

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

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(1/5000)

AÇIKLAMA RAPORU

. 2021 .



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	NAZIM 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
Harita13: 12.02.2019 t.t.'li Meri Uygulama İmar Planı.....	12
Harita 14: 3632 Parsele İlişkin Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği	14

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 ve Nüfus Tablosu	12
Tablo 3: 12.02.2019 t.t.'li Meri Uygulama İmar Planı Emsal ve Nüfus Tablosu	12
Tablo 3: Nazım İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım ve Nüfus Tablosu	14
Tablo 4: Arazi Kullanım Ve Nüfus Karşılaştırma Tablosu	14

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 14.08.2018 t.t.'li meri nazım 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 2: İlçenin Konumu



Harita 3: Söz Konusu Parselin Köprübaşı İlçesi İçindeki Yeri

3 ANALİZLER

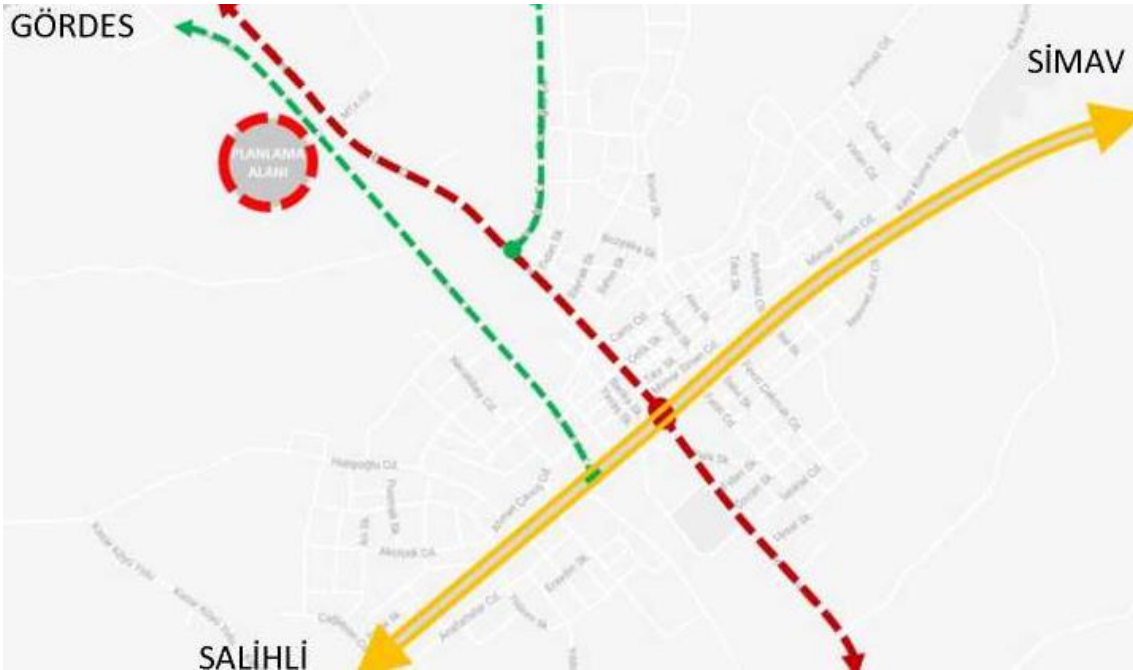
Alana ilişkin yapılan tespit çalışmalarında, söz konusu parselin bir kısmının şantiye alanı olarak düzenlendiği, temel kazılarının başladığı görülmektedir. Söz konusu parselin güneybatı tarafına bakan kısmı en dar kısmı olup takriben 80 m civarındadır. Hükümet Caddesine cephe veren kısmının uzunluğu ise takriben 180 m'dir.



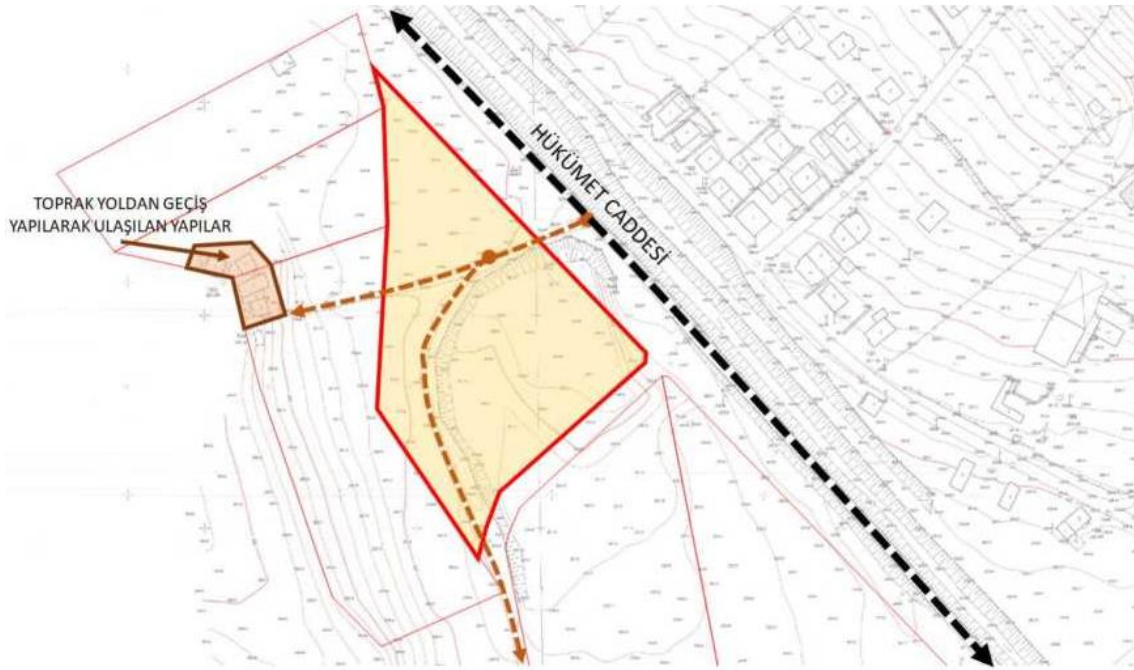
Harita 4: Parsel Derinliği

3.1 Ulaşım Bağlantıları

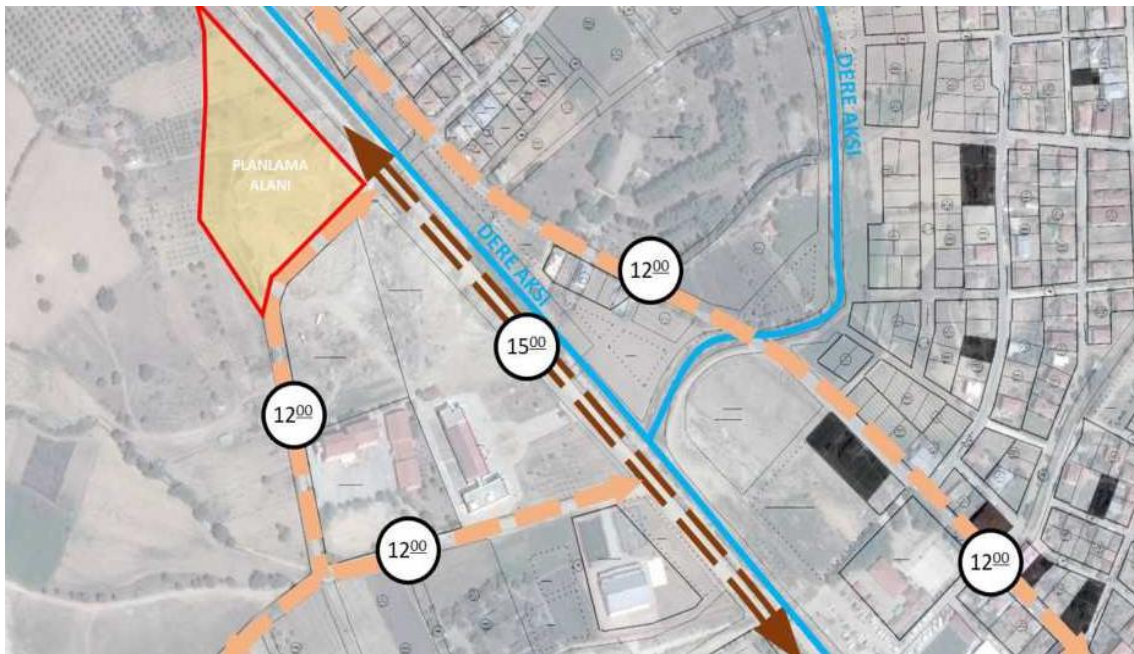
Planlama alanı, köprübaşı ilçesinin 1. Kademe ulaşım aksı olan D-585 yolunun kuzey batısında kalmaktadır. 2.kademe yol akslarından mahreç almakta olan planlama alanı, Köprübaşı Merkezden Gördes'e giden yol aksı üzerinde kalmaktadır.



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

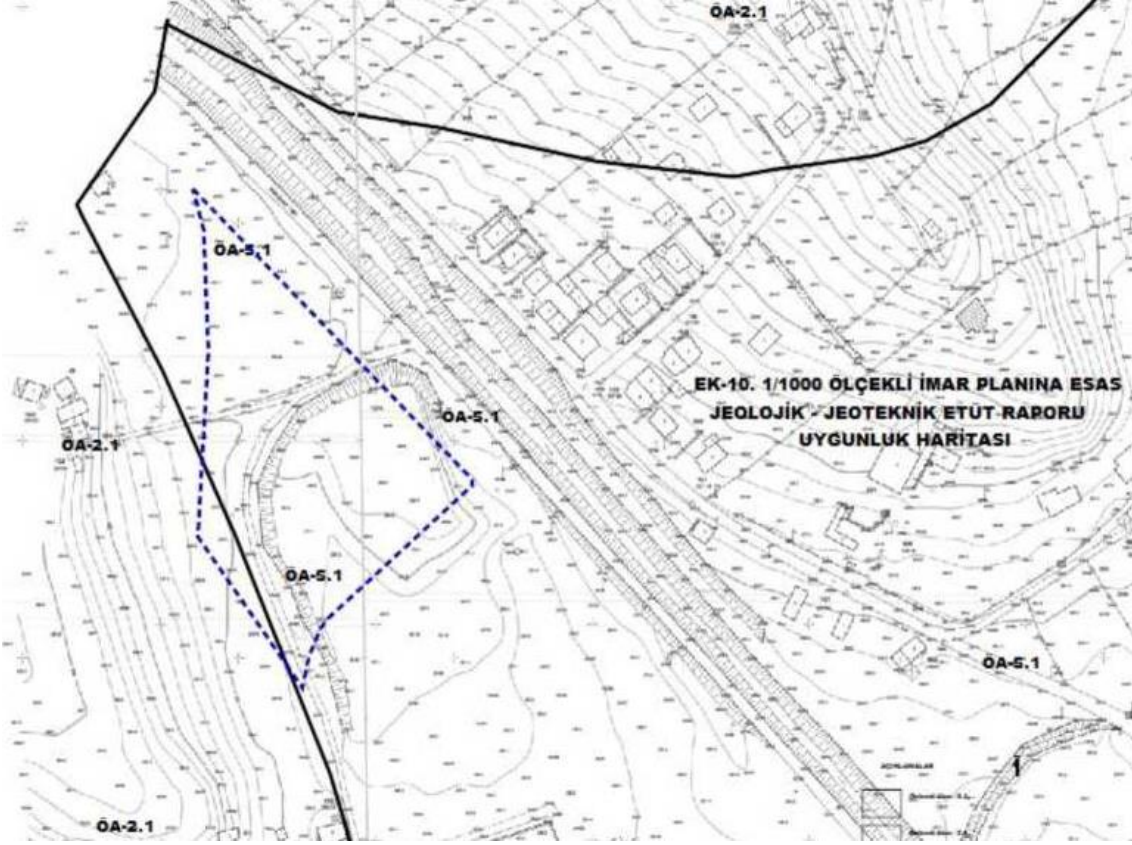
Manisa İli, Köprübaşı İlçesinde bulunan 3632 sayılı parsellin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda olup toplam büyüklüğü 14.018 m²'dir.



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.

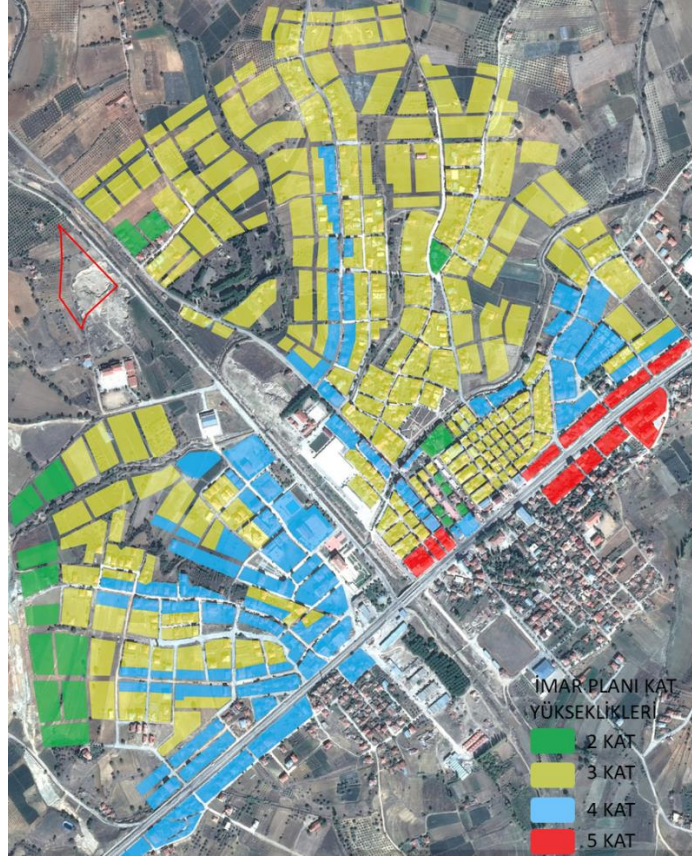
3.4 Alana İlişkin Fotoğraflar



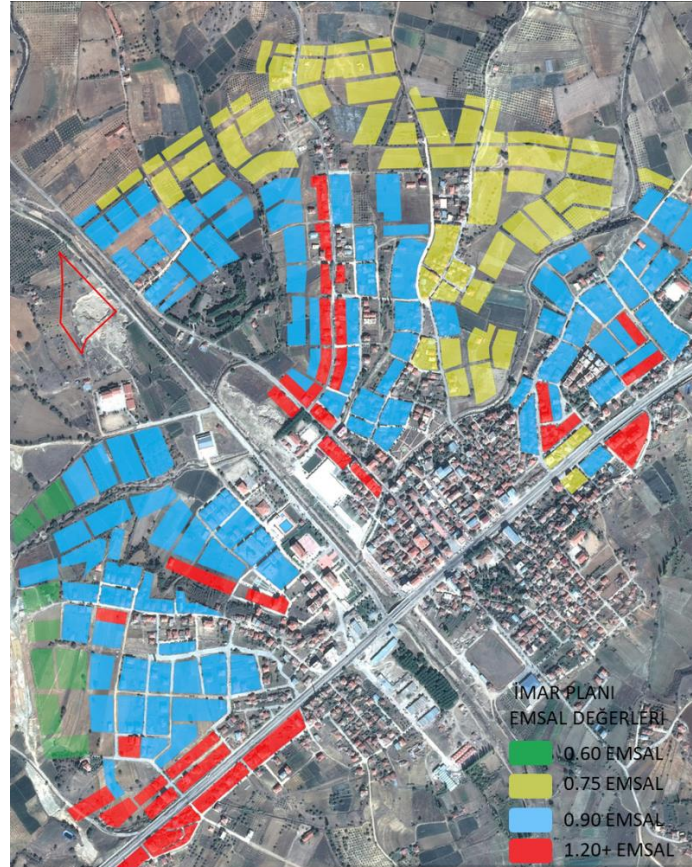
Fotoğraf 1: Alana İlişkin Fotoğraflar

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.

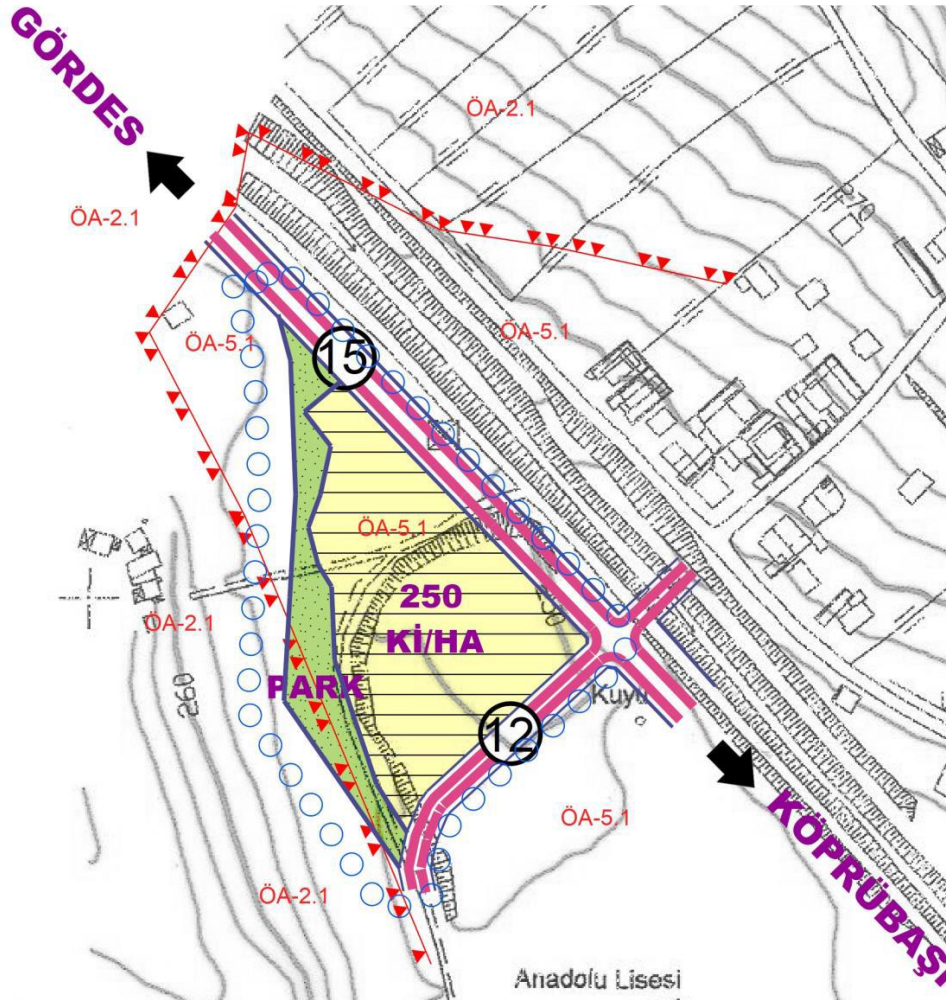
3.6 Meri Plan Bilgisi

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 olacağına 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 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu olan parselde nitelikli sosyal konut üretebilmek amacıyla, meri planda 1.07 ha alanı kapsayan gelişme konut alanı nazım imar planı değişikliği sonucunda yaklaşık 0.8 ha (7,974.44 m²) alanı kapsamaktadır. Böylelikle Gelişme Konut Alan büyüklüğü azaltılmış olup Park Alanı arttırılmıştır. Çevrede yer alan meri imar planında gösterilen parselin güney sınırından geçen 12 metrelik araç yolu ile parselin doğu sınırından geçen 15 metre genişliğinde çizilen Hükümet Caddesine müdahale edilmemiş olup 12 metrenin altındaki yollar gösterilmemiştir.

Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanında plan değişikliği kapsamında brüt 315 ki/ha yoğunluk değeri planlanmıştır. Buna göre konut alanının 252 kişiyi (0.8 ha x 315 ki/ha) barındırabileceği hesap edilmektedir.

