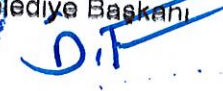


**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
YUKARIÇOBANİSA MAHALLESİ ADA: 3545 PARSEL:1
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Şehzadeler Belediye Meclisinin
17.05.2021 gün ve88.....sayılı
kararıyla kabul edilen..UİP.....
Değişiklik tasdik olunur./..../20...

 Ömer Faruk ÇELİK
Belediye Başkanı


NİSAN-2021

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
YUKARIÇOBANİSA MAHALLESİ, ADA: 3545 PARSEL:1,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

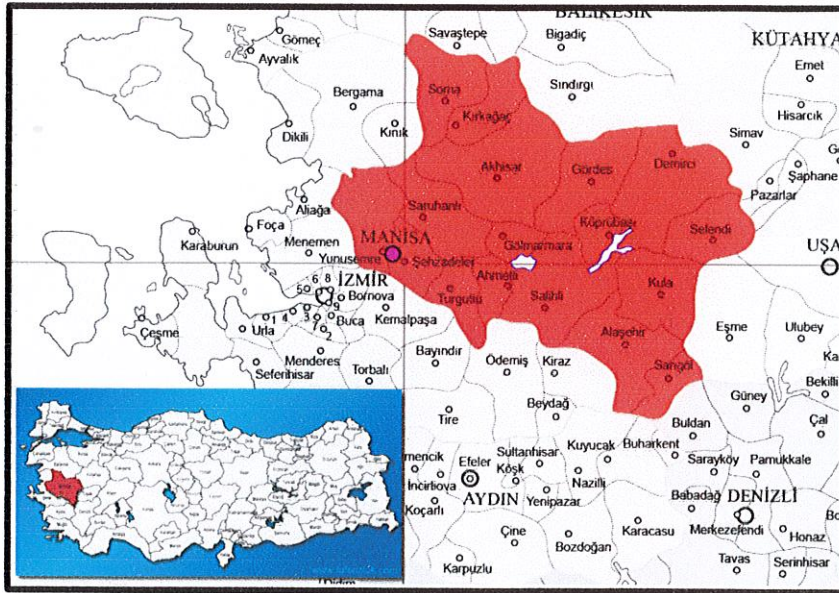
1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği önerisi, Karaağaçlı Mahallesi Ada:3545 Parsel:1 numaralı taşınmazı kapsamaktadır.

Öneri imar planı değişikliği ile Cami kullanımında olan taşınmaz içerisinde yapılmak istenilen aşevi yapısı için gerekli inşaat alanının sağlanması amaçlanmaktadır.

2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Manisa İli Şehzadeler İlçesi 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.

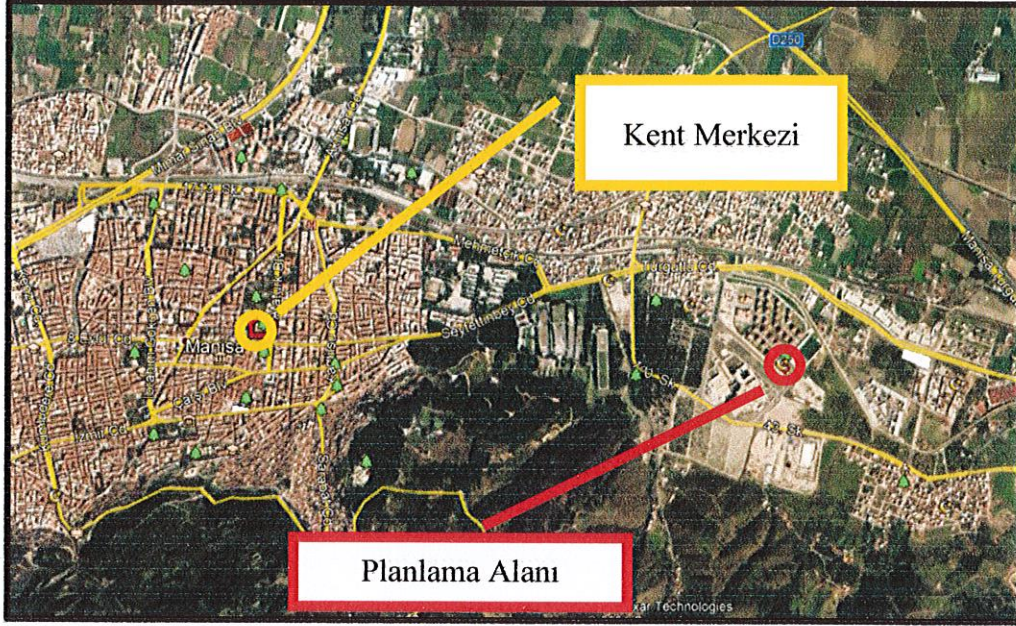


Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

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.

R se

Değişikliğe konu olan alanlar, Manisa kent merkezine yaklaşık 3 km mesafede yer almakta olup il merkezinin doğusunda Yukarıçobanisa 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 Anadolunun 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 dağlarıdır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü

Rse

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.

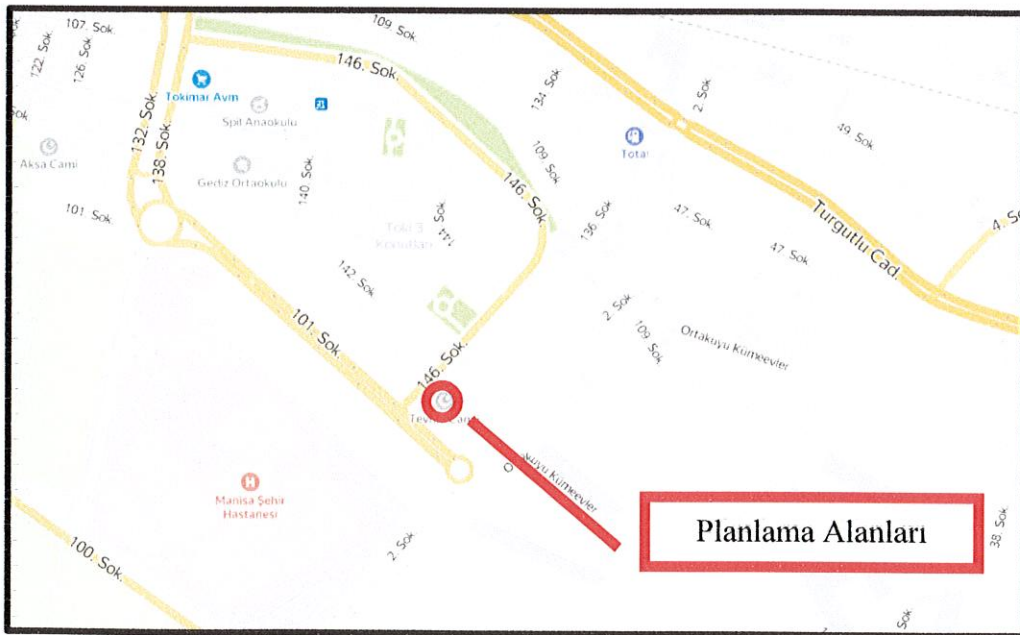
Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında oturu birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL 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 alanı Turgutlu Caddesinin güneyinde bulunmaktadır. Alana ulaşım, bu caddeye bağlanan 138.Sokak ve bu sokağa bağlanan 101. Sokak üzerinden sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Yeri

Handwritten signature or mark in blue ink.

Planlama alanı doğuda, 2.Sokak, batıda, 101. Sokak, kuzeyde 146. Sokak ile çevrelenen bölge içerisinde kalmaktadır.

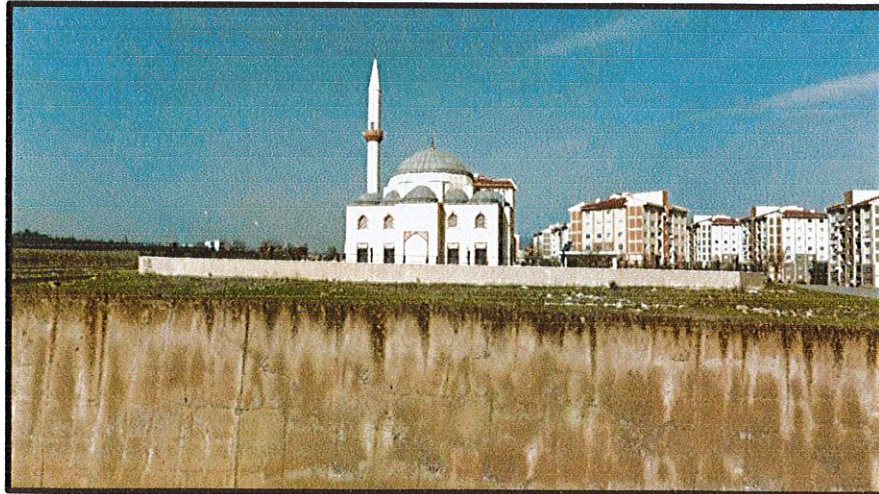
6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan taşınmaz Yukarıçobanisa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre Ada: 3545 Parsel:1 numaralı taşınmaz 2.978,34 m², büyüklüğe sahip olup mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı

Planlama alanın kuzeyinde Toplu konut alanları ve spor tesisi, güneyinde Şehir Hastanesi, doğusunda Lpg depolama alanı ve boş araziler, batısında ise Mezarlık Alanı bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde halihazırda Cami yapısı (Tevhid Cami) bulunmaktadır.

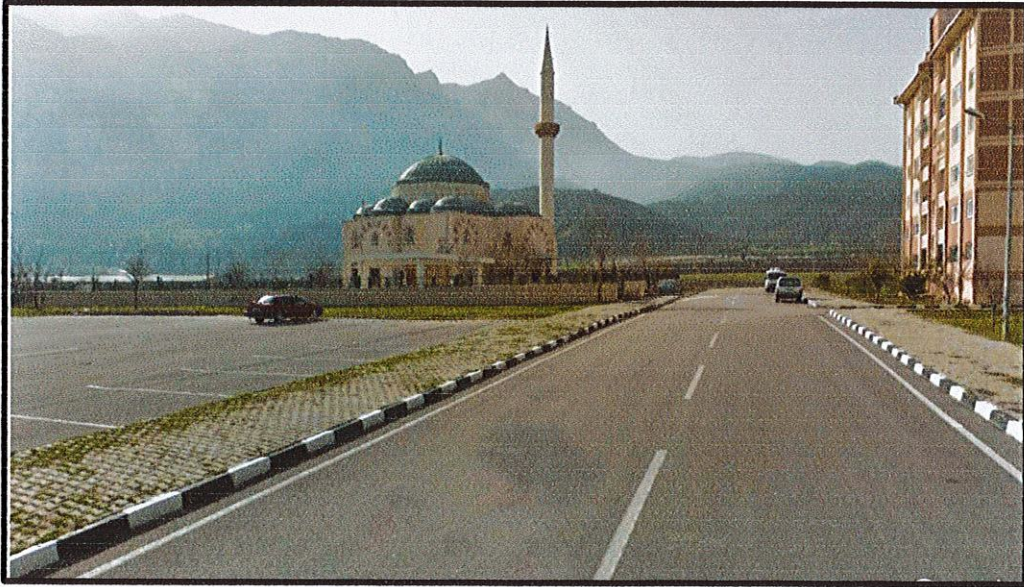


2. Sokaktan Taşınmazın Görünümü

RSE



101. Sokaktan Taşınmazın Görünümü



146. Sokaktan Taşınmazın Görünümü

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

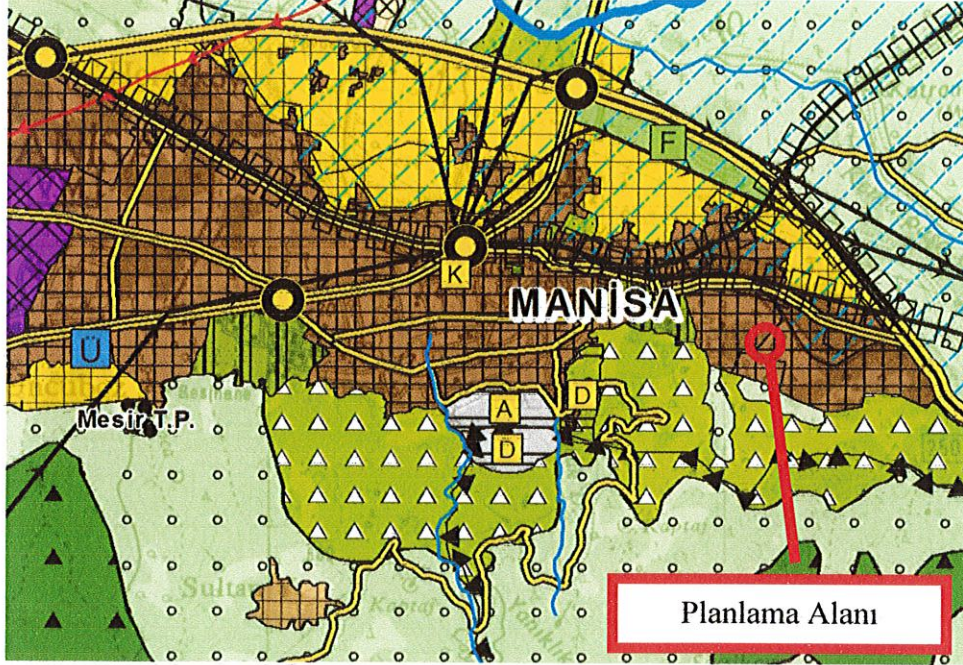
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır.

1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde Kentsel Yerleşme Alanları için;

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile **eğitim tesisleri**, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. Gibi sosyal ve teknik alt yapı

Handwritten signature in blue ink.

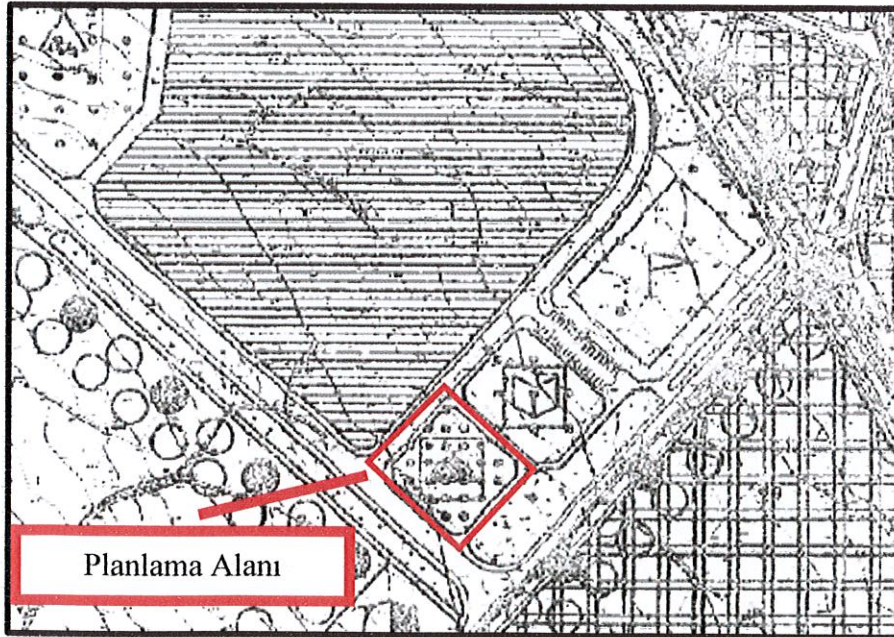
alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir.
hükmü yer almaktadır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

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

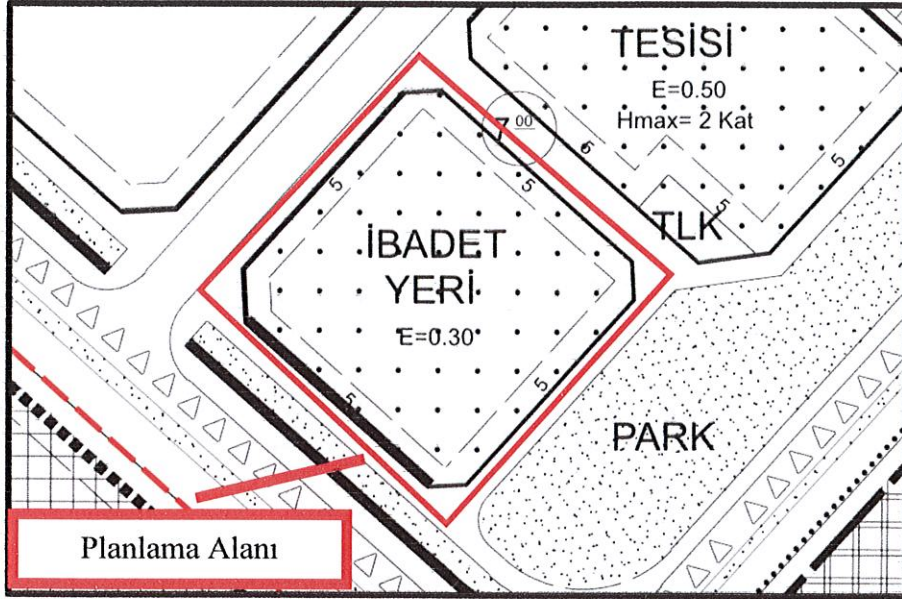
Planlama alanı 20 N numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planında İbadet Alanı olarak belirlenmiştir.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

Rse

1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise planlama alanı İbadet Yeri olarak belirlenmiş olup $E=0.30$ yapılaşma koşulu belirlenmiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Taşınmazın Konumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan alanın önceki imar planı bilgisine ulaşılamamıştır.

10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4.Maddesinin 4. bendinde İbadet Yeri:

“İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlar”

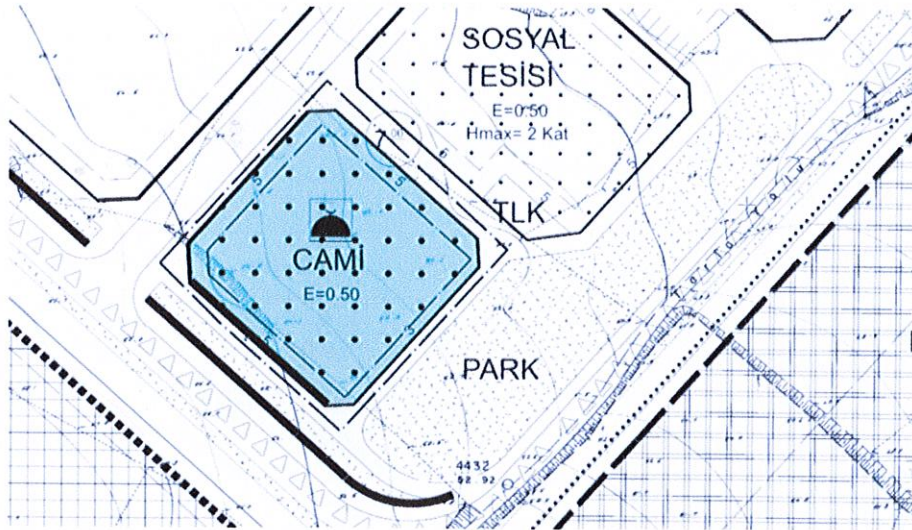
olarak tanımlanmıştır. Planlama alanında bulunan cami alanında ihtiyaç sahiplerine hizmet vermek üzere bu tanımda yer alan aşevi yapısının oluşturulması istenmektedir.

Taşınmazda yer alan Cami alanı için tanımlanan $E:0.30$ yapılaşma koşulunun sağladığı inşaat alanı büyüklüğü aşevi kullanımının yapılması için yeterli gelmemektedir. Bu nedenle taşınmazın yapılaşma koşulunun ihtiyaç duyulan kullanımların yapılabilmesi için yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Yapılacak değişiklik işlemi sonucunda ihtiyaç sahiplerine günlük yemek sağlanması amaçlandığından kamu yararı bulunmaktadır.

R.Şe

11-PLAN KARARLARI

Planlama alanında yer alan Cami alanı 2978,34 m² büyüklüğe sahiptir. E:0.30 yapılaşma koşulu ile taşınmaz içerisinde 2978,34 x 0.30 = 893,50 m² inşaat yapılabilmektedir. Taşınmaz içerisinde yer alan mevcut Cami yapısı 866 m² inşaat alanına sahiptir. Cami alanı içerisinde yer alan ek yapılarla birlikte mevcut inşaat alanı 971 m² ye ulaşmaktadır. Bu durumda yapılacak 273 m² lik aşevi kullanımı ile birlikte planlanan kullanımların yerleşebilmesi için emsal değerinin en az 0.42 olarak belirlenmesi gerekmektedir. Alan içerisinde Cami alanının ihtiyaç duyabileceği olası kullanımlar için yeniden plan değişikliği yapılmasına gerek kalmaması için hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Emsal değeri 0.50 olarak yeniden düzenlenmiş, doğu yönündeki yapı yaklaşma mesafesi 3 metre olarak değiştirilmiş, plan üzerinde "İbadet Yeri" olarak tanımlanmış olan kullanım kararı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan gösterimlere uygun olarak "Cami" olarak yeniden düzenlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Değişiklik önerisinde Cami alanının sınırları değiştirilmemiş, alansal büyüklüğü korunmuştur.

- 1- İbadet Alanı (Cami) olarak belirlenen alanda; cami ve camiye ait lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gashane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
- 2- Şehzadeler Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir. Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.

MEMNUNE BAKÇIVAN
ŞEHİR PLANCISI-1000
T.C. ŞEHİR PLANCISI-1000
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0546 652 57 47
E-mail: memnunebakciyan@gmail.com

ŞEHİR
planlama
Mansuroğlu Mah. 288/4 Sk. No:14 Eminözü Plaza
Kat:4 D:35 Beyraklı/İZMİR Tel: 0232 425 05 72
Bornova Vergi Dairesi V.No: 769 033 4348
www.splanlama.com bilgi@splanlama.com

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

Yasemin KEDİKARDEŞLER
Şehir Plancısı

Şehzadeler Belediyesi tarafından
hazırlanan/teklif edilen 09/07/2021 tarih ve
58846 İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine
sunulan plandır.

Kemal KOZAKOĞLU
Planlama Büro Şefi

Ünsel GÖKÇE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

04/08/2021 tarihli komisyon toplantısında
karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
10/08/2021 gün ve 459 sayılı kararıyla kabul
edilen ÜİPD tasdik olur.

Cengiz ERGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı