

**MANİSA İLİ
TURGUTLU İLÇESİ**

**TURGUTLU KENT MERKEZİ
1/1000 ÖLÇEKLİ
İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİNDE
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA YÖNELİK HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. KONU	1
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	1
3. COĞRAFİ YAPI	1
4. DEMOGRAFİK YAPI	1
5. EKONOMİK YAPI	3
6. JEOLJİK YAPI	3
6.1. Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu	3
6.1.1. Jeomorfoloji	3
6.1.2. Jeoloji	3
6.1.3. Dirojeoloji	4
6.2. Deprem Durumu	4
7. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	6
9. PLAN KARARLARI	6

ŞEKİLLER

Şekil 1: Manisa İlinin Türkiyedeki yeri1
Şekil 2: Turgutlu İlçesi'nin Bölgedeki yeri1
Şekil 3: Türkiye Deprem Fay Haritası4
Şekil 4: Turgutlu Çevresindeki Diri Fay Hatları5
Şekil 5: Turgutlu İlçesi'nin Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri5

TABLolar

Tablo 1: Yıllara göre Turgutlu İlçe Nüfusu2
--	--------

GRAFİKLER

Grafik 1: Turgutlu Nüfus Grafiği2
Grafik 2: Turgutlu Nüfus Artış Hızı2

1.KONU

Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde değişiklik yapılması amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.367.905 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesinin 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 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 baştan başa ovalıktır. Kuzeyde Gediz Nehri, güneyde Irlamaz Çayı, batıda Nif Çayı ve doğuda Karacalı Çayı bulunmaktadır. Ayrıca Ahmetli Deresi, Akçapınar Deresi, Karacalı Deresi ve Irlamaz Deresi gibi küçük çaylar da mevcuttur. İlçe Gediz Vadisi üzerinde kurulmuştur. Gediz Nehri İlçeyi doğudan batıya doğru kat etmektedir.



Şekil 1: Manisa İlinin Türkiye'deki yeri



Şekil 2: Turgutlu İlçesi'nin Bölgedeki yeri

3. COĞRAFİ YAPI

Turgutlu Manisa'nın doğusunda, İzmir-Uşak-Afyon Demiryolu ve İzmir-Ankara Karayolu üzerindedir. Turgutlu'nun Manisa'ya uzaklığı 30 km. dir. Doğusunda Ahmetli, güneyinde Ödemiş ve Bayındır, kuzeyinde Akhisar batısında Şehzadeler ve Kemalpaşa ilçeleri ile komşudur. Denizden yüksekliği 78 metredir. Turgutlu İlçe sınırları içinde Çaldağı (1040 metre), güneyde Bozdağların devamı olan Çıplak Dağı ve Çatma Dağı (1405 metre) bulunmaktadır.

4. DEMOGRAFİK YAPI

2000 yılı genel nüfus sayımı kesin sonuçlarına göre Turgutlu'nun nüfusu 121.020'dir. Bunun % 77.4'ü (93.727) İlçe merkezinde, % 22.6'sı (27.293) ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. 1990-2000 yılları arasında İlçe merkezinde artış 20.093 kişi olup artış oranı % 24,12'dir. Köylerde ise bu artış miktarı -130 kişi olup artış oranı % -0.48 olarak tespit edilmiştir. Köy ve kasabalara göre Merkezde nüfus artış hızı daha fazladır.

Bunun başlıca nedenleri; okuma-yazma oranının yüksek olması nedeniyle köyden kente göç olması, iş alanlarının merkezde daha yüksek olması, iş, okul ve coğrafi koşullar nedeniyle iç/dış göçlerin merkezde toplanmasıdır. İlçede kilometrekareye 228 kişi düşmektedir. Turgutlu, 2000 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre Manisa İlinde ilçe sıralamasında 3.büyük ilçedir. İlçenin kadın nüfus sayısı 60.953, erkek nüfus sayısı ise 60.067'dir.

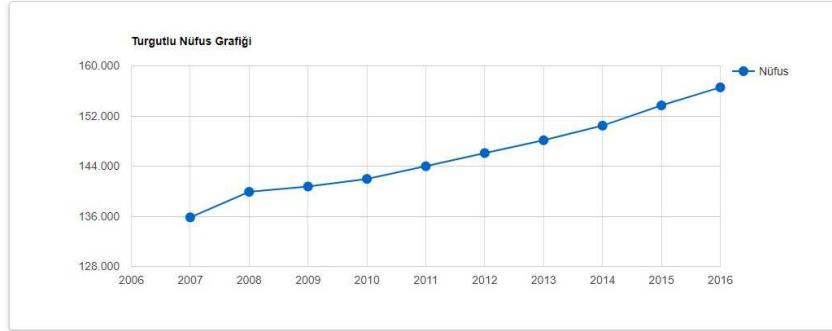
2007 yılı nüfus sayımı değerlerine göre Manisa merkez nüfusu 281 bin 890 kişi olup, Turgutlu İlçe Merkezi nüfusu da (kent nüfusu) 111 bin 166 kişi ile Manisa merkezden sonra İlin en yüksek kentsel nüfuslu ilçesi durumundadır. Manisa 1 milyon 319 bin 920 kişi ile ülke genelinde 14. sırada yer alırken, Turgutlu İlçesinin köyleri ve beldeleri ile birlikte toplam nüfusu ise 136 bin 830 kişidir. 31 Aralık 2016 TÜİK verilerine göre ise Turgutlu merkez ve mahalleler toplam nüfusu 156.567 dir.

Yıllara Göre Turgutlu Nüfusu

Yıl	Turgutlu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	156.567	78.832	77.735
2015	153.687	77.360	76.327
2014	150.460	75.583	74.877
2013	148.130	74.270	73.860
2012	146.087	73.224	72.863
2011	143.990	71.994	71.996
2010	141.962	70.855	71.107
2009	140.753	70.438	70.315
2008	139.897	70.135	69.762
2007	135.830	68.241	67.589

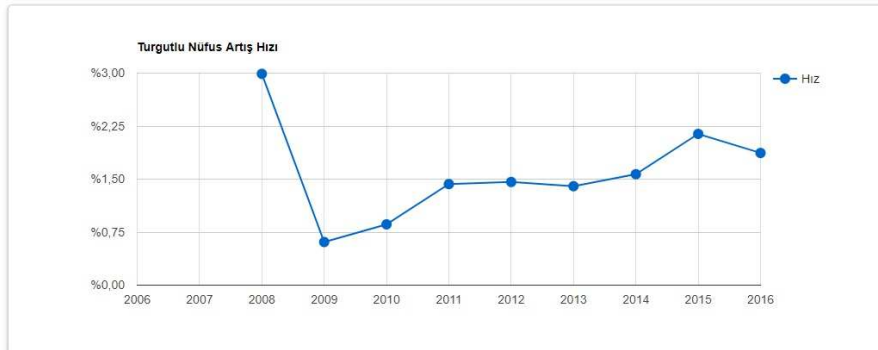
Tablo 1: Yıllara göre Turgutlu İlçe nüfusu

Turgutlu Nüfus Grafiği



Grafik 1: Turgutlu Nüfus Grafiği

Turgutlu Nüfus Artış Hızı



Grafik 2: Turgutlu Nüfus Artış Hızı

5. EKONOMİK YAPI

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, nebatî yağ, konserve, çırçır, beton direk, tarım aracı, tuğla ve kiremit fabrikaları başlıca sanayi kuruluşlarıdır.

İlçenin %54'ünde tarım yapılmaktadır. Turgutlu'da Gediz Havzasının 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 Havzasında 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. cephe, toplam alanı 162 hektar'dır.

6. JEOLJİK YAPI

6.1. Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu;

Turgutlu (Manisa) Belediyesi mücavir alanları içerisinde yer alan ve 4.920 hektarlık alanda, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesine uygun olarak İller Bankası tarafından 2011 yılında hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu'nda aşağıdaki hususlara yer verilmiş olup, tesis alanıyla ilgili planlama aşamasında bu rapordan yararlanılmıştır.

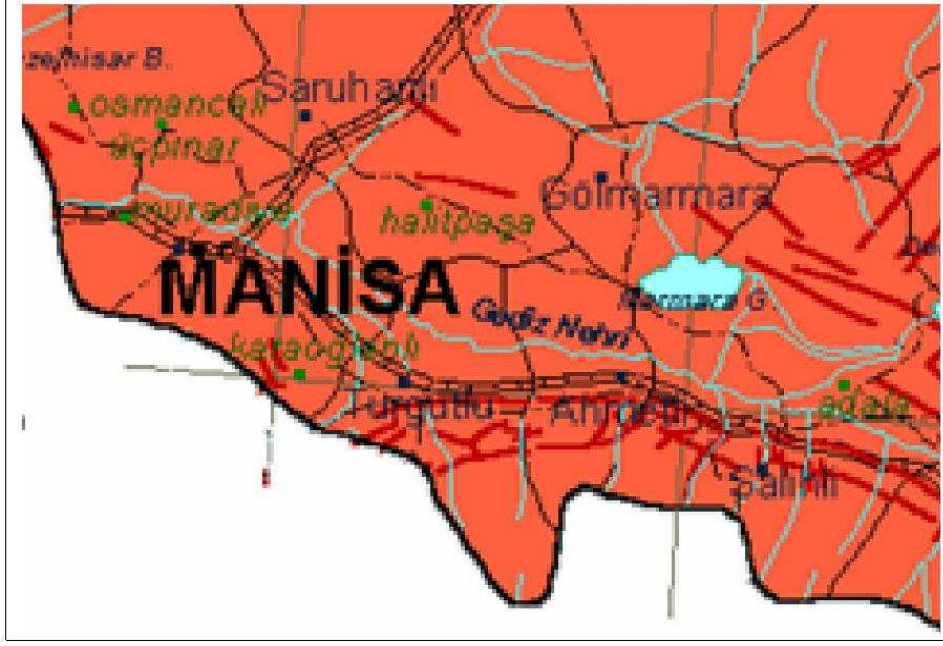
6.1.1. Jeomorfoloji:

İnceleme alanında Ankara-İzmir yolunun kuzey kesiminin büyük bir kısmı % 0-10 eğime sahiptir. Nadiren % 10-20 eğimi olan yerler mevcuttur, güney kesimde ise ağırlıklı eğim % 10-30 arası olup çalışma alanının güney sınırlarına doğru % 30-50 aralığındadır.

6.1.2 Jeoloji:

İnceleme alanında Turgutlu formasyonu, Halilbeyli formasyonu ile Kuvaterner yaşlı alüvyon gözlenmektedir.

Alt-Orta Miyosen yaşlı birimim üst seviyeleri tuğla ve kiremit yapımında kullanılan bantlı kil seviyelerinden oluşur. Bantlı seviyelerden yağmur suları sızıntı şeklinde yamaçlardan drene olmaktadır. Kil seviye kalınlığı 5-30 m civarında olduğu gözlenmiştir.



Şekil 4: Turgutlu Çevresindeki Diri Fay Hatları

7. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Manisa İlinde var olan ulaşım ağı incelendiğinde, ilin gerek karayolu gerekse demiryolu açısından ulaşım altyapısının gelişmiş olduğu görülmektedir. Turgutlu İlçesi karayolu ve demiryolu bağlantısı bakımından erişimi kolay yerleşmelerdendir.

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. Henüz yapımına başlanmamış ancak güzergahı belirlenen yüksek hızlı tren projesi de ilçenin kuzeyinden imar planı sınırı içinden geçmektedir.



Şekil 5: Turgutlu İlçesi'nin Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri

8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarının 46. maddesinde değişiklik yapılmasına yönelik 02.08.2022 tarih 59 sayılı Turgutlu BMK ve 28.11.2022 tarih 807 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği ile meri plan notlarında çatı kaplaması olarak kiremit yapılması zorunluluğu kaldırılarak, Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği şartlarını sağlayan ilgili TSE ve CE standartlarınca belgelenmiş malzemeler kullanılması şartı getirilmiştir. Ancak sehven hata yapılarak 46. madde plan notunda bulunan "...imar planına göre parsel cephesi ve derinliği uygun olan yapı nizamlarında çatı malzemesinin kiremit şartını sağlaması kaydıyla çatı araları son kat ile bağlantılı piyes olarak kullanılabilir..." hükmünde kiremit şartının kaldırılmadığı tespit edilmiş olup, aynı plan notu içerisinde bulunan iki hükmün çelişmesi sonucunda tereddüt oluşmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı 6. maddesinin 2. fıkrasında "...Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır..." hükmü bulunmaktadır. Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarının Akaryakıt Alanları başlıklı 55. maddesinde belirtilen hükümlerden bazılarının üst ölçek hükümlerine uygun olmadığı belirlenmiştir. Ayrıca yine Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarının Akaryakıt Alanları başlıklı 55. maddesinde belirtilen hükümlerden bazılarının ise TSE standartları, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik vb. Kapsamında güncellenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Belirtilen gerekçeler kapsamında Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde değişiklik yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hazırlanmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

9. PLAN KARARLARI

Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin;

- 46. maddesinde bulunan "...çatı malzemesinin kiremit şartını sağlaması kaydıyla..." ifadesi kaldırılmasına,
 - 46. maddesine "...Ada bazlı projelerde çatı uygulamalarında mimari estetik komisyonu yetkilidir..." hükmünün eklenmesine
 - 55. madde (a) fıkrasındaki "...Konut bölgesinde yapılacak Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları; ada bazında olması ve parsel içerisinde her yönde minimum 10 m yapı yaklaşma mesafesinin konulması zorunludur..." hükmün "...Konut bölgesinde yapılacak Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında, parsel içerisinde her yönde minimum 5 m yapı yaklaşma mesafesinin konulması zorunludur. Yapı yaklaşma mesafeleri dışında parselin giriş çıkış aldığı yol cephesinden ve varsa karayolu sınır çizgisinden en az 5 metre mesafe olması şartıyla akaryakıt pompaları ve kaideleri, kanopi, hava-su ünitesi, oto yıkama ünitesi ve elektrikli araç şarj istasyonu ünitesi yapılabilir..." olarak değiştirilmesine,
 - 55. madde (b) fıkrasındaki "...Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında (imar planına göre halihazır da mevcut olanlar hariç) parsel cephesinin minimum 40 m. olması ve parsel büyüklüğünün 2500 m2 den küçük olmaması zorunludur..." hükmün "...Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında parsel cephesinin 40 metreden ve parsel büyüklüğünün 2000m² den küçük olmaması zorunludur..." olarak değiştirilmesine,
 - 55. madde (e) fıkrasına "...Ayrıca market, çay ocağı, tuvalet, mescit, kafe, büfe, lokanta, oto elektrikçi, yıkama, yağlama fonksiyonları yer alabilir..." hükmünün eklenmesine,
- yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Plan değişikliği teklifi sonucundan oluşan plan hükümleri;

46) İmar planına göre parsel cephesi ve derinliği uygun olan yapı nizamlarında çatı araları son kat ile bağlantılı piyes olarak kullanılabilir. Çatı kullanım alanındaki en düşük iç yükseklik net 1,80m olmak zorundadır. Bu alanlar bağımsız bölüm olarak kullanılamaz. Çatı arasındaki kullanılan alan emsal alanına dahil edilecektir. Ortak merdiven kovanı çatıya kadar çıkacaktır. Dikme, profil, ahşap, kolon, çelik doğrama vb. gibi malzemelerle yükseltilecek çatı yapımı yasaktır. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler ilave kat döşemesi yapılmak suretiyle bölünemezler. Ada bazlı projelerde çatı uygulamalarında mimari estetik komisyonu yetkilidir.

Konut olarak kullanılan tüm yapı nizamlarında çatı yapmak zorunlu olup, Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği şartlarını sağlayan ilgili TSE ve CE standartlarına belgelenmiş malzemeler kullanılması zorunludur. (02.08.2022 - 59 Turgutlu BMK ve 28.11.2022 - 807 MBBMK) Çatı eğimi en az %33 en fazla %40 olarak hesaplanacak, çatı yüksekliği 4 metreyi aştığı durumlarda maksimum 4 metre ile sınırlandırılacaktır. Yol ve ön-yan-arka bahçelere bakan cephelerde kalkan duvar oluşturulmayacaktır. Bitişik olmayan her cepheye eğim yapılacaktır. Çatı arasının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde merdiven kovanının yol ve arka bahçeye bakan kısmı gizli teras olarak tertiplenebilir, çatının teras olarak düzenlenen kısmında merdiven evi, asansör kulesi, merkez anten ve 110 cm parapet yüksekliğini aşmamak kaydıyla güneş enerjisi, su deposu, merkezi klima, gibi tesisatlar yapılabilir. Tescilli yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yeni yapılacak yada tamir ve tadilat edilecek örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması halinde; toplam çatı katı alanı, son kat üst döşeme alanının %40'ını geçemez. Bu alana; merdiven kovanı, asansör dairesi gibi çatı katında yönetmelik dahilinde oluşturulan mekanlar dahil değildir. Son kat meskenle bağlantılı çatı arası kullanımda teras tertiplenebilir. Teras alanı, %40 kullanılabilir alana dahildir.

Son kat dubleks merdivenlerinde merdiven basamak genişliği min:26 cm, rıht yüksekliği max:18 cm ve merdiven genişliği min 100 cm olarak planlanacaktır.

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun kazan dairesi, merkezi klima tesisatı, baca, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

55) Akaryakıt Alanı;

- a) Konut bölgesinde yapılacak Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında, parsel içerisinde her yönde minimum 5 m yapı yaklaşma mesafesinin konulması zorunludur. Yapı yaklaşma mesafeleri dışında parselin giriş çıkış aldığı yol cephesinden ve varsa karayolu sınır çizgisinden en az 5 metre mesafe olması şartıyla akaryakıt pompaları ve kaideleri, kanopi, hava-su ünitesi, oto yıkama ünitesi yapılabilir.
- b) Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında parsel cephesinin 40 metreden ve parsel büyüklüğünün 2000m² den küçük olmaması zorunludur.
- c) Akaryakıt ve LPG ikmal istasyonlarının kurulması sırasında TS standartlarında belirtilen asgari emniyet mesafelerine uyulacaktır.
- d) Akaryakıt ve LPG nakil araçlarının, boşaltma işleme haricinde kent içindeki tüm istasyonlarda, yollarda ve genel otoparklarda park halinde bulunması yasaktır.
- e) Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları içerisinde ilgili kurumlardan olumlu görüşlerin alınması kaydıyla LPG, LNG, CNG, Elektrikli Araç Şarj Ünitesi yapılabilir. Ayrıca market, çay ocağı, tuvalet, mescit, kafe, büfe, lokanta, oto elektrikçi, yıkama, yağlama fonksiyonları yer alabilir.
- f) Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında, Ruhsat safhasında Karayolları görüşü, EPDK görüşü, TSE görüşü, MBB görüşü, Çevresel Etki Değerlendirme raporu ve peyzaj projesi istenecektir.