



ETÜD + PROJE
ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU

TEL: 0236. 713 09 36
GSM: 0532. 291 87 99
FAKS: 0236. 713 09 36
E-MAIL: etudproje@hotmail.com
UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:120 45300 SALIHLI / MANİSA

ŞEHZADELER (MANİSA)
KARAAĞAÇLI MAHALLESİ, 151 ADA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı mahallesi sınırları içerisinde, 23.O.2.C Uygulama İmar Planı paftasında, yatay (x) ekseninde 70.000 ile 70.200 ve dikey (y) ekseninde 66.800 ile 66.900 koordinatları arasında kalan alanda uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır.

Söz konusu alan, şehir merkezinde ve yoğun yerleşik doku içerisinde kalmaktadır. Çoğu parselde mevcut bulunan yapılar gelişigüzel yapılaşmış olup belirli bir düzenden yoksundur. Bölgede genel olarak bu yapı düzeni hakimdir.

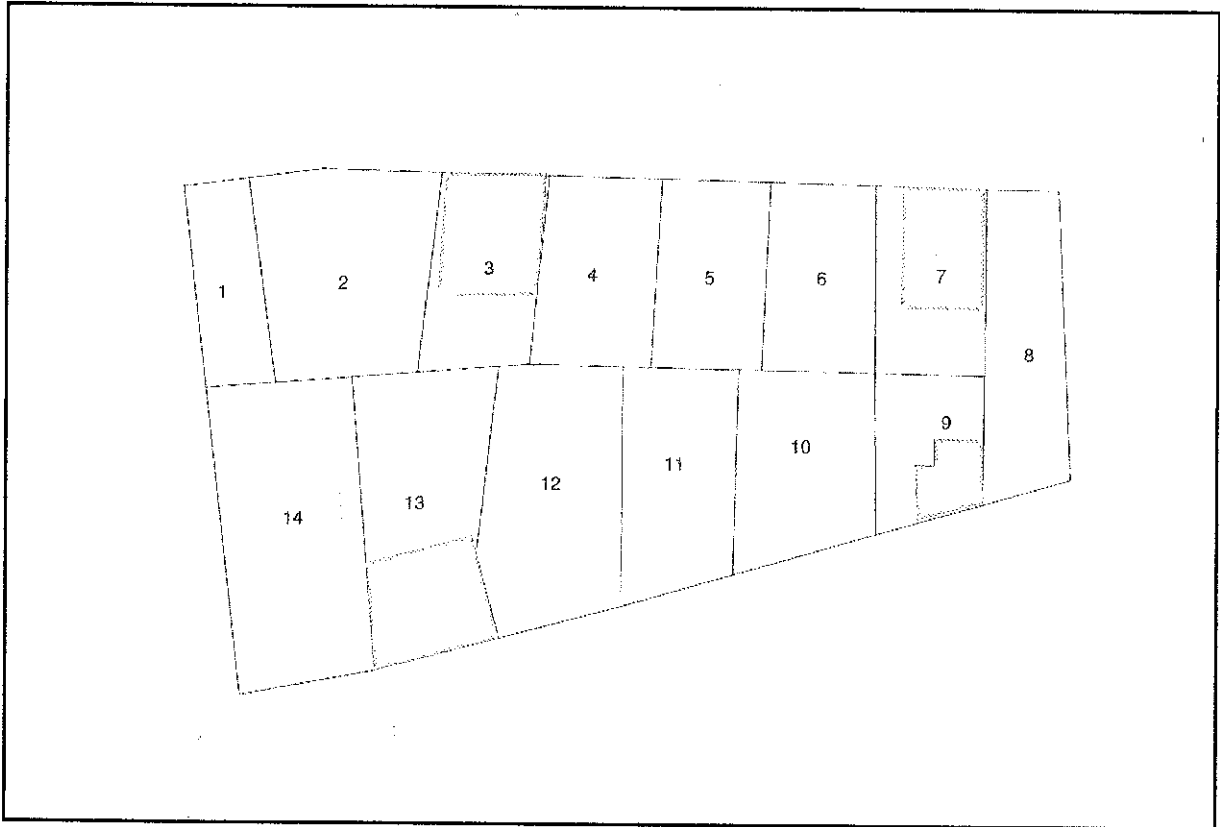
Mevcut Uygulama İmar Planı'nda; sözü edilen koordinatlar arasında kalan 151 numaralı imar adası, Konut Alanı olarak planlı olup, bu alanda yapılaşma koşulu olarak Ayrık-İkiz Nizam 3 Kat (Aİ-3) önerilmiştir.

Ön ve yan bahçe mesafesi belirtilmemiş olan bu yapı nizamına göre, ada içindeki tüm parsellerde 5 metre ön bahçe, 1 ve 14 no.lu parsellerin batısındaki ve 8 no.lu parselin doğusundaki yol kenarına rastlayan cephelerinde de yine 5 metre bahçe mesafesi bırakma zorunluluğu bulunmaktadır. Bununla birlikte tüm parsellerde taban alanı katsayısı %40'ı geçemez.

151 no.lu ada içindeki 1 ve 8 no.lu parsel cephelerinin çok dar olması sebebiyle, bu parsellere mevcut plandaki yapılaşma koşullarına uygun olarak yapı yapılması mümkün görülmemektedir. Bu sebeple imar adasının doğu ve batısındaki 5.00 m. kesitli yaya yollarına bakan her iki cephesindeki bahçe mesafelerinin 1 metre olarak belirlenmesi, bu şekilde sözü edilen parsellere yapı yapılmasının mümkün hale getirilmesi talep edilmektedir.

Un

151 no.lu imar adası içinde, halihazırda mevcut bulunan ruhsatsız yapılarla birlikte 4 adet ruhsatlı yapı bulunmaktadır. Bu binalara ait aletsel ölçümler yapılmış ve 4 adet ruhsatlı yapı imar planı paftası üzerine işlenmiştir. Bu ruhsatlı yapıların taban alanları ile parsel alanına oranları (TAKS) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



Parsel No	Parsel Alanı	Yapı Taban Alanı	Yapı Taban Alanı/Parsel Alanı (TAKS)
3	273,74	157,75	0,58
7	265,80	127,07	0,48
9	202,60	55,32	0,27
13	457,66	162,96	0,36

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 28. maddesi 6. bendinde; "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, imar planında açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı %40'ı geçemez." denilmektedir. Ancak tablodan da anlaşılacağı gibi, 151 no.lu imar adası içindeki ruhsatlı yapılar bile mevcut imar planında verilen yapılaşma koşullarına uygun yapılmamışlardır. (3 ve 7 no.lu parsellerdeki yapıların TAKS oranları 0,40'ı aşmaktadır.)



ETÜD + PROJE
ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU

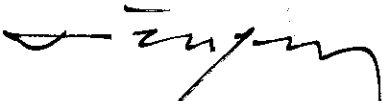

TEL: 0236. 713 09 36
GSM: 0532. 291 87 99
FAKS: 0236. 713 09 36
E-MAIL: etudproje@hotmail.com
UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:120 45300 SALIHLI / MANISA

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; imar adası içindeki mevcut mülkiyet yapısı ve bina dokusu göz önüne alınarak, 151 no.lu imar adasının yapı düzeni mevcut plandaki haliyle Ayrık-İkiz Nizam 3 Kat (Aİ-3) olarak korunmuş, bununla birlikte imar adasının doğu ve batısındaki 5.00 metre kesitli yaya yollarına bakan her iki cephesinde 1 m. yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir.

Buna göre bahse konu imar adasındaki 1 ve 14 no.lu parsellerin batısındaki ve 8 no.lu parselin doğusundaki yol kenarına rastlayan cephelerinde bahçe mesafesi 1 m.dir. Planlama alanındaki tüm parsellerde bina taban alanı katsayısı %40'ı geçemez.

Söz konusu öneri, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirmemekte olup, sadece 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olarak hazırlanmıştır.

Plan ve plan notlarında hüküm bulunmayan hallerde Şehzadeler (Manisa) Karaağaç Mahallesi İmar Planı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.


 **ETÜD PROJE**
ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU
UĞURSOY İŞHANI K.2 SALIHLI/MANISA
SALIHLI ADIL ORAL V.D. TC No: 25364104884
TEL:0236 7130936 GSM:0532 2918799

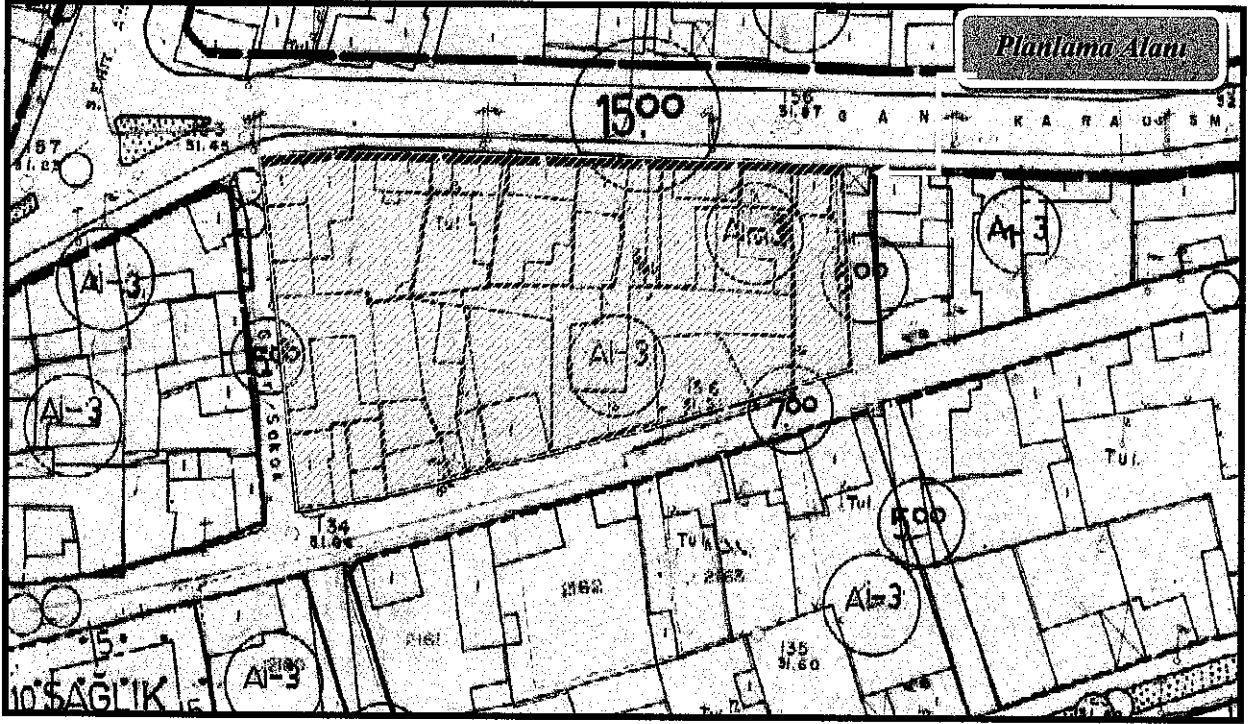
Mustafa HOŞAFÇI :
Şehir Plancısı, TMO


ÜMİT NEVZAT UĞUREL
Şehir ve Y. Bölge Plancısı-ODTÜ

Şehzadeler (Manisa) Karaağaçlı Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

MEVCUT

Pafta No: 23.O.2.C

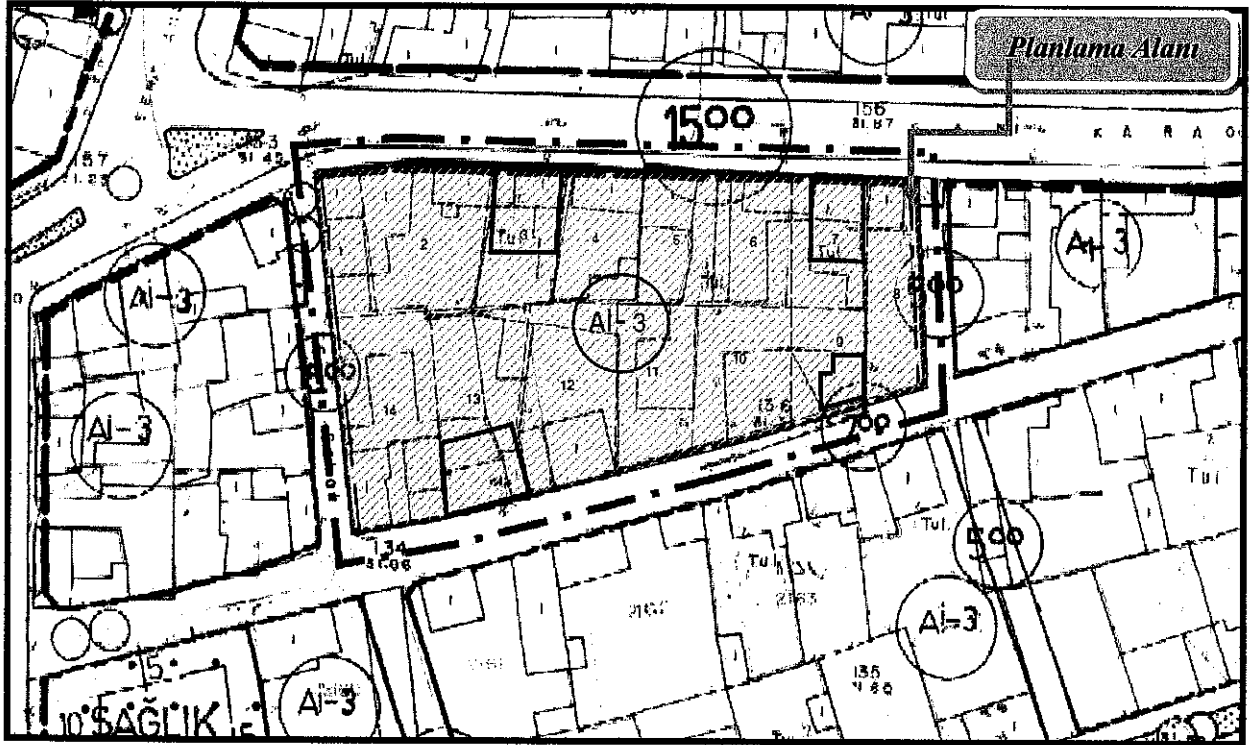


Mevcut uygulama imar planında; 151 no.lu imar adası Ayrık-İkiz Nizam 3 Katlı Konut Alanı (Aİ-3) olarak planlıdır.

Şehzadeler (Manisa) Karaağaçlı Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

ÖNERİ

Pafta No: 23.O.2.C



Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; 151 no.lu imar adasının yapı düzeni mevcut plandaki haliyle Ayrık-İkiz Nizam 3 Kat (Aİ-3) olarak korunmuş, bununla birlikte imar adasının doğu ve batısındaki 5.00 metre kesitli yaya yollarına bakan her iki cephesinde 1 m. yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir.