MANİSA İLİ

TURGUTLU İLÇESİ



6. MINTIKA 2030 ADA 4 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDAN SANAYİ TESİS ALANINA DÖNÜŞÜMÜNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ANKARA-2025

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER 2
1. AMAÇ VE KAPSAM 4
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 4
2.1. PLANLAMA ALANIN KONUMU 4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 6
2.2.1.Demografik Yapı; 6
2.2.2. Ekonomik Yapı; 7
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI 9
2.4. JEOLOJİK, JEMORFOLOJİK ve HİDROLOJİK YAPI 10
2.4.1 Depremsellik 10
2.4.2 Jeolojik Yapı 10
2.4.3 Morfolojik Yapı 14
2.4.3.1 Eğim Durumu 14
2.4.3.2 Yönelim Durumu 14
2.4.4 Taşkın 15
2.5 ARAZİ KULLANIMI 15
2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 15
2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 15
2.7.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 15
2.7.2 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı 16
2.7.3 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı 16
3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 17
3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ 17
3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER 18
3.3 PLAN /PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN 18
3.4. PLAN HÜKÜMLERİ 19
4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ 19

TABLOLAR

Tablo 1: Yıllara göre Turgutlu İlçe nüfusu 7
Tablo 2: Alan Dağılım Tablosu 19

ŞEKİLLER

Şekil 1: Manisa İlinin Türkiyedeki yeri 4

Şekil 2: Turgutlu İlçesi'nin Bölgedeki yeri..... 5
Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü..... 5
Şekil 4: Turgutlu İlçesi'nin Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri..... 6
Şekil 5: Turgutlu Nüfus Grafiği..... 7
Şekil 6: Turgutlu Nüfus Artış Hızı..... 7
Şekil 7: Manisa İli Deprem Bölgesi Haritası..... 10
Şekil 8: Turgutlu Çevresi Jeolojik haritası..... 13
Şekil 9: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası..... 14
Şekil 10: 1 nolu Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı..... 16
Şekil 11: Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı..... 16
Şekil 12: Planlama Alanının Plan Yapım Gerekçesi..... 17
Şekil 13: Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı..... 18

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan çalışması; Manisa ili, Turgutlu İlçesi, 6. Mıntıka 2030 ada 4 parsel sayılı taşınmazın akaryakıt ve servis istasyonu alanından, sanayi alanına dönüşümüne yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği çalışması yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANIN KONUMU

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.367.905 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 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 baştanbaşa 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.

İmar plan değişikliği önerisi sunulan alan Turgutlu İlçe Merkezinin ve onaylı imar planının batı kesiminde kalmaktadır.



Şekil 1: Manisa İlinin Türkiyedeki yeri



Şekil 2: Turgutlu İlçesi'nin Bölgedeki yeri



Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

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 Alanlarına; İzmir-Ankara E-96 Karayolu kullanılmak suretiyle ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 4: Turgutlu İlçesi'nin Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1.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.

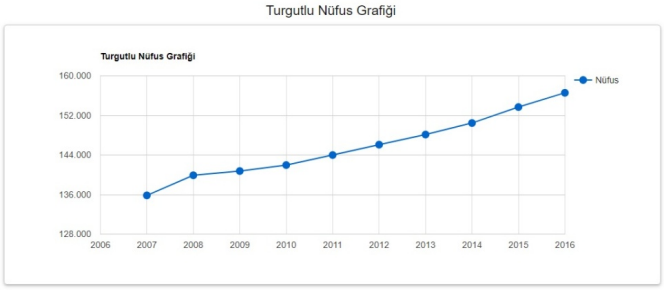
Bunun başlıca nedenleri; okuma-yazma oranının yüksek olması nedeniyle köyden kente göç olması, iş alanlarının merkezde daha yüksek olması, iş, okul ve coğrafi koşullar nedeniyle iç/dış göçlerin merkezde toplanmasıdır. İlçede kilometrekareye 228 kişi düşmektedir. Turgutlu, 2000 yılı nüfus sayımı sonuçlarına 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 TUİK verilerine göre ise Turgutlu merkez ve mahalleler toplam nüfusu 156.567 dir.

