

TURGUTLU (MANİSA)

AKÇAPINAR MAHALLESİ

141 ADA 29 PARSELE AİT

UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

makroplan

ŞEHİR PLANLAMA İNŞ. TAR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

CEPTEL:0 532 227 62 91
ATATÜRK MAH. AKGÜL İŞHANI 638 SOKAK NO: 3/107 SALİHLİ/MANİSA

EYLÜL, 2022

MANİSA

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI
4. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI
5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ
7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI
8. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ
9. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI
10. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR
11. PLANIN GEREKÇESİ
12. KURUM GÖRÜŞLERİ
13. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI
14. PLAN KARARLARI

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliğine konu; Manisa ili, Turgutlu ilçesi, Akçapınar Mahallesi, 141 Ada 29 parsel numarası ile Sedat Yalçın adına kayıtlı, Bağ vasıflı, 8.249,35,00 m² yüzölçümlü taşınmazdır.

Söz konusu 10 Pafta 141 Ada 29 parsel; Akçapınar Mahallesine sınırları içerisinde tapu kaydında bağ vasıflı olup, plansız alanda kalmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde E-96 İzmir-Uşak Karayolu'na hizmet edecek şekilde Akaryakıt ve Servis İstasyonu yapılmak istenmektedir. Bu amaçla 1/5000 Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması amacıyla Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23. Maddesinde belirtilen araştırma konularına istinaden ilgili kurumlardan uygunluk görüşleri alınarak planlama çalışmalarına başlanılmıştır.

Plan talebine gerekçe; parsel maliki tarafından parseline ilişkin "Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu" olacak şekilde Uygulama İmar Planı yapılması talep edilmiştir.

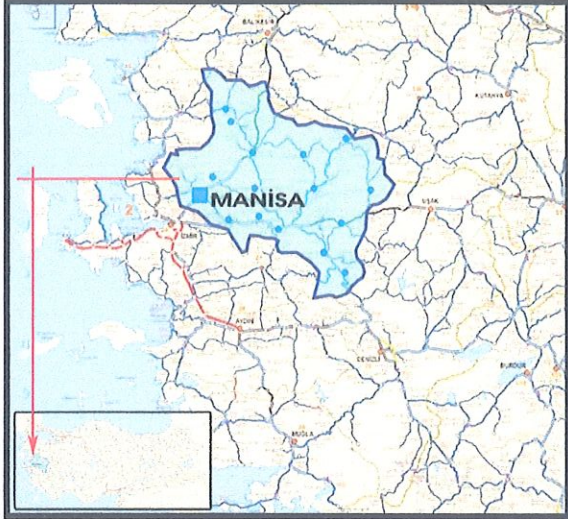
Parsel malikin talebi ve güncel yönetmelik hükümleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 10 pafta 252 parsel "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

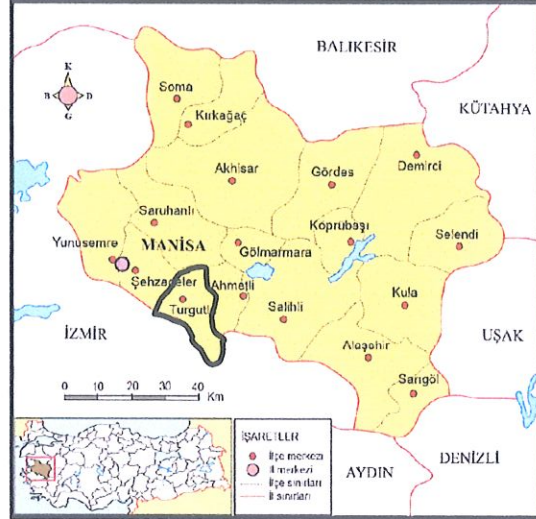
Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.367.905 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir.



Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri



Manisa İlinin Bölgedeki Yeri



Turgutlu İlçesinin Manisa'daki Yeri

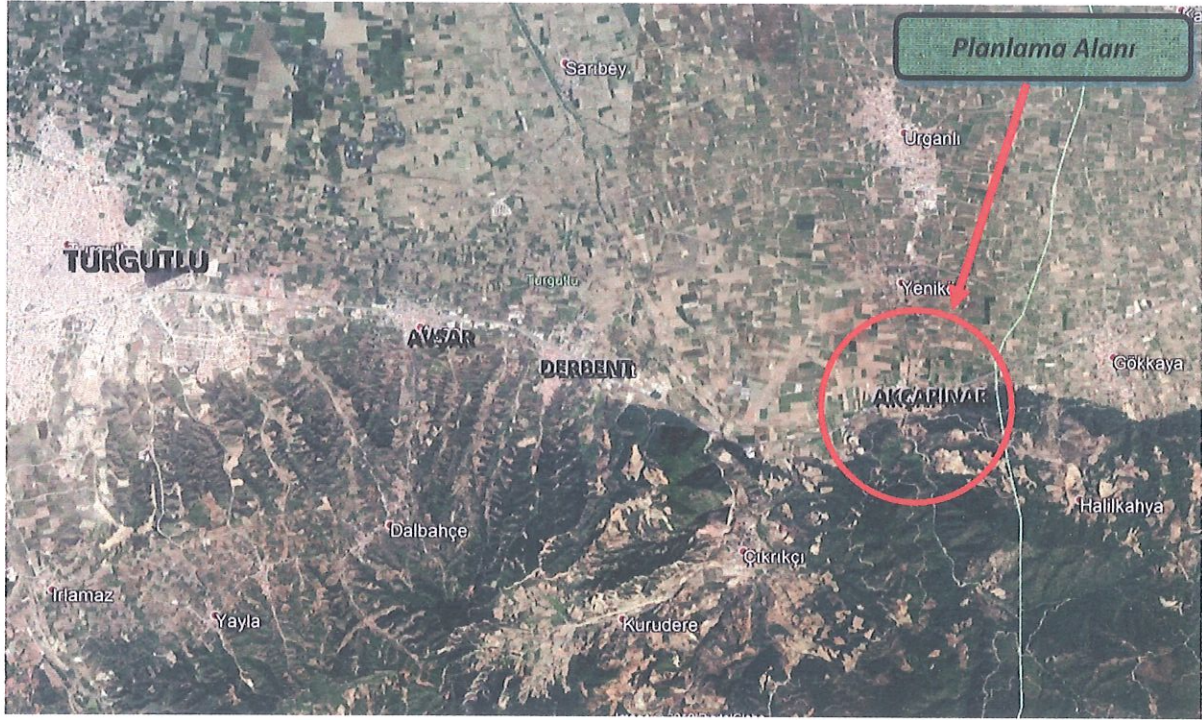
Manisa'nın ilçelerinden biri olan Turgutlu, İzmir-Uşak karayolu üzerindedir. Manisa il merkezine 31 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 48 km. uzaklıkta bulunur. Plan değişikliğine konu alan Akçapınar Mahalle sınırları içerisinde, İzmir-Uşak Yolu üzerinde ve Turgutlu merkeze 12 km mesafede bulunmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Turgutlu, Ege Denizi'nin 55 km doğusunda bulunmaktadır. Yüzölçümü 530 km², Denizden yüksekliği 78 metredir. İlçemiz doğudan Ahmetli, batıdan Manisa ve Kemalpaşa, kuzeyden Saruhanlı, güneyden ise Ödemiş ve Bayındır ile çevrilidir. İlçe merkezimizin güneyinden geçen ve yurdumuzun batısını İç Anadolu ve Akdeniz'e bağlayan E-96 karayolu ile İlçe merkezimizin kuzeyinden geçen İzmir-Uşak-Afyon demiryolu ilçemizin önemli bir ulaşım hattı olmasını sağlamaktadır. Turgutlu, İzmir limanının art bölgesindeki mevcut besleme alanı ile yurdumuzun diğer alanlarındaki mal ve hizmetlerin bu limana ulaştırıldığı çok önemli bir konuma sahiptir. Plan değişikliğine konu alan; Alaşehir İlçe merkezinin kuzeybatısında yer alan Kemaliye Mahallesi sınırları içerisinde ve Alaşehir Merkeze 20 km mesafede yer almaktadır. Turgutlu İlçe sınırları içinde kuzeyde Çaldağı (1040 m), güneyde Bozdağlar'ın devamı olan Çıplak Dağı ve Çatma Dağı (1405 m) gibi dağ tepeleri bulunmaktadır.

Turgutlu ve çevresinde tipik Akdeniz iklimi hüküm sürer, Yaz mevsimi sıcak, Kış mevsimi ise yağışlı geçer. Aylar itibari ile 2004 yılı Turgutlu'daki yağış miktarı ile ilgili bilgiler aşağıda gösterilmiştir.

Ortalama Sıcaklık	6.5 (Derece)
En Yüksek Sıcaklık	40(Derece)
En Düşük Sıcaklık	-5(Derece)
Ortalama Bulutlu Gün Sayısı	140 Gün
Ortalama Açık Gün Sayısı	167 Gün
Ortalama Kapalı Gün Sayısı	58 Gün
Ortalama Kar Yağışlı Gün Sayısı	1 Gün
Ortalama Karla Örtülü Gün Sayısı	0 Gün
Ortalama Nem Oranı	%67
Ortalama Yağış Miktarı	591.4(mm)
Ortalama Kuvvetli Rüzgar Gün Sayısı	0 Gün





Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Demografik Yapı

Yıllara Göre Manisa Nüfusu

Yıl	Erkek	Kadın	Toplam
2014	686.379	681.526	1.367.905
2013	682.097	677.366	1.359.463
2012	673.700	672.462	1.346.162
2011	671.361	668.713	1.340.074
2010	714.064	665.420	1.379.484
2009	669.724	662.233	1.331.957
2008	656.051	660.699	1.316.750
2007	667.061	652.859	1.319.920

Manisa'nın İlçelerinin 2014 Nüfusu

Ahmetli: 16.104
Akhisar: 163.107
Alaşehir: 99.962
Demirci: 43.027
Gölmarmara: 15.384
Gördes: 29.768
Kırkağaç: 45.730
Köprübaşı: 14.191
Kula: 45.587
Salihli: 156.861
Sarıgöl: 36.206
Saruhanlı: 53.684
Selendi: 21.437
Soma: 105.518
Şehzadeler: 166.443
Turgutlu: 150.460
Yunussemre: 204.436

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1 milyon 367 bin 905'e ulaşırken, Turgutlu ilçesinde 150.460 kişi yaşamaktadır.

Ekonomik Yapı

Gediz ovasının bereketli topraklarının da etkisiyle tarımsal üretim sıralamasında ilk üç ilden biridir. Yüzyıllardan beri dokumacılık, gıda, dericilik ve tarım konusunda faaliyet gösteren Manisa'da bugün sanayi önemli bir gelir kaynağıdır.

