

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
AŞAĞIÇOBANİSA MAHALLESİ, ADA:119, PARSEL: 3
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Mayıs-2017

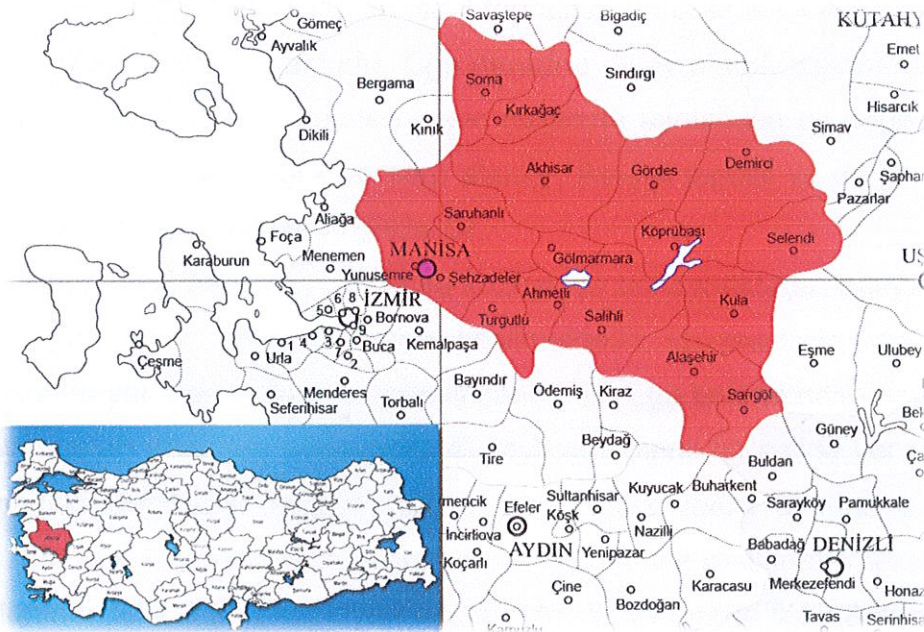
MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, AŞAĞIÇOBANİSA MAHALLESİ, 119 ADA, 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği Aşağıçobanisa Mahallesi Ada: 119 Parsel: 3 numaralı taşınmazları kapsamaktadır. Değişikliğe konu olan taşınmaz Aşağıçobanisa İmar Planına göre imar uygulaması yapılmış imar parseli durumundadır. Bu duruma karşın parselin batısından geçen dere kuşağı içerisinde yer alan mülkiyetlerde uygulama yapılamaması nedeniyle taşınmaza yoldan cephe sağlanamamaktadır. Plan değişikliği önerisi ile, imar parseli durumunda olan taşınmaza yapılaşma için gerekli yol cephesinin sağlanması amaçlanmaktadır.

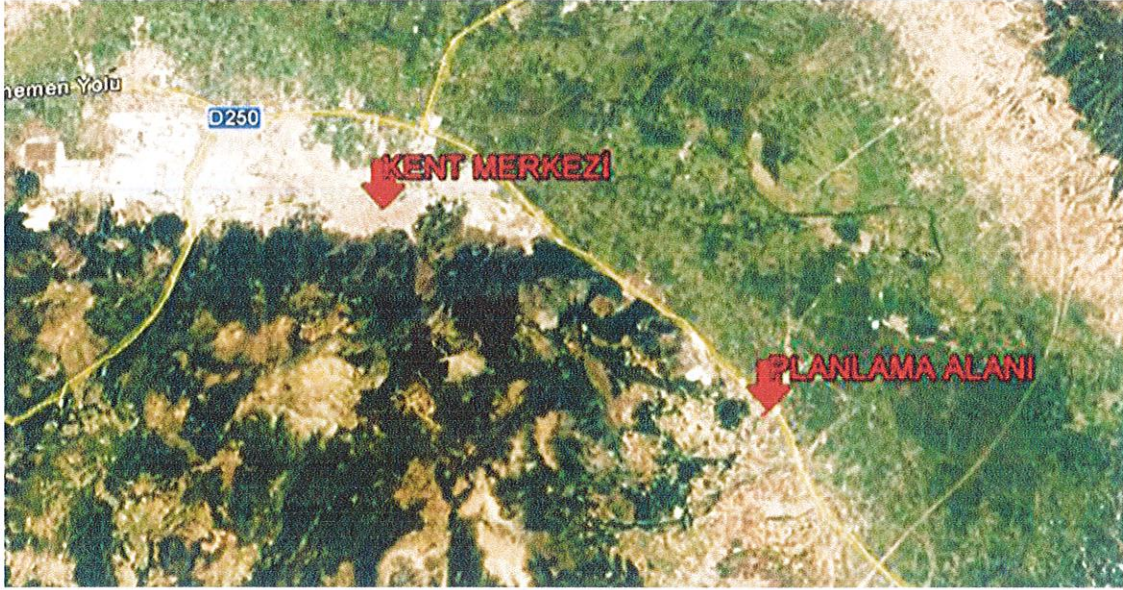
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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. 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

Değişikliğe konu olan alan, Şehzadeler İlçesinin güneydoğusunda yer almakta olup kent merkezine yaklaşık 15 km mesafede bulunan Aşağıçobanisa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



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 dağlarındandır. 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.

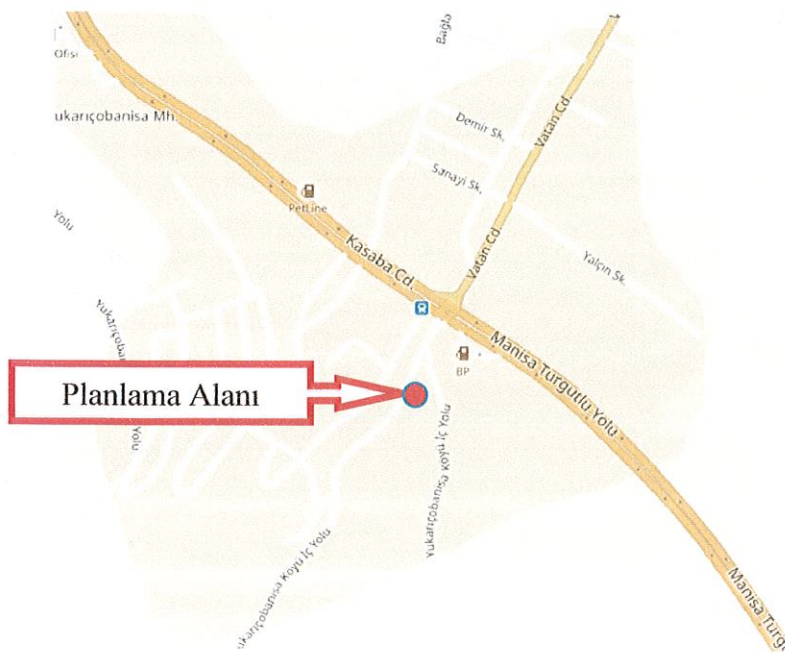
Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında ötürü birçok önemli 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[28] 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.

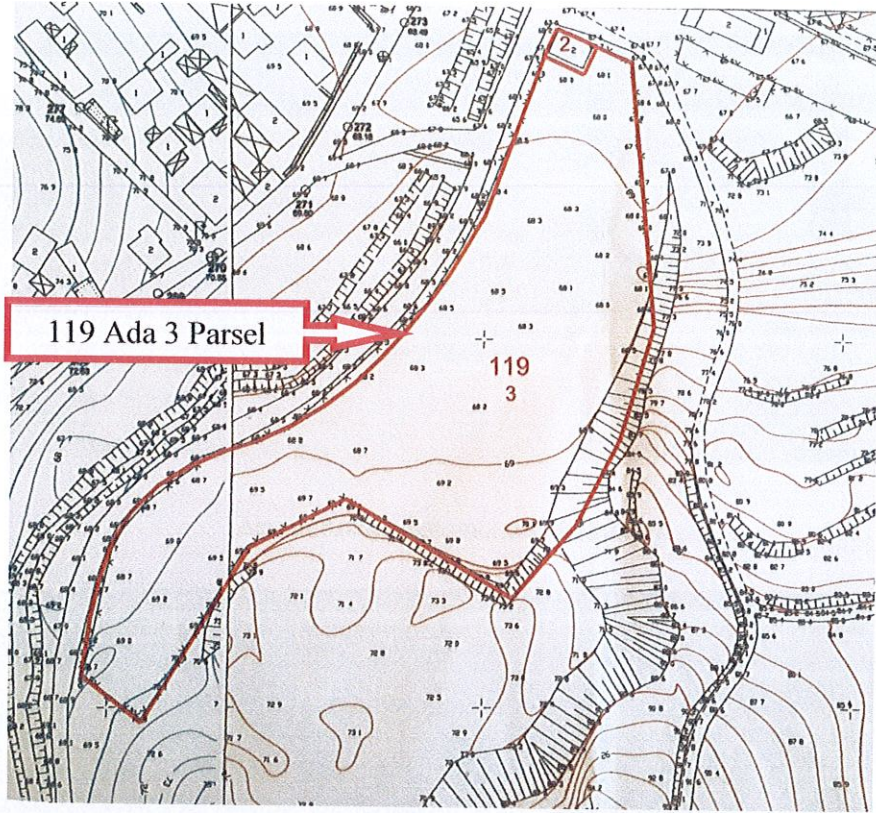
5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı Manisa-Turgutlu (D250) Karayolunun güneyinde bulunmakta olup alana ulaşım D250 karayoluna bağlanan Yukarıçobanisa köy içi yolu üzerinden sağlanmaktadır.



