

**MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ, ŞEHİTLER MAHALLESİ,
ADA: 3758 PARSEL: 1-2 ve PAZAR ALANINA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Aralık-2017

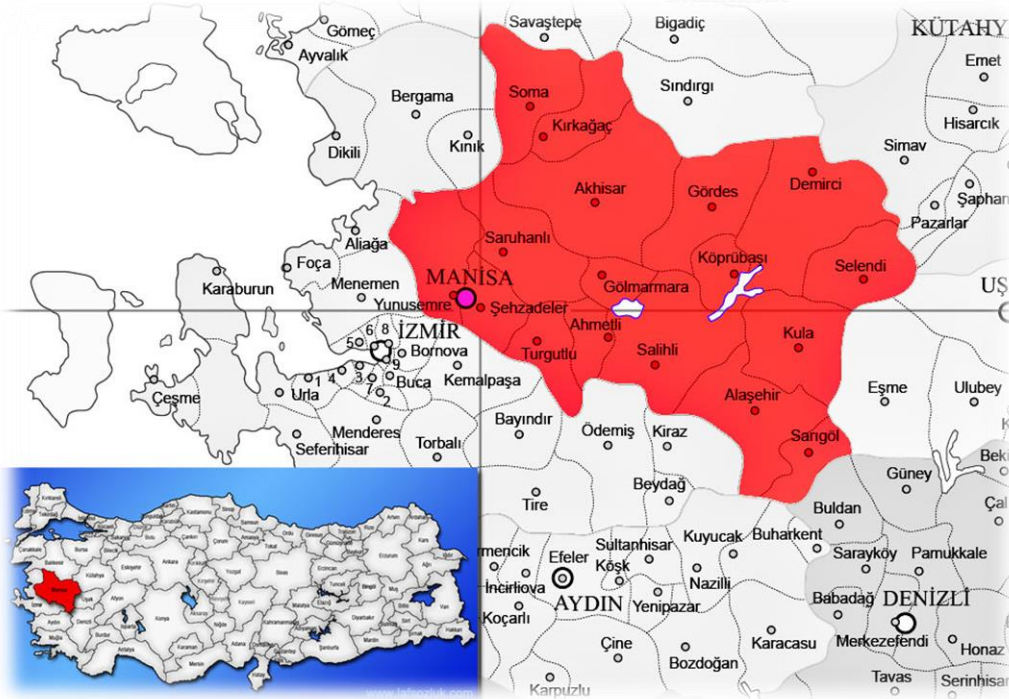
MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, ŞEHİTLER MAHALLESİ, ADA: 3758 PARSEL: 1-2 ve PAZAR ALANINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği önerisi hazırlanan alan yürürlükteki imar planında Ortaöğretim, Yüksek Öğretim Alanı ve Pazar alanı olarak belirlenen ve Şehitler Mahallesi Ada: 3758 Parsel: 1-2 numaralı taşınmazların da içinde bulunduğu alanı kapsamaktadır. Değişiklik önerisi ile bu alanlara ait yapı yaklaşma mesafelerinin 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 1 km mesafede yer almakta olup il merkezinin kuzey doğusunda, Şehitler Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.



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 bir bölümü il sınırları içerisinden geçmektedir.

4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

2016 TÜİK verilerine göre 1.396.945 kişi Manisa'da yaşamaktadır. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesinin 2. büyük ilidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur.

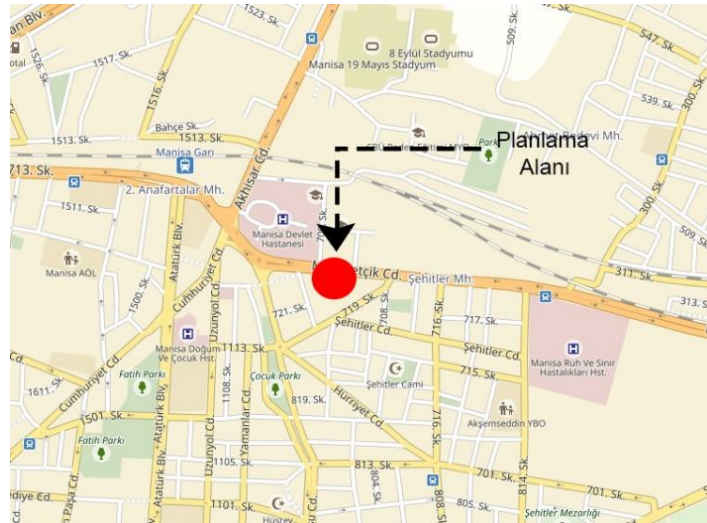
Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında ötürü birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. 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.

5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanının içerisinde yer alan 3758 ada 1-2- parsellerin güneyinde Mehmetçik Caddesi, kuzeyinde demiryolu, batısında 700. Sokak bulunmaktadır. Bu alanın güneyinde yer alan ve Pazar Alanı olarak belirlenen alanı ise kuzeyde Mehmetçik Caddesi, doğuda ve güneyde 719.sokak, batıda ise 702. Sokak çevrelemektedir.



Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlardan 3758 ada 1-2 numaralı parseller önce Zirai Donatım Kurumu tarafından kullanılmakta iken halihazırda Celal Bayar Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Yüksek Okulu, İlahiyat Fakültesi ve Yabancı Diller Yüksek Okulu tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmazların mülkiyet durumlarına bakıldığında;

- Ada: 3758, Parsel: 1, 14.186,30 m²,
- Ada: 3758, Parsel: 2, 7.382,20 m²

büyükliğünde olup mülkiyeti Maliye Hazinesine ait bulunmaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı

Planlama alanının batısında Manisa Devlet Hastanesi, kuzeyinde demiryolu, doğusunda, Tariş Manisa Pamuk Tarım Kooperatifi Arazisi, güneyinde ise konut alanları bulunmaktadır.



Yürürlükteki İmar Planında Pazar Alanı Olarak Belirlenen Alandan Görünüm



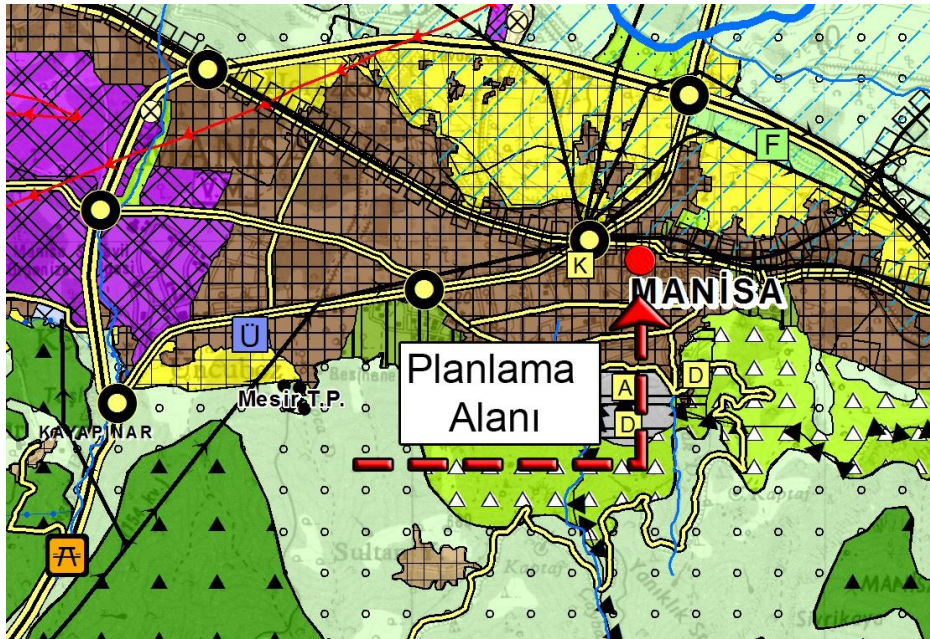
Yürürlükteki İmar Planında Pazar Alanı Olarak Belirlenen Alandan Görünüm



3758 ada 1-2 parselden görünüm

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Kentsel yerleşik alan kullanımında kalmaktadır.



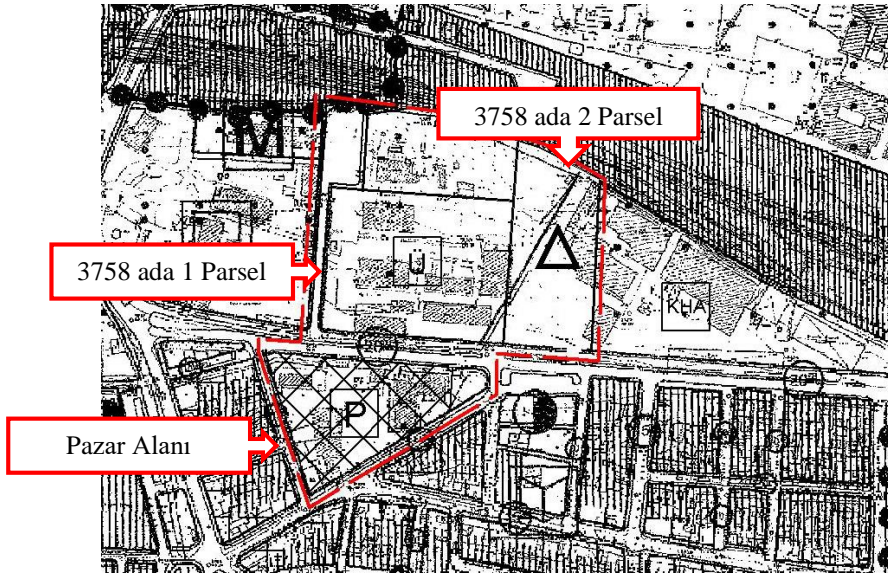
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde Kentsel Yerleşme Alanları için;

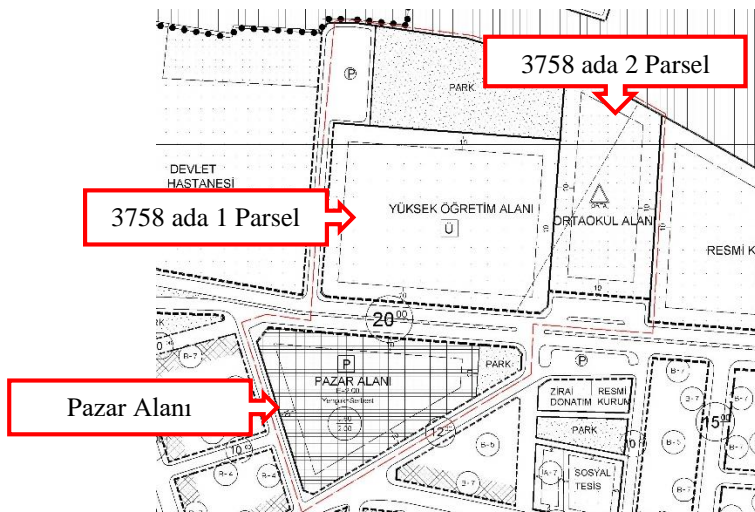
8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. Gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel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

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

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlar 20 M numaralı onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Üniversite, Pazar Alanı ve Eğitim Alanı olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

1000 ölçekli Uygulama imar planında ise taşınmazlar 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak Yüksek Öğretim Alanı, Ortaokul Alanı ve Pazar Alanı olarak belirlenmiştir.

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazların bulunduğu alan; yürürlükteki imar planından önceki imar planında Resmi Kurum Alanı (Zirai Donatım Kurumu) olarak belirlenmiştir.

10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki uygulama imar planında söz konusu taşınmazların yer aldığı yapı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 10 metre olarak belirlenmiştir. Orta Okul Alanı olarak belirlenen alanda; yürürlükteki imar planında belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine göre ihtiyaç duyulan yapıların yerleştirilmesi mümkün olamamaktadır. Yüksek Öğretim Alanı olarak belirlenen alanda da halihazırda bulunan yapılar nedeniyle yeni yapılacak yapılar için yapı yaklaşma mesafeleri sorun teşkil etmektedir. Bu sorunlar nedeniyle yürürlükteki imar planında Ortaöğretim, Yüksek Öğretim ve Pazar alanı olarak belirlenen taşınmazların 20 metrelik yola cepheli bölümleri dışında kalan yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metre olarak düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

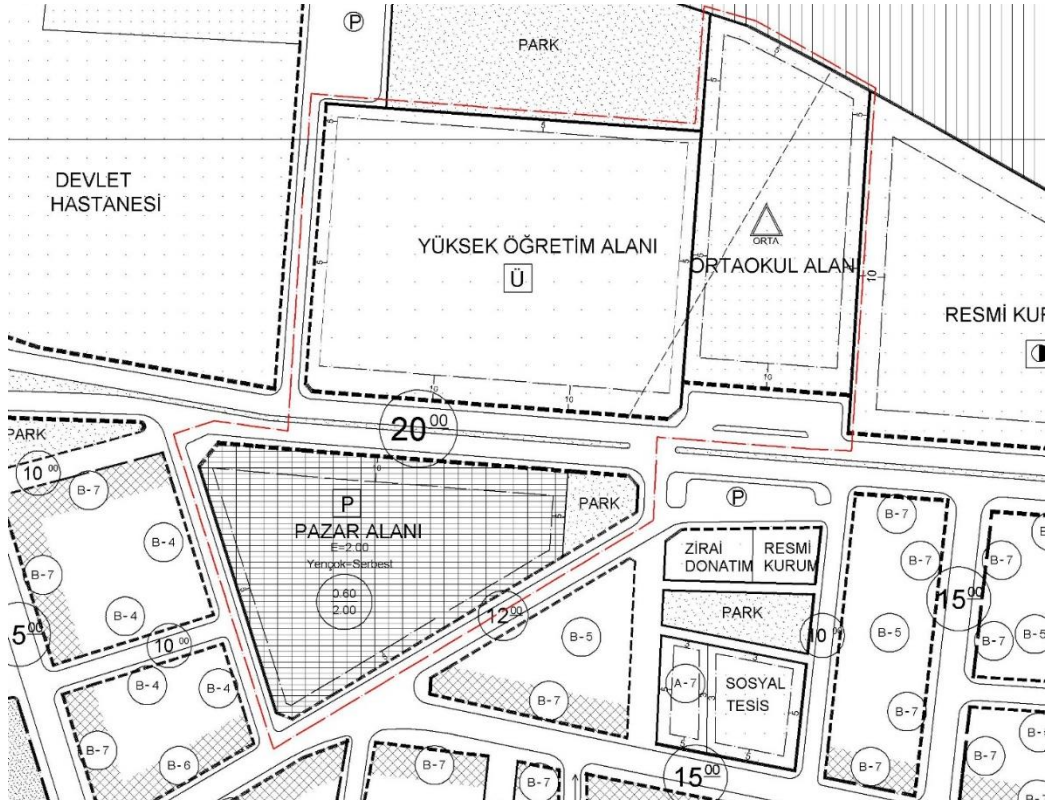
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 23. Maddesinde bahçe mesafeleri ile ilgili olarak;

*Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;
Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.*

hükmü bulunmaktadır. Bu hükme göre bahçe mesafelerini belirleyen yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metre olarak düzenlenmesi yönetmeliğe aykırı bir durum oluşturmamaktadır.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan öneri uygulama imar planı değişikliğinde Ada 3758 Parsel:1-2 ve 808 ada 35 numaralı taşınmazların yer aldığı yapı adalarının 20 metrelik yol cephesi dışında kalan cephelerinin yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak belirlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği