

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ YUKARI
ÇOBAN İSA MAHALLESİ TRAFO ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1.	PLAN ÇALIŞMASININ KONUSU.....	2
2.	PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGEDEKİ YERİ.....	2
3.	PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	3
4.	PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	4
5.	MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ.....	5
6.	ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	6
6.1.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	6
6.2.	1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	6
7.	PLANLAMA ALANININ MER'İ PLAN BİLGİSİ	6
7.1.	MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	6
8.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve AMACI.....	7
9.	PLAN KARARLARI.....	7
10.	PLAN NOTLARI	8

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ YUKARI ÇOBAN İSA MAHALLESİ TRAFİK ALANI BELİRLENMESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLAN ÇALIŞMASININ KONUSU

Planlama çalışmasının konusu Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yukarı Çoban İsa Mahallesi'nde yer alan 2331 parselde bulunan mevcutta park kullanımındaki alanda mahallenin ihtiyacına karşılık verecek şekilde trafo alanı belirlenmesidir.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGEDEKİ YERİ

Manisa kenti, il sınırlarının güneybatı ucunda, İzmir İl sınırında kurulmuştur. Manisa İli Ege Bölgesinde Gediz Havzası'nın %73'lük bölümünü kapsamaktadır. İlin yüzölçümü 13.810 km² olup, il sınırı 27° 08' ve 29° 05' doğu boylamlarıyla 38° 04' ve 39° 58' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır.

Manisa il sınırları yönetsel açıdan doğuda Uşak'ın Merkez ve Eşme, Kütahya'nın Gediz ve Simav, kuzeyde Balıkesir'in merkez Sındırgı, Savaştepe ve İvrindi, güneyde Aydın'ın Nazilli ve Kuyucak, güneydoğudan Denizli'nin Buldan ve Güney, güneybatı ve batıda İzmir'in Kiraz, Ödemiş, Bayındır, Kemalpaşa, Bornova, Menemen, Bergama ve Kınık ilçeleri ile çevrilidir. Doğal açıdan ise il alanı, kuzey ve kuzey doğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula-Gördes-Uşak platoları, güneyde Bozdağ kütlesi, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yund Dağı'nın uzantıları ile kuşatılmış durumdadır.

Manisa kent merkezinin İzmir kent merkezine 36 km uzaklıkta yer alırken, ülkenin doğusunda yer alan Van kentine olan uzaklık ise 1768 km'dir. İzmir'i İstanbul'a bağlayan karayolu Manisa İl sınırlarına güneyden girip, kuzeyde Balıkesir sınırından çıkmaktadır. En yakın ilişkisi hinterlandı ile karıştığı İzmir kent merkezi ile.



Harita 1: Planlama Alanı Sınırı

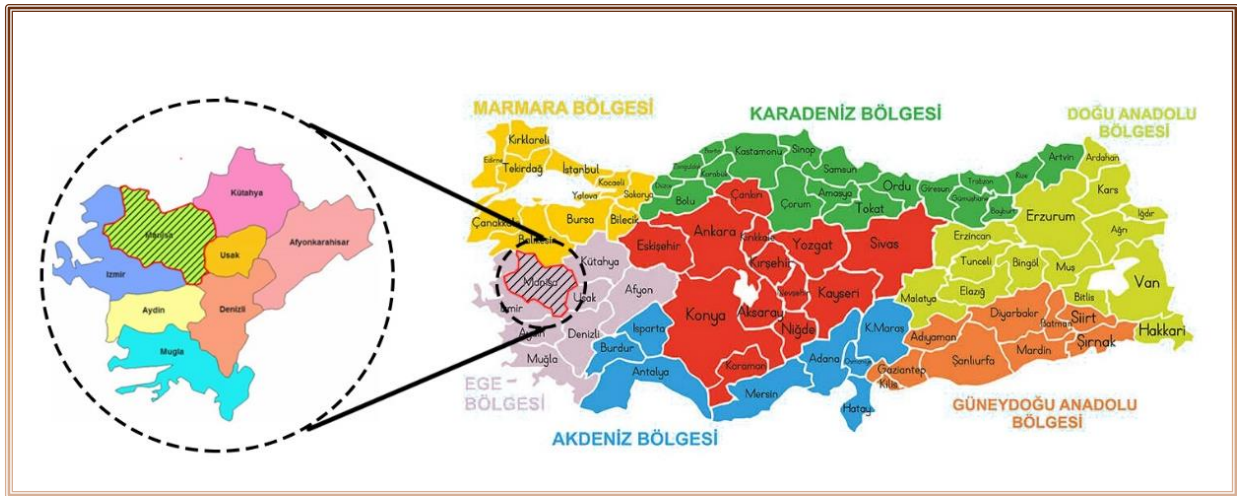
Planlama alanı Manisa ili Şehzadeler ilçesi Yukarı Çoban İsa Mahallesi 2331 parsel içerisinde yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanında Yer Alan Parseller

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

Manisa, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü ilidir. 2019 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.440.611 kişidir. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Güneyden Aydın ve Denizli, Kuzeyden Balıkesir ve Batıdan İzmir ile komşudur. 27°08' ve 29°05' doğu boylamları ile 38°04' ve 39°58' kuzey enlemleri arasında yer alır. 17 ilçesi bulunur.



Şehzadeler, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde bulunan Manisa ilinin ilçelerinden biridir. Şehzadeler ilçesinin nüfusu 171.138'dir. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Manisa merkez ilçesinin ikiye bölünmesi sonucu ilçe olmuştur.

Planlama alanının kuzeyinde bulunan 103 sokak aracılığıyla planlama alanına ulaşım sağlanabilmektedir.



Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları

5. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Planlama alanının mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta ve park kullanımında yer almaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf

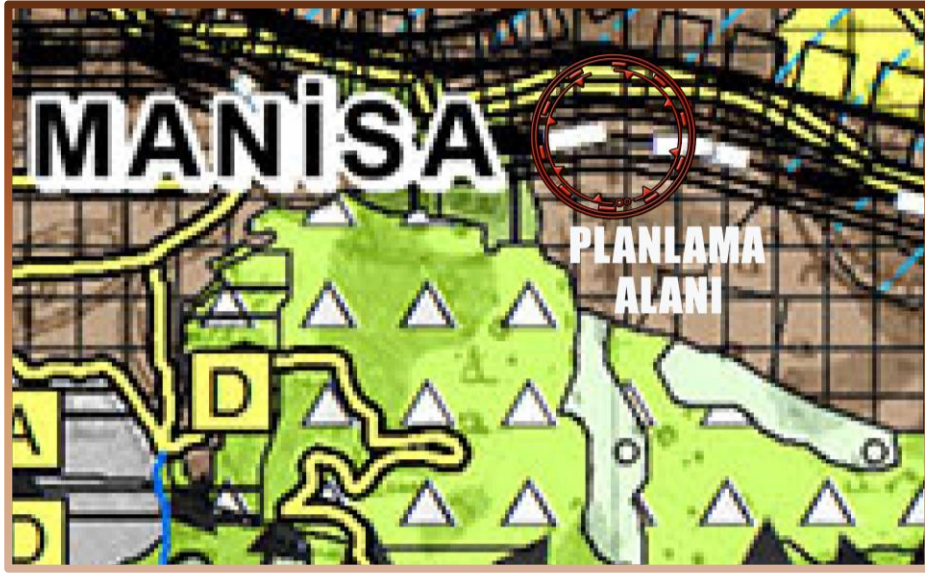


Fotoğraf 2: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf

6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın K18 numaralı paftasında bulunmaktadır. Plana göre söz konusu alanda "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımı bulunmaktadır.



Harita 5: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın plan notlarında;

"4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR." Hükmü bulunmaktadır.

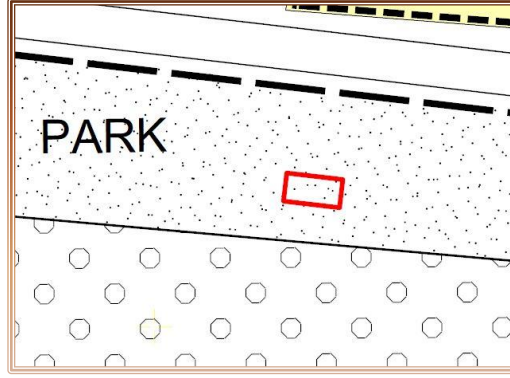
6.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanına ait 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

7. PLANLAMA ALANININ MER'İ PLAN BİLGİSİ

7.1. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Çalışma alanı mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı" kullanımında yer almaktadır.



Harita 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve AMACI

Yapılan tüm hizmetler insan hayatını daha iyi hale getirmek, en başta can ve mal güvenliğini sağlamaya yöneliktir. Artan enerji ihtiyacına karşı gelişen enerji üretim çeşitliliği potansiyel yaratırken buna paralel olarak da bu enerjini taşınması ve depolanması gerekliliği de bulunmaktadır.

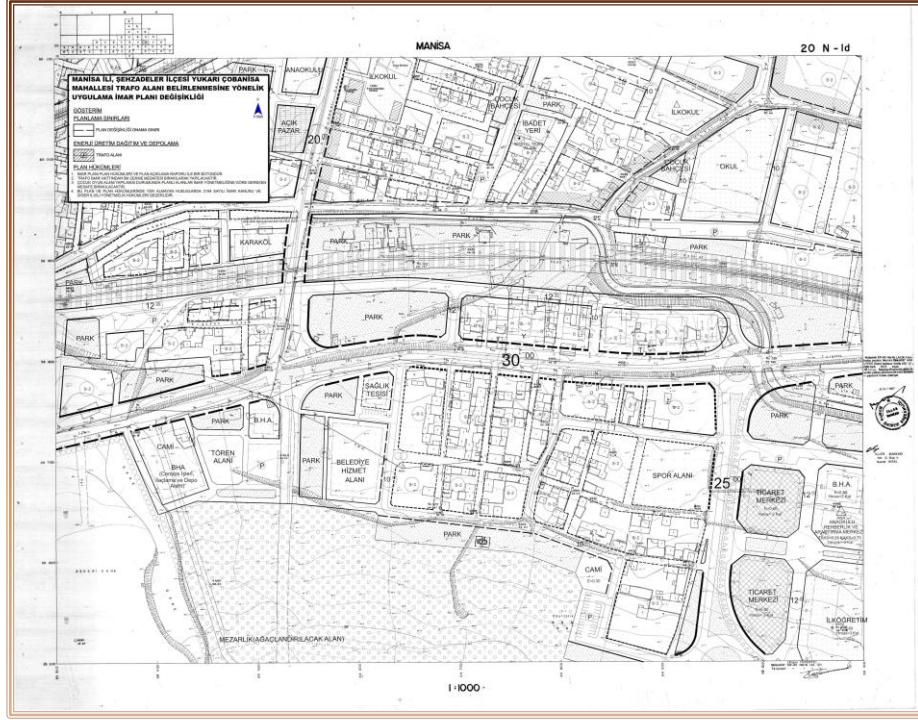
Hızla gelişen kentin enerji taleplerine cevap verebilmek için söz konusu projenin hayata geçirilmesinde kamu yararı taşımaktadır.

Bu kapsamda trafo merkezinin imar planlarına işlenmesi, can ve mal güvenliği sağlanması, enerjinin; kaliteli, sürekli, güvenilir, çevreye duyarlı ve elektrik piyasasına uygun olarak iletimini sağlayacak şekilde tesis edilmesi ile bakımı ve işletilmesinin sağlanması açısından önem ve aciliyet arz etmektedir.

Gediz Dağıtım A.Ş.'nin çevrenin güç ihtiyacının artması sebebi ile dağıtım sisteminin normal düzende çalışabilmesi, bölgenin sağlıklı enerji dağıtımının yapılabilmesi amacı doğrultusunda plan değişikliği çalışması yapılmıştır.

9. PLAN KARARLARI

Planda çalışma alanı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda trafo alanı olarak belirlenmiştir.



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

10. PLAN NOTLARI

1. İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. TRAFİK İMAR HATTINDAN 5M ÇEKME MESAFESİ BIRAKILARAK YAPILACAKTIR.
3. ÇOCUK OYUN ALANI YAPILMASI DURUMUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE GEREKEN MESAFE BIRAKILACAKTIR.
4. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

SELMA KISA
A Grubu
Şehir Plancısı

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303
Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel: 0232 3888870
Gsm: 0507 9409851/ 05056208105
Email: selmakplanlama@gmail.com
KEP: selmakisasehirplanlama@hs01.kep.tr
Web: www.selmakisaplanlama.com