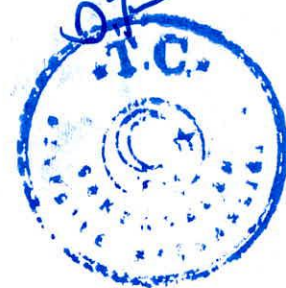


**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
TİLKİSÜLEYMANİYE MAHALLESİ, 101-102-103 ADA
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Şehzadeler Belediye Meclisinin
01.07.2019 gün ve ...109...sayılı
kararıyla kabul edilen...V.T.P...
değişikliği tasdik olunur./..../20...

Ömer Faruk ÇELİK
Belediye Başkanı



ARALIK - 2019

Değişikliğe konu olan alan, Manisa kent merkezine yaklaşık 13,5 km mesafede yer almakta olup il merkezinin kuzeyinde Tilkisüleymaniye 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 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 oturu birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

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

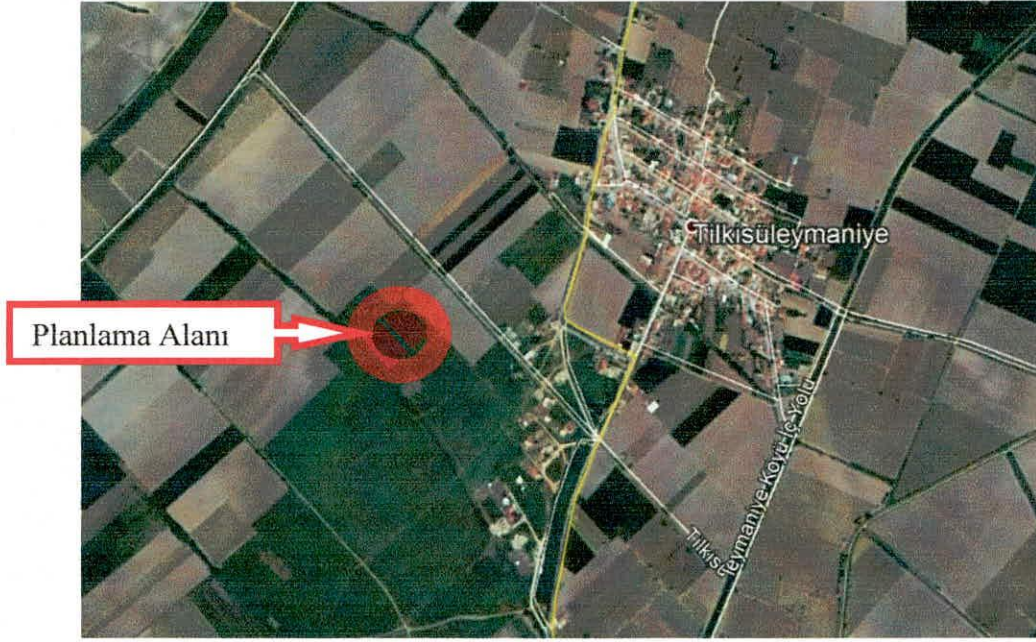
Planlama alanı Manisa-Akhisar (D565) Karayolunun kuzeyinde bulunmakta olup alana ulaşım karayoluna Güzelköy mevkiinde bağlanan Sakallı Yolu üzerinden sağlanmaktadır.



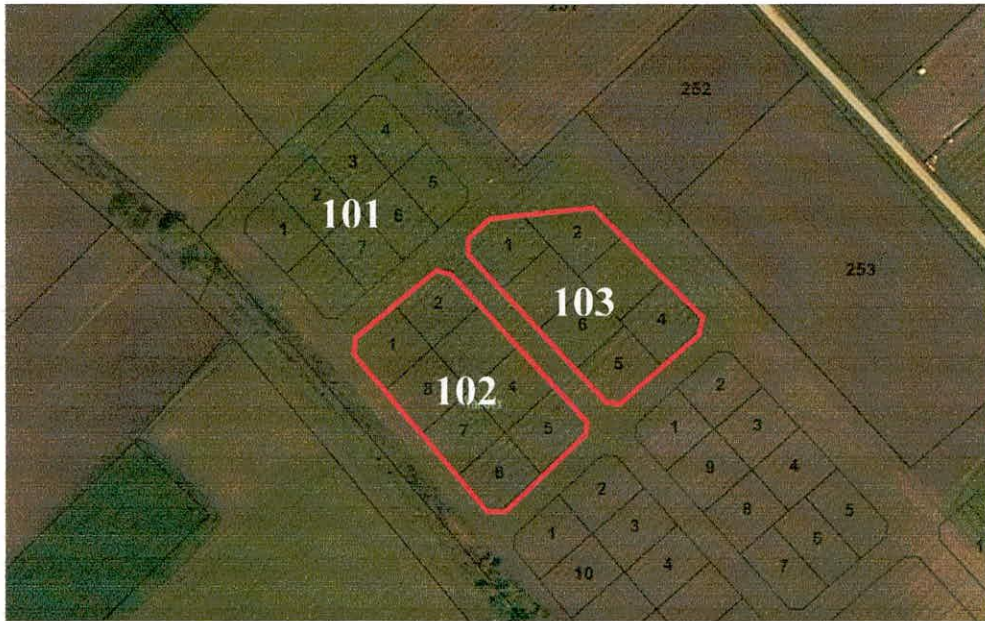
Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan 101- 102 ve 103 numaralı yapı adalarında yer alan taşınmazlar arsa vasfında olup, Tilkisüleymaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre; 102 ada 3.890,92 m² 103 numaralı ada ise 3.362,88 m² büyüklüğe sahiptir. 102 ve 103 numaralı adalarda yer alan tüm parseller özel mülk durumundadır.



Planlama Alanının Tilkisüleymaniye Mahallesi İçerisindeki Konumu



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı

Taşınmazlar üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup alanın doğusunda Tilkisüleymaniye Köyü iç yolu, güneyinde boş imar parselleri, batısında tarlalar ve mera vasıflı alanlar, kuzeyinde ise Yaşlı Bakım Evi kullanımına ayrılan 101 numaralı yapı adası yer almaktadır.



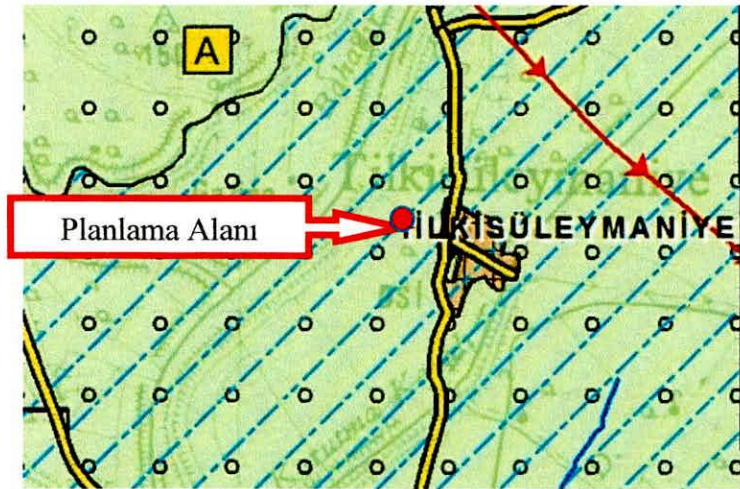
Güney yönünden alanın görünümü



Doğu yönünden alanın görünümü

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Tarım ve Sulama Alanı kullanımında kalmaktadır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

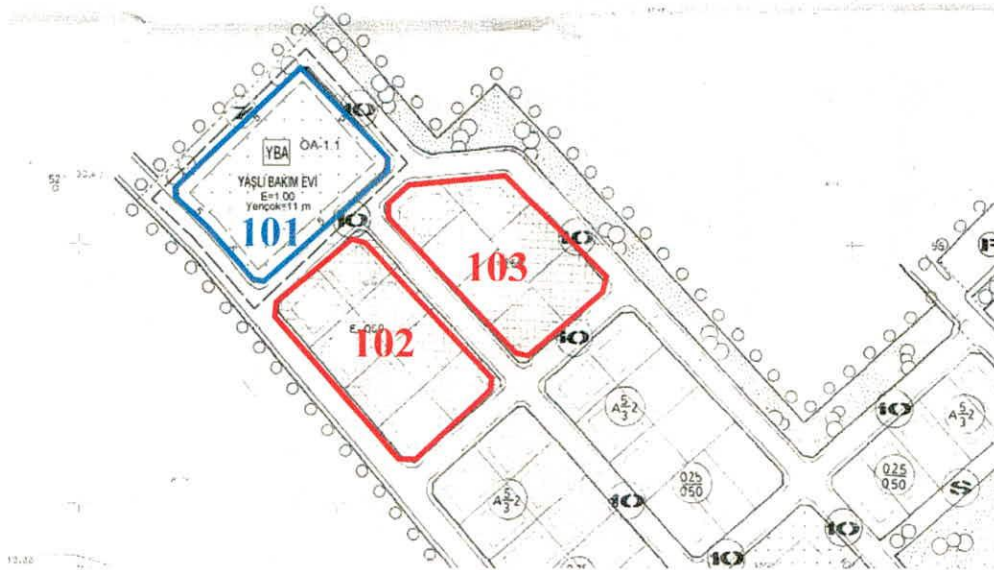
1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 8.1.2.4. maddesinde;

Planlı kırsal yerleşme alanlarında onaylı imar planları geçerlidir.

hükmü yer almaktadır. Bu hüküm kapsamında değerlendirildiğinde değişikliğe konu olan taşınmazların Başbakanlık Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Köy Hizmetleri 16. Bölge Müdürlüğü, Köy Hizmetleri Manisa İl Müdürlüğü tarafından hazırlanarak onaylanan 1/1000 ölçekli Tilkisüleymaniye Köyü Gelişme Alanı İmar Planında yer aldığı görülmektedir. Onaylı imar planının bulunması nedeniyle, çevre düzeni planının ilgili hükmü gereğince onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı koşulları geçerli durumdadır.

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

Plan değişikliğine konu olan taşınmazların yer aldığı 102 ve 103 numaralı adalar, Başbakanlık Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Köy Hizmetleri 16. Bölge Müdürlüğü, Köy Hizmetleri Manisa İl Müdürlüğü tarafından hazırlanarak onaylanan 1/1000 ölçekli Tilkisüleymaniye Köyü Gelişme Alanı İmar Planında E:0.50 yapılaşma koşullu Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir. Alanın kuzeyinde yer alan 101 numaralı yapı adası ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.06.2018 tarih ve NİP:33714, UİP:33715, plan işlem numarası ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile Yaşlı Bakım Evi olarak belirlenmiştir.



Tilkisüleymaniye Köyü Gelişme Alanı İmar Planında Taşınmazların Durumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazların bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli Tilkisüleymaniye Köyü Gelişme Alanı İmar Planından önce yürürlükte olan bir imar planı bulunmamaktadır.

10-PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama alanına ilişkin olarak İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt hazırlanmış olup 26.05.2017(101 ada) - 27.09.2019 (102-103 ada) tarihlerinde Manisa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu raporun sonuç ve öneriler bölümünde;

- Alanın MTA'nın 1/25000 ölçekli jeoloji haritasına göre kuvaterner yaşlı alüvyon birimlerden oluştuğu,
- %0-5 arası eğime sahip olduğu,
- Tahmini olarak 2,0-4,0 metrelerde yeraltı suyu beklenmekte olduğu,
- 101 ada içerisinde kalan tüm parsellerde 2.50 -20 metreler aralığında sıvılaşma riskinin bulunduğu,
- Sıvılaşma, taşıma gücü ve şişme problemlerinden dolayı alanın Ö-A-1.1 "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar" olarak belirlendiği,
- Bu tip zeminlerin Jetgrouiting, taş kolon, fore kazık vb iyileştirme yöntemleriyle iyileştirilmesi gerektiği, Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri analizlerinin zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi ve mühendislik önerileri belirlenmesi gerektiği,

belirtilmiştir.

11-PLAN ÇALIŞMASININ AMACI

Başbakanlık Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Köy Hizmetleri 16. Bölge Müdürlüğü, Köy Hizmetleri Manisa İl Müdürlüğü tarafından hazırlanarak onaylanan 1/1000 ölçekli Tilkisüleymaniye Köyü Gelişme Alanı İmar Planı incelendiğinde;

- Köy gelişme alanına ait ilk planda 101-102 ve 103 numaralı yapı adalarının ticaret kullanımına ayrıldığı,
- Bu alanların yanı sıra Köy gelişme planının merkezinde, köy geneline hizmet vermek amacıyla ayrıca küçük bir ticaret birimi daha önerildiği,

- Plan geneline bakıldığında 101,102 ve 103 numaralı adalara atanan, alanın merkezinden uzak, köyler arası ulaşım ağları ile doğrudan bir ilişkisi bulunmayan ticaret kullanımının açıklanabilir bir gerekçesinin bulunmadığı,
 - İlgili kurumların kayıtlarında, plan raporu ve plan üzerinde de plan notları bulunmadığından, ayrılan ticaret alanlarının hangi amaca yönelik oluşturulduğunun anlaşılamadığı,
 - Köy ölçeğine göre oldukça büyük olan ticaret koşullu yapı adalarında; tarım ve hayvancılık ürünlerinin pazarlanmasından çok, kentsel alanlarda görülmeye alışılan parsel büyüklükleri ile (400-500 m²) oluşturulduğu,
 - Planın uygulamaya girdiği dönemden bugüne geçen yaklaşık 30 yıllık dönemde de bu alanlarda ticaret amaçlı bir kullanımın gerçekleşmediği, dolayısıyla planda belirlenen ticaret kullanımına ilişkin kararının uygulanabilir bir karar olmadığı,
 - Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.06.2018 tarihinde onaylanan plan değişikliği ile 101 numaralı yapı adasının kullanımının Yaşlı Bakım Evi olarak değiştirildiği,
- görülmektedir.

Köylerin mahalleye dönüşmesi sonucu Şehzadeler Belediyesi mülkiyetine geçen bu alanlar Şehzadeler Belediyesi tarafından satışa çıkarılmış olup yapılan satış ihaleleri sonucunda 102 ve 103 numaralı yapı adasındaki tüm parseller 101 numaralı yapı adasında belirlenen **Yaşlı Bakım Evi** alanına ilave edilmek üzere aynı yatırımcı tarafından satın alınmıştır.

“Yaşlı Bakım Evi” kullanımı kararının mevzuattaki yeri incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5.maddesinin “j” bendinde;

Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, **yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.**

şeklinde “**Sosyal Tesis Alanı**” kategorisi altında tanımlandığı görülmektedir.

Yaşlı Bakım Evi kullanımı yönetmelikteki tanımı nedeniyle sosyal tesis niteliğinde olduğundan bu tür tesislerin plan değişikliği yoluyla ayrılması planın

sosyal ve teknik altyapı miktarında artışa neden olacağından kamu yararı taşımaktadır.

İlgili yönetmeliğin "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nun açıklamalar bölümünün 8.maddesinde;

*İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesis, Kültürel Tesis, **Sosyal Tesis Alanları**; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır,*

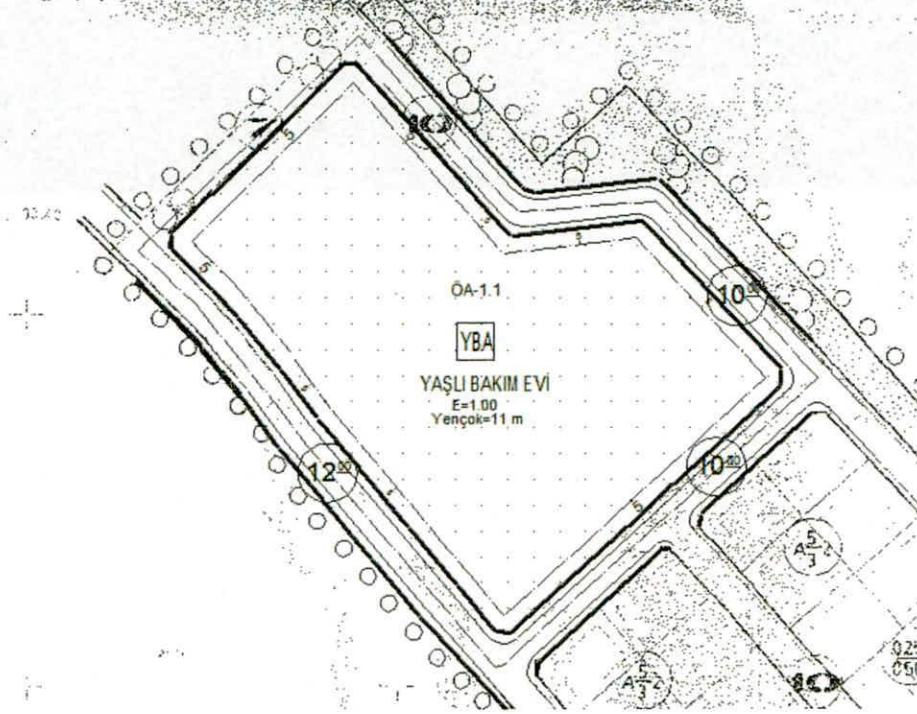
hükmü yer almaktadır. Söz konusu madde incelendiğinde ise kamu kullanımına ait Sosyal Tesis Alanlarının özel kullanıma tahsis edilmesi durumunda da imar planları için kullanılan asgari standartlar değeri içerisinde yer alacağına hükme bağlandığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla plan değişikliği çalışmasına konu olan alanda yapılması planlanan "Yaşlı Bakım Evi", kentsel asgari standartlar değeri içerisinde olması nedeniyle mevzuatta kamu kullanımına açık tesisler olarak değerlendirildiğinden değişikliğin gerçekleştirilmesinde kamu yararı oluşacağı görülmektedir.

Plan değişikliğine konu olan alanda Ticaret Alanı olarak belirlenmiş olan 102 ve 103 numaralı yapı adalarının, 101 numaralı yapı adasında tanımlanan "Yaşlı Bakım Evi" kullanımlı alana eklenerek tek yapı adası haline dönüştürülmesi ve alanın yaşlı bakımı ile ilgili tüm hizmetlerin bir arada bulunacağı organize bir alan şeklinde hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır.

12-PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ticaret Alanı Kullanıma ayrılmış olan 102 ve 103 numaralı yapı adalarının kullanım türünün Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi) olarak değiştirilmesi planlanmaktadır. Yapılması istenilen bu düzenleme alanın kullanım kararını değiştirecek bir düzenleme olduğundan öncelikle nazım imar planı ölçeğinde düzenlemeye ihtiyaç duyulmuş, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından 20.08.2019 tarih ve 401 sayılı kararla onaylanmıştır. Onaylanan nazım imar planı 04.10.2019-04.11.2019 tarihleri arasında askı ilanına çıkarılmış, askı ilanı sonrasında kesinleşen nazım imar planı doğrultusunda uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde 101-102-103 numaralı adalar birleştirilerek Yaşı Bakım Evi kullanımına ayrılmıştır. Alanın doğusunda ve batısında yer alan 12 ve 10 metrelik imar yolları korunmuş, alanın içerisinde yer alan ve yalnızca 101 -102 ve 103 numaralı adalara hizmet veren yollar ise ada alanına dahil edilmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi

PLAN NOTLARI

- 1- "Yaşı Bakım Evi" olarak belirlenen yapı adası içerisinde uygulama öncesinde tüm parsellerin birleştirilerek tek parsel haline getirilmesi zorunludur.
- 2- Planlama alanına ilişkin olarak Manisa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 26.05.2017 ve 27.09.2019 tarihlerinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuçlar ve Öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Şehzadeler İlçesi Uygulama İmar Planı Notları geçerlidir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 18.10.2019 Proje Kayıt No: 35-2019-9571 Üye: SERBÜLENT GÜNEY (2159)
9RG6B43Y	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

sinir
planlama
Milli Kütüphane Cad. No:31 D:803 Konak/İZMİR
Kemeraltı Vergi Dairesi V.No: 769 033 4348
Tel: 0232 425 05 72 Faks: 0232 425 05 73
www.splanlama.com bilgi@splanlama.com


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

Plan İşlem No
UİP-

Şehzadeler Belediyesi tarafından
hazırlanan/teklif edilen 07/08/2020 tarih ve
E.61468 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye
Meclisine sunulan plandır.

Hasemin YEDİKARDEŞLER
Şehir Plancısı

Kemal KOZAKOĞLU
Nazım ve Uygulama Büro Şefi

Unal OKÇE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11/08/2020
tarih 27 sayılı gündem maddesi olarak
görüülerek komisyonumuzun tetkikine
sunulan ve 27/08/2020 tarihli komisyon
toplantısında karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
08/09/2020 gün ve 392 sayılı kararıyla kabul
edilen UİPD tasdik olunur.

Cengiz ERGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı