUHANLI İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDE GÜRES BÜNYESİNDEKİ, KOLDERE MAHALLESİ, 124 ADA/1-150-152-157 PARSELLER, 194 ADA/2 PARSEL, MÜTEVELLİ MAHALLESİ, 158 ADA/35-36-37 PARSELLER, 154 ADA/35-38 PARSELLER, 166 ADA/2 PARSEL, 193 ADA/26 PARSEL, 196 ADA/1-25 PARSELLER, 194 ADA/4 PARSEL VE İSHAKÇELEBİ MAHALLESİ 3163 PARSELDE YER ALAN TAVUK KÜMESLERİNDEN VE BİYOKÜTLE ENERJİ SANTRALİNDEN ÜRETİM VE İŞLETME SONUCU ÇIKAN YAŞ/ KURU/ YANMIŞ TAVUK GÜBRELERİNİN VE TEHLİKESİZ AMBALAJ VE KAĞIT ATIKLARIN BERTARAF VE GERİ KAZANIMI İLE İŞLENMESİ, DEPOLANMASI VE TRANSFERİNE DÖNÜK YAPILAR YER ALABİLİR.

2. 124 ADA 147 PARSELE İLİŞKİN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 13.08.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA VE 124 ADA 16-17-145-146 PARSELLERE İLİŞKİN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA YER ALAN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

3- MANİSA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.03.202 TARİH VE 4796144 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE BİRLİKTE 11.02.2022 TARİH VE 00785 NUMARALI VERİLEN TAAHHÜTNAME VE ONAYLANAN TOPRAK KORUMA PROJESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR

4. DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.11.2021 TARİH VE 1765133 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE BİRLİKTE 07.03.2022 TARİH VE 01100 NUMARALI VERİLEN TAAHHÜTNAMEDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5. MANİSA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.09.2021 TARİH VE 1790215 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6. MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 21.09.2021 TARİH VE 78925 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

7. MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.10.2021 TARİH VE 48174 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

8. MANİSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 06.10.2021 TARİH VE 1787046 SAYILI YAZILARI GEREĞİ, YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDAN HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİ GEREĞİ MANİSA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLECEKTİR.