



**MANİSA İLİ, TURGUTLU İLÇESİ, TAPUNUN YILDIRIM
MAHALLESİ, 1286 ADA, 35 PARSEL SAYILI TAŞINMAZA
YÖNELİK HAZIRLANAN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Zeynep KABAYUKA

Şehir Plancısı

MANİSA-2026

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI.....	3
1.1.MANİSA İLİ’NİN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	3
1.2.TURGUTLU İLÇESİ’NİN COĞRAFİ KONUMU VE TANIMI	4
1.2.1.COĞRAFİ KONUMU VE YÜZÖLÇÜMÜ	4
1.2.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI	4
1.2.5. YAŞAM KALİTESİ VE SOSYAL ALANLARI	5
1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI	6
2.MÜLKİYET DURUMU	7
3.HALİHAZIR HARİTA DURUMU	8
4.MEVCUT İMAR PLANI DURUMU	9
4.11.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
4.24.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
5.JEOLOJİK DURUM	11
6.KURUM GÖRÜŞÜ	11
7.GEREKÇELER	12
8.PLAN KARARLARI	13
8.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	13
8.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ	15

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI

1.1.MANİSA İLİ’NİN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Manisa ili, Türkiye’nin batısında yer alan Ege Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. İzmir’in doğusunda konumlanan il; kuzeyde Balıkesir, doğuda Kütahya ve Uşak, güneyde Denizli, batıda ise İzmir illeriyle komşudur. Gediz Nehri havzasında yer alan Manisa, verimli tarım alanları ve İzmir Limanı’na olan yakınlığı sayesinde bölgenin önemli tarım, sanayi ve ticaret merkezlerinden biri konumundadır. Ege Bölgesi içinde hem ulaşım bağlantıları hem de ekonomik ilişkileri bakımından stratejik bir yere sahiptir.



Şekil 1: Manisa İli’nin Ülke İçindeki Konumu

Manisa İli’nin yüzölçümü 13.339 km²’dir, il Türkiye’nin yaklaşık %1,7’ini ve Ege Bölgesi’nin %14,7’sini oluşturmaktadır.



Şekil 2: Manisa İli’nin Ege Bölgesi İçindeki Konumu

1.2.TURGUTLU İLÇESİ'NİN COĞRAFİ KONUMU VE TANIMI

1.2.1.COĞRAFİ KONUMU VE YÜZÖLÇÜMÜ

Turgutlu İlçesi, Manisa İli'nin doğu kesiminde yer alan ve Ege Bölgesi sınırları içinde bulunan önemli ilçelerinden biridir. İlçe, batısında Manisa merkez ve İzmir'in Kemalpaşa ilçesi, doğusunda Ahmetli, kuzeyinde Saruhanlı, güneyinde ise İzmir'in Ödemiş ve Bayındır ilçeleri ile çevrilidir. Gediz Ovası üzerinde kurulu olan Turgutlu, verimli tarım alanlarıyla dikkat çeken düz ve ova karakterli bir arazi yapısına sahiptir; kuzeyinden Gediz Nehri geçmektedir. İlçe merkezi, Manisa'ya yaklaşık 30–31 km, İzmir'e ise yaklaşık 45–50 km mesafededir ve bölgesel ulaşım aksları üzerinde önemli bir konumdadır. Turgutlu İlçesi'nin yüzölçümü yaklaşık 549 km² olup, deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 70–80 metre civarındadır.



Şekil 3: Turgutlu İlçesi'nin Manisa İli İçindeki Konumu

1.2.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI

Turgutlu İlçesi, Manisa İli'nin nüfus bakımından önde gelen yerleşimlerinden biridir. 2024 yılı verilerine göre ilçe nüfusu yaklaşık 178.386 kişi olup, nüfusun %50,18'i erkek, %49,82'si kadınlardan oluşmaktadır. İlçe genelinde nüfusun büyük bölümü ilçe merkezinde toplanmış olup, yerleşim yapısı kentsel ağırlıklı bir karakter göstermektedir. Turgutlu İlçesi'nde çalışma çağındaki nüfus oranı yüksek olup, bu durum ilçenin sanayi ve tarımsal faaliyetlere dayalı ekonomik yapısıyla ilişkilidir. İzmir–Manisa ulaşım aksı üzerinde yer alması nedeniyle göç alan bir yerleşim olan ilçede son yıllarda nüfus artış eğilimi devam etmektedir.

