

**MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ
ÖĞRETMEN EVİ ÖNÜ VE ÇEVRESİ
FARKLI SEVİYELİ KAVŞAK
DÜZENLEMESİNE YÖNELİK 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

SELMA KISA PLANLAMA

16

MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ ÖĞRETMENEVİ ÖNÜ VE ÇEVRESİ FARKLI SEVİYELİ KAVŞAK DÜZENLEMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ İL İÇİNDEKİ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan; Manisa İli Şehzadeler İlçesi, Peker Mahallesi ve Yarhasanlar sınırları içerisinde, Öğretmenevi önü ve çevresi, Mimar Sinan Bulvarı, 2323. Sok., 1713. Sok. ve Okul Caddesi'nin kesiştiği mevcut kavşak noktasında yer almaktadır. Mevcut durum itibarıyla kentin Sosyal, Eğitim, Resmi kurum, Yerel Yönetim Birimleri ve Ticari Alanlar bakımından çok yoğun olan bir kesiminde bulunmaktadır.



Harita 1:Planlama alanına ait uydu görüntüsü (uzak)

Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli K18, 1/25.000 ölçekli K18C3, 1/5000 ölçekli K18-C-14-C, K18-C-14-D, 1/1000 ölçekli 20M1A, 20M1B, 20M1C, 20M1D paftalarda kalmaktadır.

MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ ÖĞRETMEN EVİ ÖNÜ VE ÇEVRESİ FARKLI SEVİYELİ
KAVŞAK DÜZENLEMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 2: Planlama alanına ait uydu görüntüsü (yakın)

1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Söz konusu planlama alanı Mimar Sinan Bulvarı ile 1713 Sokak kesişme noktasındadır. Kentin içinde kalmış olan bu kavşak, hem İzmir yönünde ulaşım bağlantıları sağlamakta hem de kentin kuzeyinden geçen ve şehri by-pass eden Balıkesir-İzmir (D385) Devlet yolu ile bağlantılı olarak hizmet vermektedir.

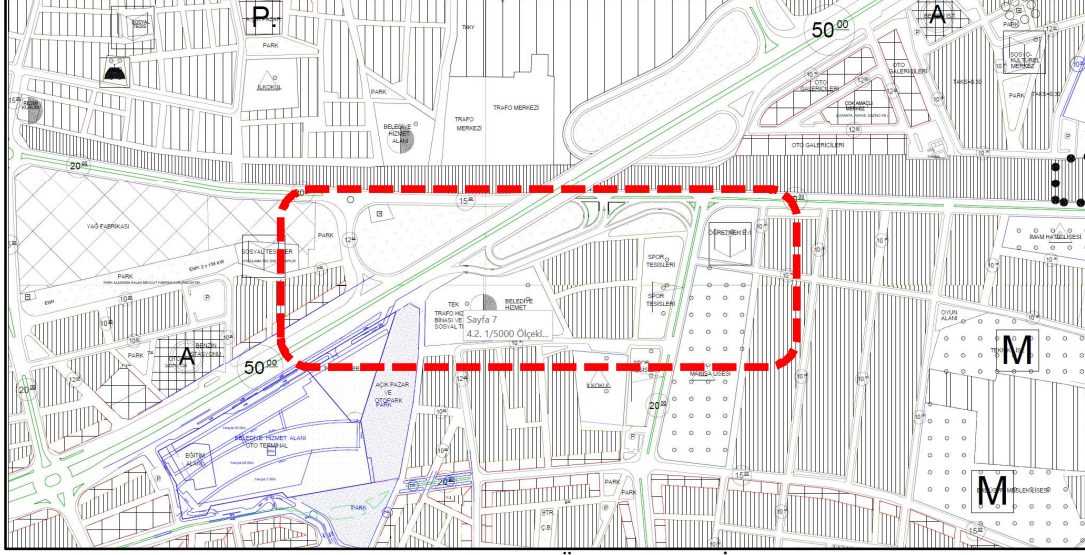


Harita 3: Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ ÖĞRETMEN EVİ ÖNÜ VE ÇEVRESİ FARKLI SEVİYELİ
KAVŞAK DÜZENLEMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2.2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

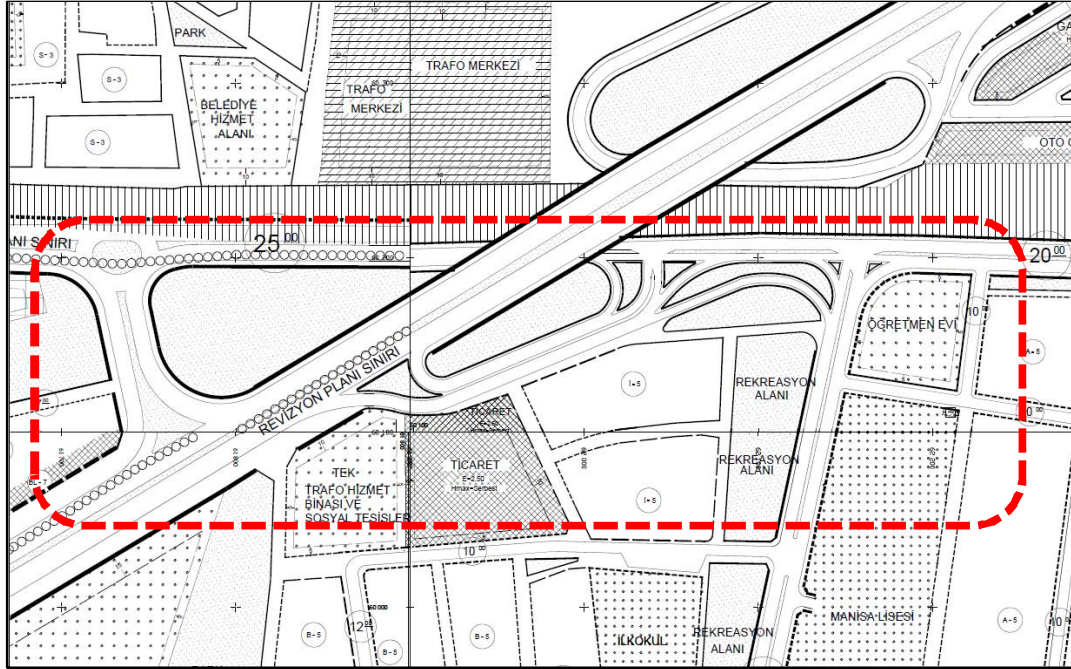
Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yol, kavşak Öğretmenevi, Belediye Hizmet Alanı, Trafo Hizmet Alanı ve Sosyal Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

2.2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kavşak yol Öğretmenevi, Belediye Hizmet Alanı, Trafo Hizmet Alanı ve Sosyal Tesis Alanı, rekreasyon alanı konut alanı ve sanayi alanı kullanımlarında yer almaktadır.



2.3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Yapılan plan çalışmasında ilgili kurumlar olan; Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. Aksa Manisa Doğalgaz Dağıtım A.Ş'nin görüşleri sorulmuştur.

Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.; *“ Bahse konu bölgede sokak aydınlatma ve Yüksek Gerilim yer altı kabloları geçmekte olduğu, bölgeye ait kabloların konumunun harita üzerinde gösterilmiş olduğu, Proje etüdü esnasında Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. ile irtibata geçilerek, projelendirilmesinin uygun olduğunun mütalaa edilmekte olduğu,*

Aksa Manisa Doğalgaz Dağıtım A.Ş.; *“...Söz konusu alan içerisinde mevcutta Manisa Dağıtım bölgesinin tamamının gaz arzını sağlayan çelik doğal gaz şebeke hattı bulunmakta olduğu alternatif başka bir güzergah olmadığından bu hattın deplase edilmesi mümkün gözükmediği, planlama yapılırken bu hatların güzergahlarının dikkate alınarak yapılması hususunun gereği,*

şeklinde görüş bildirmiştir.

3. PLANLAMANIN ALANI

Planlama alanı mevcutta 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan Manisa İli Şehzadeler İlçesi Peker Mahallesi ve Yarhasanlar Mahallesi sınırlarında, içerisinde öğretmenevi, Belediye Hizmet Alanı, Trafo Hizmet Alanı ve Sosyal Tesis Alanı, açık pazar ve otopark alanı, rekreasyon alanı konut alanı ve ticaret alanın yer aldığı, güney batısında Manisa İli Şehirlerarası otoparkın, yaklaşık 800 metre doğusunda Manisa Devlet Hastanesinin yer aldığı alandır.

Plan değişikliğinin yapılma sebebi üst ölçekli plan kararlarında yer alan Manisa Büyükşehir Belediyesi projesi ile detaylandırılan otoyol kavşak çözümünün yeniden gözden geçirilerek söz konusu alanda oluşan karışık ve yoğun trafiğin akışının sağlanmasıdır. Bu amaçla kavşak alanına ait ulaşım etütleri ve yol projesi hazırlanmıştır. Yapılan ulaşım çalışması sonucunun imar planı kararı haline getirilmesi amacıyla plan çalışması yapılmıştır.

Planlama çalışması sadece kavşak projesinin ve kamulaştırma sınırının imar planlarına işlenmesi olarak ele alınmamış, bu alanların imar planına aktarılmasının yanında

**MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ ÖĞRETMEN EVİ ÖNÜ VE ÇEVRESİ FARKLI SEVİYELİ
KAVŞAK DÜZENLEMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

değişen plan kararlarını da içine almıştır. Amaç kamusal fayda sağlanarak, şehir içi hatta şehirler arası geçişi uygun hale getirmek olup; bu kapsamda yapılan imar hattı değişiklikleri ile oluşan yeni durumda müktesep hakların korunması sağlanmıştır. Bu konuda plan notları oluşturulmuştur. İmar planı değişikliği hem nazım plan hem de uygulama imar planı olarak hazırlanmıştır.

4. PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli nazım imar planı uyarınca uygulama imar planı değişikliği çalışması yapılmıştır. Yapılan çalışmayla; kamu yatırımı olan ve Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapımı gerçekleştirilecek olan kavşak projesi ile söz konusu alanda yaşanan trafik problemi alt ölçekli planlarda çözümlenmiştir. Ulaşım analizleri göz önüne alınarak yol güzergahları ve genişlikleri yeniden düzenlenmiştir.

İller arası bağlantıyı sağlayan ana yol niteliğindeki 1713 sokak ve Mimar Sinan Bulvarı ile şehrin ana akslarından biri olan İbrahim Gökçen Bulvarının bağlantısı ve aynı zamanda hastane okul ticaret alanı belediye hizmet alanı kentin önemli sosyal donatı alanlarının yer aldığı merkezi alanın erişilebilirliği sağlanmıştır.

Şehrin ana aksı niteliğindeki yol üzerinden cephe alan parseller için yapılan düzenlemede cephe alma durumu plan hükümlerinde düzenlenmiştir. Yapılan plan çalışmasına ait plan ait düzenlenen plan hükümleri şöyledir:

5. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ ÖĞRETMEN EVİ ÖNÜ VE ÇEVRESİ FARKLI SEVİYELİ KAVŞAK DÜZENLEMESİNE YÖNELİK HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA SIRASI İLE; İZMİR-MANİSA 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ ÖĞRETMEN EVİ ÖNÜ VE ÇEVRESİ FARKLI SEVİYELİ
KAVŞAK DÜZENLEMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

3. BURADA BULUNMAYAN TANIMLAMALAR İLE İLGİLİ 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE “PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ” İLE “MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN TANIMLAR GEÇERLİDİR.

4. 2918 SAYILI “TRAFİK KANUNU” VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK HER TÜRLÜ FEN VE SAĞLIK KOŞULLARI İLE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YOL DÜZENLEMESİ GEREĞİ TERK/KAMULAŞTIRMA YAPILACAK İMAR ADALARINDA MEVCUT YAPILAŞMALAR KORUNACAK, YENİ YAPILANMADA MÜLGA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN KAZANILAN İNŞAAT HAKLARI KORUNACAKTIR.

7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE İMAR HATLARI DEĞİŞİKLİĞİ OLAN ALANLARDA MÜLGA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ AYNEN KALACAKTIR.

8. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK HER TÜRLÜ FAALİYET UYGULAMA PROJESİNE GÖRE GERÇEKLEŞECEKTİR. UYGULAMA PROJESİNDE YOL TEKNİĞİNE DAYALI OLARAK YAPACAĞI YENİ DÜZENLEMELERDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ.

9. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, KANALİZASYON), İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ARANAN TEKNİK STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

10. BU PLANLA YAPILAN YOL DÜZENLEMESİ GEREĞİ PARSELLERE GİRİŞ ÇIKIŞ UKOME KARARINA GÖRE YAPILACAKTIR.

11. BURADA YER ALMAYAN HUSUSLARDA ŞEHZADELER İMAR PLANI NOTLARI GEÇERLİDİR.

Selma Kısa
Şehir Plancısı