

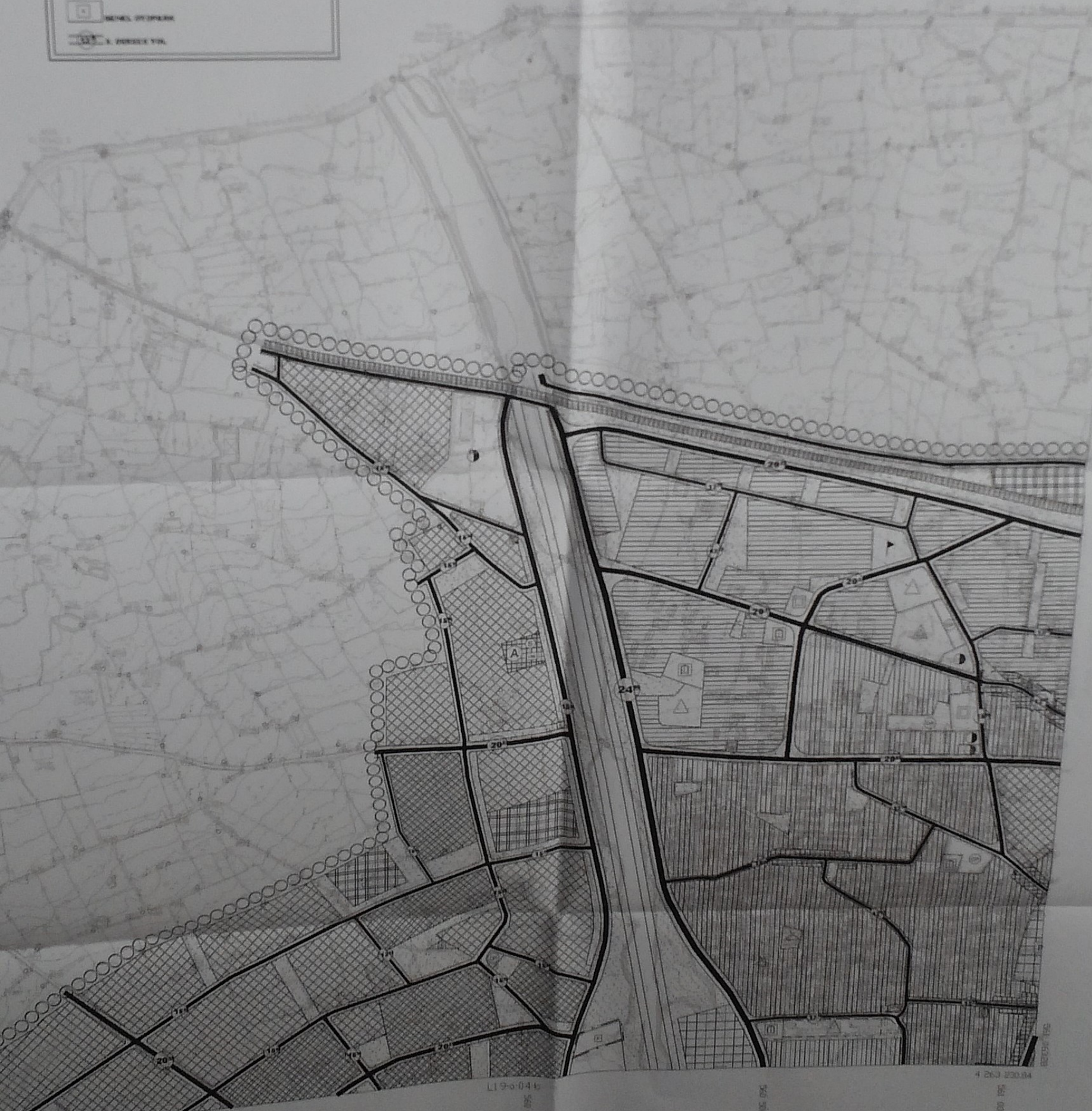
TURGUTLU
MANİSA
K19-d-24-c

K19-d-24-c

TURGUTLU İLÇESİ
M. KEMAL MAHALLESİ KÜLTÜR SOKAĞI
İNŞA PLANINA İLENERİNE YÖNELİK
E. MİNTİKA 740 ADA 31 PARSEL KÜLTÜR
SOKA (Yeni Dalma) İLENERİNE YÖNELİK
BİLİMLER VADESİNDE PARK VE OTOPARK
DÜZENLENİNE YÖNELİK
1:5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İNŞA PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

LEGEND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İNŞA YERİ
- YEREL ALAN
- MAHALLE ALANI
- PARK VE YEŞİL ALAN
- MEHMET OTOPARK
- 1:5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İNŞA PLANI



L19-d-046

1:5000

MANİSA İLÇESİ KÜLTÜR SOKAĞI

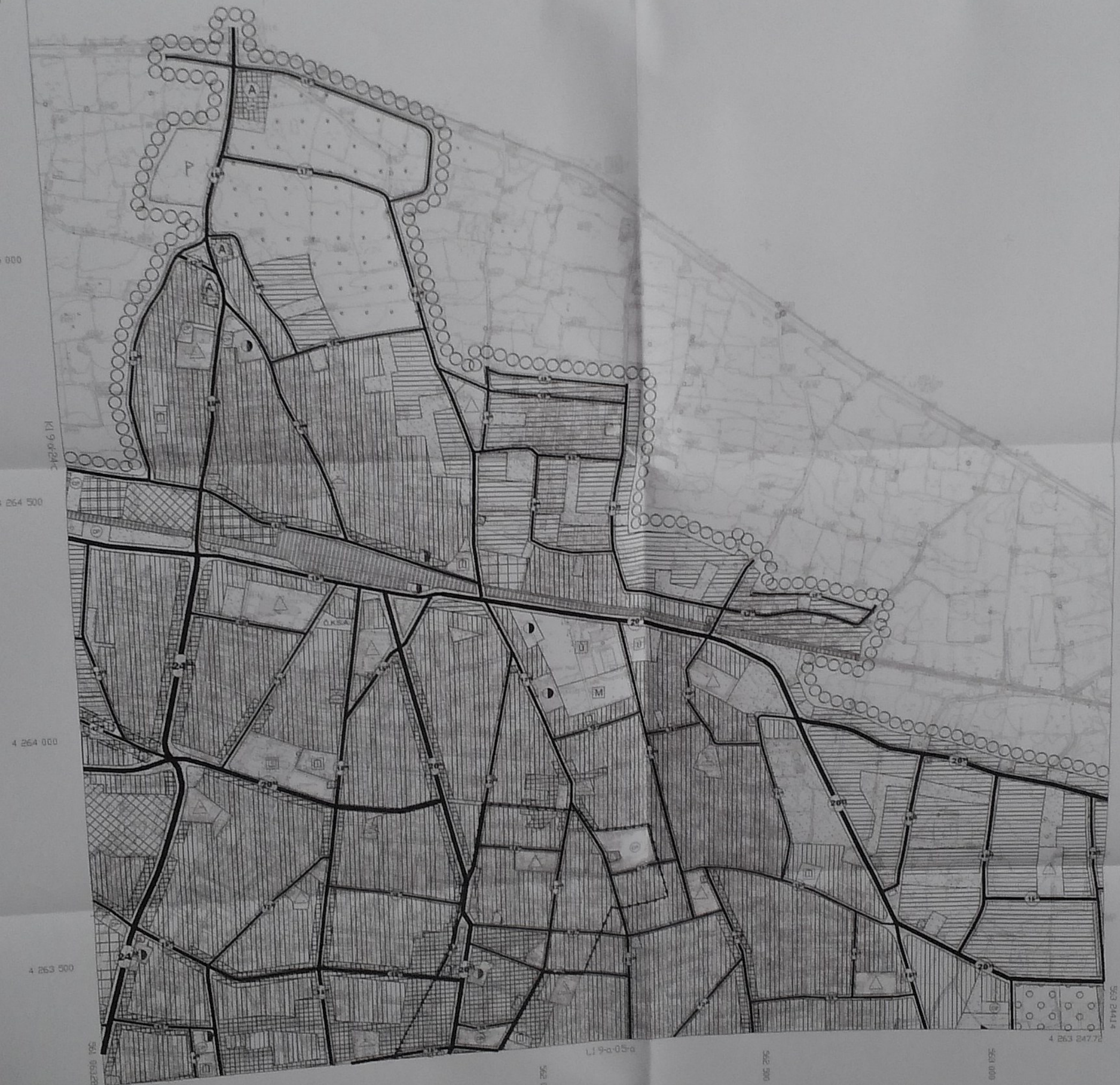
01									
06									
11									
16									
21									
26									
31									
36									
41									
46									
51									
56									
61									
66									
71									
76									
81									
86									
91									
96									

