

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, KARAOĞLANLI MAHALLESİ,
PARSEL:4108-4109
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

AĞUSTOS -2021

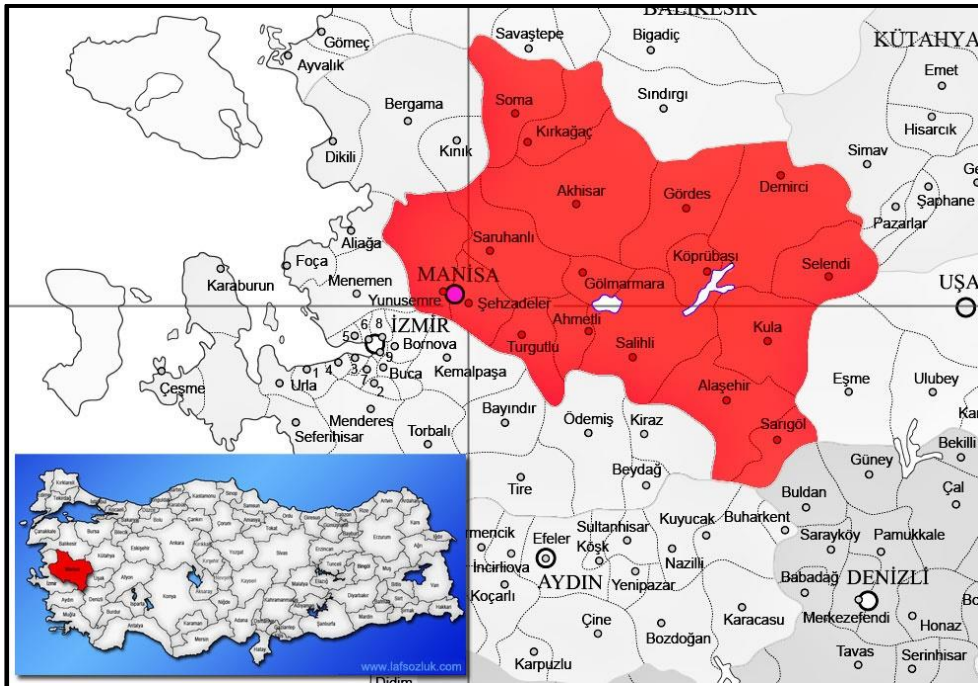
**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, KARAOĞLANLI MAHALLESİ,
PARSEL: 4108-4109 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği ile düzenlenen alan Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi, Parsel: 4108-4109 numaralı taşınmazları kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazlar mülga Karaoğlanlı Belediye Meclisinin 04.12.2012 tarih ve 42 sayılı kararıyla onaylanan mevzii imar planı ile “Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu” olarak planlanmıştır. Onaylanan mevzii imar planı ile ilgili olarak ilgili kurum görüşlerinin alınmaması ve jeolojik-jeoteknik etüt raporunun bulunmaması nedeniyle planın kurum görüşleri ve jeolojik-jeoteknik etüt raporu doğrultusunda gerekli değişikliklerin yapılarak planın yeniden düzenlenmesi gerektiğinden plan değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

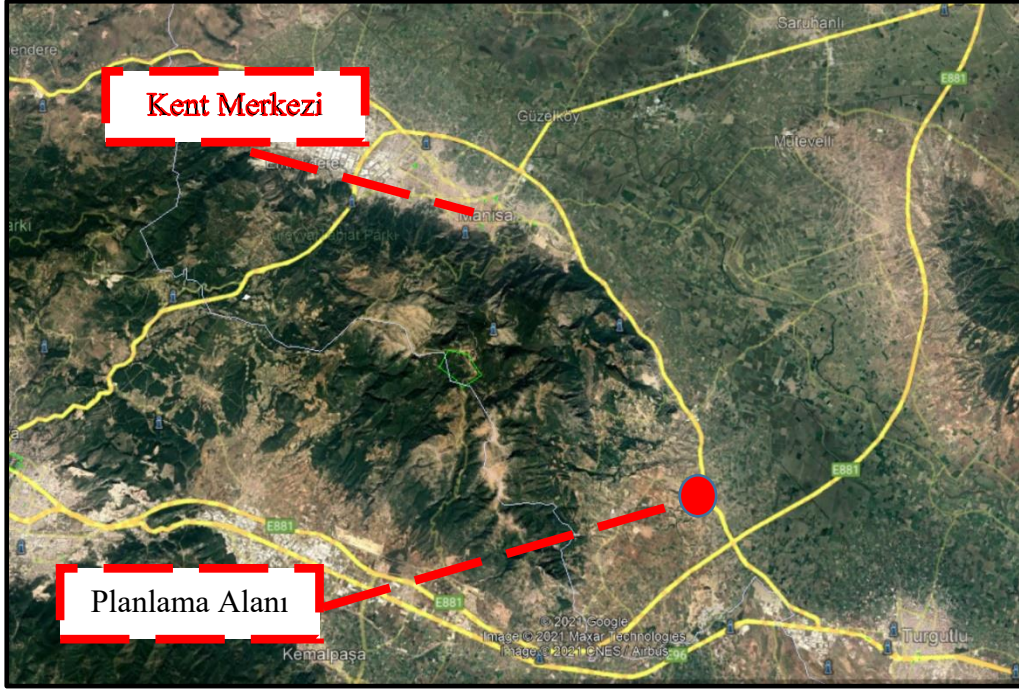
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Manisa İli Şehzadeler İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Manisa İli Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde bulunmakta olup 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrili olan ilin yüzölçümü 13.810 km² dir. Yükselti ise 50 metre ile 850 metre arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.



Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

Değişikliğe konu olan alan, Manisa kent merkezine yaklaşık 19 km mesafede yer almakta olup il merkezinin güneydoğusunda Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

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.

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.

5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı doğuda Manisa-Turgutlu Karayolu'na (D-250) cepheli bulunmaktadır. Alan Turgutlu İlçesine yaklaşık 12 km, Manisa İl Merkezine ise yaklaşık 19 km mesafede bulunmaktadır. Alan E881 İzmir-İstanbul Otoyol bağlantısına ise yaklaşık 2800 m mesafede bulunmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlardan 4108 parsel 4099 m², 4109 parsel ise 266.91 m² büyüklüğe sahip olup taşınmazlar üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmazlar Ege Tem Şehir Temizliği Hizmetleri Nakliyat Turizm İnşaat Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ne aittir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi



Planlama Alanının Karayolundan Görünümü



Planlama Alanının Karayolundan Görünümü



Karayolu Kenarından Alanın Görünümü

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Tarım Arazisi olarak gösterilen alanlar içerisinde kalmaktadır.



1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına ait Plan Hükümlerinin 8.7.4. Maddesinde;

8.7.4. TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ İZNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

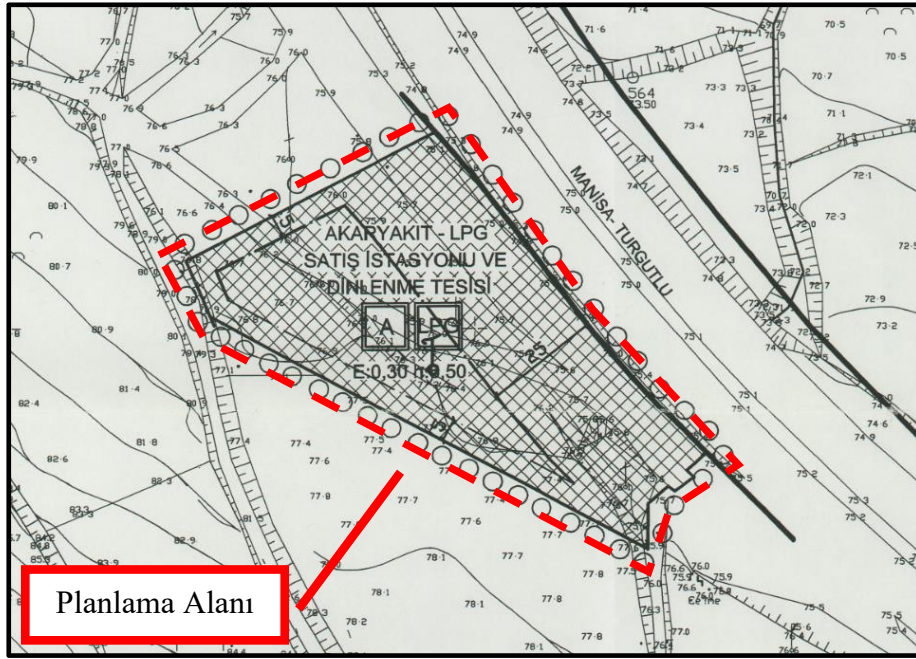
8.18.4.4. maddesinde ise;

8.18.4.4. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİNİN SORUMLULUĞUNDAKİ GÜZERGAHLARDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI İLE BUNLARA BÜTÜNLEŞİK OLAN, KONAKLAMA TESİSİ, YEME İÇME TESİSİ V.B. KARAYOLUNA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK İMAR PLANLARI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: MAKS. EMSAL=0.40 YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=2.000 M² DİR.

hükümleri bulunmaktadır.

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

Plan değişikliğine konu olan 4108- 4109 (eski 3990,1875, 3989 ve 3321) numaralı parseller mülga Karaoğlanlı Belediye Meclisi tarafından alınan 04.12.2012 tarih ve 42 sayılı kararıyla "Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu" olarak planlanmıştır. Onaylanan imar planı mevzii imar planı olarak düzenlenmiş olup yalnızca bu parselleri kapsamaktadır.



Yürürlükteki Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan alanın yürürlükteki imar planından önce imar planı bulunmamaktadır.

10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki imar planı Mülga Karaoğlanlı Belediye Meclisi tarafından 04.12.2012 tarih ve 42 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Bu planın onayından önce gerekli kurum görüşlerinin bir bölümü alınmamış ve alana ilişkin jeolojik etüt raporu hazırlanmadan alana ait imar planları onaylanmıştır. Karaoğlanlı Belediyesi, 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı Kanun ile Manisa İlinin Büyükşehir olması ile birlikte Şehzadeler Belediyesine bağlanmış, 2014 yılında yapılan yerel seçimler sonrasında ise belde statüsünü kaybederek mahalleye dönüşmüştür. Bu gelişmeler sonrasında taşınmaz maliki tarafından 2016 yılında alana ilişkin olarak imar durumu talep edilmiş olup Şehzadeler Belediyesi tarafından bu alanda yapılan plan çalışmasının geçerliliği konusuna Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuştur. Genel Müdürlük tarafından yazılan görüşte özetle;

- Gedaş Manisa İl Müdürlüğü ve İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünden uygun görüşlerin gelmediği, mevzii imar planına ait jeolojik jeoteknik etüt raporlarının bulunmadığı ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün görüşünün Karaoğlanlı Belediye Meclisinin mevzii imar planı kabul tarihi olan 04.12.2012 tarihinden sonra 24.10.2013 tarihinde geldiği,
- Maliye Bakanlığının görüşü alınmadan, plana ilişkin etüt, kurum görüşleri ve bilgi ve belgeler elde edilmeden onaylandığı anlaşılan planların yapıldığı

dönemdeki mevzuata uygun olup olmadığının değerlendirilmesi ve planların mevzuata uygun olması kurumun sorumluluğundadır. Ayrıca onaylanan planın idaresince yapılan inceleme kapsamında mevzuata aykırılığın tespit edilmesi halinde planın belediye meclisince yeniden değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

şeklinde görüş bildirilmiştir. Bu görüş doğrultusunda ilgili kurum görüşleri ve jeolojik etüt doğrultusunda planın yeniden düzenlenerek onaya sunulması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır.

11-KURUM GÖRÜŞLERİ

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü;

03.08.2012 tarih ve 359732 sayılı görüş yazısında;

- Görüş sorulan taşınmazların bulunduğu sahaya çok yakın konumda Gördes Barajından İzmir iline içmesuyu sağlayan “ 2.Merhale Acil İçme Suyu Hattı ”nın yer aldığı,
- Görüş sorulan kesimden yazı ekindeki 1/25000 ölçekli haritada mavi renkle işaretlenen Harman Deresinin geçmekte olduğu, Harman Deresi henüz ıslah edilmediği için imar planlarında bu dere güzergahı boyunca servis yolu dahil 18,00 metrelik şerit genişliğinin ayrılması gerektiği,
- Harman deresinin henüz ıslah edilmemesi nedeniyle meydana gelebilecek taşkınlarla anılan parsellerin zarar görme ihtimali bulunduğu, Bu nedenle söz konusu arazilerde yapılacak uygulamalar aşamasında taşkından koruma önlemlerinin arazi sahibi tarafından alınmasının uygun olacağı,
- Çevre sorunlarının göz önünde tutulması gerektiği, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun ve "Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği"nin ilgili hükümlerine uyulması,
- Belirtilen hususlara uyulması halinde görüş sorulan sahada mevzi imar planı yapılmasında bulunmadığı,

bildirilmiştir.

Gdz Elektrik Dağıtım A.Ş.

21/12/2017 tarih ve 59313 sayılı yazıda;

Ekte gönderilen koordinatları ve 1/25000'lik haritada yeri işaretlenen arazilerin üzerinden herhangi bir tesis ve enerji nakil hattı geçmediği belirtilerek "Akaryakıt-LPG Satış İstasyonu" tesis yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Manisa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü;

20.12.2017 tarih ve E.15914 sayılı yazıda;

- Alanın; 5543 Sayılı İskan Kanunu ve 3621 Sayılı Kıyı Kenar Kanunu kapsamında kalan yerlerden olmadığı,
- 2863 sayılı Kanun kapsamında tescilli tabiat varlıkları ve doğal sit envanterinde yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu alanda Bakanlık tarafından tescilli korunan alanlar (tabiat varlığı/doğal sit/özel çevre koruma bölgesi) ve bunların koruma sınırları ile ilgili herhangi bir çakışmaya rastlanmadığı,
- İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı KARAYOLU KENARINDA VE KÖY YOLLARINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLER başlıklı 8.18.4.4.maddesinde "TC Karayolları Genel Müdürlüğü'nün ve büyükşehir belediyelerinin sorumluluğundaki güzergahlarda akaryakıt ve lpg istasyonları ile bunlara bütünleşik olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişikliği yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulları: maks. Emsal=0.40 yapı yapılabilecek min. Parsel büyüklüğü=2.000 m2 dir. " hükmünün bulunduğu,
- Şehzadeler ilçesi, Karaoğlanlı mahallesi, 4108 parselde "Akaryakıt ve Lpg Satış İstasyonu" yapılmasında Müdürlükçe bir sakınca bulunmadığı,

bildirilmiştir.

Manisa Valiliği Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü;

19.09.2012 tarih ve 11405 sayılı yazıda;

- Söz konusu 3990. 1875, 3321 ve 3989 no'lu parsellerin (yeni parsel numaraları 4108-4109) "Marjinal Tarım Arazisi" sınıfında olduğu, 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerince kurulan İl Toprak Koruma Kurulu'nun 06.09.2012 tarih ve 86/3 sayılı kararı gereğince; söz konusu parsellerde, çevreye ve tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması ve DSİ İl. Bölge Müdürlüğü'nün 13.1 1.2008 tarih ve 120661 sayılı ve 03.08.2012 tarih ve 359732 sayılı görüş yazılarında belirtilen hususlara harfiyen uyulması şartıyla, "Akaryakıt-LPG Satış İstasyonu ve Dinlenme Tesisi" yapılmasının uygun görüldüğü,

bildirilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü Manisa Orman İşletme Müdürlüğü;

07.09.2012 tarih ve 2128/9423 sayılı yazıda;

- *Manisa İli, Merkez İlçesi, Karaoğlanlı Belediyesi Telli Kavak Mevkii mülki hudutları dahilinde bulunan alanların 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 1. Maddesine göre orman sayılmayan yerlerden olduğunun tespit edildiği, Söz konusu alanlarda "Mevzii İmar Planı" yapılmasında Müdürlükçe sakınca bulunmadığı,*

bildirilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü;

21.10.2013 tarih ve 169709 sayılı yazıda;

- *Alana ait vaziyet planları üzerinde yapılan incelemede; vaziyet planlarının, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olduğu, Bölünmüş Devlet Yoluna bağlantıyı sağlayacak geçiş yollarının Yönetmeliğin Ek:7 proje örneği esas alınarak projelendirildiği, yer üstü Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının yolun kamulaştırma sınırından en az 50m, dinlenme tesisleri, ana bina, sundurmalar ve yer altı Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının en az 25m, pompaların ve kanopinin ise en az 5m uzaklıkta bulunacağı ve ilgi (b) yazımız şartlarına göre hazırlandığının anlaşıldığı,*
- *Bu durumda; parselin bulunduğu kesimin ileride imar planı sınırları dahiline alınması halinde parsele her iki yönden en az 100 m mesafe içinde Devlet Yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması, tesise ait geçiş yolları ve giriş çıkışları düzenleyen adanın, yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uymak şartıyla, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede enaz Q100 büz veya 1x1 m ebadında kutu menfez yapılması, yoldan tesis sahasına doğru %2 eğim verilerek, geçiş yolları boyunca ızgaralı kanal konulması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması şartıyla söz konusu parsel üzerinde yapılacak Akaryakıt+LPG Satış İstasyonu ve Dinlenme Tesisleri için hazırlanan vaziyet planlarının uygun görülerek Bölge Müdürlüğünce onaylandığı,*
- *Anılan parsel üzerindeki yapılaşmanın; Müdürlükçe onaylı, 23.10.2013 tarihli ve VP.02.113.160 No'lu vaziyet planına göre yapılması gerektiği,*

hususları bildirilmiştir.

Manisa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:

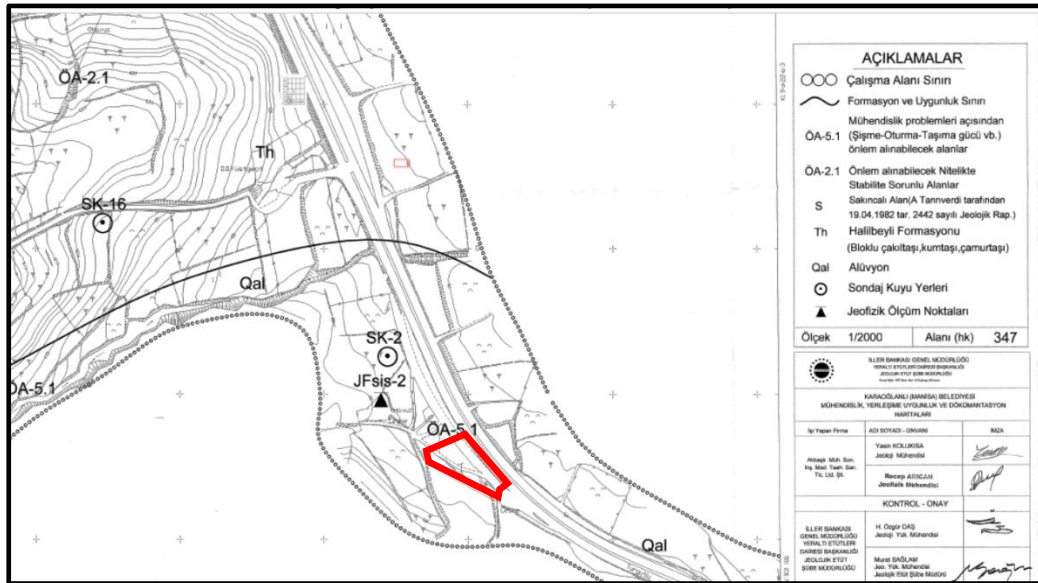
31.05.2012 tarih ve 2423 sayılı yazı ekindeki raporda;

- Manisa-Turgutlu karayolunun 13. km. sinde, yolun hemen kenarında bulunan parsellerde yapılan incelemede; 3386 ile 5226 Sayılı kanunlarla değişik 2863 Sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı, dolayısıyla, söz konusu taşınmazda Akaryakıt ve LPG istasyonu ve dinlenme tesisi amaçlı Mevzii İmar Planının yapılmasında kurum mevzuatı açısından herhangi bir sakınca görülmediği,
- Çalışmalar sırasında ve sonrasında herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kültür varlığına rastlanır ise 2863 Sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği Müze Müdürlüğüne ya da en yakın mülki amire haber verilmesi gerektiği,

bildirilmiştir.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt

Alan İller Bankası Genel Müdürlüğü, Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı, tarafından 12.11.2010 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporunda; Önemli Alan 5.1 Mühendislik problemleri açısından (Şişme-Oturma-Taşıma Gücü vb.) önlem alınabilecek alanlar olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır.



Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yerleşime Uygunluk Paftalarında Planlama Alanının Konumu

Söz konusu raporda Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme- oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar;

- İnceleme alanındaki alüvyonal düzlükler Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) olarak

adlandırılmıştır. Ek-5'deki 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 bulundurulurak; 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.*

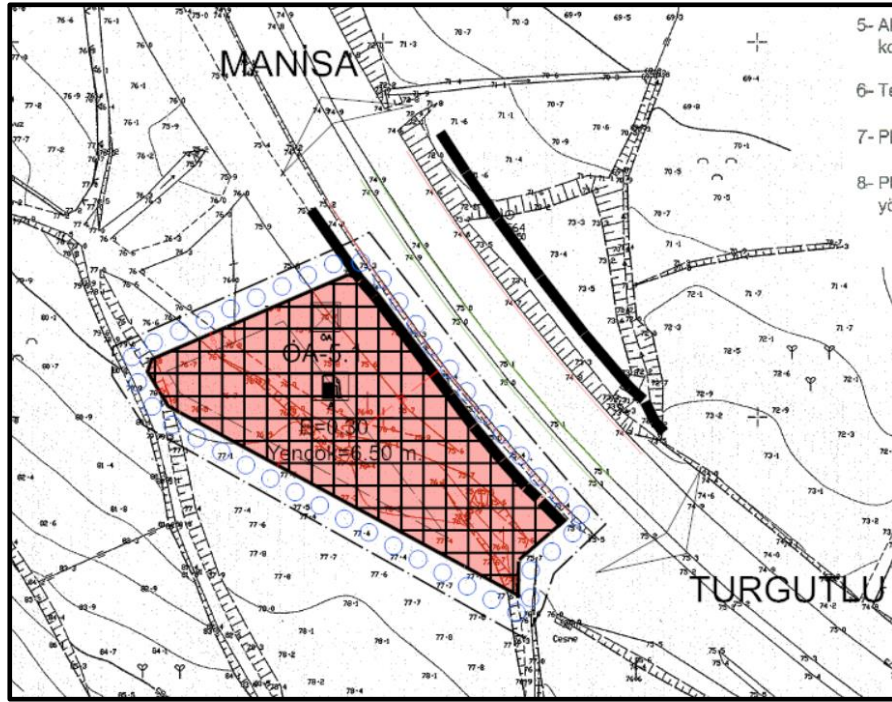
şeklinde açıklanmıştır.

Alana ilişkin kurum görüşleri ve jeolojik-jeoteknik etüt raporu değerlendirildiğinde planlama çalışmasını etkileyecek bir kısıtlılık durumunun olmadığı görülmektedir.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan öneri imar planı değişikliği ile;

- Yürürlükteki imar planında yer almayan jeolojik-jeoteknik etüt verileri plana işlenmiştir.
- Taşınmazların mülkiyet sınırları ile imar hatları arasındaki uyumsuzlukları giderecek şekilde imar hatları yeniden düzenlenmiş, Karayolları Kamulaştırma sınırı da esas alınarak imar adası oluşturulmuştur.
- Alandaki yapılaşma koşulları değiştirilmemiş, E:0.30, Yençok=6.50 m olarak planda gösterilmiştir.
- Plan notları ilgili kurum görüşlerine göre düzenlenerek plana aktarılmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI

1. Plan; plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Planlama Alanında ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir. İstasyon bünyesinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.
3. Planlama alanında $E=0.30$, Yençok = 6.50 m olarak uygulanacaktır.
4. Petrol Piyasası Kanunu, Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Akaryakıt –Servis İstasyonları ile ilgili diğer Yönetmeliklere uyulacaktır.
5. Akaryakıt ve Lpg Dispenserlerinin kurulumunda ilgili mevzuat hükümlerinde belirlenmiş asgari emniyet mesafelerinin sağlanması şartıyla parselin önünde yer alan yol cephesinde uygulama sonrasında oluşacak parsel sınırından 5 metre mesafede kanopi yapılabilir.
6. İller Bankası Genel Müdürlüğü, Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı, tarafından 12.11.2010 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
7. 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve ilgili diğer Mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

8. Planlama alanında yapılacak çalışmalar sırasında ve sonrasında herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde 2863 Sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği Müze Müdürlüğüne ya da en yakın mülki amire haber verilmesi zorunludur.
9. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 21.10.2013 tarih ve 169709 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 10.Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 03.08.2012 tarih ve 359732 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 11.Planlama alanında, imar planı, plan hükümleri ve yürürlükteki mevzuatta belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz.
- 12.Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı Yönetmeliklerine uyulacaktır.