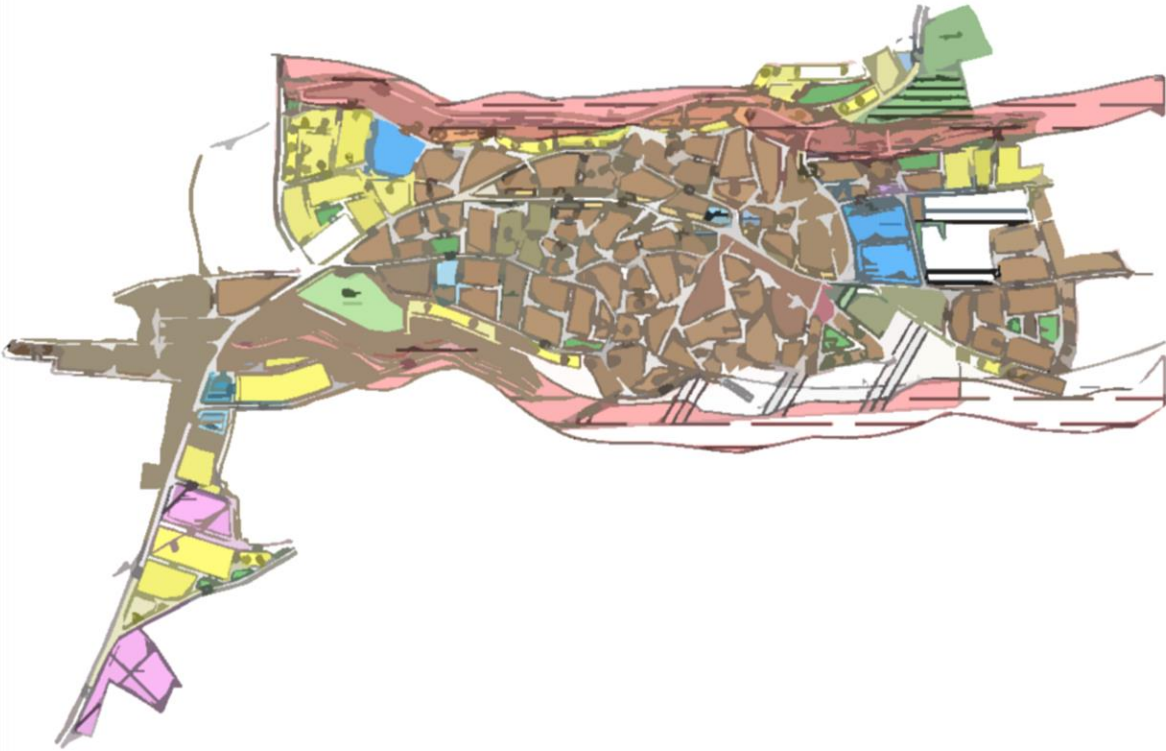


2022

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, KARAOĞLANLI MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI



SINIR PLANLAMA LTD.ŞTİ.

NİSAN-2022

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 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	5
6. YERLEŞMENİN TARİHSEL GELİŞİMİ	6
7. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....	7
7.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler;.....	7
7.2. İklim Durumu;	7
7.3. Bitki Örtüsü;	7
7.4. Toprak Durumu;	7
7.5. Jeolojik-Jeoteknik Yapı;	8
7.6. Deprem Durumu.....	13
7.7. Akarsu ve Taşkın Durumu;.....	13
8. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI	15
8.1. Konut Yerleşme Alanları	15
8.2. Kentsel Bölgesel Merkez, Merkezi İş Alanları	21
8.3. Kentsel Yeşil Alanlar	21
8.4. Sanayi Alanları	21
8.5. Küçük Sanayi Alanları	22
8.6. Kentsel Sosyal Donatı	22
9.6.1 Resmi Kurumlar	22
9.6.2 . Sağlık Tesisleri	23
9.6.3 Eğitim Tesisleri	23
9.6.4 Sosyal -Kültürel Tesisler	23
9.6.5 Dini Tesisler	23
8.7. Tarım Alanları	23
8.8. Orman Alanları	23
8.9. Mezarlıklar	23

9. KENTSEL ULAŞIM ve TEKNİK ALTYAPI.....	23
9.1. Ulaşım.....	23
9.2. Elektrik	24
9.3. İçme ve Kullanma Suyu	24
9.4. Isınma	24
9.5. Kanalizasyon.....	24
9.6. Haberleşme.....	24
10. MÜLKİYET DURUMU.....	25
11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	25
12. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	26
13. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ	27
14. KURUM GÖRÜŞLERİ	27
15. NÜFUS PROJEKSİYONLARI.....	38
16. PLAN KARARLARI.....	40
17. UYGULAMA İMAR PLANI	41

ŞEKİLLER

Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri	1
Şekil 2 İl İdari Bölünüş	2
Şekil 3 Karaoğlanlı Mahallesi'nin İl İçerisindeki Konumu.....	3
Şekil 4 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Şekil 5 Doku Analizi Yapılan Alanlar.....	15
Şekil 6 1 Numaralı Örnek Doku	17
Şekil 7 2 Numaralı Örnek Doku	18
Şekil 8 3 Numaralı Örnek Doku	19
Şekil 9 4 Numaralı Örnek Doku	20
Şekil 10 Önceki İmar Planları	25
Şekil 11 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu	26
Şekil 12 Karaoğlanlı Mahallesi Nüfus Projeksiyon Sonuçları.....	40
Şekil 13 Uygulama İmar Planı Önerisi	50

TABLÖLAR

Tablo 1 Yıllara Göre Yerleşme Nüfusu (TÜİK).....	5
Tablo 2 Örnek Konut doku Özellikleri	16
Tablo 3 Karaoğlanlı Belediyesi'nde Bulunan Ticarethane Alanları	21
Tablo 4 Karaoğlanlı Mahallesiinde Bulunan Sanayi Alanları	21
Tablo 5 Karaoğlanlı Belediyesi'nde Bulunan Resmi Kurum Alanları.....	22
Tablo 6 Karaoğlanlı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi (1990-2020).....	38
Tablo 7 Nüfus Projeksiyonu Hesaplamaları	38
Tablo 8 Projeksiyon Yöntemlerine Göre Nüfuslar (2025-2045)	39
Tablo 9 Nüfus Projeksiyon Sonuçları (2025-2045)	39
Tablo 10 Alan Kullanım Dağılımı	43

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, KARAOĞLANLI MAHALLESİ, REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Uygulama İmar Planı düzenlenen alan Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi yerleşimini kapsamaktadır.

1952 yılında Belediye teşkilatı kurulan Karaoğlanlı, 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı Kanun ile Manisa İli'nin Büyükşehir ilan edilmesi sonrasında kurulan Şehzadeler İlçesine bağlı bir mahalleye dönüştürülmüştür. Yerleşmenin ilk imar planı 1952 yılında yapılmış olup sonrasında 1984, 1996 ve 2008 yılında yapılan plan çalışmaları ile yerleşmenin planları günümüzdeki şeklini almıştır.

Alana ilişkin en son plan çalışması nazım imar planı ölçeğinde düzenlenmiş olup bu plan Manisa Büyükşehir Belediyesinin 12.10.2021 tarih ve 576 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır.

Plan çalışması; onaylanan nazım imar planına uygun olarak alt ölçekli plan olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının düzenlenmesini amaçlamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Karaoğlanlı Mahallesi; Ege Bölgesi'nde, Manisa İlinin merkez belediyelerinden olan Şehzadeler Belediyesine bağlı ve Manisa'ya 21 km. uzaklıkta bir mahalledir.



Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Manisa İli'nin kuzeyinde Balıkesir ve Bursa, batısında İzmir, güneyinde Aydın, Denizli doğusunda ise Uşak ve Kütahya bulunmaktadır.

3.PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Şehzadeler İlçesi Manisa ilinin doğusunda ve güneyinde yer almaktadır. İlçenin batısında Yunusemre İlçesi, güneyinde Turgutlu ve İzmir'in Kemalpaşa İlçesi, kuzeyinde ve doğusunda ise Saruhanlı ve Turgutlu ilçeleri bulunmaktadır.



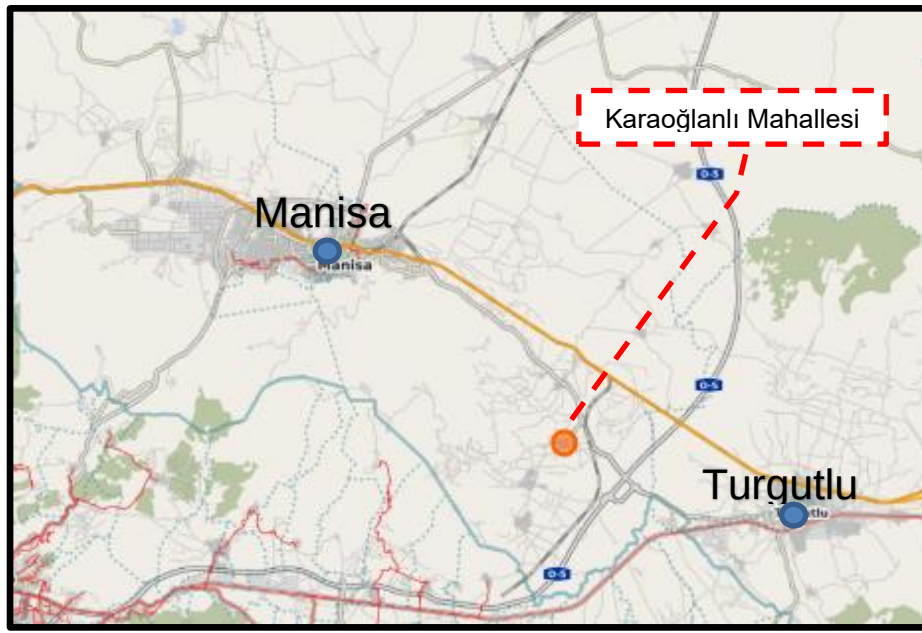
Şekil 2 İl İdari Bölünüş

Manisa'da arazinin ana çizgilerini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve kuzey-güney ve güneydoğu- kuzeybatı doğrultularına çatallanan oluk şekilli çukurlar oluşturmaktadır. Bunlardan Gediz ovası Manisa ilinin Ege Bölümünü boydan boya yarmakta, Akhisar ve Alaşehir kollarıyla da İç Batı Anadolu'nun il sınırları içindeki kenarı boyunca uzanmaktadır. Bu kenarın doğusunda ise il topraklarının önemli bir kısmını oluşturan Kula- Gördes platosu yer almaktadır. Ege denizine dikey olarak uzanan dağ sıraları arasındaki il topraklarında, birbirinden kesin çizgilerle ayrılabilen üç değişik yeryüzü şekli vardır. Bunlardan ilki dağlık ve sarp alanlar, ikincisi tepelik ve dalgalı kesimler, üçüncüsü de taban topraklar ve düzlüklerdir.

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları,

daha doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile Ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarıdır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır. Gediz Nehrinin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

Karaoğlanlı Mahallesi, Şehzadeler İlçesinin güneydoğusunda yer almakta olup Turgutlu İlçesine daha yakın durumdadır.



Şekil 3 Karaoğlanlı Mahallesi'nin İçerisindeki Konumu

4.SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Ekonomik Yapı:

2020 yılı TÜİK verilerine göre 1.450.616 kişi Manisa'da yaşamaktadır. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesinin 2. büyük ilidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı Kanun ile büyükşehir olmuştur.

Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında ötürü birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2018 yılında gerçekleştirdiği 4.429.647 dolarlık ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 8. şehri konumuna gelmiştir.

Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, sanayinin yanı sıra tarım da önemli geçim kaynaklarından biridir. Tarımsal faaliyetlerin başında üzüm üretimi gelmektedir. Özellikle Sultani cinsi üzüm üretiminde ülke tarımında önemli bir paya sahiptir. Bunun yanı sıra il sınırları içerisindeki zeytin üretimi de önemli bir yere sahiptir.

Kültürel miras açısından da oldukça zengin olan kent, tarihsel değeri olan çok sayıda yapıya da ev sahipliği yapmaktadır.

Karaoğlanlı Mahallesi ise ekonomi tarıma dayanmaktadır. Ailelerin başlıca geçim kaynağı zeytin ve meyve yetiştiriciliğidir. Tarım dışındaki diğer ticari faaliyetler ise yerleşmenin günlük ihtiyacını karşılayacak küçük ticarethaneler olup bu işyerlerine yerleşme dışından müşteri gelmemektedir. Yerleşmede üretilen zeytini işlemek üzere kurulmuş olan 3 adet zeytinyağı fabrikası bulunmaktadır. Karaoğlanlı'da tarım yapılan yaklaşık 18000 dekarlık arazinin 12000 dekarında zeytin, asma, şeftali ve kiraz yetiştiriciliği yapılmaktadır. Kalan yaklaşık 6000 dekarlık arazide ise diğer meyve ağaçları ile az miktarda hububat ekili arazi bulunmaktadır. Hayvancılık oldukça az durumda olup genellikle ailelerin günlük süt vs. ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde yapılmaktadır.

Sosyal Yapı:

Yerleşme tarımsal faaliyetlerin yoğun olmasından dolayı kırsal niteliktedir. Kentsel kullanımlar yerleşmenin nüfusu da dikkate alındığında yeterli düzeydedir. Ticari anlamda faaliyet gösteren lokanta, market, eczane, hırdavatçı, fırın, kasap, kıraathane, emlakçı, akaryakıt istasyonu, küçük sanayi vb. gibi günlük genel ihtiyaçları karşılayacak düzeyde ticari faaliyetler bulunmaktadır.

Yerleşmede kültürel etkinliklerin gerçekleştirilebilmesi amacıyla düzenlenmiş bir meydan bulunmaktadır. Ayrıca yerleşmede 1 halı saha, 1 çim saha ve 1 düğün salonu bulunmaktadır.

Yerleşmede yaşayanlar arasında belirgin bir sosyal ayrışma bulunmamaktadır. Büyük toprak sahipliği yoktur. Her aile kendi geçimini sağlayacak büyüklükte toprağa sahiptir. Yerleşmede ticari faaliyet ve resmi kurumların yok denecek kadar az oluşu sosyal tabakalaşmanın oluşmasını engellemiştir.

Aileler genellikle kiremit çatılı tak katlı yapılarda ikamet etmektedir. Eski evler çoğunlukla bitişik nizamlı olup etrafları ada boyunca yüksek duvarlarla çevrilidir. Yeni yerleşme alanlarında ise genellikle ayırık nizam 2 katlı konutlar yapılmaktadır.

Beldede aile yaşantısı geleneklere bağlı bir şekilde devam etmekte olup yaşlı aile büyükleri yaşamlarını çocukları le beraber aynı evde sürdürmektedir.

Yerleşmede okuma yazma oranı yüksek durumda olup okuma yazma bilmeyenlerin çoğunluğunu yaşlı kadın nüfus oluşturmaktadır.

Yerleşmede bir ilkokul bulunmakta olup ortaöğretimde okuyan öğrenciler ise eğitim için Manisa İl merkezine gitmektedir.

Yerleşmede bir adet sağlık ocağı ve bir adet cami bulunmaktadır.

1952 yılında Belediye olan Karaoğlanlı yerleşmesinin 2020 yılı ADNKS sonuçlarına göre 1697 kişilik nüfusa sahiptir. 1990 yılından 2020 yılına kadar olan nüfus değişimleri incelendiğinde genel olarak yerleşmenin nüfusunun azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. (Tablo 1)

Tablo 1 Yıllara Göre Yerleşme Nüfusu (TÜİK)

Yıllar	Nüfus
1990	2712
2000	2573
2007	2137
2008	2324
2009	2069
2010	1994
2013	1923
2014	1910
2015	1886
2016	1902
2017	1841
2018	1800
2019	1768
2020	1697

5.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

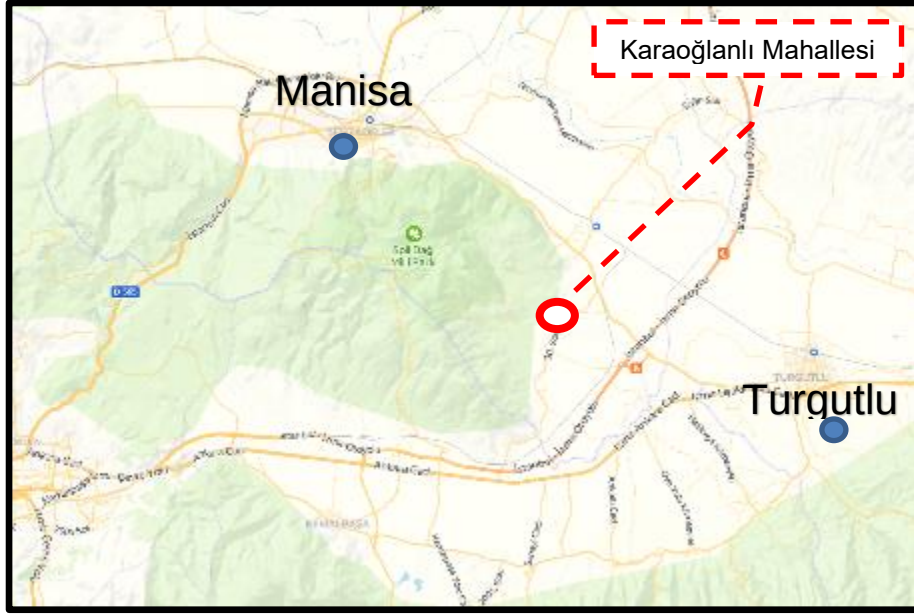
Manisa İline ulaşım kara, hava ve demiryolu ile sağlanabilmektedir. İzmir İline yakınlığı nedeniyle ihtiyaç duyulduğunda denizyolu ulaşımı da kullanılabilmektedir. Karaoğlanlı yerleşmesine ise ulaşım çoğunlukla karayolu ile gerçekleşmektedir.

Manisa İli demiryolu ulaşımı açısından İzmir-Manisa-Uşak-Afyon-Konya-Ankara demiryolu güzergahı üzerinde bulunmaktadır. Karaoğlanlı yerleşmesine en yakın tren istasyonu ise 6 km uzaklıktaki Çobanisa Mahallesinde bulunmaktadır.

Havayolu ulaşımı için en yakın havalimanı İzmir Adnan Menderes Havalimanıdır. Yerleşmenin havalimanına mesafesi yaklaşık 70 km. dir.

Manisa İline karayolu ulaşımı Marmara ve Karadeniz Bölgelerinden Bursa-İzmir Karayolu ve İzmir-İstanbul Otoyolu, Anadolu'dan ise Ankara-İzmir Karayolu üzerinden

sağlanmaktadır. Karaoğlanlı yerleşmesinin en önemli ulaşım aksı ise Manisa-Turgutlu karayoludur. Yerleşme bu karayolundan yaklaşık 1.5 km içeride bulunmaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

6.YERLEŞMENİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Karaoğlanlı mahallesinde yerleşmenin başlangıcının 1400 lü yıllara dayandığı düşünülmektedir. Yerleşmedeki mezar taşlarından yola çıkılarak yerleşmenin kurucularının Türkler olduğu tahmin edilmektedir. İstiklal Savaşına kadar beldede Türkler ve Rumlar birlikte yaşamışlardır. Yunanlıların bölgeyi işgali ile birlikte yerleşmede yaşayan Rumların büyük bir bölümü de onlarla birlikte hareket etmişlerdir. Yunanlıların savaşı kaybetmesi ve geri çekilmesi sonrasında Rumlarda kaçarak bölgeyi terk etmişlerdir. Yerleşmeye savaş esnasında Drama, Mısır ve Midilli'den gelen Türkler savaş sonrasında buraya yerleşmişlerdir.

1920'li yıllarda mahallenin güney bölümünde yoğunlaşan yerleşme daha sonraları kuzeye doğru genişleyerek bugünkü merkezin bulunduğu bölge ve çevresine yayılmıştır.

Yerleşmede 1952 yılında belediye teşkilatı kurulmuştur. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı Kanun ile Manisa İli'nin Büyükşehir ilan edilmesi ile birlikte belediye teşkilatı kapatılan yerleşme, idari açıdan Şehzadeler İlçesine bağlı bir mahalleye dönüştürülmüştür.

7.FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

7.1.Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler;

Yerleşmenin batısı genelde düz ve düze yakın, bunun haricinde kalan diğer alanlar ise hafif engebeli arazilerden oluşmaktadır. Yerleşmede 4-5 kuru dere ve zayıf akıntısı bulunan dere bulunmaktadır. Ayrıca beldede beldenin su ihtiyacının bir bölümünü karşılayan tatlı su kaynakları da bulunmaktadır.

7.2.İklim Durumu;

Karaoğlanlı yerleşmesinin iklimi Ege kıyılarına göre daha serttir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Yerleşmede en soğuk ay ocak, en sıcak ay ise temmuz ayıdır. En düşük sıcaklık aralık ayında -3.2 °C, en yüksek sıcaklık ise ağustos ayında 42.8 °C'dir. Yılda ortalama 114 gün yağışlı geçmekte, yıllık ortalama 1058,3 mm yağış olmaktadır. Hakim rüzgar yönü doğudur. En hızlı esen rüzgar ise 16.8 m/sn ile batı rüzgarıdır. Ortalama rüzgar hızı 2.2 m/sn'dir. Ortalama nisbi nem %59.1 en düşük nisbi nem %29'dur.

7.3.Bitki Örtüsü;

Yerleşme etrafı meyve bahçesi, asma ve zeytinliklerle çevrili bir Ege Bölgesi yerleşmesidir. Yerleşim alanlarının dışında kalan alanların büyük bir bölümü zeytin, asma ve meyve bahçeleri ile kaplıdır. Konutların etrafında bulunan küçük bahçelerde ise günlük ihtiyaçları karşılayacak ölçüde sebze ekimi yapılmaktadır.

Yerleşme sınırları içerisinde orman alanı bulunmamaktadır.

7.4.Toprak Durumu;

Manisa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından 15.04.2021 tarih ve 1178610 verilen kurum görüşünde;

- 1984 ve 1995 ve 1996 yıllarında Mülga Karaoğlanlı Belediyesi tarafından planlanan alanlar ile ilgili olarak;
- 10/07/2019 tarihli ve 30827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 21 inci maddesi ile 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa aşağıdaki geçici 6 ncı madde eklendiği, "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." Denildiğinden 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun geçici 6. maddesi kapsamında izinli kabul edileceği ve

Müdürlükçe görüş verilmesine gerek olmadığı,

- *yerleşmenin kuzeybatı bölümünde bulunan 2363 parsel numaralı taşınmazı kapsayan alanla ilgili olarak ise 25.12.2007 tarih ve 3507/13350 sayılı görüşümüz ile "... söz konusu parselde, Konut Amaçlı İmar Planı yapılması, hazırlanan Toprak Koruma Projesine uyulması ve tarımsal üretime zarar vermeyecek tedbirlerin alınması koşulu ile" uygun görüş verildiği, söz konusu alanda 09.12.2019 yılına kadar imar planı onaylandı ise görüşün geçerli olduğu*

belirtilmiştir. Bu yazıda bildirilen görüş kapsamında planlama alanı değerlendirildiğinde; 25.12.2007 tarihli görüş yazısına konu olan alan da dahil olmak üzere yerleşmedeki tüm plan çalışmalarının 09.12.2019 tarihinden çok önce onaylandığı ve bu planlar kapsamında kalan alanlardaki uygulamaların da büyük ölçüde tamamlanarak taşınmazların arsa vasfına dönüştüğü görüldüğünden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde kalan tüm alanların tarım dışı kullanımında sakınca olmadığı anlaşılmaktadır.

7.5.Jeolojik-Jeoteknik Yapı;

Karaoğlanlı yerleşmesinin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması İller Bankası Genel Müdürlüğü, Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı, tarafından 12.11.2010 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporun Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi ve "Sonuç ve Öneriler" bölümleri aşağıda verilmektedir.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi;

Halihazır harita alanında litoloji, eğim, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, konsolidasyon oturması, izin verilebilir taşıma gücü, şişme, zemin büyütmesi ve yeraltı suyu durumuna göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi şu şekildedir. Karaoğlanlı Belediyesi'ne ait İnceleme alanı, Halilbeyli formasyonuna ait bozuşmuş zeminler ile alüvyonal düzlüklerden oluşmaktadır. Halilbeyli formasyonuna (Th) ait bozuşmuş zemin özelliğindeki alanların bulunduğu alanlar Önlemleri Alanlar 2.1 (ÖA-2.1), Alüvyon (Qal) alanlar ise Önlemleri Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar ; İnceleme alanındaki Halilbeyli formasyonuna (Th) ait bozuşmuş zemin özelliğindeki alanlar Önlemleri Alanlar 2.1. (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Karaoğlanlı beldesinde ÖA-2.1 ile gösterilen alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; ince taneli zemin sınıfında olduğu, oturma, taşıma ve şişme problemlerine rastlanmamıştır. Ancak Halilbeyli formasyonunun (Th) bulunduğu alanların eğimli olması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması nedeniyle Önlemleri Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) kapsamında değerlendirilmiştir.

Planlama aşamasında; Birinci öncelikli alan olarak değerlendirilmelidir. Bina önem katsayısı yüksek yapılar bu alanda planlanmalıdır.

Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; Yapılaşma öncesinde ayrılmış zonlar kaldırılmalı, kayaçların jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Şev duraylılığına yönelik uygun analizler (şev duraylılığı analizi) yapılaşma öncesinde değerlendirip sağlam kayaya soketlenmiş kazıklar, betonarme istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklemek gibi önlemlerin bir veya birkaçının alınması gereklidir.

Önlemleri Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme- oturma taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar;

İnceleme alanındaki alüvyonal düzlükler Önlemleri Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) olarak adlandırılmıştır. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Alüvyon (Qal)'de yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu zeminin ince taneli zemin sınıfında olduğu, yeraltı suyunun olmadığı, taşıma gücü, şişme riskinin olmadığı, eğim probleminin olmadığı, herhangi bir afet riskinin olmadığı görülmüştür. Tüm bu veriler olumlu çıkmasına rağmen alüvyonun yapı ve doku itibari ile zemin sınıfında yer alması ve beldenin birinci derecede deprem bölgesinde yer almasından dolayı ayrı bir önlemleri alan olarak değerlendirilmiştir.

Planlama aşamasında; yapılaşma açısından en son değerlendirilmelidir. Düşük yoğunluklu ve az katlı yapılaşma önerilir.

Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme ve zemin büyütme değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Zeminin genelinin killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda ön yükleme, kazıklı temel gibi zemin iyileştirmesi çalışmaları yapılmalıdır. Bunun yanı sıra diğer zemin parametrelerinden de doğacak problemleri de göz önünde bulundurarak problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

1.1.1.1 Jeolojik Sakıncalı Alanlar (S)

Çalışma alanında 19.04.1982 tarihinde A.Tanrıverdi tarafından hazırlanan jeolojik etüt raporunda jeolojik sakıncalı alanlar tespit edilmiştir. Bu alanlar sakıncalı alan (S) olarak gösterilmiştir.

1.1.1.2 Sonuç ve Öneriler;

1. İnceleme alanı Halilbeyli formasyonu (Th) ve alüvyonal (Qal) düzlüklerden oluşmaktadır.
2. İnceleme alanındaki zeminlerin %79'u ince taneli, %21'i iri taneli zeminlerden oluşmaktadır. Birleşik zemin sınıflamasına göre zeminlerin geneli CL (düşük plastisiteli kil) sınıfındadır.
3. Çalışma alanı zeminlerinde Mütemadi (Şerit) temel tipi için, temel derinliği 2.00 m., temel genişliği 2.00 m. Olarak kabul edilerek yapılan hesaplamalarda izin verilebilir taşıma güçlerinin 197-291 kPa aralığında çıktığı görülmüştür.
4. Laboratuvarda elde edilen sonuçlardan şişme potansiyelinin orta-düşük şişme özelliğinde olduğu görülmektedir. Killerde yapılan konsolidasyon deney sonuçlarından, çalışma alanındaki zeminlerin genelinde şişme riski beklenmemektedir.
5. Çalışma alanında 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerleri (V_{s30}); $480 \text{ m/sn} \leq V_{s30} \leq 1550 \text{ m/sn}$ aralığında değerler almaktadır.
6. NEHRP-UBC tanımına göre çalışma alanındaki birimler 'B' ve 'C' sınıfına girmektedir. TS EN 1998-1 (Eurocode 8) tanımına göre ise 'B' ve 'A' sınıfına girmektedir.
7. NEHRP-UBC tanımına göre çalışma alanındaki birimler 'B' ve 'C' sınıfına girmektedir. TS EN 1998-1 (Eurocode 8) tanımına göre ise 'B' ve 'A' sınıfına girmektedir.

8. Çalışma alanında maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; Kramer (1996)'e göre “gevşek”, “orta-sağlam” sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için “depreme dayanıklı yapı tasarımı” ilkelerine sıkı sıkıya bağlı kalınması gerekmektedir.
9. Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; Bowles (1988)'e “gevşek”, “orta-sağlam” sınıfına girmektedir.
10. Kayma dalga hızı değerlerine göre hesaplanmış izin verilebilir taşıma kapasitesi değerleri (q_a), $110 \text{ kPa} \leq q_a \leq 360 \text{ kPa}$ aralığında değişmektedir. Bu veriler öngörünüm değerleri olup yapılaşmalarda kullanılmamalıdır.
11. Yer hakim titreşim periyotları; 0.08-0.24 sn aralığında değişmektedir. Hesaplanan yer hakim titreşim periyodu değerleri, çalışma alanında yer alan birimlerin salınım durumları ile ilgili genel öngörüm amacını taşımaktadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre yer hakim titreşim periyodu değer değişimleri çalışma alanının geneli için “A” sınıfına girmektedir.
12. Göreceli yer büyütme faktörleri ise hem Midorikawa (1987) hem de Joyner ve Fumal (1984) ilişkilerine göre 1.1-1.7 aralığında değişmektedir. Ansal vd (2004) (çizelge 8.8) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının geneli için “A, düşük tehlike düzeyi” sınıfına girmektedir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.
13. Zemin grubu, yerel zemin sınıfı ve spektrum karakteristik periyotları belirlenirken sismik profiller boyunca hesaplanan kayma dalga hızı (V_s) – tabaka kalınlıkları içerisinde yapı temellerinin oturacağı derinliğin hemen altındaki hızlar kullanılmıştır. Çizelge 8.9 incelendiğinde zemin grubu ve yerel zemin sınıfları B-Z1 ve A-Z1 olarak değişmektedir. Jfsis-5, Jfsis-6, Jfsis-7 ve Jfsis-10 noktalarında ise C-Z2 olarak belirlenmiştir. Bu değerler genel öngörüm amacı taşımaktadır. Parsel bazında ayrıca belirlenmelidir.

14. Proje sahasında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 1 yıl ve 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 12 yıldır. Bunun yanında; 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 58.1 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 78.6 olarak hesaplanmıştır. Diğer deprem büyüklükleri için belirlenen olasılık hesaplarını tablodan görmek mümkündür. Buradan hareketle; proje sahasında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.

15. Deprem Bölgeleri Haritası'na göre proje sahası birinci derece deprem bölgesi içinde kalmaktadır ve Harita'ya göre önerilen efektif ivme değeri 0.40 g'dir. Deprem Bölgeleri Haritası'nda (1996) önerilen efektif ivme değerleri göz önüne alınırsa zemin dinamiği ve deprem mühendisliği açısından yapı tasarımlarının 0.40 g maksimum yatay yer ivme değerine göre yapılması uygun olacaktır. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile bu ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir.

16. Çalışma alanı birinci derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Karaoğlanlı Belediyesi imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.

17. İnceleme alanı içerisindeki bütün ana ve tali akarsu yataklarında (kuru ve akar dereler) ve çevrelerinde yapılacak imar planı çalışmalarında DSİ'nin görüşü alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

18. İnceleme alanı Halilbeyli formasyonuna ait bozuşmuş zeminler ile alüvyonal düzlüklerden oluşmaktadır. Halilbeyli formasyonuna (Th) ait bozuşmuş zemin özelliğindeki alanların bulunduğu alanlar Önemli Alanlar .1 (ÖA-2.1), Alüvyon (Qal) alanlar ise Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

19. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu; imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. Rapor içerisinde yapılan jeoteknik sondaj, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan çalışma alanının tamamında genel öngörü kazanmak amacıyla yapılmıştır. Bu nedenle daha sonra yapılacak parsel bazındaki çalışmalarda kullanılamaz ve kullanılması da sakıncalıdır.

7.6. Deprem Durumu

2010 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanının deprem durumu aşağıdaki şekilde açıklanmıştır;

Karaoğlanlı (Manisa), Deprem Bölgeleri Haritası'nda (1996) önerilen efektif ivme değerleri göz önüne alınırsa zemin dinamiği ve deprem mühendisliği açısından yapı tasarımlarının 0.40 g maksimum yatay yer ivme değerine göre yapılması uygun olacaktır. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile bu ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir.

7.7. Akarsu ve Taşkın Durumu;

DSİ 2. Bölge Müdürlüğü tarafından planlama alanına ilişkin olarak verilen 23.03.2021 tarih ve E-54495999-754-1086554 sayılı yazıda plan çalışmalarında dikkate alınmak üzere aşağıdaki hususlar belirtilmiştir;

- *Alanın. 4 (dört) adet dereyle irtibatlı olduğu, Bu derelerin Söğütlü dere, Selimtepe dere, Selimtepe dere yan kolu (1), Selimtepe dere yan kolu (2) olduğu,*
- *Selimtepe, Selimtepe dere yan kolu (2) ve Söğütlü dere yatakları için, 5.00 metre dere yatağı ve 6.00 metre yol şeridi ayrılması, Selimtepe dere yan kolu (1) için 6.00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi ayrılması, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmesi gerektiği, Dere yatakları ve yol şeridi için ayrılan sahada yapılaşmaya izin verilmemesi,*
- *Ayrıca; imar planlarında dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan saha ile dere yatağının yol şendi ayrılmayan sahilindeki en az 5,00 metre genişlikteki alanlarda yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği,*
- *Dere yataklarının üzerinin kapatılmaması, dere yataklarında yaşanması muhtemel olumsuzlukların (boğulma, trafik kazası, maddi manevi zarar vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik tedbirlerinin (korkuluk, uyan levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınması, bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdare ve çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususunun kabul edilmesi,*
- *Yol ile kesişen, her türlü su akım yerlerine yapılacak menfez ve köprülerde, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00 m. olması ve imar planlarına işlenmesi gerektiği,*
- *Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılması/yenilenmesinin sağlanması,*
- *Derelerin ıslahı yapılıncaya kadar, söz konusu alan içerisinden geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemesi ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamaların yapılmaması,*

- İslah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet 'sorunlarının İdare dışında çözümlenmesi,
- Mevcut dere yatakları ve menfezlerin belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. -atılmasının önlenmesi,
- Plan çalışması yapılacak sahanın doğal topografik yapısı gereği, olması gereken dere yatakları güzergahlarının yazı ekinde bulunan haritada mavi renk ile işaretlendiği,
- Kentleşme sonucu doğal güzergahına ve yapısına müdahalede bulunularak üzeri kapatılan ve başka maksatlı deşarj bağlantıları yapılmış olan tüm dere yataklarının tespit edilmesi ve üzerleri açılarak uygun hidrolik kesitlere getirilip mansap şartı sağlanması gerektiği,
- Söz konusu alandaki dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar ilgili kanun gereği MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin hali hazırdaki ve/veya planlanan ıslah güzergâhları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vassfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından tüm dere yataklarının, ayrıca dere yatağı vassfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu bağlamda dere yataklarının güzergahlarının işlenmesi işinin, Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılması gerektiği,
- Proje alanında yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu. Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine ve Düzenli Atık Depolama Yönetmeliğine uygun şekilde hareket edilmesi, bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesinin sağlanması gerektiği,
- Bu alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği,

hususları belirtilmiştir.

8.KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

Karaoğlanlı yerleşmesinin çevresindeki tarım topraklarında, zeytin, asma ve meyve bahçeleri bulunmaktadır. Konutlar genellikle dar sokaklar etrafına dizilmiş tek katlı bitişik nizam şeklinde yapılaşmıştır. Yeni yapılaşan alanlarda ise ayrık nizam iki katlı konutlar inşa edilmektedir.

Mahalle genelde kırsal yerleşim özellikleri göstermektedir. Yerleşmede yalnızca günlük ihtiyaçları karşılayacak ölçekte ticarethaneler bulunmaktadır. Ana ulaşım güzergahı, yerleşmenin 1,5 kilometre yakınından geçen Manisa-Turgutlu karayoludur.

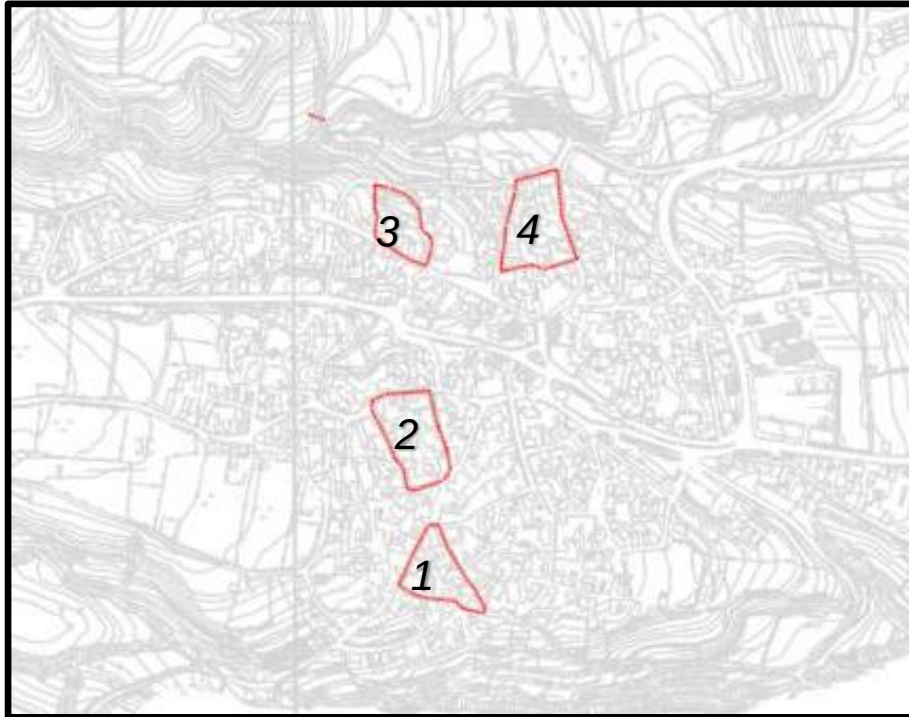
Yerleşmenin toplam nüfusu 1697 (TÜİK) kişidir.

8.1.Konut Yerleşme Alanları

Yerleşmede yer alan konutlar arasında konfor durumu bakımından büyük bir farklılaşma olmadığı görülmüştür. Konutların tümünde banyo, tuvalet mevcut olup, su ve elektrik bağlanmış durumdadır. Konutlar genellikle tek ve iki katlı şekilde inşa edilmiş, üç oda bir salondan oluşan betonarme yapılardan oluşmaktadır.

• Örnek Konut Doku Özellikleri

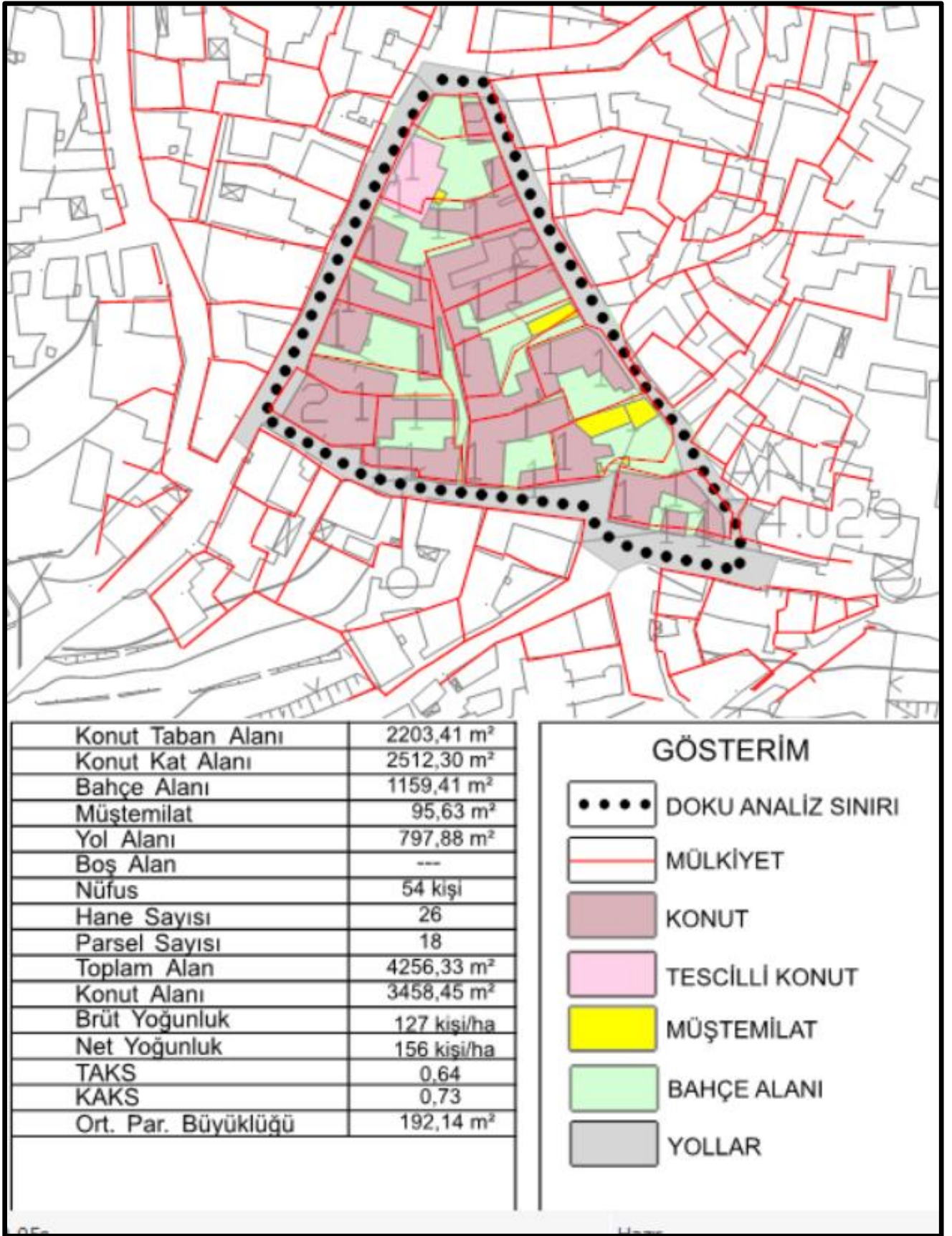
Yerleşme genelinde alanın doku özelliklerini yansıtan yapı adalarından örnekler seçilerek doku analizleri yapılmıştır. Örnek doku adaları ve bunlara ait bazı özellikler aşağıdaki tabloda verilmiştir.



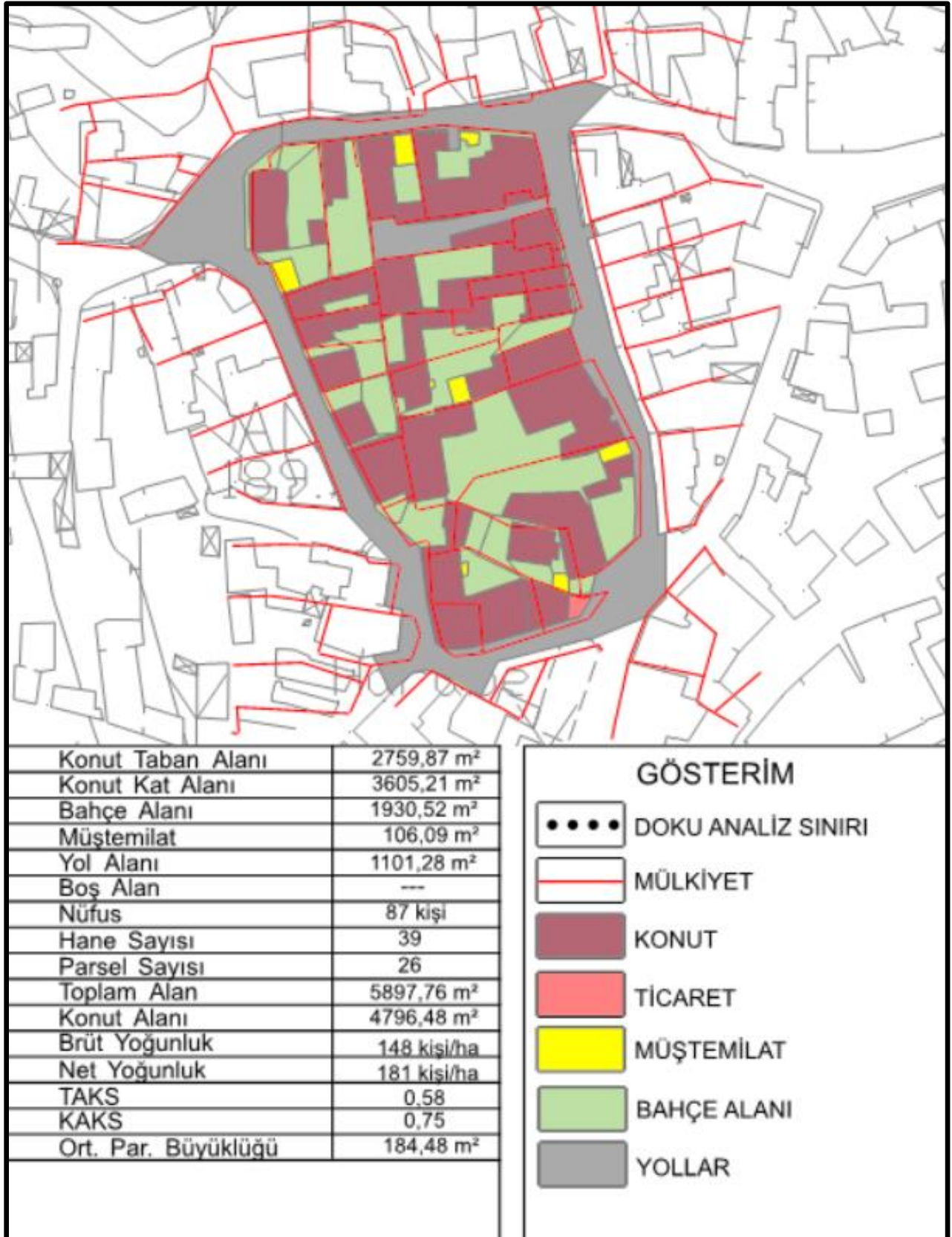
Şekil 5 Doku Analizi Yapılan Alanlar

Tablo 2 Örnek Konut doku Özellikleri

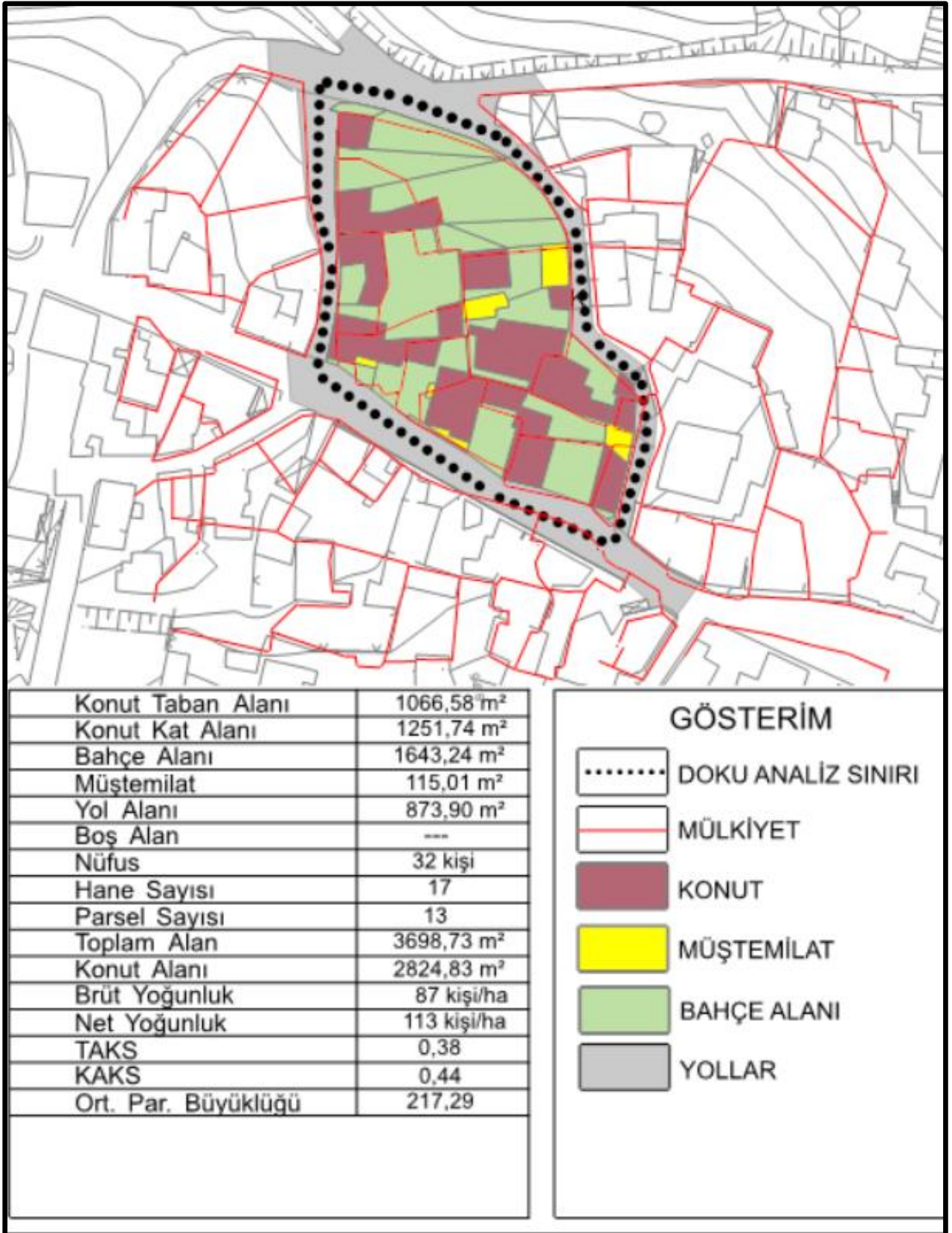
	TAKS	KAKS	Orta Parsel. Büy. (m ²)	Ort. Konut Büy. (m ²)	Parsel Başına İnş. Al. (m ²)	Brüt Yoğ. Kişi/ha.	Net Yoğ. Kişi/ha.
1 Numaralı Örnek (Az Yoğun)	0,64	0,73	192,14	88,42	127,72	127	156
2 Numaralı Örnek (Çok Yoğun)	0,58	0,75	184,48	73,49	110,23	148	181
3 Numaralı Örnek (Az Yoğun)	0,38	0,44	217,29	69,51	90,89	87	113
4 Numaralı Örnek (Çok Yoğun)	0,46	0,57	282,40	88,40	132,59	102	120



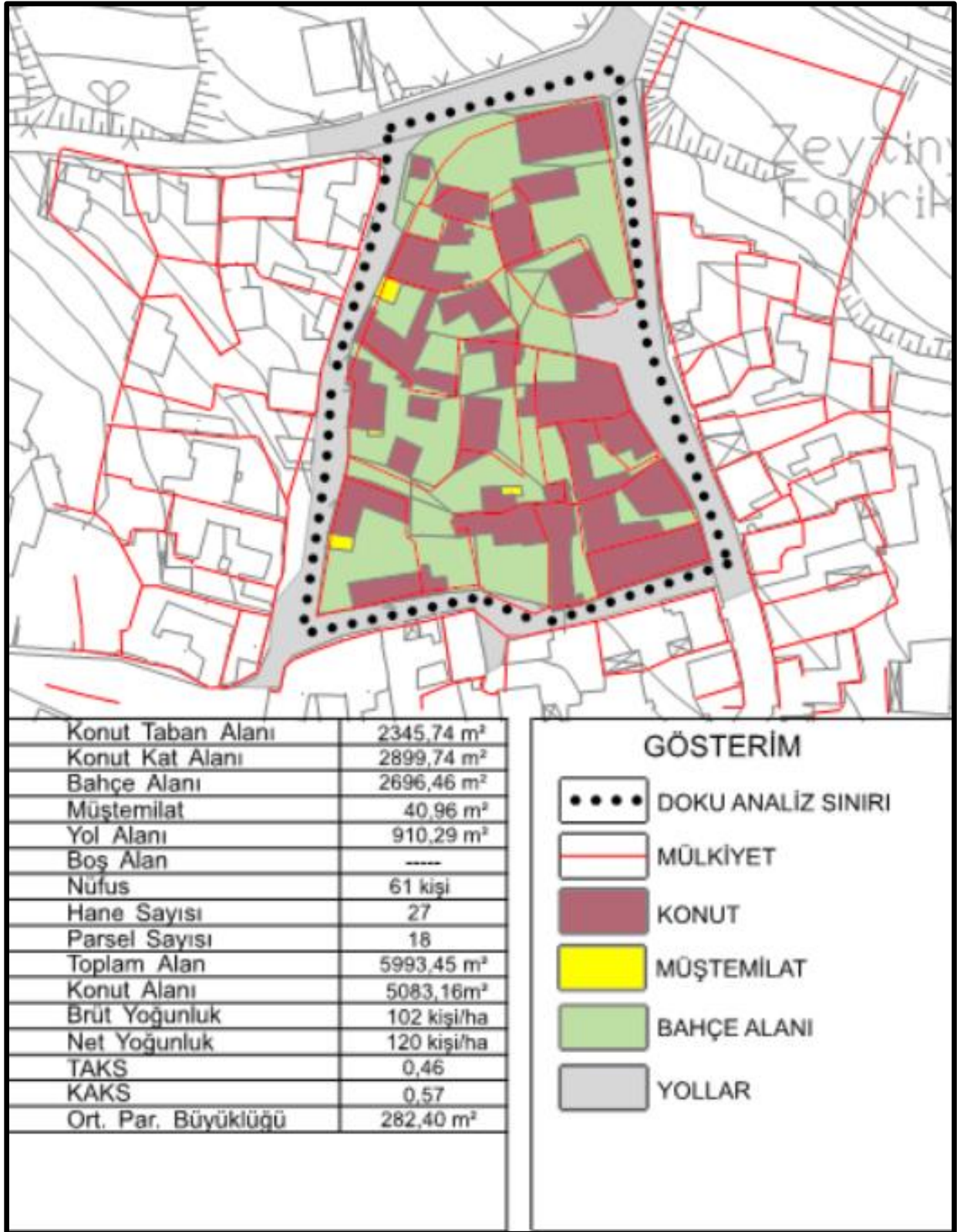
Şekil 6 1 Numaralı Örnek Doku



Şekil 7 2 Numaralı Örnek Doku



Şekil 8 3 Numaralı Örnek Doku



Şekil 9 4 Numaralı Örnek Doku

Analiz verilerinden çıkan sonuçlara göre alanda meskun bölgelerde brüt yoğunluğun yaklaşık olarak 80-150 ki/ha, net yoğunluğun ise 110-160 ki/ha arasında olduğu görülmüştür.

8.2. Kentsel Bölgesel Merkez, Merkezi İş Alanları

Karaoğlanlı mahallesinde merkez ve ticari merkez olarak ifade edilebilecek yer, eski belediye binasının da bulunduğu Kasaba Caddesi ile caddeye paralel bulunan Pazar Sokak ve belediye meydanıdır. Meydanda bulunan dükkanlar ile cadde ve sokak boyunca yolun her iki tarafında bulunan dükkanlarda, yerleşmenin günlük ihtiyaçlarını karşılayacak ticarethaneler bulunmaktadır. Bu ticarethaneler; 9 adet bakkal, 1 adet elektrikçi, 7 adet kahvehane, 3 adet fırın, 2 adet yemci, 5 adet hırdavatçı, 1 adet akücü, 3 adet berber, 3 adet zirai ürün satıcısı, 1 adet emlakçı, 1 adet kasap, 4 adet lokanta, 1 adet düğün salonu, 1 adet internet kafe ve 1 adet eczane şeklindedir. Kent merkezinde yapılar genellikle bitişik nizam tek katlı olup, çoğunlukla orta ve iyi kalitede yapılardır. Yeni yapılaşmalar ise genellikle ayırık nizam ve iki katlıdır. Yerleşmenin etrafının meyve bahçeleri ve yapılaşmaya kapalı tarım arazileri olduğu göz önüne alındığında gelecekte de merkezin aynı bölgede kalacağı düşünülmektedir.

Tablo 3 Karaoğlanlı Belediyesi'nde Bulunan Ticarethane Alanları

	İşletme Sayısı	Bina (m ²)	Alan (m ²)
Gıda Maddeleri Satış Alanı	13	513	513
Eğlence ve Konaklama Alanı	16	968	968
Büro ve Mesleki Hizmetler Alanı	1	44	44
Diğerleri	16	1038	7792
Depo Alanları	4	239	239
Boş Dükkanlar	17	280	280
TOPLAM	67	3082	9836

8.3.Kentsel Yeşil Alanlar

Yerleşmenin etrafı her yönde meyve ve zeytin ağaçları ile çevrilidir. Bu doğal yeşil alanların dışında, daha önce hazırlanmış olan imar planı çalışmasında park ve çocuk bahçesi alanları düzenlenmiştir. Park alanları genellikle kent merkezinin doğu ve batı bölgelerinde konut adaları arasında önerilmiştir. Mevcut arazi kullanımında ise 2 adet park alanı bulunmakta olup toplam 1,37 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

8.4.Sanayi Alanları

Yerleşmede sanayi alanı olarak farklı bölgelere dağılmış 3 adet faal zeytinyağı fabrikası, 1 adet henüz faaliyete geçmemiş zeytinyağı paketleme fabrikası, 1 adet kapanmış ilaç fabrikası ve 1 adet kapanmış çırçır fabrikası bulunmaktadır. Bir kısmı harita alanında bulunan boya fabrikası ise Çobanisa Belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Tablo 4 Karaoğlanlı Mahallesinde Bulunan Sanayi Alanları

İşletme Adı	Bina (m ²)	Alan (m ²)
Bayırlar Zeytinyağı Fabrikası	508	929
Canözler Zeytinyağı Fabrikası	303	1150
Zenginoğlu Zeytinyağı Fabrikası	221	221
Zenginoğlu Zeytinyağı Paketleme Fabrikası	1087	4215
Çırçır Fabrikası	3145	6674
İlaç Fabrikası	1360	5301
TOPLAM	6624	18490

8.5.Küçük Sanayi Alanları

Mevcut imar planında, yerleşmenin kuzeydoğusunda Manisa-Turgutlu Karayolunun kenarında önerilmiş olan yaklaşık 0,6 hektarlık küçük sanayi alanı bulunmaktadır. Ancak bu bölgede herhangi bir yapılaşma ve faaliyet gerçekleşmemiştir. Küçük Sanayi faaliyetleri yerleşme içerisinde bulunan minibüs garajı içerisindeki küçük dükkanlar ile yine bu bölgedeki belediyeye ait dükkanlarda sürdürülmektedir. Minibüs garajı içerisinde 3 adet demir atölyesi, 1 adet oto tamircisi ve 1 adet zirai alet tamircisi, belediyeye ait dükkanlarda ise 2 adet mobilya dekorasyon atölyesi faaliyet göstermektedir. Mevcut Küçük Sanayi Alanları 0,03 ha.lık bir alan teşkil etmektedir.

8.6.Kentsel Sosyal Donatı

9.6.1 Resmi Kurumlar

Belediyede bulunan resmi kurum alanları yaklaşık 0,29 ha. lık bir alanı kapsamaktadır. Kentte kişi başına düşen resmi kurum ve belediye hizmet alanı 1,65 m²'dir. Resmi kurum alanı olarak Eski Belediye Alanı, PTT ve Tarım Kredi kooperatifi ve Tarım Merkezi bulunmaktadır. Ayrıca yerleşmenin su ihtiyacını karşılayan, su deposunun bulunduğu mülkiyeti belediyeye ait olan alan da resmi kurum alanı olarak tanımlanmıştır.

Tablo 5 Karaoğlanlı Belediyesi'nde Bulunan Resmi Kurum Alanları

Kurum Adı	Bina (m ²)	Alan (m ²)
Eski Belediye Alanı	120,17	449,74
Tarım Kredi Kooperatifi	389,70	736,60
Tarım Merkezi	10,96	10,96
PTT	14,39	14,39
Su Deposu Alanı	-	1733,57
TOPLAM	535,22	2945,26

9.6.2. Sağlık Tesisleri

Yerleşmede sağlık tesisi olarak bir adet sağlık ocağı bulunmaktadır. Sağlık tesisinin kapladığı alan 0,10 ha.dır. Kişi başına düşen sağlık tesisi alanı 0,59 m2 dir.

9.6.3 Eğitim Tesisleri

Karaoğlanlı yerleşimi eğitim kurumları açısından irdelendiğinde yerleşmede kişi başına 4,18 m2 eğitim alanı düştüğü görülmektedir. Toplam eğitim tesisleri alanı 0,71 ha. lık bir alanı kapsamaktadır. Yerleşmede faaliyet gösteren bir ilköğretim okulu ve bir Kuran kursu bulunmakta olup, eğitim tesisleri ihtiyaçlara cevap verecek niteliktedir.

9.6.4 Sosyal -Kültürel Tesisler

Yerleşmede sosyal, kültürel tesis anlamında değerlendirilecek konser vs. gibi etkinliklerin düzenlendiği, içerisinde halı sahanın da bulunduğu bir meydan bulunmaktadır. Meydan 0,65 hektarlık bir alana sahiptir. Karaoğlanlı'da 1 adet çim futbol sahası bulunmaktadır. Spor tesislerinin kapladığı alan 1,85 ha.'dır.

9.6.5 Dini Tesisler

Yerleşmede 1 adet cami (tescilli) bulunmaktadır. Dini tesislerin kapladığı alan 0,13 ha.'dır. Kişi başına 0,77 m2 cami alanı düşmektedir.

8.7. Tarım Alanları

Karaoğlanlı Belediyesi'nin harita alanı içerisinde kalan tarım alanları 223.83 ha. lık bir alan kaplamaktadır. Tarım alanlarının büyük çoğunluğunu asma bahçeleri, zeytinlik ve meyve bahçeleri oluşturmaktadır. Tarla vasfındaki araziler çok azdır.

8.8.Orman Alanları

Yerleşmede orman alanı bulunmamaktadır.

8.9. Mezarlıklar

Yerleşmede, kuzeydoğu ve güneybatıda olmak üzere toplam 2 adet mezarlık bulunmaktadır. Kuzeydoğuda bulunan mezarlık kadastro yolu ile ikiye bölünmüş durumdadır. Mezarlıkların kapladığı toplam alan 3,05 ha. dır.

9.KENTSEL ULAŞIM ve TEKNİK ALTYAPI

9.1. Ulaşım

Karaoğlanlı Belediyesi'nin diğer yerleşimlerle bağlantısı, Manisa ili ve Turgutlu ilçe merkezi üzerinden yapılır. Yerleşmeden yarım saatte bir hareket eden minibüsler ile Manisa veya Turgutlu ilçesine ulaşım sağlanmaktadır.

Yerleşmede harita alanı içerisinde kuzey-güneydoğu istikametinde Manisa-Turgutlu Karayolu geçmektedir. Karayolu asfalt olup, bölünmüş yoldur. Kentsel ulaşımında kullanılan ana aks Kasaba Caddesidir. Yerleşmenin ortasından geçen bu yolun her iki tarafında da ticarethaneler bulunmaktadır. Yol asfalt yol olup yalnızca kent merkezindeki ticarethanelerin bulunduğu çok kısa bir mesafede beton-parke yol döşenmiş ve tekrar asfalt olarak devam etmiştir. Kademelenme açısından bakıldığında birinci derece yol durumundadır. Bu yoldan ayrılan ve meskun konut alanları içerisinde bulunan yollar beton-parke yollardır. Bu yollar 2. Kademe yol olarak değerlendirilmiştir. Yerleşmedeki konut alanlarının bittiği yerler, yeni yerleşim yerleri ve tarlalara giden yollar toprak yol olarak adlandırılmış olup, 3 kademe yol sınıfındadır.

Manisa ili, İzmir-Manisa-Uşak-Afyon-Konya-Ankara demiryolu güzergahı üzerinde bulunmaktadır. Gün içerisinde bu illere tren seferleri bulunmasına rağmen demiryolu ulaşımı yavaşlığı nedeniyle tercih edilmemektedir. Karaoğlanlı mahallesine en yakın tren istasyonu ise 6 km uzaklıktaki Çobanisa Mahallesinde bulunmaktadır.

İlde sivil havaalanı bulunmadığı için havayolu ulaşımı, en yakın İzmir ili üzerinden sağlanmaktadır. Adnan Menderes Havaalanı'nın Manisa'ya uzaklığı 61 km. dir. Karaoğlanlı Mahallesinin havaalanına uzaklığı ise 70 km. dir.

9.2. Elektrik

Karaoğlanlı Mahallesinde bölgesel elektrik hizmetleri Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından verilmektedir. Her konutta elektrik bulunmaktadır. Yerleşmede yaklaşık 1000 abone bulunmaktadır.

9.3.İçme ve Kullanma Suyu

Yerleşmenin su ihtiyacı İller Bankası'nın yapmış olduğu 3 adet sondaj kuyusu ve dağdan cazibe ile akan 3 adet pınar ile karşılanmaktadır.

9.4.İsınma

Beldede ısınma odun ve kömür sobaları ile sağlanmaktadır.

9.5. Kanalizasyon

Yerleşmenin meskun alanının büyük bir bölümünde kanalizasyon şebekesi bulunmakta olup gelişme alanlarında kanalizasyon şebekesinin bulunmadığı yerler bulunmaktadır.

9.6.Haberleşme

Karaoğlanlı Belediyesi'nde 1800 hatlık bir telefon santrali ve 200 hatlık bir internet santrali mevcuttur.

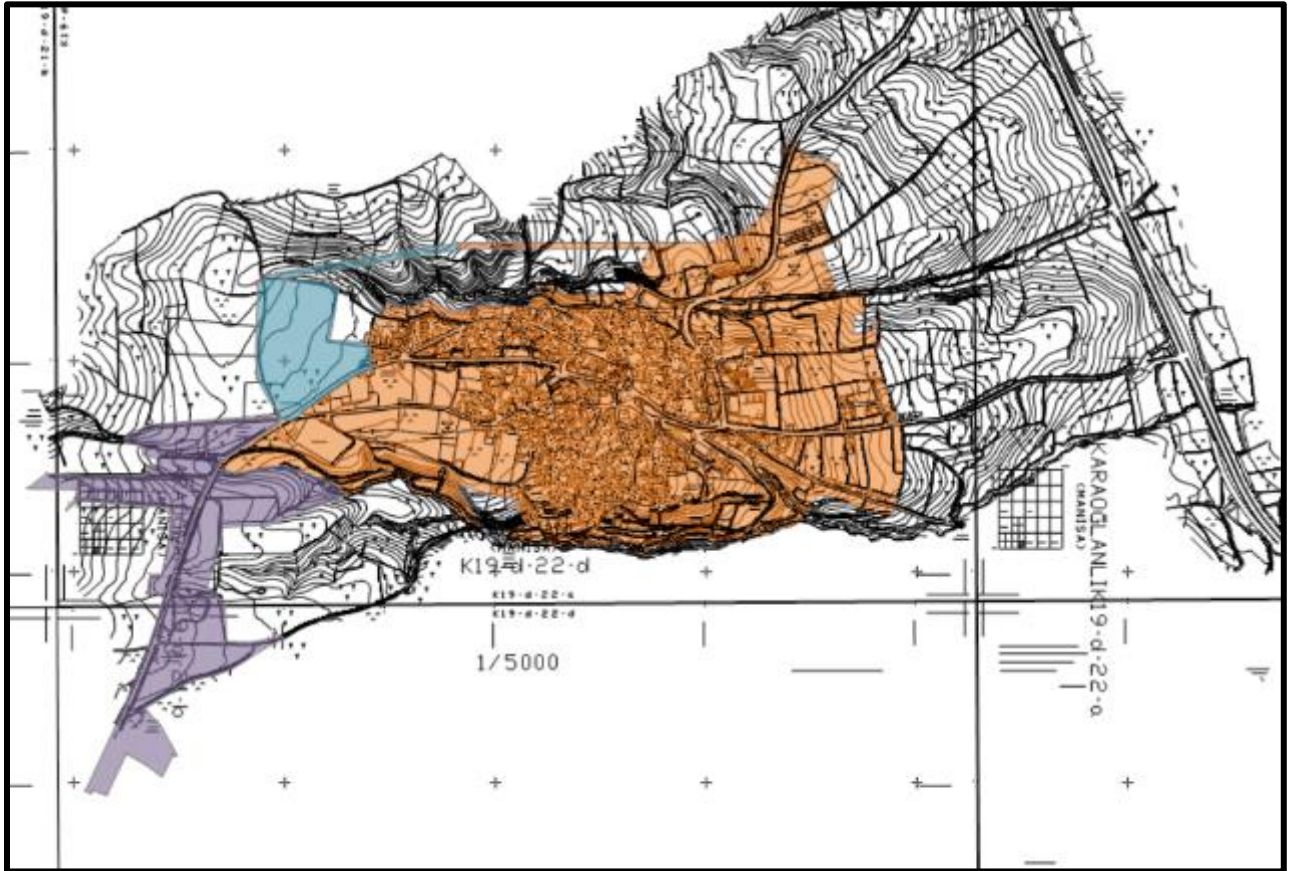
10.MÜLKİYET DURUMU

Yerleşmede arazilerin büyük bir kısmı özel mülkiyet durumundadır. Bunun haricinde hazine arazisi, belediyeye ait araziler, Valilik, Tedaş, Kooperatif ve vakıf arazileri de bulunmaktadır.

11.ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Karaoğlanlı yerleşimine ait ilk imar planı 1952, ikinci imar planı çalışması ise 1984 yılında hazırlanmıştır. 1952 yılında hazırlanmış olan imar planına ait belge ve doküman bulunamamıştır. 1984 yılında hazırlanmış olan imar planında yaklaşık 84 ha.lik bir alan planlanmış olup nüfus projeksiyonu 2000 yılı için 5.000 kişi olacak hedeflenmiştir. Daha sonra mülga Karaoğlanlı Belediyesi tarafından Belediye Meclisinin 07.06.1996 tarih ve 7 sayılı, 07.03.2008 tarih ve 82 sayılı Kararları ile ilave imar planları onaylanmıştır. Onaylanan tüm imar planları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olarak düzenlenmiş olup yerleşmenin nazım imar planı bulunmamaktadır.

Aşağıdaki görselde 1984 yılında onaylanan planlar turuncu, 1996 yılında onaylanan planlar mor ve 2008 yılında onaylanan planlar ise mavi renkte gösterilmiştir.



Şekil 10 Önceki İmar Planları

12.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan, Kentsel Gelişme Alanı ve Tarım Alanı olarak belirlenmiş alanlar içerisinde gösterilmiştir.

“



Şekil 11 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının plan hükümlerinde Kentsel Yerleşme alanları ile ilgili hükümler;

- 4.7. Kentsel yerleşik alanlar: büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.
- 4.8. Kentsel gelişme alanları: bu planın hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.
- Genel hükümler;
- 7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların

görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.

- *7.13. Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir. Onaylı imar planlarında, bu planın ilkeleri, nüfus kabulleri ve 7.6 maddesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.*
- *7.17. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve plan ölçeğinin gerektirdiği detayda mevzuata uygun jeolojik etütlerinin yapılması zorunludur.*
- *7.19. Bu planın onayından önce kentsel yerleşme alanları içinde yer seçmiş ve imar planları mevzuata uygun olarak onaylanmış bulunan sanayi alanlarında, onaylı planlarında önerilen yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda hiçbir şekilde endüstriyel yapılaşmada yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu ve ilavesi yapılamaz.*
- *8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. Gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir. Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır. Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.*

şeklinde düzenlenmiştir.

13.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

14.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınmış olup söz konusu görüşler aşağıda verilmektedir.

DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:

01.04.2021 tarih ve E-48661910-754-110895 sayılı yazıda; Bahse konu bölgenin en yakın demiryolu hattına 600 m. Ankara-İzmir Hızlı Tren hattına yaklaşık 4,5 km mesafede olduğu ve herhangi bir planlama çalışmasının bulunmadığı bildirilmiştir.

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ:

16.04.2021 tarih ve E-62865314-754-1217208 sayılı yazıda; Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumun görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı, söz konusu planlama çalışmalarının yapımında sakınca bulunmayacağı bildirilmiştir.

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:

02.06.2021 tarih ve E.16803100- 754/454530 sayılı yazıda; görüş sorulan alanın kurumun sorumluluk ağı içerisindeki Otoyol, Devlet ve İl yollarına cephesi bulunmadığı anlaşıldığından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmasında İdare açısından herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen 03/09/2009 tarih ve 5433 sayılı yazıda Mahallenin Karayoluna cepheli bölümleri için verilen görüş yazısında;

- 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmeliğin 41 nolu maddesine göre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,
- Şehir imar planında yerel trafik için karayolu sınır çizgisinin dışında, her iki tarafta toplayıcı yol niteliğinde Belediye imar yolu planlanması,
- Belediye ve diğer kuruluşlara ait altyapı tesislerinin karayolu sınır çizgisinin dışında planlanması,
- İki kavşak arasındaki uzaklığın en az 1500 metre olması ve kavşakların dışında imar yollarından karayoluna bağlantı yapılmaması,
- Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği'nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması, gürültü azaltıcı önlemlerin ilgili Belediye tarafından alınması gerektiği,

hususları belirtilerek karayolu güzergahı ile ilgili sayısal veriler gönderilmiştir.

MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ:

09.04.2021 tarih ve E-94298361-045.01-16295 sayılı yazıda;

- Söz konusu alanda içme suyu hatları, depo ve sondajlar bulunmakta olup, yapılması planlanan imar planı ile ilgili İçme Suyu Dairesi Başkanlığı ile iletişim halinde olunması gerektiği,
- İmar çalışması yapılan alanda Kanalizasyon Dairesi Başkanlığınca yapılan incelemede, mahallede yer alan sokaklarda geçmişte İl Özel İdaresi, mülga belediyesi ve MASKİ Genel Müdürlüğünce imalatı yapılmış kanalizasyon hatlarının bulunduğu ve bu hatlara ait sayısal veriler ekte sunulduğu, imar Planı çalışmaları sırasında mevcut hatların korunması için gerekli hassasiyetin gösterilmesi gerektiği,
- Projeler Dairesi Başkanlığınca görüş talep edilen alan içinde yapılan teknik incelemeler sonucunda planlanan veya devam eden içme suyu ve kanalizasyon hattı proje çalışmasının bulunmadığı,
- 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onama sınırı içerisinde 1/25000 ölçekli haritadan, Söğütlü deresi ve kuru dereler bulunduğu, söz konusu derelerin imar planına mansap şartını sağlayacak şekilde işlenmesi ve derelerin en az bir sahilinde tüm güzergah boyunca devamlılığı olan en az 6,00 metre genişliğindeki şeritvari alanın yol olarak ayrılması gerektiği, ayrıca Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu 2006/27 Sayılı Başbakanlık genelgesinin I. maddesinde "İl, ilçe ve belde gibi büyük ve orta ölçekteki planlı yerleşim yerleri ile mevzii planlara göre yapılan küçük ölçekteki her türlü yerleşim birimlerine ait imar planlarının düzenlenmesi esnasında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün (DSİ) tedbir ve tavsiyelerine titizlikle uyulacaktır." hükmü gereğince de DSİ'nin kurum görüşüne başvurulması gerektiği,

hususları bildirilmiştir.

MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PROJELER DAİRESİ BAŞKANLIĞI:

28.04.2021 tarih ve E-96922753-220.99-19151 sayılı yazıda;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları kapsamında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü görüşünün dikkate alınması ve yapılan taslak çalışmaların tamamlanmasına müteakip kuruma gönderilmesi hususu bildirilmiştir.

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:

23.03.2021 tarih ve E-54495999-754-1086554 sayılı yazıda;

- Görüş istenen parselin bulunduğu alanda İdareye ait mevcut veya planlanan herhangi bir tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisi bulunmadığı,
- Görüş istenen alanın. 4 (dört) adet dereyle irtibatlı olduğu, Bu derelerin yazı ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada mavi renkle işaretlenen Söğütlü dere, Selimtepe dere, Selimtepe dere yan kolu (1), Selimtepe dere yan kolu (2) olduğu,
- Selimtepe, Selimtepe dere yan kolu (2) ve Söğütlü dere yatakları için, 5.00 metre dere yatağı ve 6.00 metre yol şeridi ayrılması, Selimtepe dere yan kolu (1) için 6.00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi ayrılması, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmesi gerektiği, Dere yatakları ve yol şeridi için ayrılan sahada yapılaşmaya izin verilmemesi,
- Ayrıca; imar planlarında dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan saha ile dere yatağının yol şendi ayrılmayan sahilindeki en az 5,00 metre genişlikteki alanlarda yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği,
- Dere yataklarının üzerinin kapatılmaması, dere yataklarında yaşanması muhtemel olumsuzlukların (boğulma, trafik kazası, maddi manevi zarar vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik tedbirlerinin (korkuluk, uyan levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınması, bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdare ve çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususunun kabul edilmesi,
- Yol ile kesişen, her türlü su akım yerlerine yapılacak menfez ve köprülerde, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00 m. olması ve imar planlarına işlenmesi gerektiği,
- Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılması/yenilenmesinin sağlanması,
- Derelerin ıslahı yapıncaya kadar, söz konusu alan içerisinde geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemesi ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamaların yapılmaması,
- İslah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet 'sorunlarının İdare dışında çözümlenmesi,
- Mevcut dere yatakları ve menfezlerin belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. -atılmasının önlenmesi,
- Plan çalışması yapılacak sahanın doğal topografik yapısı gereği, olması gereken dere yatakları güzergahlarının yazı ekinde bulunan haritada mavi renk ile işaretlendiği,
- Kentleşme sonucu doğal güzergahına ve yapısına müdahalede bulunularak üzeri kapatılan ve başka maksatlı deşarj bağlantıları yapılmış olan tüm dere yataklarının tespit edilmesi ve üzerleri açılarak uygun hidrolik kesitlere getirilip mansap şartı sağlanması gerektiği,

- Söz konusu alandaki dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar ilgili kanun gereği MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin hali hazırdaki ve/veya planlanan ıslah güzergâhları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından tüm dere yataklarının, ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu bağlamda dere yataklarının güzergahlarının işlenmesi işinin, Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılması gerektiği,
- Proje alanında yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu. Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine ve Düzenli Atık Depolama Yönetmeliğine uygun şekilde hareket edilmesi, bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesinin sağlanması gerektiği,
- Bu alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği,

hususları belirtilmiştir.

GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.:

25/03/2021 tarih ve 20614 sayılı yazıda;

Zeminde bulunan mevcut ve yeni tesis edilecek Enerji Nakil Hatlarının sayısal verilerinin ITRF olarak sayısal ortamda iletildiği bildirilmiştir.

ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU KAMULAŞTIRMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI:

23.03.2021 tarih ve E-83902241-752.99 sayılı yazıda;

- Teknik altyapı kapsamındaki ağ şebekeler hususunda, ilgili enerji iletim ve dağıtım lisansı sahiplerinden görüş alınmasının uygun olacağı; elektrik ve doğal gaz hizmetlerinin zamanında, yeterli, sürekli ve kaliteli biçimde sağlanabilmesi bakımından, lisansları kapsamında kamu adına faaliyet yürüten bu şirketlerin görüşlerinin -zorunluluk arz eden bir engel olmadığı sürece- dikkate alınarak mevcut şebeke ve tesislerin gözetilmesinin ve söz konusu planlamaya göre gerekli olacak yeni şebeke ve tesisler için uygun ve yeterli alanların planlarda ayrılmasının büyük önem arz ettiğinin değerlendirildiği,*
- Söz konusu planlamanın, ağ şebekeler dışında elektrik enerjisi üretim tesisleri başta olmak üzere rafineri, depolama (akaryakıt, LPG, doğal gaz vb.) gibi enerji tesisleri ve projeleriyle çakışma/kesişme oluşturması veya bunları etkilemesi gibi durumlara ilişkin olarak, imar planı yapma yetkisine sahip ilgili kurumlara intikal etmiş olan imar planı yapılabilirliği hususundaki görüş taleplerine ve imar planı yapılması taleplerine ilişkin kayıtlar ile mevcut imar planlarını dikkate alınması ve enerji tesislerine ilişkin hakların korunması gerektiği,*

hususları bildirilmiştir.

MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İZMİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI;

18 Mart 2021 tarih ve 177765-633 sayılı yazıda; Söz konusu talep hakkında Emlak Hizmetleri Yönergesi kapsamında; MEGSİS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi) ortamında ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, söz konusu 103 hektarlık alanda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı bildirilmiştir.

ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ;

16.03.2021 tarih ve 58891979-754-16703 sayılı yazıda; söz konusu alanda Bakanlık Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı bildirilmiştir.

ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İZMİR ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ;

25.03.2021 tarih ve E-76086698-754[754]-726845 sayılı yazıda; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 Hektarlık alan 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 1. Maddesine göre orman sayılmayan yerlerden olduğu için imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ;

17.03.2021 tarih ve E-91714819-101.29.00.00-2021098568 sayılı yazıda;

- Genel Müdürlüğe ait sistem kayıtlarında 10/03/2021 tarihi itibarıyla yapılan incelemede; söz konusu imar planı yapılması planlanan 103 hektarlık alanla çakışmalı, ER:2389506 sayılı Fırat TOSUN uhdesinde yer alan IV. grup (kuvars kumu) işletme ruhsat sahasının bulunduğu,
- İmar Planı çalışmalarının yürütüldüğü alanla çakışan ve ekte bilgileri gönderilen ER:2389506 sayılı IV. grup (kuvars kumu) işletme ruhsat sahası ile ilgili olarak 3213 sayılı Maden Kanununun 7 nci maddesinin 12 nci fıkrası; "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. İmar planı bulunmayan alanlarda yapılan veya yapılacak olan madencilik faaliyetleri ile bu faaliyetlere bağlı geçici tesisler ve bunların müstemilatı için imar planı yapılmaz. İşletme ruhsatları çevre düzeni ve imar planları notuna işlenir..." hükmü ve ayrıca Maden Yönetmeliği'nin 118 inci maddesinin 1 inci fıkrası; "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. Bu yönde değerlendirme yapılırken imar planının kesinleşme tarihi ve maden ruhsatının hak sağlandığı ilk müracaat tarihi göz önünde bulundurulur..." hükmü çerçevesinde işlem tesis edilmesi,
- Bu kapsamda, İmar planı yapılması planlanan alanla çakışmalı anılan maden işletme ruhsat sahasının yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri gereği, kazanılmış haklarının korunması, madencilik faaliyetlerinin yapılmasına engel olunmaması ve hazırlanacak olan imar planına işlenmesi kaydıyla, söz konusu alanda imar planı çalışması yapılması olumlu değerlendirildiği,
- İmar planının onaylanması halinde, onaylamaya esas karar ile birlikte plan onama sınırına ait UTM 6 derecelik (ED-50) dilime esas pafta ve koordinatların Genel Müdürlüğe gönderilmesi durumunda sistem kayıtlarımıza işlenmesinin sağlanacağı,
- Ayrıca 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesinin 15 inci fıkrasında "Madencilik faaliyetleri ile Devlet ve il yolları, otoyollar, demir yolları, havaalanı, liman, baraj, enerji tesisleri, petrol, doğalgaz, jeotermal boru hatları, su isale hatları gibi kamu yararı niteliği taşıyan ya da gerçek veya tüzel kişilere ait diğer yatırımların birbirlerini engellemesi, maden işletme faaliyetinin yapılamaz hale gelmesi, yatırım için başka-, alternatif alanların bulunamaması durumunda. madencilik faaliyeti ve yatırım ile ilgili karar, kamu yararı açısından yatırımların önceliği ve önemini tespit etmek üzere, ilgili Bakanlığın uygun görüşü alınarak Bakanlık tarafından verilir. Bakanlık tarafından alınan bu kararlar, kamu yararı kararı yerine geçer. Maden işletme faaliyetinin yapılamaz hale geldiği alanın ruhsattan taksir edilmesine veya ruhsatın iptal edilmesine Bakanlık tarafından karar verilir." Hükümünün bulunduğu,

hususları belirtilmiştir.

BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş (BOTAŞ);

16/03/2021 tarih ve 43940819-405.02.99 -E.2361694/9111 sayılı yazıda; bahse konu çalışma alanı harita üzerinde incelenmiş olup, söz konusu çalışına alanında ve yakınında Kuruma ait Doğal Gaz alt ve üstyapı tesislerinin bulunmadığı bildirilmiştir.

TÜRK TELEKOMÜNİKASYON A.Ş.;

17.03.2021 tarih ve TT.50170774 - 320.01 -47021 sayılı yazıda;

- Lokasyonda bulunan Şirkete ait güzergahları gösteren krokinin ekte sunulduğu,
- Yapımı planlanan çalışmaların uygulama aşamasına geçilmeden önce kurum yetkilileri ile sahada inceleme yapılması gerektiği, yapılacak olan incelemeler neticesinde mevcut şebekenin deplase edilmesine gerek olup olmadığının belirlenmesi gerektiği,
- Yapılacak olan incelemeler sonucunda deplase işlemine gerek duyulmaması halinde anılan işin tatbikatı sırasında mevcut güzergâhların herhangi bir hasara uğramaması için mutlaka ekte bilgileri bulunan personelle ile irtibata geçilmesi ve çalışmaların koordineli bir şekilde yürütülmesi gerektiği,

bildirilmiştir.

AKSA MANİSA DOĞAL GAZ DAĞITIM A.Ş.

15.03.2021 tarih ve MNDG.21/625 sayılı görüş yazısında; Karaoğlanlı Mahallesinde doğalgaz hatlarının bulunmadığı belirtilmiştir:

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

15.03.2021 tarih ve 514380 sayılı görüş yazısında ;

- Planlama alanının; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı,
- Planlama alanının; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü). tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının Manisa Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından tespit edilmesi gerektiği,
- Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise, söz konusu alanda imar planı yapılmasına ilişkin olarak 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlıkça değerlendirilecek bir husus bulunmadığı

bildirilmiştir.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MADEN TETKİK VE ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ:

12.03.2021 tarih ve 104221 sayılı görüş yazısında; Planlama alanında Kuruluşun çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı belirtilmiştir.

ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ:

E-41665019-754-278707 sayılı görüş yazısında;

Söz konusu alanda kuruma ait herhangi bir tesis, plan ya da proje bulunmadığı bildirilmiştir.

MANİSA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ:

12.03.2021 tarih ve 40881 sayılı görüş yazısında;

- Plan değişikliği yapılan alanda Müdürlüğün mevcut veya planlanan tesisleri bulunmadığı,
- Söz konusu yer ile ilgili hazırlanacak olan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun, Doğal Afet Bölümünde,7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, kaya düşmesi, su baskını, çığ vb. Afet durumlarına yönelik açıklamalarda bulunulması, faaliyet alanı içinde veya çevresinde varsa diri fay haritasının rapora eklenmesi, ve faaliyet alanına uzaklıkları ve etkileri hakkında ayrıntılı bilgi verilmesi gerektiği,
- Proje alanının, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından yenilenen ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritasında" kırmızı alanda yer aldığı, Bu nedenle yapıların buna göre projelendirilmesi ve "Deprem Risk Analizi Çalışmalarının" yapılması gerektiği,
- Söz konusu yer ile ilgili dosyası üzerinden yapılan incelemelerde; 7269 sayılı Afet Kanunu gereğince Bakanlar Kurulu tarafından alınan Afete Maruz Bölge Kararına rastlanılmadığı,

hususları belirtilmiştir.

MANİSA VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI:

10.03.2021 tarih ve 4531 sayılı görüş yazısında;

Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içinde Başkanlık tarafından verilmiş 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında Jeotermal Ruhsatı ve 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında Maden Ruhsatı bulunmadığı, bu kapsamda Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmasında Başkanlığın görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde sakınca bulunmadığı, belirtilmiştir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ:

03.09.2021 Tarih ve 1648071 sayılı görüş yazısında;

- Karaoğlanlı yerleşiminin batısında kalan ve ÇDP'de tarım arazisi olarak ayrılmış alanda mülga Karaoğlanlı Belediye Meclisinin 12.06.1995 tarih ve 56/7 sayılı, 07.06.1996 tarih ve 7 sayılı ve 07.03.2008 tarih ve 82 sayılı kararları ile revizyon ve ilave imar planlarının onaylandığı anlaşılmaktadır.
- İlgi (a) yazıda bahsedilen ÇDP'nin 7.13 nolu plan hükmünde "Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir. Onaylı imar planlarında, bu planın ilkeleri, nüfus kabulleri ve 7.6 maddesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır." ifadesi yer almaktadır.
- 7.3 nolu plan hükmünde ise "Yerleşmeler için bu planının onama tarihinden önce onaylanmış olan imar planlarının bu planla belirlenen arazi kullanım kararları ve nüfus projeksiyonları esas alınarak belirlenecek kısmında imar ve ruhsat uygulamaları devam ettirilir. İmar planlarının nüfus ve arazi kullanım kararları açısından bu plana uygun olmayan bölümlerinde ise yerleşmelerin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre gerçekleşen nüfusunun bu planla belirlenen nüfus kabullerinin %70 ine ulaşması sonrasında imar uygulamaları ve/veya ruhsat işlemleri gerçekleştirilebilir." esasları belirlenmiştir.
- Bu çerçevede; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda ÇDP'nin onayından önce onaylanmış planlarının mevzuata uygunluğunun Manisa Büyükşehir Belediyesince tespiti halinde, Şehzadeler Belediye Başkanlığınca 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılması amacıyla yapılacak çalışmaların, ÇDP'nin yukarıda açıklanan 7.3 nolu hükmü uyarınca, Manisa Büyükşehir Belediyesi ve Şehzadeler Belediyesi tarafından yürütülebileceği,

hususları belirtilmiştir.

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü;

1530543 sayılı yazıda;

- Yerinde inceleme çalışması sonucunda; 1/25000 ölçekli topoğrafik harita üzerinde işaretli alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında Kurumumuz yetki çerçevesinde kalan, bugüne kadar tespit ve tescili tamamlanmış sit veya korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı korunma alanı dışında başkaca bir alan yer almadığı tespit edilmiştir.
- Bu doğrultuda; Planlama çalışması yapılacak alan içerisinde bulunan sit alanlarının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı onama sınırları (plan kapsamı) dışında bırakılması,

- Planlama alanı içerisinde bulunan sit alanlarından Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlarda uygulamanın söz konusu koruma imar planı çerçevesinde yürütülmesi,
- Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmayan sit alanlarında 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının 2863 sayılı kanunun 17. Maddesi gereğince ayrıca hazırlanarak Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve korunma alanı belirlenen taşınmazların korunma alanı sınırının söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerine işlenmesi,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmaz parselleri ve bunların korunma alanları, 2863 sayılı kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 664 sayılı ilke kararı gereğince korunma alanı belirlenmemiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulundukları parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edildiğinden bu taşınmazlarda yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulamaların, kullanım kararlarının Koruma Bölge Kurulu izni olmadan yapılamayacağı hususunun plan kararlarında belirtilmesi,
- Hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarının değerlendirilmek üzere Müdürlüğe iletilmesi,
- Ayrıca; tespit ve tescil çalışması yapılan alanlar dışında kalan alanlarda plan doğrultusunda yapılacak uygulamalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği uygulamanın durdurularak mahallin en büyük mülki amirine veya en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilmesi,

gerektiği hususları belirtilmiştir.

Manisa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü:

E-76379986-129 sayılı görüş yazısında; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi , Karaoğlanlı Mahallesi 2817 parselde Maliye Hazinesine kayıtlı ve Sağlık Bakanlığına tahsisli "Sağlık Evi" nin imar planında sağlık alanı olarak korunması koşuluyla bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Değerlendirme;

Kurum görüşleri nazım imar planı ölçeğinde değerlendirildiğinde;

- Karayolu güzergahının planda gösterilmesi gerektiği,
- DSİ görüşünde belirtilen derelerin planda gösterilmesi gerektiği,
- Gediz Elektrik tarafından güzergahları gönderilen Enerji Nakil Hatlarının planda

gösterilmesi gerektiği,

- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından bildirilen sit alanı sınırlarının planda gösterilmesi gerektiği,
- Sağlık İl Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen sağlık alanının korunması gerektiği,
- Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün yazısı kapsamında nazım imar planında uygulama imar planı yapılacak saha sınırının mevcut plan sahası sınırını aşmaması gerektiği,

anlaşılmaktadır.

15.NÜFUS PROJEKSİYONLARI

Karaoğlanlı Mahallesi'nin nüfus projeksiyonları yapılırken 1990-2020 yılları TÜİK verilerinden yararlanılmıştır.

Yerleşim yerinin nüfus projeksiyonu Üssel Yöntem, Birleşik Faiz Oranı, En Küçük Kareler ve Logaritmik Yöntem olmak üzere 4 ayrı yöntemle hesaplanmıştır. Yapılan projeksiyonlar sonrasında elde edilen nüfus değerleri toplanarak aritmetik ortalama alınmıştır.

Projeksiyon hesaplarında 5'er yıllık trendler dikkate alındığı için "interpolasyon" yöntemine göre Karaoğlanlı Belediyesi'nin 1995 ve 2005 yılları nüfusları hipotetik olarak hesaplanmış ve projeksiyonlarda veri olarak kullanılmıştır.

Tablo 6 Karaoğlanlı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi (1990-2020)

YILLAR	NÜFUS
1990	2712
1995	2642
2000	2573
2005	2253
2010	1994
2015	1886
2020	1697

Tablo 7 Nüfus Projeksiyonu Hesaplamaları

YILLAR	x	Nüfus(P)	x ²	P*x	Log P	Log P*x	r (Log)
1990	-3	2712	9	-8136	3.4333	-10.2999	
1995	-2	2642	4	-5284	3.4219	-6.8439	-0.0052
2000	-1	2573	1	-2573	3.4104	-3.4104	-0.0053

2005	0	2253	0	0	3.3528	0.0000	-0.0262
2010	1	1994	1	1994	3.2997	3.2997	-0.0241
2015	2	1886	4	3772	3.2755	6.5511	-0.0111
2020	3	1697	9	5091	3.2297	9.6890	-0.0209
Σ	0	15757	28	-5136	23.4234	-1.0143	-0.0155

(1)	Manisa (Karaoğlanlı)	(1975-05) Yıllık Nüfus Artışı r =	-0.01547
(2)	Manisa (Karaoğlanlı)	(1975-90) Yıllık Nüfus Artışı r =	-0.01229
(3)	İL MERKEZİ (Kentsel)	(1995-00) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.02309
(4)	TÜRKİYE (Toplam)	(1995-00) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.01845
Log(a) Korelasyon a = 2251 = 3.3462 Katsayısı Log(b) b = -183 = -0.0362 r = -0.98284			

Tablo 8 Projeksiyon Yöntemlerine Göre Nüfuslar (2025-2045)

		En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış			
Yıllar	x	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	(1)	(2)	(3)	(4)
2025	4	1517	1590	1570	1571	1596	1905	1861
2030	5	1334	1462	1452	1454	1501	2138	2041
2035	6	1150	1345	1343	1346	1411	2400	2238
2040	7	967	1238	1242	1245	1327	2693	2455
2045	8	784	1139	1149	1153	1248	3023	2692

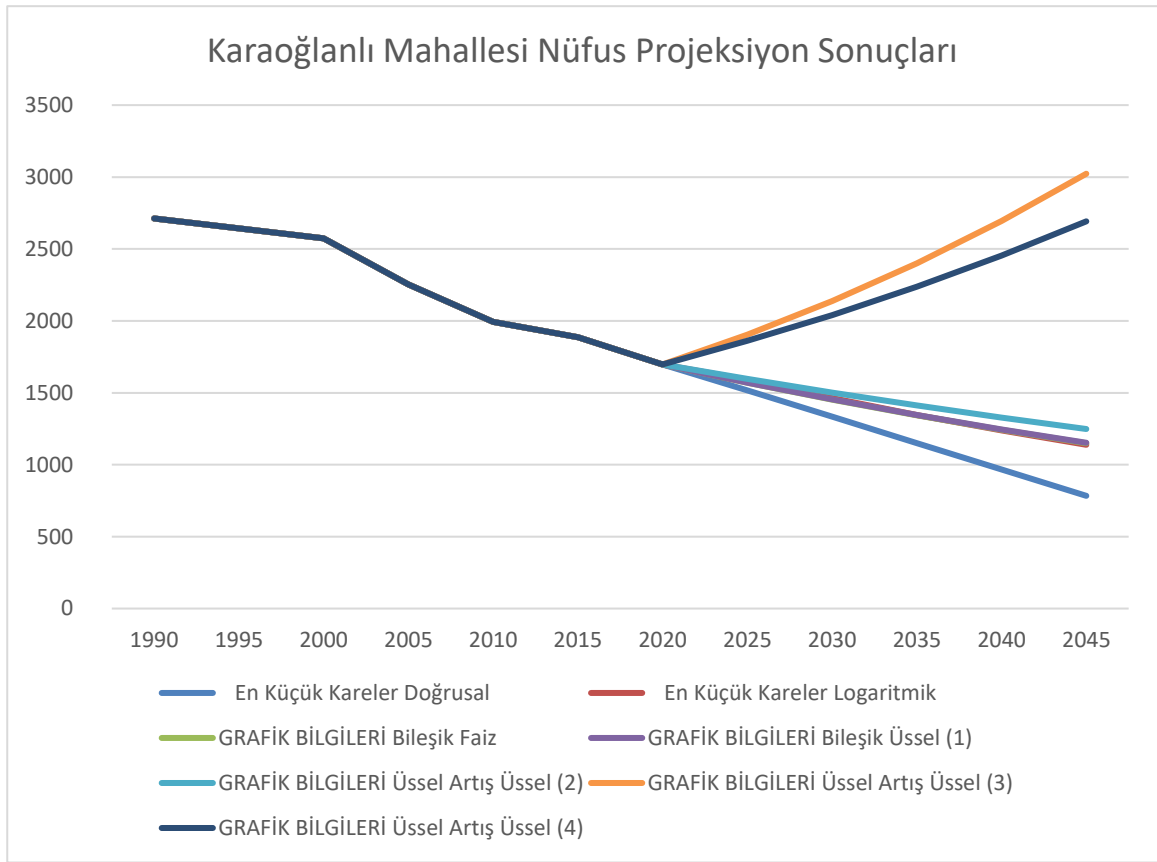
En Küçük Kareler Metodu	
Doğrusal	Logaritmik
$P_t = a + bx$	$\log P_t = \log a + \log bx$
$a = P / n$	$\log a = \log P / n$
$b = Px / x^2$	$\log b = \log Px / x^2$

Üssel Artış	Bileşik Faiz
$P_t = P_0 e^{rt}$	$P_t = P_0 (1+r)^t$
P : Gözlem Yılı Nüfusu P_t : Projeksiyon Yılı Nüfusu P_0 : 2000 Yılı Nüfusu	n : Gözlem Yılı Sayısı r : Ortalama Nüfus Artışı t : P_t Yılı - P_0 Yılı

Tablo 9 Nüfus Projeksiyon Sonuçları (2025-2045)

GRAFİK BİLGİLERİ							
Yıllar	En Küçük Kareler	Bileşik	Üssel Artış				
	Doğrusal		Faiz	Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)

1990	2712	2712	2712	2712	2712	2712	2712
1995	2642	2642	2642	2642	2642	2642	2642
2000	2573	2573	2573	2573	2573	2573	2573
2005	2253	2253	2253	2253	2253	2253	2253
2010	1994	1994	1994	1994	1994	1994	1994
2015	1886	1886	1886	1886	1886	1886	1886
2020	1697	1697	1697	1697	1697	1697	1697
2025	1517	1590	1570	1571	1596	1905	1861
2030	1334	1462	1452	1454	1501	2138	2041
2035	1150	1345	1343	1346	1411	2400	2238
2040	967	1238	1242	1245	1327	2693	2455
2045	784	1139	1149	1153	1248	3023	2692



Şekil 12 Karaoğlanlı Mahallesi Nüfus Projeksiyon Sonuçları

Farklı projeksiyon sonuçlarına göre yerleşmenin 2045 yılı nüfus projeksiyonu sonuçları 784 -3023 kişi arasında değişmektedir.

16.PLAN KARARLARI

Karaoğlanlı'da yapılan gözlem, araştırma, ve geçmiş yıllarda yapılan araştırmalardan çıkartılan sonuçlardan, yerleşmenin temel ekonomisinin başta kiraz ve şeftali bahçeleri

olmak üzere çeşitli meyve bahçeleri, zeytinlikler ve asma bahçeleri şeklinde tarıma dayalı olduğu anlaşılmaktadır.

Uygulama imar planı önerisi Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2021 tarih ve 2021/576 sayılı Kararı ile onaylanan nazım imar planı doğrultusunda hazırlanmıştır.

Yerleşmenin onaylı nazım imar planında yürürlükteki uygulama imar planı sınırları dışarısında yeni bir alan yerleşime açılmamıştır. Nazım imar planında uygulama imar planı yapılacak alan sınırı tanımlanmış olup hazırlanan uygulama imar planında bu sınırlara uyulmuştur.

Yürürlükteki imar planında belirlenen plan kararları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve yerleşmedeki doğal eşikler planlama çalışmasında gözetilmiştir.

Yerleşme için hazırlanan jeolojik etüt raporunda önlemleri alan olarak belirlenen alanlarla ilgili sınırlar ve işaretlemeler plana aktarılmış, jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlara ait veriler de planda gösterilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarında korunması gereken dere yatakları ve önerilmesi gereken servis yolu genişlikleri planda gösterilmiştir.

Alana yönelik olarak taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile sit alanları ile ilgili veriler plana aktarılmıştır.

Nazım imar planında tanımlanan sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar planda düzenlenmiştir.

Konut alanlarının düzenlenmesinde mevcut yapılaşma durumu gözetilmiş, yerleşmenin kırsal karakteri nedeniyle mülkiyet sınırlarına azami derecede uyulmaya çalışılmıştır.

Sağlık ve Eğitim tesislerinin mevcut yerleri korunmuş, Yerleşmenin kuzeybatısı ve güneybatısında yeni Sağlık ve Eğitim tesisi alanları oluşturulmuştur.

17.UYGULAMA İMAR PLANI

Uygulama İmar planı önerisi ile;

- Yürürlükteki uygulama imar planındaki çıkmaz sokaklar açık hale getirilmiş, yollar yapı adası içerisindeki parsellerin cephe alabilmesi için minimum 7 metre olarak düzenlenmiştir.

- Yerleşme içerisinde tescilli yapıların korunabilmesi için uygulanması mümkün olmayan yolların genişlikleri ve doğrultuları yeniden düzenlenmiştir.
- Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenlenen yol boyu ticaret kullanımları onaylı nazım imar planına göre yeniden değerlendirilmiş, niteliği değiştirilen taşıt yolları ve yerleşmenin kırsal karakteri de göz önüne alınarak yalnızca belde içerisindeki ana yol çevresinde ticaret+konut kullanımı düzenlemesi yapılmıştır.
- Jeolojik etüt verileri planda tanımlanmış ve yapı yasaklı alanlar gösterilmiştir.
- Sit alanları sınırları plana aktarılmıştır.
- Enerji nakil hatları Uygulama imar planı sınırları içerisinde kalmadığından planda gösterilmemiştir.
- Alan içerisinde geçen dereler planda gösterilmiş, önceki D.S.İ. görüşünde yer alan taşkın alanları plana işlenmiştir.

Yerleşmede yaşayacak nüfusun hesaplamasında; Ortalama Parsel büyüklüğü, Hane Halkı Büyüklüğü ve Parselde Yaşayan Hane Sayısı parametreleri kullanılmıştır. Yerleşmede uygulaması tamamlanan parselasyon planları ve yapılaşması tamamlanan konut parselleri dikkate alındığında ortalama parsel büyüklüğünün 350-700 m² aralığında değiştiği görülmektedir. Yerleşmenin kırsal karakteri ve temel geçim kaynağının da tarım olduğu göz önüne alındığında bahçe kullanımının önemli olduğu, yeni yapılaşma taleplerinde de bu nedenle büyük alana sahip parsellerde yeni yapılaşmanın tercih edildiği görülmüştür. Bu kapsamda oluşacak yapılaşmalar için ortalama parsel büyüklüğü 500 m² olarak kabul edilmiştir.

Kırsal karakterli yerleşme durumunda olan alanda her parselde bir ailenin yaşadığı, iki katlı yapılarda üst katların konut, alt katların ise tarım ürünlerinin depolandığı alanlar olarak kullanıldığı görüldüğünden parselde yaşayan hane sayısı: 1 olarak kabul edilmiştir.

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Manisa İli, Şehzadeler İlçesi için Hane Halkı Büyüklüğü ise 3.13 kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanında ayrılan kullanımların alan dağılımı aşağıda verilmekte olup konut alanlarında yaşayacak kişi sayısı aşağıdaki alan dağılımı tablosu verilerine göre hesaplanmıştır.

Tablo 10 Alan Kullanım Dağılımı

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI		ÖNERİ İMAR PLANI	
	ALAN (ha.)	%	ALAN (ha.)	%
KONUT	45.56	42.08	44.99	43.84
TİCARET	-	-	0.42	0.41
TİCARET+KONUT	9.86	9.11	1.53	1.49
SANAYİ	-	-	0.23	0.22
İMALATHANE TESİS ALANI	11.07	10.23	2.68	2.61
PAZARLAMA ALANLARI	0.26	0.24	0.11	0.11
AKARYAKIT İSTASYONU	0.09	0.08	0.11	0.11
RESMİ KURUM + B.H.A	0.78	0.72	0.68	0.66
EĞİTİM	1.46	1.35	2.25	2.19
ANAOKULU	-	-	0.15	0.15
SAĞLIK	0.11	0.10	0.44	0.43
DİNİ TESİS	0.12	0.11	0.41	0.40
SOSYAL- KÜLTÜREL TESİS	0.28	0.26	0.33	0.32
SPOR ALANLARI	0.85	0.79	1.81	1.76
PARK	6.19	5.72	8.90	8.67
MEZARLIKLAR	2.97	2.74	3.00	2.92
TEKNİK ALTYAPI ALANI (Trafo-Su Deposu-Açık Otoparklar)	0.04	0.04	0.55	0.54
DERE + KANAL	-	-	1.41	1.37
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	-	-	0.60	0.58
YOLLAR	28.62	26.44	32.02	31.22
GENEL TOPLAM	108.26	100,00	102.62	100.00

Planlama alanındaki konut alanları büyüklüğü; 451.004 m², Ticaret+Konut Alanları ise 15.311 m² olarak oluşmaktadır. Buna göre alanda toplam 466315 m² konut yapılabilecek parsel alanı oluşmaktadır. Bu alanlarda ortalama 500 m² parsel büyüklüğüne göre; 466315 / 500= 933 parsel oluşacağı, parsellerin her birinde 3.13 kişi ortalama büyüklüğe

sahip bir hane yaşayacağı kabulüne göre; $933 \times 3.13 = 2920$ kişinin alanda yaşayabileceği hesaplanmıştır. Bu hesaplama sonucunda ulaşılan nüfus değeri yerleşmenin 2045 yılı nüfus projeksiyonu ile hesaplanan nüfus değeri ile de uyumlu durumdadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu” nda yer alan kullanımlar ve standartlar, planlama alanında yaşayacak nüfus olan 2920 kişi sayısına göre değerlendirildiğinde alan ölçeğinde;

Eğitim Tesisleri;

Anaokulu, İlkokul ve Ortaokul birimlerinin bulunabileceği, lise ve meslek lisesi ölçeğindeki tesisler için yeterli öğrenci bulunmadığından öğrencilerin Manisa İl merkezine gidecekleri düşünülerek eğitim alanları tasarlanmıştır. Buna göre Eğitim Tesisleri açısından toplamda $4.50 \text{ m}^2/\text{kişi}$ standartında (Anaokulu-İlkokul-Ortaokul) göre yerleşmede $2920 \times 4.50 = 13140 \text{ m}^2$ (1.31 hektar) Eğitim Tesisine ihtiyaç duyulacağı görülmüş olup öneri uygulama imar planında 500 metre yürüyüş mesafesi gözetilerek yerleşmenin farklı yerlerinde 2.4 hektarlık eğitim tesisi planlanmıştır.

Açık ve Yeşil Alanlar; Yeşil alanlar için $10 \text{ m}^2/\text{kişi}$ standardına göre; $10 \times 2920 = 29.200 \text{ m}^2$ (2.9 hektar) açık ve yeşil alan planlanması gerektiği görülmüş olup yerleşme genelinde mevcut uygulamalar da gözetilerek 8.72 hektar açık ve yeşil alan (park) planlanmıştır.

Sağlık Tesisleri Alanı;

Yerleşme genelinde Manisa İl Merkezine olan yakınlık nedeniyle yalnızca ilk basamak sağlık hizmetlerinin verilebileceği (aile sağlığı merkezleri) düşünüldüğünden alanda bulunan mevcut sağlık tesisi korunmuş, yürüme mesafeleri de gözetilerek alanın batısında yeni bir sağlık tesisi alanı daha düzenlenmiştir. Sağlık Tesisleri için $1.50 \text{ m}^2/\text{kişi}$ standardına göre $1.50 \times 2920 = 4380 \text{ m}^2$ alan planlanmıştır.

Sosyal -Kültürel Tesisler;

Sosyal ve kültürel tesisler alanları için $0.75 \text{ m}^2/\text{kişi}$ standardına göre $2.920 \times 0.75 \text{ m}^2 = 2190 \text{ m}^2$ (0.29 hektar) alan ayrılması gerektiği hesaplanmış olup toplamda 0.33 hektar alan ayrılmıştır.

İbadet Alanları;

İbadet alanları için $0.50 \text{ m}^2/\text{kişi}$ standardına göre $2.920 \times 0.50 \text{ m}^2 = 1.460 \text{ m}^2$ (0.15 hektar) alan ayrılması gerektiği hesaplanmış olup mevcut cami alanına ilave olarak yerleşmenin batısında yeni bir cami alanı düzenlenmiş olup toplamda 0.41 hektar alan ayrılmıştır.

Teknik Altyapı Alanları;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinin k bendinde belirtilen tanımlar kapsamında yerleşmede su deposu, trafo ve açık otopark alanları olarak düzenlenen alanlar teknik altyapı kategorisinde değerlendirilmiştir. Bu alanların toplam büyüklüğü 5.480 m^2 'dir. Teknik altyapı alanları için 1.00 belirlenen $\text{m}^2/\text{kişi}$ standardına göre $2920 \times 1 = 2920 \text{ m}^2$ alan ayrılması gerektiği hesaplandığından planla düzenlenen teknik altyapı alanı standardının yeterli olduğu görülmüştür.

Uygulama imar planına ait plan notları ilgili kurum görüşleri ve alandan elde edilen veriler doğrultusunda yeniden düzenlenmiş, meskun alanda uygulama yapılmasını kolaylaştıracak düzenlemeler ve kurum görüşlerinden gelen veriler plan notlarında gösterilmiştir.

Düzenlenen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Şehzadeler Belediye Meclisinin 09.05.2022 tarih ve 73 sayılı kararı ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2022 tarih ve 371 sayılı kararıyla onaylanmış olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b Maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi gereğince 20/07/2022 ile 18/08/2022 tarihleri arasında 30 (otuz) gün süre ile askı ilanına çıkarılmıştır. Askı ilanı süresince söz konusu planlara 20 adet itiraz yapılmıştır. Bu itirazlar Şehzadeler Belediye Meclisince 03.10.2022 tarih ve 152 sayılı Belediye Meclis Kararı ile değerlendirilmiş, yapılan itirazlardan 14 adet itirazın kabulü, 6 adet itirazın reddi yönünde karar alınmıştır.

Bu itirazlardan kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan 3 adet itiraz Meclis Kararına dayanak olan imar komisyonu raporunda;

1- Manisa İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 04.08.2022 tarih ve E-54669540 sayılı yazısında belirtilen;

1.1- Eğitim alanlarında çekme mesafelerinin yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre olarak düzenlenmesi,

1.2- İlkokul alanlarında kat yüksekliklerinin 18 metre olarak düzenlenmesi,

1.3- Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise alanlarında Emsal değerlerin en az 1,5 olarak düzenlenmesine yönelik imar planına yapılan itirazların kabul edilmesi,

2- DSİ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 16.08.2022 tarih ve E-2574584 sayılı yazısında belirtilen;

Kurumun 23.03.2021 tarihli ve 1086554 sayılı yazısında bildirilen bazı dere yatakları ve bu dere yataklarına ait servis yolları için plan çalışmasında yer ayrılmadığı tespit edildiği, bahse konu yazıda belirtildiği şekilde tüm dere yatakları ve servis yolları için ayrılması gereken genişliklerin planlara işlenmesi ile ilgili itirazın kabul edilmesi;

3- İzmir İl Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.08.2022 tarih ve E-2829888 sayılı yazısında belirtilen;

İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.04.2011 tarihli ve 6891 sayılı kararı ile 2.grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli Karaoğlanlı Mahallesi 2527 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın plan paftasına işlenmemiş olduğu, aynı kurul kararı ile 3. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit olarak tescillenen alanın sit sınırları ile plan paftalarına aktarılmış olan sit sınırlarının çakışmadığı ve söz konusu 3. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit alanının Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı tespit edildiği bildirilerek tescilli Karaoğlanlı Mahallesi 2527 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın tescil taramasının 3. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit olarak tescillenen alanın sit sınırlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu paftalarına aktarılması, söz konusu 3. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit olarak tescillenen alanın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı onama sınırları (plan kapsamı) dışında bırakılması itirazının kabul edilmesi,

şeklinde karara bağlanmıştır.

İtiraz başvurularına yönelik değerlendirme tablosu aşağıda verilmektedir.

ŞEHZADELER İLÇESİ KARAOĞLANLI MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA AİT İTİRAZ DEĞERLENDİRMELERİ					
SIRA NO	SAHIS/KURUM/TÜZEL KİŞİ ADI	MAHALLE	ADA/PARSEL	SONUÇ	GEREKÇE
1	ADİL AKYER	KARAOĞLANLI	0/2774	KABUL	İtirazın kabulüne
2	MEHMET PUTİŞ	KARAOĞLANLI	0/3207	RED	1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığından itirazın red edilmesi.
3	ÖMER BAŞA	KARAOĞLANLI	0/2526	KABUL	İtirazın kabulüne
4	ÖMER BAŞA	KARAOĞLANLI	0/2528	KABUL	İtirazın kabulüne
5	ÖMER BAŞA	KARAOĞLANLI	0/2527	KABUL	İtirazın kabulüne
6	ÜMRAN CERAN	KARAOĞLANLI	0/2727	RED	1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığından itirazın red edilmesi.
7	MUSTAFA ATALAY (KARDEŞİ ÜMRAN CERAN)	KARAOĞLANLI	0/2727	RED	1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığından itirazın red edilmesi.
8	İSMAİL FURAL	KARAOĞLANLI	0/3138	KABUL	İtirazın kabulüne
9	MUSTAFA KABASAKAL	KARAOĞLANLI	0/2941	KABUL	İtirazın kabulüne
10	SEBAHATTİN ERKAN YAVAŞ	KARAOĞLANLI	0/2776	KABUL	İtirazın kabulüne
11	AYŞE YAVAŞ	KARAOĞLANLI	0/2776	KABUL	İtirazın kabulüne
12	AYŞE YAVAŞ	KARAOĞLANLI	0/2522	KABUL	İtirazın kabulüne
13	AYŞE YAVAŞ	KARAOĞLANLI	0/2523	KABUL	İtirazın kabulüne
14	YÜKSEL TURAN	KARAOĞLANLI	0/2573	KABUL	İtirazın kabulüne
15	İZMİR II NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MD	KARAOĞLANLI	-	KABUL	İtirazın kabulüne
16	DSİ GNL MD 2. BLG MD	KARAOĞLANLI	-	KABUL	İtirazın kabulüne
17	MANİSA İL MİLLİ EĞİTİM MD	KARAOĞLANLI	-	KABUL	İtirazın kabulüne
18	KAYHAN ORHAN	KARAOĞLANLI	0/1408	RED	1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak planlandığından itirazın red edilmesi.
19	AYHAN GÜMÜŞTEPE	KARAOĞLANLI	0/2802	RED	1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak planlandığından itirazın red edilmesi.
20	ALİ İHSAN İNCEOĞLU	KARAOĞLANLI	0/2772-2760	RED	1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak planlandığından itirazın red edilmesi.

Kurum ve kuruluş itirazları dışında kalan vatandaş başvurularında ise Bitişik Nizam İki Kat (B-2) olarak düzenlenen yapı adalarında mülga Karaoğlanlı Belde Belediye Meclisi tarafından alınan 12.06.1995 tarih ve 56/7 sayılı Karar ile Bitişik Nizam Üç Kat (B-3) olarak düzenlenen önceki plandaki haklarının korunması yönündeki talepler kabul edilmiş, fonksiyon değişikliği içeren talepler ise 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planına aykırılık içereceği gerekçesi ile reddedilmiştir.

Şehzadeler Belediye Meclisi tarafından alınan 03.10.2022 tarih ve 152 sayılı Belediye Meclisi Kararı Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2022 tarih ve 701 sayılı Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2022 tarih ve 2022/718 sayılı kararı ile de komisyon raporu doğrultusunda onaylanmıştır. Karara dayanak olan komisyon raporunda;

- T.C. Manisa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 04.08.2022 tarih ve E.54669540 sayılı yazısına istinaden, Planlama Alanının batısında bulunan Eğitim Alanının E:1.50 olarak plan paftalarına işlenmiş haliyle,
- T.c.Tarım ve Orman Bakanlığı D.S.İ. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 16.08.2022 tarih ve E.2574584 sayılı yazısı ve ekinde belirtilen uygulama imar planında gösterilmeyen derelerin ve dere yataklarına ait servis yollarının yazıda belirtilen genişliklerinin plan paftalarına işlenmiş haliyle, ve bu durumun Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2022 tarih ve 20 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında derelerin K19D22A plan paftasına eklenmesi şartıyla,
- Karaoğlanlı Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam İki Kat (B-2) olan meskun yapı adalarının mülga Karaoğlanlı Belde Belediyesi zamanında alınan 12.06.1995 tarih ve 56/7 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda Bitişik Nizam (B-3) olarak düzeltilmiş haliyle, Plan notlarında %50/%50 olan Konut/Ticaret oranının %66 / %34 olarak değiştirilerek plan pafta ve açıklama raporuna işlenmiş haliyle,

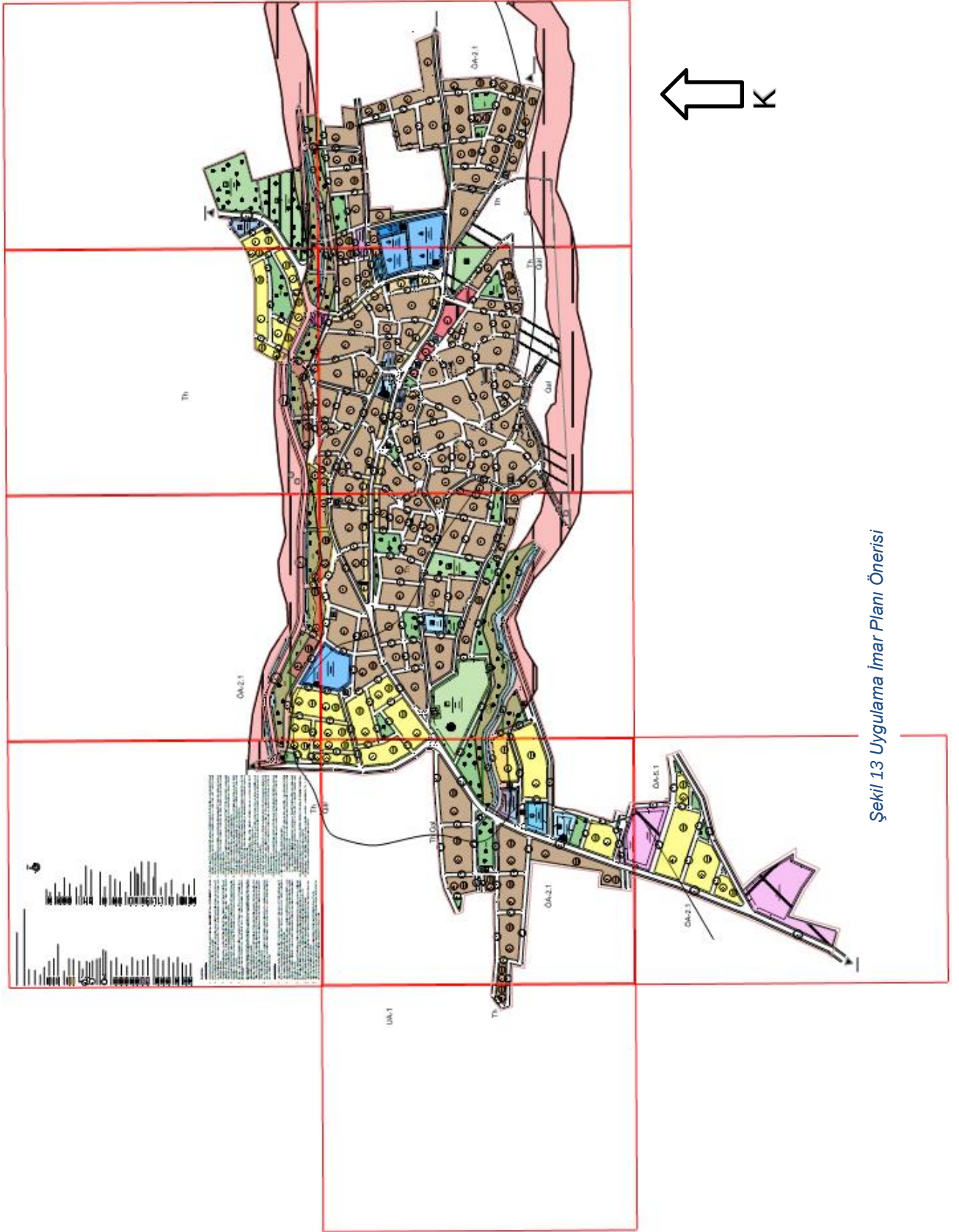
kabulü uygun görülmüştür.

Askı İlanı sonrasında bahse konu Meclis kararları doğrultusunda ilgili paftalarda gerekli düzenlemeler yapılmış olup yapılan düzenlemeler aşağıda belirtilmektedir;

- İl Milli Eğitim Müdürlüğünün itiraz yazısı ve Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararında belirtilen hususlar doğrultusunda Eğitim Tesis Alanlarında Emsal

değeri E:1.50 olarak, İlkokul alanlarında ise yapı yüksekliğini belirleyen Yençok değeri 18 metre olarak değiştirilmiştir.

- D.S.İ. 2. Bölge Müdürlüğünün itiraz başvurusunda belirtilen dere yatakları ve servis yolları plana işlenmiştir.
- İzmir II numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun itiraz başvurusunda belirttiği 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırına ilişkin düzeltmeler plana işlenmiş, aynı yazıda belirtilen 2527 sayılı parseldeki tescil kararı ise Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınan 05.03.2020 tarih ve 1441 sayılı Karar ile kaldırıldığından planda gösterilmemiştir.
- Mülga Karaoğlanlı Belde Belediye Meclisi tarafından alınan 12.06.1995 tarih ve 56/7 sayılı Karar ile Bitişik Nizam Üç Kat (B-3) olarak düzenlenen yapı adalarında Bitişik Nizam İki Kat (B-2) olarak düzenlenen yapı nizamları Meclis Kararı doğrultusunda önceki plana uygun olarak Bitişik Nizam Üç Kat (B-3) olarak düzenlenmiş, plan notlarının 10. Maddesinde %50/%50 olarak yer alan konut/ticaret oranı ise %64/%34 olarak değiştirilmiştir.



Şekil 13 Uygulama İmar Planı Önerisi

PLAN NOTLARI

A-GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA **3194 SAYILI İMAR KANUNU**, **2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU** VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
2. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN NAZIM İMAR PLANININ ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINA UYGUN OLMAYAN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜ İLE PLAN ANA KARARLARINI BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANINDA BAKANLAR KURULU'NUN 22/01/2018 TARİH VE 2018/11275 SAYILI KARARI EKİ OLAN TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASINA VE 18/03/2018 TARİH VE 30384 SAYILI MÜKERRER RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE EKİ DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLARA UYULACAKTIR.
4. İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YERALTI ETÜTLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI, TARAFINDAN 12.11.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN, KARAOĞLANLI İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN TAŞINMAZLAR İLE KORUNMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ OLMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMADA BULUNULAMAZ. KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ BU PARSELLERE CEPHE VEREN PARSELLERDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ OLMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMADA BULUNULAMAZ. 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TESCİL EDİLMİŞ TAŞINMAZLAR VE BUNLARIN KORUNMA ALANLARI DIŞINDAKİ ALANLARDA PLAN DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK UYGULAMALARDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI YASANIN 4.MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA

DURUDURULARAK MAHALLİN EN BÜYÜK MÜLKİ AMİRİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR.

6. YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VB.) OTOYOL ALANLARI GİBİ KAMUNUN KULLANIMINA AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL YA DA ADA BAZINDA İNŞAAT RUHSATI, TEKNİK ALTYAPI (İÇME SUYU, KANAL VB) GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

B-ÖZEL HÜKÜMLER

1. UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN MEVCUT YERLEŞİK ALANLAR HARİÇ PLANDA YER ALAN TÜM GELİŞME ALANLARI VE KENTSEL KULLANIM ALANLARINDAKİ KADASTRAL PARSELLERDE; 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILMADAN İNŞAAT VE YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
2. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA KADASTRO VERİLERİNİN SAYISAL OLMAMASI, KADASTRO VERİLERİNİN YENİLENMESİ YA DA DÖNÜŞÜMÜNDEN KAYNAKLANAN HATALAR NEDENİYLE İMAR PLANI KARARLARI İLE MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDA OLUŞMASI MUHTEMEL 0,50 METREYİ GEÇMEYEN UYUMSUZLUKLARDA İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
3. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1-2 M.LİK UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEME YA DA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEME KOŞULU İLE TAŞIT YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1-2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
4. TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI GEREKEN DURUMLARDA İKİ BİNA ARASI 6.00M'DEN AZ OLAMAZ.
5. GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAR ARASINDAKİ YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
6. MESKUN YAPI ADALARINDA, YOLDAN CEPHE ALAMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

7. MESKUN KONUT YAPI ADALARINDA YAPILARIN DURUMUNA GÖRE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ BELİRLEMEDE BELEDİYE YETKİLİDİR. BU DURUMDA ARKA BAHÇE MESAFESİ HİÇBİR ŞEKİLDE 3 M DEN AZ OLAMAZ.
8. PLANDA ÖN BAHÇE VE YOL KENARINA RASTLAYAN BAHÇE MESAFESİNİN BELİRTİLMEDİĞİ MESKUN YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ, YERLEŞMENİN YERLEŞİK DOKUSUNUN KORUNMASI AMACIYLA, OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
9. AYRIK YAPI NİZAMI ÖNGÖRÜLEN ANCAK GEREKLİ YAPI ŞARTLARINI SAĞLAYAMAYAN MEVCUT YAPI ADALARINDA İKİZ YAPI NİZAMI UYGULANABİLİR. ANCAK İKİZ VE BLOK YAPI DÜZENİNDE ÇIKMA KOŞULLARI BELİRLENİRKEN KOMŞU TEŞEKKÜL YAPILAR DİKKATE ALINIRAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
10. TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMINDA KALAN YAPI ADALARINDA; ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR İSE KONUT KULLANIMLARINDA OLACAKTIR. KONUT/TİCARET ORANI; %64 / %36, OLARAK UYGULANACAKTIR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALMAYACAKTIR.
11. TİCARET KULLANIMI BULUNAN YAPI ADALARINDA PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLAN TARAMALARIN DERİNLİĞİ YAPI VE PARSEL DERİNLİĞİNİ BELİRLEYİCİ BİR ANLAMDA KULLANILMAMIŞ OLUP BU DERİNLİKLER İLGİLİ YÖNETMELİKLERE VE (VEYA) ADADA YAPILAŞMA VARSA KULLANIM EMSALLERİNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.
12. YOL GENİŞLİĞİ 10 METRE VE ÜZERİNDE OLAN KONUT ADALARINDA BULUNDUĞU YAPI ADASININ YAPILANMA KOŞULLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU GÜNLÜK TEMEL İHTİYAÇLARIN KARŞILANMASI AMACI İLE BAKKAL-MANAV VB KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ASMA KAT YAPILAMAZ.
13. SAĞLIK TESİS ALANLARINDA; HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, DOĞUMEVİ, DİSPANSER, POLİKLİNİK AİLE SAĞLIK MERKEZLERİ VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR.
14. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ

GEÇERLİDİR. PLANDA BELİRTİLMİYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

15. MEYDAN VE DİNLENME ALANLARI, KAVŞAK VE YOL- OTOPARK ALANLARININ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.
16. MESKUN YAPI ADALARINDA YAPILAR PARSELİN BİR VEYA BİRDEN FAZLA KENARINA DAYANDIRILABİLİR. KOMŞU PARSELE 3 METREDEN AZ YAKLAŞILAN CEPHEDE PENCERE AÇILMAZ. BU ADALARDA TABAN ALANI KULLANIMI VE ÖN BAHÇE MESAFESİ, MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
17. İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ BELİRTİLMİYEN ALANLARDA:
 - A- İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ YERLERDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR. (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 0-1 METRE ARASI YOLA TERK YA DA İHDAS GÖZÜKEN ALANLARDA, BİNA İSTİKAMETİ VE OLUŞAN YOLA GÖRE İŞLEM YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 - B- İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA İSE, PLANDAKİ YOL İSTİKAMETİ DEĞİŞTİRİLMEDEN (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 0-1 METREYE KADAR MÜLKİYET VE MEVCUT CEPHE HATTI İLE İMAR HATTI ARASINDA UYUMUN SAĞLANMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
18. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE; DEVLET SU İŞLERİ 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.03.2021 TARİH VE E-54495999-754-1086554 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
19. TAŞKINA MARUZ ALAN GÖSTERİMİ İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA D.S.İ. 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK GÖRÜŞE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

EKLER



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 13-65842636-305.02-1648071

03.09.2021

Konu : Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı
Mahallesi İmar Planı Revizyonu Hk

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Şehzadeler Belediye Başkanlığı'nın 12.07.2021 tarihli ve 97509369-045.01-3463 sayılı yazısı.
b) 11.03.2021 tarihli ve E-65842636-305.02-492307 sayılı yazımız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda Şehzadeler Belediye Başkanlığınca 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılması talebine ilişkin Genel Müdürlüğümüzce evvelce ilgi (b) yazımız ile verilen görüşün Bakanlığımızca onaylı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) Hükümlerinin 7.13 nolu maddesi uyarınca yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu alt ölçekli planlama çalışmaları ile ilgili olarak Genel Müdürlüğümüzce ilgi (b) yazımız ile yapılan değerlendirmede talep konusu alanın ÇDP'de genel arazi kullanım kararları itibarıyla "kentsel yerleşik alan", "kentsel gelişme alanı" ve "tarım arazisi" olarak tanımlı olduğu, bununla birlikte arazi kullanımların sınırlarının alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda kesinleştirilmesi gerektiği, buna karşın Karaoğlanlı yerleşiminin batısında kalan ve ÇDP'de tarım arazisi olarak ayrılmış yaklaşık 25 hektarlık alanın planlama çalışmalarında "tarım arazisi" olarak korunması gerektiği belirtilerek alt ölçekli planlama çalışmalarında nazım imar planının bütüncül yapılması ve Manisa Merkez Kent için ÇDP'de belirlenmiş toplam 483.000 kişilik nüfus dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ÇDP'de kentsel yerleşme alanının için belirlenmiş kullanım türlerine uygun olarak yürütülebileceği belirtilmiştir.

İlgi (a) yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda, Karaoğlanlı yerleşiminin batısında kalan ve ÇDP'de tarım arazisi olarak ayrılmış alanda mülga Karaoğlanlı Belediye Meclisinin 12.06.1995 tarih ve 56/7 sayılı, 07.06.1996 tarih ve 7 sayılı ve 07.03.2008 tarih ve 82 sayılı kararları ile revizyon ve ilave imar planlarının onaylandığı anlaşılmaktadır.

İlgi (a) yazıda bahsedilen ÇDP'nin 7.13 nolu plan hükmünde "Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir. Onaylı imar planlarında, bu planın ilkeleri, nüfus kabulleri ve 7.6 maddesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır." ifadesi yer almaktadır.

7.3 nolu plan hükmünde ise "Yerleşmeler için bu planın onama tarihinden önce onaylanmış olan imar planlarının bu planla belirlenen arazi kullanım kararları ve nüfus projeksiyonları esas alınarak belirlenecek hususunda imar ve ruhsat uygulamaları devam ettirilir. İmar planlarının nüfus ve arazi kullanım kararları açısından bu plana uygun olmayan bölümlerinde ise yerleşmelerin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre gerçekleşen nüfusunun bu planla belirlenen nüfus kabullerinin %70'ine ulaşması sonrasında imar uygulamaları ve/veya ruhsat işlemleri gerçekleştirilebilir." esasları belirlenmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8C7012581-5C10-4032-8237-12049716521D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: İlçem İlkan ÇET.
Şube Müdürü



Bu çerçevede; ilgi (a) yazıda bahse konu Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda ÇDP'nin onayından önce onaylanmış imar planlarının mevzuata uygunluğunun Manisa Büyükşehir Belediyesince tespiti halinde, Şehzadeler Belediye Başkanlığına 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılması amacıyla yapılacak çalışmaların, ÇDP'nin yukarıda açıklanan 7.3 nolu hükmü uyarınca, Manisa Büyükşehir Belediyesi ve Şehzadeler Belediyesi tarafından yürütülebileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR

Bakan a.

Mekansal Planlama Genel Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Şehzadeler Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)
MANİSA VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imsa ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8C7E258F-5CED-40B2-8237-12D4971652ED

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahalleri Eskişehir Devlet Yolu (Dumankınar Bulvarı) 9. Kat No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: İlhan GÜL
Şube Müdürü





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-65258934-165.02.02[45.16/131]-1530543

Konu : Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaoğlanlı
Mah. İmar Planı Revizyonu hk.

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 03.03.2021 tarihli ve 22693899-61691 sayılı yazınız.

Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaoğlanlı Mahallesi'nde yer alan, ilgi yazı eki 1/25000 ölçekli topografik haritada sınırları gösterilen alan ile ilgili olarak 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının yapılmasının planlandığı, bu sebeple siz konusu alan için imar planına esas kurum görüşünün bildirilmesinin istenildiği ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemeler neticesinde; ekli 1/25000 ölçekli topografik harita üzerinde işaretli Kurum görüşümüz istenilen alan içerisinde bulunan sit alanları ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarına dair Kurul Kararı ve ekleri yazımız ekinde gönderilmektedir.

Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan yerinde inceleme çalışması sonucunda; ilgi yazı eki 1/25000 ölçekli topografik harita üzerinde işaretli alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında Kurumumuz yetki çerçevesinde kalan, hazine kadar tespit ve tescilli tamamlanmış sit veya korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı korunma alanı dışında başkaca bir alan yer almadığı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda;

- Planlama çalışması yapılacak alan içerisinde bulunan sit alanlarının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı onama sınırları (plan kapsamı) dışında bırakılması,
- Planlama alanı içerisinde bulunan sit alanlarından Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlarda uygulamanın söz konusu koruma imar planı çerçevesinde yürütülmesi,
- Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmayan sit alanlarında 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının 2863 sayılı kanunun 17. Maddesi gereğince ayrıca hazırlanarak Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve korunma alanı belirlenen taşınmazların korunma alanı sınırının söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerine işlenmesi,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmaz parselleri ve bunların korunma alanları, 2863 sayılı kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 664 sayılı ilke kararı gereğince korunma alanı belirlenmemiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulundukları parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerin korunma alanı olarak kabul edildiğinden bu

Bu belge, çevresel elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0662D5F7-CD30-408D-AA40-3884DCF5A3E3

İmza: İmza Mah. 1791 Sokak No:4 35230 Alayuntak / İZMİR
Telefon No : (232) 453 73 56
e-posta : izmir2kum@klt.gov.tr

Belgeyeer No : (232) 454 81 29
Kp : izmir2kum@klt.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Bilgi için Benim Gözetim

Yİ DİRİM

Şehir Planları

Telefon No: (232) 453 73 56

39



taşınmazlarda yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulamaların, kullanım kararlarının Koruma Bölge Kurulu izni olmadan yapılamayacağı hususunun plan kararlarında belirtilmesi,

- Hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarının değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi, gerekmektedir.

Ayrıca; tespit ve tescil çalışması yapılan alanlar dışında kalan alanlarda plan doğrultusunda yapılacak uygulamalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği uygulamanın durdurularak mahallin en büyük mülki amirine veya en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Deniz DURDU
Müdür

Eki:

1 - İlgi yazı eki 1/25000 ölçekli harita. (1 Sayfa)

2 - Kurul kararları. (9 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 0767D5F7-CD30-408D-AAA0-3884DCF5A3E3 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
İzmirbey Mah.1691 Sokak No:4 35230 Alsancak / İZMİR Bilgi için: Berin Göksen
Telefon No : (232) 463 73 56 Belgegeçer No : (232) 464 81 29 YILDIRIM
e-posta : izmir2kurul@ektb.gov.tr Kep : izmir2kurul@hs01.kep.tr Şehir Planı
Telefon No:(232) 463 73 56-
139





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Kamulaştırma Şube Müdürlüğü

Sayı : E-60821116-752.01.02-34899
Konu : Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı Mahallesi
İmar Planları Revizyonu Hk.

14.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 02.04.2021 tarihli ve 47888891-115.01.02/31030 sayılı yazı.

İlgi yazınızda; Şehzadeler Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih ve E.61691 sayılı yazı ve eklerinde "Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi yaklaşık 103 hektarlık alanda hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin kurum görüşü talep edildiği belirtilmektedir.

Talebe konu alana yönelik yapılacak işlem için Daire Başkanlığımızın görüşü sorulmuş olup, söz konusu alan içerisinde, Manisa Büyükşehir Belediyesi adına tescil olan taşınmaz bulunmaktadır. Taşınmazın bilgileri ekte sunulmuş olup yapılacak işlem aşamasında dikkate alınması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Mehmet KARA
Daire Başkan V.

Ek: Manisa Büyükşehir Belediyesine Ait Taşınmaz Listesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 77d4c1e0-f5e7e6f9-917058-m028b2a-aygula501 Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/manisa-belediyse-shys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:212 Yenisehir / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabsh@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsh@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ulvan CAN
Tekniker
Telefon No:(236)231 45 80-(1716)





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Yapım Kontrol ve Uygulama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-44984534-115.01.02-35552
Konu : Şehzadeler İlçesi, Karaoğlu Mahallesi, İmar Planları Revizyonu Hk.

15.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 02.04.2021 tarihli ve 47888891-115.01.02/31030 sayılı yazınız

İlgi yazıda Şehzadeler İlçesi, Karaoğlu Mahallesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları yapılacağı belirtilmekte olup, Daire Başkanlık görüşümüzün tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Söz konusu belirtilen alan ile ilgili Fen İşleri Dairesi Başkanlığımızın herhangi bir çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Uğur TOPKAYA
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0Q26ZU-UnaLxK-GtRbvag-wu103in-H15nhyp Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/manisa-belediyesi>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:242 Yenisehir / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabsh@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsh@hs01.kep.tr

Bilgi için: Seçkin USTA
Mühendis
Telefon No:





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı
Haller Şube Müdürlüğü

Sayı : E-82327246-115.01.02-31605
Konu : Şehzadeler İlçesi,
Karaoğlanlı Mahallesi,
İmar Planları Revizyonu Hk.

05.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 02.04.2021 tarihli ve 47888891-115.01.02/31030 sayılı yazınız

İlgili yazınıza istinaden istemiş olduğunuz, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesiinde bulunan 103 hektarlık alanda "imar planı revizyonu" yapılması amacı için hazırlatılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili, bu alanlar üzerinde Daire Başkanlığınızın herhangi bir çalışması bulunmamaktadır.
Gereğini arz ederim.

Ersay ARSLAN
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2261702-101009-QW9+9Y-xpOPR9-101009JUN Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/manisa-belediyse-shys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:212 Yenisemre / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabsh@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsh@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hanıyer ÇAYLAK
Genel Hizmet İdaresi
Telefon No:





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı
Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-19712278-115.01.02-32319
Konu : Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi,
İmar Planları Revizyonu Hk.

07.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 02.04.2021 tarihli ve 47888891-115.01.02/31030 sayılı yazınız

İlgi yazıda Karaoğlanlı mahallesi revizyon imar planı görüşü talep edilmekte olup; Daire Başkanlığımıza bağlı Karaoğlanlı Mahallesi 102 ada 6 parselde bulunan Karaoğlanlı Süs Bitkileri Üretim Tesisi ekteki harita da gösterilmiştir.
Bilgilerinize arz ederim.

Hakan GÖKTAŞ
Daire Başkan V.

Ek: Karaoğlanlı (Vaziyet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: qy3ppn-m43y76-48qa11-7qo6z8-22728120 Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/manisa-belediyesi-shys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:212 Yenisehir / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisasbsb@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisasbsb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özlem GÖRGÜLÜ
Genel Hizmet İdaresi
Telefon No:





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı
İdari ve Mali Hizmetler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-20828186-115.01.02-31670
Konu : Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi, İmar Planları Revizyonu.

05.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 02.04.2021 tarihli ve 47888891-115.01.02/31030 sayılı yazınız

İlgi yazınızda, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi İmar Planı Revizyonu talebine ilişkin, Daire Başkanlığınız görüş ve önerileri istenmiştir.

Bahse konu yazınız ve ekleri incelenmiş olup; Daire Başkanlığımızın revizyon talebine ilişkin görüş ve önerileri bulunmamaktadır.

Gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

Fırat ÖZCAN
Daire Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5211X0-17d17b-z11t6n-e70r01-1P417R6p Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/manisa-belediyse-shys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:212 Yenisehir / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabsh@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsh@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ahmet KAŞ
Tekniker
Telefon No:3517





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı
Mezarlıklar Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-49764374-115.01.02-31313
Konu : Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi,
İmar Planları Revizyonu Hk.

05.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 02.04.2021 tarihli ve 47888891-115.01.02/31030 sayılı yazınız

İlgi yazınızda; Şehzadeler Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ile; "...Karaoğlanlı Mahallesi yaklaşık 103 hektarlık alanda hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin görüşünüzü ve söz konusu alanda varsa mevcut veya planlanan tesislerin ekteki haritalara işlenerek, sayısal olan verilerin ise CD ortamında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi'nin e bendi kapsamında tarafımıza iletilmesi..." talep edilmektedir. Söz konusu yazı ekinde gelen CD de bulunan veriler incelenerek; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu talebine ilişkin Daire Başkanlığımızın görüş ve önerilerinin tarafınıza bildirilmesi istenilmektedir.

Daire Başkanlığımız Planlama Şube Müdürlüğü teknik personellerince yazınız ekinde gönderilen CD de yer alan verilerin incelenmesinde; Söz konusu alan içerisinde, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi tapu kütüğüne kayıtlı; **3401,1372,3402,2794 ve 3021** parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde Karaoğlanlı Mezarlıkları mevcut olup ; plan yapım aşamasında **Mezarlık Alanları** nin korunması ve bu doğrultuda plan yapılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Hakan GÖKTAŞ
Daire Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 22xrt-q-pawxP8-H2C4kz-1oPlk7-7hX16xuc Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/manisa-belediyse-shys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:212 Yenisehir / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabsh@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsh@hs01.kep.tr

Bilgi için: AHİROĞLU
Şube Müdürü
Telefon No:





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Sağlık İşleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-15099051-115.01.02-32313
Konu : Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi,
İmar Planları Revizyonu Hk.

07.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 02.04.2021 tarihli ve 47888891-115.01.02/31030 sayılı yazınız

İlgi yazı ekinde gelen CD de bulunan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu talebine ilişkin Daire Başkanlığımıza ait görüş ve önerimiz bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederim.

Uğur BAŞKAL
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 317188-z1c730-81p7q6-0bc5cf-5.6m-V2- Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/manisa-belediyesi-shys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:212 Yenisehir / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabsh@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsh@hs01.kep.tr

Bilgi için: Aşlı ŞAHİN
Mühendis
Telefon No:(236)231 45 80-(1316)





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü



Sayı : E-62219422-115.01.02-32686
Konu : Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi, İmar Planları Revizyonu Hk.

08.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 02.04.2021 tarihli ve 47888891-115.01.02/31030 sayılı yazınız

İlgi tarih ve sayılı yazıda; "...Karaoğlanlı Mahallesi yaklaşık 103 hektarlık alanda hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin görüşümüzü ve söz konusu alanda varsa mevcut veya planlanan tesislerin ekteki haritalara işlenerek, sayısal olan verilerin ise CD ortamında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi'nin e bendi kapsamında tarafınıza iletilmesi..." talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bahse konu alanda yapılması planlanan "1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı " için iş ve işlemlerinin ilgili kurumların uygun görüşlerinin alınarak mer'î mevzuat çerçevesinde devam ettirilmesinde Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Söz konusu alanda mevcut yada devam eden çalışmamız bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Hüseyin ÜSTÜN
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: eB6W8z-MITc00-HI/Mca-ZU2y0G-BKXyE3w3 Doğrulama Linki: <https://www.turktas.gov.tr/batalari-belediyee-ebaz>

Laleli Mah. Minar Sinan Csd. No:242 Yunusmçe / Manisa
Telefon No: 1236(231) 45 80 Faks No: 1236(232) 08 05
e Posta: bilgi@manisa.bel.tr manisabsh@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsh@hs01.kep.tr

Bilgi için: Esma Begüm EKİN
Tekniker
Telefon No:





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı
Yol Bakım ve Onarım Şube Müdürlüğü

Sayı : E-86634350-115.01.02-35339
Konu : Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi,
İmar Planları Revizyonu

15.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 02.04.2021 tarihli ve 47888891-115.01.02/31030 sayılı yazınız

İlgi yazınızda Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı Mahallesi yaklaşık 103 hektarlık alanda hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin Daire Başkanlığınızın görüşleri istenmektedir.

Plan çalışması yapılacak Manisa İli Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı Mahallesi yaklaşık 103 hektarlık alan içerisinde kalan Büyükşehir Belediyemiz yol ağında bulunan Karaoğlanlı - Sancaklıbozköy yolunun dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca plan çalışması için ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşlerin alınması kaydıyla yapılacak iş ve işlemlerde herhangi bir sakınca yoktur.

Gereğini arz ederim.

Kurtuluş KURUÇAY
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1170891-Sappz1-g3o6rz-d5c8ar-a20ai005 Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/manisa-belediyesi-shys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:212 Yenisehir / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabsh@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsh@hs01.kep.tr

Bilgi için: Recep DEMİREL
Tekniker
Telefon No:(236)231 45 80-(4078)





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-47888891-115.01.99-49685

11.06.2021

Konu : Manisa İli Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı Mahallesi İmar Planı Revizyonu Hk.

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05.03.2021 tarihli ve 97509369-045.01-E.61691 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile; "...Karaoğlanlı Mahallesi yaklaşık 103 hektarlık alanda olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin görüşünüzü ve söz konusu alanda varsa mevcut veya planlanan tesislerin ekteki haritalara işlenerek, sayısal olan verilerin ise CD ortamında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi'nin (e) bendi gereği tarafımıza iletilmesi..." talep edilmiştir.

Söz konusu alana yönelik Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler sonucunda; talebe konu alanın İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (Plan Ölçeğinden Dolayı Kesin Olmamakla Birlikte) bir kısmının "Tarım Arazisi" olarak tanımlı alanda, bir kısmının ise 'Kentsel Yerleşik Alan' ve 'Kentsel Gelişme Alanı' içerisinde kaldığı görülmektedir. Aynı planın Plan Hükümlerinin "Tanımlar" bölümünün **4.7. maddesinde**; "Kentsel Yerleşme Alanları: Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.", **4.8. maddesinde**; "Kentsel gelişme alanları: bu planın hedef yılına ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.", **4.42. Maddesinde**; "Tarım Arazileri: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilir arazilerdir.", "Genel Hükümler" bölümünün **7.13. Maddesinde**; "Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir. Onaylı imar planlarında, bu planın ilkeleri, nüfus kabulleri ve 7.6 maddesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır." denilmektedir. "Uygulama Hükümleri" bölümünün **8.7.2. Maddesinde**; "Bu kapsamda tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır." denilmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 'Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları' bölümünün **7/b. maddesinde**; "Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: f43knuz-10crx8-hx4fmg-4v414g-150h542v Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/manisa-belediye-shys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:212 Yomusentepe / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabsh@shs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabsh@shs01.kep.tr

Bilgi için: Yasemin YEDİKARDEŞLER
Şehir Planarısı
Telefon No:



parçelasyon planlarını ve imar ulah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek;...” hükmü yer almaktadır. Bu doğrultuda yapılan incelemede; talebe konu alanın yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dışında kaldığı görülmektedir. Ayrıca 1984 yılı onaylı Karaoğlu Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bulunduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte 07.02.2014 tarihinde Karaoğlu Belediyesi meclis kararı alıp, planların askıya çıkarılmasına ve itiraz olmadığı takdirde İl Belediyesinin onayına sunulmasına, İller Bankası Müdürlüğü'ne ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Planlar 11.03.2014'te askıdan inmiş ve Karaoğlu Belediyesi'nin 26.03.2014 tarihli yazısı ile planlara herhangi bir itiraz olmadığı tarafımıza bildirilmiş Büyükşehir Belediyesi olmadan önce tüm askı ve onay işlemleri tamamlanmış fakat Manisa Belediyesi tarafından herhangi bir onay kararı alınmamış olduğu belirlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin **26/1. maddesinde** "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." ve **26/2. maddesinde** "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." hükümleri yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 'Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar' bölümünün **8.maddesinde**; "(1) Mekansal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen kamularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.(2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. (Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.(3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır.(4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrımında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir." denilmektedir.

Talebe ilişkin olarak ilgili Daire Başkanlıklarımıza görüşleri sorulmuş olup tarafımıza iletilen görüş yazıları yazımız ekinde. Söz konusu talebin değerlendirilmesine esas tarafımıza iletilen Daire Başkanlıklarımız görüşleri incelendiğinde; Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 14.04.2021 tarih E.60821116752.01.0234899 sayılı yazısında; "...söz konusu alan içerisinde, Manisa Büyükşehir Belediyesi adına tescil olan taşınmaz bulunmaktadır. Taşınmazın bilgileri ekte sunulmuş olup yapılacak işlem aşamasında dikkate alınması...", Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğü'nün 07.04.2021 tarih E.19712278115.01.0232319 sayılı yazısında; "...Daire Başkanlığımıza bağlı Karaoğlu Mahallesi 102 ada 6 parselde bulunan Karaoğlu Süs Bitkileri Üretim Tesisi ekteki harita da gösterilmiştir...", Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı Mezarlıklar Planlama Şube Müdürlüğü'nün 05.04.2021 tarih E.49764374115.01.0231313 sayılı yazısında; "...Söz konusu alan içerisinde, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlu Mahallesi tapu kütüğüne kayıtlı: 3401, 1372, 3402, 2794 ve 3021 parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde Karaoğlu Mezarlıkları mevcut olup, plan yapım aşamasında Mezarlık Alanlarının korunması ve bu doğrultuda plan yapılması..." denilmektedir.

Söz konusu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmasına yönelik ilgili iş ve işlemlerin, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddeleri kapsamında ve alınan kurum

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E-KARAY-TLEPK-10 Emlak-2021-02-T5C05F2V Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehyr>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:242 Yunusemre / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabeh@isod.koc.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabeh@isod.kep.tr

Bilgi için: Yusemin YEDİKARDEŞLER
Şehir Planlama
Telefon No:



görüşleri doğrultusunda değerlendirilmesi hususunda;
Bilgilerinize rica ederim.

Aytaç YALÇINKAYA
Belediye Başkanı A.
Genel Sekreter

Ek: Daire Başkanlıklarımız Görüş Yazıları.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: LKXKAY-TLEPK6-7ADLm4-261E-DQ-T5C05P2V Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/izmir-belediye-ehys>

Laleli Mah. Mimar Sinan Cad. No:242 Yunusemre / Manisa
Telefon No: (236)231 45 80 Faks No: (236)232 08 05
e-Posta: bilgi@manisa.bel.tr - manisabeh@tsd.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisa.bel.tr>
Kep Adresi: manisabeh@tsd.kep.tr

Bilgi için: Yusemin YEDİKARDEŞLER
Şehir Planlama
Telefon No:





T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (İZMİR)
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ



12. ULAŞTIRMA VE
HABERLEŞME ŞURASI
6-7-8 Ekim 2021

Sayı :E-48661910-754-110895
Konu :Manisa-Şehzadeler-Karaoğlanlı
mahallesi-İmar planı çalışması-
Teşekkülümüz görüşü

01.04.2021

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Şehzadeler Belediye Başkanlığının 03.03.2021 tarihli ve 22693899-61691 sayılı yazısı.

Manisa ili, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırı içinde yaklaşık 103 ha alanda yapılacak olan imar planı revizyonuna ilişkin teşekkülümüz görüşünün bildirilmesi ilgi yazınız ile talep edilmiştir.

Bahse konu bölge en yakın demiryolu hattımıza 600 m. , Ankara-İzmir Hızlı Tren hattına yaklaşık 4,5 km mesafede olup, herhangi bir planlamamız bulunmamaktadır.Bilgi ve gereğini arz ederiz.

Ergün YURTCU
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C7C093A3-7A4A-47F7-8A92-F5F05C357012 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Bilgi için:İbrahim TECİMAN
Uzman Mühendis
Telefon No:(232) 464 31 31-4128



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü

GİDAMI KORU
SOPHANA TAPIRCI

Sayı : E-62865314-754-1217208

16.04.2021

Konu : Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı
Mahallesi İmar Planı Revizyonu

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Şehzadeler Belediye Başkanlığı'nın 03.03.2021 tarih ve 61691 sayılı yazısı.
b) Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 15.03.2021 tarih ve 514380 sayılı yazısı.
c) Şehzadeler Belediye Başkanlığı'nın 31.03.2021 tarihli ve 97509369-64122 sayılı yazısı.

Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 103 hektarlık alanda yapılması planlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna esas kurum görüşümüz ilgi yazılar ile talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiş olup söz konusu planlama çalışmaların yapımında sakınca bulunmayacağı değerlendirilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

Mustafa BULUT
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü)
Şehzadeler Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2096C043-F9B6-4C82-AD11-CD829C97A44C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Beştepe Mah. Alparslan Türkeş Cad. No:71 Yenimahalle/ANKARA

Telefon: (0312) 207 50 00

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Emel ZOR
Mühendis





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü



12. ULASTIRMA VE
FABRİKLEME SİGASI
6.7.8 Ekin 2021



Sayı : E.16803100- 754 /454530
Konu : Şehzadeler, Karaoğlanlı Mahallesi
İmar Planı Revizyonu

02.06.2021

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
1.Anafartalar Mahallesi Ergen Caddesi No:2 Şehzadeler/MANİSA

İlgi: 03.03.2021 tarih ve 61691 sayılı yazınız

İlgi tarih ve sayılı yazınız ile, Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 103 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılacağı belirtilerek konuya ilişkin İdaremiz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu alanın sorumluluk ağıımız içerisindeki Otoyol, Devlet ve İl yollarına cephesi bulunmadığı anlaşıldığından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmasında İdaremiz açısından herhangi bir sakınca tespit edilmemiştir.

Bilgilerini rica ederim.

İsmail AKDUMAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "jhzm737EBB99"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ehys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41. Bornova/İZMİR

Bilgi için: Fatma Serap ARSLAN
Emlak ve İmar Şefi

Telefon No : 232 4915000

Faks: 232 4627277

Tel - Faks: 35307-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : farslan4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Manisa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-94298361-045.01-16295
Konu : Manisa İli Şehzadeler İlçesi
Karaoğlanlı Mahallesi İmar Planı Revizyonu

09.04.2021

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 03/03/2021 tarihli ve 97509369-045.01-E.61691 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda Belediyeniz tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması planlandığı belirtilmekte olup, kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu alanda içme suyu hatlarımız, depomuz ve sondajlarımız bulunmakta olup, yapılması planlanan imar planı ile ilgili İçme Suyu Dairesi Başkanlığımızla iletişim halinde olunması gerekmektedir.

Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde imar çalışması yapılan alanda Kanalizasyon Dairesi Başkanlığımızca yapılan incelemede, mahallede yer alan sokaklarda geçmişte İl Özel İdaresi, mülga belediyesi ve Genel Müdürlüğümüzce imalatı yapılmış kanalizasyon hatları mevcut olup, hatlara ait sayısal veriler ekte sunulmuştur. İmar Planı çalışmaları sırasında mevcut hatlarımızın korunması için gerekli hassasiyetin gösterilmesi gerekmektedir.

Projeler Dairesi Başkanlığımızca bahse konu görüş talep edilen alan içinde yapılan teknik incelemeler sonucunda planlanan veya devam eden içme suyu ve kanalizasyon hattı proje çalışmamız bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onama sınırı içerisinde 1/25000 ölçekli haritadan, Söğütlü deresi ve kuru dereler bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu derelerin imar planına mansap şartını sağlayacak şekilde işlenmesi ve derelerin en az bir sahilinde tüm güzergah boyunca devamlılığı olan en az 6,00 metre genişliğindeki şeritvari alan yol olarak ayrılması gerekmektedir. Ayrıca Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu 2006/27 Sayılı Başbakanlık genelgesinin 1. maddesinde "İl, ilçe ve belde gibi büyük ve orta ölçekteki planlı yerleşim yerleri ile mevzii planlara göre yapılan küçük ölçekteki her türlü yerleşim birimlerine ait imar planlarının düzenlenmesi esnasında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün (DSİ) tedbir ve tavsiyelerine titizlikle uyulacaktır." hükmü gereğince de DSİ'nin kurum görüşüne başvurulmalıdır.

Bilgilerinize rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 412cn6-8x9G1V-BGvN5C-3Nbbl1-4DRucdy3 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ilcileri-belediyecileri>

Yarhasanlar Mah. 2319 Sok. No:12/C Şehzadeler/Manisa
Telefon No: (236)250 12 60 Faks No: (236)999 17 32
e-Posta: destekhizmetleri@manisasu.gov.tr İnternet Adresi:
<https://manisasu.gov.tr>
Kep Adresi: manisasu@tshsl.kep.tr

Bilgi için: Sema ÇAKIR
Şube Müdürü
Telefon No:(236)250 12 00-(1355)





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Manisa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Projeler Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-96922753-220.99-19151
Konu : Manisa İli Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı
Mahallesi İmar Planı Revizyonu

28.04.2021

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 09.04.2021 tarihli ve 97509369-045.01-336 sayılı yazınız

İlgi yazınız ekinde Karaoğlanlı Mahallesi yaklaşık 103 hektarlık alanda hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü görüşü tarafımıza gönderilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları kapsamında, söz konusu görüşte belirtilen hususlar dikkate alınarak yapılan taslak çalışmaların tamamlanmasına müteakip tarafımıza gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Kadir Erman AYDINYER
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: KFKK85-bzh60Y-mgwHTU-zX1T+/--oLKKp17a Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/tc.isleri-belediyeler-chys>

Yarışanlar Mah. 2319 Sok. No:12/C Şehzadeler/Manisa
Telefon No: (236)250 12 00 Faks No: (236)999 17 32
e-Posta: projeler@manisasu.gov.tr İnternet Adresi: <https://manisasu.gov.tr>
Kep Adresi: manisasu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Elif URUN
İnşaat Mühendisi
Telefon No: (236)250 12 00-(1574)





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
2. Bölge Müdürlüğü



-Sayı : E-54495999-754-1086554

23.03.2021

Konu : Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaoğlanlı
imar planı

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 03.03.2021 tarihli ve 22693899-61691 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması planlandığı belirtilerek, yazı ekteki haritalara işlenerek, sayısal verilerin CD ortamında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi gereğince İdaremiz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

1- Görüş istenen parselin bulunduğu alanda İdaremize ait mevcut veya planlanan herhangi bir tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisi bulunmamaktadır.

2- Görüş istenen alanın, 4 (dört) adet dereyle irtibatlı olduğu tespit edilmiştir. Bunlar yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada mavi renkle işaretlenen Söğütlü dere, Selimtepe dere, Selimtepe dere yan kolu (1), Selimtepe dere yan kolu (2) dur.

Selimtepe, Selimtepe dere yan kolu (2) ve Söğütlü dere yatakları için, 5,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi ayrılmalı, Selimtepe dere yan kolu (1) için 6,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Dere yatakları ve yol şeridi için ayrılan sahada yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Ayrıca; imar planlarında dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan saha ile dere yatağının yol şeridi ayrılmayan sahilindeki en az 5,00 metre genişlikteki alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Dere yataklarında yaşanması muhtemel olumsuzlukların (boğulma, trafik kazası, maddi/manevi zarar vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik tedbirleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

Yol ile kesişen, her türlü su akım yerlerine yapılacak menfez ve köprülerde, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00 m. olması sağlanmalı ve imar planlarına işlenmelidir.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6D1505B6-1DF8-48E7-B819-077C2B397116

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100BORNOVA/İZMİR

Bilgi için: Günseli GÖKÜN
Mühendis



Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.

Dereelerin ıslahı yapılmıyaya kadar, söz konusu alan içerisinde geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.

Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözülmesi gerekmektedir.

Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.

3- Plan çalışması yapılacak sahanın doğal topografik yapısı gereği, olması gereken dere yatakları güzergahları yazımız ekinde bulunan haritada mavi renk ile işaretlenmiştir. Ancak, plan çalışması yapılan alan, şehirleşme nedeniyle doğal özelliklerini büyük oranda kaybetmiştir. Kentleşme sonucu doğal güzergahına ve yapısına müdahalede bulunularak üzeri kapatılmış ve başka maksatlı deşarj bağlantıları yapılmış olan tüm dere yatakları tespit edilmeli ve üzerleri açılarak uygun hidrolik kesitlere getirilip mansap şartı sağlanmalıdır. Söz konusu alandaki dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar ilgili kanun gereği MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin hali hazırdaki ve/veya planlanan ıslah güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından tüm dere yataklarının, ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu bağlamda dere yataklarının güzergahlarının işlenmesi, Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılmalıdır.

4- Proje alanında yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Ayrıca Düzenli Atık Depolama Yönetmeliğine uygun şekilde hareket edilmeli ve projelendirme yapılmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır.

5- Bu alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazınız ekinde haritada bulunan bilgilere göre verilmiş olup yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir.

Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6D1505B6-1DF8-48E7-B819-077C2B397116

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100BORNova/İZMİR

Bilgi için: Güneş GÖKÇİN
Mühendis



Hasan Cenk ÇETİN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: 1/10.000 Ölçekli Harita (1 Sayfa)



Güvenli Elektronik İmza ile Aynıdır.
Serkan UYSAL
Evrik Kavut Görevlisidir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6D1505B6-1DF8-48E7-B819-077C2B397116

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ehd>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100BORNova/İZMİR

Bilgi için: Günseli GÖKÖN
Mühendis





GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Genel Müdürlük
Üniversite Cad. No: 57
Burdur 35042 İzmir
T: 0232 477 25 00
F: 0232 435 13 92
bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

Sayı : PTD-YPM-PY-
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ

MANİSA
Manisa Şehzadeler Belediyesi Başkanlığına
Plan ve Proje Müdürlüğü
ANAFARTALAR MAH ERGEN CAD NO:2 ŞEHZADELER / MANİSA

İlgi : 03/03/2021 tarihli ve 61691 sayılı yazı,

İlgi yazınızda Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan tesislerimizin sayısal ortamda verileri ile birlikte Şirket Görüşümüz talep edilmektedir.

Zeminde bulunan mevcut ve yeni tesis edilecek Enerji Nakil Hatlarının sayısal verileri ITRF olarak (CD) ortamında yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Ülfet TÜRKMEN
Yatırım Planlama ve Proje Müdürü

e-imzalıdır
Serhat BUGDAY
Proje Yöneticisi

25/03/2021 Uzman Yardımcısı

:Cemal DOĞAN

Evrak Pin Kodu : 98712
Evrak Doğrulama İçin :
<http://dogrulama.gdzelektrik.com.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEMZKUN3>

Ayrıntılı bilgi için iriliğin : Cemal DOĞAN
E-posta : cemal.dogan@gdzelektrik.com.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



HİZMETE ÖZEL
T.C.
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU
Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-83902241-752.99-
Konu : MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ 334
KARAOĞLANLI MAHALLESİ İMAR PLANI
REVİZYONUNA İLİŞKİN GÖRÜŞÜNCÜZ

23.03.2021

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

1. Anafartalar Mh. Ergen Caddesi No:2 Şehzadeler/MANİSA

İlgi : ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ.03.03.2021 tarihli ve 61691 sayılı yazı.

İlgide kayıtlı yazınız ile Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaoğlanlı mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 103 hektarlık alanda Belediyenizi tarafından yapılması planlanan nazım ve uygulama imar planı revizyonu hakkında Kurum görüşü istenmektedir.

Kurumumuz, enerji piyasalarında faaliyet gösterecek gerçek veya tüzel kişilere faaliyet türüne uygun ön lisans veya lisanslar vermek suretiyle piyasaya girişleri kontrol etmekte ve lisans sahiplerinin ilgili piyasada yürüttüğü faaliyetleri uhdesindeki mevzuat çerçevesinde izlemekte ve denetlemektedir. Diğer bir ifadeyle Kurumumuz doğrudan yatırım bir kurum olmayıp herhangi bir enerji tesis projesi geliştirilmesi veya enerji tesisine sahip olması söz konusu değildir. Ayrıca Kurumumuz imar vb. herhangi bir planlama ve harita çalışması yapmamaktadır.

Bu itibarla görüş talebi Kurumumuzun verdiği lisanslar kapsamında yürütülen faaliyetlere konu tesisler bakımından ele alınmıştır.

Öncelikle, teknik altyapı kapsamındaki ağ şebekeler hususunda, ilgili enerji iletim ve dağıtım lisansı sahiplerinden görüş alınmasının uygun olacağı; elektrik ve doğal gaz hizmetlerinin zamanında, yeterli, sürekli ve kaliteli biçimde sağlanabilmesi bakımından, lisansları kapsamında kamu adına faaliyet yürüten bu şirketlerin görüşlerinin -zorunluluk arz eden bir engel olmadıkça- sürece- dikkate alınarak mevcut şebeke ve tesislerin gözden geçirilmesinin ve söz konusu planlamaya göre gerekli olacak yeni şebeke ve tesisler için uygun ve yeterli alanların planlarda ayrılmasının büyük önem arz ettiği mütalaa edilmektedir.

Ayrıca, söz konusu planlamanın, ağ şebekeler dışında elektrik enerjisi üretim tesisleri başta olmak üzere rafineri, depolama (akaryakıt, LPG, doğal gaz vb.) gibi enerji tesisleri ve projeleriyle çakışma/kesişme oluşturması veya bunları etkilemesi gibi durumlara ilişkin olarak, imar planı yapma yetkisine sahip ilgili kurumlara itikaf etmiş olan imar planı yapılabilirliği hususundaki görüş taleplerine ve imar planı yapılması taleplerine ilişkin kayıtlar ile mevcut imar planlarının dikkate alınması ve enerji tesislerine ilişkin hakların korunması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Dr. Feyzi YAR
Başkan a.
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BECFESNVK

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/epdk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, 2078. Sokak No:4 06510 Çankaya/ ANKARA
Telefon No:(0312) 201 40 00 Faks No:(0312) 201 41 00
e-Posta : iletisim@epdk.gov.tr
Kep Adresi:epdk.kamulastrma@epdk.h03.kep.tr

Bilgi için: Eres ÖZSOY
Unvanı: Enerji Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312)2014088

HİZMETE ÖZEL

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
MILLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Sayı :E-34703502-754-177765 /633
Konu :İmar Planı Çalışması
(Manisa-Şehzadeler)

18 Mart 2021

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
1. Anafartalar Mah. Ergen Cad. No:2 Şehzadeler/MANİSA

İlgi : a) Şehzadeler Belediye Başkanlığı'nın 03.03.2021 tarihli ve 61691 sayılı yazısı.
b) Emlak Hizmetleri Yönergesi (2020).

Manisa ili Şehzadeler ilçesi Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hakkındaki kurum görüşünün bildirilmesi ilgi (a) ile istenilmiştir.

Söz konusu talep hakkında ilgi (b) Yönerge kapsamında; MEGSİS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi) ortamında ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, söz konusu 103 hektarlık alanda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Arz ederim.

Tayfun KOZAK
Mühendis Yarbay
Bölge Başkanı Vekili

Dağıtım:
Gereği:
ŞEHZADELER BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA
1. Anafartalar Mah. Ergen Cad. No:2
Şehzadeler/MANİSA

Bilgi:
Loj.Gn.Md.lüğüne





T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü



Sayı : 58891979-754-16703

16.03.2021

Konu : Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı
Mahallesi, İmar Planı

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Anafartalar Mah. Ergen Cad. No:2 Şehzadeler / MANİSA

İlgi : 03.03.2021 tarih ve 97509369-61691 sayılı yazınız.

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alan için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmasının planlandığı ilgi yazınız ile belirtilerek, bahse konu alana ilişkin Kurum gördüğümüz talep edilmektedir.

Bu kapsamda; ilgi yazı ve eki incelenmiş olup, söz konusu alanda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.


M. Kerem YEGNİDEMİR
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İzmir Orman Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-76086698-754[754]-726845

25.03.2021

Konu : Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı
Mahallesi İmar Planı Revizyonuna İlişkin
Kurum Görüşü - 14/06-1658

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
1. Anafartalar Mh. Ergene Cd. No:2 Şehzadeler/MANİSA

İlgi : 03.03.2021 tarih ve 97509369-61691 sayılı yazınız.

İlgi yazınız gereği; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 Hektarlık alanda hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin, Kurum görüşü talebiniz; Manisa Orman İşletme Müdürlüğü heyeti marifeti ile incelenmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 Hektarlık alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 6831 sayılı Orman Kanununun 1. Maddesine göre orman sayılmayan yerlerden olduğu ve imar planı yapılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim

Mehmet EROL
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yrd.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4BC75CFD-DAFC-4E4E-A011-240BC9FE9C43

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü Aksoy Mh. 1743 Sk No: 27 35380 Karşıyaka /

İZMİR

Telefon No: 2323695055 Belge Geçer No:2323699749

e-posta: internet.adresi@izmir.ogm.gov.tr

Bilgi için: Halil KIREÇ
Bilgisayar İşlemeni



Sayı : E-91714819-101.29.00.00-2021098568
Konu : Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaağlanlı Mahallesi İmar Planı Revizyonu hk.

17.03.2021

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan Ve Proje Müdürlüğüne)

İlgi : 8.03.2021 tarihli ve 61691 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda özetle; Şehzadeler İlçesi, Karaoglanlı Mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda Belediyeniz tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması planlandığı belirtilmiş olup konu hakkında Genel Müdürlük görüş ve değerlendirmeleri istenmiştir.

Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 10/03/2021 tarihi itibarıyla yapılan incelemede; söz konusu imar planı yapılması planlanan 103 hektarlık alana çıkışmalı, ER.2389506 sayılı Fırat TOSUN uhdesinde yer alan IV. grup (kuvars kumu) işletme ruhsat sahasının bulunduğu tespit edilmiştir.

İmar Planı çalışmalarının yürütüldüğü alanla çıkışın ve ekte bilgileri gönderilen ER:2389506 sayılı IV. grup (kuvars kumu) işletme ruhsat sahası ile ilgili olarak 3213 sayılı Maden Kanununun 7 nci maddesinin 12 nci fıkrası; "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. İmar planı bulunmayan alanlarda yapılan veya yapılacak olan madencilik faaliyetleri ile bu faaliyetlere bağlı geçici tesisler ve bunların müstemilatı için imar planı yapılmaz. İşletme ruhsatları çevre düzeni ve imar planları notuna işlenir..." hükmü ve ayrıca Maden Yönetmeliği'nin 118 inci maddesinin 1 inci fıkrası; "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. Bu yönde değerlendirme yapılırken imar planının kesinleşme tarihi ve maden ruhsatının hâk soğandığı ilk müracaat tarihi göz önünde bulundurulur..." hükmü çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, İmar planı yapılması planlanan alanla çıkışmalı aulan maden işletme ruhsat sahasının yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri gereği, kazanılmış haklarının korunması, madencilik faaliyetlerinin yapılmasına engel olunmaması ve hazırlanacak olan imar planına işlenmesi kaydıyla, söz konusu alanda imar planı çalışması yapılması olumlu mütalaa edilmekte olup ayrıca imar planının onaylanması halinde, onaylamaya esas karar ile birlikte plan onama sınırına ait UTM 6 derecelik (ED-50) dilime esas pafta ve koordinatların Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda sistem kayıtlarımıza işlenmesi sağlanacaktır.

Ayrıca 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesinin 15 inci fıkrasında "Madençilik faaliyetleri ile Devlet ve il yolları, otoyollar, demir yolları, havaalanı, liman, baraj, enerji tesisleri, petrol, doğalgaz, jeotermal boru hatları, su isale hatları gibi kamu yararı niteliği taşıyan ya da gerçek veya tüzel kişilere ait diğer yatırımların birbirlerini engellemesi, maden işletme faaliyetlerinin yapılamaz hale gelmesi, yatırım için başka, alternatif alanların bulunamaması durumunda,

Helgi Değirmenci Kadir: kadir@HDEGIR.MC
 Helgi Değirmenci Adres: info@hdegir.com
 Adres: Melen ve Akad. Yolları Gölge Sokak No: 10 Kat: 10 Beşiktaş/İSTANBUL
 Telefon No: 0 312 212 30 00 Faks No: 0 312 212 34 51
 E-Posta: info@hdegir.com / kadir@hdegir.com / info@hdegir.com

Fig. 1a: GÖRAN KULLBERG





BOTAS
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
İzmir Şube Müdürlüğü

Sayı : 43940819-405.02.99 -E.2361694/9111
Konu : Kurum Görüşü

16/03/2021

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 03/03/2021 Tarih ve 061691 Sayılı Yazınız

İlgi yazıya konu olan, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi içerisinde kalan ve yazı ekinde gönderilen haritada (Ek-1) sınırları belirtilen yaklaşık 103 hektarlık alanda, "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılması talebine esas olmak üzere bahse konu çalışma alanı harita üzerinde incelenmiş olup, söz konusu çalışma alanında ve yakınında Kurumumuza ait Doğal Gaz alt ve üst yapı tesislerinin bulunmadığı görülmüştür.

BOTAS Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğine göre, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi içerisinde kalan ve yazı ekinde gönderilen haritada (Ek-1) sınırları belirtilen yaklaşık 103 hektarlık alanda, "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" çalışmalarının yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca görülmektedir. Bilgilerinize arz ederiz.

[E-İmza]
Murat DEMİR
Başmühendis

[E-İmza]
Tuncay ERMIŞ
Müdür

EK:

1- Harita (1 Adet)

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-e-bys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: SJAveclHNqNmZ2cERFVkiPSWNxN0k3QT09

**BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.**
Ertan EŞER
Büro Görevlisi (Servis)

18.03.2021

Adres : Uşak Yolu 32. Km. Sincöler Köyü Mevki
Kemalpaşa / İZMİR
Telefon : (232) 887 1720 Faks :
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Nilgün ERGÜN
Kıdemli Büro Görevlisi
Telefon : 02328871728
e-posta : nilgun.ergun@botas.gov.tr

Türk Telekomünikasyon A.Ş.
Cumhuriyet Bulvarı No:117 Pasaport Köprüsü 35104 İzmir
İLETİŞİM: AYŞE GÜLSAH ÇÖZKAN
+90 (236) 231 28 11

Enjeksiyon Planlama ve Yatırım Müdürlüğü
Teknik Operasyonlar Bölge Müdür Yard.
İzmir Bölge Müdürlüğü

Türk Telekom

SAYI : TT.50170774 - 320.01 - 47021
KONU : Manisa İli Şehzadeler İlçesi
Karaoğlanlı Mahallesi İmar Planı
Revizyonu

17.03.2021

T.C ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

1. Anafartalar Mah. Ergen Cad. No:2 Şehzadeler/MANİSA

İlgi: 03.3.2021 tarihli ve 03.3.2021 tarihli ve 97509369-045.01-E.61691 sayılı yazınız sayılı yazı.

İlgi yazınız gereğince lokasyonda bulunan Şirketimize ait güzergahları gösteren kroki ekte sunulmuştur.

Yapımı planlanan çalışmaların uygulama aşamasına geçilmeden önce kurumunuz yetkileri ile sahada inceleme yapılması gerekmektedir. Yapılacak olan incelemeler neticesinde mevcut Şebekemizin deplase edilmesine gerek olup olmadığı belirlenmelidir. Mevcut şebekemizin deplase edilmesi ihtiyacı durumunda ilgili deplase bedelinin Şirketimiz hesaplarına yatırılmasına müteakip hatlarımızın deplasesi yapılabilecektir.

Yapılacak olan incelemeler sonucunda deplase işlemine gerek duyulmaması halinde anılan işin tathikatı sırasında mevcut güzergâhlarımızın herhangi bir hasara uğramaması için mutlaka ekte bilgileri bulunan personelimiz ile irtibata geçilmesi ve çalışmaların koordineli bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi arz ederiz.

ARİF DOYURAN
TELEKOM MÜDÜRÜ



HALİT YAŞAR ENDEŞ
BÖLGE MÜDÜR YARDIMCISI



EKLER:

1. KARAOĞLANLI SAYISAL VERİLİ PROJE 1
2. KARAOĞLANLI SAYISAL VERİLİ PROJE 2

"Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır." Belge bilgisine <http://www.turktelekom.com.tr/edit-belge-degrulama> sayfasından "jov49814543" Belge Doğrulama No ve belge tarihi ile erişebilirsiniz.

www.turktelekom.com.tr
Kep Adresi: turktelekom@ts03.kep.tr

İşletme Merkezi
Örnek Mahallesi Turgut Özal Bulvarı 2 Kat:5, Aydınlıkçılar/Ankara

Sicil no/Mersis no:
100633748700002215000000

1/1



T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-76379986-129
Konu : Kurum Görüşü (Şehzadeler İlçesi
Karaoğlanlı Mahallesi İmar Planı
Revizyonu)

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 03/03/2021 tarihli ve 76379986-61691 sayılı yazınız.

İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi 0 Ada, 2817 parselde 1312 m2 Maliye Hazinesine kayıtlı Sağlık Bakanlığına tahsisli "Sağlık Evi" nin imar planında sağlık alanı olarak korunmasına dair Sağlık Müdürlüğü Destek Hizmetleri Başkanlığının ekte gönderilen görüş yazısı doğrultusunda Uygulama İmar Planı Revizyonu planlanmasında diğer kurumlardan uygun görüş alınması şartı ile Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Op. Dr. Levent DİNÇER
İl Sağlık Müdürü a.
Halk Sağlığı Hizm. Başkanı

Ek: 1 Adet görüş yazısı



T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-81384300-754
Konu : Manisa İli Şehzadeler İlçesi
Karaoğlu Mahallesi İmar Planı
Revizyonuna İlişkin Görüş Talebi

MANİSA HALK SAĞLIĞI HİZMETLERİ BAŞKANLIĞI

Şehzadeler Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün Manisa İli Şehzadeler İlçesi Karaoğlu Mahallesi İmar Planı Revizyonuna İlişkin Görüşünüz konulu 03/03/2021 tarih ve E.61691 sayılı yazısı ekte gönderilmiştir.

Şehzadeler İlçesi Karaoğlu Mahallesi 0 Ada 2817 Parselde kayıtlı 1.312m² Maliye Hazinesine ait Bakanlığımıza tahsisli mevcut Karaoğlu Sağlık Evi'nin imar planında sağlık alanı olarak korunması gerektiği tarafımızca değerlendirilmekte olup, konunun tarafınızca da değerlendirilerek Kurum görüşünün ilgili Belediye Başkanlığına verilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Ebru TAŞIK
Destek Hizmetleri Başkanı V.

Ek:
Yazı ve Ekleri

Sayı :MNDG.21/625

15.03.2021

Konu :Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi İmar Planı Revizyonuna İlişkin Görüşümüz
Hk.

T.C.
ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

İlgi : 03.03.2021 tarih ve 97509369-045.01-E.61691 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda Belediyeniz tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu yapılması planlandığı belirtilip, kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Karaoğlanlı Mahallesinde doğal gaz hatlarımız bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Caner ÖZER
Şube Şefi

Yasin KORKMAZ
İşletme Müdürü



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-70074075-045.01-514380

15.03.2021

Konu : Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi, İmar Planı Revizyonu kurum görüşü [45000-31178]

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Şehzadeler Belediye Başkanlığı'nın 03.03.2021 tarih ve 61691 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazı ve ekleri ile; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması planlandığı belirtilerek, Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) görüşünün iletilmesi istenmiştir.

Yapılan incelemede, bahse konu planlama alanının; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir *Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı* tespit edilmiştir.

Planlama alanının; *millî park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı* hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü), *tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının* Manisa Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından tespit edilmesi, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsünde kalması halinde ise "Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik"e göre ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararının alınması,

Bununla birlikte, *planlama alanının söz konusu korunan alanları içermesi halinde;* 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "*Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik*" ile 2017/1 sayılı "*Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge*" doğrultusunda hazırlanacak plan teklifinin Manisa Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi,

Ayrıca, söz konusu planlama alanının; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair *Yönetmeliğin 5. maddesinin (d) bendi çerçevesinde etaplanması gerekiyorsa plan teklifinin sunulmasından önce Bakanlığımız görüşünün oluşturabilmesi için*, daha önce verilen etap kararlarının da işli olduğu sit paftası üzerine etap olarak planlanması önerilen alanın sınırlarının işlenerek planlama alanının meri planlardaki durumunu da içerecek bilgi ve belgeler ile, Manisa Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından hazırlanacak Teknik İnceleme Raporu ve eki etap teklifi paftasının (üç nüsha) Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sunulması gerekmektedir.

Belge Doğrulama Kodu : FMÜLTGHH

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km
Çankaya/ANKARA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: Manisa KARACA
Şehir Plancısı



Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise, söz konusu alanda imar planı yapılmasına ilişkin olarak 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Hikmet HASPOLATLI
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

İZMİR VALİLİĞİNE

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Tarım Ve Orman Bakanlığına

(Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü)

Bilgi:

Şehzadeler Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : FMULTGHQ

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Hamza KARACA
Şehir Plancısı





T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-65626543-045.01-40881

12.03.2021

Konu : Manisa ili Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı
Mahallesi İmar Planı Revizyonuna İlişkin
Görüşünüz

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 03.03.2021 tarihli ve 22693899-045.01-61691 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; İlimiz, Şehzadeler ilçesi, Karaoğlanlı mahallesi içinde bulunun yaklaşık 103 hektarlık alanda Belediyemiz tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması planlanmaktadır denmekte olup söz konusu plan değişikliklerine ilişkin görüşümüz ve söz konusu alanda varsa mevcut veya planlanan tesislerimizin bildirilmesi istenmektedir.

Plan değişikliği yapılan alanda Müdürlüğümüzün mevcut veya planlanan tesislerimiz bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu yer ile ilgili hazırlanılacak olan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun, Doğal Afet Bölümünde, 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, kaya düşmesi, su baskını, çığ vb. Afet durumlarına yönelik açıklamalarda bulunulmalıdır.

Faaliyet alanı içinde veya çevresinde varsa diri fay haritası rapora eklenmelidir. Faaliyet alanına uzaklıkları ve etkileri hakkında ayrıntılı bilgi verilmelidir.

Proje alanı, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından yenilenen ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritasında" kırmızı alanda yer almaktadır. Bu nedenle yapı buna göre projelendirilmeli ve "Deprem Risk Analizi Çalışmaları" yapılmalıdır.

Ayrıca Söz konusu yer ile ilgili dosyası üzerinden yapılan incelemelerde; 7269 sayılı Afet Kanunu gereğince Bakanlar Kurulu tarafından alınan Afete Maruz Bölge Kararına rastlanılmamıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Mehmet Şinasi YILMAZ
İl Afet ve Acil Durum Müdürü V.





T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı



Sayı :E-39377800-000-4531
Konu :Karaoğlanlı Mahallesi İmar Planı Revizyonu

10.03.2021

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

İlgi : 03.03.2021 tarihli ve 61691 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile, İlimiz Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin, Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlimiz Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içinde Başkanlığımız tarafından verilmiş 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında Jeotermal Ruhsatı ve 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında Maden Ruhsatı bulunmamaktadır. Bu itibarla Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmasında Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Nihat KAYNAR
Vali Yardımcısı
YİKOB Başkanı



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 65L0jM-X4zcsU-Fpob03-/C7QkR-v77Yz7J4 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-elbyz>

Akmescit Mah. İzmir Ctd. No:313 Yunusmüre Manisa
Telefon No: (236)231 46 36 Faks No: (236)231 61 53
e-Posta: dogalkaynaklar@manisayikob.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.manisayikob.gov.tr/>
Ken Adresi: icislerihakankazi@hs01.ken.tr

Bilgi için: Abdullah TAŞPINAR
Maden Mühendisi
Telefon No:



HİZMETE ÖZEL



ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı
Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü

Sayı : E-41665019-754-278707
Konu : Manisa Şehzadeler Karaoğlu Mahallesi
İmar Planı

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 03.03.2021 tarih ve 61691 sayılı yazınız.

Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaoğlu Mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda Belediyeniz tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanacağı belirtilerek, ilgede kayıtlı yazınızla görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanda herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Murat Kanat
Şube Müdürü

Metin ŞAHİN
Daire Başkanı(G)

3

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 79A3CA6D-AEFE-4217-8B4B-EB3FA5F62C91 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys>
Mustafa Kemal Mah. İstiklal Yolu 7. Km. No:166 Çankaya ANKARA/TÜRKİYE
Tel: (0 312) 295 50 00

Bilgi için: Zahir UNAL
Mühendis
Telefon No: (312) 295 50 00-
20289



HİZMETE ÖZEL



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

GÜNLÜDÜR
02.04.2021

Sayı : E-58336634-045.99-56037
Konu : Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı
Mahallesi İmar Planı Revizyonu

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
MANİSA

İlgi : 03.03.2021 tarih ve 97509369-045.01-E.61691 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; İlçeniz, Karaoğlanlı mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışması yapılacağı belirtilerek, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (e) bendine istinaden, Bakanlığımız görüşleri talep edilmektedir.

Bakanlığımız Enerji İşleri Genel Müdürlüğünce; söz konusu alanda bugün itibarıyla rüzgâr ve güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi kurmak için lisanslı ve/veya lisanssız herhangi bir başvuru yapılmadığı tespit edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak Bakanlığımız bağlı ve ilgili kuruluşlarından alınan yazıların birer örneği ekte gönderilmekte olup, yazılarda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Ömer ERDEM
Bakan a.
Strateji Geliştirme Başkanı V.

Ek:

- 1 - MAPEG Ek-1 (2 Sayfa)
- 2 - MAPEG Ek-2 (12 Sayfa)
- 3 - EÜAŞ Eki (1 Sayfa)
- 4 - TEDAŞ Ek-1
- 5 - TEDAŞ Ek-2 (2 Sayfa)
- 6 - Kurum Görüşleri (9 Sayfa)

1

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F33F0750-59BA-4FA9-850C-65EBAAE9892E
Nasuh Akar Mah. Titrkeşçi Cad. No:2 06520 Çankaya-ANKARA
03122126420
03122123816

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys>

Bilgi için: Mehmet Bilginer
GÜNDÜZ
Şef
Telefon No:(312) 212 64 20-
7306





T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (İZMİR)
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ



12. ULASTIRMA VE
HABERLEŞME BAKANLIĞI
6-7-8 Ekim 2021

Sayı : E-48661910-754-110895
Konu : Manisa-Şehzadeler-Karaoğlanlı
mahallesi-İmar planı çalışması-
Teşekkürümüz görüşü

01.04.2021

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Şehzadeler Belediye Başkanlığının 03.03.2021 tarihli ve 22693899-61691 sayılı yazısı.

Manisa ili, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içinde yaklaşık 103 ha alanda yapılacak olan imar planı revizyonuna ilişkin teşekkürümüz görüşünün bildirilmesi ilgi yazınız ile talep edilmiştir.

Bahse konu bölge en yakın demiryolu hattımıza 600 m. , Ankara-İzmir Hızlı Tren hattına yaklaşık 4,5 km mesafede olup, herhangi bir planlamamız bulunmamaktadır. Bilgi ve gereğini arz ederiz.

Ergün YURTCU
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C7C893A3-7A4A-47F7-8A92-F5F05C357012 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tedd-ebys>
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ Bilgi için: İbrahim TEÇİMAN
Uzman Mühendis
Telefon No: (232) 464 31 31-4128



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü
Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-92914634-754-603937

26.03.2021

Konu : Manisa Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı
Mahallesi İmar Planı

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
ANAFARTALAR MAH.ERGEN CAD.NO:2 ŞEHZADELER MANİSA

İlgi : 03.03.2021 tarihli ve 61691 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde ilgi yazınız ekinde gönderilen alanda imar planı yapılacağı belirtilerek, Teşekkülümüz görüşü talep edilmiştir.

Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu planlama alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ve rica ederiz.

Gül MISIRLI
Daire Başkanı

Deniz COŞKUN
Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
ANAFARTALAR MAH.ERGEN CAD.NO:2
ŞEHZADELER MANİSA

Bilgi:

3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE (İZMİR)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C72FD16C-A21A-4EA8-A4EB-ED55827DEAAB

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Nasuh Akar Muh. Tilkı Ocakı Cad. No:12 (06520) Balgat/Çankaya/ANKARA

Sermaye: 12,8 Milyar TL, Vergi D: Hiç

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

Bilgi için: Seda AKSOY
Harita Teknikeri
Telefon No: (312) 203 85 53





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-65116061-045.01-104221

12.03.2021

Konu : Manisa İli Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı
Mahallesi İmar Planı Revizyonu Görüş
Talebi

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
(1.Anafartalar Mahallesi Ergen Caddesi No:2)
Şehzadeler /MANİSA

İlgi : 03/03/2021 tarihli ve 97509369-045.01-E.61691 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda Belediyeniz tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması planlandığı belirtilerek; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (e) bendine istinaden, bahse konu alanda hazırlanacak İmar Planı Revizyonuna ilişkin Kuruluşumuza ait görüşün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

İmar Planı Revizyonu yapılması planlanan alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli K19-d4 paftasına ait Jeoloji, Diri Fay ve Heyelan Haritaları arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji, diri fay, heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası, E-Ticaret Portal'ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığı satın alınabilir.

Belirtilen alan çevresinde Kuruluşumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kuruluşumuz çalışmalarını açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederiz.

İsmail KARA
Daire Başkanı V.

Ercan DEMİRYÜREK
Genel Müdür Yardımcısı





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-65116061-045.01-104221

12.03.2021

Konu : Manisa İli Şehzadeler İlçesi Karaoğlanlı
Mahallesi İmar Planı Revizyonu Görüş
Talebi

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
(1.Anafartalar Mahallesi Ergen Caddesi No:2)
Şehzadeler /MANİSA

İlgi : 03/03/2021 tarihli ve 97509369-045.01-E.61691 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda Belediyeniz tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması planlandığı belirtilerek; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (e) bendine istinaden, bahse konu alanda hazırlanacak İmar Planı Revizyonuna ilişkin Kuruluşumuza ait görüşün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

İmar Planı Revizyonu yapılması planlanan alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli K19-d4 paftasına ait Jeoloji, Diri Fay ve Heyelan Haritaları arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji, diri fay, heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası, E-Ticaret Portal'ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığı satın alınabilir.

Belirtilen alan çevresinde Kuruluşumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kuruluşumuz çalışmalarını açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederiz.

İsmail KARA
Daire Başkanı V.

Ercan DEMİRYÜREK
Genel Müdür Yardımcısı





T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



12. ULASTIRMA VE
HABERLEŞME ŞİRKETİ
6-7-8 Ekim 2021

Sayı : E-37154969-754(754)-80769
Konu : Manisa Şehzadeler Karaoğlanlı Mah.
İmar Planı Revizyonu

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 03.03.2021 tarihli ve 22693899-61691 sayılı yazınız.

Manisa ili, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınıırı içinde yaklaşık 103 ha alanda yapılacak olan imar planı revizyonuna ilişkin Teşekkülümüz görüşünün bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8-e maddesinde belirtildiği üzere, "Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talehi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir." denilmektedir.

Teşekkülümüzce de konuya ilişkin, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup; tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinde Teşekkülümüz görüşü İzmir 3. Bölge Müdürlüğümüzce tarafınıza iletilecektir.

Bilgi alınmasını arz ederiz.

Feray ŞENDERİN
Şube Müdürü

Enver AKIRMAK
Daire Başkan Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 125BB00B-6B2D-4D78-8657-6D97114A3A7A Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ehd>
İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD Genel Müdürlüğü, Hacı Bayram Mahallesi Hipodrom Caddesi No:3 06030
Altındağ/ANKARA
Bilgi için: Gülnur CEYHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No: (312) 309 05 15-4328



T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDANI KORU
KOTAHANASARFÖK

Sayı : E-69335303-230.99-1178610
Konu : Karaoğlanlı Mahallesi 1/5000 ölçekli
Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar
Planı Revizyonu

ŞEHZADELER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

- İlgi : a) Plan ve Proje Müdürlüğünün 03.03.2021 tarihli ve 97509369-61691 sayılı yazısı,
b) Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Arazi Toplaştırma ve Tarımsal Altyapı Şube
Müdürlüğü)'nün 25.03.2021 tarihli ve E-69335303-230.99-963789 sayılı yazısı,
c) Plan ve Proje Müdürlüğünün 01.04.2021 tarihli ve 97509369-9 sayılı yazısı.

İlgi a) yazınız ile İlimiz, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda belediyeniz tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması istendiği belirtilerek Kurum görüşümüz istenmiştir.

İlgi b) yazınız ile söz konusu başvuruya ait yazınız ekinde gönderilen alanlar hakkında Belediyenizle yapılan şifai görüşmede alanın imarlı olduğu ve plan paftalarının arşiv kayıtlarınızda bulunduğu anlaşıldığından, yapılması planlanan Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 103 hektarlık alanda belediyeniz tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu alanın bahsi geçen imar planlarının hangi tarihte yapıldığı, belirtilen alanların tamamının imar planı sınırları içinde kalıp kalmadığı, planlana yapılırken İl Müdürlüğümüzden (5403 sayılı kanun kapsamında vb.) tarım dışı kullanım amaçlı izin alınıp alınmadığı ile ilgili bilgi ve haritaların Müdürlüğümüze gönderilmesi istenmiştir.

İlgi c) yazınız ile yazınız ekinde bulunan harita üzerinde (Ek1);

- "Turuncu" renk ile işaretlenmiş alana ait imar planının 1984 yılında yapıldığı, Mülga Karaoğlanlı Belediyesi tarafından yapılan revizyon plan kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Karaoğlanlı Belediyesi Meclisinin 12.06.1995 tarih ve 56/7 sayılı kararı ile onaylanmış olup, meclis kararı (EK-2) ve onaylı pafta örnekleri (EK3) yazı ekiniz ile gönderilmiştir.

- "Mor" renk ile işaretlenmiş olan Karaoğlanlı Belediye Meclisinin 07.06.1996 tarih ve 7 sayılı kararı (EK-4) ile 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planına dahil edilmiş olup, meclis kararı yazı ekinde gönderilmiştir.

Turuncu ve Mor renk ile işaretlenmiş ekteki alanlar ile alakalı;

10/07/2019 tarihli ve 30827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 21 inci maddesi ile 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa aşağıdaki geçici 6 ncı madde eklenmiştir.

"19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." denilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 14EC99EB-A913-49E2-B035-9BFCB209E93B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
İl. Anafartaları Mb. 1513 Sk No: 16 Manisa Bilgi için: İbrahim Enes
Tel: (0236) 231 46 05 Faks: DÖNMEŞ
E-Posta: manisa@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr Mubendis
Telefon No: (236) 231 46 05-211



Turuncu ve Mor renk ile işaretlenmiş ekteki imar planlarının ilgili c) yazıraz ve ekleri incelendiğinde 19/07/2005 yılından önce onaylandığı belirtildiğinden 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun geçici 6. maddesi kapsamında izinli kabul edileceği ve Müdürlüğümüzce görüş verilmesine gerek olmadığı hususunda;

Ayrıca "Mavi" renk ile işaretlenmiş alanda (2363 parsel) yapılan plan kapsamında kurum görüşümüz istemiş, 25.12.2007 tarih ve 3507/13350 sayılı görüşümüz ile "... söz konusu parselde, Konut Amaçlı İmar Planı yapılması, hazırlanan Toprak Koruma Projesine uyulması ve tarımsal üretime zarar vermeyecek tedbirlerin alınması koşulu ile" uygun görüş verildiği tarafımıza yazı ekimiz (EK-5) ile bildirildiğinden, 09.12.2017 Tarih ve 30265 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12.8. Maddesinde "*Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir.*" denildiğinden, söz konusu 2363 parsel hakkında 25.12.2007 tarih ve 3507/13350 sayılı görüşümüz ile verilen "Konut Amaçlı İmar Planı" yapılması uygun görüşümüz 2363 parsel için yapılan Konut Amaçlı İmar Planı onaylandı 09.12.2019 yılına kadar onaylandı ise görüşümüz geçerli olup, Konut Amaçlı İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ancak plan 09.12.2019 tarihine kadar onaylanmadı ise görüşümüzün geçersiz olacağı yeriden izin alınması gerektiği hususunda;

Gereğiz rica ederim.

Metin ÖZTÜRK
İl Müdürü

Ek: EK-1,EK-2,EK-3,EK-4,EK-5 (14 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 14EC99EB-A913-49E2-B035-9BFCE209E93B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

İ. Arafatkar Mh. 1513 Sk No:16 Manisa

Tel: (0236) 231 46 05 Faks:

E-Posta: manisa@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@t01.kep.tr

Bilgi için: İbrahim Eneş

DÖNÜMÜŞ

Mühendis

Telefon No: (236) 231 46 05-

211