



MANİSA İLİ ALAŞEHİR İLÇESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ AÇIKLAMA RAPORU
13.05.2025 TARİH 562 SAYILI MECLİS KARARIYLA KABUL EDİLEN
1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ DEĞİŞİKLİKLERİN BİR KISMI, 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ DE
GEREKTİRDİĞİNDEN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELER

ALAŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

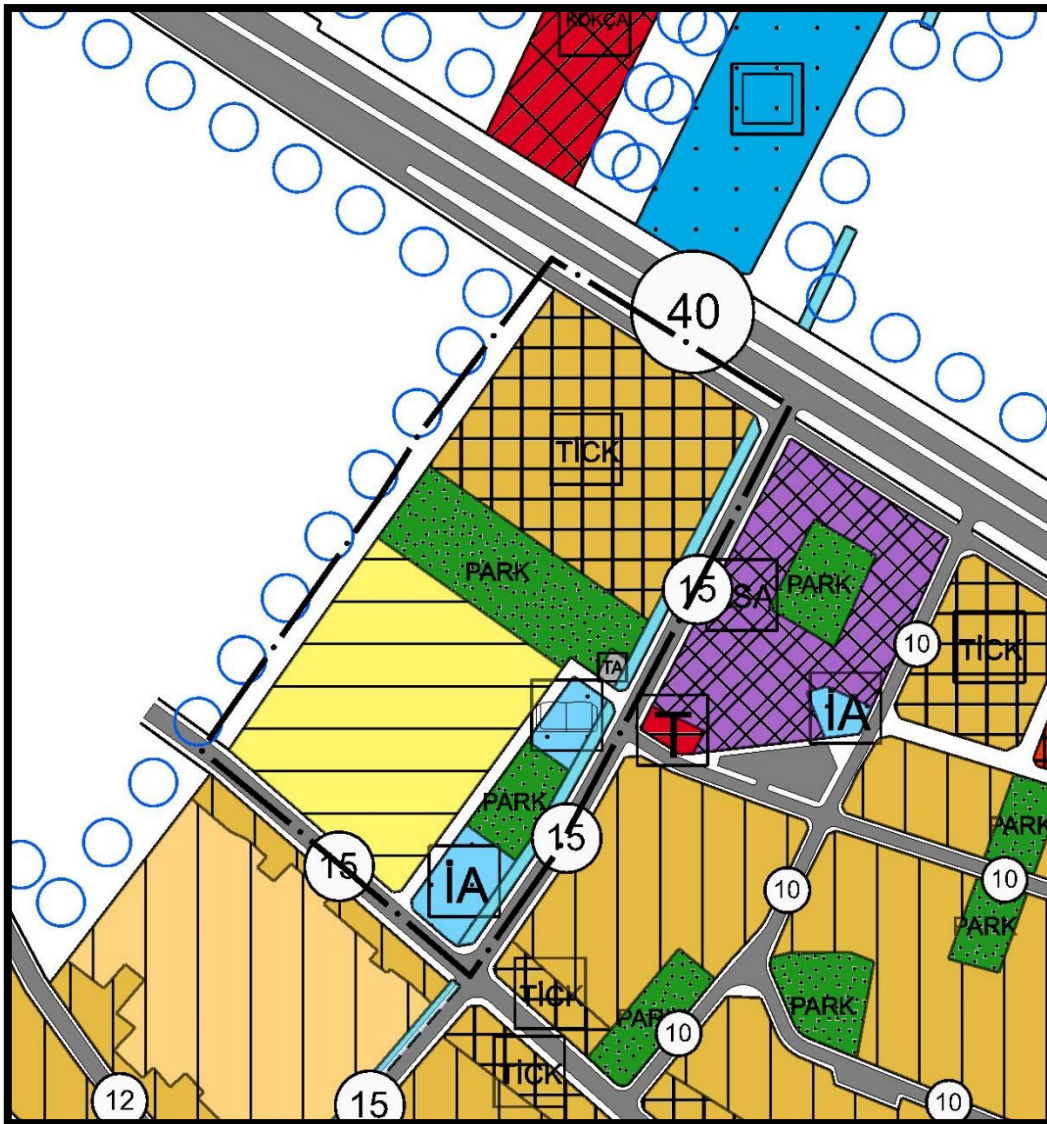
HAZİRAN 2025

GİRİŞ

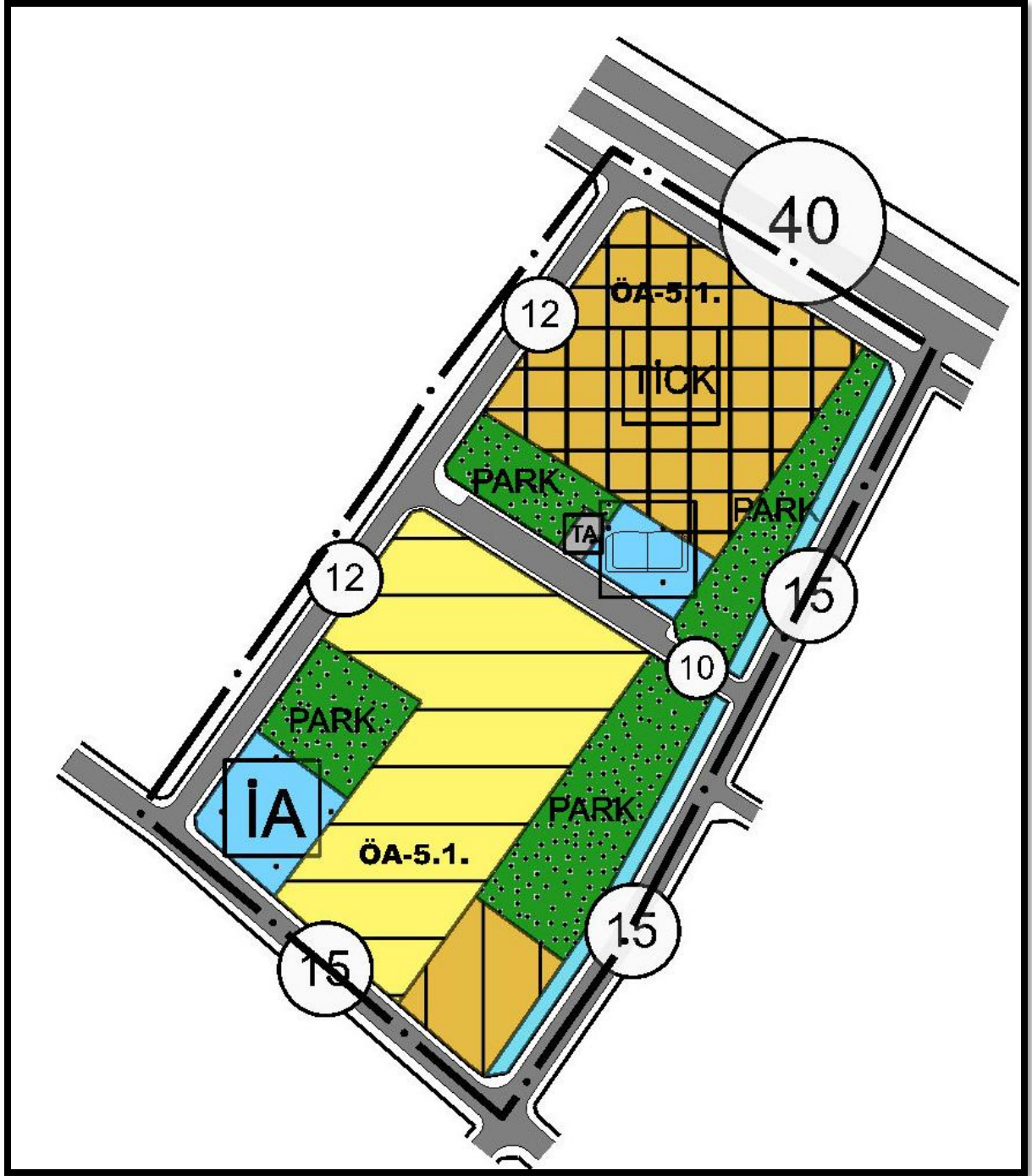
Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2025 tarih 562 sayılı kararıyla onaylanan Alaşehir Belediye Meclisinin 04.04.2025 tarih ve 2025/77 sayılı kararı ile kabul edilen 28 adet itirazın kabulü, 15 itirazın ise kısmen kabulüne ilişkin 1/1000 ölçekli öneri değişikliklerin bir kısmı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği de gerektirdiğinden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin ekte yer alan gerekçeler doğrultusunda kabul edilen değişikliklerin düzenlenmiş hali ekte yer almaktadır.

PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

1. Alaşehir İlçesi, İstasyon Mahallesi 1376 ada 1 parsel "İbadet Alanı" olarak şartlı bağış olup aynı yerinde değerlendirilmesi sonucu "İbadet Alanı" mevcut plandaki yerine getirilmiş olup çevrenin yeni koşullar dikkate alınarak mevcut yapıya uygun şekilde yeniden düzenlenmiştir.

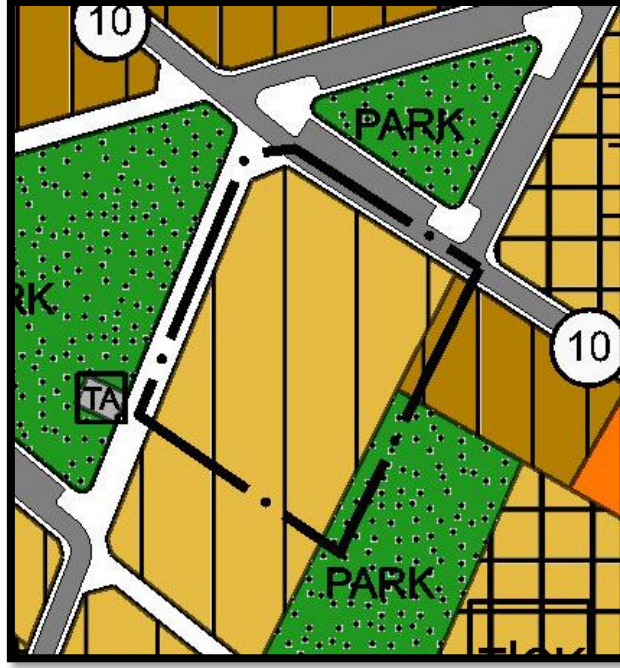


Şekil 1a. Mevcut Plan-1

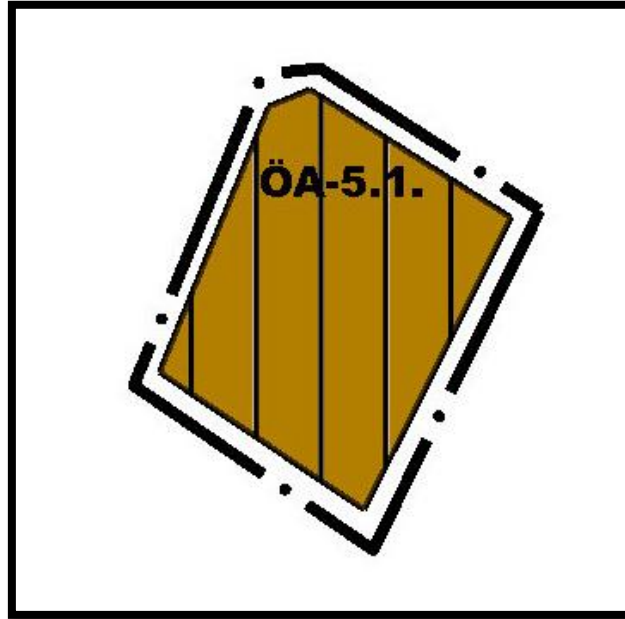


Şekil 1b. Plan Değişikliği -1

2. Alaşehir İlçesi, İstasyon Mahallesi 543 ada 76 parselin bulunduğu alan kentsel dönüşümün sağlıklı yürütülebilmesi adına söz konusu imar adasının bölgedeki yapılaşmalar da dikkate alınarak orta yoğunluklu mevcut konut alanından yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak değiştirilmiştir.

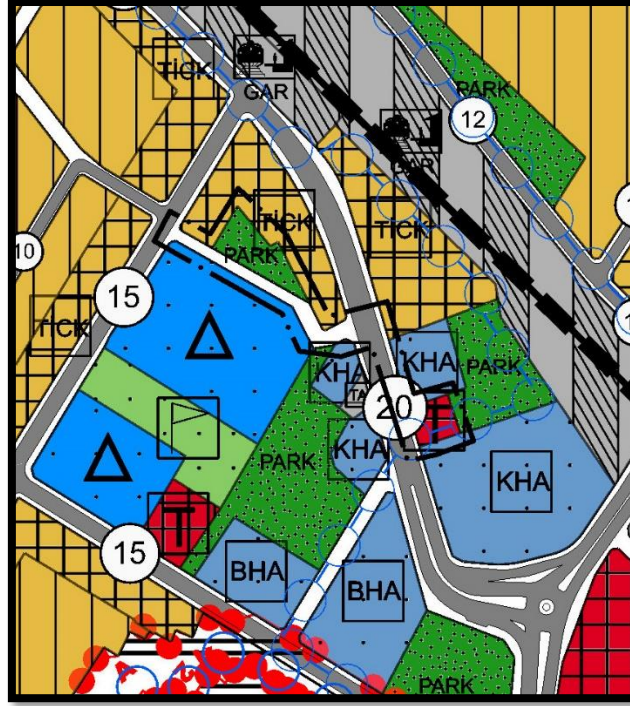


Şekil 2a. Mevcut Plan-2

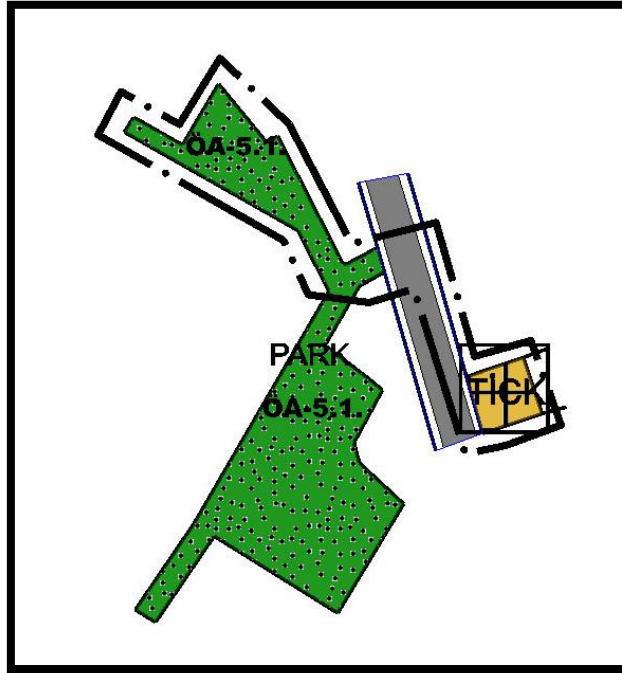


Şekil 2b. Plan Değişikliği -2

3. Alaşehir İlçesi, Yenice Mahallesi 171 ada 13 parsel mevcut imar planında “Ticaret Alanı” olarak planlanmış olup bölge ve çevresi “Ticaret + Konut Alanı” (TİCK) olduğundan dolayı Ticaret + Konut Alanı (TİCK) olarak düzenlenmiştir. Ayrıca bu parselin çevresindeki park alanında düzenleme yapılmıştır.