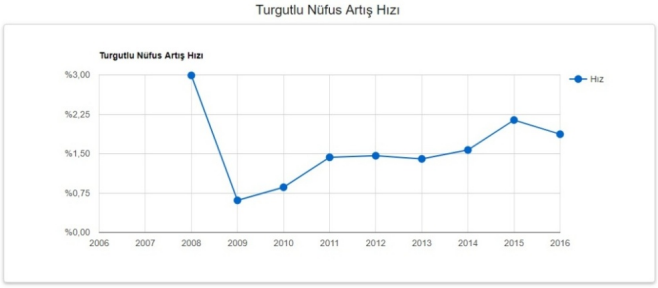
Yıllara Göre Turgutlu Nüfusu

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



Şekil 5: Turgutlu Nüfus Grafiği



Şekil 6: Turgutlu Nüfus Artış Hızı

2.2.2. Ekonomik Yapı;

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

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

İlçede lokomotif sektörü toprak sanayidir. Geçmişi 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.kısmında 143, 2.kısımda 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.

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'dır. 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.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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 da 1'i 300 yatak kapasiteli Devlet Hastanesi olmak üzere 2 adet hastane alanımız mevcuttur. 1 adet de sipanse alanı bulunmaktadır. Turgutlu ilçesinde 3 adet özel sağlık alanı hizmet vermektedir.

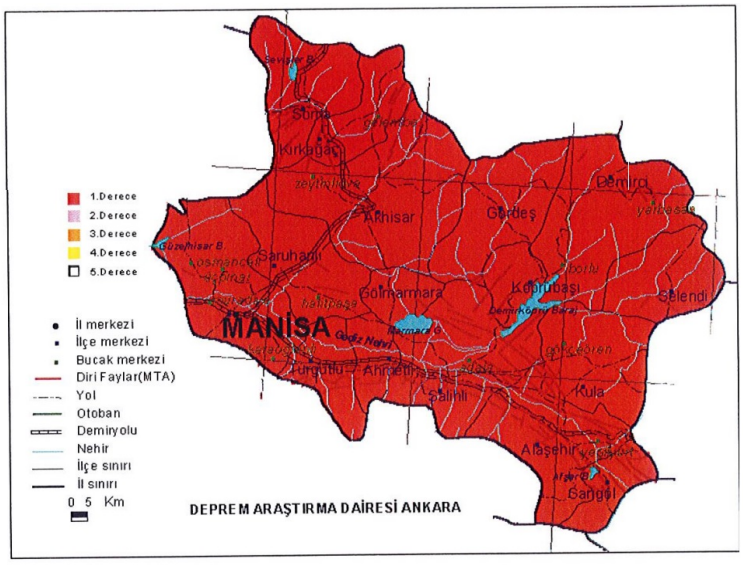
İlçenin sosyal, kültürel ve hizmet açısından imar planında yeterli alana sahiptir. 22 adet belediye hizmet alanı, 6 adet kültürel tesis, 30 adet resmi kurum, 17 adet sosyal tesis alanı, 3 adet idari hizmet alanı 1 adet yaşlı bakım alanı bulunmaktadır. Dini tesis olarak 56 adet alan ilçeye hizmet vermektedir.

Planlama alan sınırı içerisinde 4 adet cami, 2 adet ilkokul, 1 adet ortaokul, 1 adet özel okul ve 1 adet belediye hizmet alanı bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK, JEMORFOLOJİK ve HİDROLOJİK YAPI

2.4.1 Depremsellik

Turgutlu ve çevresi Türkiye Deprem Bölgesi Harita'sına (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 7: Manisa İli Deprem Bölgesi Haritası

Tarihsel dönemde (1778 – 1883) 14 adet deprem Turgutlu İlçesini etkilemiştir. Aletsel dönemde ise; çalışma alanı merkez olmak (37.58-39.40)N – (26.52-28.88)E koordinatları arasında kalan bölgede büyüklüğü Ms ≥ 4.5 olan 127 deprem meydana gelmiştir.

2.4.2 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 kütlesinin 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 buğun, metamorfik kütlelerden meydana geldiği tahmin edilmektedir. Üçüncü devrinin kıvrılma 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 katılaşım 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 kırıntılılardan 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 kırıntılılardan başlayıp yukarıya doğru ince kırıntılarla devam eden Turgutlu formasyonu ile başlamaktadır.

Turgutlu formasyonunun çökeliminden sonra ortam değişerek akarsu ortamına dönüşmüş ve kaba kırıntılılardan oluşan fluviyal özellikli Pliyosen yaşlı Halilbeyli formasyonu Turgutlu formasyonu üzerine uyumsuz olarak çökelmiştir. Güney bölümün en genç Neojen çökelleri olarak, fluviyal kaba kırıntılılardan oluşan Kupyar tepe formasyonu, Halilbeyli formasyonunun üzerinde uyumsuz olarak yer almaktadır.Güney bölümün en genç çökellerini ise alüvyonlar oluşturmaktadır.

Kuzey bölümün en genç çökellerini derelere bağlı olarak gelişmiş gevşek dokulu alüvyonlar oluşturur. Bu alüvyonlar hem Menderes Masifi'ne hem de İzmir-Ankara Zonuna ait ofiyolitik kayaçlardan kuvaternerden günümüze dek koparılarak taşınmış, çakıl, kum ve kilboyutlu, düzensiz, az tutturulmuş çökellerdir. 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

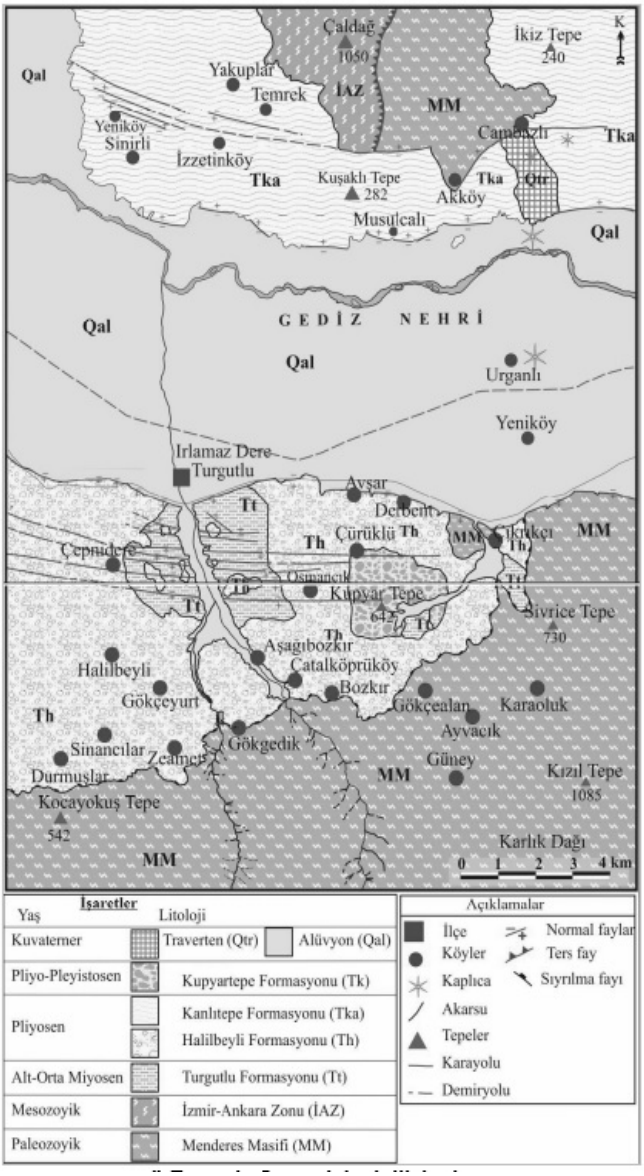
Masifi kaya birimleri şist ve kristalize kireç taşlarından oluşur. Şistler; koyu yeşil-boz renkli, orta-iyi şistoziteli ve yer yer yüzeyde ayrışmalı bir yapı göstermektedir.

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 renklerde, masif yapılıdırlar. 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 renklerde, masif yapılıdırlar. 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 yer 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, kumtaşı ve nadiren çamur taşı litolojilerinden oluşur. Çakıl taşları başlıca kırmızımsı-kahve ve sarımsı-kahverengidir. Kumtaşları 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 yapılardır. Yersel düzenli katmanlı olan çakıl taşları, genellikle zayıf pekleşmiş, kötü boylanmalıdır. Ara madde ince 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 yayılımlıdır. Ova ortalarında yaklaşık alüvyonun kalınlığı 250 metre civarındadır.



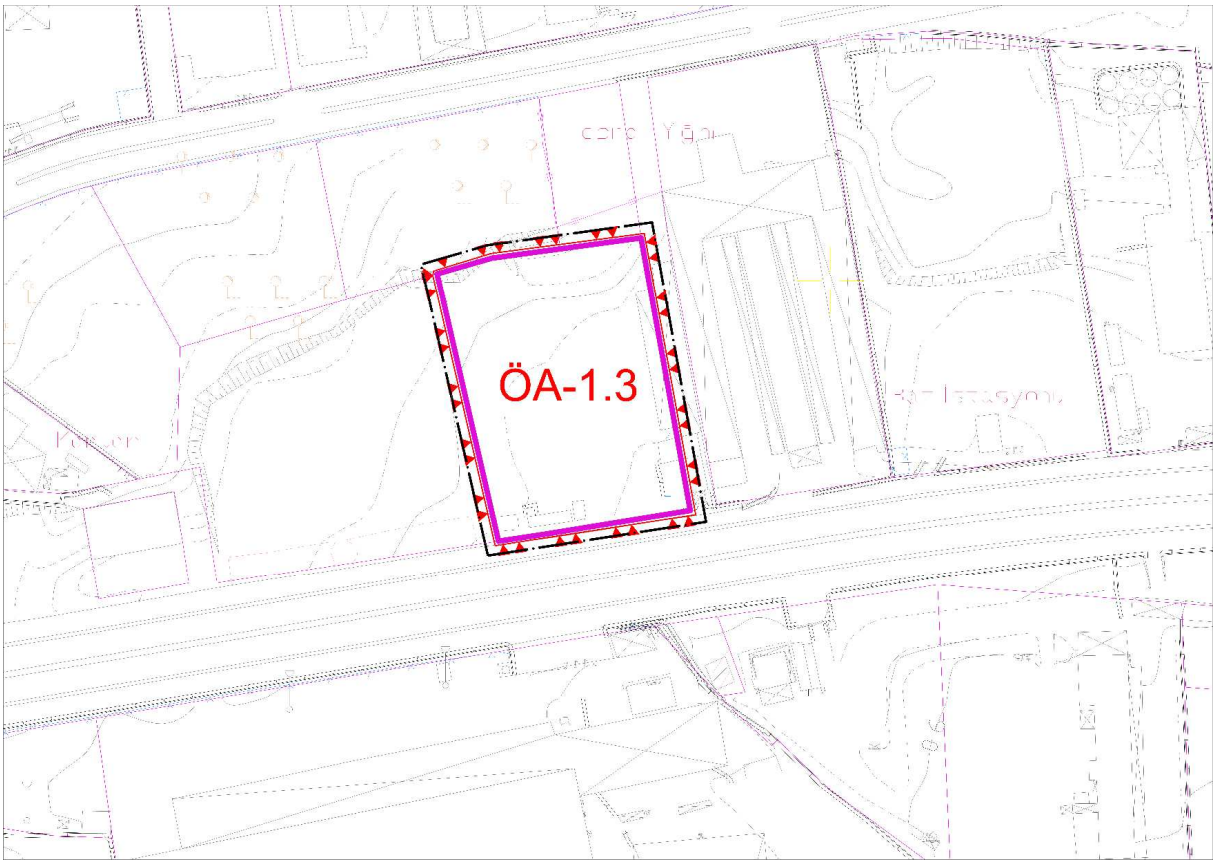
Turgutlu çökel havzasında yapılan çalışmalara göre havza, Alt-Orta Miyosen'de dolmaya başlamıştır ve Turgutlu formasyonu adı ile temsil edilir. Formasyon tabanda bloklu çakıl taşı, çakıl taşı kumtaşı,kumtaşı litolojileri ile başlar ve yukarıya doğru tane boyutu küçülerek devam etmektedir. Formasyonun üst seviyelerini çamurtaşı, karbonatlı-killi kumtaşı ve kil taşı düzeyleri oluşturmaktadır. Formasyonun üst kısımlarında ince kırıntılı sedimentler içerisinde bulunan Viviporus (Faludina) fosili çökelmenin 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.

Şekil 8: Turgutlu Çevresi Jeolojik haritası

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 9: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

Planlama alanının topografik olarak düz bir yapısı bulunmaktadır.

2.4.3.2 Yönelim Durumu

Planlama alanı ve çevresinde yapılan yapılaşma ve yapı kullanımı yönelimleri incelendiğinde sanayi, ticaret ve depolama amaçlı kullanılmakta olduğu görülmektedir.

2.4.4 Taşkın

Planlama sahası içerisinde DSİ Genel Müdürlüğü tarafından belirlenmiş herhangi bir taşkın sahası bulunmamaktadır.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı boş arsa niteliğinde olup, içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı olan Manisa İli Turgutlu İlçesi 6. Mıntıka 2030 ada 4 parsel sayılı taşınmaz Ümit CEBE'ye aittir.

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

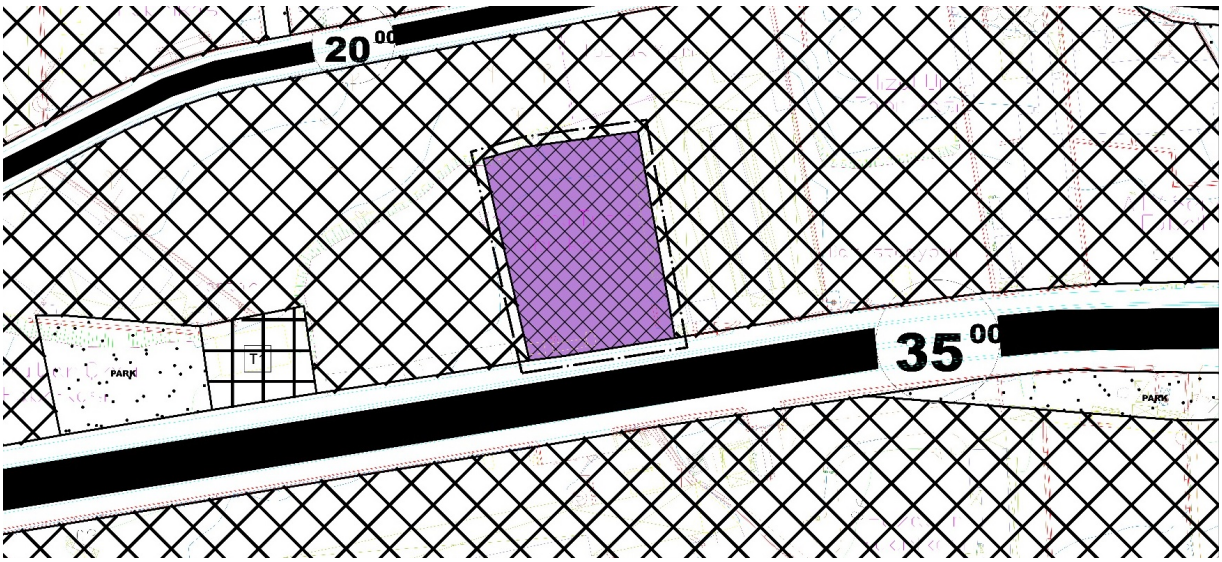
2.7.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 ve gelişme alanları içerisinde kalmakta olup, ilçesi kuzeyi olduğu gibi tarım alanıdır. Güneyinde "konut gelişme alanı" bulunmaktadır. 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. Planlama Alanı İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "sanayi alanı ve 1. derece yol" olarak görülmektedir.

2.7.2 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

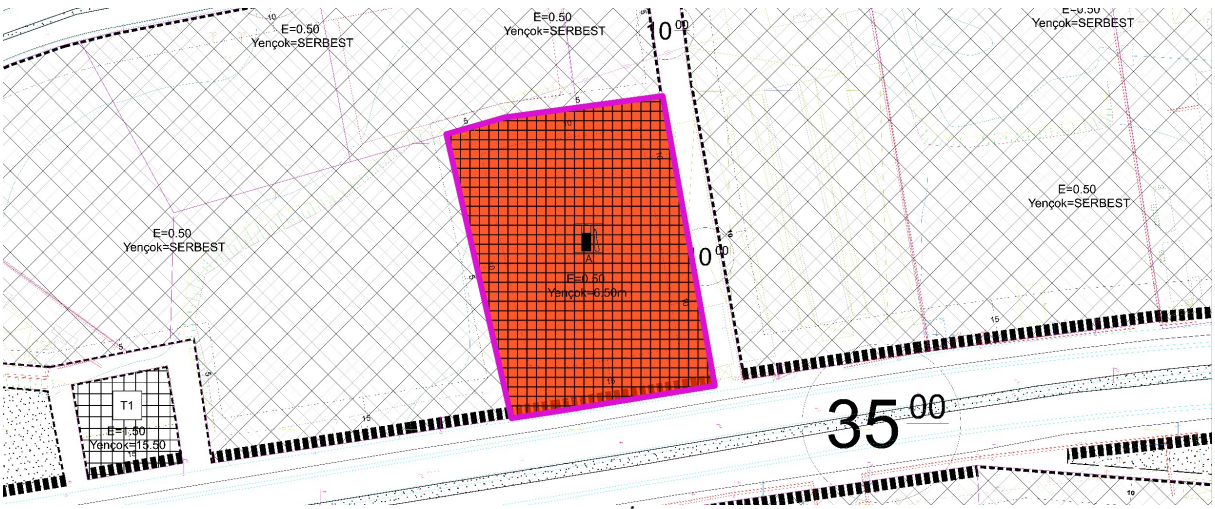
Planlama sahası 08.07.2025 tarih 742 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği sınırıları içerisinde "sanayi alanı" olarak görülmektedir.



Şekil 10: 1 nolu Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

2.7.3 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Planlama sahası 07.01.2020 tarih 10 sayılı Turgutlu BMK ve 09.06.2020 tarih 205 sayılı Manisa BBMK ile onaylanan Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Emsal:0.50 Yençok:6.50 yapılaşma koşullu, 35 metrelik yoldan 15 metre diğer yollardan ve kullanımlardan 10 metre yapı yaklaşla mesafeli akaryakıt ve servis istasyonu alanında" kalmaktadır.



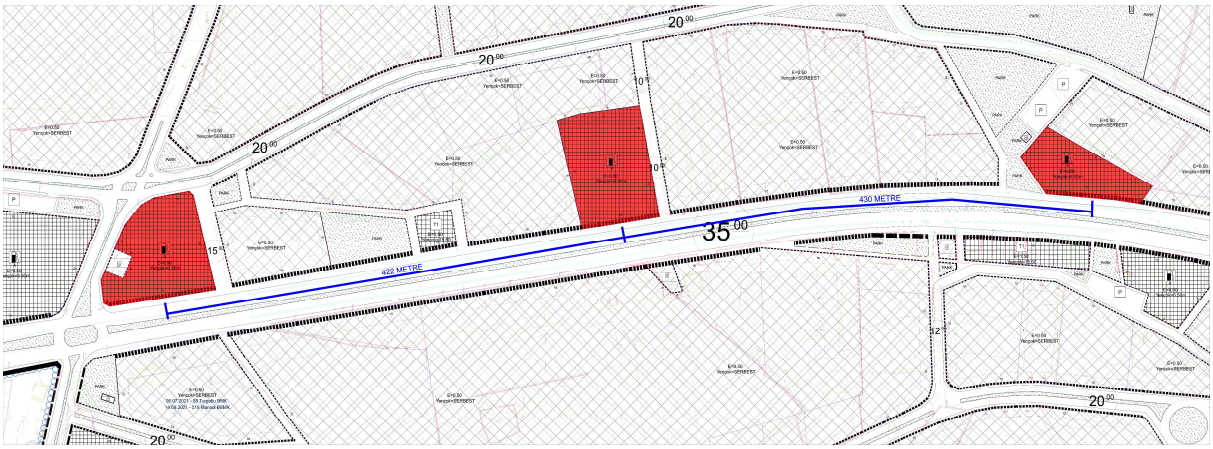
Şekil 11: Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama sahası 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 sınırıları içerisinde "akaryakıt ve servis istasyonu alanı" olarak ayrıca 07.01.2020 tarih 10 sayılı Turgutlu BMK ve 09.06.2020 tarih 205 sayılı Manisa BBMK ile onaylanan Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Emsal:0.50 Yençok:6.50 yapılaşma koşullu, 35 metrelik yoldan 15 metre diğer yollardan ve kullanımlardan 10 metre yapı yaklaşma mesafeli akaryakıt ve servis istasyonu alanında" kalmaktadır.

Bahse konu akaryakıt ve servis istasyonu alanının aynı yön olmak üzere 430 metre doğusunda ve 422 metre batısında aktif olarak kullanılan bir akaryakıt ve satış istasyonu bunmaktadır.



Şekil 12: Planlama Alanının Plan Yapım Gerekçesi

Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin mesafe kısıtlamaları başlıklı 45. Maddesinde *"…iki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere a) şehirlerarası yollarda on, b)şehir içi yollardan bir kilometreden az olamaz…"* hükmü bulunmaktadır.

İşbu hüküm gereğince bahse konu alanda akaryakıt ve servis istasyonu açılmamasının mümkün olmaması gerekçesiyle bahse konu parsel; 08.07.2025 tarih 742 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği yapılarak sanayi alanına dönüştürülmüştür.

Taşınmazın bulunduğu adadaki ve çevresindeki imar durumu sanayi olması, ayrıca onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planının sanayi olması durumu göz önüne alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesinin 2. Fıkrasında belirtilen hüküm kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ihtiyaç duyulmaktadır.

3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

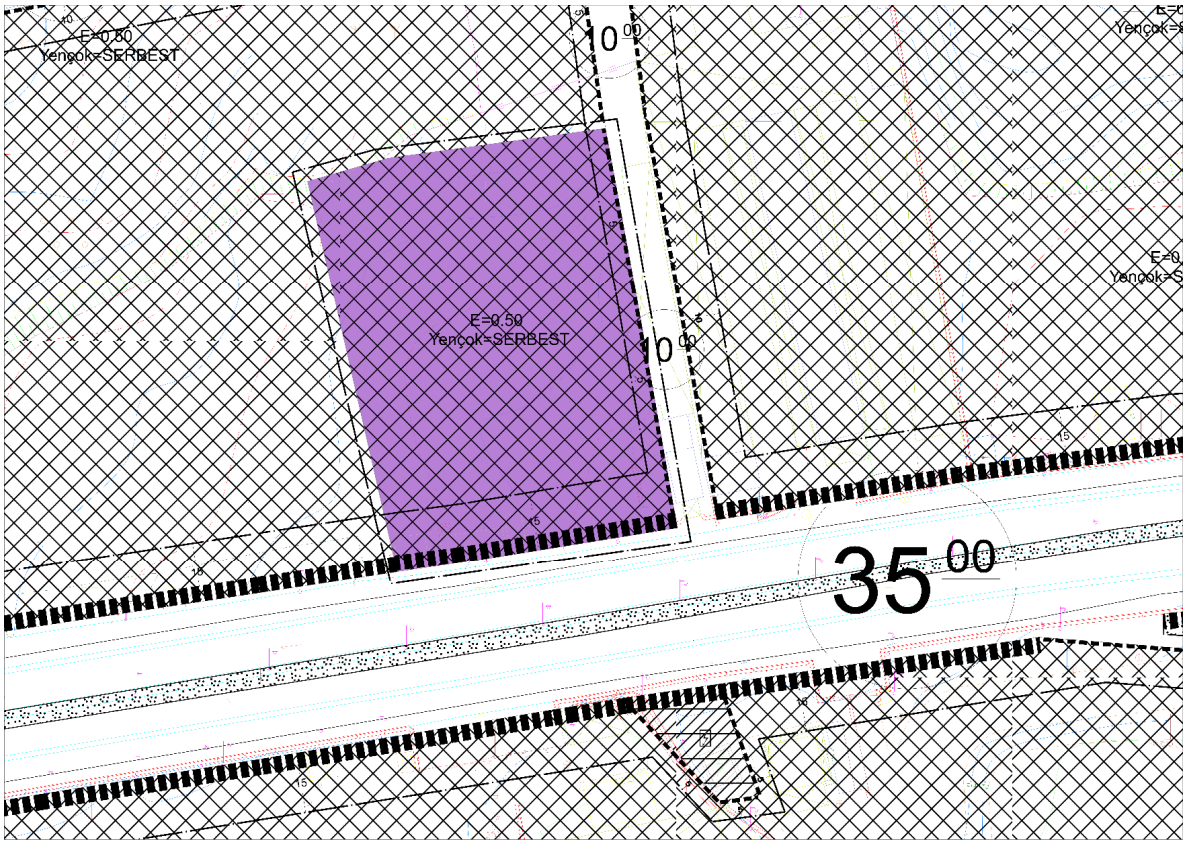
Hazırlanan 1/1000 ölçekli hazırlık safhasında Turgutlu Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinde bulunan onaylı evraklar ile arazide yapılan çalışmalar neticesinde Turgutlu İlçesi 6. Mıntıka 2030 ada 4 parsel sayılı taşınmazın;

- Boş arsa niteliğinde olup, içerisinde herhangi bir yapı bulunmadığı,
- Topografik olarak düz bir yapısının bulunduğu,
- Planlama alanının çevresinde yapılan yapılaşma ve yapı kullanımı yönelimlerinin sanayi, ticaret ve depolama amaçlı olduğu,
- Planlama alanı içerisinde herhangi bir taşkın sahası bulunmadığı,
- Ümit CEBE'nin mülkiyetinde bulunmakta olduğu, belirlenmiştir.

Yapılan çalışmalar ve elde edilen veriler kapsamında plan çalışması hazırlanmıştır.

3.3 PLAN /PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN

Yukarıda belirtilen gerekçeler, zorunluluklar ve vatandaşın talebi doğrultusunda bahse konu parsel çevrede bulunan komşu kullanımlara uygun olarak; " Emsal:0.50 Yençok:Serbest yapılaşma koşullu, İzmir-Ankara karayolundan 15 metre, diğer yollardan ve komşu parsellerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli sanayi alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 13: Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

3.4. PLAN HÜKÜMLERİ

1. Plan, plan açıklama raporu, plan hükümleri ayrılmaz bir bütündür.

2. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

3. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan, yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

4. 4857 sayılı İş Kanunu, İsçi Sağlığı ve Is Güvenliği Tüzüğü bu kanun ve tüzüğe istinaden çıkartılan yönetmelikler ve konusuna ve ilgilisine göre ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.

5. 08/07/2024 tarihinde onaylanan Turgutlu (Manisa) İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

6. 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.

4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

ALAN DAĞILIM TABLOSU			
	MERİ PLAN (m²)	**ÖNERİ PLAN (m²)**	**FARK (m²)**
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	7601.82	0	-7601.82
Sanayi Tesis Alanı	0	7601.82	7601.82
TOPLAM	7601.82	7601.82	0

Tablo 2: Alan Dağılım Tablosu

Hazırlanan İmar plan değişikliği ile alana herhangi bir nüfus artışı getirilmemiş olup, donatı alanı ihtiyacı ortaya çıkmamaktadır.