

**MANİSA İLİ TURGUTLU İLÇESİ 5. MINTIKA MAHALLESİ**  
**2636 ADA 17 PARSEL DOĞUSU TRAFİKO ALANINA İLİŞKİN**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



PAFTA: L19A05B2D

Plan İŐlem Numarası (PİN): UİP:.....

(ÖLÇEK:1/1000)



**ARASTA**  
PLANLAMA

ARASTA PLANLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŐİRKETİ  
PAŐA MAH. 5. SK. NO: 91 İÇ KAPI NO: 3 AKHİSAR / MANİSA

05332598832-05396533703

2023

## İÇİNDEKİLER

1.	GİRİŞ.....	2
2.	PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	2
2.1.	Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri .....	2
2.2.	Planlama Alanının Coğrafi Yapısı .....	3
3.	PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI.....	4
4.	PLANLAMA ALANI ULAŞIM .....	5
5.	PLANLAMA ALANLARINA AİT FOTOĞRAFLAR.....	5
6.	MEVCUT PLAN KARARLARI .....	6
6.1.	Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi.....	6
6.2.	Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları.....	6
6.3.	Mevcut Nazım İmar Plan Kararları.....	8
6.4.	Mevcut Uygulama İmar Plan Kararları .....	8
7.	ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI .....	9
8.	PLANA İLİŞKİN RAPORLAR .....	9
9.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ .....	9
9.1.	Plan Değişikliği Gerekçesi .....	9
9.2.	Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları .....	10
10.	PLAN KARARLARI .....	12
11.	PLAN NOTLARI .....	12

## 1. GİRİŞ

Planlama çalışmasına konu alan, Manisa ili Turgutlu ilçesi 5. Mintika Mahallesi 2636 ada 17 parsel doğusunda konumlanmaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Ege Bölgesinde konumlu olan Manisa, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehri olup 2021 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.456.626 kişidir. İl, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır.



Manisa ilinin Türkiye'deki Yeri



Manisa ilinin Bölgedeki Yeri



Turgutlu ilçesinin Manisa'daki Yeri

Manisa'nın ilçelerinden 17 ilçesinden biri olan Turgutlu, Manisa il merkezine 34 km. ve İzmir il merkezine ~54 km. uzaklıkta bulunur.



## 2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

Turgutlu, Manisa ilinin orta bölümünde konumlu bir yerleşim birimidir. Ankara, Manisa, İzmir karayollarının kesişim noktasında konumlu olan ilçenin kuzeyinde Manisa ovası, güneyinde Bozdağlar ile çevrilmiştir. İlçenin kuzeybatısında Manisa ili, batıda İzmir ili, güneyinde Kemalpaşa ilçesi, doğusunda Salihli ilçesi konumludur. İlçe yaklaşık 740 km<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliğine konu alan; Turgutlu merkezin en doğusunda konumlu, 5. Mıntıka Mahallesi, 2636 ada 17 parsel doğusunda bulunan park alanı olarak planlanan alanda yer almaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüleri

### 3. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

#### 3.1. Demografik Yapı:

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1.456.626 kişi iken, Turgutlu ilçesinde 172.413 kişi yaşamaktadır.

YIL	NÜFUS
2020	169.882
2019	166.418
2018	163.223
2017	160.183
2016	156.567
2015	153.687
2014	150.460

Turgutlu İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Tablosu

#### 3.2. Sosyal ve Ekonomik Yapı:

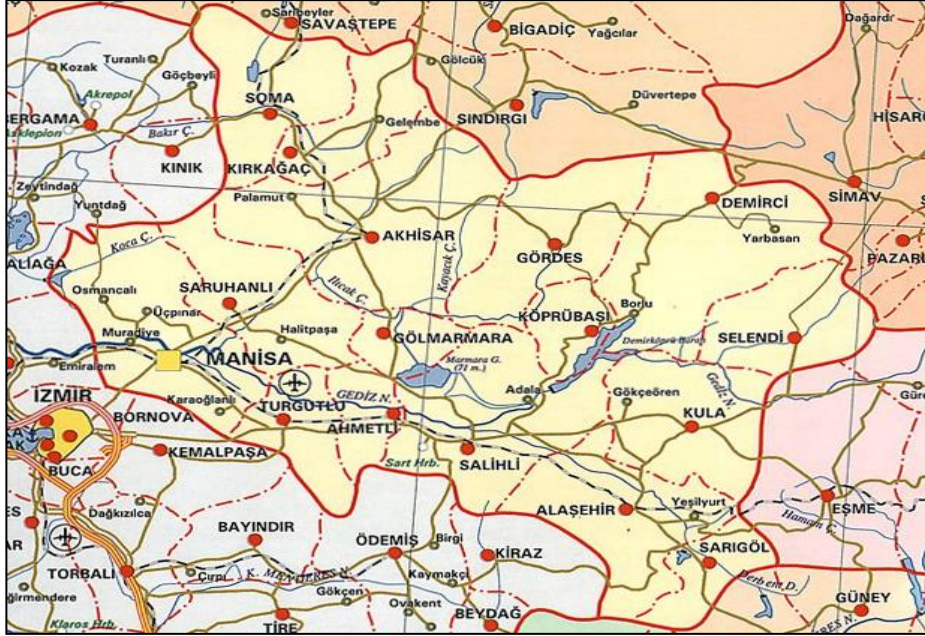
Manisa, verimli toprakları sayesinde tarımsal üretim sıralamasında Türkiye'de önde gelen illerden biri olmasının yanında İl genelinde yüzyıllardan beri faaliyet gösteren dokumacılık, gıda, dericilik ve tarım sektörlerinin yanı sıra, günümüzde daha da önem kazanan sanayi il genelinde önemli bir gelir kaynağıdır. Manisa geçmişinden taşıdığı izler ve doğal güzellikleriyle turizm alanında da adından söz ettirmekte olup il genelinde yer alan jeotermal su kaynakları asırlardır bilinmektedir ve yerli yabancı turistlerin ilgi odağıdır. Salihli ilçesinde yer alan Kurşunlu ve Sart kaplıcaları ilin sağlık turizmüne önemli bir katkı sağlamaktadır.

Turgutlu ilçesinin ekonomisi tarım ve tarıma dayalı sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede üretimi yapılan başlıca tarımsal ürünler; üzüm, buğday, pamuk, arpa, tütün, zeytin ve susamdır. İlçenin toprakları her çeşit ürünün yetişmesinde elverişlidir. İlçede sanayi oldukça gelişmiş düzeyde olup tuğla ve kiremit fabrikası, un, bitkisel yağ, şarap, konserve, çırçır fabrikaları yer almaktadır.



#### 4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Turgutlu, Manisa il merkezine 34 km. ve İzmir il merkezine ~ 54 km. uzaklıkta konumlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan; ilçe merkezinin doğu kısmında 5. Mıntıka mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup ulaşım karayolu üzerinden sağlanır.



Turgutlu ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

#### 5. PLANLAMA ALANLARINA AİT FOTOĞRAFLAR





Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar

## 6. MEVCUT PLAN KARARLARI

### 6.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi

Planlama Alanı; Turgutlu Belediyesi sınırları içerisinde Uygulama İmar Planı L19A05B2D (1/1000) paftası, 5. Mıntıka mahallesi kadastro 2636 ada 17parsel batısında yer alan, Park Alanında bulunmaktadır.

### 6.2. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Çalışma alanı 1/100.000 ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni planında alan Kentsel Gelişme Alan'ında bulunmaktadır.

İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde; "KENTSEL YERLEŞME ALANLARI, KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN BÜTÜNÜDÜR. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFO VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI V.B. GİBİ ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR." hükmü yer almaktadır. Bu bağlamda Çevre Düzeni Planı ve hükümlerinde değişikliğe gerek duyulmamıştır.







### 6.3. Mevcut Nazım İmar Plan Kararları

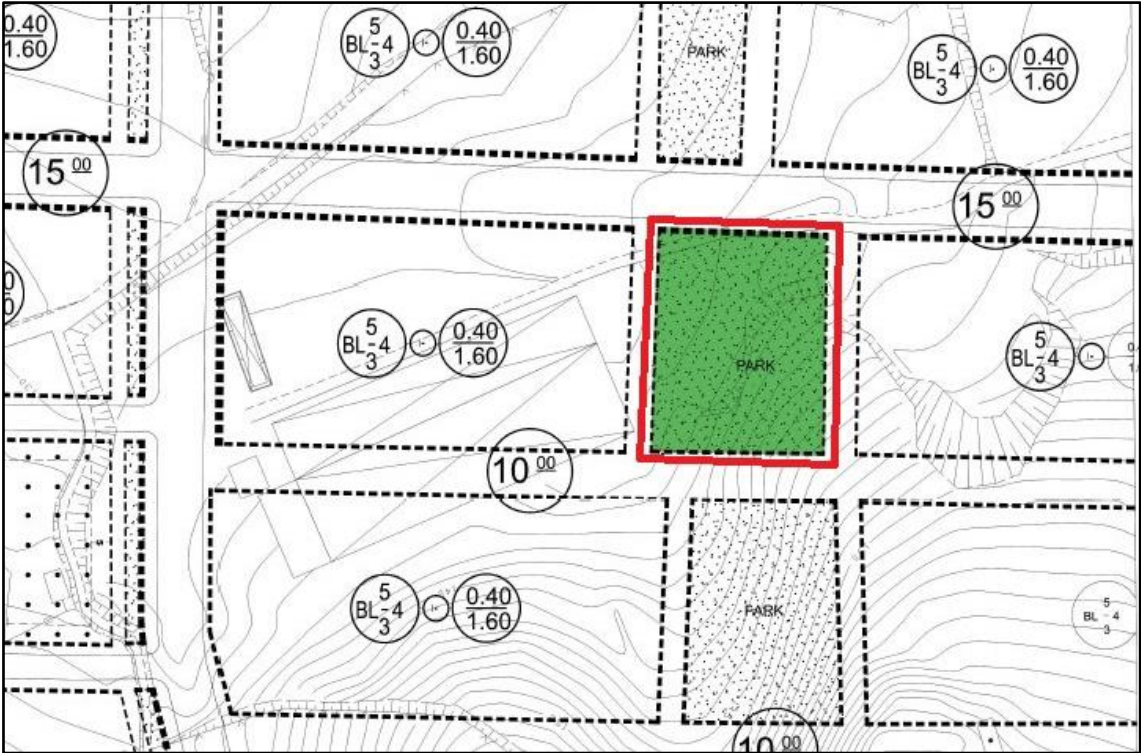
Trafo Alanı, 1/5000 Mer'i Nazım İmar Planında Park Alanında kalmaktadır.



Mevcut Nazım İmar Planı (1/5000)

### 6.4. Mevcut Uygulama İmar Plan Kararları

Trafo Alanı, 1/1000 Mer'i Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır.



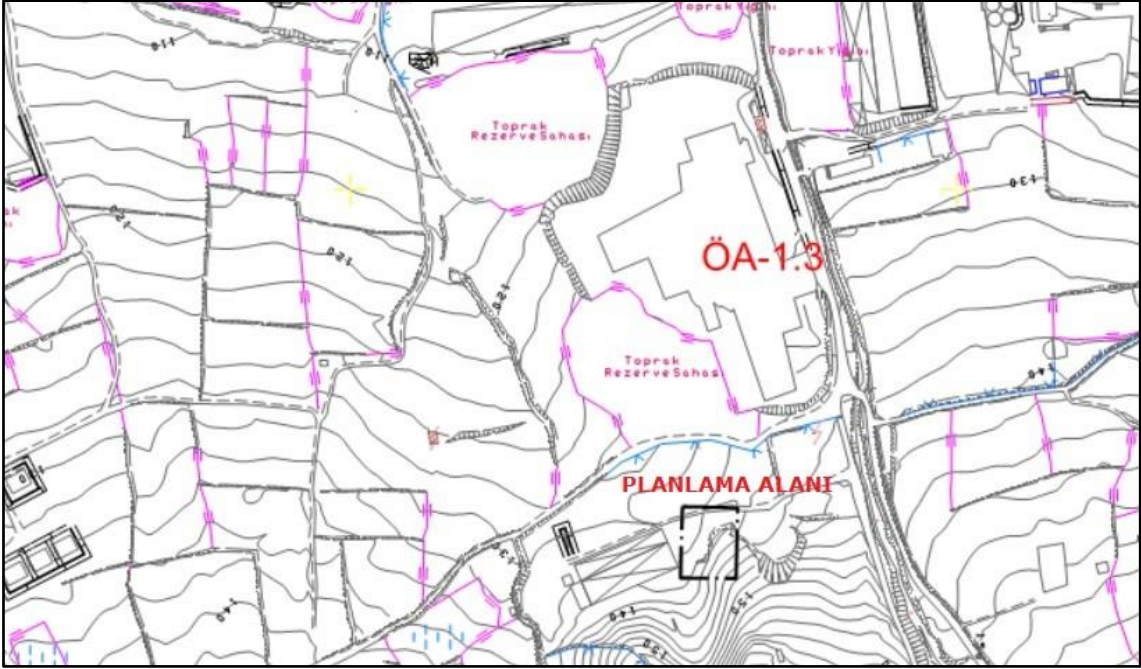
Mevcut Uygulama İmar Planı (1/1000)

## 7. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanlar meri Turgutlu İlçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanına ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır

## 8. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda çalışma alanının jeolojik durumu Ö.A 1.3 olarak gösterilmekte olup 1. Derece deprem bölgesinde bulunmaktadır.



Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası (1/1.000)

## 9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

### 9.1. Plan Değişikliği Gerekçesi

Planlama çalışmasının amacı, gelen talepler doğrultusunda özelleştirme kapsamında kamu vasfıyla TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından enerji ihtiyacını karşılamak için planlama alanının mevcuttaki durumu göz önünde bulundurularak 4.00 x 9.00 m ebatlarında 36 m<sup>2</sup> Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir.

Çevrenin güç ihtiyacının artması sebebiyle dağıtım sisteminin normal düzende çalışabilmesi, bölgenin sağlıklı enerji dağıtımının yapılabilmesi amacı doğrultusunda, yeni trafo alanının belirlenmesi ve imar planlarına işlenebilmesi gerekmektedir.

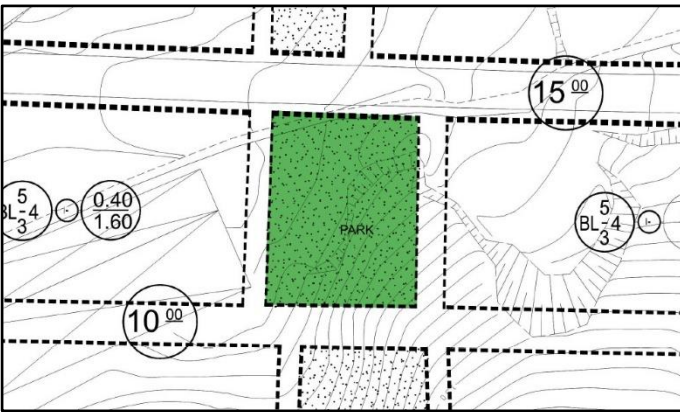


Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde 'İMAR PLANINDA YER ALAN YOL HARIÇ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ VE KAMUYA AİT SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARININ KALDIRILABİLMESİ VEYA KÜÇÜLTÜLMESİ ANCAK BU TESİSLERİN HİTAP ETTİĞİ HİZMET ETKİ ALANI İÇİNDE EŞDEĞER YENİ BİR ALANIN AYRILMASI SURETİYLE YAPILABİLİR. EŞDEĞER ALANIN AYRILMASINDA YÜZÖLÇÜMÜ VE KONUM ÖZELLİKLERİ KORUNUR. BU ALANLARIN YERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNDE, MEVCUT PLANDAKİ HİZMET ETKİ ALANINA GÖRE AYNI UYGULAMA ETABI VEYA BÖLGE İÇİNDE KALMASI, YAYA ERİŞİM MESAFELERİNİN DİKKATE ALINMASI VE YENİ TESPİT EDİLEN ALANIN TESİSİN YAPILMASINA MÜSAİT OLMASI ZORUNLUDUR.' İbaresini yer almakta olup bu ibare uyarınca Turgutlu ilçesi, Ergenekon Mahallesi, 2636 Ada 17 Parsel doğusunda yer alan park alanına konumlandırılması planlanan trafo alanı için, eksilen park alanına eş değer m<sup>2</sup>'de park alanı oluşturulması gerekmekte olup bu sebeple park alanı, doğu yönünde yer alan yaya yolu yönünde toplamda 52 m<sup>2</sup> genişletilmiş, 7 metre genişliğindeki yaya yolu 6 metreye düşürülmüştür. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini arttırarak kamu yararı sağlanması amaçlanmıştır.

## 9.2. Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları

Planlama alanına ilişkin arazi kullanım dağılımı, yapılan plan değişikliği ile kullanımların dağılımı ve değişimi hakkında daha açıklayıcı olacağından dolayı, plan değişikliği sınırından değil de, plan değişikliğinden etkilenen fonksiyon sınırlarından hesaplanmıştır. Bu doğrultuda plan değişikliği ile 2636 ada 17 parsel doğusunda yer alan park alanında 36m<sup>2</sup> Trafo Alanı Planlanmıştır. Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

FONKSİYON	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ ÖNCESİ	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ SONRASI
PARK ALANI	2.153m <sup>2</sup>	2.169m <sup>2</sup>
TRAFO ALANI	0	36m <sup>2</sup>
YAYA YOLU	52m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
TOPLAM	2.205 m <sup>2</sup>	2.205m <sup>2</sup>

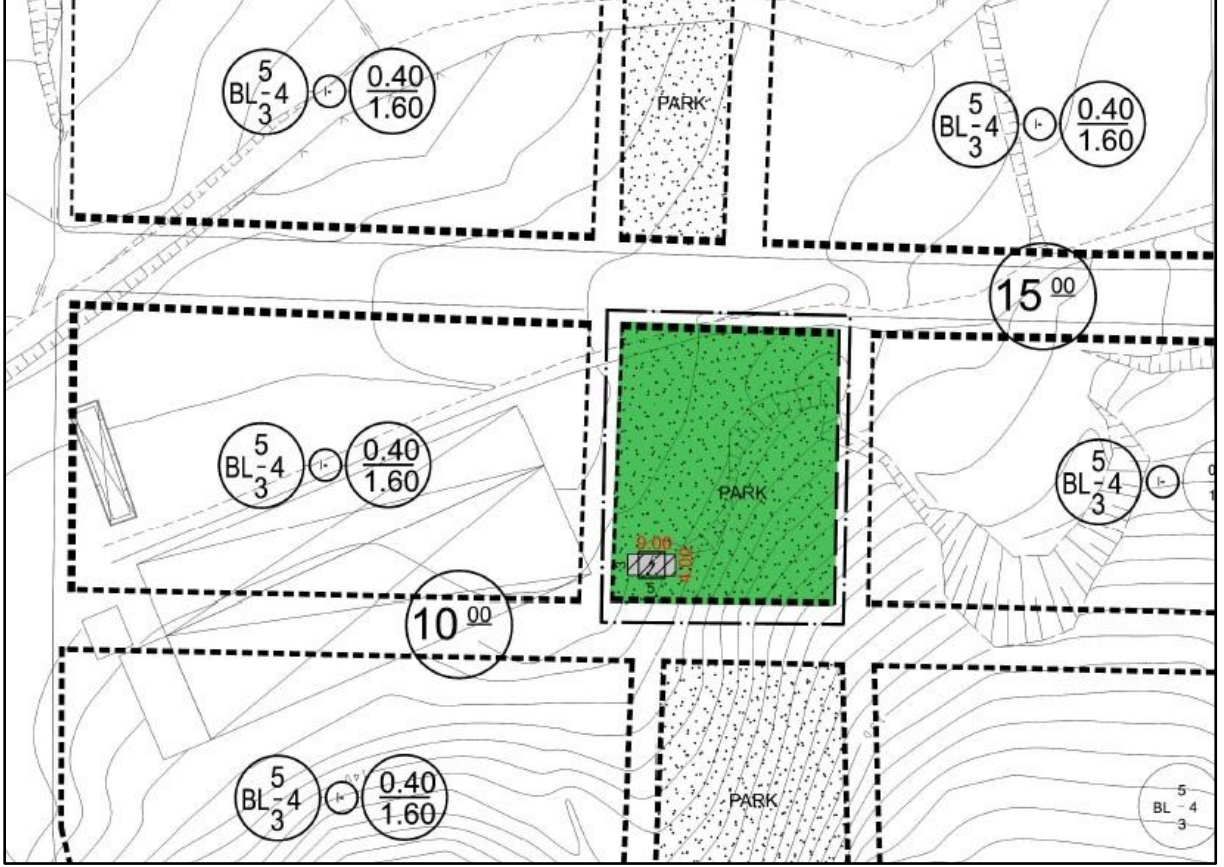


Meri Uygulama İmar Planı (1/1000)



Öneri Uygulama İmar Planı-Açıklama (1/1000)





Öneri Uygulama İmar Planı (1/1000)

### Trafo Köşe Noktaları Koordinatları (ITRF96)



Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi

### Trafo ITRF96-27 Köşe Noktaları Koordinatları

Nokta No	Y	X
1	564777.256	4262192.614
2	564786.258	4262192.492
3	564786.258	4262188.492
4	564777.259	4262188.614

### 10. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği teklifi sınırı içerisinde yer alan fonksiyonların dağılımı şu şekilde değişmiştir;

- Planda olan "Park Alanı" 2.153 m<sup>2</sup> iken bu alanın içerisinde 36m<sup>2</sup> Trafo Alanı önerildiği için park alanı batısı ve doğusunda yer alan yaya yolu yönünde toplamda 52m<sup>2</sup> genişletilmiş ve park alanı büyüklüğü 2.169m<sup>2</sup> olarak önerilmiştir.
- Park alanının doğusunda yer alan 7 metre genişliğindeki yaya yolu 6 metre olarak önerilmiştir.
- Mevcutta yer almayan "Trafo Alanı" ise, 36 m<sup>2</sup> olarak önerilmiştir,
- "Taşıt Yolları" büyüklükleri, genişlikleri ve kapladıkları alanlar toplamında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

### 11. PLAN NOTLARI

- 1.) 1.PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA TURGUTLU BELEDİYESİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2.) PARK ALANINDA, ÇOCUK OYUN ALANI KURULMASI DURUMUNDA, ÇOCUK OYUN ALANI İLE TRAFİK ALANI ARASINDA 10 METRE YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILMASI VE ÇİT VE BENZERİ İLE İLE KAPATILMASI GEREKMEKTEDİR.