

## İMAR KOMİSYON RAPORU

01.06.2015 tarihinde yapılan Belediye meclis toplantısında imar komisyonuna havale edilen aşağıdaki konuların görüşülmesi için imar komisyon üyeleri Beray ERİM, Yücel KAŞIKÇI, Emre EROL, Koray KAPLAN, Mevli PEHLİVAN'ın katılımıyla 09.06.2015 Perşembe günü ve 24.06.2015 Çarşamba günü saat 10:00 da, Plan ve Proje Müdürlüğünde toplanıldı.

**1-** Salihli 1/1000 ölçekli uygulama plan notlarının 15. Maddesinde belirtilen parsel derinliği şartının yeniden düzenlenmesi talebi komisyonumuzca incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Şehir imar plan notlarının 15. Maddesinde belirtilen parsel derinliği şartının kaldırılması halinde çok küçük parsellerde yapı yapılmasına imkân tanıyacağı, bu durumda mimari açıdan ve kent estetiği açısından uygun olmayan yapıların ortaya çıkacağı görüldüğünden imar plan notlarında belirtilen parsel derinliği şartının, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile uyumlu olması nedeniyle talebin reddedilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

**2-** Zafer Mahallesi 2096 ada 1 parsel nolu taşınmazın onaylı imar planındaki resmi kurum olan kullanım amacının konut + ticaret alanına dönüştürülmesi talebi komisyonumuzca incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Zafer Mahallesi 2096 ada 1 parselde bulunan resmi kurum alanı konut + ticaret alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2015 tarih 344 sayılı kararı ile onaylanmış olup, Nazım plana uygun olarak hazırlandığı görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen emsal değeri ile yakın çevresinde bulunan konut adalarında yapılacak inşaatlarda imar plan notlarının 42. maddesine göre TAKS değerinin 0,40 olarak belirlendiği normal katların emsal hesabında (0,45 x normal kat adedi) formülüne göre % 20 lik bir emsal ilavesi ile imar izni verildiği görüldüğünden 2096 ada 1 parselde talep edilen emsal değerinin çevre yapılaşmalara göre uygun olduğuna, 2096 ada 1 parselin ticaret + konut alanı olarak planlanması TAKS: 0,40, E= 2,2, hmax= Serbest olacak şekilde adanın her yönünde 5 metre yapı yaklaşma sınırı planlanması komisyonumuzca oy çokluğu ile uygun bulunmuştur.

**3-** Kurtuluş Mahallesi 3207 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parsel, 3208 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parsel ve 3627 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 parsellerde kayıtlı taşınmazların imar planı değişikliği talebi komisyonumuzca incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Yukarıda ada parsel numaraları belirtilen taşınmazların bulunduğu alanda imar planı tadilatına esasa jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarının hazırlanmasından sonra konu ile ilgili incelemelerin yapılması komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

*(Handwritten signatures and initials)*

4- Manisa Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğünün 27.04.2015 gün ve 8895 9940/3668 sayılı yazılarında, Sağlık Mahallesi 2013 ada 5 parsel nolu taşınmaz üzerinde bulunan stadyum alanının güney doğu kenarına veya kuzey doğu kenarına 1000 m2 alana sahip gençlik merkezi inşa edilmesi için stadyum alanı içerisinde belirtilen A veya B inşaat oturma alanlarının Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğüne tahsisi talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede Gençlik merkezi yapılmak istenen alanın spor alanı olarak planlanmış olması nedeniyle spor alanları içerisinde talep edilen tesisin yapılmasında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği açısından bir sakınca olup olmadığı ile ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığına görüş sorulması, ayrıca Gençlik merkezinin yapılması talep edilen alanda bulunan trafo binasının kaldırılması konusunda Gediz Elektrik A.Ş. den görüş alınması gerektiği dairesince belirtilmiştir.

Sağlık Mahallesi 2013 ada 5 parsel nolu taşınmaz üzerinde bulunan stadyum alanının güney doğu kenarına 1000 m2 alana sahip gençlik merkezi inşa edilmesi ile ilgili Komisyonumuzca yapılan oylamada Beray Erim ve Koray KAPLAN'ın Red, Emre EROL ve Mevli PEHLİVAN'ın kabul oyu kullandığı, Yücel KAŞIKÇI'nın ise çekimser oy kullandığı görüldüğünden konunun Belediye meclisince değerlendirilerek karar alınması uygun görülmüştür.

5- Manisa İli, Salihli İlçesi Namıkkemal Mahallesi 289 ada 30 parsel nolu taşınmazın Sosyal Güvenlik Merkezi Müdürlüğü hizmet binası yapımı amacıyla kamu hizmet alanına dönüştürülmesi ile ilgili Manisa Büyükşehir Belediye Meclisininin 10.02.2015 gün ve 69 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmıştır.

Onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde 289 ada 30 parsel nolu taşınmazın kentin merkezinde yer alması ve Şüheda Caddesi gibi önemli ulaşım aksı üzerinde bulunması nedeniyle yoğun bir şekilde otopark ihtiyacı olduğu görüldüğünden, yapılacak Resmi Kurumun bodrum katlı yapılması, otopark giriş ve çıkışının parselin kuzeyinde bulunan arka yoldan yapılması, bu kapsamda I nolu alternatif planın uygun olduğu görüldüğünden, Emsal değeri= 1.00, Bina yükseklik değeri= 12.50 metre olacak şekilde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği 289 ada 30 parselin tescilli yapı koruma alan sınırı içerisinde kalması nedeniyle İzmir II nolu Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne kurum görüşü için müracaatta bulunulmuştur.

Koruma Bölge Kurulunun 08.05.2015 tarih ve 5163 sayılı kararında Belediyemizce uygun görülen imar planı değişikliğinin uygun olduğuna ve daha önce söz konusu taşınmaz için alınmış kurul kararında belirtilen bodrumsuz ifadesinin iptal edilmesine karar verilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede Belediyemize sunulan 289 ada 30 parselin ticaret + konut kullanımından resmi kurum alanına dönüştürülmesi, binanın otopark ihtiyacının bodrum katta karşılanacak Şekilde projelendirilmesi ve E= 1,00 bina yükseklik değeri 12,50 metre olacak Şekilde hazırlanan imar planı değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.

#### KOMİSYON ÜYELERİ

**Koray KAPLAN**  
Komisyon Szcss

**Yücel KAŐIKŐI**  
Komisyon yesi

**Emre EROL**  
Komisyon yesi

**Mevli PEHLIVAN**  
Komisyon yesi

**Beray ERİM**  
Komisyon BaŐkanı