

MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ KARAAĞAÇLI MAHALLESİ
143-164-165 NOLU İMAR ADALARI KAPSAYAN İMAR HATTI DÜZENLEMESİ
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-..451044331



PİM PLANLAMA

Yarhasanlar Mah. 2305 Sk. No:2/7
Şehzadeler - MANİSA
Tel: 0.530.9417606 / 0.535.9371263 / 0.544.2009722
Mail: kocatuqrkiye@gmail.com

İÇİNDEKİLER

1- AMAÇ KAPSAM.....	3
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	4
2.4. JEOLJİK VE JEMORFOLAJİK YAPI.....	5
2.4.1. Depremsellik.....	5
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	5
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	5
2.4.3.1 Eğim Durumu.....	5
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	6
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	7
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	9
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	10
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	10
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	11
4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	12
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	12

1- AMAÇ KAPSAM

Plan değişikliği çalışmasının amacı; 165 ada 16 nolu parsel sahibi Mehmet Bekir iek'in, Şehzadeler Belediyesine yaptığı imar durumu talebi, Şehzadeler Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün yaptığı inceleme sonrasında, (mülga) Karaağaçlı Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile uygulama sonucu oluşan parsel sınırları arasında uyuzmazlık olduğu tespit edilmiştir.

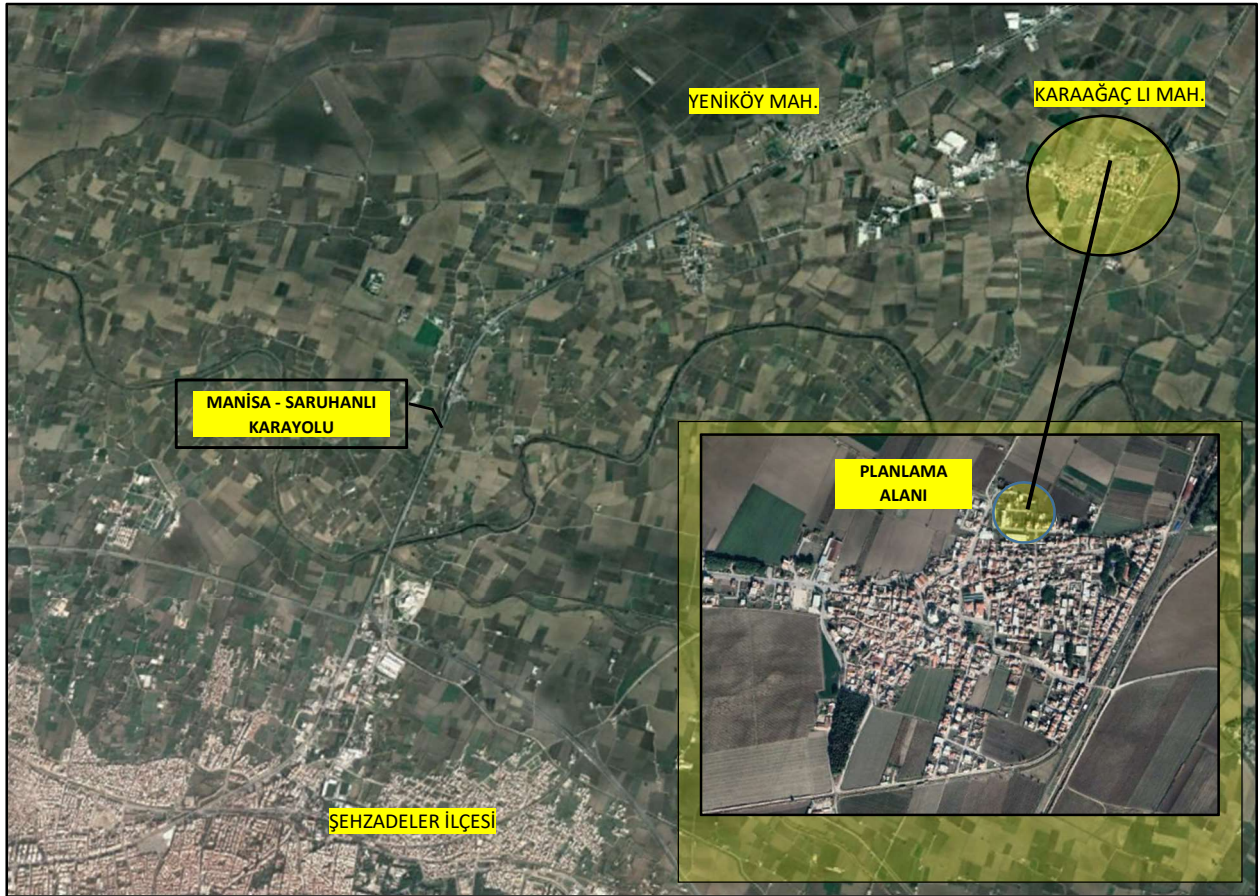
Onaylı imar planı ve kadastral mülkiyet arasındaki uyuzmazlığın giderilerek, söz konusu parselde imar durumu düzenlenebilmesi amacıyla, imar hatlarının düzenlemesine yönelik, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Uygulama İmar Planı değişikliği, Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı Mahallesi tapununun 143 nolu imar adasının kuzey sınırını ve 164 - 165 nolu imar adalarını ve çevresini kapsamaktadır. Uygulama imar planı değişikliğine konu olan alanın büyüklüğü, yaklaşık 15.000 m² dir.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği alanı, Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı Mahallesi sınırları içinde, Karaağaçlı Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde bulunmakta ve Şehzadeler ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 13 km. dir. Planlama alanının bulunduğu bölge ortalama olarak 30 metre rakımındadır.



Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.456.626 kişidir. Bu nüfus, 731.208 erkek ve 725.418 kadından oluşmaktadır. Şehzadeler ilçesinin nüfusu 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 167.661 kişidir. Bu nüfus, 85.253 erkek ve 82.408 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,85 erkek, %49,15 kadındır.

YILLAR	ŞEHZADELER		KARAAĞAÇLI	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
2017	170.953	0.68	2.266	0.03
2018	171.116	0.10	2.275	0.04
2019	171.138	0.01	2.313	0.17
2020	168.110	-1.77	2.333	0.09
2021	167.661	-0.27	2.268	-1.02

Şehzadeler ve Karaağaçlı yıllara göre nüfus gelişimi (2017-2021)

Şehzadeler ilçesi ve Karaağaçlı Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında olduğu görülmektedir. Planlama alanının yer aldığı bölge, konut ve ticaret komşuluğunda olup Karaağaçlı mahallesinde ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarım ve ticaret sektörüne dayanmaktadır.

Ege bölgesinde bulunan ve 2012 yılında büyükşehir unvanını alan Manisa, bölgenin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir. İl merkezindeki Şehzadeler ve Yunusemre ilçesi olmak üzere iki ilçe kurulmuştur. Manisa'da ekonomik hayatın temelini tarımsal faaliyetler oluşturmaktadır. Fakat son yıllarda sanayi alanında da büyük gelişmeler kaydedilmiştir. Bu durum Manisa'nın, Türkiye'de üzüm, zeytin ve sebze ambarı olma görünümünü değiştirerek bir sanayi merkezi olma görünümü kazanmasına yol açmıştır. Manisa'da ilki 1964 yılında kurulup 1970 yılında faaliyete giren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 1986 yılında %90 doluluk oranına ulaştığı için 1991 yılında 2.kısım devreye girmiştir. En son devreye giren 5. kısımda 2011 yılı itibariyle %100 doluluk oranına erişmiştir

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu imar adaları, boş konut parselleri ile birlikte mevcut konutlarında bulunduğu bir konumundadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

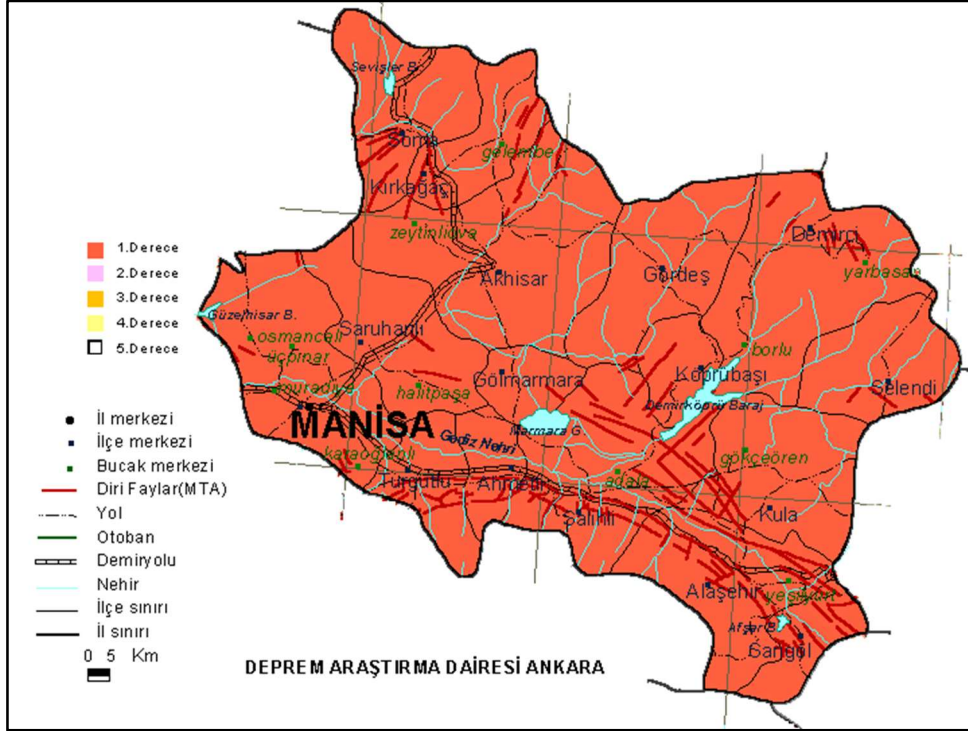
Plan değişikliğine konu olan imar adaları imar yollarına cepheli olup, bu yollar kamuya terk edilmiştir.

Planlama alanı Karaağaçlı mahalle merkezinin kuzeyinde olup, sosyal altyapı alanları mahalle sınırlarını kapsayan mevcut onaylı imar planında planlanmıştır.

2.4 JEOLJİK VE JEMORFOLOJİK YAPI

2.4.1 Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2 Jeolojik Yapı

Mülga Karaağaçlı Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu hazırlanmamıştır.

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

Planlama alanın eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanda ortalama eğim %0-1 aralığındadır.

2.4.3.2 Yönelim Durumu

Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunmasından dolayı, herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

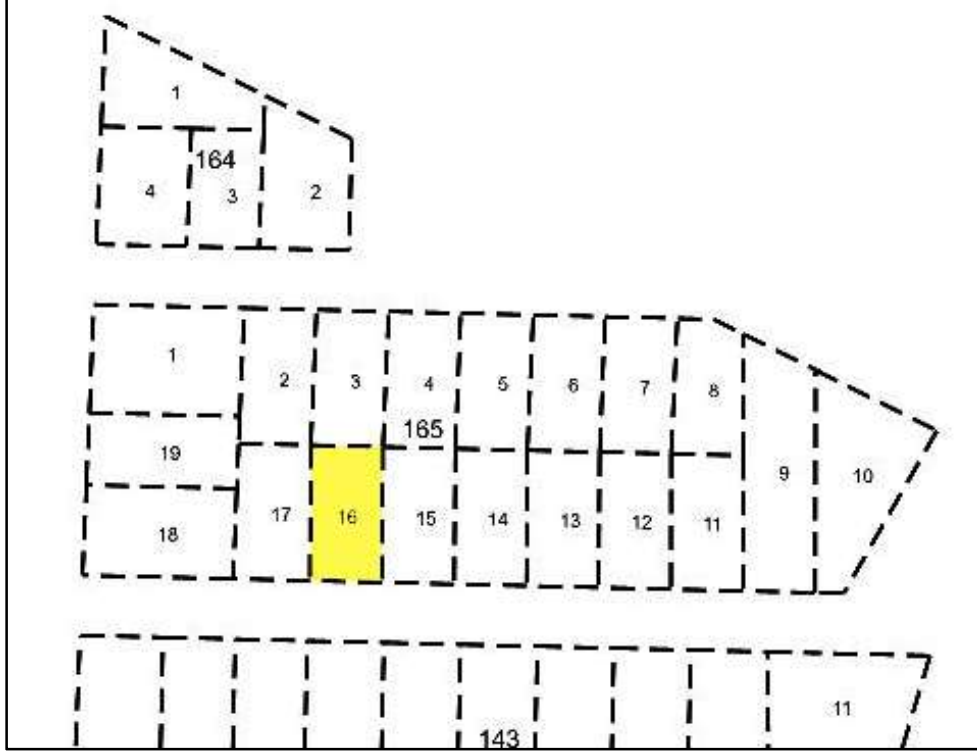
Planlamaya konu olan alanda, mevcut konutların bulunduğu parseller dışında, boş konumda olan arsalar bulunmaktadır.



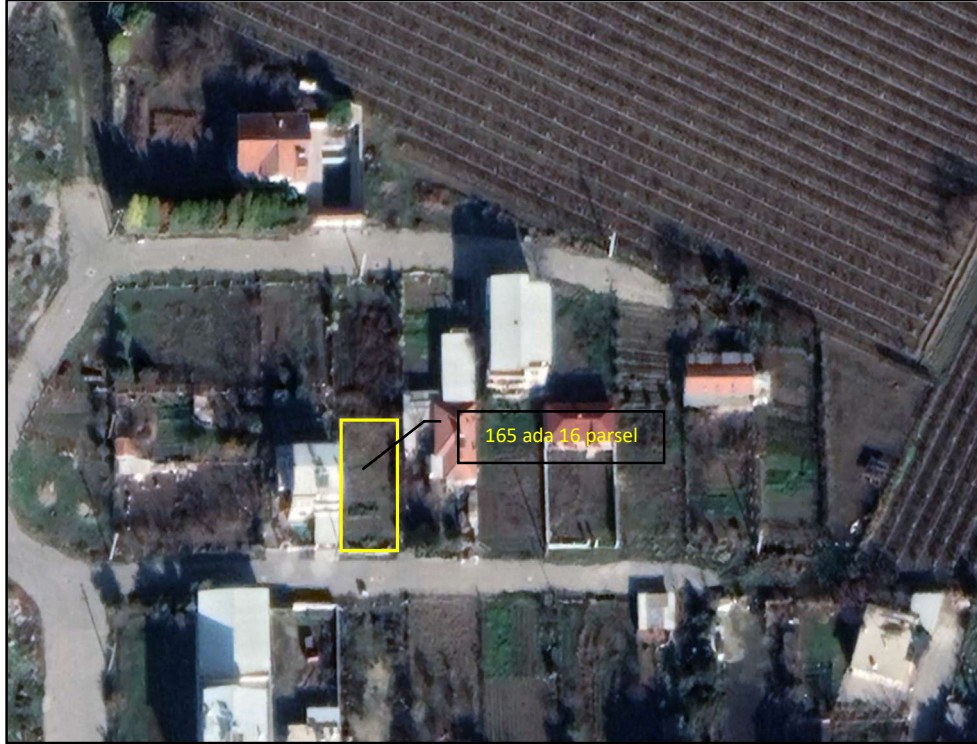
Planlama alanı fotoğrafları

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında bulunan 165 ada 16 nolu parsel, Mehmet Bekir ÇİÇEK adına kayıtlı arsa olarak tescillidir. İmar adasındaki diğer parsellerde şahıs mülkiyeti konumundadır. Alanın toplam büyüklüğü yaklaşık 15.000 m² dir.



Kadastral durum



165 ada 16 parsel ve bölgesi uydu fotoğrafı

Plan değişikliğine konu olan imar adalarında, boş parsellerin yanı sıra, üzerinde bina bulunan parseller bulunmaktadır.

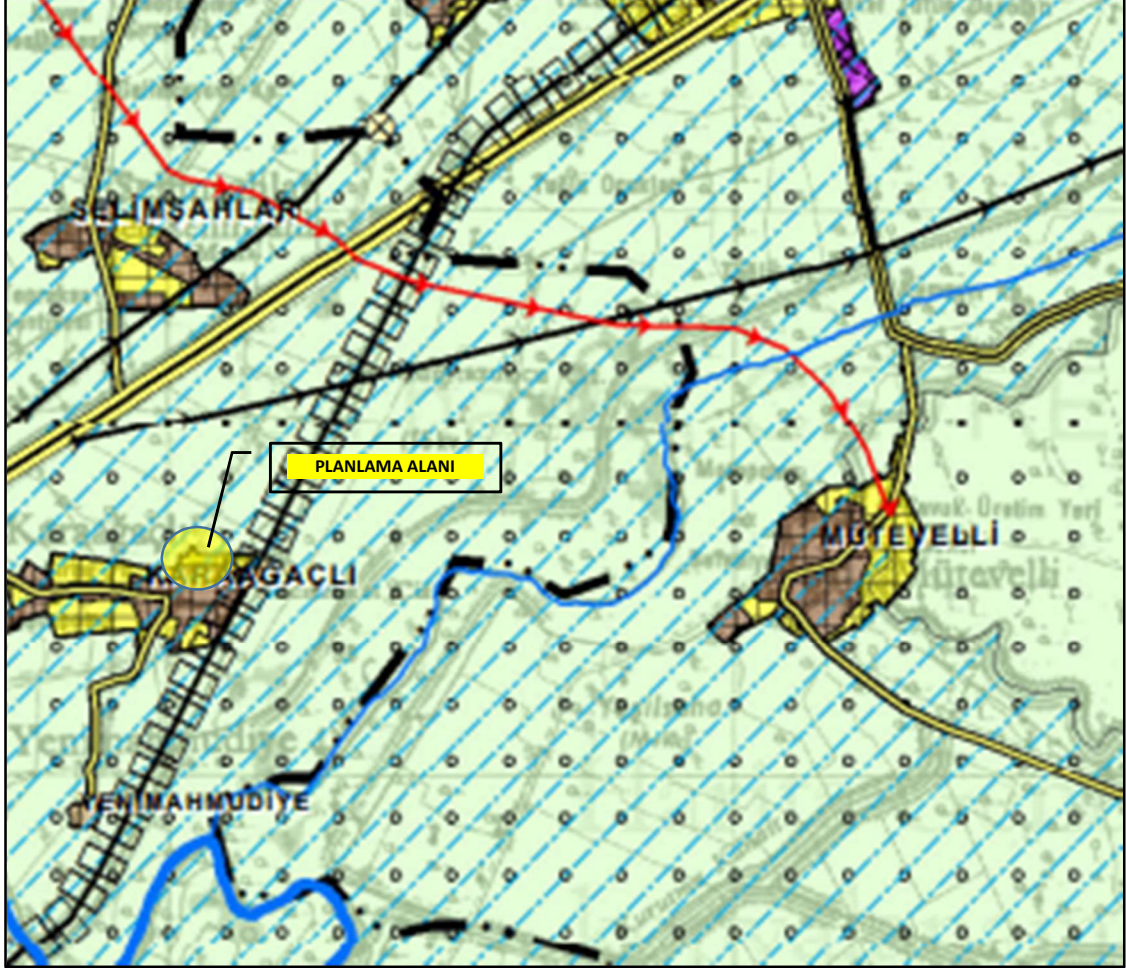
İli	MANİSA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ŞEHZADELER						
Mahallesi	KARAAĞAÇLI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BOZALAN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
30.000,00	23/0.2C	165	16	ha	m ²	dm ²	
					269,95 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır					
	Edinme Sebebi	Zemin Sistem No : 17638684 - QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Sahibi	Tamamı KADIR ÇOLAKOĞLU - VASFI OĞLU adına kayıtlı iken MEHMET BEKİR ÇİÇEK - MANSUR OĞLU adına Satış işleminden.					
	MEHMET BEKİR ÇİÇEK - MANSUR OĞLU	Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9915	39	3790		07/07/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur, Erkan ERKAN Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni tasarruflar için satış kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

165 nolu imar adasında bulunan 16 nolu pasrel (Mehmet Bekir Çiçek) tapu kaydı

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği yapılan alan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmıştır.



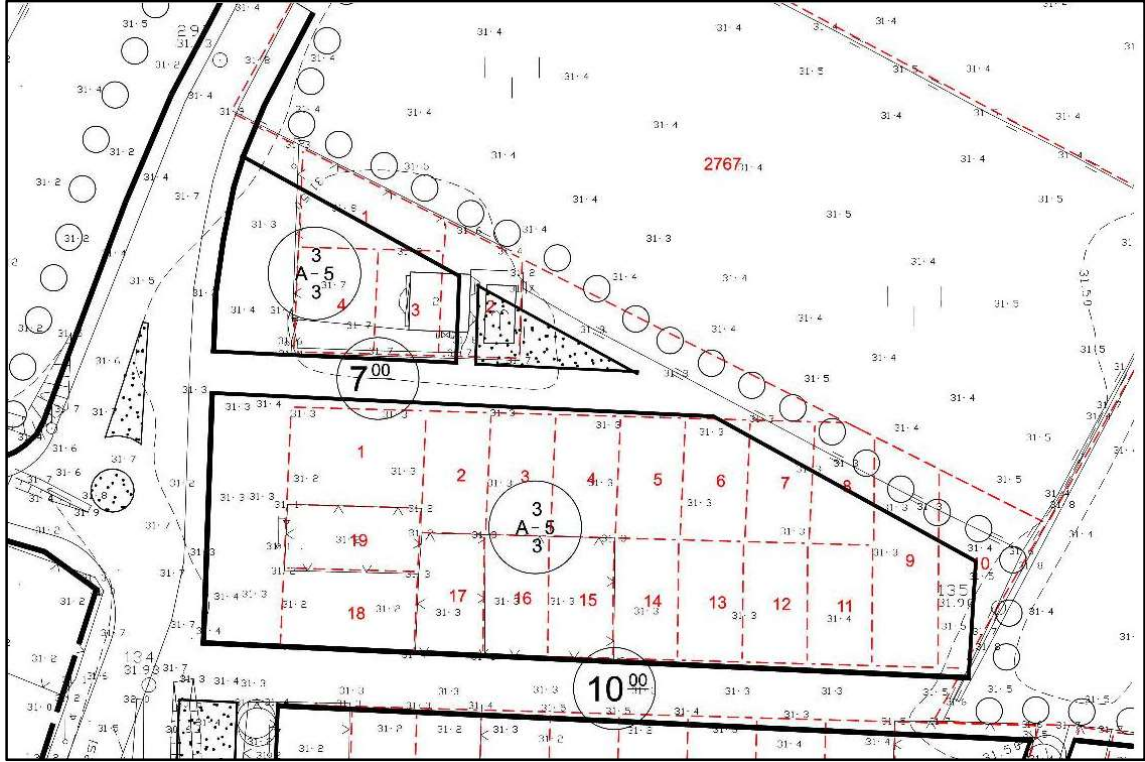
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alanda, mülga Karaağaçlı Belediyesi tarafından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmış olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alan mülga Karaağaçlı Belediyesi tarafından, Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/1000 ölçekli Meri Plan

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

165 ada 16 nolu parsel sahibi Mehmet Bekir Çiçek'in, Şehzadeler Belediyesine yaptığı imar durumu talebi, Şehzadeler Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yaptığı inceleme sonrasında, (mülga) Karaağaçlı Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile uygulama sonucu oluşan parsel sınırları arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir.

Onaylı imar planı ve kadastral mülkiyet arasındaki uyumsuzluğun giderilerek, söz konusu parselde imar durumu verilebilmesi gerekçesiyle, imar adası hatlarının düzenlenmesine yönelik, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Karaağaçlı Mahallesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Alanın kuzeyinde ve doğusunda tarım arazileri, güneyinde konut alanı, batısında park ve ulaşım yolu yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan, düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdur. Üzerinde yapılaşma olan parsellerin yanı sıra, yapılaşma bulunmayan ve boş olan parseller bulunmaktadır.

Söz konusu parseller; Şehzadeler ilçesi Karaağaçlı Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, Karaağaçlı mahallesi imar yollarına cephelidir. Planlama alanı konut alanı olup, çevresinde konut fonksiyonlu mevcut yapılar bulunmaktadır. Planlama alanında mevcut imar planındaki ulaşım aksları korunmuştur.

Planlama alanına ulaşım, Manisa-Saruhanlı karayoluna bağlantılı Karaağaçlı mahallesi giriş yolu üzerinden sağlanmakta olup, ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 13 km. mesafededir.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Öneri plan değişikliğinde, onaylı imar planındaki imar adası sınırları ile, uygulama sonucu oluşan ve niteliği arsa vasfına dönüşen parsellerin kadastral sınırlardaki uyumsuzluktan kaynaklı olarak düzenleme yapılmış ve parsel sınırları ile imar hatları uyumlu olacak şekilde plan paftasına aktarılmıştır.

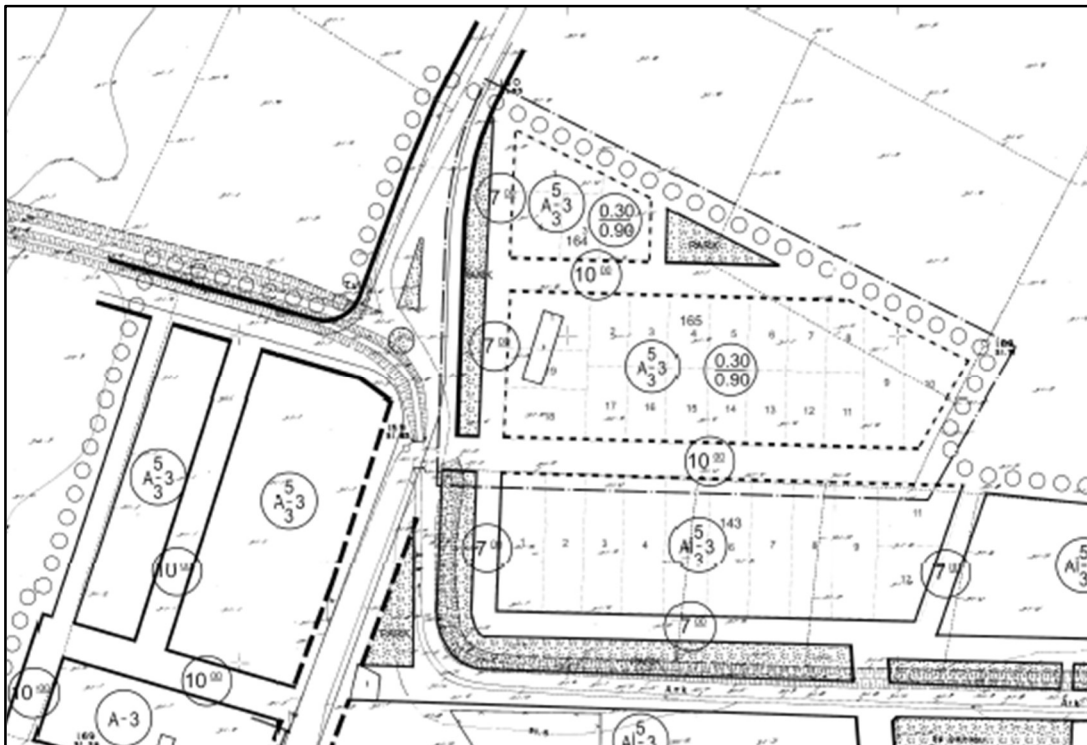
Yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda belirlenen mevcut yapı nizamı olan, ayrık düzen korunmuş, 164 ve 165 nolu imar adalarında 5 kat olarak belirlenen kat adedi düşürülerek, 3 kat olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliği sınırları içinde, onaylı planda belirlenmeyen taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısı, parsel alanları dikkate alınarak, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90 olarak belirlenmiştir.

Ayrıca plan değişikliğinde, parselasyon işlemi sonucu 164 ve 165 nolu imar adaları dışında kalan ve planlama alanının batısında bulunan tescil harici alan, yaya yolu ve park alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliği sonucu arazi kullanım değişim tablosu aşağıdaki verilmiştir.

Plan fonksiyonu	Onaylı Plan	Öneri Plan
Konut Alanı	7.339 m ²	6.987 m ²
Park Alanı	230 m ²	991 m ²



1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi

4- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönermeliğinin 26. Maddesi (7) bendinde; “Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır” denilmektedir.

Yapılan plan değişikliğinde; imar hattı düzenlemesi yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği yoğunluğu ve mevcut ulaşım sisteminin etkileyen bir plan değişikliği olmadığından, kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu analizi hazırlanmamıştır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Onaylı bir planda kadastral mülkiyet uyumsuzluğundan dolayı, imar planı değişikliği yapıldığından, imar planı değişikliği sürecinde kurum görüşü alınmamıştır.