

GÖLMARMARA (MANİSA)

İSMETPAŞA MAHALLESİ

622 ADA 7 PARSELE İLİŞKİN



1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM-UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdüproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS: 0236 713 09 36
M. PAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALIHLI/MANİSA
www.etudproje.com.tr

MART, 2025

MANİSA



İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ	3
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	3
3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
4. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ	7
5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	8
6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	11
7. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ	11
8. PLAN GEREKÇESİ.....	13
9. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	13

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri.....	4
Harita 2: Manisa İlinin Bölgedeki Yeri	4
Harita 3: Gölarmara İlçesinin Manisa'daki Yeri	4
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1	5
Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-2	5
Harita 6: Planlama Alanı Fotoğraf Paftası.....	6
Harita 7: Gölarmara ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı.....	6
Harita 8: Planlama Alanı Ulaşım Ağı	7
Harita 9: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Parselasyon Durumu.....	7
Harita 10: Yerleşime Uygunluk Haritası.....	9
Harita 11: 1/100.000 ölçekli ÇDP.....	11
Harita 12: Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	12
Harita 13: Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	12
Harita 14: Önceki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
Harita 15: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	14
Harita 16: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	15

EK LİSTESİ

Ek 1: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onayı.....	10
---	----

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ

Manisa ili, Gölarmara İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde, Akhisar-Salihli yolu üzerinde yer alan 622 ada 7 parsel imar planı değişikliğine konu edilmiştir. 622 ada 7 parsel 5.948,09 m² yüzölçümünde, arsa vasfında ve Gölarmara Belediyesi mülkiyetindedir.

Plan değişikliğine konu edilen parsel; Gölarmara İlçesine ait 1/5000 Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "**Mezarlık Alanı**" olarak planlıdır.

Gölarmara Belediye Başkanlığınca; fiiliyatta belediye şantiyesi olarak kullanılan 622 ada 7 parselin plan değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanması talep edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde, Belediye Hizmet Alanı: "*Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.*" şeklinde tanımlanmaktadır.

Gölarmara Belediye Başkanlığı'nın talebi ve ilgili yasa ve yönetmeliklerde yer alan hükümler doğrultusunda, İsmetpaşa Mahalle sınırları içerisinde yer alan 622 ada 7 parseli ilişkin "Belediye Hizmet Alanı" amaçlı 1/5000 v e 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmış olup , bu rapor hazırlanan plana ilişkin açıklamaları içermektedir.

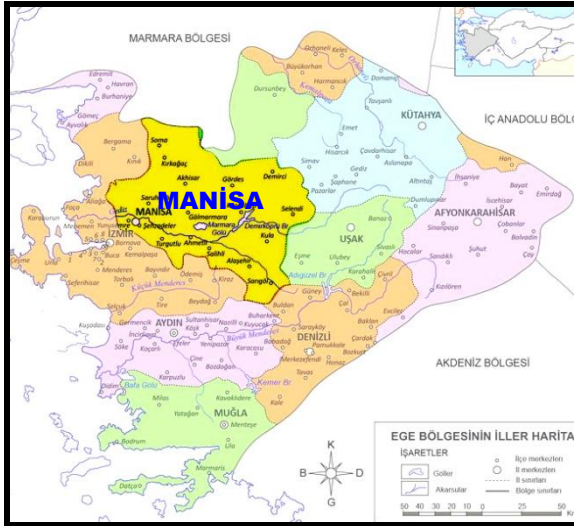
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.367.905 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir. Gölarmara Manisa ilinin en küçük ilçelerinden biridir. İsmi 12 kilometre yakınında bulunan ve lezzet bakımından eşsiz Sazan balığıyla Türkiye'de ün yapan Marmara Gölü'nden alan Gölarmara, Ege Bölgesi'nin kuzeybatısında yer alır.

Gölarmara 38° K 27° D koordinatlarında yer alır. İlçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 150 metredir. İlçenin batısında Saruhanlı ve Manisa, kuzeyinde Akhisar ve Gördes, güneydoğusunda Salihli, güneybatısında Ahmetli ve Turgutlu ile sınırlanmıştır. Yüzölçümü 226 km²'dir. Marmara Dağı'nın eteğinde kurulsada zamanla düzlük alanlara da yerleşim yapılmıştır.



Harita 1: Manisa ilinin Türkiye'deki Yeri

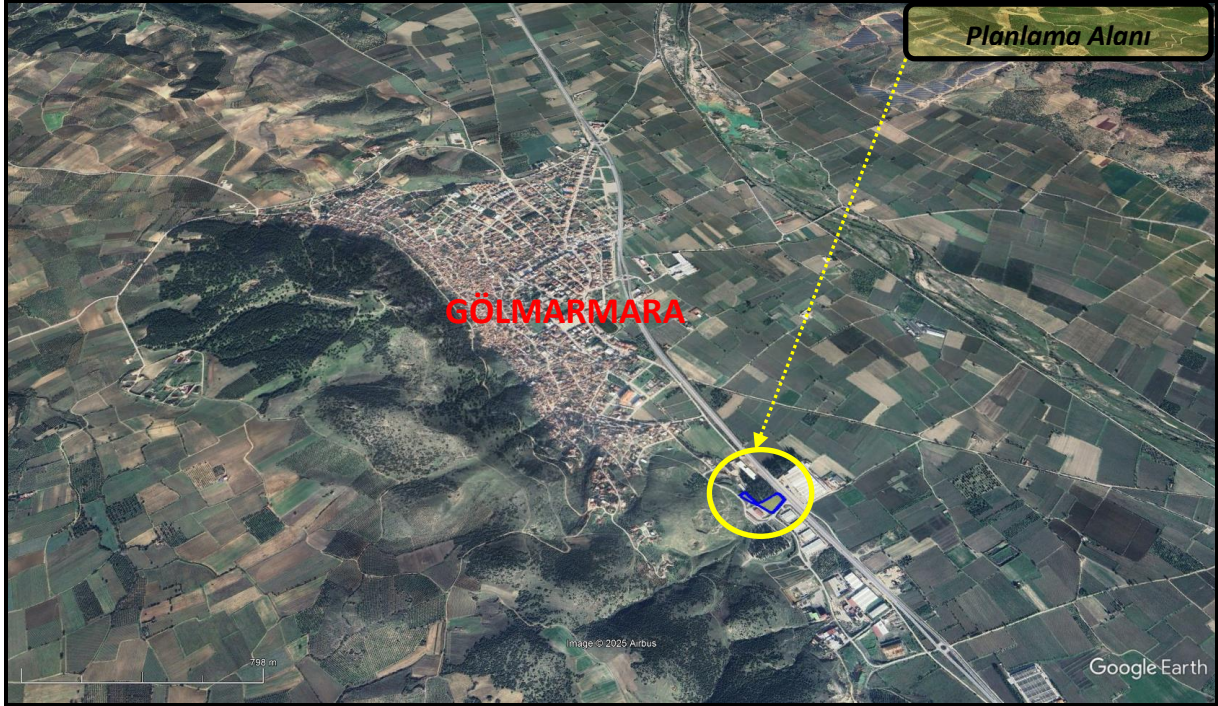


Harita 2: Manisa ilinin Bölgedeki Yeri



Harita 3: Gölarmara ilçesinin Manisa'daki Yeri

Pana konu edilen parsel Gölarmara İlçe merkezinde, İsmet Mahallesi sınırları içerisinde, Akhisar-Salihli yolu üzerinde yer almaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1



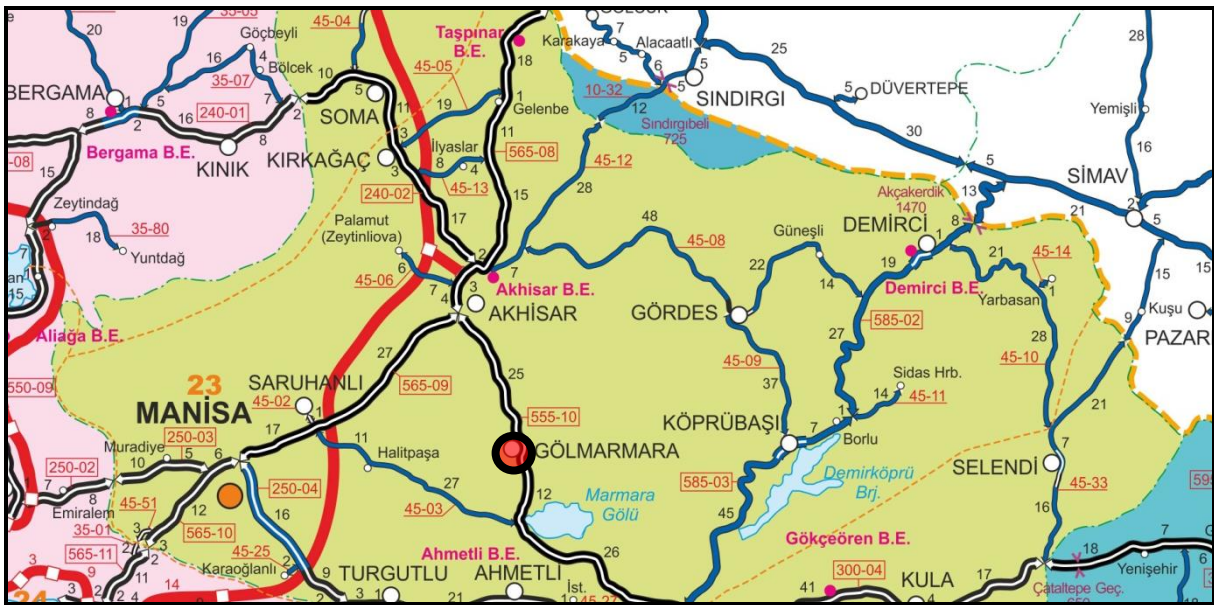
Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-2



