

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, NECATİBEY MAHALLESİ,
ADA:3229 PARSEL:1, ADA:547 PARSEL:4
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Ađustos-2023

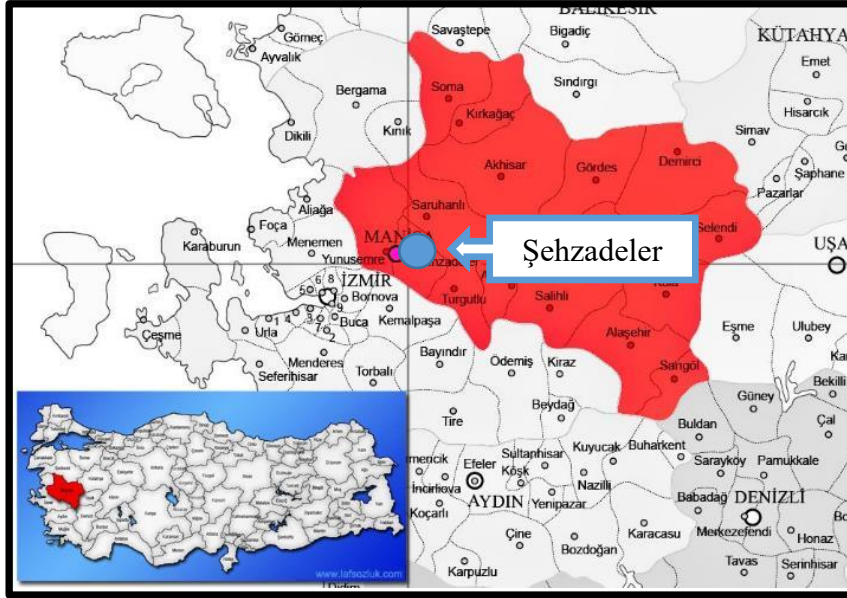
**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
NECATİBEY MAHALLESİ, ADA:3229 PARSEL:1, ADA:547 PARSEL:4
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği çalışması Manisa İli, Şehzadeler İlçesi Necatibey Mahallesi Ada:3229 Parsel:1 (Dilşikar Hamamı), ve Ada:547 Parsel:4 (Dilşikar Cami) numaralı taşınmazları kapsamaktadır. Değişiklik çalışması ile taşınmazlara ait parsel sınırlarına göre imar hatlarının yeniden düzenlenmesi ve uygulama sorunlarının giderilmesi 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 Necatibey Mahallesi Manisa İl Merkezinin yaklaşık 500 metre güneydoğusunda bulunmaktadır. Planlama alanı ise Necatibey Mahalle yerleşiminin merkezinde bulunmaktadır.



Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu



Planlama Alanının Mahalle 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 bir 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, 2023 yılının ilk altı ayında gerçekleştirdiği yaklaşık 3 milyar 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 Kamilsu Caddesi üzerinden sağlanmakta olup alan kuzeyde 911 sokak, doğuda 908 sokak, batıda 904 sokak ve güneyde 907 sokak ile çevrelenen alan içerisinde kalmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan çalışmasına konu olan taşınmazlar vakıf mülkiyetinde olup Vakıflar Genel Müdürlüğü sorumluluğundadır. Dilşikar Cami (Ada:547 Parsel:4) İbadet Alanı olarak hizmet vermeye devam ederken Hamam yapısı (Ada:3229 Parsel:1) ise sosyal tesis alanı olarak kullanılmaktadır.



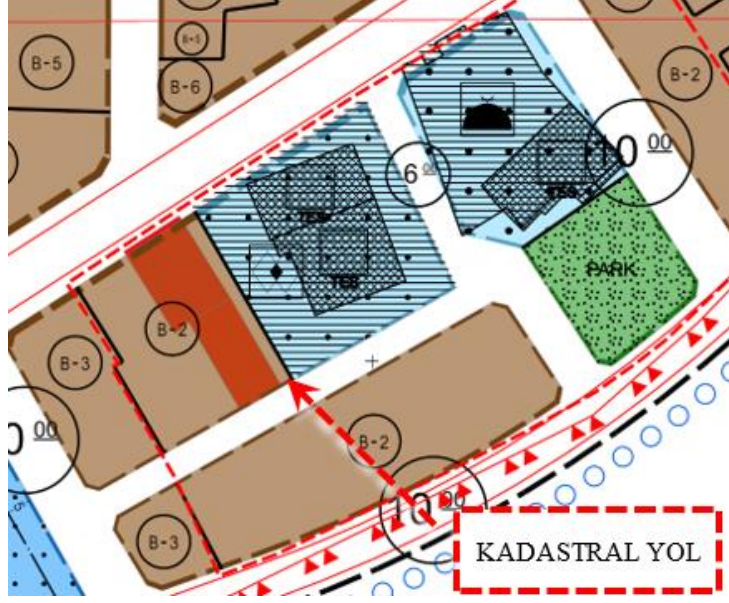
Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

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

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

Plan çalışmasına konu olan taşınmazlar yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında Cami ve Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır. Sosyal Tesis olarak tanımlanan tarihi hamam yapısının batısında kadastral bir yol bulunmaktadır. Bu yol yürürlükteki imar planında konut alanına dahil edilmiştir. Bu kadastral yolun konut alanına dahil edilmesi hem tarihi yapının etrafında oluşacak bir geçiş alanını ortadan kaldırmakta hem de bu yolun batısındaki parsellerde ihdas işlemi gerektirdiği için uygulama sorununa neden olmaktadır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Alanın Konumu

Ayrıca yürürlükteki imar planında tescilli parsellere ait gösterimler parsel aplikasyonları ile uyuşmamaktadır.

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazın bulunduğu alanda yürürlükteki olan imar planında alandaki taşınmazlar Tarihi Hamam ve Cami olarak gösterilmiş, hamamın batısındaki kadastral yol da imar yolu olarak belirlenmiştir.



Önceki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Alanın Konumu

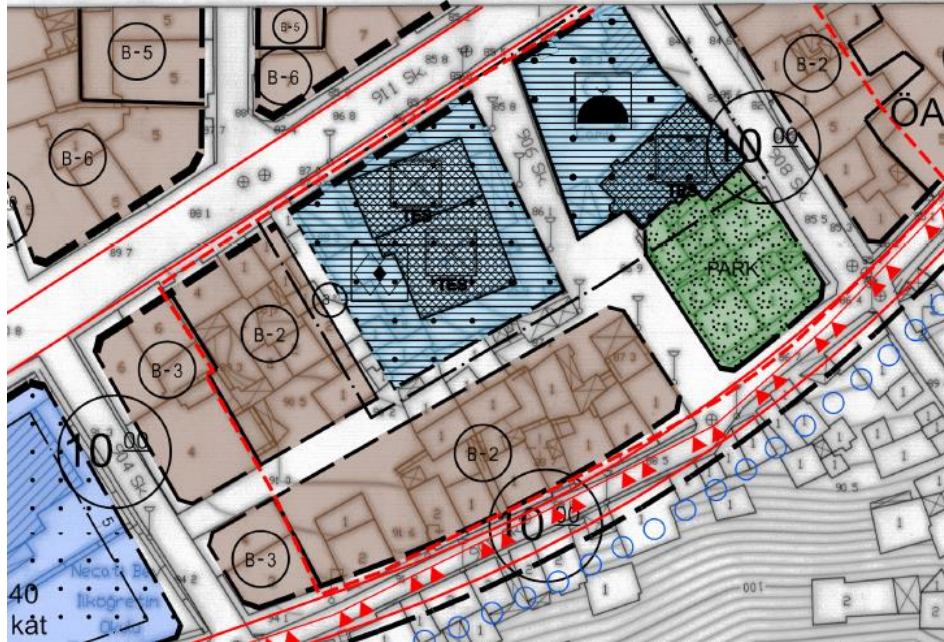
10- PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

Plan Yürürlükteki imar planında konut alanı içerisine dahil edilen kadastro yolunun yarattığı uygulama zorluklarının giderilmesi ve tescilli taşınmazlara ait sayısal aplikasyonlara göre plan üzerinde gösterilen tescilli parsel sınırlarının düzeltilmesi ile imar uygulaması aşamasında karşılaşılabilecek zorlukların ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde;

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 6. Fıkrasının c bendinde; “İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; **yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur.** Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.” hükmü bulunmaktadır. Bu hükme uygun olarak Yürürlükteki imar planından önceki imar planında bulunan kadastral yol, 3 metre genişliğinde geçiş amaçlı yol olarak plana işlenmiştir
- Tescilli parsel sınırları sayısal koordinatlara göre düzeltilmiştir.
- Yapılan düzenleme sonrasında taşınmazların fonksiyonları ve yapılaşma koşulları değiştirilmemiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

PLAN NOTLARI

1. MESKUN ALAN GÜNEY ETABI 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.