

**MANİSA İLİ, SALIHLI İLÇESİ, DURASILLI MAHALLESİ,
4834, 4938, 4939 VE 4940 PARSELLERE YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN
ŞEHİR PLANCISI

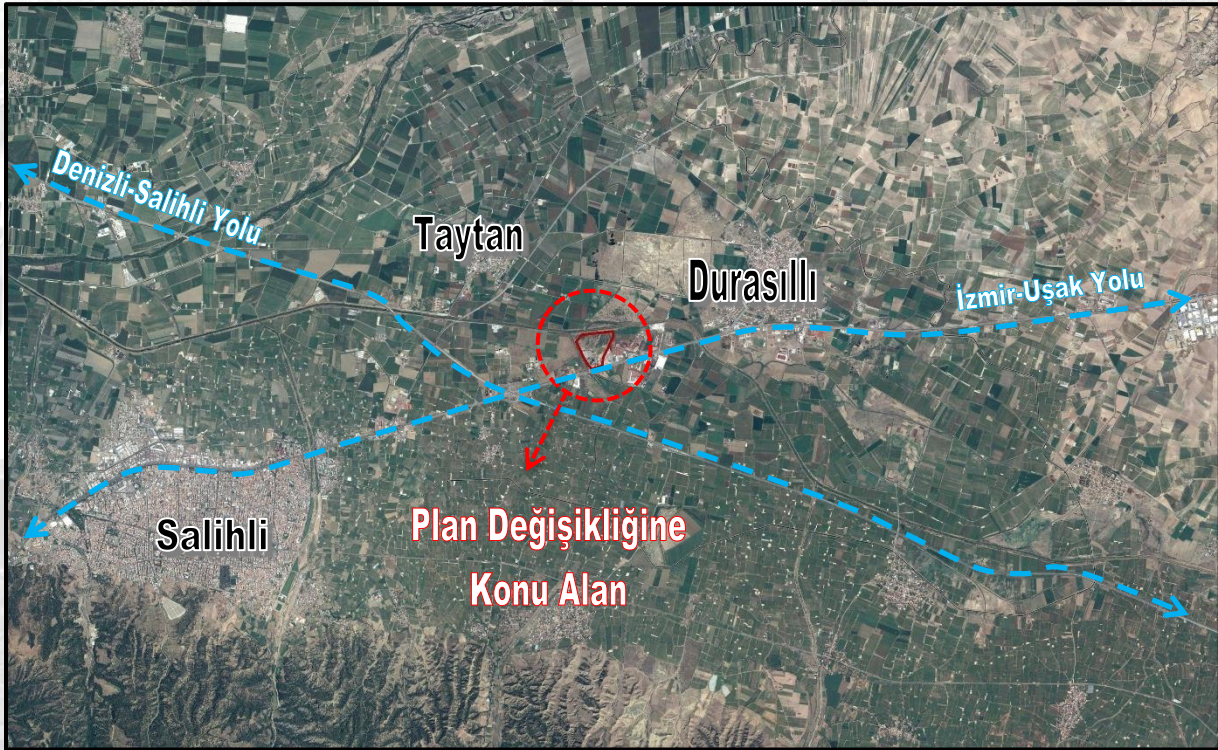
1. AMAÇ VE KAPSAM

Tapuya Manisa İli, Salihli İlçesi, Durasıllı Mahallesi, 4834, 4938, 4939 ve 4940 parsel olarak kayıtlı taşınmazlar için hazırlanan “Uygulama İmar Planı Değişikliği”ndeki amaç; bölgenin ihtiyaç duyduğu Hal Alanı kullanımının yöreye kazandırılmasıdır.

2. PLANLAMA ALANI GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2.1. Konum, Coğrafi ve Fiziki Özellikler:

Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne konu alan; Salihli İlçesi'nin Durasıllı Mahallesi'nde, İzmir-Uşak Karayolu ile Denizli Salihli yolu kesişim noktasına yaklaşık 1.3 km. mesafededir. Çalışma alanı mülkiyeti maliye hazinesine ait 4939 parselin bir kısmı ile yine mülkiyeti maliye hazinesine ait olup, Manisa Büyükşehir Belediyesi'ne tahsisi yapılmış 4938, 4940 ve 4834 parselleri kapsamaktadır.



-- Plan Değişikliği Sahasının Bölge İçindeki Konumu --

İzmir-Uşak Karayolu'na cepheli, yaklaşık 19,1 hektarlık plan değişikliği sahası, Durasıllı yerleşimine yaklaşık 3 km. Salihli yerleşimine ise 7.5 km. mesafede olup halihazırda boş durumdadır.



-- Plan Değişikliği Sahasının Yöre İçindeki Konumu --

2.2. Tapu ve Mülkiyet Durumu:

19,1 hektar yüzölçümüne sahip plan değişikliği sahası; mülkiyeti maliye hazinesine ait olan 4939 parselin bir kısmını, mülkiyeti maliye hazinesine ait olup Manisa Büyükşehir Belediyesi'ne tahsisi gerçekleşmiş olan 4938, 4940 ve 4834 parseller ile alanın kuzey batısında kalan tescil harici alanı kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazlar imar uygulaması görmemiş olup, kadastral durumdadır. Bu parsellere ait tapu ve mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir;

| İl/ İlçe | Mahalle | Ada/ Parsel | Yüzölçümü | Nitelik | Malik | Tahsis Durum |
|----------------|-----------|-------------|----------------------|---------|-----------------|------------------------------|
| Manisa/Salihli | Durasıllı | 0/4939 | m ² | Arsa | Maliye Hazinesi | - |
| Manisa/Salihli | Durasıllı | 0/4938 | 41806 m ² | Arsa | Maliye Hazinesi | Manisa Büyükşehir Belediyesi |
| Manisa/Salihli | Durasıllı | 0/4940 | 18480 m ² | Arsa | Maliye Hazinesi | Manisa Büyükşehir Belediyesi |
| Manisa/Salihli | Durasıllı | 0/4834 | 20449 m ² | Arsa | Maliye Hazinesi | Manisa Büyükşehir Belediyesi |

-- Tapu Bilgisi --

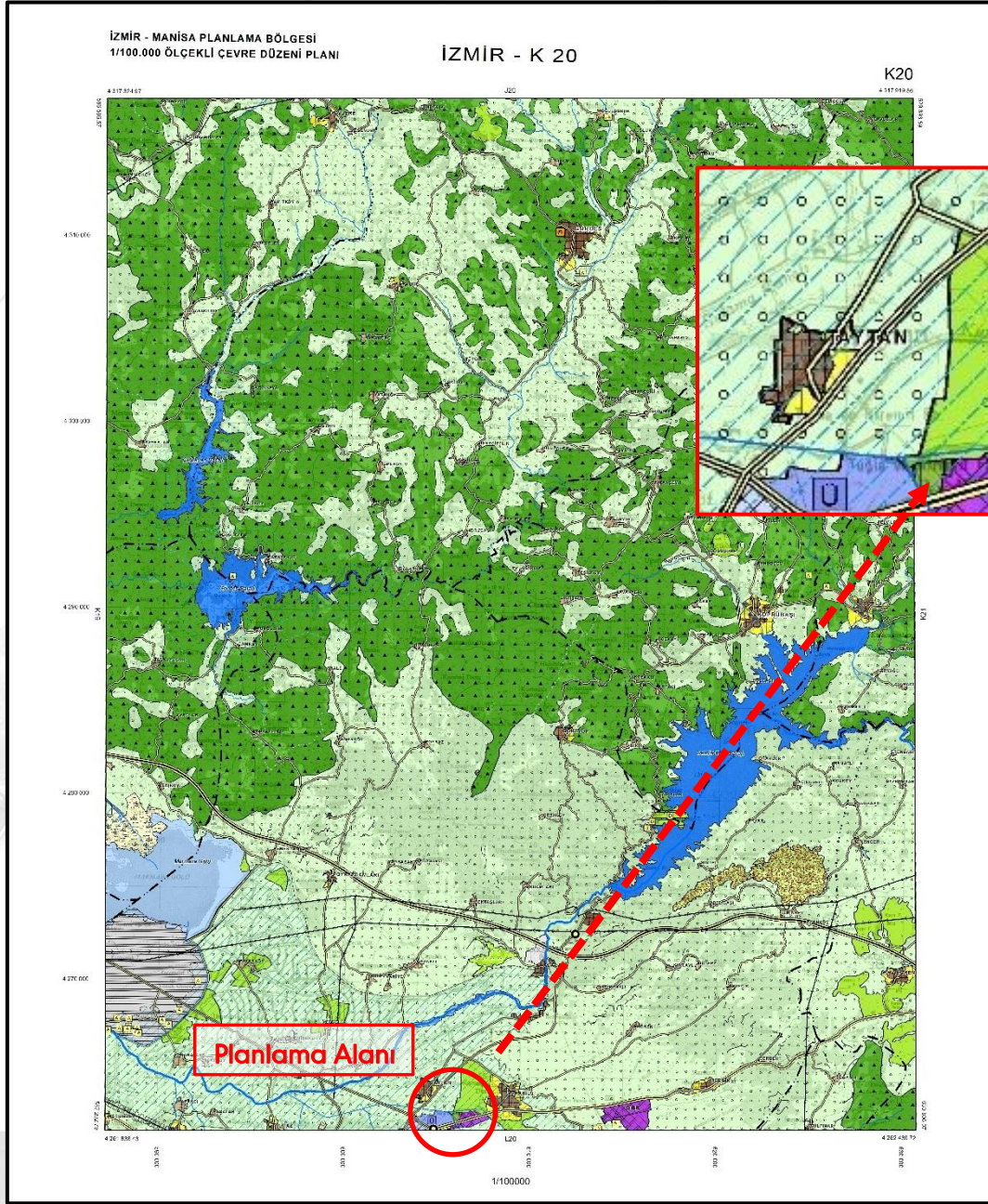


-- Mülkiyet Bilgisi --

2.3. Mevcut Plan Kararları

Meri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası, 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre; "Askeri Alan" kullanımında kalmaktadır. Bu planın Plan Uygulama Hükümleri' nin 8.14.3. maddesinde; "Bu planda gösterilen askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı tarafından askeri alan dışına çıkarılarak ilgili idaresine tahsis veya devir edilmesi halinde, çevre düzeni planı değişikliği yapılmaksızın bu alanlar alt ölçekli planlarda öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanılmak üzere ilgili idaresince kentsel yerleşme alanı olarak planlanabilir." denmektedir.



-- Plan Değişikliği Sahasının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

Meri 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

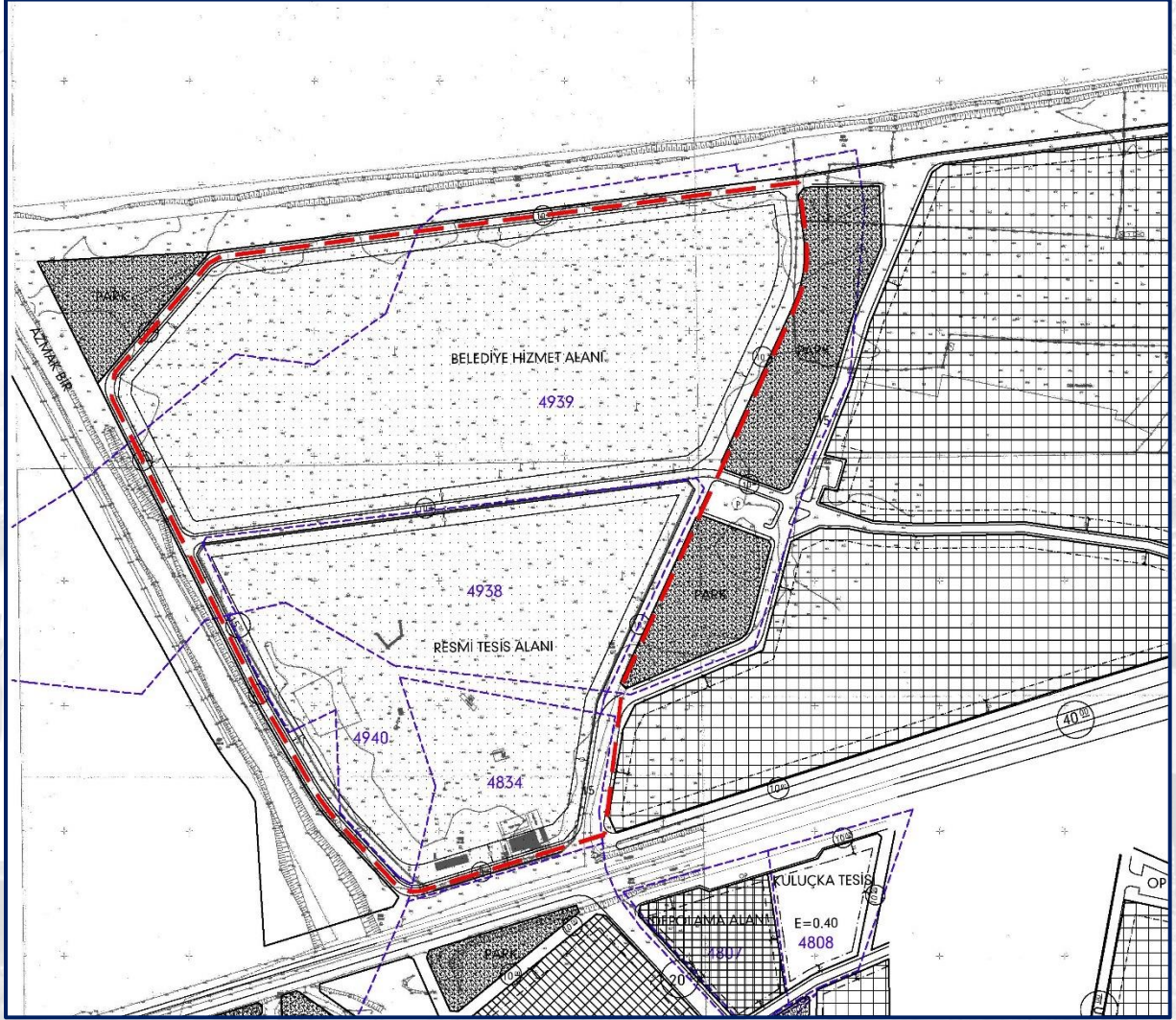
Plan değişikliğine konu sahayı içine alan yürürlükte 1/25.000 ölçekte Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

Meri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği sahasını kapsayan yürürlükte 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Meri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre plan değişikliği sahası, "Belediye Hizmet Alanı" ve "Resmi Tesis Alanı" lejantlarında kalmaktadır. İki imar adasının ortasından ve diğer cephelerinden geçen 10'ar metrelik araç yolları ile imar adalarının servis almaları sağlanmaktadır.



– Plan Değişikliği Sahasının Meri Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu –

2.4. Arazi Kullanım Durumu

Plana konu 191.344,6 m²'lik yüzölçümlü saha düz bir arazi yapısına sahip olup henüz yapılaşmamıştır. Ancak alanda mevcut plan kararlarına uymayan kısmi yapılaşmalar gözlenmektedir.

2.5. Planlama Kararlarına Eşik ve Altlık Teşkil Eden Etmeler

178 Sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin (d) bendi ile 5018 sayılı Kanun'un 47 nci maddesi uyarınca, Hazineye ait 4940 ile 4938 parsellerin tahsisi şantiye amaçlı, 4834 parselin tahsisi ise araç bakımevi amaçlı kullanılmak üzere, 12.02.2015 tarih 45110105102 sayı ile Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na yapılmıştır.

Kullanımı belediye hizmetlerine ayrılmış ve Manisa Büyükşehir Belediyesi'ne tahsis edilmiş parsellerin bölgenin hal ihtiyacı için en verimli ve kullanışlı yer olabileceği gözlenmiştir.

Bu doğrultuda; meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan "Belediye Hizmet Alanı" ve "Resmi Tesis Alanı" lejantına sahip parseller üzerinde, alanda ihtiyaç duyulan "Hal Alanı" kullanımının bölgeye kazandırılabilmesi için plan değişikliğine gidilmiştir.

3. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

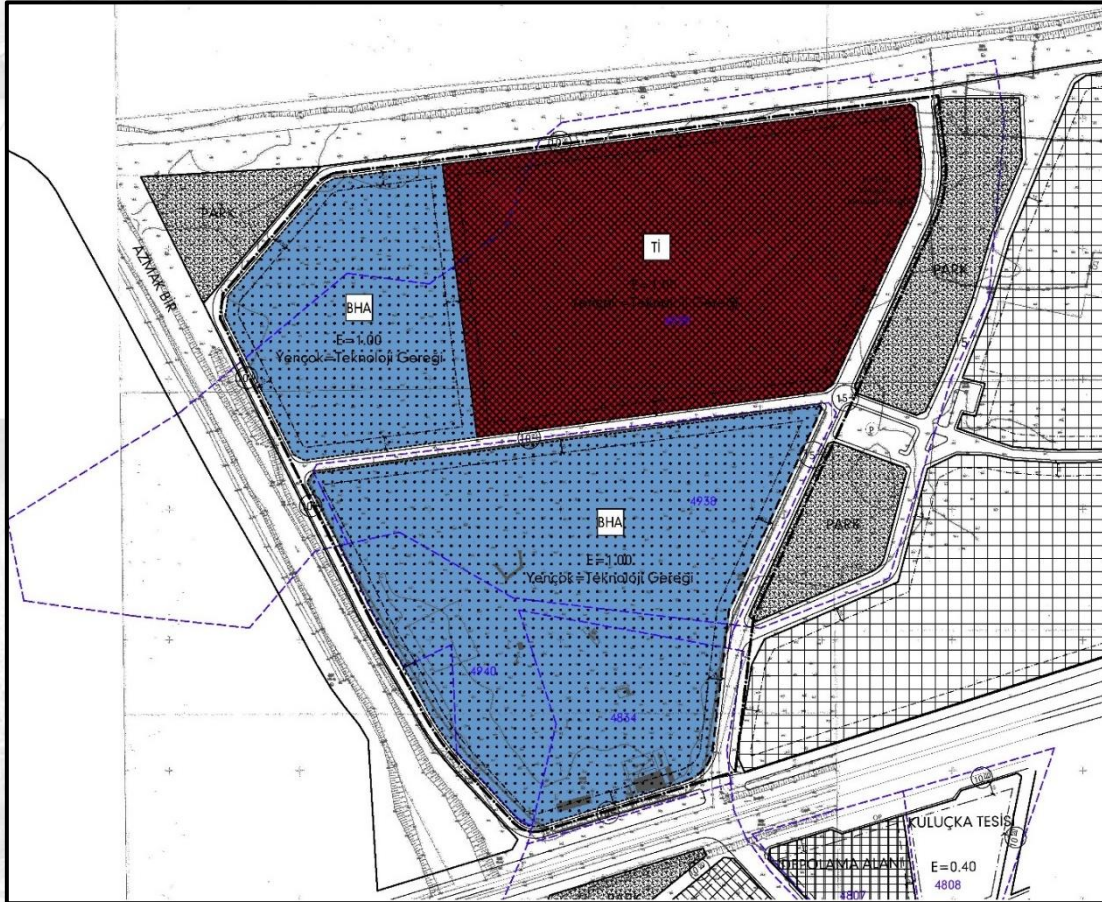
Manisa İli, Salihli İlçesi, Durasıllı Mahallesi, 4834, 4938, 4939 ve 4940 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

- 4939 parselin bir kısmı ve kuzey batısındaki tescil harici alanın içinde kalan ve meri imar planında "Belediye Hizmet Alanı" lejantına sahip imar adasının 70.153 m² si Hal Alanı Kullanımına uygun olarak "Toplu İşletmeler" Lejantına dönüştürülmüş, geri kalan kısmında Belediye Hizmet Alanı Kullanımı devam ettirilmiştir.
- Güneydeki imar adası ise "Resmi Tesis Alanı" lejantından Belediye "Hizmet Alanı" lejantına dönüştürülmüştür.
- Söz konusu değişiklikler neticesinde alanda artacak olan trafik yoğunluğu göz önünde bulundurularak yapı adalarının doğusundan geçen 10m'lik araç yolunun genişliği 15m'ye çıkarılmıştır.

- Yeni oluşan Toplu İşletmeler ve Belediye Hizmet Alanı Lejantındaki adaların yapılaşma koşulları Emsal=1.00, Yençok=Teknoloji Gereği olarak belirlenmiş, çekme mesafeleri de mevcut plan kararları korunarak her yönden 10'ar metre bırakılmıştır.

| Alan Kullanımı | Mevcut Durum (m ²) | Öneri Durum (m ²) |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Belediye Hizmet Alanı | 101.967 m ² | 108.735 m ² |
| Resmi Tesis Alanı | 76.921 m ² | - |
| Toplu İşyerleri | - | 70.153 m ² |
| Taşıt Yolu | 10.660 m ² | 12.295 m ² |

- Arazi Kullanım Tablosu -



- Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği -

4. PLAN NOTLARI

4.1. Toplu İşyerleri'nde;

- İş yerleri, idare binası, giriş-çıkış kontrol kulübesi, ağırlık kontrol ünitesi, çöp toplama yeri, tuvalet, otopark ve boş ambalaj depolama yeri vb. kullanımlar yer alabilir.
- Otopark ihtiyacı kendi içinde çözülecektir.
- E=1.00 ve Yençok=Teknoloji Gereği'dir.

4.2. Belediye Hizmet Alanı'nda;

- Belediye hizmetlerine ek olarak, beton boru üretim tesisi ve depolama alanı, kilit parke üretim tesisi vb. yer alabilir.
- E=1.00 ve Yençok=Teknoloji Gereği'dir.

4.3. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün 19.08.2016 tarih, 561456 sayılı yazısında belirtildiği üzere; sahada yapılacak uygulamalar sırasında, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan dere yatakları ve taşkınlar ile ilgili 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

4.4. Çevre ve Şehircilik Manisa İl Müdürlüğü tarafından işbu plana esas olmak üzere .././..... tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

4.5. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen konularda;

- Trafik Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerine uyulacaktır.

Saygılarımızla
BATI PLAN