MANİSA İLİ, GÖRDES İLÇESİ,
GÖRDES (MANİSA) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İLAVE İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Şubat 2025
İZMİR

Mansuroğlu Mahallesi 288/4 Sokak No:14 K:4 D:35 Bayraklı/İzmir
0232 425 05 72 – 0533 305 06 25
e-mail: bilgi@splanlama.com web: www.splanlama.com

İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM ve YÖNTEM
1-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNİN KONUSU 1
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ 1
3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI 2
4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI 3
5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 4
6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM 4
7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI 6
8-PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ 8
9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI 8
10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ 9
11-ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI 9
12- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ 12

ŞEKİLLER

Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri 1
Şekil 2 İl İdari Bölünüş 2
Şekil 3 Gördes Merkez Yerleşimi..... 2
Şekil 4 Gördes İlçesi Nüfusu Verileri..... 3
Şekil 5 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri 4
Şekil 6 Planlama Alanı Mevcut Durumu..... 5
Şekil 7: Planlama Alanından Görünüm..... 5
Şekil 8: Planlama Alanından Görünüm..... 6
Şekil 9: Planlama Alanından Görünüm..... 6
Şekil 10: 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı 6
Şekil 11: 1/5.000 Ölçekli Gördes (Manisa) Revizyon + İlave Nazım İmar Planı..... 7
Şekil 12 1/5.000 Ölçekli Gördes (Manisa) Revizyon + İlave Nazım İmar Planı..... 7
Şekil 13 1/1.000 Ölçekli Gördes (Manisa) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı..... 8
Şekil 14 1/1.000 Ölçekli Gördes (Manisa) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı..... 9

MANİSA İLİ, GÖRDES İLÇESİ,
GÖRDES (MANİSA) 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İLAVE İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNİN KONUSU

İmar Planı değişikliği ile; Manisa İli, Gördes İlçesi, merkez yerleşiminde, Otopark ihtiyacının öncelikle bina içinde veya parselinde karşılanabilmesi için Gördes (Manisa) 1/1000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılması amaçlanmaktadır.

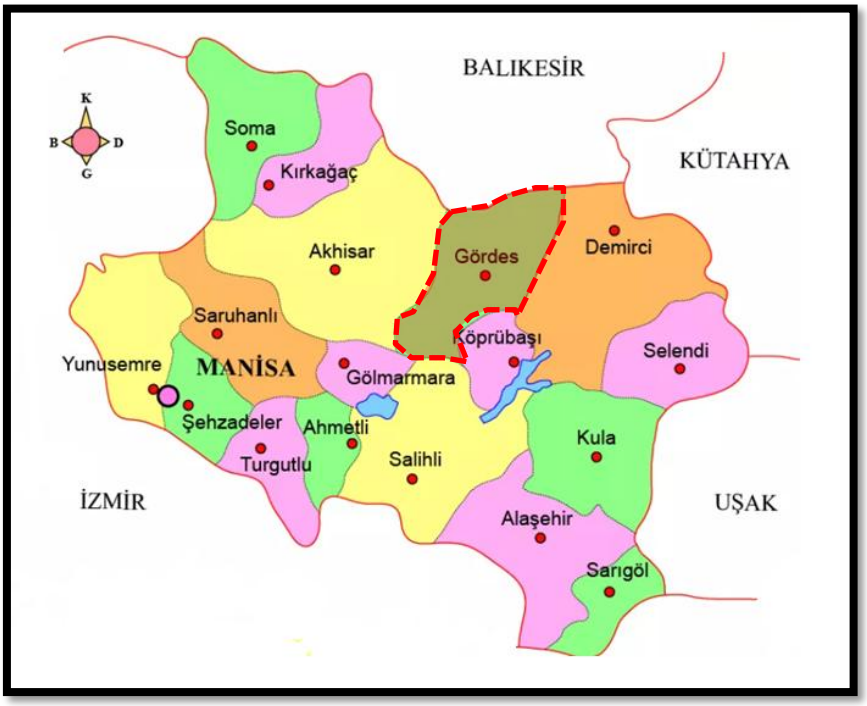
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Manisa İli, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer almaktadır. Doğudan Uşak ve Kütahya, güneyden Aydın ve Denizli, kuzeyden Balıkesir ve batıdan İzmir ile komşudur. İlin 2 si merkez ilçe olmak üzere 17 adet ilçesi bulunmaktadır.
Planlama çalışmasına konu olan Gördes İlçesi İl merkezinin doğusunda yer almaktadır

Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Gördes ilçesi 947 km^2 büyüklüğünde olup 64 adet mahallesi bulunmaktadır. Gördes'in kuzeyinde Balıkesir İli, batısında Akhisar İlçesi, doğusunda Demirci İlçesi güneyinde ise Köprübaşı, Salihli ve Gölmarmara İlçeri bulunmaktadır.

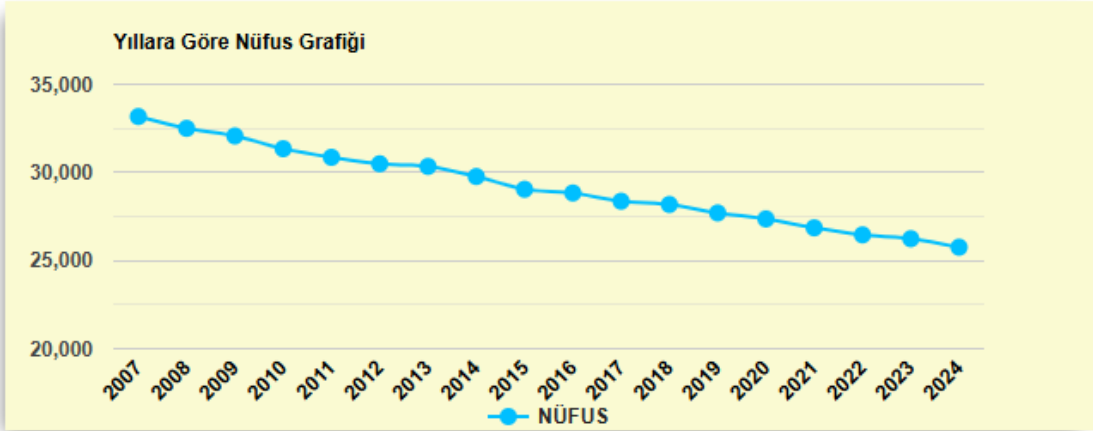


Şekil 2 İl İdari Bölünüş

Şekil 3 Gördes Merkez Yerleşimi

4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Manisa, Ege Bölgesi'nin en büyük ikinci ilidir. Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehri olan Manisa'nın 2024 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.475.353 kişidir. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin ikinci büyük ili, sanayi ve ticaret merkezidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur. Manisa İlinin 17 ilçesi bulunmaktadır. Gördes İlçesinin 2024 yılı nüfusu 25.759 kişidir. Divan Mahallesinin nüfusu toplam 1.391'dir. Bu nüfusun 700'i erkek, 691'i kadındır.



Şekil 4 Gördes İlçesi Nüfusu Verileri

2023 yılında Manisa İlinin kişi başı gayri safi yurt içi hasıla 12.155 ABD Dolarıdır. Türkiye'de illerin gelişmişlik sırasına göre 2017 yılında Manisa 23. sıradadır. Gördes ilçesi ise 4. Kademe ile 528. sıradadır. 2024 yılında Türkiye'nin ihracatı 255 milyar ABD Doları iken Manisa'nın ihracatı 7,6 milyar ABD Dolarıdır. Manisa ekonomisinde gıda ürünleri sanayi, metal eşya sanayi ve makine sanayi önde gelen sanayi faaliyetleridir. İlde Manisa OSB, Akhisar OSB, Akhisar Zeytin OSB, Salihli OSB, Turgutlu OSB, Soma OSB, Kula Deri OSB ve Demirci OSB olmak üzere 9 adet OSB bulunmaktadır.

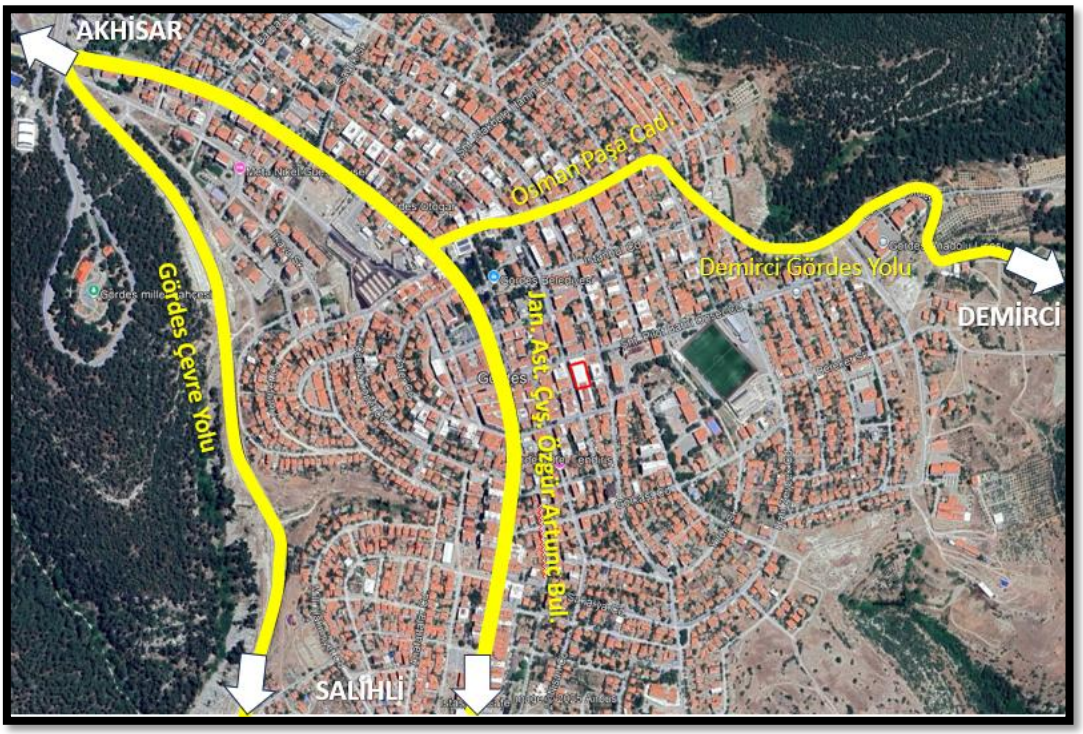
Gördes ilçesinde endüstriyel faaliyetler yetersiz olup, Gördes ekonomisinde tarım önemli bir yer tutmaktadır. Nüfusun % 85'i tarımla uğraşmakta, geçimini tarımla sağlamaktadır. Gördes'in en önemli tarımsal ürünleri; hububat olarak buğday ve arpa, endüstri bitkisi olarak tütün, haşhaş ve patates, yem bitkisi olarak fiğ, tirtikale, burçak ve silajlık mısır, meyve olarak ise salatalık, yayla bağı üzümü ve kirazdır. Hayvancılık alanında sığır, koyun ve kıl keçisi beslenmektedir. İlçede 5 zeolit maden ocağı, 1 nikel ve 1 kömür ocağı bulunmaktadır.

Gördes’in ekonomik geçmişinde halı dokumacılığı ön plana çıkmakta iken günümüzde ilçede el halıları girdilerin yüksekliği ve pazarlama sorunu nedeniyle zamanla sınırlı sayıdaki kişilerin uğraşı haline gelmiştir. Bal üretimi ve endüstriyel odun üretimi ilçe ekonomisi için önemli bir yer tutmaktadır.

5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama çalışmasına konu olan Gördes İlçesi içerisinden; Akhisar’dan başlayıp Demirci’ye devam eden bir Karayolu geçmektedir. İlçede demiryolu hattı bulunmamaktadır.

Kentin ana ulaşım aksı 22 metre genişliğindeki Jan. Ast. Çvş. Özgür Artunç Bulvarı’dır. Kentin kuzeyinden güneyine Salihli İlçesine doğrudan geçişi sağlayan Çevre Yolu kentin transit yükünü üstlenmektedir. Kentin doğu aksını oluşturan yol ise Osman Paşa Caddesi ve devamındaki Demirci yoludur.



Şekil 5 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

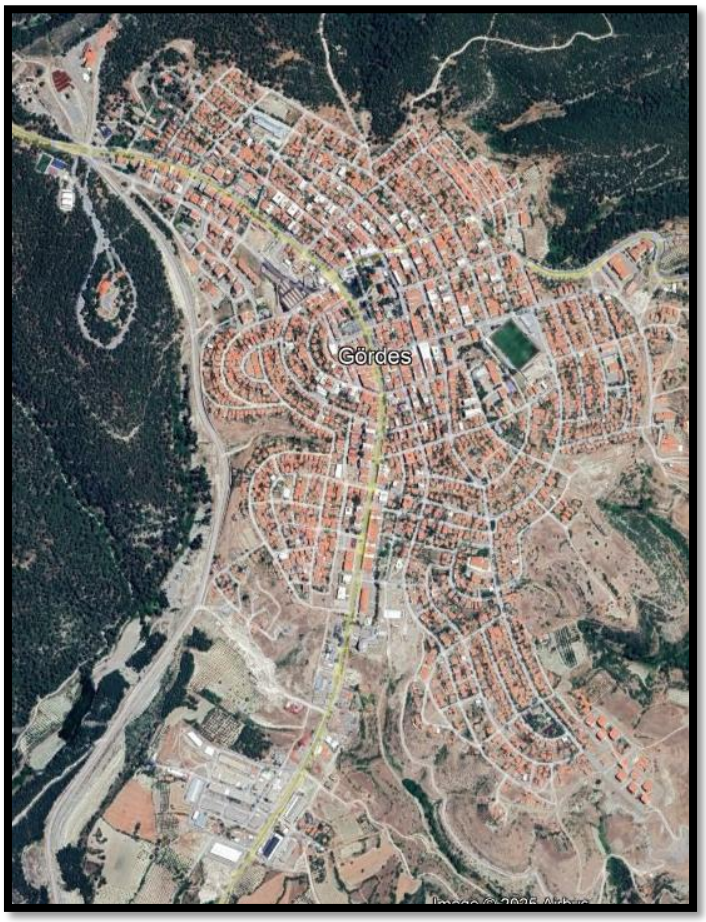
6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan çalışmasına konu olan Gördes İlçe merkezi, 23 Ocak 1940 tarihinde eski (aşağı) Gördes'te yaşanan toprak kayması sonrasında 1948 yılında nakil çalışmaları sonrasında belirlenen yeni yerleşim alanıdır.

Gördes'in yeni yerleşim yerine nakli ile ilgili olarak 9 Ocak 1950 tarihli 5511 sayılı, 6 Haziran 1952 tarihli ve 5948 sayılı yasalar çıkarılmıştır. (Her iki yasa 27 Ekim 1988

tarih ve 3488 sayılı kanunla yürürlükten kaldırılmıştır.) Yapım çalışmaları kademe kademe sürdürülmüş, en son 101 evler yapılarak 1966 yılında nakil çalışmaları sonuçlandırılmıştır.

Nakil sonrasında yeni kurulan bir yerleşme olması nedeniyle Gördes'in yeni yerleşiminde planlı bir kent dokusu gözlenmektedir.



Şekil 6 Planlama Alanı Mevcut Durumu

Şekil 7: Planlama Alanından Görünüm

Şekil 8: Planlama Alanından Görünüm

Şekil 9: Planlama Alanından Görünüm

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

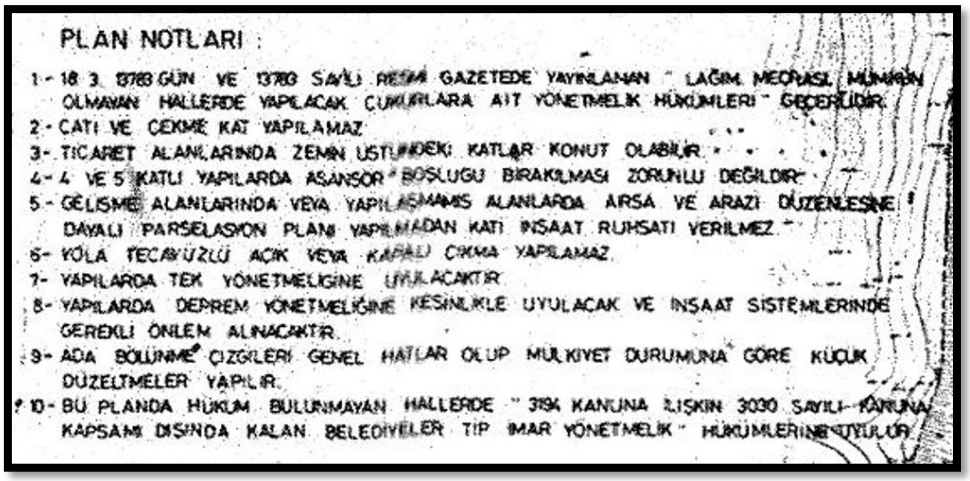
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında “kentsel yerleşik alan” ve “kentsel genişleme alanı” içerisinde kalmaktadır.

Şekil 10: 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Planlama alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Gördes (Manisa) 1/5.000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planı Gördes Belediye Meclisinin 27.10.1990 tarih ve 4 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Şekil 11: 1/5.000 Ölçekli Gördes (Manisa) Revizyon + İlave Nazım İmar Planı

1/5.000 Ölçekli Gördes (Manisa) Revizyon + İlave Nazım İmar Planı Plan Notları şu şekildedir:



PLAN NOTLARI :

1- 18 3. 1988 GÜN VE 1988 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN " LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN HALLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ " GEÇERLİDİR.
2- ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ
3- TİCARET ALANLARINDA ZEMİN ÜSTÜNDEKİ KATLAR KONUT OLABİLİR.
4- 4 VE 5 KATLI YAPILARDA ASANSÖR BOŞLUĞU BIRAKILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.
5- GELİŞME ALANLARINDA VEYA YAPILAŞMAMIŞ ALANLARDA ARSA VE ARAZİ DÜZENLEŞME DAYALI PARSELASYON PLANI YAPILMADAN KATI İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.
6- YOLA TECAVÜZLÜ AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.
7- YAPILARDA TEK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR
8- YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE KESİNLİKLE UYULACAK VE İNŞAAT SİSTEMLERİNDE GEREKLİ ÖNLEM ALINACAKTIR.
9- ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ GENEL HATLAR OLUP MÜLKİYET DURUMUNA GÖRE KÜÇÜK DÜZELTMELER YAPILIR.
10- BU PLANDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE " 3194 KANUNA İLİŞKİN 3030 SAYILI KANUNA KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİK " HÜKÜMLERİNE UYULUR.

Şekil 12 1/5.000 Ölçekli Gördes (Manisa) Revizyon + İlave Nazım İmar Planı Plan Notları

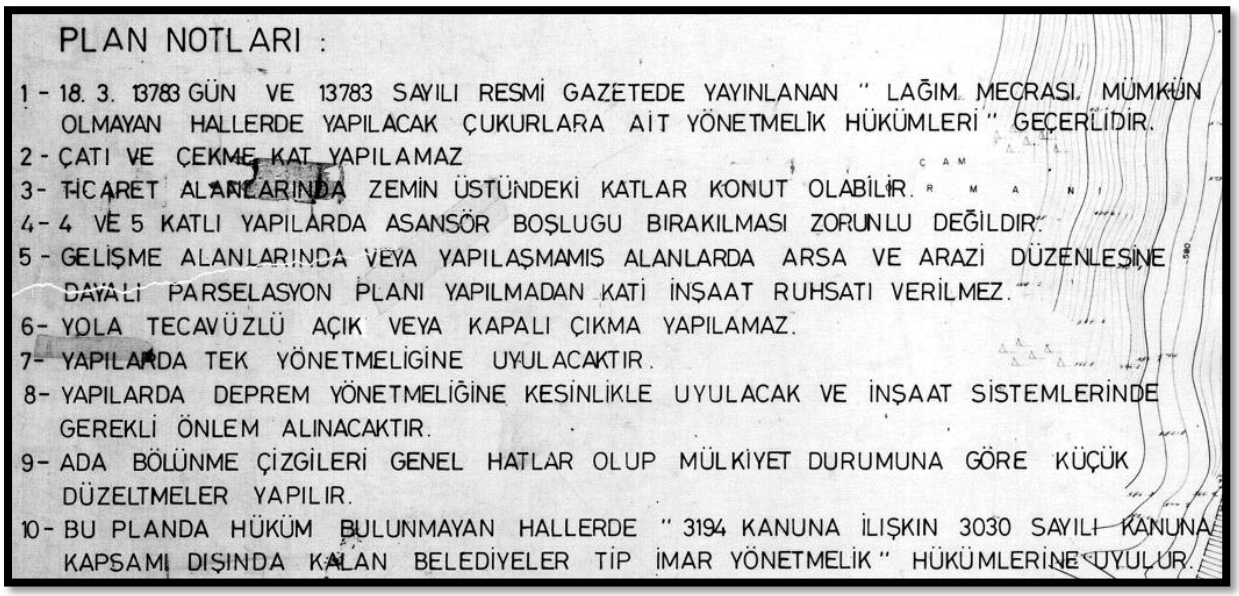
8-PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Gördes (Manisa) 1/1.000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planı Gördes Belediye Meclisinin 27.10.1990 tarih ve 4 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Şekil 13 1/1.000 Ölçekli Gördes (Manisa) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Gördes Belediye Meclisinin 27.10.1990 tarih ve 4 sayılı kararı ile onaylanan Gördes (Manisa) 1/1.000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planı plan notları şu şekildedir:



PLAN NOTLARI :

1 - 18. 3. 13783 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN " LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN HALLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ " GEÇERLİDİR.
2 - ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ
3 - TİCARET ALANLARINDA ZEMİN ÜSTÜNDEKİ KATLAR KONUT OLABİLİR.
4 - 4 VE 5 KATLI YAPILARDA ASANSÖR BOŞLUGU BIRAKILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.
5 - GELİŞME ALANLARINDA VEYA YAPILAŞMAMIS ALANLARDA ARSA VE ARAZİ DÜZENLEŞİNE DAYALI PARSELASYON PLANI YAPILMADAN KATİ İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.
6 - YOLA TECAVÜZLÜ AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.
7 - YAPILARDA TEK YÖNETMELİGİNE UYULACAKTIR.
8 - YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE KESİNLİKLE UYULACAK VE İNŞAAT SİSTEMLERİNDE GEREKLİ ÖNLEM ALINACAKTIR.
9 - ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ GENEL HATLAR OLUP MÜLKİYET DURUMUNA GÖRE KÜÇÜK DÜZELTMELER YAPILIR.
10 - BU PLANDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE " 3194 KANUNA İLİŞKİN 3030 SAYILI KANUNA KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİK " HÜKÜMLERİNE UYULUR.

Şekil 14 1/1.000 Ölçekli Gördes (Manisa) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı Plan Notları

Gördes (Manisa) 1/1.000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planı ile ilgili bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

Günümüzde araç sahipliği oranı ve araç sayısının artması sonucunda Gördes kent merkezinde de trafik yoğunluğu artmakta ve otopark sorunu yaşanmaktadır. Bu soruna çözüm getirebilmek adına Gördes (Manisa) 1/1.000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planı plan notlarında değişiklik yapılarak yeni yapılacak yapılarda otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanabilmesine yönelik plan notlarının belirlenmesi amaçlanmıştır.

11-ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI

Gördes (Manisa) 1/1.000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planında değişiklik yapılarak plan notlarına aşağıdaki şekilde düzenlenen plan notları ilave edilmiştir.

PLAN NOTLARI

11-OTOPARKLAR

Binaların kotlandırılması; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenecek olup, su basman kotu maksimum 1.20 metredir. Zemin katın altında otopark yapılması halinde, su basman kotu, 1.60 m arttırılarak maksimum 2.80 metreye kadar yükseltilebilir. Bu bölümlerin ilgili yönetmeliklere

ve standartlara göre projelendirilmesi ve inşa edilmesi zorunludur. Bu katta ihtiyacın öncelikle her daire için 1 otopark olacak şekilde tefrişli olarak gösterilmesi, mümkün değilse arka bahçesi ile parselinde karşılanması esastır.

- Otopark katında yapılabilecek mahallerin şartları:
  Otopark katında her daire için 1 otopark yeri tefrişli olarak gösterilecektir. Otopark tefrişi sonrasında artan alan kalması halinde bu alanda bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri, yönetim odası, hidrolik asansörler için makine dairesi yapılabilir ancak, bu durumda da artan alan olursa otopark olarak düzenlenmesi zorunludur.
- İlave otopark katının yapılamayacağı yerler:
  Ticaret ve yol boyu ticaret önerilen parseller ve %20'den fazla eğimle inilerek otopark girişi gerektiren parsellerde ilave otopark katı yapılamaz.
- Otopark giriş çıkışı yapılması şartı:
  Sinyalize kavşaklara erişen yollardan cephe alan parsellerin uzak köşesi, sinyalizasyona UKOME ya da yerel trafik/ulaşım komisyonunca aksine karar alınmadıkça 20 metre olan bölümlerdeki parsel cephelerinden, imar planında yükseltilmiş veya viyadük olarak yer alan yollardaki parsel cephelerinden, merdivenli sokaklarda araçların ulaşamadığı kesimlerdeki parsel cephelerinden, 12 m ve daha geniş yoldan giriş yapılan köşe parsellerde parsel köşe noktalarına minimum 5 m' den daha az mesafeden, dönel kavşak kollarından otopark giriş çıkışı yapılamaz.
- Otopark tipi şartları:
  Bitişik nizam parsellerde zemin kat otopark olarak yapılmak istendiği takdirde garaj duvarları tamamen kapalı, garaj kapısı otomatik kapılı olarak mimari projelerde ve elektrik tesisatı projelerinde gösterilecektir. Otopark kapısı genişliği 3m den, yüksekliği 2.50 m den az olamaz. İkiz, ayrık ve blok nizama tabi parsellerde istendiği takdirde dış duvarlar yapılmadan sadece kolon sistemini açığa çıkartacak şekilde, otopark giriş çıkışlarının, her daireye ait otopark alanının belirlenmiş olduğu mimari tefrişat şartlarına dayalı otopark çözümleme sistemi uygulanabilecektir.

- Yükseklikler:

  Garaj katında iç yükseklik kiriş altında temiz 2.20 m'den az olamaz.
- Rampalar:

  Rampa genişliği temiz 3,00 m'den az, eğimi %20'den fazla olamaz. Rampa hiçbir şekilde parsel dışından başlatılamaz. Mimari projede rampadan geçen en az bir kesit gösterilmek zorundadır. Otopark girişleri rampa ile çozülmüş olan eğimli arazilerde otopark girişi bölümüne mazgal, menfez vb. gibi su baskınlarına karşı önlem alınması zorunludur.
- Park yerleri, geçitler, manevra alanları:

  Manevra alanı hariç park yerlerinde 1 araç için 2.50 m x 5.00 m ölçüsü esas alınır. Kolon, duvar vb. herhangi bir engel olmaması durumunda yan yana park düzeninde bu mesafe 2.40 m x 5.00 m altına inemez. Otopark yerine arka bahçeye geçit ilave edilmek istendiği takdirde engelsiz (kolon, duvar, v.b.) toplam ölçü 2.30 + 2.30 = 4.60 m'nin altına inemez. Sadece geçit bırakılan yerlerde geçit genişliği temiz 2.50 m'den az olamaz.
- Arka bahçenin otopark olarak kullanılabilmesi için veya yan bahçelerin araç geçişi için kullanılabilmesi durumunda, yan bahçeye zemin katta açık çıkma yapılamaz. Yan bahçe mesafesi 4,50 metre den az olan yerlerde 90°lik dik otopark girişi yapılamaz.
- Asansör ve merdiven girişinin yanında en az 1 adet temiz 3.50 m x 5.00 m ölçülerinde engelli otoparkı konulması zorunludur.
- Minimum genişlikteki rampa ve sirkülasyon yolları ve geçitler üzerine park yapılamaz.
- Kapalı garajlara LPG'li araçlar park yapamaz.
- Otopark alanında tadilatla küçültme yapılamaz amacı dışında kullanılmaz. Yapı kullanma izni alındıktan sonra otopark yerleri plan ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine aykırı olarak başka amaçlara tahsis edilemez. Otopark olarak kullanılacak katlar Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereğince ortak alan olarak yönetilir. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri esas alınarak bakım ve onarımı yapılır.
- Zemin kat otopark yapılan bölümde tavan döşemelerinde ve diğer bağımsız bölümlere bitişik duvarlarında ilgili mevzuatına göre ses, ısı ve su yalıtımı yapılması, dışa bakan cephelerinin bina estetiğiyle uyumlu olması zorunludur.

- Otopark Yönetmeliğine göre otopark ihtiyacını parsel içindeki boşluklar, bodrum katında veya diğer katlarda karşılanabilmesi halinde bu madde hükmü uygulanmaz.

12- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Yapılan imar planı notu değişikliği ile yapıların otopark ihtiyacının parseli içerisinde karşılanmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan düzenleme yoğunluğu artıran ve kentsel ulaşım sistemini olumsuz etkileyen plan kararları içermediğinden kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi analizi hazırlanmamıştır.