

ALAŞEHİR (MANİSA)

YENİMAHALLE, 703 ADA, 1 PARSEL'E AİT

NAZIM VE UYGULAMA 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 SALİHLİ/MANİSA
[www. etudproje.com.tr](http://www.etudproje.com.tr)

ARALIK, 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
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ
 - 2.1. Konum
 - 2.2. Mevcut Plan Kararları
 - 2.3. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Mevcut Arazi Kullanım Durumu
3. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME
4. PLAN KARARLARI
5. PLAN NOTLARI

1. AMAÇ ve KAPSAM

Plan değişikliğine konu alan; Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Yenimahalle, 703 ada 1 parsel numarası ile Alaşehir Belediyesi adına kayıtlı ve 929,00 m2 yüzölçümlü taşınmazdır.

Planlama alanı, 05.07.2012 tarihinde Alaşehir Belediyesi tarafından onaylı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı olup, bu alana ait yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmemiştir.

Parsel maliki olan Alaşehir Belediyesi tarafından; mevcut imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiş olan bu alanda plan değişikliği yapılarak, parsel içerisine "gasilhane" yapılmasına olanak tanıyacak bir kullanım getirilmesi talep edilmektedir.

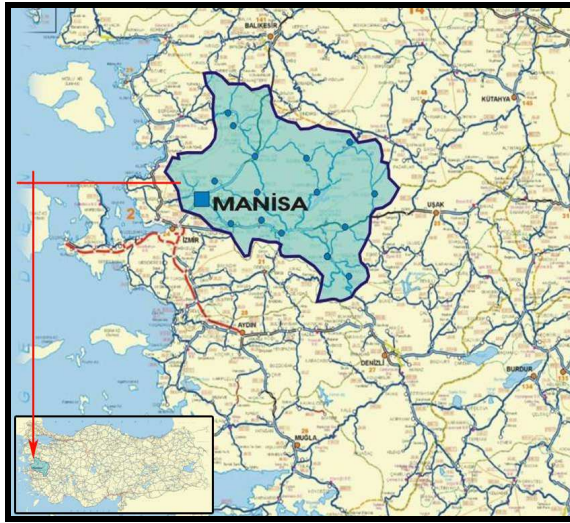
Yukarıda açıklanan gerekçe ile, 1/5000 ölçekli L21A.12B Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli L21A.12B.1A Uygulama İmar Planı paftalarında, yatay (y) ekseninde 371.276 ile 371.331 ve düşey (x) ekseninde 4.246.830 ile 4.246.875 koordinatları arasında kalan alanda, parsel malikinin talebine uygun olarak değişiklik 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 İlinin Türkiye ve Bölgedeki Yeri



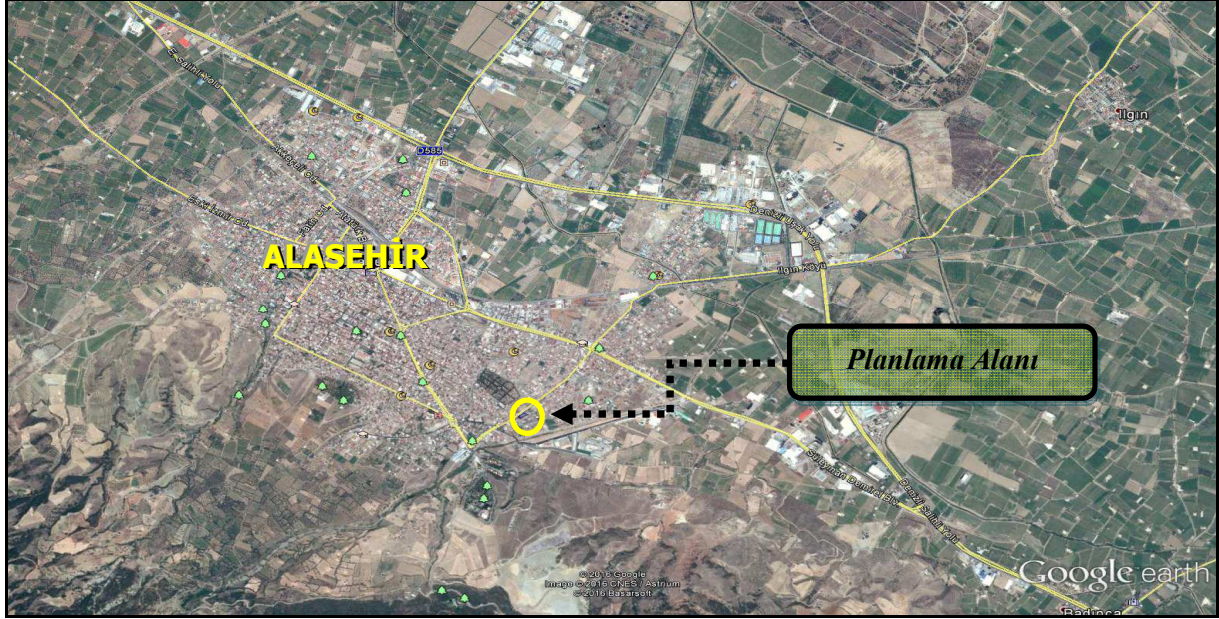
Manisa İlçeler Haritası

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Alaşehir, İzmir-Denizli karayolu üzerindedir. Manisa il merkezine 110 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 133 km. uzaklıkta bulunur. Alaşehir batıdan Salihli, kuzeyden Kula ve güneyden Kiraz ilçeleri ile çevrilmiştir. Alaşehir ilçesi, Batı Anadolu'daki doğu-batı yönlü ovalardan biri olan Gediz ovasının doğu kesiminde bulunmaktadır. Yüzölçümü 977 km²'dir.

Plan değişikliğine konu alan Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Yenimahalle, 703 ada 1 parsel numarası ile Alaşehir Belediyesi adına kayıtlı ve toplam 929,00 m2 yüzölçümlü taşınmazdır.

2. 1. Konum

Planlama alanı, Alaşehir şehir merkezinin güneydoğusunda ve 15.00 metre kesitli Fırat Caddesi üzerinde yer alır. Kuzeybatısında Alaşehir Mezarlığı bulunmaktadır. Yakın çevresi konut alanları ile çevrilidir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü

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 Alaşehir ilçesi sınırları içerisinde 'Kentsel Yerleşik Alan' kullanımında kalmaktadır.



Meri İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

**T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR

- IL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- oooooo BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRI
- BELEDİYE SINIRI
- ÖZEL PROJE ALANI SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

- ... PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

- ++++ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ/TURİZM MERKEZİ
- ++++ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
- ++++ MİLLİ PARK
- ++++ TABİAT PARKI/ TABİATİ KORUMA ALANI

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞME ALANLARI

- ++++ KENTSEL YERLEŞİK ALAN
- ++++ KENTSEL GELİŞME ALANI
- ++++ KIRSAL YERLEŞME ALANI

ÇALIŞMA ALANLARI

- ++++ BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI
- ++++ SANAYİ ALANI
- ++++ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- ++++ SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI
- ++++ DEPOLAMA ALANI
- ++++ SERBEST BÖLGE
- ++++ LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI
- ++++ TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI
- ++++ ORGANİZE ÇİÇEKÇİLİK BÖLGESİ

TURİZM ALANLARI

- ++++ TURİZM TESİS ALANI
- ++++ TERCİHLİ KULLANIM ALANI
- ++++ GÜNÜBİRLİK ALAN
- ++++ KIŞ TURİZMİ
- ++++ TERMAL TURİZM
- ++++ GOLF
- ++++ KAMPİNG

BÜYÜK AÇIK ALAN KULLANIMLARI

- ++++ ÜNİVERSİTE ALANI
- ++++ TEKNO PARK ALANI
- ++++ BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN
- ++++ FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI
- ++++ BÖLGESEL / KENTSEL SPOR ALANI

GÖSTERİM

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI

- ++++ TARIM ARAZİSİ
- ++++ ÇAYIR-MERA
- ++++ SULAMA ALANI
- ++++ TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ
- ++++ SAKIZ AĞACI GELİŞTİRME BÖLGESİ

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI

- ++++ ORMAN ALANI
- ++++ AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- ++++ MESİRE ALANI
- ++++ ASKERİ ALAN
- ++++ ASKERİ YASAK BÖLGE
- ++++ MADEN ÇIKARIM ALANI
- ++++ TUZLA ALANI

KORUMA ALANLARI

- ++++ DOĞAL SİT ALANI
- ++++ TARİHİ SİT ALANI
- ++++ KENTSEL SİT ALANI
- ++++ 2. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- ++++ KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- ++++ DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT
- ++++ 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI

- ++++ İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI SINIRI
- ++++ İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- ++++ İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- ++++ İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

- ++++ KAYALIK TAŞLIK ALAN
- ++++ SAZLIK BATAKLIK ALAN
- ++++ PLAJO-KUMSAL
- ++++ JEOLojİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE KORUNACAK ALAN

KORUMA STATÜSÜNE SAHİP DİĞER ALANLAR

- ++++ YABAN HAYATI KORUMA/GELİŞTİRME ALANI
- ++++ AKDENİZ FOKU YAŞAM ALANLARI

- ++++ SULAK ALAN KORUMA BÖLGE SINIRI
- ++++ SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI
- ++++ SULAK ALAN MUTLAK KORUMA BÖLGE SINIRI
- ++++ SULAK ALAN EKOLojİK ETKİLENME BÖLGE SINIRI

ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- ++++ OTOYOL - EKSPRES YOL
- ++++ BİRİNCİ DERECE YOL
- ++++ İKİNCİ DERECE YOL
- ++++ ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

DEMİRYOLLARI

- ++++ DEMİRYOLU - RAYLI SİSTEM

DENİZYOLLARI VE KIYI YAPILARI

- ++++ LİMAN / LİMAN GERİ SAHAŞI
- ++++ TERSANE
- ++++ BALIKÇI BARINAĞI / YAT LİMANI

HAVA YOLLARI

- ++++ HAVA ALANI/ HAVA LİMANI
- ++++ MANİA SINIRI

ENERJİ - SULAMA

- ++++ BARAJ
- ++++ TERMİK SANTRAL
- ++++ ENERJİ YATIRIM BÖLGESİ
- ++++ ENERJİ İLETİM HATTI
- ++++ DOĞALGAZ BORU HATTI

SU YÜZEYLERİ

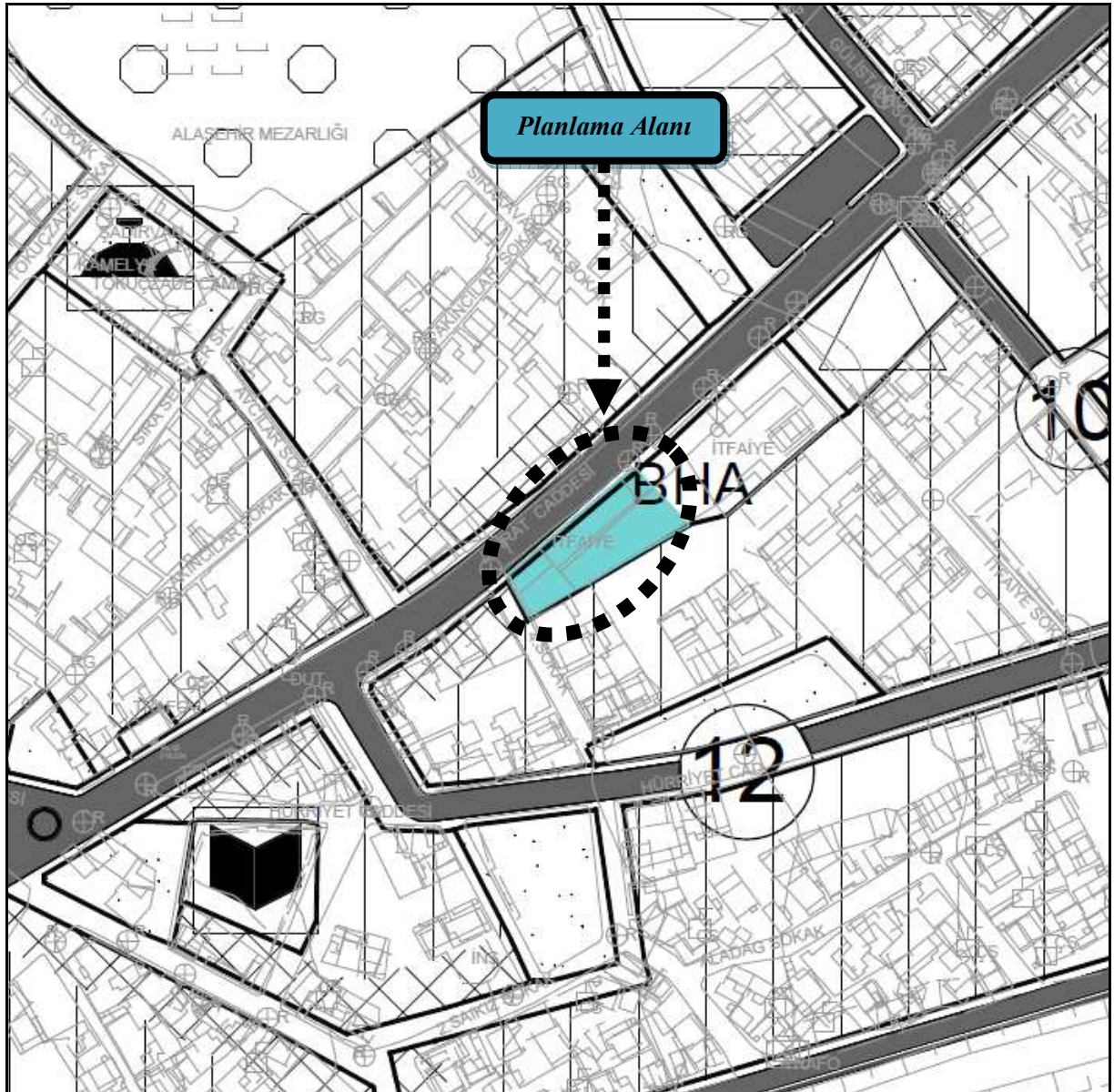
- ++++ DENİZ
- ++++ GÖL / GÖLET
- ++++ NEHİR / DERE

ATIK VE ARITMA TESİSLERİ

- ++++ KATI ATIK BERTARAF VE GERİ KAZANIM TESİSİ
- ++++ TEHLİKELİ ATIK BERTARAF TESİSİ
- ++++ ÇÜRÜF DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM ALANI
- ++++ ARITMA TESİSİ

Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

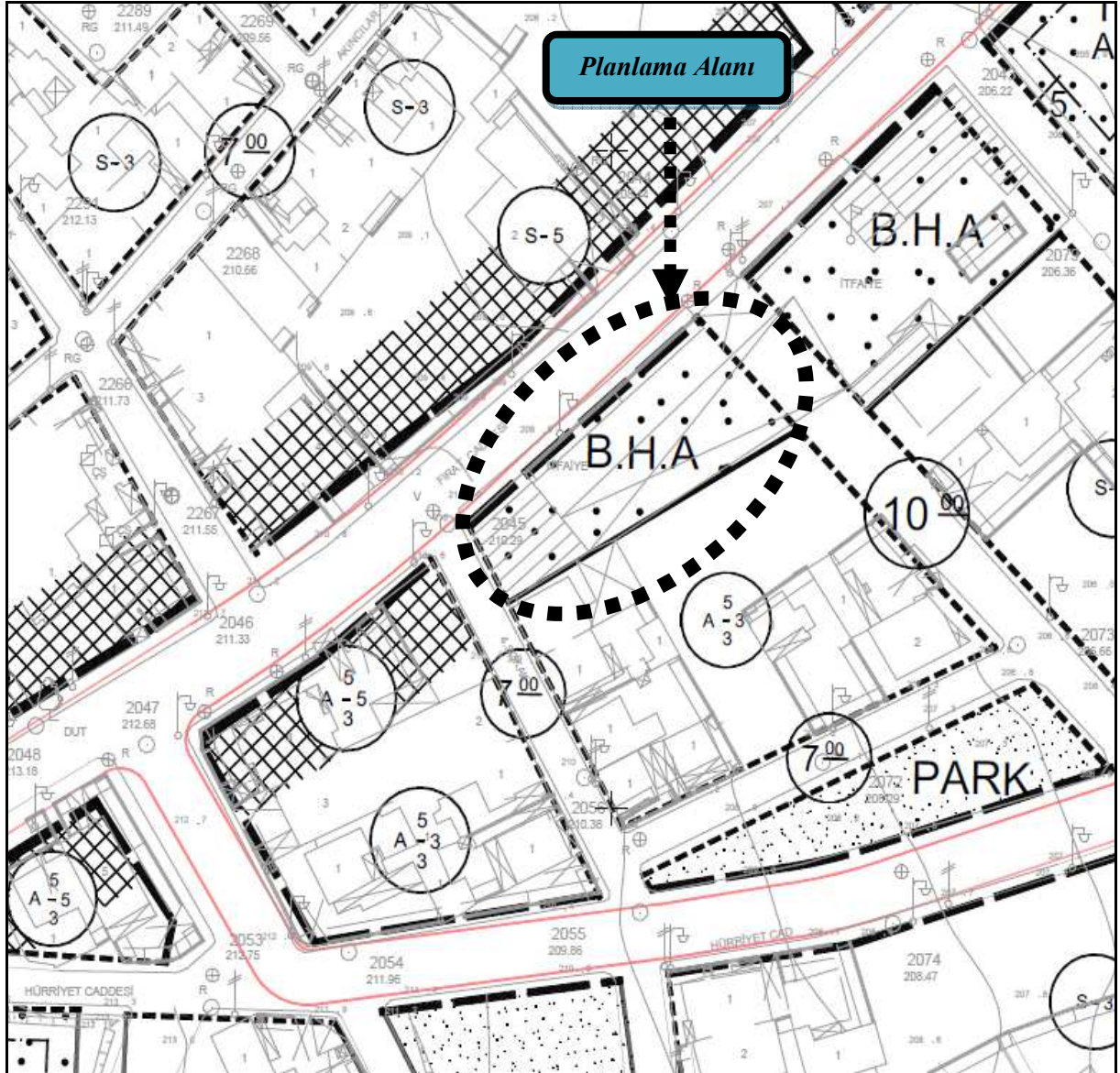
Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu 703 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır.



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 703 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı olarak planlı olup, bu alandaki yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmemiştir.



Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2.3. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Alaşehir ilçesi, Yenimahalle, 703 ada 1 parsel numarası ile Alaşehir Belediyesi adına kayıtlı taşınmaz ilçe merkezinin güneydoğusunda, 15.00 metre kesitli Fırat Caddesi üzerinde yer alır. Kuzeybatısında Alaşehir Mezarlığı bulunmaktadır. Yakın çevresi konut alanları ile çevrilidir.

Plan değişikliğine konu 703 ada 1 parsel mevcut nazım ve uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır. Parsel üzerinde halihazırda İtfaiye Binası bulunmaktadır.

Alaşehir ilçesinin tamamına ait İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd raporu mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 18.02.2009 tarihinde onaylanmıştır.

Yüksek katlı yapılaşmalarda, inşaat ve zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalı, raporda belirtilen tüm uyarı ve önlemlere uyulmalıdır. Parsel bazında yapılacak uygulamalarda zemin etüdü yapılmalı ve bulunacak değerlere ve önerilen uyarı ve önlemlere uyulmalıdır.

Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün yayınladığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'nda Manisa ilinin tamamı 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır. Bu nedenle "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

3. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Plan değişikliğine konu alan; Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Yenimahalle, 703 ada 1 parsel numarası ile Alaşehir Belediyesi adına kayıtlı taşınmazdır.

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alaşehir ilçesi sınırları içerisinde 'Kentsel Yerleşik Alan' kullanımına ayrılmış alan içerisinde, yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise 'Belediye Hizmet Alanı' olarak planlı alanda kalmaktadır.

Parsel maliki olan Alaşehir Belediyesi tarafından; bu alan içerisinde "gasilhane" yapılmak istenmekte ve bu sebeple imar planında değişiklik yapılması talep edilmektedir.

4. PLAN KARARLARI

Manisa ili, Alaşehir ilçesi, Yenimahalle, 703 ada 1 parsel numarası ile Alaşehir Belediyesi adına kayıtlı ve 929,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın bulunduğu alanda "gasilhane" yapılmak istenmekte ve bu amaçla imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile; tadilatı talep edilen 703 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz için, mevcut imar planındaki "Belediye Hizmet Alanı" olan kullanım kararı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "İbadet Alanı" ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise "Cami Alanı" olarak değiştirilmiştir. Bu alan içerisindeki yapı yaklaşma mesafelerinin ve yapı yüksekliklerinin tesise ait avan projelerde belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiş, yapılacak yapılarda en fazla inşaat alanı emsali E=1,00 olarak belirlenmiştir.

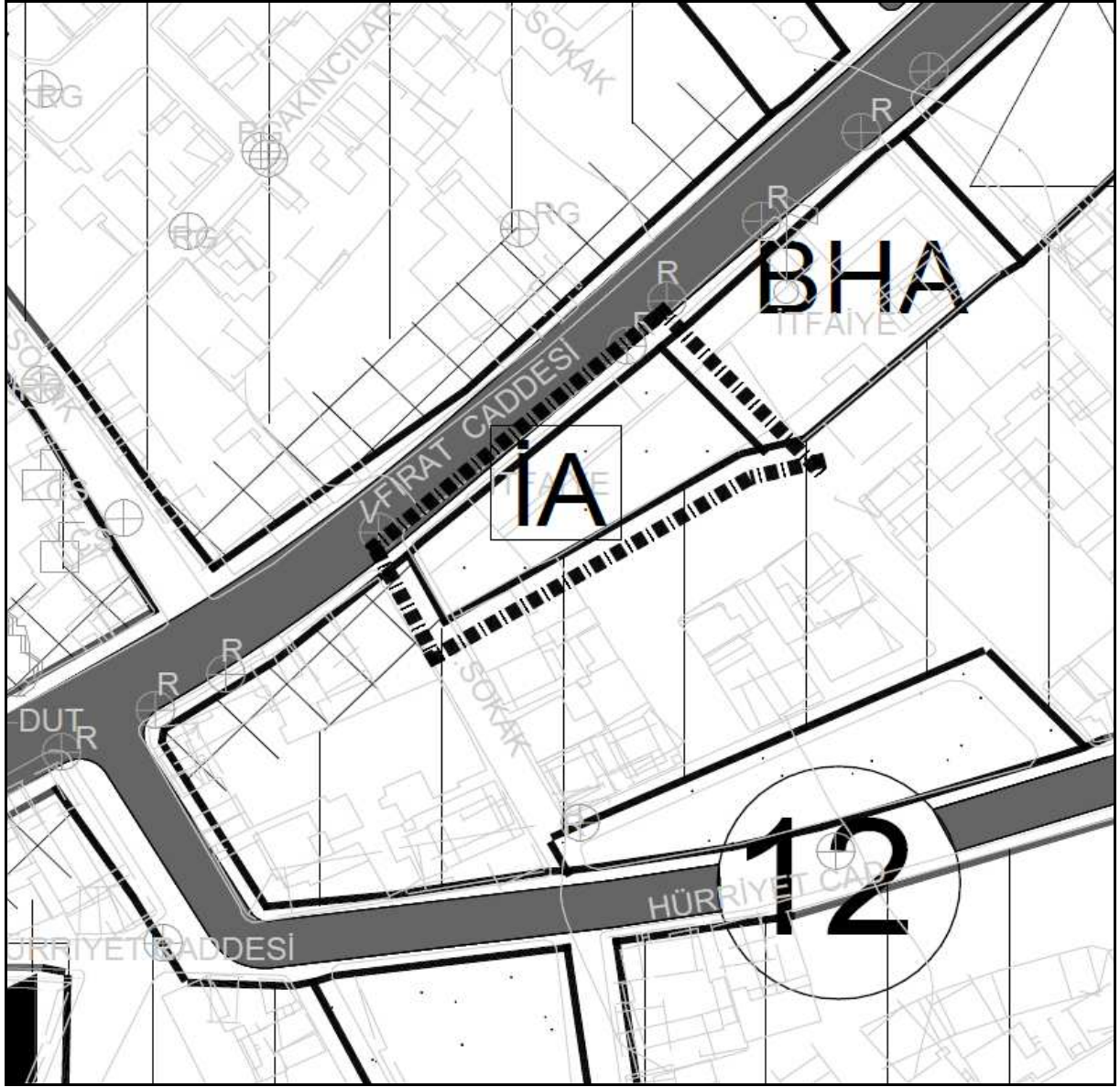
5. PLAN NOTLARI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları:

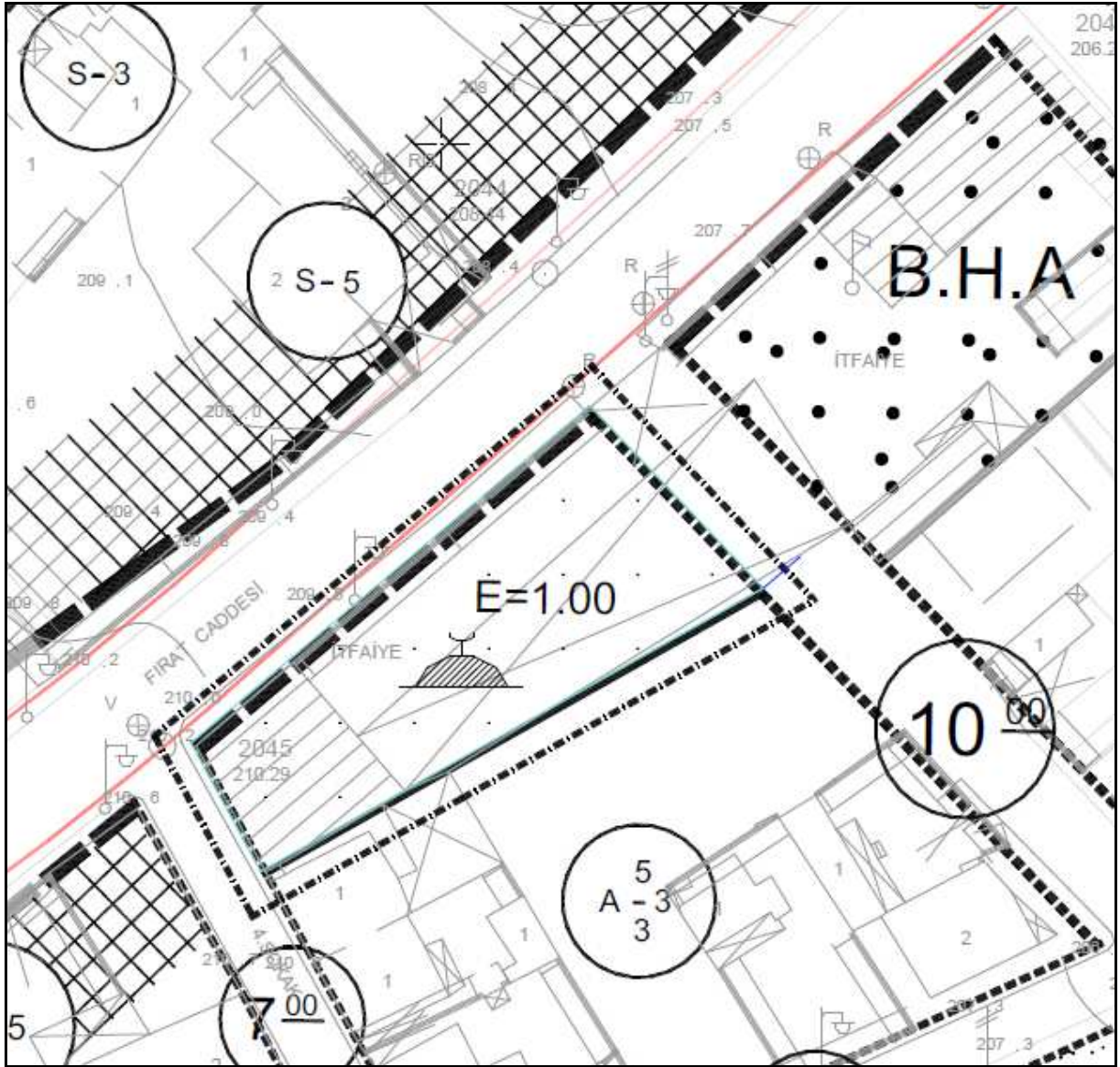
1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
2. Uygulama aşamasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.
3. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Alaşehir (Manisa) İmar Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları:

1. Cami alanı içerisinde lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
2. Cami alanı içerisindeki yapı yaklaşma mesafeleri ile yapı yükseklikleri, belediyesince uygun bulunacak avan projelerinde belirlenecektir. Bu alanda yapılacak yapılarda en fazla inşaat alanı emsali E=1,00'dir.
3. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Alaşehir (Manisa) İmar Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi