



MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, TURGUT ÖZAL MAHALLESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1	GİRİŞ	6
1.1	Çalışmanın Konusu, Amacı ve Kapsamı.....	6
2	ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	7
2.1	Konum	7
2.1.1	Önemli Kent Merkezlerine Uzaklık	7
2.2	Tarihsel Gelişim Süreci.....	8
2.3	Kent Estetiği – Kent İmajı	10
2.4	Bitki Örtüsü	12
2.5	İklim, Yağış, Rüzgar.....	13
2.6	Jeolojik Durum, Deprem, Dereler, Taşkın Durumu	14
2.6.1	Jeolojik durum.....	14
2.6.2	Deprem Durumu	18
2.6.3	Dereler ve Taşkın Durumu	20
2.7	Görsel Değerler	20
3	ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE KENTSEL GELİŞİMİ	22
3.1	Konum	22
3.2	Kentsel Gelişim Süreci.....	23
4	JEOLJİK DURUM VE YERLEŞİME UYGUNLUK	25
4.1	Jeolojik Durum	25
4.1.1	Yerleşime uygunluk	26
5	FİZİKİ YAPI ANALİZLERİ.....	30
5.1	Fiziki Yapı Özellikleri	30
5.1.1	Arazi Kullanımı ve Yapıların Fonksiyonlarına Göre Dağılımı	30
5.2	Doku Analizi	32
6	ÖNCEKİ PLAN KARARLARI - UYGULAMASI – ETKİNLİĞİ	34

7	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	36
8	EŞİK SENTEZİ.....	38
9	1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	39
9.1	1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI	41
10	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	44
10.1	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI	45

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1: Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	7
Şekil 2.2: Önemli İllere Uzaklık	8
Şekil 2.3: Merkezdeki Sift Alanları ve Tescilli Yapılar.....	9
Şekil 2.4: Kent Merkezi ve Odaklar	11
Grafik 2.5: Manisa İl Bütünü Orman Varlığı	12
Şekil 2.6: Manisa Hakim Rüzgar Yönünü Gösteren Rüzgargülü	13
Şekil 2.7: Manisa Jeoloji Haritası.....	17
Şekil 2.8: Manisa Diri Fay Hatları.....	19
Şekil 2.9: Görsel Değerler ve Bakı Noktaları	20
Şekil 2.10: Görsel Değerler ve Bakı Noktaları	21
Şekil 3.1: Turgut Özal Mahallesi'nin Manisa Kent Merkezindeki Mahalleler İçerisindeki Konumu ve Planlama Alanı.....	22
Şekil 3.2: Çalışma Alan Sınırı ve Çevresini Gösteren Hava Fotoğrafı.....	23
Şekil 3.3: Yıllara Göre Çalışma Alanını ve Çevresini Gösteren Hava Fotoğrafları	24
Şekil 4.1: Jeolojik Durum.....	26
Şekil 4.2: Yerleşime Uygunluk.....	27
Şekil 5.1: Arazi Kullanım	31
Şekil 5.2: Mevcut Doku Analizi	32
Şekil 5.3: Mer'i Plan	33
Şekil 6.1: Mer'i Plan	34
Şekil 7.1: İl Afet Acil Durum Müdürlüğü.....	36
Şekil 7.2: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – Manisa kent merkezi	37
Şekil 8.1: Eşik Sentezi	38
Şekil 9.1:1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı.....	39
Şekil 9.3: Meri Plana Göre Eğitim Alanlarının Erişim Mesafeleri	40
Şekil 10.1:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	44

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Arazi Kullanım	30
Tablo 2: Mer'i Plan Fonksiyon Dağılımı.....	35
Tablo 3 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı	40
Tablo 4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Fonksiyon Dağılımı	44

1 GİRİŞ

Manisa kenti içerisinde Rezerv Alanı olarak belirlenen proje alanı, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Turgut Özal Mahallesi idari sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu bölge, Belediye Meclisi'nin 04.09.2012 tarih 371 sayılı kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamına istinaden "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan edilen alan ve yakın çevresini kapsamaktadır. Yaklaşık 23 ha alana sahip bölgede, kanunun kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı doğrultusunda; sağlıklı kent parçaları üretmek, planlı gelişim sağlamak adına revizyon nazım imar planı ve revizyon uygulama imar planı hazırlanmaktadır.

1.1 Çalışmanın Konusu, Amacı ve Kapsamı

Belediye Kanununun 73. Maddesi "...kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruma veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.." hükmünü getirmektedir. Bu çerçevede sağlıklı kent parçası ve konut stoku oluşturmak adına Turgut Özal Mahallesinde belirlenen parsellerde konut üretimi yapılacaktır.

Bu amaç doğrultusunda, Turgut Özal Mahallesinde belirlenen planlama alanında sağlıklı bir kent parçası oluşturma amacıyla, revizyon nazım imar ve revizyon uygulama imar planları hazırlanmaktadır.

2 ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Bu bölümde Manisa ilinin coğrafi konumu, önemli kent merkezlerine uzaklığı, tarihsel gelişim süreci, topografik yapısı, kent imajı, bitki örtüsü, iklimi, jeolojik yapısı, görsel değerler ve görü noktaları hakkında kısa bilgiler verilmiştir.

2.1 Konum

Manisa İli Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nde; güneyde Spil dağı ile kuzeyde Manisa ovası arasında sınırlanan alanda yer almaktadır. Batıda İzmir İli, güneyde Aydın İli, güneydoğuda Denizli İli, doğuda Uşak ve Kütahya İlleri, kuzeyde ise Balıkesir İli ile komşudur. Kent merkezi Spil Dağı eteklerinde kurulmuştur.



Şekil 2.1: Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Coğrafi açıdan bakıldığında ise Manisa; Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde olup, batısı asıl Ege, doğusu ise iç batı Anadolu bölgesinde yer almaktadır.

2.1.1 Önemli Kent Merkezlerine Uzaklık

Manisa ilinin önemli kent merkezlerine olan uzaklığı incelendiğinde en yakınında bulunan İzmir ile mesafesi 41 kilometredir. Antalya ile 435 kilometre, İstanbul ile 524 ve Ankara ile 561 kilometre mesafededir.



Şekil 2.2: Önemli illere Uzaklık

2.2 Tarihsel Gelişim Süreci

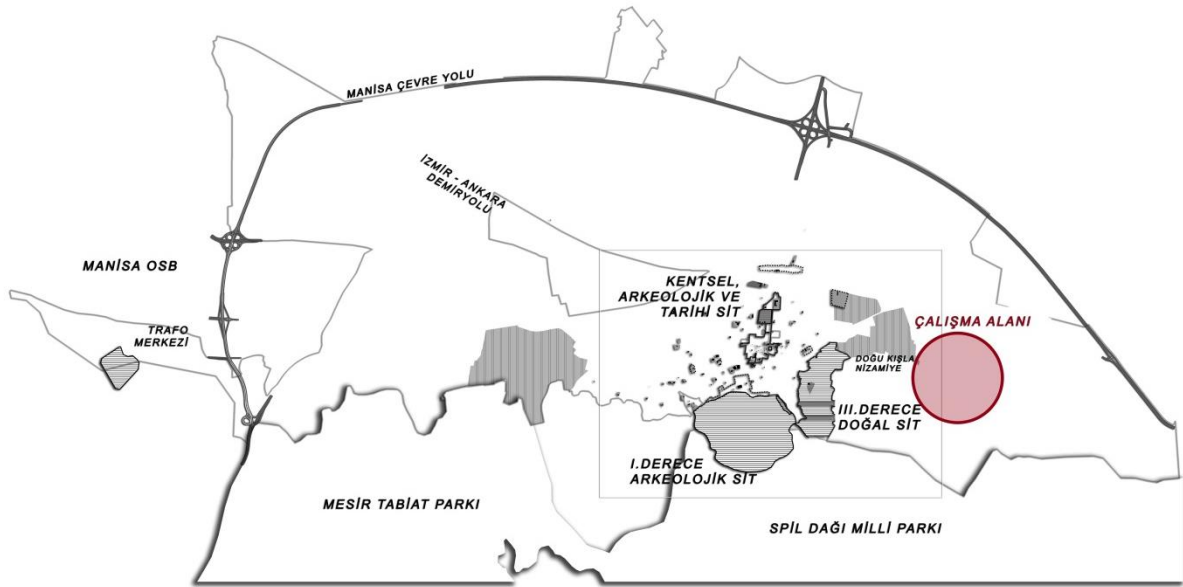
Manisa'nın kentsel yerleşim tarihine bakıldığında, eski çağlarda Batı Anadolu'nun Lydia kesiminde yer aldığı bilinse de, kentin kim tarafından ne zaman kurulduğu bilinmemektedir. Kentin M.Ö. 2000'e kadar uzanan bir geçmişi bulunduğu dair yaklaşımlar vardır. İlk yerleşiminin bugünkü yerinden 7 kilometre doğuda bulunan Yarıkkaya mevkiinde, Tantalıs adında bir kent olduğu, M.Ö. XII. yüzyılın başlarında meydana gelen büyük göç hareketleri esnasında tahrip edilerek yerine Sipylos adında bir şehrin kurulduğu düşünülse de kesin bilgilere henüz ulaşılammıştır.

Şehrin kurucuları bugünkü Yunanistan'ın Teselya bölgesindeki Pelion dağı civarında yaşayan Magnetler'dir. Batı Anadolu'ya göç eden Magnetler, önce Menderes nehri kıyısında "Büyük Şehir" anlamına gelen Magnesia'yı, daha kuzeye giden Magnetler ise Sipylos dağı eteğindeki Magnesia'yı kurmuş ve diğer kentten ayırmak adına bu şehre "Magnesia ad Sipylum" adını vermişlerdir.

Kent sırasıyla; Hititler, Frigler, Yunanlılar, Lidyalılar, İranlılar, Romalılar, Bizanslılar, Saruhanoğulları ve Osmanlı hakimiyetinde kalmıştır.

Malazgirt Meydan Savaşından sonra Selçuklu otoritesi altında kalan şehir daha sonra Bizans hakimiyetine girmiş ve Saruhan Bey'in 1313 yılında fethiyle yeniden Türk egemenliği altına alınmıştır. Başkent olan Manisa'ya yapılan yatırımlarla Türk İslam Şehri kimliği kazandırılmıştır. Osmanlı döneminde de şehzadelerin sancağı olarak kullanılan kentin zengin bir kültürel geçmişi bulunmaktadır. Bunun günümüze bir yansıması olarak kabul edilebilecek UNESCO'nun "Somut olmayan Kültürel Miraslar" listesinde yer alan Mesir Macunu Festivali 5 asırdır sürdürülen bir gelenektir.

Kültürel geçmiş açısından zengin olan ve bu zenginlikleri günümüze kadar taşıyan Manisa kenti, tarihi çekirdeği içerisinde Çeşnigir Cami, Cumhuriyet Hamamı, Rum Mehmet Paşa Bedesteni, Çarşı Mescidi, Kurşunlu Han, Hatuniye Sıbyan Mektebi, Hatuniye Camii gibi tarihi açıdan önem taşıyan birçok tescilli yapı bulunmaktadır. Şekil 2.3'te kent içerisindeki sit alanları ve tescilli kültür varlıkları sunulmuştur.



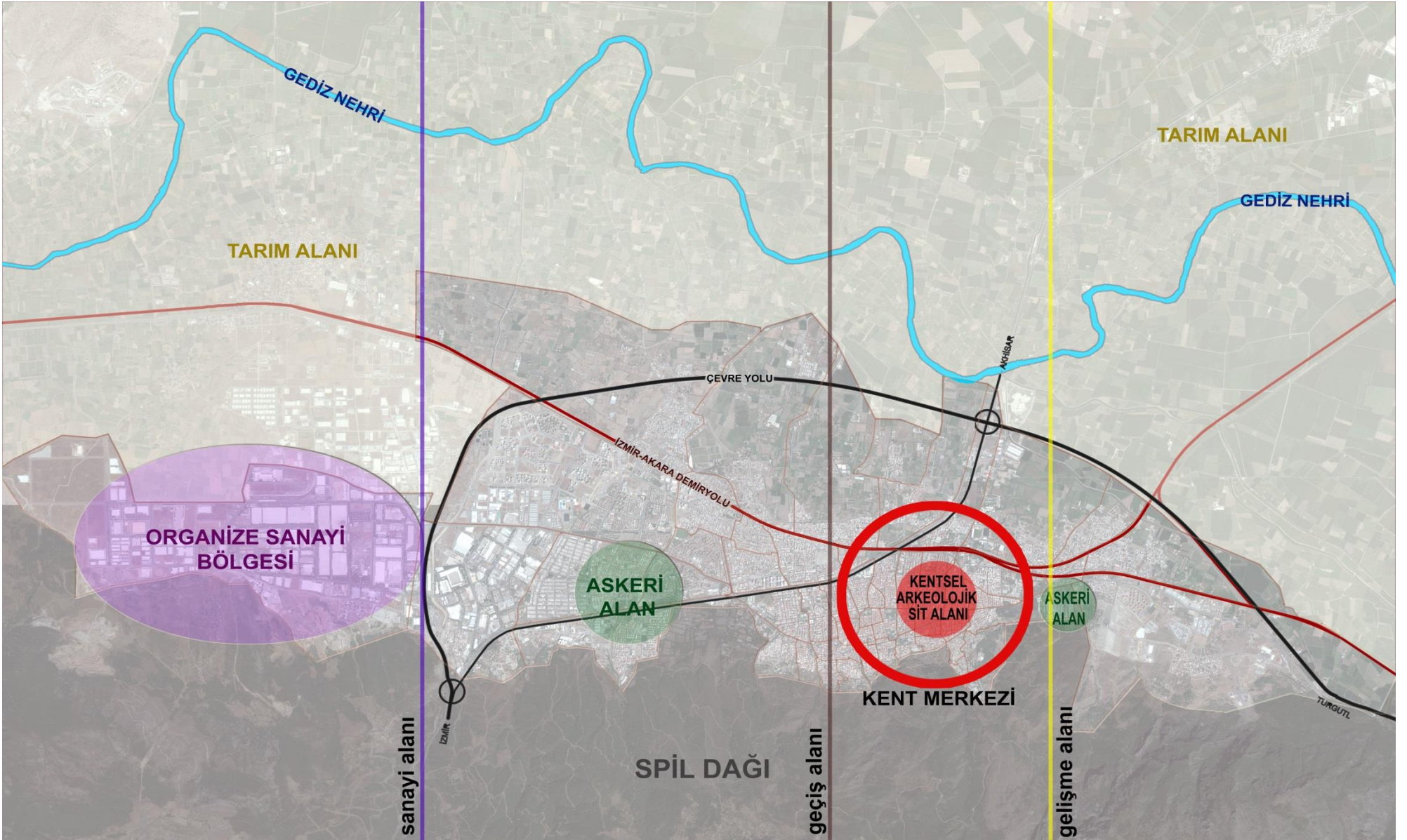
Şekil 2.3: Merkezdeki Sit Alanları ve Tescilli Yapılar

2.3 Kent Estetiği – Kent İmajı

Bu başlık altında kentin karakterini oluşturan, kent merkezi, koruma alanları, doğal ve yapay eşikler gösterilmiş ve analiz edilmiştir. Bununla birlikte kentin gelişimi için önem taşıyan ve kentsel gelişimin yönlenmesini sağlayan odaklar görsel olarak sunulmuştur.

Kentsel yerleşik alanın kuzeyinde tarım alanları ve Gediz Nehri, batısında organize sanayi bölgesi, güneyinde ise Spil Dağı ve Spil Dağı Milli Parkı bulunmaktadır. Kent merkezinde kentsel sit ve arkeolojik sit alanları yer almaktadır. Kentin merkezinden geçen bir demiryolu hattı ve çeperinden geçen bir çevre yolu bulunmaktadır.

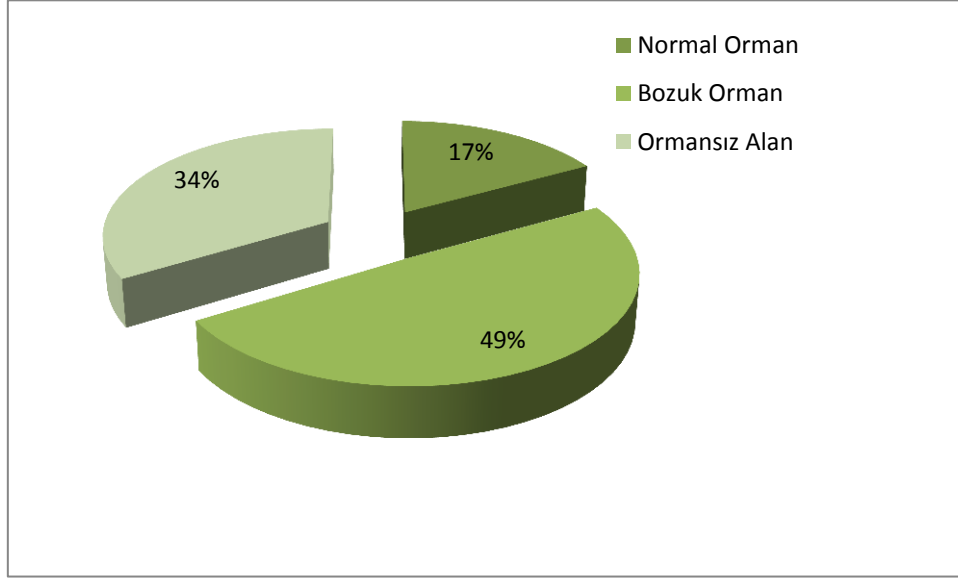
Kentin kuzeyi, güneyi ve batısı doğal ve yapay eşiklerle sınırlandırılmıştır. Bu nedenle kent için tek gelişim yönünün doğu olduğu görölmektedir. Çalışmada kent 4 farklı alana bölünmüş ve bu alanlar batıdan doğuya; doğru sanayi alanı, geçiş alanı, kent merkezi ve gelişme alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 2.4: Kent Merkezi ve Odaklar

2.4 Bitki Örtüsü

İl bütününde orman varlığı incelendiğinde orman genel müdürlüğüne ait toplam 1.318.431 hektar bulunmaktadır. Bunlardan 270.504 hektarı normal orman olmakla birlikte, 264.145 hektarı bozuk orman, 783.781 hektarı ormansız alan, toplam ormanlık alan ise 534.649 hektardır.



Grafik 2.5: Manisa İl Bütünü Orman Varlığı

Akdeniz iklimi etkisi altında olduğundan dolayı il genelinde en çok bulunan ağaç türü kızılçamdır. Bunu maki türleri takip etmektedir. Ilıman iklimin soğuk kesimlerinde yetişen karaçamlar ise dağlık bölgelerde 850 metre yükseklikten sonra görülmeye başlanmaktadır. Bölgenin diğer bir yaygın ağaç türü ise meşe palamudu başta olmak üzere diğer meşe türleridir.

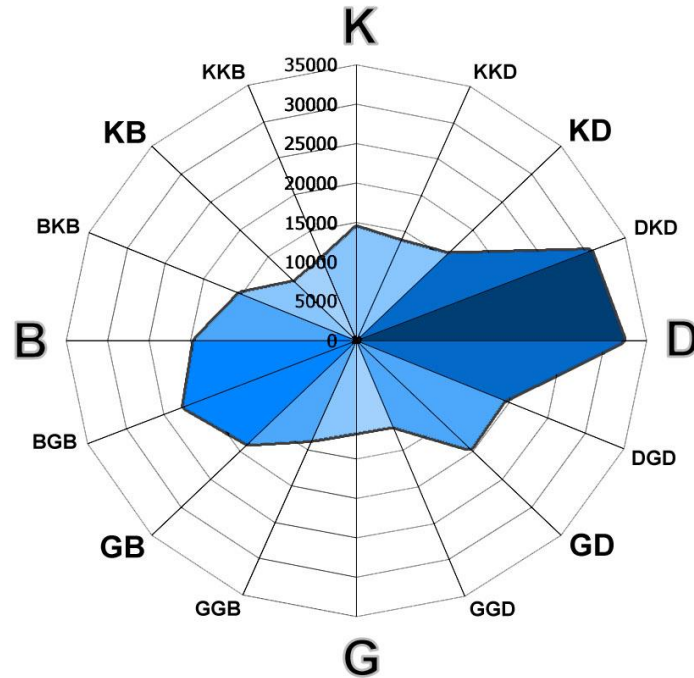
Manisa flora-fauna yönünden oldukça zengindir. Bu durum topografyasının çeşitliliğinin sonucu ortaya çıkmıştır. Alt bölgelerde ova bitkileri yer alırken; yükseklerle çıkıldıkça makiler ve alpin bitkileri görülmektedir. Osmanlı İmparatorluğunun bir dönemine adını veren Manisa laleleri Spil Dağı Milli Parkı'nda doğal olarak yetişmektedir. Ayrıca yaban atı, çakal, domuz, tilki, sansar, porsuk, keklik ve ötücü kuşlar bölgede yabani şekilde yaşayan hayvanlardır.

2.5 İklim, Yağış, Rüzgar

Ege kıyıları ile Manisa ili iklimi karşılaştırıldığında, Manisa'nın iklimi daha sert bir Akdeniz iklimi özelliği göstermektedir. İklim özelliklerine bakıldığında; yazlar sıcak ve kurak kışlar ılık ve yağışlı geçer. Dağlık olan kuzey ve kuzeydoğu bölgesinde yazlar serin ve kışlar soğuk, bahar ayları ise geçiş özelliği göstermektedir. Güneşlenme potansiyeli yüksektir.

Yıllık ortalama yağış ve sıcaklık grafiği incelendiğinde; yıllık ortalama yağış 706,4 mm'dir. Ortalama sıcaklık değeri ise 17.0 °C olarak hesaplanmıştır. Manisa ili sıcaklık artış trendine sahip olduğundan, ortalama sıcaklık değerleri her geçen yıl, bir önceki yıla göre artış göstermektedir.

Manisa'nın hakim rüzgar yönünü gösteren rüzgargülü yukarıdaki şekilde görülmektedir. İlin hakim rüzgar yönü Doğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hakim rüzgar yönü Doğu-Kuzeydoğudur. Ortalama rüzgar hızı 1,9 m/s'dir.



Şekil 2.6: Manisa Hakim Rüzgar Yönünü Gösteren Rüzgargülü

2.6 Jeolojik Durum, Deprem, Dereler, Taşkın Durumu

Bu bölümde Manisa il bütünündeki jeolojik yapı durumu, deprem, dereler ve taşkın durumu incelenmiştir.

2.6.1 Jeolojik durum

Manisa jeolojik durumu ile ilgili bilgiler 28.09.2011 onay tarihli 'Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'ndan edinilmiştir. Buna göre;

“Manisa’da tüm jeolojik dönemlerde yapılanmış oluşumlara rastlanmıştır. İl alanının temeli I. Zaman (palezoik) yaşlı şistler, gnayslar ve kristalize kalkerler oluşturmaktadır. Bozdağ, Uysal dağı, Dibek dağı ve Demirci dağları bütünüyle I. Zaman serilerinden oluşmuştur. İl merkezinin çevresiyle Marmara Gölünün kuzey batısı, Çal dağı ve Akhisar’ın kuzey doğusu II. Zaman (mezozoik) yaşlı andezit, tuf gibi parçalanmış volkanik kayalarla masif kalker, kum taşı, konglomera ve mermer serileriyle örtülüdür. Bunlar bazı kesimlerde gruplar oluşturmaktadır. Gediz vadisinin kemerlerinde yani, Alaşehir, Salihli, Turgutlu ovalarının güneyinde Manisa ovasının doğusuna dek uzanan alanlarda III. Zaman (tersiyer) yaşlı lav ve tuf tabakalarıyla karışık kalker, mermer, konglomera, killi ya da jipsli kum taşı ve yer yer siltli, kumlu, çakıllı kayalara rastlanır. Gediz Nehrinin getirdiği alüvyon birimi, çakıl, kum, silt, kilden oluşan IV. Zaman (Kuvaterner) Manisa, Salihli, Alaşehir, Turgutlu, Sangöl bölgelerinde geniş yayılım gösterir. Manisa kent merkezinde hakim olan formasyonlar hakkında kısa bilgiler aşağıda verilmiştir.

DEDEDAĞ FORMASYONU (TRD): Gri beyaz renkli, bol çatlak ve kırıklı kireçtaşlarından oluşmaktadır. Kireçtaşları üzerinde gelişen toprak örtü kalınlığı 10 cm in altındadır. Kireçtaşlarının genel tabaka eğimleri 300-400 K'dir.

ANADAĞ FORMASYONU (KA): Gri-beyaz renkli kireçtaşlarından oluşmaktadır. Toprak örtü kalınlığı 10 cm in altındadır. Ana çatlak sistemleri K60D/450KB K30B/450GB konumundadır.

BELKAHVE FORMASYONU (Kb): Belkahve formasyonu gri, beyaz, kahverenkli olup, fliş topluluğu özelliğindedir. Arazide çakıltaşı, kumtaşı, şeyl, ardalanması

şeklinde görülmektedir. Allohton kireçtaşları içermektedir. Tabaka konumu Uncubozköy civarında K15B/350GB, çatlak sistemleri K-G/600B, K20B/300GB, K30B/450GB ve K60D/450KB ölçülmüştür. Toprak örtü kalınlığı 10-30 cm arasında değişmektedir. Belkahve formasyonunun volkanik üyesi (Kbv) Ağlayan Kaya (Niobe) çevresinde gözlenmiştir. Hakim litoloji kirli yeşil renkli, bol çatlaklı diyabazlar ile temsil edilmektedir. Bu birim içerisinde gelişen çatlak sistemleri K40B/300KD, K40D/350GD, K50D/450GD konumundadır.

MİYOSEN DETRİTİK (Tmd): Miyosen detritikleri, gri-bej-sarı renkli çakıltaşı, kumtaşı, silttaşı, kiltası ve killi kireçtaşı ardalananmasından oluşmaktadır. Yağcılar köyü kuzeyinde birimin tabaka konumları K15D/(25-450)GD olarak ölçülmüştür. Birimin çatlaklı seviyelerinde yapılan ölçümlerde D-B/850G, K50B/320GB bulunmuştur. Toprak örtüsü 10- 30 cm arasında değişmektedir.

VIŞNELİ FORMASYONU(Tmv): İnceleme alanı ve geniş çevresinde Vişneli formasyonu olarak adlandırılan birim; çakıltaşı-kumtaşı-kiltası ve killi kireçtaşlarından oluştuğu belirlenmiştir. Formasyonu oluşturan birimler; killi kireçtaşı, çakıltaşı ve kiltaslarından meydana gelmektedir. Birimler genelde kahverengi, yeşil renklerde laminalı bir yapı sunmaktadır. Kiltaslarının üst kesimlerinde killi kireçtaşı birimi görülmektedir.

NEOJEN VOLKANİT (Nv): Neojen volkanitler inceleme alanının batı bölümünde yaygın olarak görülmektedir. Gri-kahve-beyaz renk tonlarında andezit, aglomera, tüf ve tüfit litolojilerinden oluşmaktadır. Yağcılar köyü batısında birim aglomera, tüf ve tüfit ağırlıktadır. Burada gözlenen çatlak sistemleri K70B/700KD ve K60D/830GD yönlü gelişmiştir. Toprak örtü kalınlığı 10-30 cm arasındadır.

YAMAÇ MOLOZU (Qym): Yamaç molozu sahada Emlakdere köyü çevresinde gözlenmektedir. Boz-kızıl renkli, köşeli ve değişik boyuttaki tutturulmamış çakıllardan meydana gelmiştir. Yamaç molozu üzerinde yapılan bir sondajda birimin kalınlığının yaklaşık 50 m civarında olduğu gözlenmiştir. Toprak örtü kalınlığı 10-30 cm arasındadır.

TRAVERTEN (Qtr): Gürle köyü kuzeydoğusundaki yamaçlarda çok az yüzlek vermektedir. Kirli beyaz renkli, gözenekli olan birim, fay zonunda gelişmiştir. Toprak örtüsü 10 cm altındadır.

ALÜVYON (Qal): Manisa ilinin büyük bölümü alüvyondan oluşmaktadır. Genellikle gevşek ve tutturulmamış çakıl, kum, silt, kil ardalanması şeklinde görülür. Alüvyon karbonat kayalarıyla olan dokanağına yakın yerlerde yer yer tutturulmuş özelliktedir. Alüvyonda toprak oluşumu oldukça yaygın olup, 100 cm üzerinde kalınlık gösterir."

2.6.2 Deprem Durumu

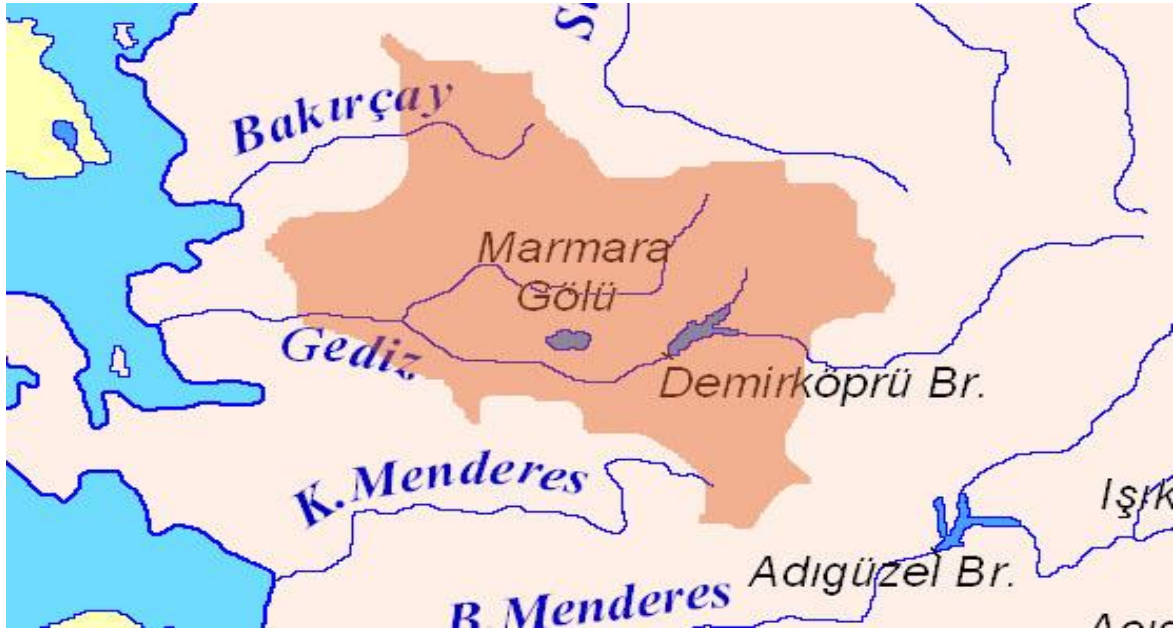
Manisa deprem durumu, Jeolojik ve Jeoteknik Durum Raporu'ndan ve Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün İzmir Yakın Çevresinin Diri Fayları Ve Deprem Potansiyelleri Rapor'undan edinilen bilgiler doğrultusunda incelenmiştir. *“Manisa ilinin tamamı birinci derece deprem bölgesi olmakla birlikte, il içerisindeki bilinen en büyük fay Manisa Ovası ve Spil dağını sınırlayan faydır (Manisa Fayı). Bu fay batıda Gürle köyü ile Manisa arasında doğu-batı istikametinde; Manisa'nın doğusunda Manisa-Turgutlu karayolu boyunca KB-GD istikametinde uzanmaktadır. Gediz grabenini oluşturan ve sisteminin devamı olan bu fay olası aktif özellik taşımaktadır. Fayın güney kesiminde eğimin yüksek olmasından kaynaklanan değişik boyutta pek çok heyelan gözlenmektedir.*

Manisa İli yine, Bakırçay Grabeni (Fay Hattı), Simav Grabeni, Küçük Menderes Grabeni arasında ve büyük bölümünde doğu-batı gidişli Manisa Gediz Grabeni içinde kalmaktadır. Bakırçay Grabeninde Soma, Manisa Gediz Grabeninde, Manisa Merkez, Turgutlu, Salihli, Alaşehir, Sarıgöl ilçeleri kalmaktadır. Kuvaterner yaşlı Kula volkanitlerinin volkan bacalarının daha güneyindeki Alaşehir-Salihli grabeninin uzanımına tamamen paralel olarak Kuzeybatı – Güneydoğu yönde sıralandıkları da saptanmıştır. “Gediz Grabeni” olarak da adlandırılan bu çöküntü havzasında, halen günümüzde de aktif faylarla aktivite süregelmektedir.”

2.6.3 Dereler ve Taşkın Durumu

Manisa ilinin en önemli akarsuyu Gediz Nehri ve kollarıdır. Karaçaç Deresi, Safran Çayı ve Gediz Nehri, Uncubuzköy ve Kazanlı deresi çalışma alanında bulunan doğal su kaynaklarıdır.

İnceleme alanında Karaçaç Deresi, Safran Çayı Uncubuzköy ve Kazanlı deresi arazinin kuzeydoğu sınırındaki Gediz Nehrine doğru akarlar. Gediz nehrinin yaz-kış akışı bulunmakta, diğer derelerin bulunmamaktadır. Çalışma alanında bulunan doğal su kaynaklarıdır. Derelerin akışı, güneyden kuzeye doğrudur.



Şekil 2.9: Görsel Değerler ve Bakı Noktaları

Manisa'da taşkın riski açısından alınmış herhangi bir karar yoktur. Çalışma alanı sınırları içerisinde, taşkın tehlikesi bulunmamaktadır.

2.7 Görsel Değerler

Manisa kent merkezinde yer alan görsel değerler ve bakı noktaları Şekil 2.10'da örneklenmiştir.



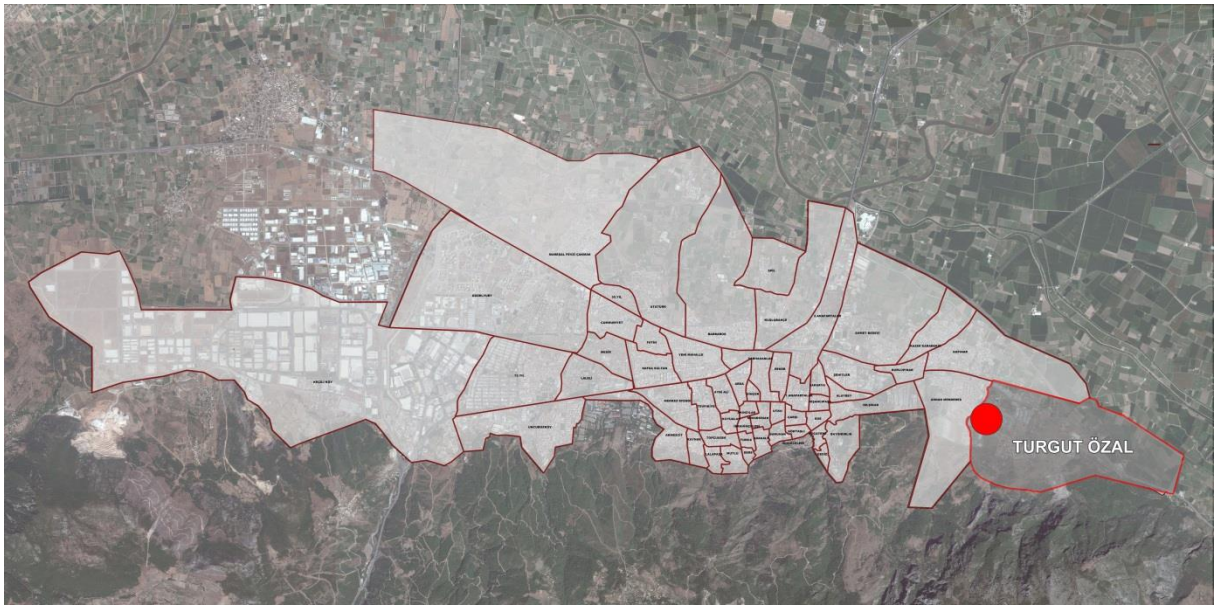
Şekil 2.10: Görsel Değerler ve Bakı Noktaları

3 ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE KENTSEL GELİŞİMİ

3.1 Konum

Çalışma alanı, Manisa ili, Yunus Emre ilçesi, Turgut Özal mahallesinin idari sınırları içerisinde bulunmaktadır. Turgut Özal Mahallesi kent merkezinin en doğusunda, çalışma alanı ise bu mahallenin batı sınırında yer almaktadır. Aşağıdaki haritada kent merkezinde bulunan mahallelerin sınırları ve planlama alanının bulunduğu mahalledeki konumu gösterilmiştir.

Şekil 3.1'de görüldüğü gibi çeperlerden Spil Dağı eteklerine, merkeze doğru yaklaştıkça mahalle sınırları küçülmektedir. Bu da Manisa kentinin yapılaşma sürecini ve yoğunluk artışı incelendiğinde kent merkezi algılanmaktadır.



Şekil 3.1: Turgut Özal Mahallesinin Manisa Kent Merkezindeki Mahalleler İçerisindeki Konumu ve Planlama Alanı

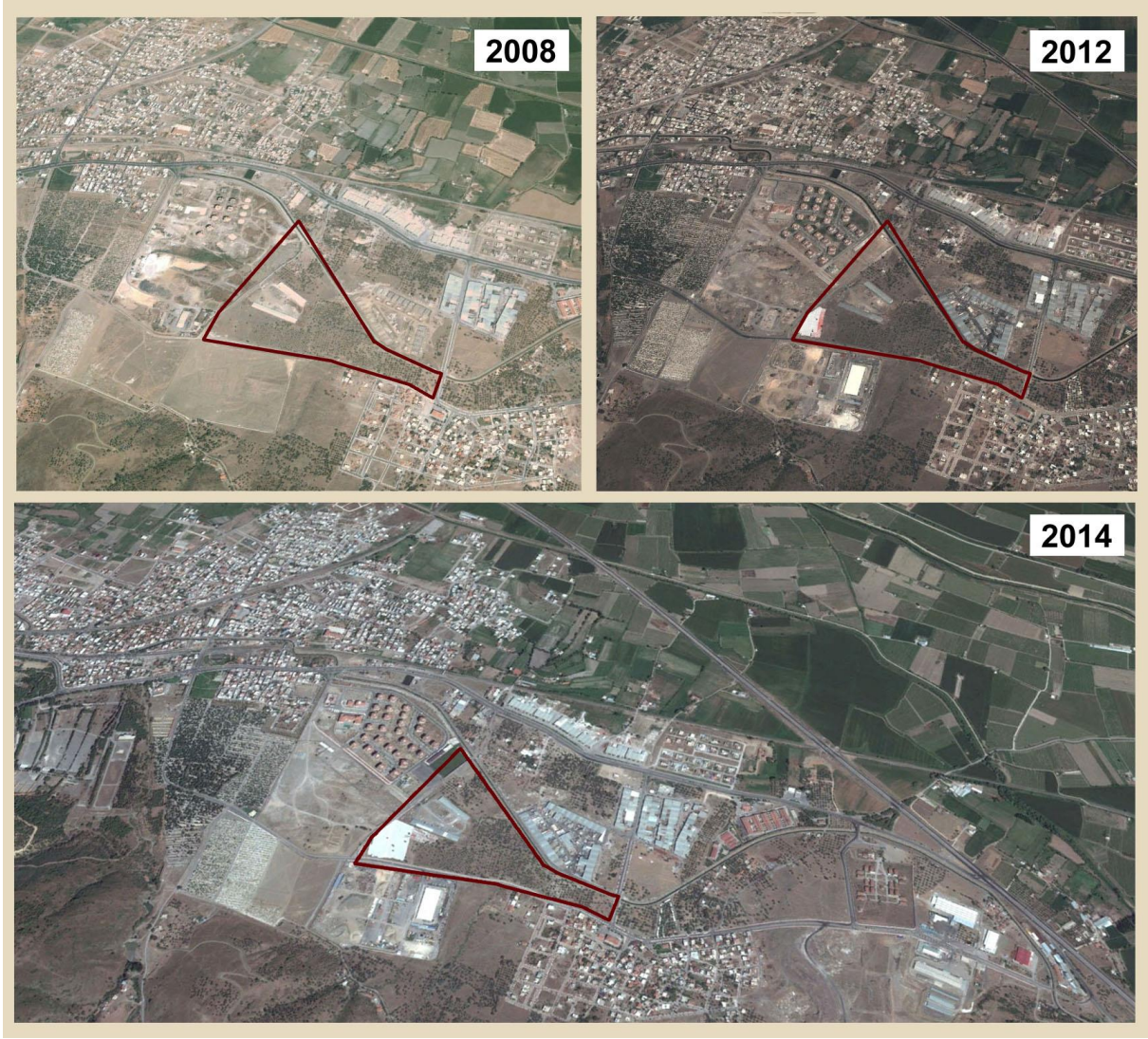
Şekil 3.2'de verilen şekilde hava fotoğrafında çalışma alan sınırı ve çevresi görsel olarak sunulmuştur. Görselden izlenebileceği üzere alanın kuzeybatısında Toki Konutları yer almaktadır. Güneyinde ise belediyeye ait şantiye alanı, kuzeydoğusunda küçük sanayi siteleri bulunmaktadır.



Şekil 3.2: Çalışma Alan Sınırı ve Çevresini Gösteren Hava Fotoğrafı

3.2 Kentsel Gelişim Süreci

Çalışma alanının tarihsel sürecine bakıldığında, içinde bulunduğu mahallenin 1994–2003 yılları arasında kent yayılımını doğu batı yönünde devam ettirmektedir. Yalnız şehrin kuzeye doğru yayılımı mevcut mahalleler dahilinde meydana gelmektedir. Bu dönemde batıda Yetmiş Beşinci Yıl, Güzelyurt, Hafsa Sultan, doğuda Adnan Menderes ve çalışma alanının yer aldığı Turgut Özal mahalleleri gelişmiştir. Şekil 3.3.'te çalışma alanının farklı yıllara ait hava fotoğrafları görsel olarak sunulmuştur. Görüldüğü üzere çalışma alanında ve çevresinde belirtilen yıllar arasında büyük bir değişim gözlenememektedir.



Şekil 3.3: Yıllara Göre Çalışma Alanını ve Çevresini Gösteren Hava Fotoğrafları

4 JEOLJİK DURUM VE YERLEŞİME UYGUNLUK

Doğal yapı analizleri kapsamında arazinin yerleşime uygunluğunu incelemek adına sırasıyla; eşyükselti analizi, eğim analizi, yöneliş analizi ve jeolojik yapı analizi yapılmıştır. Bunlara ek olarak alanın iklimi ve hakim rüzgar yönü incelenmiştir.

4.1 Jeolojik Durum

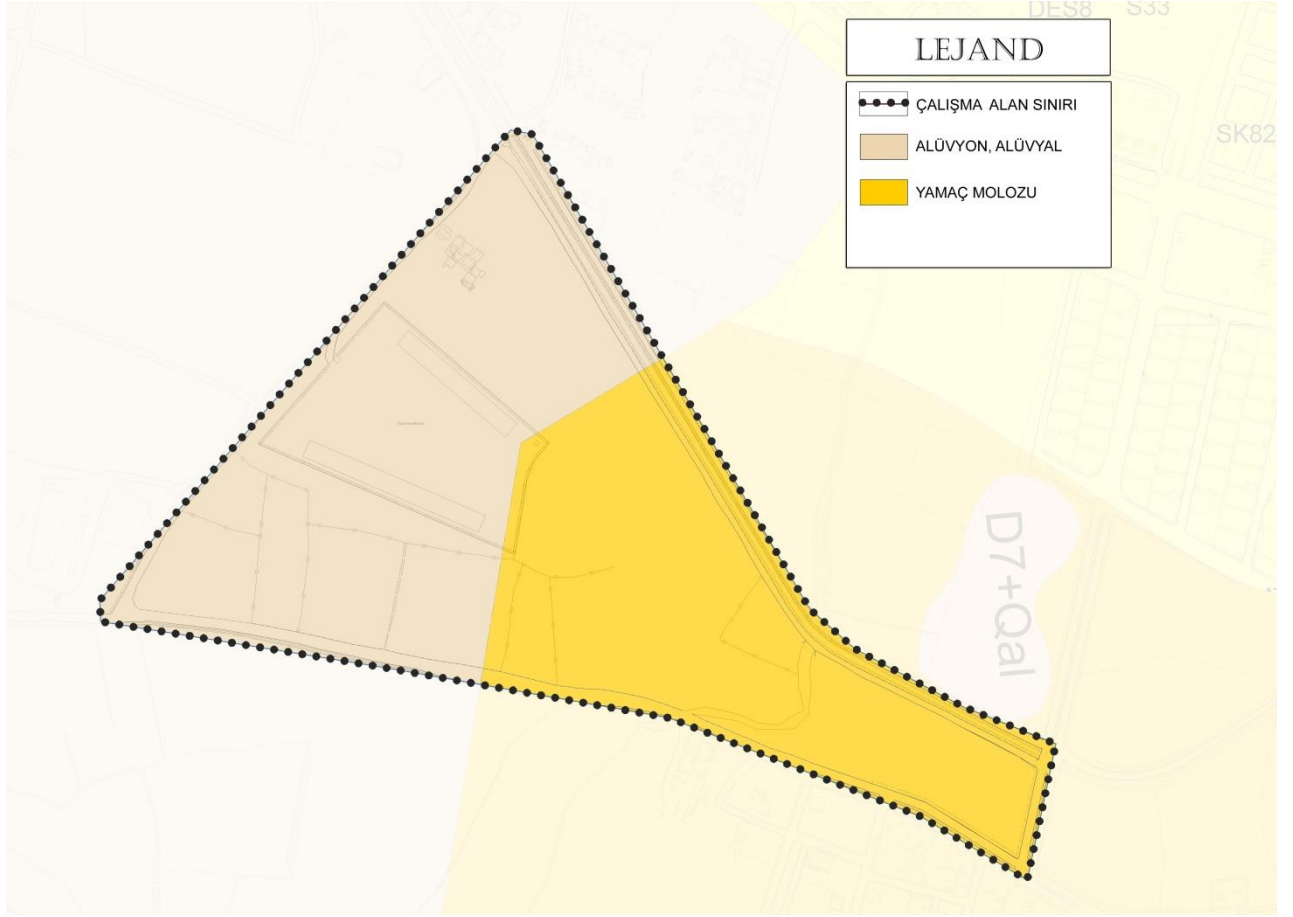
Çalışma alanında Kuvaterner grubuna ait alüvyon ve yamaç molozu olmak üzere iki çeşit jeolojik özellik bulunmaktadır.

Yamaç Molozu (Qym)

“Yamaç molozları, kireçtaşı parçaları ve çakıl taşlarından oluşmaktadır. Birim içerisinde breşlerde yer alır. Bunlar, yamaç molozlarının kalsit ve aragonit çimentoyla bağlanması sonucu gevşek şekilde tutturulmuştur. Litostratigrafik olarak adlanmaya gidilmeden 'yamaç molozu' adı altında incelenen birim genellikle yükseltelerin yamaçlarında yer alır. MTA birime, Kuaterner yamaç molozu, birikinti konisi, karasal çökel kaya olarak tanımlamıştır.

Alüvyon(Qal)

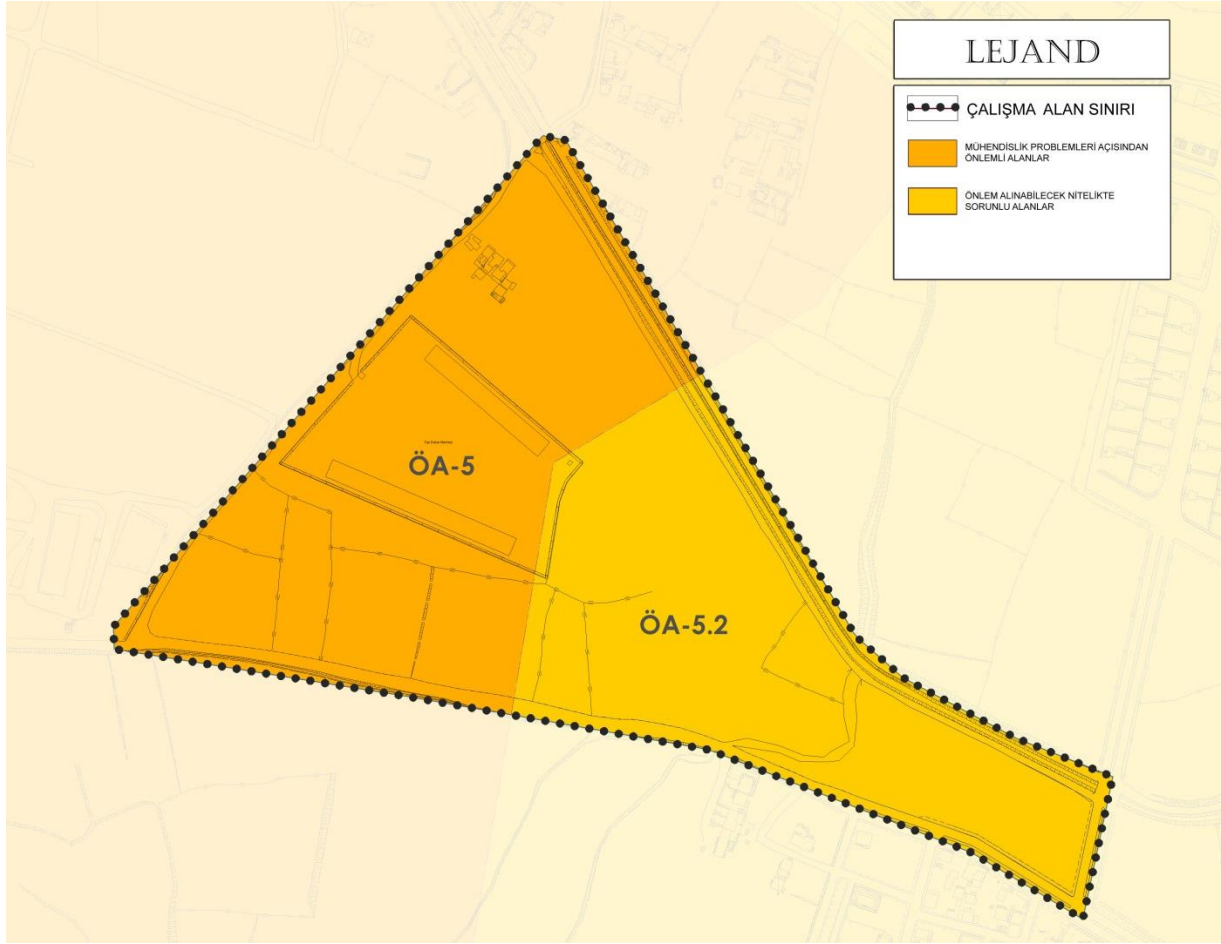
İnceleme alanının büyük bölümü alüvyondan oluşmaktadır. Tutturulmamış kil, silt, kum, çakıl ardalanması şeklindedir. Alüvyonda yaygın olarak gelişmiş olan toprak örtüsü kalınlığı 100 cm in üzerindedir. Kuvaterner birimler, çakıllı, kumlu, killi ve siltli seviyelerin yayılımından meydana gelirler. Silt kil ağırlıklıdır. MTA birime, Kuaterner alüvyon karasal çökel kaya olarak tanımlamıştır.”



Şekil 4.1: Jeolojik Durum

4.1.1 Yerleşime uygunluk

Çalışma alanı iki farklı jeolojik ve Jeoteknik rapor sınırına girmektedir. Bu nedenle Şekil 4.2'de iki ayrı onama tarihine ve etüt sınırına ilişkin bilgiler verilmiştir.



Şekil 4.2: Yerleşime Uygunluk

Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma
Açısından Sorunlu Alanlar

“İnceleme alanının kuzey ve orta bölgesinde alüvyon ve yamaç molozunun egemen olan zemin ortamlardan oluştuğu, topografik eğimin % 0 - 10 arasında değiştiği, yeraltı su seviyesinin 1.00 - 5.00 m. arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda yapılan oturma tahkiklerinde oturmaların kabul edilebilir sınırlar içinde kaldığı ancak 10.00 - 20.00 cm'ye varan oturmalarla da karşılaşılabileceği görülmüştür.

Bu alanlarda şişme potansiyeli çoğunlukla düşük, yer yer yüksek mertebelerde olduğu görülmüştür. Taşıma gücü hesaplarında taşıma gücünün yeterli olduğu seviyelerin yanı sıra düşük taşıma gücü değerlerinin varlığı da tespit edilmiştir.

Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında Temel ve Zemin Etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli görülmesi halinde belirlenecek önlemler, zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Heterojen yapıya sahip alüvyon ve yamaç molozu birimlerinde farklı oturmalara karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.

Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinad yapılarıyla desteklenmelidir. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularını ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır."

Önlemleri Alan 5 (ÖA - 5): Mühendislik Problemleri Açısından Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb. Önlem Alınabilecek Alanlar

"Bu alanlar topografik eğimin %0 - %10 derece arasında olduğu, inceleme alanını Kuvaterner yası en genç birim olan Alüvyonlara ait (kötü boylamlı, blok çakıl, kum, silt ve kil boyutlu taneler) birimleri teskil ettiği alanı kapsar. Laboratuar verilerinden gözlenebileceği gibi birleşik zemin sınıflamasına göre CL-SC-SM-GC-GM-GW-GP türü siltli, çakıllı, kumlu, kil ağırlıklı olarak bulunmakta olup, zemin heterojen bir yapıya sahip olmasından dolayı olası mühendislik problemlerinin (oturma, şişme, taşıma gücü) gözlenebileceği önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu nedenle inceleme alanında yapılacak parsel bazı zemin etütleri taşıma gücü, şişme, oturma vb. mühendislik parametrelerinin ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir. Zemin koşullarından kaynaklanabilecek taşıma gücü, şişme ve farklı oturma problemleri gibi mühendislik problemleri çıkması durumunda gerekli zemin iyileştirmeleri (mühendislik dolgusu, çimento enjeksiyonu, fore kazık, jet-groud, taş kolon vb. yöntemler) projelendirilerek olası jeoteknik problemler önlenmelidir.

Proje alanında, Alüvyon çökelleri üzerinde yer alan 0,50 m kalınlığındaki bitkisel toprak kaldırılmalı ve Bina temel oturumu bundan sonra projelendirilmelidir.

Yüzeysel suların drene edilmesi hususunda gereken tüm önlemler alınmalı ve uygun çevre drenajı mutlaka yapılmalıdır.

Yapılaşma öncesi temellerin homojen birimler üzerine oturtulmasına dikkat edilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken yapılar için uygun temel tipleri seçilmelidir. Göçmeye karşı emniyet alınması, temel zeminini ileride etkileyecek olan yükten daha fazla bir yüke maruz bırakılmaması gerekmektedir.

İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre I. Derece deprem bölgesinde yer aldığından Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır. "

5 FİZİKİ YAPI ANALİZLERİ

Fiziki yapı analizleri kapsamında, çalışma alanında bulunan yapıların özelliklerinin incelendiği fiziki yapı analizleri, alana ve alan içi ulaşım ve bölgeye hizmet olarak sunulan teknik alt yapı, son olarak da mevcut yerleşme dokusunu ve mülkiyet sahipliğini göstermek amacıyla doku analizi ve mülkiyet analizi yapılmıştır.

5.1 Fiziki Yapı Özellikleri

Fiziki yapı özellikleri incelenirken öncelikle arazinin fonksiyonel anlamda nasıl kullanıldığı incelenmiş daha sonra da yapıların fonksiyonlarına göre dağılımı analiz edilmiştir. Yapıların kat adetleri, taban oturum oranları (TAKS) ve bu iki analizin bir sentezi sayılabilecek KAKS analizi yapılmış ve değerler incelenmiştir. Yapıların mevcut durumları ve yapım cinsi analizleri de yer almaktadır.

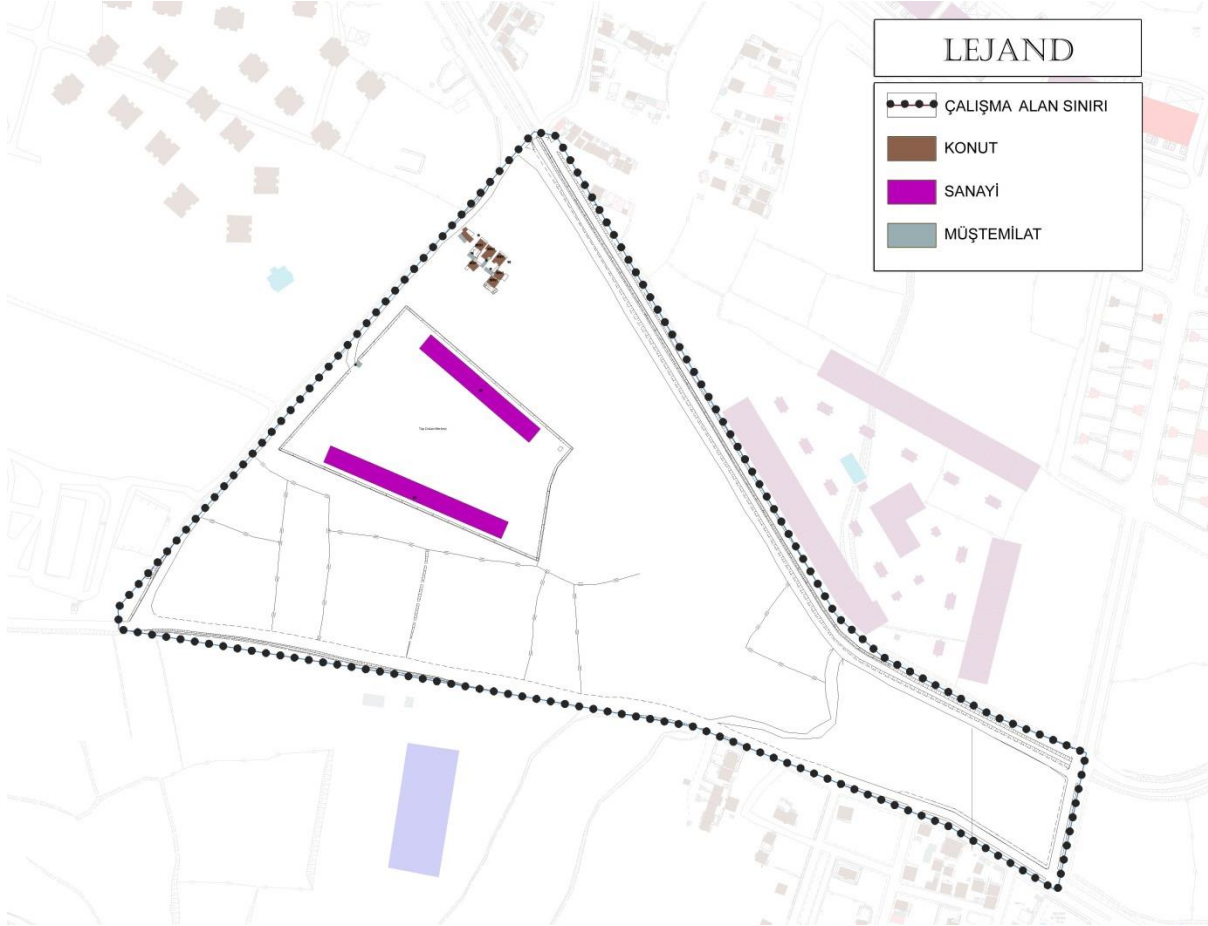
5.1.1 Arazi Kullanımı ve Yapıların Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

Çalışma alanının arazi kullanımı aşağıda görsel olarak sunulmuştur (bkz: Şekil 5.1). Çalışma alanının çevresine bakıldığında; Kuzeydoğusunda işlevini yitirmiş bir su kanalı ve su kanalının üst tarafında ise küçük sanayi sitesi yer almaktadır. Kuzeybatısında Manisa Toki Konutları yer almaktadır. Güneyinde ise belediyeye ait şantiye alanı bulunmaktadır. Alanda yer alan yapıların arazi kullanımı Tablo 1'deki gibidir.

Tablo 1: Arazi Kullanım

FONKSİYON	ADET	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT	6	405	8.48
MÜŞTEMİLAT	5	101	2.11
SANAYİ	2	4272	89.41
TOPLAM	13	4778	100.00

Alanda bulunan yapıların fonksiyonları incelendiğinde; 6 adet konut, 2 adet t p dolum merkezine ait sanayi yapısı yer almaktadır.

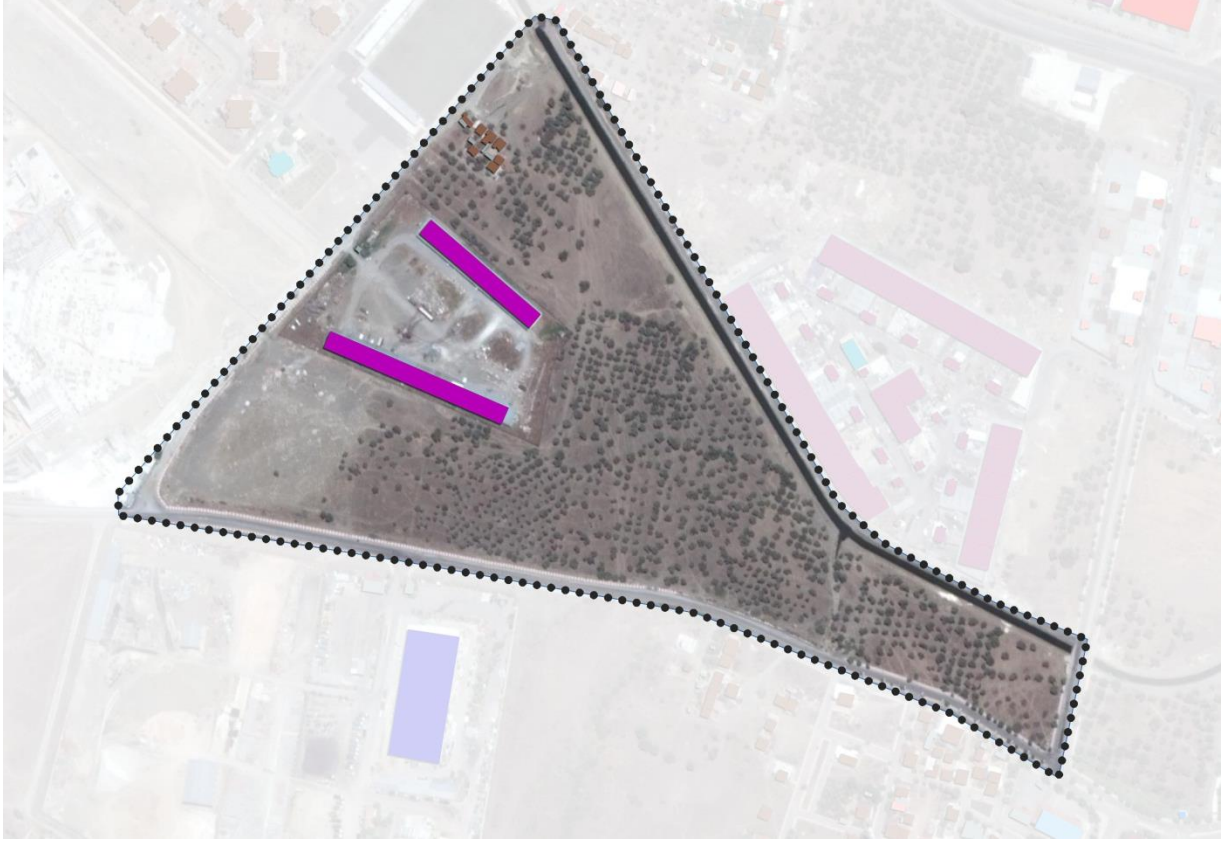


Şekil 5.1: Arazi Kullanım

Çalışma alanında yapılaőmıő   gelerin analizi yapılırken, fizik mekanın incelenmesi adına dört deėiőken göz önünde tutulmuőtur. Bunlar yapıların fonksiyonları, kat adetleri, yapım cinsleri ve bina niteliğidir. Bu analizler yapılırken müştemilat yapılar dahil edilmemiőtir.

5.2 Doku Analizi

Doku analizi mevcut durum ve mer'i plan olmak üzere iki şekilde incelenmiştir. Uydu fotoğrafı üzerinde görsel olarak sunulmuştur.



Şekil 5.2: Mevcut Doku Analizi

Alanda 8 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 2 adet sanayi yapısı LPG tüp dolum tesisi olarak kullanılmaktadır. 6 adet tek katlı konut, 2 adet tek katlı sanayi yapısı bulunmaktadır. Toplam hane sayısı 6'dır.

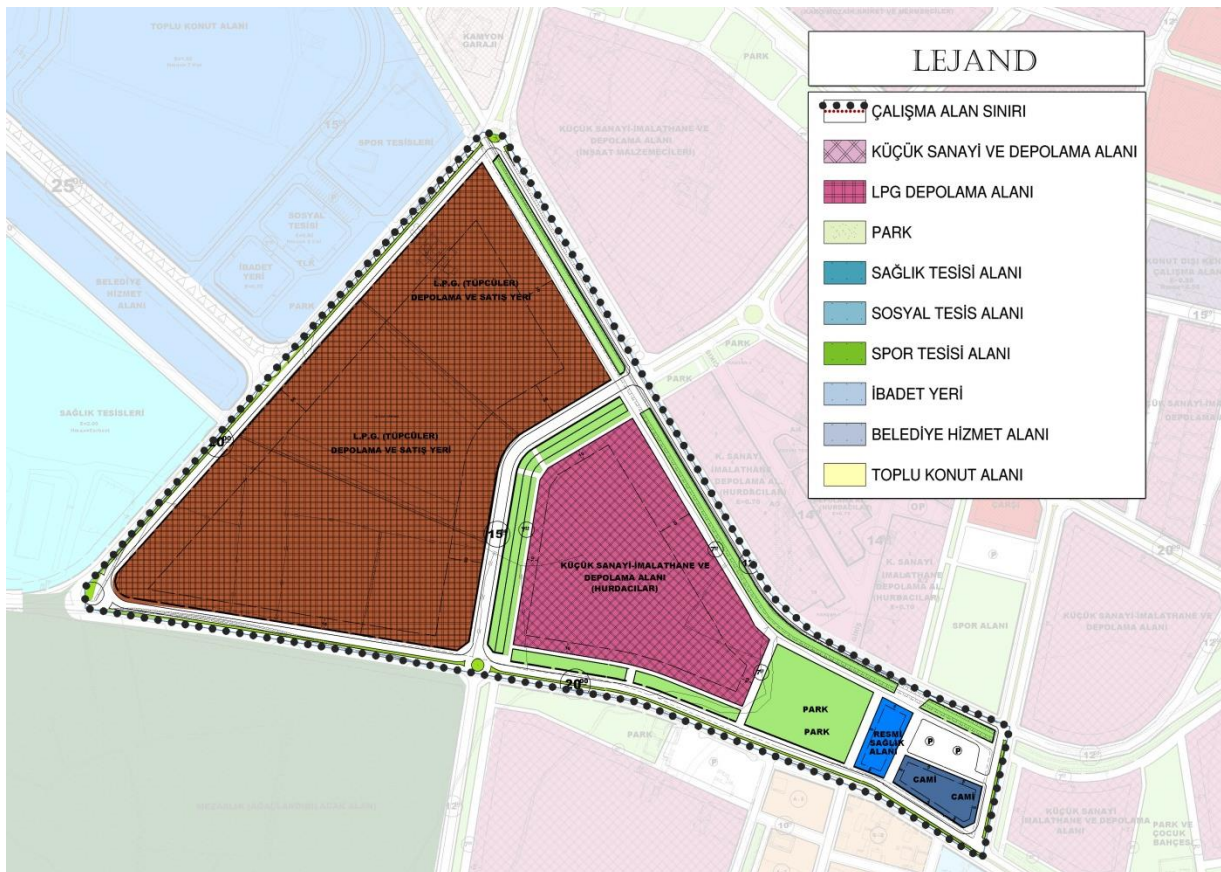


Şekil 5.3: Mer'i Plan

Mer'i plan ve mevcut durum karşılaştırıldığında; planda konut fonksiyonu için ayrılmış bir alan bulunmamasına karşın, çalışma alanında 6 adet 1 katlı yığma yapı bulunmaktadır.

6 ÖNCEKİ PLAN KARARLARI - UYGULAMASI – ETKİNLİĞİ

Çalışma alanı ve çevresinin mer'î plandaki durumu aşağıdaki görselde sunulmuştur. Alanın kuzeydoğusunda küçük sanayi ve depolama alanları, kuzeybatısında toplu konut alanı ve spor tesisi, ibadet alanı, sosyal tesis alanı gibi donatı alanları, güneyinde ise ağaçlandırılacak alan (mezarlık), küçük sanayi ve depolama alanı ve konut alanları yer almaktadır.



Şekil 6.1: Mer'i Plan

Planda çalışma alanı sınırları içinde 5 adet fonksiyon bulunmaktadır. Alanın % 46'sını tüp dolum tesisi, %17'sini küçük sanayi ve depolama alanı, % 10'unu parklar oluşturmaktadır. Fonksiyonların dağılımını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo 2: Mer'i Plan Fonksiyon Dağılımı

FONKSİYON	ADET	ALAN(m2)	ORAN(%)
KSANAYIDEPOLAMA	1	32156.08	17.29
TÜPDOLUMDEPOLAMA	1	86693.55	46.61
PARK	9	20109.88	10.81
RESMİ	1	1912.94	1.03
DİNİTESİS	1	2599.15	1.40
YOLLAR		42529	22.87
TOPLAM		186000	100.00

Planın uygulaması ve etkinliği açısından incelendiğinde, plan kararı olarak LPG tüp dolumu ve satışı, küçük sanayi ve depolama alanı olarak fonksiyonlar belirlenmiştir. Ancak bu plan kararları alanın sosyal ve fiziki yapısıyla uyum göstermemesi nedeniyle çoğunlukla uygulanamamıştır.

7 KURUM GÖRÜŞLERİ

Bu bölümde kurumlardan gelen görüşler bulunmaktadır.

 **T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü**

Sayı : 40763783/251 1329 88 Tsm 205 .../04/2015

Konu: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik
Etüt Raporu Hazırlanması Hk.

MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama ve Harita Şube Müdürlüğüne)

İlgil: 04.03.2015 tarih ve 390 sayılı yazınız;

İlgi yazıda; Manisa İli Şehzadeler İlçesi, Turgut Özal Mahallesi, tapunun 3391 ada, 1 parsel ve 3274 ada, 1-2-3 ve 4 parseller üzerinde "1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" yapılması planlanmakta olup, bu parselin Afete Maruz Bölgede kalıp kalmadığının bildirilmesi istenilmektedir.

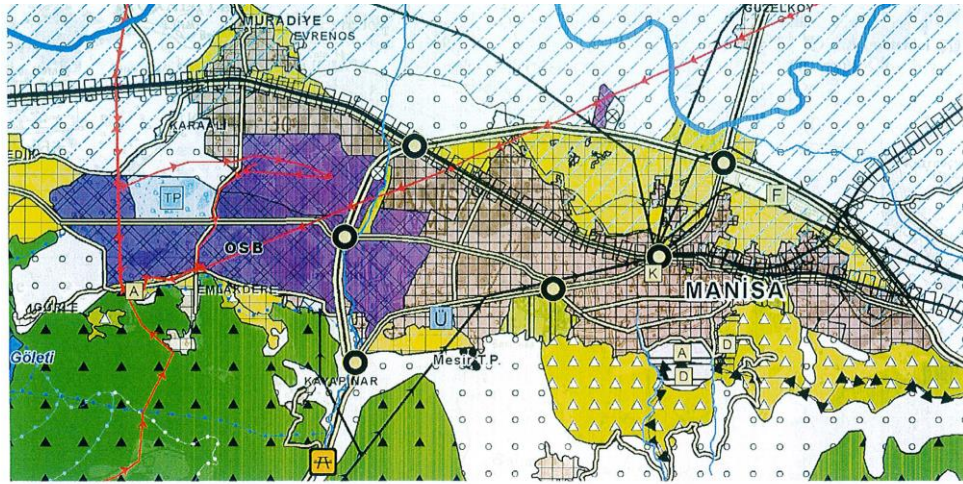
Söz konusu yer ile ilgili dosyasında yapılan incelemelerde; 7269 sayılı Afet Kanunu gereğince Bakanlar Kurulu tarafından alınan Afete Maruz Bölge Kararı'na rastlanılmamıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Bekir ŞEN
İl Afet ve Acil Durum Müdürü

Ayn: Ali Mah. Mimar Sinan Bulv. 55/A 45020 MANİSA Tel:0236 231 12 20-232 00 60 Faks:0236 232 28 42

Şekil 7.1: İl Afet Acil Durum Müdürlüğü



SINIRLAR

İDARI SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- 00000 BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRI
- 00000 BELEDİYE SINIRI
- 00000 ÖZEL PROJE ALANI SINIRI
- PLANLAMA SINIRLARI
- 00000 PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

- 00000 KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ/TURİZM MERKEZİ
- 00000 ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
- 00000 MİLLİ PARK
- 00000 TABİAT PARKI/ TABİAT KÖRUMA ALANI

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞME ALANLARI

- 00000 KENTSEL YERLEŞİK ALAN
- 00000 KENTSEL GELİŞME ALANI
- 00000 KIRSAL YERLEŞME ALANI

ÇALIŞMA ALANLARI

- 00000 BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI
- 00000 SANAYİ ALANI
- 00000 ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- 00000 SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI
- 00000 DEPOLAMA ALANI
- 00000 SERBEST BÖLGE
- 00000 LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI
- 00000 TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI
- 00000 ORGANİZE ÇİÇEKÇİLİK BÖLGESİ

TURİZM ALANLARI

- 00000 TURİZM TESİS ALANI
- 00000 TERGİHLİ KULLANIM ALANI
- 00000 GÜNÜBİRLİK ALAN
- 00000 KIŞ TURİZMİ
- 00000 TERMAL TURİZM
- 00000 GOLF
- 00000 KAMPİNG

BÜYÜK AÇIK ALAN KULLANIMLARI

- 00000 ÜNİVERSİTE ALANI
- 00000 TEKNO PARK ALANI
- 00000 BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN
- 00000 FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI
- 00000 BÖLGESEL / KENTSEL SPOR ALANI

GÖSTERİM

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI

- 00000 TARIM ARAZİSİ
- 00000 ÇAYIR-MERA
- 00000 SULAMA ALANI
- 00000 TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ
- 00000 SAKIZ AĞACI GELİŞTİRME BÖLGESİ

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI

- 00000 ORMAN ALANI
- 00000 AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- 00000 MESİRE ALANI
- 00000 ASKERİ ALAN
- 00000 ASKERİ YASAK BÖLGE
- 00000 MADEN ÇIKARIM ALANI
- 00000 TUZLA ALANI

KORUMA ALANLARI

SİT ALANLARI

- 00000 DOĞAL SİT ALANI
- 00000 TARİHİ SİT ALANI
- 00000 KENTSEL SİT ALANI
- 00000 2. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 00000 KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 00000 DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT
- 00000 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI

- 00000 İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI SINIRI
- 00000 İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- 00000 İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- 00000 İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

- 00000 KAYALIK TAŞLIK ALAN
- 00000 SAZLIK BATAKLIK ALAN
- 00000 PLAJ-KUMSAL
- 00000 JEOLÖJİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE KORUNACAK ALAN

KORUMA STATÜSÜNE SAHİP DİĞER ALANLAR

- 00000 YABAN HAYATI KORUMA/GELİŞTİRME ALANI
- 00000 AKDENİZ FOKU YAŞAM ALANLARI

- 00000 SULAK ALAN KORUMA BÖLGE SINIRI
- 00000 SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI
- 00000 SULAK ALAN MUTLAK KORUMA BÖLGE SINIRI
- 00000 SULAK ALAN EKOLÖJİK ETKİLENME BÖLGE SINIRI

ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- 00000 OTOYOL - EKSPRES YOL
- 00000 BİRİNCİ DERECE YOL
- 00000 İKİNCİ DERECE YOL
- 00000 ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

DEMİRYOLLARI

- 00000 DEMİRYOLU - RAYLI SİSTEM

DENİZYOLLARI VE KİYİ YAPILARI

- 00000 LİMAN / LİMAN GERİ SAHAŞI
- 00000 TERSANE
- 00000 BALIKÇI BARINAĞI / YAT LİMANI

HAVA YOLLARI

- 00000 HAVA ALANI/ HAVA LİMANI
- 00000 MANİA SINIRI

ENERJİ - SULAMA

- 00000 BARAJ
- 00000 TERMİK SANTRAL
- 00000 ENERJİ YATIRIM BÖLGESİ
- 00000 ENERJİ İLETİM HATTI
- 00000 DOĞALGAZ BORU HATTI

SU YÜZEYLERİ

- 00000 DENİZ
- 00000 GÖL / GÖLET
- 00000 NEHIR / DERE

ATIK VE ARITMA TESİSLERİ

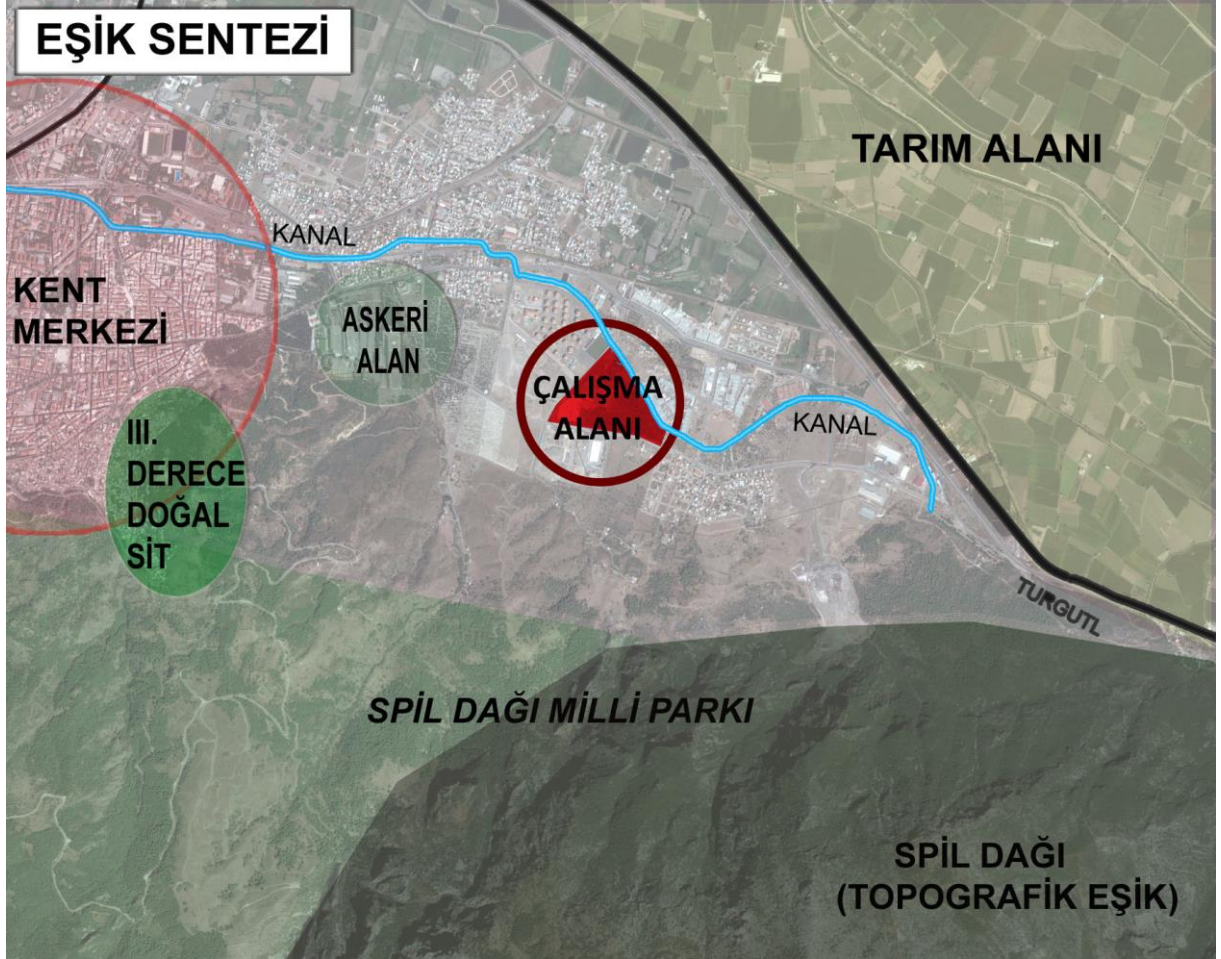
- 00000 KATI ATIK BERTARAF VE GERİ KAZANIM TESİSİ
- 00000 TEHLİKELİ ATIK BERTARAF TESİSİ
- 00000 CÜRUF DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM ALANI
- 00000 ARITMA TESİSİ

1/100.000

Şekil 7.2: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – Manisa kent merkezi

8 EŞİK SENTEZİ

Çalışma alanı ve çevresindeki doğal ve yapay eşikler belirlenerek eşik sentezi oluşturulmuştur.

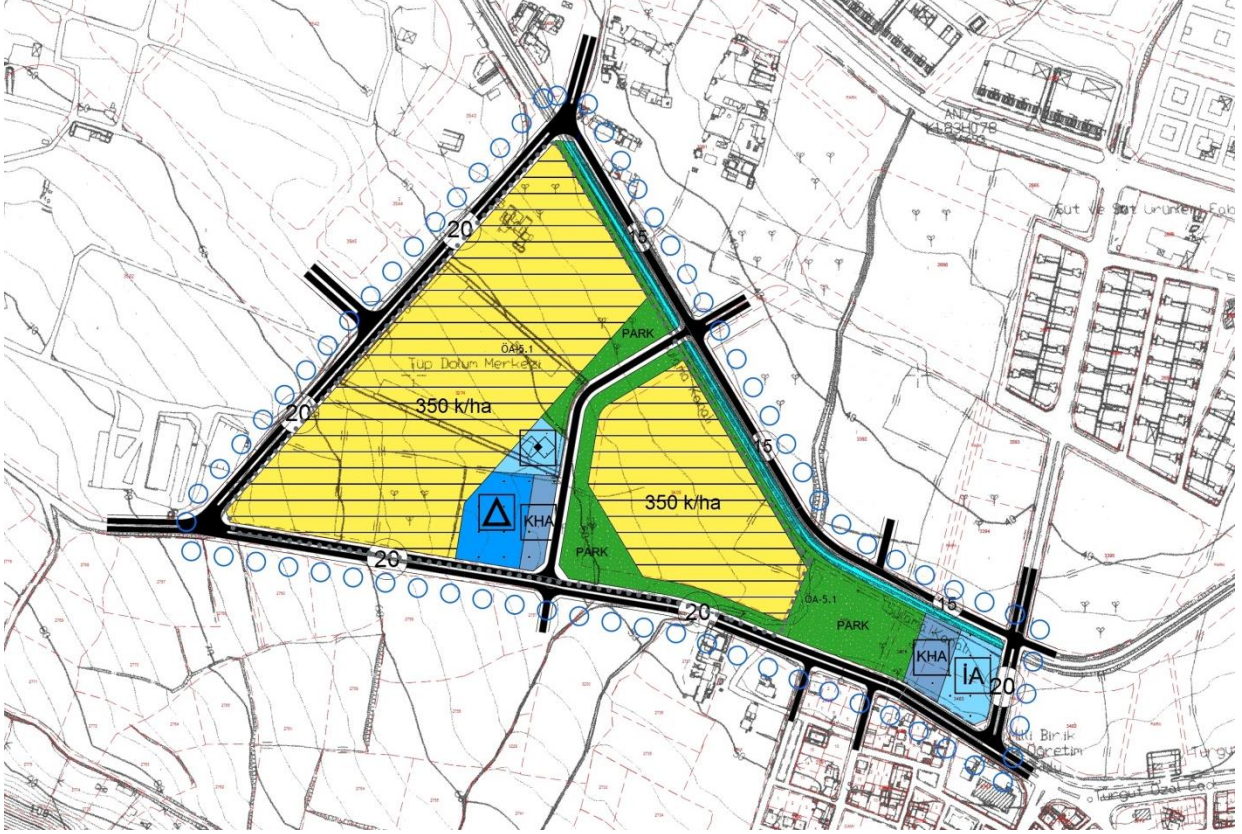


şekil 8.1: Eşik Sentezi

Alanın batısında kent merkezi, doğal sit alanı ve askeri alan bulunmaktadır. Kuzeydoğusunda tarım alanları ve çevre yolu yer alırken güneyinde Spil Dağı ve Spil Dağı Milli Parkı yer almaktadır. Çalışma alanının kuzey sınırını belirleyen su kanalı alanın en önemli yapay eőięidir.

9 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

Revizyon nazım imar planında taşıt yolları ile çevrili bir alan tanımlanmış, gelişme konut alanları ve gelecek nüfusun ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak donatı alanları ile tamamlanmıştır.

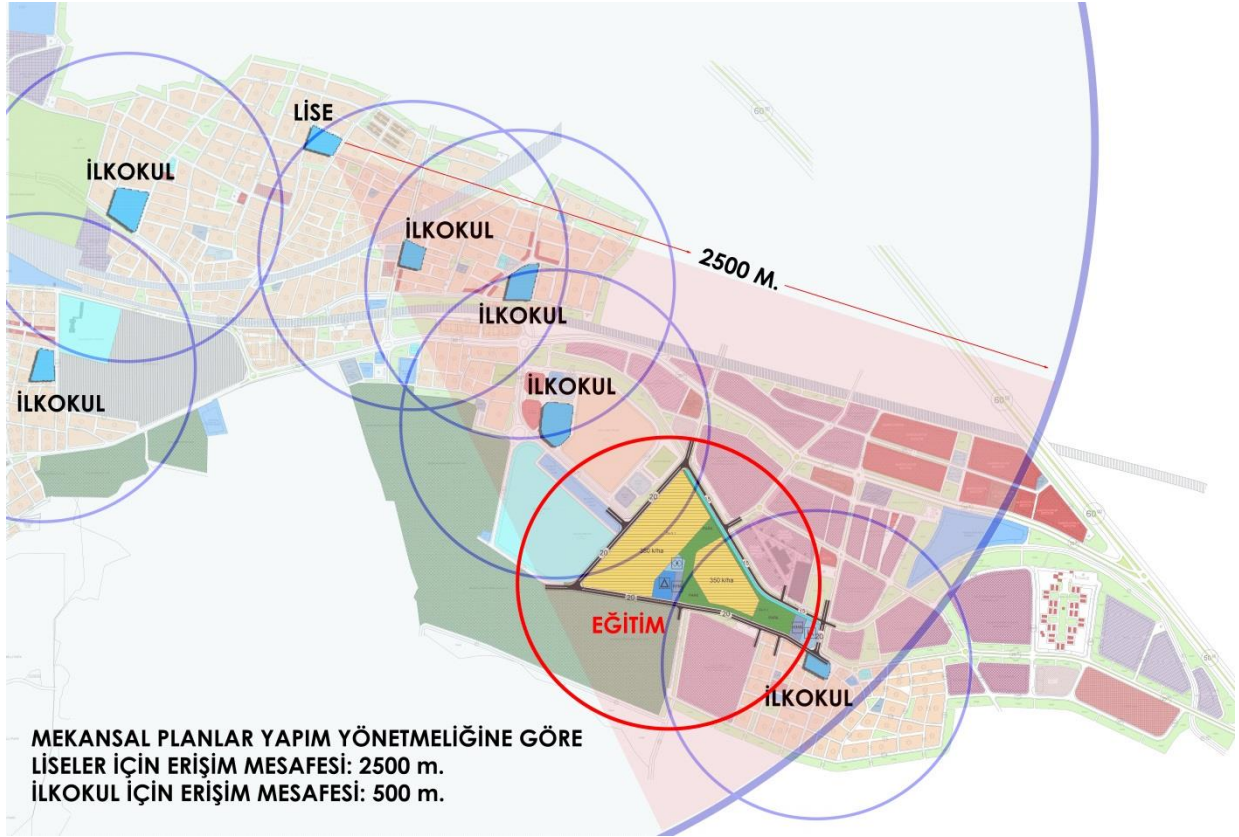


Şekil 9.1: 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

350 kişi/ha yoğunlukta gelişme konut alanına gelen nüfus ise 3660 kişidir. Bu nüfusun ihtiyacını karşılama üzere kişi başı 1.50 m² olmak üzere 5496 m² eğitim alanı, kişi başı 1.05 m² olmak üzere 3836 m² ibadet alanı ve aşağıdaki tablodaki diğer donatı standartları sağlanmıştır.

Tablo 3 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı

FONKSİYON	ALANLAR (m2)	ORAN (%)	KİŞİ BAŞI m2
DERE	6117.43	3.29	1.67
EĞİTİM	5496.2	2.95	1.5
İBADET ALANI	3836.13	2.06	1.05
KAMU HİZMET ALANI	5092.46	2.74	1.39
YÜKSEK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	104605.49	56.24	28.58
PARK	31393.45	16.88	8.58
YOL	5946.74	3.20	1.62
SOSYAL TESİS	2399.35	1.29	0.66
YOL	21113	11.35	
PLANLAMA ALANI	186000	100.00	



Şekil 9.2: Meri Plana Göre Eğitim Alanlarının Erişim Mesafeleri

Alanda meri planda bulunan konut alanlarına hizmet veren ilkököl ve lise eğitim tesislerine ek olarak, yeni planlanan alandaki nüfusa ve mevcut nüfusa da hizmet edecek bir eğitim tesis alanı daha eklenerek 500 m'lik erişim mesafesinde eğitim tesis alanlarının çözülmesi amaçlanmıştır.

9.1 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN KAPSAMINDA;

- 3194 SAYILI “İMAR KANUNU”,
- 5216 SAYILI “BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU”,VE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3. PARSEL ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA GEREKLİ GÖRÜLEN ÖNLEMLER ALINARAK DEPREM YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ZEMİN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ BÖLÜMÜNDE BELİRLENEN ESASLARA UYGUN HAZIRLANACAKTIR.

1.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMAYA YAPILACAKTIR.

1.5. YEŞİL ALAN, PARK, YOL, EĞİTİM TESİS ALANI, SAĞLIK, KÜLTÜR VB. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İMAR DURUMU ALINAMAZ, RUHSAT VERİLEMEZ.

1.6. DAHA ÖNCE 18.MADDE UYGULAMASI GÖRMÜŞ ALANLARDA UYGULAMA BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN YAPILIR.

1.7. PLANDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.8. PLANDA GÖSTERİLEN KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİK OLUP; BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK UYGULAMA PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR.

1.9. PLANLAMA ALANI İÇİNDE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN (PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI VB. BİRİMLERİN) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE MEYDAN VE YEŞİL ALAN GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ALTINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜREBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN BİÇİMİ DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE PARSEL İHDAS EDİLMEKSİZİN KAMUYA AÇIK OLMAK KAYDIYLA YERALTI KATLI OTOPARK ALANI DÜZENLENEBİLİR.

1.10. TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. KONUT ALANLARINDA; GERÇEKLEŞTİRİLECEK HER TÜRLÜ UYGULAMADA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL BİR DÜZENLEME YAPILMADIĞI TAKDİRDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.1.2. KONUT ALANLARINDA E=1.20'DİR.

2.1.3. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNUNUN 73. MADDESİNDE TANIMLANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI VEYA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ ALAN VEYA REZERV ALAN İLAN EDİLEN ALANLARDA UYGULAMA AŞAMASINDA DÖNÜŞÜM SÜRECİNİ HIZLANDIRMAK AMACIYLA KONUT ALANLARI İÇİN VERİLEN EMSAL DEĞERİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ;

a) 5.001-10.000 m² ARASINDA %15

b) 10.001-15.000 m² ARASINDA "a" DEĞERİNE İLAVE %15

c) 15.001-20.000 m² ARASINDA "b" DEĞERİNE İLAVE %15

d) 20.000 m² ÜZERİNDE "c" DEĞERİNE İLAVE %15

ARTIRILIR. BU ALANLARDA PLANDA GÖSTERİLEN TERKLER DIŞINDA PROJE AŞAMASINDA PARSEL İÇERİSİNDE İLAVE OLARAK ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, KREŞ, SOSYAL TESİS, SPOR ALANI VB. ALANLAR AYRILABİLİR. BU ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEZ.

2.1.4. KONUT ALANLARININ ZEMİN KATLARINDA GÜNLÜK İHTİYACI KARŞILAMAYA YÖNELİK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

2.2. KAMU HİZMET ALANI

BU ALANLARDA; BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELEDİYELERİ VE İLGİLİ İDARİ BİRİMLERİ, KAYMAKAMLIK, KARAKOL, MUHTARLIK, VB. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YÖNETİMSEL İDARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

2.3. PARK VE YEŞİL ALANLAR

BU ALANLAR, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, SPOR ALANI VB. OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.4.KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.4.1. EĞİTİM ALANI

BU ALANLARDA, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK VE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANI VE/VEYA AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULANMA YAPILACAKTIR.

2.4.2. SOSYAL TESİS ALANI

BU ALANLARDA; UYGULAMADA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

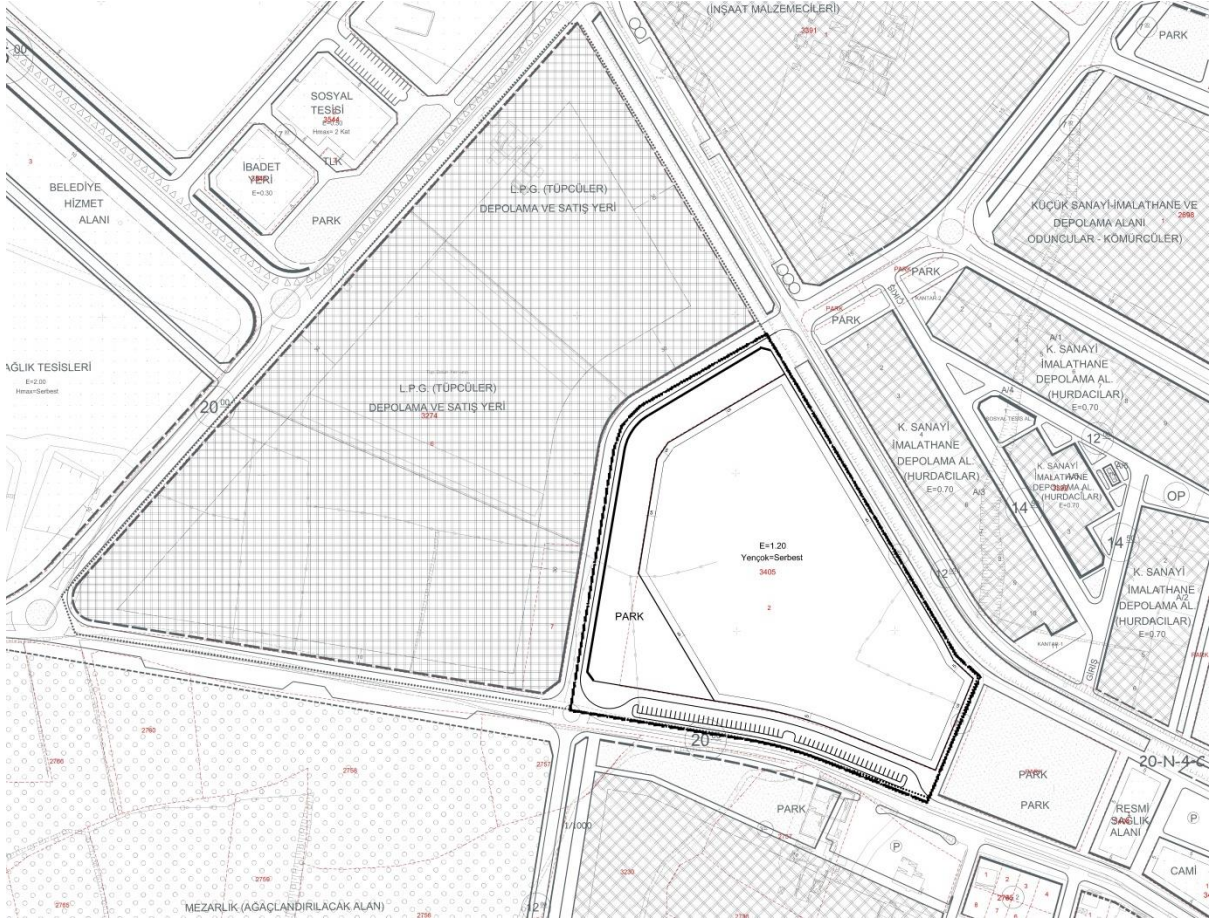
2.4.3. SAĞLIK TESİS ALANI

BU ALANLARDA; UYGULAMADA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.4.4. İBADET ALANI

BU ALANLARDA CAMİ OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

10 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil 10.1:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği planlama alanı 3405 no'lu adayı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu olan fonksiyonlar park ve gelişme konut alanıdır. Planlanan park alanı 7758.45 m², gelişme konut alanı ise yaklaşık 29961m²'dir. Gelişme konut alanının yapılaşma katsayısı E=1.20 ve yengök=serbest olarak planlanmıştır.

Tablo 4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Fonksiyon Dağılımı

FONKSİYON	ALANLAR (m ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	29961.35	66.46
PARK	7758.45	17.21
YOL VE OTO PARK ALANI	7357.84	16.32
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN	45077.649	100.00

10.1 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANI 3405 NO'LU ADAYI KAPSAMAKTADIR.
2. YAPILAŞMA KATSAYISI $E=1.20$ ve $Yen\check{c}ok=SERBEST$ 'TİR.
3. DAHA ÖNCE 18.MADDE UYGULAMASI GÖRMÜŞ ALANLARDA UYGULAMA BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN YAPILIR.
4. YOL OTOPARK VB. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. YAPI ADALARI İÇERİSİNDEKİ BLOKLARIN BOYUT VE ŞEKİLLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİ OLMAYIP, YAPILAŞMA ŞARTLARINI ARTIRMAMAK KAYDIYLA BELEDİYENİN ONAYLAYACAĞI MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
6. YAPI ADALARI İÇERİSİNDE, PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİ DAHİLİNDE BÜYÜKLÜĞÜ PROJESİNDE BELİRLENMEK ÜZERE, EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %5'İNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE, ALANIN İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ BİRİMLER, SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI VB. BİRİMLER YER ALABİLİR.
7. YAN BAHÇE VE ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 M'DİR. İKİ BİNA ARASI MESAFE 20 M'DEN AZ OLAMAZ.
- 8.PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNUNUN 73. MADDESİNDE TANIMLANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARINDA UYGULAMA AŞAMASINDA DÖNÜŞÜM SÜRECİNİ HIZLANDIRMAK AMACIYLA KONUT ALANLARI İÇİN VERİLEN EMSAL DEĞERİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ;
 - a)5.001-10.000 m² ARASINDA %15
 - b)10.001-15.000 m² ARASINDA "a" DEĞERİNE İLAVE %15
 - c)15.001-20.000 m² ARASINDA "b" DEĞERİNE İLAVE %15
 - d)20.000 m² ÜZERİNDE "c" DEĞERİNE İLAVE %15

ARTIRILIR. BU ALANLARDA PLANDA GÖSTERİLEN TERKLER DIŞINDA PROJE AŞAMASINDA PARSEL İÇERİSİNDE İLAVE OLARAK ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, KREŞ, SOSYAL TESİS, SPOR ALANI VB. ALANLAR AYRILIR. BU ALANLAR KAMUYA TERK EDİLEMEZ

9. 3405 NO'LU ADAYI KAPSAYAN 04/09/2012 TARİH 371 SAYILI BELEDİYE MECLİSİ KARARI İLE ONAYLANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANINDA 5393 SAYILI "BELEDİYE KANUNU" NUN 73. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

10. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KAYNAKÇA

- <http://www.manisakulturturizm.gov.tr/>
- <http://www.manisa.bel.tr/>
- <http://www.manisa.gov.tr/>
- <http://bolge4.ormansu.gov.tr/>
- <http://www.deprem.gov.tr/>
- İzmir Yakın Çevresinin Diri Fayları Ve Deprem Potansiyelleri Mta Rapor
No: 10754
- Manisa İli Doğa Turizmi Master Planı (2013-2014)