

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
KIRANÇIFTLİK MAHALLESİ, PARSEL: 108
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Aralık-2021

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, KIRANÇIFTLIK MAHALLESİ, 108 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan çalışması Manisa İli, Şehzadeler İlçesi Kirançiftlik Mahallesi 108 numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Plan çalışmasına konu olan taşınmaz üzerinde Güneş Enerjisi Santrali kurulması planlanmaktadır.

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. 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.



Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

Planlama alanının yer aldığı Kirançiftlik Mahallesi Manisa İl Merkezinin yaklaşık 15 km kuzeyinde bulunmaktadır. Mahalleyi kuzeyde Çınarlıkuyu, güneyde Çamköy, batıda Kocakoru yerleşmeleri çevrelemekte iken doğusunda ise zeytinlik ve orman alanları 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 Anadolunun 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 dağlarıdır. 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

2020 yılı TÜİK verilerine göre 1.450.616 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.

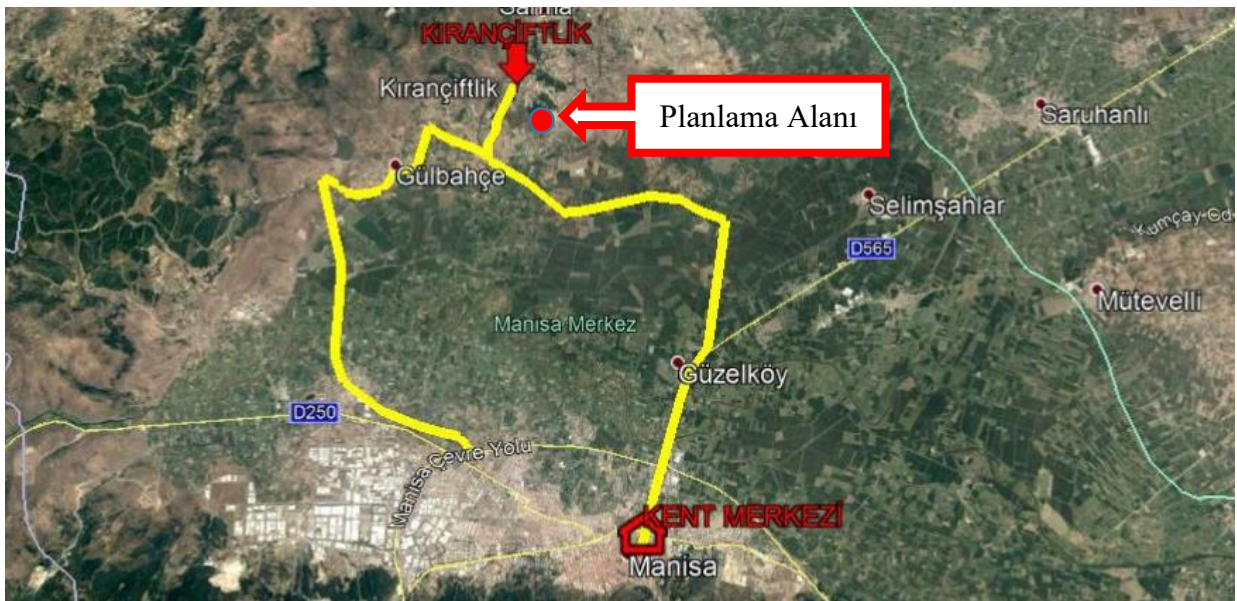
Manisa, 2018 yılında gerçekleştirdiği 4.429.647 dolarlık ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 8. şehri konumuna gelmiştir.

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.

Kültürel miras açısından da oldukça zengin olan kent, tarihsel değeri olan çok sayıda yapıya da ev sahipliği yapmaktadır.

5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanının yer aldığı Kirançiftlik Mahallesi'ne ulaşım Akhisar Yolu Güzelköy Mevkiinden ayrılan Sakallı Yolu üzerinden sağlanabildiği gibi, Alana Evrenos Mahallesinden kuzeye doğru yönelen Muradiye yolu üzerinden Gülbahçe ve Çamköy yerleşimleri içerisinde geçilerek de ulaşılabilir.



Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan çalışmasına konu olan 108 numaralı parsel, 20,240.00 m2 büyüklüğe sahip olup mülkiyeti Şehzadeler Belediyesi'ne aittir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

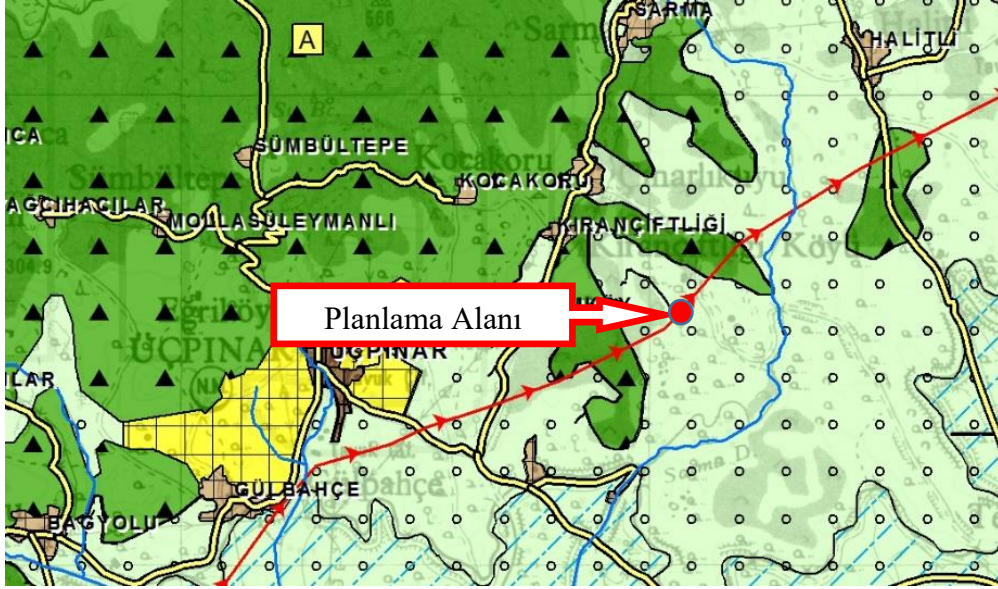


Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Halihazır Durumu

Taşınmazın içerisinde halihazırda yapılaşma bulunmamaktadır. Alanın kuzey ve batısında ağaçlık alanlar, doğusunda ve güneyinde zeytinlik alanlar yer almaktadır.

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı kullanımında kalmakta olup alanın bulunduğu bölgeden doğalgaz boru hattı geçtiği görülmektedir.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Taşınmazın Konumu

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına ait plan hükümlerinin 7.25. maddesinde ;

*Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim, bölge parkı/büyük kentsel yeşil alanlar vb. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, belediye hizmet alanı, mezbaha, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji iletimi, **yenilenebilir enerji üretim ve doğalgaz depolama gibi teknik altyapı alanları**, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri ve serbest bölgeler, yapılabilir. **Bu kullanımlara ilişkin imar planları, çed yönetmeliği kapsamında kalanlar için çevresel etki değerlendirmesi olumlu veya çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararının bulunması; çed yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır.** Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında*

kullanılamaz. Yakma veya katı atık düzenli depolama alanlarının yanı sıra fiziksel /kimyasal / biyolojik önışlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçimi, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda belirlenir.

ve 8.18.7. maddesinde;

“Yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş, jeotermal, hidroelektrik) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınması koşuluyla, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve planlar bilgi için bakanlığa gönderilir.”

hükümleri bulunmaktadır. Bu hükümler çerçevesinde yapılması planlanan Güneş Enerjisi Santrali için üst ölçek plan olan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

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

Plan çalışmasına konu olan alan yürürlükteki imar planında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi olarak belirlenmiş olup E:1.00 Yençok =Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazın bulunduğu alanda yürürlükteki imar planından önce plan çalışması yapılmamıştır.

10- PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

14.02.2020 tarihinde 7221 Kanun numarası ile kabul edilerek 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin b bendine;

İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.”

hükmü eklenmiştir.

Aynı kanunun 13. Maddesinde 3194 sayılı Kanuna geçici 20. Madde eklenmiş olup bu maddede;

“GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.”

hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununa ilave edilen bu maddeler, Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere diğer tüm kullanımlar için yürürlükteki imar planlarında serbest yapı yüksekliğinin belirlenemeyeceğini hüküm altına almıştır. Yapı yüksekliği serbest olarak tanımlanmış alanlarda ise 01/07/2021 tarihine kadar yapılacak plan değişiklikleri ve revizyonlarla yapı yüksekliğinin çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak belirlenmesi konusunda idareleri görevlendirmiş, bu tür düzenlemelerin yapılmasını zorunlu kılmıştır. Bu maddelerde belirtilen düzenlemelerin yapılmaması halinde serbest yapı yüksekliğine sahip alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği de kanunla hükme bağlanmıştır.

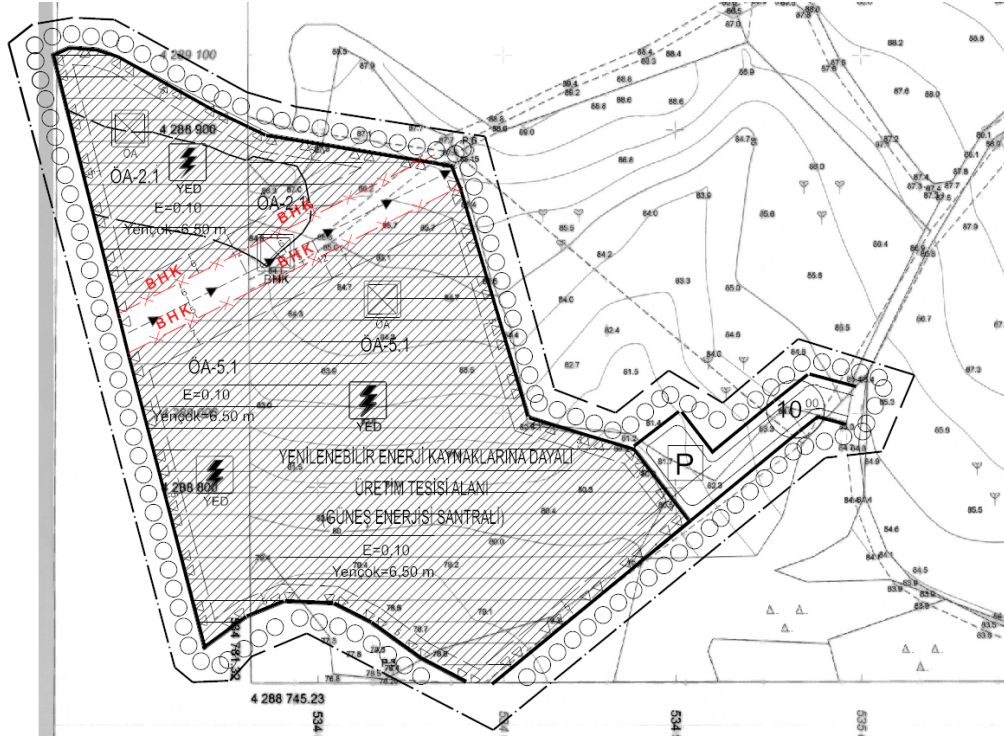
Alanda yapılaşmanın gerçekleşebilmesi için serbest olarak belirlenen yapı yüksekliğinin planda tanımlanması gerekmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği önerisi yürürlükteki imar planında serbest olarak belirlenen yapı yüksekliğinin tanımlı hale getirilmesi yönündeki düzenlemeleri içermektedir.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Yençok=Serbest olarak tanımlanan yapı yüksekliği Yençok=6.50 m olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliği önerisi 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine eklenen “İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenemez.” hükmü ve Geçici 20. Maddede tanımlanan yükümlülükler doğrultusunda düzenlenmiş olup yoğunluk artışı içermemektedir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN NOTLARI

- 1- Planlama alanında Kırançitlik Mahallesi Parsel:108 Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir. Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.