

TURGUTLU (MANİSA)
5.MINTIKA MAHALLESİ,
730 ADA 9 VE 10 PARSELLERE İLİŞKİN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS:0 236 719 09 36
M. PAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALIHLI/MANİSA
www.etudproje.com.tr

TEMMUZ, 2023

MANİSA

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
3. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
5. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ
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. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR
11. PLANIN GEREKÇESİ
12. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

HARİTALAR

Harita 1: Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri.....	4
Harita 2: Manisa İlinin Bölgedeki Yeri.....	4
Harita 3: Turgutlu İlçesinin Manisa'daki Yeri.....	4
Harita 4:Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüleri-1.....	5
Harita 5:Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüleri-2.....	5
Harita 6:Turgutlu ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı	8
Harita 7: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	8
Harita 8: Planlama alanı ve çevresi kadastral durum	9
Harita 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzen Planı.....	10
Harita 10: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
Harita 11: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	11
Harita 12: Yerleşime Uygunluk	12
Harita 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi	14

TABLolar

Tablo 1: Manisa İlinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi ve İlçelere Göre Nüfus Dağılımı	6
Tablo 2: Arazi Kullanım Tablosu	13

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa ili, Turgutlu İlçesi, 5. Mıntıka Mahallesinde yer alan 730 ada 9 ve 10 numaralı parseller plan değişikliğine konu edilmiştir. 9 parsel 3.389,00 m² yüzölçümünde ve Akaryakıt ve LPG İstasyonu vasfında, 10 parsel ise 1.188,89 m² yüzölçümünde ve arsa vasfındadır. Parseller Gökhan Akın mülkiyetindedir. Halihazırda 9 parsel üzerinde faaliyette akaryakıt istasyonu bulunmakta , 10 parsel ise boş arsa konumundadır.

Turgutlu Belediyesine ait meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planında plan değişikliğine konu edilen 9 parsel "**Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı**" olarak, 10 parsel ise "Ticaret Alanı" olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Akaryakıt ve Servis İstasyonunun E:0.50 Yençok: 6.50 metre yapılaşma koşulu, Ticaret Alanının E=1.50, Yençok=15.50 metre yapılaşma koşulu bulunmaktadır.

Parsel maliki tarafından; Turgutlu ilçesinin her geçen gün geliştiği ve konaklama tesis ihtiyacının arttığı belirtilerek, konaklama tesisi yapılmak amacı ile 730 ada 10 parselin ve 9 parselin bir kısmının "Ticaret-Turizm Alanı" olarak planlanması talep edilmiştir.

Talep doğrultusunda; 730 ada 10 parselin tamamına ve 9 numaralı parselin bir kısmına ilişkin öncelikle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanarak, "Ticaret-Turizm Alanı" olarak planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin 13.06.2023 tarih ve 438 sayılı Meclis kararı ile kabul edilerek 23.06.2023-23.07.2023 tarihleri arasında askıya çıkarak kesinleşmiştir.

Bu doğrultuda Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin 13.06.2023 tarih ve 438 sayılı Meclis kararı ile kabul edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmış olup, bu rapor; Manisa ili, Turgutlu İlçesi, 5. Mıntıka Mahallesinde yer alan 730 ada 9 ve 10 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklamalarını içermektedir.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

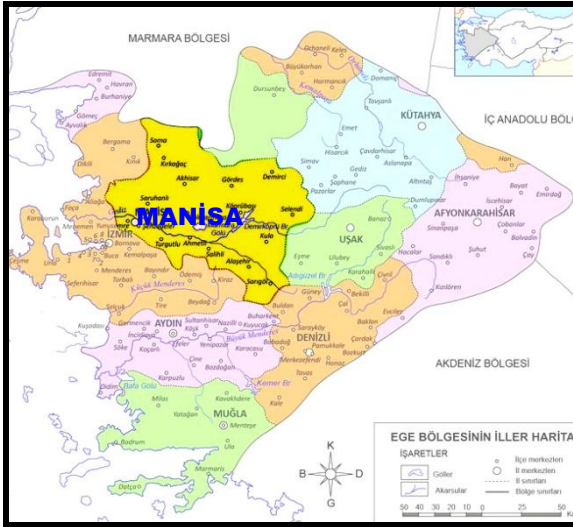
Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.413.041 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir. Manisa, Coğrafi bakımdan, Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde olup, Gediz Havzası'nın büyük bölümü il sınırları içinde bulunmaktadır.

