

SINIR PLANLAMA LTD.ŞTİ

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

Şehzadeler Belediye Meclisi
01.05.2019 gün ve63.....say
kararıyla kabul edilen...UİP.....
Değerli...tasdik olunur./..../20...

Ömer Faruk ÇELİK
Belediye Başkanı



Mayıs -2019

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 UO252DHU	MD Tarihi: 09.05.2019 Proje Kayıt No: 35-2019-9338 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.	

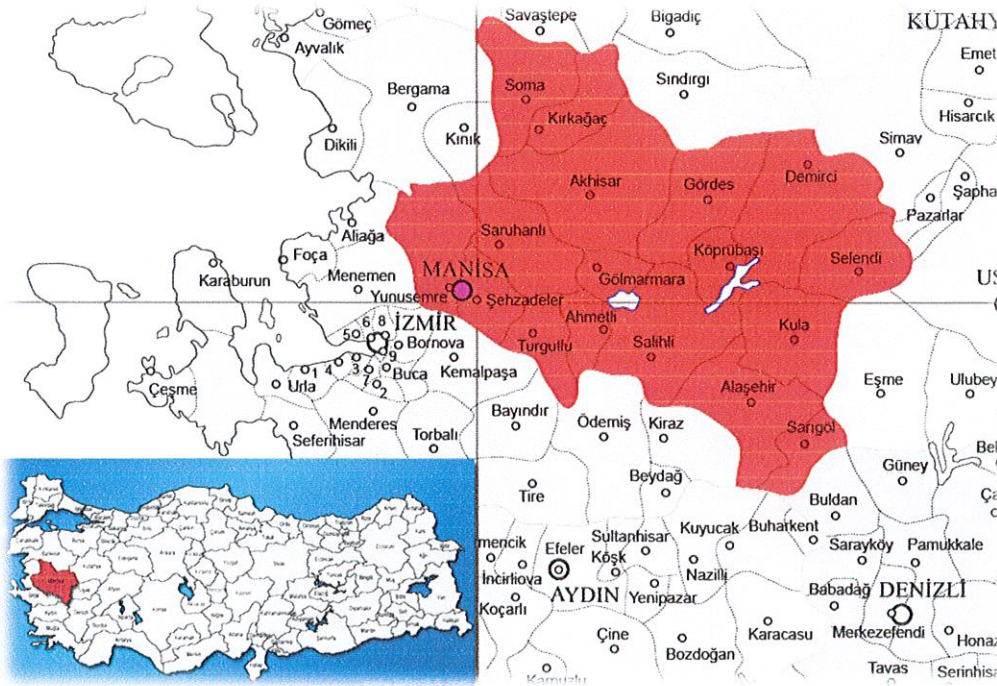
**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
(Akpınar Mahallesi 201 Sokak -Turgutlu Caddesi Yaya Altgeçidi)**

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği çalışması; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Akpınar Mahallesi 201 Sokak ve Turgutlu Caddesi arasında yaya altgeçidi yapılmasına yönelik olarak uygulama imar planında yapılması gereken düzenlemeleri kapsamaktadır.

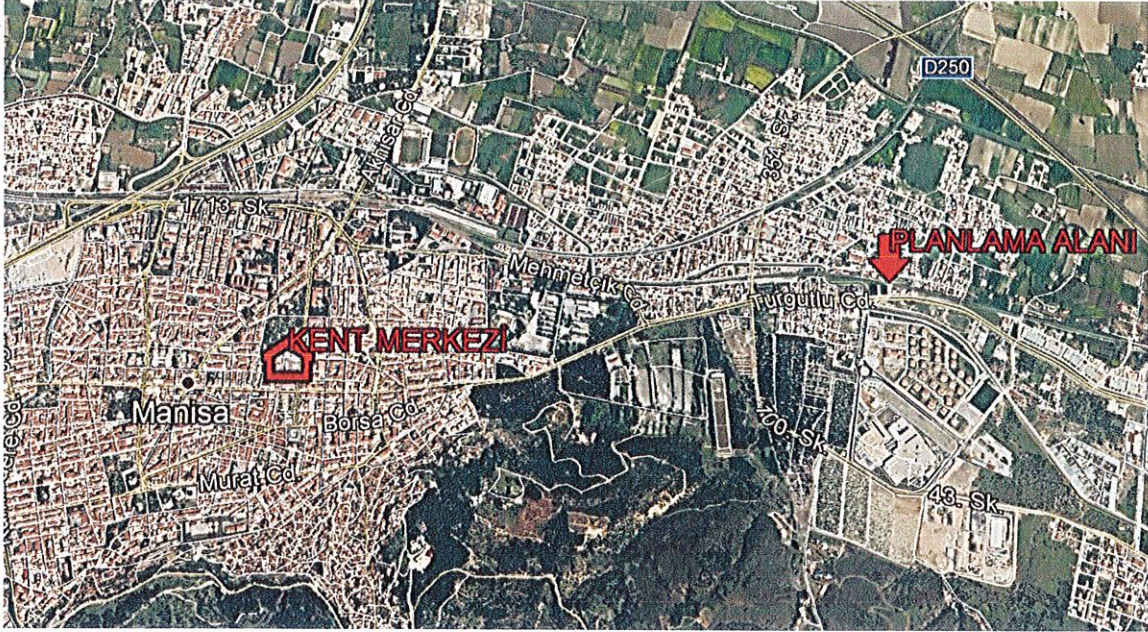
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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 merkezinin yaklaşık 2,5 km doğusunda yer almakta olup Akpınar 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 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 otürü birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, gerçekleştirdiği ihracatlarla Türkiye'nin en çok ihracat yapan şehirlerinden biri durumundadır.

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 Turgutlu Caddesinin kuzeyinde bulunmakta olup alana ulaşım 111.Sokak ve 201. Sokak üzerinden sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan altgeçidin yapılacağı 1803 numaralı parsel özel mülkiyet durumunda olup plan değişikliği işlemi sonrasında yaya altgeçidi kullanımına yönelik olarak kamulaştırılacaktır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı

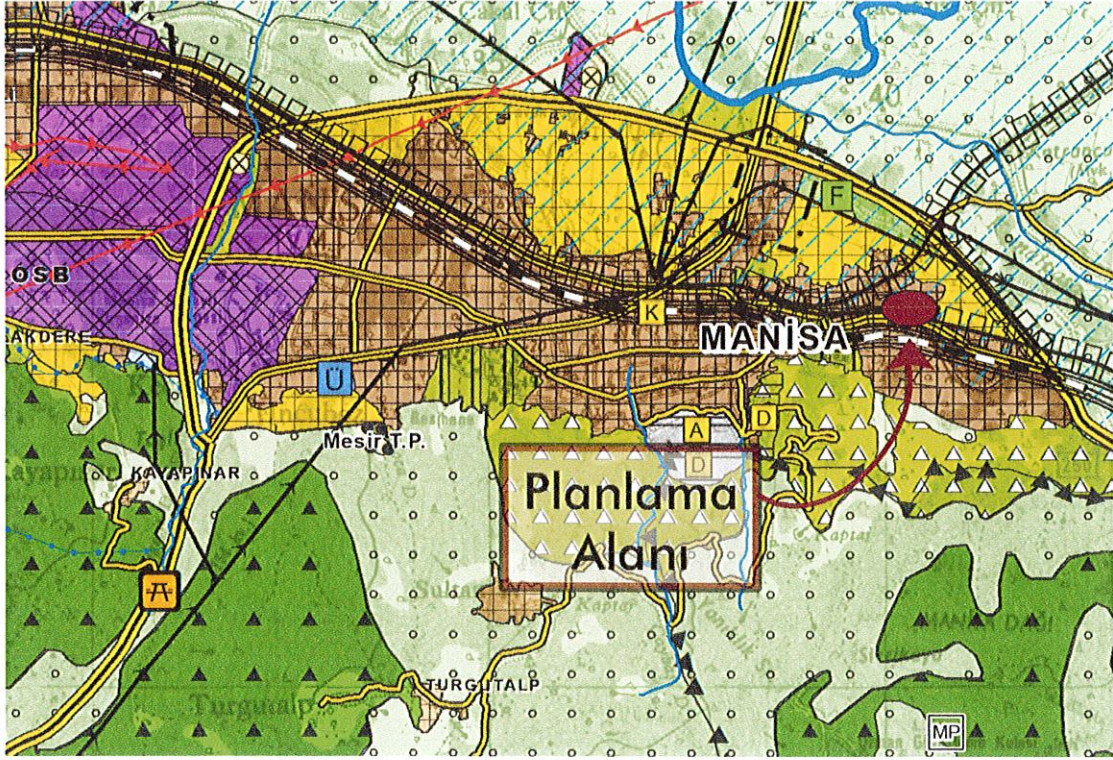
7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

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

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında **Kentsel Yerleşme Alanı** kullanımında kalmaktadır. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilen alanların bütünü kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış olup, plan hükümlerinin 8.1.1.3. maddesinde;

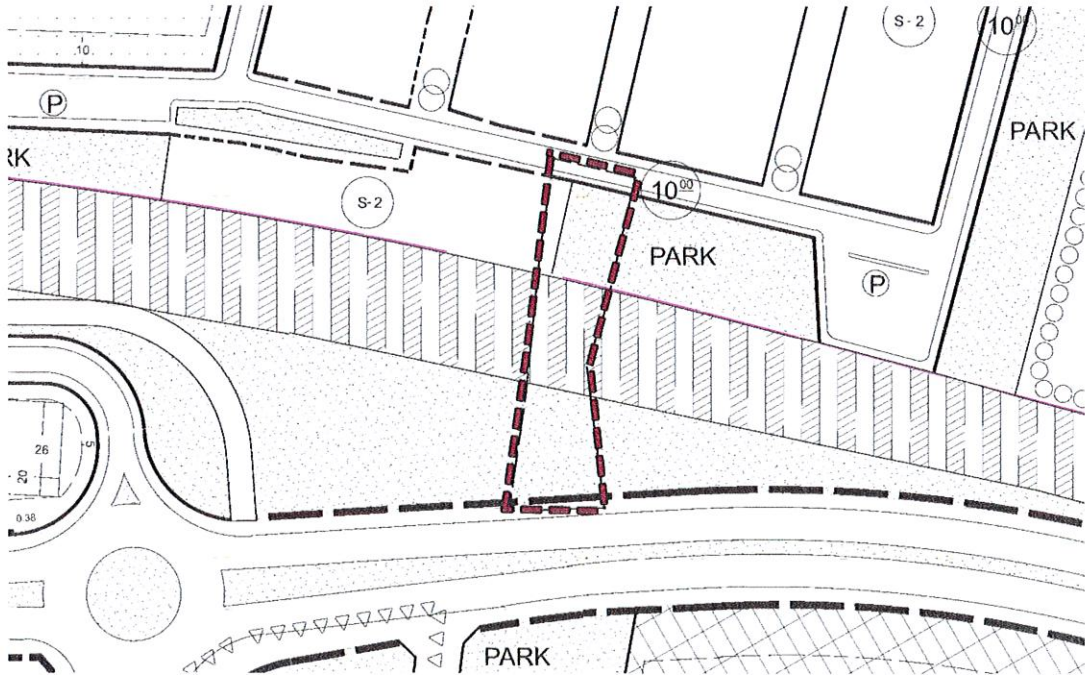
Kentsel Yerleşme Alanlarında, Konut Alanları İle Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, Açık Ve Kapalı Spor Alanları, Yeşil Alanlar, Kamu Kurum Alanları, Trafo Vb. Gibi Sosyal Ve Teknik Alt Yapı Alanları İle Ticaret Alanları, Küçük Sanayi Sitesi Alanları, Turistik Tesis Alanları, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları vb. Gibi Çalışma Alanları Yer Alabilir.

hükümü bulunmaktadır.



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

Plan değişikliğine konu olan yaya altgeçidinin yer aldığı alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanı kullanımında bulunmaktadır.



Planlama Alanının Yürürlükteki İmar Planındaki Durumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazların bulunduğu alanın önceki plan bilgisine ulaşılamamıştır.

11-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu olan alandan geçen Basmane - Afyon demiryolu hattı, Akpınar Mahallesi mevcut yerleşimi ile Turgutlu Caddesi arasındaki yaya ulaşımını kısıtlayan bir eşik durumundadır. Planlama alanının bulunduğu bölümde yaya geçidi bulunmadığından bölge sakinleri yaklaşık 300 metre mesafede bulunan üst geçitleri kullanmakta, bu durum ise bu bölgede yaşayan halkın, toplu taşıma güzergâhlarına ve sosyal donatı alanlarına erişimini zorlaştırmaktadır.



Mevcut ve Öneri Yaya Geçitleri

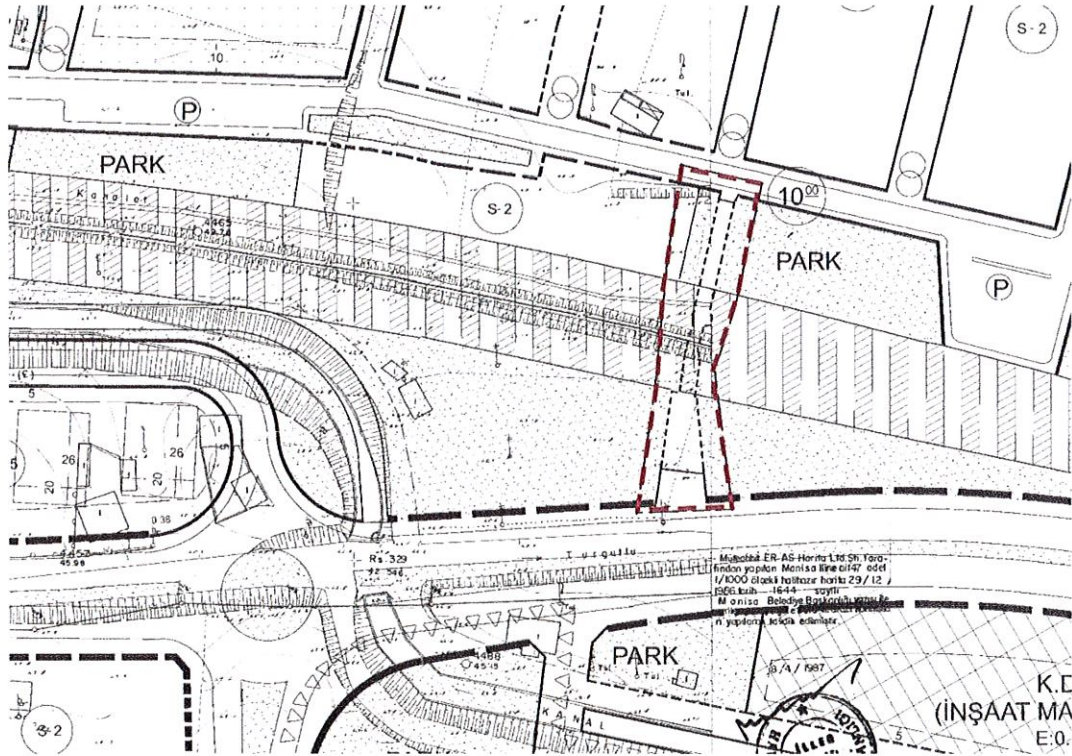
Plan değişikliğine konu olan alanın yaya alt geçidi olarak düzenlenmesi, yaya güvenliğinin sağlanması ve yaya ulaşımının kolaylaştırılması açısından kamu yararı içeren bir düzenleme durumundadır.

Bölge sakinlerinin Şehzadeler Belediyesine yaptıkları başvurular sonrasında Şehzadeler Belediyesi ve TCDD 3.Bölge Müdürlüğü arasında yaya geçidinin yapımına yönelik olarak 06.12.2018 tarihinde protokol yapılmış olup bu protokol kapsamında "Akpınar Mahallesi 201 Sokak ve Turgutlu Caddesi arasında belirtilen alanda yaya altgeçidi yapılmıştır. Değişikliğe konu olan alanda yapılan yaya altgeçidinin bir kısmının özel mülkiyete ait 1805 numaralı parselden geçmesi nedeniyle bu kısmın bu amaçla

kamulaştırılması gerekli hale gelmiştir. Kamulaştırma işlemlerinin başlatılabilmesi için yaya altgeçidinin uygulama imar planında gösterilmesi gerektiğinden bu amaçla uygulama imar planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

12-PLAN KARARLARI

Hazırlanan öneri imar planı değişikliğinde; Şehzadeler Belediyesi ile TCDD 3. Bölge Müdürlüğü arasında 06.12.2018 tarihinde yapılan protokol kapsamında tanımlanan yaya altgeçidi uygulama imar planına işlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI

1-Planlama alanında yapılacak uygulamalar T.C.D.D 3.Bölge Müdürlüğü ile Şehzadeler Belediyesi arasında düzenlenen 06.12.2018 "Tarihli Protokol" hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

2-Planlama alanında Şehzadeler İlçesi Uygulama İmar Planı Notları geçerli olup burada belirtilmeyen durumlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmeliklere uyulacaktır.

MEMNUNE BAHCIVAN
ŞEHİR PLANÇISI-1000
Akpinar Mah. 3. Blok No: 7 Kat: 108
Çiğir/Emir 35620
Tel: 0546 652 57 47
E-mail: memnunebahcivan@gmail.com

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

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

K. Tarihi : 05.12.2019
K. No : 1.9835
Savk : PLAN

Şehzadeler Belediyesi tarafından
hazırlanan/teklif edilen 15/08/2019 tarih ve
E.78517 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
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.

Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 20/08/2019
tarih 49 sayılı gündem maddesi olarak
görüülerek komisyonumuzun tetkikine
sunulan ve 05/09/2019 tarihli komisyon
toplantısında karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
10/09/2019 gün ve 457 sayılı kararıyla
kabul edilen UİPD tasdik olunur.

Cengiz ERGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı

Mehmet GÜZGÜLÜ
Büyükşehir Belediye
Başkanı V.