

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
(Utku Mah. Ada:326 Parsel:49)**

Kasım-2024

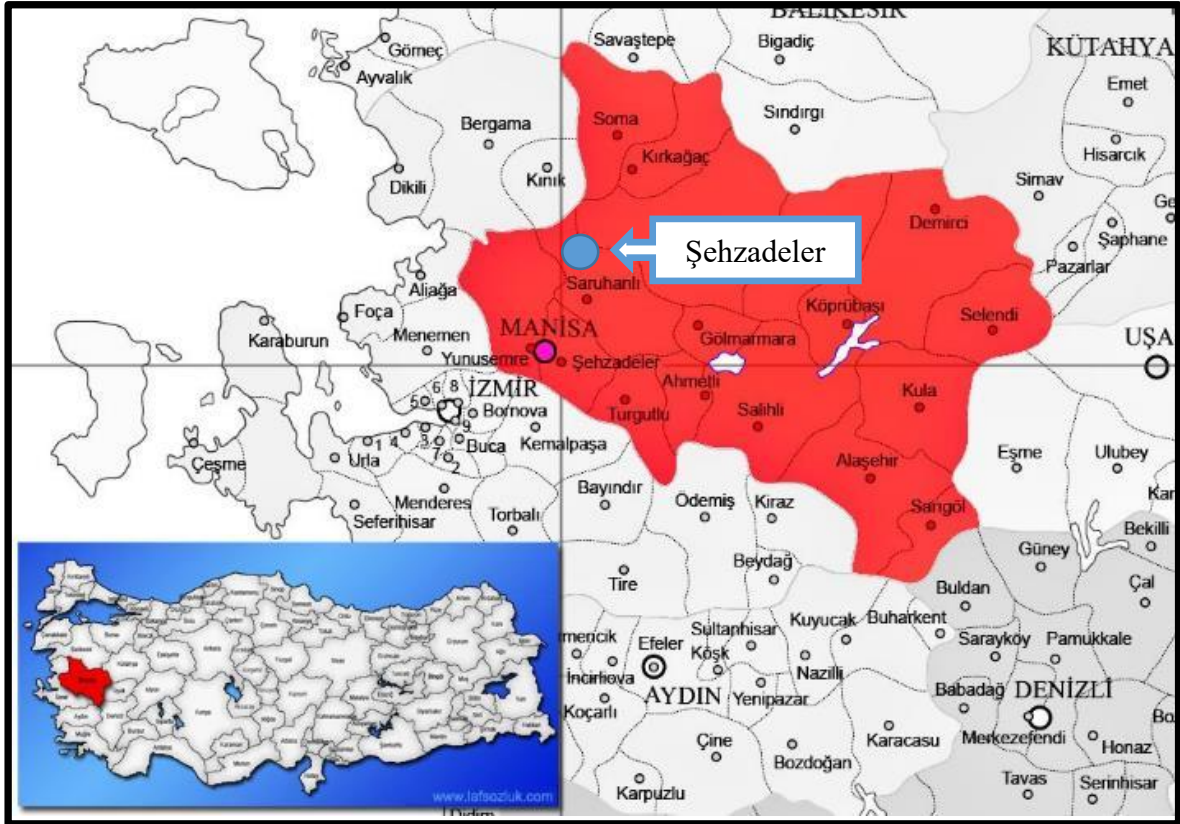
MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği çalışması Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Utku Mahallesi Ada:326 Parsel:49 numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik çalışması ile taşınmazın bulunduğu alanda Katlı Otopark Alanı yapımına olanak sağlayacak düzenlemelerim yapılması 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 Utku Mahallesi Manisa İl Merkezinde bulunmakta olup konut ve ticaret birimlerin bir arada yer aldığı yoğun ve meskun yapı adalarından oluşmaktadır.



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 sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır. Gediz Nehrinin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

2022 yılı TÜİK verilerine göre 1.468.279 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

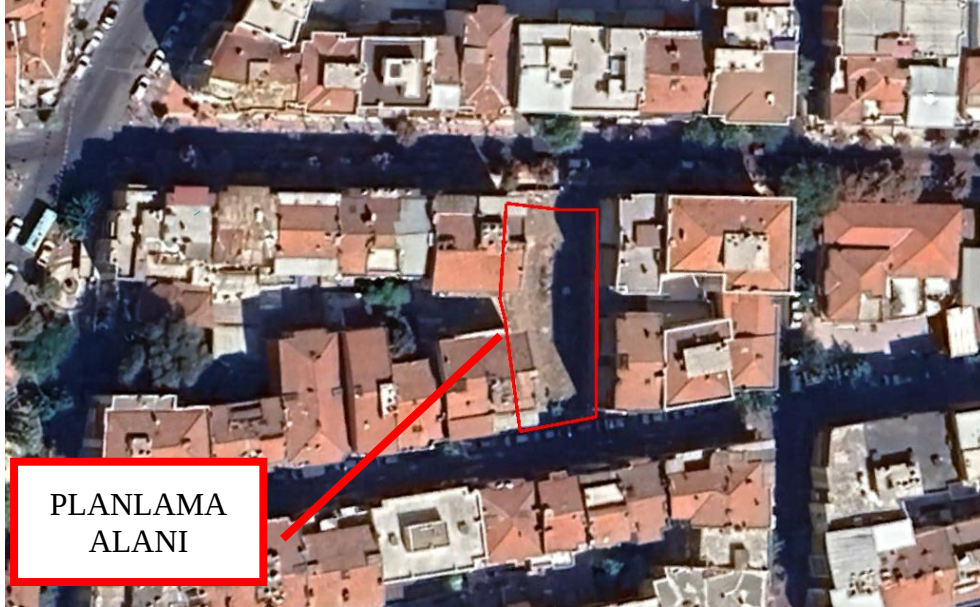
Planlama alanına ulaşım Kuzeyde Dr.Sadık Ahmet Caddesi, Güneyde 1817 Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Alanın doğusunda Dumlupınar Caddesi, batısında İzmir Caddesi bulunmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

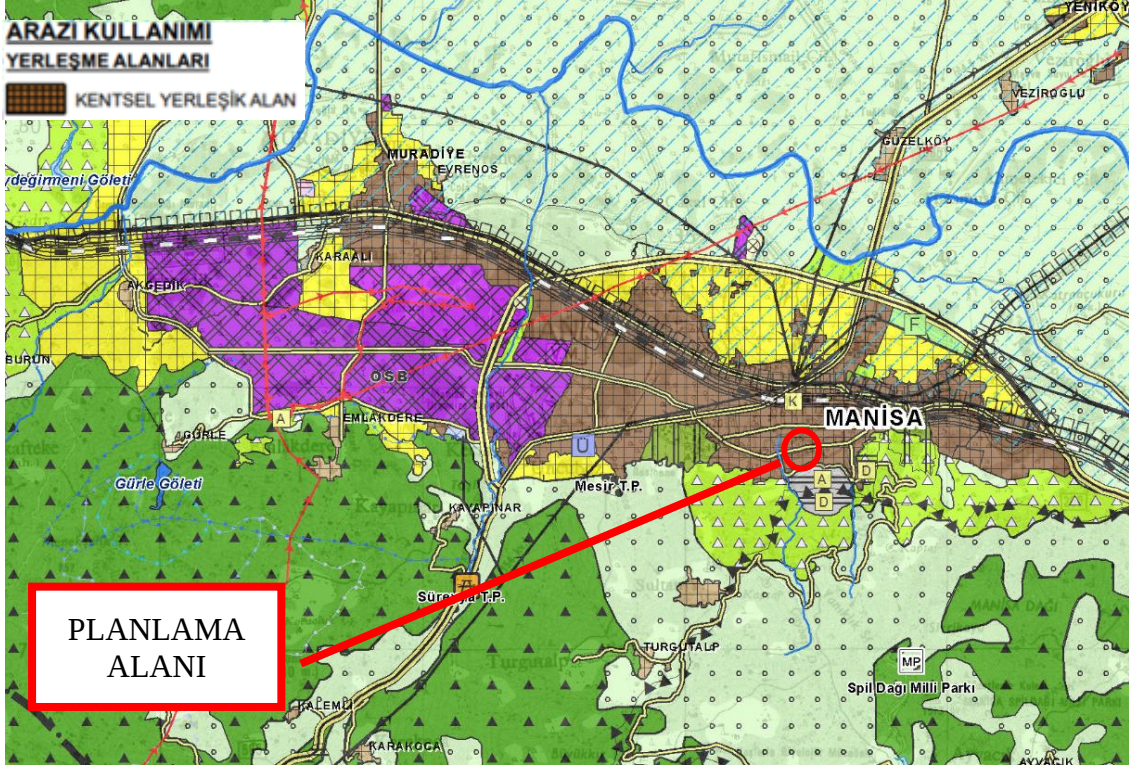
Plan çalışmasına konu olan Ada:326 Parsel:49 numaralı taşınmaz özel mülk durumundadır. Taşınmaz boş durumda olup halihazırda içerisinde yapı bulunmamaktadır.



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 Alan 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;

4.7. Kentsel yerleşik alanlar: büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.

hükümleri bulunmaktadır.

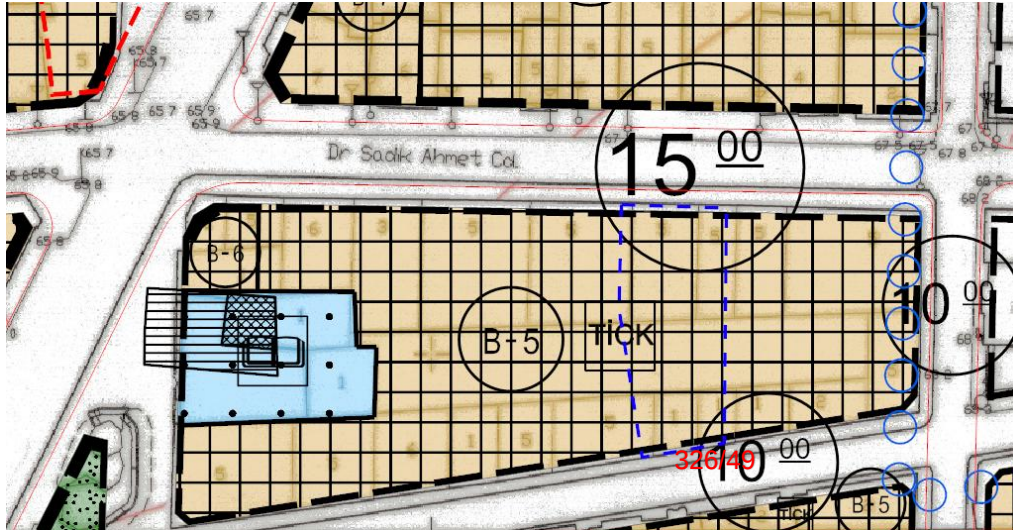
8-PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Plan çalışmasına konu olan alan Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2025 Tarih ve 22 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar planında Katlı Otopark Alanı olarak düzenlenmiştir



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Alanın Konumu

Alan yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında B-5 (Bitişik Nizam Beş Kat) Ticaret + Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Alanın Konumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazın bulunduğu alan yürürlükteki imar planından önceki uygulama imar planında Ticaret Alanı ve trafo alanı kullanımında bulunmaktadır.



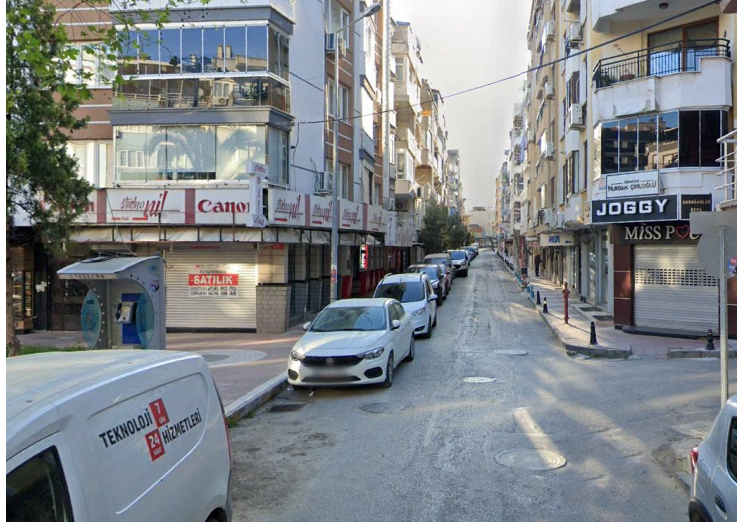
Önceki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Alanın Konumu

10- PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu olan taşınmazın bulunduğu bölge kentin ticari birimlerinin yoğunlaştığı bir bölge durumundadır. Alanda taşıt yoğunluğu ve otopark alanlarının yetersizliği ciddi bir sorun haline gelmiştir. Tamamen meskun durumda olan bölgede otopark alanlarının oluşturulabileceği kamu mülkiyetinde alanlar bulunmamaktadır.



Dr. Sadık Ahmet Caddesinden Görünüm



1817 Sokaktan Görünüm

Alanın kuzeyinden geçen Dr. Sadık Ahmet Caddesinin bir şeridi “ Otobüs Yolu” olarak ayrılmış olup bu hat üzerinde duraklama ve park yasağı bulunduğundan bu cadde üzerinde parklanma olanağı bulunmamaktadır. Cadde üzerindeki yapıların zemin ve birinci katlarında ticaret ve ofis birimleri bulunmakta olup ağırlıklı olarak kuyumcu dükkanları olmak üzere tekstil, ev tekstili, züccaciye, kırtasiye vb birimlerden oluşan karma bir ticari kullanım görülmektedir. Parselin güneyinde yer alan 1817 sokakta da benzer bir kullanım durumu bulunmaktadır. Dr. Sadık Ahmet Caddesinden farklı olarak bu sokağın bir şeridi otopark olarak kullanılabilir. Ancak bu caddede de üst katlarda yer alan konut kullanımı nedeniyle konutlara ait araçların uzun süreli parklanmaları nedeniyle ticaret birimlerini kullanacak kullanıcılar için geçici süreli park alanı da kalmamaktadır. Bölgedeki ticari faaliyetlerin işlerliğinin devam edebilmesi ve park sorunları nedeniyle trafikte yaşanan aksaklıkların giderilmesi amacıyla yeni otopark alanlarının oluşturulması gerekmektedir.

Alan Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2025 Tarih ve 22 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar planında da bu amaçla Katlı Otopark Alanı olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine konu olan Ada:326 Parsel:49 numaralı taşınmazda da bu yönde bir düzenleme yapılarak yürürlükteki nazım imar planına uygunluğun sağlanması ve taşınmazın zemin üstü katlarının katlı otopark alanı olarak kullanılabilmesi amaçlanmaktadır.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yürürlükteki uygulama imar planında Ticaret+Konut Alanı olarak ayrılan taşınmazın “Katlı Otopark Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

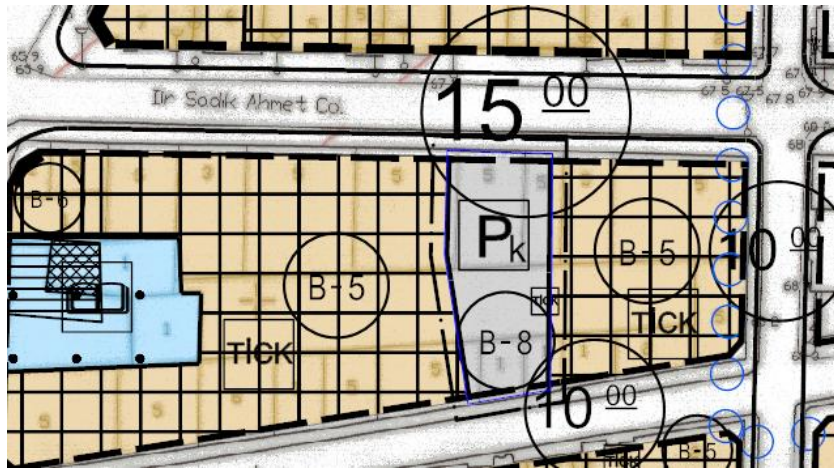
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarını belirleyen 19. Maddesinin 9 bendinde;

ğ) *Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;*

1) *Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır.*

2) *Bu alanlarda ayrıca gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, **ticari katlı otopark**, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.*

hükmü bulunmaktadır. Yönetmelikteki bu tanıma göre Ticaret+Konut alanlarında da Katlı Otopark yer alabilmektedir. Dolayısıyla yapılan düzenleme ile önerilen kullanım türü Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlarla da uyumlu durumdadır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine ait plan gösterimlerine uygun olarak öneri uygulama imar planı değişikliğinde Katlı Otopark gösterimi yapılmış, yapılaşma koşulları ise bölge ihtiyaçlarını maksimum seviyede karşılayabilmek ve ekonomik açıdan da işletilebilir otopark kapasitesini sağlayabilmek için B-8 (bitişik nizam sekiz kat) olarak belirlenmiştir.

Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi için aşağıda belirtilen plan notları düzenlenmiştir.

PLAN NOTLARI

1. KATLI OTOPARK ALANINDA ZEMİN ÜSTÜ KATLAR OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
2. GİRİŞ ÇIKIŞLARI OTOPARKTAN AYRI OLMAK KOŞULU İLE ZEMİN VE BODRUM KATLAR İŞYERİ OLARAK KULLANILABİLİR, ZEMİN KATLARDA ARSA ALANININ %50'Sİ KADAR ALAN TİCARİ ALAN OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR.
3. OTOPARK KATLARINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ, TAŞIT ÖLÇÜLERİ İLE TEKNOLOJİK VE MİMARİ GEREKLERE GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENEBİLİR.
4. YEŞİL BİNA VE ENERJİ VERİMLİLİĞİ KAPSAMINDA TERAS KATTA GÜNEŞ PANELİ UYGULAMASI YAPILABİLİR.
5. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.