

GÖLMARMARA (MANİSA)

GÖLMARMARA MAHALLESİ, 6920 VE 6921 PARSELLERE AİT

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdproje

PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS:0 236 713 09 36
M. PAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALIHLI/MANİSA
[www. etudproje.com.tr](http://www.etudproje.com.tr)

KASIM, 2016

MANİSA



Plan Müellifi

etüdproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

Planlama Ekibi

Mustafa HOŞAFÇI
Şehir Plancısı, İTÜ
(C Karne Grubu)

Hüseyin HANER
Şehir Plancısı, İTÜ
(A Karne Grubu)



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ ve KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ.....	4
2.1. Konum.....	5
2.2.Mevcut Plan Kararları.....	6
2.3. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Mevcut Arazi Kullanım Durumu	9
3. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME	9
4. PLAN KARARLARI.....	10
5. PLAN NOTLARI.....	11

1. AMAÇ ve KAPSAM

Plan değişikliğine konu alan; Manisa ili, Gölarmara ilçesi, Gölarmara mahallesi, 6920 ve 6921 parsel numaraları ile kayıtlı toplam 3.060,10 m2 yüzölçümlü taşınmazlardır. Bunlardan 6920 parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve 345,93 m2, 6921 parsel ise Gölarmara Belediyesi adına kayıtlı ve 2.714,17 m2 yüzölçümüne sahiptir.

Planlama alanı ilçenin kuzeyinde Akhisar-Salihli karayolunun 500 m. batısında yer alır. Şehir merkezine 700 m. Belediye Binası'na 1.200 m. mesafededir. Yakın çevresinde genel olarak 2 ve 4 katlı Ayrık yapı nizamında konut alanları yoğunluktadır. Kuzey bitişğinde Eğitim Tesis Alanı, batı bitişğinde ise Sağlık Tesis Alanı bulunmaktadır.

Mevcut nazım imar planında; 6920 ve 6921 parsel numaralı taşınmazlar Resmi Kurum Alanı olarak planlıdır. Planlama alanı içindeki arazilerde henüz herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

6921 parsel numaralı taşınmazın maliki olan Gölarmara Belediyesi tarafından, 6920 ve 6921 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu bahse konu arazi üzerinde konut imalatı yapmak, bu sayede Eğitim ve Sağlık Tesisleri'nin de bulunduğu bu alanda oluşacak yeni konut ihtiyacını karşılamak üzere, bu alanda plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle, 1/1000 ölçekli K19C.04D nazım imar planı paftasında, yatay (y) ekseninde 579.341 ile 579.426 ve düşey (x) ekseninde 4.287.546 ile 4.287633 koordinatları arasında kalan imar planının yukarıda sözü edilen kısımlarında, talebe uygun olarak değişiklik yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.367.905 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir. Manisa Merkez İlçe Nüfusu 400.000'e yaklaşır ve bu özellikleriyle Manisa, 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı yasa ile Büyükşehir Belediyesi olmuştur ve 17 ilçeye sahiptir. Manisa, sanayisi gelişmiş bir ildir. Ege Bölgesi'nde İzmir ve Denizli ile birlikte bölgenin en gelişmiş 3 kentinden biridir. Şifalı Mesir Macunu ve Sultaniye Üzümlü ile tanınır.



Manisa İlinin Türkiye ve Bölgedeki Yeri



Manisa İlçeler Haritası

Gölarmara Manisa ilinin en küçük ilçelerinden biridir. İsmi 12 kilometre yakınında bulunan ve lezzet bakımından eşsiz Sazan balığıyla Türkiye'de ün yapan Marmara Gölü'nden alan Gölarmara Ege Bölgesi'nin kuzeybatısında yer alır.

İlçenin batısında Saruhanlı ve Manisa, kuzeyinde Akhisar ve Gördes, güneydoğusunda Salihli, güneybatısında Ahmetli ve Turgutlu ile sınırlanmıştır. Yüzölçümü 226 km²'dir. Marmara Dağı'nın eteğinde kurulsay da zamanla düzlük alanlara da yerleşim yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu alan Manisa ili, Gölarmara ilçesi, Gölarmara mahallesi, 6920 ve 6921 parsel numaraları ile kayıtlı taşınmazlardan oluşmaktadır.

2. 1. Konum

Planlama alanı, Gölarmara şehir merkezinin kuzeyinde yer alır. Akhisar-Salihli karayolunun 500 m. batısında, şehir merkezine 700 m. Belediye Binası'na 1.200 m. mesafededir. Yakın çevresinde genel olarak 2 ve 4 katlı Ayırık yapı nizamında konut alanları yoğunluktadır. Kuzey bitişğinde Eğitim Tesis Alanı, batı bitişğinde ise Sağlık Tesis Alanı bulunmaktadır.



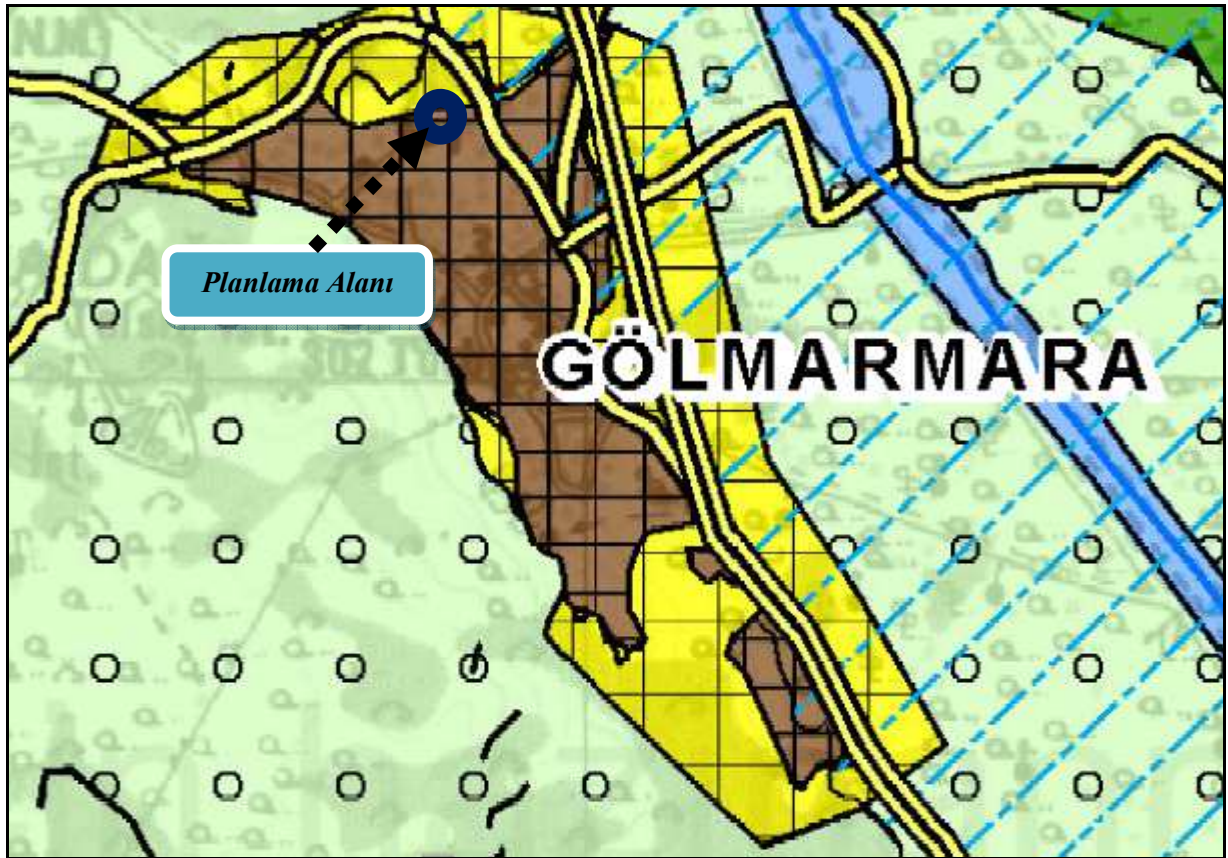
2.2. Mevcut Plan Kararları

Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

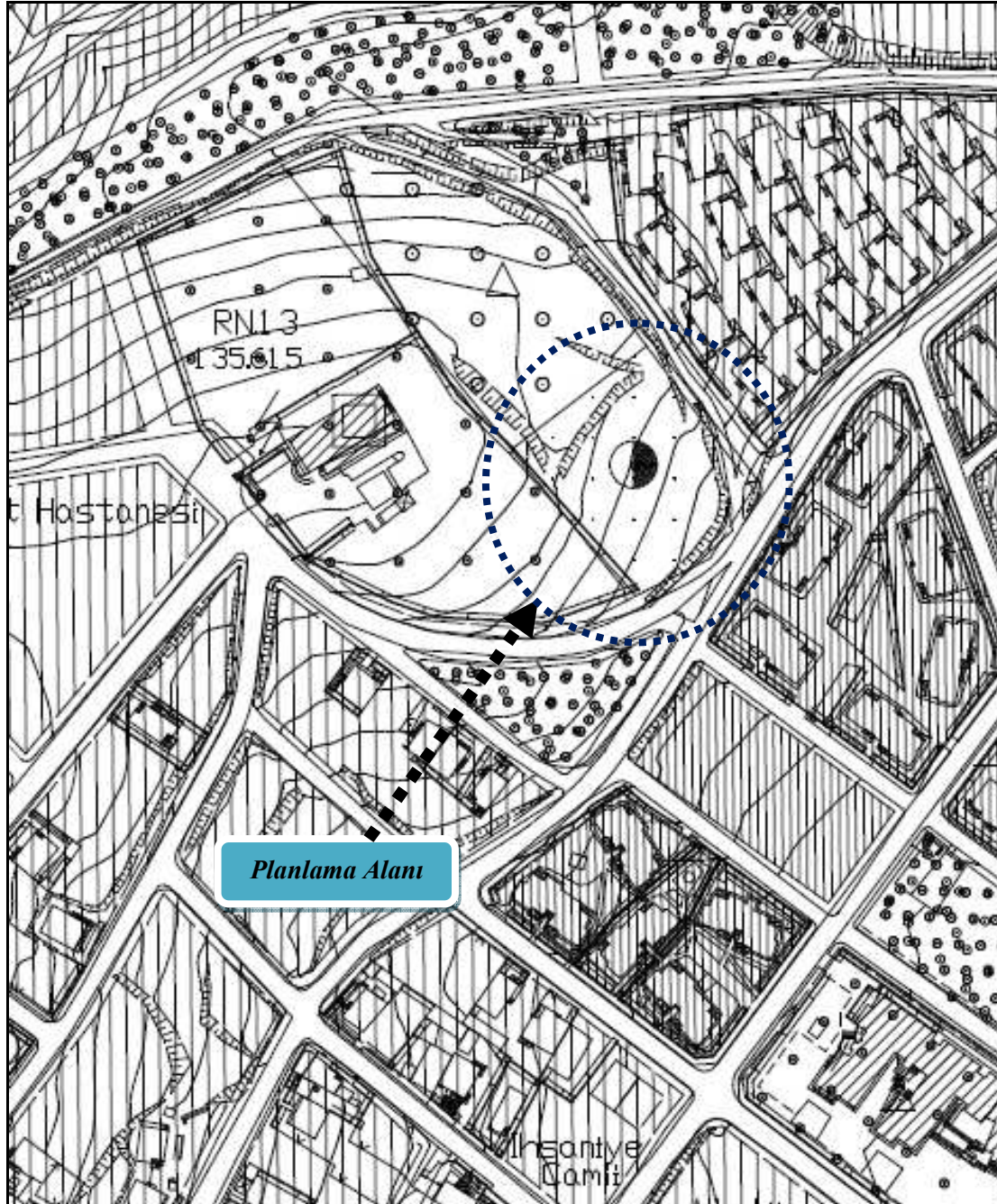
Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Gölarmara ilçesi sınırları içerisinde 'Kentsel Yerleşik Alan' içerisinde kalmaktadır.



Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

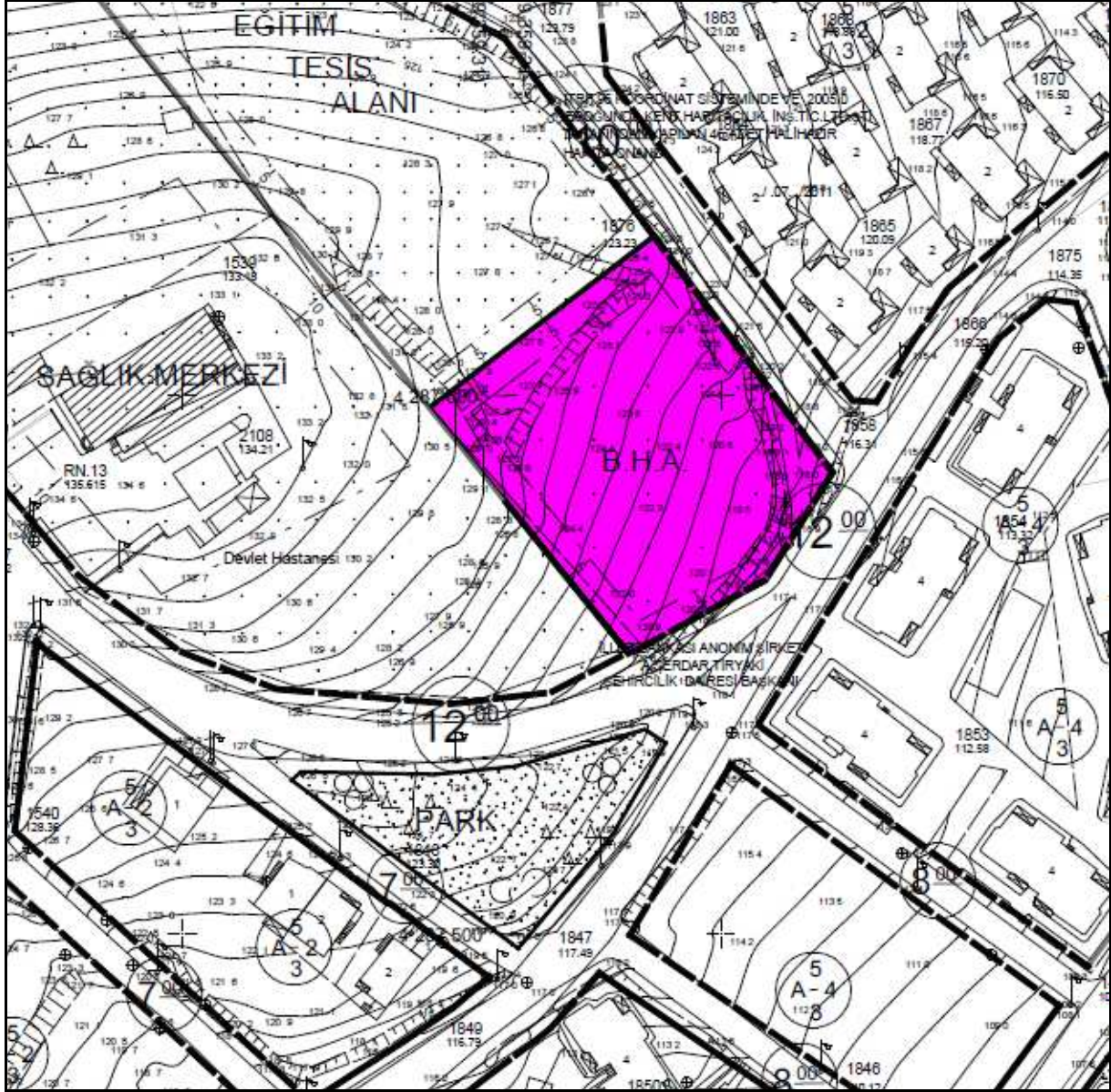
Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu 6920 ve 6921 parseller Resmi Kurum Alanı olarak planlıdır.



Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu 6920 ve 6921 parsel Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır.



Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2.3. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Mevcut Arazi Kullanım Durumu

6920 ve 6921 parsel numaraları ile kayıtlı ve Resmi Kurum Alanı imarlı taşınmazları kapsayan planlama alanı, ilçe merkezinin kuzeyinde yer alır. İlçe merkezine yaklaşık 700 m. Gölarmara Belediyesi'ne ise 1,2 km. mesafededir. Planlama alanına ulaşım Salihli-Akhisar karayolu üzerinden Gölarmara ilçe merkezine girilmek suretiyle sağlanır.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Kuzey bitişğinde Eğitim Tesis Alanı ve batı bitişğinde Sağlık Tesis Alanı bulunmaktadır.

3. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Plan değişikliğine yapılması istenen alan, Manisa ili, Gölarmara ilçesi, Gölarmara mahallesi, 6920 ve 6921 parsel numaraları taşınmazlardır. Bunlardan 6920 parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve 345,93 m2, 6921 parsel ise Gölarmara Belediyesi adına kayıtlı ve 2.714,17 m2 yüzölçümüne sahiptir. Planlamaya konu olan parsellerin toplam alanı 3.060.10 m2'dir.

Planlama alanı ilçenin kuzeyindedir. Yaklaşık 500 m. doğusundan Akhisar-Salihli karayolu geçmektedir. Şehir merkezine 700 m. Belediye Binası'na 1.200 m. mesafededir. Bahse konu parsellerin yakın çevresinde konut alanları yoğunluktadır. Kuzey bitişğinde Eğitim Tesis Alanı, batı bitişğinde ise Sağlık Tesis Alanı bulunmaktadır.

Mevcut nazım imar planında; 6920 ve 6921 parsel numaralı taşınmazlar Resmi Kurum Alanı olarak planlıdır. Planlama alanı içindeki arazilerde henüz herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

6921 parsel numaralı taşınmazın maliki olan Gölarmara Belediyesi tarafından, 6920 ve 6921 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu bahse konu arazi üzerinde konut imalatı yapmak, bu sayede Eğitim ve Sağlık Tesisleri'nin de bulunduğu bu alanda oluşacak yeni konut ihtiyacını karşılamak üzere, bu alanda plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

4. PLAN KARARLARI

Gölarmara Belediyesi tarafından Manisa ili, Gölarmara ilçesi, Gölarmara mahallesi, 6920 ve 6921 parsel numaraları ile kayıtlı taşınmazların bulunduğı alanda imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

6920 parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve 345,93 m2, 6921 parsel ise Gölarmara Belediyesi adına kayıtlı ve 2.714,17 m2 yüzölçümüne sahiptir. Planlamaya konu olan parsellerin toplam alanı 3.060.10 m2'dir.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile, mevcut imar planının 6920 ve 6921 parsellerin bulunduğı kısımdaki Resmi Kurum Alanı kullanımı kaldırılarak yerine Konut kullanımı getirilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. maddesinin 5. bendi gereği; artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılmak zorundadır. Buna göre, konut alanında yaşayacağı öngörülen nüfusun ihtiyacı olan yeşil alan da yine aynı alan içerisinde ayrılmıştır.

3.060,10 m2'lik planlama alanında, ayrılan 1.060,10 m2 yeşil alan hariç 2.000 m2 konut parseli planlanmıştır. Konut alanında en fazla inşaat emsali 2,40 olarak belirlendiğinden, 2.000 m2'lik konut parselinde toplam inşaat alan 4.800 m2 olarak hesaplanır. Ortalama konut büyüklüğü 150 m2 kabulü ile bu alanda en fazla 32 konut oluşacağı hesap edilir. Bu alanda toplam nüfus; 3,23 kişi/konut kabulü ile 32 konutta 103 kişi olarak hesap edilmiştir. Sözü edilen alanda konut kullanımının getireceğı ilave nüfus aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parsel Alanı (m2)	2.000
Max. İnşaat Emsali	2,40
Toplam İnşaat Alanı (m2)	4.800
Ortalama Konut Büyüklüğü (m2)	150
Konut Sayısı (adet)	32
Nüfus (3,23 kişi/konut)	103

(TÜİK 2013 Manisa Göstergeleri'ne göre Gölarmara ilçesinde ortalama hane halkı büyüklüğü 3,23 olarak belirtilmiştir.)

103 kişi için gerekli sosyal ve altyapı alanı ihtiyacı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Altyapı Alanları	m2/ki	m2
Eğitim Tesis Alanı (İlk ve Orta Kademe)	1,50	155
Sosyal Açık ve Yeşil Alan	10,00	1.030
Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	155
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	0,50	52
İbadet Yeri	0,50	52
Teknik Altyapı	0,50	52

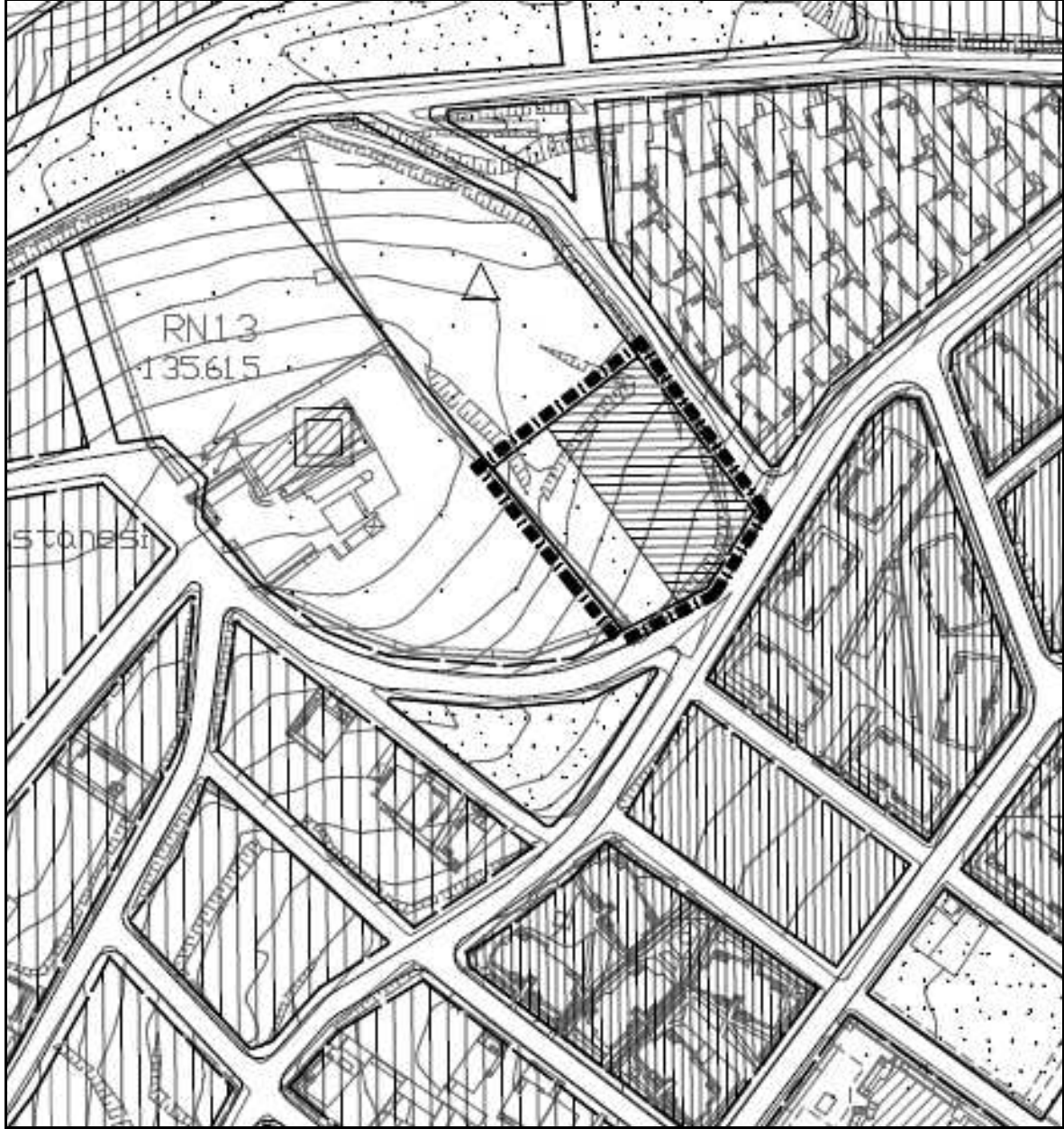
Yukarıdaki tabloda, 103 kişi için gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlara göre hesaplanan değerler verilmiştir. Sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin asgari alan büyüklükleri göz önüne alındığında, sadece sosyal açık ve yeşil alana ilişkin standart gerekli görülmüş ve planlama alanı içinde 1.060,10 m2 Park alanı ayrılmıştır. Hesaplanan diğer altyapı alanları ise yeterli büyüklüklere ulaşmadığı için planlama alanı içinde ayrılması gerekli görülmemiştir.

Mevcut ve öneri imar planına göre alan kullanımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
BELEDİYE HİZMET ALANI	3.060,10	0,00
PARK	0,00	1.060,10
KONUT	0,00	2.000,00
TOPLAM	3.060,10	3.060,10

5. PLAN NOTLARI

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- Uygulama aşamasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine uyulur.
- Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Gölarmara (Manisa) İmar Planı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.



Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı