

**MANİSA İLİ
TURGUTLU İLÇESİ
YEDİEYLÜL MAHALLESİ**



**1323 ADA 38 PARSEL VE
ÇEVRESİNİN DÜZENLEMESİNE YÖNELİK**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ANKARA-2023

İÇİNDEKİLER

1.KONU	1
2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	1
3.COĞRAFİ YAPI	2
3.1. İklim Özellikleri	2
3.2. Jeolojik Yapı	3
3.3. Tarımsal Yapı	6
3.4. Sanayi Yapısı	7
4. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	8
4.1. Tarihsel Gelişim	8
4.2. DemografikYapı	10
4.3. Sosyal Ve Ekonomik Yapı	11
5.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	11
6. KURUM GÖRÜŞLERİ	12
7. HUKUKİ SÜREÇ	12
8. MÜLKİYET BİLGİSİ	12
9.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	12
9.1. Çevre Düzeni Planı	12
9.2. Nazım İmar Planı	13
10.PLANLAMA ALANININ MER'İ PLAN BİLGİSİ	13
11.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	14
12.PLAN KARARLARI	14
13.PLAN HÜKÜMLERİ	15

ŞEKİLLER

Şekil 1: Manisa İlinin Türkiyedeki yeri	1
Şekil 2: Turgutlu İlçesi'nin Bölgedeki yeri	1
Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	1
Şekil 4: Turgutlu Çevresi Jeolojik haritası	4
Şekil 5: Turgutlu çevresindeki diri fay hatları	6
Şekil 6: Yerleşime Uygunluk Haritası	6
Şekil 7: Turgutlu İlçesi'nin Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri	12
Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı	13
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı	13
Şekil 10: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı	14

TABLolar

Tablo 1: 1939-1995 Yılları Arası Aylık Turgutlu Bölgesel Toplam Yağış oranları	2
Tablo 2: Yıllara göre Turgutlu İlçe Nüfusu	10
Tablo 3: Alan Dağılım Tablosu	15

GRAFİKLER

Grafik 1: Turgutlu Nüfus Grafiği	10
Grafik 2: Turgutlu Nüfus Artış Hızı	11

1.KONU

Manisa İli, Turgutlu İlçesi Yedieylül Mahallesi 1323 ada 38 parsel ve çevresinin düzenlenmesine yönelik 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. Yüz ölçümü 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 ilçeyi doğudan batıya doğru kat etmektedir.

Planlama alanı Turgutlu İlçe Merkezi içerisinde kalmaktadır.



Şekil 1: Manisa İlinin Türkiye'deki yeri



Şekil 2: Turgutlu İlçesi'nin Bölgedeki Yeri



Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

3. COĞRAFİ YAPI

3.1 İklim Özellikleri

Turgutlu'da Akdeniz iklimi özellikleri belirgin olarak yaşanır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve orta derecede yağışlıdır. Turgutlu ve civarında ortalama teorik güneşlenme süresi 12 saattir. Atmosfer aktivitesinin düşük olduğu yaz aylarında gerçek güneşlenme süresi 4 saat civarındadır.

Turgutlu'da ortalama sıcaklık 16.8 C'dir. En sıcak aylar, ortalama sıcaklığın 30 o C'nin üzerine çıktığı Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Yıllık sıcaklık ortalaması kışın (Ocak Ayı) 6 o C'nin altına düşmez. Yılda ortalama 25 gün donlu geçer. Yılda ortalama 107.5 gün sıcaklık 30 o C'nin üzerindedir. Ortalama olarak yılın 91 günü yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı m 2 ye 750.3 kg'dır. En fazla yağış Aralık, Ocak ve Şubat aylarında görülür.

Rüzgar durumu incelendiğinde hakim rüzgar batı yönündedir (%70). Bunun ardından güneybatı ve kuzeybatı yönlü hava akımları gelir. Turgutlunun ortalama nispi nem değerleri; kış aylarında ortalama % 70-75 gibi yüksek değerler kaydedilirken, bu değerler Temmuzda en düşük (% 44-49) seviyeye gelmektedir. Ortalama rüzgar hızları 2.3-2.8 m/s arasındadır. En hızlı rüzgarlar ise Aralık-Mart ayları arasında esmektedir ve hızları 21.9- 26.9 m/s'ye ulaşmaktadır.. Bulutluluk değerleri genel olarak düşüktür. Yıl içindeki genel seyrine bakıldığında kış aylarında 5.3 ile 6.4 arası, ilkbaharda 3.6 ile 5.3 arasında yer alan bulutluluk değerleri, yaz aylarında (Ağustos) 1.1. gibi oldukça düşük değerlere ulaşır.

Turgutlu ve çevresinde, yıl içinde elde edilen yağışın önemli bölümü kış mevsiminde gerçekleşmektedir. Yaza girildiğinde bölgeyi kuru ve daha stabil hava kütleleri etkisi altına alır. Burada etkili olan yağış rejim tipi "Akdeniz Tipi"dir. Yıllık yağış ortalaması 660-670 mm. civarındadır. Turgutlu'ya ait meteorolojik değerlerin incelenmesinden bölgenin ortalama değerleri alınmıştır. Bu değerlere göre; 1939-1995 yılları arası aylık toplam yağış miktarı aşağıda verilmiştir.

YIL/AY	OC AK	ŞUB AT	MA RT	NİS AN	MA YIS	HAZİ RAN	TEM MUZ	AĞUS TOS	EYL ÜL	EK İM	KAS IM	ARA LIK	TOPL AM
ORTAL AMA	134. 0	97.2	74.2	43.3	31.7	8.6	2.1	2.4	9.2	36. 0	90.5	152.6	681.8

Tablo 1: 1939-1995 Yılları Arası Aylık Turgutlu Bölgesel Toplam Yağış oranları

Bu verilerden hareketle, yöre yağışın ortalama yüksekliği 681,8 mm/yıl'dır. En fazla yağış düşen aylar; Aralık 152.6 mm, Ocak 134 mm ve Şubat 97.2 mm, en az yağış düşen aylar ise; Temmuz 2.1 mm ve Ağustos 2.4 mm aylarıdır. Genel olarak Ekim zeminin tamamen veya kısmen suyla doymun olduğunu, kurak dönem ise hiç su bulunmadığını ifade eder.

Yörede, maksimum yağış, sırasıyla Aralık-Ocak-Şubat aylarındadır. Minimum yağış ise yine sırasıyla Temmuz, Ağustos, Haziran aylarındadır. Yörede yağışlar, aylara göre düzenli değildir. Şöyle ki, bazı aylar 30 gün hiç yağış olmazken, bazen bir günlük yağış toplamı 2 veya 3 aylık yağış toplamı kadar olabilmektedir. Bu durum, özellikle ani yüzeysel sellenme ve taşkınlara neden olmaktadır. Yüzeysel drenaj şekillerinin hazırlanması ve alt yapı düzenlemelerinde bu meteorolojik özellik önem taşımaktadır.

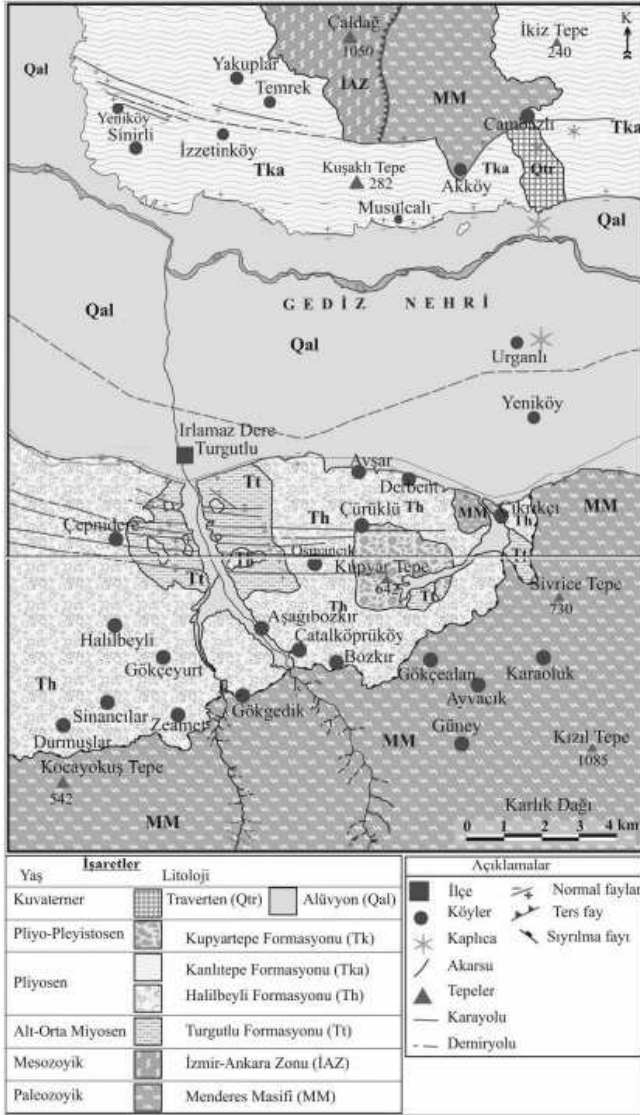
3.2 Jeolojik Yapı

Jeolojik yapı itibarı ile Turgutlu çoğunlukla Manisa'nın jeolojik yapısına benzer bir durum arz etmektedir. Kalıntı ve katmanlar ile toprak durumu, benzer kriterlere dayanarak yapılan araştırmalar sonucunda ortaya çıkarılmıştır. Bu nedenle gerek dağlar ve uzantıları ve gerekse çöküntüler dikkate alındığında Manisa'nın il geneline uygun bir yapı ortaya çıkmaktadır. Yöre, birinci jeolojik devrin önemli kara parçası olan Saruhan-Menteşe kütesinin bulunduğu alan üzerindedir. Bu devirde kuzeydoğu-güneybatı istikametinde elips şeklini andıran bu eski sertleşmiş kütle üçüncü devirde Alp kıvrımları teşekkül ederken yer yer kırılma ve çökmelere uğramış, ayrıca çevresinde yeni ve genç Alp kıvrımlarına rastlanılmıştır. Asıl çekirdeği oluşturan ana bugün, metamorfik kütlelerden meydana geldiği tahmin edilmektedir. Üçüncü devrinin kırılma ve kırılma ve çökmeleri, Manisa ve çevresi alanını faydalı bir bünye karakterine sokmuştur. Hem kuzey-güney, hem de doğu-batı istikametindeki fay hatları Manisa ve çevresinde görülmektedir. Turgutlu da bu hatların karakterlerinden bir bölüm olarak etkili bir deprem alanında kalmaktadır. Söz konusu alanda yer yer volkanlar çıktığı ve bu alanı katlaşım kütlelerinin kapladığı görülmektedir. Kula, Salihli, Turgutlu kaplıcalarının doğrultusu fay çizgilerinin mevcudiyetini gösteren işaretlerdendir

Turgutlu Batı Anadolu'nun merkezi bölümünde, Gediz Grabeni içerisinde yer almaktadır. Bölgedeki temel kaya birimleri; Menderes Masifi ve İzmir-Ankara zonuna ait kayaçlardır. Gediz grabeni asimetrik bir graben olduğu için, Turgutlu havzasının kuzey ve güney bölümlerinde yer alan Neojen yaşlı çökeller farklılık gösterirler. Alanda, Alt-Orta Miyosen devresi Turgutlu formasyonu ile temsil edilir. Pliyosen devresi ise kuzey kesiminde Kanlıtepe formasyonu güney bölümünde ise Halilbeyli formasyonu tarafından temsil edilir. Bölgenin en genç Neojen çökellerini ise güney bölümde görülen fluviyal kaba kırıntılardan oluşan Pliyosen-Pleyistosen yaşlı Kupyartepe formasyonu oluşturmaktadır. Normal faylar ise alandaki çökel istifin konumunu büyük ölçüde denetlemişlerdir.

Turgutlu Neojen havzası Batı Anadolu'nun merkezi bölümünde yer alan doğu-batı uzanımlı, uzunluğu 140 km ve genişliği yaklaşık 10-15 km, güneye doğru içbükey yay şeklindeki önemli çökel alanlarından biri olan Gediz Grabeni'nin batı uç kesimindedir. Turgutlu (Manisa) bölgesinde yer alan Neojen yaşlı kaya birimlerinin düşey ve yatay değişimlerini jeolojik ve petrografik yönü dikkatle incelenmesi gereken durumlar ortaya koymaktadır.

Turgutlu havzasının kuzey ve güney bölümlerinde yer alan tortul birimler farklılık gösterir ve çevresindeki Neojen çökeller, kuzey bölümde temel kaya birimleri (Menderes Masifi ve İzmir-Ankara Zonu) üzerinde uyumsuz, güney bölümde ise (Menderes Masifi) tektonik sınırlıdır. Neojen istif, kuzey bölümde; tipik bir alüvyal yelpaze çökelleri olan Pliyosen yaşlı Kanlı tepe formasyonu olarak belirlenmiştir. Formasyon, tabanda fluviyal kaba kırıntılı malzemeler ile başlayarak üst kısımlara doğru tane boyutu küçülerek devam eder ve çamur taşları ile yanal geçişlidir. Bu çökellerin üzerine uyumsuz olarak Kuvaterner yaşlı traverten ve alüvyon çökeller gelmektedir. Kuzey bölümün en genç çökellerini hem Menderes Masifi'ne hem de İzmir-Ankara Zonu'na ait kayaçlardan Kuvaterner'den günümüze dek koparılarak taşınmış, çakıl, kumve kil boyutlu, düzensiz, az tutturulmuş çökellerden oluşan alüvyonlar oluşturmaktadır. Güney bölümündeki Neojenistif, Alt-Orta Miyosen yaşlı, göl ortamında çökelmiş, tabanda kaba kırıntılardan başlayıp yukarıya doğru ince kırıntılarla devam eden Turgutlu formasyonu ile başlamaktadır.



Şekil 4: Turgutlu Çevresi Jeolojik haritası

Menderes Masifi'ne ait kayaç toplulukları killi, killi-kumlu ve kumlu sedimanter kayaçların metamorfik türevlerini temsil etmektedir. Menderes Masifi kaya birimleri şist ve kristalize kireç taşlarından oluşur. Şistler; koyu yeşil-boz renkli, orta-iyi şistoziteli ve yer yer yüzeyde ayrışmalı bir yapı göstermektedir. Bu kayaçların mikroskopik incelemelerinde; porfiroblastik doku altında, kuvars, albit, muskovit, biyotit ve opak mineraller saptanmıştır. Kristalize kireçtaşları ise gri-beyaz renklere, masif yapıdadırlar. Yapılan mikroskop incelemelerinde, mozaik dokuda eş taneli kristalin kalsit mineralleri tespit edilmiştir.

Turgutlu ve yakın çevresinin içinde yer aldığı Orta Gediz Havzasının temelini oluşturan en yaşlı birim Menderes Masifinin bir parçası olan ve İlçenin güneyinde bulunan Bozdağ kütlesidir. Bozdağ metamorfik kütlesi Paleozoyik şist serisi ile bunlardan daha yaşlı karmaşık gnayslardan oluşmuştur. Menderes Masifi'ne ait kayaç toplulukları killi, killi-kumlu ve kumlu sedimanter kayaçların metamorfik türevlerini temsil etmektedir. Menderes Masifi kaya birimleri şist ve kristalize kireç taşlarından oluşur. Şistler; koyu yeşil-boz renkli, orta-iyi şistoziteli ve yer yer yüzeyde ayrışmalı bir yapı göstermektedir. Bu kayaçların mikroskopik incelemelerinde; porfiroblastik doku altında, kuvars, albit, muskovit, biyotit ve opak mineraller saptanmıştır. Kristalize kireçtaşları ise gri-beyaz renklere, masif yapıdadırlar. Yapılan mikroskop incelemelerinde, mozaik dokuda eş taneli kristalin kalsit mineralleri tespit edilmiştir. Turgutlu formasyonunun üst seviyelerinde, çamur taşı, karbonatlı kumtaşı ve kil taşı

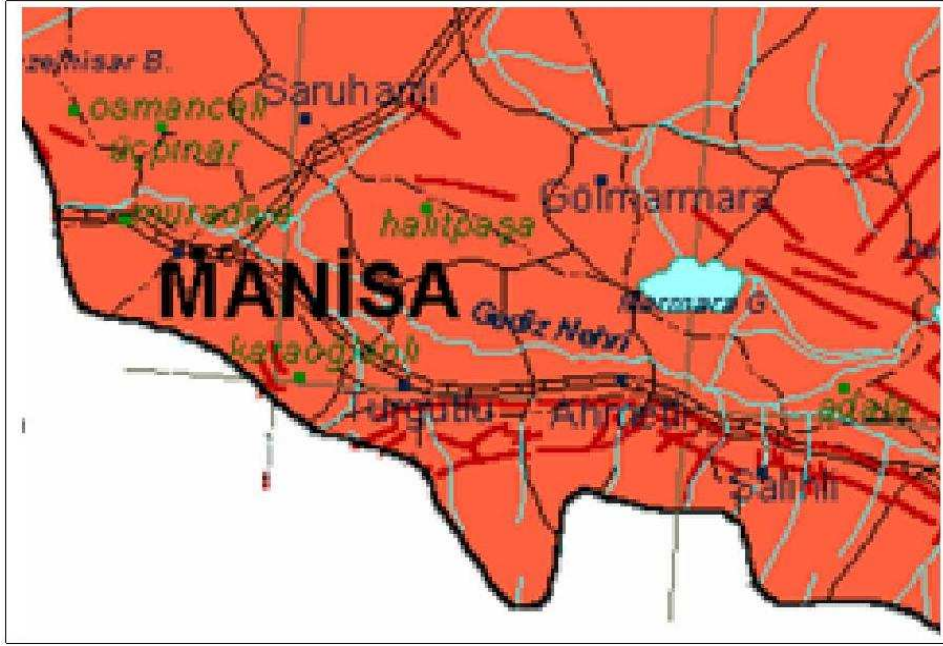
ardalanmalı düzeyler er almaktadır. Tuğla-kiremit üretiminde kullanılan, kalınlıkları 1–8 metre arasında değişen, bantlı yapıdaki kil içerikli seviyeler Turgutlu formasyonunun bu düzeyleri içerisinde bulunmaktadır. Turgutlu formasyonunun yaşı, bölgede yapılan çalışmalara göre Alt-Orta Miyosen olarak kabul edilmiştir. Formasyon başlıca, bloklu-çakıl taşı, kum taşı ve nadiren çamur taşı litolojilerinden oluşur. Çakıl taşları başlıca kırmızımsı-kahve ve sarımsı-kahverengidir. Kum taşları genellikle kahvemsi, zayıf tutturulmuş, orta ile kaba taneli ve yersel çakıllıdır. Tane derecelenmesi, düzlemsel ve çapraz katmanlanma ve yersel çamur taşı ara katkıları, kumtaşı kesiti içinde olağan tortul yapılarıdır. Yersel düzenli katmanlı olan çakıl taşları, genellikle zayıf pekleşmiş, kötü boylanmalıdır. Ara madde nce kum ve çamurdan meydana gelmektedir. Çakıl taşları egemen olarak metamorfik kayalardan türemiş bileşenler içerir. Bunlar çokluk sırasına göre, mikaşist, kuvars şist, kuvarsit ve mermer parçalarından oluşur. Taneler genellikle köşeli ile yarı köşeli olup, ince çakıl ile blok arası büyüklük sınırları içindedir. Zayıf tutturulmuş kumtaşı ve çamurtaşı ara katkıları, çakıl taşı kesiti içinde yersel olarak bulunur. Alandaki en genç çökel birimi olan alüvyon, Menderes Masifi kayaçlarına ait koparılarak taşınmış çakıl, kum ve kil boyutlu, düzensiz az tutturulmuş malzemelerden meydana gelmektedir. Başlıca Gediz Nehri boyunca olmak üzere Irlamaz Dere ve diğer dere yataklarında genişçe yayılmıştır. Ova ortalarında yaklaşık alüvyonun kalınlığı 250 metre civarındadır.

Turgutlu çökel havzasında yapılan çalışmalara göre havza, Alt-Orta Miyosen'de dolmaya başlamıştır ve Turgutlu formasyonu adı ile temsil edilir. Formasyon tabanda bloklu çakıl taşı, çakıl taşı kumtaşı, kumtaşı litolojileri ile başlar ve yukarıya doğru tane boyutu küçülerek devam etmektedir. Formasyonun üst seviyelerini çamurtaşı, karbonatlı-killi kumtaşı ve kil taşı düzeyleri oluşturmaktadır. Formasyonun üst kısımlarında ince kırıntılı sedimentler içerisinde bulunan Viviporus (Faludina) fosili çökeltinin göl ortamında gerçekleştiğini işaret etmektedir. Pliyosen devresinde göl ortamı değişerek akarsu ortamına dönüşmüştür. Yörede bu gelişimlere bağlı olarak yer alan fayların doğrultuları genellikle Doğu-Batı ve Kuzey Doğu-Güney Batı olup, eğimleri 50-65 civarındadır. Fayların atımları 2–6 metre arasında değişen miktarlardadır. Bu fay sistemleri yer yer Kuzey Batı doğrultulu anti tetik faylarla kesilmiştir. Turgutlu havzasının en genç Neojen çökellerini güney bölümde görülen fluviyal kaba kırıntılılardan oluşan Pliyosen-Pleyistosen yaşlı Kupyartepe formasyonu oluşturmaktadır. Alandaki en genç çökeller ise alüvyonlar ve sadece kuzey bölümde yer alan travertenlerdir. Alüvyonlar hem Menderes Masifi kayaçlarından hem de İzmir-Ankara Zonu kayaçlarından koparılarak taşınmış çakıl, kum ve kil boyutlu malzemelerin, düzensiz, az tutturulmuş şekilleridir.

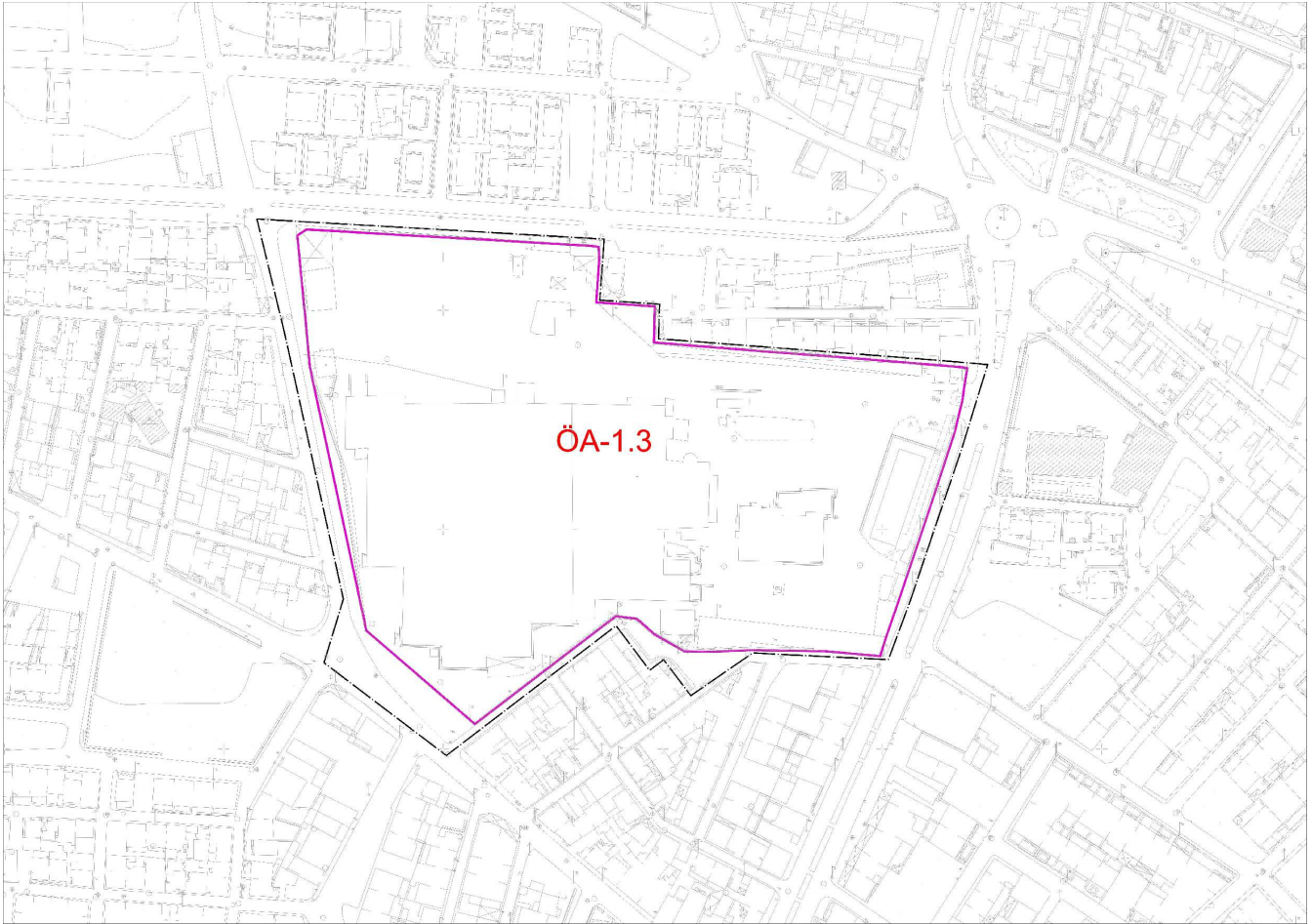
Gediz grabeninde bulunan Turgutlu-Salihli-Alaşehir hattı depremler için hassas bir bölgedir. Gediz grabeni Denizli'den, Manisa'ya kadar uzanan 200 kilometrelik bir hat oluşturmaktadır. Ana fay graben boyunca uzanır, kuzeyde ise bu faya bağlı küçük faylar, ana fayın antitetikleri olarak yer alır. Bu çevrede sıklıkla gözlenen eğim kırıklıkları, Salihli-Kurşunlu ve Çamurhamamı gibi sıcak su kaynakları hiç şüphesiz bu fayların en önemli delilleridir.

Turgutlu'nun kuzeyindeki Çaldağ kütlesi de Bozdağ kütlesinde olduğu gibi tektonik hareketlerden etkilenmiş, güney ve doğusundaki fay diklikleriyle ova tabanına inmektedir. Çaldağ yamaçlarıyla ova tabanının birleştiği yerde sıcak su kaynakları (Urganlı Kaplıcaları) bulunmaktadır. Çaldağ ile Bozdağ arasındaki tektonik depresyonların tabanı alüvyal ovalar şeklinde gelişme göstermiştir. Bu ovaların güney kenarları boyunca yer alan koni ve yelpazelerin üzerinde büyük yerleşim alanları kurulmuştur. Irlamaz deresinin oluşturduğu yelpaze üzerinde de Turgutlu kurulmuştur.

Ekonomik açıdan Turgutlu'nun can damarı olan, alüvyonla örtülü, büyük bir tarımsal potansiyele sahip durumdaki Turgutlu ve çevresindeki ovalar bu bağlamda büyük bir öneme de sahiptir.



Şekil 5 : Turgutlu Çevresindeki Dirir Fay Hatları



Şekil 6: Yerleşime Uygunluk Haritası

3.3 Tarımsal Yapı

Turgutlu'da Gediz Havzasının verimli topraklarının bulunması ve Akdeniz ikliminin olumlu etkileri sayesinde polikültür tarım yapılmaktadır. Çekirdeksiz üzüm, pamuk, tütün, domates, buğday, kiraz, şeftali, erik ve zeytin, ziraati yapılan başlıca ürünlerdir. Sofralık üzüm üretimi önem

kazandığından yayla bağıcılığı 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. İlçede konserve fabrikalarının etkisi ile domates, biber ve hıyar ekimi önem kazanmıştır.

İlçede lokomotif sektörü toprak sanayidir. Geçmiş Cumhuriyetin ilk yıllarına dayanan toprak sanayi, Türkiye'nin tuğla ve kiremit ihtiyacının % 70'ine cevap verecek konuma gelmiştir. Toprak sanayinde ise 38 Adet faal, 1 Adet faal olmayan toplam 39 adet tuğla fabrikası mevcuttur. Bu fabrikalarda, idari personelle beraber 2000 işçi çalışmaktadır. Aylık ortalama üretim toplam 30 milyon adet tuğladır.

İlçenin en önemli geçim kaynaklarından birinin tarımcılık olması, tarıma dayalı sanayi sektörünün gelişmesine neden olmuştur. Tarıma dayalı başlıca sanayi kuruluşları un, üzüm, zeytinyağı, konserve, çırçır, yem sektöründedir. Bunlardan tarıma dayalı olanlar; un fabrikası, üzüm işletmesi, konserve ve salça fabrikası, pamuk çırçır fabrikası olup toplam 60 adettir. Tarımsal ilaçlama makineleri imalatı İlçenin ikinci büyük sanayi dalı olup ülke ihtiyacının büyük bir bölümüne cevap verebilecek kapasitedir. 18 adet makine imalatı ve 6 adet pulverizatör imalatı yapan fabrika vardır.

Ayrıca Tukaş, Seramiksan ve C.P. gibi ülke ve dünya çapında marka haline gelmiş işletmeler de mevcuttur. SS Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin 1.kısımında 143, 2.kısımında 439, 2.kısım 2.etapta ise 335 adet işyeri tamamlanarak toplam 917 adet işyeri ortaklara teslim edilmiştir. Bu sitelerde İzmir iline bağlı yan sanayi mevcuttur.

3.4 Sanayi Yapısı

İlçe için büyük öneme sahip olan I.Organize Sanayi Bölgesinin; I.Etap 90 Ha'lik alana ait altyapı yapım işi yol, atık su, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu, inşaat imalatları devam etmektedir. Katılımcılara ait tesislere su ve elektrik verilmektedir. AG ve OG Elektrik ve ENH yapım işi 20.06.2006 tarihinde ihale edilmiş olup kamulaştırma işlemleri tamamlanmıştır. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'ndan bugüne kadar kullanılan kredi miktarı 5.844.268,98.- TL olup Kümülatif harcama tutarı 6.200.000 ,00 TL'dir. Devlet Planlama Teşkilatının 2000 yılında, ilçe bazında tüm ilçeleri kapsayan sosyo-ekonomik gelişmişlik araştırması 2004 yılında yayınlanmıştır. Araştırmada sosyo-ekonomik gelişmişliği belirleyebilmek için, demografik, istihdam, eğitim, sağlık, sanayi, tarım, mali vb. göstergeler kullanılmıştır. Bu araştırma sonuçlarına göre Turgutlu'nun, ilçeler arasındaki gelişmişlik sırası bu tarihe göre 82'dir.

1960'lı yıllarda 2 zeytinyağı, 1 un, 1 pamuk, 5 çırçır, 6 pülverizatör ve 1 konserve fabrikası varken 1970'li yıllardan itibaren İzmir'in sanayi gelişimi Turgutlu sanayini etkilemiş ve sonuçta Turgutlu'daki hem tesis sayısı artmış hem de çeşitlilik daha üst düzeye erişmiştir. 1975'li yıllarda ilçedeki sanayi tesisi sayısı 45'e ulaşmıştır. Günümüzde bu sayı 100'ün üzerindedir.

Turgutlu sanayi alanları yerleşme merkezinin doğu ve batısında, İzmir-Ankara Karayolu üzerine konumlanmıştır. Büyük alan gerektiren toprak sanayi kuruluşları daha ziyade yerleşmenin batısında küçük sanayi kuruluşları ise yerleşmenin doğusunda bulunan küçük sanayi sitelerinde konumlanmıştır. Sanayinin kent içinde konumlanması ise 1950 yıllarından sonra başlamış ve yer yer de mevzi planlarla sanayi alanları kent içinde yer almıştır.

Turgutlu ilçesinde toprak sanayinin gelişimine neden olan gerekli kimyasal özelliğe sahip kilin hammadde olarak bol miktarda bulunması önemli bir husustur ve bu özellikteki kilin daha mevcut tesislere 150 yıl kadar yeteceği varsayılmaktadır. Günümüzde Turgutlu'da yer alan tesisler ülkenin ortalama olarak Blok tuğla ve kiremit olarak ihtiyacının %70 kadarını karşılar durumdadır.

Ankara ve İzmir gibi iki büyük kentin arasında yer alması ve toprak sanayinde kullanılan makinelerin Turgutlu'da imal edilmesi ve de uygun iklim koşullarına da sahip olunması nedeni ile enerjiden de tasarruf edilmesi nedeni ile vasıfsız işçiye duyulan ihtiyaç Turgutlu için ilerleyen yıllara büyük problemler doğurmuştur.

İzmir'e yakınlığı nedeni ile İzmir'de yer bulamayan bazı sanayi tesisleri Turgutlu'da konumlanmışlardır. Bu durum da sanayi kollarının çeşitlenmesine sebep olmuştur. Ancak gelişen bu sanayiler yaklaşık olarak 200 hektardan fazla ve tarımsal niteliği olan topraklar üzerinde yerleşmişlerdir. Bu durumun önüne geçilmesi ve dağınık sanayilerin ilerleyen yıllarda daha da dağınık olmaması için 1996 yılında Organize Sanayi Bölgesi kurma girişimlerinde bulunulmuş ve Bölge kurulmuştur. Bölge Cepnidere Köyünün kuzeyinde yer almaktadır ve 300 hektarlık bir alanı kapsayacak şekilde tasarlanmıştır. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 77 adet firma bulunmaktadır.

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

4.1 Tarihsel Gelişim

Turgutlu yöresinin eski çağlardaki konumu hakkındaki bilgiler oldukça azdır. Civarında bazı mevcut höyüklerde henüz arkeolojik kazıların yapılmamış olması bu konuda net bilgilere erişmemizi engellemektedir. Buna rağmen çevrede yapılan yüzey araştırmalarındaki buluntular, bölgenin tarihini M.Ö. 5. ve 4. bin yıllarına kadar çıktığını belgelemektedir. Ayrıca bazı araştırmalar M.Ö. 3000 ve 2000 yıllarda yörede çok sayıda yerleşme olduğunu da ortaya koymaktadır. Örneğin Urganlı yerleşmesinin kuzeyinde, Gediz Irmağı kenarında yer alan Asartepe'nin, M.Ö. 2 binli yıllarda önemli bir merkez olduğu belirlenmektedir. Stratejik önemi nedeniyle bu höyük, Geç Bizans döneminde bir kale haline dönüştürülmüştür.

Manisa ve Turgutlu'nun bulunduğu bölge ile ilgili daha net bilgiler (M.Ö. 1200-680 yılları arasında) Trako Frigleri ve Ludu Prensleri devriyle başlamaktadır. Daha sonraları ise Lidya Krallığı devri (M.Ö. 680-546) gelmektedir. Söz konusu döneme ait yörede başta Sart olmak üzere çok sayıda ören yeri ve buluntu yer almaktadır. M.Ö. 546-334 yıllarında yöre bütün Anadolu ile birlikte Perslerin egemenliğine girmiştir. M.Ö. 334-282 yılları arasında İskender'in Persleri yenmesi ile, yöre Grek hakimiyetine girmiştir. M.Ö.129 ile M.S.395 yılları arasında ise Turgutlu ve tüm natı Anadolu Roma hakimiyetindedir. 395 yılından sonra görülen Bizans hakimiyeti sırasında çeşitli dönemlerde Arap akınları yörede etkin olmuştur. Özellikle İstanbul'a sefer yapan Arap orduları Manisa ve çevresinden geçerken Turgutlu'ya da zarar vermişlerdir. Emevi Halifesi 1.Velid döneminde de (705-715) yöre geçici olarak Araplar tarafından istila edildi.

Turgutlu'nun da içinde yer aldığı Manisa ve çevresi 14.yüzyıl başlarında Türk egemenliğine girdi. Yörede 1313 yılında Saruhanoğulları'nın hakimiyetini görmekteyiz. 1390 yılında ise Yıldırım Beyazıt tarafından Osmanlı topraklarına dahil edilmiştir. Ancak Ankara Savaşından sonra Anadolu'da birliğin bozulması nedeniyle kısa bir süre Osmanlı hakimiyetinden çıkmışsa da 1410 yılında yöre tekrar Osmanlı hakimiyetine girmiştir.

16.yüzyıl başlarında Turgutlu'yu, Manisa'dan sonra bölgenin en büyük yerleşmesi olarak görmekteyiz. Bu dönemin ilk bilgilerine göre bilgilere göre, Turgutlu 1530'lu yıllarda 120 hane kadar yerleşik ve 100 hane kadar da Yörük nüfusa sahipti. Toplam nüfus 1.200'e ulaşıyordu ki bu sayı dönem ölçüler olarak oldukça büyüktü. Söz konusu tarihlerde Manisa'nın 7.000, İzmir'in ise 1.100 civarında nüfusunun bulunduğu bilindiğinden Turgutlu'nun yerinin oldukça önemli olduğu ortaya çıkmaktadır. Daha sonraki yıllarda Turgutlu'nun daha da geliştiği be büyüdüğü bilinmektedir. Bu yıllarda Menteşe (Menteşoğlu) ve Yeni Mescit adlı iki mahalleye sahipti. 1500'lü yılların sonlarına doğru Turgutlu nüfusu yaklaşık ikiye katlanmıştı ve Yörüklerin verdiği göçebe hayatı bu dönemlerde yerleşik karakter almıştı.

Bu yıllarda kazandığı yerleşik doku Turgutlu'ya kasaba görünümü ve hüviyeti kazandırmış ve bu yıllardan sonra "Kasaba" adı ile anılmaya başlanmıştı. Bu yıllarda yerleşik ahalinin çoğunluğu çiftçilik ile uğraşıyordu. Hububat ve daha sonraları pamuk önemli ürünlerdi.

1610 yılı Turgutlu için önemli bir yıldır. Bu tarihte Turgutlu'da pazar kurulmasına karar verildi. Pazar kurulması demek yerleşmenin çevresinde çok sayıda köy ve çiftliğin bulunması ve Turgutlu'nun da bu tarımsal alan üzerinde belirli bir denetime sahip olduğunun göstergesidir. Bu durum Turgutlu'nun bir "Kasaba" olarak bir ölçüde tescili anlamına da gelmektedir. 1660 tarihli kayıtlarda resmi sıfatı olarak "nahiye" olarak anılan Kasaba (Turgutlu) bu yılda 1175 haneye ve sekiz mahalleye sahipti (yaklaşık 5.000-6.000 kişi). 1830 yılında "kaza" olan Turgutlu bu tarihe kadar Manisa'nın en büyük nahiyesi durumundaydı.

Evliya Çelebi Seyahatnamesinin 9. cildinde "Evsaf-ı şehri-i azim-i Durkutlu" başlığı adı altında Turgutlu'yu anlatmaktadır. Yayla Köyünü, bağ ve bahçeli ve "ab-ı hayatlı", camili ve hamamlı bir köy olarak tanıtan Çelebi, Temmuz ayında Turgutlu halkının bu köye yaylağa çıktıklarını belirtmektedir.

Daha sonra yarım saatlik bir yürüyüşle batıya doğru gidildiğinde Turgutlu'ya ulaşıldığını kaydederek Turgutlu için "şehri-i azim" ifadesini kullanmıştır. Çelebi ayrıca Turgutlu'nun bazı vergilerden muaf tutulmuş olmasından ötürü zenginleşmiş ve gelişmiş bir yerleşme olduğundan da bahis etmiştir. Ancak bunların ne tür veriler olduğundan bahis etmemiştir. Diğer taraftan yerleşmenin etrafının ve içinin çınar, kavak, salkım söğüt ve diğer ağaçlarla kaplanmış olduğunu ve yerleşmenin bu yeşil dokudan çatılarının görünmediğini de ifade etmektedir. Çevredeki yolların her iki tarafında da ağaçların yer aldığını yazmaktadır.

Bunların dışında Çelebi, yerleşme insanının huzurlu ve sakin bir tarzda yaşadığını ve Acemi Ocağına çocuk verdiğini kaydetmiştir. Ayrıca Kethudayeri'nin de Turgutlu'da bulunduğunu belirtmektedir.

Evliya Çelebi'nin döneminde Turgutlu'da 300 dükkanın yer aldığını yazması halkın önemli bir bölümünün ticaretle meşgul olduğu anlamını da ortaya koymaktadır. Bu yıllarda Turgutlu'da, tahıl pazarının yanında 3 hamam ve 11 han bulunduğu da seyyah tarafından ifade edilmektedir. Bahsini yaptığı 11 handan ise sadece üçünün adını vermiştir. Bunlar; Semerciler, Voyvoda ve Yeniçeri Hanlarıdır. Acemi Ocağına devşirilen çocukların da Yeniçeri hanında toplandıkları sanılmaktadır.

Bu yıllardan 19. yüzyılın sonlarına kadar Turgutlu hakkında fazlaca bir bilgiye erişilmemektedir. Ancak bilindiği kadarı ile tarımsal faaliyetini sürdüren bir yöre olarak yaşamına devam etmektedir. Pamuk üretiminden giderek üzüm ve bağcılığa doğru bir tarımsal geçiş yaşamıştır.

1878 Aydın vilayeti salnamesine göre Turgutlu'da 9.959 erkek nüfus ve 4.867 hane vardır. Aynı tarihlerde Turgutluya bağlı 2 nahiye ve 33 köy bulunmaktadır. 1888 salnamesi ise Turgutlu'da 78 öğrenciye sahip bir Rüştüye (Ortaokul) olduğunu belirtmektedir.

20. yüzyıl başların gelinildiğinde Turgutluya bağlı köy sayısı 48 olmuştur ve nüfus 25.459'a erişmiştir. Bu nüfusun 22.000'i Müslüman, geri kalanı Hıristiyan ve Musevi'dir. Kaza bütününde 52 mescit, 8 camii, 4 dergah, 46 okul, 2 kilise, 225 ahır, 255 samanlık, 8 kiremithane, 25 çeşme, 5.807 ev, 1105 dükkan, 92 mağaza, 72 kahvehane, 12 han, 48 fırın, 246 oda, 10 lokanta, 4 pamuk fabrikası, 2 hükümet konağı, 1 kışla, 1 cezaevi, 1 postane, 1 telgrafhane olduğu bilinmektedir.

Turgutlu ve yöresi 29 Mayıs 1919 tarihinden 7 Eylül 1922 tarihine kadar Yunan işgali altında yaşamıştır. İşgal döneminde Yunanlılar geceleri saat 21.00'den sonra sokağa çıkmayı yasaklamışlar ve şehrin giriş-çıkışlarını denetim altına almışlardır. Yunan kuvvetleri geri çekilirken pek çok yerleşmeye yaptıkları gibi Turgutlu'yu da yakıp yıkmışlardır. Turgutlu yangını 4 Eylül 1922 Pazartesi günü başlamış ve iki gün boyunca sürmüştür. Bu yangın 6 Eylül 1922 Çarşamba akşamına kadar sürmüş şehrin neredeyse tamamı yanarak tamamı bir kül yığını haline gelmiştir. Yangın sonrası yapılan tespitler ve konuda kurulmuş olan Tahkik-i Mezalim Heyetinin belirlemesine göre Turgutlu'da mevcut 6328 evden 201 ev sağlam kalmıştır diğerleri yanarak harap olmuştur.

Şehirdeki nüfusun pek çoğu katledilmiştir. Yangın sonucunda Turgutlu'da yer alan pek çok tarihi binanın yanı sıra, içinde birçok yazma eserin bulunduğu Paşa Camii Kütüphanesi de yanmıştır.

Cumhuriyetin ilanından sonra Turgutlu'nun Ahmetli ve Dağmarmara adlı 2 nahiyesi ve 44 köyü bulunuyordu. Daha sonraki yıllarda, 1926-1927 yıllarında köy sayısı 43'e, 1927-1928 yıllarında ise 38'e düşmüştür. İlçe nüfusu ise 1927 yılında 40.729'dur. Bu yıllarda Turgutlu merkez ve köylerinde toplam 16 ilkokul bulunmakta idi ve okur-yazarlık oranı Türkiye ortalamasının üzerinde bulunuyordu.

4.2 Demografik Yapı

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.

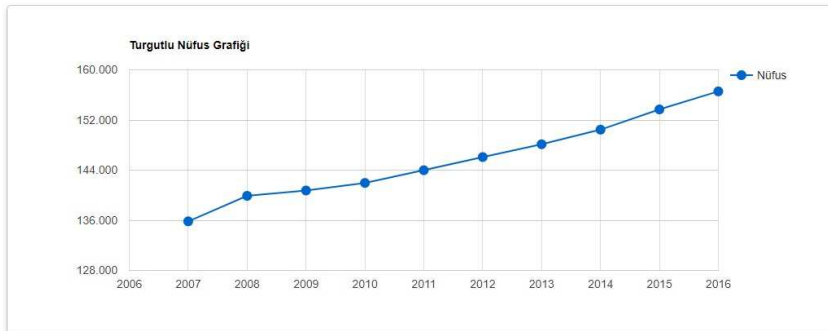
2007 yılı nüfus sayımı değerlerine göre Manisa merkez nüfusu 281 bin 890 kişi olup, Turgutlu İlçe Merkezi nüfusu da (kent nüfusu) 111 bin 166 kişi ile Manisa merkezden sonra İlin en yüksek kentsel nüfuslu ilçesi durumundadır. Manisa 1 milyon 319 bin 920 kişi ile ülke genelinde 14. sırada yer alırken, 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

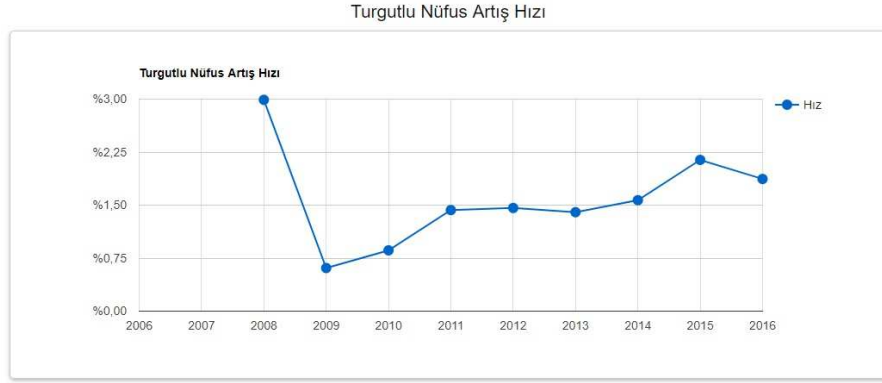
Yıl	Turgutlu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	156.567	78.832	77.735
2015	153.687	77.360	76.327
2014	150.460	75.583	74.877
2013	148.130	74.270	73.860
2012	146.087	73.224	72.863
2011	143.990	71.994	71.996
2010	141.962	70.855	71.107
2009	140.753	70.438	70.315
2008	139.897	70.135	69.762
2007	135.830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

Tablo 2: Yıllara Göre Turgutlu İlçe nüfusu

Turgutlu Nüfus Grafiği



Grafik 1:Turgutlu Nüfus Grafiği



Grafik 2: Turgutlu Nüfus Artış Hızı

4.3 Sosyal ve Ekonomik Yapı

Turgutlu İlçe sınırları içinde toplam 82 adet eğitim tesis alanı bulunmaktadır. Bunlardan 4 tanesi anaokulu, 2 tanesi kreş, 3'ü ise özel okul statüsündedir. 28 adet ilkokul, 19 adet orta okul, 10 adet lise ve 11 adet Mesleki lise mevcuttur. Yüksek öğrenim için ayrılan 5 adet alan bulunmaktadır. İlçe sınırları içerisinde ayrıca 1 adet Halk Eğitim Merkezi mevcuttur. Bu eğitim kurumlarında ayrıca Turgutlu Anadolu Lisesine bağlı 1 adet, İmam-Hatip Lisesine bağlı 1 adet erkek öğrenci yurdu ayrıca Fen Lisesine bağlı 1 adet öğrenci yurdu bulunmaktadır. Ayrıca eğitime destek olmak amacı ile İlçe merkezinde 2 adet kütüphane mevcuttur. 11 adet ise özel yurt alanı bulunmaktadır. Bunların yanında Turgutluda 16 adet aile sağlığı merkezi bulunmaktadır. Bunun yanında 300 yatak kapasiteli Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Turgutlu ilçesinde 2 adet özel sağlık alanı hizmet vermektedir.

İlçenin sosyal, kültürel ve hizmet açısından imar planında yeterli alana sahiptir. 22 adet belediye hizmet alanı, 6 adet kültürel tesis, 30 adet resmi kurum, 17 adet sosyal tesis alanı, 3 adet idari hizmet alanı 1 adet yaşlı bakım alanı bulunmaktadır. Dini tesis olarak 56 adet alan ilçeye hizmet vermektedir.

Turgutlu kültürel yönden de oldukça zengindir. Akdeniz Bölgesinin genel karakteristik topluluğu olan Yörüklerden oluşan asıl yerleşik halk, Balkanlardan gelen göçmenlerin topluma karışmasıyla kaynaşık bir şekil almıştır. Daha sonra bu nüfusa Karadeniz'den gelen aileler katılmıştır. Son olarak da Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan yoğun göç almıştır. Türkiye'de olduğu gibi, çekirdek aile yapısı egemendir. Gelenek ve görenekler aile ve toplumun şekillenmesinde birinci rol oynamaktadır ve Turgutlu halkı modernliğe ve yeniliğe açık bir topluluk olarak görülmektedir.

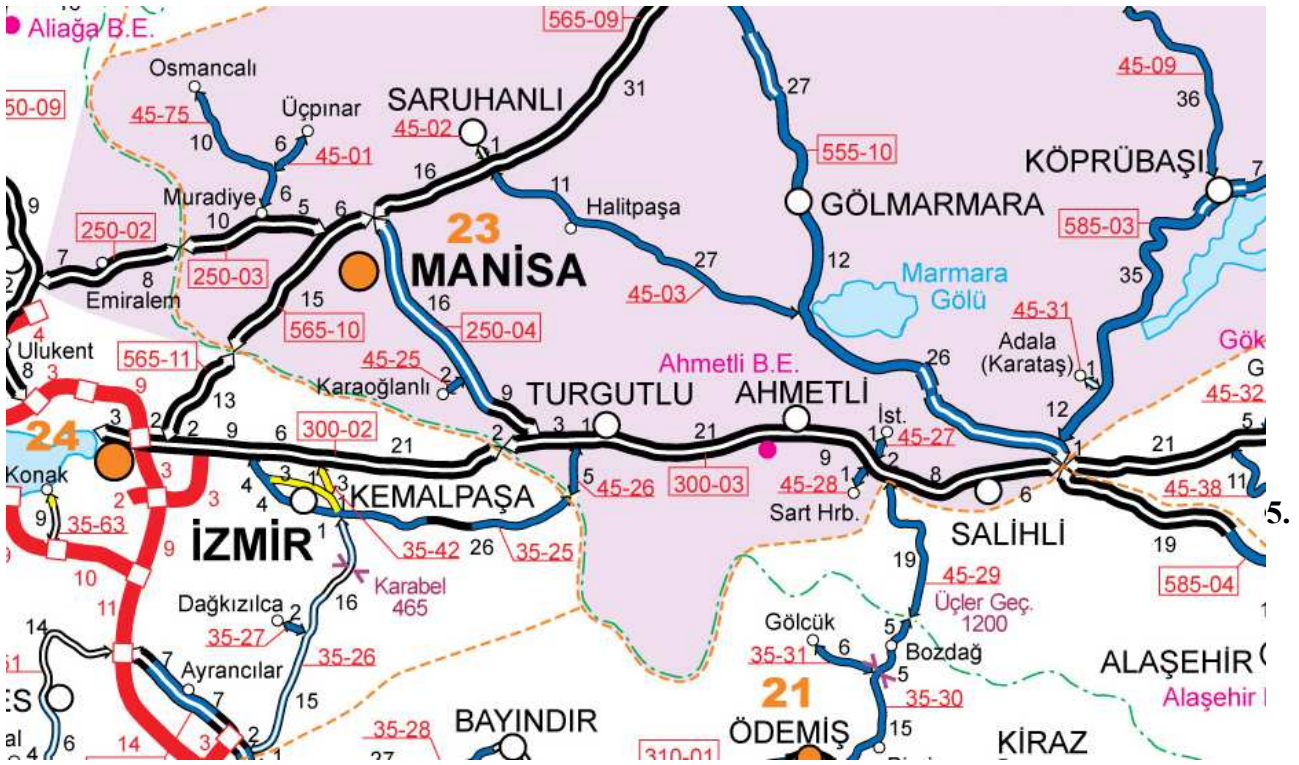
İlçede, tarıma ve toprak sanayisine dayalı ekonomik bir yapı mevcuttur. İlçenin % 54'ünde tarım yapılmaktadır. Toplam tarım alanı miktarı 269.760 dekadır. Sulanabilir tarım arazisi 234.530 dekar civarındadır.

5. 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.

Planlama Alanına İzmir-Manisa karayolundan bağlantı sağlanarak Fatih Caddesi kullanılarak ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 7 : Turgutlu İlçesi'nin Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri

6.KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar plan değişikliği yapılan alana yönelik alınmış herhangi bir kurum ve kuruluş görüşü bulunmamaktadır.

7. HUKUKİ SÜREÇ

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2020 tarih 341 sayılı karar ile kabul edilen, 03.09.2020 ile 05.10.2020 tarihleri arasında ilan edilen, gelen itirazlar neticesinde Turgutlu Belediyesi'nin 06.04.2021 tarih 31 sayılı kararı ile ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2021 tarih 400 sayılı kararı neticesinde kesinleşen 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Manisa 2.İdare Mahkemesi 2021/59 esas nolu ve 2022/288 karar nolu dava dosyası ile iptal edilmiş olup, İzmir Bölge İdare Mahkemesinde temyiz süreci devam etmektedir.

8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Manisa ili Turgutlu İlçesi Yedieylül Mahallesi 1323 ada 38 parsel sayılı kargir konserve fabrikası ve müştemilatı vasıflı 44977m² yüz ölçümüne sahip taşınmazın ADRA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait olduğu görülmektedir.

9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

9.1. Çevre Düzeni Planı

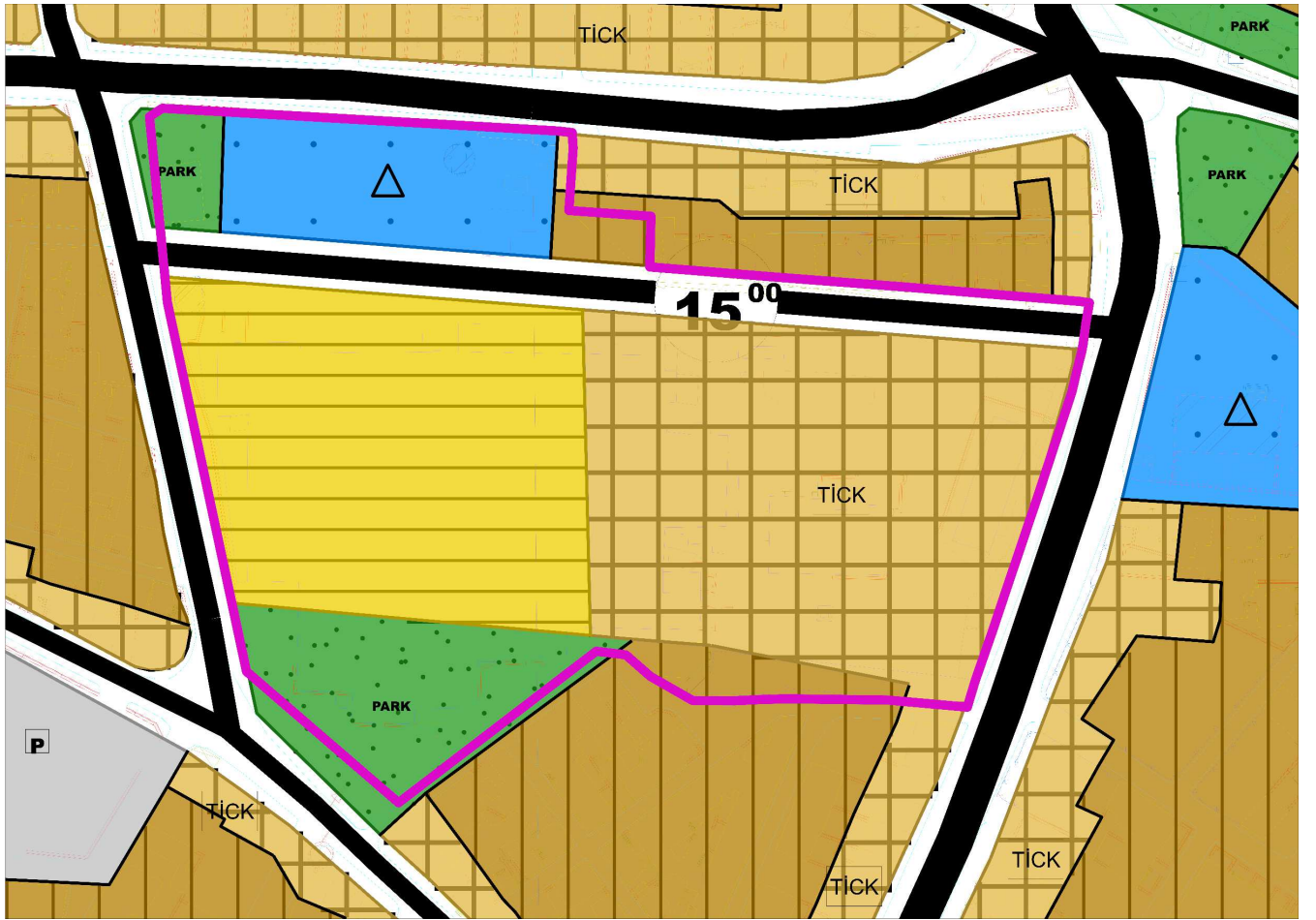
Planlama çalışmasına konu olan Turgutlu İlçesini kapsayan üst ölçekli plan olarak, "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" bulunmaktadır. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 23.06.2014 tarihinde onaylanan "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Çevre Düzeni Planı'nın K19 ve L19 paftasında yer alan Turgutlu'ya bakıldığında; yerleşik alan içerisinde kalmaktadır. 2025 yılını hedefleyen Çevre Düzeni Planı'nda Turgutlu İlçesi nüfus tahmini 160000 kişidir. Ancak 2016 Adrese dayalı Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Turgutlu İlçesi 156.567 kişi nüfusa sahiptir.

Onaylı İzmir-Manisa Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde Kentsel Gelişme Alanında kalmaktadır.

9.2. Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 10.07.2018 tarih 407 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Turgutlu İlçesi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında "Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Ticaret+Konut Alanı, Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı, Eğitim Alanı, Park Alanı ve 15 metrelik Taşıt Yolu" gösteriminde bulunduğu görülmektedir.



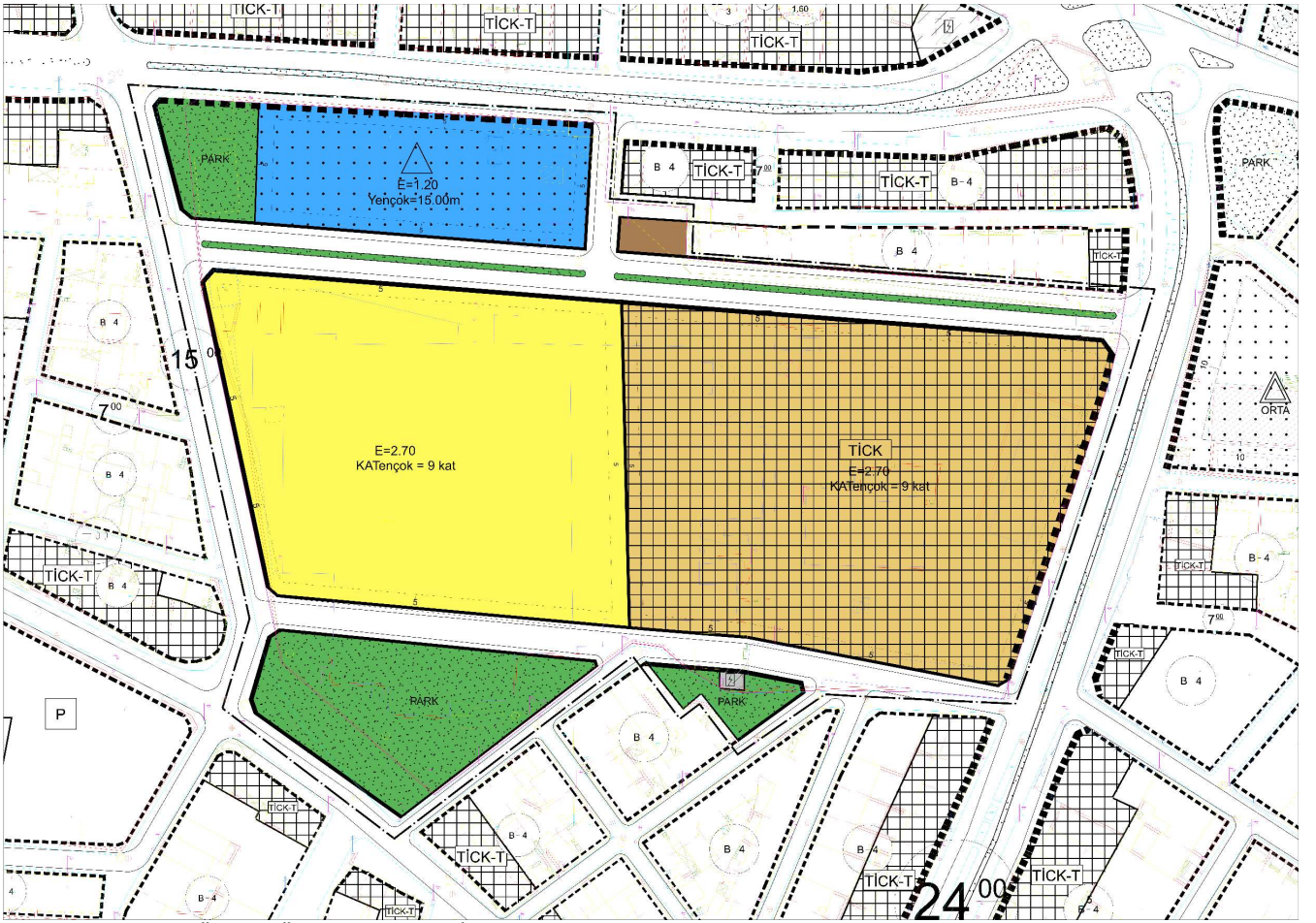
Şekil 8 : 1/5.000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

12. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile;

- Meri imar planındaki eğitim alanı üzerinde bulunan özel ibaresinin kaldırılarak, ilkokul alanı olarak planlanmasına,
- Gelişme konut alanı ile TİCK alanı arasında kalan 10 metrelik yaya yolu kaldırılarak, gelişme konut alanı büyütülmesine
- Meri imar planındaki TİCK gösterimindeki E:2.75 Yençok:21.50 yapılaşma şartlarının, Emsal:2.70, Katençok:9kat olarak düzenlenmesine.
- Meri imar planındaki gelişme konut alanı gösterimindeki E:2.75 Yençok:21.50 yapılaşma şartlarının, Emsal : 2.70, KATENçok : 9 kat olarak düzenlenmesine.
- Yol akslarının düzenlenmesine
- Park alanlarının büyütülmesine

yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.



Şekil 10 : 1/1.000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

Hazırlanan İmar plan değişikliği kapsamında donatı alanlarında artış sağlanmıştır.

ALAN DAĞILIM TABLOSU			
GÖSTERİM	MERİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
Ticaret+Konut Alanı	15819.87	15819.87	0
Gelişme Konut Alanı	12291.44	13421.07	1129.63
Meskun Konut Alanı	274.33	274.33	0
Özel Eğitim Tesis Alanı	4387.63	0	-4387.63
İlkokul Alanı	0	4387.63	4387.63
Park Alanı	5591.17	6270.27	679.10
Trafo Alanı	52.13	52.13	0
Yol Alanı	12351.92	10543.19	-1808.73
TOPLAM	50768.49	50768.49	0

Tablo 3: Alan Dağılım Tablosu

13. PLAN HÜKÜMLERİ

- 1) Plan, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
- 2) Jeolojik – jeoteknik ve deprem yönetmeliğine uygun zemin etüdü yapılmadan ve ilgili kuruluş tarafından tasdik edilmeden, proje tasdiki ve inşaat uygulaması yapılamaz.
- 3) Teknik ve sosyal alt yapı alanları ve diğer kullanım alanları (ilkokul alanı, yollar, parklar, trafo alanı) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 4) Planlama alanında; yapılaşma taleplerinde zemin ve temel etüt raporuna ilave olarak Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Kapsamında Yapılacak Tasarım Gözetmeni Kontrolü Hizmetine Dair Tebliğ maddelerinde belirtilen tasarım gözetmeni ve geoteknik uzmanlarınca hazırlanan ayrıntılı zemin davranış analizi raporu hazırlanması zorunludur.
- 5) Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.