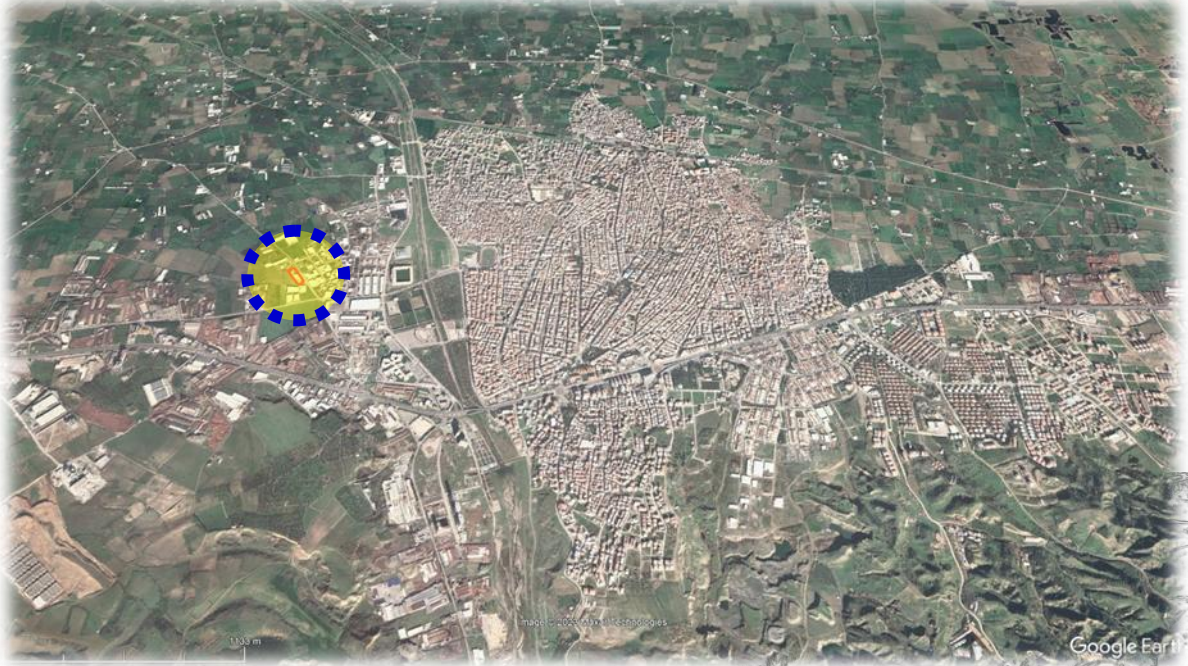


TURGUTLU (MANİSA)
9. MINTIKA MAHALLESİ,
2363 ADA 22 PARSELE İLİŞKİN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdüproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS:0 236 713 09 36
M. PAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALIHLI/MANİSA
www.etudproje.com.tr

EYLÜL, 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. KURUM GÖRÜŞLERİ
9. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR
10. PLANIN GEREKÇESİ
11. 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.....	12
Harita 10: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
Harita 11: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
Harita 12: Yerleşime Uygunluk	14
Harita 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi	16

TABLolar

Tablo 1: Manisa İlinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi ve İlçelere Göre Nüfus Dağılımı	6
Tablo 2: Arazi Kullanım Tablosu	15

EKLER

Ek 1: Tapu Kaydı	10
Ek 2: Aplikasyon Krokisi	11

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa ili, Turgutlu İlçesi, 9. Mıntıka Mahallesinde yer alan 2363 ada 22 parsel numaralı taşınmaz plan değişikliğine konu edilmiştir. Plan değişikliğine konu edilen parsel 6.724,00 m² yüzölçümünde ve Betonarme İdari Bina Hazır Beton Tesisi Kireç Sündürme Havuzu ve Arsası vasfındadır. Parselin maliki Karaata İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi olup, halihazırda parsel üzerinde aktif olarak çalışan beton santrali bulunmaktadır.

Turgutlu Belediyesine ait meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planında plan değişikliğine konu edilen 22 parsel "**Sanayi Alanı**" olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanının E:0.50 Hmax: serbest yapılaşma koşulu bulunmaktadır.

