

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, SANCAKLİBOZKÖY MAHALLESİ,
ADA:301 PARSEL:48 (PARSEL:2121)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

AĞUSTOS -2021

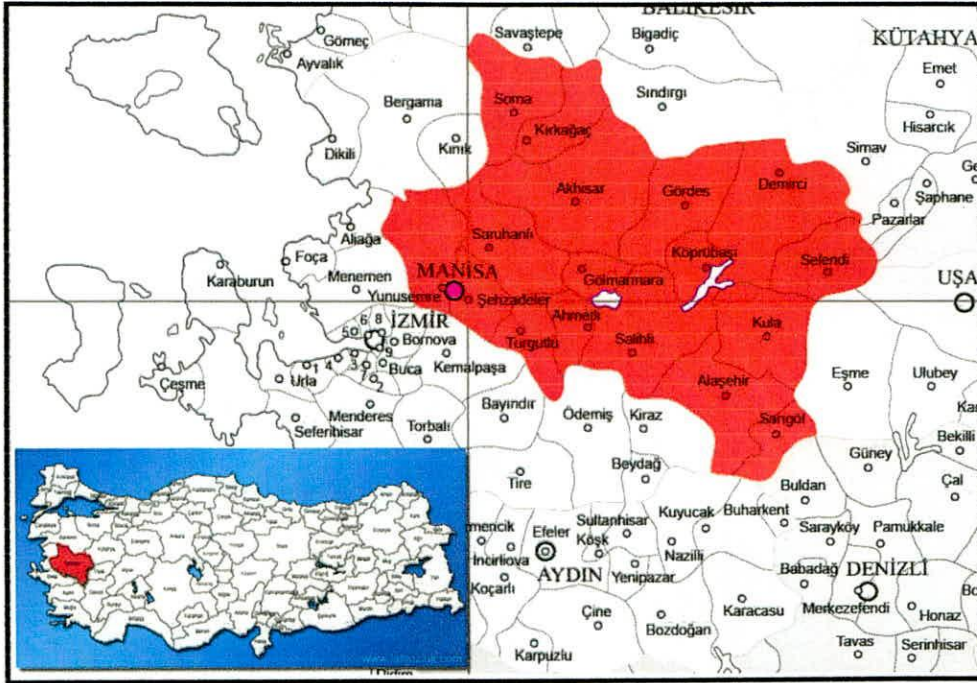
**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, SANCAKLİBOZKÖY MAHALLESİ,
ADA:301 PARSEL:48 (PARSEL:2121)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliğine konu olan Ada:301 Parsel:48 numaralı taşınmaz yürürlükteki imar planında İlkokul Alanı olarak belirlenen alan içerisinde kalmaktadır. Taşınmaz malikleri tarafından Manisa 1. İdare Mahkemesinde açılan E:2013/664 K:2014/227 sayılı davada alınan karar doğrultusunda taşınmazın imar durumunun yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

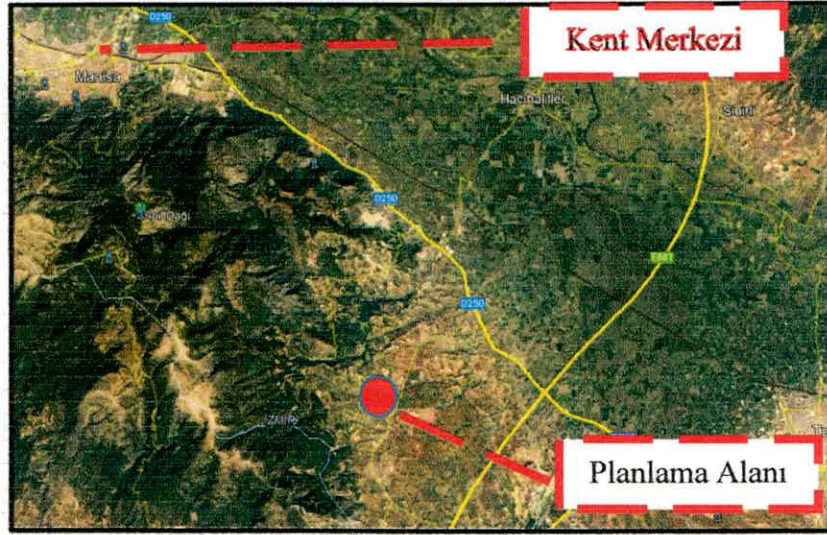
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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

Değişikliğe konu olan alan, Manisa kent merkezine yaklaşık 19 km mesafede yer almakta olup il merkezinin güneydoğusunda Karaoğlanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Planlama Alanının Manisa İli İçerisindeki 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 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

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

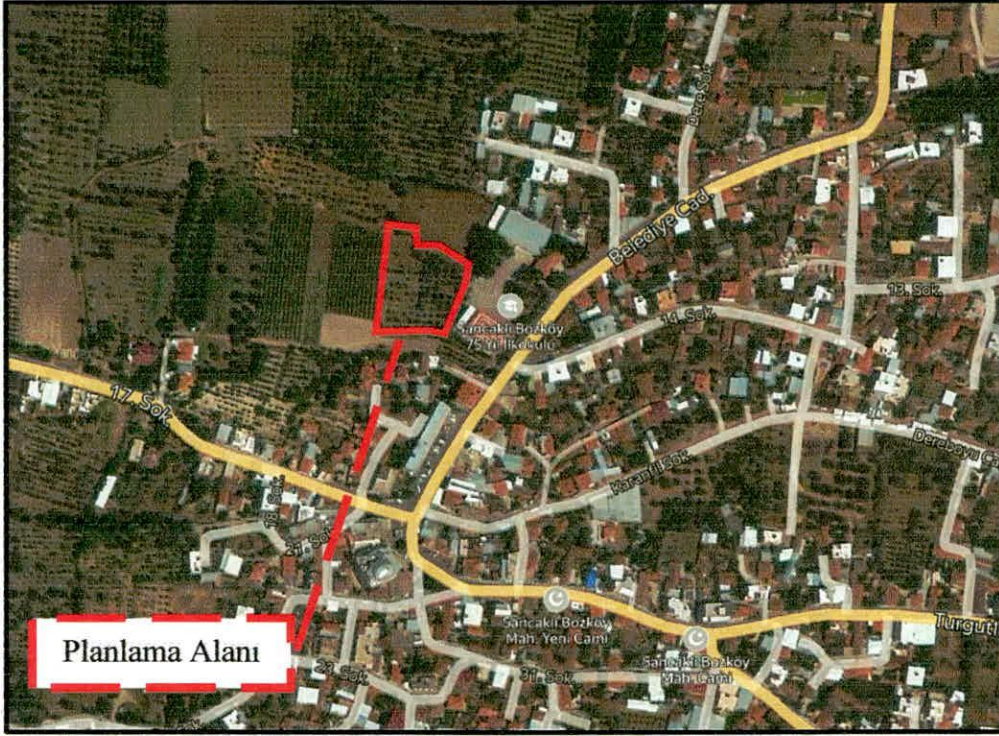
Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, sanayinin yanı sıra tarım da önemli geçim kaynaklarından biridir. Tarımsal faaliyetlerin başında üzüm üretimi gelmektedir. Özellikle Sultani cinsi üzüm üretiminde ülke tarımında önemli bir paya sahiptir. Bunun yanı sıra il sınırları içerisindeki zeytin üretimi 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 alanının doğusunda Belediye Caddesi bulunmaktadır. Alan kuzeyde Belediye Caddesi 3.Çıkma Sokak, güneyde 17. Sokak, batıda ise tarlalarla çevrelenen alan içerisinde kalmaktadır. Planlama çalışmasına konu olan 301 ada 48 (Eski 2121) numaralı parselin kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Yürürlükteki imar planına göre 12 metre genişlikte tanımlanan Belediye Caddesine bağlanan 7 metrelik yaya yollarından servis alacağı görülmektedir.

4



Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan 301 ada 48 parsel (eski 2121) 7600 m² büyüklüğe sahip olup taşınmaz üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Özel mülk durumunda olan taşınmazın tapu kayıtlarında niteliği zeytinli tarla olarak görünmektedir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme alanı olarak gösterilen alanlar içerisinde kalmaktadır.



1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu

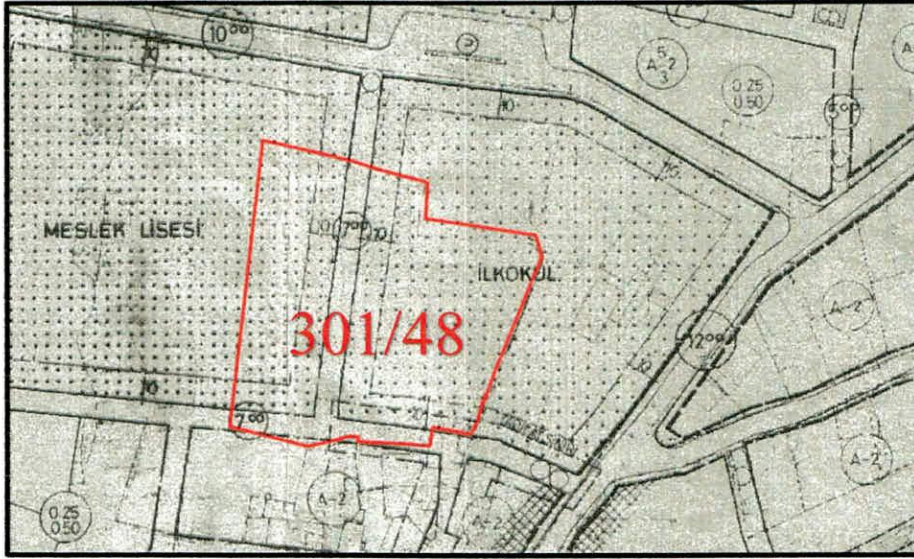
1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına ait Plan Hükümlerinin 4.8. Maddesinde;

- 4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR.

hükümleri yer almaktadır.

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

Plan değişikliğine konu olan Ada:301 Parsel:48 (eski 2121) numaralı parsel yürürlükteki imar planında İlkokul Alanı, Meslek Lisesi ve imar yolları içerisinde kalmaktadır.



Yürürlükteki Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan alanın yürürlükteki imar planından önce imar planı bulunmamaktadır.

10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki imar planında İlkokul Alanı ve Meslek Lisesi kullanımlarına ayrılan alanlar içerisinde kalmaktadır. Taşınmaz malikleri tarafından 11.07.2013 tarihinde mülga Sancaklıbozköy Belediye Başkanlığına başvurularak taşınmaz hakkında uzun zamandır işlem yapılmaması ve okula ihtiyaç bulunmaması gerekçeleri ile alanın okul alanından çıkarılması talep edilmiştir. Mülga Sancaklıbozköy Belediye Başkanlığı tarafından taşınmaz maliklerine verilen 11.07.2013 tarih ve 2 sayılı yazı ile başvuru reddedilmiştir. Bu durum üzerine parsel malikleri Manisa 1. İdare Mahkemesine başvurarak İdare tarafından planlarda değişiklik yapılmaması yönündeki işlemin iptalini istemiştir. Manisa 1. İdare Mahkemesi tarafından yürütülen E:2013/664, K: 2014/227 sayılı dava dosyasında söz konusu işlemlerle ilgili 24.02.2014 tarihinde karar verilmiştir. Mahkeme tarafından verilen kararda;

- İlgili yatırımcı kuruluş olan Milli Eğitim Bakanlığınca görevlendirilen milli eğitim müfettişince bahse konu alanda fiilen yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda hazırlanan 11.06.2012 gün ve 663.05/10 sayılı inceleme raporunda; somut gerekçeleri de ortaya konulmak suretiyle bahse konu yerde okul alımına ihtiyaç bulunmadığının tespit edilmiş olması karşısında bu aşamada kamulaştırma yapılması gerekliliğinin de söz konusu olmadığı açık olup; bahse konu yerde okul alanına ihtiyaç bulunmadığının tespit edilmiş olması ve imar planının onaylanmasının üzerinden de yaklaşık 20 yıl geçmiş olması nedeniyle bu aşamada eşdeğer bir alanın bulunup bulunmadığına bakılmaksızın

imar planlarında değişikliğe gidilerek bahse konu imar parsellerinin kamusal kullanım alanından çıkarılması zorunludur. Bu durumda, aksi yöndeki dava konusu işlemde hukuka uyarlılık görülmemiştir.

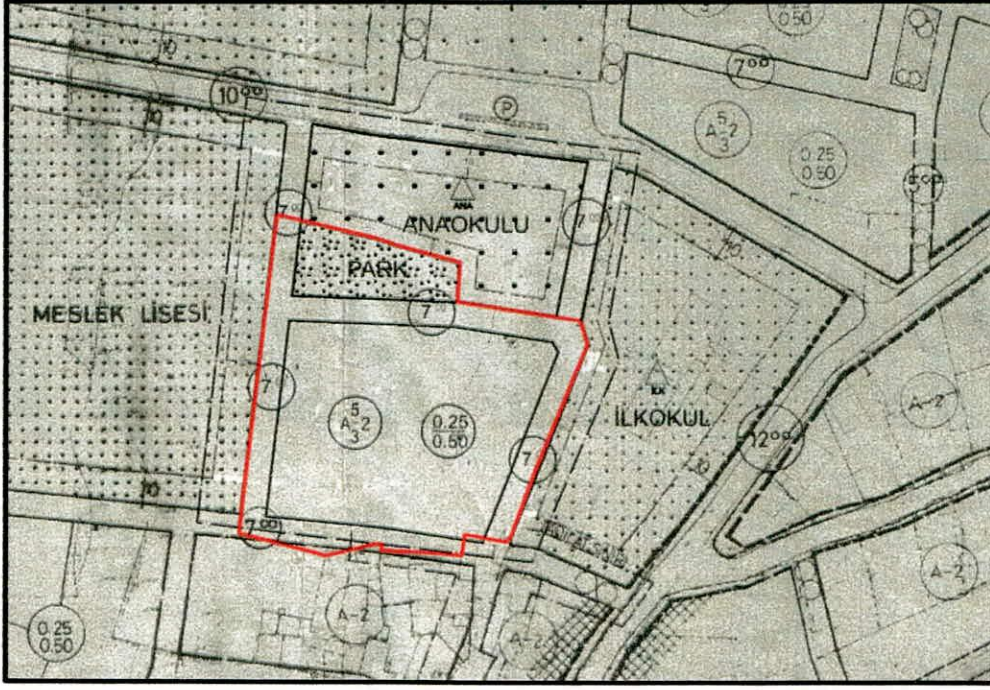
gerekçeleri ile dava konusu işlem iptal edilmiştir.

Mahkeme tarafından verilen karar sonrasında taşınmaz malikleri tarafından Şehzadeler Belediyesi'ne mahkeme kararının kesinleştiği ve kararın gereğinin yerine getirilmesi yönünde bildirimde bulunulmuştur. Yapılan bu bildirim sonrasında mahkeme kararında belirtilen gerekçeler doğrultusunda okul alanları ile ilgili olarak eşdeğer alan aranmadan taşınmazın kullanım kararının değiştirilmesi yönünde plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan öneri imar planı değişikliğinde;

- 301 ada 48 parseli (eski 2121) kapsayan alan konut alanı olarak tasarlanmıştır. Alanda 4659 m² büyüklüğünde TAKS/KAKS =025/0.50 ve A-2 (ayrık nizam iki kat) yapılaşma koşullu bir konut adası oluşturulmuş, bu alan doğu, batı ve kuzey yönlerinde düzenlenen 7 metrelik imar yolları ile diğer kullanımlardan ayrılmıştır. Bu düzenleme ile alanda 4659 x 0.50(KAKS)= 2329 m² ilave inşaat alanı oluşmuştur. Oluşan bu yeni inşaat alanı ile alanda;
Ortalama Konut Büyüklüğü=150 m²
Hane Halkı Büyüklüğü= 3 kişi (TÜİK 2020) kabulleri ile; 2329/150= (15.53) yaklaşık 16 konut yapılabileceği, bu konutlarda ise 3 kişilik hane halkı büyüklüğüne göre toplamda 48 kişinin yaşayabileceği hesaplanmıştır.
Mekansal Planlar yapım Yönetmeliğinin eki olan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak ayrılması gereken toplam donatı miktarı 18.25 m² /kişi olarak görünmektedir. Buna göre alana gelen 48 kişilik yeni nüfus için 48 kişi x 18.25 m²= 876 m² ilave donatı alanı ayrılması gerektiği hesaplanmıştır. Yapılan düzenlemede buna karşılık 885 m² lik bir park alanı oluşturulmuştur.
- Plan değişikliği önerisinde mevcut ilkokul alanının sınırları korunmuş, 301 ada 48 (eski 2121) parselin okul alanından çıkarılması nedeniyle plandaki bütünlüğü bozulan okul alanından artan alanın kuzeyindeki bölüm ise eğitim alanı miktarının azalmaması için "Anaokulu Alanı" olarak planlanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI

1. Plan değişikliğinin değer artışına tabi olduğu durumda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 Maddesinde belirtildiği şekliyle Kıymet Takdir Komisyonu kurularak belirlenecek değer artış payı ödenmeden ruhsat düzenlenemeyeceği tapu kütüğüne şerh edilir.
2. Sancaklıbozköy imar planı plan notları geçerlidir. Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.



sınır
planlama

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

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



Plan İşlem No
Pin: UIP-

25/11/2021 tarihli komisyon toplantısında
karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
14/12/2021 gün ve 755 sayılı kararıyla kabul
edilen UİPD tasdik olunur.

Cengiz ERGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı
Mehmet GÜZGÜLÜ
Büyükşehir Belediye
Başkan V.

