

**MANİSA İLİ AKHİSAR
İLÇESİ MEDAR
MAHALLESİ HAL ALANI
BELİRLENMESİNE AİT
NAZIM ve UYGULAMA
İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

15

İÇİNDEKİLER

MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ MEDAR MEVKİİ 3094-3096 PARSELLERDE HAL ALANI BELİRLENMESİNE YÖNELİK NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU	2
A PLANLAMA ALANINA AİT GENEL VERİLER	2
1.PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	2
1.MEVCUT PLAN DURUMU	3
1.1 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	3
1.2 1/2000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	4
1.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
2.ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	5
2.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILACAK ALANA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ	6
2.2.JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORU(07.09.2015)	7
3. PLAN KARARLARI	8

MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ MEDAR MEVKİİ 3094-3096 PARSELLERDE HAL ALANI BELİRLENMESİNE YÖNELİK NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

A PLANLAMA ALANINA AİT GENEL VERİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliği yapılan alan; Manisa İli Akhisar İlçesi, Medar Mahallesi sınırları içerisinde 1/25000 Ölçekli K19.B1 pafta, 1/2000 Ölçekli 49K.I pafta, 1/1000 Ölçekli 49K.I.B paftada yer alan 3094 ve 3096 parsel nolu yaklaşık 42.573,71 ha. alandır.



Planlama alanına ait uydu görüntüsü

Söz konusu alan Akhisar Bergama yolu ile Balıkesir Manisa Yolunun kesiştiği kavşağın batısında Akhisar Bergama yolu üzerinde, Akhisar kent merkezinin kuzeyinde yer almaktadır.

Planlamaya konu alan, Medar merkeze yaklaşık 850m mesafede, Akhisar ilçe merkezine yaklaşık 4.6 km mesafede, Manisa il merkezine yaklaşık 27km mesafede yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu alan, Manisa ili, Akhisar ilçesi Medar mahallesi 3094 ve 3096 parselleri kapsamaktadır.

- 3094 parsel numarası ile tapuya kayıtlı olan; taşınmazın yüz ölçümü 119.548,08m²,
- 3096 parsel numarası ile tapuya kayıtlı olan; taşınmazın yüz ölçümü 164.451m², olup;
Her iki taşınmazda,
- Tam hisse oranında
- Maliye hazinesi adına tescilli durumdadır.

3. PLANLAMANIN AMACI

Manisa İli toptancı hallerinin kapatılması sonucu yeni alanların bulunacak olması, korunan hal tesislerinin de yeni alanlarda, yönetmeliğe uygun hale getirilmesi amacıyla yeni alanlara ihtiyaç duyulmasına neden olmuştur. 5216 sayılı kanun gereğince toptancı hallerinin yer seçimi, yapımı ve yönetimi Büyükşehir Belediyelerinin görevleri arasında yer almaktadır. Bu kapsamda hal alanı için alan araştırılmış ve Akhisar Medar mahallesindeki planlamaya konu alanın uygunluğuna karar verilmiştir.

Planlama çalışmasının amacı hal alanı belirlenmesidir.

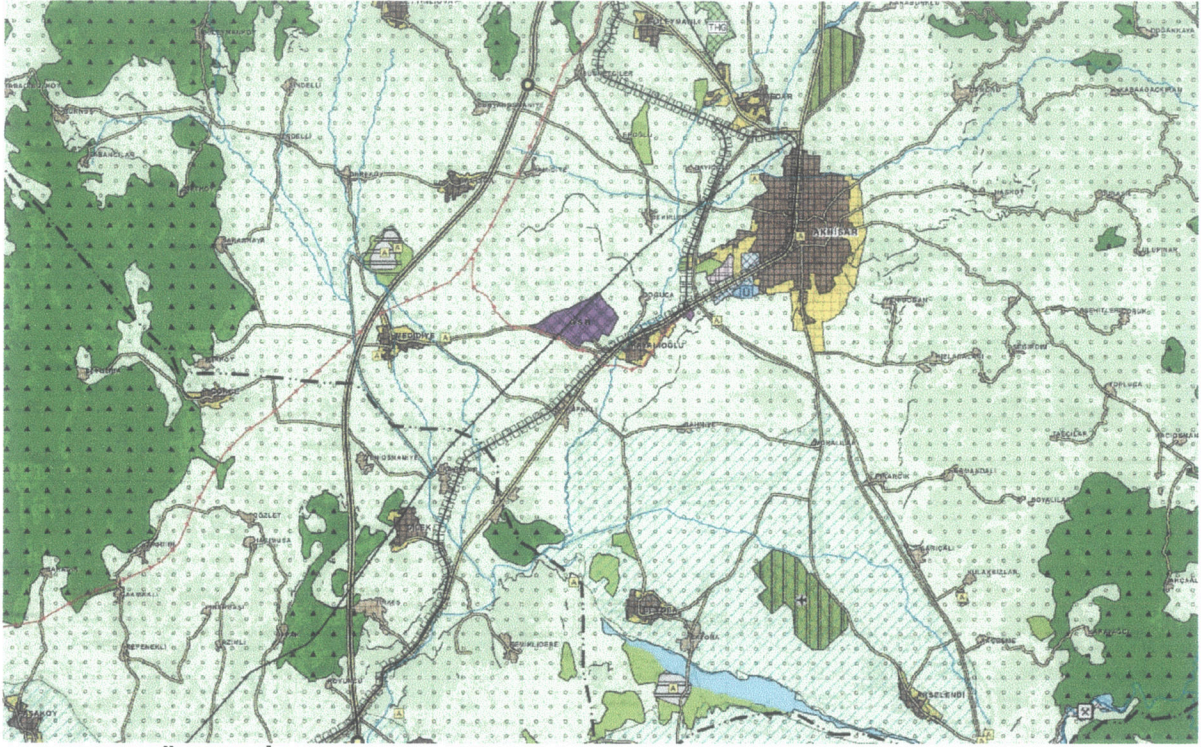
5957 sayılı Hal kanunun 3/6 Maddesi gereğince mülkiyeti hazineye ait olan Akhisar İlçesi, Medar Mah. 3093-3096 nolu parsellerin bulunduğu alanda yer seçecek kullanımın tapu devrinin de mümkün olması nedeniyle alanda gerekli imar planı çalışması yapılmıştır.

A. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

1.MEVCUT PLAN DURUMU

1.1 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

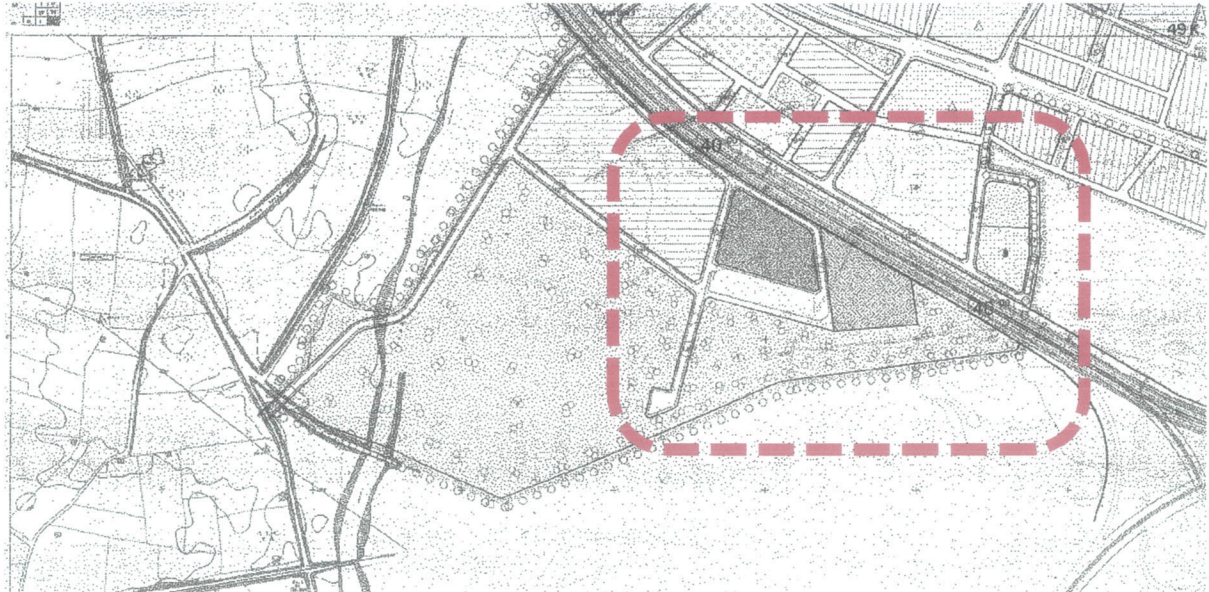
23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. Planlama alanı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanında kalmaktadır.



1/100000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı örneği

1.2 1/2000 Ölçekli Nazım İmar Planı

03.12.2012 Tarih ve 15 sayılı karar ile Medar Belediyesi tarafından onaylanan 1/2000 Ölçekli Nazım İmar Planında 3096 parsel sayılı taşınmazın planlamaya konu olan bölümü terminal, otopark ve rekreasyon alanında; 3094 parsel ise park ve BHA alanı kullanımında kalmaktadır.



1/2000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı örneği

1.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3096 numaralı parselin planlamaya konu olan bölümü 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında terminal, otopark ve rekreasyon alanında; 3094 numaralı parselin planlamaya konu olan bölümü ise 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında park ve BHA alanında kalmaktadır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı örneği

Planlama alanının yer aldığı alan plan hiyerarşi olarak tüm ölçekler olarak birbirine uyumludur.

2.ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği mülkiyeti maliye hazinesine ait alan içinde olan toplam 42.573,71 Ha.lık alanı kapsamaktadır.

Hal alanı ile ilgili yapılan inceleme ve araştırmalara göre ortaya çıkan ihtiyaçlar sonucu yaklaşık 30.000m² hal alanına ihtiyaç bulunduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda; 3096 parselde yer alan terminal alanının hal alanı belirlemesine yönelik Toplu İşyeri Alanı olarak belirlenmiştir. Yeterli alan büyüklüğünün sağlanması için, çevresindeki servis

yolları kaldırılarak alan bütünleştirilmiş, terminal alanına hizmet eden otopark alanı ile rekreasyon alanının bir kısmından bölünen alan ile yaklaşık 30.275 m²'lik bir alan oluşturulmuştur. Hal alanının kendi içindeki hizmet sistemi gereği otopark ihtiyacı alan içinde çözümlenecektir. Bu alan belirlemesinde kaldırılan rekreasyon alanı da 1/2000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 3094 parseldeki park alanının kuzeyinde ve doğusunda yer alan yolların kaldırılarak, kuzeydeki planlama sınırına kadar kaydırılması, böylece park alanının güneyinde yer alan rekreasyon alanın büyütülmesi suretiyle hal alanının kuzeyindeki alandan karşılanmıştır.

İmar planı değişikliğine esas kurum görüşleri alınmıştır.

2.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILACAK ALANA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kaynak Geliştirme ve İştiraklar Dairesi Başkanlığı Haller Şube Müdürlüğü 23.10.2015 Tarih ve 1115 sayılı yazısında,** Akhisar İlçesi, Medar mahallesi, 3094ve 3096 parsellerin belirtilen kısmında Daire Başkanlığınca hal yapımına uygun olduğu sakıncalı bir durumun olmadığı bildirilmiştir.
- **Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü 22.10.2015 Tarih ve 2665 sayılı yazısında,** Manisa İli Akhisar İlçesi, Medar Mahallesi, 3094ve 3096 parsellerin bulunduğu alanda gerekli plan değişikliği Daire Başkanlığınca uygun görüldüğü bildirilmiştir.
- **Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kırsal Hizmetler Daire Başkanlığı 22.10.2015 Tarih ve 573 sayılı yazısında,** Akhisar İlçesi, Medar Mahallesi 3094 ve 3096 parsellerin belirtilen kısımlarında yeni hal tesisi yapımına esas plan değişikliğinde Daire Başkanlığınca açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- **Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı 23.10.2015 Tarih ve 5688 sayılı yazısında,** Manisa İli, Akhisar İlçesinde mevcut toptancı halinin yetersiz oluşu ve uygun normlara getirilmesi için Akhisar İlçesi Medar Mahallesi Maliye Hazinesine ait 3094-3096 nolu parsellerinde “Hal Tesisi düzenlemesi ve gerekli plan düzenlemeleri yapılması İmar Planı çalışması yapılmak istendiğinin anlaşıldığı, bahse konu yerde yapılmak istenilen Hal Tesisi Alanı ve gerektirdiği düzenlemeler için imar planı

yapılması diğer kurumlardan olumlu görüş alınarak işlemlerin devam ettirilmesinde bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- **Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı 26.10.2015 Tarih ve 309 sayılı yazısında,**
Bahse konu bölge ile ilgili, Daire Başkanlığına yürütülen herhangi bir çalışmanın bulunmadığı bildirilmiştir.
- **Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüt Proje Keşif ve Kontrol Şube Müdürlüğü 26.10.2015 Tarih ve 309 sayılı yazısında,**
Söz konusu belirtilen parsellerden; 3096 nolu parselde Medar Mahallesi çöp alanı bulunmakta olduğu, alan ile ilgili mevzi koordinatların ekte gönderildiği, 3094 ve 3096 nolu parsellerin arasından geçen yol ise Akhisar-Bergama olup sorumluluğu Karayolları Bölge müdürlüğünde olduğu, bunun dışında Fen İşleri Dairesi Başkanlığının bu alanda herhangi bir çalışmanın bulunmadığı bildirilmiştir.
- **Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Atık Yönetimi Şube Müdürlüğü 18.11.2015 Tarih ve 1051 sayılı yazısında,**

Yapılan inceleme neticesinde, 3094 parselde ait herhangi bir sakınca bulunmadığını, 3096 parselin 8336 m²'lik kısmının kapanan belde belediyelerinin vahşi depolama sahası olarak kullanıldığı tespit edildiği bildirilmiştir.

2.2.JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORU(07.09.2015)

10. İnceleme alanının deprem durumu, su durumu, afet durumu, eğim haritaları ve jeolojik ve jeoteknik özellikleri değerlendirilerek yapılaşma yönünden saha; Yerleşime Uygunluk değerlendirilmesinde tek kategori tanımlanmıştır. Zemin özellikleri ve Eğim Açısından değerlendirildiğinde ve sahanın konumu göz önünde bulundurulduğunda, inceleme alanı sıvılaşmadan önlemlili alan (Ö.A.1.1.) ve haritada tanımlanırken önlemlili alan (Ö.A.5.1) olarak tanımlanmaktadır.

İnceleme alanında, arazi çalışmaları, mühendislik jeolojisi değerleri ve eğim haritalarından faydalanılarak 1/1000 ölçekli hali hazır harita üzerinde işlenmiş ve yerleşime uygunluk haritaları üretilmiştir. İnceleme alanında yüzey suları için drenaj kanalları yapılmalıdır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğine ilişkin mevcut ve öneri mekânsal kullanım değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

MEVCUT VE ÖNERİ PLAN ALAN KULLANIMI DAĞILIMI		
KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT PLAN (M2)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M2)
PARK ALANI	3432,45	3432,45
REKREASYON ALANI	8865,85	8865,85
TOPLU İŞ ALANI (HAL YERİ)	-	30275,41
TERMİNAL OTOPARK	11318,855	-

Plan kararı olarak belirlenen Toplu işyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlar olarak tanımlanmaktadır.

Yapılan çalışma 5216 sayılı yasanın 7. Maddesi b ve t bentleri uyarınca hazırlanmış olup; Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğinin 22. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak aynı anda yapılmıştır.

3.1 YAPILANMA KOŞULLARI VE PLAN NOTLARI

Toplu işyeri (Hal alanı) olarak belirlenene alanda, Kaks= 1.00 olarak belirlenmiştir. Yükseklik konusunda, alandaki kullanımların özelliğine göre değişkenlik gösterebileceğinden avan projesine göre belirlenmesi uygun görülmüştür.

Öneri imar adasının kuzey kısmı Ankara devlet yoluna cepheli olduğundan 2918 sayılı trafik kanunu ve yönetmeliği uyarınca 25m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. İmar adasının doğu cephesinde 10m diğer cephelerinde ise 5m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

**MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ MEDAR MAHALLESİ HAL ALANI BELİRLENMESİNE AİT
NAZIM ve UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Hal alanı belirlemesine yapılan imar planı değişikliğinde aşağıdaki plan notları düzenlenmiştir.

PLAN NOTLARI

- Hal alanının kendi içindeki hizmet sistemi gereği otopark ihtiyacı alan içinde çözümlenecektir.
- 2918 sayılı Trafik Kanunu ve yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 07.09.2015 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporu hükümlerine uyulacaktır.
- Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tesis yüksekliği, tesisin özellikleri gereği avan projede belirlenecektir.
- Hal yeri içinde yer alacak kullanımlar arasında iş yerleri, idare binası, giriş-çıkış kontrol kulübesi, ağırlık kontrol ünitesi, çöp toplama yeri, tuvalet, otopark ve boş ambalaj depolama yeri vb. olabilir.
- Yapı yaklaşma mesafesi içinde kalmak şartı ile taban alanı kullanımı avan projede belirlenebilir.

SELMA KISA
Şehir Plancısı

SELMA KISA ŞEHİR PLANLAMACILIĞI MÜHENDİSLİK
Mim.İns.Taah.Tur.Ban ve Tic.Ltd.Şti.
İA Grubu Planlama
Ergene Mah.546 Sokak:4/103 Bornova-İZMİR
Tel&Fax:0232.581 88 70 Gsm:0507.940 98 51
selmakisaplanlama@gmail.com