



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

**MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ DİLŞEKER MAHALLESİ
ASKERİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığına bağlı Planlama Şube Müdürlüğü tarafından, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Dilşeker Mahallesi'nde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasındaki mülkiyet ve plan uyumsuzluğunun giderilmesine yönelik olarak hazırlanan plan değişikliği teklifidir.

2- PLANLAMA ALANI

Plan değişikliğine konu alan Şehzadeler İlçesi, Dilşeker Mahalle sınırında yer alan Askeri Alanı ve Resmi Kurum Alanını kapsamaktadır.



Mevcut Durumu Gösterir Hava Fotoğrafi-1



Mevcut Durumu Gösterir Hava Fotoğrafi-2



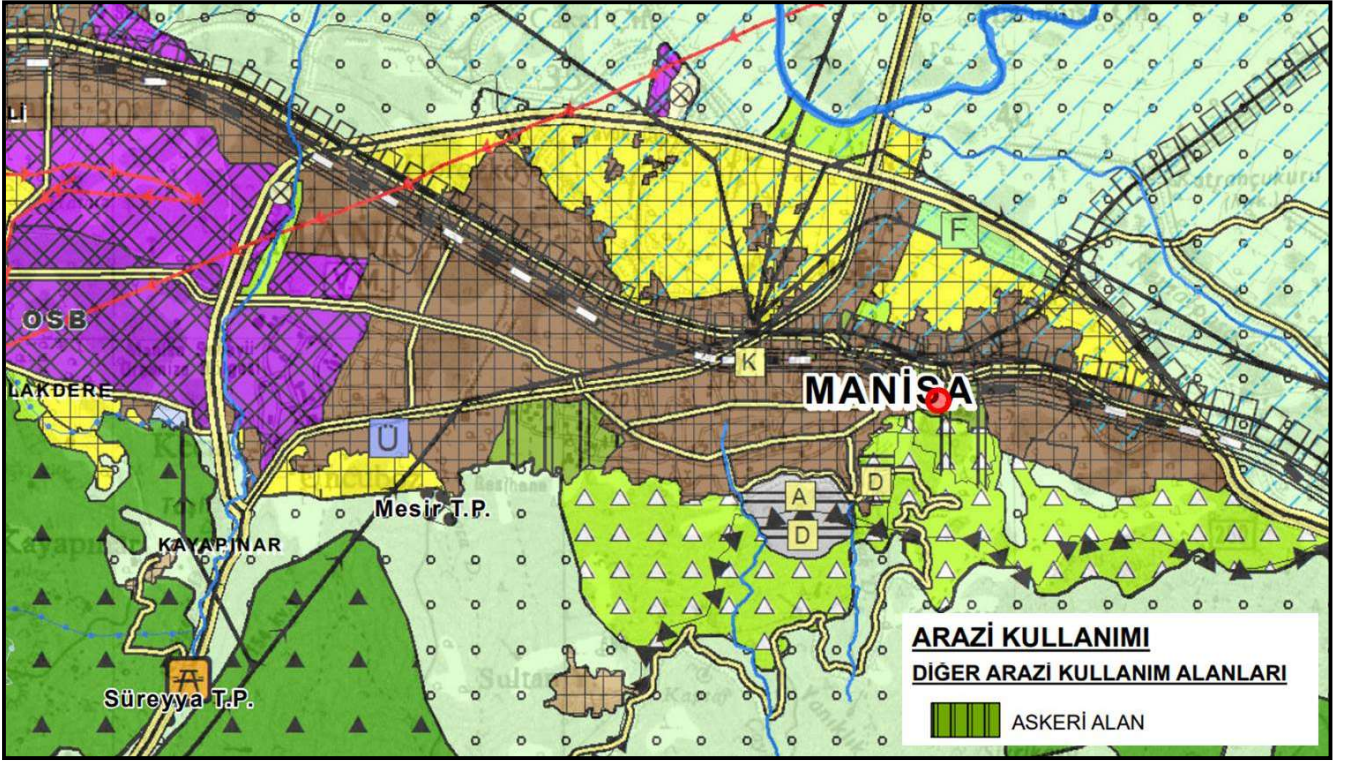
Plan Değişikliğine Konu Alana Ait Kadastral Durum Haritası

3- YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI AÇISINDAN İNCELEME

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda Askeri Alan kullanımında yer almaktadır.

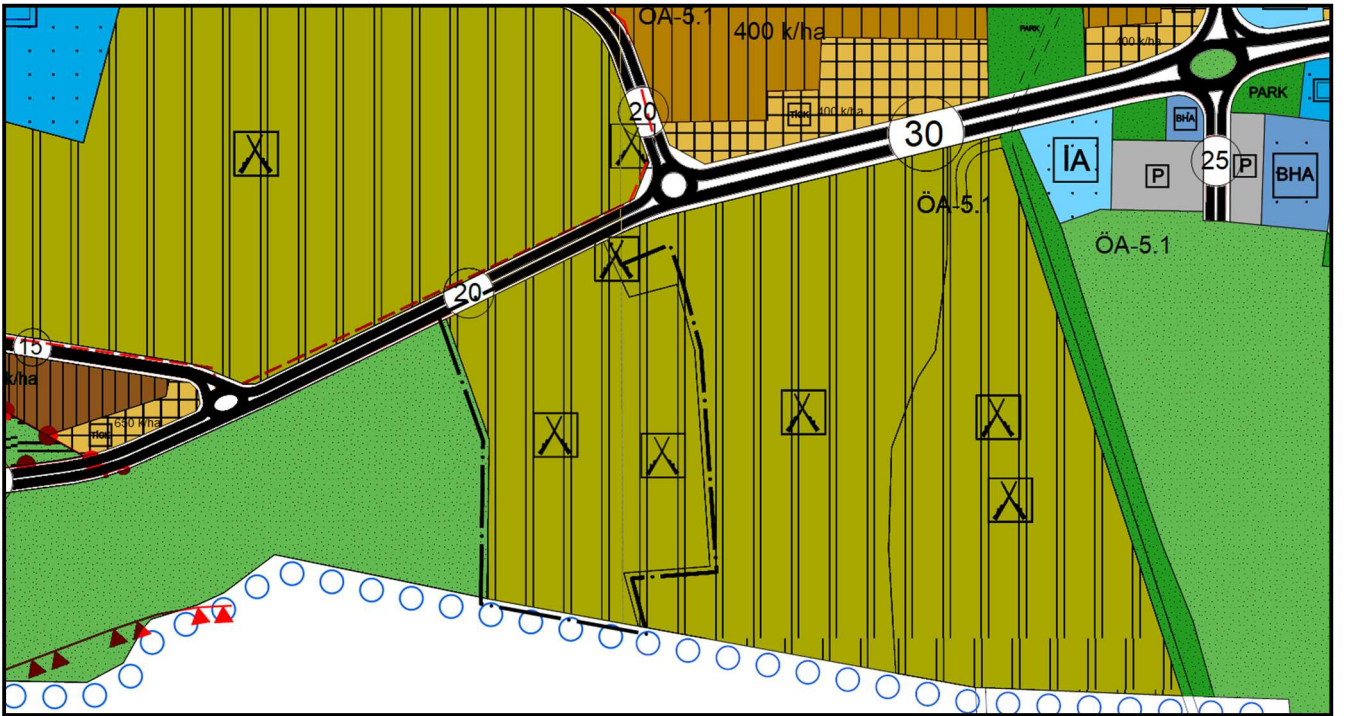
Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 4.53. maddesinde; '2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalan alanlardır.', 8.14. maddesinde; 8.14.1. Bu alanlarda, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir. 8.14.2. NATO akaryakıt boru hattının sağında ve solunda 5'er metrelik kamulaştırma güzergahında ve boru hattı üzerine ve boru hattı boyunca yol açılmaması, planlanmış yolların güzergahlarının kaydırılması zorunludur. 8.14.3. Bu planda gösterilen askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı tarafından askeri alan dışına çıkarılarak ilgili idaresine tahsis veya devir edilmesi halinde, çevre düzeni planı değişikliği yapılmaksızın bu alanlar alt ölçekli planlarda öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanılmak üzere ilgili idaresince kentsel yerleşme alanı olarak planlanabilir. Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir.' hükümleri yer almaktadır.



Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.2024 tarih ve 601 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşen ve halen yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda plan değişikliğine konu alan "Askeri Alan" olarak planlıdır.



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda plan değişikliğine konu alanın bir kısmı "Askeri Alan" bir kısmı da "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış alanda kalmaktadır.



Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plan değişikliğine konu alan; Şehzadeler ve Yunusemre İlçelerine ait muhtelif Mahallelerinde 860,60 Ha'lık alanı kapsayan 12.05.2020 onaylı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda Önemli Alan 5.1 olarak tanımlanmış olup bahsi geçen rapor örneği şu şekildedir:

Manisa İli Şehzadeler ve Yunusemre İlçelerine Ait Muhtelif Mahallelerde
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas
Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu



XII.1. Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanında Alüvyon (Qal) biriminin, 2-13-14. bölgelerinde eğim değeri % 0-10 olup, "düşük" şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Bu alanlarda şişme ve oturma problemlerinden dolayı, bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir ve 1/1000 - 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma, oturma, farklı oturma, şişme, sıvılaşma vb. riskler zemin-temel etüt çalışmalarında irdelenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli görülmesi halinde alınacak önlemler ve zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- Yüzeysel suları, atık suları ve yer altı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve Alüvyonda sıvılaşma detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Binalarda farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik, litolojik birimlerin aynı jeoteknik özellikteki seviyeleri üzerine oturtulmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda farklı oturmaya yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu alanlarda yapılacak olan hertürlü kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.

- Bu alanlar içerisinde geçen akar ve kuru dereler için, taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü doğrultusunda planlama yapılmalıdır.

- Alüvyon birimlerde olası sıvılaşma riskine karşı, yapının temelini oluşturan yapı elemanları sıvılaşmanın etkilerini karşılayabilecek şekilde tasarlanmalı veya zemin iyileştirme yapılmalıdır. Çalışma alanı içerisinde su ve kanalizasyon borusu vb. gibi gömülü hafif alt yapı

243
Gür Müh. Jeot. Son. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti.
0.312.2159728-gur@gurmuhendislik.com

Gürhan Rahmi KOÇBAY
Jeoloji Yük. Mühendisi
Oda Sicil No: 7616

elemanlarının sıvılaşmadan zarar görmemesi veya hasarı en aza indirilmesi için boruların sıvılaşmadan kaynaklanan düşey hareketleri ve yer değiştirmeleri karşılayacak düzeyde esnekliğe sahip bağlantılarla birleştirilmesi tercih edilmelidir.

- Her türlü yapılaşmada "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Manisa İl Jandarma Komutanlığı'nın 22.11.2024 tarihli E-30378221-756.01-33117465 sayılı yazısı



T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
İl Jandarma Komutanlığı



Sayı : E-30378221-756.01-33117465
Konu : 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

22 Ekim 2024

DAĞITIM YERLERİNE

1. Manisa İl J.K.lığının halen konuşlu bulunduğu mülkiyeti hazineye ait İçişleri Bakanlığına (Jandarma Genel Komutanlığı) tahsisli Şehzadeler ilçesi, Dilşeker mahallesi, 796 ada, 34 parsel numaralı 24.805,60 m² yüzölçümlü taşınmaz, Şehzadeler ilçesi, Dilşeker mahallesi, 796 ada, 33 parsel numaralı taşınmazın 17.076,00 m² 'lik kısmı ve mülkiyeti Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait Şehzadeler ilçesi, Dilşeker mahallesi, 796 ada, 36 parsel numaralı 623,30 m² yüzölçümlü taşınmazın bulunduğu bölge 1/5000 ölçekli nazım imar planında askeri alan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında resmi kurum alanı olarak görülmektedir.
2. Bu kapsamda, söz konusu parsellerin bulunduğu alana ait imar planlarındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parsellerin bulunduğu alanın imar planlarında "Askeri Alan", imar plan notlarında ise "Jandarma Hizmet ve Konut Alanı" olarak planlanmasını arz ve rica ederim.

Şener ŞEN
J.Albay
Komutan a.
İl Jandarma Komutan Yrd.

Dağıtım :
Gereği :
Şehzadeler Belediye Başkanlığına

Bilgi :
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 630E80A0-C88B-4924-8B7D-1DD7B13EE9A3

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/jandarma-e-bys>

Dilşekar Mah. Seyfettinbey Cad. No:96 Şehzadeler/MANİSA

Bilgi İçin: J.İs.Asb.Kd.Bçvş. Bülent SAYAR

Telefon No.:+90(236)2315792 Faks No:+90(236)2351683

İs.İşl.Astsb.

e-posta:bulentsayar@jandarma.gov.tr İnternet Adresi:<https://www.jandarma.gov.tr>

Telefon No. / Dahili : +90 (236)231 5792 / 8163

Kep Adresi:jandarmagenelkomutanligi@hs01.kep.tr

Belgeyi Çıkarın Birim: Loj.



6- PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Plan Önerisinin Gerekçesi

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Turgut Özal ve Adnan Menderes Mahallelerinde, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2024 tarih ve 601 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasındaki plan uyumsuzluğunun giderilmesine yönelik olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği:

Şehzadeler İlçesi, Dilşeker Mahallesi sınırında bulunan uygulama imar planında “Resmi Kurum Alanı” olarak planlanan alan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumsuzdur. Uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki kullanım kararı alt ölçekli plan olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmiş ve mevcut mülkiyetlere uyumlu hale getirilmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliğine ilişkin alan kullanım tablosu:

FONKSİYON ADI	Meri Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Resmi Kurum Alanı	17 970	0
Askeri Alan (Jandarma Hizmet Alanı)	0	17 970

Alan Dağılım Tablosu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları;

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU, HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YER ALTI SULARI KANUNU VE YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ATIK SU ARITMA YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIKLARIN KONTROLU YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİK İLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDA 27.04.2012 VE 12.05.2020 TARİHLERİNDE MANİSA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA RUHSATA ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DETAYLI TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİ SONUCUNDA GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE DÜŞÜRÜLECEKTİR.
- ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI ZORUNLU OLUP BU ALANLARDA EKAT YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRLENEN MESAFELERE UYULMASINI TEMİNEN TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, YAKIN ÇEVRESİNDE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM/HABERLEŞME VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, KAMU BİNALARININ BAHÇE VE ÇATILARINDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE HELİPORT YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI KOŞULUYLA KAMUYA AİT HELİPORT ALANI (HELİKOPTER İNİŞ KALKIŞ PİSTLERİ) DÜZENLENEBİLİR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- KADASTRO VE İMAR HATTI ARASINDAKİ MAKSİMUM 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- KAMUYA AYRILAN DONATI ALANLARININ (YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN, ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, CAMİ, RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEYDAN VB.) İLGİLİ İDAREYE TERK İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- DONATI ALANLARINDA (ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, CAMİ, RESMİ KURUM V.B) BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI, KAT YÜKSEKLİKLERİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILIR.
- PLANDA BELİRLENEN PARK, REKREASYON ALANI, MEYDAN, SPOR ALANI, PAZAR YERİ VE KAMU KURUMLARININ BAHÇELERİNDE, TABİİ ZEMİN KOTUNUN ALTINDA KALMAK VE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.
- BİNALARA KOT; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLİR.
- DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMEDİĞİ SÜRECE SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK UYGULANIR.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

ASKERİ ALANLAR

- ASKERİ ALANLARDA; 2565 SAYILI “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ULAŞIM

- MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 24.02.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN MANİSA ULAŞIM ANA PLANI KARARLARINA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINDA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN BİSİKLET YOLU KLAVUZU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

Zeynep ALICIOĞLU

C Karne Grubu Şehir Plancısı