6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan 119 ada 3 numaralı parsel, 10.249.50 m² büyüklüğe sahip olup özel mülk durumundadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Halihazır Durumu

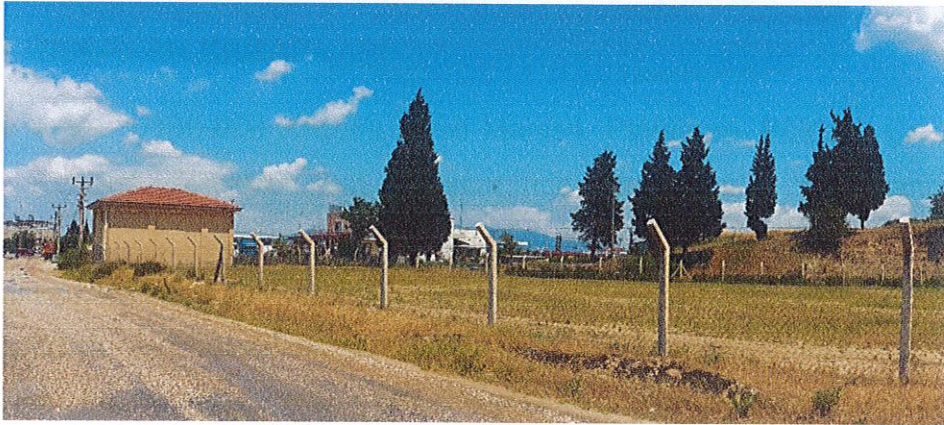


Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı

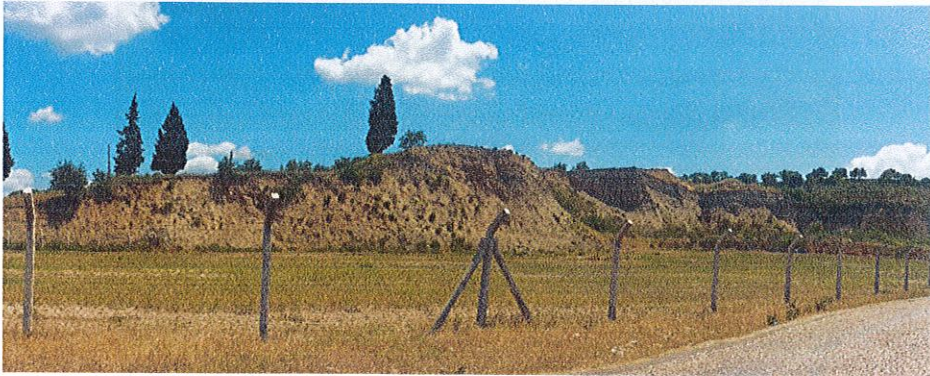
Değişikliğe konu olan taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın batısında Kılıç Deresi ve meskun konut alanları, kuzeyinde trafo, akaryakıt istasyonu ve karayolu, doğu ve güneyinde ise boş araziler bulunmaktadır.



Alanın Kuzey Bölümünden Görünüm



Alanın Kuzey Bölümünden Görünüm



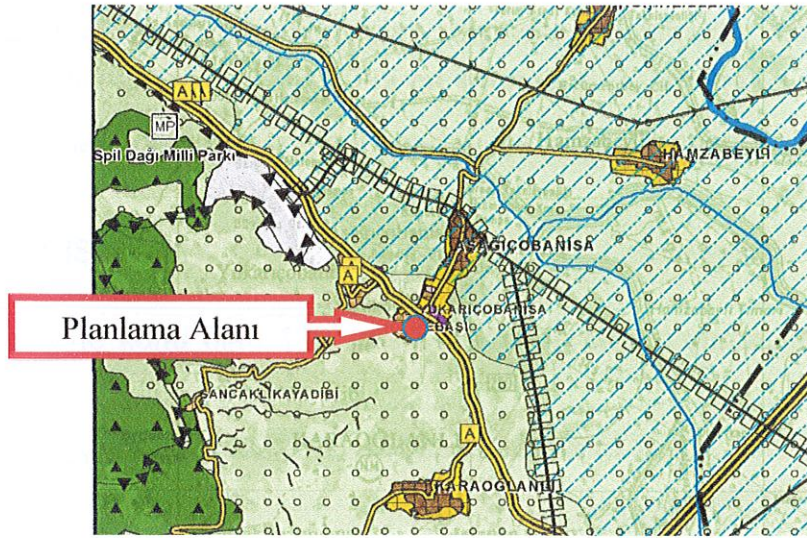
Alanın Güney Bölümünden Görünüm



Alanın Batısında Bulunan Kılıç Dere'den Görünüm

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır. Bu plana ait plan hükümlerinin 8.1.1.3. maddesine göre, 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 alabilmektedir.

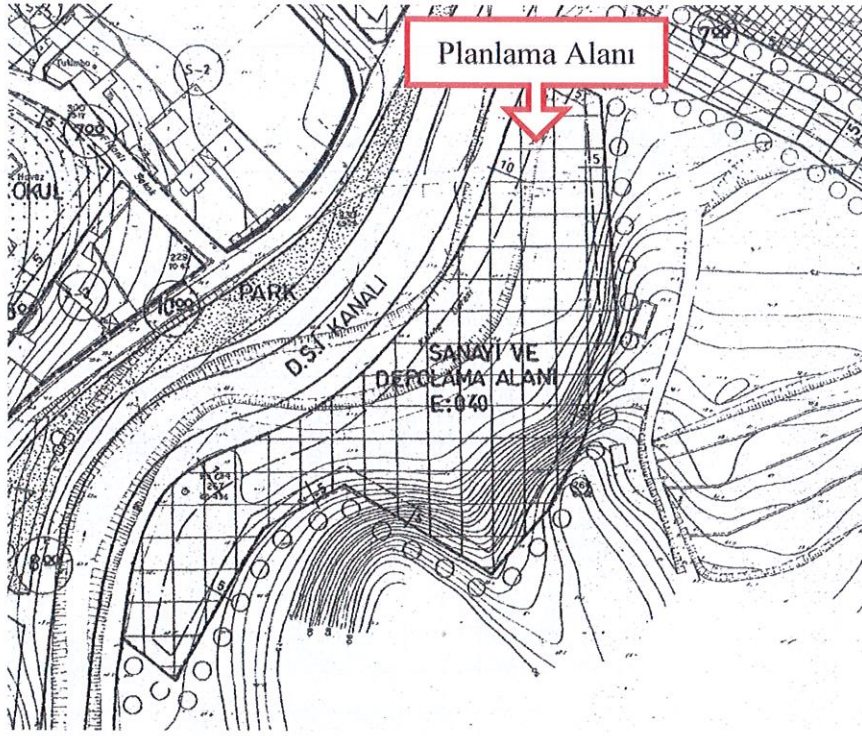


1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Taşınmazın Konumu

Planlama alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

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

Planlama alanında yer alan taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi ve Depolama Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde kalmaktadır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Taşınmazın Durumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

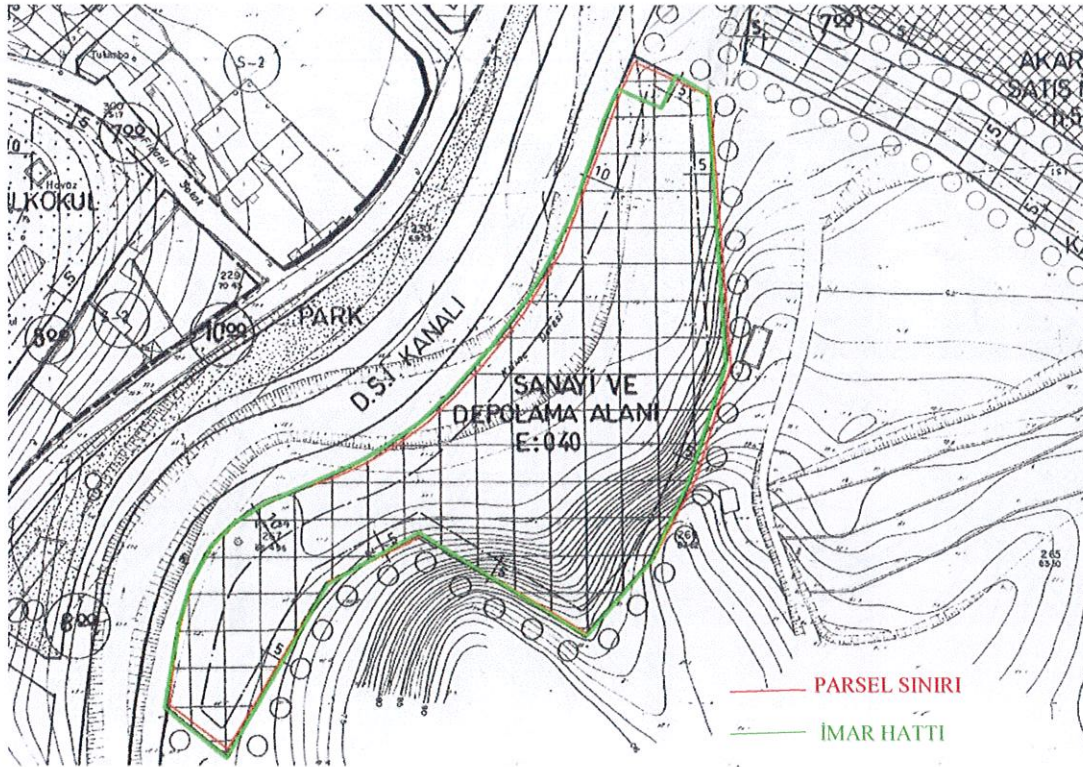
Plan değişikliğine konu olan taşınmazların bulunduğu alan yürürlükteki imar planından önceki uygulama imar planında plan dışında bulunmakta iken Aşağıçobanisa Belediyesi Meclisi tarafından alınan 14.06.1996 tarih ve 96/003 sayılı karar ile Sanayi ve Depolama Alanı olarak imar planı sınırları içerisine alınmıştır.

10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu olan 119 ada 3 numaralı parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında sanayi ve depolama alanı kullanımına ayrılmış olup imar planına göre uygulama yapılarak imar parseli haline gelmiştir.

Yürürlükteki imar planına göre parselin, Kılıç Deresine ait servis yolundan cephe alması öngörülmüştür. Dereye ait servis yollarına isabet eden diğer mülkiyetlere ilişkin olarak imar uygulaması ya da kamulaştırma işlemi yapılmadığından imar parseli olan taşınmazın bu yoldan cephe alması mümkün olamamaktadır.

Bunun yanı sıra imar planının sayısal ortamda hazırlanmaması nedeniyle imar parseli durumunda olan taşınmazın sınırları ile plandaki imar hatları arasında uyuşmayan bölümler bulunmaktadır.



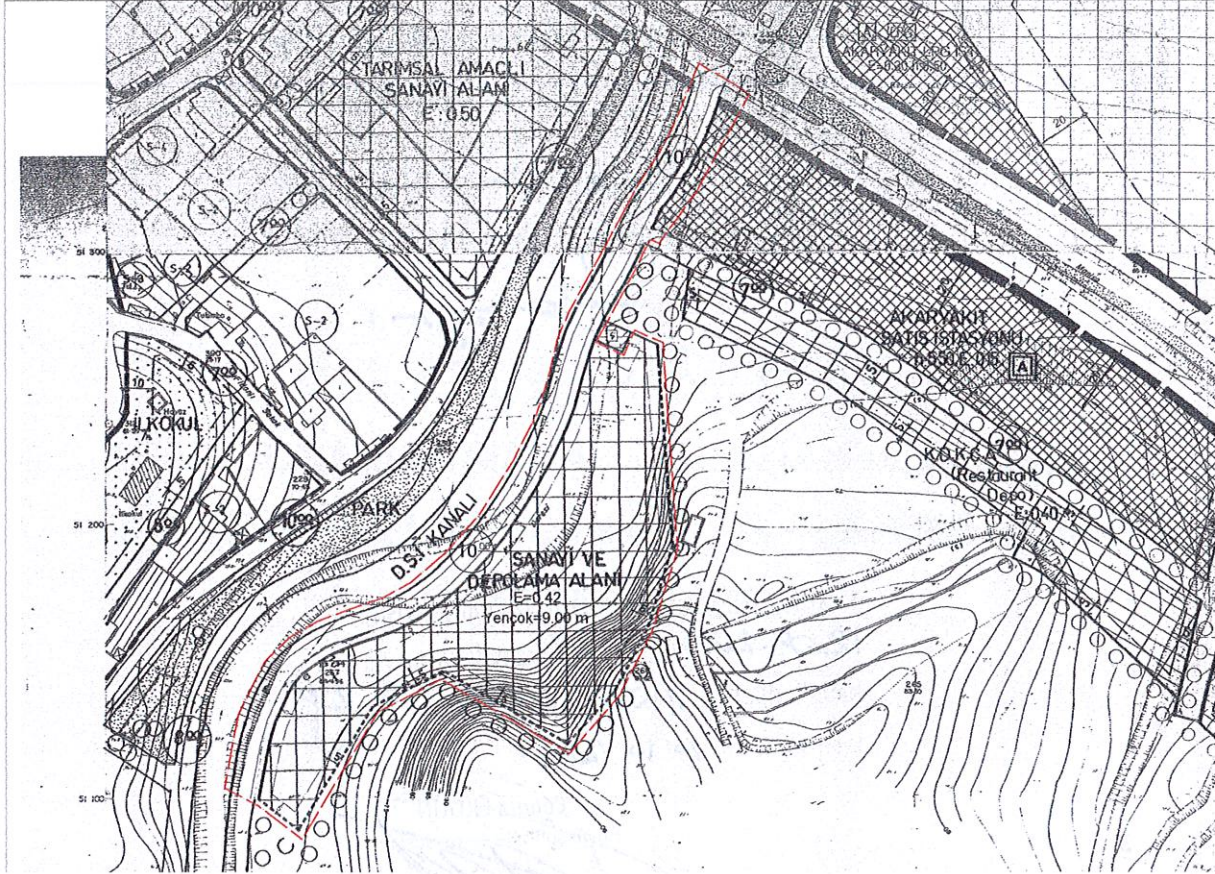
Parsel Sınırları ve İmar Hatları Arasındaki Uyumsuzluklar

Bu sorunun çözümü ve imar parseli niteliğinde olan taşınmazın yapılaşma haklarını kullanmasını sağlayabilmek amacıyla, parselin batısında yer alan 8 metrelik imar yolu; Manisa-Turgutlu Karayolundan başlayarak parselin ve imar sınırının bitimine kadar D.S.İ. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.08.2016 tarih ve 519695 sayılı yazısında belirtilen esaslara göre 10 metrelik trafik yolu olarak düzenlenmiştir.

Yapılan yol düzenlemesinin yanı sıra parselin kuzey, güney ve doğu yönündeki mülkiyet sınırları ile imar hatlarının uyumlu hale getirilmesi için gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemeler ile taşınmazın batı yönündeki 10 metrelik yoldan cephe almasının yanı sıra diğer yönlerde oluşan gereksiz ihdas ve terk sorunları çözüleceğinden parsel içerisindeki yapılaşma talebi karşılanabilecektir.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ile: taşınmazın batı yönünde yer alan 8 metrelik imar yolu D.S.İ görüşüne uygun olarak 10 metrelik imar yoluna dönüştürülmüş, parselin bu yoldan cephe alması sağlanmıştır. Diğer yönlerde yapılan imar hattı düzeltmeleri ile parselin mülkiyet sınırları ile imar hattı arasındaki uyumsuzluklar giderilmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI

1-Planlama alanında D.S.İ. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 04.08.2016 tarih ve 519695 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

2-Şehzadeler İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerli olup burada belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.

Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 28/08/2017
tarih 20 sayılı gündem maddesi olarak
görüşülerek komisyonumuzun tetkikine
sunulan ve 24/08/2017 tarihli komisyon
toplantısında karara bağlanan plandır.

[Signature]

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin

12.09.2017 gün ve 621 sayılı kararıyla

kabul edilen 1/1000 ZARFI ÜP

tasdik olunur. 20/10/2017

[Signature]
Ergün ERGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 33CP7FB3	MD Tarihi: 26.05.2017 Proje Kayıt No: 35-2017-8157 Üye: SERBÜLENT GÜNEY (2159)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğunu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	