

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, KARAOĞLANLI MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
(Ada: 158 Parsel:2)

ARALIK-2024

İçindekiler

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- MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM	6
8- FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....	8
8.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler;	8
8.2. İklim Durumu;	8
8.3. Bitki Örtüsü;	8
8.4. Jeolojik-Jeoteknik Yapı;	8
8.5. Deprem Durumu.....	10
9- ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	10
10- PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ	11
11- İMAR PLANI GEREKÇESİ.....	12
12- PLAN KARARLARI.....	13

Şekiller

Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri	1
Şekil 2 İl İdari Bölünüş	2
Şekil 3 Karaoğlanlı Mahallesinin İl İçerisindeki Konumu	3
Şekil 4 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri.....	5
Şekil 5 Ada:158 Parsel:2 Halihazır ve Kadastral Durum	6
Şekil 6 3. Mevcut Durum	7
Şekil 7 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu	10
Şekil 8 Önceki İmar Planında Taşınmazların Durumu	11
Şekil 9 Yürürlükteki Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu	11
Şekil 10 Yürürlükteki Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu	12
Şekil 11 İmar Uygulaması Yapılan Taşınmazlar ve Ada:158 Parsel:2 Numaralı Taşınmaz	12
Şekil 12 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	14
Şekil 13 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	15

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, KARAOĞLANLI MAHALLESİ
ADA:158 PARSEL:2
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Ada:158 Parsel:2 numaralı taşınmaz yürürlükteki imar planına göre %59 zayıt oranına sahiptir. İmar uygulaması aşamasında taşınmazın yakın çevresindeki uygulamalar tamamlandığından zayıt oranını yasal sınır olan %45 e göre dengeleyebilecek bir düzenleme sahası sınırı oluşturulamamaktadır. Plan değişikliği çalışması ile yapılacak düzenlemelerle taşınmazın bulunduğu alanda oluşan bu uygulama sorununun giderilmesi amaçlanmaktadır.

2- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Karaoğlanlı Mahallesi; Ege Bölgesi'nde, Manisa ilinin 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.



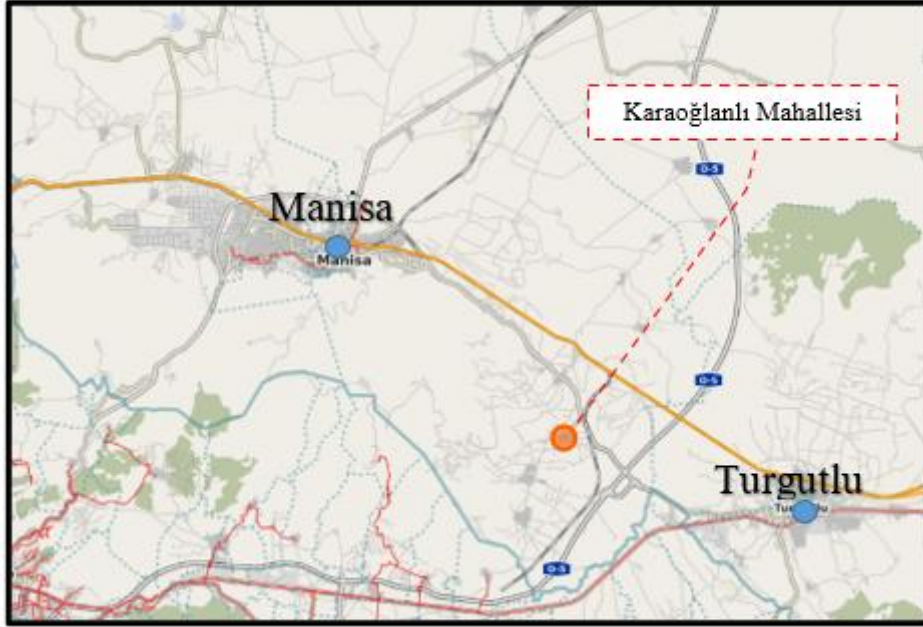
Şekil 2 İl İdari Bölünüş

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 Anadolunun 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 Mahallesinin İl İçerisindeki Konumu

4- SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

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 Mahallesinde 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, kiraathane, 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 ayrı nizam 2 katlı konutlar yapılmaktadır.

Beldede aile yaşantısı geleneklere bağlı bir şekilde devam etmekte olup yaşlı aile büyükleri yaşamlarını çocukları ile 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.

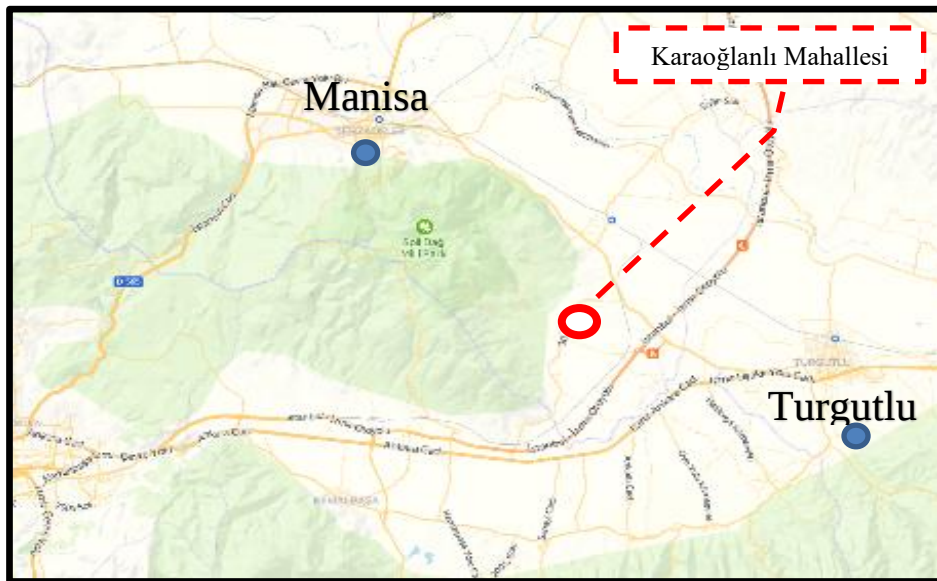
5- PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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



Şekil 4 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

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

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 yerleşmede yaşayan Rumların büyük bir bölümü de onlarla 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- MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan çalışmasına konu olan alanda kalan taşınmaz özel mülk durumundadır.



Şekil 5 Ada:158 PARSEL:2 Halihazır ve Kadastral Durum

Alan içerisinde halihazırda yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 6 3. Mevcut Durum

8- FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

8.1.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.

8.2.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.

8.3.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.

8.4.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. Planlama alanı bu etüdün Yerleşime Uygunluk Haritalarında **Önemli Alanlar 5.1.** (ÖA-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme- oturma taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar ve **Önemli Alan 2.1** (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilen bölümlerde yer almaktadır.

Yerleşime uygunluk değerlendirmesinde;

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
; İnceleme alanındaki Halilbeyli formasyonuna (Th) ait bozuşmuş zemin özelliğindeki alanlar **Önemli 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 Önlemler 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.

Önlemler Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma

taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar;

İnceleme alanındaki alüvyonal düzlükler Önlemler 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 önlemler 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.

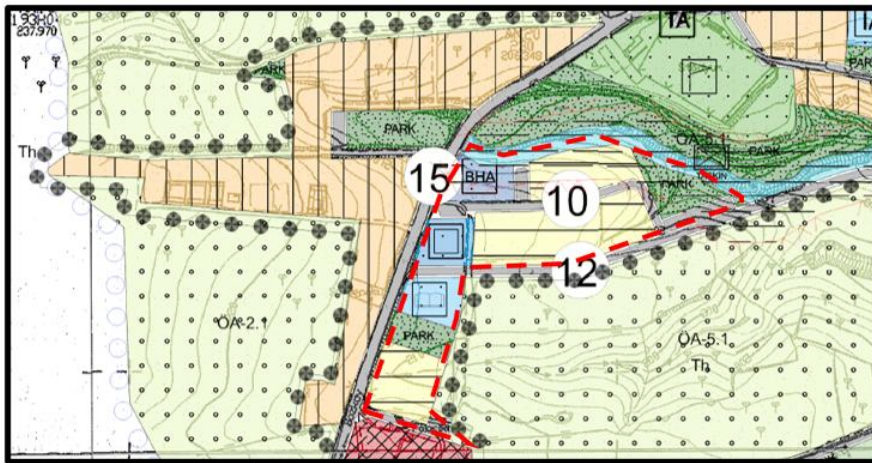
10- PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Yerleşmeye ait ilk imar planı 1952, ikinci imar planı çalışması ise 1984 yılında hazırlanmıştır. 1952 yılında hazırlanmış olan imar planına ait belge ve bilgi bulunamamıştır. 1984 yılında hazırlanmış olan planlar yalnızca uygulama imar planı ölçeğinde düzenlenmiş olup, bu planda alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak düzenlenmiştir.



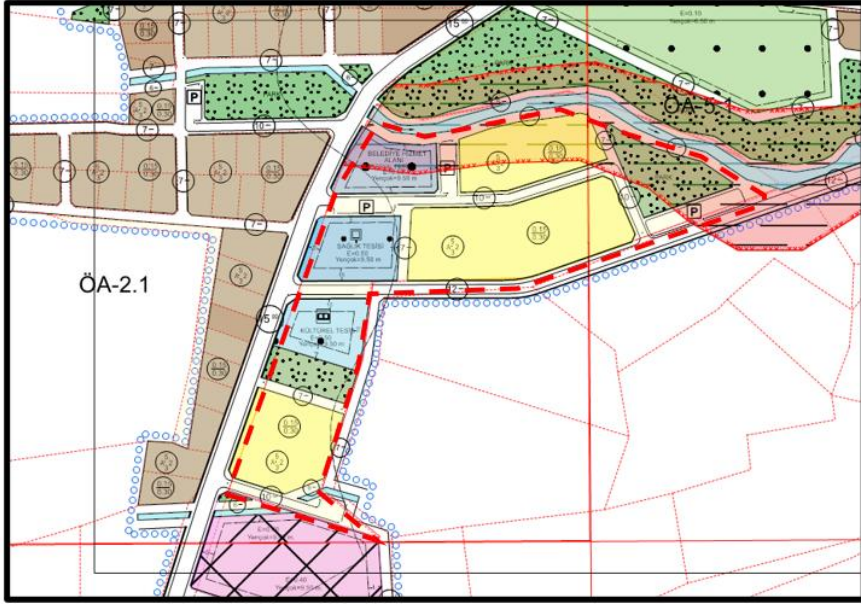
Şekil 8 Önceki İmar Planında Taşınmazların Durumu

Şehzadeler Belediye Meclisi tarafından alınan 03.10.2022 tarih ve 152 sayılı Belediye Meclisi Kararı ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2022 tarih ve 2022/718 sayılı kararı ile onaylanan yürürlükteki nazım imar planında alan, Gelişme Konut Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Tesisi Alanı ve Park Alanı olarak düzenlenmiştir.



Şekil 9 Yürürlükteki Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında da Nazım imar planına uygun olarak kullanımlar düzenlenmiştir.

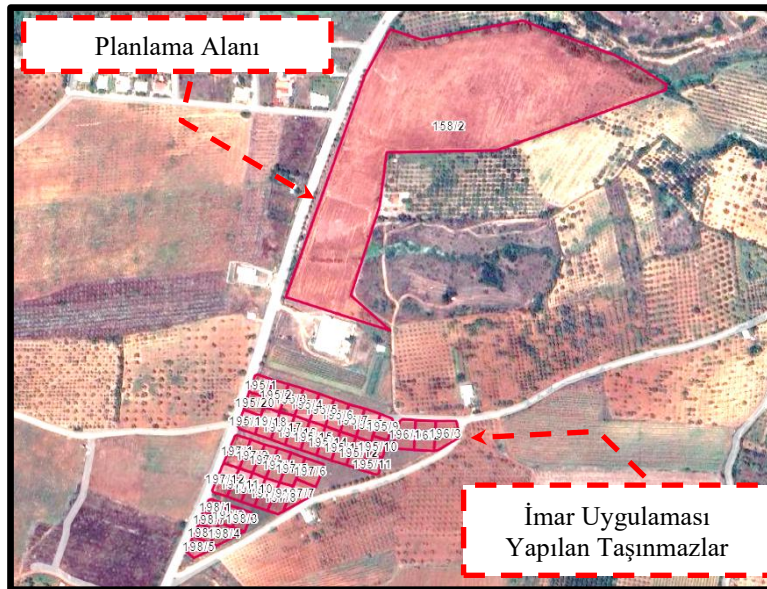


Şekil 10 Yürürlükteki Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

11- İMAR PLANI GEREKÇESİ

Planlama alanını oluşturan Ada:158 Parsel: 2 numaralı taşınmaz Şehzadeler Belediye Meclisi tarafından alınan 03.10.2022 tarih ve 152 sayılı Belediye Meclisi Kararı ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2022 tarih ve 2022/718 sayılı kararı ile onaylanan yürürlükteki nazım imar planında alan, Gelişme Konut Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Tesis Alanı ve Park Alanı olarak düzenlenmiştir.

Parselin güneyinde yer alan ve Şehzadeler Belediyesine ait olan bölümdeki gelişme konut alanlarında, planın onayından sonra imar uygulaması yapılarak parseller oluşturulmuş, yapılan düzenlemeye 158 ada 2 numaralı parsel dahil edilmemiştir.



Şekil 11 İmar Uygulaması Yapılan Taşınmazlar ve Ada:158 Parsel:2 Numaralı Taşınmaz

Bu uygulama sonrasında Ada:158 Parsel:2 numaralı taşınmazda yapılacak 18. Madde uygulaması için belirlenecek düzenleme sahası içerisinde dahil edilebilecek başka bir taşınmaz kalmamıştır. Bu durumda taşınmazda yürürlükteki uygulama imar planına göre imar uygulaması yapılması halinde zayıt oranı %59 olarak oluşmaktadır.

Zayıt oranının yüksek olması imar uygulamasının yapılması halinde idareye ek mali yükler getirecektir. İmar planında yapılacak düzenlemelerle zayıt oranının düşürülmesi ve uygulamanın kolaylaştırılması amaçlanmaktadır.

12- PLAN KARARLARI

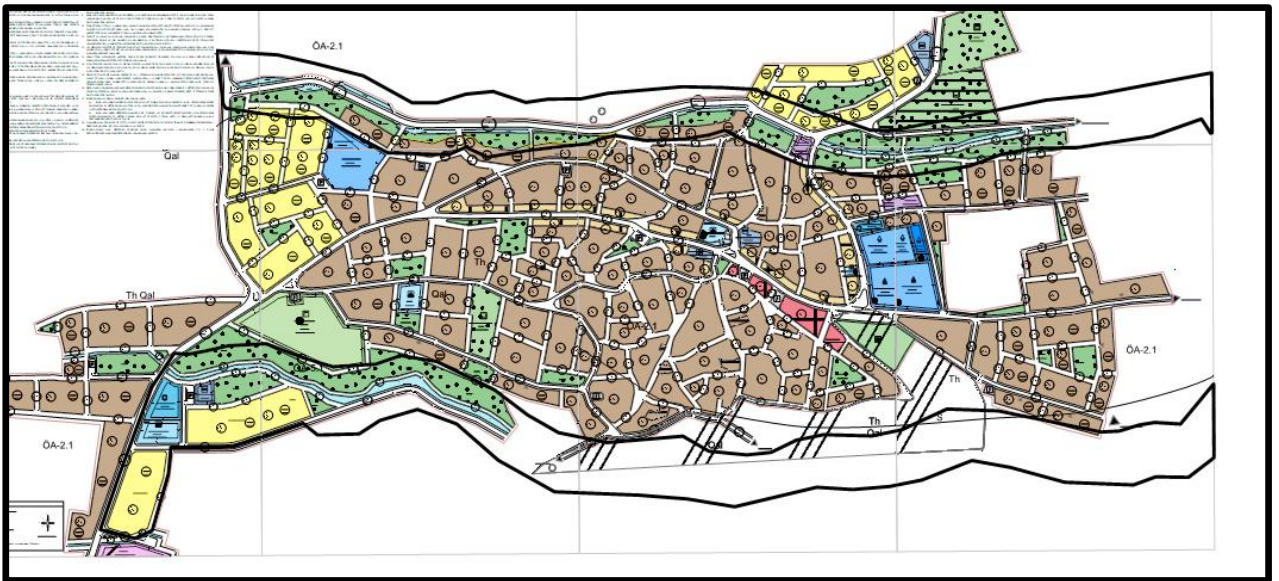
Plan değişikliği kapsamında alanda zayıt oranının düşürülebilmesi için kullanımların konumlarında değişiklik yapılarak konut alanı miktarında artış sağlanması amaçlanmıştır. Bu kapsamda Manisa Büyükşehir Belediyesince 6.12.2024 tarihli Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisine uygun olarak;

- Alan içerisinde yer alan ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre sosyal ve teknik altyapı niteliğinde olmayan, Kentsel Çalışma Alanı kategorisinde yer alan Belediye Hizmet Alanının konum ve büyüklüğü değiştirilmiştir. Belediye Hizmet Alanlarının kaldırılmasına ve/veya azaltılmasına ilişkin plan değişikliklerinde kaldırılan/azaltılan Belediye Hizmet Alanına ilişkin eşdeğer alan ayrılması gerekip gerekmediği, konusunda Mekânsal Planlar Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup, Genel Müdürlüğün 06.02.2018 tarih ve 73071928-305.99-E.23292 sayılı görüş yazısında; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda, imar planlarında belirlenen Projeksiyon nüfusuna göre komşuluk, mahalle ve semt birimleri ile tüm bu yerleşme birimlerini kapsayan kent ölçeğinde ayrılması zorunlu sosyal donatı kullanımları ile bu kullanımların asgari alan standartları ve asgari alan büyüklükleri belirtilmiştir. Buna göre, Sosyal Altyapı Alanları tanımında sayılmayan "Belediye Hizmet Alanı,, kullanımı için Yönetmelik ekindeki EK-2 tabloda herhangi bir alan standardı getirilmemiş olduğundan eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı yönünde görüş verilmiştir. Karaoğlanlı Revizyon İmar Planı Açıklama Raporunda da Belediye Hizmet Alanları nüfusa göre ayrılan donatı alanları hesabına dahil edilmediğinden Belediye Hizmet Alanlarının kaldırılması durumunda eşdeğer alan ayrılmasına

ihtiyaç duyulmamıştır. Bunun 3194 sayılı İmar Kanunun Ek 8. Maddesine eklenen:

“Ek fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir.” hükmüne göre de değerlendirildiğinde değişikliğin ilgili İdare olan Şehzadeler Belediye Başkanlığının talebi üzerine düzenlenmesi nedeniyle Belediye Hizmet Alanının büyüklüğünün değiştirilmesinde sakınca bulunmadığı anlaşılmaktadır.

- Sağlık Tesisi ve Kültürel Tesis Alanlarının konumları değiştirilerek alanın kuzeyinde yeniden düzenlenmiştir.
- D.S.İ. 2. Bölge Müdürlüğünün 23.03.2021 tarih ve 1086554 sayılı yazısı ve eklerinde yerleşmeye ilişkin etüt edilen alanlarda taşkın alanı olarak gösterilen bir alan bulunmadığından planda işlenmiş olan taşkın alanı sınırı gösterimleri kaldırılmıştır.
- Fonksiyonların konumlarının değiştirilmesi sonrasında alan içerisindeki taşıt yolları da yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme sonrasında servis almayan kullanım bulunmamaktadır.



Şekil 12 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 13 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Öneri uygulama imar planı değişikliği ile alanda konut alanı miktarında 4089.35 m² artış oluşmaktadır. Yürürlükteki uygulama imar planının nüfus hesabı kabullerine göre Yerleşmede ortalama parsel büyüklüğü 500 m², her parselde 1 Hane ve Hane Halkı Büyüklüğü 3.13 parametrelerine göre alanda;

- $4089.35 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 8.17$ parsel,
- $8.17 \text{ parsel} \times 1 \text{ hane} \times 3.13 \text{ kişi} = \text{yaklaşık } 26 \text{ kişilik bir nüfus artışı oluşacağı}$ hesaplanmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda yer alan standartlara göre alan içerisinde bulunan;

- Sosyal-Kültürel Tesisler için $0.75 \text{ m}^2/\text{kişi}$ standardına göre $0.75 \times 26 = 19.50 \text{ m}^2$,
- Sağlık Tesisleri için $1.50 \text{ m}^2/\text{kişi}$ standardına göre $1.50 \times 25 = 39 \text{ m}^2$
- İlave alan ayrılması gerektiği, diğer donatı alanları için ise çok küçük büyüklüklere karşılık gelmesi nedeniyle yeterli kullanım alanına sahip bir alan ayrılması mümkün olmadığından bu standartlara ait toplam standart büyüklüğüne karşılık gelen değer in yeşil alan olarak ayrılmasının uygun olacağı görülmektedir. Bu kabule göre $18 \text{ m}^2/\text{kişi}$ ilave yeşil alan ayrılması gerekmektedir. Buna göre nüfus artışına karşılık gelen donatı alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla $26 \text{ kişi} / 18 \text{ m}^2 = 468 \text{ m}^2$ ilave park alanı ayrılması gerekmektedir.

Öneri imar planı değişikliği ile donatı alanı miktarlarında gerekli artışlar sağlanmıştır. Öneri imar planı ile yürürlükteki imar planına ait alan kullanım değerleri karşılaştırması aşağıda verilmektedir.

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI		ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		FARK (m ²)
	ALAN (M ²)	ORAN (%)	ALAN (M ²)	ORAN (%)	
KONUT ALANI	18012,00	41.00	22101.35	50.31	+4089.35
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2845,61	6.48	2865.11	6.57	+19.50
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3311,22	7.54	3389.91	7.71	+78.69
BELEDİYE HİZMET ALANI	2881,98	6.56	1256.99	-	-1624.99
PARK ALANI	4676,49	10.64	5144.49	11.94	+468
YOL+OTOPARK	12206,83	27.78	9176.28	23.86	-1723.45
TOPLAM ALAN	43.934,13	100.00	43934,13	100.00	-

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için aşağıdaki plan notları düzenlenmiştir;

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir. Burada belirtilmeyen hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu ves bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.