İl idari bakımdan, doğudan Uşak'ın Merkez ve Eşme, Kütahya'nın Gediz ve Simav, kuzeyden Balıkesir'in Sındırgı, Merkez, Savaştepe ve İvrindi, güneyden Aydın'ın Nazilli ve Kuyucak, güneydoğudan Denizli'nin Buldan ve Güney, güneybatıdan İzmir'in Kiraz, Ödemiş, Bayındır ve Kemalpaşa, batıdan ise İzmir'in Bornova, Menemen, Aliğa, Bergama ve Kınık ilçeleriyle çevrilidir.



Harita 1: Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Turgutlu, Manisa il merkezine 30 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 50 km. uzaklıkta bulunur. İlçe, doğusunda Ahmetli, batısında Manisa, Kemalpaşa, kuzeyinde Saruhanlı, güneyinde Ödemiş ve Bayındır ilçeleri ile çevrilidir. Yüzölçümü yaklaşık 530 km²'dir. Turgutlu Manisa'nın doğusunda, İzmir-Uşak-Afyon Demiryolu ve İzmir-Ankara Karayolu üzerindedir.

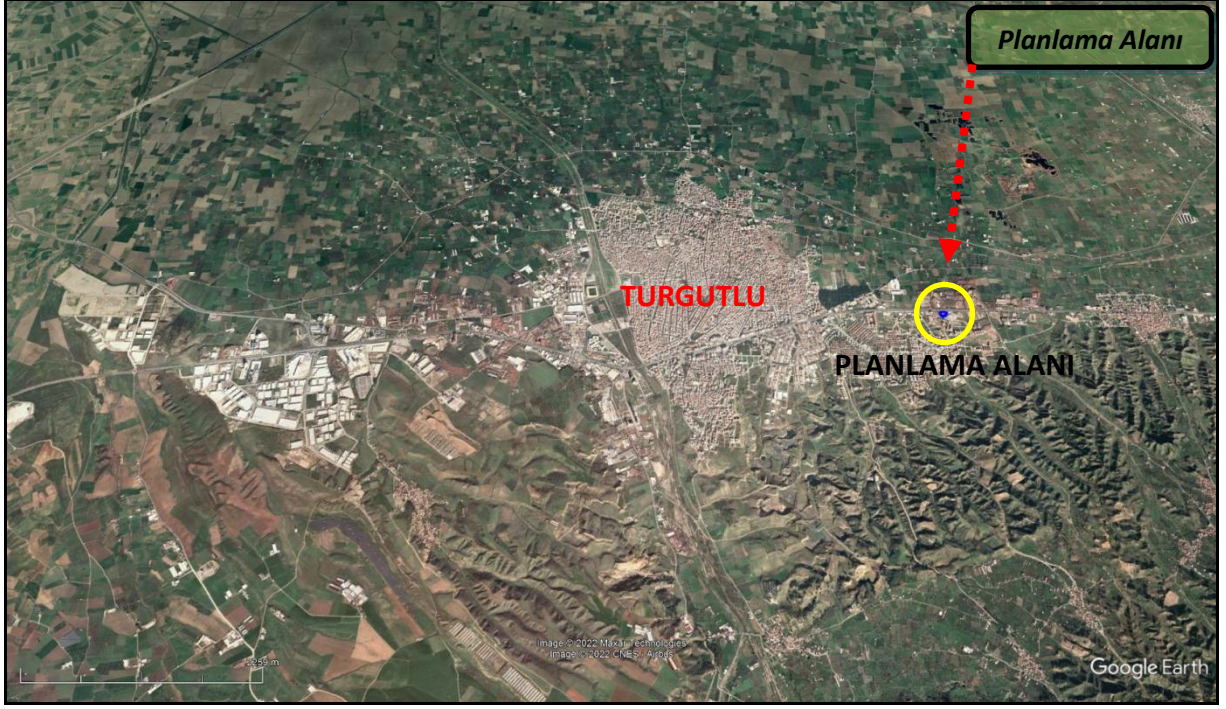


Harita 2: Manisa İlinin Bölgedeki Yeri



Harita 3: Turgutlu İlçesinin Manisa'daki Yeri

Planlama alanı ise, 5. Mıntıka Mahallesinde, İzmir-Ankara karayolunun güney bitişiğinde, şehir merkezin doğusunda yer almaktadır.



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



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

3- PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Demografik Yapı: Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1 milyon 456 bin 626'ya ulaşırken, Turgutlu ilçesinde 172.413 kişi yaşamaktadır.

Tablo 1: Manisa İlinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi ve İlçelere Göre Nüfus Dağılımı

YILLARA GÖRE MANİSA NÜFUSU				
Yıl	Manisa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	
2021	1.456.626	731.208	725.418	
2020	1.450.616	728.724	721.892	
2019	1 440 611	725.238	715.373	
2018	1.429.643	720.337	709.306	
2017	1.413.041	710.378	702.663	
2016	1.396.945	701.094	695.851	
2015	1.380.366	691.955	688.411	
2014	1.367.905	686.379	681.526	
2013	1.359.463	682.097	677.366	
2012	1.346.162	673.7	672.462	
2011	1.340.074	671.361	668.713	
2010	1.379.484	714.064	665.42	
2009	1.331.957	669.724	662.233	
2021 YILI MANİSA İLÇELERİ NÜFUSU				
Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	Yunussemre	257.993	129.885	128.108
2021	Akhisar	176.000	88.452	87.548
2021	Turgutlu	172.413	86.667	85.736
2021	Şehzadeler	167.661	85.253	82.408
2021	Salihli	164.710	81.969	82.741
2021	Soma	111.218	55.752	55.466
2021	Alaşehir	105.380	53.876	51.504
2021	Saruhanlı	56.166	28.272	27.894
2021	Kula	43.421	21.419	22.002
2021	Kırkağaç	37.699	18.907	18.792
2021	Demirci	37.021	17.639	19.382
2021	Sarıgöl	35.766	17.746	18.020
2021	Gördes	26.858	13.221	13.637
2021	Selendi	19.505	9.741	9.764
2021	Ahmetli	16.807	8.401	8.406
2021	Gölmarmara	15.197	7.661	7.536
2021	Köprübaşı	12.811	6.337	6.474

Sosyal ve 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 bağıcılığı 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. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Manisa ili, Turgutlu İlçesi, 5. Mıntıka Mahallesinde yer alan 730 ada 9 parsel 3.389,00 m² yüzölçümünde ve Akaryakıt ve LPG İstasyonu vasfında, 10 parsel ise 1.188,89 m² yüzölçümünde ve arsa vasfındadır. Parsellerin mülkiyeti tapuda Gökhan Akın adına kayıtlıdır. Halihazırda 9 parsel üzerinde faaliyette akaryakıt istasyonu bulunmakta , 10 parsel ise boş arsa konumundadır.



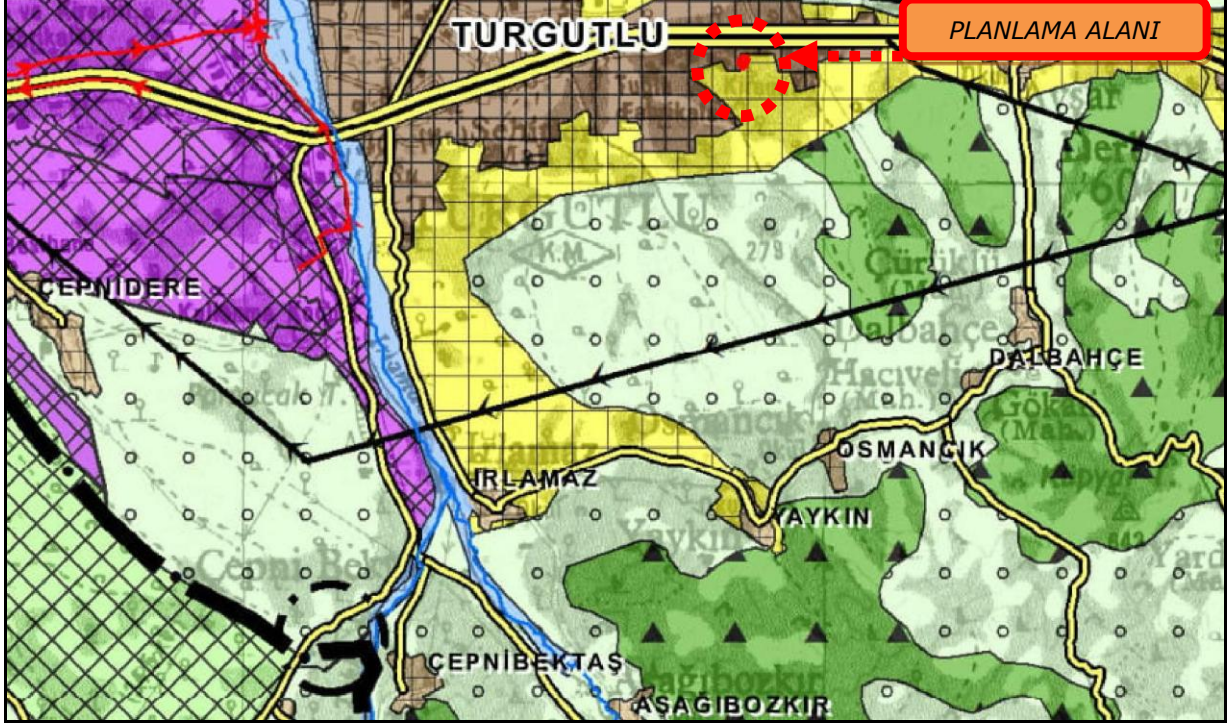
Harita 8: Planlama alanı ve çevresi kadastral durum

6. 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.

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" içerisinde kalmaktadır.

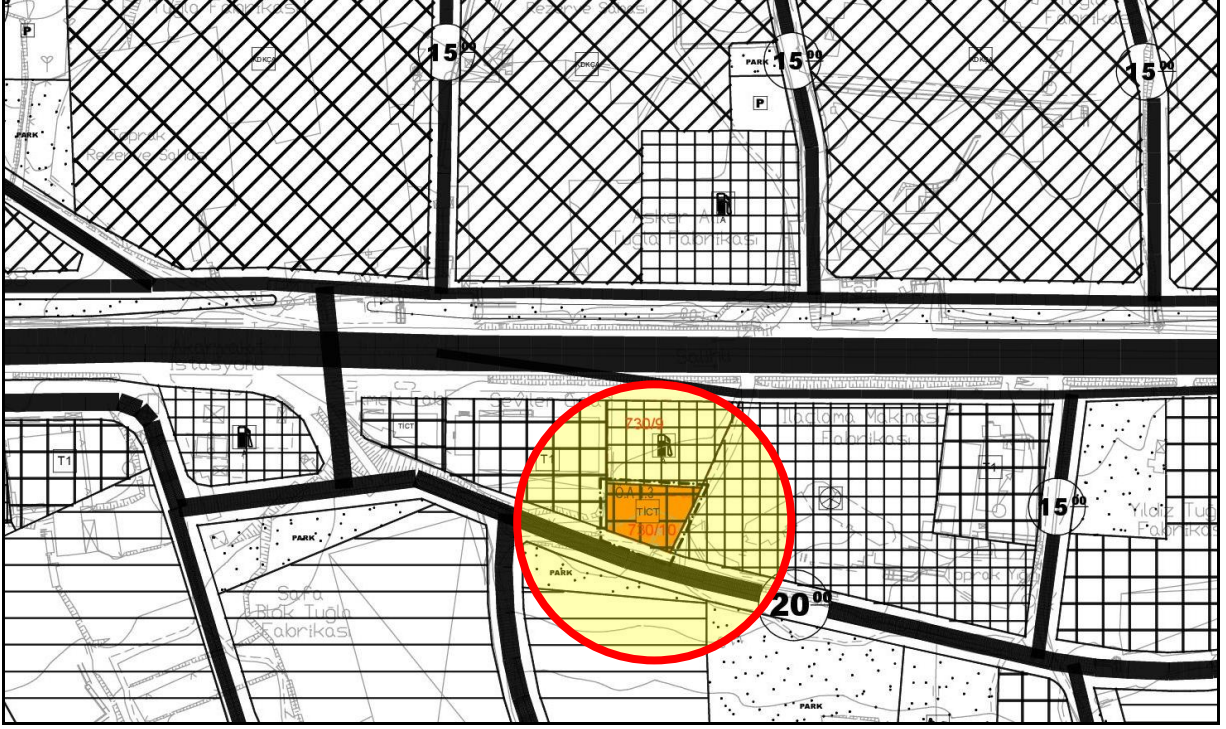


Harita 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzen Planı

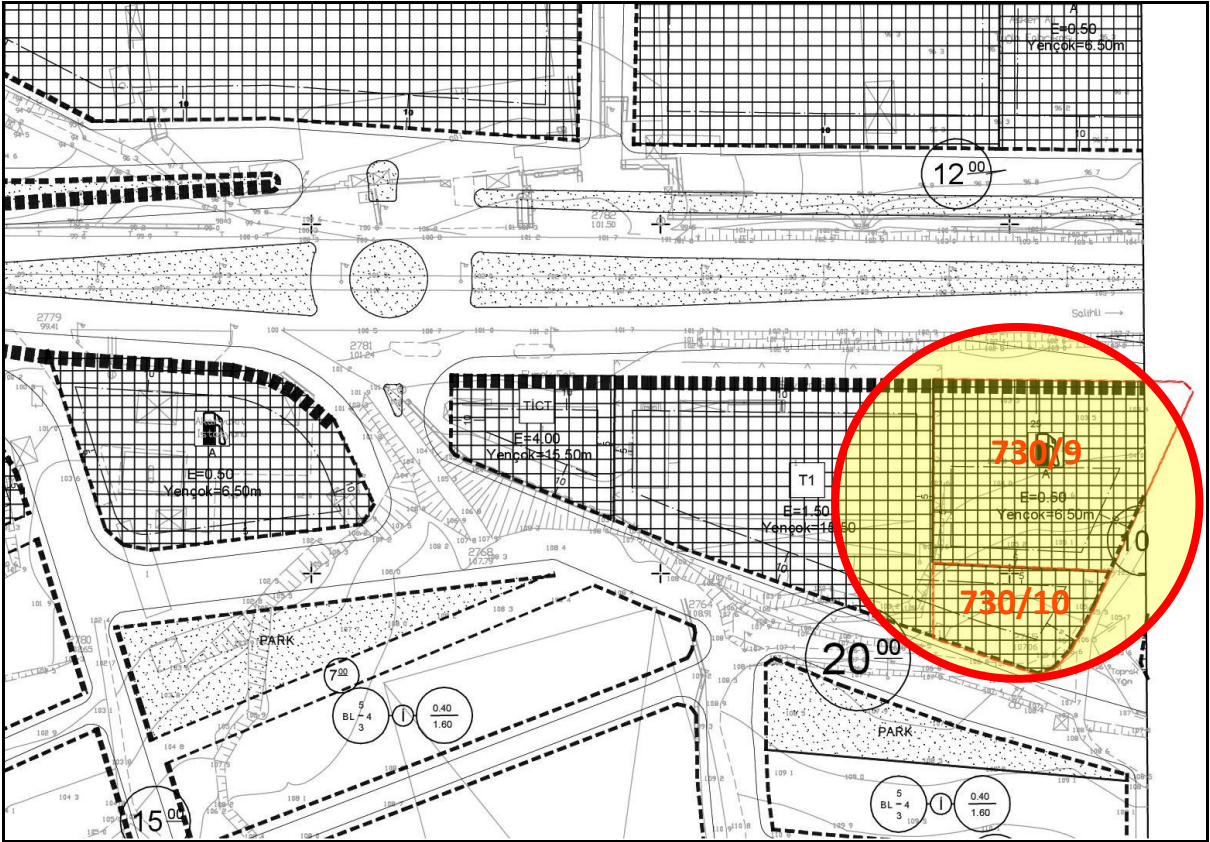
7. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu edilen alan Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin 13.06.2023 tarih ve 438 sayılı Meclis kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "**Ticaret+Turizm Alanı**" olarak planlıdır. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise; 9 parsel "**Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı**" olarak, 10 parsel ise "Ticaret Alanı" olarak planlıdır. Parsellerin kuzey cephesinde İzmir-Ankara yolu, güneyinde 20 metrelik taşıt yolu, doğusunda 10 metrelik yaya yolu planlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Akaryakıt ve Servis İstasyonunun E:0.50 Yençok: 6.50 metre yapılaşma koşulu, Ticaret Alanınının E=1.50, Yençok=15.50 metre yapılaşma koşulu bulunmaktadır.



Harita 10: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 11: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

8. ÖNCEKİ PLAN VE MAHKEME KARARLARI

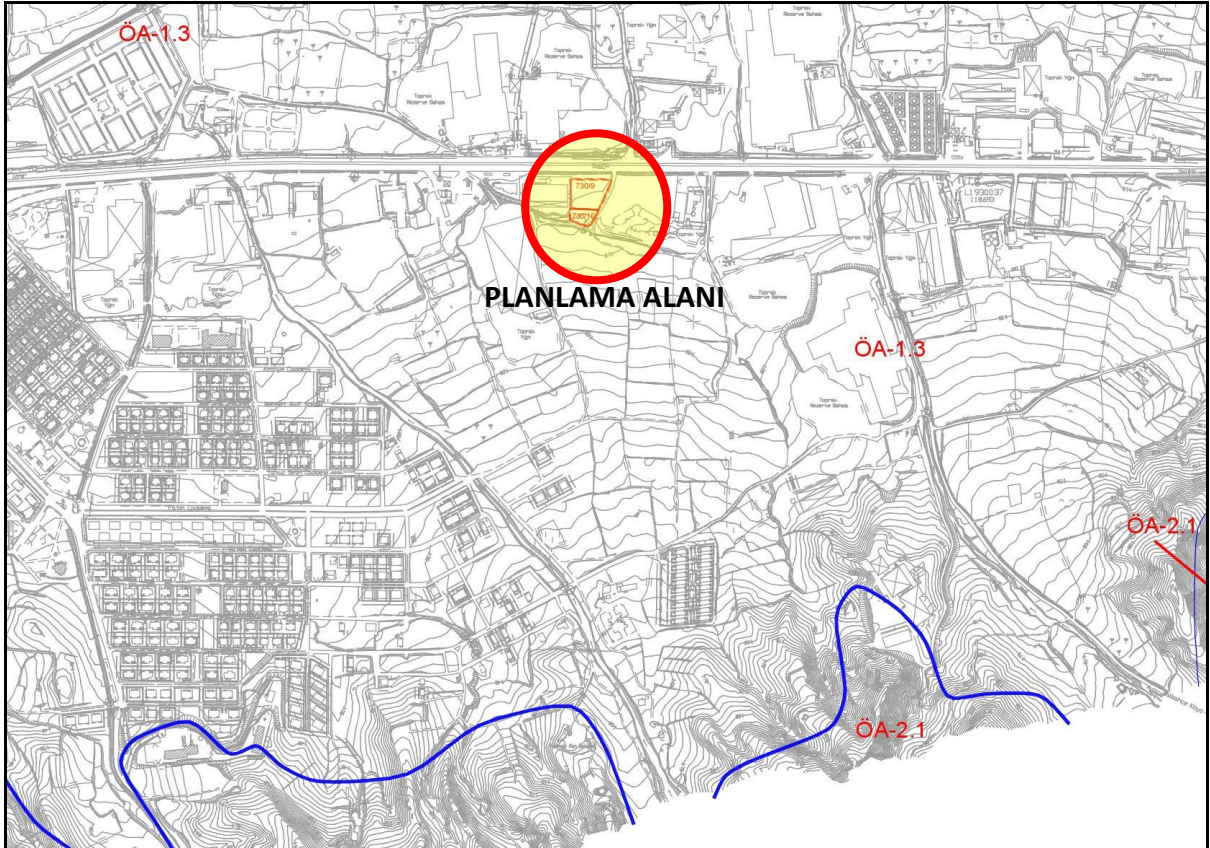
Plan değişikliğine konu parselleri kapsayan Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin 13.06.2023 tarih ve 438 sayılı Meclis kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve Turgutlu İlçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı meri plandır. Parsellere ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin herhangi bir kurumdan görüş alınmamıştır.

10. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Plan değişikliğine konu parseller Turgutlu ilçesine ait 05.12.2011 onay tarihli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Yerleşime Uygunluk paftasında Deprem Tehlikesi Açısından Yer Sismik Büyütme Değerleri Riskli Sınırın Üstünde olan Önlemlen Alanlar sınırı içerisinde kalmakta olup, Önlemlen Alan-1.3 (ÖA-1.3) simgesi ile gösterilmiştir.



Harita 12: Yerleşime Uygunluk

11. PLANIN GEREKÇESİ

Parsel malikleri tarafından; söz konusu alanın terminal alanına yakınlığı ve Turgutlu ilçesinin her geçen gün geliştiği göz önüne alındığında konaklama tesis ihtiyacının arttığı belirtilerek, 730 ada 10 parselin ve 9 parselin bir kısmının konaklama tesisi yapılmak amacı ile plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

12. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Manisa ili, Turgutlu İlçesi, 5. Mıntıka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 730 ada 10 parselin tamamına, 9 numaralı parselin ise bir kısmına ilişkin parsel maliklerinin talebi üzerine 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "Ticaret Alanı" olarak planlı 10 parselin tamamı ile "Akaryakıt İstasyonu" olarak planlı 9 parselin bir kısmı, hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisinde "Ticaret-Turizm Alanı" olarak planlanmıştır. Ticaret-Turizm Alanında yapılaşma koşulları E=2.00, Yençok= 5 Kat olarak belirlenmiştir. Alanının yoldan cephe aldığı kısımlarda 10 metre komşu parsellerden 5 metre yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Ticaret-Turizm Alanın yapılaşma koşulları, meri planda mevcut planlı Ticaret-Turizm Alanlarının yapılaşma koşulları baz alınarak belirlenmiştir.

Turgutlu ilçesine ait 05.12.2011 onay tarihli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Yerleşime Uygunluk paftasında Deprem Tehlikesi Açısından Yer Sismik Büyütme Değerleri Riskli Sınırın Üstünde olan Önemli Alanlar sınırı içerisinde kalmakta olup, Önemli Alan-1.3 (ÖA-1.3) simgesi plana aktarılmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin arazi kullanım dağılımı ve değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2: Arazi Kullanım Tablosu

FONKSİYON	MERİ İMAR PLANI (M ²)	ÖNERİ İMAR PLAN (M ²)
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	310	-
TİCARET ALANI	1.211	-
TİCARET-TURİZM ALANI	-	1.521
TOPLAM	1.521	1.521

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Notları:

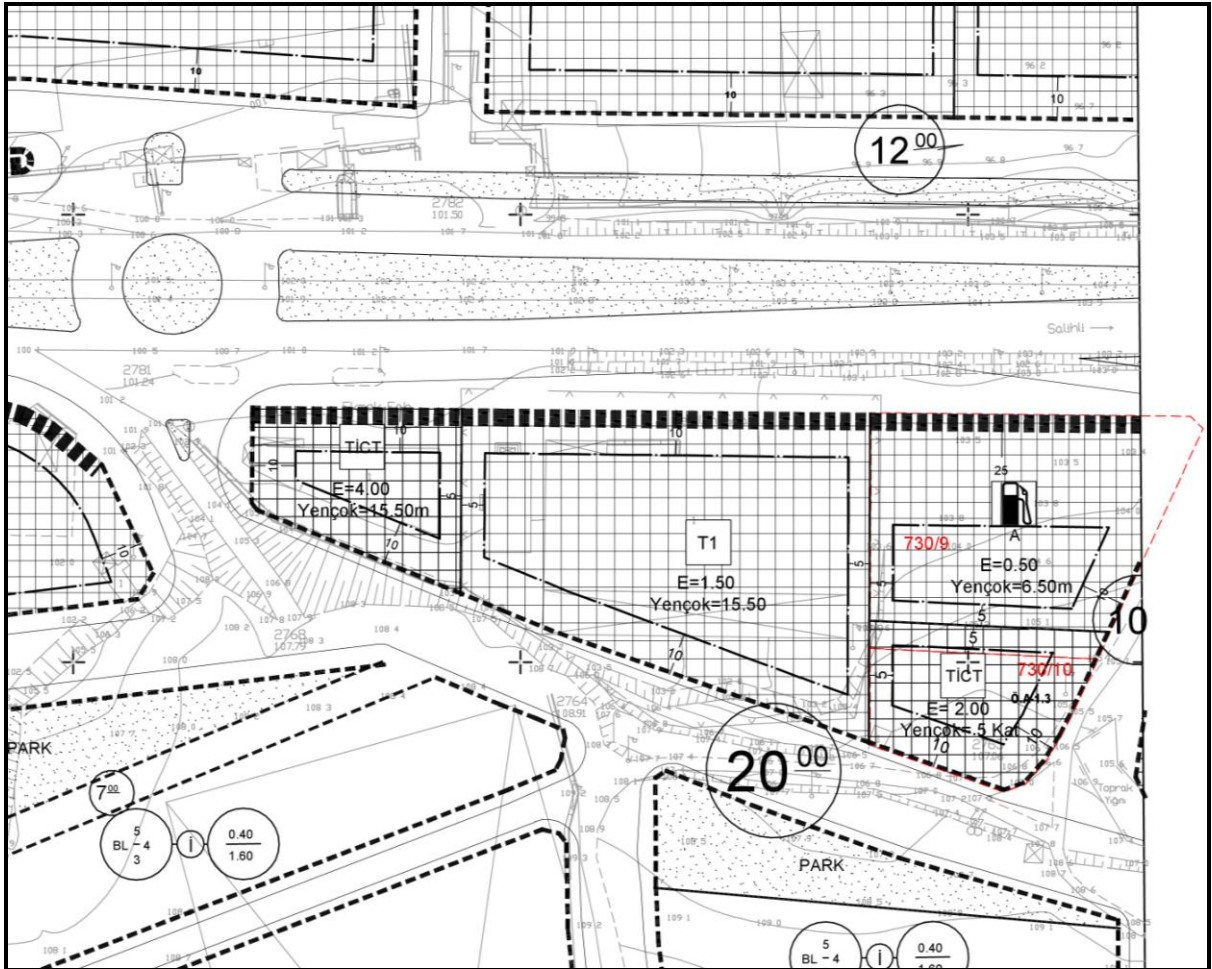
1- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.

2- Ticaret-Turizm Alanında, yapılaşma koşulları Emsal: 2.00, Yençok: 5 Kat, yapı yaklaşma mesafeleri planda gösterildiği gibidir. Katların yükseklikleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28. Maddesindeki Kat Yükseklikleri bölümünde belirtilen hususlara göre belirlenecektir.

3- 05.12.2011 tarihinde onaylanan Turgutlu ilçesine ait imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

4- Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Turgutlu (Manisa) İmar Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi



Harita 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi