

**MANİSA İLİ
ŞEHZADELER İLÇESİ
KARAAĞAÇLI MAHALLESİ**



**TEKNİK TARIM ÜRÜNLERİ İTH. İHR.
SAN. TİC. LTD. ŞTİ.**

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
ÖLÇEK:1/1000**

**Pafta No: 23 - O - I c
Parsel No: 1599 - 3455**



Yılmaz Şevket KOCATUĞ / Şehir Plancısı
Yarhasanlar Mahallesi 2035 Sk.No:7/2
Şehzadeler / MANİSA
E-Posta: ykocatug@mynet.com
Tel: 0 - 236 - 234 52 68 / **GSM:** 0 - 544 - 2009722

**MANİSA
HAZİRAN - 2018**

İÇİNDEKİLER	S.NO
1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	3
Amaç Kapsam	3
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
3-PLANLAMA ALANININ COĞRAFİK YAPISI	6
4-PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	6
5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	7
6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ	8
7-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	10
8-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ GEÇERLİ PLAN KARARLARI	11
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
9-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	12
10-ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	12
11-PLAN KARARLAR	12

ŞEKİL DİZİNİ	S.NO
Şekil 1: Manisa İlinin Türkiyedeki yeri	3
Şekil 2: Manisa İlinin Bölgedeki yeri	4
Şekil 3: Planlama alanının ilçe sınırlarındaki yeri	4
Şekil 4: Planlama alanı uydu fotoğrafı	5
Şekil 5: Planlama alanı ulaşım ağındaki yeri	7
Şekil 6: Kadastral mülkiyet durumu	8
Şekil 7: Planlama alanı mevcut durum	9
Şekil 8: 1/100.000 ölçekli ÇDP	10
Şekil 9: Yürürlükteki U.İ.P	11
Şekil 10: Değişiklik U.İ.P	13

1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Amaç ve Kapsam

Plan değişikliğine konu olan alan, Şehzadeler İlçesi, Karaağaçlı Mahallesi uygulama imar planı sınırları içinde yer almaktadır. Plan değişikliği 1599 nolu parsel olarak tescillenen, (eski) 1563, 1418 ve 1419 parseller ile tevhit edilerek 3455 nolu parsel olarak tescillenen (eski) 2874, 3454, 3359 ve 2715 nolu parselleri kapsamaktadır. Parsellerin mülkiyeti Teknik Tarım Ürünleri İth. İhr. San. Tic. Ltd. Şti.' ne aittir.

Plan değişikliği yapılan alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **Tarımsal Sanayi** olarak planlanmış ve (mülga) Karaağaçlı Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

Yapılan plan değişikliğinde yürürlükteki imar planında, tevhit edilerek 1599 nolu parsel olarak tescillenen, (eski) 1563 ve 1419 parseller ile tevhit edilerek 3455 nolu parsel olarak tescillenen (eski) 2874 ve 3359 nolu parselleri ayıran imar hattı kaldırılmıştır. Ayrıca (eski) 3359, 2715, 1418 ve 1419 nolu parsellerin planlanması sürecinde, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünden alınan 20.05.2013 tarih ve 6237 sayılı görüş yazısında belirtilen 2715 nolu parselin tarımsal niteliği korunacak alan olarak bırakılması istenildiğinden, söz konusu (eski) 2715 nolu parselde plan değişikliğinde plan dışında bırakılmıştır.

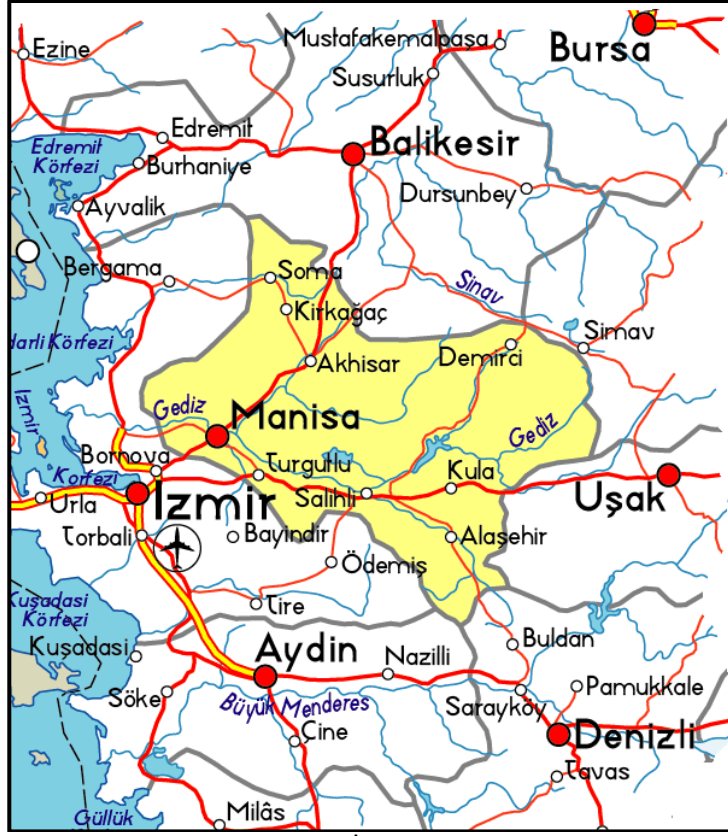
Yapılan plan değişikliği ile planlamaya konu parseller tevhit edildiğinden ve İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünden alınan görüş yazısında belirtilen (eski) 2715 nolu parselin plan dışına çıkarılarak, planlama sürecinde alınan kurum görüşüne uygun hale getirilmesi amaçlanmıştır.

2- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

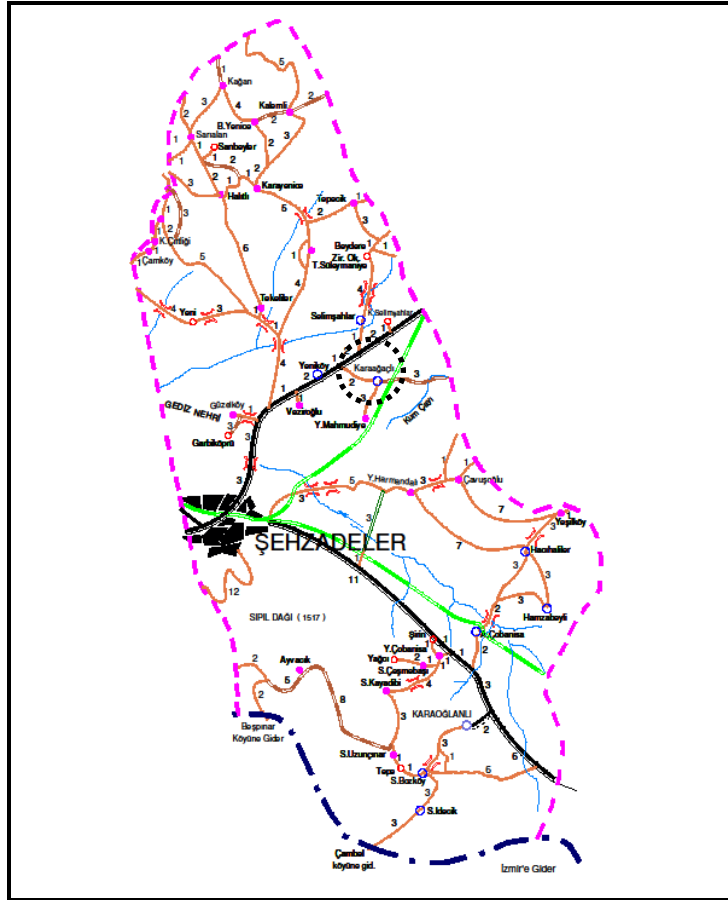
Plan değişikliğine konu alan, Ege Bölgesinde bulunan Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaağaçlı Mahallesinde yer almaktadır.



Şekil 1: Manisa İlinin Türkiye'deki yeri

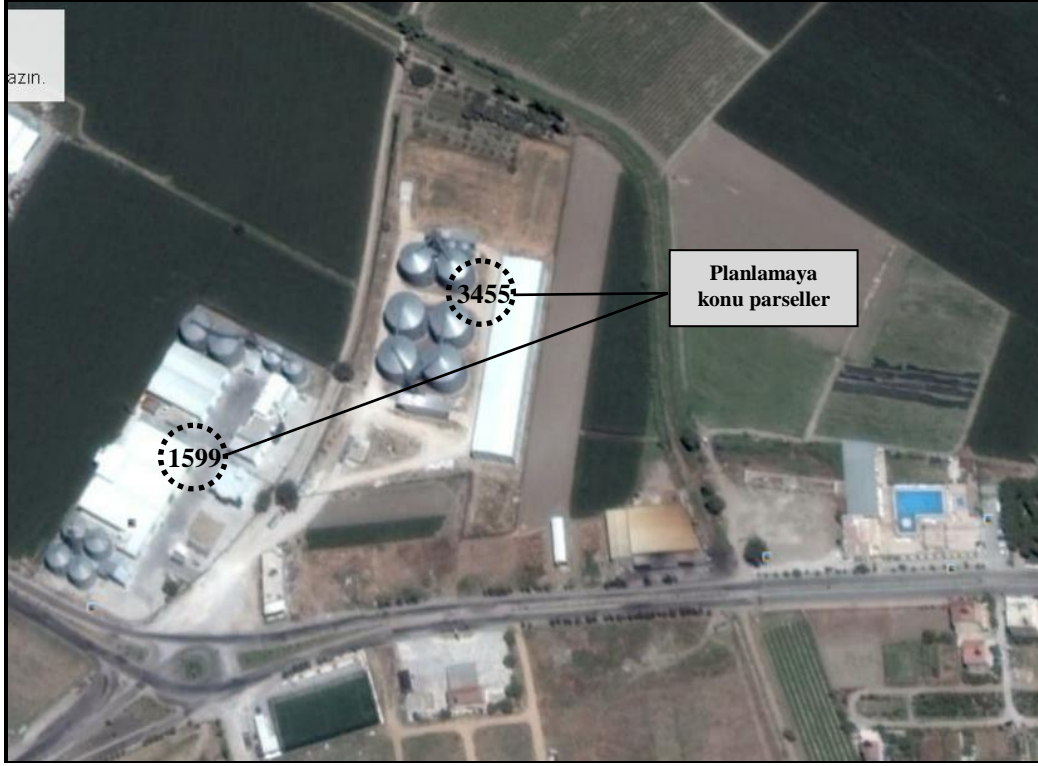


Şekil 2: Manisa İlinin Bölgedeki yeri



Şekil 3: Planlama alanının ilçe sınırlarındaki yeri

Planlama alanı, Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı mahallesi girişinde bulunmaktadır. Planlama alanının güneyinde küçük sanayi alanı, kuzeyinde ise tarım arazileri bulunmaktadır. Planlama alanının doğusunda bulunan Karaağaçlı mahalle merkezi, planlama alanına 1 km. mesafededir.



Şekil 4: Planlama alanına ait uydu fotoğrafları

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Manisa ili topraklarının büyük bölümü Gediz Havzası içinde, küçük bir bölümü de kuzeybatıda Ege (Bakırçay) Havzası içinde bulunmaktadır. İdari yönden batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli, doğudan Uşak ve Kütahya illeri ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 13.269 km²'dir.

İl doğal açıdan, kuzey ve kuzeydoğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula-Gördes-Uşak platoları, güneyden Bozdağlar, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yunt Dağı uzantılarıyla sınırlanmış durumdadır. İlin toprakları çok büyük bir ağırlıkla dağlar ve platolardan oluşmuştur. Salihli ilçesinde Bozdağlar üzerinde bulunan Kumpınar Tepe 2.070 metre ile ilin en önemli yükseltisidir. Gölarmara Gölü, Demirköprü Barajı ile Gediz ve Bakırçay nehirleri ilin önemli su kaynaklarıdır. Batıdan doğuya doğru yükseklik ve orman alanları artmakta, Akdeniz ikliminden karasal iklime geçiş görülmektedir. Gediz ve kollarınca sulanan ovalar, ülkemizin en verimli ovalarıdır.

4- PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Manisa ilinin toplam nüfusu 2017 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.413.041 kişidir. Bu nüfus, 710.378 erkek ve 702.663 kadından oluşmaktadır.

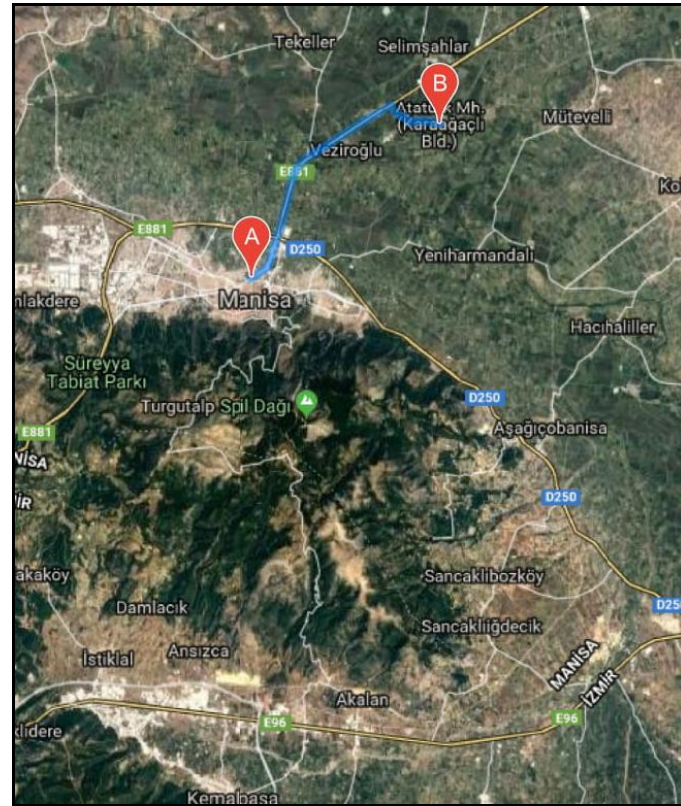
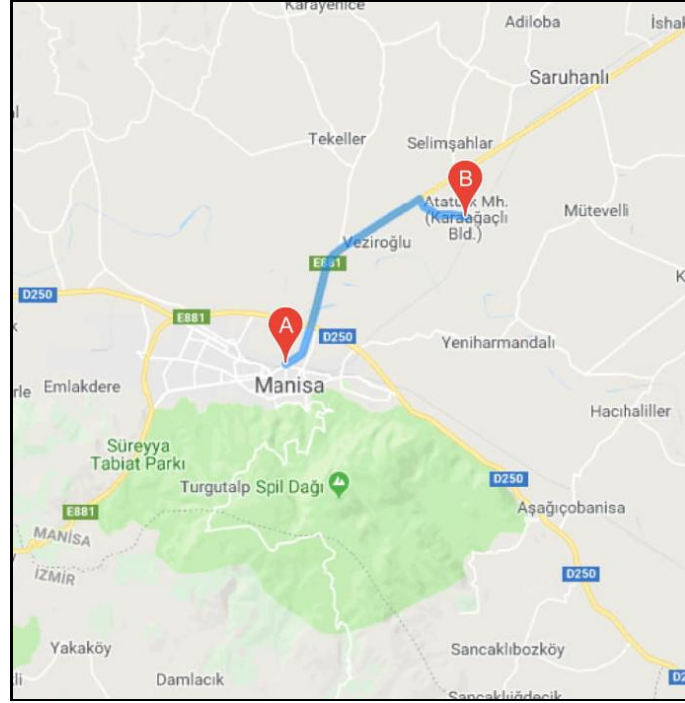
Ege bölgesinde bulunan ve 2012 yılında büyükşehir unvanını alan Manisa, bölgenin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir. İl merkezindeki Şehzadeler ve Yunusemre ilçesi olmak üzere iki ilçe kurulmuştur. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Yunusemre, Şehzadeler, Akhisar, Salihli, Turgutlu, Soma ve Alaşehir'dir. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Akhisar iken en küçük ilçesi Gölarmara'dır. Nüfus bakımından en küçük ilçesi ise Köprübaşı'dır. Manisa'daki ilçe ve belediye sayısı 17'dir.

Manisa'da ekonomik hayatın temelini tarımsal faaliyetler oluşturmaktadır. Fakat son yıllarda sanayi alanında da büyük gelişmeler kaydedilmiştir. Bu durum Manisa'nın, Türkiye'de üzüm, zeytin ve sebze ambarı olma görünümünü değiştirerek bir sanayi merkezi olma görünümü kazanmasına yol açmıştır. Manisa'da ilki 1964 yılında kurulup 1970 yılında faaliyete giren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 1986 yılında %90 doluluk oranına ulaştığı için 1991 yılında 2.kısım devreye girmiştir. En son devreye giren 5. kısımda 2011 yılı itibarıyla %100 doluluk oranına erişmiştir

İl merkezinde kurulan, Şehzadeler ilçesinin nüfusu 2017 yılı verilerine göre 170.953 kişidir. Bu nüfus, 87.472 erkek ve 83.481 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,13 erkek, %49,87 kadındır.

5- PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına ulaşım, Manisa-Akhisar karayolu üzerinden ve Karaağaçlı mahallesine bağlanan yoldan sağlanmaktadır.

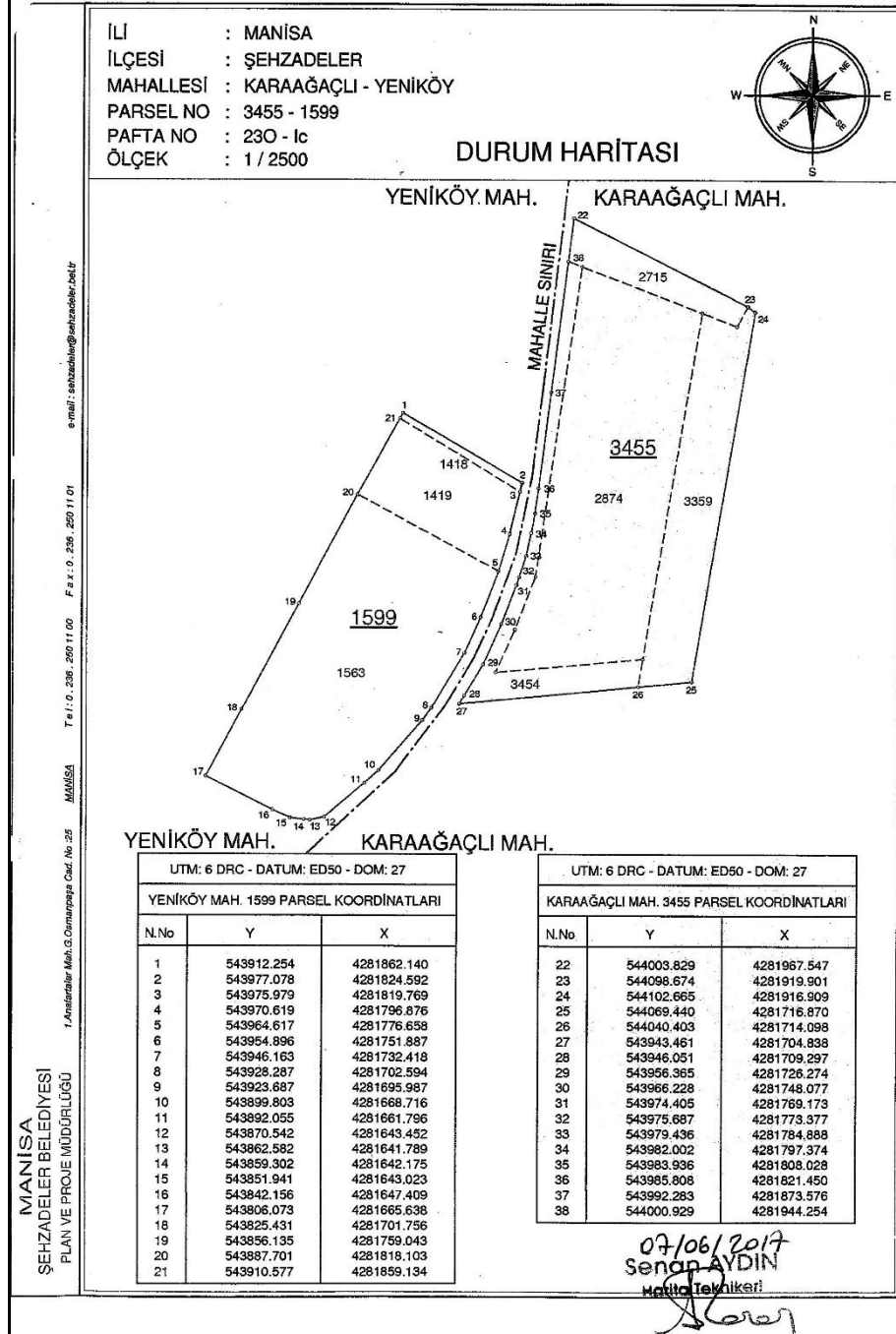


Şekil 5: Planlama alanı ulaşım ağındaki yeri

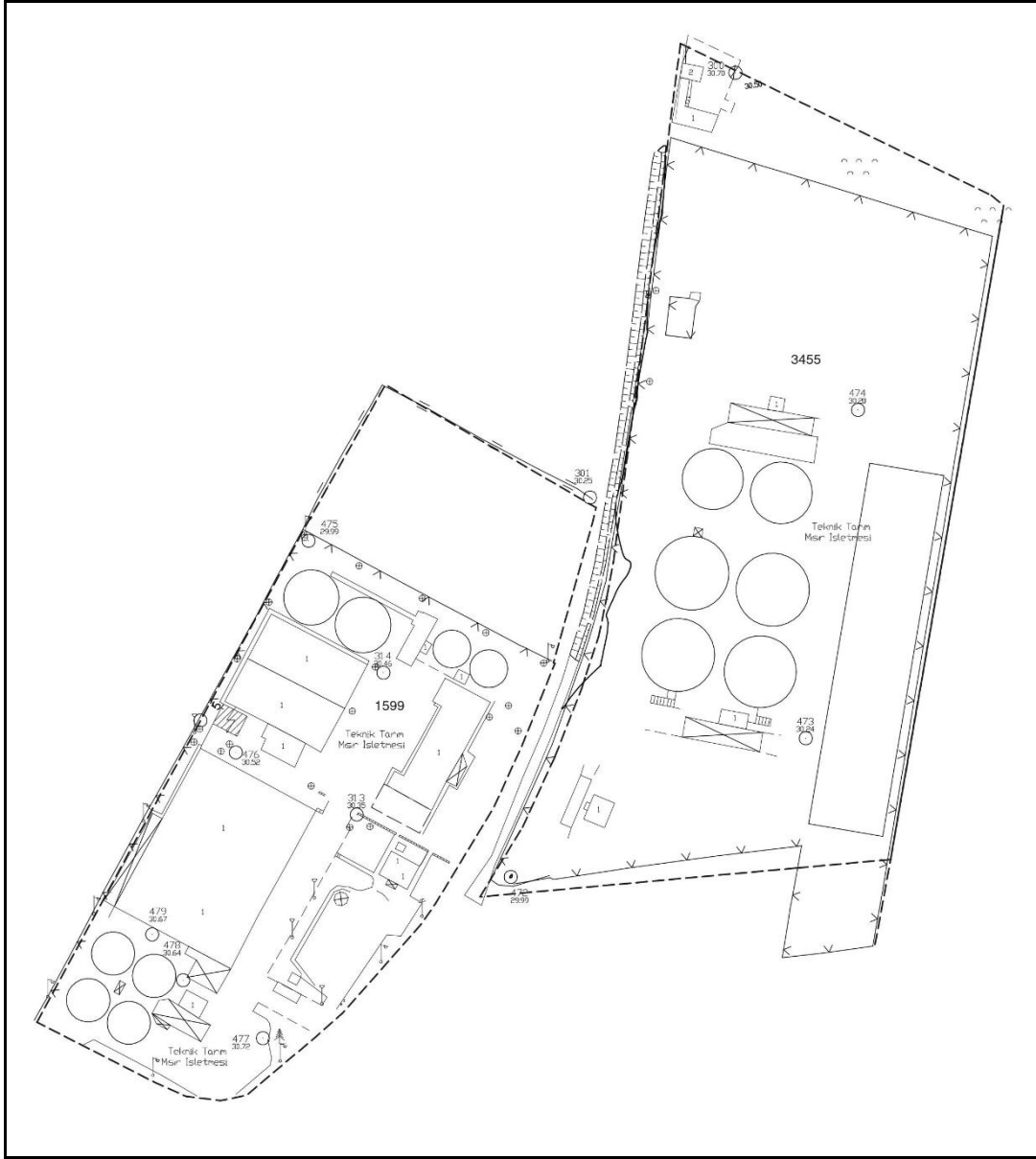
6- MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan değişikliği alanındaki mülkiyetler, Teknik Tarım Ürünleri İth. İhr. San. Tic. Ltd. Şti.' ne aittir. Kadastral mülkiyet durumu, tevhit edilmeden önceki parsel bilgileri ve tevhit edildikten sonraki parsel bilgilerini gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

Tevhit öncesi eski parsel no	Tevhit sonrası oluşan yeni parsel no
1563-1418-1419	1599
2874-3454-3359-2715	3455



Şekil 6: Kadastral mülkiyet durumu

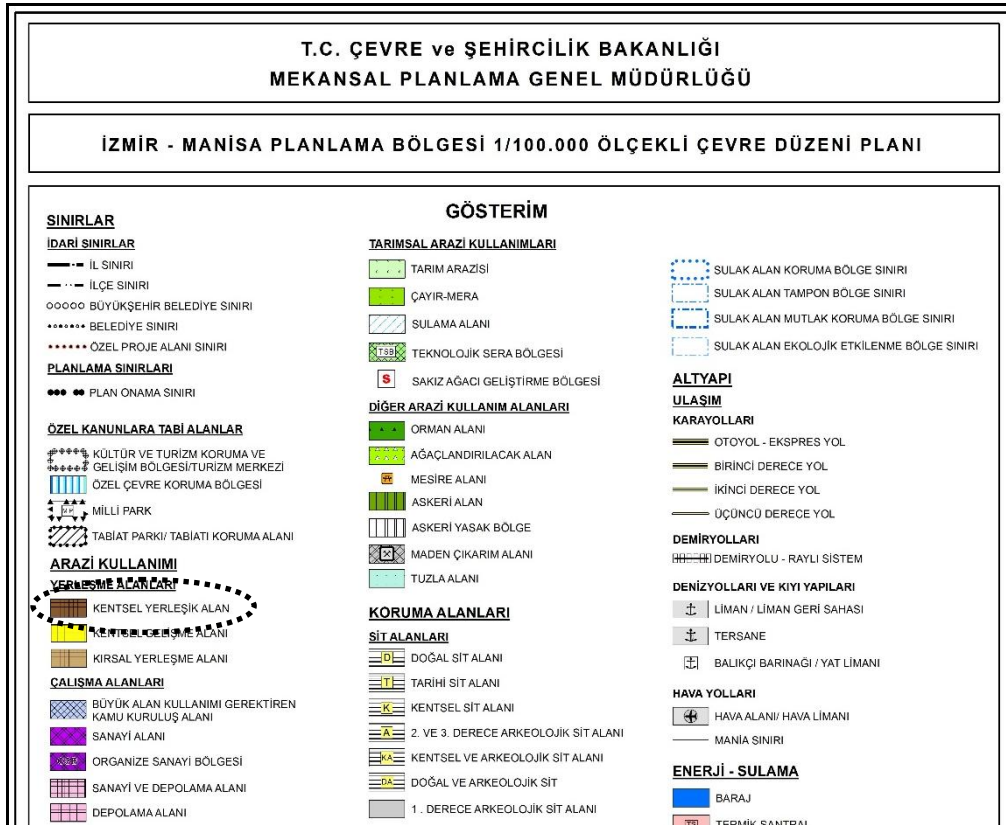
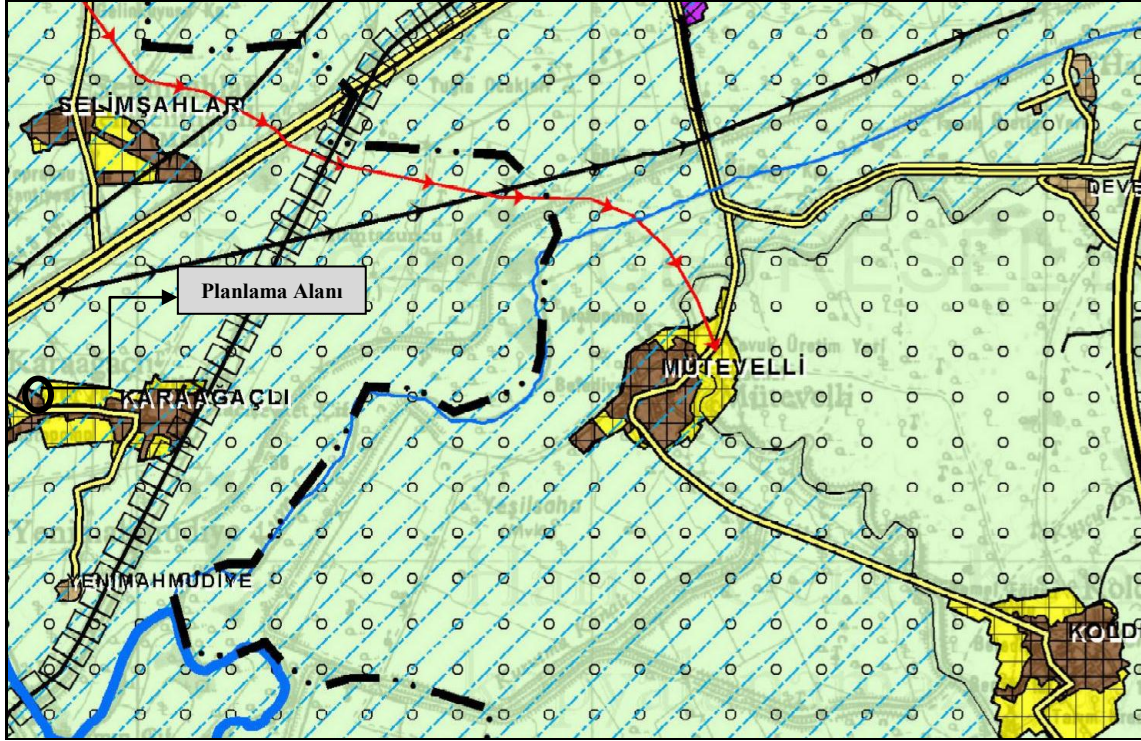


Şekil 7: Planlama alanı mevcut durum

Planlama alanında Teknik Tarım Ürünleri İth. İhr. San. Tic. Ltd. Şti.' ne ait, ruhsatlı Tarımsal Amaçlı Depo, Patlak Mısır İşleme Tesisi ve Mısır Siloları bulunmaktadır.

7- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliği yapılan alan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alanda kalmaktadır.



Şekil 8: 1/100.000 ölçekli ÇDP

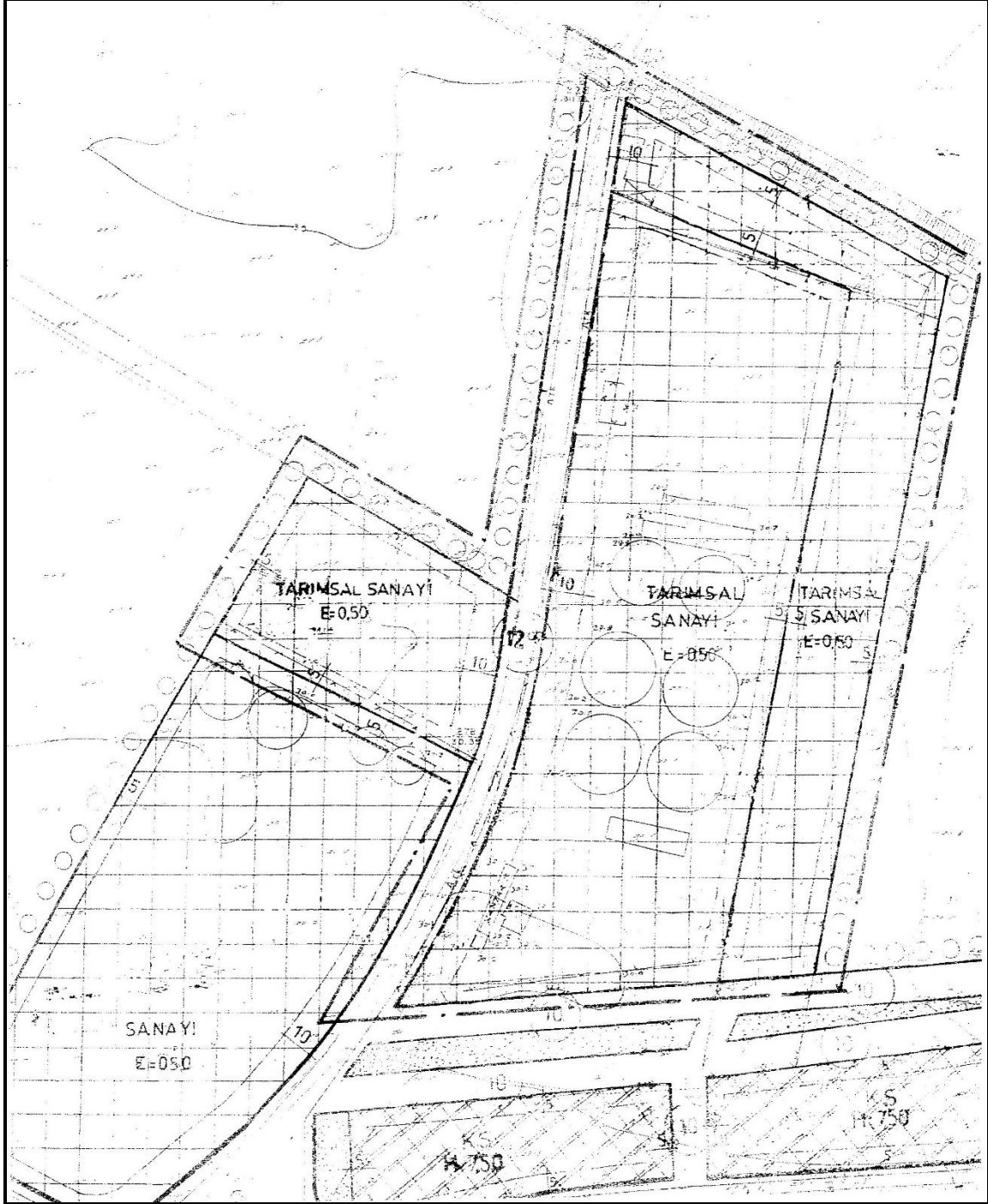
8- PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ GEÇERLİ PLAN KARARLARI

a- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alnına ait onaylı bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

b- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **Tarımsal Sanayi** olarak planlanmış ve (mülga) Karağaçlı Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.



Şekil 9: Yürürlükteki Onaylı U.I.P

9- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlamaya konu olan parseller, tevhit edildiğinden mevcut imar planındaki imar hattının kaldırılması ve ayrıca (eski) 3359, 2715, 1418 ve 1419 nolu parsellerin planlanması sürecinde, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünden alınan 20.05.2013 tarih ve 6237 sayılı görüş yazısında belirtilen 2715 nolu parselin tarımsal niteliği korunacak alan olarak bırakılması istenildiğinden, uygulamada karşılaşılan sorunların ortadan kaldırılması gerekçesiyle uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

10- ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Yürürlükteki uygulama imar planında, Tarımsal Sanayi olarak planlanan parseller, öneri uygulama imar planı değişikliğinde de Tarımsal Sanayi olarak planlanmış, mevcut onaylı plandaki fonksiyon ve yoğunluklar aynen korunmuştur.

11- PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan alan, Şehzadeler İlçesi, Karaağaçlı Mahallesi uygulama imar planı sınırları içinde yer almaktadır. Plan değişikliği 1599 nolu parsel olarak tescillenen, (eski) 1563, 1418 ve 1419 parseller ile tevhit edilerek 3455 nolu parsel olarak tescillenen (eski) 2874, 3454, 3359 ve 2715 nolu parselleri kapsamaktadır.

Plan değişikliği yapılan alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Tarımsal Sanayi olarak planlanmış ve (mülga) Karaağaçlı Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

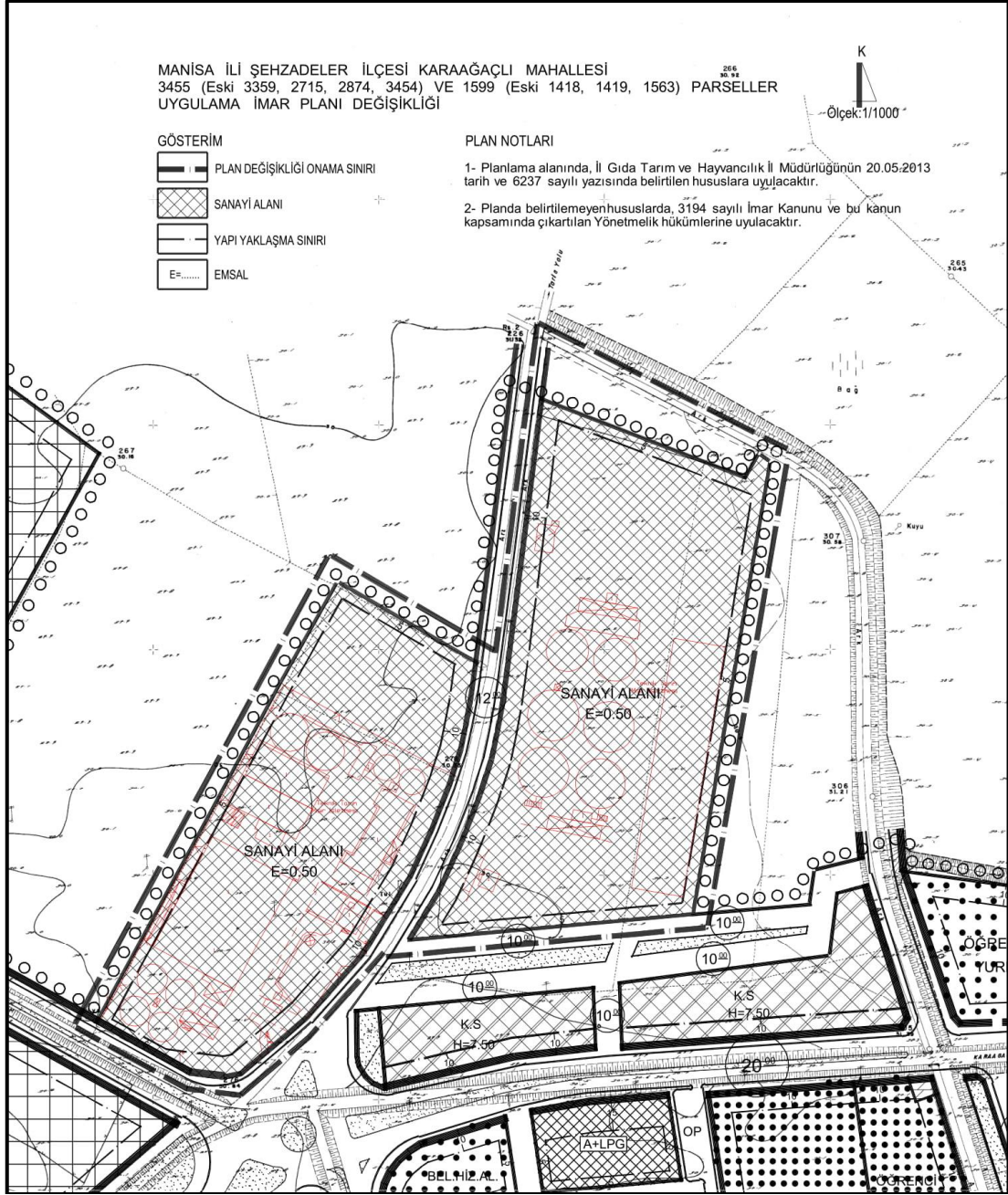
Yürürlükteki imar planında yapılan değişiklikte, tevhit edilerek 1599 nolu parsel olarak tescillenen, (eski) 1563 ve 1419 parseller ile tevhit edilerek 3455 nolu parsel olarak tescillenen (eski) 2874 ve 3359 nolu parselleri ayıran imar hattı plan değişikliği ile kaldırılmıştır. Ayrıca (eski) 3359, 2715, 1418 ve 1419 nolu parsellerin planlanması sürecinde, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünden alınan 20.05.2013 tarih ve 6237 sayılı görüş yazısında belirtilen 2715 nolu parselin tarımsal niteliği korunacak alan olarak bırakılması istenildiğinden, söz konusu (eski) 2715 nolu parselde plan değişikliğinde plan dışında bırakılmıştır.

Yapılan plan değişikliğinde, imar hattının kaldırılması ve İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünün görüşünde belirtilen husular uyulması yönünde plan değişikliği yapılmış, yürürlükteki uygulama imar planında belirlenen, fonksiyonlar ve yapılaşma koşulları aynen korunmuş, herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Gösterim (lejand) teknikleri başlığı altındaki 10. Maddesi, 1. Fıkrasında; Her türlü mekansal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır denilmektedir. Bu nedenle, plan değişikliğinde yönetmeliğin, EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde belirlenen, gösterim tenkiği kullanılmıştır.

PLAN NOTLARI

- 1- Planlama alanında, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünün 20.05.2013 tarih ve 6237 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 2- Planda belirtilemeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun kapsamında çıkartılan Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



Şekil 10: Değişiklik U.İ.P