Parsel malikleri tarafından; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki, plan gösterimlerinde Beton Santralinin ayrı bir gösterimi olmasından dolayı, fiili olarak beton santrali olarak kullanılan ancak planda Sanayi Alanı olarak planlı 2363 ada 22 parsel numaralı taşınmazın, "Beton Santrali" olarak planlanması talep edilmiştir.

Talep doğrultusunda öncelikle; 2363 ada 22 parselle ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanarak, "**Beton Santrali**" olarak planlanmış, hazırlanan plan Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2023 tarih ve 539 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilerek, 08.08.2023-08.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkarak kesinleşmiştir.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2023 tarih ve 539 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği doğrultusunda, 2363 ada 22 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu rapor ; Manisa ili, Turgutlu İlçesi, 9. Mıntıka Mahallesinde yer alan 2363 ada 22 numaralı parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklamalarını içermektedir.

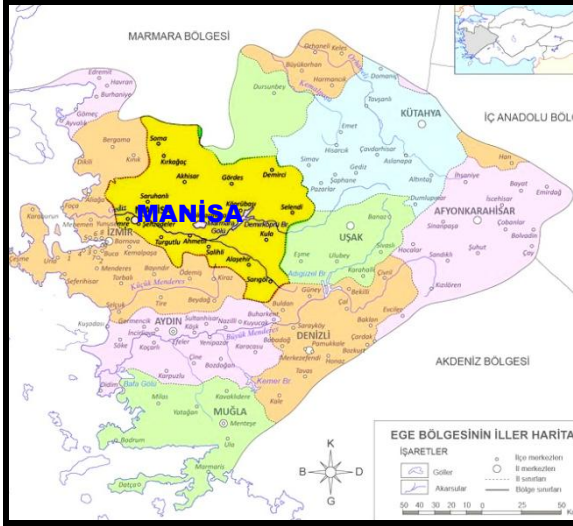
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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, Aliağa, 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.

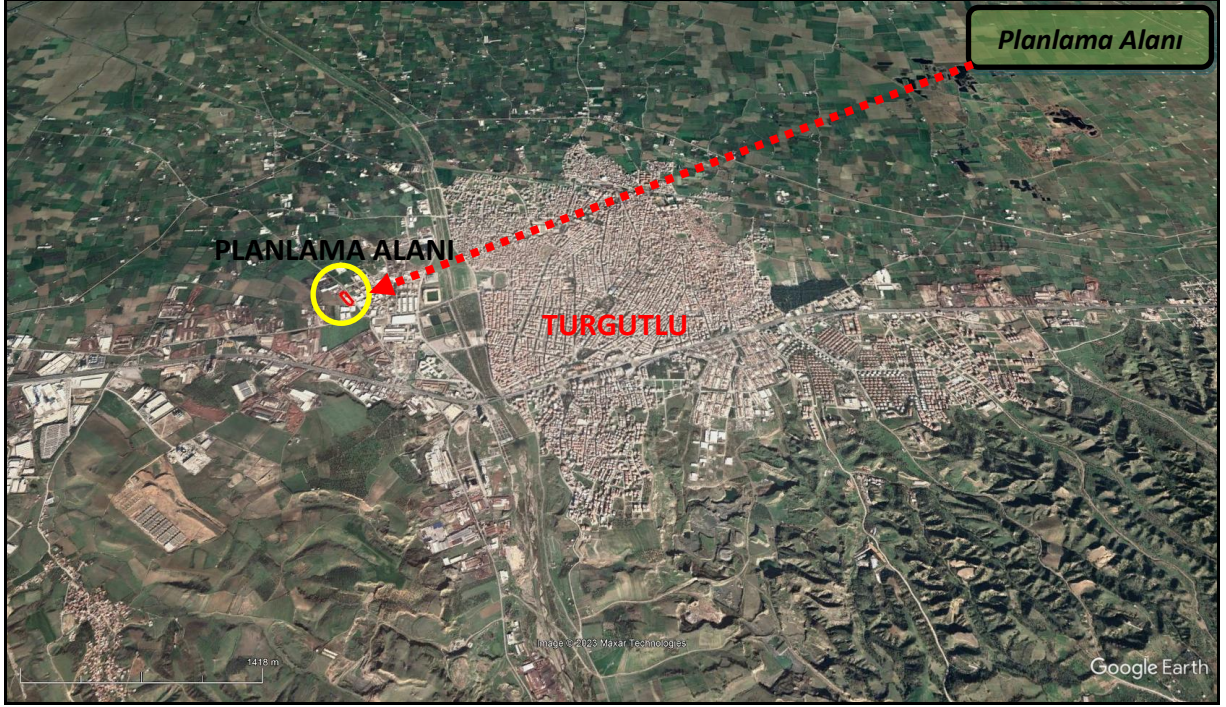


Harita 2: Manisa İlinin Bölgedeki Yeri



Harita 3: Turgutlu İlçesinin Manisa'daki Yeri

Planlama alanı ise, 9. Mıntıka Mahallesi'nde, Eski Manisa yolunun 200 metre kuzeyinde, şehir merkezinin batısında 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.

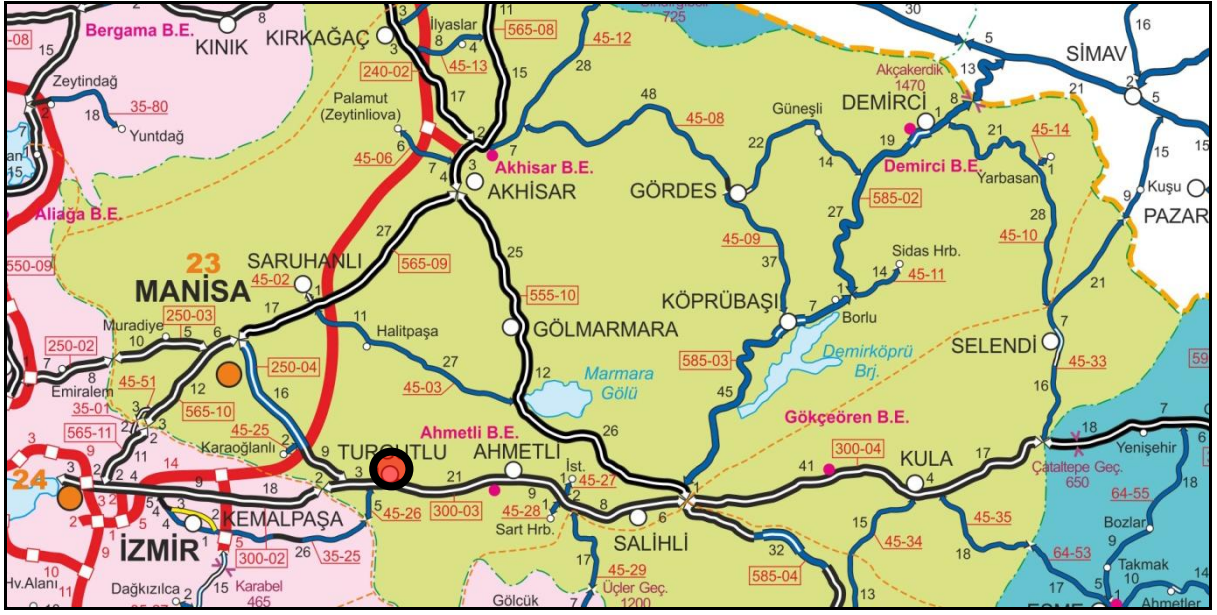
Toprak sanayi sektöründe yoğunluk bakımından ülkemizin en büyük üretim bölgesidir. Hammaddenin çok kaliteli olması nedeniyle kalite bakımından ülke çapında "Turgutlu Tuğlası" olarak marka oluşturmaktadır. Kurulu fabrikaların üretim kapasitesi, ülke çapında yıllık toprak mamulleri üretiminin yaklaşık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

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

İzmir-Ankara karayolu Turgutlu ilçe sınırları içersinden geçmektedir. Turgutlu İlçesinin, Manisa İl Merkezine uzaklığı 30.5 km, İzmir il merkezine 58 km. uzaklıkta bulunur. Planlama alanı; 5. Mıntıka Mahallesinde, İzmir-Ankara karayolunun güney bitişiğinde yer almaktadır. Planlama alanının doğusunda ve güneyinde kent içi yol yer almaktadır.



Harita 6: Turgutlu ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı



Harita 7: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

5. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu edilen 2363 ada 22 parsel numaralı taşınmaz; Manisa ili, Turgutlu İlçesi, 9. Mıntıka Mahallesi tapulamasında kalmaktadır.


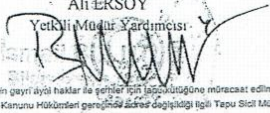
Plan değişikliğine konu edilen parsel 6.724,00 m² yüzölçümünde ve Betonarme İdari Bina Hazır Beton Tesisi Kireç Sündürme Havuzu ve Arsası vasfında olup, parselin maliki Karaata İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'dir.

Hali hazırda parsel üzerinde aktif olarak çalışan beton santrali bulunmaktadır.

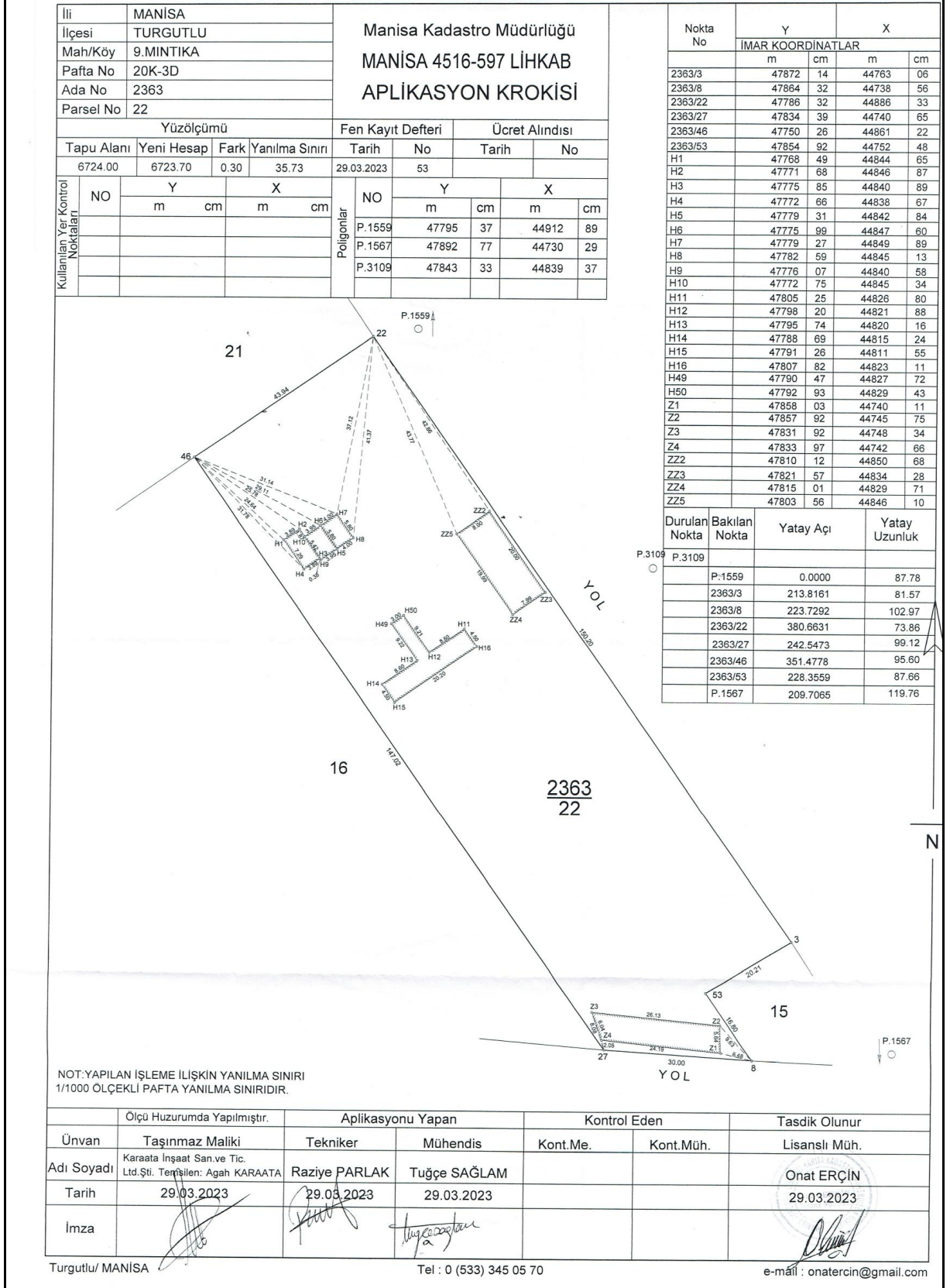


Harita 8: Planlama alanı ve çevresi kadastral durum

Ek 1: Tapu Kaydı

İli	MANİSA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	TURGUTLU			TAPU SENEDİ			
Mahallesi	9.MINTIKA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	ACIBADEM						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	20K-3D		2363	22	ha	m ²	dm ²
					6.724,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 81073232					
	Edinme Sebebi	9.MINTIKA Mah. 2363 Ada 10 Parsel(1318.00m2), 9.MINTIKA Mah. 2363 Ada 11 Parsel(1317.00m2), 9.MINTIKA Mah. 2363 Ada 12 Parsel(1316.00m2), 9.MINTIKA Mah. 2363 Ada 13 Parsel(1315.00m2), 9.MINTIKA Mah. 2363 Ada 14 Parsel(1458.00m2) taşınmazlarının Tevhit İşlemi (TSM) işleminden.					
	Sahibi	KARAAATA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7155	32	3155		21/05/2013		Cilt No.
Sahife No.	15	Siciline Uygundur. Ali ERSOY Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT: * Müşicinin gayri ayni haklar ve gelirler için tapu idaresine müracaat edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerini gereğince ilçe de değişiklik ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih
							Stok No 129

Ek 2: Aplikasyon Krokisi



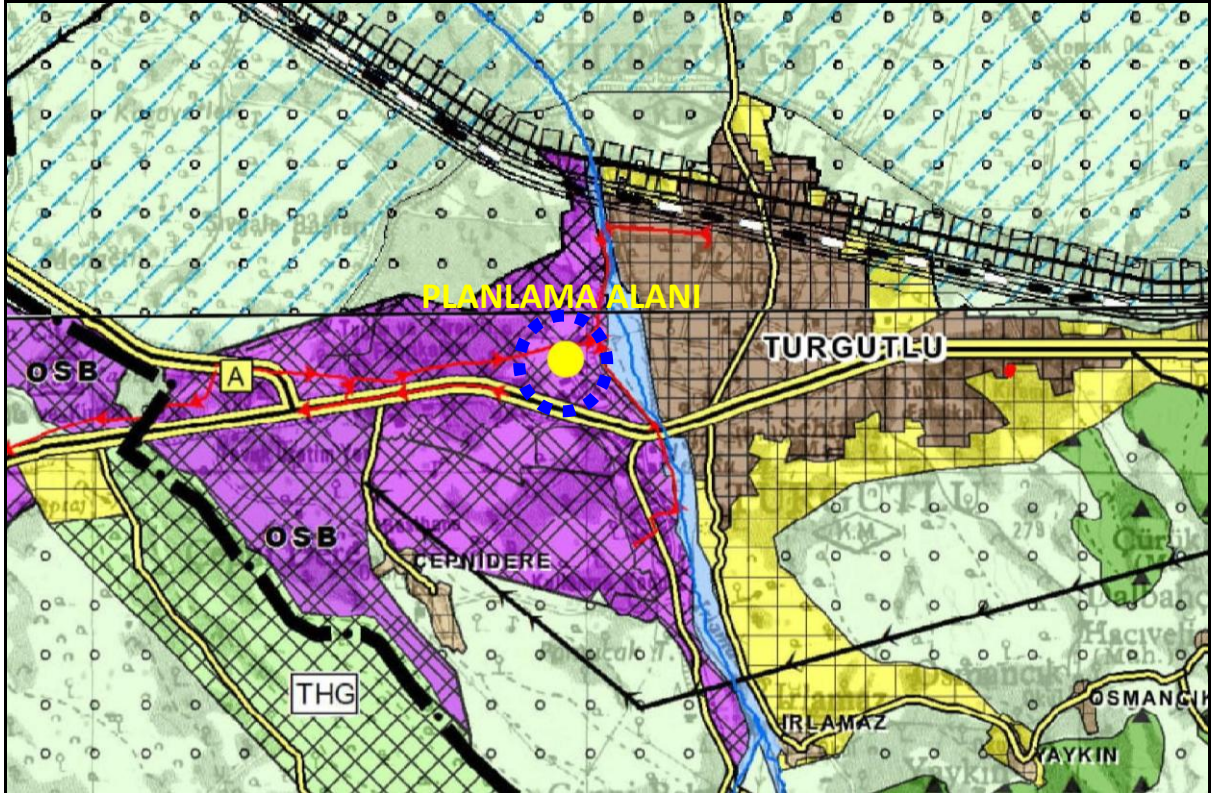
6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

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.

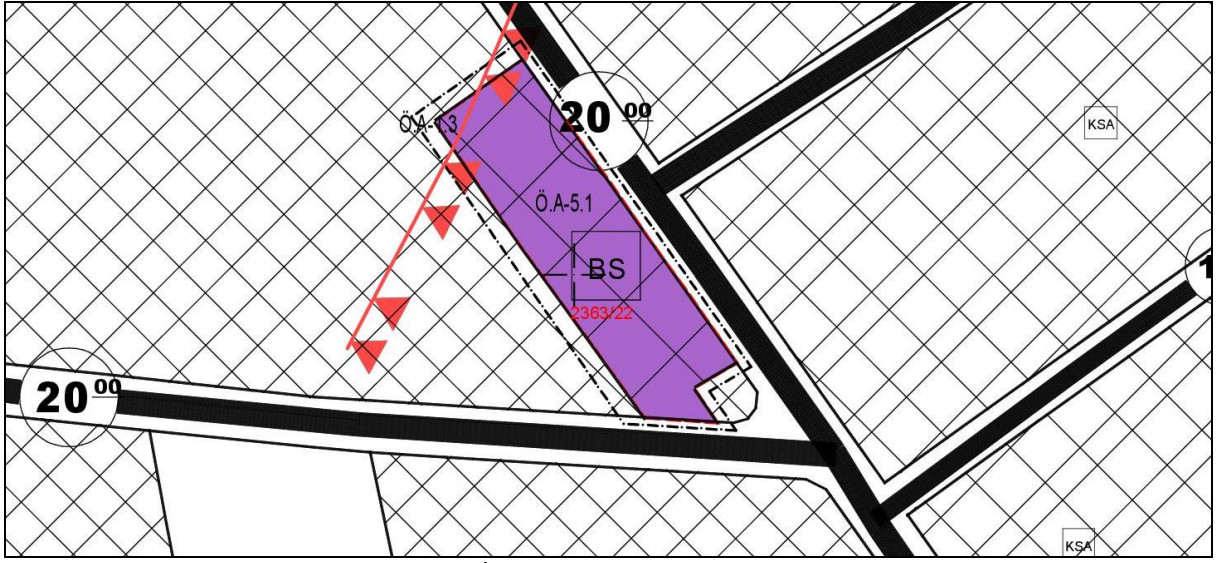
Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi Alanı" içerisinde kalmaktadır.



Harita 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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

Plan değişikliğine konu edilen 22 parsel; Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2023 tarih ve 539 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "**Beton Santrali**" olarak planlıdır. Parsel Turgutlu İlçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:0.50 Yençok: serbest yapılaşma koşulunda "**Sanayi Alanı**" olarak planlıdır. Parsellerin güney ve doğu cephesinde güneyinde 20 metrelik taşıt yolu planlıdır. Sanayi Alanının bulunmaktadır.



Harita 10: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



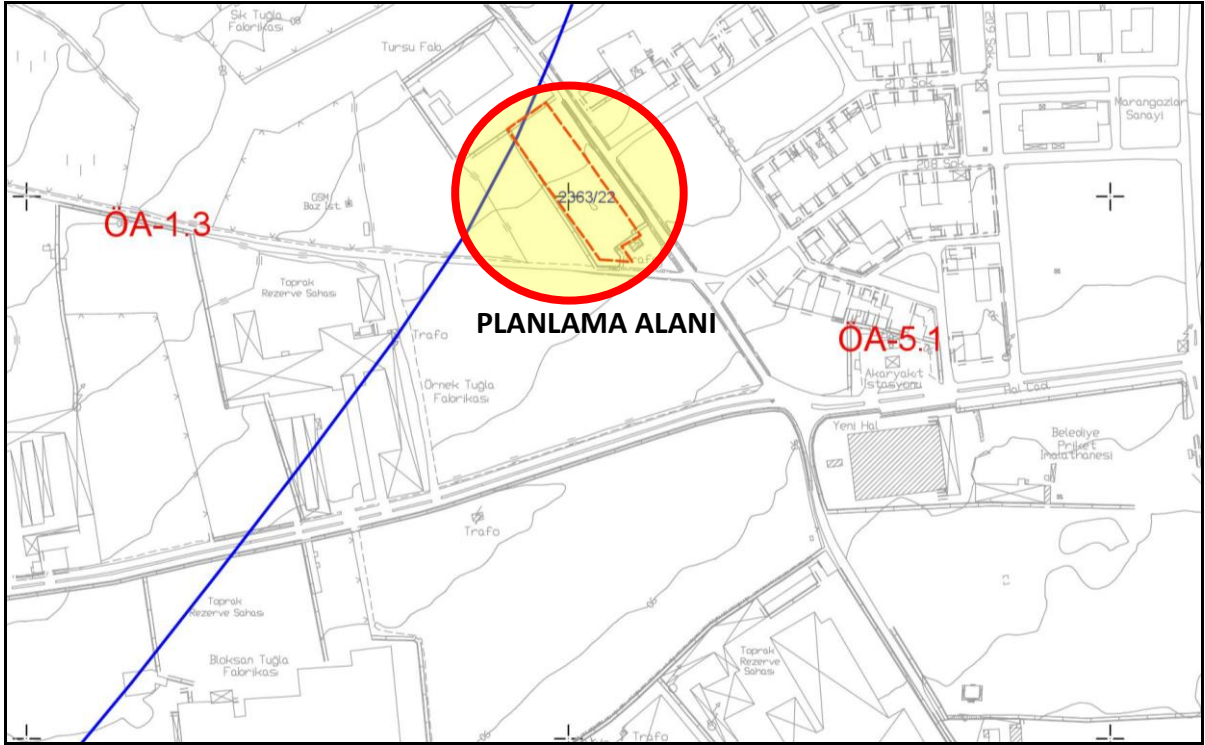
Harita 11: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

8. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin herhangi bir kurumdan görüş alınmamıştır.

9. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Plan değişikliğine konu parselin büyük çoğunluğu, Turgutlu ilçesine ait 05.12.2011 onay tarihli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Yerleşime Uygunluk paftasında Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1) sınırında, çok az bir kısmı da Deprem Tehlikesi Açısından Yer Sismik Büyütme Değerleri Riskli Sınırın Üstünde olan Önlemleri Alanlar Önlemleri Alan-1.3 (ÖA-1.3) sınırı içerisinde kalmaktadır.



Harita 12: Yerleşime Uygunluk

10. PLANIN GEREKÇESİ

Fili olarak beton santrali olarak kullanılan ancak planda Sanayi Alanı olarak planlı 2363 ada 22 parsel numaralı taşınmazın fonksiyonu; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki, plan gösterimlerinde Beton Santralinin ayrı bir gösterimi olmasından dolayı, "Beton Santrali" olarak planlanmıştır.

11. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Manisa ili, Turgutlu İlçesi, 9. Mıntıka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2363 ada 22 parsele ilişkin parsel maliklerinin talebi üzerine 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0.50, Yençok=Serbest yapılaşma koşullarında, Sanayi Alanı olarak planlı 22 parsel hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisinde "**Beton Santrali**" olarak planlanmıştır.

Planlanan Beton Santralinin emsali meri planda olduğu gibi E=0.50 olarak belirlenmiştir. Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümleri doğrultusunda alana yapı yüksekliği belirlenmesi gerekliliğinden dolayı, yapı yüksekliği Yençok=9.50 metre olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda plan gösterimlerinde yapılan değişiklikler sonucu yapılması gerekliliği ortaya çıkmış olup, planda yapılan değişiklik ile alanda inşaat ve nüfus artışı getirilmemiş, yol aksları değiştirilmemiştir.

Turgutlu ilçesine ait 05.12.2011 onay tarihli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yer alan Yerleşime Uygunluk sınırı ve Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1) ile Önlemler Alan-1.3 (ÖA-1. 3) yerleşime uygunluk değerlendirmesi plana işlenmiştir.

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)
SANAYİ ALANI	6.724,00	-
BETON SANTRALİ	-	6.724,00
TOPLAM	6.724,00	6.724,00

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- Beton Santralinde, yapılaşma koşulları Emsal: 0.50, Yençok: 9.50 metre ve yapı yaklaşma mesafeleri planda gösterildiği gibidir.

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.



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