

PİN: UİP-10957,3

## ŞEHZADELER (MANİSA)

KARAAĞAÇLI MAHALLESİ

175 ve 176 ADALAR

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## AÇIKLAMA RAPORU

Şehzadeler Belediye Meclisinin  
02.10.2016...gün ve ...146.....sayılı  
kararıyla kabul edilen...UİP.....  
değişikliği tasdik olunur. ..../..../20...

Ömer Faruk ÇELİK  
Belediye Başkanı



HAZIRLAYAN

etüd proje  
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS:0 236 713 09 36  
M. PAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALIHLI/MANİSA  
[www.etudproje.com.tr](http://www.etudproje.com.tr)

TEMMUZ, 2016

MANİSA



**Plan Müellifi**

etüd proje  
PLANLAMA LTD. ŞTİ

**Planlama Ekibi**

**Mustafa HOŞAFÇI**  
Şehir Plancısı, İTÜ  
(C Karne Grubu)

**Hüseyin HANER**  
Şehir Plancısı, İTÜ  
(A Karne Grubu)



## İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ ve KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ.....	3
2.1. Konum.....	4
2.2. Mevcut Plan Kararları.....	6
2.3. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	8
3. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME .....	9
4. PLAN KARARLARI .....	10
5. PLAN NOTLARI.....	11

## 1. AMAÇ ve KAPSAM

Plan değişikliğine konu olan alan Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı mahallesi, 175 ve 176 no.lu imar adalarıdır. İçinde şahıs mülkiyetine kayıtlı parsellerin bulunduğu 175 no.lu ada 3.077 m<sup>2</sup> ve 176 no.lu ada 4.927 m<sup>2</sup> olmak üzere, toplam planlama alanı 8.004 m<sup>2</sup>'dir.

Söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak, 175 no.lu imar adası içerisinde 1 adet, 176 no.lu imar adası içerisinde 4 adet parselde ruhsatlı yapı olduğu, 1 adet parselde ise yapı ruhsatı bulunduğu ve bu yapıların mevcut imar planındaki yapı yaklaşma mesafelerine uygun olmadıkları gerekçesi ile imar planında değişiklik yapılması talep edilmektedir.

Bu talebe uygun olarak Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı mahallesi, 175 ve 176 no.lu imar adalarına ilişkin, 20.O.1.C paftasında, yatay (x) ekseninde 68.794 ile 69.039 ve dikey (y) ekseninde 66.797 ile 66.900 koordinatları arasında kalan alanda uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.367.905 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir. Manisa Merkez İlçe Nüfusu 400.000'e yaklaşır ve bu özellikleriyle Manisa, 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı yasa ile Büyükşehir Belediyesi olmuştur ve 17 ilçeye sahiptir.



Manisa İlinin Türkiye ve Bölgedeki Yeri



Manisa İlçeler Haritası



Şehzadeler ilçesi, Manisa ilinin 6360 sayılı yasa kapsamında büyükşehir statüsüne alınmasından dolayı kurulan 2 ilçeden biridir. Şehzadeler ilçesi, Manisa il merkezinde olup, İzmir il merkezine yaklaşık 197 km. uzaklıkta bulunur. Batısında Yunusemre, doğusunda Turgutlu, kuzeyinde ise Saruhanlı ilçeleri ile çevrilidir.

Karaağaçlı mahallesi ise 'Büyükşehir Yasası' öncesi Manisa iline bağlı bir Belde Belediyesi iken, sözü edilen yasa ile Şehzadeler ilçesine bağlı bir mahalleye dönüşmüştür. Kuzeyinde Selimşahlar, batısında Yeniköy ve Veziroğlu, güneyinde Yenimahmudiye ve doğusunda Mütevelli mahalleleri bulunmaktadır.

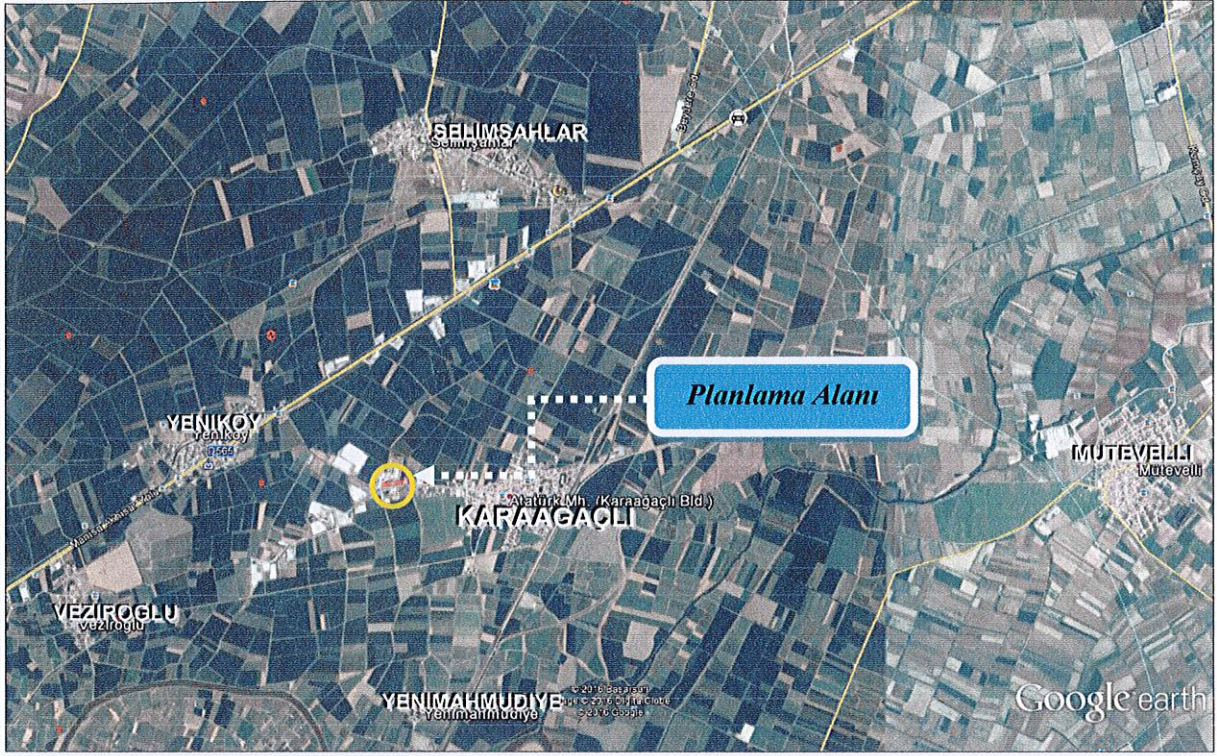
Plan değişikliğine konu alan Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı mahallesi, 175 ve 176 no.lu imar adalarını kapsamaktadır.

## 2. 1. Konum

Karaağaçlı Mahallesi'ne, Manisa istikametinden Akhisar yönünde gelindiğinde, Yeniköy Mahallesi'ni geçer geçmez güneye ayrılan bir yolla ulaşılır. Planlama alanı, bu girişten itibaren yaklaşık 1.100 m. mesafededir. Planlama alanından yaklaşık 1.200 m. sonra da Karaağaçlı mahalle merkezine ulaşılır.

Planlama alanı, Karaağaçlı mahallesinde ve kentin girişinde, imar planında Küçük Sanayi Alanı olarak planlı alanda 175 ve 176 no.lu imar adalarıdır.

Planlama alanı, mahalle merkezinin doğusunda yer alır. Kuzeyinde ve batısında sanayi ve tarımsal sanayi tesisleri mevcuttur. Güneyinde ise bir spor sahası ve akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Mevcut onaylı imar planında Küçük Sanayi Sitesi olarak planlı alanın çevresi de sanayi ve küçük sanayi alanları ile çevrilidir.



### Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüleri

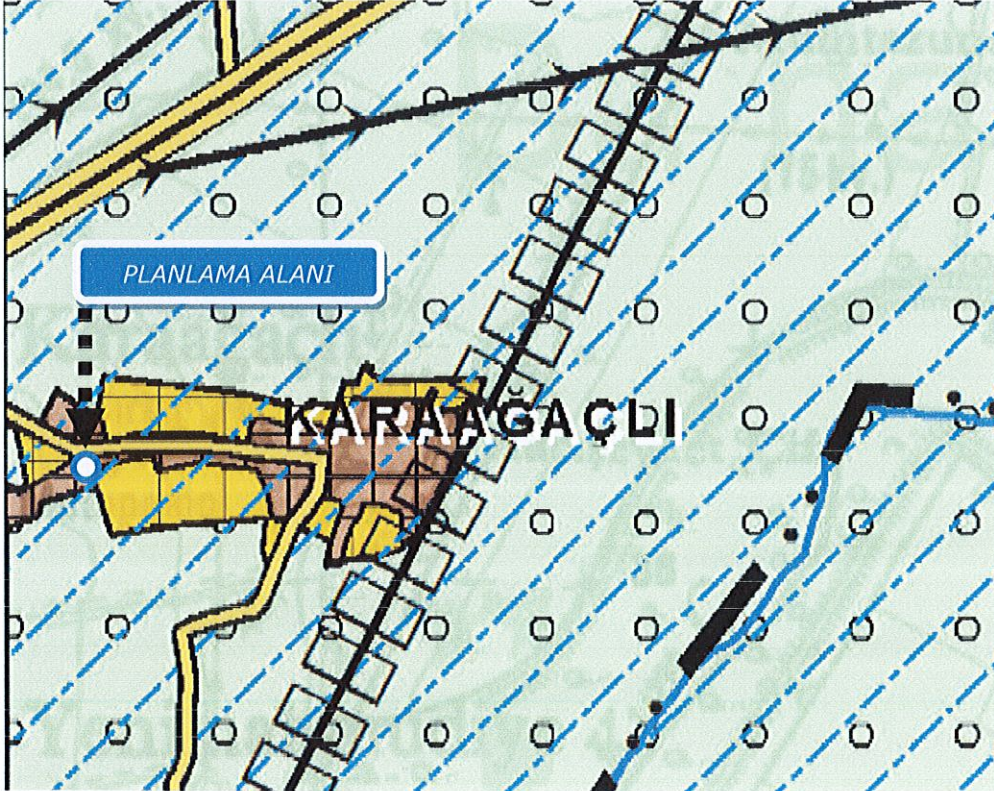
## 2.2. Mevcut Plan Kararları

### Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı mahallesi sınırları içerisinde 'Kentsel Yerleşik Alan' kullanımında kalmaktadır.



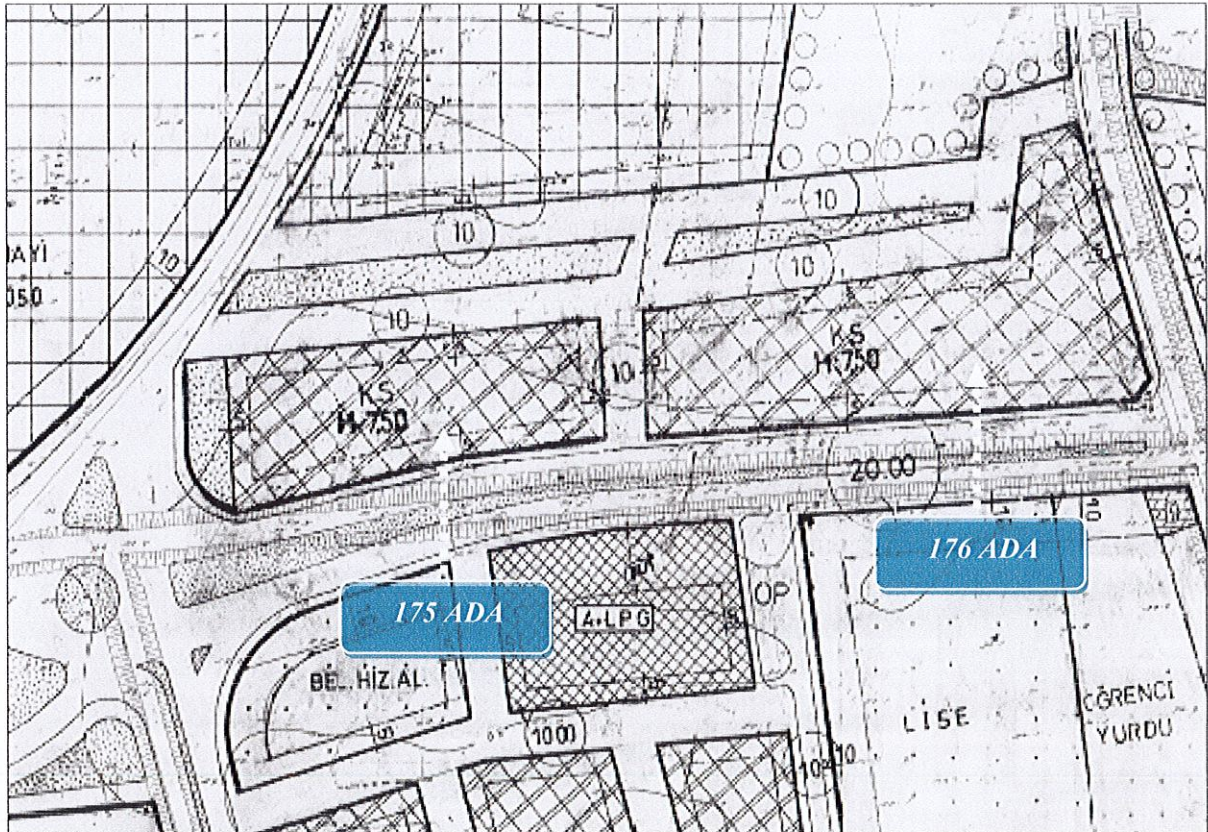
İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

### Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şehzadeler İlçesi, Karaağaçlı mahallesine ait onaylı Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

### Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şehzadeler İlçesi, Karaağaçlı Mahallesi, 175 ve 176 no.lu imara adaları, 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planı'nda "Küçük Sanayi" kullanımına ayrılmıştır. Bu plana göre sözü edilen imar adalarında yapılaşma koşulu olarak emsal verilmemiş ancak yapı yüksekliği H=7,50 olarak belirlenmiştir. İmar adalarının her ikisinde de her yönde 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.



### Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

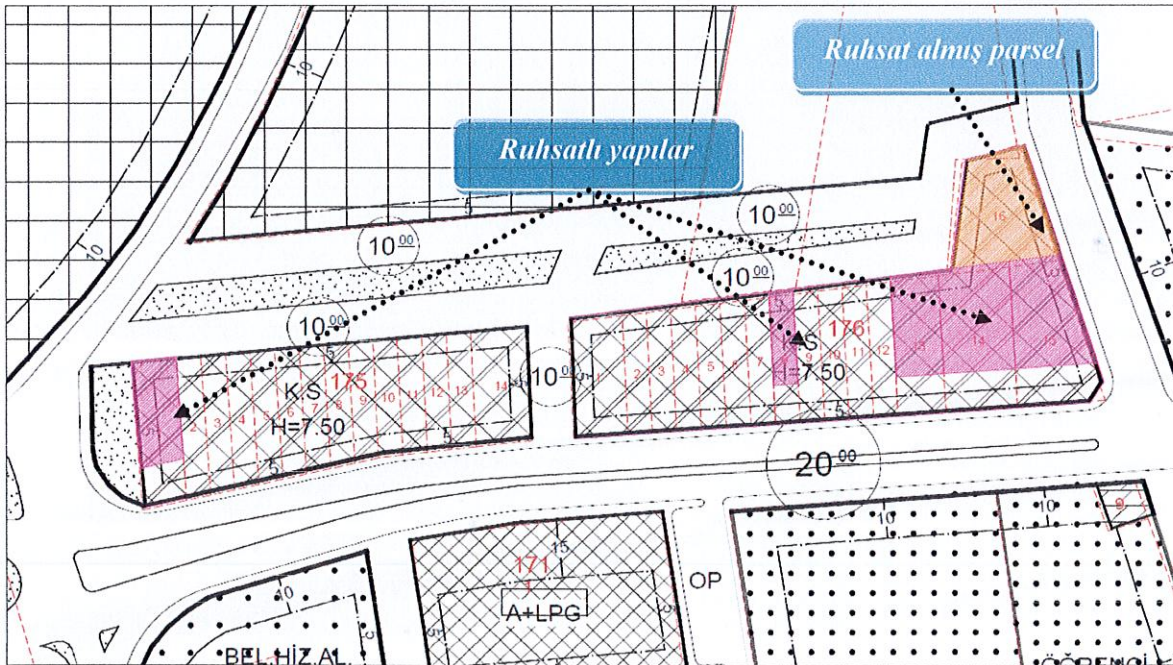


### 2.3. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı mahallesi, 175 ve 176 no.lu imar adaları içinde şahıs mülkiyetine kayıtlı parseller bulunmaktadır. 175 ada 3.077 m2 ve 176 ada 4.927 m2 olmak üzere, toplam planlama alanı 8.004 m2'dir. Bu 2 imar adası 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planı'nda "Küçük Sanayi" kullanımına ayrılmıştır.

175 no.lu imar adası içerisinde 1 adet parselde, 176 no.lu imar adası içerisinde 4 adet parselde ruhsatlı yapı olduğu 1 adet parselde ise yapı ruhsatı bulunduğu tespit edilmiştir. Mevcut imar planında her iki imar adasında da her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bulunmasına rağmen, bu yapıların tamamı yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınmadan ruhsatlandırılmışlardır. Yapılar parsellerin güney sınırından 5 metre yerine 10 metre bahçe bırakılarak, ancak diğer parsel sınırlarına bitişirilerek ruhsatlandırılmış ve buna göre inşa edilmişlerdir.

Her iki imar adasında da benzer şekilde gerçekleşen yapılaşmanın, imar adalarının hem kuzey hem de güney sınırlarında bir cephe hattı olduğu, bundan sonra yapılacak yapıların da bu cephe hattına uymasının doğru olacağı düşüncesi ile imar planındaki bahçe mesafelerinin sözü edilen ruhsatlı yapılara uygun hale getirilmesi istenmektedir.



175 ve 176 Adalardaki Mevcut Yapılaşma

### 3. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Şehzadeler ilçesi, Manisa ilinin 6360 sayılı yasa kapsamında büyükşehir statüsüne alınmasından dolayı kurulan 2 ilçeden biri olup Manisa il merkezindedir.

Karaağaçlı mahallesi ise daha Manisa iline bağlı bir Belde Belediyesi iken, Büyükşehir Yasası ile Şehzadeler ilçesine bağlı bir mahalleye dönüşmüştür. Kuzeyinde Selimşahlar, batısında Yeniköy ve Veziroğlu, güneyinde Yenimahmudiye ve doğusunda Mütevelli mahalleleri bulunmaktadır.

Planlama alanı, Karaağaçlı mahallesinin girişinde ve mahalle merkezinin doğusunda yer alır. Kuzeyinde ve batısında sanayi ve tarımsal sanayi tesisleri mevcuttur. Güneyinde ise bir spor sahası ve akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Yakın çevresi sanayi ve küçük sanayi alanları ile çevrilidir.

Plan değişikliğine konu olan alan Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı mahallesi, 175 ve 176 no.lu imar adalarıdır. 2 imar adasının toplam alanı 8.004 m<sup>2</sup>'dir. Bahse konu imar adaları, yürürlükteki imar planında Küçük Sanayi Alanı olarak planlıdır. Yapı yüksekliği H=7,50 m. olarak belirlenmiş, her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmış, başkaca bir yapılaşma koşulu önerilmemiştir.

İmar adaları içerisinde ruhsatlı ancak imar planındaki yapı yaklaşma mesafelerine uygun inşa edilmemiş yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların imar adaları içerisinde bir cephe hattı oluşturduğu, yeni yapılacak yapıların da bu cephe hattına uymasının doğru olacağı değerlendirilmesi ile plan değişikliği yapılarak, bahçe mesafelerinin sözü edilen ruhsatlı yapılara uygun hale getirilmesi talep edilmektedir.



#### 4. PLAN KARARLARI

Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Karaağaçlı mahallesi, 175 ve 176 no.lu imar adaları içerisindeki bazı parsellerde, yürürlükteki imar planında belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulmadan ruhsatlandırılmış ve buna göre inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır. Bahsi geçen yapıların yıkılarak imar planına uygun halde yeniden inşa edilmelerinin artık olanaksız olduğu, bunun ulusal ekonomiye de zarar getireceği değerlendirmeleri ile bu yapıların her iki imar adasında oluşturduğu cephe hattının, yeni yapılacak yapılar için de belirleyici olması gerektiği düşünülerek, bahçe mesafelerinin mevcut yapılaşmaya uygun olarak değiştirilmesi için imar planı değişikliği yapılması istenmektedir.

Bahse konu imar adaları, yürürlükteki imar planında Küçük Sanayi Alanı olarak planlıdır. Yapı yüksekliği H=7,50 m. olarak belirlenmiş, her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. İmar adalarının güneyinden geçen 20.00 m. kesitli trafik yolu, doğuda Karaağaçlı mahalle merkezine, batıda Manisa-Akhisar karayoluna bağlantıyı sağlar. Kuzeyde ise 10.00 m. kesitli yaya yolu, sonrasında yeşil bant ve yine 10.00 m. kesitli yaya yolu bulunmaktadır.

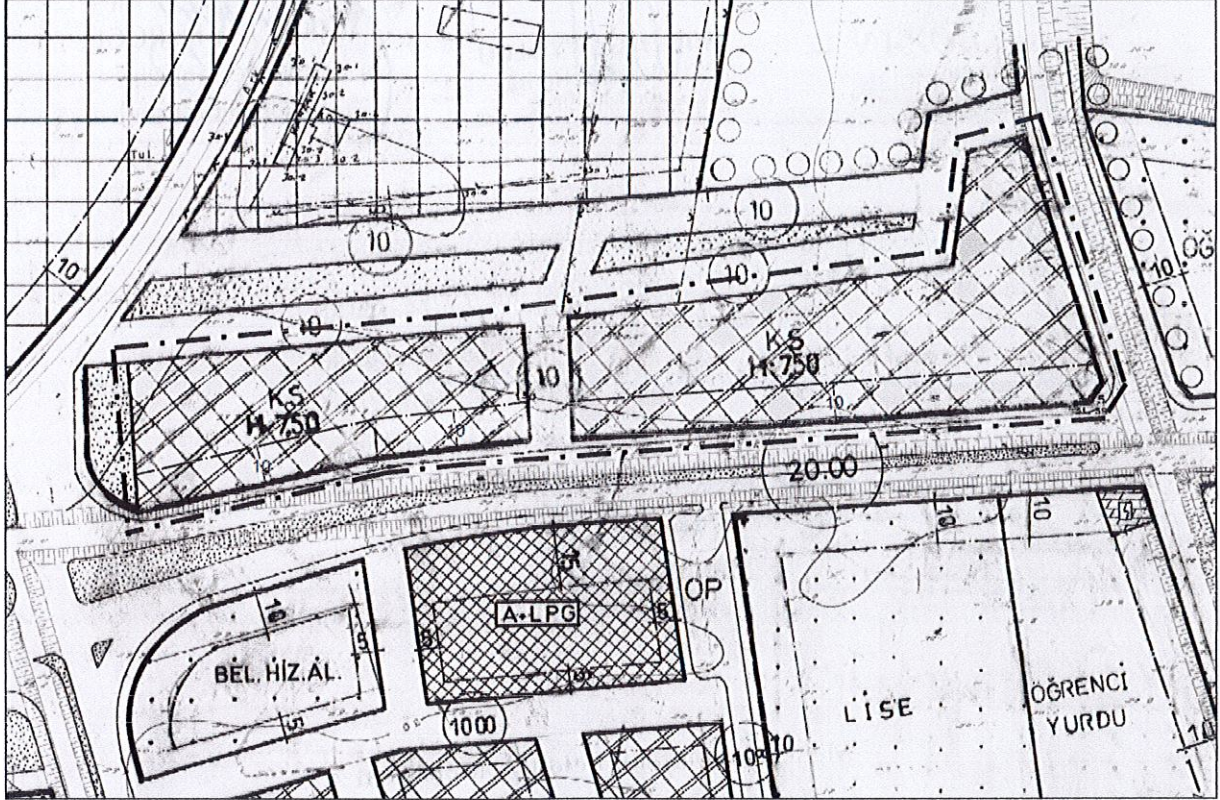
Hazırlanan imar planı değişikliği ile; yürürlükteki imar planına göre parsellerin kuzey sınırında 5 m. olması gereken bahçe mesafesi, planlama alanındaki mevcut ruhsatlı yapılar için ön bahçesiz uygulandığından, her iki imar adasının bu cephesindeki yapı yaklaşma mesafesi kaldırılmıştır. İmar adalarının kuzeyindeki Sanayi alanı ile arasındaki mesafe (en dar yerinde 25 m. en geniş yerinde 30 m.) düşünüldüğünde, boş parsellerde yapılacak yeni yapıların da, bu cephe hattına uygun olarak ön bahçesiz yapılmasında bir sakınca olmadığı değerlendirilmiştir.

İmar adalarındaki mevcut ruhsatlı yapılaşmaya uygun olarak güney sınırına 10 m. yapı yaklaşma mesafesi önerilmiş, buna karşın doğu ve batı sınırlarındaki 5'er metrelik bahçe mesafeleri ise, yine mevcut yapılaşmaya uygun olarak kaldırılmıştır.

175 ve 176 no.lu imar adalarının yukarıda açıklanan gerekçelerle sadece yapı yaklaşma mesafelerinde değişiklik yapılmış, yapı yoğunluğu, yapı yüksekliği vb. yapılaşma koşulları ya da fonksiyon değişikliği yapılmamıştır.

## 5. PLAN NOTLARI

Plan ve plan notlarında hüküm bulunmayan hallerde, Şehzadeler (Manisa) Karaağaçlı Mahallesi İmar Planı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Şehzadeler Belediyesi tarafından hazırlanan/teklif edilen 09./12./2016 tarih ve E.58795 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.

*Esra*  
**Esra BOZAN**  
Şehir Plancısı

*Müge*  
**Müge İLGAZ YOLCU**  
Planlama ve Harita  
Şube Müdürü

*Türkay*  
**Türkay TAŞ KOROĞLU**  
İmar ve Şehircilik  
Dairesi Başkanı

Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13./12./2016 tarih 112 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 29./12./2016 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

*R.Bozayn*

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2017 gün ve 30 sayılı kararıyla kabul edilen 1/1000 ölçekli UIP Değişikliği tasdik olunur. 06/03/2017

*Gengiz*  
**Gengiz ERGÜN**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NO

PİN : UIP-10957,3