MANİSA İLİ TURGUTLU İLÇESİ AVŞAR MAHALLESİ 3196 ADA 1 PARSEL, 3197 ADA 1 PARSEL, 3158 ADA 1 PARSEL VE 2799 ADA 17, 18, 19, 20 NOLU PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: NİP-……..……

.

YarhasanlarMah. 2305 Sk. No:27
Şehzadeler - MANİSA
Tel: 0.530.9417606 / 0.535.5321736176 / 0.544.2009722
Mail: kocatugrukiye@gmail.com

İÇİNDEKİLER

1- AMAÇ KAPSAM..... 3
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER……. 3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU……. 3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI…… 4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI……... 5
2.4. JEOLOJİK VE JEMORFOLAJİK YAPI…….. 5
2.4.1. Depremsellik……. 6
2.4.2. JeolojikYapı…….. 6
2.4.3. Morfolojik Yapı…….. 10
2.4.3.1 Eğim Durumu…….. 10
2.4.3.2 Yönelim Durumu……. 10
2.5. ARAZİ KULLANIMI…… 11
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ……. 12
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI…….. 13
2.7.1. 1/100.000 ÖlçekliÇevreDüzeniPlanı…….. 13
2.7.2. 1/5000 ölçekliNazımİmarPlanı…… 13
2.7.3. 1/1000 ölçekliUygulamaİmarPlanı……..…… 14
3. PLANDEĞİŞİKLİĞİ……..… 15
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ…… 15
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER…… 15
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI…….. 16
4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ…… 17
5. KURUM GÖRÜŞLERİ…….. 17

1- AMAÇ KAPSAM

Plan değişikliği çalışması, onaylı nazım imar planında belirlenen kullanım fonksiyonlarının, orman kadastro sınırları ve arazi eğimleri dikkate alınarak, plan uygulama aşamasında ortaya çıkabilecek sorunların önüne geçilmesi ve imar adasında, arazi eğimine gore yapılaşmaların daha düzgün oluşması amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Nazım İmar Planı değişikliği, Turgutlu ilçesi, Avşar Mahallesi tapunun 3196 ada 1 parsel, 3197 ada 1 parsel, 3158 ada 1 parsel, 2799 ada 17, 18, 19, ve 20 nolu parselleri kapsamaktadır. Nazım imar planı değişikliğine konu olan parsellerin kadastral büyüklükleri 8.126 m^2dir. Parseller tapu kayıtlarında, Turgutlu Belediyesi ve şahıs adına kayıtlıdır.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Turgutlu ilçesi, Avşar Mahallesi sınırlarında ve içinde bulunmaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Manisa il merkezine yaklaşık 35 km. mesafededir. Turgutlu Avşar Mahallesinde yer almaktadır. Planlama alanına ulaşım İzmir - Uşak Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.Planlama alanı Turgutlu ilçe merkezinin doğusunda, Avşar mahallesi yerleşim alanı batısında olup, planlama alanının kuzeyinde otel, doğusunda ve batısında konut alanları, güneyinde ise orman alanı ile sınırlıdır.



Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)





Planlama alanı fotoğrafları

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2022 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.468.279 kişidir. Bu nüfus, 737.888 erkek ve 730.391kadından oluşmaktadır. Turgutlu ilçesinin nüfusu 2022yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 175.401 kişidir. Bu nüfus, 88.211 erkek ve 87.190 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,29 erkek, %49,71kadındır. Planlama alanının bulunduğu Avşar mahallesinin TÜİK verilerine göre 2022 yılı nüfusu 2.552 kişidir.

YILLAR	TURGUTLU		AVŞAR MAHALLESİ	
	Nüfus(Kişi)	Artışhızı(%)	Nüfus(Kişi)	Artışhızı(%)
2018	163.223	1.90	2.598	0.69
2019	166.418	1.96	2.567	-1.19
2020	169.882	2.08	2.562	-0.19
2021	172.413	1.49	2.562	0.00
2022	175.401	1.73	2.552	0.39

Turgutlu ve 4. Mıntıka (Şehitler) Mahallesi yıllara göre nüfus gelişimi (2018-2022)

Turgutlu ilçesi ve Avşar Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının, ilçe nüfus artış hızının altında olduğu görülmektedir.

Turgutlu İlçesinin ekonomisi tarıma ve sanayiye dayalıdır. Un, nebati yağ, konserve, çırçır, beton direk, tarım aracı, tuğla ve kiremit fabrikaları başlıca sanayi kuruluşlarıdır.

İlçenin %54' ünde tarım yapılmaktadır. Turgutlu'da Gediz Havzası'nın verimli topraklarının bulunması ve Akdeniz iklimi sayesinde çekirdeksiz üzüm, pamuk, tütün, domates, buğday, kiraz, şeftali, erik ve zeytin ziraatı yapılan başlıca ürünlerdir. Sofralık üzüm üretimi önem kazandığından yayla bağcılığı gelişmektedir. Pamuk tarımı Gediz Havzası'nda yapılmaktadır. Tütün, kırsal kesimin geçim kaynağıdır. Kapari, kekik gibi alternatif bitkiler ekimi tanıtılmaktadır.

Hububat; kırsal alanlarda tütün, taban arazilerde pamukla münavebeye girmektedir. Arpa üretimi, hayvanların yeşil ot ihtiyacını karşılamak için yapılmaktadır. Meyvecilikte şeftali, kiraz, erik ve incir üretimi önemlidir. Kiraz ve incir ihraç edilmektedir.

Manisa ili merkezi ise son yıllarda sanayi alanında da büyük gelişmeler kaydedilmiştir. Bu durum Manisa'nın, Türkiye'de üzüm, zeytin ve sebze ambarı olma görünümünü değiştirerek bir sanayi merkezi olma görünümü kazanmasına yol açmıştır.

2.3TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan, boş arazi konumundadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanı yerleşim alanı içinde bulunduğundan, içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama bölgesinde atık su, elektrik ve Telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

Plan değişikline konu olan parsel, mevcutta kullanılan imar yolarına cephelidir.

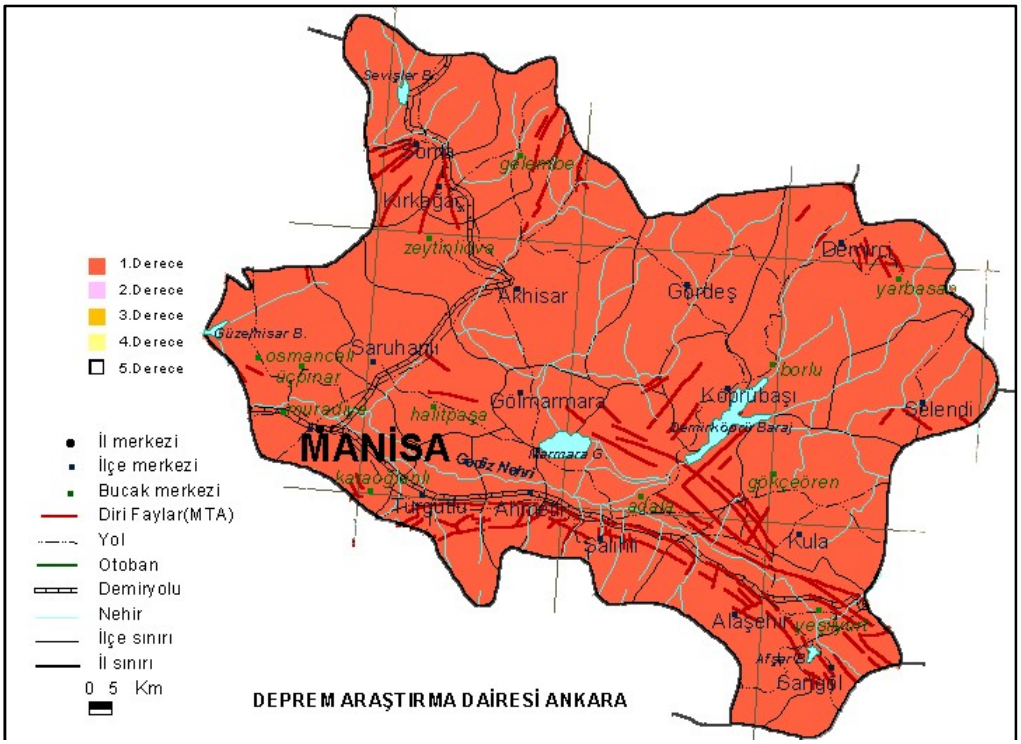
Planlama alanına ulaşım İzmir - Uşak Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanı Turgutlu ilçe merkezinin doğusunda, Avşar mahallesi yerleşim alanı batısında olup, planlama alanının kuzeyinde otel, doğusunda ve batısında konut alanları, güneyinde ise orman alanı ile sınırlıdır.

Planlama alanının yer aldığı bölge,büyük oranda konut alanı komşuluğundadır.

2.4 JEOLOJİK VE JEMORFOLOJİK YAPI

2.4.1 Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2 JeolojikYapı

Planlama alanına yönelik, İller Bankası tarafından hazırlanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, 05.12.2011 tarihinde onaylanmıştır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Proje Bilgi Kartı

PROJE ADI	MANİSA İLİ, TURGUTLU İLÇESİ YAKLAŞIK 2186 HEKTAR ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU
FİRMA/KURUM	KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI
ADA - PARSEL	TKGM Servis Bilgisi Sağlanamadı. - TKGM Servis Bilgisi Sağlanamadı.
YÜZ ÖLÇÜMÜ (ha)	2187.51 ha
YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, ÖA-2.1, DDA, DDA, ÖA-5.1, ÖA
BARKOD NO	24001300100210

İL	:	MANİSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	:	TURGUTLU	
BELDE	:	-	
KÖY/MAH	:	-	AHMET SEFA BOLAT Jeoloji Mühendisi SEZAİ YALDIZ Jeoloji Mühendisi HAMİT BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi ALİ TOSUN Jeoloji Mühendisi VİLDAN YILDIRIM Jeoloji Mühendisi MUSTAFA AKTAN Jeoloji Mühendisi ERDAL ÇAKİR Jeofizik Mühendisi
ALAN	:	2186 HEKTAR	
PAFTA	:	100 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ, 11 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ	
ADA	:	-	
PARSEL	:	-	
YERBİS	:	24001300100210	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Banu ŞAŞMAZ
Jeoloji Mühendisi

Ali TOSUN
Jeoloji Mühendisi

Esra [illegible]
Jeofizik Yüksek Mühendisi

Asuman TEKGÜL DEMİRTAŞ
Jeoloji Mühendisi

Vildan YILDIRIM
Jeoloji Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı TeşkilatıHakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

05./07./2024

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

05.07./2024

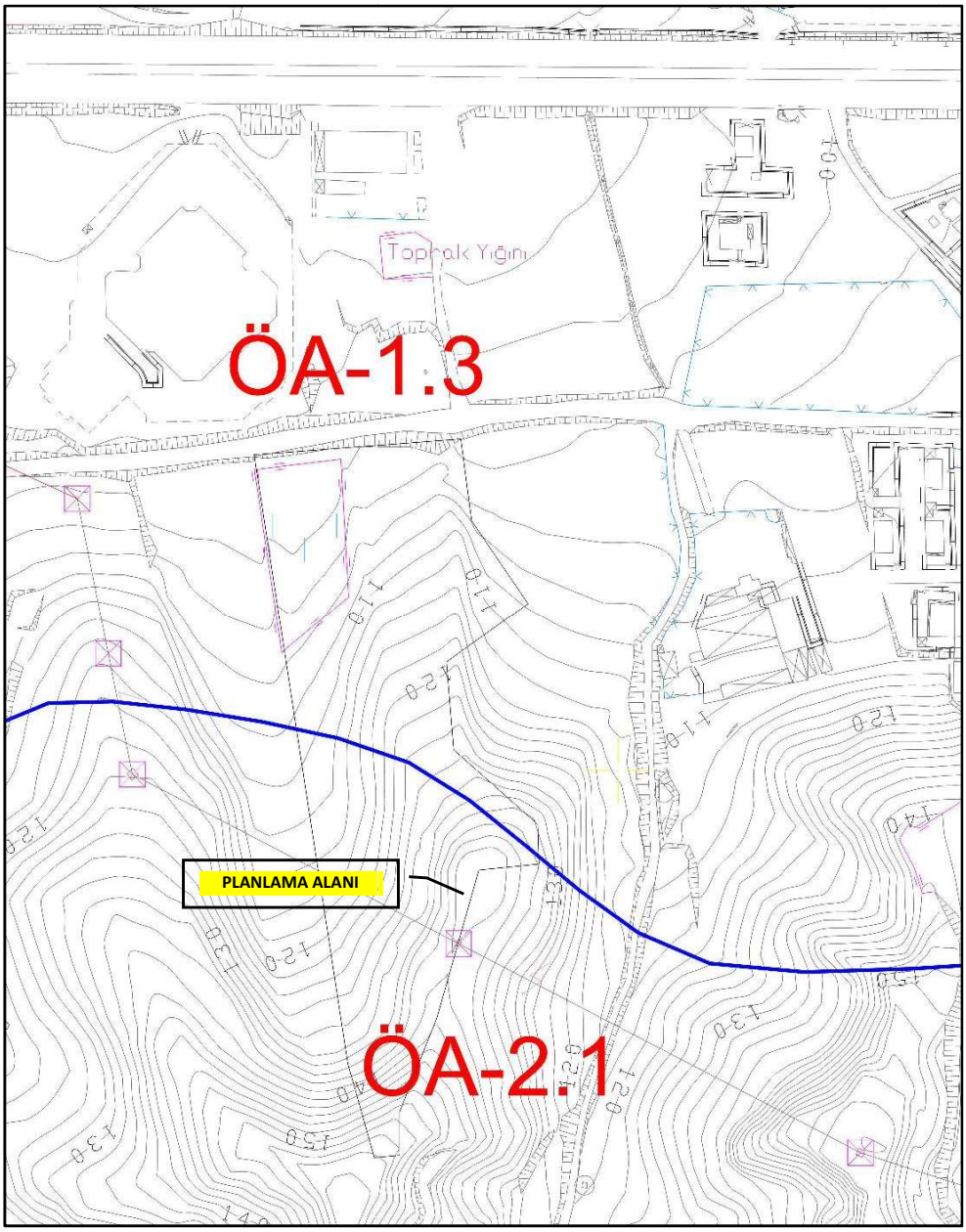
Dr. Nurullah OSMANLI
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

08./7./2024

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Planlama alanı için yapılan arazi, laboratuvar ve büro çalışmaları sonucunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu Önlemli Alanlar 1.3 (ÖA-1.3) ve 2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir.



Yerleşime uygunluk haritası

XII.2.1.3. Önlemli Alan 1.3 (ÖA-1.3): Yer Sismik Büyütme Değerleri Riskli Sınırın Üstünde Olan Önlemli Alanlar

ÖA-1 olarak adlandırılan bu alanlar, sıvılaşma tehlikesinin bulunmadığı, tali fayların yüzey deformasyonlarının bulunmadığı ancak yer sismik büyütme değerleri riskli sınırın üstünde (2.0' den büyük) olan alanları kapsamaktadır. Çalışma sahası ve yakın çevresinde meydana gelebilecek bir deprem durumunda, deprem dalgalarının genlikleri ve yatay yer ivmeleri büyütmeler oranında artarak mühendislik yapılarına yansıyacaktır.

Bütün bu verilerin ışığı altında bu alanda yapılaşmalar sırasında;

Planlama aşamasında; ÖA-1.1 ile gösterilen bu alanlarda, bina önem katsayısı yüksek bina inşaatından kaçınılması, az katlı ve az yoğunluklu yapılaşmaların tercih edilmesi önerilirken, sık ve çok katlı yapılaşmalardan özellikle kaçınılması önerilmektedir. Aksi halde uygun insaat ve zemin iyileştirme tekniklerinin kullanılarak, olası risklere karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir. Ayrıca bu alanlar, planlama aşamasında yerleşim açısından en son değerlendirilmesi önerilen alanlardır.

Parsel bazında yapılacak etütlerde; Bu alanlarda yeraltısu seviyesine bağlı olarak zemin tanımlamalarının, zeminin mühendislik davranışlarını belirlemeye yönelik ayrıntılı jeoteknik hesaplamaların yapılarak, elde edilecek sonuçlar ile zemin büyütme değerleri de dikkate alınarak, yapı türüne uygun temel derinliği ve tipi seçilmelidir. Zemin hakim titreşim periyotları ve zemin büyütmeleri yapı durumuna göre ayrıntılı olarak hesaplanmalı ve binada kaçınılması gereken yapı periyot aralıkları belirlenerek, yapı ile yer uyumuna (rezonansa) geçmesinin engellenmesi önerilmektedir.

XII.2.2. Önlemli Alan 2 (ÖA-2): Kütle Hareket Tehlikelerileri ve Yüksek Eğim Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

XII.2.2.1. Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanlar çoğunluğunun eğimi %30'dan fazla olan bölge yer almaktadır. Kiremit yapımı için kil alınan ocaklar da bu alanın içinde bulunmaktadır. Halilbeyli formasyonunun bozunmuş zeminleri içinde eğimin fazla olduğu bu bölgede, yapılaşma sırasında önlem alınabilecek nitelikte şev stabilite sorunları çıkabilecektir. Ayrıca kil malzemesi alınmış ve bölgede topoğrafik arızalar oluşturmuş geniş alanlar bulunmaktadır. Önlemli alan 2.1 olarak değerlendirilmiş olan bu alanlar, 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında **"ÖA-2.1"** simgesiyle gösterilmiştir.

Tüf-tüfitlerin aşırı derecede bozunma ürünü olan rezidüyel zeminin hakim olduğu bölgede yapılan jeofizik çalışmalarda üst kesimlerde kalınlığı 15-40 m arasında değişen 10-70 ohm-m direncine sahip gevşek birimler saptanmıştır. SPT-N değerlerine bağlı izin verilebilir taşıma gücü değerleri 235-626 kPa arasında değişmektedir. Bu değerler

düz alanlarda makul değerlerdir. Yerel zemin sınıflamasında Z2 ve Z3 grubuna girer. Ancak rezidüyel zeminlerin kohezyonu 0,0028-0,7505 kg/cm^3 aralığında ve içsel sürtünme açısı 3,50°-48,45° aralığında değişmekte olup, yapılan suya doygun şev stabilitesi analizlerinde FOS değerleri 0,50-1,43 aralığındadır. Bu da aşırı yağış sonrası kaymaların olacağını gösterir.

Bütün bu verilerin ışığı altında bu alanda yapılaşmalar sırasında;

Planlama aşamasında; Bu alanlar, gerek litoloji ve zemin özellikleri, gerekse yamaç eğiminin yüksek oluşu nedeniyle yerleşim yönünden ikinci öncelikli değerlendirilmesi önerilen alanlardır. Bu kısımlara bina önem katsayısı yüksek (okul, hastane vb.) yapıların yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca yapılabilecek yüksek katlı binaların yamaç üzerinde aşırı yük oluşturarak şev duraylılığını bozma eğiliminde olduğundan bu alanlarda az katlı yapılaşma yapılması önerilir. Yüksek eğimli yerlerde kanalizyon ve yol drenajları tamamlanmalıdır. Yüksek şevlerde basamaklandırma yapmak ve şev topuklarını kuvvetlendirmekte faydalı olacaktır. Kiremit için kil alınması sonucu oluşan gölleşmeler, dik açılı şevler, açık işetmeler gibi çevre düzenlemesine gerek duyulan çok sayıda birbirinden bağımsız alanlar mevcuttur. Planlama öncesi bu alanların mutlak suretle uygun teknikle düzenlenmesi gerekir. Düzenlemelerde yeni oluşacak şevlerin stabilitesi bölgenin şartları dahilinde hesaplanmalıdır.

Parsel bazında yapılacak etütlerde; ÖA-2.1 ile gösterilen bu alanlarda, yapı ve yol inşaatlarından önce parsel etütlerinde mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin ayrıntılı şev duraylılığı analizleri ve laboratuvar analizleri ile belirlenmesi ve önlemlerin yapılaşma öncesi alınması zorunludur. Şev stabilite analizlerinde sadece temel kazısından kaynaklanacak duraysızlığın değil aynı zamanda yapı yükünün neden olacağı duraysızlık açısından da şev güvenlik faktörü hesaplanarak gerekli tedbirler alınmalıdır. Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve şev duraylılığını muhafaza edecek, jeoteknik parametreler de dikkate alınarak şev güvenlik sayısını kabul edilebilir değerler üzerine çıkaracak bölgesel tedbirler uygulanmalıdır. Bölgede açılması planlanan yollar; belirli bir proje dahilinde yapılmalı, aynı şekilde yol inşaatları sırasında şev duraylılığına ve drenaja dikkat edilmelidir.

Yamaçların duraylılıklarını yitirme tehlikelerine karşı, inşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun analizler (şev duraylılığı analizi) parselle sınırlı kalmayıp şev boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılmalıdır. Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri ile ilave yükün şev duraylılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmelidir. Şev duraylılık analizi yapılan ve güvenlik sayısı düşük çıkan kesitlerinin alındığı şevler ve inceleme alanı sınırları içerisindeki buna benzer diğer şevlerde güvenlik sayısını 1.2' nin üzerine çıkaracak bölgesel tedbirler alınmalıdır.

Yüksek şevlerde basamaklandırma yapmak ve şev topuklarını kuvvetlendirmekte faydalı olacaktır.Yamaç stabilitesine olumsuz etkileri olan foseptik çukurların iptal edilmesi ve kanalizyonun yapılması gereklidir. Yol drenajları yapılmalıdır. Yağışların ortamdan çabuk uzaklaştırılması adına, yamaçlarda kılçık tarzında drenaj kanalları yapılarak bunların derelere bağlantıları hazırlanmalıdır. Yüzey suları (atık su, yağmur suyu vd.) ile kaçak sızıntı sularının drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.

Zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, parsel etütlerinden elde edilecek veriler ışığında uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Bu alanlarda inşa edilecek yapıların sığ temel tasarımında, temeli oluşturan bütün elemanların, temelin üniform şekilde hareket etmesine veya oturmasına imkan sağlayacak şekilde birbiriyle bağlantılı olması önemlidir.

Ayrıca zemin hakim titreşim periyotları ve zemin büyütmeleri yapı durumuna göre ayrıntılı olarak hesaplanmalı, binada kaçınılması gereken yapı periyot aralıkları belirlenmeli ve yapı-yer uyumu sağlanması önerilir.

Zemin Grubu, Yerel Zemin Sınıfları ve Spektrum Karakteristik Periyotları T_A - T_B değerleri göz önünde bulundurulmalıdır. Bütün çalışma alanı, 1. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından bu alanda yapılacak yapıların inşaası için deprem hesaplarında kullanılacak Etkin Yer İvme Katsayısı (Ao) hesaplanmalıdır.

2.4.3 MorfolojikYapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

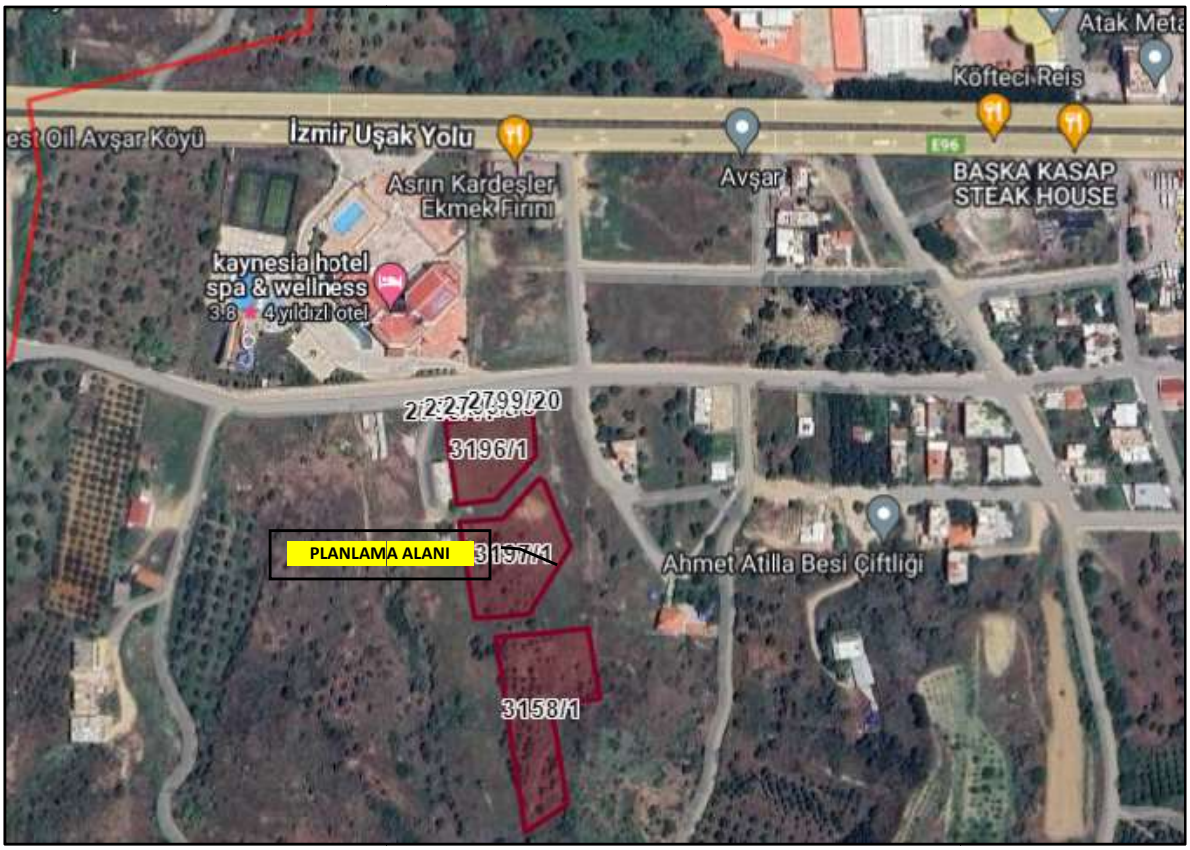
Planlama alanın eğim durumuna bakıldığında alanın eğimli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanda ortalama eğim %10-30 aralığındadır.

2.4.3.2 YönelimDurumu

Planlama alanında eğimli bir topoğrafik yapı bulunmasından dolayı, yönelim kuzey güney yönündedir.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan, boş arsa konumunda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



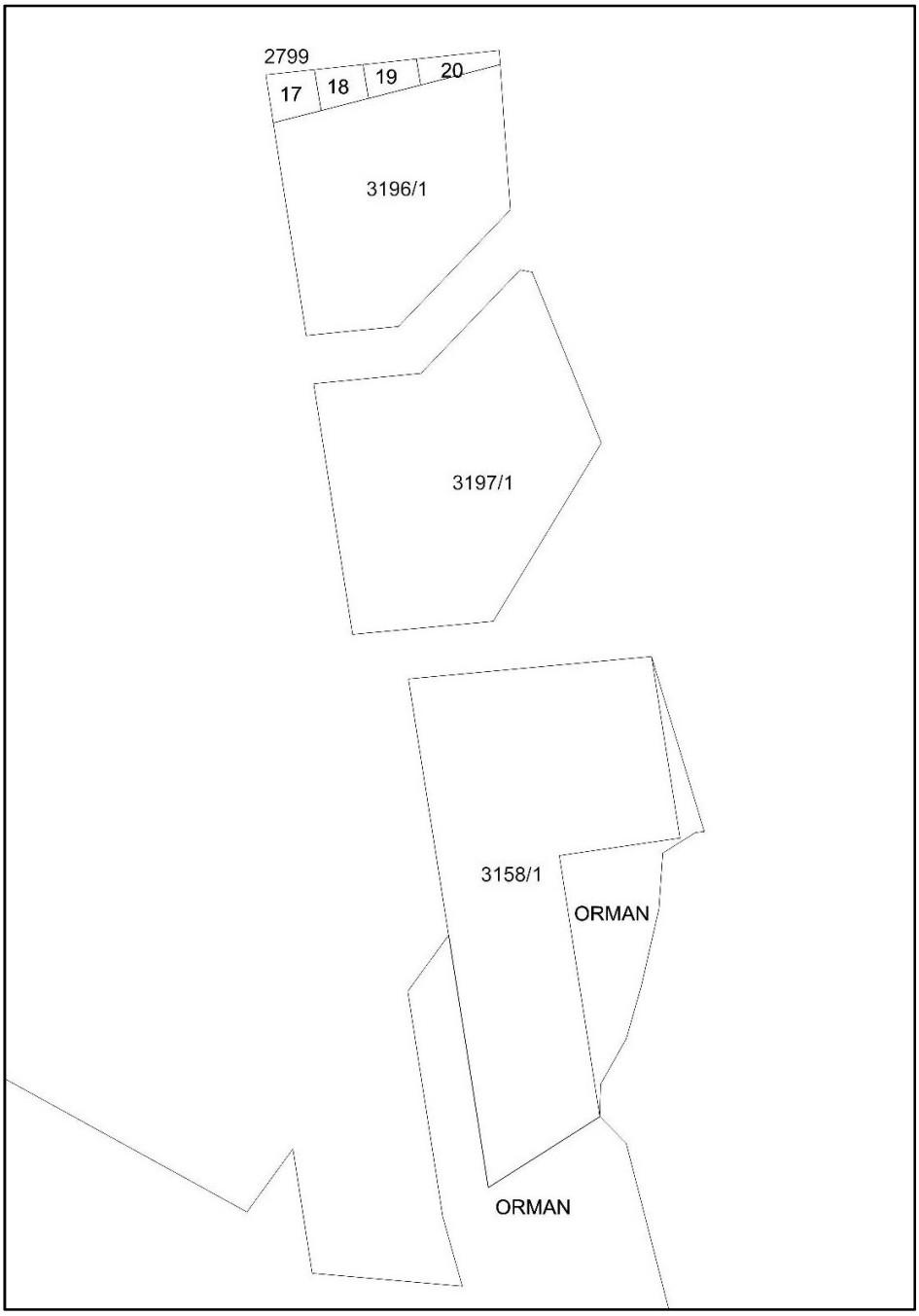
Uydu fotoğrafı


Planlama alanı fotoğrafı

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı tapuda,Turgutlu Belediyesi ve şahıs adına kayıtlıdır. Planlamaya konu parselin toplam büyüklüğü 8.126 m^2dir.

ADA NO	PARSEL NO	ALAN	MALİK
2799	17	92,53 m^2	Turgutlu Belediyesi
	18	77,78 m^2	
	19	68,51 m^2	
	20	70,47 m^2	
3196	1	1.911,73 m^2	Şahıs
3197	1	2.742,81 m^2	
3158	1	3.432,65 m^2	

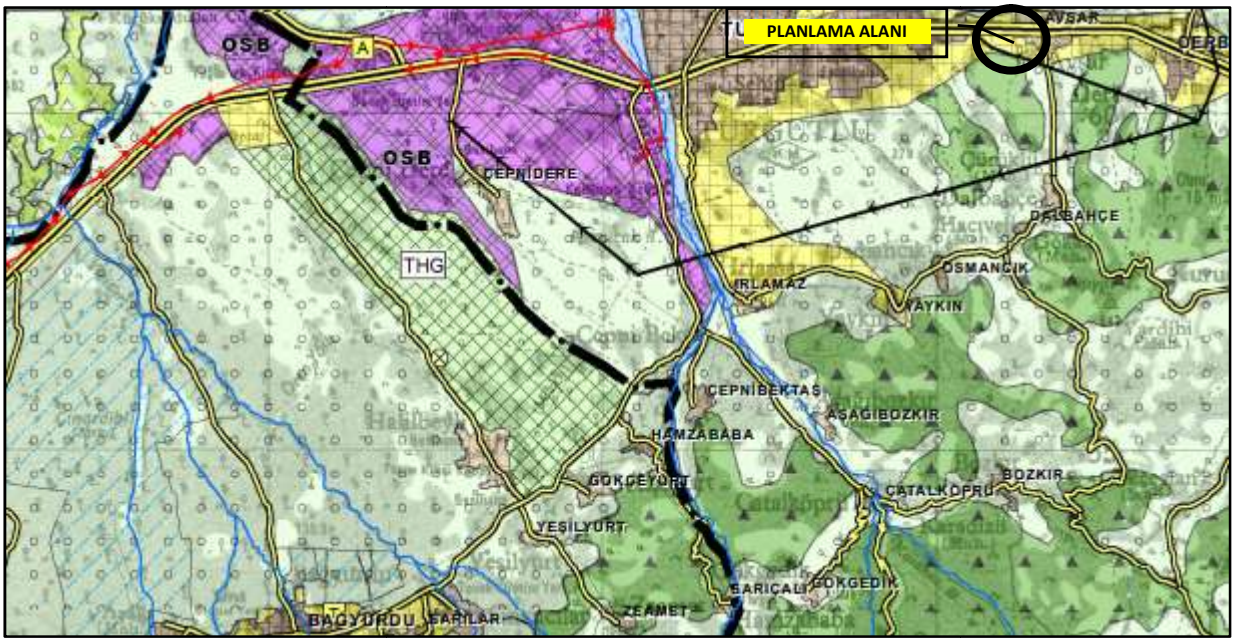


Kadastral parsel durumu

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekliÇevreDüzeniPlanı

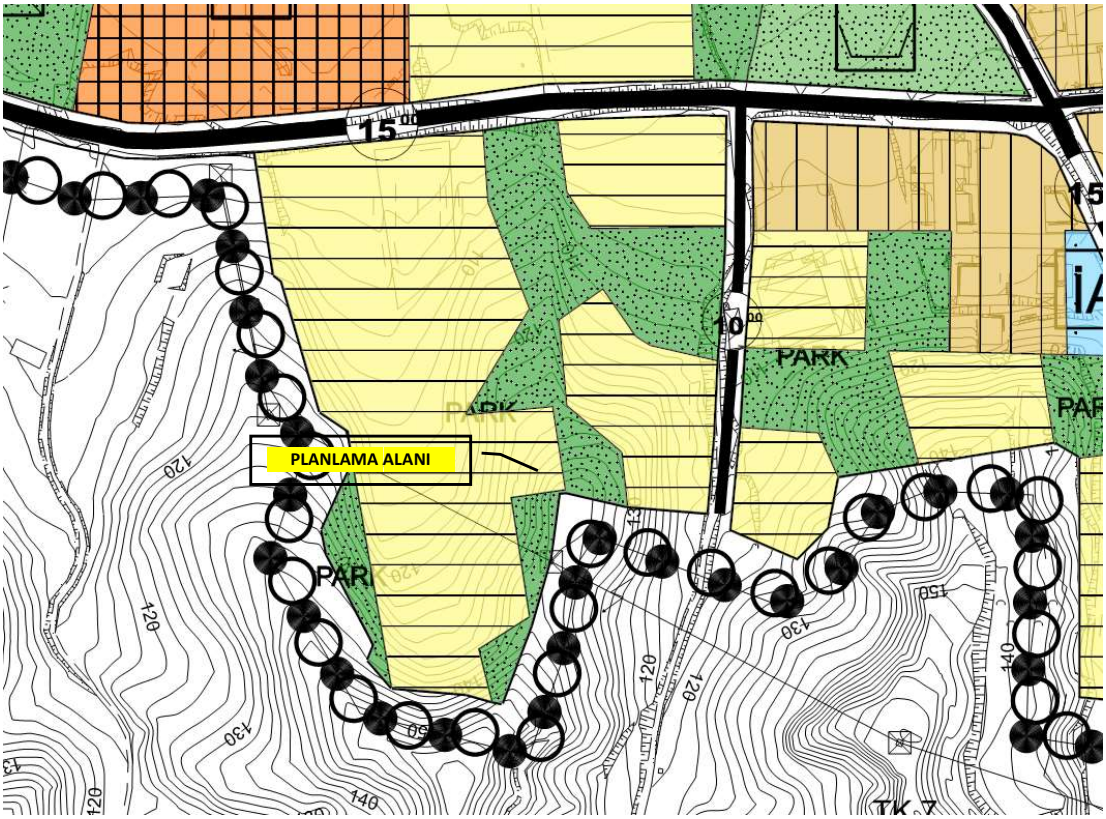
Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekliÇevreDüzeniPlanındaKentselGelişmealanıolarakplanlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmarPlanı

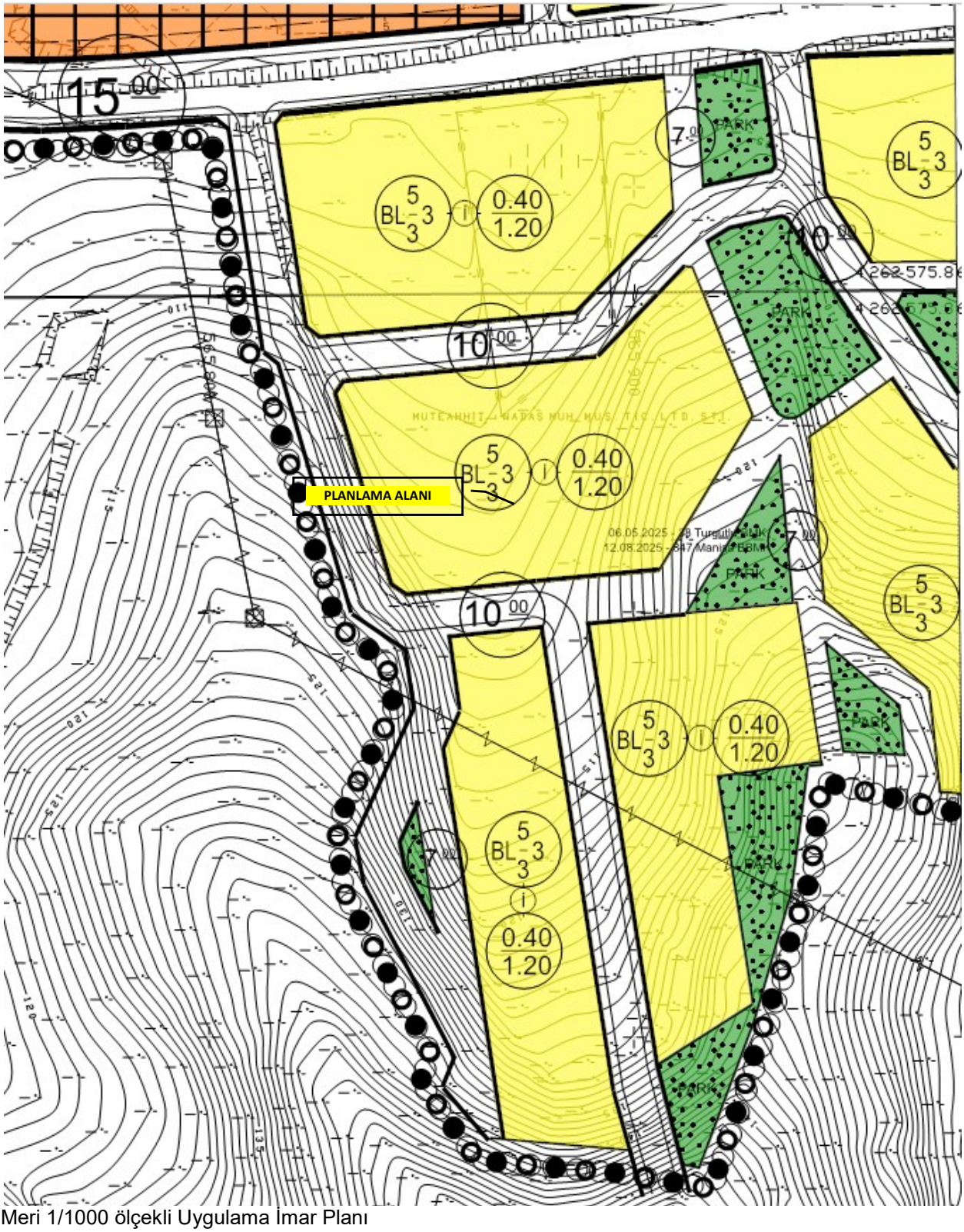
1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği yapılan alan, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Yüsek yoğunluk gelişme konut alanı ve park ve yeşil alan olarak planlanmıştır.



Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmarPlanı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği yapılanalan, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar PlanındaGelişme Konut alanı ve park alanı olarak planlanmıştır.



Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği, onaylı nazım imar planında belirlenen kullanım fonksiyonlarının, orman kadastro sınırları ve arazi eğimleri dikkate alınarak, plan uygulama aşamasında ortaya çıkabilecek sorunların önüne geçilmesi ve imar adasında, arazi eğimine göre yapılaşmaların dahad üzgün oluşması gerekçeleriyle, hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan,Turgutlu ilçesi merkezinin doğusunda ve Avşarmahallesinde yer almaktadır. Mevcut onaylı imar planında, parsellerin kuzeyinde, ticari birimler, doğusunda ve batısında konut alanları, güneyinde ise orman alanı ile sınırlıdır.

Planlama alanının yer aldığı bölge,büyük oranda konut komşuluğundadır.

Plan değişikliğine konu alan eğimli bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır. Planlama alanı, boş arsa niteliğinde olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanındaki parseller, imar planında trafik yollarına cephelidir. Planlama alanını yerleşim alanı içinde bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım Turgutlu ilçe merkezinden geçen İzmir - Uşak Karayoluna bağlantılı yollarından sağlanmaktadır.

Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme alanı, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Yüsek yoğunluk gelişme konut alanı ve park ve yeşil alan, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar PlanındaGelişme Konut alanı ve park alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanı tapuda, Turgutlu Belediyesi ve şahıs adına kayıtlıdır. Planlamaya konu parselin toplam büyüklüğü 8.126 m^2dir.

Planlama alanına yönelik, İller Bankası tarafından hazırlanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, 05.12.2011 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı için yapılan arazi, laboratuvar ve büro çalışmaları sonucunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu Önlemli Alanlar 1.3 (ÖA-1.3) ve 2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.

Planlama alanın eğim durumuna bakıldığında alanın eğimli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanda ortalama eğim %10-30 aralığındadır.

Planlama alanında eğimli bir topoğrafik yapı bulunmasından dolayı, yönelim kuzey güney yönündedir.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında, YüsekYoğunluklu Gelişme Konut alanı ve park alanı olarak planlanan parseller, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği önerisinde 'de aynı fonksiyonlar korunarak, imar adaları eğime ve orman kadastro sınırlarına gore yeniden düzenlenmiştir.

Nazım imar planı değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım Plan		**Öneri 1/5000 ölçekli Nazım Plan**	
Fonksiyon	**Alanı (m^2)**	**Fonksiyon**	**Alanı (m^2)**
Gelişme konut alanı (Yüksek)	9.223	Gelişme konut alanı (Yüksek)	8.338
Park ve Yeşil alan	9.073	Park ve Yeşil alan	9.295

PLANNOTLARI

1. Turgutlu Belediyesi Nazım İmar Planı notları geçerlidir.
2. Plan değişikliği onama sınırı, 3196 ada 1, 3197 ada 1, 3158 ada 1 ve 2799 ada 17, 18, 19, 20 nolu parselleri kapsamaktadır.
3. Yapılaşma koşulları Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
4. Planda hüküm bulunmayan hallerde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi

4- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönemeliğinin 26. Maddesi (7) bendinde; “Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca

kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır" denilmektedir.

Yapılan plan değişikliğinde; Turgutlu İlçesi, Avşar Mahallesinde bulunan parselde, yoğunluğu ve mevcut ulaşım siteminin etkileyen bir plan değişikliği olmadığından, kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanmamıştır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir Orman Bölge Müdürlüğü – Manisa Orman İşletmeMüdürlüğü

Plan değişikliği hakkında, Orman Bölge Müdürlüğünden görüş alınmış olup, alınan görüş rapor ekinde sunulmuştur. Kurum görüşüne istinaden planlama alanı içinde, yol olarak planlanmış olan 497,61 m²'lik alan Bölge Müdürlüğünün 23.06.2026 tarih ve 19939575 sayılı izin emirleri ekindeki Makamın 06.06.2026 tarihve 19851057 sayılı Olur'u ile TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI adına Turgutlu Belediye Başkanlığı'na Ait Ulaşım Yolu Kesin İzin Talebi İzin Olur'u verilmiştir.

T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İzmir Orman Bölge Müdürlüğü Manisa Orman İşletme Müdürlüğü

Sayı : E-72994857-255.03[255.03][29.06.0922]-20172617
Konu : BKYMS Ödemesi, Taahhüt Senedi - Turgutlu Belediye Başkanlığı adına 497.61 m²lik Ulaşım Yolu Kesin İzin 29-06/0 908TALEP2025-147069

TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
Turan Mahallesi 7 Eylül Yolu No:23 TURGUTLU/MANİSA

Bölge Müdürlüğümüzün 23.06.2026 tarih ve 19939575 sayılı izin emirleri ekindeki Makamın 06.06.2026 tarih ve 19851057 sayılı Olur'u ile TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI adına 497,61 m²'lik Turgutlu Belediye Başkanlığı'na Ait Ulaşım Yolu Kesin İzin Talebi İzin Olur'u verilmiştir.

Orman Bilgi Sistemi (ORBİS) ile Bütünleşik Kamu Mali Yönetimi Sistemi (BKMYS) entegrasyonu çalışmları kapsamında, sistem üzerinden yapılcak çalışmalarda izin ve irtifak gelirlerinin **ORBİS-BKMYS** entegrasyonu kullanılarak tahakkuk kayıtlarının gönderilmesi, izin sahiplerinin ödemelerini kamu bankalarından(Ziraat, Vakıfbank, Halkbank, Ziraat Katılım, Vakıf Katılım, Emlak Katılım) online olarak mobil uygulama üzerinden yapılması Bölge Müdürlüğümüzün 12.03.2024 tarih ve 11263271 sayılı yazısı ile talimatlandığından.

2026 yılı için yapılacak ödemenin Kamu Bankalarının (Ziraat, Vakıfbank, Halkbank, Ziraat Katılım, Vakıf Katılım, Emlak Katılım) online olarak mobil uygulama üzerinden "Ödemeler-Kurum Ödemeleri-Muhasebat (E-Devlet) Ödemeleri sekmeleri üzerinden ödenmesi hususunda.

Tebligat tarihinden itibaren 6 ay içerisinde bedellerin tahsili ve onaylı taahhüt senedinin verilmemesi halinde Yönetmelik Hükmü gereği izin iptal edilir.

Ekte gönderilen 4 tk. taahhüt senedi **(Her sayfasının imzalanması, son sayfasında tarih kısmının boş bırakılmaması ve Taahhüt Senedinin son sayfadaki imza kısmının İsim-Soyisim imza şeklinde düzenlenmesi)** ve taahhüt senedini imzalayacak kişiye ait yetki belgesi ve imza sirküsü ile birlikte Orman İşletme Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Gökhan ÖZTÜRK
İşletme Müdür Yardımcısı

Ek:
1 - Taahhüt SENEDİ (20 Sayfa) Fiziksel 4 tk) (5 Sayfa)
2 - Makamın 06.06.2026 tarih ve 19851057 sayılı Olur'u (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2762DD71-BA73-41C7-BBF1-8194B5DCBE16 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys
2.Anafartalar mah. 1502 Sok.No17 MANİSA
Telefon No:2362323639 Belge Geçer No:2362317248
e-posta: internet adresi:http://izmirobm.ogm.gov.tr
KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr
Bilgi için:Keziban ÖZCAN
Memur