

# MANİSA - ŞEHZADELER

ÖRNEKKÖY MAHALLESİ

101 ADA 1, 149 ADA, 150 ADA VE 30 NOLU PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



RK

**RUKİYE KOCATUĞ**  
**ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ**

Akmescit Mahallesi 4107 Sk. No:37/7 Yunusemre-MANİSA

E-Posta: [kocatugrukiye@gmail.com](mailto:kocatugrukiye@gmail.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

Şehzadeler Belediye Meclisinin  
01.06.2021 gün ve .....90... sayılı  
kararıyla kabul edilen UIP  
Dışkı tasdik olunur...../...../20...

Ömer Faruk ÇELİK  
Belediye Başkanı



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| TMMOB Şehir Plancıları Odası                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>                                                               |
| <br>D85H401A                                                                                                                                                                                                 | MD Tarihi: 16.03.2021<br>Proje Kayıt No: 35-2021-10083<br>Üye: RUKİYE KOCATUĞ (641) |
| <small>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.</small> |                                                                                     |

MANİSA - 2021

## 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 .....                                                     | 9 |
| 10. PLAN KARARLARI.....                                                                 | 9 |



## 1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

### Amaç ve Kapsam

Uygulama İmar Planı değişikliği, Örnekköy Mahallesi 101 ada 1 nolu parsel, 149 ada, 150 ada ve 30 nolu parseli kapsamaktadır.

Plan değişikliği çalışmasının amacı, söz konusu parsellerde mevcut imar planına göre yola terk işlemlerinin yapıldığı ve yeni oluşan kadastro parsel sınırının, mevcut onaylı Uygulama imar planındaki imar adalarıyla uyumsuzluğundan ve 101 ada 1 parseldeki komşu parselin bir kısmının inşaatları devam eden imar adasına tecavüzünden dolayı, imar planındaki sınır uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

## 2- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

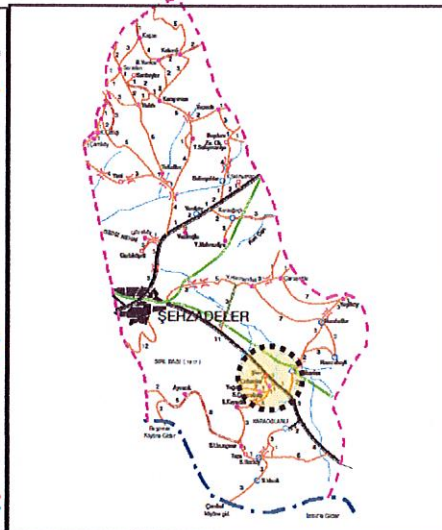
Planlama alanı, Manisa ili, Şehzadeler ilçesi Örnekköy mahallesindedir.



Harita 1: Manisa İlının T

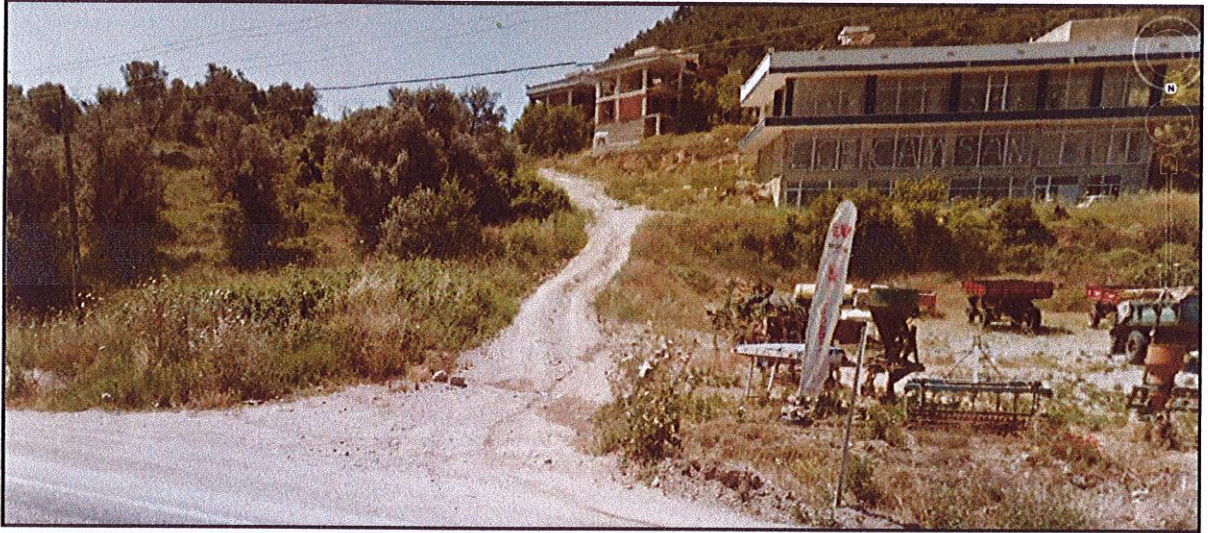


Harita 2- Manisa İlının bölgedeki yeri



Harita 3- Planlama alanının ilçedeki yeri





Resim 1: 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 km<sup>2</sup>'dir.

İl doğal açıdan, 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 uzantılarıyla sınırlanmış durumdadır. İlin toprakları çok büyük bir ağırlıkla dağlar ve platolardan oluşmuştur. Salihli ilçesinde Bozdağlar üzerinde bulunan Kumpınar Tepe 2.070 metre ile ilin en önemli yükseltisidir. Gölarmara 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 kollarınca sulanan ovalar, ülkemizin en verimli ovalarıdır.

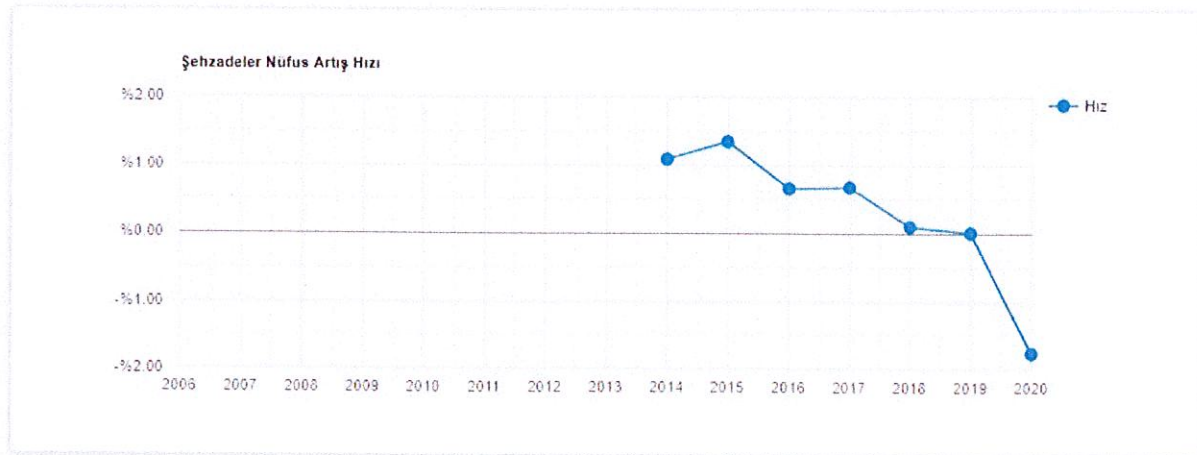
### 4- PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Manisa ilinin toplam nüfusu 2020 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.450.616 kişidir. Bu nüfus, 728.724 erkek ve 721.892 kadından oluşmaktadır.

Şehzadeler ilçesinin nüfusu 2020 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 168.110 kişidir. Bu nüfus, 85.886 erkek ve 82.224 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,09 erkek, %48,91 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          |

Tablo 1: Şehzadeler ilçesinin yıllara göre nüfus gelişimi (2014-2020)



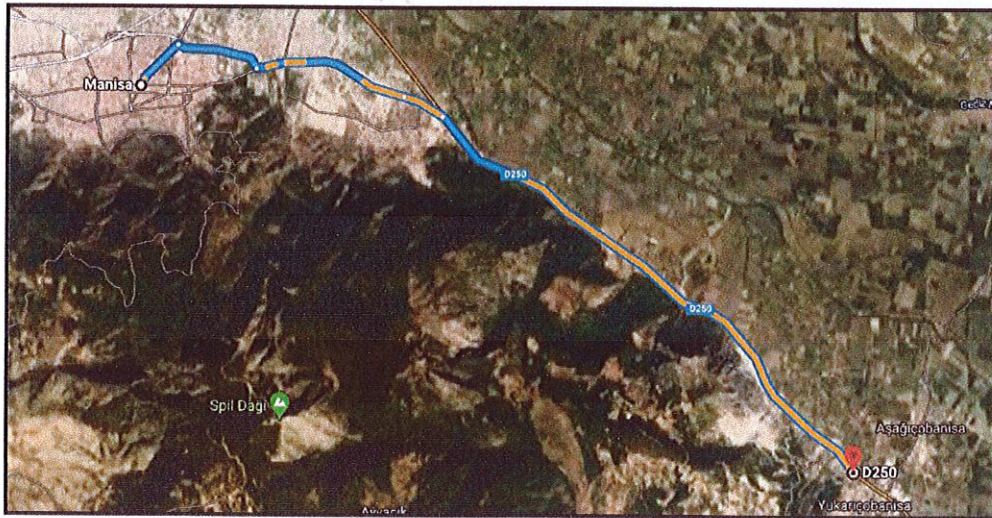
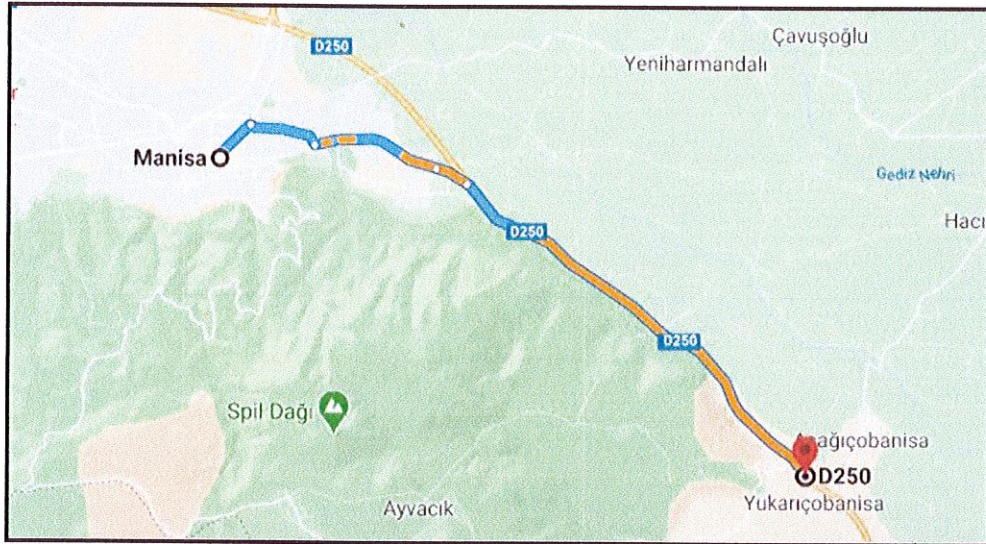
Tablo 2: Şehzadeler ilçesi nüfus artış hızı grafiği



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 olamk 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 görünümü 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

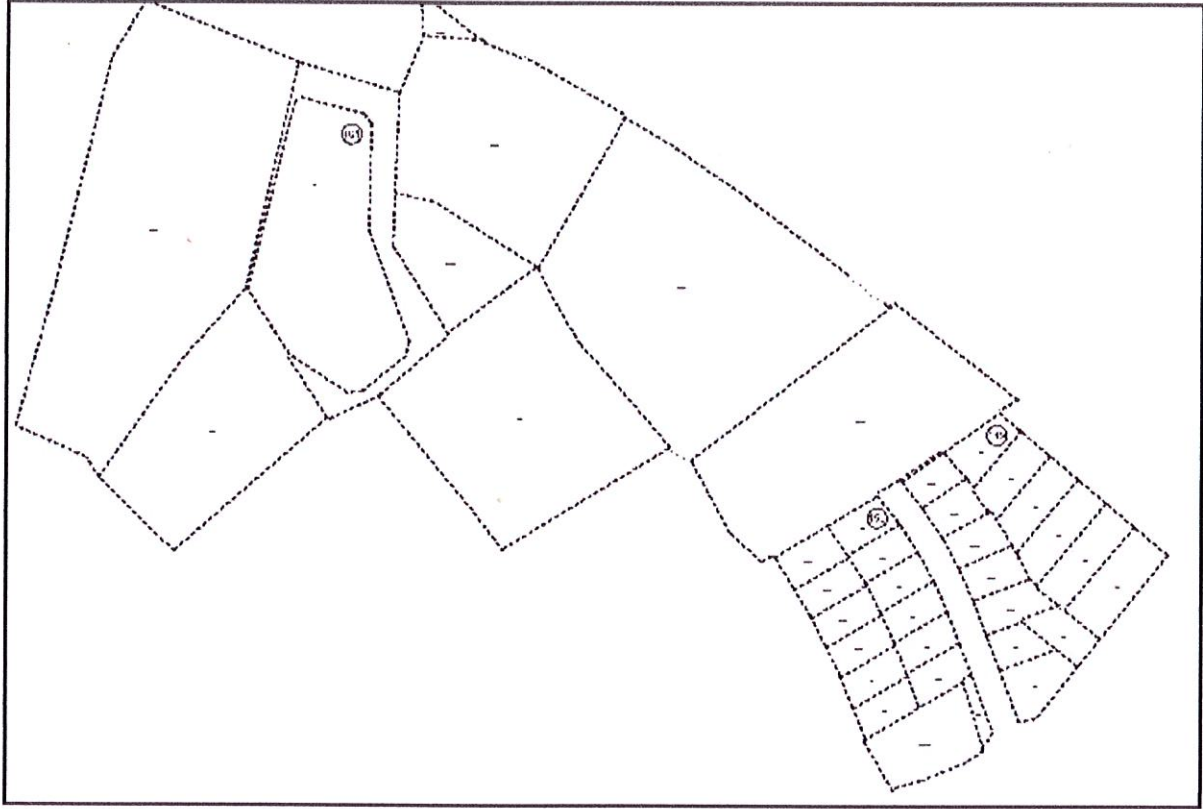
Şehzadeler ilçesi, Manisa il merkez ilçelerinden bir tanesidir. İlçe sınırlarından İzmir-İstanbul Devlet Karayolu ve İzmir-Bandırma, İzmir-Ankara Devlet Demiryolu hatları üzerinde yer almaktadır. Planlama alanına ulaşım Manisa-Turgutlu karayolu üzerinden sağlanmaktadır.



Harita 4: Planlama alanı ulaşım ağındaki yeri

**6- MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ**

Planlama alanındaki mülkiyetler, tapu kayıtlarında şahıslar adına kayıtlı parsel konumundadır.

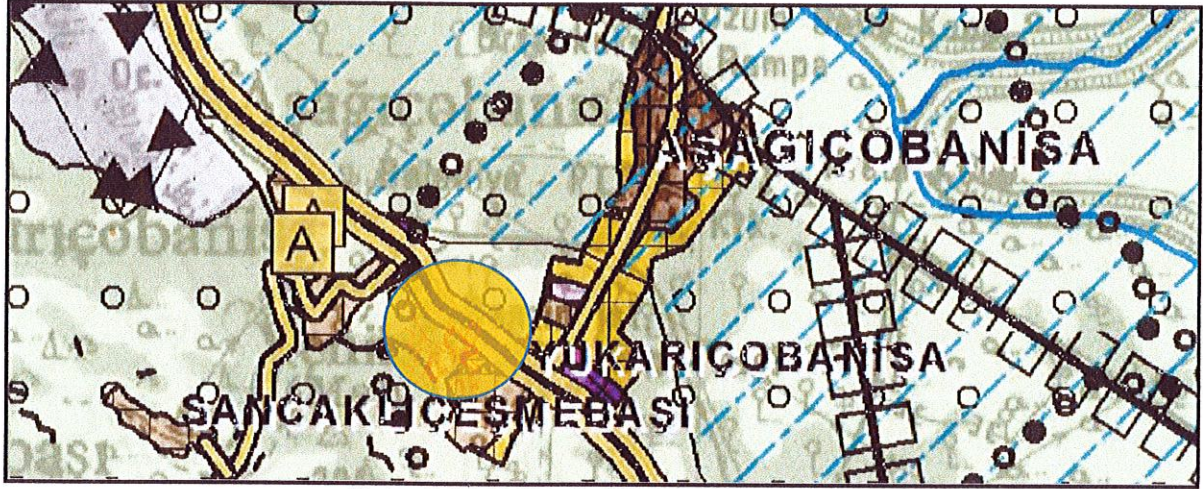


Harita 5: Mülkiyet paftası



## 7- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım alanında kalmaktadır.



Harita 6: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

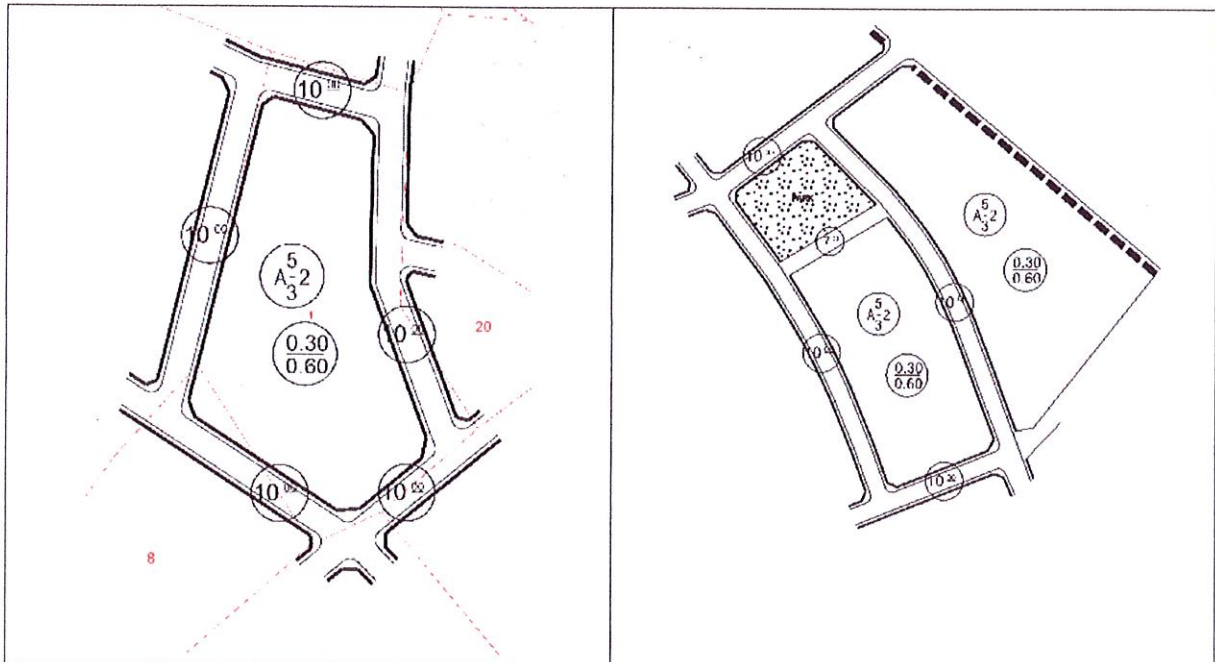
## 8- PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN KARARLARI

### 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği yapılan bölgeye ait, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

### 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı olarak planlanmış ve (mülga) Aşağıçobanisa Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

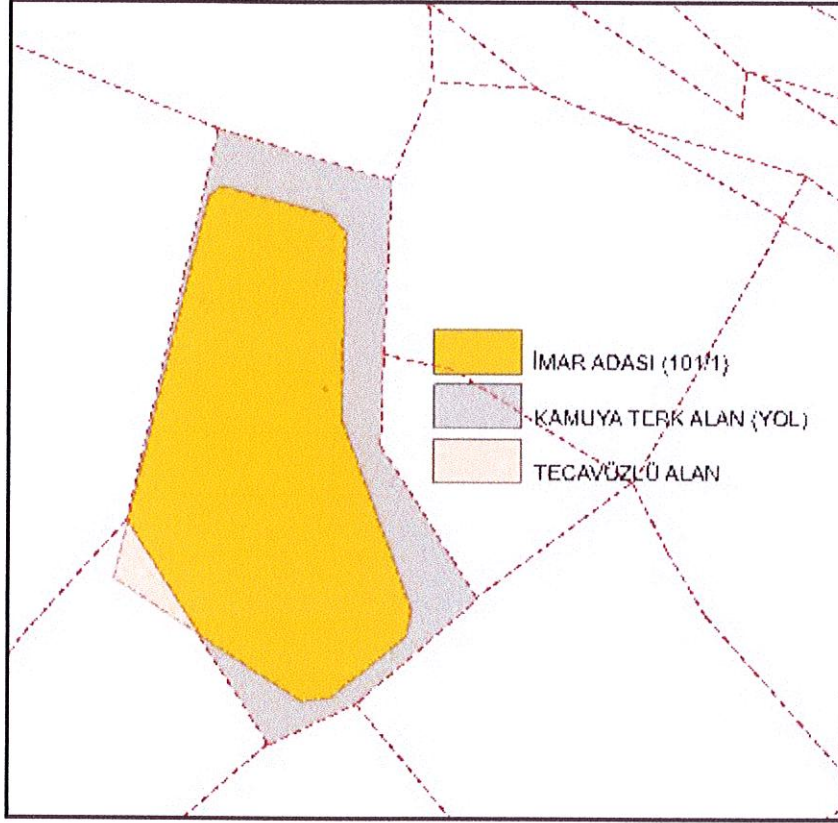


Harita 7: 1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planı



## 9- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliği, söz konusu parsellerde mevcut imar planına göre yola terk işlemlerinin yapıldığı ve yeni oluşan kadastro parsel sınırının, mevcut onaylı Uygulama imar planındaki imar adalarıyla uyumsuzluğundan ve 101 ada 1 parseldeki komşu parselin bir kısmının inşaatları devam eden imar adasına tecavüzünden dolayı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



## 10- PLAN KARARLARI

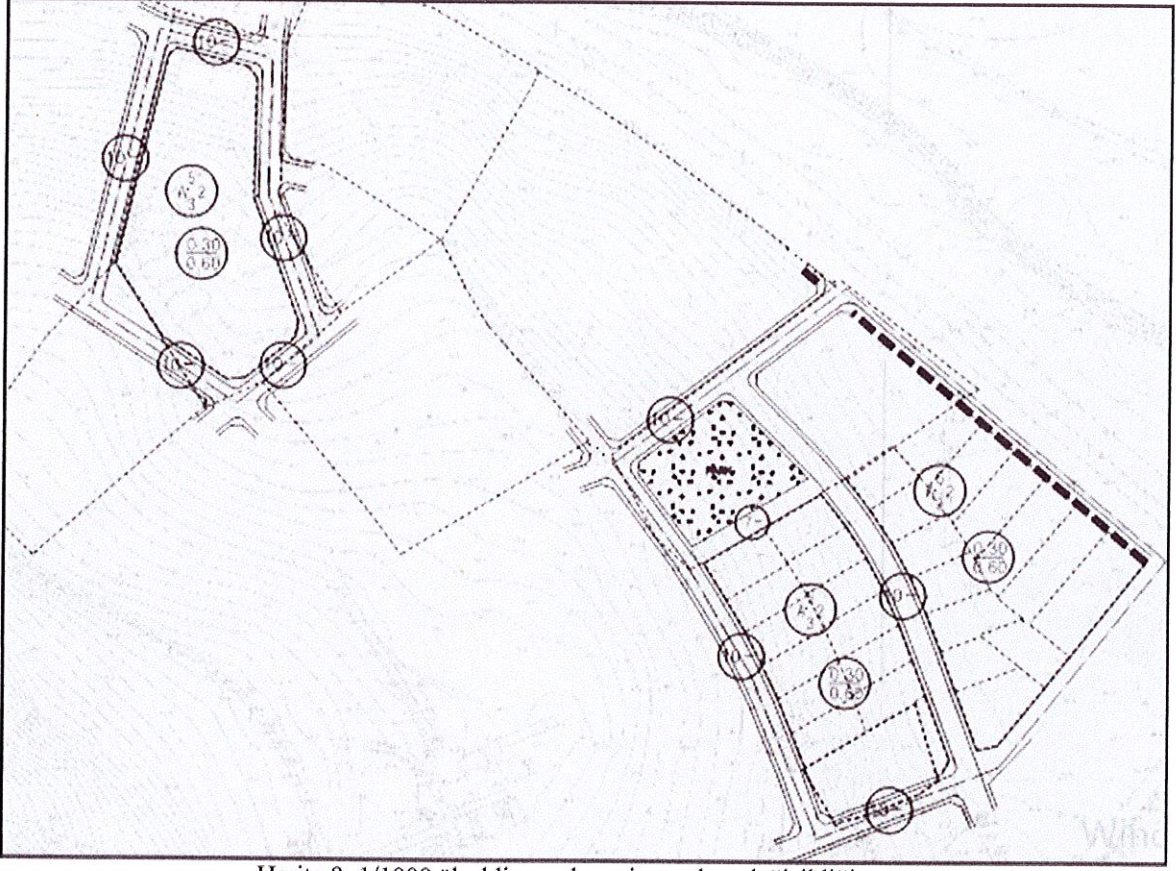
Öneri plan değişikliğinde, onaylı imar planında belirlenen imar adası sınırlarının, yola terk işlemleri sonucunda oluşan imar adasına uygun olarak sınır düzeltmesi yapılmıştır. Yapılan plan değişikliğinde, mevcut plandaki yapılaşma koşulları korunmuş herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Plan değişikliği önerisinde, aşağıda verilen plan notları belirlenmiştir.

### Plan Notları

1. Plan, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Planlama alanında ihtiyaç duyulan otopark, Otopark Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak, planlamaya konu parsel içinden karşılanacaktır.
3. Planlama alanında Ayrık veya İkiz nizam yapılaşma yapılabilir ve bu parsellerde, toplam inşaat emsalini aşmamak kaydıyla birden fazla yapı yapılabilir.



4. Planda hüküm bulunmayan hallerde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve meri imar planı hükümlerine uyulacaktır.



Harita 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

  
Rukiye KOCATUĞ  
Şehir Plancısı  
PYYB Grubu: A  
**RUKIYE KOCATUĞ**

Şehir Plancısı - Oda Sicil No:641 - Karne Grubu: A  
Akmesit Mah.4107 Sk.No:31 / 7 Yunusemre / MANİSA  
Tel:0-236-234 52 68 - GSM:0-530-941 76 06  
Mesir V.D 547 002 7154 - kocatugrukiye@gmail.com



Plan İşlem No  
Pin: 45975903

Yasemin FİDİKARDEŞLER  
Şehir Planlama

Şehzadeler Belediyesi tarafından  
hazırlanan/teklif edilen 09/07/2021 tarih ve  
58847 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi  
Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye  
Meclisine sunulan plandır.

Kemal KOZAKOĞLU  
Planlama Büro Şefi

Ünsel GÖKCE  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

02/09/2021 tarihli komisyon toplantısında  
karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin  
14/09/2021 gün ve 510 sayılı kararıyla kabul  
edilen UİPD tasdik olunur. (30.11.2021)

Cengiz ERGÜN  
Büyükşehir Belediye Başkanı

