

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
ÖRNEKKÖY MAHALLESİ, PARSEL:564, 565, 566, 567, 603
1/1000 ŐLŐEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AŐIKLAMA RAPORU**

Mayıs -2022

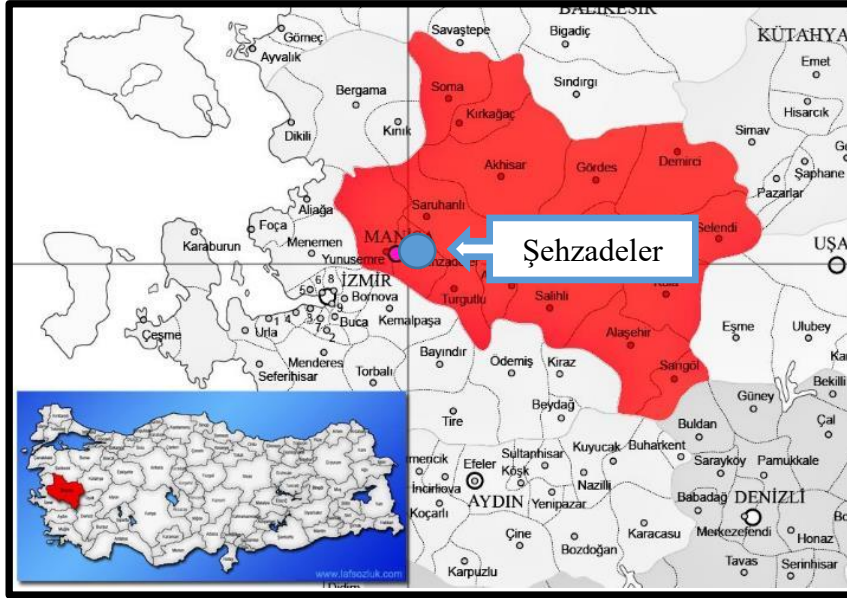
MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, ÖRNEKKÖY MAHALLESİ, PARSEL:564, 565, 566, 567,603, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği çalışması Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Örnekköy Mahallesi, Parsel:564, 565, 566, 567, 603 numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik çalışması ile; yürürlükteki imar planında "Akaryakıt İstasyonu Alanı" olarak belirlenen taşınmazların kullanım kararlarının mevcut kullanım durumuna göre yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

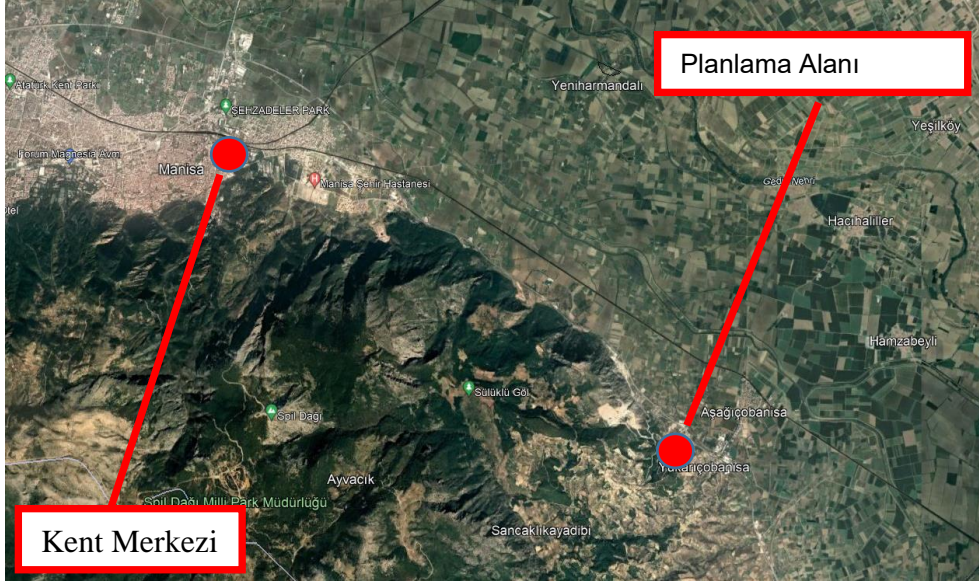
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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. 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

Planlama alanının yer aldığı Örnekköy Mahallesi Manisa İl Merkezinin yaklaşık 14 km güneydoğusundadır. Değişikliğe konu olan alan ise yerleşiminin içerisinde geçen Manisa-Turgutlu karayolu kenarında bulunmakta olup karayoluna cepheli durumdadır.



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 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 dağlarıdır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır. Gediz Nehrinin büyük bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

2020 yılı TÜİK verilerine göre 1.450.616 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 ötürü birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2018 yılında gerçekleştirdiği 4.429.647 dolarlık ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 8. 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.

Kültürel miras açısından da oldukça zengin olan kent, tarihsel değeri olan çok sayıda yapıya da ev sahipliği yapmaktadır.

5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına ulaşım Manisa-Turgutlu Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan çalışmasına konu olan Parsel: 564, 565, 566, 567, 603 numaralı taşınmazlar özel mülk durumundadır. Taşınmazların üzerinde sebze-meyve işleme tesisi ve depoları bulunmaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi



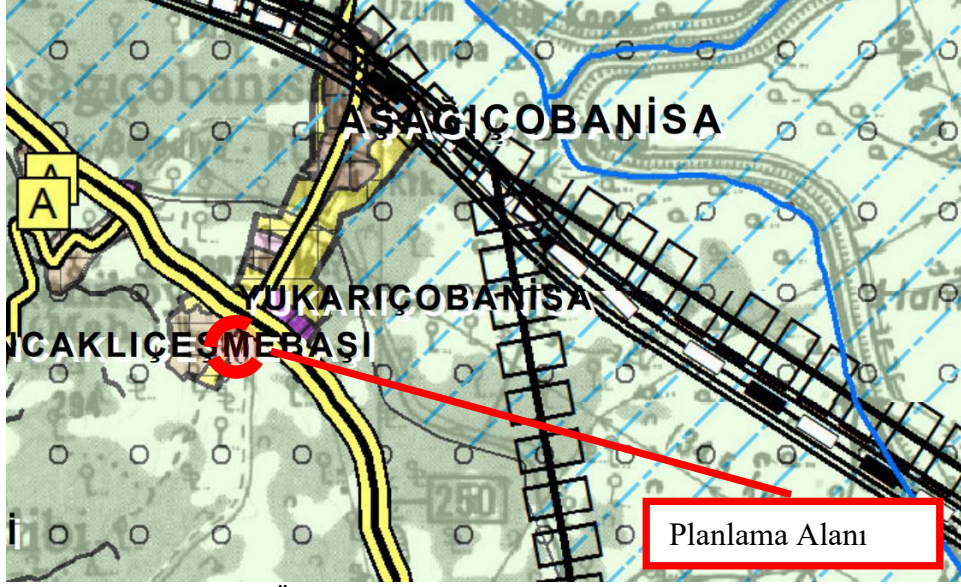
Planlama Alanı ve Akaryakıt İstasyonu Alanından Görünüm



Planlama Alanının Batı Sınırından Görünüm

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

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



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına ait plan hükümlerinin ilgili maddelerinde;

4.9. Kırsal Yerleşme Alanları: Kentsel yerleşme alanları dışında kalan köy ve mezraları kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış ve bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlar ile 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca belirlenmiş olan alanlardır. Kırsal kimlik taşımakla birlikte 6360 sayılı Kanun uyarınca mahalle statüsü kazanan alanlar da bu kapsamdadır.

8.1.2.4. Planlı kırsal yerleşme alanlarında onaylı imar planları geçerlidir.

hükümleri bulunmaktadır.

Planlama alanı da planlı bir kırsal yerleşme alanı olduğundan onaylı imar planı geçerli durumdadır.

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

Plan çalışmasına konu olan alan yürürlükteki Aşağıçobanisa Uygulama İmar planında Akaryakıt İstasyonu Alanı olarak tanımlanmıştır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Alanın Konumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazın bulunduğu alanda yürürlükteki imar planından önceki plan bilgisine ulaşılamamıştır.

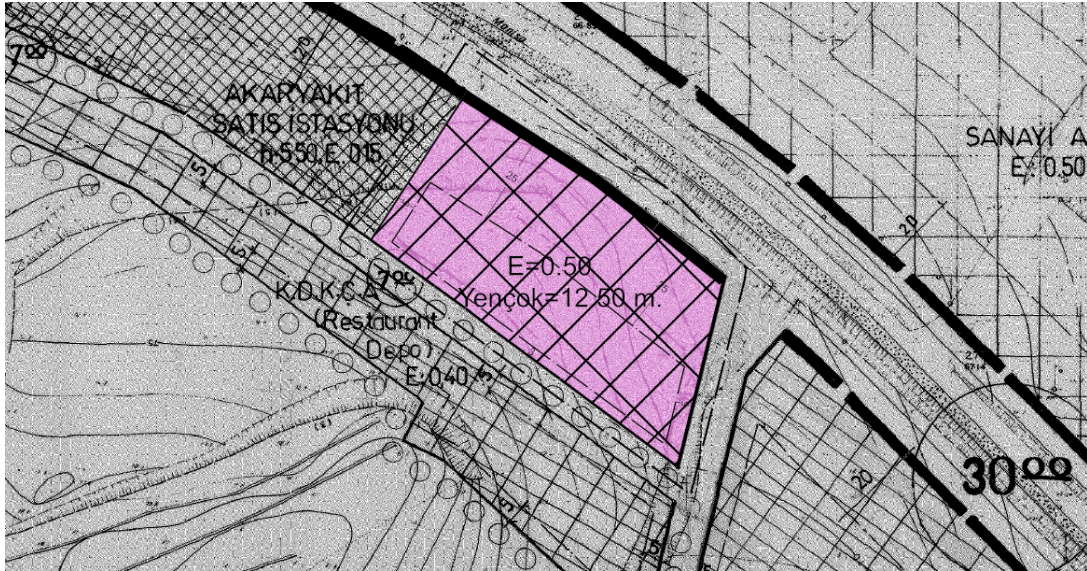
10- PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

Değişikliğe konu olan alanda yer alan taşınmazlar meyve-sebze işleme tesisi ve depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Yürürlükteki imar planında bu taşınmazlar Akaryakıt Satış İstasyonu olarak belirlenen alan içerisine dahil edilmiştir. Halihazırda akaryakıt istasyonu faal durumda olup istasyonun faaliyet gösterdiği alanın sınırları bu taşınmazları kapsamamaktadır. Yürürlükteki imar planında belirlenen akaryakıt istasyonu alanı mülkiyet sınırlarının dışına taşmış ve bu kullanıma ait olmayan mülkiyetleri de içine almıştır. Yürürlükteki imar planındaki bu belirlemenin halihazırdaki kullanım durumuna göre yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 564,565,566,567,603 numaralı parseller kullanım amacına uygun olarak imalathane tesis alanı olarak belirlenmiş, yapılaşma koşulları ise yakın çevresinde yer alan sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarının yapılaşma koşullarına uygun olarak E=0.50 Yençok 12.50 m olarak düzenlenmiştir.

Alanın karayolu kenarında bulunan cephesine ait imar hattı, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 20.09.2022 tarih ve 938135 sayılı görüş yazısı ekinde gönderilen kamulaştırma hattına göre yeniden düzenlenmiş, alanın karayoluna cepheli olan kesiminde yapı yaklaşma mesafesi, görüş yazısı doğrultusunda, kamulaştırma sınırından itibaren 25 metre olarak değiştirilmiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

PLAN NOTLARI

1. Gdz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 18/07/2022 tarih ve 38915 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
2. Aşağıçobanisa Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir. Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.