

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, KARAOĞLANLI MAHALLESİ,
PARSEL:3965
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

HAZİRAN -2022

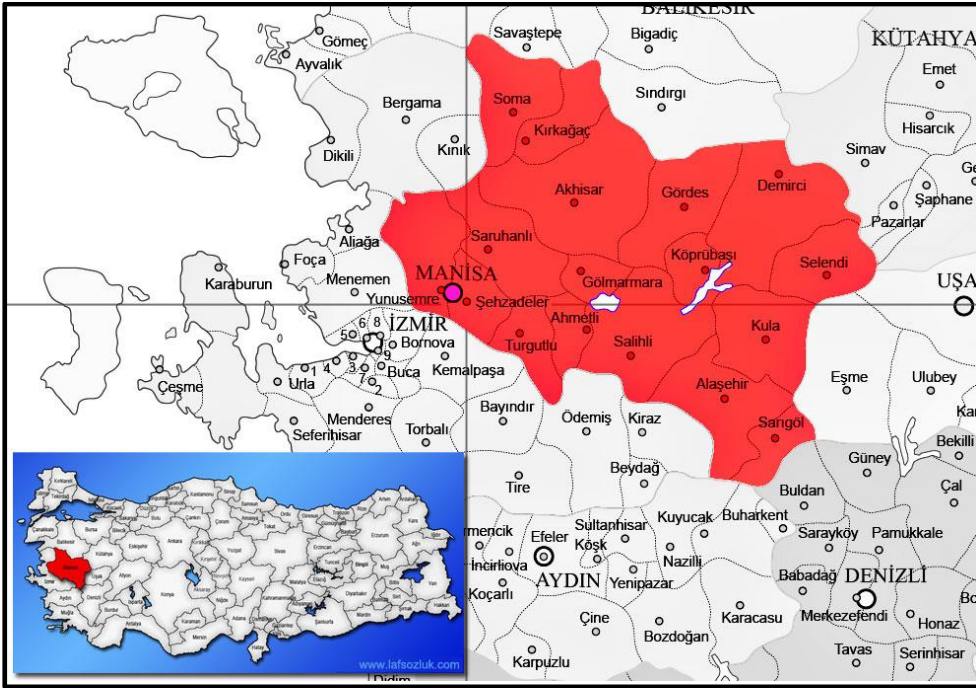
MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, KARAOĞLANLI MAHALLESİ, PARSEL: 3965, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Karaoğlanlı Mahallesi, 3965 numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik önerisi ile, taşınmazı kapsayan alandaki imar hatlarının İzmir II numaralı Koruma Bölge Kurulunun 28.04.2011 tarih ve 6891 sayılı kararı ile belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırına göre yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

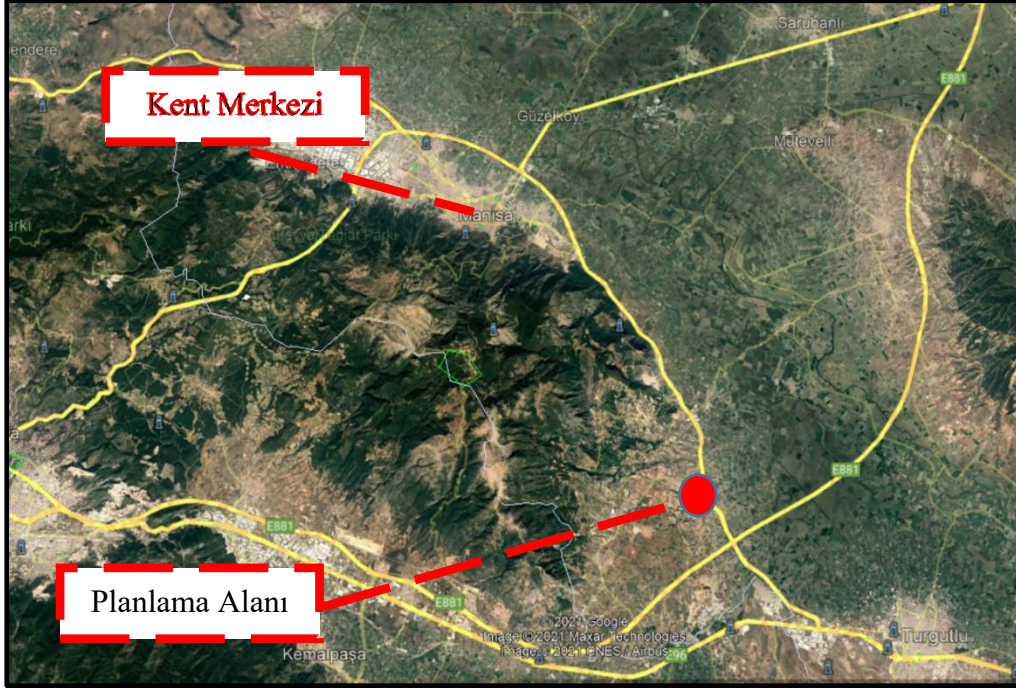
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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 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

2019 TÜİK verilerine göre 1.440.611 kişi Manisa'da yaşamaktadır. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesinin 2. büyük ilidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı Kanun ile büyükşehir olmuştur.

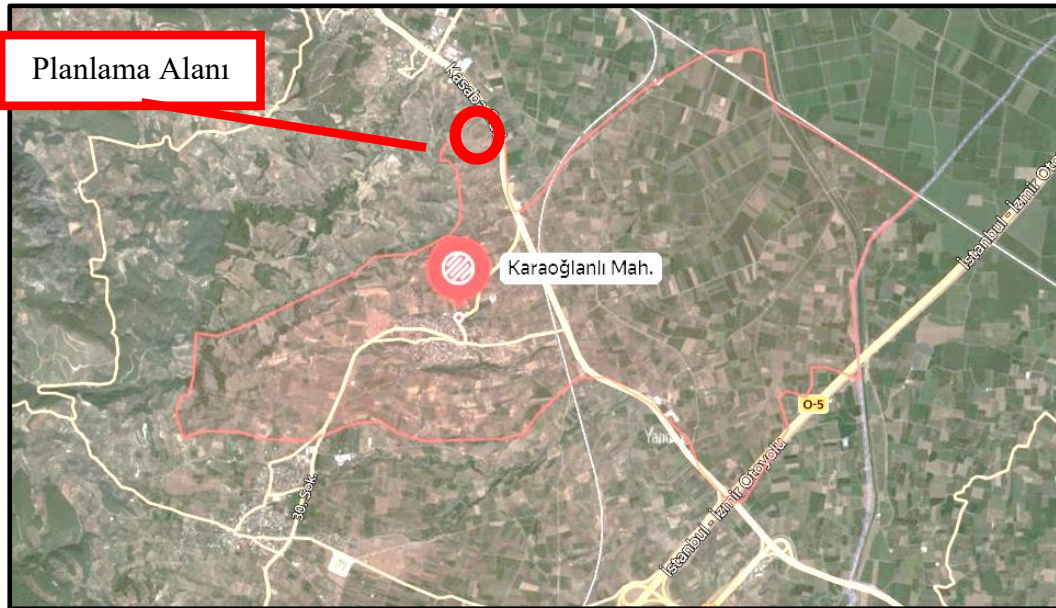
Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında ötürü birçok önemli 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 doğuda Manisa-Turgutlu Karayolu'na (D-250) cepheli bulunmaktadır. Alan Turgutlu İlçesine yaklaşık 13 km, Manisa İl Merkezine ise yaklaşık 18 km mesafede bulunmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan taşınmaz özel mülk durumunda olup 9.666,49 m² büyüklüğe sahiptir. Taşınmazlar üzerinde halihazırda yapılaşma bulunmamaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi



Planlama Alanının Turgutlu-Manisa Karayolunun Kuzeyinden Görünümü



Planlama Alanının Turgutlu-Manisa Karayolunun Güneyinden Görünümü

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

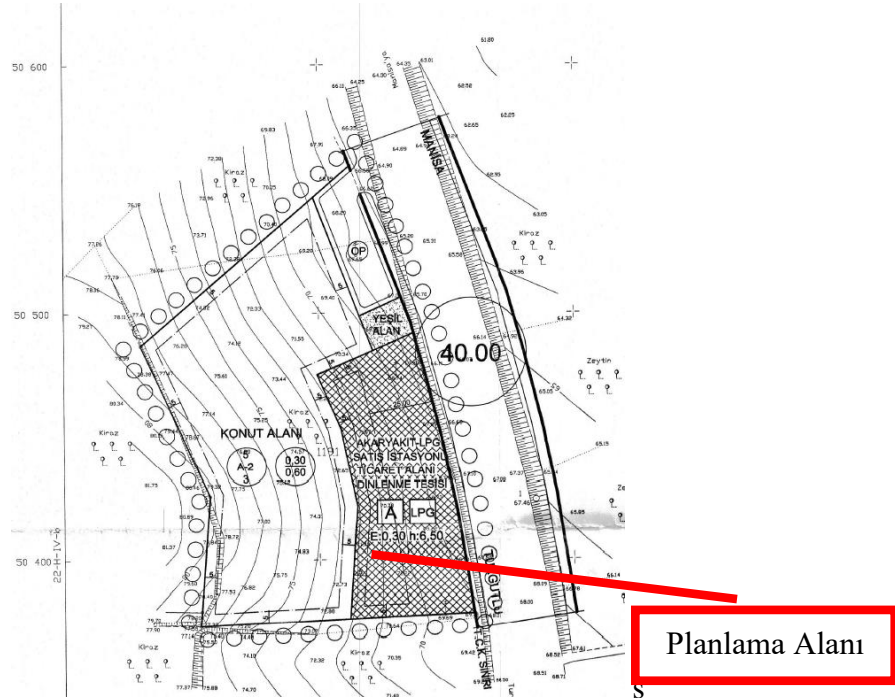
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı kullanımında kalmaktadır.



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

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

Plan değişikliğine konu olan 3965 numaralı parsel yürürlükteki uygulama imar planında konut alanı, olarak belirlenmiştir.



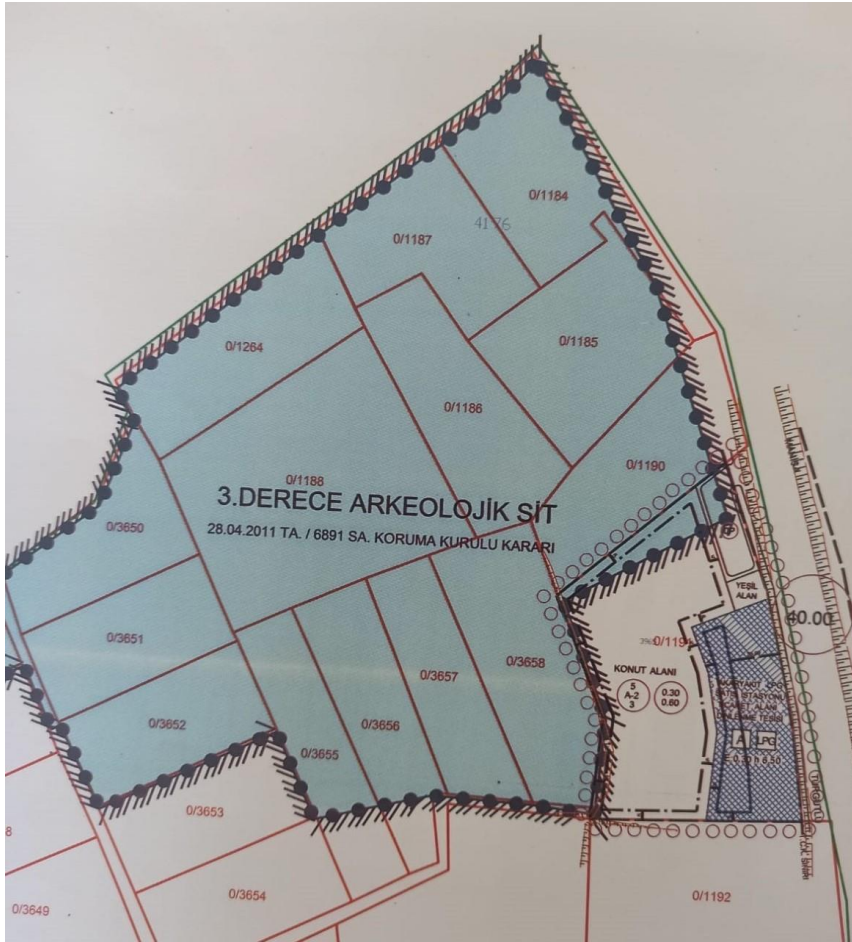
Yürürlükteki Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

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

10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Karaoğlanlı Mahallesi 3965 numaralı taşınmaz yürürlükteki imar planında konut alanı olarak planlanmıştır. Taşınmazı kapsayan imar planının onayından sonra İzmir II numaralı Koruma Bölge Kurulunun 28.04.2011 tarih ve 6891 sayılı kararı ile alanda 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı tescili yapılmıştır. Belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırının bir kısmı 3965 numaralı taşınmazı da içerisine almaktadır.



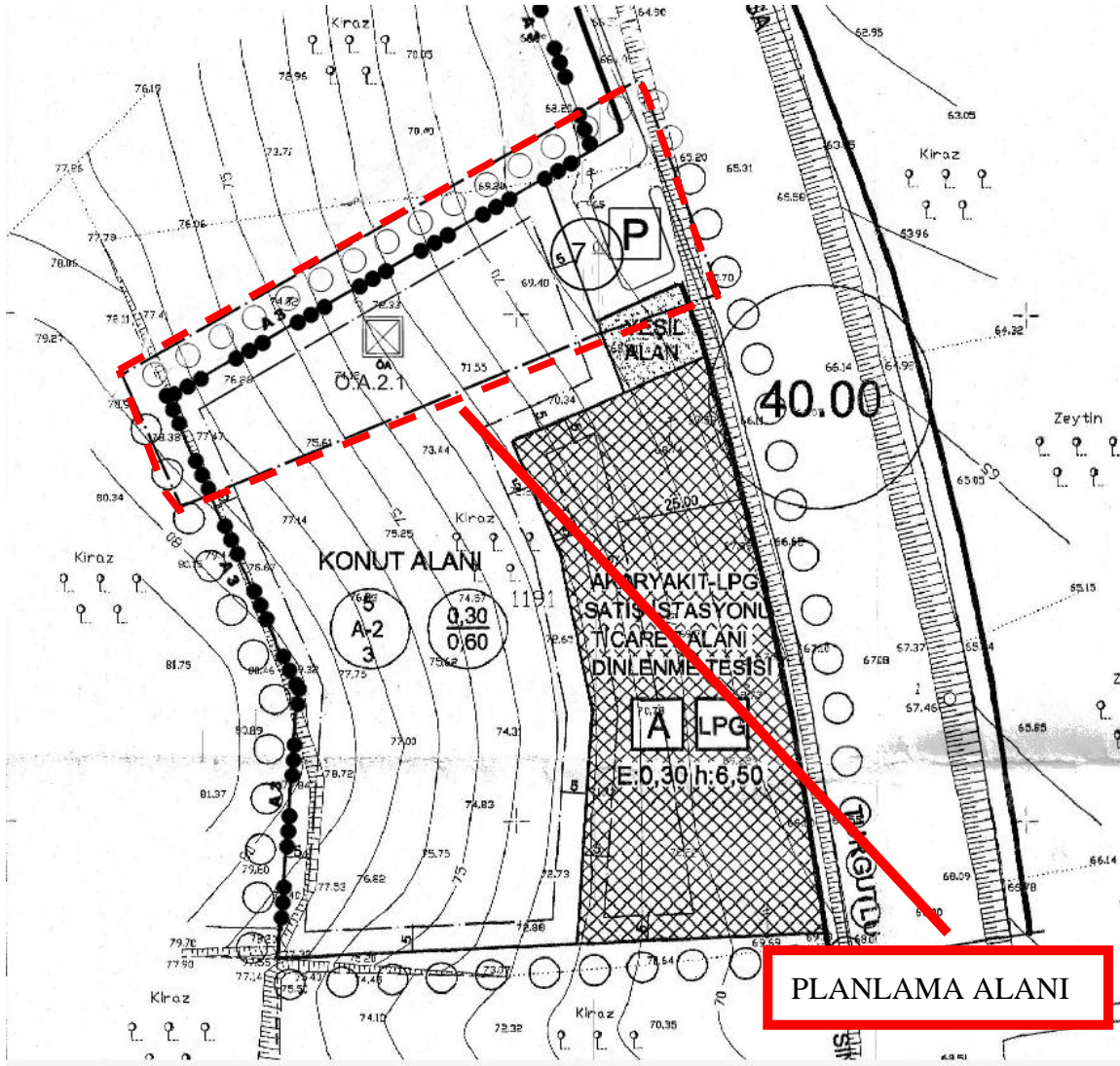
3.Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı ve Yürürlükteki Uygulama İmar Planı

İzmir II numaralı Koruma Bölge Kurulunun ilgili kararından sonra alanda uygulamalara devam edilebilmesi için sit alanı sınırı içerisine giren bölümün imar planı değişikliği ile plan

sınırı dışına çıkarılması zorunluluğu oluşmuştur. Bu amaçla alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan imar planı değişikliği ile parsel:3965 numaralı taşınmazın kuzey bölümündeki imar hattı 3.Derece Arkeolojik Sit Alanını plan dışında bırakacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan sınır düzeltmesi sonrasında karayolu kenarında bulunan otopark ve yol alanları da düzeltilen imar hatlarına uyum sağlayacak şekilde değiştirilmiştir. Yapılan düzenleme ile alanda fonksiyon değişikliği ya da yoğunluk artışına neden olacak plan kararları getirilmemiş, düzenleme yalnızca sit alanı sınırının belirlenmesi sonrasında oluşan uygulama sorunlarının giderilmesi amacıyla imar hatlarının yeniden düzenlenmesi ile sınırlı tutulmuştur.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI

1. Plan; plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. İller Bankası Genel Müdürlüğü, Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı, tarafından 12.11.2010 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
3. Planlama alanında yapılacak çalışmalar sırasında ve sonrasında herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde 2863 Sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği Müze Müdürlüğüne ya da en yakın mülki amire haber verilmesi zorunludur.
4. Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı Yönetmeliklerine uyulacaktır.