Turgutlu İlçesinin ekonomisi tarıma ve sanayiye dayalıdır. Un, nebati yağ, konserve, çırçır, beton direk, tarım aracı, tuğla ve kiremit fabrikaları başlıca sanayi kuruluşlarıdır.

İlçenin %54'ünde tarım yapılmaktadır. Turgutlu'da Gediz Havzası'nın verimli topraklarının bulunması ve Akdeniz iklimi sayesinde çekirdeksiz üzüm, pamuk, tütün, domates, buğday, kiraz, şeftali, erik ve zeytin ziraatı yapılan başlıca ürünlerdir. Sofralık üzüm üretimi önem kazandığından yayla bağcılığı gelişmektedir. Pamuk tarımı Gediz Havzası'nda yapılmaktadır. Tütün, kırsal kesimin geçim kaynağıdır. Kapari, kekik gibi alternatif bitkiler ekimi tanıtılmaktadır. Hububat; kırsal alanlarda tütün, taban arazilerde pamukla münavebeye girmektedir. Arpa üretimi, hayvanların yeşil ot ihtiyacını karşılamak için yapılmaktadır. Meyvecilikte şeftali, kiraz, erik ve incir üretimi önemlidir. Kiraz ve incir ihraç edilmektedir. Zeytin ağacı sayısı azdır.

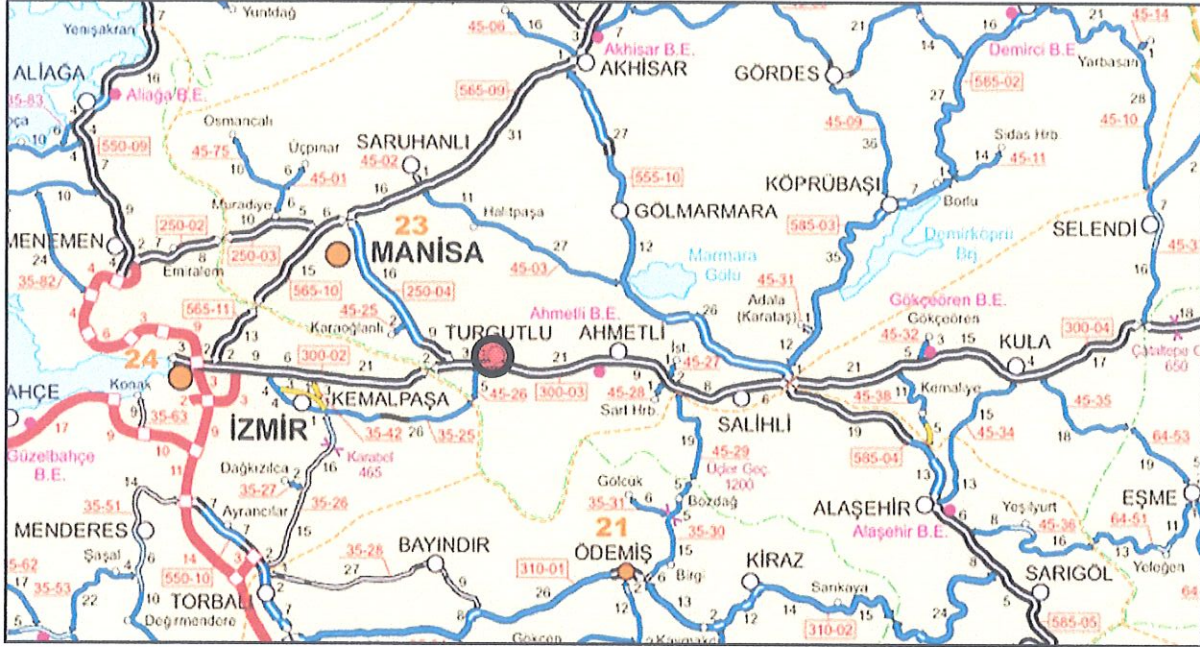
Ovalık kesimde sığır, dağlarda koyun besiciliği yapılır. İlçedeki hayvancılık son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Hayvancılığın gelişmesine bağlı olarak silajlık mısır, fiğ, tritikale gibi bitkilerin ekimi de artmaktadır. Ancak hayvancılık bitkisel üretim kadar önemli bir paya sahip değildir.

Toprak sanayi sektöründe yoğunluk bakımından ülkemizin en büyük üretim bölgesidir. Hammaddenin çok kaliteli olması nedeniyle kalite bakımından ülke çapında "Turgutlu Tuğlası" olarak marka oluşturmaktadır. Kurulu fabrikaların üretim kapasitesi, ülke çapında yıllık toprak mamulleri üretiminin yaklaşık %15'ini karşılamaktadır.

Toprak sanayi, yan sanayi, nakliye işlemleri ve endirekt etkilenen bireyler dikkate alındığında nüfusun yarıya yakın bir kesiminin geçim kaynağını oluşturmaktadır.

Turgutlu I. Organize Sanayi Bölgesi ilçe merkezine 3 km mesafede, İzmir-Ankara karayoluna 2.700 m. cepheli, toplam alanı 162 hektar'dır.

5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



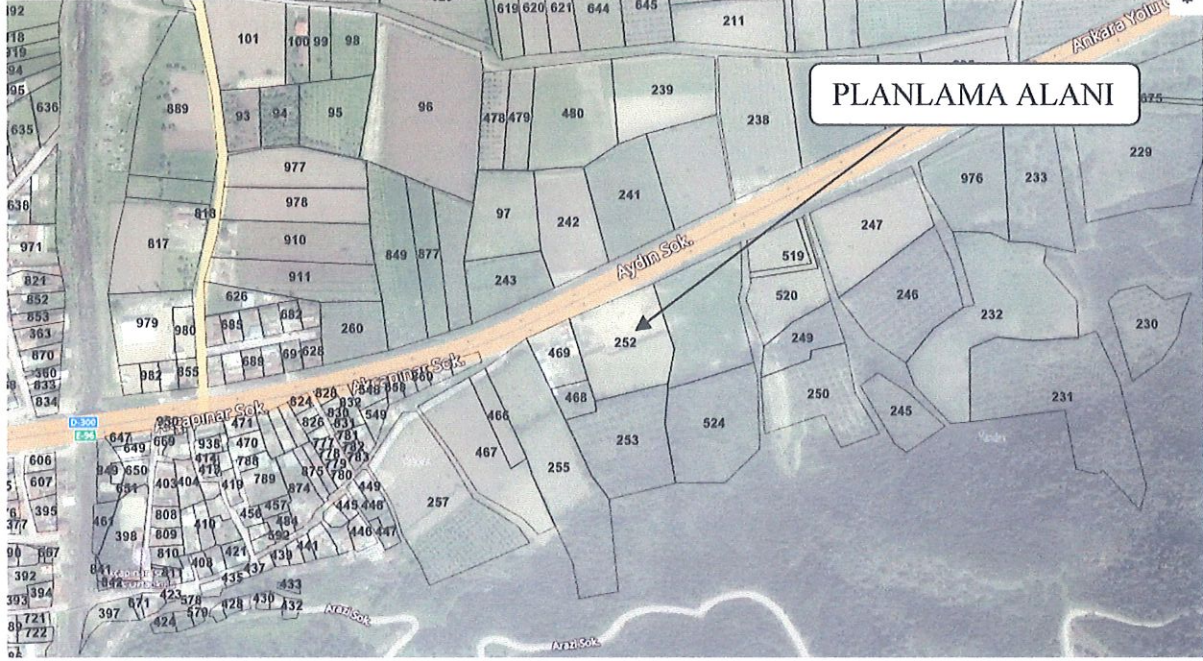
Turgutlu ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Turgutlu, Manisa il merkezine 30 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 50 km. uzaklıkta bulunur. İlçe merkezinin güneyinden E-23 (İzmir-Ankara) karayolu, kuzeyinden ise İzmir-Uşak-Afyon demiryolu geçmektedir. Planlama alanı Turgutlu ilçesinin doğusunda, Akçapınar mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Turgutlu ilçe merkezine yaklaşık 12 km. ve Akçapınar Mahalle merkezine yaklaşık 500 m. mesafede yer almaktadır.

6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu; Manisa ili, Turgutlu ilçesi, Akçapınar Mahallesi, 141 Ada 29 parsel numarası ile Sedat YALÇIN adına kayıtlı, Bağ vasıflı, 8.249,35,00 m² yüzölçümlü taşınmazdır. Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bir yapılaşma olmayıp boş alan olarak kullanılmaktadır.

Kadastro Durum Görüntüsü



7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

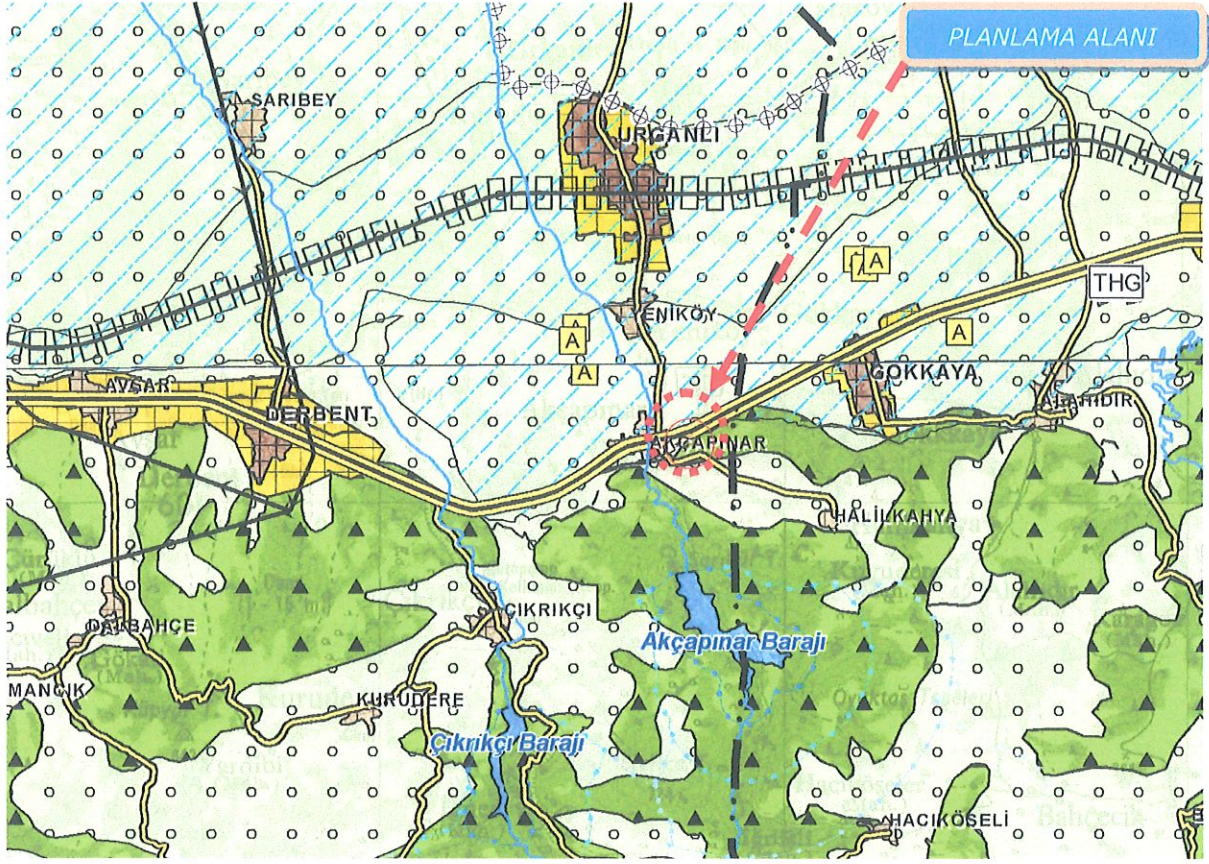
Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

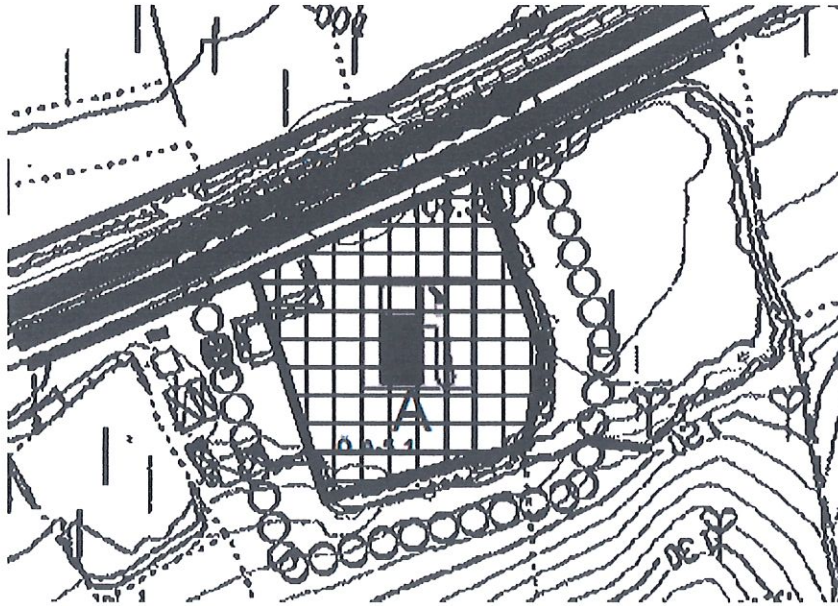
Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ilişkin olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Manisa Büyükşehir Belediye Meclisince 10.01.2023 tarih ve 13 sayılı kararı ile onanmıştır.



Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri



Nazım İmar Planı

PLAN NOTLARI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği; Plan Paftaları, Plan Raporu ve Plan Notları ile bir bütündür.
- 2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. Uygulama aşamasında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Akçapınar Mahallesi 141 ada 29 parselle ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.08.2022 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda yer alan hükümlere uyulacaktır.
- 5- Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15.08.2018 tarih ve 2424416 sayılı yazılarında belirtilen hususlar ile birlikte 09.08.2018 tarih ve 08687 numara ile verilen noter taahhünamesi ve onaylanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 6- DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.07.2018 tarih ve 472126 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 7- Manisa Çevre, Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 11.03.2019 tarih ve 6520 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 8- Manisa Büyükşehir Belediyesi, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 24.11.2017 tarih ve 80727 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 9- Manisa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 05.04.2019 tarih ve 15037 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 10- Manisa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 28.05.2018 tarih ve 457462 sayılı yazıları gereği, yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanunun 4.maddesi gereği Manisa Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi zorunludur.
- 11- Planda ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

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

Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Akçapınar Mahallesi 10 pafta (Eski 252 parsel) 141 Ada 29 parsel halihazırda , 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmakta ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

9. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Planlama alanına ilişkin daha önceden herhangi bir plan ve mahkeme kararı bulunmamaktadır.

10. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama alanına ilişkin her hangi bir rapor bulunmamaktadır.

11. PLANIN GEREKÇESİ

Akçapınar Mahallesi 141 Ada 29 nolu taşınmaz üzerinde E-96 İzmir-Uşak karayolundaki transit trafiğe hizmet edecek şekilde Akaryakıt ve Servis İstasyonu yapılmak istenmektedir. Bu amaçla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

12. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin alınan kurum görüşleri;

- 1- Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.07.2018 tarih ve 472126 sayılı yazılarında;
 - a- Planlama alanında DSİ idaresince mevcut ve planlanan herhangi bir tesis bulunmadığı,
 - b- Söz konusu parselin bir dere yatağı ile doğrudan irtibatının bulunmadığı, Ancak yamaç yüzey sularından etkilenme ihtimalinin olduğu bu nedenle gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,
 - c- Maski Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği,
 - d- Bu alanda yapılacak uygulamalarda 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- 2- Manisa Büyükşehir Belediyesi Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 08.11.2018 tarih ve 76000 sayılı yazılarında; Talebe konu alana yönelik imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- 3- Manisa Büyükşehir Belediyesi Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Sanat Yapıları Şube Müdürlüğü'nün 13.11.2017 tarih ve 76979 sayılı yazılarında; Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğunda bulunan yollara kalıcı hasar verilmemesi, herhangi bir kazı işlemi yapılması durumunda gerekli izin ve ruhsatların AYKOME Şube Müdürlüğü'nden alınması gerektiği belirtilmiştir.
- 4- Manisa Büyükşehir Belediyesi Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı, Haller Şube Müdürlüğü'nün 18.12.2017 tarih ve 87294 sayılı yazılarında; Talebe konu alana yönelik imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

- 5- Manisa Büyükşehir Belediyesi Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Kırsal Alan Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 10.11.2017 tarih ve 76422 sayılı yazılarında; Talebe konu alana yönelik imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- 6- Manisa Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Atık Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 24.11.2017 tarih ve 80727 sayılı yazılarında; Talebe konu alana yönelik imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- 7- Manisa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü'nün 18.01.2018 tarih ve 4942 sayılı yazılarında; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşündeki hususlara dikkat edilerek iş ve işlemlerin yürütülmesinde herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- 8- Manisa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü'nün 23.01.2018 tarih ve 6527 sayılı yazılarında; İlgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda hazırlanacak imar planı teklif dosyasının incelenerek büyükşehir belediye meclisine sunulacağı belirtilmektedir.
- 9- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 09.01.2018 tarih ve 9236 sayılı yazılarında; Planlama alanında tesis edilecek Akaryakıt istasyonununun 2918 sayılı Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen şartlara aykırılığın bulunmadığı, Tesise ait geçiş yolu ekseninin her iki yönden en az 100 metre mesafede karayoluna kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması, yerüstü Akaryakıt ve LPG tanklarının karayolu kamulaştırma sınırından 50 metre, yeraltı tankları ile bina ve diğer tesislerin ise karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, pompa ve kanopilerin karayolu kamulaştırma sınırından 5 metre uzaklıkta konumlandırılması, %2 eğimli geçiş yolu ile tesisin kaplamasının karayolu kaplaması ile uyumlu olması istenmektedir. Parselin karayoluna cephesi boyunca gelebilecek suyu tahliye edebilecek kapasitede 100 cm'lik büz veya 1x1 ebatlarında kutu menfez yaptırılması istenmektedir.
- 10- Manisa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15.08.2018 tarih ve 2424416 sayılı yazılarında; Akçapınar Mahallesi 252 parsel kuru marjinal tarım arazisi sınıfında olup, 5403 sayılı Toprak koruma ve Arazi kullanımı Kanunu hükümlerine göre planlama amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde izinlerinin iptal edileceği, 09.08.2018 tarihli taahhütnamede ve Toprak koruma projesinde belirtilen hususlara uyulması ve 1600 m2 büyüklükte bir alan üzerinde tesisin kurulması şartıyla Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı imar planı yapımının uygun görüldüğü belirtilmektedir.
- 11- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Bağlı ve İlgili Kuruluşlar Dairesi Başkanlığı'nın 21.06.2018 tarih ve 19825 sayılı yazılarında;

- a- Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 29/05/2018 tarih 424182 sayılı yazısında; planlama alanında verilmiş yürürlükte olan herhangi bir ruhsat hakkı olmadığından, ayrıca sözkonusu alanda proje alanı ile kesişen jeotermal kaynaklar ve mineralli su ruhsatı olduğu için Manisa Valiliğinden muvafakat alınması halinde planlama yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- b- Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 24/05/2018 tarih 16894 sayılı yazısında proje alanında lisanslı ve/veya lisanssız herhangi bir elektrik üretim tesisi için başvuru olmadığı tespit edildiği belirtilmiştir
- c- Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nce proje alanında petrol arama veya üretim amaçlı herhangi bir ruhsat olmadığı belirtilmiştir.
- d- Elektrik Üretim A.Ş Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İmar Müdürlüğü'nün 04/06/2018 tarih 26096 sayılı yazısında proje alanında herhangi bir çalışması olmadığından planlama yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmektedir.
- e- TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 13/06/2018 tarih 33356 sayılı yazılarında planlama alanında mevcut veya planlanan herhangi bir tesislerinin bulunmadığı belirtilmiştir.
- f- TEDAŞ Genel Müdürlüğü Varlık Yönetimi Daire Başkanlığı, Harita ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 20/06/2018 tarih 34167 sayılı yazılarında proje alanında kuruma ait herhangi bir elektrik tesisinin bulunmadığı bu nedenle planlama yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.
- g- Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü Jeolejik Etüt ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın 01/06/2018 tarih 31023 sayılı yazılarında proje alanında kuruma ait herhangi bir linyit sahası ve işletme projesi bulunmadığı bu nedenle planlama yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.
- h- Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 07/06/2018 tarih 31956 sayılı yazılarında proje alanında kuruma ait herhangi bir yatırım bulunmadığı bu nedenle planlama yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.
- i- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma AŞ. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 21/05/2018 tarih 21196 sayılı yazılarında proje alanında kuruma ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı bu nedenle planlama yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.
- j- ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 04/06/2018 tarih 13719 sayılı yazılarında proje alanında kuruma ait herhangi bir ruhsatlı maden sahasının

bulunmadığı bu nedenle planlama yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.

12- Gediz Elektrik Dağıtım AŞ Genel Müdürlüğü'nün 26/02/2018 tarih 9660 sayılı yazılarında söz konusu parsel üzerinde akaryakıt ve servis istasyonu alanı kurulmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

13- Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 2 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28/05/2018 tarih 457462 sayılı yazılarında; 2863 sayılı kanun kapsamında tespit ve tescili tamamlanmış herhangi bir tarihi, arkeolojik sit veya taşınmaz kültür varlığı koruma alanı içerisinde bulunmadığından planlama yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

14- Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 19/06/2018 tarih 1321651 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın orman sayılmayan yerde kaldığından dolayı planlama yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

15- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 17/05/2018 tarih 53748 sayılı yazısında işletme kriterleri açısından söz konusu proje alanının hava limanları mania planları kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiş olup bu nedenle planlama yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.

16- Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3.Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün 08/08/2018 tarih 300646 sayılı yazısında söz konusu taşınmaz ile etkileşime giren herhangi bir proje bulunmadığı bu nedenle planlama yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.

17- -MASKİ Genel Müdürlüğü'nün 05.04.2019 tarih ve E.15037 sayılı yazısı uyarınca;

-Planlama alanı ile ilgili her türlü mülki sorunlar MASKİ dışında çözülecektir.Çalışmalar talep edilen saha içinde yapılacak,saha dışına çıkılmayacaktır.

-ihtiyaç duyulan Teknik Altyapı yatırımcılar tarafından gerçekleştirilecektir.

-Yüzey ve yeraltı su kaynaklarının su kalitesinin veya çevre arazi ve yerleşimlerin tesis faaliyetlerinin durdurulması da dahil olmak üzere oluşacak zarar ziyan DSİ sorumluluğunda bulunmamaktadır.

-Tesisten kaynaklanacak her türlü atığın yakın çevredeki derelere ulaşması veya deşarj edilmesi önlenmeli,bu atıkların mevzuata uygun biçimde bertarafı sağlanacaktır.

-Lağım Mecrası İnşaaı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulacak,faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu,2872 sayılı Çevre Kanunu,Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine ve ÇED yönetmeliğine uyulması sağlanacaktır.

-Daha önceden planlanmış ve sonradan MASKİ uhdesine geçmiş proje ve yatırımlardan meydana gelebilecek zarar ziyan sorumluluğu ilgili yatırımcıya aittir.

13. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Planlama alanı 141 Ada 29 parsel numarası ile kayıtlı 8.249,35 m² yüzölçümlü taşınmazdır.

Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

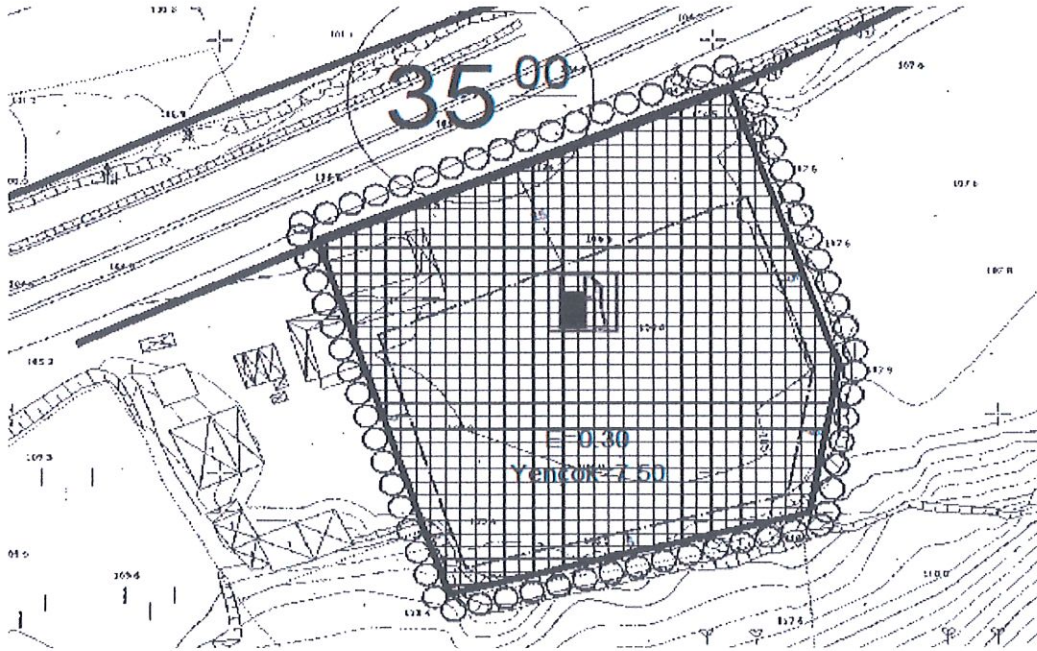
ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
Akaryakıt ve Servis İstasyonu	0.00	8.249,35
Toplam Alan	0,00	8.249,35

14. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu; Manisa ili, Turgutlu ilçesi, Akçapınar Mahallesi, 141 Ada 29 parsel 8.249,35 m² yüzölçümlü taşınmazdır. Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda faaliyet gösteren herhangi bir tesis bulunmamakta olup, plansız alan konumundadır.

Bu doğrultuda, parsel malikinin ve güncel mevzuat hükümleri doğrultusunda, 10 pafta (Eski 252 parsel) 141 Ada 29 parsel nolu taşınmazın bulunduğu alan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanmıştır. Uygulama İmar Planında parselin kuzeyinden geçen 35 metre kesitli karayoluna cepheli olacak şekilde planlanmıştır. Planlama alanında yapılaşma emsali E=0.30 olup bina yüksekliği Yencok=7.50mt.dir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi;



Planlama alanında ön bahçe mesafesi karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre diğer yönlerden 5 metredir.

Uygulama imar planı için hazırlanan plan notları aşağıdaki gibidir.

Plan Notları

- 1-Plan; Plan Paftaları, Plan Notları ve Plan Raporu ile Bir Bütündür.
- 2-Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce Onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler Kısımında Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 3-Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.05.2018 tarih ve 457462 sayılı kararına uyulacaktır.
- 4-167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
- 5- Orman Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri 2 Bölge Müdürlüğü'nün 04.07.2018 tarih ve 472126 sayılı yazısı gereği;
-Parsel yamaç ve yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirler arazi sahibince alınacaktır,alınmaması halinde ilerleyen zaman içersinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta DSİ'den zarar ziyan talep edilmeyecektir.
- 6-İmar Planı ve Bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amaçları dışında hiçbir tesis yapılamaz.
- 7-2863 sayılı yasanın 4.maddesi gereğince alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurularak en yakın mülki idare amirliğine veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi zorunludur.
- 8-Planlama alanında yapılacak tesislerde "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik " "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 9-167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu,4373 sayılı Taşkın Sulara ve Baskınlara Karşı Koruma Kanunu,Su kirliliği Kontrolü Yönetmeliği,Atık Yönetimi Yönetmeliği ile 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık genelgesi ve ilgili diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulacaktır.
- 10-İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 03.11.2022 tarih ve 413543 sayılı yazısı uyarınca;Parselin güney kısmında yaklaşık 10-12mt yüksekliğinde şev olduğu görüldüğü görülmüştür.Alan jeolojik ve topoğrafik olarak heyelan ve toprak kaymalarına müsait alandır bu nedenle söz konusu şevde inşaat sırasında gerekli önlemler alınacaktır.
- 11-Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü'nün 09.01.2018 tarih ve E.9236 sayılı yazısı uyarınca;Yönetmeliğin ek-7 proje örneğine uygun olarak projelendirilmesi,parselin bulunduğu kesimin ileride imar planı sınırları dahiline alınması halinde tesise ait geçiş yolu eksenlerine her iki yönden en az 100mt. Mesafe içinde yola kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması,yer üstü Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattı yolun kamulaştırma sınırına en az 50mt. Ana bina tesisler ve yeraltı tankları ön cephe hattının en az 25mt.,pompaların ve kanopinin ise en az 5 mt. Uzaklıkta bulunması,geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yoldan tesise doğru %2 eğimli olması,tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun

kaplama cinsine uygun olarak kaplanması,geçiş yollarının yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede parselin yola olan cephesi boyunca en az O/100cm'lik büz veya 1x1mt. Ebadında kutu menfez ve geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılacaktır. 12-Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 7538798 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

13-MASKİ Genel Müdürlüğü'nün 05.04.2019 tarih ve E.15037 sayılı yazısı uyarınca;

-Planlama alanı ile ilgili her türlü mülki sorunlar MASKİ dışında çözülecektir.Çalışmalar talep edilen saha içinde yapılacak,saha dışına çıkılmayacaktır.

-ihtiyaç duyulan Teknik Altyapı yatırımcılar tarafından gerçekleştirilecektir.

-Yüzey ve yeraltı su kaynaklarının su kalitesinin veya çevre arazi ve yerleşimlerin tesis faaliyetlerinin durdurulması da dahil olmak üzere oluşacak zarar ziyan DSİ sorumluluğunda bulunmamaktadır.

-Tesisten kaynaklanacak her türlü atığın yakın çevredeki derelere ulaşması veya deşarj edilmesi önlenmeli,bu atıkların mevzuata uygun biçimde bertarafı sağlanacaktır.

-Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulacak,faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu,2872 sayılı Çevre Kanunu,Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine ve ÇED yönetmeliğine uyulması sağlanacaktır.

-Daha önceden planlanmış ve sonradan MASKİ uhdesine geçmiş proje ve yatırımlardan meydana gelebilecek zarar ziyan sorumluluğu ilgili yatırımcıya aittir.

14-Planlama Alanında yapılaşma emsali E=0.30 olup bina yüksekliği Yençok=6.50mt.'dir.

MAKROPLAN
ŞEHİRCİLİK,İNŞ.SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.
Şehir Plancısı Halil TÜRKMEN
Buro Tescil No:4541865
Tel:0236 714 62 85 Gsm:0 532 227 62 91
Atatürk Mh 638.SA.Akçıl İş. Mhaz.No:3/107 Satılık/MANİSA
Adil Oral V.D.611 063 9291

Mehmet FIDAN
Şehir Plancısı
Turgutlu Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Halil BOZDEMİR
İmar ve Şehircilik Müdürü

TURGUTLU Belediyesine aitpaftadan
ibaret Plan İşlem Numaralı
04.07.2023 tarih...23 sayılı BMK ile
1/1000 ölçekli tasdik olunur.

Çetin AKIN
Belediye Başkanı

Plan İşlem No

Pin:

Turgutlu Belediye Başkanlığı'nın 17.02.2023 tarih ve 9490 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.

Neşrin CEYLAN
Şehir Plancısı

Ünse GÖKÇE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

17/08/2023 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/09/2023 gün ve 745 sayılı kararıyla kabul edilen UİRD, tasdik olunur.

