



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**MANİSA İLİ, GÖRDES İLÇESİ
NAKİPAĞA MAHALLESİ 490 ADA 23 VE 17 ADA 18
UZUNÇAM MAHALLESİ 326 ADA 13 VE 490 ADA 24
NOLU PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA ALANI GENEL KONUMU

Plan değişikliğine 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 1/1000 lekli K20-B-06-B-1-C, K20-B-06-B-2-D, K20-B-06-B-3-A nolu halihazır haritalarda kalmaktadır.

MÜLKİYET DURUMU

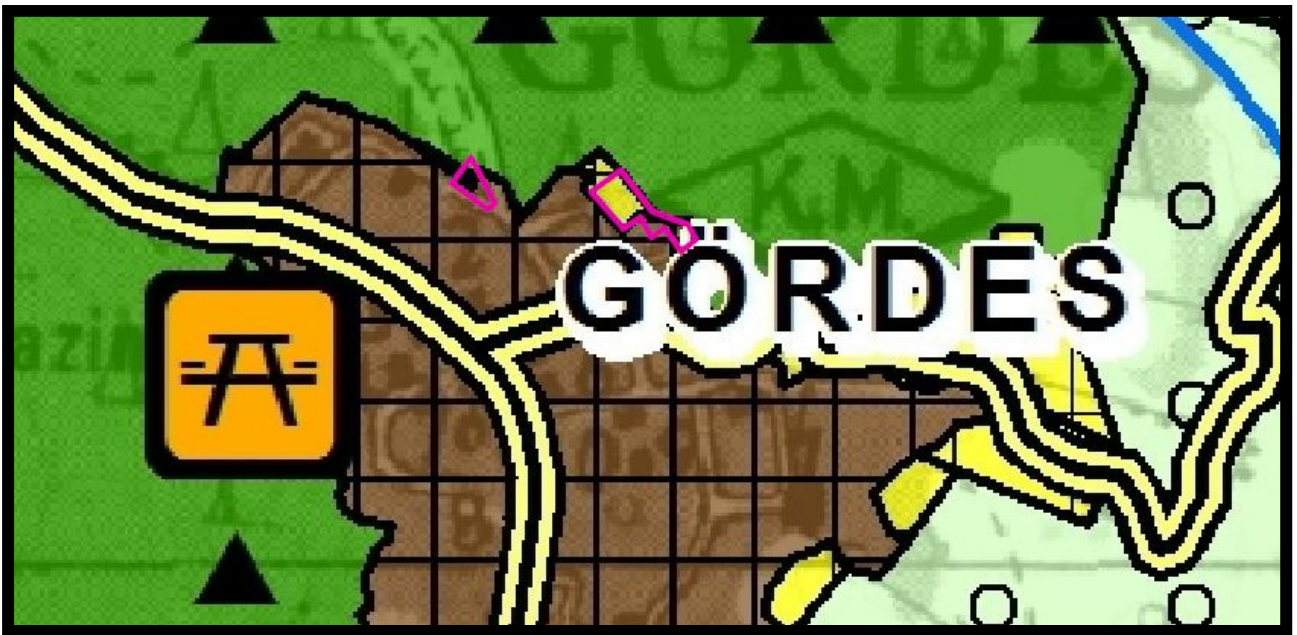
Planlama alanı içerisinde yer alan 5966,53 m² büyüklüğündeki Uzunçam Mah. 326 ada 13 nolu parselin 358 m² lik kısmı Gördes Belediyesi mülkiyetinde olup geriye kalan kısmı ve diğer parsellerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir.

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.

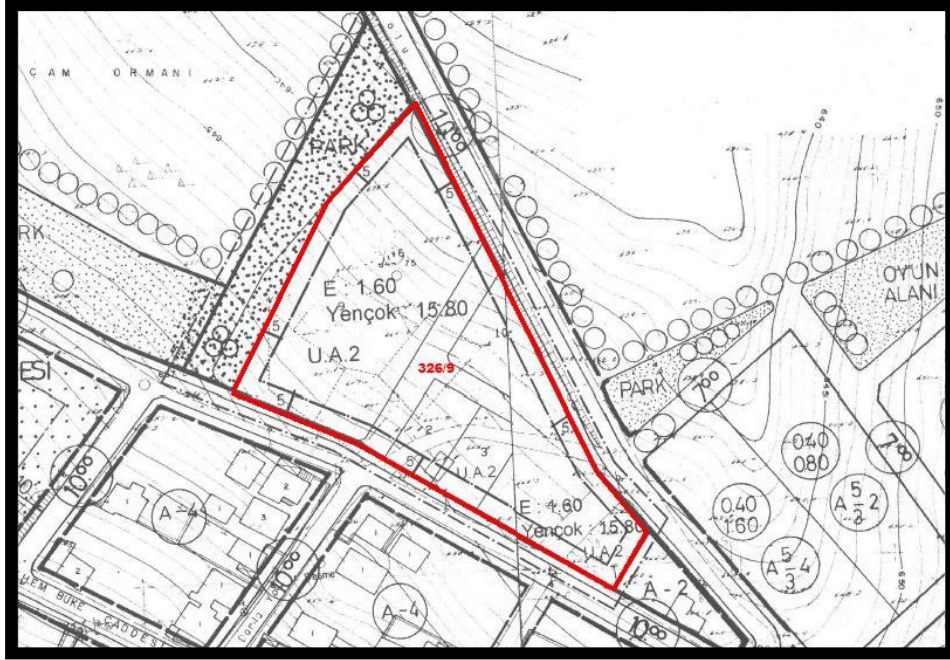


Resim 2: Planlama Alanı Çevre Düzeni Planındaki Konumu

ALT ÖLÇEK PLANLAR

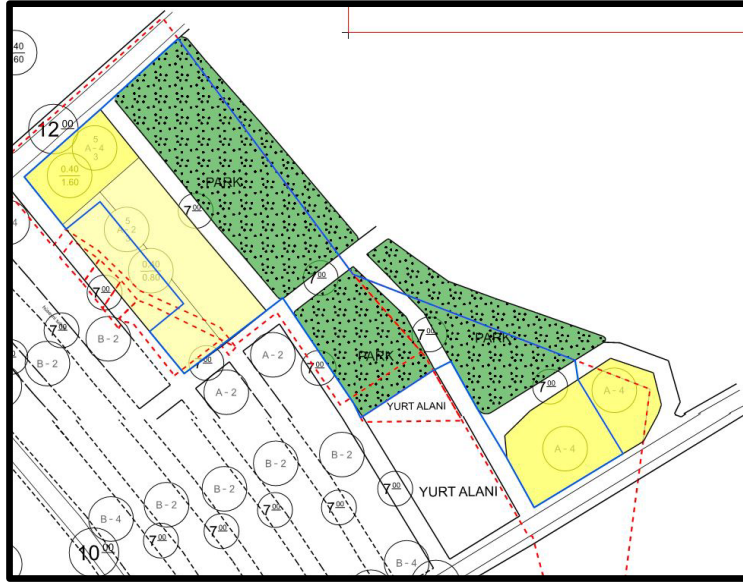
Planlama Alanının Mevcut İmar Durumu

Gördes İlçe merkezinin yürürlükteki onaylı imar planı Gördes Belediyesi Meclisinin 27.10.1990 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu alan iki kısımdan oluşmakta olup onaylı imar planında batı kısmındaki Uzunçam Mahallesi 326 ada 13 nolu parsel Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2020 tarih 424 sayılı meclis kararı ile onaylanan imar planı değişikliği sınırları içerisine yer almaktadır. Bahsi geçen parsel söz konusu planda E:1.60, Yarıçap: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 ada18 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 Stabilité Sorunlu Alanlar) sınırları içerisinde kalmaktadır.

Belirtilen raporun sonuç ve öneriler kısmında Önemli Alan 2.1 ((ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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 Stabilité 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 stabiliteye 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 aldığı anda 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 etütlerinde 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.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Gördes ilçe sınırları içerisinde sosyal konut yapılması talebinin yerine getirilebilmesi için Konut Alanı kullanımındaki Uzunçam Mahallesi 326 ada 13 ve Cuma Mahallesi 99 ada 24 nolu parsellerde projelendirme yapılmış olup Cuma mahallesi 99 ada 24 nolu parselin zemininden kaynaklı problemlerden dolayı söz konusu proje iptal edilmek zorunda kalmıştır. Talep edilen sosyal konutların

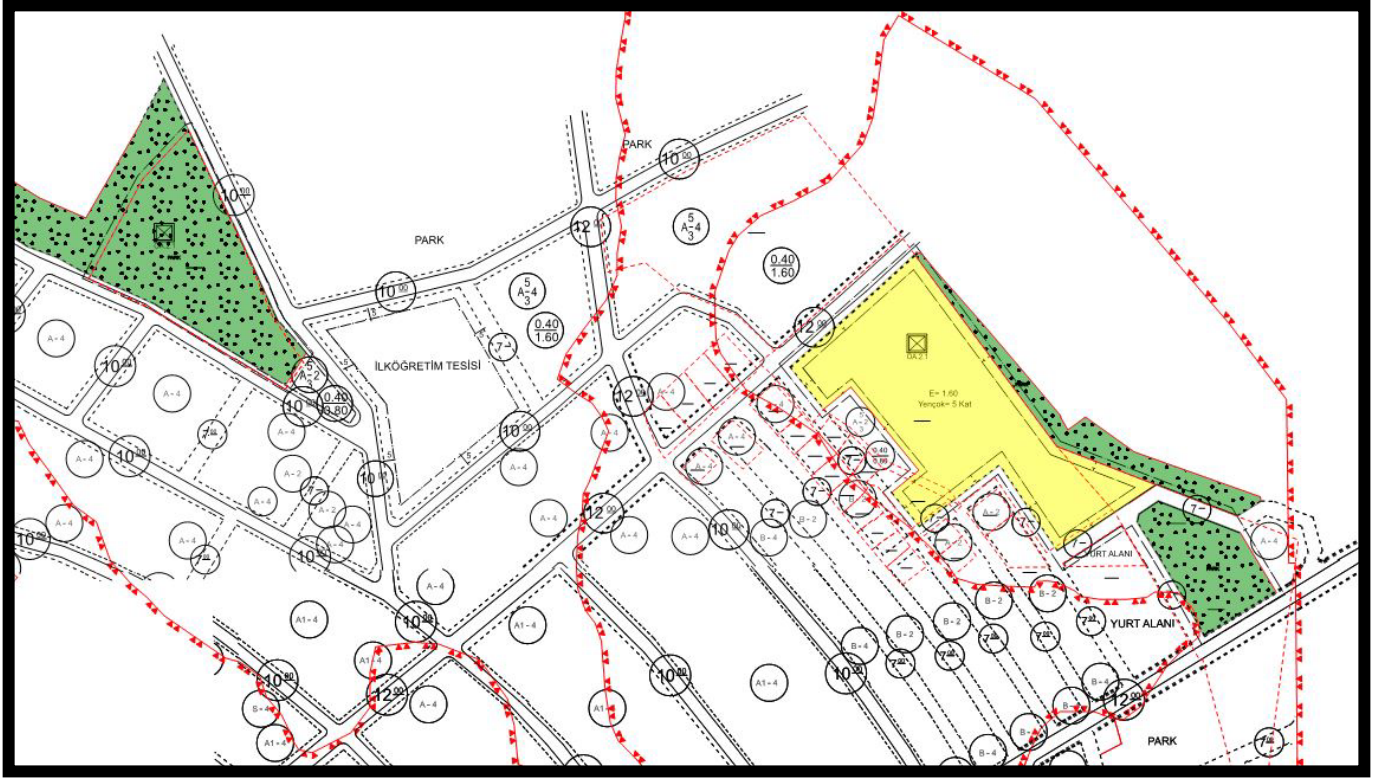
tamamının Uzunçam Mahallesi 326 ada 13 parselle sığmaması nedeniyle tek bir bölgede yapılmasına yönelik konum ve büyüklük açısından Toplu Konut İdaresi Mülkiyetindeki Uzunçam Mahallesi 490 ada 24 nolu parseller ile Nakipağa Mahallesi 490 ada 23 ve 17 ada18 nolu parseller uygun bulunmuştur. Bu doğrultuda Gördes İlçesi için yapılacak olan sosyal konutların Uzunçam Mahallesi 490 ada 24 nolu parseller ile Nakipağa Mahallesi 490 ada 23 ve 17 ada18 nolu parsellerde yapılabilmesine yönelik imar planı değişikliği yapılmasına gerek duyulmuştur.

PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan imar planı değişikliği teklifi ile Uzunçam Mahallesi 490 ada 24 nolu parseller ile Nakipağa Mahallesi 490 ada 23 ve 17 ada 18 nolu parseller içerisinde geçen imar yolları kaldırılarak fiili yollar ve parsel sınırları dikkate alınarak düzenlenen yollar arasında 10077 m² büyüklüğünde konut alanı oluşturulmuş olup E:1.60 Yençok:5 kat yapılanma koşulu belirlenen konut adasında ortalama 145 m² konut büyüklüğü ile yaklaşık 110 adet konut yapılabilecektir. Bu doğrultuda plan değişikliğine konu alanın toplam nüfusu Türkiye İstatistik Kurumunca Manisa İli için hesap edilen 2.9 kişi hane halkı büyüklüğü baz alındığında yaklaşık **319 kişi** olarak hesaplanmaktadır. Uzunçam Mahallesi 490 ada 24 nolu parseller ile Nakipağa Mahallesi 490 ada 23 ve 17 ada 18 nolu parsellerde kaldırılan park alanı için eşdeğer alan olarak Uzunçam Mahallesi içindeki konut alanı kullanımındaki 326 ada 13 nolu parselin kullanımı park alanına dönüştürülmüştür.

Meri imar planındaki Ayrık Nizam 4 Kat, Taks:0.40, Kaks:1.60 ve Emsal:1.60, Yençok:15.80 m yapılanma koşullu toplam yaklaşık 8836 m² büyüklüğündeki konut alanı için ortalama 145 m² konut büyüklüğü ve 2.9 kişi hane halkı büyüklüğü baz alınarak 282 kişi nüfus ve Ayrık Nizam 2 Kat Taks:0.40, Kaks: 0.80 yapılanma koşullu yaklaşık 2406 m² büyüklüğündeki konut alanında da 38 kişi nüfus yer alabileceği kabulü ile meri imar planına göre planlama alanı toplam nüfusu **320 kişi** olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda plan değişikliği neticesinde ilave bir nüfus ortaya çıkmamakta olup meri mevzuat çerçevesinde ilave sosyal donatı ihtiyacı doğmamaktadır.

KARŞILAŞTIRMALI ALAN DAĞILIM TABLOSU		
KULLANIM	MEVCUT İMAR PLANI ALAN (M ²)	ÖNERİ İMAR PLANI ALAN (M ²)
KONUT ALANI	11242	10077
PARK ALANI	6763	8261
YOL	1062	729
TOPLAM	19067	19067



Resim 5: Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi