

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
KARAAĞAÇLI MAHALLESİ ADA: 124 PARSEL:5-6 VE ADA:139 PARSEL:2
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

ŞUBAT-2021

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
KARAAĞAÇLI MAHALLESİ, ADA: 124 PARSEL:5-6, ADA: 139 PARSEL:2
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği önerisi, Karaağaçlı Mahallesi Ada:124 Parsel 5-6 ve Ada:139 Parsel:2 numaralı taşınmazları kapsamaktadır.

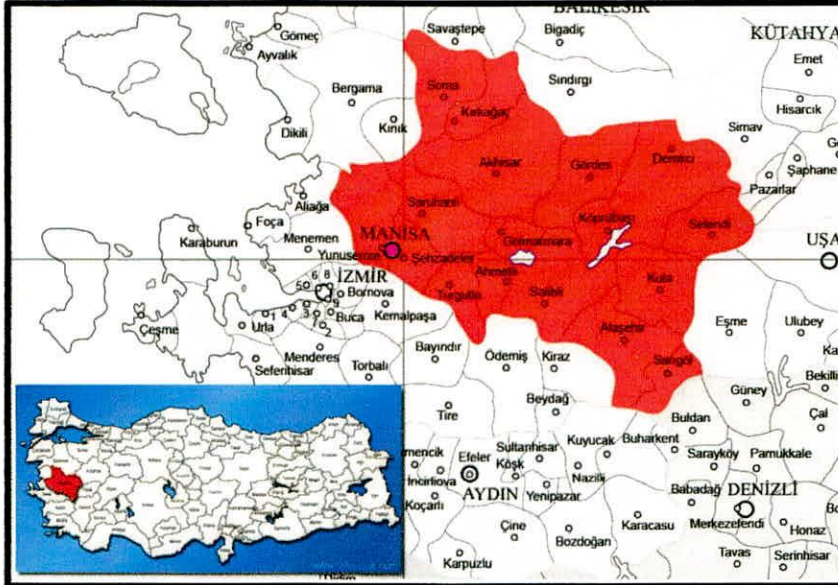
Öneri imar planı değişikliği ile;

- Ada:124 Parsel:5 numaralı taşınmazın bir bölümünün ticaret alanına dönüştürülmesi,
- Adanın imar hatlarının ve 6 numaralı parsel içerisinde yer alan trafo alanının sınırlarının kadastral sınırlara göre düzeltilmesi,
- Ada: 139 Parsel:2 numaralı parselde yer alan Belediye Hizmet Alanının Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmesi,

amaçlanmaktadır.

2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Manisa İli Şehzadeler İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Manisa İli Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde bulunmakta olup 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır.

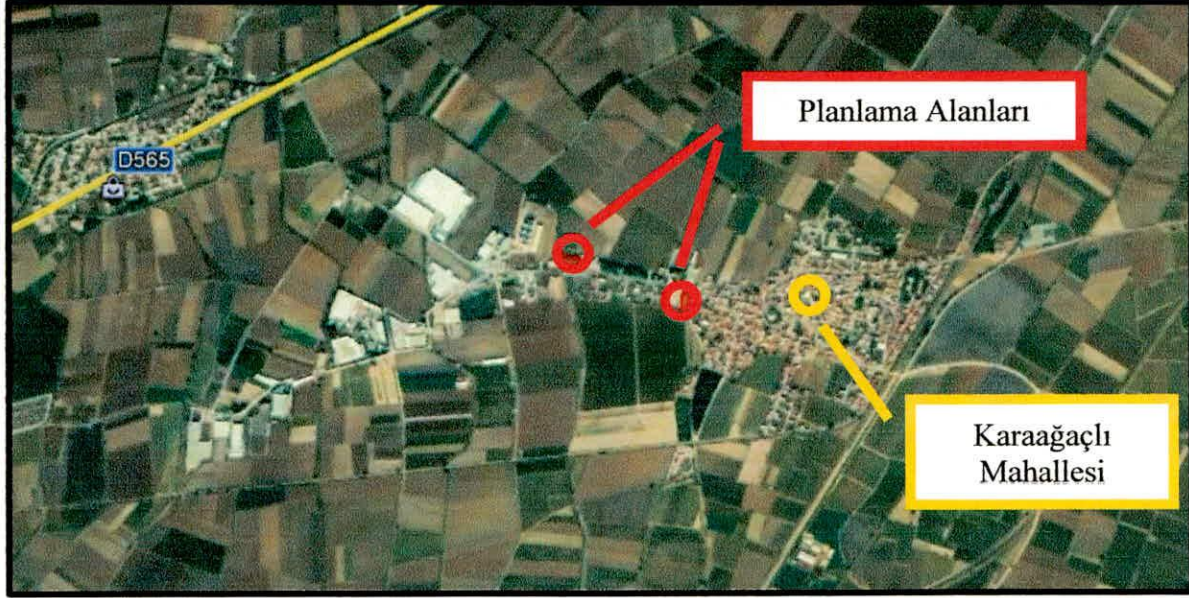


Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrili olan ilin yüzölçümü 13.810 km² dir. Yükselti ise 50

metre ile 850 metre arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.

Değişikliğe konu olan alanlar, Manisa kent merkezine yaklaşık 13 km mesafede yer almakta olup il merkezinin kuzeydoğusunda Karaağaçlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Manisa'da arazinin ana çizgilerini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve kuzey-güney ve güneydoğu- kuzeybatı doğrultularına çatallanan oluk şekilli çukurlar oluşturmaktadır. Bunlardan Gediz ovası Manisa ilinin Ege Bölümünü boydan boya yarmakta, Akhisar ve Alaşehir kollarıyla da İç Batı Anadolu'nun il sınırları içindeki kenarı boyunca uzanmaktadır. Bu kenarın doğusunda ise il topraklarının önemli bir kısmını oluşturan Kula- Gördes platosu yer almaktadır. Ege denizine dikey olarak uzanan dağ sıraları arasındaki il topraklarında, birbirinden kesin çizgilerle ayrılabilen üç değişik yeryüzü şekli vardır. Bunlardan ilki dağlık ve sarp alanlar, ikincisi tepelik ve dalgalı kesimler, üçüncüsü de taban topraklar ve düzlüklerdir.

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile Ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarındır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü

sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır. Gediz Nehrinin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

2016 TÜİK verilerine göre 1.396.945 kişi Manisa'da yaşamaktadır. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesinin 2. büyük ilidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur.

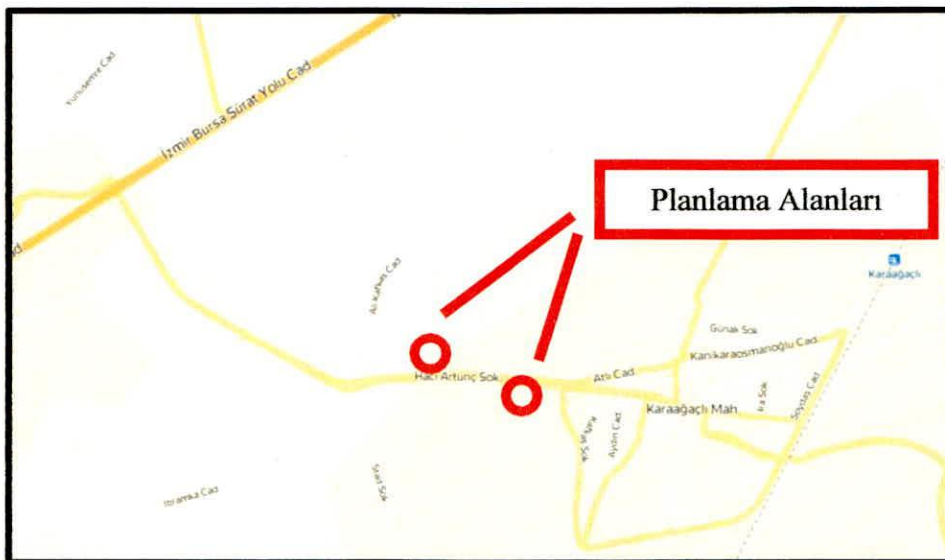
Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında ötürü birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. şehri konumuna gelmiştir.

Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, sanayinin yanı sıra tarım da önemli geçim kaynaklarından biridir. Tarımsal faaliyetlerin başında üzüm üretimi gelmektedir. Özellikle Sultani cinsi üzüm üretiminde ülke tarımında önemli bir paya sahiptir. Bunun yanı sıra il sınırları içerisindeki zeytin üretimi de önemli bir yere sahiptir.

5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı Manisa-Akhisar (E881) Karayolu'nun doğusunda olup alana ulaşım, Karaağaçlı köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.

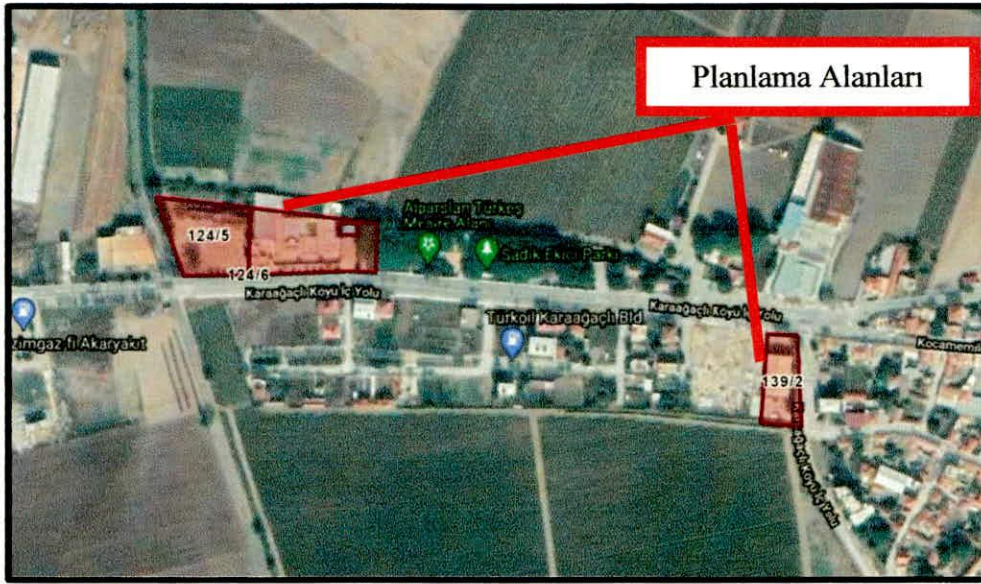


Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Yeri

Planlama alanı doğuda, Ali Kafkas Caddesi, batıda, Atlı Caddesi, güneyde Hacı Artunç Sokak, kuzeyde tarım arazileri ile çevrili bölge içerisinde kalmaktadır.

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlar Karaağaçlı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre Ada: 124 Parsel:5 numaralı taşınmaz 3.824,20 m² , Ada: 124 Parsel:6 numaralı taşınmaz 4.717,30 m² , Ada: 139 Parsel:2 numaralı taşınmaz ise 2.768,00 m² büyüklüğe sahiptir. Taşınmazların mülkiyeti Şehzadeler Belediyesine aittir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı

Planlama alanın kuzeyinde tarım alanları, batısında küçük ve orta ölçekli imalathaneler ve sanayi tesisleri, güneyinde Hacı Artunç Sokak, doğusunda Alparslan Türkeş mesire alanı bulunmaktadır. Ada:124 Parsel:5 numaralı taşınmaz üzerinde harabe yapılar, Ada:124 Parsel:6 numaralı taşınmaz üzerinde düğün salonu bulunmaktadır.



Ada:124 Parsel:5 Numaralı Taşınmazdan Görünüm



Ada:124 Parsel:6 Numaralı Taşınmazdan Görünüm



Ada:139 Parsel:2 Numaralı Taşınmazdan Görünüm

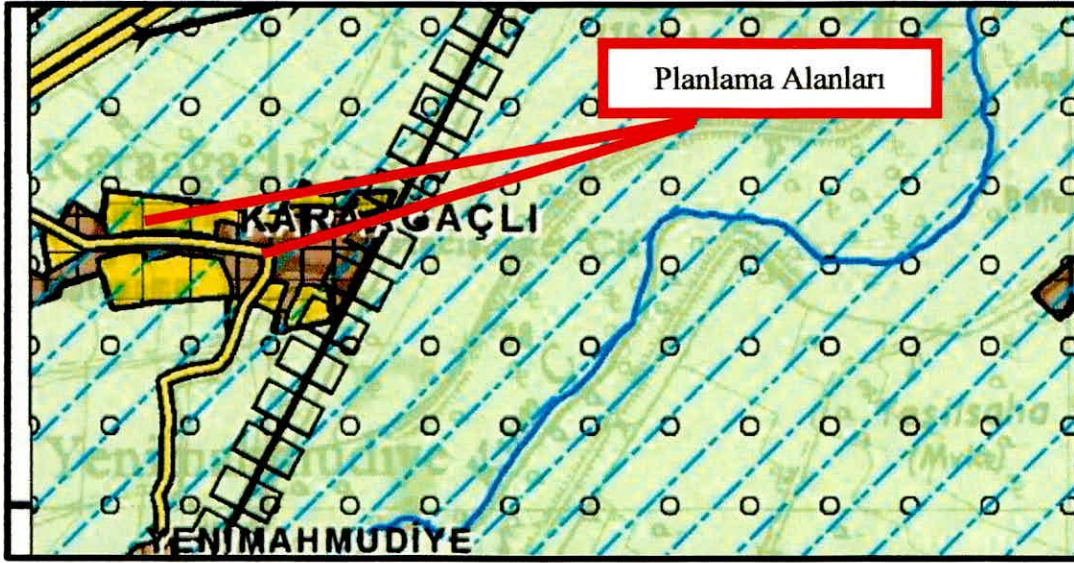
7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır.

1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde Kentsel Yerleşme Alanları için;

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile **eğitim tesisleri**, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. Gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir.

hükmü yer almaktadır.

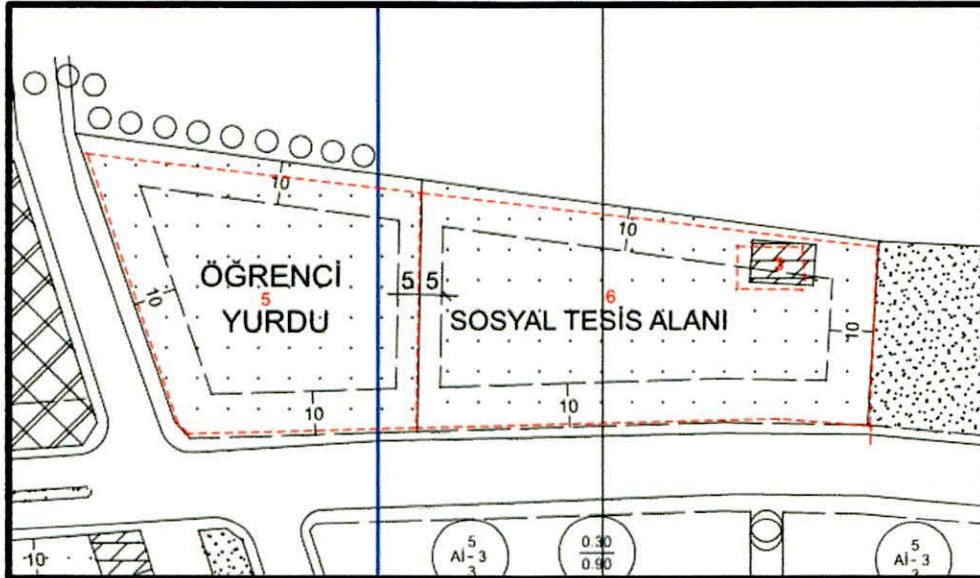


1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

8-PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

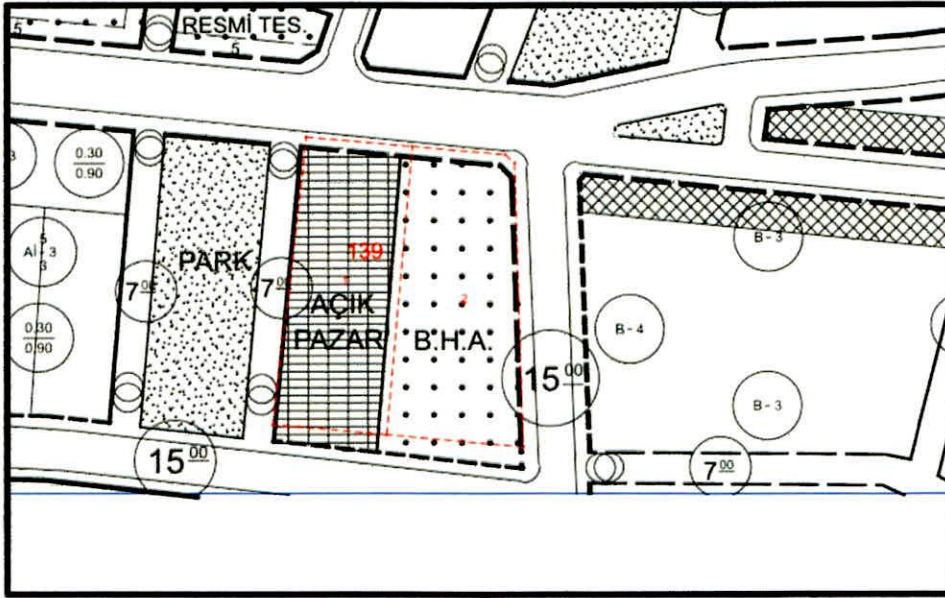
Planlama alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamakta olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

- Ada:124 Parsel: 5 numaralı taşınmaz Öğrenci Yurdu, Ada: 124 Parsel: 6 numaralı taşınmaz ise Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiş olup plan üzerinde yapılaşmaya ilişkin koşullar belirtilmemiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ada: 124 Parsel:5 ve 6 Numaralı Taşınmazların Konumu

- Ada:139 Parsel: 2 numaralı taşınmaz Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiş olup kullanım amacı ve yapılaşma koşulları belirtilmemiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ada: 139 Parsel:2 Numaralı Taşınmazın Konumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan 124 ada 5-6 numaralı taşınmazların bulunduğu alan yürürlükteki imar planından önceki planda Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. Karaağaçlı Belediye Meclisinin 03.12.2012 tarih ve 12 sayılı Belediye Meclis Kararı ile alan Öğrenci Yurdu ve Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. Ada:139 Parsel 2 numaralı taşınmazın önceki imar planı bilgisine ulaşılamamıştır.

10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Karaağaçlı Mahallesi genel olarak kırsal karakterli bir yerleşme durumundadır. Ancak yerleşmenin batısında mobilya, tarım makinaları, gıda ve endüstriyel kalıp imalatı yapan fabrikaların bulunduğu önemli sanayi tesisleri yer almaktadır.

Yerleşmenin batısında bulunan sanayi tesisleri mevzi imar planları ile oluşturulmuş olup yerleşmeye ait plana sonradan yapılan plan çalışmaları ile entegre edilmiştir. Bu kullanımların plan sınırı içerisine dahil edilmesi sonrasında planda bu kullanımlara destek sağlayacak, ofis, çarşı, restoran, kafe vb hizmet sektörüne ilişkin kullanımlara yer verilmemiştir. Sanayi alanları ile yerleşme merkezi arasında kalan bölgede bu eksikliği gidermek amacıyla Ada:124 Parsel:5 numaralı taşınmazın bulunduğu alanda ticaret alanı oluşturulması amaçlanmıştır.

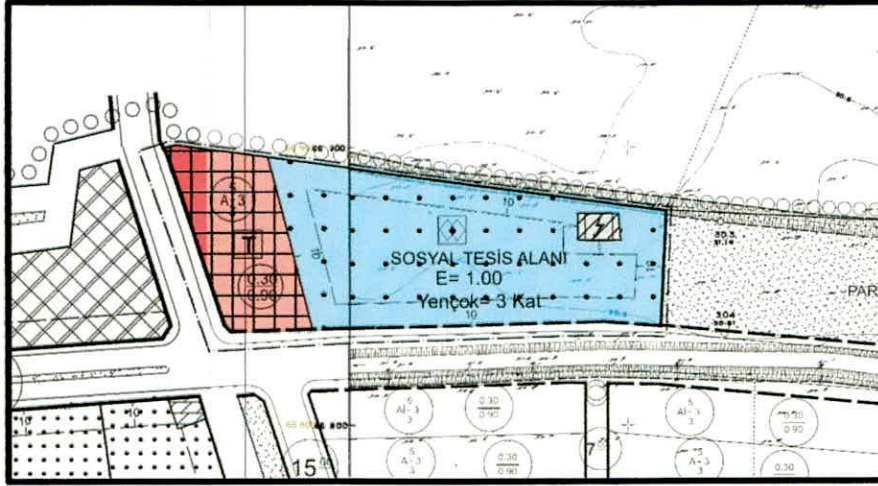
Ada:124 Parsel:5 numaralı taşınmaz üzerinde bulunan Öğrenci Yurdu planlandığı zamandan bugüne kadar uygulanmamış bir plan kararı durumundadır. Yerleşmede

yükseköğretim vb gibi yurt alanına ihtiyaç duyabilecek bir eğitim kurumu bulunmadığından öğrenci yurdu olarak planlanmış diğer alanlarda da uygulama yapılamamıştır. Bu durum Ada: 124 Parsel:5 numaralı taşınmaza ait plan kararının da uygulanabilir bir plan kararı olmadığını ortaya koymaktadır. Bu nedenle bu alanda uygulanma olanağı bulunmayan bu plan kararı yerine Sanayi Alanları destekleyecek ticaret kullanımının getirilmesi amaçlanmaktadır.

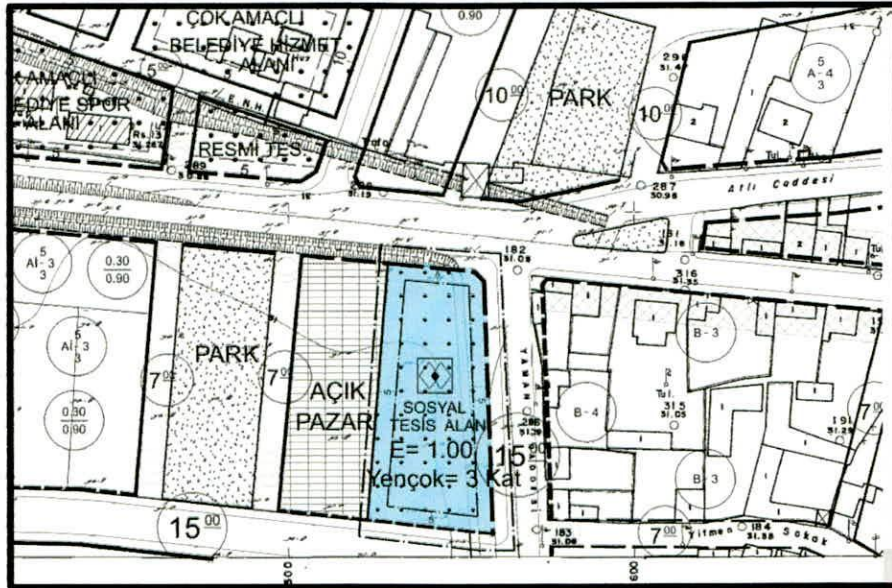
11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinde aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır;

- Ada:124 Parsel: 5 numaralı taşınmazın 2280.34 m² lik bölümü ticaret alanı olarak belirlenmiştir. Ticaret Alanında çevredeki yapılaşma koşullarını aşmayacak şekilde A-3 (Ayrık Nizam 3 Kat) ve TAKS:0.30 KAKS: 0,90 yapılaşma koşulu tanımlanmıştır.
- Ada:124 Parsel:5 in bir bölümü ile Ada:124 Parsel:6 numaralı taşınmazın bulunduğu alan Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. Sosyal Tesis Alanında yapılaşma Koşulları E=1.00 ve Yençok = 3 Kat olarak düzenlenmiştir.
- Ada:124 Parsel 6 numaralı taşınmaz içerisinde yer alan trafo alanı ve alanın güney bölümündeki imar hatları kadastral sınırlara uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.
- Ada:139 Parsel:2 numaralı taşınmazın bulunduğu alanın Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen kullanım türü de fiili kullanım durumu olan düğün salonu kullanımına uygun olarak Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "EK-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda imar planlarında belirlenen projeksiyon nüfusuna göre komşuluk, mahalle ve semt birimleri ile tüm bu yerleşme birimlerini kapsayan kent ölçeğinde ayrılması zorunlu sosyal donatı kullanımları ile bu kullanımların asgari alan standartlarını ve asgari alan büyüklükleri belirtilmiştir. Buna göre, Sosyal Altyapı Alanları tanımında sayılmayan ve kentsel çalışma alanları kategorisinde gösterilen "Belediye Hizmet Alanı" kullanımı için Yönetmelik ve eklerinde herhangi bir alan standartı getirilmemiş olduğundan kaldırılması durumunda eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı anlaşılmaktadır. Belediye Hizmet Alanlarında yapılan değişikliklere ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 06.02.2018 tarih ve E23292 sayılı görüş yazısında da eşdeğer alan ayrılması zorunluluğunun bulunmadığı belirtildiğinden hazırlanacak plan değişikliği önerisinde kaldırılan Belediye Hizmet Alanına karşılık yeni bir Belediye Hizmet Alanı ayrılmamıştır.



Ada: 124 Parsel:5-6 Numaralı Taşınmazlara Ait Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Ada: 139 Parsel:2 Numaralı Taşınmazlara Ait Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yürürlükteki imar planı ile plan değişikliği önerisi sonrasında oluşacak alan kullanım dağılımı bilgileri aşağıda verilmektedir.

Alan Kullanımları		
	Yürürlükteki İmar Planı	Öneri İmar Planı
Kullanım Türü	Alan (m2)	Alan (m2)
SOSYAL TESİS ALANI		
Sosyal Tesis Alanı	5031.8	9253.34
Öğrenci Yurdu	4217.48	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANI		
Belediye Hizmet Alanı	2464.11	-
Ticaret Alanı		2280.34
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA		
Trafo Alanı	145.93	154.6

Tablodan da görüleceği üzere yürürlükteki imar planında toplam 9249.28 m² olan Sosyal Tesis Alanlarına ait büyüklüğün öneri imar planında azaltılmadığı ve öneri planda 9253.34 m² olarak ayrıldığı görülmektedir.

PLAN NOTLARI

- 1- Sosyal Tesis Alanlarında; kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro, nikah ve düğün salonları, kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb birimler yer alabilir.
- 2- Karaağaçlı İmar Planı Plan Notları geçerlidir. Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.

**sınır**
planlama
Mansuroğlu Mah. 288/4 Sk. No:14 Eminözü Plaza
Kat:4 D:35 Bayraklı/İZMİR Tel: 0232 425 05 72
Bornova Vergi Dairesi V.No: 769 033 4348
www.splanlama.com bilgi@splanlama.com


Serbilent Güneş
Şehir Plancısı
D.E.Ü.: 1997-2651
Oda Sicil No: 2159
Y. Belgesi: C-1269

Plan İşlem No
Pin: UIP-

05/07/2021 tarihli komisyon toplantısında
karara bağlanan plandır.

**Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
13/07/2021 gün ve 398 sayılı kararıyla kabul
edilen UIPD tasdik olunur.**

Cengiz ERGÜN

Büyükşehir Belediye Başkanı