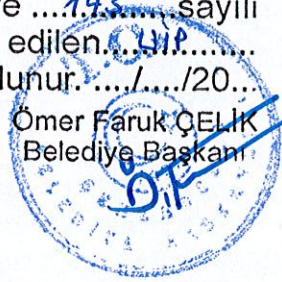


**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
ATICI MAHALLESİ, ADA:379, PARSEL: 4-5
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Şehzadeler Belediye Meclisinin
03.12.2018 gün ve143... sayılı
kararıyla kabul edilen...UİP...
değişikliği tasdik olunur./..../20...

Ömer Faruk ÇELİK
Belediye Başkanı



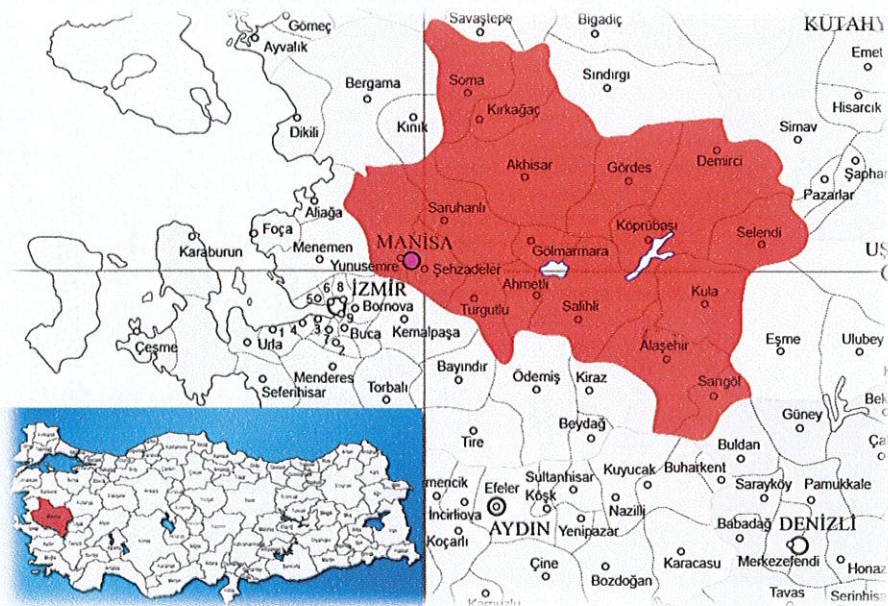
Ekim -2018

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği önerisi Atıcı Mahallesi; 379 ada 4-5 parselleri kapsamaktadır. Tescilli yapı bitişiği olan taşınmazların bulunduğu alanda yapılacak imar uygulaması ile ilgili olarak İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü sorulmuş olup Kurul tarafından alınan 07.06.2018 tarih ve 9682 sayılı kararda; taşınmazların imar hattının mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmesi istenmiştir. Plan değişikliği çalışması Kurul kararında istenilen düzenlemeleri kapsamaktadır.

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 merkezinde, Hükümet Konağı binasının yaklaşık 150 m güneydoğusunda Atıcı 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 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 dağlarındır. 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

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.

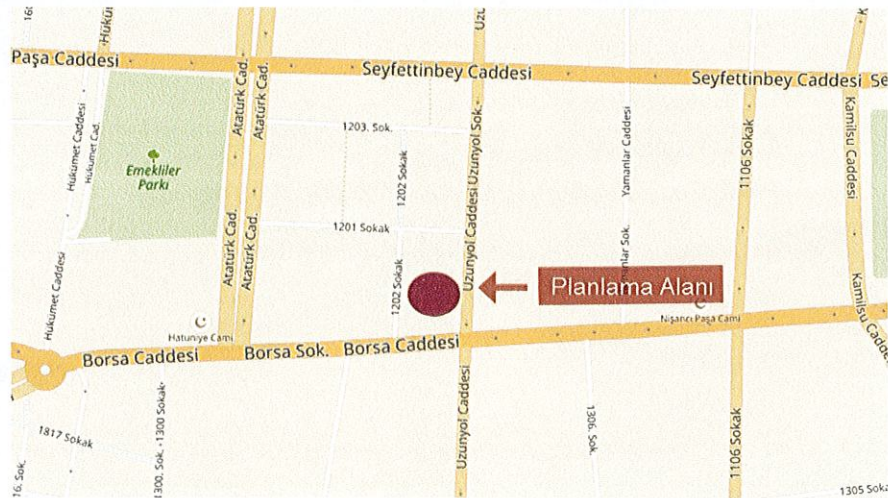
Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında oturu birçok önemli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

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL 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 alanı güneyde Borsa Caddesi, kuzeyde Seyfettinbey Caddesi, batıda 1202 Sokak, doğuda Uzunyol Caddesi ile çevrelenmekte olup değişikliğe konu olan taşınmazlar Uzunyol Caddesinden cephe almaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Ulaşım Durumu

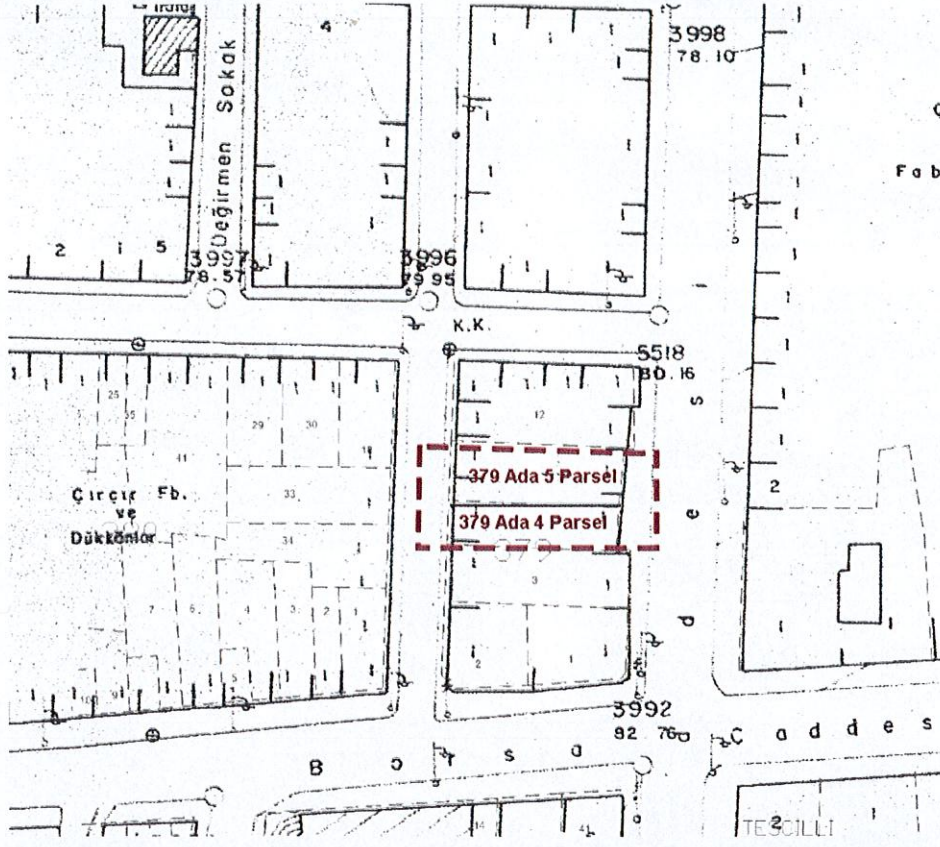
6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlar Atıcı Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup tapu kayıtlarına göre toplamda 294 m² büyüklüğe sahiptir. Halihazır durumda taşınmazlar içerisinde tek katlı dükkân yapıları bulunmaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı

Planlama alanı konut alanlarıyla çevrelenmiş durumda olup güneyindeki parselde tescilli bina bulunmaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Halihazır Durumu



Alanın Güneybatı Yönünden Görünümü



Alanın Güneydoğu Yönünden Görünümü



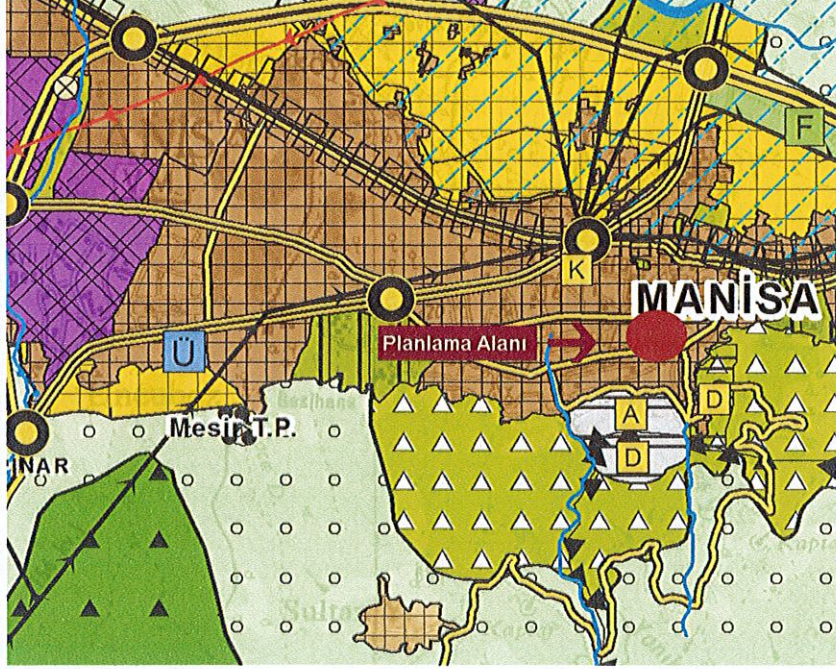
Alanın Kuzeybatı Yönünden Görünümü



Alanın Kuzeydoğu Yönünden Görünümü

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında K18 paftasında ve Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

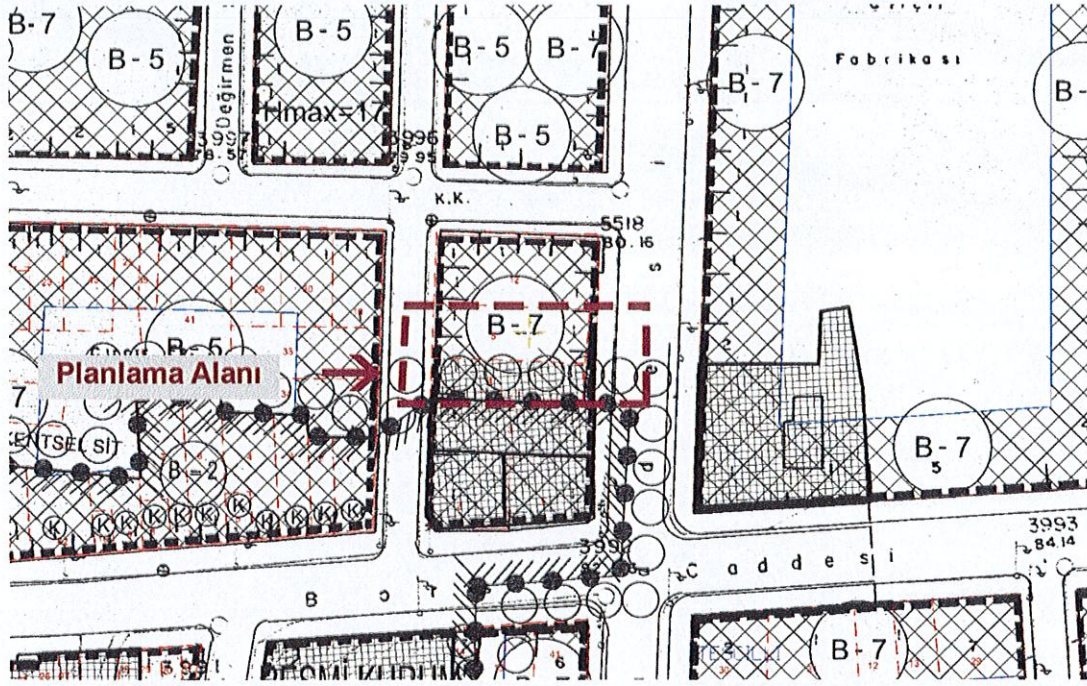
1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde Kentsel Yerleşme Alanları için;

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.

hükmü yer almaktadır.

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

Planlama alanı içerisindeki 379 ada 4 parsel tescilli alan ve ticaret kullanımında, 379 ada 5 parsel ise ticaret kullanımında yer almaktadır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazların bulunduğu alanın önceki imar planı bilgisine ulaşılamamıştır.

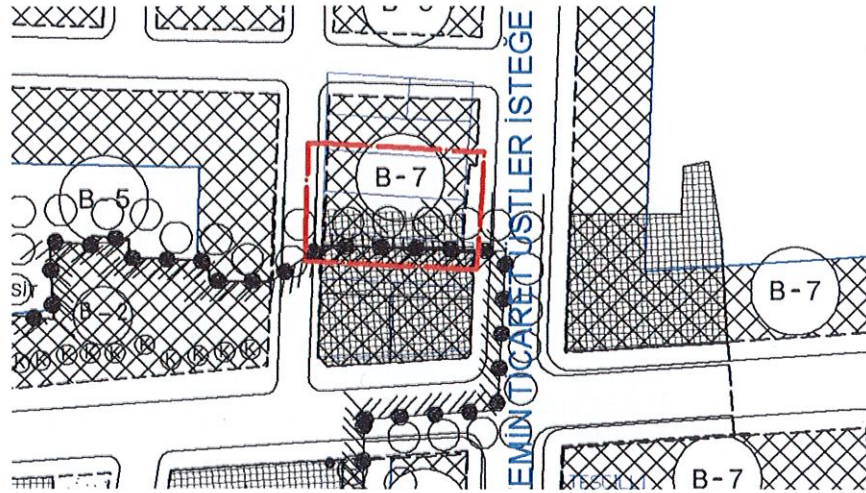
10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu olan alanda yapılaşmanın gerçekleşebilmesi için yürürlükteki imar planında tanımlanan imar hattı ile mülkiyet sınırı arasında kalan boşluğun ihdas edilerek taşınmazların imar parseli haline getirilmesi gerekmektedir. Söz konusu parsellerin bitişiğinde yer alan 379 ada 1-2-3 parsellerde tescilli yapı bulunması nedeniyle konu ile ilgili olarak Şehzadeler Belediyesi tarafından 24.05.2018 tarih ve 749 sayılı yazı ile planlama alanında ihdas işlemi yapılmasında sakınca olup olmadığı İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğü'ne sorulmuştur. Koruma Bölge Kurulu ise 07.06.2018 tarih ve 9862 sayılı karar yazısında; "Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Atıcı Mahallesi, tescilli yapı parseli bitişiği konumunda olan 379 ada 5 parselde yoldan ihdas yapılması halinde yeni yapılacak cephelerin tescilli yapının önüne geçecek olması sebebiyle ihdas yapılması isteminin uygun olmadığı, konuya ilişkin kadastral mülkiyet sınırları dikkate alınarak 4 ve 5 parseli kapsayacak şekilde hazırlanacak imar plan değişikliğinin kurula iletilmesi ve kurulun uygun görüşü

alınmadan yapılaşmaya gidilmemesi" yönünde görüş bildirmiştir. İlgili Karar doğrultusunda uygulama imar planında değişiklik yapılması gerekmektedir.

11-PLAN KARARLARI

Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda plan değişikliği düzenlenmiş olup yapılan değişiklik ile 4 ve 5 numaralı taşınmazların imar hattı kadastral parsel sınırına göre yeniden düzenlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI

1. Planlama alanı içerisinde Şehzadeler Uygulama İmar Planı hükümleri geçerli olup burada belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklere uyulacaktır.

SİNİR
planlama
Milli Kütüphane Cad. No:31 D:803 Konak/İZMİR
Kemeraltı Vergi Dairesi V.No 769 033 4348
Tel: 0232 425 05 72 Faks 0232 425 05 73
www.splanlama.com bilgi@splanlama.com

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

MEMNUNE BAĞÇIVAN
ŞEHİR PLANCISI-1000
Mecidiyeköy Mah. 800. Sokak Kat:1 Kat:1
Çiğli/İzmir 35620
Tel: 0546 652 67 47
E-mail: memnunebahcivan@gmail.com

TMMOB Şehir Plancıları Odası		KAYDEDİLMİŞTİR
 91PV7AVC		MD Tarihi: 03.10.2018 Proje Kayıt No: 35-2018-9044 Üye: SERBÜLENT GÜNEY (2159)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.		

Şehzadeler Belediyesi tarafından
hazırlanan/teklif edilen 04/01/2019 tarih ve
E.1368 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye
Meclisine sunulan plandır.

Yasemin YEDİKARDEŞLER
Şehir Plancısı

Gökçe GÖNÜLLÜ SÜTÇÜOĞLU
Nazım ve Uygulama Büro Şefi

Zeynep ALICIOĞLU
Planlama Şube Müdür V.

Türkan TAŞ KÖROĞLU
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08/01/2019
tarih 46 sayılı gündem maddesi olarak
görüşülerek komisyonumuzun tetkikine
sunulan ve 31/01/2019 tarihli komisyon
toplantısında karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
12/02/2019 gün ve 71 sayılı sayılı kararıyla
kabul edilen UİPD tasdik olunur. 10/05/2019

Cengiz ERGÜN

Büyükşehir Belediye Başkanı

Mehmet GÜZGÜLÜ
Büyükşehir Belediye
Başkan V.

MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ŞEHİR PLANCISI
Adres: Milli 80017 Şişli 15010
0248 241 5000
0248 241 5000
0248 241 5000