



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**MANİSA İLİ,GÖRDES İLÇESİ
NAKIPAĞA MAHALLESİ 490 ADA 23 VE 17 ADA18
UZUNÇAM MAHALLESİ 326 ADA 13 VE 490 ADA 24
NOLU PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA ALANI GENEL KONUMU

Planlamaya konu alan Manisa İli, Gördes İlçesinde Mahallesi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan Uzunçam Mahallesi 326 ada 13 ve 490 ada 24 nolu parseller ile Nakıpağa Mahallesi 490 ada 23 ve 17 ada18 nolu parsellere isabet etmektedir.



Resim 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

19240 m² büyüklüğündeki planlama alanı Y:612145-611570, X:4312575-4312325 koordinatları arasında 1/5000 ölçekli K20-B-06-B nolu halihazır haritada kalmaktadır.

MÜLKİYET DURUMU

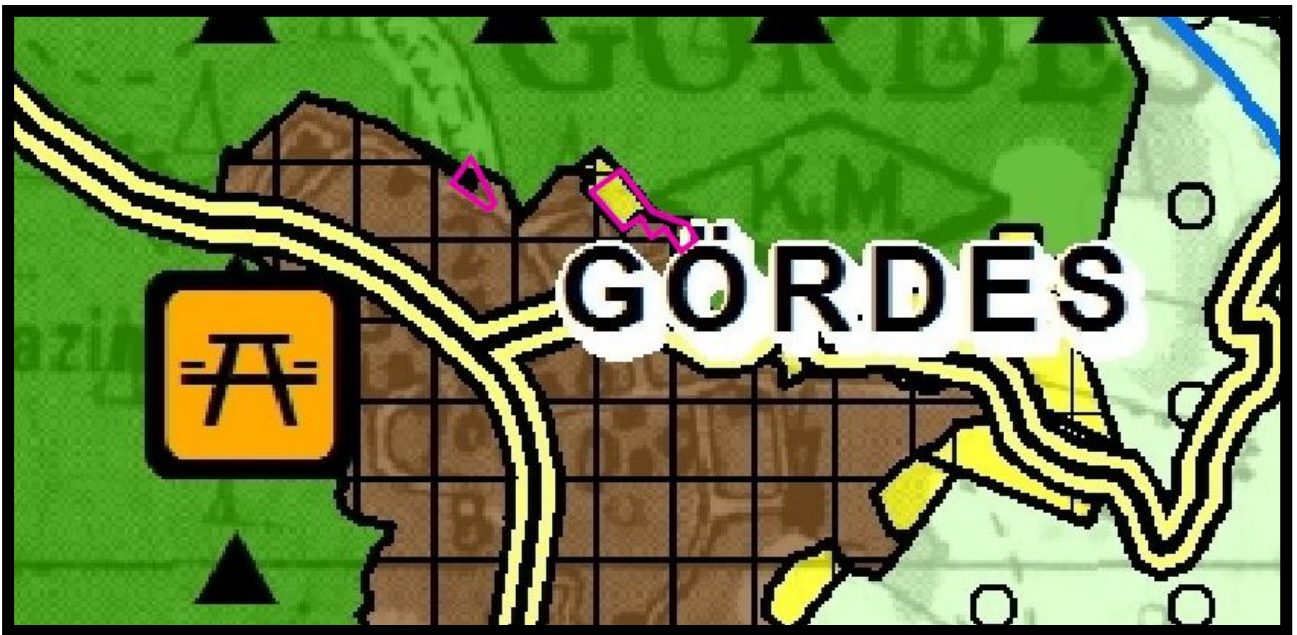
Planlama alanı içerisinde yer alan 5966,53 m² büyüklüğündeki Uzunçam Mah. 326 ada 13 nolu parselin 358 m² lik kısmı Gördes Belediyesi mülkiyetinde olup geriye kalan kısmı ve diğer parsellerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir.

MÜLKİYET DURUM TABLOSU

MAHALLE/ADA/PARSEL	TAPLAM ALAN (M ²)	HİSSE(M ²)	MÜLKİYET
UZUNÇAM 326/13	5966,53	358	GÖRDES BELEDİYESİ
		5608,53	TOPLUKONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
UZUNÇAM 490/24	11229,83	11229,83	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
NAKIPAĞA 17/18	564,3	564,3	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
NAKIPAĞA 490/23	7772,85	7772,85	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
TESCİL HARİCİ ALAN	6293,51	6293,51	MALİYE

ÜST ÖLÇEK PLANLAR

Planlama alanı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Kentsel Gelişme Alanı" işaretli alanlarda yer almaktadır.

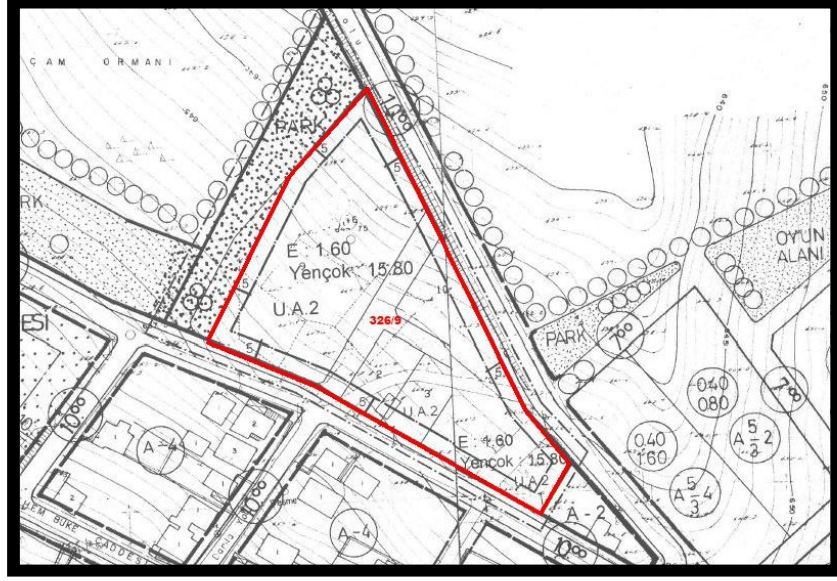


Resim 2: Planlama Alanı Çevre Düzeni Planındaki Konumu

ALT ÖLÇEK PLANLAR

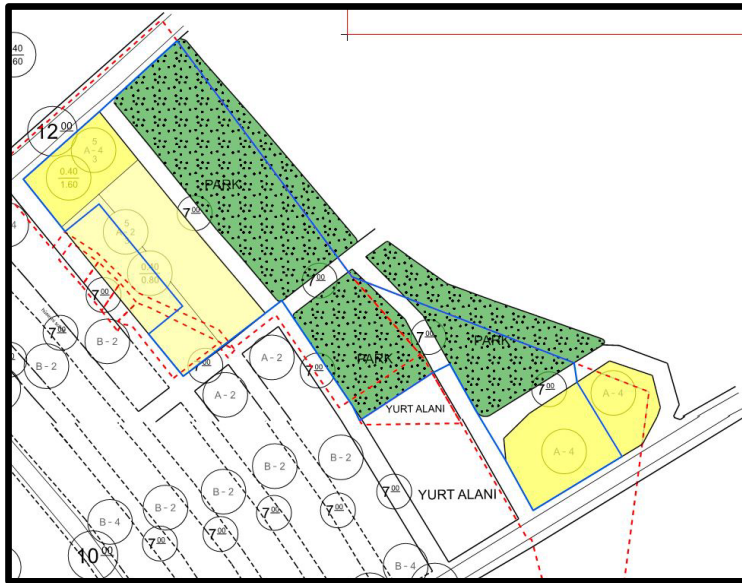
Planlama Alanının Mevcut İmar Durumu

Planlama alanına ilişkin onaylı nazım imar planı bulunmamakta olup onaylı uygulama imar planında planlama alanının batı kısmındaki Uzunçam Mahallesi 326 ada 13 nolu parsel E:1.60,Yençok:15.80 m yapılanma koşullu konut alanı kullanımında kalmaktadır.



Resim 3: Uzunçam Mahallesi 326 ada 13 nolu parsel Meri İmar Planı(Doğu Kısım)

Planlama alanın doğu kısmındaki parseller Ayrık nizam 2 kat ve 4 kat yapılanma koşuluna sahip konut alanları ve park alanlarında kalmaktadır.



Resim 4: Uzunçam Mahallesi 490 ada 24 nolu parseller ile Nakıpağa Mahallesi 490 ada 23 ve 17 ada 18 nolu parseller Meri İmar Planı (Batı Kısım)

JEOLJİK ETÜT RAPORU

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 26.07.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan Önemli Alan 2.1 ((ÖA-2.1)(Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) sınırları içerisinde kalmaktadır.

Belirtilen raporun sonuç ve öneriler kısmında Önemli Alan 2.1 ((ÖA-2.1)(Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) alanları için;

“İnceleme alanında morfolojik açıdan eğimin % 10< olduğu; jeolojik açıdan temel birimi inceleme alanının kuzey batı ve kuzeyinde nispeten yatay ve kalın tabakalı, güney ve güneybatıya ise ince tabakalı Alt Miyosen Yaşlı, Tekkedere Formasyonu olan kumtaşı- çamurtaşı- kireçtaşı ardalanması (m1-20-k), kaya niteliğinde birimlerden oluşan, ve yer yer zemin niteliğinde ayrışma zonunda bulunduğu bu alanlarda, heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte, nispeten eğimli alanlar olduğundan, yapılaşma sırasında yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda eğim ve litolojiye bağlı olarak mühendislik tedbirleri ile önlenilecek nitelikte muhtemelen bazı duraysızlık sorunlarının beklendiği bu alanlar Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir. Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-2.1) sembolü ile gösterilmiştir.

Arazi gözlemlerinde heyelan, akma, kayma düşmesi vb.kütle hareketleri gözlenmemiştir. Yapılan stabilite analizlerinde F_s depremli ve depremsiz durumda stabil çıkmış olsasa, Üstte yaklaşık 1 ile maksimum 5 metre Alt Miyosen Yaşlı, Tekkedere Formasyonu olan kumtaşı- çamurtaşı- kireçtaşı ardalanması rezidüeli (m1-20-k) nde mevsimsel yağışların olmasıyla yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda stabilite sorunları gelişebilir. 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 stabilizeye yönelik alınacak önlemler belirlenmelidir.

-Mevcutta duraylı olan yamaçların stabilitesini bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.

- Yapılaşma öncesi yapılacak kazılarda mevcut stabiliteyi bozucu yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılmalı, oluşturulması durumunda gerekli iksa önlemleri mutlaka alınmalıdır.

- İnceleme alanında Alt Miyosen Yaşlı, Tekkedere Formasyonu olan kumtaşı-çamurtaşı- kireçtaşı ardalanması (m1-20-k) biriminin bazı kesimlerinde özellikle inceleme alanının güney, güney batısında aşırı derece ayrışarak zeminleştiği bu nedenle zeminleşen seviyeler bünyelerine su aldığında yamaç yönünden kayarak stabilite sorunu yaratabileceğinden, yamaç boyunca etkili çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.

- Mevcut şevler ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Kazı ve/veya İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya bloklarının oluşturabileceği muhtemel kaya düşmesi, kaya kayması vb. Kütle hareketlerini bertaraf etmek için yerinde kırılarak temizlenmesi gerekmektedir.

-Her türlü kazı öncesi komşu bina, mühendislik yapısı parseller ile kendi parselin güvenliği sağlanmadan kazı, özellikle derin kazı yapılmamalıdır.

-Kaya niteliğindeki çamurtaşı-kumtaşı-şeyl-kireçtaşı birimlerinde bazı kesimlerde oldukça kalın zemin niteliğinde ayrışma zonu bulunduğu ve bazı yerlerde kaya birimlerle, ayrışmış, zeminleşmiş rezidüelinin sık aralıkla değiştiği gözlemlendiğinden, binalardaki farklı oturmada kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik birimlerin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelerine taşıtılmalıdır.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 taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

-Parsel / bina bazında zemin-temel etütlerinde yamaç boyunca dış yükleri de dikkate alarak stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalı, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

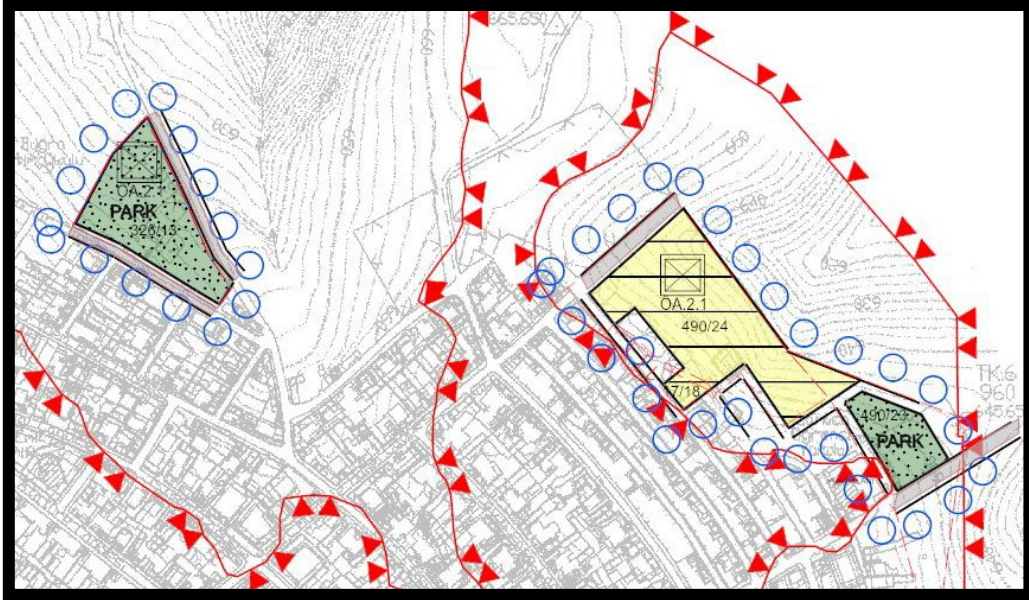
-İnceleme alanında yapılan sondajlarda 3 m. ile 6 m. arasında değişen kalınlıklarda dolgular gözlemlendiğinden, zemin-temel etüdlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu tamamen hafredilerek bina ve/veya yapı temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemleri içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır. Bu alanlar içerisinde geçen tüm akar ve kuru dereler için taşkın yönünden güncel DSİ görüşü alınarak, planlama DSİ'nin güncel görüşü doğrultusunda yapılmalıdır." ifadeleri yer almaktadır.

PLANLAMA GEREKÇESİ

Gördes ilçe sınırları içerisinde sosyal konut yapılması talebinin yerine getirilebilmesi için Toplu Konut İdaresi mülkiyetindeki Uzunçam Mahallesi 490 ada 24 nolu parseller ile Nakipağa Mahallesi 490 ada 23 ve 17 ada18 nolu parseller uygun bulunmuş olup söz konusu alanda konut alanı oluşturulmasına yönelik imar planı hazırlanmasına gerek duyulmuştur.

PLANLAMA KARARLARI

Meri uygulama imar planındaki imar adaları dikkate alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile Uzunçam Mahallesi 326 ada 13 nolu parsel 490 ada 24 nolu parseller ile Nakipağa Mahallesi 490 ada 23 ve 17 ada18 nolu parseller üzerinde Gelişme Konut Alanı ve Park alanı kullanımları ayrılmıştır.



Resim 5: Nazım İmar Planı Teklifi