TURGUTLU (MANISA) K1 9-d-25-d

K1 9-d-25-d

4 266 222.90

4 266 006.04



1:5000

MİTERRAH - MADRİS PAZ. M.D. T.C. LTD. ŞTİ.

TURGUTLU
(MANISA)
L19-a-04-b

L19-a-04-c

4 260 42565



L19-a-04-c

4 260 42565

1:5000

HYPERMART - HYPERMART - HYPERMART - HYPERMART



TURGUTLU İLÇESİ
MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ KÜLTÜR SOKAĞIN
İMAR PLANINA İŞLENMESİNE YÖNELİK
6. MINTIKA 760 ADA 31 PARSEL KUZEYİNE KHA (Vergi Dairesi) İŞLENMESİNE YÖNELİK
IRLAMAZ VADİSİNDE PARK VE OTOPARK DÜZENLEMESİNE YÖNELİK
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İLİ : Manisa
İLÇESİ : Turgutlu
ADA NO : -
PARSEL NO : -

Manisa ili, Turgutlu İlçesi, L19A-04B pafta 6. Mintika 760 ada 31 parselin kuzeyinde kalan yeşil alan ve otopark alanında KHA (Vergi Dairesi) yapımına yönelik, K19D-25D ve K19D-24C pafta Mustafa Kemal Mahallesi mevcutta açık olan Kültür Sokağın imar planına işlenmesine yönelik ve K19D-24C pafta Irlamaz Vadisinde park ve otopark alanı düzenlemesine yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmıştır.

1)L19A-04B paftasındaki KHA(Vergi Dairesi) alanı:

a)Mevcut Durum:

1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planı L19A-04B paftada söz konusu alan yeşil alan ve otopark alanı olarak işlenmiştir ve kadastroda yol boşluğu olarak görülmektedir.

b)Plan Değişikliği Yapılma Gerekçesi:

Mevcut bulunan vergi dairesi binası 1993 yılında hizmet vermeye başlamış olup, 1999 depremi öncesi inşaat tekniğiyle yapılmış olması, kullanıma bağlı yıpranmalar ve günümüz kamu hizmet binalarının taşıması gereken zorunlulukları yerine getirememesi ve mevcut hizmet binasının kent merkezinde bulunması sebebiyle yaya ve taşıt trafiğinin yoğunluğunun azaltılması, mevcut vergi dairesi binası karşısında bulunan tescilli kaymakamlık binasının cephesinin açılması ve kent merkezinde bulunan Atatürk Parkının (ortapark) bütünlük sağlaması amacıyla vergi dairesi binasının mevcut bulunduğu alandan kaldırılması planlanmıştır.

c)Planlama:

Taşıt ve yaya trafiğinin yoğunluğunun azaltılması sebebiyle Turgutlu İlçesi 6. Mintika 760 ada 31 parselin kuzeyi, 760 ada 41 parselin doğusunda kalan yeşil alanın KHA (Kamu Hizmet Alanı) olarak düzenlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmıştır.



2) K19D-25D ve K19D-24C pafta Mustafa Kemal Mahallesi mevcutta açık olan Kültür Sokağın imar planına işlenmesi:

a) Mevcut Durum:

05/01/2009 tarih 04 sayılı Turgutlu BMK ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama revizyon imar planında sehven hata yapılarak imar planında yaya yolu olarak gösterilen yol hattı, 05/06/2012 tarih 56 sayılı Turgutlu Belediye'si Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama revizyon imar planında düzenleme işlemine tabi tutulmadan kabul edilmiştir.

1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planında 1758-1552-2493-1444-2026-1447 ve 1450 adaların Kültür Sokağına bakan cephelerine konut altı ticaret niteliği getirilmiş olup; 1/5000 ölçekli plana bu nitelik işlenmemiştir.

b) Plan Değişikliği Yapılma Gerekçesi:

Mustafa Kemal Mahallesi K19D-25D VE K19D-24C pafta 1758-1552-2493-1444-2026-1447 ve 1450 adalar arasında kalan Kültür Sokak halihazırda açık olup ve kanalizasyon, temiz içme suyu hattı altyapı hizmetlerine de sahiptir. İlçenin yeni yapılaşma bölgesindeki bölüm içi dağıtıcı yol vasfında bulunmaktadır ve Turgutlu Mezbahasına ve tarım arazilerine ulaşımı sağlaması amacıyla önemli olması sebebi ile imar plan değişikliği yapılması gerektiği anlaşılmaktadır.

c) Planlama:

Söz konusu imar planı değişikliğinde mevcutta açık bulunan Kültür Sokak 12m genişliğe sahip yol olarak düzenlenmiştir. 1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planında 1758-1552-2493-1444-2026-1447 ve 1450 adaların kültür sokağına bakan cephelerine konut altı ticaret niteliği getirilmiş olup 1/5000 ölçekli plana bu nitelik işlenmemiştir. Hazırlanan nazım imar planı değişikliğinde söz konusu adalara ticari özellik getirilmiştir.

İmar plan değişikliği yapılan bölgede 18. madde uygulaması yapılmasından dolayı mevcut parseller arsa özelliği taşımaktadır ve düzenleme ortaklık paylarını vermiş bulunmaktadırlar. Kültür Sokağın imar planında mevcut durumuna uygun olarak işlenmesi ile 1552 adanın güney doğu kesimi kültür sokak üzerinde kalmaktadır. Mülkiyeti Turgutlu Belediyesi'ne ait 1552 ada 1 parsel 890m² dir. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu 1552 ada 1 parsel 872 m² lik bir alan ayrılmak sureti ile ada bazında düzenleme yapılmıştır.

3) K19D-24C pafta Irlamaz Vadisinde park ve otopark alanı düzenlemesi:

a) Mevcut Durum:

05/06/2012 tarih 56 sayılı Turgutlu Belediye'si Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında söz konusu alan yeşil alan ve otopark alanı olarak görülmektedir.



b)Plan Değişikliği Yapılma Gerekçesi:

Söz konusu alanın güneyinde bulunan spor alanında yapımı tamamlanmış olan 2500 kişi kapasiteli kapalı spor salonu ve projeleri onaylanmış ve temel çalışmaları başlamış olan 12.000 kişi kapasiteli stadyum bulunmaktadır. Spor alanı içerisinde mevcut tesislere hizmet edecek otopark alanı bulunmasına karşın, spor müsabakaları esnasında taşıt sayıları ve yoğunluğun fazla olması sebebiyle bölgede otopark ihtiyacının ortaya çıkacağı aşikar olarak görülmektedir ayrıca alanın batısındaki GSMA çarşısında yeterli derecede otopark alanı bırakılmaması sebebi ile vatandaşları ana yol üzerinde iz tipi araç park etmeye sevk etmeye mecbur bırakmıştır ve bu durum trafik kazalarına sebebiyet vermektedir.

c)Planlama:

Söz konusu imar plan değişikliği ile birlikte mevcutta bulunan otopark alanının m2 arttırılması sonucunda düzenlenerek çevresindeki donatılara hizmet vermesi sağlanmıştır.

4)Mevcut ve Öneri İmar Planı Alan Kullanım Tablosu:

ALAN KULLANIM TABLOSU				
	Kullanım Alanı	Mevcut Plan (m2)	Öneri Plan (m2)	Toplam Alan(m2)
Kültür Sokak	Konut Alanı	890	885	-5
	Yeşil Alan	3224	2065	-1159
	Otopark Alanı	435	0	-435
	Yol Alanı	3771	5370	1599
	Ara Toplam	8320	8320	0
KHA Alanı	KHA	0	2300	2300
	Yeşil Alan	4033	3531	-502
	Otopark Alanı	3428	2185	-1243
	Yol Alanı	555	0	-555
	Ara Toplam	8016	8016	0
İrlamaz Vadisi	Yeşil Alan	7390	9058	1668
	Otopark Alanı	2780	4522	1742
	Yol Alanı	5071	1661	-3410
	Ara Toplam	15241	15241	0

Kültür Sokağın İmar planına işlenmesine yönelik hazırlanan imar plan değişikliğinde mevcutta 890 m2 olan konut alanı 885m2 ye, mevcutta 3224 m2 olan park alanı 2065m2 ye düşmüş olup, mevcutta 435m2 olan otopark alanı imar planı ile kaldırılmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile birlikte mevcutta açık olan Kültür Sokağın imar planına 12 m olarak işlenmesi ile mevcutta 3771m2 olan yol alanı 5370 m2 ye çıkartılmıştır.

KHA'nın (Vergi Dairesi Alanı) oluşturulmasına yönelik hazırlanan imar plan değişikliğinde mevcutta 4033m2 olan park alanı 3531 m2 ye, mevcutta 3428 m2 olan otopark alanı ise 2185 m2 ye



düşmüş olup mevcutta 555m² olan yaya yolu imar plan değişikliği ile kaldırılmıştır. Söz konusu imar plan değişikliği ile 2300m² KHA (Vergi Dairesi Alanı) oluşturulmuştur.

Irlamaz vadisi park ve otopark alanı düzenlemesine yönelik hazırlanan imar plan değişikliği ile mevcutta 7390m² olan park alanı 9058m²ye, 2780m² olan otopark alanı 4522m²ye çıkartılmış olup, mevcutta 5071 m² olan yol alanı 1661 m² ye düşürülmüştür.

Yapılan plan değişiklikleri ile mevcut imar planında toplamda 14647 m² olan yeşil alan 14654m² ye, mevcut imar planında toplamda 6643 m² olan otopark alanı 6707 m² ye çıkartılmıştır.

Bilgilerinize saygılarımla arz ederim.

YILMAZ ŞEVKET KOCATUĞ

Şehir Plancısı - Oda Sicil No: 765

1. Anafartalar Mh. Gaziosmanpaşa Cd. No:63/A

Tel-Fax: (0236) 234 52 68 - 237 42 05

Mesir V.D. 420 387 291 46

SELMA KISA ŞEHİR PLANLAMA ÇALIĞI MÜHENDİSLİK
Mim. İnş. Taah. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.

Ergene Mah. 5. Kat No: 4/502 Bornova-İZMİR
Tel&Fax: 0-232-388 88 70 - Gsm: 0-507-940 98 51
selmakisaplanlama@gmail.com

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/12/2010 tarihli 23. sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun teklifine sunulmuş ve 14/12/2010 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

14/12/2010 tarihli 23. sayılı gündem maddesi olarak

gösterilerek komisyonumuzun teklifine

sunulmuş ve 14/12/2010 tarihli komisyon

toplantısında karara bağlanan plandır.