

nedence de mevcut tesisini büyütürken kompakt bir mekansal tasarım ve buna bağlı bir proses planlamıştır.

Yukarıdaki bu işletme prensiplerini teknik platformda incelersek; bahsi geçen taşınmazların tevhit edilmesi gerekmektedir. Ancak bu işlemi yaparken mevzuatta bazı şartlar aranmaktadır. Bunlar, tevhit edilecek parsellerin aynı lejant özelliğine olması, aynı yoğunluk değerinde olması, parseller arasındaki ada ayırım hattının kaldırılması gibi. Bahsi geçen taşınmazlardan; 5443 parsel Tarımsal Sanayi Alanı olup 0.50 emsale sahiptir. 2205 ve 5718 nolu parseller ise Tarımsal Tesis Alanı olup 0.40 emsale sahiptir. 5443 parsel çok önceleri planladığı için; o dönemdeki lejant ve yoğunluk değerleri plana aktarılmıştır. 2205 ve 5718 nolu taşınmazlar ise kurum görüşleri doğrultusunda planlanmıştır.

5443 nolu parsel 0.50 emsali doldurduğu için 2205 ve 5718 nolu parsellerin yapı yoğunluğunun 0.50 ye çıkartılması gerekmektedir. Bu yoğunluk değeri hem tevhit işleminin koşulunu sağlamak için, hem de tesisin prosesinin daha rahat planlanması içindir. Bu yoğunluk artışı rant artışı değildir. Bilakis , Akhisar'a ve Türkiye' ye artı değer katan bir firmanın bölgesine rant sağlamasıdır.

Buna göre önerilen imar planında; tüm parseller için lejant Tarısal Tesis Alanı şeklinde olup yapı yoğunluğu E:0.50 şeklindedir. Oluşan yapı adasında yapı yaklaşma mesafeleri yoldan olan cephede 25.00 metre, diğer cephelerde 5.00 metre şeklindedir. Yapı yüksekliği 5443 parsel için mevcut plandan gelen 9.80m. , 2205 ve 5718 parsel için 7.50m. dir. Plan üzerinde , gerekli tüm lejant ve ifadeler gösterilmiş, plan notlarında gerekli tüm hükümler belirtilmiştir.

İmar Planında yer almayan hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir. İmar Planının Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmesi hususunu arz ederim.

Mustafa SAYAR
Şehir Plancısı
YAŞAM PLANLAMA
Planlama, Harita, Mimarlık, Mühendislik
İnşaat Yat. Tic. Ltd. Şti.
1764 Sokak No:48/1 Karşıyaka - İZMİR
Tel & Fax : 0 232 369 60 61
Karşıyaka V.D. 939 079 8133

Oya KÜÇÜK NALBANT
Şehir Plancısı



TARIMSAL TESİS ALANI
(ZEYTİN İŞLEME - PAKETLEME TESİSİ VE
SOSYAL TESİS İLE ÜRÜN TEŞHİR ALANI)
MEVZİİ İMAR PLANI TADİLATI
AÇIKLAMA RAPORU

Hikmet Gıda tarafından, Manisa İli, Akhisar İlçesi, Süleymanlı Mahallesi, 34-35 pafta, 2205, 5443,5718 nolu parsellerde Tarımsal Tesis Alanı lejantına uygun olarak “Zeytin İşleme - Paketleme Tesisi ve Sosyal Tesis ile Ürün Teşhir Alanı ” amaçlı İmar planı değişikliği talebi bulunmaktadır. Ve bu amaca yönelik de Mevzii İmar Planı Değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

Taşınmazlardan; 5718 nolu parsel Mart 2014 de Mevzii İmar Planı çalışması yapılarak, “Zeytin İşleme ve Paketleme Tesisi Alanı” olarak planlanmıştır. 2205 nolu parsel ise yine Mart 2014 de Mevzii İmar Planı çalışması yapılarak “Zeytin İşleme ve Paketleme Tesisi Alanı ile Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Bu planlamanın amacı; halihazır durumda 5443 parsel numaralı taşınmaz üzerinde kurulu bulunan “Tarımsal Sanayi Alanı” lejantına sahip Tesis ile entegre olabilmektir. Bahsi geçen 2205 ve 5718 nolu parsellerle ilgili çalışma tamamlandı. Süreç içerisinde bu üç parselin tevhit edilerek kullanılması gündeme geldi. Tesislerin rantabl ve enerji tasarruflu faaliyet gösterebilmesi için proseslerinin bütünsel olması gerekmektedir. Bu nedenle bu üç parselin tek bir parsel , üretim yapısının da bütün bir yapı olması gerekmektedir. Türkiye’ nin bugün en büyük sıkıntısı enerjidir. Enerji maliyetleri ; üretilen ürünlerin rekabetini kısıtlı hale getirmektedir. Bugün Zeytin dünyada değeri giderek artan bir üründür. Ve bu ürünle Türkiye’nin Dünya pazarlarında rekabet edebilmesi ürünün ekonomik olmasıyla mümkün olacaktır. Tarımsal ürünün ekonomik olması için; öncelikle toprakta üretildiği bölgede işlenmeli, ucuz yada az enerji kullanarak üretime girmeli ve lojistik olarak dağıtımının maliyetinin minimize edilmesi gerekmektedir. Ancak bu şekilde adil rekabet platformuna çıkılabilir. Yatırımcılar tarafından bunları sağlamak çok da kolay değildir. Hikmet Gıda ; dünya piyasalarında daha iyi rekabet edebilmek adına mevcut ve projekte ettiği tesislerini çok iyi tasarlamak zorundadır. Bu