

**MANİSA İLİ TURGUTLU İLÇESİ
KUŞLAR MAHALLESİ 101 ADA
38 PARSEL OVACIK YAYLASI
“DOĞAL GENÇLİK KAMPI”
NAZIM İMAR PLANI VE
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

2016



A. AMAÇ, HEDEF VE KAPSAM

1. Planın Amacı

Manisa Büyükşehir Belediyesi’nin Turgutlu Ovacık bölgesinde mevcut kamp alanı olarak kullanılan bölgenin sürekli bir kullanım alanı haline getirilmesi ve bir çekim noktası oluşturulması amacıyla, üst ölçekli 1/100000 ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanan ve Manisa Büyükşehir Belediyesinin 14.07.2015 tarih 484 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 uygulama imar planında, alanda bulunan derenin islah hattının imar planlarına işlenmesi bu kapsamda uygulama projesinde karşılaşılan sorunların giderilmesine yönelik olarak plan notlarında yeniden düzenleme yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

2. Planın Hedefleri

- Plan çalışması alan içerisinde “koruma-kullanma” dengesini gözeterek kararlar üretilmesi,
- Bölgedeki gelişme potansiyelleri göz önüne alınarak bir yerel kalkınmanın sağlanması,
- Bölgenin “sürekli kullanımının” sağlanması ile sosyal ve rekreatif alan yaratma yanında spor alanı oluşumunun sağlanması,
- Yerli ve yabancı turist çekim alanı olarak değerlendirilmesi planın ana hedeflerindendir.

3. Planın Kapsamı

Bu plan; Manisa ili, Turgutlu ilçesine bağlı (101 ada 38 parsel) Kuşlar Ovacık Yaylası sınırları içinde kalan alanını kapsamaktadır.

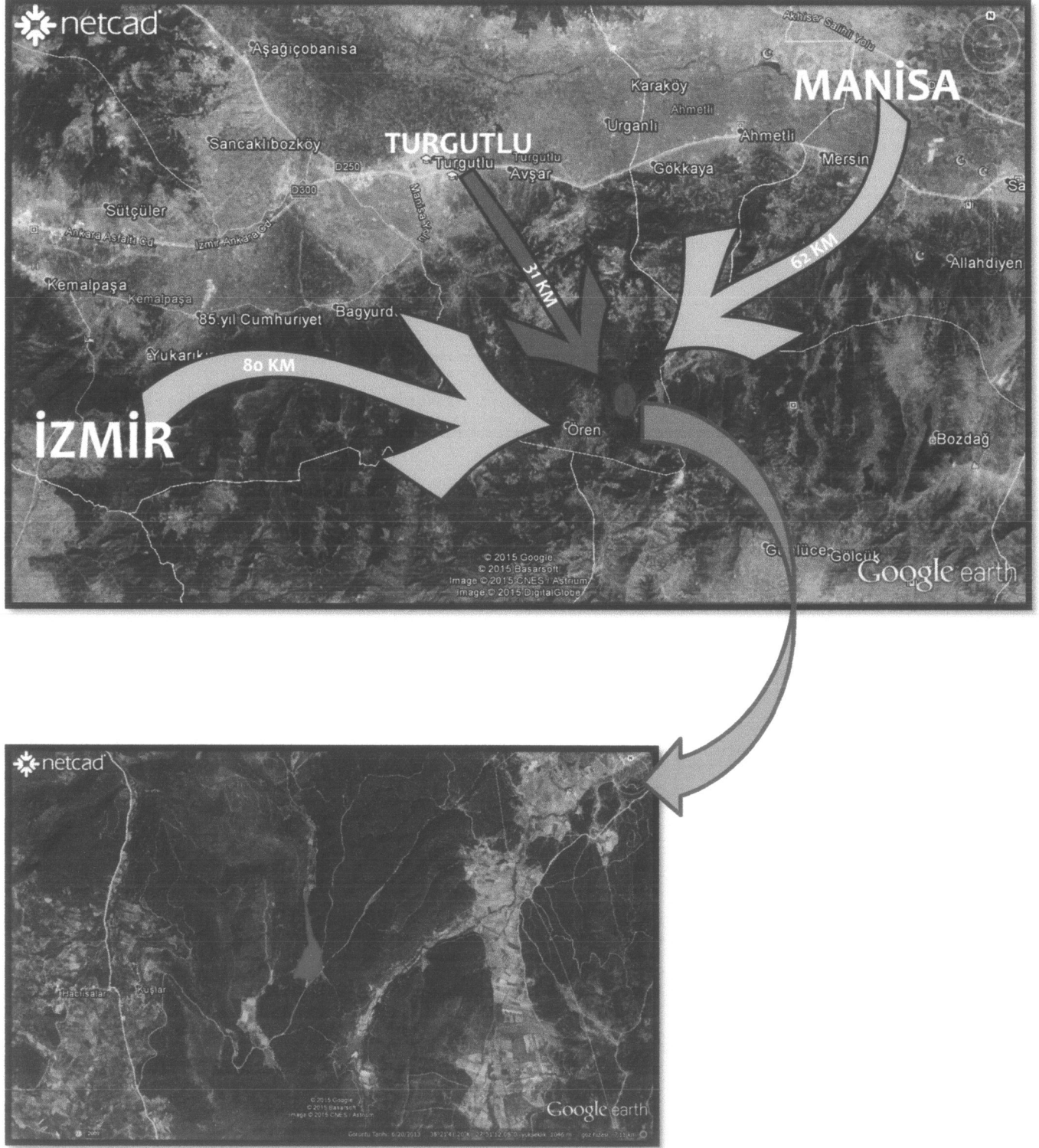
B. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM VERİLERİ

1. Konum

Planlamaya konu alan Manisa iline 62km, Turgutlu ilçesine 31 km mesafede bulunan Kuşlar Mahallesi yakınındaki Ovacık Yaylası sınırları içinde 101 ada 38 parselde yer almaktadır. Planlama alanının çevresi orman alanıdır.

MANİSA İLİ TURGUTLU İLÇESİ KUŞLAR MAHALLESİ 101 ADA 38 PARSEL OVACIK YAYLASI
“DOĞAL GENÇLİK KAMPI” NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU

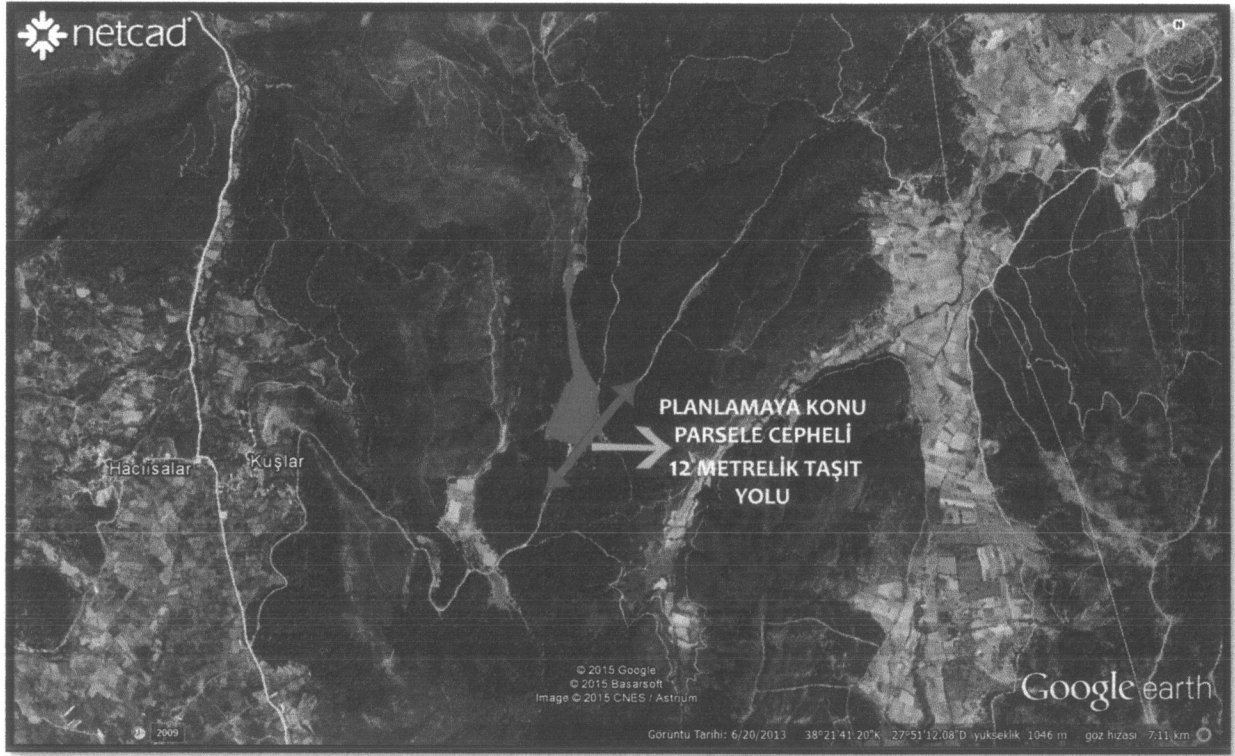
101 ada 38 parsel kuzeyinde kalan Derbent’e yaklaşık 15.51 km, güney batısında kalan Ören’ yaklaşık 4.22km, batısında yer alan Kuşlar’a 2.44 km, kuzey batısında kalan Turgutlu ilçe merkezine ise 19.64km uzaklıkta bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

2. Kullanım Durumu ve Ulaşım Bağlantıları

Sözü geçen parsel sınırlarında atıl durumda olan lokanta ve tuvalet kullanımlarını içeren bir tesis alanı bulunmaktadır. Parselin 12metre genişliğinde taşıt yoluna tek yönden cephesi bulunmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Yol Bağlantısı

3. Mülkiyet Durumu

Bahse konu taşınmaz; Manisa ili Turgutlu İlçesi Kuşlar Mahallesi 101 ada 38 parsel Ovacık Yaylası sınırlarında yer almakta ve Manisa Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

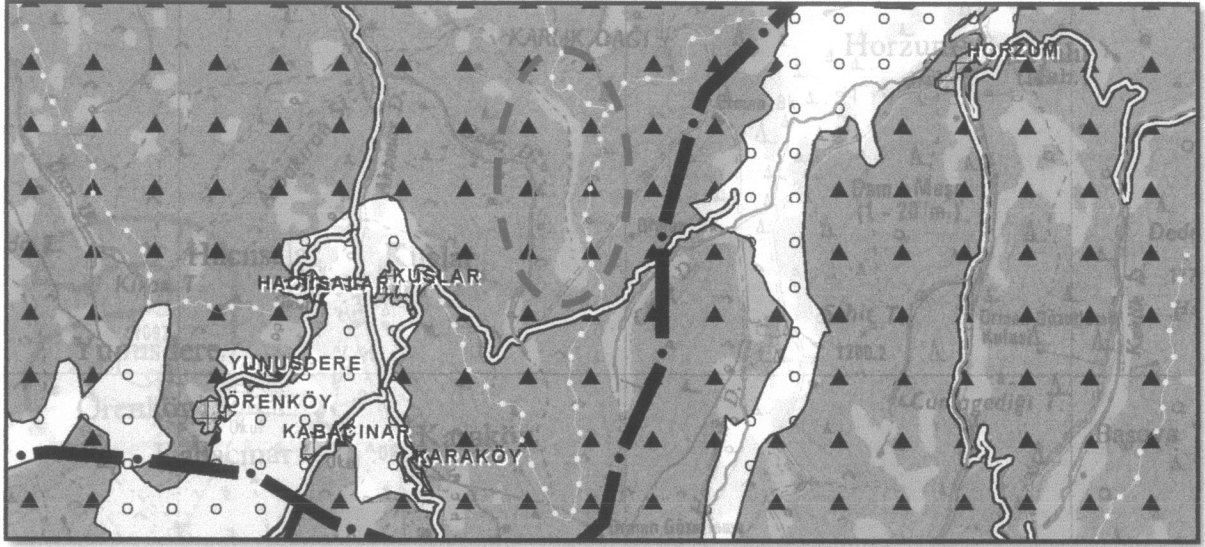
C. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

1. MEVCUT PLANLAR

1.a Üst Ölçekli Planlar

Planlama alanı olan Kuşlar 101 ada 38 parsel, meri 1/100.000 ölçekli İzmir- Manisa çevre düzeni planına göre “orman alanı” kullanımında kalmaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 3: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının plan hükümlerine göre aşağıda madde açıklamaları verilen plan hükümlerine tabi olarak çalışma yapılmıştır. incelendiğinde;

7.13. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. MEVZİ İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI DURUMUNDA BU PLANIN ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE MEVZİİ İMAR PLANLARI ONAYLANMIŞ, İLGİLİ İDARESİNE BAŞVURARAK YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZNİ VE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALMIŞ VE BU RUHSATLARA UYGUN OLARAK FAALİYETİN SÜRDÜRÜLDÜĞÜ YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA FAALİYETLERE DEVAM EDİLİR. ANCAK BU ALANLARDA BU PLAN KARARLARINA AYKIRI OLARAK YOĞUNLUK ARTIŞI VE ARAZİ KULLANIM TÜRÜ DEĞİŞİKLİĞİ GETİRECEK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ/REVİZYONU VE TEVSİ YAPILAMAZ.

Bu maddeye göre söz konusu alanın Turgutlu Belediyesi'nce İmar Planı bulunduğu ve mevcut planı bozucu her hangi bir plan kararı söz konusu olmadığından plan çalışması bu plan hükmüne gerçekleştirilmiştir.

7.25 BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, EĞİTİM, BÖLGE PARKI/BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR V.B. GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI; KENT VEYA BÖLGE/HAVZA BÜTÜNÜNE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEZBAHA, KARAYOLU,

DEMİRYOLU, HAVAALANI, BARAJ, ENERJİ İLETİMİ, YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM VE DOĞALGAZ DEPOLAMA GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ VE SERBEST BÖLGELER, YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALANLAR İÇİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU VEYA ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR KARARININ BULUNMASI; ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA OLANLAR İÇİN İSE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN, KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE UYULARAK İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. YAKMA VEYA KATI ATIK DÜZENLİ DEPOLAMA ALANLARININ YANI SIRA FİZİKSEL/KİMYASAL/BİYOLOJİK ÖNİŞLEM ÜNİTELERİNİ İÇEREN ENTEGRE ATIK BERTARAF VEYA GERİ KAZANIM TESİSLERİNİN YER SEÇİMİ, ATIĞIN EN YAKIN VE EN UYGUN OLAN TESİSTE BERTARAF EDİLMESİ İLKESİ ÇERÇEVESİNDE, BÖLGENİN ATIK MİKTARI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.

Ayrıca söz konusu alanda yapılacak olan plan çalışması; açıklanan maddeler dışında “Orman Alanları” konusunda bir diğer ilgili madde olan 8.11 numaralı plan hükmüne de dikkate alınmıştır.

Planlama alanında; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dışında 1/25.000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

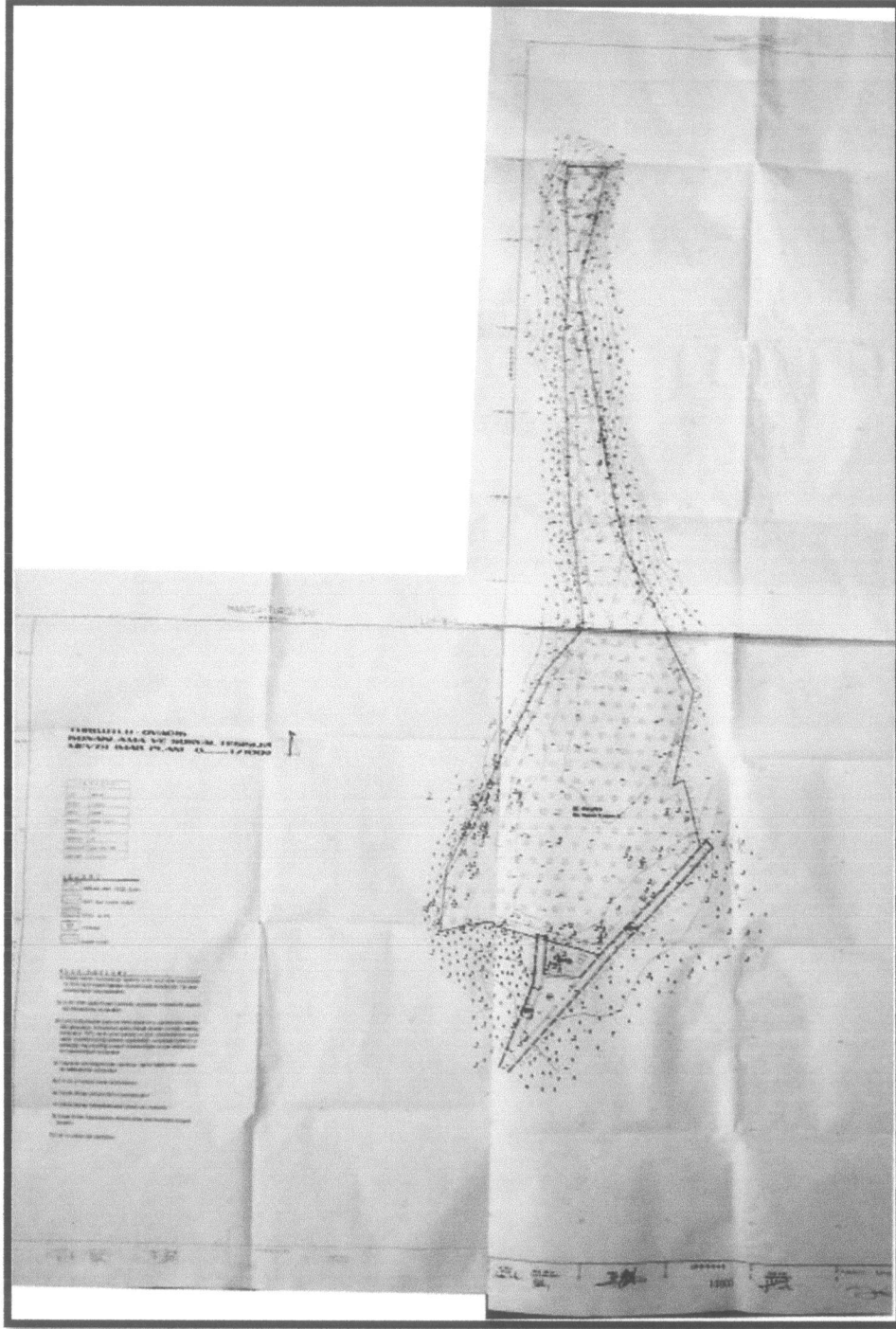
1.b İlk İmar Planları

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu planlama alanına ait ilk onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre alan “konaklama tesisi alanı” kullanımında kalmaktadır. Bu planların plan hükümleri incelenmiş olup plan değişikliği yapılırken ana plan kararları göz önünde bulundurulmuştur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre konaklama tesisindeki alanda $E=0.20$ ve H_{max} =Serbest yapılanma koşulları geçerlidir.

MANİSA İLİ TURGUTLU İLÇESİ KUŞLAR MAHALLESİ 101 ADA 38 PARSEL OVACIK YAYLASI
“DOĞAL GENÇLİK KAMPI” NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1.c Meri İmar Planları

Alana ait, kamp kullanımına dönük imar planı değişikliği Manisa Büyükşehir Belediyesinin 14.07.2015 tarih 484 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Meri plana göre alan “Otel alanı” kullanımında kalmakta olup Taks=0.20 Kaks=0.20 değerinde, Yençok=Serbest yapılanma koşullarına sahip bulunmaktadır.

2. Plan Yapım Gerekçeleri

Planlamaya konu olan 101 ada 38 parsel için imar planı yeni onaylanmış olup; *"Planlama alanında imar planı onayından sonra yapılacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan projede yapılacak düzenlemede DSİ görüşüne uyulacaktır."* plan hükmü uyarınca, alanın uygulama projelerinin hazırlık aşamasında projeye konu olan dere yatağının DSİ görüşü uyarınca, imar planlarına işlenmesi gereği imar planı değişikliği yapılmıştır.

Dere yatağının imar planına aktarılması ile dere yatağı servis yolu ile oluşan imar hatlarına göre yeniden düzenleme yapılmıştır. Yapılanma koşulları yeniden düzenlenmiştir. Alanda dere hattından önce belirlenmiş olan kaks değerinin aynı kalması için kaks değerinin tapu alanı üzerinden hesaplanmasına yönelik plan notu düzenlenmiştir. Uygulama projesindeki tasarım ve alan kullanımı gereği taban alanının avan projeye göre belirlenmesi esas alınmıştır.

D. ÖNERİ İMAR PLANI

Manisa ili, Turgutlu ilçesi Kuşlar Mahallesi Ovacık yaylası sınırları içindeki 101 ada 38 parseli konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği;

- Söz konusu imar planı değişikliği planın ana kararlarına uyumludur.
- 101 ada 38 parsel için yapılmış olan değişiklikler bütünsel bir plan değişikliğidir.
- Meri plan hükümleri uyarınca, plan onayından sonra yapılacak avan projeye uygun yapılaşma DSİ'nin görüşlerinin doğrultusunda yapılacağı belirtilmiştir.
- DSİ görüşü uyarınca dere ıslah hattı imar planı üzerine aktarılmıştır.
- Meri planda olduğu gibi yapılan imar planı değişikliğinde de; alandaki ada bütününde yapılacak kentsel tasarım projesi niteliğindeki avan projede kesinleşecektir.

Plan değişikliğiyle yeniden düzenlenen plan hükümleri şöyledir:

NAZIM PLAN HÜKÜMLERİ

- PLANLAMA ALANINDA; TURİZM KULLANIMINA HİZMET VERECEK KONAKLAMA, TİCARET, KÜLTÜR/EĞLENCE, SAĞLIK VE SOSYAL TESİS,

BUNGOLOV VB YER ALABİLİR.

- PLANLAMA ALANINDA İMAR PLANI ONAYINDAN SONRA YAPILACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. AVAN PROJEDE YAPILACAK DÜZENLEMEDE DSİ GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
- PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK HER TÜRLÜ FEN VE SAĞLIK KOŞULLARI İLE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BU PLAN BÜTÜNÜ İÇİNDE HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
- KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ÖZÜRLÜLERLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE(TADİLATLAR DAHİL OLMAK ÜZERE) "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- YAPILAŞMAYA GEÇİLİRKEN İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİNE GÖRE PARSEL BAZINDA JEOLJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- İMAR ADASINDA TAKS= AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR, EMSAL =0.20 VE $Y_{ençok}$ =SERBEST KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- OTOPARK İHTİYACI PARSELİ İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.
- UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN DERE SONRASINDA 5 METRE ÇEKME MESAFESİ DSİ DERE SERVİS YOLU OLARAK BIRAKILACAK OLUP; ARAÇ GEÇİŞİNİ ENGELLEYECEK BİR DÜZENLEME VE HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ.
- DEREYE İLİŞKİN TERK İŞLEMİ YAPILMAYACAKTIR.
- İMAR ADASININ KUZEY KISMINDAKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE SADECE TESİSİN İHTİYACINA YÖNELİK ARITMA TESİSİ YER ALACAKTIR.
- ALAN İÇERİSİNDE YER ALAN MEVCUT AĞAÇLARIN KORUNMASI ESASTIR.

ANCAK HAZIRLANACAK AVAN PROJE GEREĞİ AĞAÇLARIN KALDIRILMASI DURUMUNDA ÖNCELİKLE HAZIRLANACAK TEKNİK RAPOR DOĞRULTUSUNDA TAŞINACAK, TAŞINAMAMA DURUMUNDA KALDIRILAN HER AĞAÇ İÇİN AYNI NİTELİKTE İKİŞER AĞAÇ DİKİLECEKTİR.

- İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİNE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BURADA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA PLAN HÜKÜMLERİ

- PLANLAMA ALANINDA; TURİZM KULLANIMINA HİZMET VERECEK KONAKLAMA, TİCARET, KÜLTÜR/EĞLENCE, SAĞLIK VE SOSYAL TESİS, BUNGOLOV VB YER ALABİLİR.
- PLANLAMA ALANINDA İMAR PLANI ONAYINDAN SONRA YAPILACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. AVAN PROJEDE YAPILACAK DÜZENLEMEDE DSİ GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
- PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK HER TÜRLÜ FEN VE SAĞLIK KOŞULLARI İLE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BU PLAN BÜTÜNÜ İÇİNDE HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
- KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ÖZÜRLÜLERLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE(TADİLATLAR DAHİL OLMAK ÜZERE) “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” İLE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- YAPILAŞMAYA GEÇİLİRKEN İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİNE

GÖRE PARSEL BAZINDA JEOLojİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

- İMAR ADASINDA TAKS= AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR, EMSAL =0.20 VE $Y_{en\check{c}ok}$ =SERBEST KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- OTO PARK İHTİYACI PARSELİ İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.
- DERE SONRASINDA 5 METRE ÇEKME MESAFESİ DSİ DERE SERVİS YOLU OLARAK BIRAKILACAK OLUP; ARAÇ GEÇİŞİNİ ENGELLEYECEK BİR DÜZENLEME VE HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ.
- DEREYE İLİŞKİN TERK İŞLEMİ YAPILMAYACAKTIR.
- İMAR ADASININ KUZEY KISMINDAKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE SADECE TESİSİN İHTİYACINA YÖNELİK ARITMA TESİSİ YER ALACAKTIR.
- ALAN İÇERİSİNDE YER ALAN MEVCUT AĞAÇLARIN KORUNMASI ESASTIR. ANCAK HAZIRLANACAK AVAN PROJE GEREĞİ AĞAÇLARIN KALDIRILMASI DURUMUNDA ÖNCELİKLE HAZIRLANACAK TEKNİK RAPOR DOĞRULTUSUNDA TAŞINACAK, TAŞINAMAMA DURUMUNDA KALDIRILAN HER AĞAÇ İÇİN AYNI NİTELİKTE İKİŞER AĞAÇ DİKİLECEKTİR.
- İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİNE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BURADA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Selma KISA
Şehir Plancısı