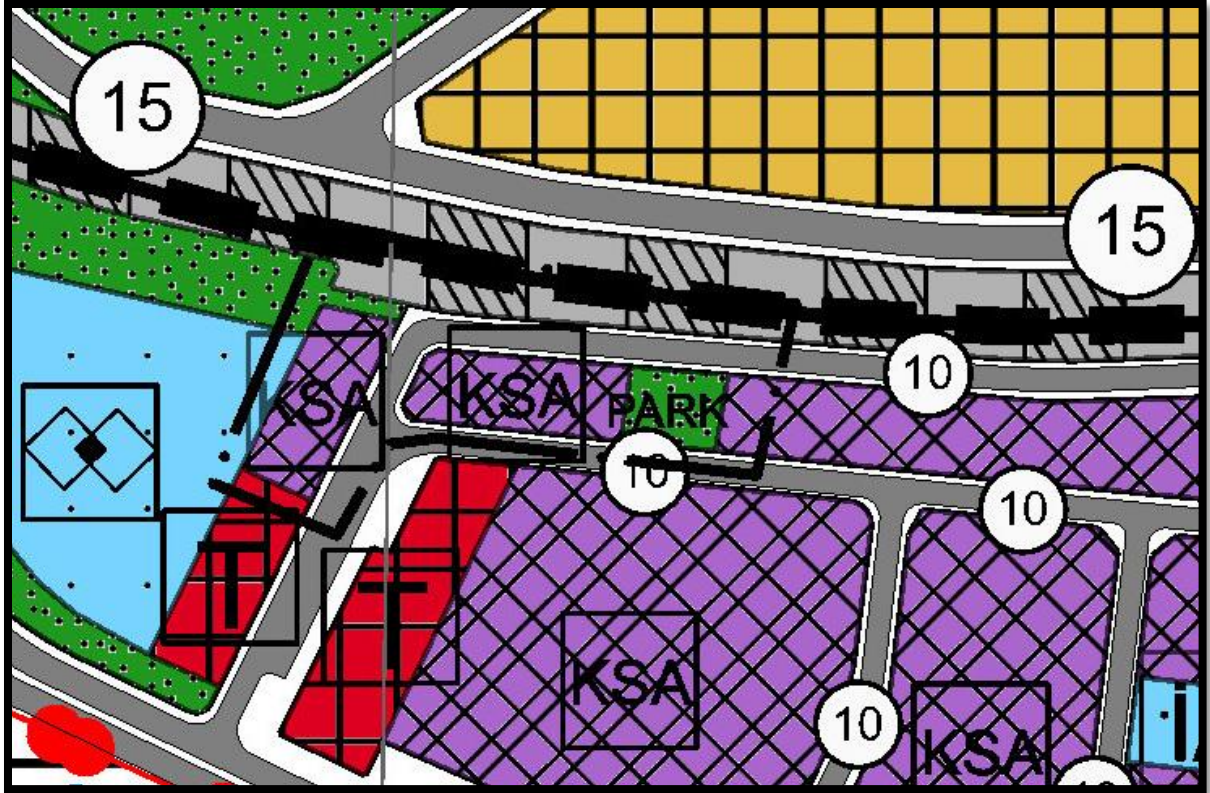


Şekil 3a. Mevcut Plan-3

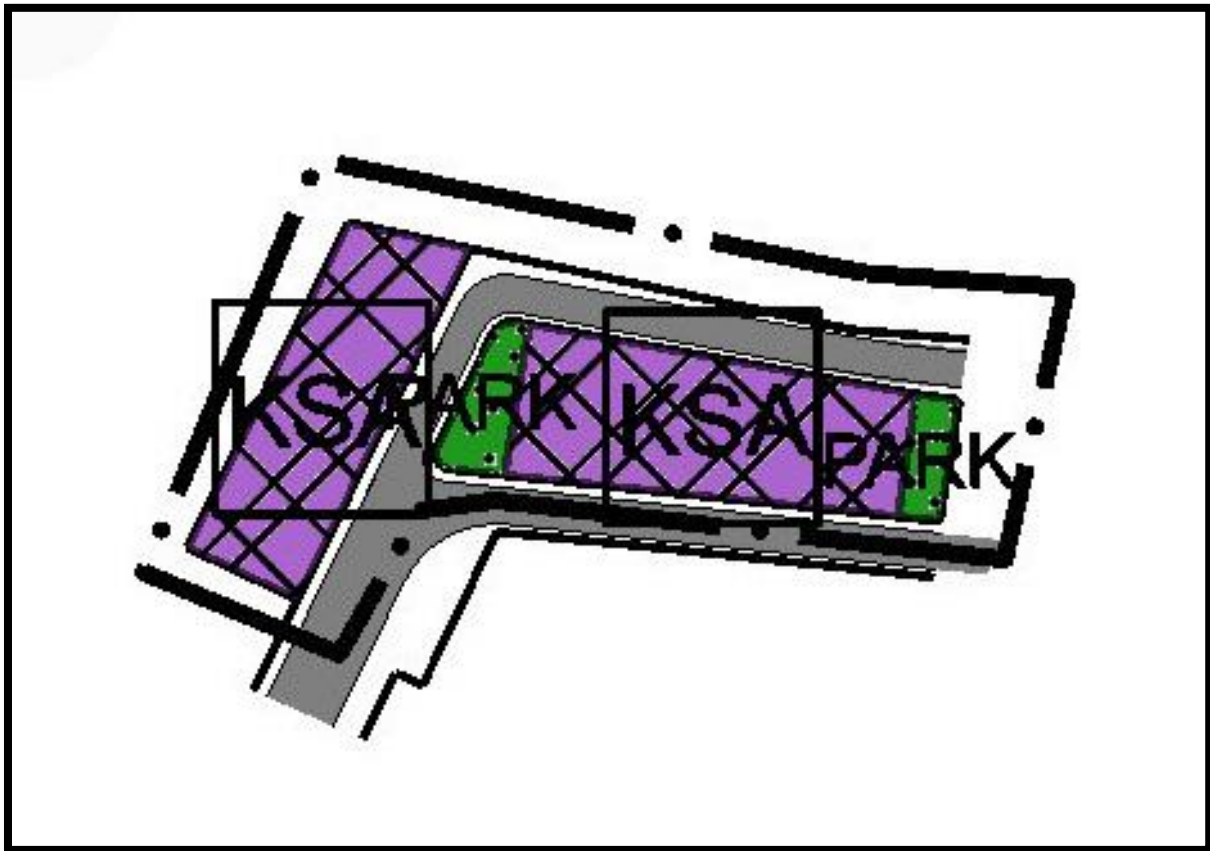


Şekil 3b. Plan Değişikliği -3

4. Alaşehir İlçesi, Yenimahalle 1023 ada 15 parsel mevcut imar planında “Küçük Sanayi Alanı” ve “Park Alanı” olarak planlanmış olup Alaşehir Belediyesin isteği doğrultusunda kullanım kolaylığı ve uygulanabilirlik açısından plan kararları korunarak alan yerlerinde düzenleme yapılarak plan değişikliği yapılmıştır.

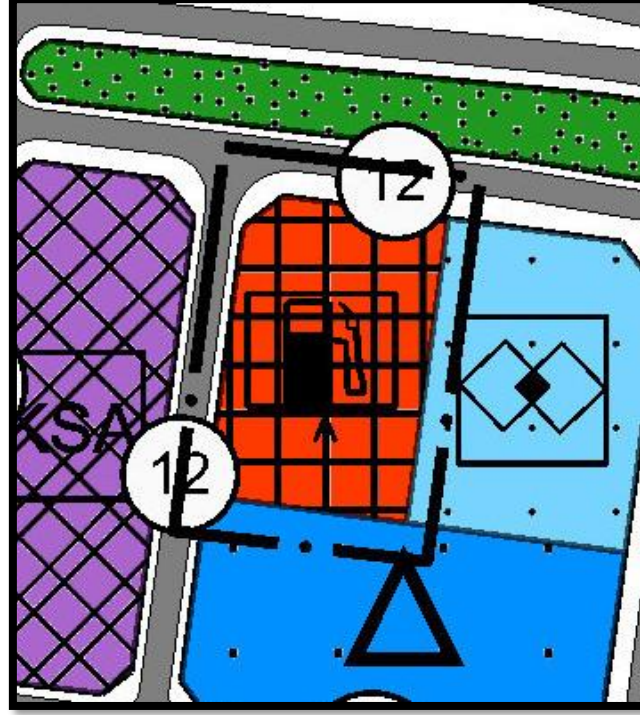


Şekil 4a. Mevcut Plan-4

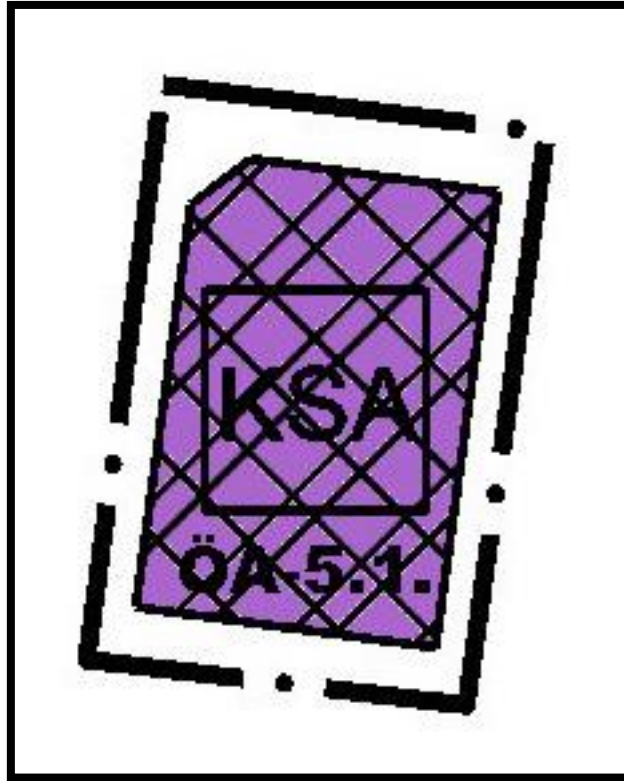


Şekil 4b. Plan Değişikliği -4

5. Alaşehir İlçesi, Kurtuluş Mahallesi 1148 ada 3 parsel KSA Kooperatifi mülkiyetinde olup mevcut imar planında “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” olarak planlanmıştır. KSA Kooperatifi isteği doğrultusunda Akaryakıt ve LPG İstasyonundan KSA kullanımına dönüştürülmesi imar planı değişikliği ile sağlanmıştır.

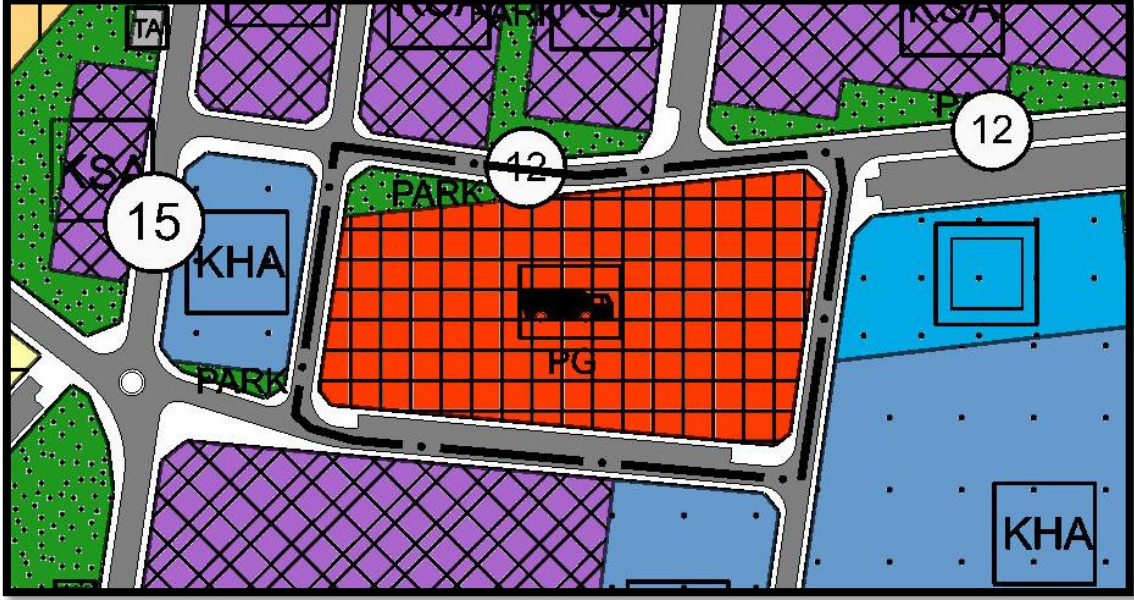


Şekil 5a. Mevcut Plan-5

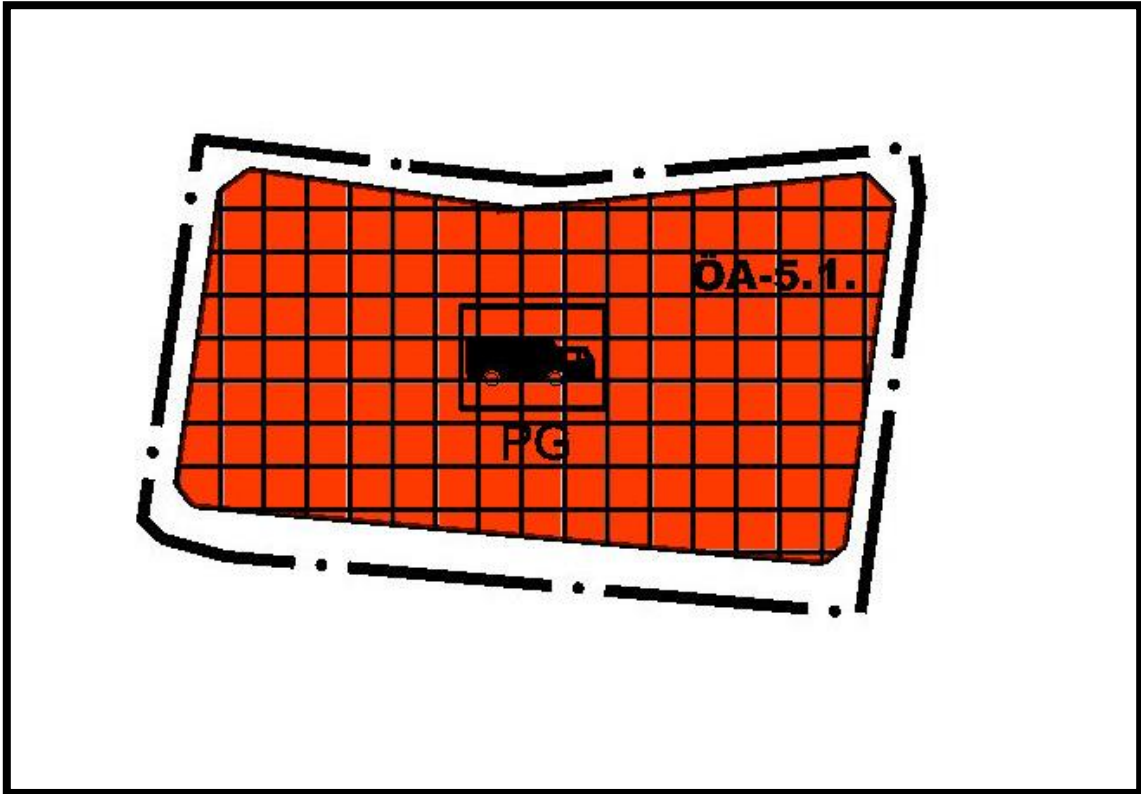


Şekil 5b. Plan Değişikliği -5

6. Alaşehir İlçesi, Kurtuluş Mahallesi 1378 ada 1 parselde yer alan “Tır Parkı” kullanımı daha önce 1379 ada 1 parselde yer alan Resmi Kurum Alanı ile takasına ilişkin protokol gereği konu parselin tamamı Tır Parkı olarak korunması kararlaştırılmış olması sebebiyle parselin kuzey batı köşesinde bulunan park alanının kaldırılarak alanın tamamının "Tır Parkı" olarak düzenlenmiştir.

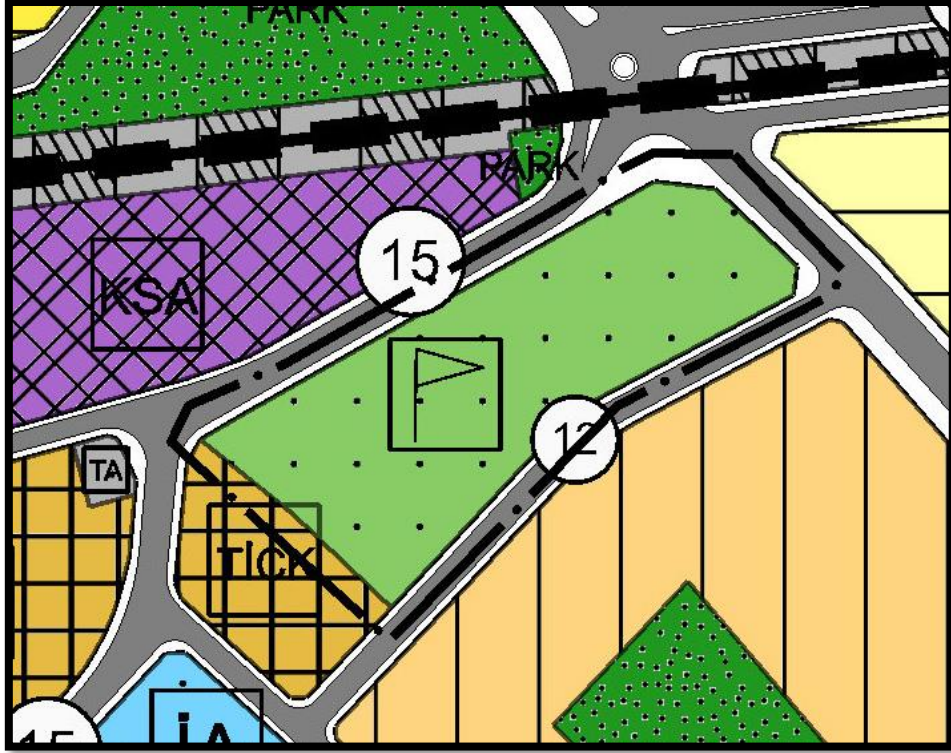


Şekil 6a. Mevcut Plan-6

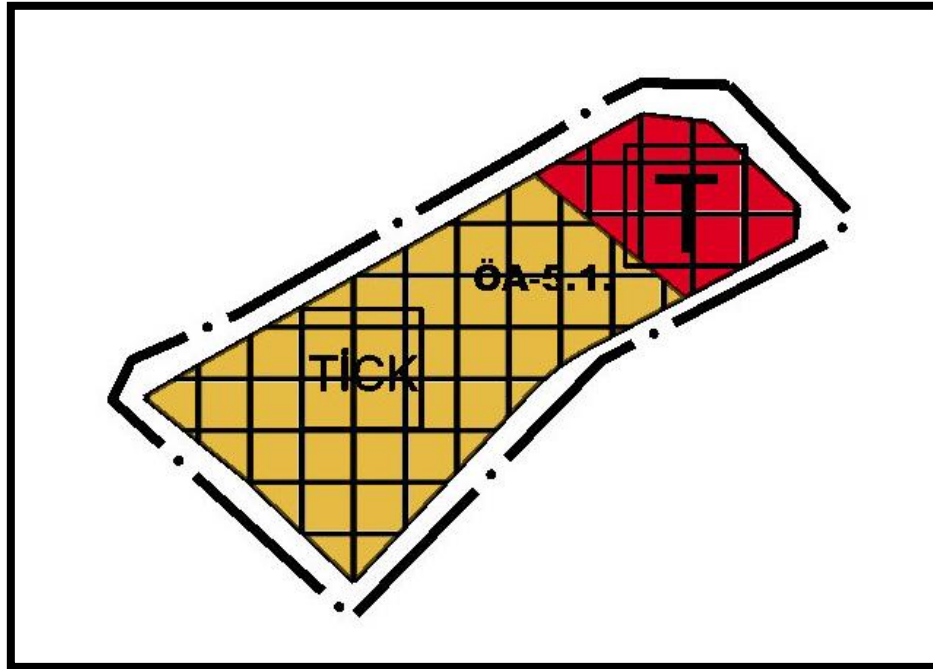


Şekil 6b. Plan Değişikliği -6

7. Alaşehir İlçesi, Yenimahalle 1160 ada 1 parselde önerilmiş olan "Spor Alanı" Düzenleme Ortaklık Payı'nın (DOP) %45'in üzerine çıkması nedeniyle kaldırılıp aynı büyüklük sağlanmak koşuluyla DOP Oranı %45'in altında olan Ilıca Mahallesi 507 ada 4 parsel üzerinde yeniden planlanmıştır. Çevrenin bu kullanım dikkate alınarak 1160 ada 1 parselde "Ticaret + Konut" kullanımı ve "Ticaret Alanı" olarak düzenlenerek imar planı değişikliği yapılmıştır.

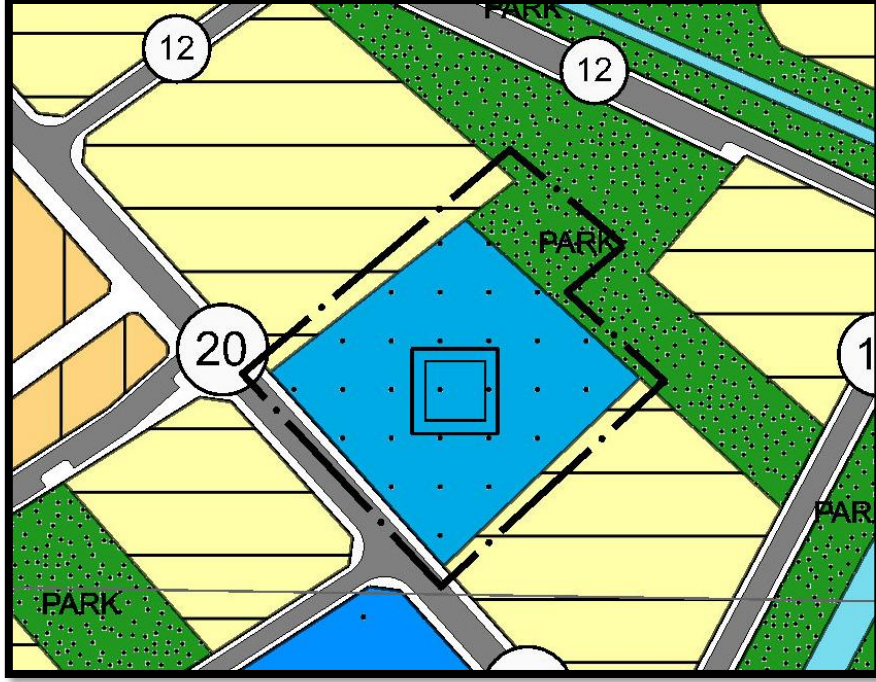


Şekil 7a. Mevcut Plan-7

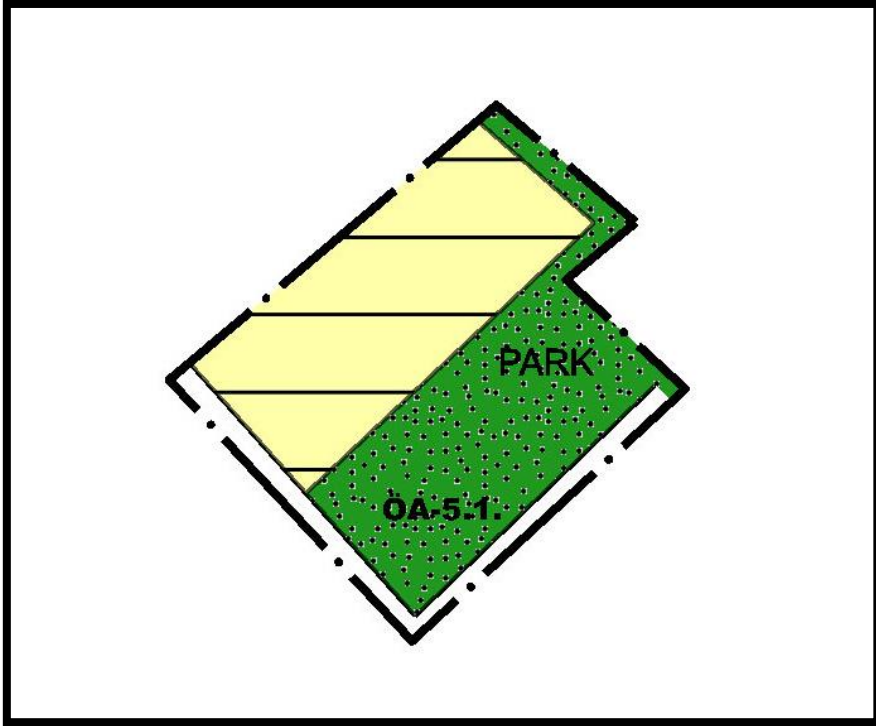


Şekil 7b. Plan Değişikliği -7

8. Alaşehir İlçesi, Yenimahalle 38 ada 68 parselde önerilmiş olan Sağlık Tesisi Alanının Düzenleme Ortaklık Payı'nın (DOP) %45'in üzerine çıkması nedeniyle kaldırılıp aynı büyüklüğü sağlanmak koşuluyla DOP Oranı %45'in altında olan Ilıca mahallesi 504 ada 78,92 parseller üzerinde yeniden düzenlenmesini yapılmıştır. Bu doğrultuda kaldırılan "Sağlık Tesisi" alanına bölgenin yapılaşma koşullarına uygun olarak "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlenmiştir.

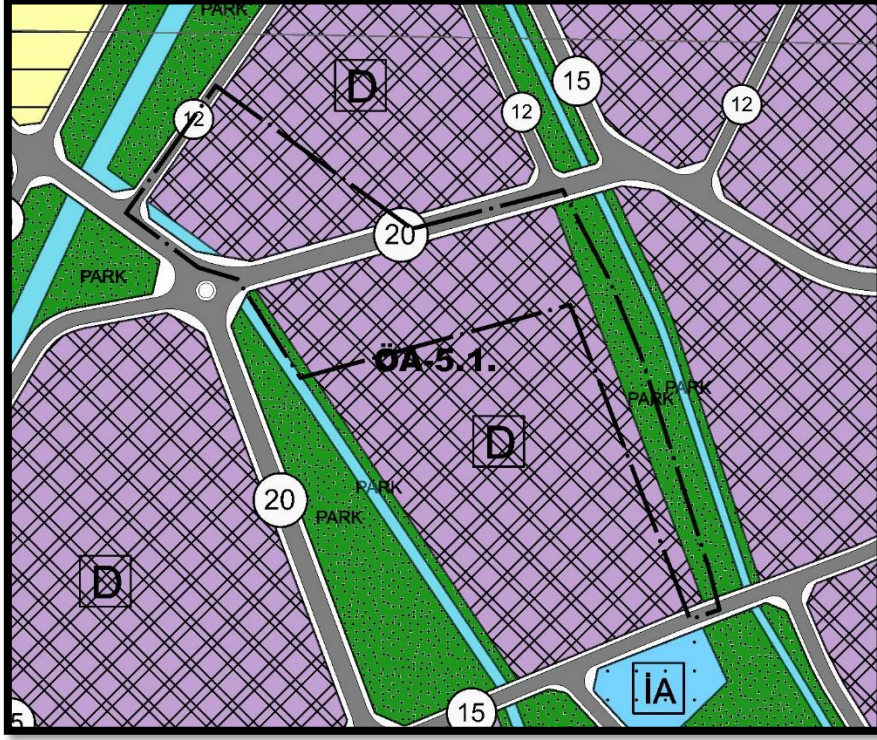


Şekil 8a. Mevcut Plan-8

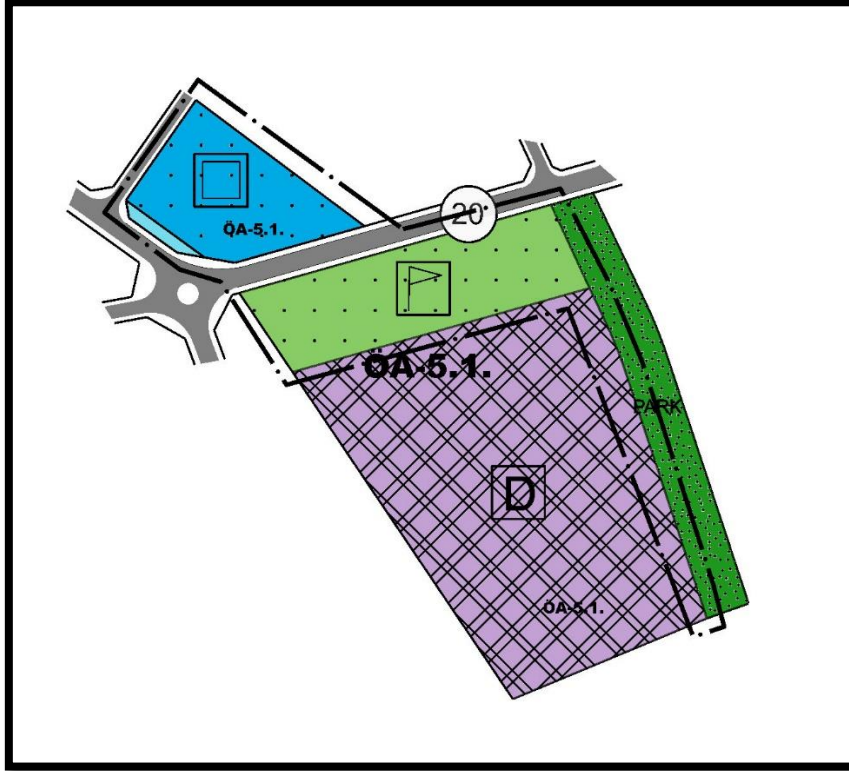


Şekil 8b. Plan Değişikliği -8

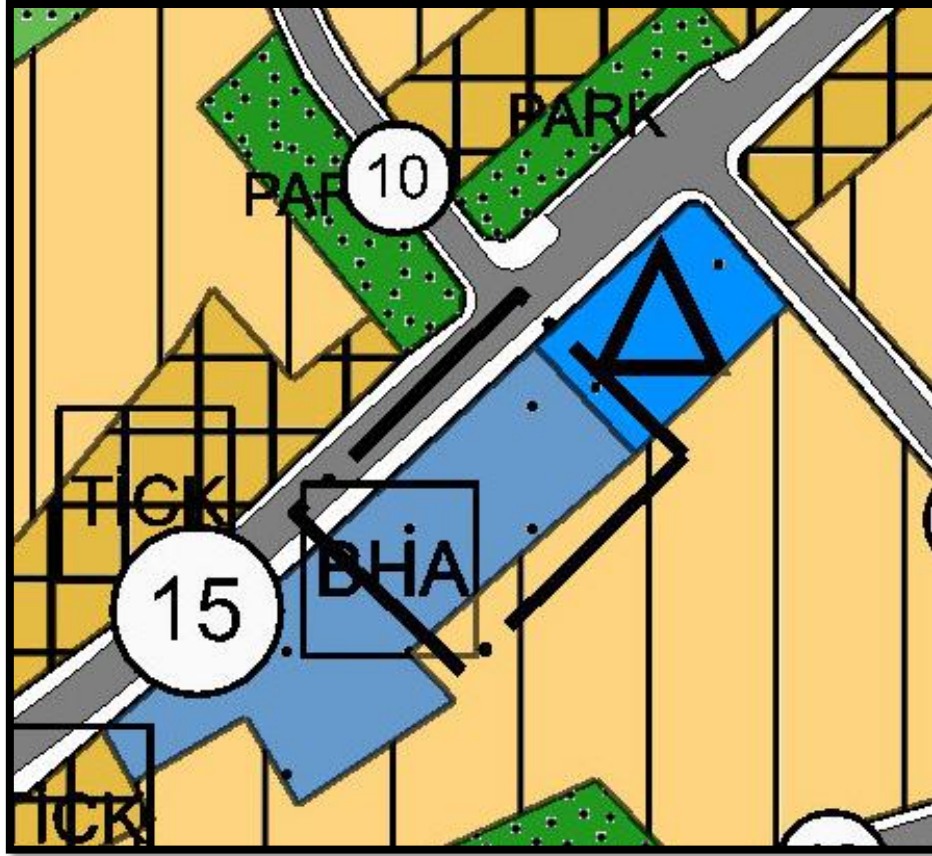
9. 7 ve 8 nolu plan değişiklikleri ile kaldırılan spor ve sağlık tesisi alanları Ilıca Mahallesi 504 ada 78-92 parseller ile 507 ada 4 parselde yeniden düzenlenerek plan değişikliği yapılmıştır.



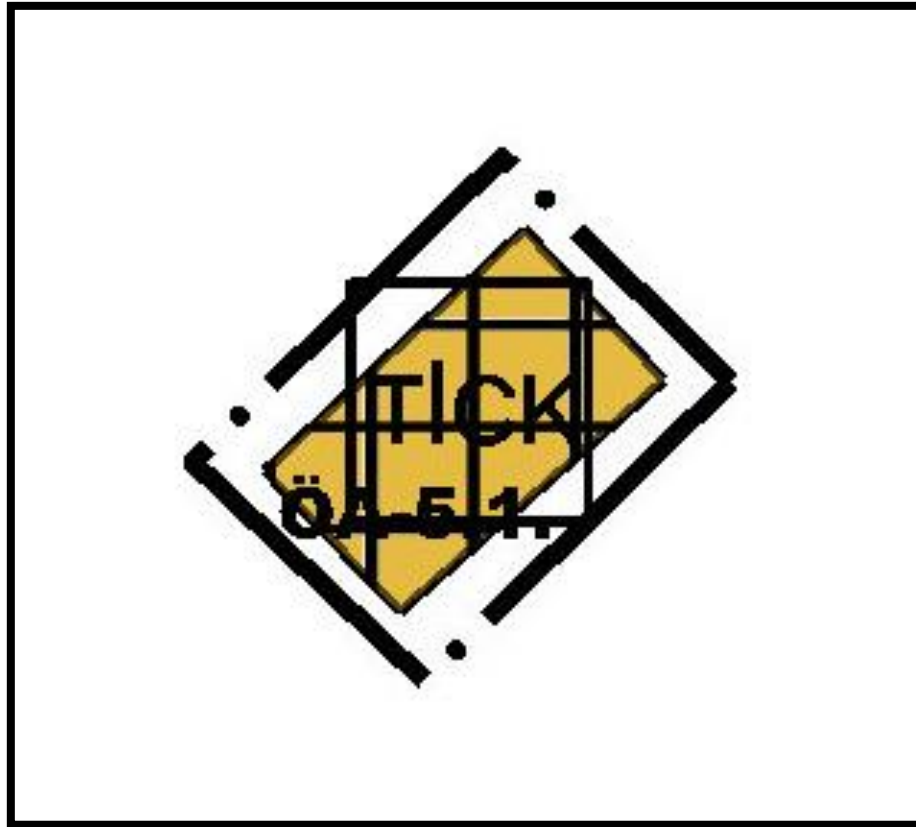
Şekil 9a. Mevcut Plan-9



Şekil 9b. Plan Değişikliği -9

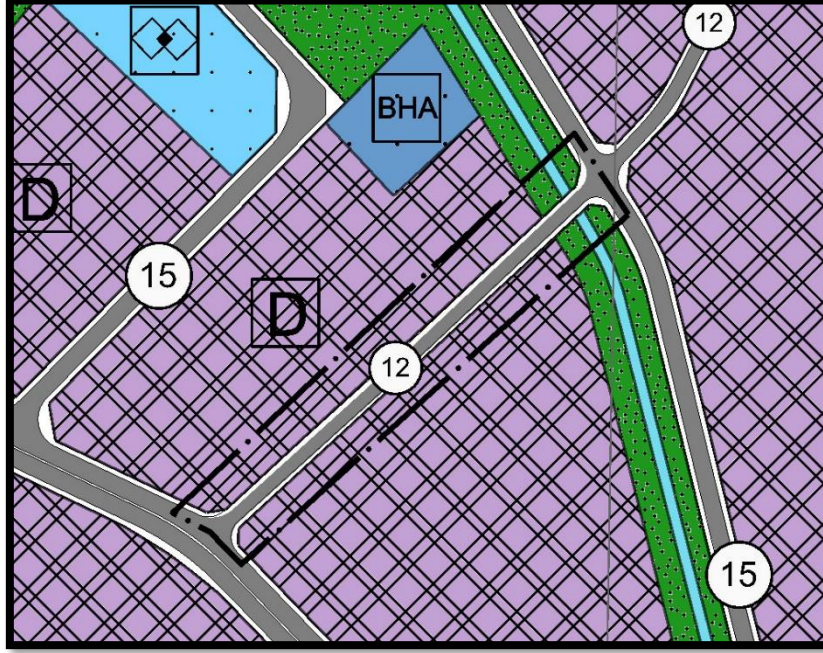


Şekil 10c. Mevcut Plan-10

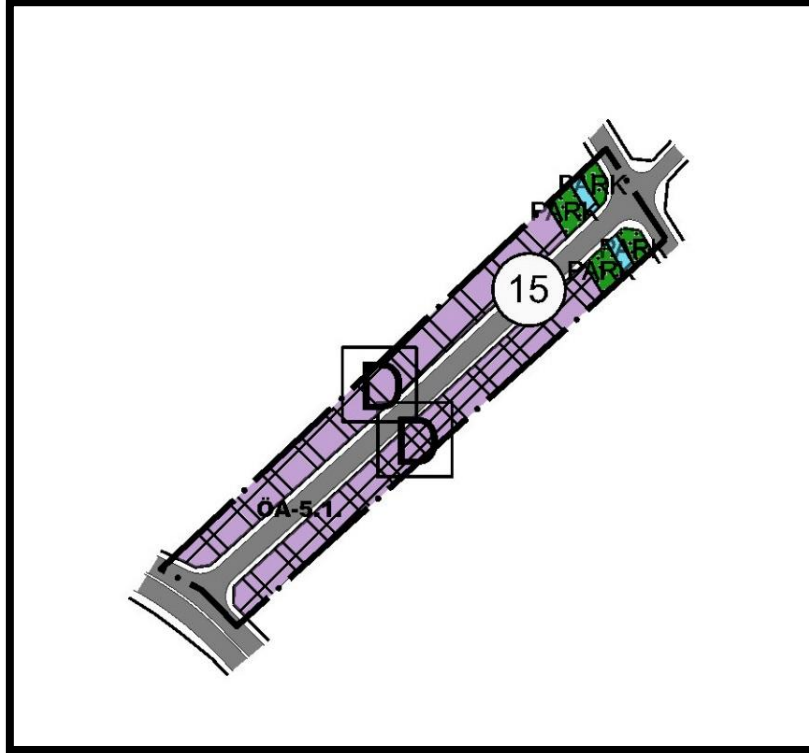


Şekil 10d. Plan Değişikliği -10

11. Alaşehir İlçesi, Ilıca Mahallesi 506 ada ve 502 ada arasında bulunan 12 metrelik taşıt yolu 15 metre olarak yeniden düzenlenerek imar plan değişikliği yapılmıştır.

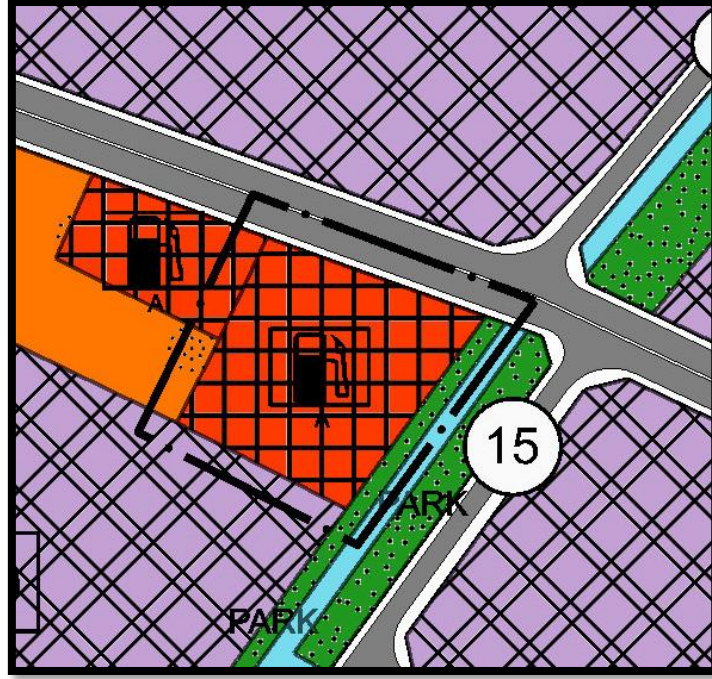


Şekil 11a. Mevcut Plan-11

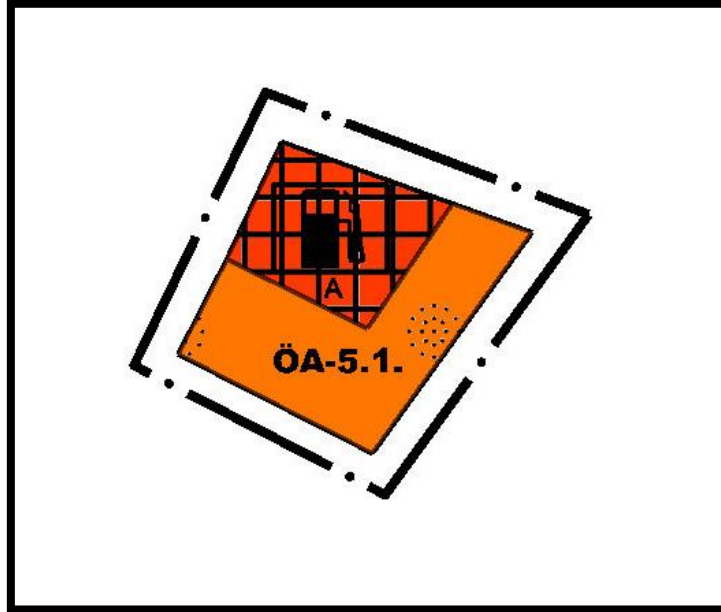


Şekil 11b. Plan Değişikliği -11

12. Alaşehir ilçesi, Ilıca Mahallesi 457 ada 55, 56 ve 57 parseller mevcut imar planından “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak planlanmıştır. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanının 457 ada 56 parsel ve 55 parselin yol cephesinde kalan kısmı ile birleştirilerek planlanması ve parsellerin geri kalan kısımları ise “Turizm Tesis Alanı” olarak düzenlemesine yönelik plan değişikliği yapılmıştır.

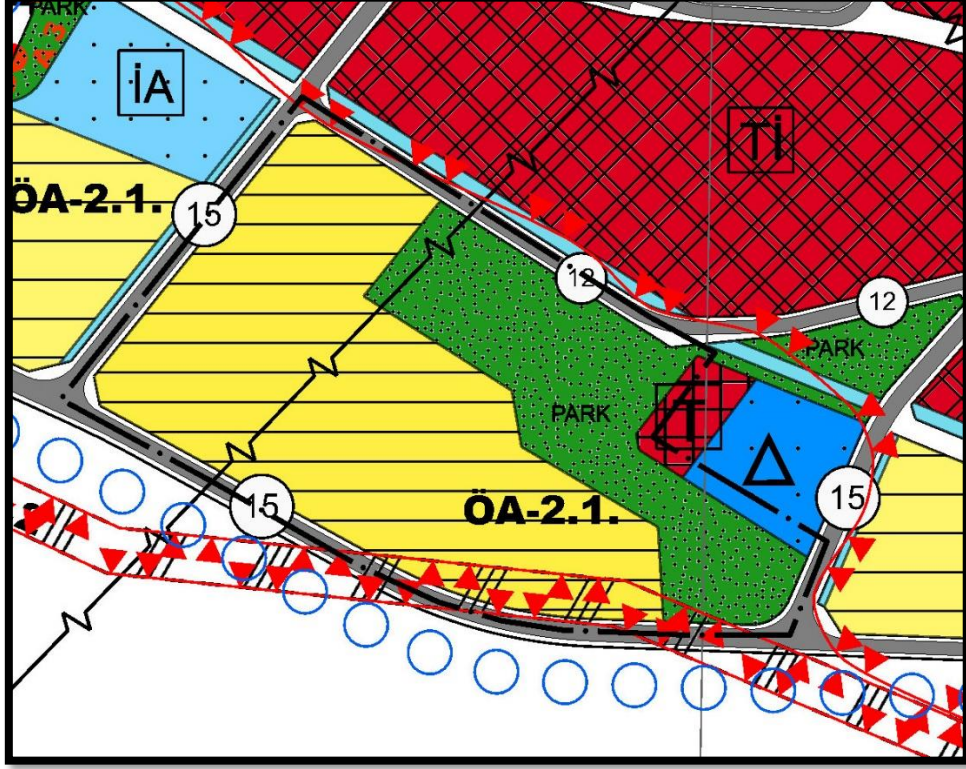


Şekil 12a. Mevcut Plan-12

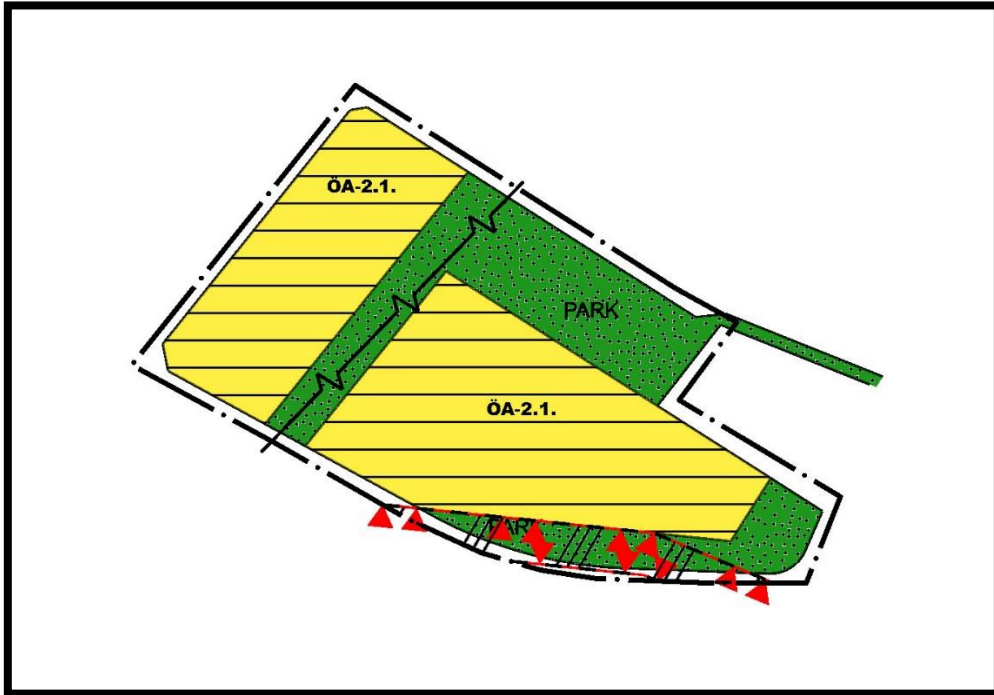


Şekil 12b. Plan Değişikliği -12

13. Alaşehir ilçesi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 18.02.2025 tarihli ve 3759 sayılı yazı ile belirtilen imar planı dosyası doğrultusunda alanın plan kararları aynı kalmak şartıyla adanın plan geometrisinde düzenleme yapılarak plan değişikliği yapılmıştır.

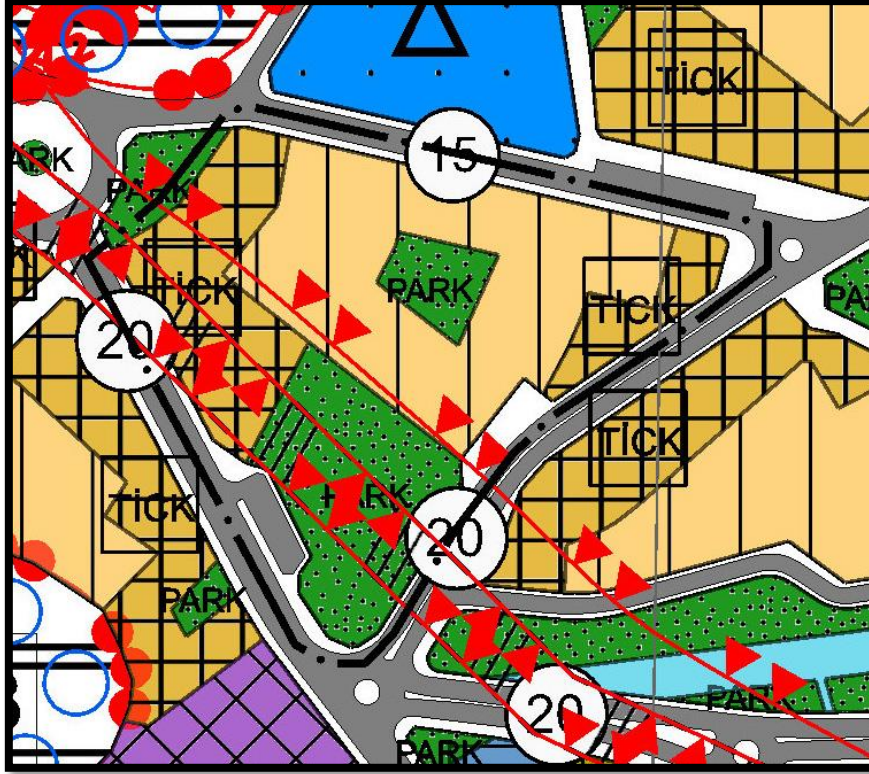


Şekil 13a. Mevcut Plan-13

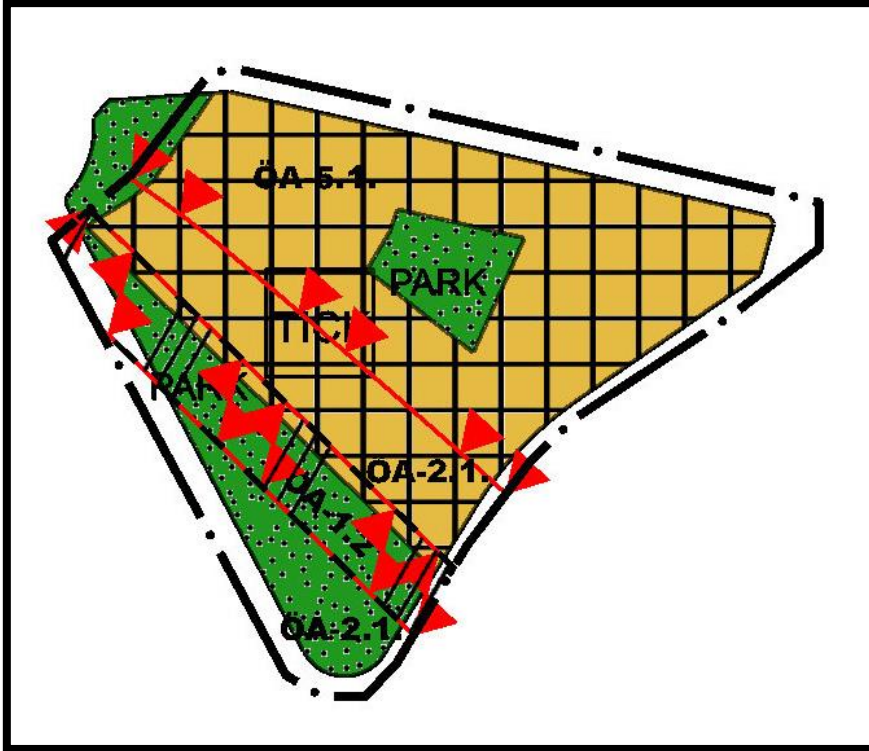


Şekil 13b. Plan Değişikliği -13

14. Alaşehir ilçesi, Yenimahalle 47 ada 11 parsel ve çevresini oluşturan bölgedeki arazi sahiplerinin itirazı sonucunda Fay hattının geçtiği alanın park alanına, parkın doğusunda kalan kısımların ise bölgedeki ihtiyaç doğrultusunda "Orta Yoğunluktaki Konut Alanlarının, Ticaret + Konut alanı (TICK)" olarak düzenlenmesine yönelik plan değişikliği yapılmıştır.

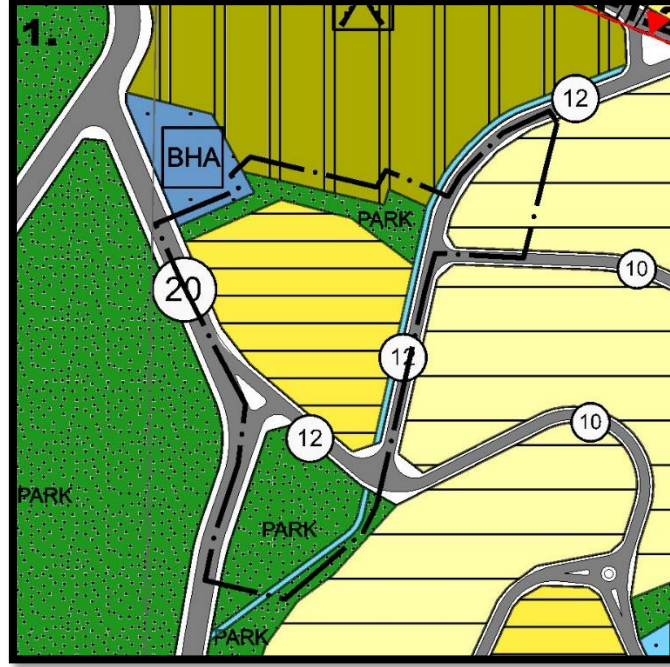


Şekil 14a. Mevcut Plan-14

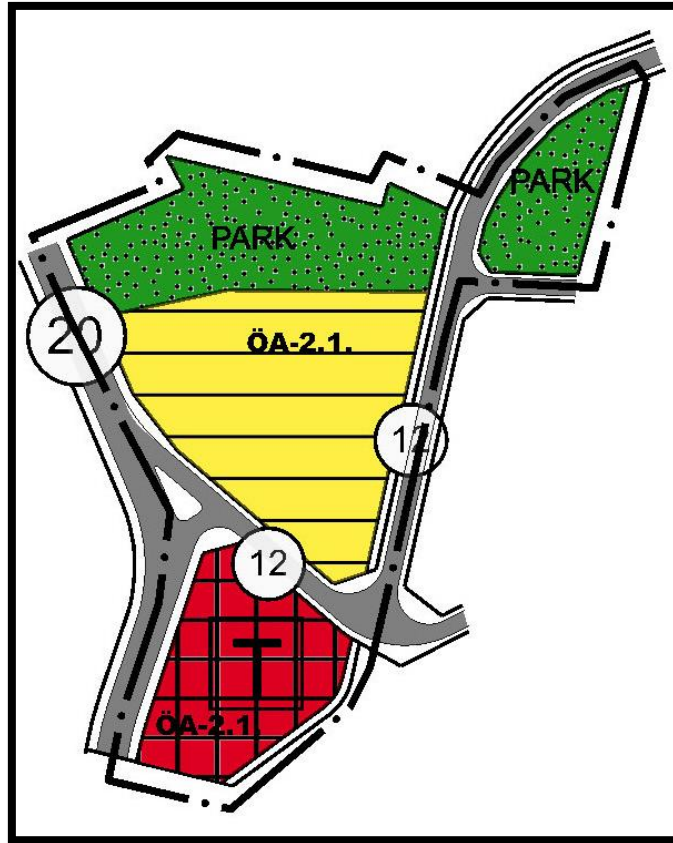


Şekil 14b. Plan Değişikliği -14

15. Alaşehir ilçesi, Alaşehir ilçesi, Ilıca Mahallesi 64 ada 4 parselin güney kısmındaki çay bahçesi olarak muvafak yapı ruhsatı alınan kısmın park alanından Ticaret Alanı olarak planlanması, parselin kuzeyde Askeri Alan cepheli olan kısmından ise mevcut park alanının büyüklüğünün yeni bir park alanının düzenlenmesi yönelik plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 15a. Mevcut Plan-15



Şekil 15b. Plan Değişikliği -15