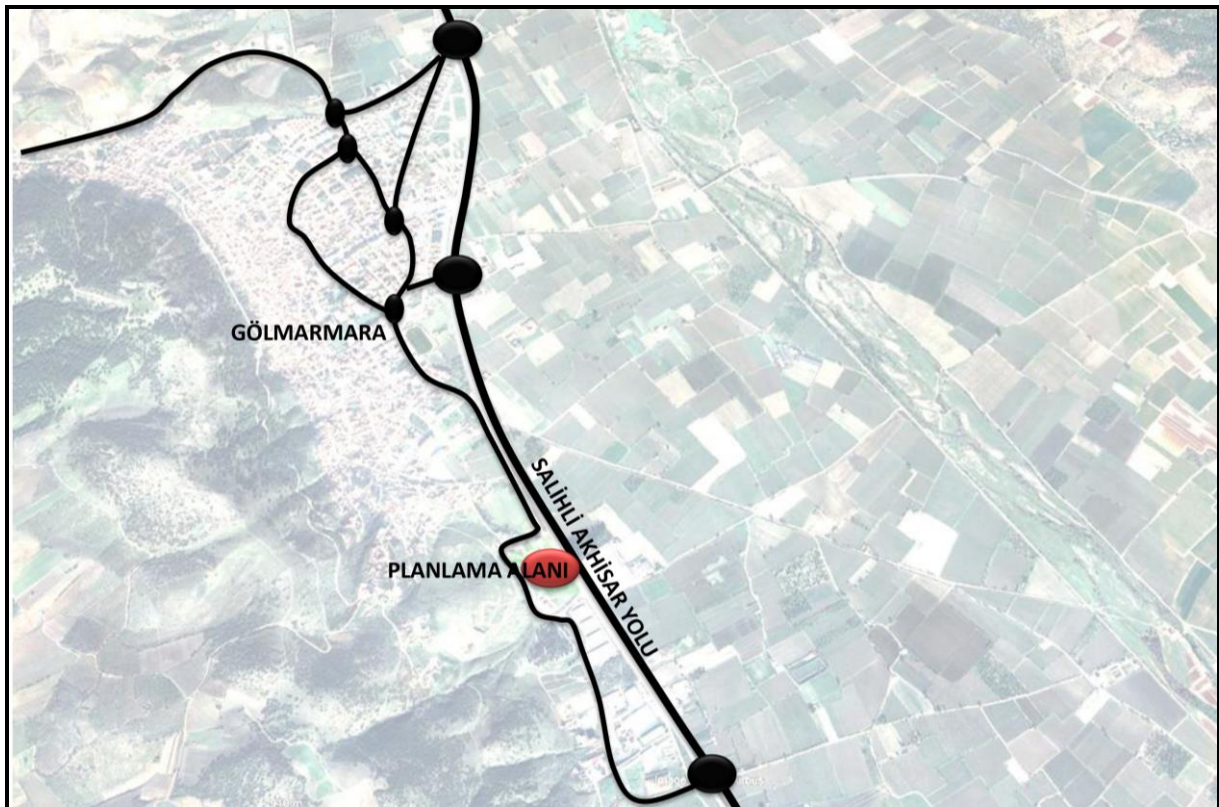
Harita 6: Planlama Alanı Fotoğraf Paftası

3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Gölarmara ilçesi, Ege Bölgesinde, Manisa İl merkezinin kuzeydoğusunda yer alır. İlçe Manisa il merkezine 58 km., İzmir'e 84 km., Akhisar'a 27 km., ve Salihli'ye 39 km. uzaklıkta yer almaktadır. Ulaşım karayolu ile sağlanır. Plan değişikliğine konu edilen alan Akhisar-Salihli yolu üzerinde yer almaktadır.



Harita 7: Gölarmara ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı



Harita 8: Planlama Alanı Ulaşım Ağı

4. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu parsel; Manisa ili, Gölarmarmara İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi tapulamasında yer almaktadır. Parsel Gölarmarmara Belediye Başkanlığı mülkiyetinde, 5.948,09 m² büyüklüğünde ve arsa vasfındadır.



Harita 9: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Parselasyon Durumu

5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plan değişikliğine konu alan; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 24.03.2016 tarihinde onaylanmış olan; imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak belirlenen sınırlar içerisinde kalmaktadır.

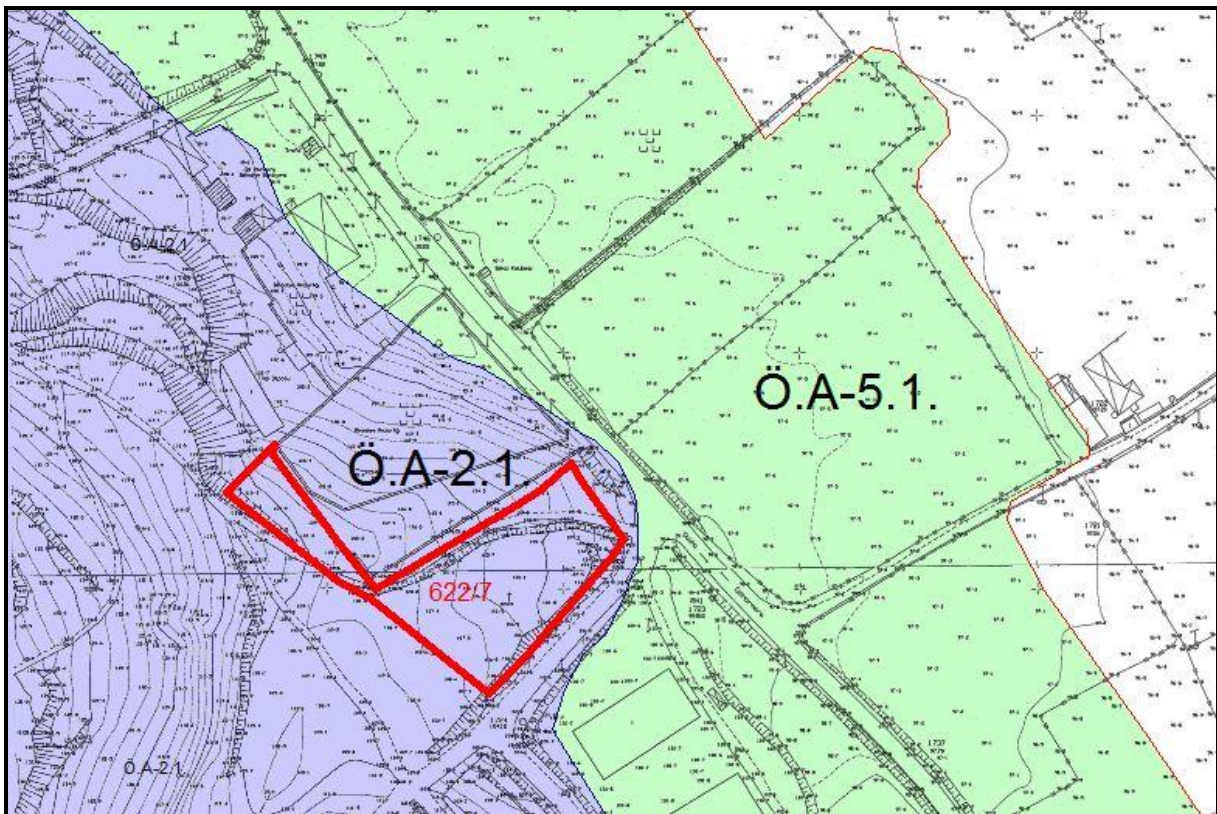
Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)

İnceleme alanında morfolojik açıdan eğimin %10-70 arasında değiştiği, jeolojik açıdan temel birimi (1) Paleozoik yaşlı Keçidağı Formasyonu ŞİST (Pzkt); (2) Paleozoik Keçidağı Formasyonu kırıklı çatlaklı MERMER (Pzkm) kaya niteliğinde birimlerden oluşan, ve yer yer çok kalın zemin niteliğinde ayrışma zonunun da bulunduğu bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte, nispeten eğimli alanlar olduğundan, yapılaşma sırasında yapılacak kontrolsüz derin kazılarda eğim ve litolojiye bağlı olarak mühendislik tedbirleri ile önlenebilecek nitelikte muhtemelen bazı duraysızlık sorunlarının beklendiği bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir.

Bu alanlar inceleme alanının batısına karşılık gelmektedir (Şekil12.1). Bu alalar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-2.1) sembolü ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanlarının 1. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle, yapılaşma öncesi Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki 2007 Yönetmeliklerde belirtilen kurallara titizlikle uyulması, parsel bazında yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılarak, gerekmesi halinde stabiliteye yönelik alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Yapılaşma öncesi yapılacak kazılarda mevcut stabiliteyi bozucu yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılması,
- Şişt ve mermer birimlerin bazı kesimlerinde aşırı derece ayrışarak zeminleştiği bu nedenle zeminleşen seviyeler bünyelerine su aldığı yamaç yönünden kayarak stabilite sorunu yaratabileceğinden dolayı yamaç boyunca etkili çevre drenajının (atık sular, yer altı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.
- Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları muhtemel kaya düşmesi, kaya kayması vb kütle hareketlerini bertaraf etmek için açıkta bırakılmayacak yerinde kırılarak temizlenmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan kazı özellikle derin kazı yapılmamalıdır.

- Kaya niteliğindeki şist ve mermer birimlerinde bazı kesimlerde oldukça kalın zemin niteliğinde ayrışma zonu bulunduğu ve bazı yerlerde kaya niteliğindeki şist ve mermer birimleri grift ve/veya sık aralıkta birimlerin değiştiği gözleendiğinden, binalardaki farklı oturmadan kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik birimlerin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelerine taşıtırılmalıdır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda ise alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak "irdelenmeli ve değerdendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel/bina bazında zemin-temel etütlerinde yamaç boyunca dış yükleri de dikkate alarak stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalı, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Ayrıca inceleme alanını tehdit edebilecek serbest haldeki kaya blokları ile atmosferik koşullara bağılı olarak serbest hale gelecek, düşebilecek kaya bloklarının yapılaşmaları etkilemeyecek şekilde (yerinde kırılarak temizlenmesi, hendek, istinat duvarı yapılması gibi.) ıslah edilmesi gerekmektedir. Bina yükleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır.



Harita 10: Yerleşime Uygunluk Haritası

Ek 1: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onayı

İL	MANİSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	GÖLMARMARA	
MAH.		
PAFTA	K19C04A3C, K19C04D1A, K19C04D1B, K19C04D2A, K19C04D2B, K19C04D1D, K19C04D1C, K19C04D2D, K19C04D2C, K19C04D4B, K19C04D3A, K19C04D3B, K19C04C4A, K19C04D3D, K19C04D3C, K19C04C4D, K19C09A2B, K19C09B1A, K19C09B1B, K19C09B1D, K19C09B1C nolu toplam 21 adet 1/1000 ölçekli pafta, 1/5000 ölçekli K19C04A, K19C04C, K19C04D, K19C09A, K19C09B nolu 5 adet pafta	
PARSEL		

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU Yücel EKŞİOĞLU Jeoloji Mühendisi Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi Özlem KOCAMAN Jeoloji Mühendisi İlhami AYLAŞAR Jeoloji Mühendisi Feri AKKIR Jeoteknik Mühendisi	
---	--

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

23.03/2016

Cahit KOCAMAN
 Yerbilimsel Etüt Dai.Bşk.

24.03/2016

Dr. Haluk BİLGİN
 Genel Müdür Yardımcısı

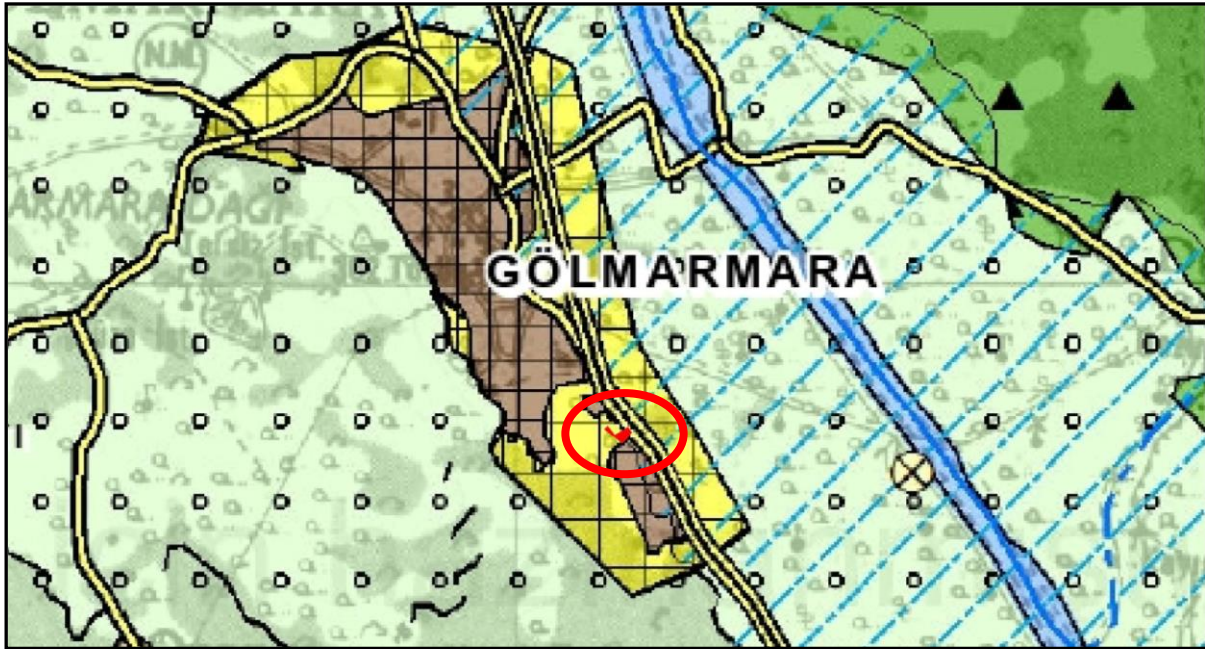
24.03/2016

Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür

6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu alan; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Yerleşik Alan- Gelişme Alanı" kullanımında kalmaktadır.



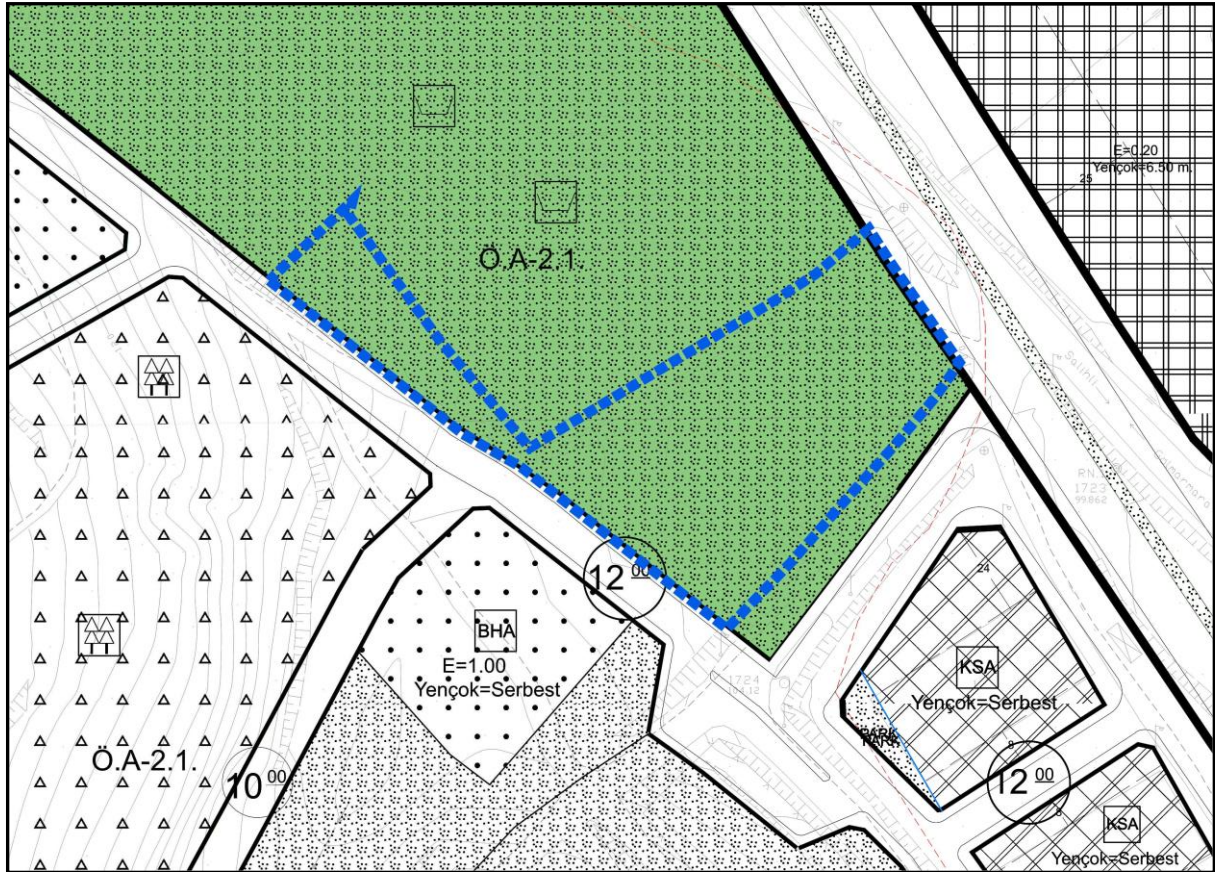
Harita 11: 1/100.000 ölçekli ÇDP

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

Plan değişikliğine konu edilen alan; Gölarmara İlçesine ait 1/5000 Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Mezarlık Alanı" olarak planlıdır.



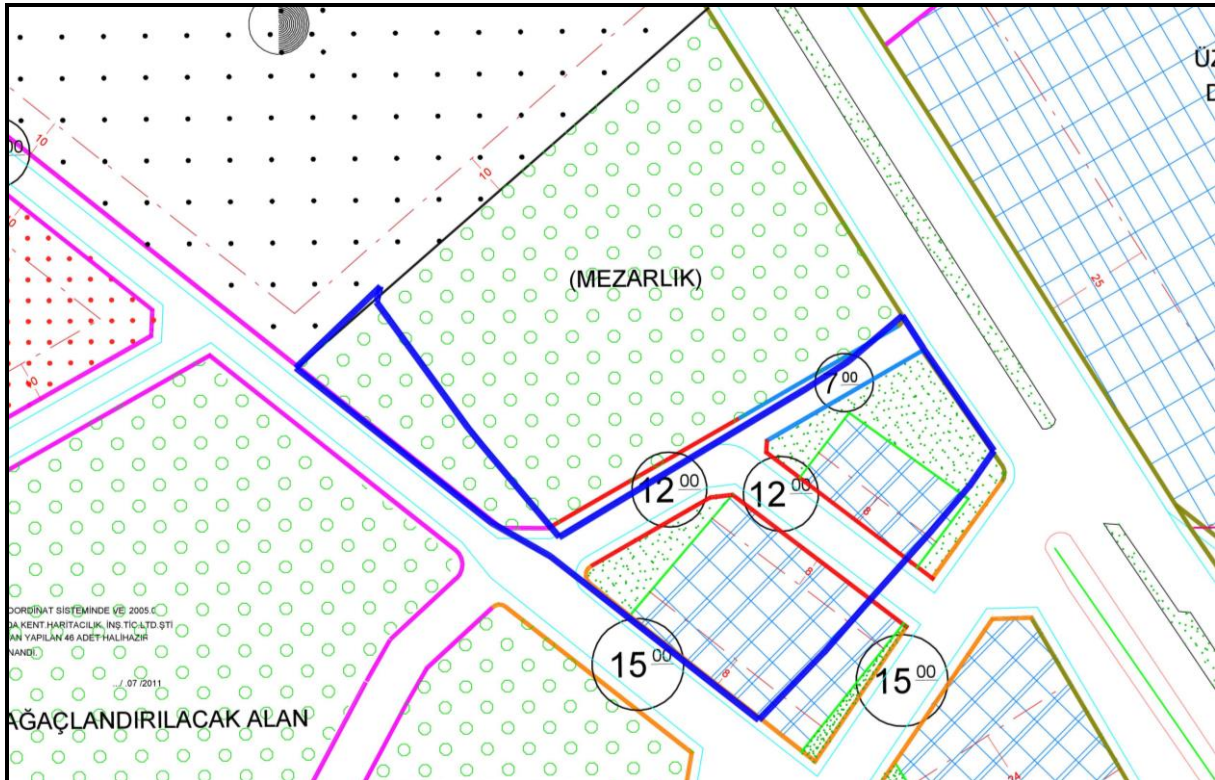
Harita 12: Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 13: Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

8. PLAN GEREKÇESİ

Gölmarmara Belediyesi tarafından mülkiyetlerindeki; İsmetpaşa Mahallesi, 622 ada 7 parsel numaralı taşınmazlarına ilişkin plan değişikliği hazırlanması talep edilmiştir. Talep doğrultusunda daha önceki planda Küçük Sanayi Alanı olarak planlı, revizyon planda Mezarlık Alanına dönüştürülen alanının, fiiliyatta şantiye olarak kullanılmasından dolayı Belediye Hizmet Alanına dönüştürülmüştür.

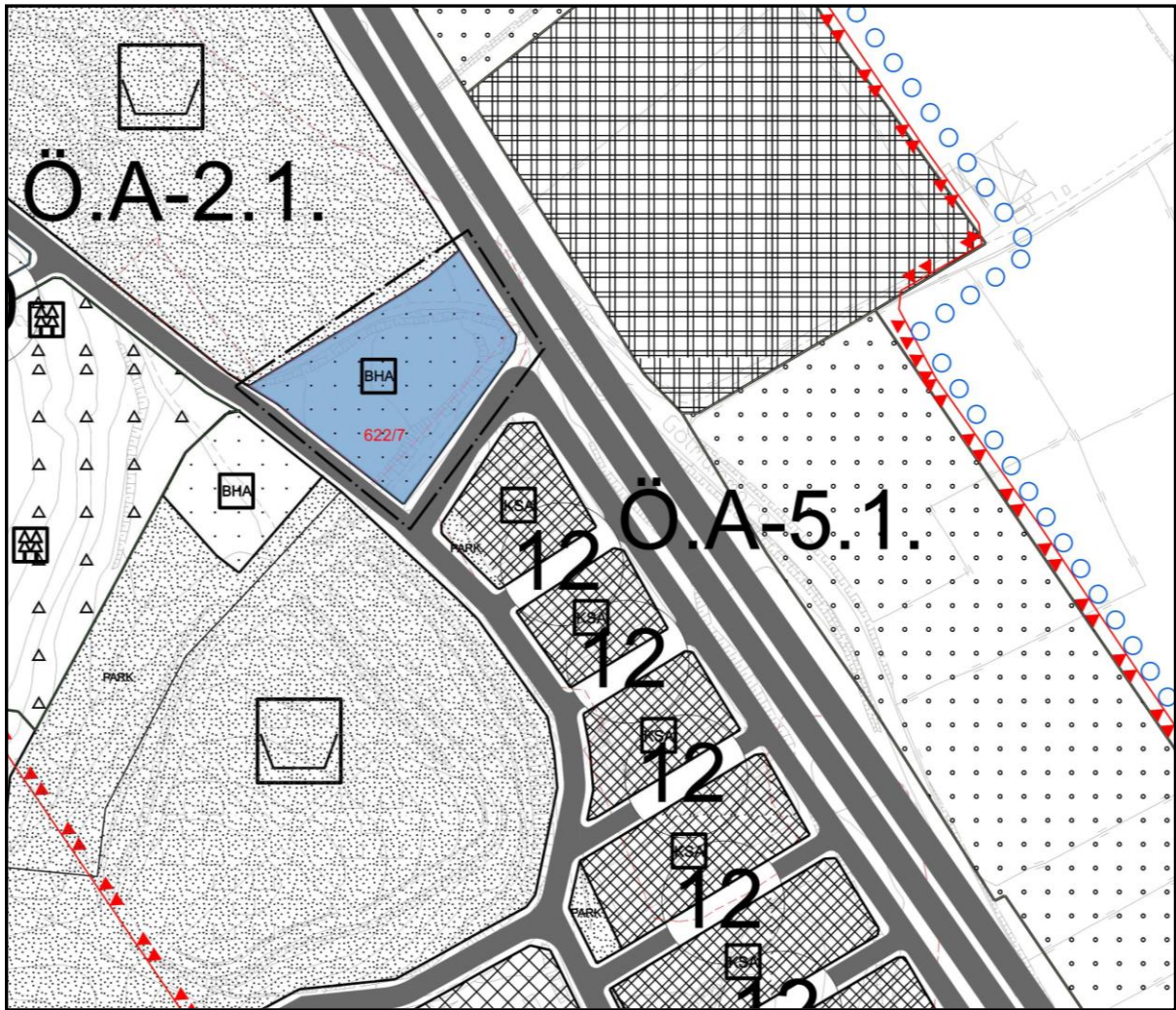


Harita 14: Önceki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

9. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Gölmarmara İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 622 ada 7 parsel numaralı taşınmaza ilişkin plan değişikliğine konu edilmiştir. Mevcutta belediye şantiyesi olarak kullanılan, revizyon öncesi Küçük Sanayi alanı olarak kullanılan alana ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım-Uygulama İmar plan değişikliği ile 622 ada 7 parselin bir kısmı, revizyon öncesi plan sınırlarına göre Mezarlık Alanından, "**Belediye Hizmet Alanına**" dönüştürülmüştür. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanının yapılaşma koşulları E=1.00, Yençok=6.50 metre olarak belirlenmiştir. Parselin Akhisar Yolu cephesinde 25 metre diğer kısımlarda 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.



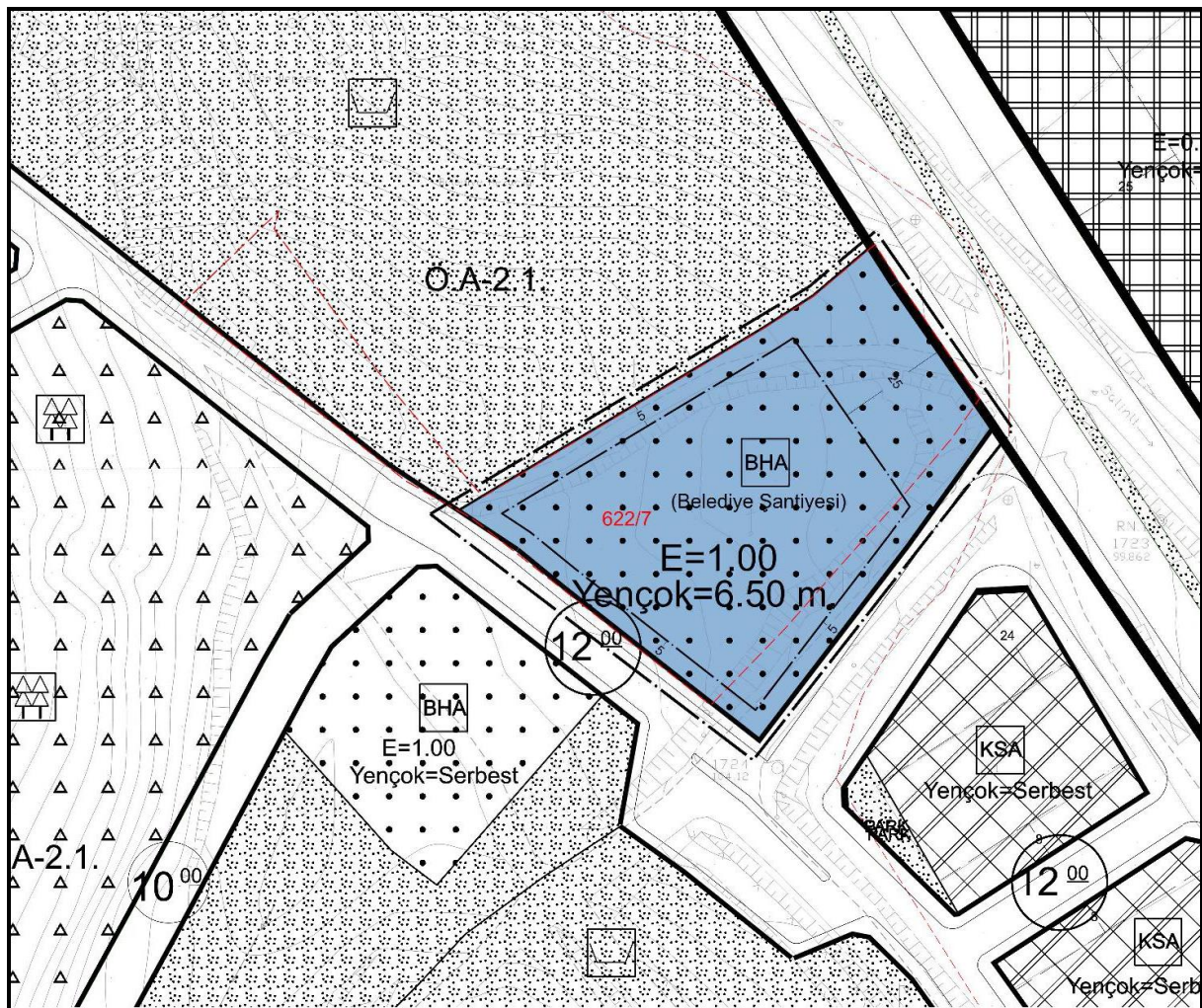
Harita 15: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞKLİĞİ NOTLARI

1- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 24.06.2016 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3- PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA GÖLMARMARA İLÇESİNE AİT İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



Harita 16: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞKLİĞİ NOTLARI

- 1- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2- BELEDİYE HİZMET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.
- 3- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 24.06.2016 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 4-. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA GÖLMARMARA İLÇESİNE AİT İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.