

**MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ SELİMŞAHLAR MAHALLESİ 2196 VE 2197
NOLU PARSELLERE İLİŞKİN SANAYİ ALANI (Tarımsal Ürünler İşleme ve
Depolama Tesisi) AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-.....



PİM PLANLAMA

Yarhasanlar Mah. 2305 Sk. No:2/7
Şehzadeler - MANİSA
Tel: 0.530.9417606 / 0.535.9371263 / 0.544.2009722
Mail: ykocatug@mynet.com

İÇİNDEKİLER

1- AMAÇ KAPSAM.....	3
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	4
2.4. JEOLojİK VE JEMORFOlAJİK YAPI.....	5
2.4.1. Depremsellik.....	5
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	5
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	5
2.4.3.1 Eğim Durumu.....	5
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	6
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	6
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	7
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8
3. PLANLAMA DEĞİŞİKLİĞİ.....	9
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	9
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	9
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE ve PLAN KARARLARI.....	9
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	10

1- AMAÇ KAPSAM

Plan değişikliği çalışmasının amacı, söz konusu 2196 ve 2197 nolu parseller, Tarımsal Amaca Yönelik Sanayi Alanı (Tarımsal Ürünleri İşleme ve Depolama Tesisi) olarak 1/1000 ölçekli mevzii Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve mevzii imar planı (mülga) Selimşahlar Belediye meclisi tarafından onaylanmıştır.

Ancak, mülkiyet sahiplerinin Şehzadeler Belediyesine yaptığı imar durumu talebi kapsamında, Şehzadeler Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yaptığı inceleme sonrasında, (mülga) Selimşahlar Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile güncel kadastral sınırlar ve mevzi olarak yapılan halihazır harita üzerindeki mülkiyetlere ait koordinatlar arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir. Onaylı imar planı ve kadastral mülkiyet arasındaki uyumsuzluğun giderilerek, söz konusu parsellere imar durumu düzenlenebilmesi amacıyla, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Uygulama İmar Planı değişikliği, Şehzadeler ilçesi, Selimşahlar Mahallesi tapunun 2196 ve 2197 nolu parselleri kapsamaktadır. Uygulama imar planı değişikliğine konu olan parsellerin kadastral büyüklüğü, 37.830 m² dir.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği alanı, Şehzadeler ilçesi, Selimşahlar Mahallesi sınırları içinde, Selimşahlar Mahallesi yerleşim alanının güneyinde bulunmak ve Şehzadeler ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 15 km. dir. Planlama alanının bulunduğu bölge ortalama olarak 30 metre rakımındadır.



Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.456.626 kişidir. Bu nüfus, 731.208 erkek ve 725.418 kadından oluşmaktadır. Şehzadeler ilçesinin nüfusu 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 167.661 kişidir. Bu nüfus, 85.253 erkek ve 82.408 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,85 erkek, %49,15 kadındır.

YILLAR	ŞEHZADELER		SELİMŞAHLAR	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
2017	170.953	0.68	1.894	0,30
2018	171.116	0.10	1.839	-0.99
2019	171.138	0.01	1.816	-0.27
2020	168.110	-1.77	1.808	-0.44
2021	167.661	-0.27	1.777	-1.74

Şehzadeler ve Selimşahlar yıllara göre nüfus gelişimi (2017-2021)

Şehzadeler ilçesi ve Selimşahlar Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının altında olduğu görülmektedir. Planlama alanının yer aldığı bölge, tarıma dayalı sanayi tesisleri ve ticaret komşuluğunda olup Selimşahlar mahallesinde ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarım ve ticaret sektörüne dayanmaktadır.

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 olmak 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 görünümünü 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 itibarıyla %100 doluluk oranına erişmiştir

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parsellerden, 2197 nolu parselde, tohumculuk sektöründe faaliyet gösteren tarımsal sanayi tesisi, 2196 parsel ise boş arazi konumundadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan 2197 nolu parselin güneyinden geçen 10 metrelik ulaşım yolu, 2196 nolu parselin batısından geçen 20 metrelik ulaşım yoluna bağlantılıdır.

Planlama alanı iskan edilebilen Selimşahlar mahalle merkezinin güneyinde olup, sosyal altyapı alanları mahalle merkezindeki mevcut onaylı imar planında planlanmıştır.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Planlama konu olan, 2197 nolu parselde, ruhsatlı tarımsal sanayi tesisi bulunmaktadır. 2196 nolu parsel ise boş arazi konumundadır.



2197 nolu parseldeki tesis fotoğrafı



2196 nolu parselde uydu fotoğrafı

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 2196 ve 2197 nolu iki parselden oluşmakta olup şahıs mülkiyeti konumundadır. Alanın toplam büyüklüğü 37.830 m² dir.

	TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy
Manisa	Şehzadeler				Selimşahlar
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
	2196	23.140,00	Tarla	Bozalan	K19.D1.1D.D

2196 nolu parsel bilgisi

	TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy
Manisa	Şehzadeler				Selimşahlar
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
	2197	14.690,00	Tarla	Bozalan	K19.D1.1D.D

2197 nolu parsel bilgisi

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

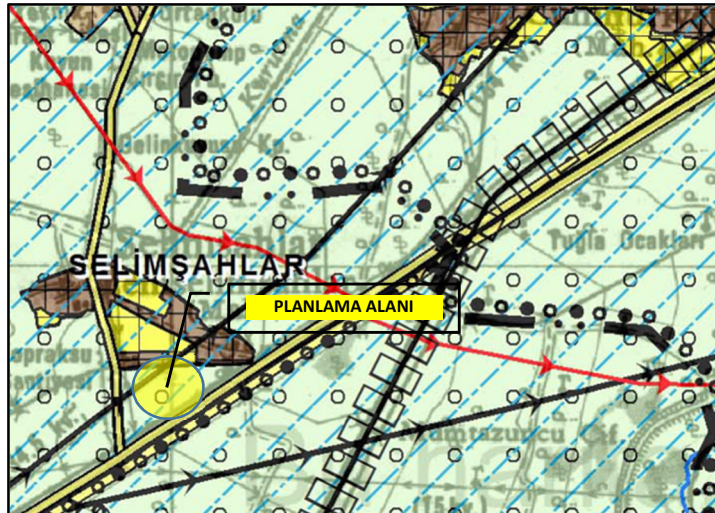
2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği yapılan alan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Arazisi olarak planlanmıştır.

Ancak Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümlerinin 7.14. Maddesinde;

7.14. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNİ MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. MEVZİ İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI DURUMUNDA BU PLANIN ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMAKTADIR.

Plan değişikliği, onaylı imar planının kadastral sınırlarındaki uyumsuzluktan kaynaklı zorunlu olarak, hazırlanmıştır. Planda mevcut yapılaşma koşulları korunmuş herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



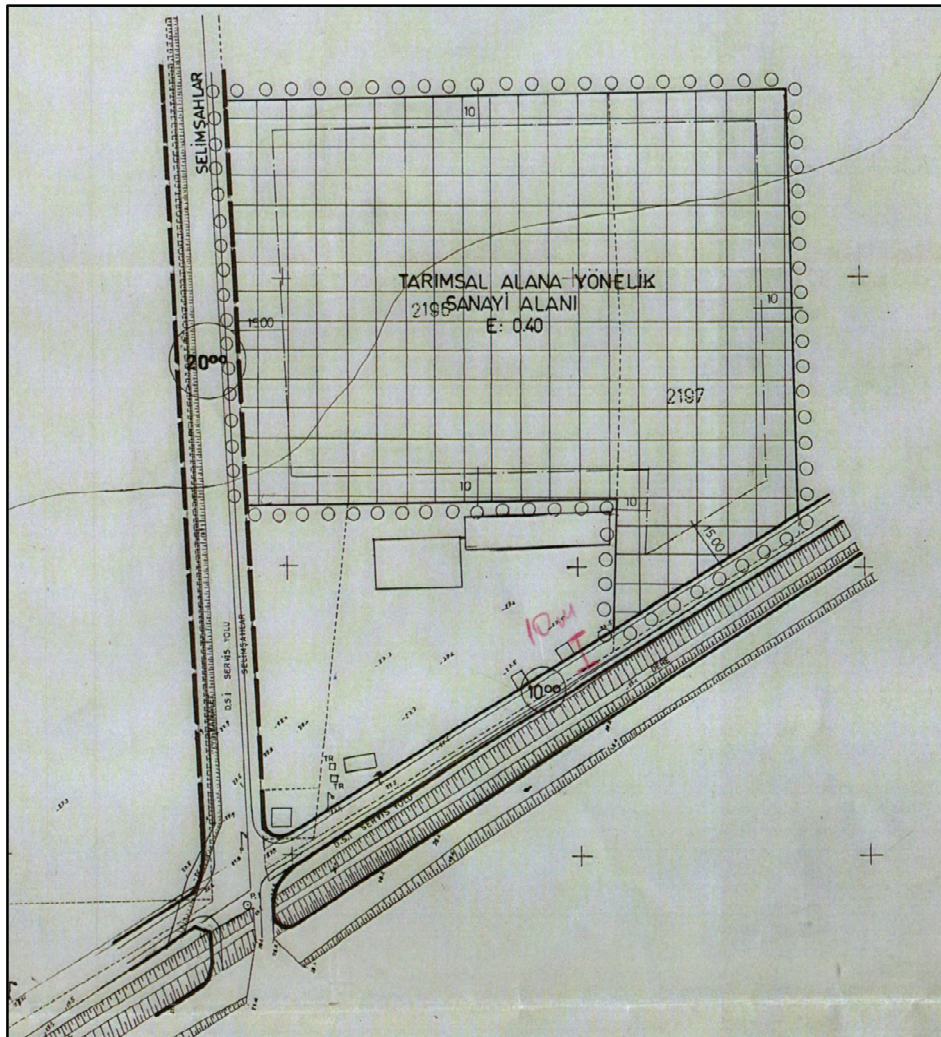
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alanda, mülga Selimşalar Belediyesi tarafından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmış olup, parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alanda, mülga Selimşalar Belediyesi tarafından, Tarımsal Alana Yönelik Sanayi Alanı olarak, 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı onaylanmıştır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Mülkiyet sahiplerinin Şehzadeler Belediyesine yaptığı imar durumu talebi kapsamında, Şehzadeler Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün yaptığı inceleme sonrasında, (mülga) Selimşahlar Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile güncel kadastral sınırlar ve mevzi olarak yapılan halihazır harita üzerindeki mülkiyetlere ait koordinatlar arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir. Onaylı imar planı ve kadastral mülkiyet arasındaki uyumsuzluğun giderilerek, söz konusu parsellere imar durumu düzenlenebilmesi gerekçesiyle, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Selimşahlar Mahallesi'nin güneyinde yer almaktadır. Alanın doğusunda tarımsal sanayi alanları, güneyinde akaryakıt istasyonu ve Manisa - Akhisar karayolu, kuzeyinde ve batısında tarım arazileri yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır. 2197 nolu parselde halihazırda tarımsal sanayi tesisi bulunmakta olup, 2196 parsel boş arazi konumundadır.

Söz konusu parseller; Şehzadeler ilçesi Selimşahlar Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, Manisa-Akhisar karayoluna ve Selimşahlar mahallesi giriş yoluna cephelidir. Planlama alanının yakın çevresinde yerleşim alanı bulunmamaktadır. Planlama alanında mevcut imar planındaki ulaşım aksları ve yapılaşma koşulları korunmuştur.

Planlama alanına ulaşım, Manisa-Akhisar karayolu üzerinden sağlanmakta olup, ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 15 km. mesafededir.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Öneri plan değişikliğinde, onaylı imar planındaki kadastral sınırlardaki uyumsuzluktan kaynaklı olarak düzenleme yapılmış ve öneri plan, İTRF koordinat sisteminde hazırlanan halihazır haritalar üzerine çizilmiştir. Yapılan plan değişikliğinde, mevcut plandaki Emsal oranı, yapı yaklaşma mesafeleri ve ulaşım aksları aynen korunmuştur.

Onaylı planda, 2197 nolu parselin güneyinde planlanan 10 metrelik trafik yolu, DSİ mülkiyetinden kuzey yönünde kaydırılarak, 2197 nolu parsel mülkiyetinden terk edilecek şekilde imar planına işlenmiştir.

Plan değişikliğinde, 3194 sayılı İmar Kanununun, Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması başlığı altındaki 8. Maddesine eklenen hükümler gereğince, onaylı planda belirlenmeyen yükseklik, plan değişikliğinde Yençok=Serbest olarak belirlenmiştir.

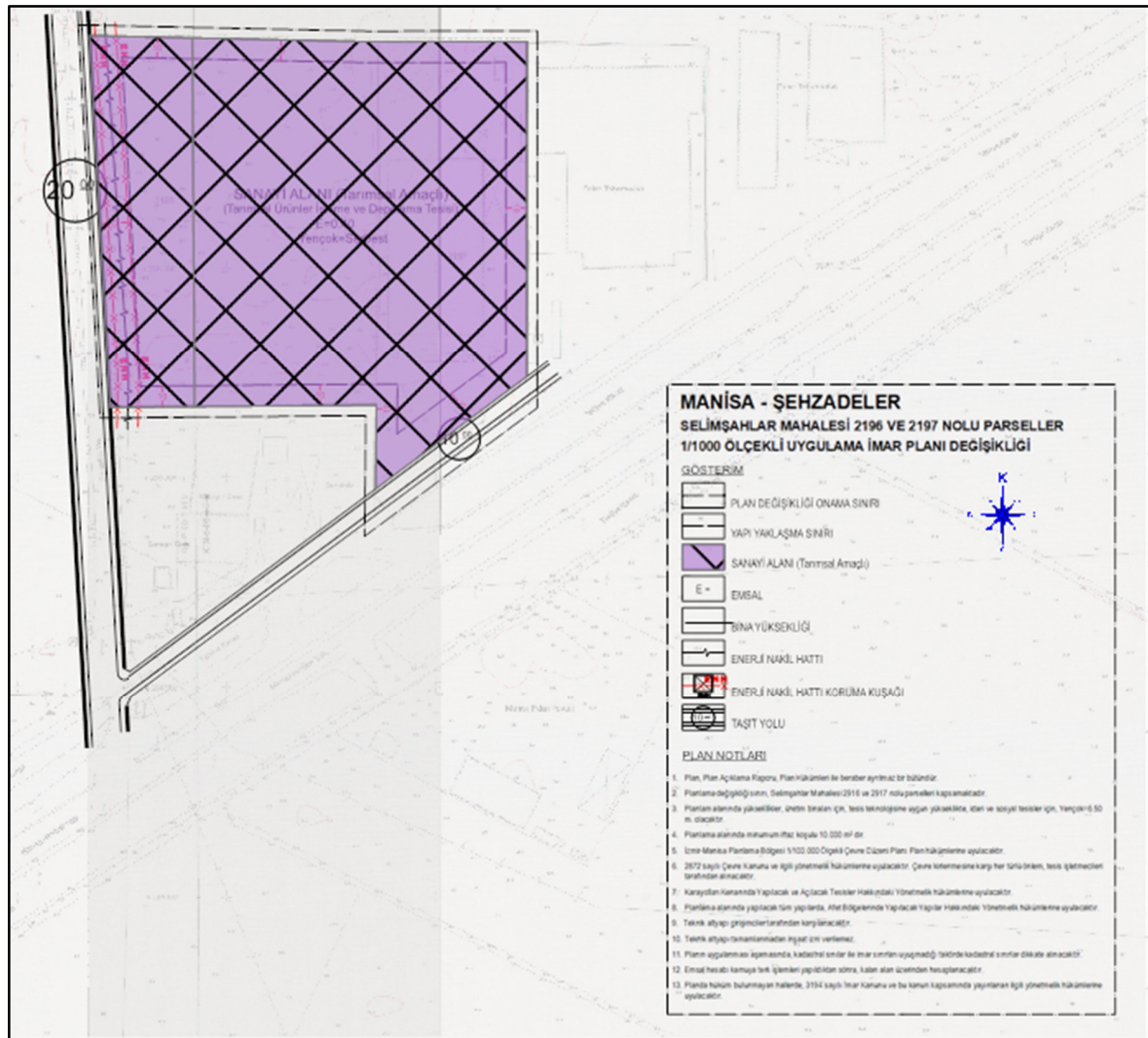
Planlamaya konu 2196 nolu parselden geçen enerji nakil hattı ve enerji nakil hattı koruma kuşağı imar planına işlenmiştir.

Plan değişikliğinde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek-1d uygulama imar planı güncel gösterimleri kullanılmıştır.

Ayrıca plan değişikliğinde, mevcut onaylı plan notları, imar mevzuatı kapsamında, güncellenmiştir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir

Plan fonksiyonu	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Tarımsal Alana Yönelik Sanayi Alanı	37.330 m ²	-
Sanayi Alanı (Tarımsal Amaçlı)	-	36.634 m ²



1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisi

4- KURUM GÖRÜŞLERİ

Onaylı bir planda kadastral mülkiyet uyumsuzluğundan dolayı, imar planı değişikliği yapıldığından, imar planı değişikliği sürecinde kurum görüşü alınmamıştır.