

MANİSA - ŞEHZADELER

KUŐLUBAHCŐ MAHALLESİ
922 ADA 195, 196 VE 197 NOLU PARSELLER
1/1000 ŐLŐEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AŐIKLAMA RAPORU



PİM PLANLAMA

E-Posta: kocatugrukiye@gmail.com / ykocatug@mynet.com

GSM: 0-530-941 76 06 / 0-544-200 97 22 / 0-535-9371263

TEL: 0-236-234 52 68 / FAKS: 0-236-237 42 05

MANİSA-2022

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	3
Amaç Kapsam.....	3
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİK YAPISI	5
4. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOYAL VE EKONOMİK YAPISI	5
5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ	7
7. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	8
8. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN KARARLARI	8
9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	10
10. PLAN KARARLARI	10

1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Amaç ve Kapsam

Uygulama İmar Planı değişikliği, Kuşlubahçe mahallesi 922 ada 195, 196 ve 197 nolu parseli kapsamaktadır.

922 ada 195, 196 ve 197 nolu parseller, onaylı uygulama imar planında ilköğretim alanı olarak planlanmıştır. Onaylı planda yapılaşma koşullarına yönelik herhangi bir hüküm getirilmemiş, yapı yaklaşma mesafeleri, kuzey ve batı yönünde 10 metre, doğu yönünde 7 metre ve güney yönünde 5 metre olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliği çalışmasının amacı, plan değişikliğine konu olan parsellerden, 922 ada 195 nolu parselde, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından bölgenin ihtiyacı yönünde, ilkokul yapılması planlanmaktadır. 922 ada 195 nolu parselde yapılacak olan ilkokul projesinin, onaylı planda belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine ve parsel sınırı dikkate alındığında, okulun bahçe kullanımı da göz önüne bulundurulduğunda parselde uygulanamadığından, okulun en uygun şekilde kullanımına yönelik olarak yapı yaklaşma mesafeleri ve imar hattının değiştirilmesine ihtiyaç duyulmuştur.

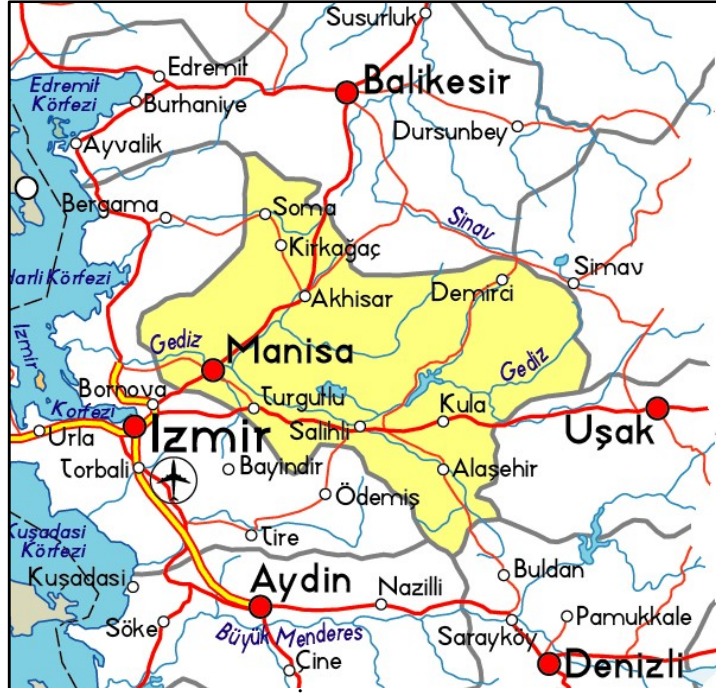
Bu nedenle yapılacak olan ilkokul'un kullanımına yönelik olarak, parselde en uygun şekilde kurulması amacıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, imar hattı ve yapılaşma koşullarına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

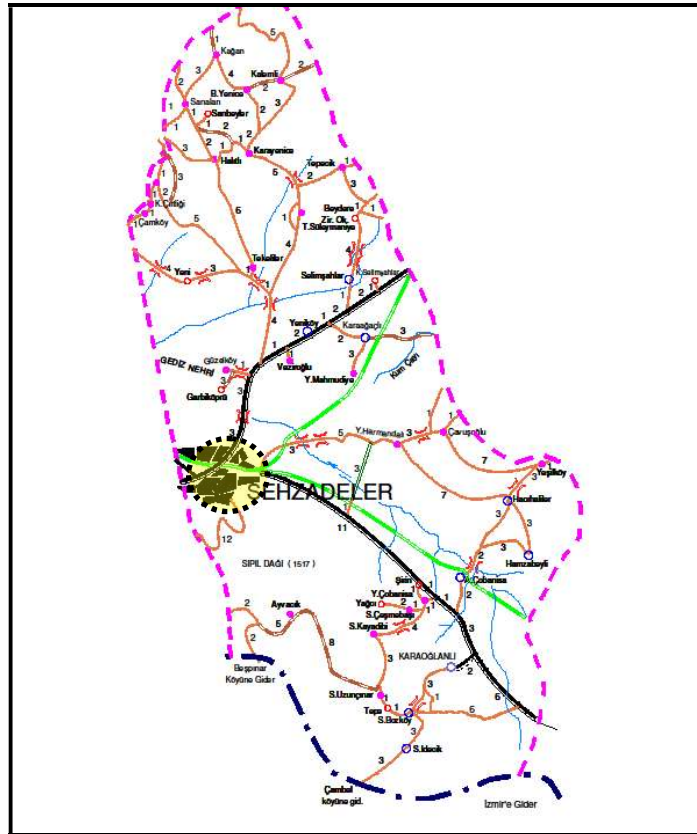
Planlama alanı, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi Kuşlubahçe mahallesindedir.



Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri



Manisa ilinin bölgedeki yeri



Planlama alanının ilçedeki yeri



Planlama alanı uygu görüntüsü



Planlama alanı 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.

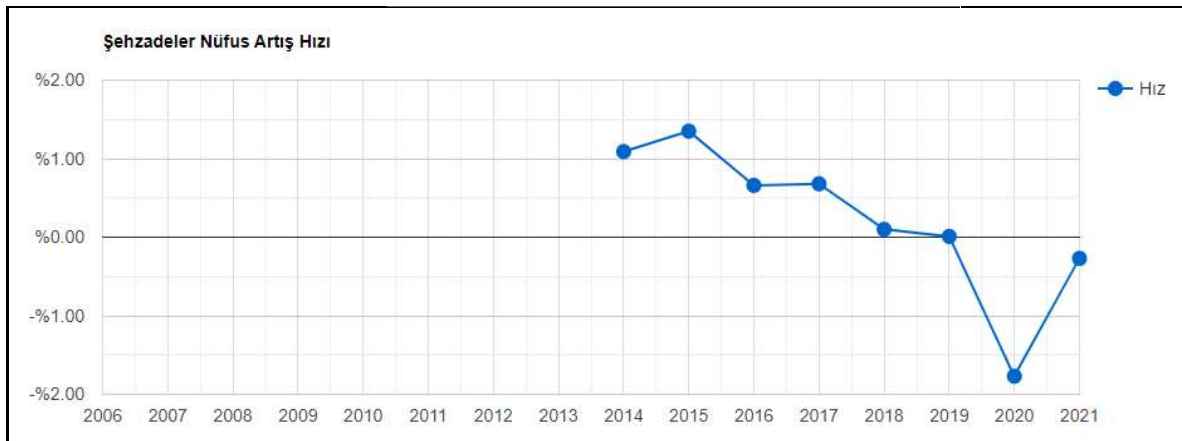
İl doğalaçından, kuzey ve kuzeydoğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula-Gördes-Uşak platoları, güneyden Bozdağlar, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yunt Dağı uzantıları ile sınırlanmıştır. İlin toprakları çoğunlukla dağlar ve platolardan oluşmuştur. Salihli ilçesinde Bozdağlar üzerinde bulunan Kumpınar Tepe 2.070 metre ile ilin en önemli yükseltisidir. Göl Marmara 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 kollarıncasulan ovalar, ülkemizin en verimli ovalarıdır.

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

Manisa ilinin toplam nüfusu 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.456.626 kişidir. Bu nüfus, 731.208 erkek ve 725.418 kadından oluşmaktadır. Şehzadeler ilçesinin nüfusu 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 167.661 kişidir. Bu nüfus, 85.253 erkek ve 82.408 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,85 erkek, %49,15 kadındır.

YIL	NÜFUS (Kişi)	ARTIŞ HIZI (%)
2014	164.443	1.09
2015	168.095	1.35
2016	169.800	0.66
2017	170.953	0.68
2018	171.116	0.10
2019	171.138	0.01
2020	168.110	-1.77
2021	167.661	-0.27

Şehzadeler ilçesinin yıllara göre nüfus gelişimi (2014-2021)



Şehzadeler ilçesi nüfus artış hızı grafiği

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. 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 görünümünü 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 itibariyle %100 doluluk oranına erişmiştir

5- PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Şehzadeler ilçesi, Manisa il merkez ilçelerinden bir tanesidir. İlçe sınırlarından İzmir-İstanbul Devlet Karayolu ve İzmir-Bandırma, İzmir-Ankara Devlet Demiryolu hatları üzerinde yer almaktadır. Planlama alanı Kuşlubahçe Mahallesiinde olup, ulaşım şeması aşağıdaki görselde verilmiştir.



Planlama alanına ulaşım

6- MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

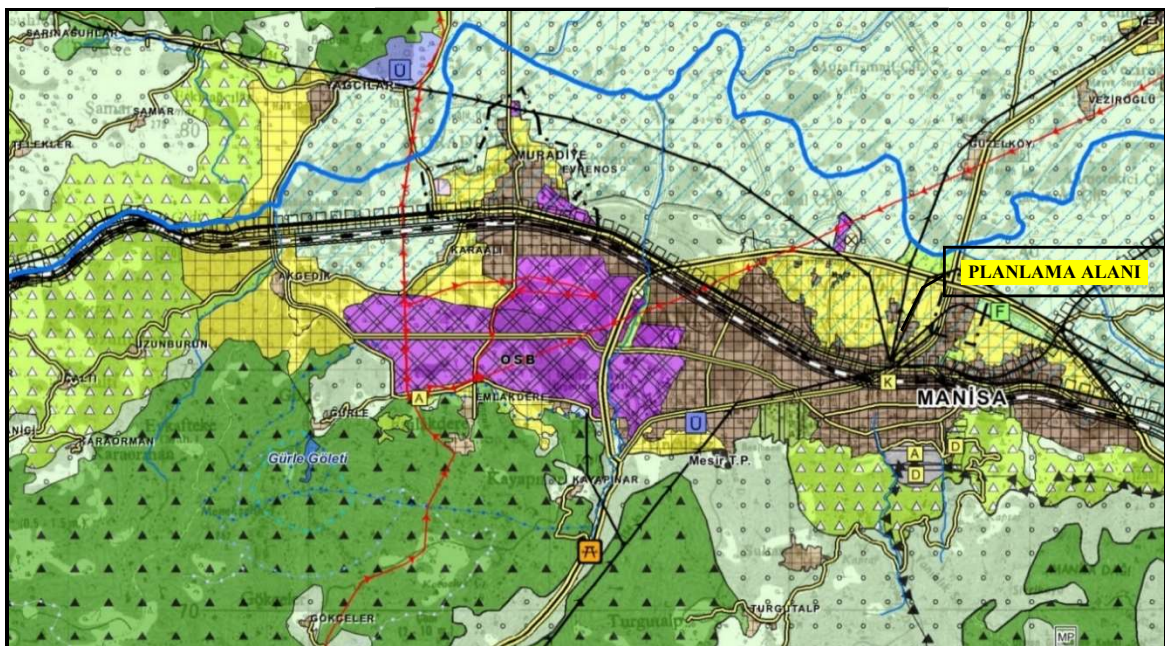
Planlamayakonuolan922 ada, 195, 196 ve 197 nolu parseller, Maliyehazinesiadınakayıtlı olup, MilliEğitimBakanlığına tahsislidir.

922 ada 195 nolu parsel boş arazi konumunda olup, 196 nolu parselde ilkokul ve ortaokul, 197 parsellerde anaokul binaları bulunmaktadır.



7- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliği yapılan alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

8- PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN KARARLARI

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

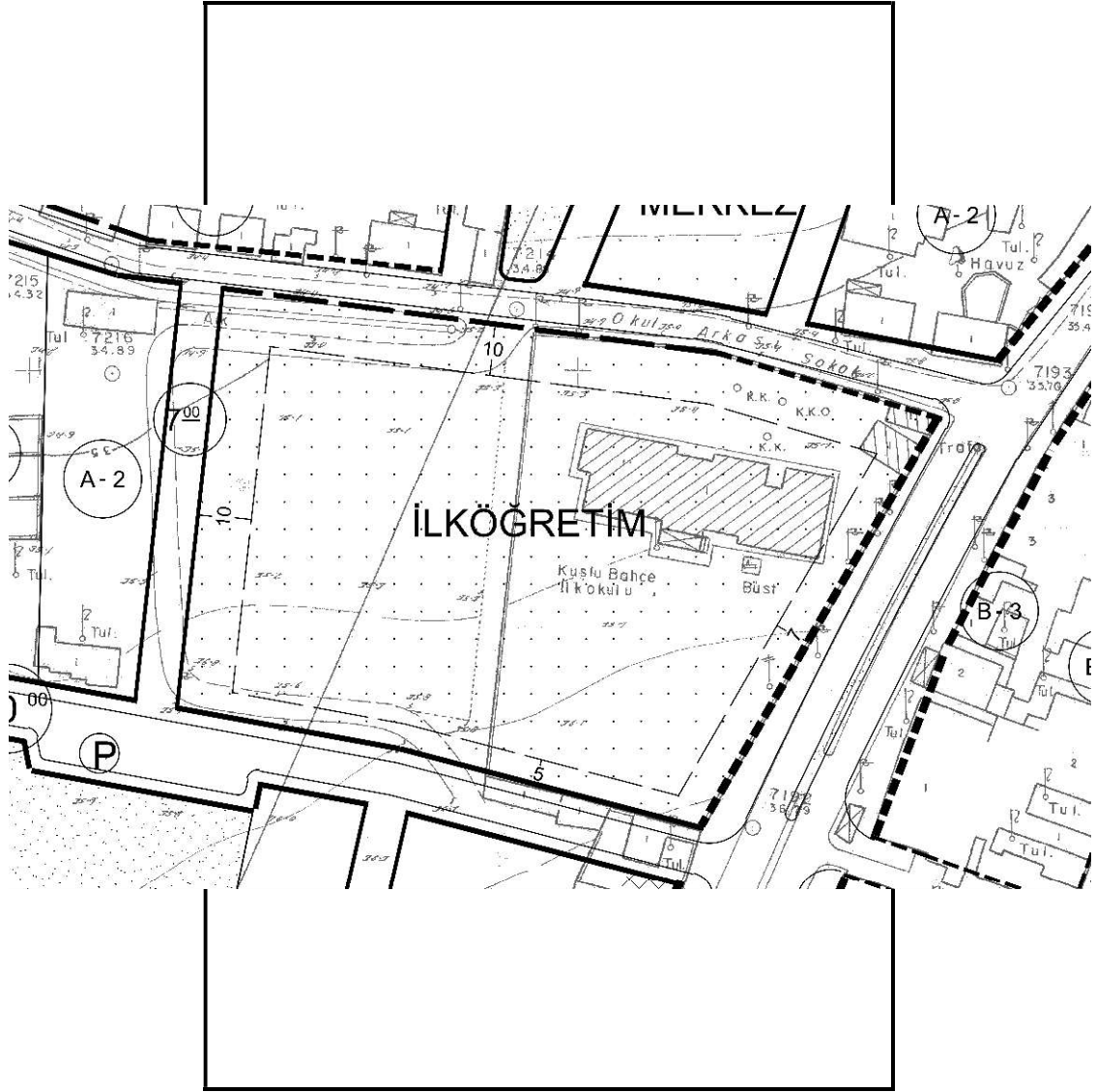
Plan değişikliği yapılanparseller, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Eğitim alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılanparseller, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İlköğretim alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

9- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

922 ada 195, 196 ve 197 nolu parseller, onaylı uygulama imar planında ilköğretim alanı olarak planlanmıştır. Onaylı planda yapılaşma koşulları ve yükseklik ile ilgili herhangi bir hüküm getirilmemiş, yapı yaklaşma mesafeleri, kuzey ve batı yönünde 10 metre, doğu yönünde 7 metre ve güney yönünde 5 metre olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu olan parsellerden, 922 ada 195 nolu parselde, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından bölgenin ihtiyacı yönünde, ilkokul yapılması planlanmaktadır. 922 ada 195 nolu parselde yapılacak olan ilkokul projesinin, onaylı planda belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri ve parsel sınırı dikkate alındığında, okulun bahçe kullanımı da göz önünde bulundurulduğunda parselde uygulanamadığından, yapılacak olan okulun en uygun şekilde kullanımına yönelik olarak yapı yaklaşma mesafelerinin değiştirilmesine ve imar hattı belirlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Ayrıca meri planda yükseklik belirlenmediği için, 3194 sayılı İmar Kanununun, Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması başlığı altındaki 8. Maddesine eklenen hükümler gereğince, imar adasında belirlenmeyen yüksekliğin, İmar Kanunu ilgili hükümlerine uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle yapılacak olan ilkokul'un kullanımına yönelik olarak, parselde en uygun şekilde kurulması, mevcut planda yapılaşma koşulları ve yüksekliğin belirlenmemiş olması gerekçeleriyle, yapı yaklaşma mesafeleri, imar hattı ve yapılaşma koşullarına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

10- PLAN KARARLARI

Öneri plan değişikliğinde,onaylı imar planında belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri, her yönden 5 metre olarak belirlenmiştir. Onaylı planda ilköğretim olarak belirlenen alan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek-1d uygulama imar planı gösterim tekniğine uygun olarak, Ortaokul alanı, İlkokul alanı ve Anaokul alanı kullanımları imar hattıyla ayrılmıştır.

Öneri plan değişikliğinde, 922 ada 195 nolu parsel, İlkokul alanı, yapılaşma koşulları E=1.50 Yençok=5 kat olarak, 922 ada 196 nolu parsel, Ortaokul alanı, yapılaşma koşulları E=1.50 Yençok=5 kat olarak, 922 ada 197 nolu parsel, Anaokul alanı, yapılaşma koşulları E=1.00 Yençok=3 kat olarak, belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri, parsellerin cephe aldığı yollardan 5 metre, komşu parsellerden ise 3 metre olarak belirlenmiştir.

Plan Notları

1. Plan, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Plan değişikliği onama sınırı, 922 ada 195, 196, 197 nolu parseli kapsamaktadır.
3. 27.04.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen gerekli önlemler ilgilisi tarafından alınacaktır.
4. Toplam inşaat emsalini aşmamak kaydıyla parsellerde birden fazla yapı yapılabilir.
5. Planda hüküm bulunmayan hallerde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve meri imar planı hükümlerine uyulacaktır.



Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği