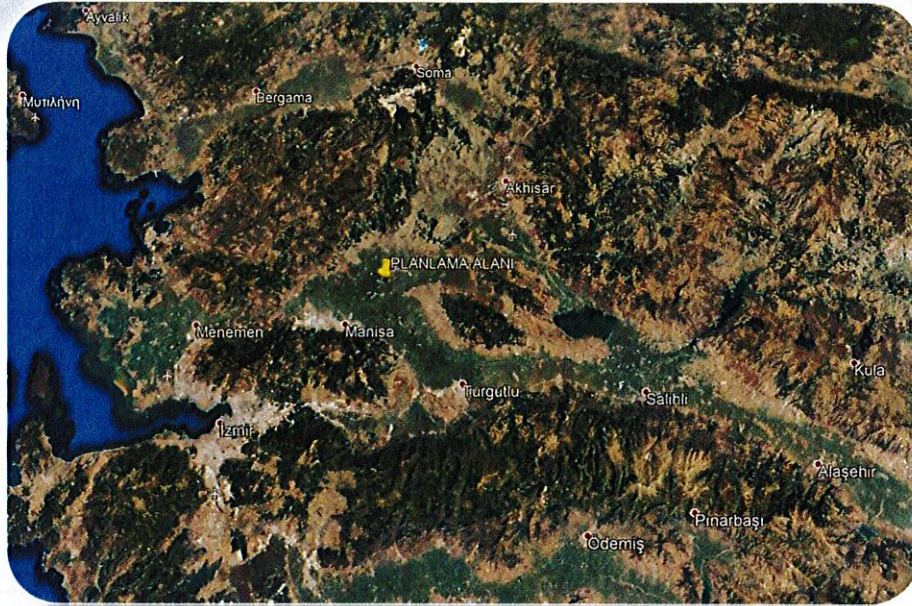




MANİSA İLİ – SEHZADELER İLÇESİ – SELİMSAHLAR MAHALLESİ

147 ADA 1 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA
İNŞ.SAN. ve TİC.LTD.ŞTİ.

DİLEK ÇAKANŞİMŞEK
ŞEHİR PLANCISI

ODANO: 615

Gaziosmanpaşa Bulv. Esen Han

No: 9/507 Alsancak/İZMİR

Tel / Fax: 0 232 483 47 43 GSM: 0 532 314 28 74

Konak V.D. 2200032351

dilekcakansimsek@hotmail.com

TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR



19815TUH

MD Tarihi: 16.01.2020

Proje Kayıt No: 35-2020-9706

Üye: DİLEK ÇAKANŞİMŞEK (615)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki

Şehzadeler Belediye Meclisinin
03.01.2020 gün ve40.....sayılı

kararıyla kabul edilen/20...

değişikliği tasdik olunur./20...

Ömer Faruk ÇELİK
Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1.PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	2
2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	2
2.1. Konum	4
3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	5
4.PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN,İLÇENİN DEMOGRAFİK,SOSYAL VE	

Plan İşlem No
UİP-40753,1

Şehzadeler Belediyesi tarafından
hazırlanan/teklif edilen 06/03/2020 tarih ve E.
23037 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye
Meclisine sunulan plandır.

Şehzadeler Belediyesi
Şehir Plancısı

Kemal KOZAKOĞLU
Planlama Şefi

Unsel GÖKÇE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10/03/2020
tarih 52 sayılı gündem maddesi olarak
görüülerek komisyonumuzun tetkikine
sunulan ve 07/05/2020 tarihli komisyon
toplantısında karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
09/06/2020 gün ve 209 sayılı kararıyla kabul
edilen UİPD tasdik olunur.

ÇAKANŞİMŞEK
Büyükşehir Belediye Başkanı
Mehmet GÜZGÜLÜ
Büyükşehir Belediye
Başkan V.

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ



1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

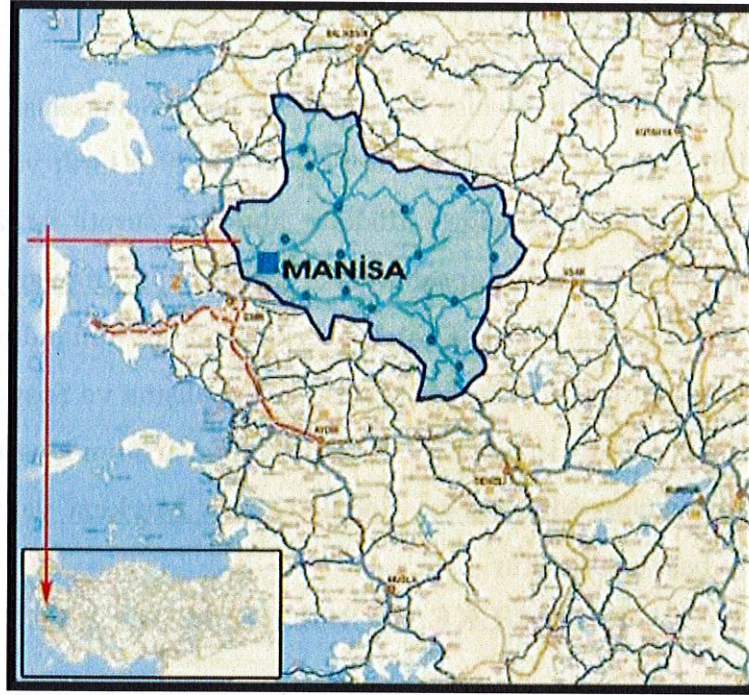
Plan değişikliği talep edilen alan; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Selimsahlar Mahallesi, 147 ada 1 parsel Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 11.09.2019 tarih ve 2091464 sayılı yazısında 2018711 sayılı iç genelgesi dikkate alınmak sureti ile 2018/12 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında Huzurevi, Engelsiz Yaşam ve Rehabilitasyon Merkezi ve Çocuk Destek Merkezi olarak kullanılmak üzere Aile, Çalışma ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Manisa Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'ne tahsis edilmiştir. Söz konusu tahsis edilen arsanın Huzurevi, Engelsiz Yaşam ve Rehabilitasyon Merkezi ve Çocuk Destek Merkezi yapılabilmesi için plan değişikliğine başvurulmuştur.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

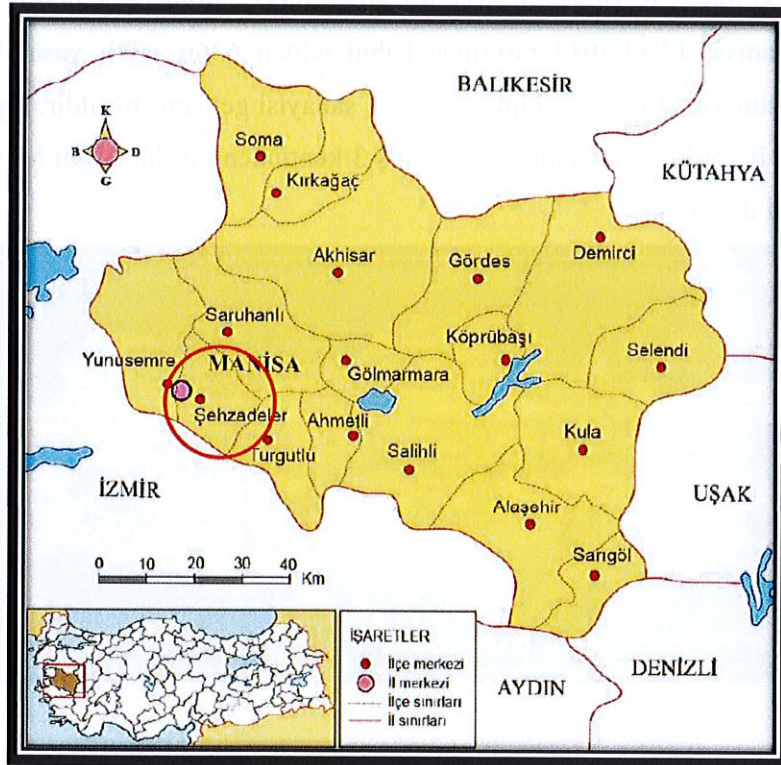
Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.367.905 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. Büyük ildir. Manisa Merkez İlçe Nüfusu 400.000'e yaklaşır ve bu özellikleriyle Manisa, 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı yasa ile Büyükşehir Belediyesi olmuştur ve 17 ilçeye sahiptir. Manisa, sanayisi gelişmiş bir ildir. Ege Bölgesi'nde İzmir ve Denizli ile birlikte bölgenin en gelişmiş 3 kentinden biridir. Şifalı Mesir Macunu ve Sultaniye Üzümlü ile tanınır.



Şekil 1: Manisa İlinin Türkiye ve Bölgedeki Yeri



Şekil 2 Manisa İlinin Türkiye ve Bölgedeki Yeri

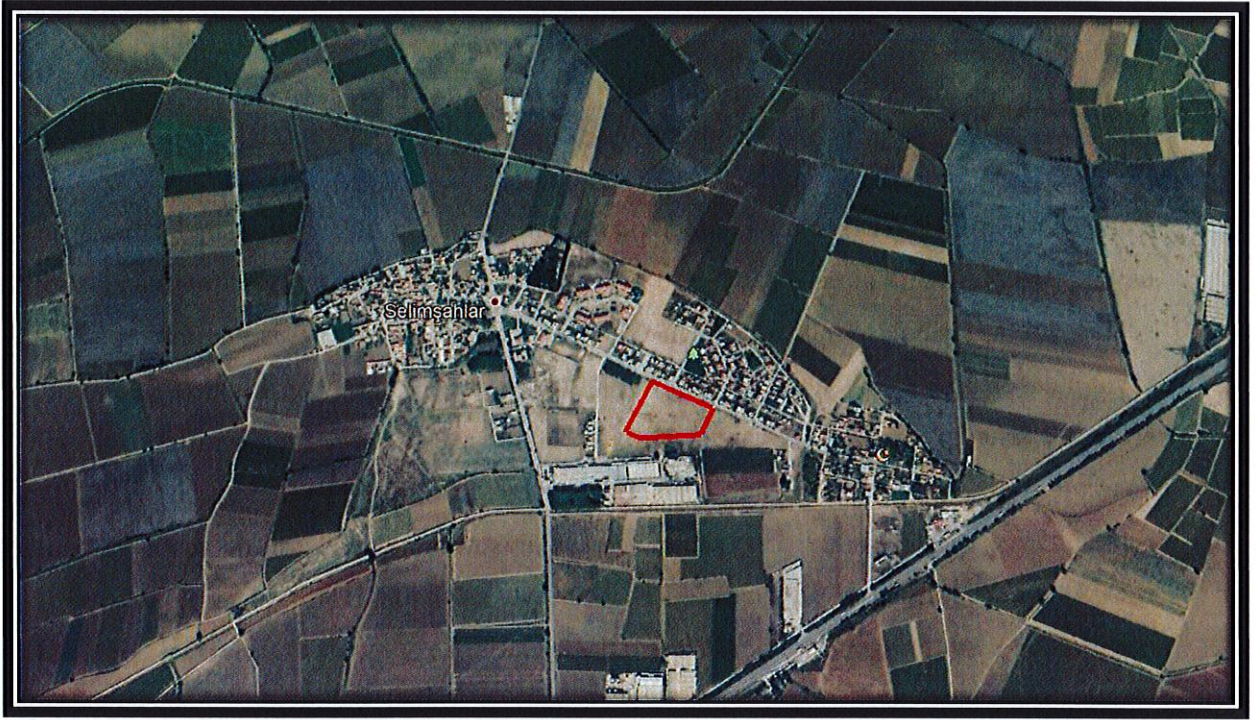


Şekil 3 Manisa İlçeler Haritası

06.12.2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”la Manisa İlinin Büyükşehir statüsüne alınmasından dolayı İl Merkezinin Güney – Kuzey ekseninde ikiye ayrılmasıyla Şehzadeler ilçesi kurulmuştur. İlçe Kaymakamlığı 2013 yılında, ilçe belediyesi ise 30 Mart 2014 yılında oluşturulmuştur. Şehzadeler İlçesinin Kuzeyinde Saruhanlı, Doğusunda Turgutlu, Batısında Yunusemre ve Güneyinde ise İzmir’in Kemal paşa ilçesi bulunmaktadır.

2.1. Konum

Planlama alanı Şehzadeler İlçesi, Selimşahlar Mahallesi, 417 ada 1 parselinde yer almaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFI YAPISI

Manisa doğal açıdan kuzey ve kuzeydoğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula - Gördes - Uşak platoları, güneyden Bozdağ kütleleri, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yund Dağı'nın uzantılarıyla kuşatılmış durumdadır. İl topraklarının %54.3'ü dağlardan oluşmaktadır. Bunu %27.8 ile platolar ve %17.9 ile ovalar izlemektedir. İlin başlıca akarsuları kollarıyla birlikte Gediz Nehri ve Bakırçay'dır. Ege bölgesinin önemli doğal iki gölünden biri olan Marmara Gölü, bu ildir. Demirköprü Barajı ise sadece ildeki değil, tüm Bölgedeki önemli barajlardandır. Diğer barajlar ise Afşar Barajı ve Sevişler Barajıdır. 24.10.1926 tarih ve 4248 sayılı kararname ile haberleşme ve işlemlerde kolaylık sağlanması bakımından Saruhan ilinin adı Manisa olarak değiştirilmiştir. 1953 yılında Uşak ilinin kurulması ve Eşme ilçesinin buraya bağlanması ile ilçe sayısı 10'a düşmüştür. Bugün ise Manisa; Merkez ilçe dışında, Ahmetli, Akhisar, Alaşehir, Demirci, Gölarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma ve Turgutlu ilçelerinden oluşmaktadır.

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

Yüzölçümü 13.269 km² olan Manisa ilinde kilometrekareye 102 kişi düşmektedir. Manisa nüfus yoğunluğu 102/km²'dir. 1919-1922 yılları arasındaki işgal ve yaşanan tahribat sonrasında nüfusunda azalma görülen Manisa, Cumhuriyet'in 1927 yılındaki ilk nüfus sayımında 28.635 kişilik nüfusa sahipti. 1900'lü yılların ortalarından itibaren şehir nüfusu artmaya başlayıp olup, günümüzde Türkiye'nin en yoğun göç alan şehirlerinden birisi konumundadır. Şehirde bulunan Celal Bayar Üniversitesi, bölgenin sosyal ve kültürel beklentilerine ve gereksinimlerine cevap verecek araştırma merkezlerini de açmış ve bunları işlevsel hale getirmiştir. Bugün 5 fakültesi, 4 yüksekokulu, 15 meslek yüksekokulu, 3 enstitüsü ve 9 araştırma merkeziyle 17 yerleşkede eğitim ve öğretime devam eden Celal Bayar Üniversitesi, 1156 akademik personeli, 732 idari personeli ve 26500 öğrencisiyle, Ege Bölgesi'nin en büyük 3 üniversitesinden biridir. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında ötürü birçok sanayi şirketin üretim tesislerini kurmaktadır. Bu sebeple birçok marka ve firma, 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

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

kıyısında kurulu olan Manisa'da, tarım 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

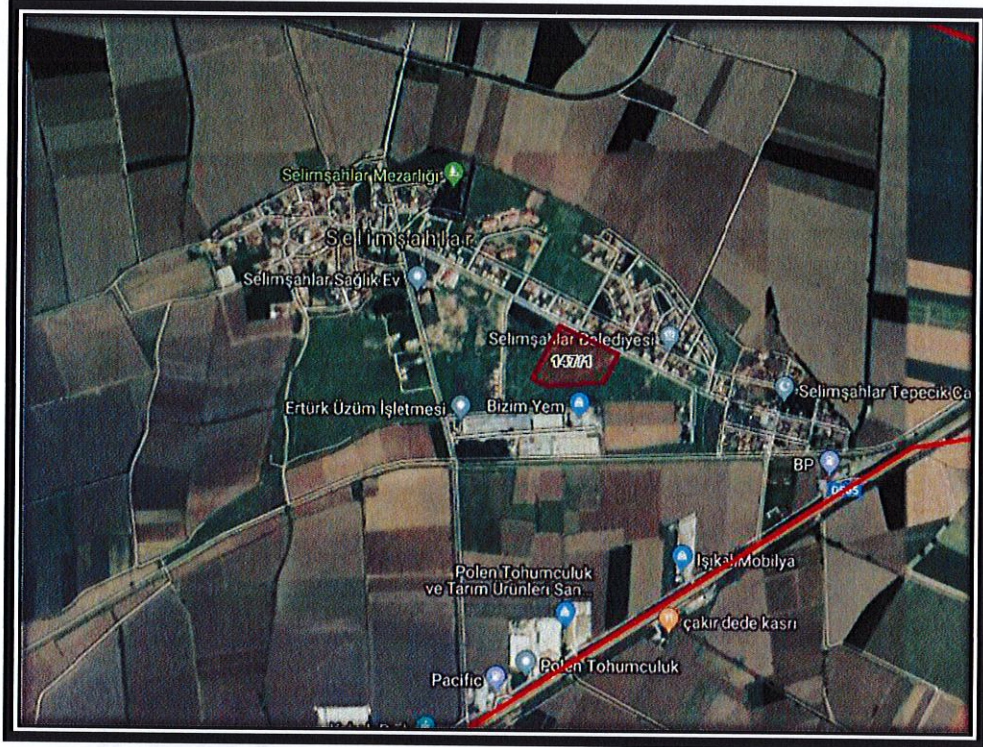
Manisa ili İzmir – İstanbul karayolu üzerinde bulunmaktadır. İzmir limanına 36 km karayolu ve 65 km demiryolu ile bağlıdır. İzmir'den gelen demiryolu, biri kuzeye (Balıkesir-Bandırma) diğeri doğuya (Uşak-Afyon- Ankara) olmak üzere ayrılır. Manisa ayrıca karayolları ile Akhisar üzerinden Balıkesir, Bursa ve İstanbul illerine, Bergama – Çanakkale olmak üzere Kuzey Ege kesimine, Turgutlu – Uşak – Afyon üzerinden Ankara'ya ve oradan diğer illere bağlıdır.



Şekil 5 Manisa İlinin Ulaşım Ağındaki Yeri

6.MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI,MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Şehzadeler İlçesi, Selimşahlar Mahallesi, 417 ada 1 parsel Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 11.09.2019 tarih ve 2091464 sayılı yazısında 2018711 sayılı iç genelgesi dikkate alınmak sureti ile 2018/12 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında Aile ,Çalışma ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Manisa Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'ne tahsis edilmiştir



Şekil 6 Mülkiyet Durumu

7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

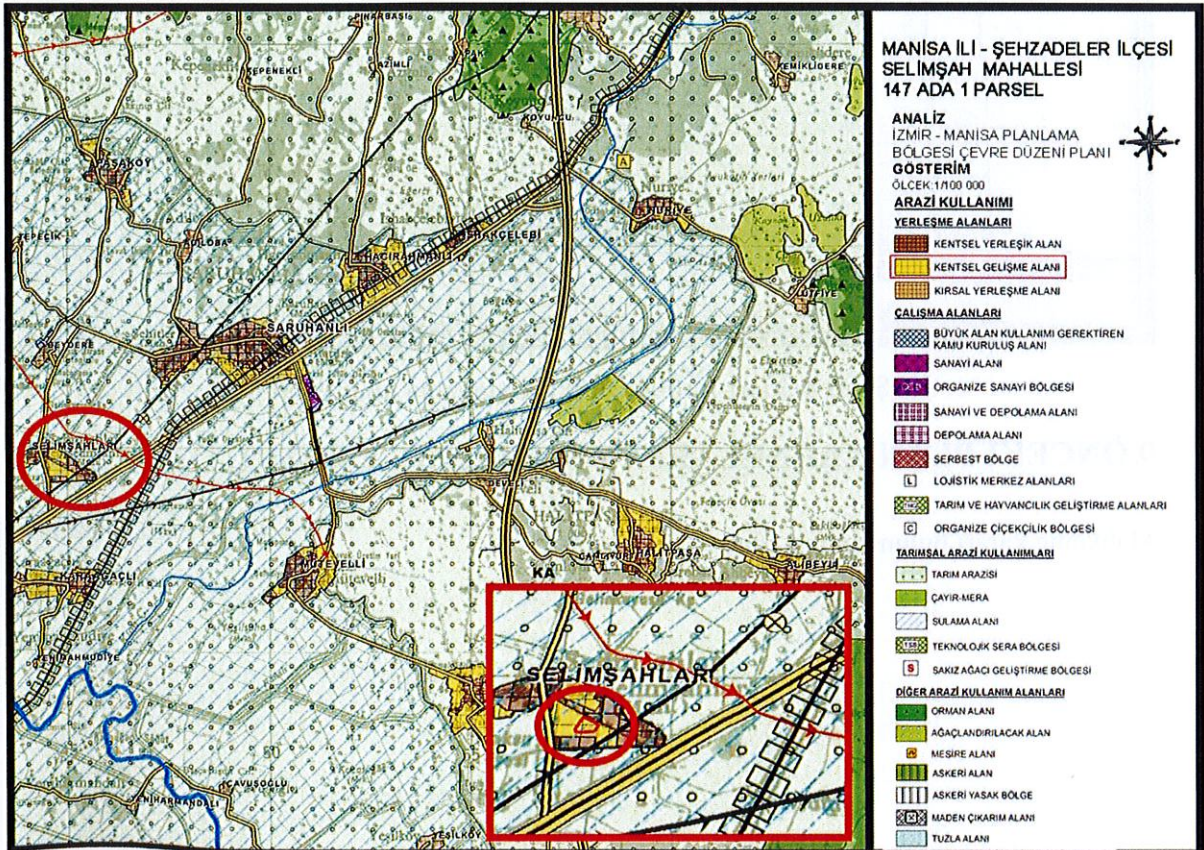
7.1. Mevcut Plan Kararları

Meri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Son olarak plan 10.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.

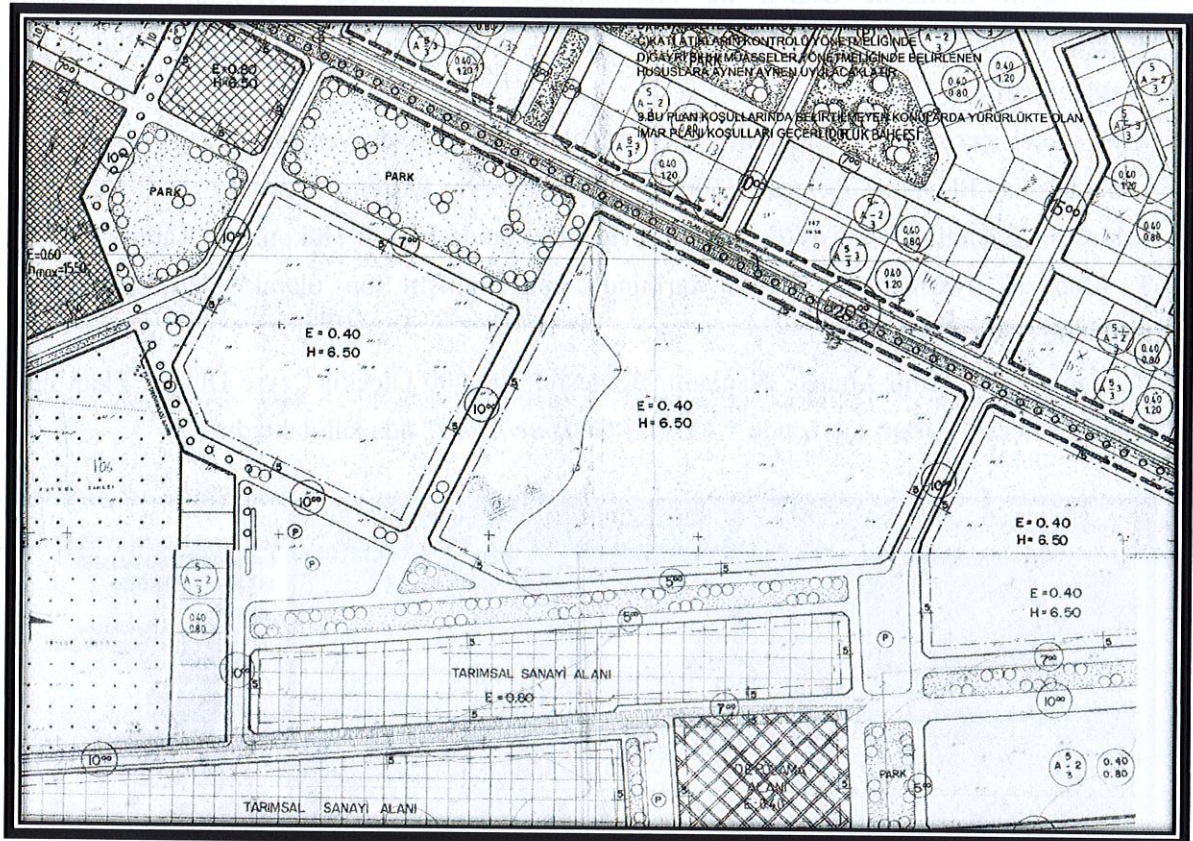
Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alaşehir İlçesi sınırları içerisinde "*Kentsel Gelişme Alanı*" nda kalmaktadır.



Şekil 7. Meri İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Plan

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

04-09-2009 Tarih ve 33 sayılı Meclis kararı ile onaylanan ve Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu 417 ada 1 parsel **“Konut Alanı”** olarak planlı alanda kalmaktadır.



Şekil 8. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

9.ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

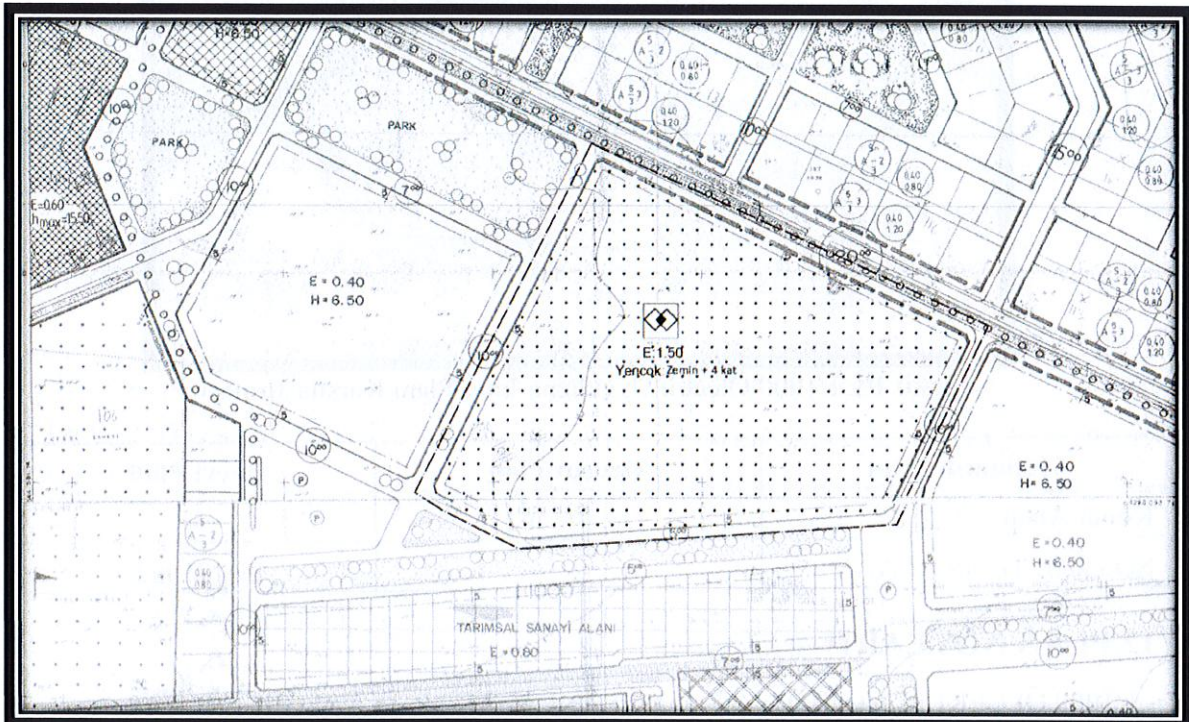
Mahkeme kararı bulunmamaktadır.

10.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

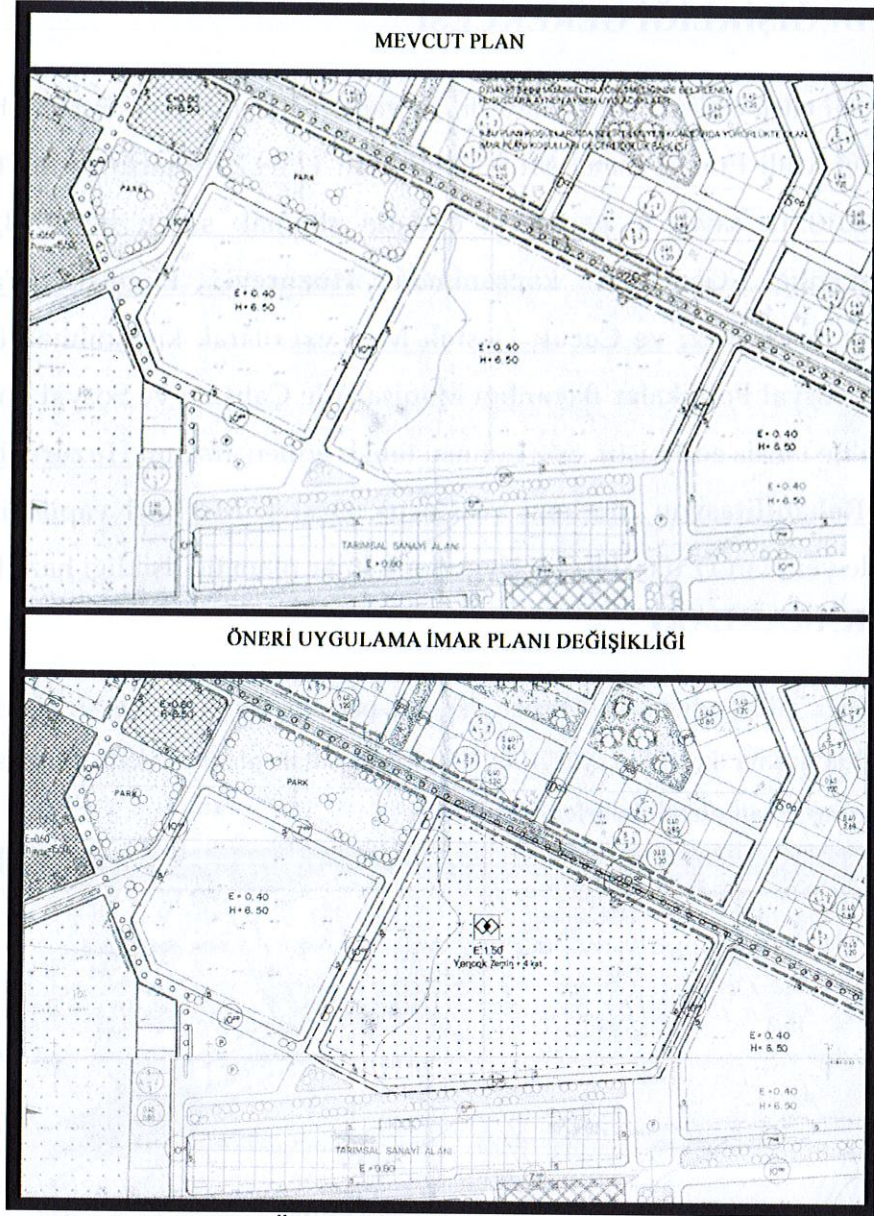
Plan değişikliği talep edilen alan; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Selimsahlar Mahallesi, 147 ada 1 parsel Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 11.09.2019 tarih ve 2091464 sayılı yazısında 2018711 sayılı iç genelgesi dikkate alınmak sureti ile 2018/12 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında Huzurevi, Engelsiz Yaşam ve Rehabilitasyon Merkezi ve Çocuk Destek Merkezi olarak kullanılmak üzere Aile ,Çalışma ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Manisa Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'ne tahsis edilmiştir. Söz konusu tahsis edilen arsanın Huzurevi, Engelsiz Yaşam ve Rehabilitasyon Merkezi ve Çocuk Destek Merkezi yapılabilmesi için rapor ekinde yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği hazırlanmıştır.

11. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği talep edilen ve tahsisi yapılan parselde Sosyal Tesis Alanı fonksiyonu getirilmiştir.Yapılaşma koşulları yürürlükte bulunan imar planı dikkate alınarak E:1.50 yükseklik zemin+4 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 9. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

Kullanım alanı	Mevcut Plan	Öneri Plan
Konut Alanı	29 171 m2	-
SOSYAL TESİS ALANI	-	29 171 m2

12.PLAN NOTLARI

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ,PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- PLANDAKİ AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÇAĞANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

Gaziosmanpaşa Bulvarı Esen Han No: 9/507 35210 Alsancak-İZMİR

TEL-(FAX):0-232-4834743 GSM:0-532-3142874

dilekcaansimsek@hotmail.com



11