

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
ŞEHİTLER MAHALLESİ, ADA:2952, PARSEL:1
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Şehzadeler Belediye Meclisinin
06.07.2017 gün ve 96 sayılı
kararıyla kabul edilen UİP
değişikliği tasdik olunur. 1/20...

Ömer Faruk ÇELİK
Belediye Başkan



Mart -2017

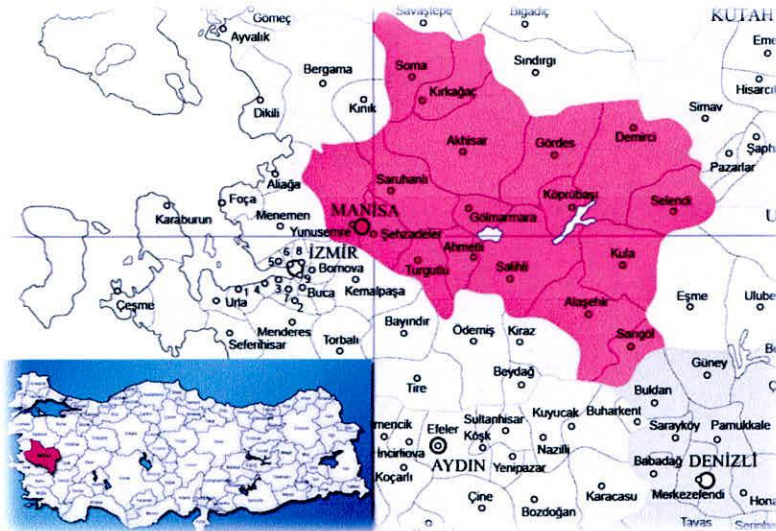
**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
ŞEHİTLER MAHALLESİ, 2952 ADA, 1 PARSEL,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği Şehitler Mahallesi Ada: 2952 Parsel:1 numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Değişikliğe konu olan alan konut alanı kullanımında iken Şehzadeler Belediyesi tarafından sunulan plan değişikliği teklifine istinaden Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2016 tarih ve 471 sayılı kararı ile Sosyal Tesis Alanı kullanımına dönüştürülmüştür. Yapılan değişiklikler sonrasında sosyal tesis yapılabilmesi için gerekli mali koşulların sağlanamaması nedeniyle Şehzadeler Belediye Başkanlığı tarafından verilen 23.03.2017 tarih ve 427 sayılı Başkanlık Oluru ile söz konusu alanda yapılan değişikliklerin eski durumuna dönüştürülmesi istenmektedir.

2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı Manisa İli 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

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 İç 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 dağlarındır. 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.

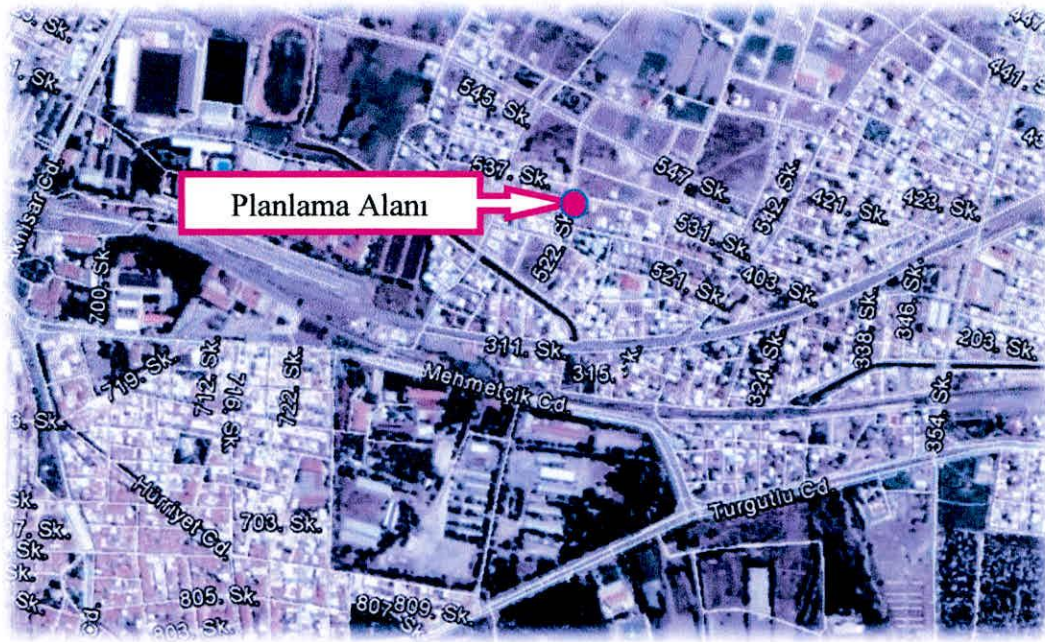
Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında otürü birçok önemli 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 alanına batıda Akhisar Caddesi, doğuda ise Turgutlu Caddesi'ne bağlanan Mehmetçik Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

Plan çalışmasına konu olan taşınmazın yer aldığı yapı adası Mehmetçik Caddesinin kuzeyinde yer almakta olup güneyinde 523.Sokak, doğusunda 536.Sokak, batısında 522.Sokak ve kuzeyinde 533.Sokak bulunmaktadır.

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan taşınmaz tapu kayıtlarına göre Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Şehitler Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Değişikliğe konu olan taşınmazın mülkiyeti Şehzadeler Belediyesi'ne ait olup büyüklüğü 332 m² dir.

Plan değişikliğine konu olan taşınmaz üzerinde halihazırda yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz köşe başı parsel durumunda olup komşu parseller olan doğu ve güney yönündeki taşınmazlarda yapılaşma tamamlanmıştır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi



522 ve 533. Sokaklardan Taşınmazın Görünümü

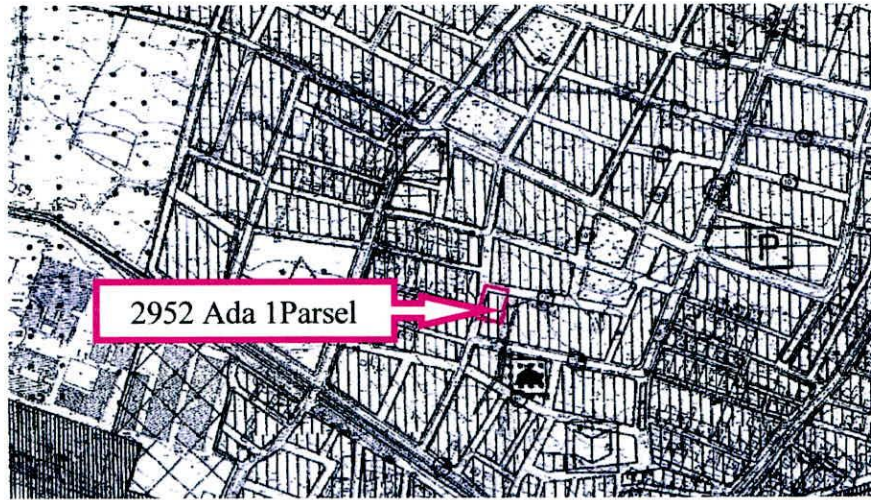


Taşınmazın Mevcut Durumundan Görünüm

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır.

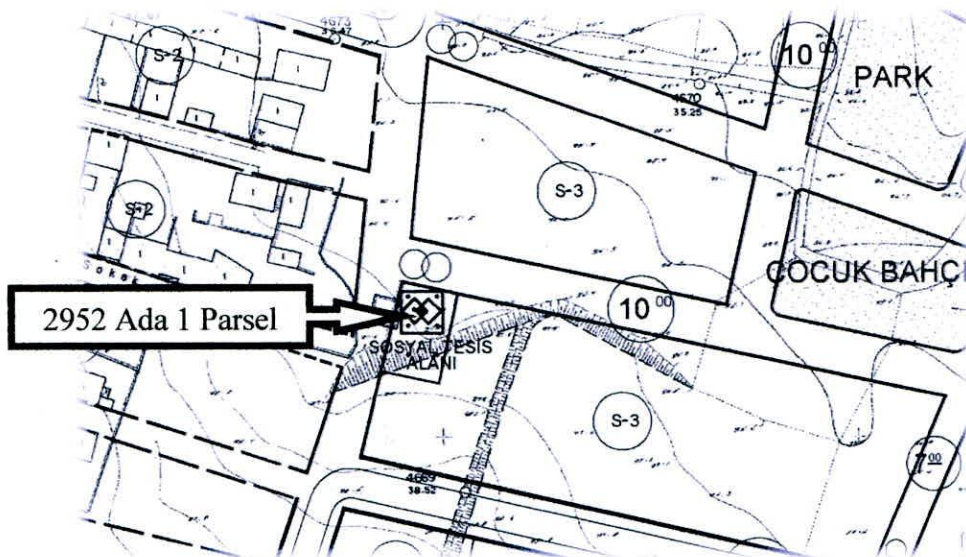
20 M numaralı onanlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında taşınmaz Konut Alanı kullanımına ayrılmıştır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Taşınmazın Durumu

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

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Taşınmazın Durumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

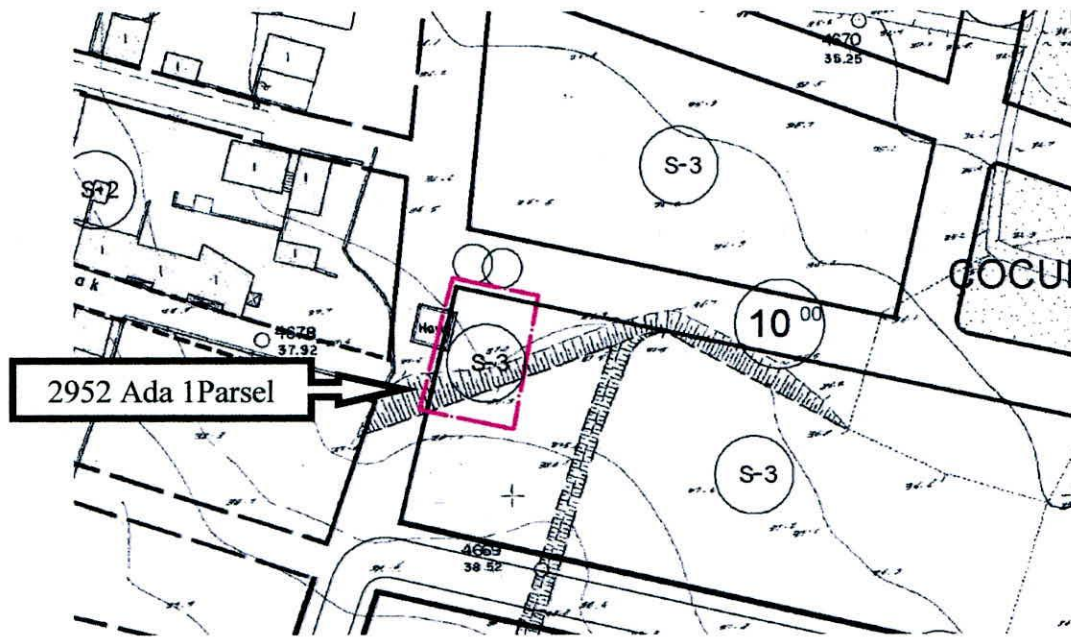
Plan değişikliğine konu olan taşınmaz önceki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında S-3 (Serbest Nizam Üç Kat) yapı nizamlı konut alanı içerisinde kalmaktadır.

10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2016 tarih ve 2016/471 sayılı kararı ile onaylanan nazım imar planı değişikliği ile "Sosyal Tesis Alanı" kullanımına ayrılmıştır. Daha sonra yapılan nazım imar planı değişikliği ile alanın kullanım kararı yeniden önceki kullanım kararı olan konut alanı kullanımına geri çevrilmiştir. Yapılan nazım imar planı değişikliği sonrasında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da üst ölçek plan olan nazım imar planına uygun bir düzenleme yapılması zorunlu hale gelmiştir.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Ada:2952 Parsel:1 numaralı taşınmazın kullanım kararı, önceki imar planındaki kullanım şekli olan konut kullanımına geri çevrilmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Değişiklik önerisi ile ortaya çıkan alan kullanım dağılımları karşılaştırıldığında önceki imar planı ile öneri imar planı değişikliği arasında konut alanı büyüklükleri açısından farklılık olmadığı görülmektedir.

Alan Kullanım Türü	Önceki İmar Planı		Yürürlükteki İmar Planı		Öneri İmar Planı Değişikliği	
	Alan (m2)	Oran (%)	Alan (m2)	Oran (%)	Alan (m2)	Oran (%)
Konut Alanı	332	100.00	-	-	332	100
Sosyal Tesis Alanı	-	-	332	100.00	-	-

Plan değişikliğine konu olan alanda Şehzadeler İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir. Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı Yönetmeliklerine uyulacaktır.

MEMNUNE BAĞÇIVAN
Şehir Plancısı-1000
Tel: 0546 652 57 47 Konak-İZMİR
www.memnunebahcivan.com

SİNİR
planlama
Milli Kütüphane Cad. No:31 D. 893 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

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

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 K9VTC6Y3	MD Tarihi: 24.03.2017 Proje Kayıt No: 35-2017-8042 Üye: SERBÜLENT GÜNEY (2159)
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.	

Şehzadeler Belediyesi tarafından
hazırlanan/teklif edilen 07/08/2017 tarih ve
E.52573 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye
Meclisine sunulan plandır.

Yasemin YEDİKARDEŞLER
Şehir Plancısı

Gökçe GÖNÜLLÜ SÜTÇÜOĞLU
Nazım ve Uygulama Büro Şefi

Zeynep ALICIOĞLU
Planlama Şube Müdür V.

Türkan TAŞ KÖROĞLU
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Büyükşehir Belediyesi Meclisinin Meclisinin
08/08/2017 tarih 69 sayılı gündem maddesi
olarak görüşülerek komisyonumuzun
tetkikine sunulan ve 17/08/2017 tarihli
komisyon toplantısında karara bağlanan
plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
12/09/2017 gün ve 620 sayılı kararıyla kabul
edilen UİPD tasdik olunur.

Cengiz ERGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı

Mehmet KATAYILK
Büyükşehir Belediye
Başkanı V.