1.2.3. İDARİ YAPISI VE MAHALLELERİ

Turgutlu İlçesi, Manisa İli'ne bağlı olup Türkiye'nin mülki idare teşkilatı içerisinde ilçe statüsünde yer almaktadır. İlçenin yönetimi; merkezi idareyi temsil eden Turgutlu Kaymakamlığı ile yerel yönetim birimi olan Turgutlu Belediyesi tarafından yürütülmektedir. İlçe sınırları içerisinde belediye teşkilatı bulunmakta olup, yerel hizmetler belediye tarafından, kamu yönetimi ile ilgili işlemler ise kaymakamlık ve bağlı kurumlar aracılığıyla yürütülmektedir.

Turgutlu İlçesi idari olarak toplam 61 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, ilçe merkezinde yer alan kentsel mahalleler ile kırsal nitelik taşıyan mahallelerden meydana gelmektedir. Başlıca mahalleler arasında Selvilitepe, Cumhuriyet, Ergenekon, Atatürk, Yedi Eylül, İstasyonaltı, Subaşı, Turan, Şehitler ve Yeni Mahalle gibi yerleşimler öne çıkmaktadır.

6360 sayılı Kanun ile büyükşehir belediyesi sistemine geçilmesinin ardından, ilçeye bağlı köyler mahalle statüsüne dönüştürülmüş ve idari yapı mahalleler üzerinden düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile birlikte Turgutlu'nun idari sınırları genişlemiş ve kırsal yerleşimler de belediye hizmet alanı içine dahil edilmiştir.

1.2.4. EKONOMİK VE SOSYAL YAPISI

Turgutlu İlçesi'nin ekonomik yapısı, tarım, sanayi ve ticaret sektörlerinin birlikte geliştiği çok yönlü bir karakter göstermektedir. Gediz Ovası üzerinde yer alması nedeniyle verimli tarım arazilerine sahip olan ilçede başta üzüm, zeytin, pamuk, mısır ve sebze üretimi olmak üzere çeşitli tarımsal faaliyetler önemli yer tutmaktadır. Tarıma dayalı gıda ve paketlenme sanayinin yanı sıra, Manisa-İzmir sanayi aksı üzerinde yer alması sayesinde metal, otomotiv yan sanayi, tekstil ve makine sektörlerinde faaliyet gösteren sanayi kuruluşları da ilçe ekonomisinde önemli paya sahiptir. Sosyal yapı açısından ise kentsel nüfusun ağırlıkta olduğu ilçede eğitim, sağlık ve ticaret hizmetleri gelişmiş olup, İzmir'e olan yakınlığı ve ulaşım bağlantıları nedeniyle göç alan ve nüfus artış eğilimi gösteren bir yerleşim niteliği taşımaktadır.

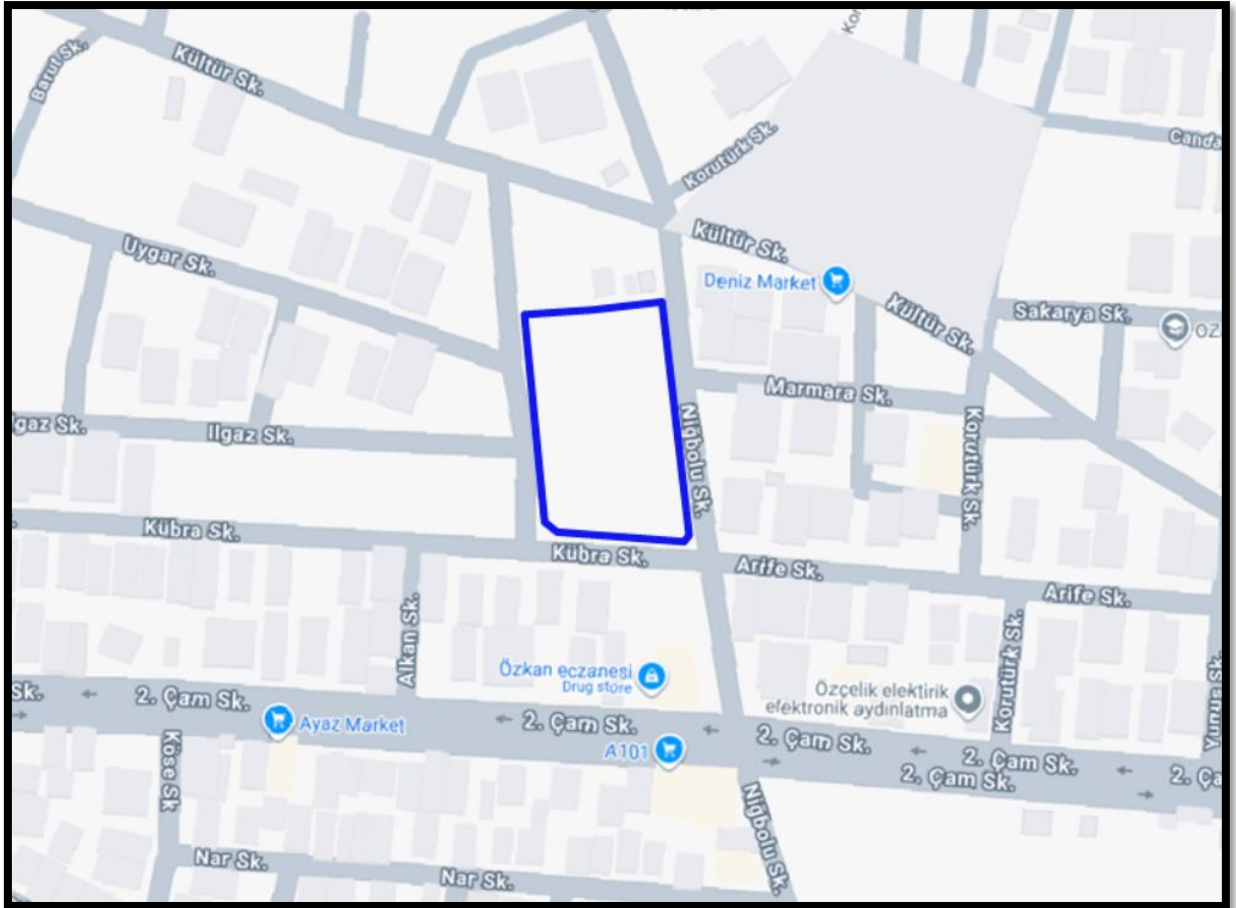
1.2.5. YAŞAM KALİTESİ VE SOSYAL ALANLARI

Turgutlu İlçesi, tarım ve sanayinin birlikte geliştiği ekonomik yapısı, ulaşım olanakları ve temel sosyal donatı alanlarının varlığı sayesinde orta ölçekli kent niteliğinde bir yaşam kalitesi sunmaktadır. İlçede parklar, çocuk oyun alanları, spor tesisleri, rekreasyon alanları

ve çeşitli sosyal tesisler yer almakta; eğitim ve sağlık hizmetleri ilçe merkezinde yoğunlaşmış durumdadır. Devlet hastanesi, aile sağlığı merkezleri, ilk ve ortaöğretim kurumları ile mesleki eğitim birimleri, kamu hizmetlerine erişimi kolaylaştırmaktadır. İzmir'e olan yakınlığı ve ulaşım bağlantılarının güçlü olması, ilçenin sosyal ve ekonomik olanaklarını artırmakta; bu durum Turgutlu'nun yaşam kalitesi açısından gelişme potansiyeli yüksek bir yerleşim olduğunu göstermektedir.

1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Manisa İli, Turgutlu İlçesi, tapunun Yıldırım Mahallesi, 1/5.000 ölçekli K19D24C pafta, 1286 ada, 35 no.lu parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel 560500-561000 yatay, 4264500-4264000 dikey (ITRF-96) koordinatları arasında kalmaktadır. Söz konusu parsel Kübra Sokak ve Niğbolu Sokağına cepheli olup köşe parsel konumundadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Sokak Krokisindeki Konumu



Şekil 5: Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu

2.MÜLKİYET DURUMU

Manisa İli, Turgutlu İlçesi, tapunun Yıldırım Mahallesi, 1286 ada, 35 no.lu parselin mülkiyeti Türkiye Kızılay Derneği'ne ait olup parselin toplam alanı 3802 m² dir.

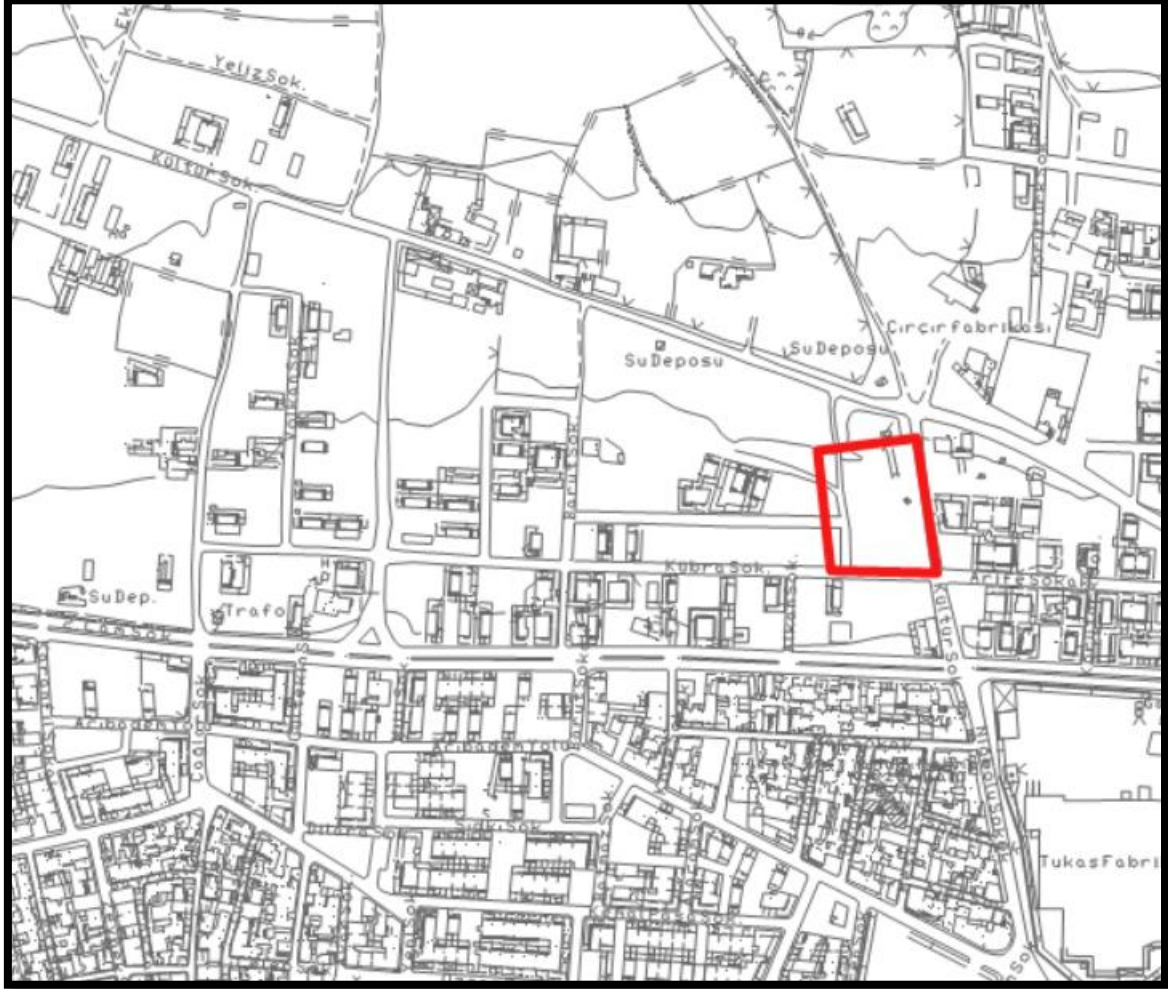
Planlama alanının tamamı kamu tüzel kişiliğine aittir. Söz konusu parsel imar uygulaması görmüş imar parseli olup tek ada tek parsel niteliğindedir.

ADA/PARSEL	PARSEL ALANI (m2)	MALİKİ	NİTELİĞİ	MEVKİİ
1286/35	3802	TÜRKİYE KIZILAY DERNEĞİ	ARSA	-

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

3.HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ait K19D24C no.lu 1/5.000 ölçekli halihazır harita ve K19D24C3B no.lu 1/1.000 ölçekli halihazır harita 27.03.2008 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanmıştır.



Şekil 6: Planlama Alanına Ait 1/5.000 Ölçekli Halihazır Harita Durumu

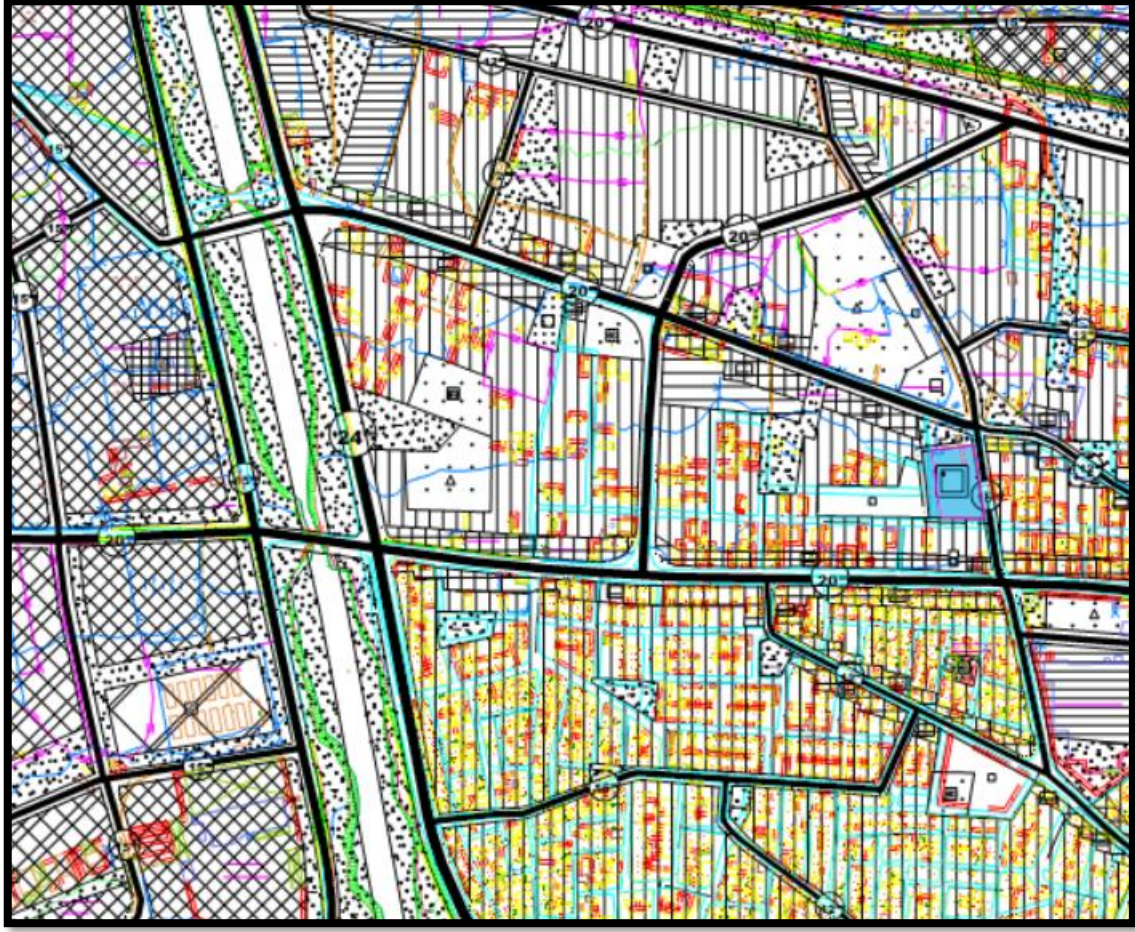
Arazi fotoğrafları



4.MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

4.11.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu parsel, mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Alanı" olarak planlıdır.



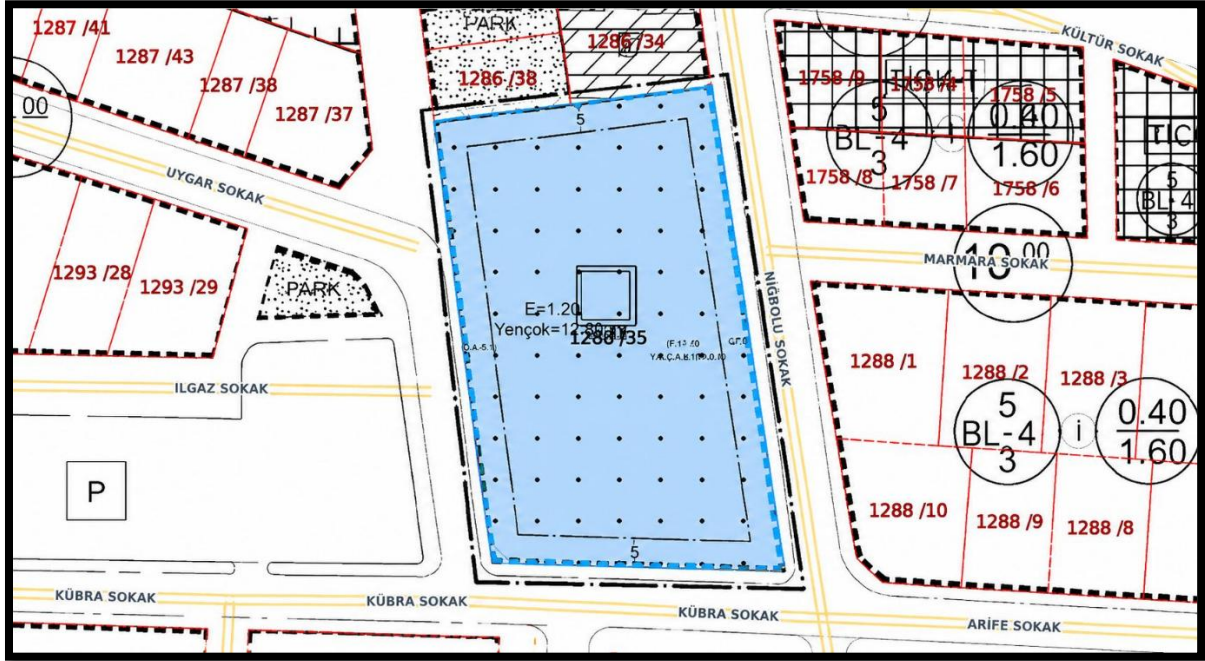
Şekil 7: Planlama Alanının Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

ALAN ADI	ADET	DURUM(M2)
SAĞLIK ALANI	1	3802
PLANLAMA ALANI		3802

Tablo 2: Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

4.24.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 1286 ada, 35 no.lu parsel bahçe mesafeleri 5 metre, E=1,20 Yençok=10,50 metre yapılaşma şartında "Aile Sağlığı Merkezi" olarak planlıdır.



Şekil 8: Planlama Alanının Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

5. JEOLJİK DURUM

Planlama alanı, Turgutlu (Manisa) Belediyesine Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda ÖA-1.3 (Önlemleri Alan 1.3: Yer Sismik Büyütme Değerleri Riskli Sınırın Üstünde Olan Önlemleri Alanlar) olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

6. KURUM GÖRÜŞÜ

Manisa Valiliği/İl Sağlık Müdürlüğü'nün 26.11.2025 tarih ve E-81384300-769-296020372 sayısında ‘’ Müdürlüğümüz bünyesinde yapılan değerlendirme neticesinde Bakanlığımız Yatırım Programında 2021100-169206-188314 proje numarası ile aynı mahallede yer alan ve Turgutlu Yıldırım 4 Hekimlik Aile Sağlığı Merkezi+112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapım işimizin %85 oranında tamamlandığından Yıldırım Mahallesinde başka bir yatırım planlamasına ihtiyaç duyulmadığı kanaatine varılmıştır. Turgutlu İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 1286 ada, 35 parsel numaralı taşınmazın Sağlık Alanından çıkarılarak Konut Alanına dönüştürülmesinin Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edildiği’’ denilmektedir.

7.GEREKÇELER

Plan değişikliğine konu alan; Manisa İli, Turgutlu, Yıldırım Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1286 ada 35 parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu parsel, mülkiyeti Türkiye Kızılay Derneğine ait olup, yürürlükte bulunan nazım ve uygulama imar planlarında **“Sağlık Alanı / Aile Sağlığı Merkezi Alanı”** olarak planlıdır.

Yapılan incelemelerde; taşınmazın geçmiş plan kararlarında konut alanı kullanımında yer aldığı, sonraki süreçte yapılan plan değişiklikleri ile sağlık alanına dönüştürüldüğü, ancak bu kullanım kararına rağmen parsel üzerinde fiilen hayata geçirilmiş bir sağlık yatırımı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca, söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi kapsamında arazi ve arsa düzenlemesi uygulamasının tamamlandığı, düzenleme sonucunda parselin imar parseli niteliğini kazandığı ve mülkiyet yapısının planlı alan standartlarına uygun hale getirildiği anlaşılmaktadır.

Taşınmazla ilgili yapılan değerlendirmelerde; “Sağlık Alanı” imarlı olarak planlanmasına rağmen herhangi bir kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmediği, kamu eliyle başlatılmış veya tamamlanmış bir kamulaştırma sürecinin bulunmadığı görülmektedir.

Manisa İl Sağlık Müdürlüğü tarafından iletilen resmi görüş yazısında; plan değişikliğine konu bölgede halihazırda hizmet veren bir sağlık kuruluşunun bulunduğu, mevcut sağlık tesislerinin bölge nüfusunun ihtiyacını karşıladığı ve ilave bir sağlık yatırımı planlamasına ihtiyaç olmadığı açıkça belirtilmiştir. Bu görüş doğrultusunda, söz konusu parselin sağlık alanı olarak planlı kalmasının bölgesel sağlık hizmetleri açısından zorunlu olmadığı değerlendirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca, arazi kullanım kararlarını kentsel gereksinimler, erişilebilirlik, uygulanabilirlik, sürdürülebilirlik ve kamu yararı doğrultusunda belirlemektir. Mevcut durumda;

- Sağlık alanı kararının parseli işlevsiz ve atıl hale getirdiği,
- Alanın 18. madde uygulaması tamamlanmış, imar parseli niteliğinde olduğu,
- Herhangi bir kamulaştırma iradesi veya kamu yatırım programı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu çerçevede; parselin yakın çevresindeki arazi kullanım kararları, kentsel gelişme eğilimleri, ulaşım bağlantıları ve ticari potansiyeli dikkate alındığında; alanın **“Ticaret Alanı”** olarak planlanması,

- Kentsel fonksiyonel sürekliliği sağlayacağı,
- Hizmet ve istihdam olanaklarını artıracığı,
- Planın uygulanabilirliğini güçlendireceği,
- Mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasında denge kuracağı değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak; bölgede ilave sağlık tesisine ihtiyaç bulunmadığına dair ilgili kurum görüşleri, 18. madde uygulamasının tamamlanmış olması, taşınmaz hakkında geçmişte herhangi bir kamulaştırma yapılmamış olması, kamu eliyle planlanan bir sağlık yatırımının bulunmaması ve şehircilik ilkeleri birlikte değerlendirildiğinde; 1286 ada 35 parsel numaralı taşınmazın **“Sağlık Alanı”** kullanımından çıkarılarak **“Ticaret Alanı”** kullanımına dönüştürülmesine yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, kamu yararı ve planlama esaslarına uygun görülmektedir.

8. PLAN KARARLARI

Talep doğrultusunda, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, tapunun Yıldırım Mahallesi, 1286 ada, 35 no.lu parseli ile ilgili 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

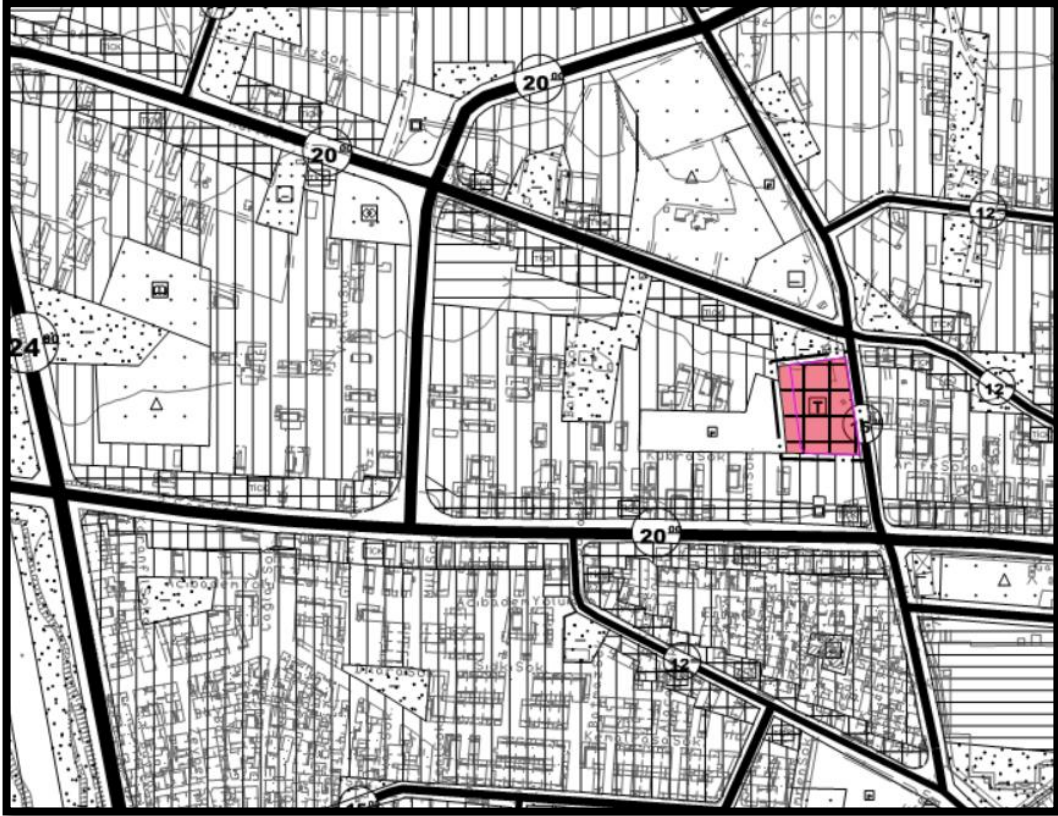
8.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile;

- Manisa İli, Turgutlu İlçesi, tapunun Yıldırım Mahallesi, 1/5.000 ölçekli K19D24C no.lu paftası 560500-561000 yatay, 4264500-4264000 dikey (ITRF-96) koordinatları arasında yer alan 3802 M2 alanı kapsayan, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- Söz konusu parsel Türkiye Kızılay Derneğine aittir.
- Plan değişikliğine konu parsel, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, tapunun Yıldırım Mahallesi’nde yer almakta olup mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda **“Sağlık Alanı”** olarak planlanmıştır.
- Manisa Valiliği/İl Sağlık Müdürlüğü’nün 26.11.2025 tarih ve E-81384300-769-296020372 sayısında müdürlüğümüz bünyesinde yapılan değerlendirme neticesinde

Bakanlığımız Yatırım Programında 2021100-169206-188314 proje numarası ile aynı mahallede yer alan ve Turgutlu Yıldırım 4 Hekimlik Aile Sağlığı Merkezi+112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapım işimizin %85 oranında tamamlandığından Yıldırım Mahallesi'nde başka bir yatırım planlamasına ihtiyaç duyulmadığı kanaatine varıldığı belirtildiğinden söz konusu parselin kullanım kararı "Sağlık Alanı" ndan "Ticaret Alanı" na dönüştürülmüştür.

- Yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği aşamasında belirlenecektir.
- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmıştır.



Şekil 9: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

ALAN ADI	ADET	DURUM(M2)
TİCARET ALANI	1	3802
PLANLAMA ALANI		3802

Tablo 3: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Kullanım Tablosu

8.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTASI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. YAPILAŞMA ŞARTLARI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.
3. PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, TURGUTLU KENT MERKEZİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.