

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
ÇINARLIKUYU MAHALLESİ, PARSEL: 381-382
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

ARALIK-2021

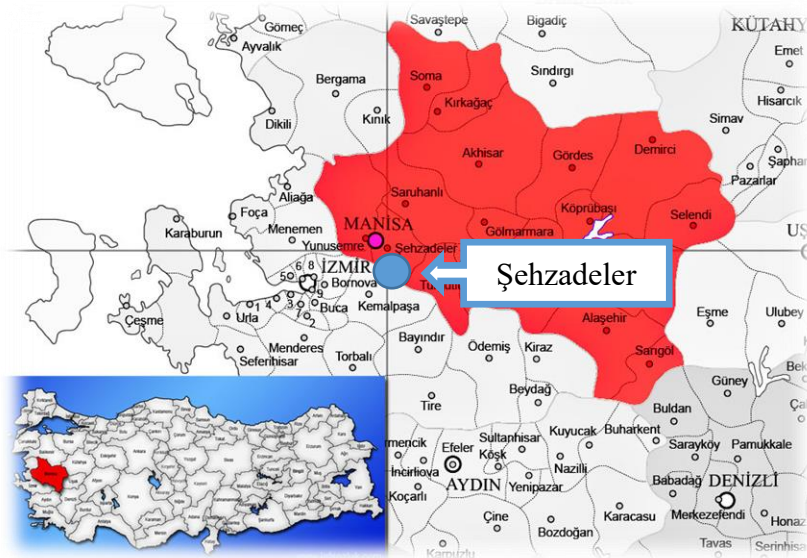
MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, ÇINARLIKUYU MAHALLESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU PARSEL:381-382

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan çalışması Manisa İli, Şehzadeler İlçesi Çınarlıkuyu Mahallesi 381-382 numaralı taşınmazları kapsamaktadır. Plan çalışması ile alanda Yençok=serbest olarak belirlenen yapı yüksekliklerinin; 14.02.2020 tarihinde 7221 Kanun numarası ile kabul edilerek 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin b bendine; eklenen **“İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez”** hükmü çerçevesinde yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

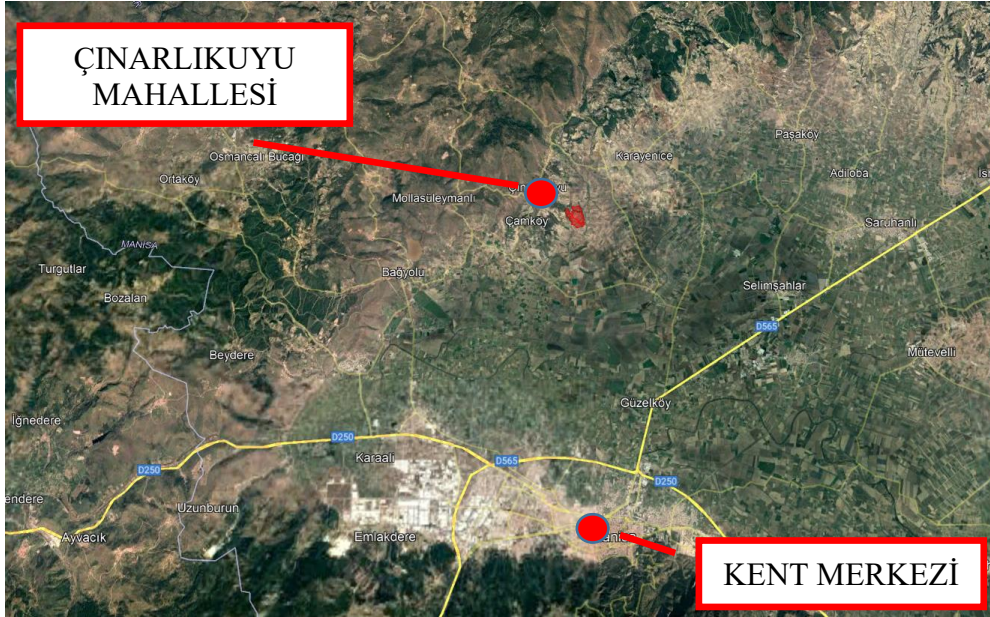
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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

Planlama alanının yer aldığı Çınarlıkuyu Mahallesi Manisa İl Merkezinin yaklaşık 13 km kuzeyinde bulunmaktadır. Mahalleyi kuzeyde Sarma, güneyde Kırancıtlık, batıda Kocakoru mahalleleri ve doğuda ise tarım alanları çevrelemektedir.



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 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 dağlardır. 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 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 alanı Çınarlıkuyu mahallesinin 1.5 km kuzeybatısında yer almaktadır. Alana ulaşım Çınarlıkuyu Köyü iç yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

6- KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan çalışmasına konu olan 381 numaralı parsel 269.587,30 m², 382 numaralı parsel ise 215.337,98 m² büyüklüğe sahiptir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

Hali hazır durumda alan içerisinde Manisa Açık Ceza İnfaz Kurumu ve Manisa T Tipi Kapalı Ceza İnfaz Kurumu bulunmaktadır.

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı kullanımında kalmaktadır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Taşınmazın Konumu

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına ait plan hükümlerinin 7.25. maddesinde;

*Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde **güvenlik**, sağlık, eğitim, bölge parkı/büyük kentsel yeşil alanlar vb. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, belediye hizmet alanı, mezbaha, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji iletimi, yenilenebilir enerji üretim ve doğalgaz depolama gibi teknik altyapı alanları, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri ve serbest bölgeler, yapılabilir. **Bu kullanımlara ilişkin imar planları, çed yönetmeliği kapsamında kalanlar için çevresel etki değerlendirmesi olumlu veya çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararının bulunması; çed yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır.** Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamaz. Yakma veya katı atık düzenli depolama alanlarının yanı sıra fiziksel /kimyasal / biyolojik önileşim ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçimi, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda belirlenir.*

hükmü bulunmaktadır. Bu hüküm çerçevesinde yapılan Resmi Kurum Alanı, için üst ölçek plan olan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

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

Plan çalışmasına konu olan alan Manisa İl Genel Meclisinin 12.04.2011 tarih ve 92 sayılı Kararı ile onaylanan yürürlükteki imar planında Resmi Kurum Alanı (Ceza İnfaz Kurumu), olarak planlanmıştır.

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazları kapsayan alanda yürürlükteki imar planından önce onaylı plan bulunmamaktadır.

10- PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

14.02.2020 tarihinde 7221 Kanun numarası ile kabul edilerek 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin b bendine;

İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.”

hükmü eklenmiştir.

Aynı kanunun 13. Maddesinde 3194 sayılı Kanuna geçici 20. Madde eklenmiş olup bu maddede;

“GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.”

hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen bu maddeler, Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere diğer tüm kullanımlar için yürürlükteki imar planlarında serbest yapı yüksekliğinin belirlenemeyeceğini hüküm altına almıştır. Yapı yüksekliği serbest olarak tanımlanmış alanlarda ise 01/07/2021 tarihine kadar yapılacak plan değişiklikleri ve revizyonlarla yapı yüksekliğinin çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak belirlenmesi konusunda idareleri görevlendirmiş, bu tür düzenlemelerin yapılmasını zorunlu kılmıştır. Bu maddelerde belirtilen düzenlemelerin yapılmaması halinde serbest yapı yüksekliğine sahip alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği de kanunla hükme bağlanmıştır.

Alanda yeni yapılaşmaların gerçekleşebilmesi için serbest olarak belirlenen yapı yüksekliğinin planda tanımlı hale getirilmesi gerekmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği önerisi yürürlükteki imar planında serbest olarak belirlenen yapı yüksekliğinin tanımlı hale getirilmesi yönündeki düzenlemeleri içermektedir.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Resmi Kurum Alanı için Yençok=Serbest olarak tanımlanan yapı yüksekliği mevcut ruhsatlardaki en yüksek yapı yüksekliği ile uyumlu olarak Yençok=18 m, olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliği önerisi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin b bendine eklenen "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenemez." hükmü ve Geçici 20. Maddede tanımlanan yükümlülükler doğrultusunda düzenlenmiş olup yoğunluk artışı içermemektedir.

PLAN NOTLARI

1-Planlama alanında Çınarlıkuyu Köyü 25,28,29,30,31,32,82,370,372 Parsellerde Resmi Kurum Alanı (Ceza İnfaz Kurumu) Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir. Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.