

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, 3317**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

Şehzadeler Belediye Meclisinin  
01.11.2019 gün ve .....101....sayılı  
kararıyla kabul edilen.....UIP.....  
Değişikliği tasdik olunur. ..../.../20...

Ömer Faruk ÇELİK  
Belediye Başkanı



Eylül -2019

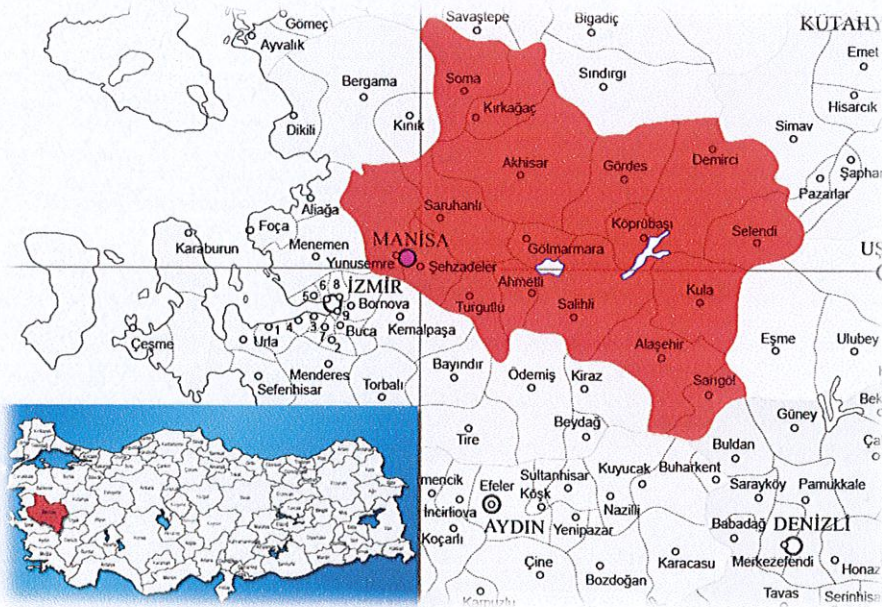
## MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, KARAAĞAÇLI MAHALLESİ, 3317 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

### 1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği hazırlanan alan, Karaağaçlı Mahallesi 3317 numaralı taşınmazın içinde bulunduğu "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş alanı kapsamaktadır. Değişiklik önerisi ile yürürlükteki imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen alanın fiili kullanım durumuna uygun olarak Resmi Kurum Alanı (Lojman) olarak düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

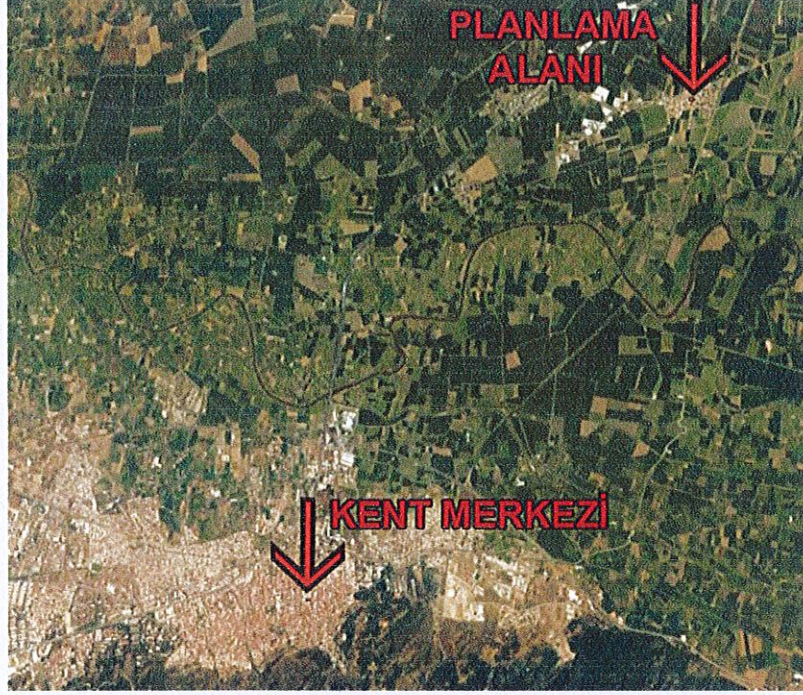
### 2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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 km<sup>2</sup> 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 13 km mesafede yer almakta olup il merkezinin kuzeydoğusunda Karaağaçlı 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 dağlarındır. 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.

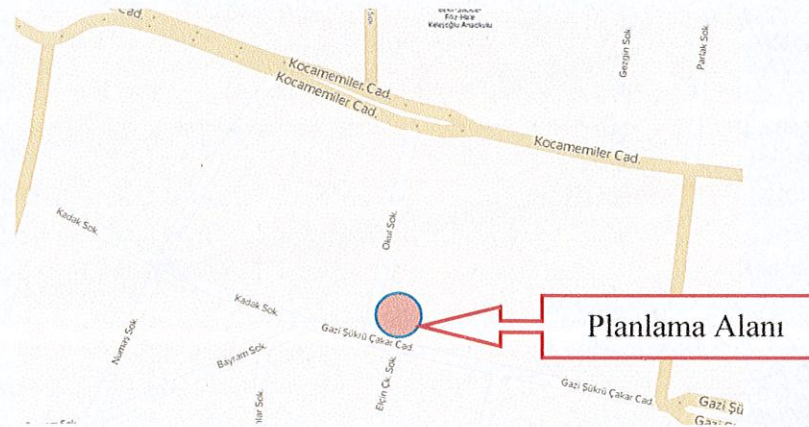
Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında ötürü birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. 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.

#### 5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı Manisa-Akhisar (E881) Karayolu'nun doğusunda olup alana ulaşım, Karaağaçlı köy yolu üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanının doğusunda, Manisa-Afyon demiryolu hattı üzerinde yer alan Karaağaçlı Tren İstasyonu, kuzeyinde Kocamemiler Caddesi, Güneyinde Gazi Şükrü Çakar Caddesi, batısında ise Okul Sokak bulunmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Yeri

## 6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan taşınmaz Karaağaçlı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre 206.37 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olan taşınmazın içerisinde 3 katlı Müezzin evi olarak kullanılan bir yapı bulunmakta olup mülkiyeti Şehzadeler Belediyesine aittir.



*Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı*

Planlama alanın kuzeyinde park alanı, doğusunda konut alanları, güneyinde Gazi Şükrü Çakar Caddesi, Batısında Okul Sokak bulunmaktadır.



*Gazi Şükrü Çakar Caddesinden Alanın Görünümü*



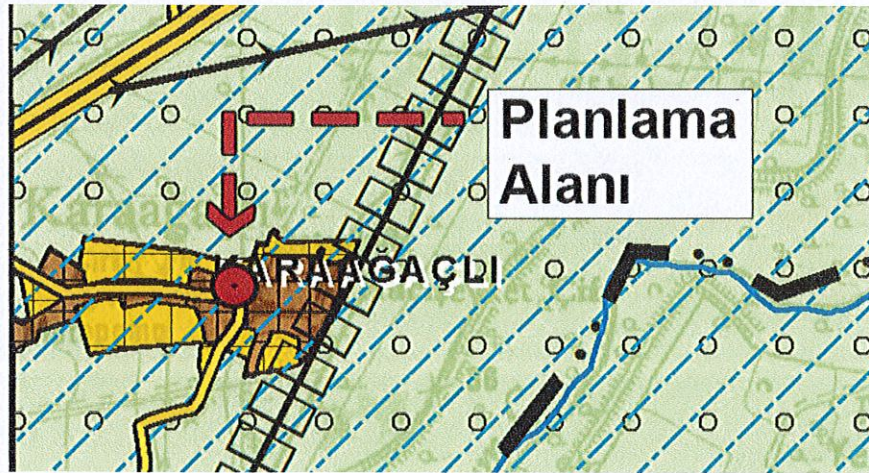
Okul Sokaktan Alanın Görünümü



Gazi Şükrü Çakar Caddesinden Alanın Görünümü

## 7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

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



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

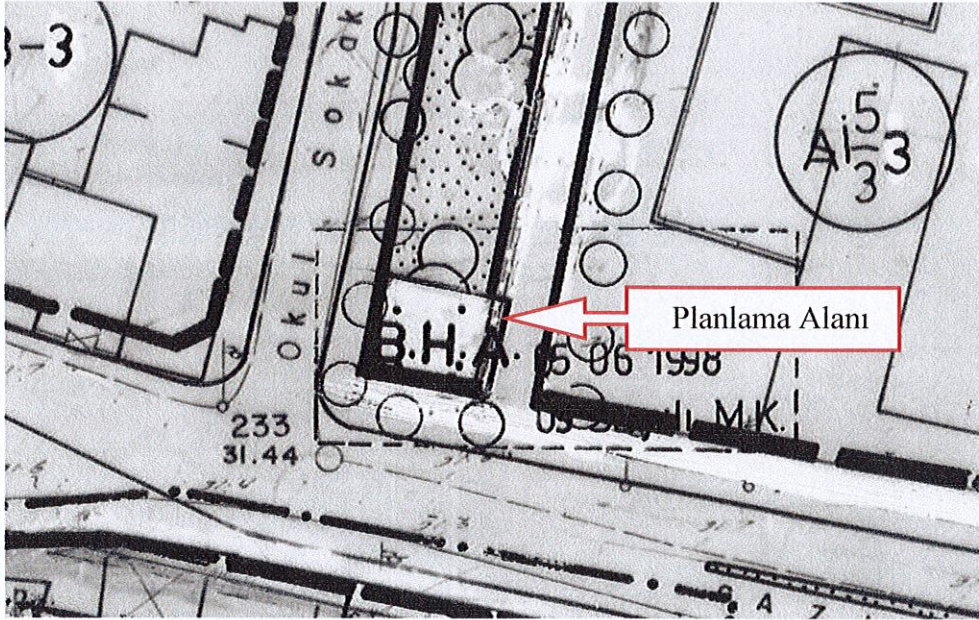
1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde Kentsel Yerleşme Alanları için;

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

hükmü yer almaktadır.

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

Planlama alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamakta olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında alan Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

## 9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazların bulunduğu alanın önceki imar planı bilgisine ulaşılamamıştır.

## 10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

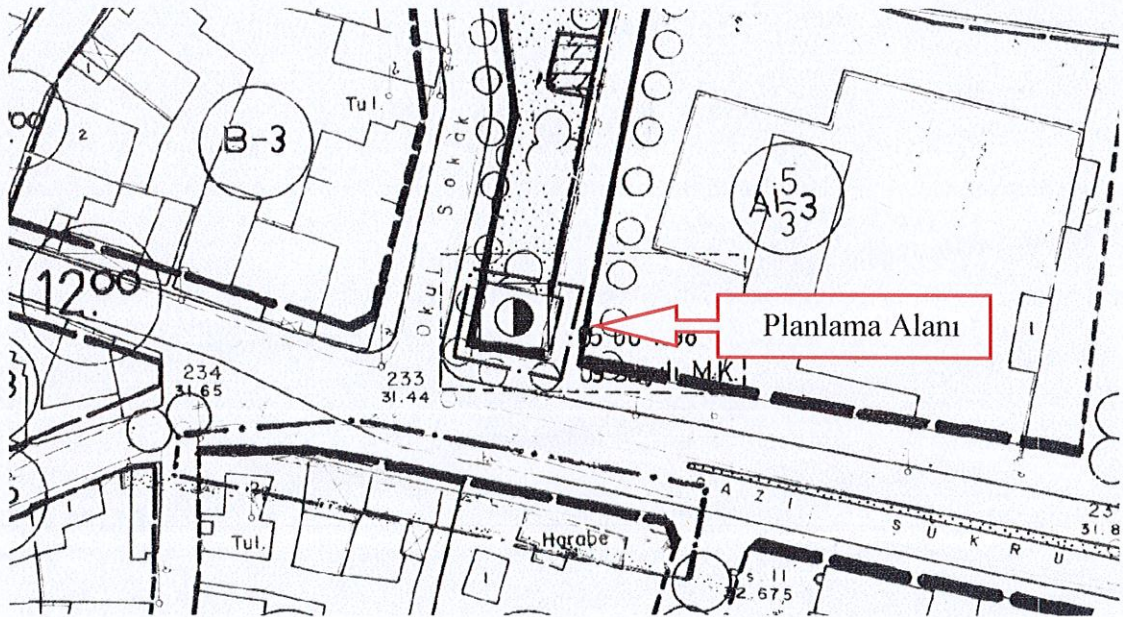
Plan değişikliğine konu olan 3317 numaralı parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiştir. Parsel içerisinde 3 katlı bir yapı bulunmakta olup bu yapı Müezzin Evi olarak kullanılmaktadır. Parselin imar durumunun fiili kullanım amacına uygun olarak düzenlenmesi istenmektedir. Bu

kapsamda alanın Belediye Hizmet Alanı olan kullanım kararının Resmi Kurum Alanı olarak değiştirilmesi amaçlanmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "EK-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda imar planlarında belirlenen projeksiyon nüfusuna göre komşuluk, mahalle ve semt birimleri ile tüm bu yerleşme birimlerini kapsayan kent ölçeğinde ayrılması zorunlu sosyal donatı kullanımları ile bu kullanımların asgari alan standartlarını ve asgari alan büyüklükleri belirtilmiştir. Buna göre, Sosyal Altyapı Alanları tanımında sayılmayan ve kentsel çalışma alanları kategorisinde gösterilen "Belediye Hizmet Alanı" kullanımını için Yönetmelik ve eklerinde herhangi bir alan standardı getirilmemiş olduğundan kaldırılması durumunda eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmamaktadır. Belediye Hizmet Alanlarında yapılan değişikliklere ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 06.02.2018 tarih ve E23292 sayılı görüş yazısında da eşdeğer alan ayrılması zorunluluğunun bulunmadığı belirtildiğinden hazırlanacak plan değişikliği önerisinde Belediye Hizmet Alanının kaldırılması halinde yeni Belediye Hizmet Alanı ayrılmasına gerek bulunmamaktadır.

### 11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ile Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen alan Resmi Kurum Alanı (lojman) olarak yeniden düzenlenmiştir.



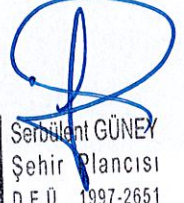
Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi



## PLAN NOTLARI

- 1- Şehzadeler İlçesi Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir, burada belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

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

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

TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
 37UFC5KD	MD Tarihi: 17.09.2019 Proje Kayıt No: 35-2019-9532 Üye: SERBÜLENT GÜNEY (2159)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarihten itibaren herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

Şehzadeler Belediyesi tarafından hazırlanan/teklif edilen 06/12/2019 tarih ve E.122841 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

Ünsel GÖKÇE  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.

Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10/12/2019 tarih 37 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 19/12/2019 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/01/2020 gün ve 13 sayılı kararıyla kabul edilen ÜİPD tasdik olunur.

Cengiz ERGÜN  
Büyükşehir Belediye Başkanı