

MANİSA İLİ,
KÖPRÜBAŞI İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ,
3632 PARSELE İLİŞKİN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (1/1000)

AÇIKLAMA RAPORU

. 2021 .

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKi
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



İçindekiler

1	GİRİŞ.....	3
2	GENEL ÖZELLİKLER.....	3
2.1	Konum ve Yakın Çevre İlişkileri	3
3	ANALİZLER.....	4
3.1	Ulaşım Bağlantıları	5
3.2	Mülkiyet Bilgisi	7
3.3	Jeolojik Durum	7
3.4	Alana İlişkin Fotoğraflar.....	9
3.5	Çevre Yapılaşma Koşulları	9
3.6	Meri Plan Bilgisi.....	11
3.6.1	14.08.2018 t.t.'li Nazım İmar Planı	11
3.6.2	12.02.2019 t.t.'li Uygulama İmar Planı	12
4	KURUM GÖRÜŞLERİ	13
5	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	13

Şekiller Tablosu

Harita 1: Çevre Yerleşim Yerlerine Uzaklığı	3
Harita 2: İlçenin Konumu	4
Harita 3: Söz Konusu Parselin Köprübaşı İlçesi İçindeki Yeri	4
Harita 4: Parsel Derinliği.....	5
Harita 5: Mevcut Yol Aksları.....	5
Harita 6: Ana Ulaşım Aksları.....	6
Harita 7: Planlı Alanlarda Gösterilen Yol Aksları ve Genişlikleri	6
Harita 8: Parsel Alanı	7
Harita 9: Uygunluk Haritası	8
Harita 10: Yakın Çevre Kat yükseklikleri.....	10
Harita 11: Yakın Çevre Kaks Değerleri.....	10
Harita 12: 14.08.2018 t.t.'li Meri Nazım İmar Planı	11
Harita 13: 12.02.2019 t.t.'li Meri Uygulama İmar Planı.....	12
Harita 14: 3632 Parsele İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	15

Fotoğraf 1: Alana İlişkin Fotoğraflar	9
---	---

Tablo 1: 14.08.2018 t.t.'li Meri Nazım İmar Planı Arazi Kullanım ve Nüfus Tablosu	11
Tablo 2: 12.02.2019 t.t.'li Meri Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	12
Tablo 3: 12.02.2019 t.t.'li Meri Uygulama İmar Planı Emsal ve Nüfus Tablosu	12
Tablo 4: Uygulama İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu	14
Tablo 5: Uygulama İmar Planı Değişikliği Emsal ve Nüfus Tablosu	14
Tablo 6: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu	14
Tablo 7: Emsal ve Nüfus Karşılaştırma Tablosu	15

1 GİRİŞ

Manisa İli'nin doğusunda yer alan Köprübaşı İlçesi'nde ve İlçe Merkezine yakın konumda bulunan, 3632 parselle ilişkin hazırlanan imar planı ile bölge içerisinde yaşayan dar gelirli vatandaşların konut edinimini sağlayabilmek amacıyla başlanılan projede nitelikli konutlar oluşturmak suretiyle alanın geometrik formundan kaynaklı sorunlar dikkate alınarak imar planlarının vaziyet planı ile uyumlu hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait bulunan ana taşınmaz üzerinden kamu kaynaklarından etkin bir şekilde yararlanılmak istenmekte olup 12.02.2019 t.t.'li meri uygulama imar planı şartlarında değişikliklerin yapılması adına çalışmalar ele alınmıştır.

2 GENEL ÖZELLİKLER

2.1 Konum ve Yakın Çevre İlişkileri

Söz konusu parsel Köprübaşı ilçesinde bulunmakta olup Manisa İli'nin Doğusunda yer almaktadır. Planlama alanın çevre yerleşmelere uzaklıkları yaklaşık olarak Uşak merkeze 120 km, İzmir Merkezi 140 km ve Balıkesir Merkezi 180 km'dir.



Harita 1: Çevre Yerleşim Yerlerine Uzaklığı

Manisa ilinin 17 ilçesinden biri olan Köprübaşı ilçesi Manisa'nın Gördes, Demirci ve Salihli ilçeleri komşuluğunda yer almaktadır.

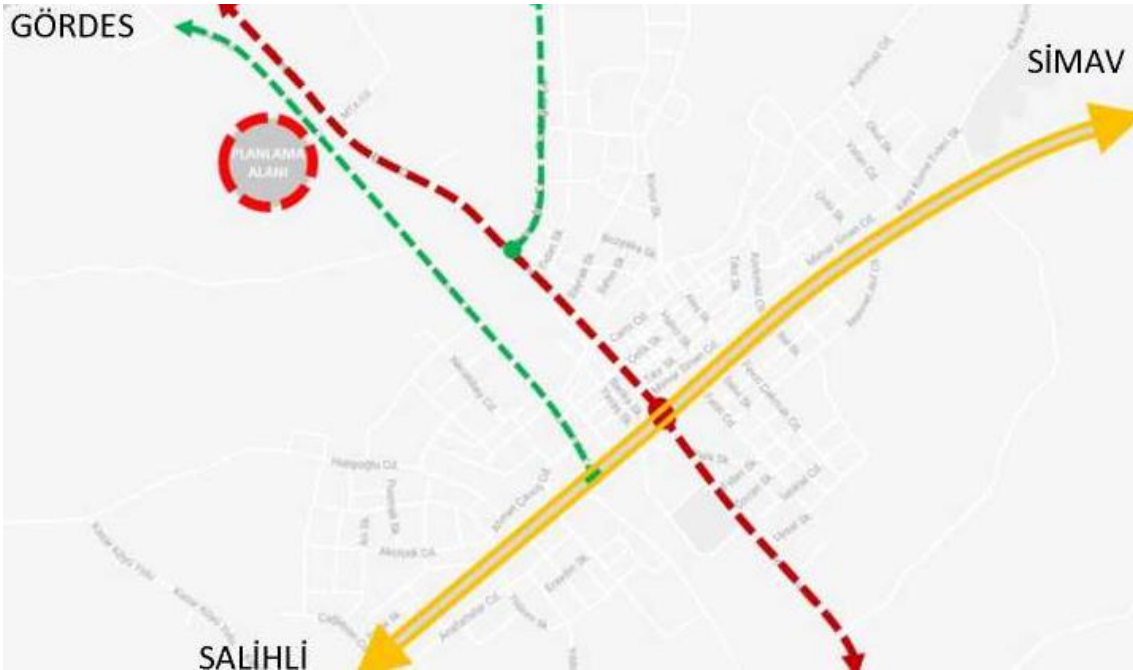
Köprübaşı ilçesi içerisinde yer alan 3632 sayılı parseldeki planlama alanı ilçenin kuzey aksında yer almaktadır. Yakın çevresinde Meslek Yüksek okulu ve Anadolu Lisesi gibi eğitim tesisleri bulunmaktadır. Planlama alanı ile ilçe merkezi arasındaki mesafe yaklaşık olarak 1 km'dir.



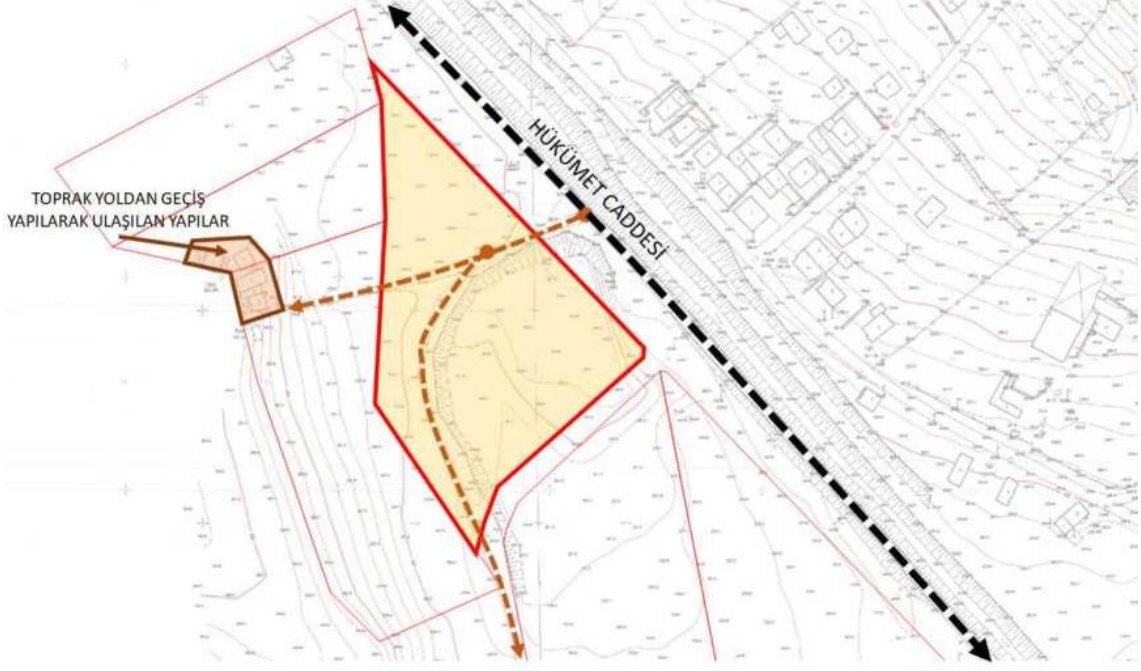
Harita 4: Parsel Derinliği

3.1 Ulaşım Bağlantıları

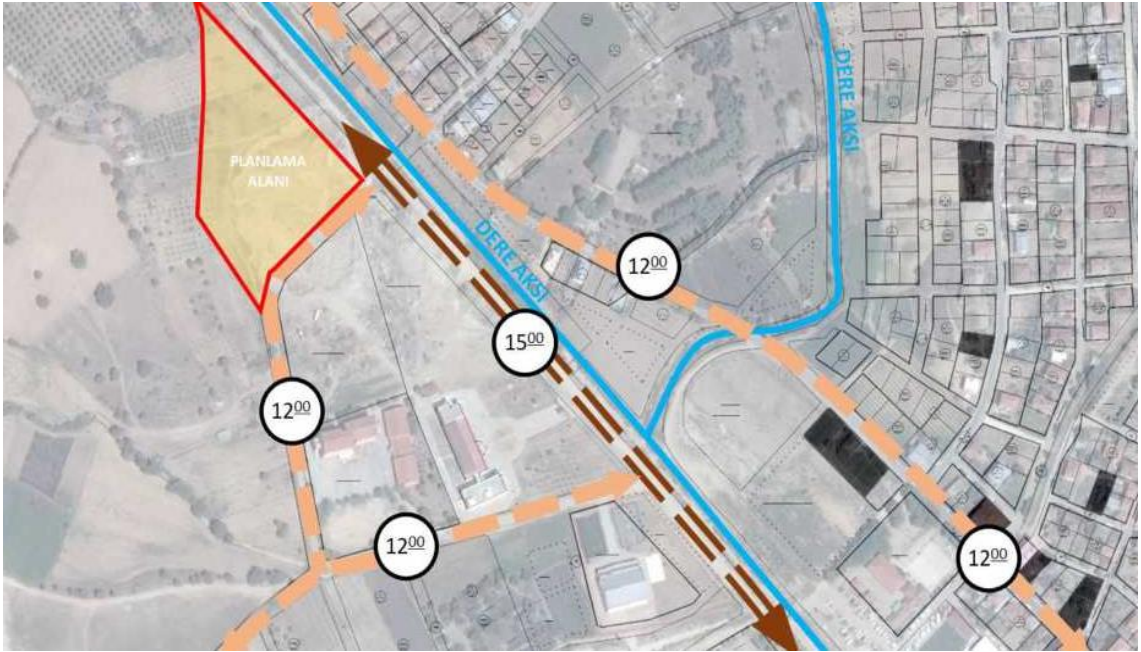
Planlama alanı, köprübaşı ilçesinin 1. Kademe ulaşım aksı olan D-585 yolunun kuzey batısında kalmaktadır. 2.kademe yol akslarından mahreç almakta olan planlama alanı, Köprübaşı Merkezden Gördes'e giden yol aksı üzerinde kalmaktadır.



Harita 5: Mevcut Yol Aksları



Harita 6: Ana Ulaşım Aksları



Harita 7: Planlı Alanlarda Gösterilen Yol Aksları ve Genişlikleri

Parselin mevcuttaki yol bağlantıları incelendiğinde merkezden gelen Hükümet Caddesi üzerinde kalmakta olduğu, ancak yolun imar planlarına göre düzenlemesi henüz tamamlanmadığı için mevcut yol ile parsel arasında kullanılmayan bir alanın bulunduğu görülmektedir. Hükümet Caddesinden parselin içine doğru uzanan ve devamında bir grup yapıya ulaşan toprak bir yol bulunmaktadır. Bu toprak yol ile planlama sahasının içerisinden geçiş yapılmak suretiyle sürekli kullanıldığı görülmektedir. Bu nedenle de plan değişikliği hazırlanırken bu yol bağlantısının korunmasına özen gösterilmiştir.

Meri imar planından gelen yol bağlantıları incelendiğinde, 3632 sayılı parselin hükümet caddesi olarak bilinen, planlı alanlarda 15m en kesitinde çizilen yoldan ve planlama alanın güneyindeki 12m en kesitli yollardan mahreç almakta olduğu görülmektedir.

3.2 Mülkiyet Bilgisi

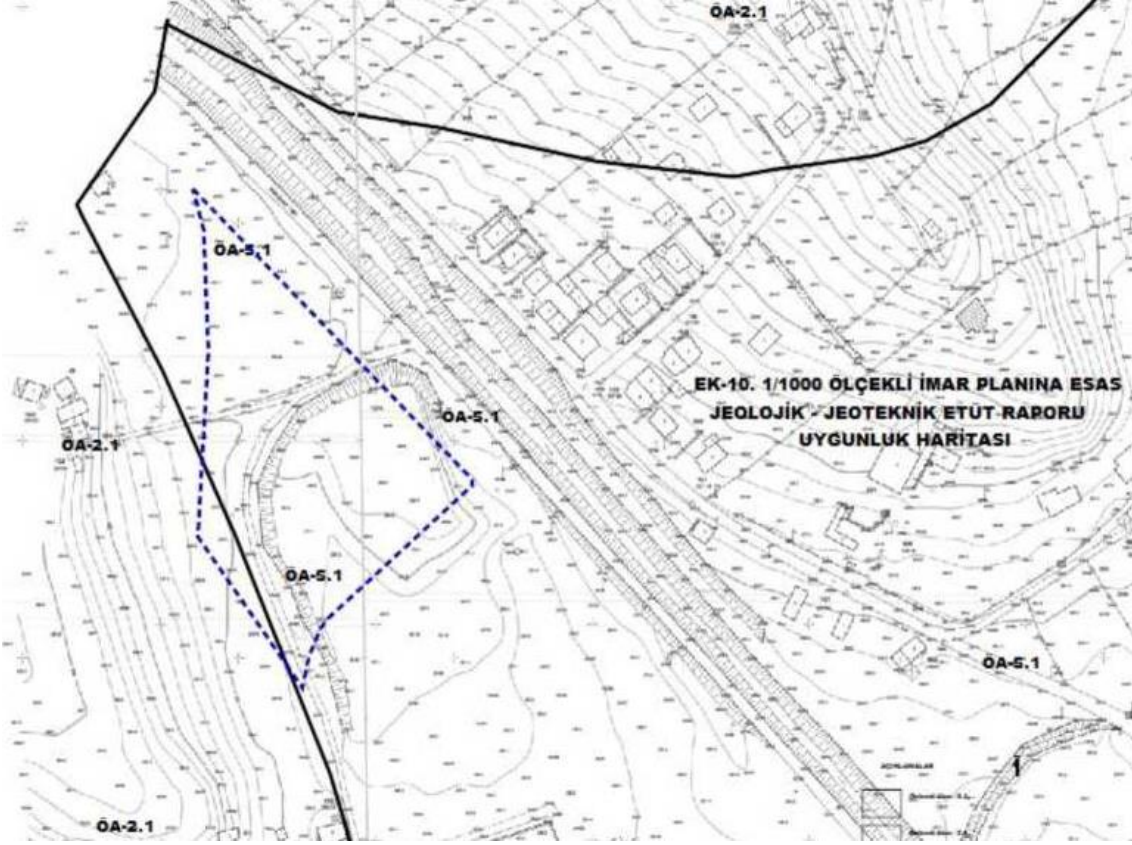
Manisa İli, Köprübaşı İlçesinde bulunan 3632 sayılı parsellin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda olup toplam büyüklüğü 14.018 m²'dir.



Harita 8: Parsel Alanı

3.3 Jeolojik Durum

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 26.07.2017 onaylanan Manisa İli, Köprübaşı İlçesi 469 Hektarlık alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve paftalarına göre planlama alanı Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) ve Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)'de kalmaktadır.



Harita 9: Uygunluk Haritası

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

Heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemekle birlikte, inceleme alanının jeolojisini oluşturan birimler üzerinde nispeten ayrılmış kısımlar olduğundan, yapılacak kontrolsüz kazılarda stabilite problemleri beklenmektedir.

Topografik eğimin %10-20, %20-30, %30-40, olduğu, alüvyon (Qal) ve Köprübaşı formasyonu (Tk) birimlerinin gözlemlendiği alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar-(ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar

Bu alanlar eğimin %0-10 arasında olduğu, alüvyon(Qal) ve Rezidüel Köprübaşı formasyonu (Tk)birimlerinden oluşan alanlardır. Eğimin %0-10 arasında değişen tamamen düz alanlar olduğundan bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar-(ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

3.4 Alana İlişkin Fotoğraflar



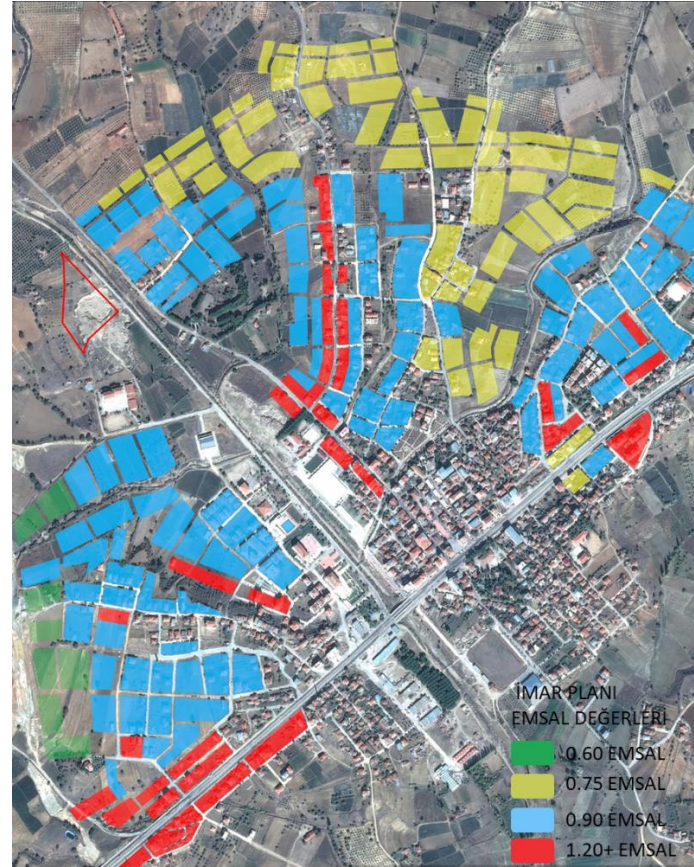
Fotoğraf 1: Alana İlişkin Fotoğraflar

3.5 Çevre Yapılaşma Koşulları

Söz konusu parselin komşuluğunda, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunduğu görülmektedir.



Harita 10: Yakın Çevre Kat yükseklikleri



Harita 11: Yakın Çevre Kaks Değerleri

Alanın yakın çevresindeki yapılaşma koşulları incelendiğinde yerleşim merkezinin birçok bölümünde 5 katlı yapı izninin tanımlanmış olduğu görülmektedir. Yine çevre planlarda 1.20 emsal değerinin de tanımlanmış olduğu anlaşılmaktadır.

Plan Değişikliği kapsamında yapılaşma koşulları belirlenirken nitelikli sosyal konut üretilebilmesi doğrultusunda değerlendirme yapılmıştır.

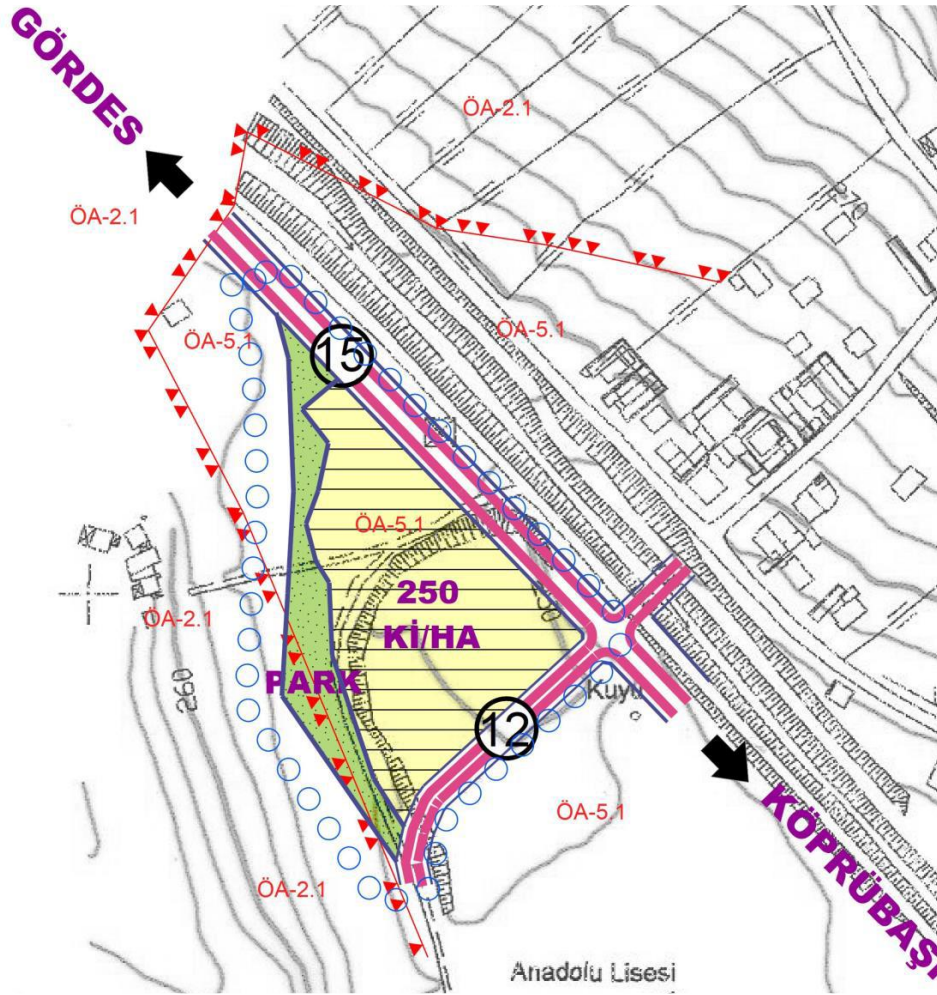
3.6 Meri Plan Bilgisi

3.6.1 14.08.2018 t.t.'li Nazım İmar Planı

Söz konusu alanda sosyal konut üretebilmek amacıyla, 14.08.2018 t.t.'li 1/5000 ölçekli nazım imar planında yaklaşık 1.07 ha (10739 m²) "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (250 k/h)" ve 0.32 ha (3279 m²) yüzölçümlü "Park Alanı" planlanmış olduğu görülmektedir.

Fonksiyon	Alan Büyüklüğü(m ²)	Oran(%)	Yoğunluk Kişi/Ha	Nüfus
Konut Alanı	10,739.73	77%	250	268
Park Alanı	3,279.07	23%	-	-
Toplam	14,018.80	100%	250	268

Tablo 1: 14.08.2018 t.t.'li Meri Nazım İmar Planı Arazi Kullanım ve Nüfus Tablosu



Harita 12: 14.08.2018 t.t.'li Meri Nazım İmar Planı

4 KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgili kurumlardan plan çalışmasına ilişkin kurum görüşleri toplanmıştır. Gelen kurum görüşlerinde özetle şunlar belirtilmiştir.

- 27.12.2017 Tarihli E.90632 Sayılı Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı -İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü

İlgili kurumlardan görüş alınmasının gerekmekte olduğu ve onay aşamasından önce imar planı paftaları, plan açıklama raporu plan hükümleri sunularak Müdürlüğümüz nihai görüşü alınması koşulu ile sakınca görülmediği belirtilmiştir.

- 21.12.2017 Tarihli 892733 Sayılı Orman ve Su İşleri Bakanlığı – Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü

Planlama alanında mevcut ve planlanan herhangi tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisi bulunmamakta olduğu belirtilmiştir. Ayrıca harita üzerinde planlama alanı konumu ve dere alanları belirtilerek kurum görüşü ekinde gönderilmiştir. Buna ilişkin olarak da yazıda alanın Yeregiren Deresi taşkın koruma projesi dışında kalmakta olduğu yine de taşkın riskine karşı ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde alanın dereye en uzak noktasında ve en yüksek kotunda yerleşilmesinin uygun olacağının düşünüldüğü ifade edilmiştir.

- 25.12.2017 Tarihli 1655 Köprübaşı Belediye Başkanlığı – İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı

Taslak planın uygun olduğu ve ileriye dönük olmak üzere herhangi bir çalışmalarının da bulunmadığı belirtilmiştir.

- 22.12.2017 Tarihli E.501140 TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü – İnşaat ve Emlak Müdürlüğü

Söz konusu parsel üzerinde teşekkülümüze ait herhangi bir Enerji İletim tesisinin isabet etmediği belirtilmiş olup ancak ilerleyen süreçte güzergâh seçimi yapılacak projeler ile ilgili bir gelişme olursa bu yönelik ilgili kurumlara başvuru yapılabileceği söylenmiştir.

5 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Nitelikli sosyal konut üretebilmek amacıyla alanın geometrik formundan kaynaklı vaziyet planı ile imar planının uyumlu hale gelmesi için yapılaşma şartlarında birtakım düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler sonucunda “Emsal:1.20 ve Yençok: 5 KAT” olarak belirlenmiştir. Aynı zamanda Gelişme Konut Alan büyüklüğü azaltılmış olup Park Alanı arttırılmıştır. Konut alanlarının içerisinde otopark alanları ve çocuk oyun alanları üretilebilmesi adına 3.00’er metre düzenlenen çekme mesafeleri korunmuştur.

Söz konusu parselde alanın bir kısmında yaklaşık 3804 m² ve 3503 m² büyüklüklerinde iki adet “Konut Alanı” ayrılmış olup toplamda 7,308 m² yüz ölçüme sahiptir. Nazım imar planında

belirlenen brüt yoğunluğun 315 ki/ha olduğu dikkate alındığında, yaşam alanı olarak **kişi başına düşen inşaat alanının 35 m² olarak kabul edilmesiyle**, konut alanlarında net emsal değerinin 1.20 çıktığı görülmektedir.

$$\begin{aligned} 315 \text{ ki/ha} * 0.8 \text{ ha brüt alan} &= 252 \text{ kişi,} \\ 252 \text{ kişi} \times 35 \text{ m}^2 &= 8820 \text{ m}^2 \text{ inşaat alanı,} \\ 8820 \text{ m}^2 \text{ inşaat alanı} / 7308 \text{ m}^2 \text{ net konut alanı} &= 1.2069 \text{ emsal değeri} \end{aligned}$$

Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında ortaya çıkan emsal değeri aşağı yönlü revize edilerek 1.20 olarak kabul edilmiştir. Bu doğrultuda Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ölçek gereği verilen gösterim kararları dikkate alındığında konut alanı olarak toplamda 7,308 m² yüz ölçüme sahip alan ayrılmış olup, 1.20 emsal değeri üzerinden takriben 8,770 m² emsal alanı üretilebileceği öngörülmekte ve 251 kişiyi barındırabileceği hesap edilmektedir.

Fonksiyon	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran
Konut Alanı	7,307.98	52%
Park Alanı	5,884.25	42%
Yol Alanı	826.57	6%
Toplam	14,018.80	100%

Tablo 4: Uygulama İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu

Ada	Fonksiyon	Kat Yüksekliği	Fonksiyon Alanı	Emsal	Emsal Alanı	Nüfus
Ada 1	Konut	5	3,804.39	1.20	4,565.27	131
Ada 2	Konut	5	3,503.59	1.20	4,204.31	120
	Park	-	5,884.25	-	-	
-	Yol	-	826.57	-	-	
Toplam	-	-	14,018.80	-	8,769.57	251

Tablo 5: Uygulama İmar Planı Değişikliği Emsal ve Nüfus Tablosu

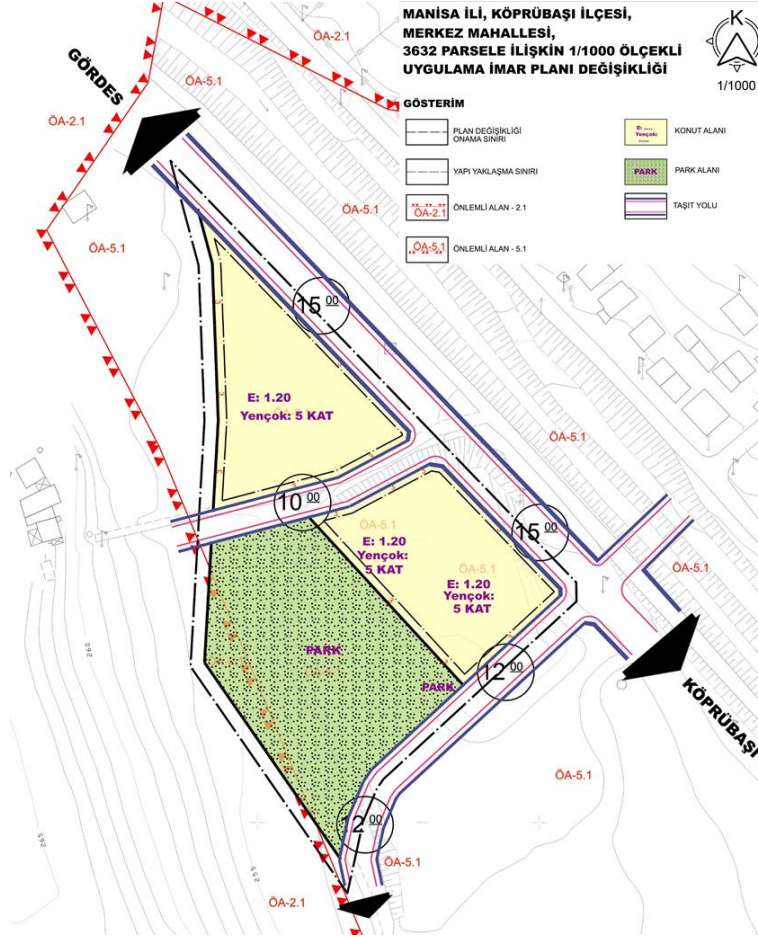
Meri planda yer verilen yolların aks ve genişliklerinde bir değişiklik yapılmamış olup Park Alanının formu, Yeşil Alanların bütüncül bir yapıda ele alınması kapsamında tek bir ada da planlanmış olup 5,884 m² alanı kapsamaktadır. İmar mevzuatında tanımlanan kişi başına 10 m² yeşil alan hesabından hareketle 251 kişi için 2,510 m² ayrılması gerekirken, uygulama imar planı değişikliği ile 3,374 m² daha fazla alan ayrılmıştır.

Meri Uygulama İmar Planı			Uygulama İmar Planı Değişikliği		
Fonksiyon	Alan m ²	Oran	Fonksiyon	Alan m ²	Oran
Gelişme Konut	10,061.68	71.77%	Gelişme Konut	7,307.98	52.13%
Park Alanı	3,130.55	22.33%	Park Alanı	5,884.25	41.97%
Yol	826.57	5.90%	Yol	826.57	5.90%
Toplam	14,018.80	100.00%	Toplam	14,018.80	100.00%

Tablo 6: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Meri Uygulama İmar Planı						
Ada	Fonksiyon	Kat Yüksekliği	Fonksiyon Alanı	Emsal	Emsal Alanı	Nüfus
Ada 1	Konut	4	2,698.60	0.90	2,428.74	69
	Park	-	1,105.54	-	-	
Ada 2	Konut	4	7,363.08	0.90	6,626.77	189
	Park	-	2,025.00	-	-	
-	Yol	-	826.57	-	-	
Toplam	-	-	14,018.80	-	9,055.51	259
Uygulama İmar Planı Değişikliği						
Ada	Fonksiyon	Kat Yüksekliği	Fonksiyon Alanı	Emsal	Emsal Alanı	Nüfus
Ada 1	Konut	5	3,804.39	1.20	4,565.27	131
Ada 2	Konut	5	3,503.59	1.20	4,204.31	120
	Park	-	5,884.25	-	-	
-	Yol	-	826.57	-	-	
Toplam	-	-	14,018.80	-	8,769.57	251

Tablo 7: Emsal ve Nüfus Karşılaştırma Tablosu



Harita 14: 3632 Parsele İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği