

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, ŞEHİTLER MAHALLESİ,
ADA:3758 PARSEL:2-3, ADA:808 PARSEL:35
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Haziran -2023

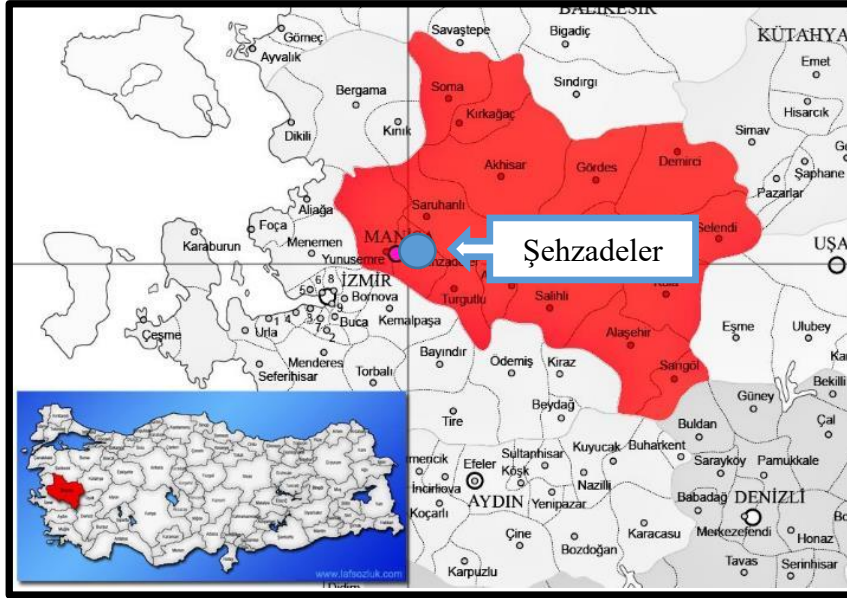
MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, ŞEHİTLER MAHALLESİ, ADA:3758 PARSEL:2-3, ADA: 808 PARSEL:35 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği çalışması Manisa İli, Şehzadeler İlçesi Şehitler Mahallesi Ada:3758 Parsel:2-3 ve Ada:808 Parsel: 35 numaralı taşınmazları kapsamaktadır. Değişiklik çalışması ile taşınmazların yer aldığı düzenleme sahasında Düzenleme ortaklık payına konu olan zayıt oranının yasal sınırlarda tutulması amacıyla kullanımların 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 Şehitler Mahallesi Manisa İl Merkezinin kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Planlama alanı ise Şehitler Mahalle yerleşiminin güneyinde 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 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

2022 yılı TÜİK verilerine göre 1.468.279 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 alanına ulaşım kent merkezinde yer alan Mehmetçik Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

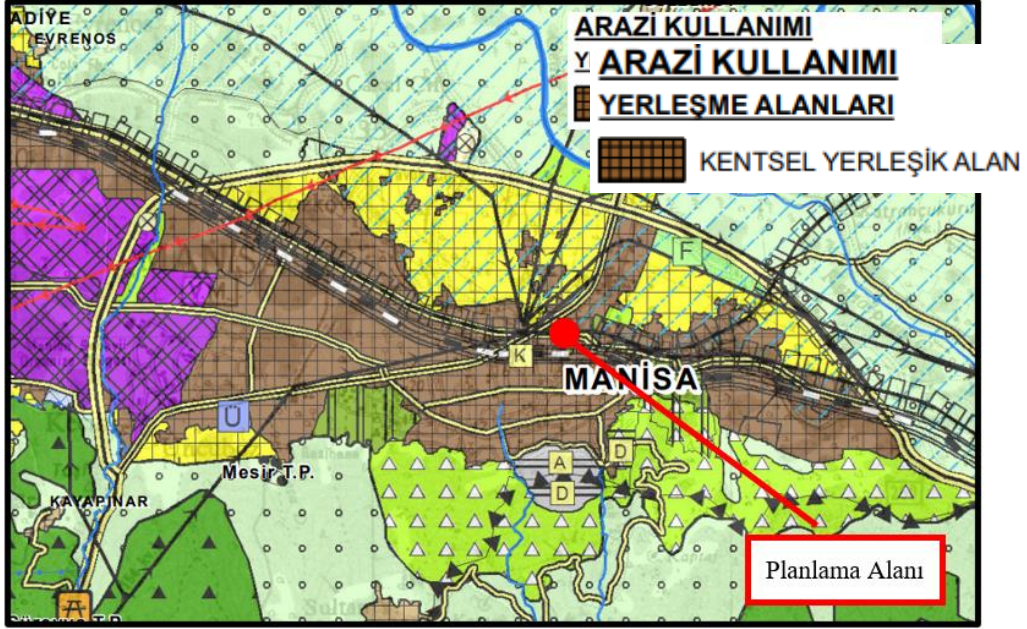
Plan çalışmasına konu olan taşınmazlardan 808 ada 35 Parsel Maliye Hazinesine ait olup Celal Bayar Üniversitesine tahsisli durumda iken Özelleştirme İdaresi tarafından taşınmazın 7382.20 m² lik bölümünün tahsisi kaldırılarak Milli Eğitim Bakanlığına Tahsis edilmiştir. Ada: 3758 Parsel:3 ise TARİŞ Manisa Tarım Kooperatifine aittir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

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



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına ait plan hükümlerinin ilgili maddelerinde;

4.7. Kentsel yerleşik alanlar: büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, 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, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.

hükümleri bulunmaktadır.

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

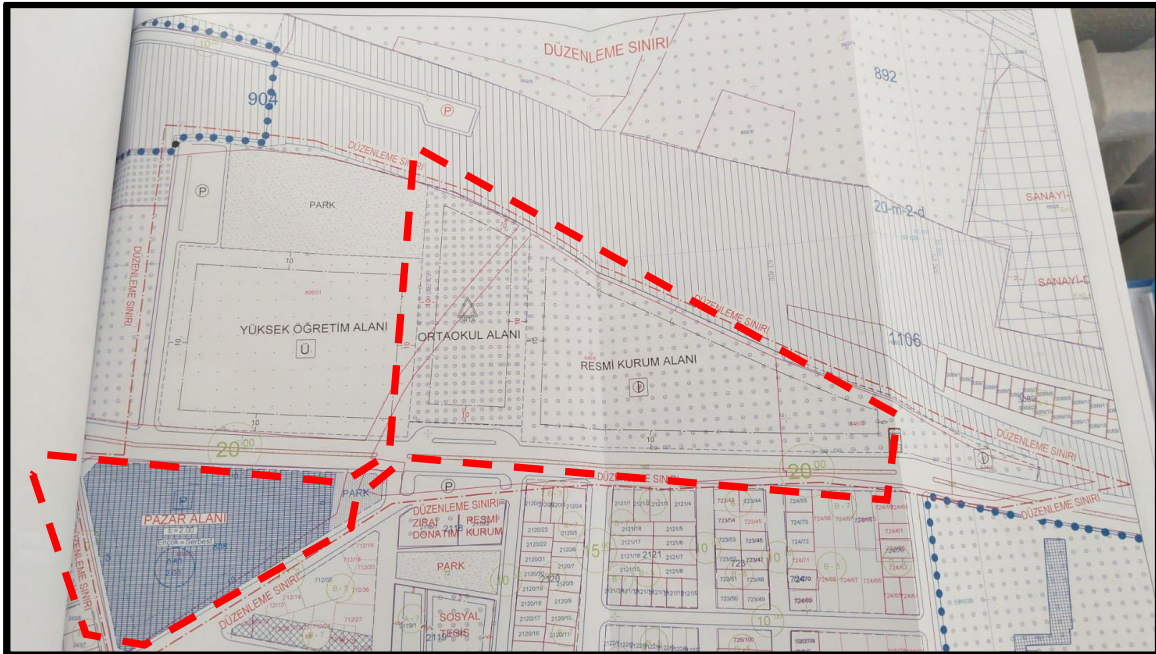
Plan çalışmasına konu olan alan yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında Ortaokul Alanı, Park, Belediye Hizmet Alanı ve Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Alanın Konumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazın bulunduğu alan yürürlükteki imar planından önceki imar planında Pazar Alanı, Ortaokul Alanı, Resmi Kurum Alanı ve Park Alanı kullanımlarında bulunmaktadır.



Önceki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Alanın Konumu

10- PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

Yürürlükteki imar planında imar uygulaması yapılması için çalışmalara başlanmıştır. Çalışmalar kapsamında imar uygulaması için belirlenen düzenleme sahasında DOP oranı %45 in üzerinde bulunduğundan uygulamanın yapılması zorlaşmaktadır. Uygulamanın kolaylaşması amacıyla alanda yapılacak plan değişikliği ile DOP oranının %45 olan yasal sınıra göre düzenlenmesi gerekmektedir. Bunun yanısıra Ada :808 Parsel:35 numaralı taşınmazın Celal Bayar Üniversitesine olan tahsisi kaldırılarak 7382.20 m² lik bölümünün Milli Eğitim Bakanlığına Tahsis edildiğinden ortaokul alanının da tahsise esas büyüklüğe göre düzenlenmesi gerekmektedir.



Düzenleme Sahası Sınırı

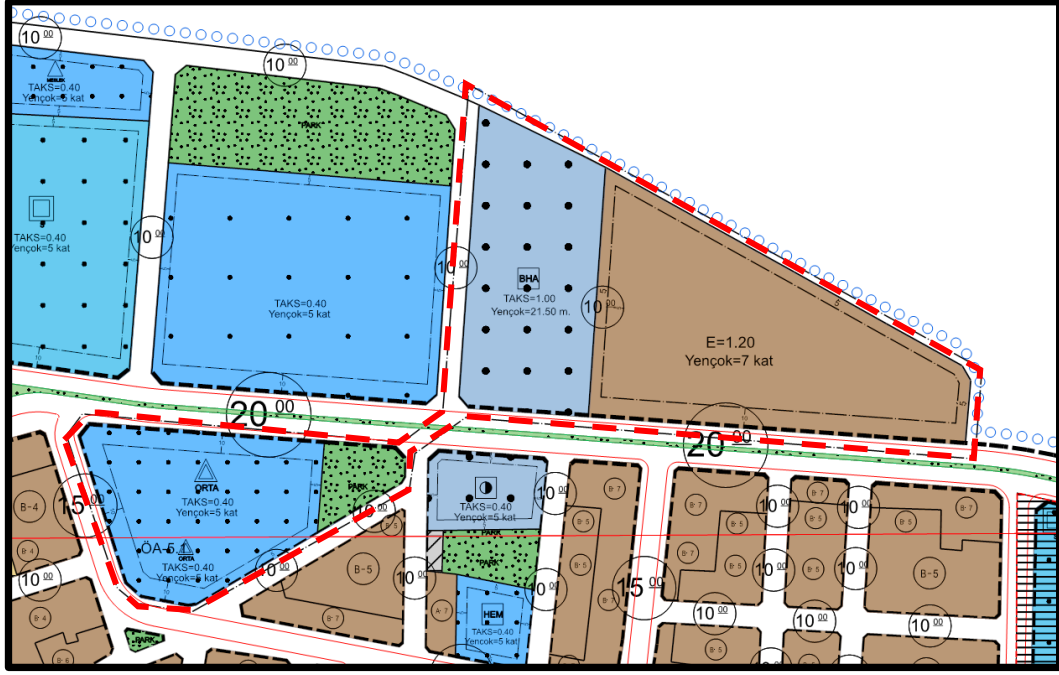
11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde;

- Alanın doğusunda yer alan Konut Alanını doğu-batı ve kuzey yönde çevreleyen yol alanları zayıf oranının dengelenebilmesi amacıyla Konut Alanına dahil edilmiştir. Yapılan düzenleme sonrasında Konut Alanında inşaat alanı miktarında artış oluşmaması amacıyla E:1.20 olan emsal değeri E:0.94 olarak değiştirilmiş, inşaat alanının artmaması sağlanmıştır.

- Ortaokul alanının büyüklüğü tahsise esas değer olan 7382.20 m² büyüklüğe göre yeniden düzenlenmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi sonrasında planlama alanında yer alan kullanımların konum ve büyüklüklerinde önemli değişiklikler yapılmadığından 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılmasına gerek bulunmamaktadır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.