

MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ SELİMŞAHLAR MAHALLESİ
2858 NOLU PARSELLE İLİŞKİN TİCARET ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-.....



PİM PLANLAMA

Yarhasanlar Mah. 2305 Sk. No:2/7
Şehzadeler - MANİSA
Tel: 0.530.9417606 / 0.535.9371263 / 0.544.2009722
Mail: ykocatu@mynet.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	6
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	7
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8
3. PLANLAMA DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ	10
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE ve PLAN KARARLARI	10

1- AMAÇ KAPSAM

Plan değişikliği çalışmasının amacı, söz konusu 2858 nolu parselde, LPG Satış İstasyonu olarak, 1/1000 ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve mevzii imar planı (mülga) Selimşahlar Belediye meclisi tarafından onaylanmıştır.

Onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, parsel cephesinde bırakılan 10 metrelik taşıt yolunun bir kısmı D.S.İ. mülkiyetinde kaldığından, uygulama aşamasında mevcut plana göre yola terk işlemi yapılamamaktadır. Ayrıca imar planında LPG Satış İstasyonu olarak planlanan parselde, LPG Satış İstasyonu tesisinin kurulması meri mevzuat ve parsel büyüklüğü açısından mümkün görülmemektedir. Onaylı imar planındaki sorunların ortadan kaldırılması ve söz konusu parselde imar durumu düzenlenebilmesi amacıyla, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Uygulama İmar Planı değişikliği, şehzadeler ilçesi, Selimşahlar Mahallesi tapununun 2858 nolu parseli kapsamaktadır. Uygulama imar planı değişikliğine konu olan parselin kadastral büyüklüğü, 2.665 m² dir.

2- PLANLAMA ALANINA İLİşKİN BİLGİLER

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği alanı, şehzadeler ilçesi, Selimşahlar Mahallesi sınırları içinde, Selimşahlar Mahallesi yerleşim alanının güneyinde bulunmak ve şehzadeler ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 15 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		SELİMŞAHLAR	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
2017	170.953	0.68	1.894	0,30
2018	171.116	0.10	1.839	-0.99
2019	171.138	0.01	1.816	-0.27
2020	168.110	-1.77	1.808	-0.44
2021	167.661	-0.27	1.777	-1.74

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

Şehzadeler ilçesi ve Selimşahlar Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının altında olduğu görülmektedir. Planlama alanının yer aldığı bölge, tarıma dayalı sanayi tesisleri ve ticaret komşuluğunda olup Selimşahlar 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 parsellerden, 2858 nolu parsel, boş arazi konumundadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanında, elektrik ve telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

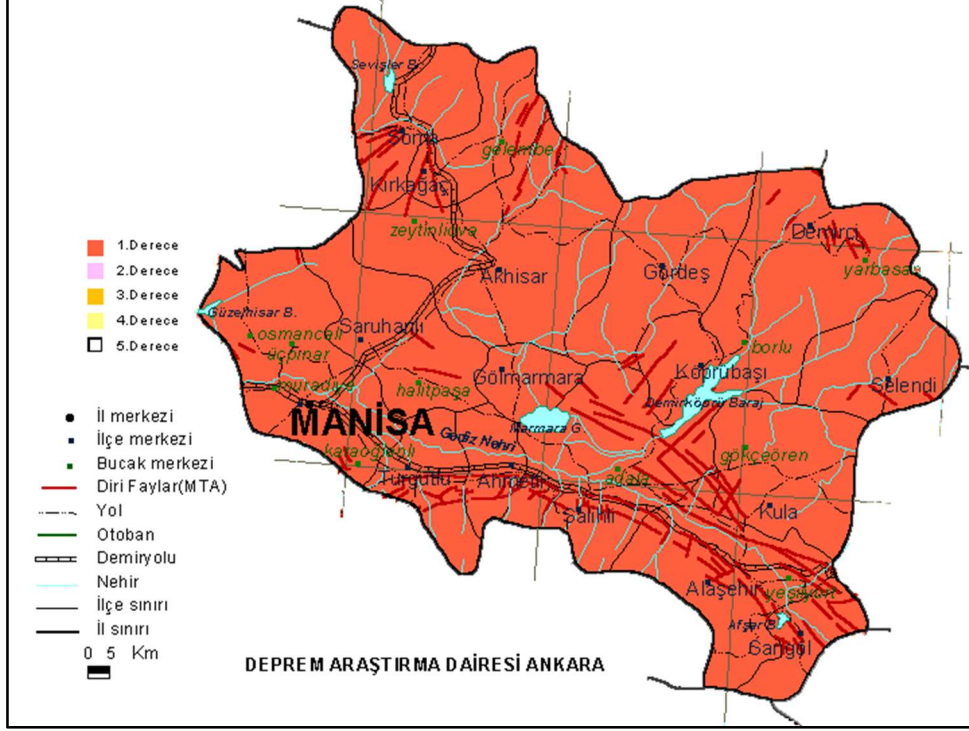
Plan değişikliğine konu olan 2858 nolu parselin güneyinden geçen 10 metrelik ulaşım yolu, doğu yönünden geçen 20 metrelik ulaşım yoluna bağlantılıdır.

Planlama alanı iskan edilebilen Selimşahlar mahalle merkezinin güneyinde olup, sosyal altyapı alanları mahalle merkezindeki 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 Selimşahlar Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sürecinde, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu hazırlanmamış olup, hazırlanan imar planı değişikliği kapsamında, Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu çalışmaları başlatılmıştır.

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

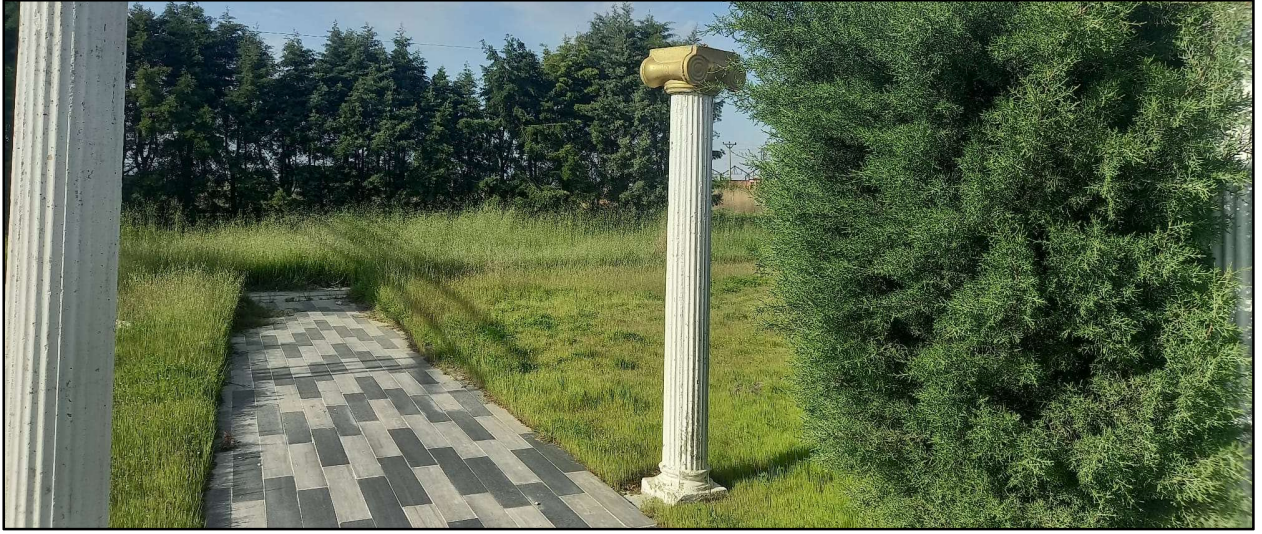
Planlama alanın eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanda ortalama eğim % 0-1 aralığındadır.

2.4.3.2 Yönelim Durumu

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

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Planlama konu olan, 2858 nolu parsel, boş arazi konumundadır.



Parsele ait fotoğraflar

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 2858 nolu parseli kapsamakta olup, parsel tüzel kişi mülkiyeti konumundadır. Alanın toplam büyüklüğü 2.665 m² dir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MANİSA	
	İlçe:	ŞEHZADELER	
	Mahalle/Köy:	SELİMŞAHLAR	
	Mevki:		
	Ada:	Parsel:	2858
	Yüz Ölçümü:	Cilt/Sayfa No:	33 - 3204
	Niteliği:	ARSA	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ÜNLÜ MODERN MAKİNE SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Tam	2.665,59

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	17494975	Satış	1.000.000,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		01/03/2023 - 4113	Veriliş Tarihi : 01/03/2023 Murat AKYÜREK Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



2858 nolu parsel tapu örneği

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

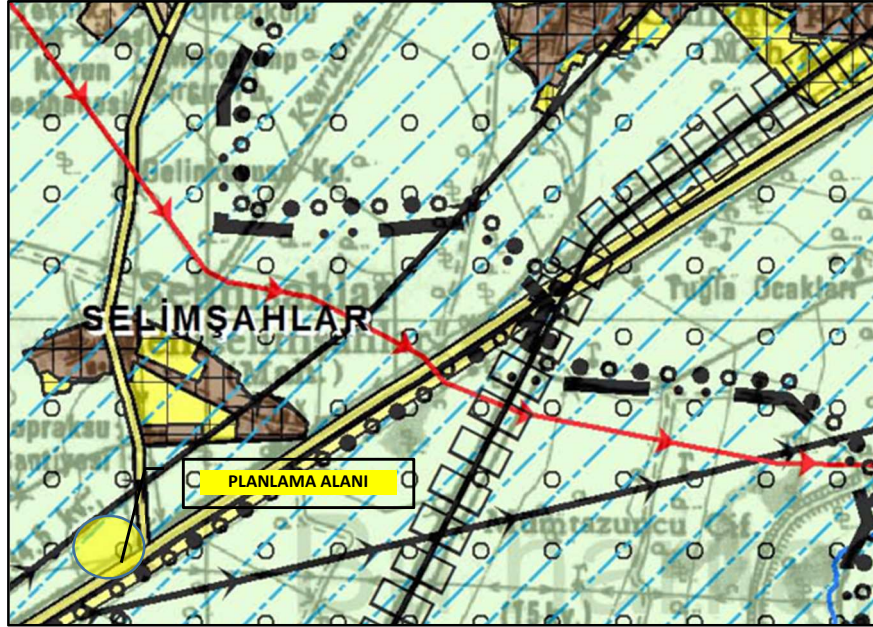
2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği yapılan alan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Arazisi olarak planlanmıştır.

Ancak Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümlerinin 7.14. Maddesinde;

7.14. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. MEVZİ İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI DURUMUNDA BU PLANIN ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Plan değişikliği, onaylı imar planının kadastral sınırlarındaki uyumsuzluğundan ve onaylı plan fonksiyonun meri mevzuat kapsamında parselde uygulanamadığından zorunlu olarak, hazırlanmıştır. Planda mevcut yapılaşma emsali korunmuş herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



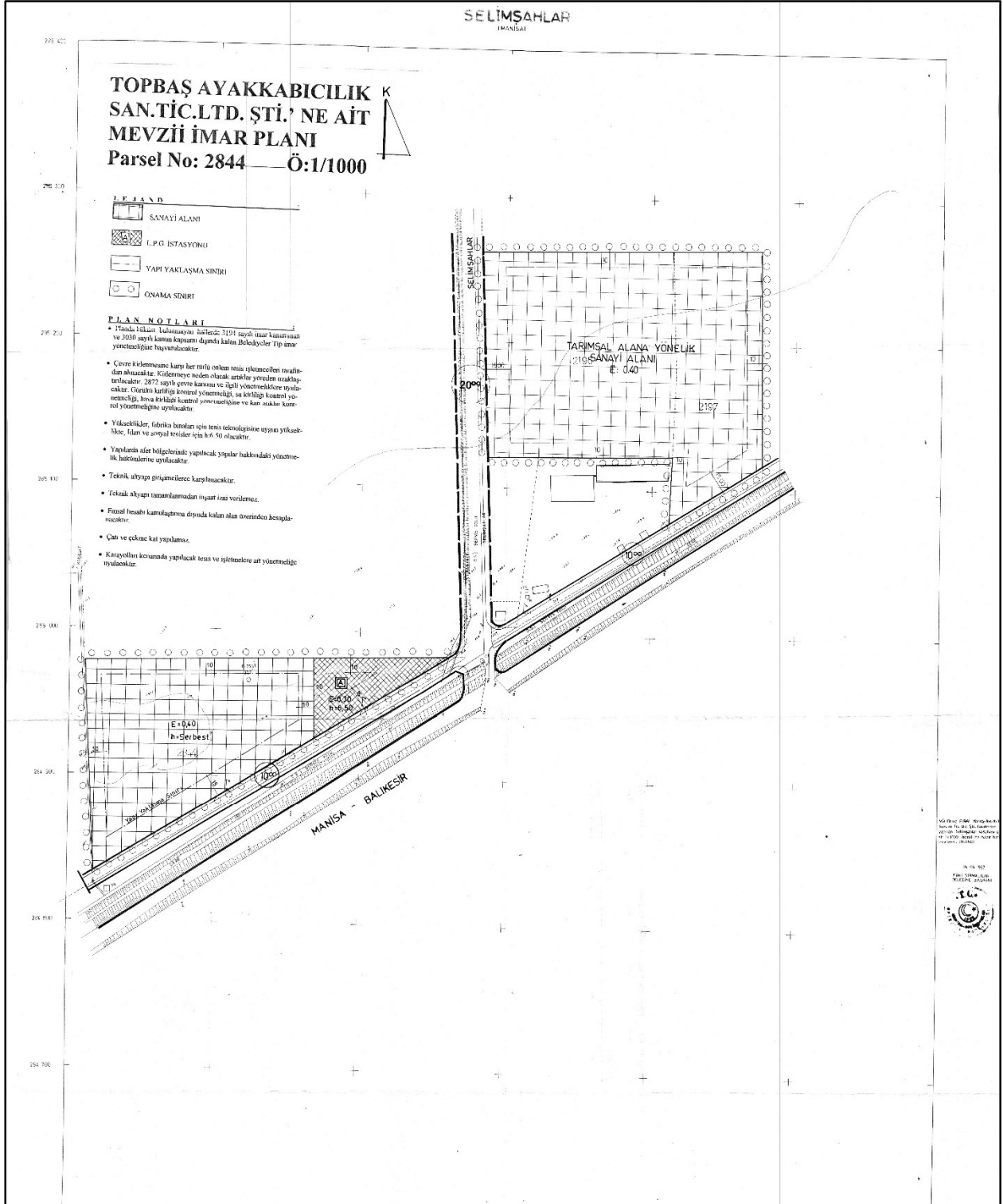
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

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

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alanda, mülga Selimşalar Belediyesi tarafından, LPG Satış İstasyonu Alanı olarak, 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı onaylanmıştır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Selimşahlar Belediye meclisi tarafından onaylanan, 2858 nolu parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, parsel cephesinde bırakılan 10 metrelik taşıt yolunun bir kısmı D.S.İ. mülkiyetinde kaldığından, uygulama aşamasında mevcut plana göre D.S.İ. mülkiyetinde kalan yolun terk işlemi yapılamamaktadır. Ayrıca imar planında LPG Satış İstasyonu olarak planlanan parselde, LPG Satış İstasyonu tesisinin kurulması meri mevzuat ve TSE standartları dikkate alındığında, parselde kurulması mümkün görülmemektedir. Onaylı imar planındaki sorunların ortadan kaldırılması ve söz konusu parsele imar durumu düzenlenebilmesi gerekçesiyle, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği, onaylı imar planının kadastral sınırlarındaki uyumsuzluğundan ve onaylı plan fonksiyonunun meri mevzuat kapsamında parselde uygulanamadığından zorunlu olarak hazırlanmıştır. Planda mevcut yapılaşma emsali korunmuş herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Selimşahlar Mahallesi'nin güneyinde yer almaktadır. Alanın doğusunda akaryakıt istasyonu, güneyinde Manisa - Akhisar karayolu, kuzeyinde tarım arazileri ve batısında sanayi tesisi yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır. 2858 nolu parsel boş arazi konumundadır.

Söz konusu parsel; Şehzadeler ilçesi Selimşahlar Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, Manisa - Akhisar karayoluna ve Selimşahlar mahallesi giriş yoluna cephelidir. Planlama alanının yakın çevresinde yerleşim alanı bulunmamaktadır. Planlama alanında mevcut imar planındaki ulaşım aksları ve yapılaşma koşulları korunmuştur.

Planlama alanına ulaşım, Manisa - Akhisar karayolu üzerinden sağlanmakta olup, ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 15 km. mesafededir.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

2858 nolu parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğinde, onaylı planda, 2858 nolu parselin güneyinde planlanan 10 metrelik trafik yolu, DSİ mülkiyetinden kuzey yönünde kaydırılarak, 2858 nolu parsel mülkiyetinden terk edilecek şekilde imar planına işlenmiş ve batı yönünde, 2857 nolu parselden devam ettirilerek, kadastral yola bağlantısı sağlanmıştır. Ayrıca onaylı imar planında LPG Satış İstasyonu olarak planlanan parselde, LPG Satış İstasyonu tesisinin kurulması meri mevzuat ve parsel büyüklüğü açısından mümkün olmadığından, plan değişikliğinde parselde fonksiyon değişikliği yapılarak, parsele Ticaret alanı kullanımı getirilmiştir.

Plan değişikliği, onaylı imar planının kadastral sınırlarındaki uyumsuzluğundan ve onaylı plan fonksiyonunun meri mevzuat kapsamında parselde uygulanamadığından zorunlu olarak hazırlanmıştır. Planda mevcut yapılaşma emsali korunmuş, yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5 metre olarak düzenlenmiştir.

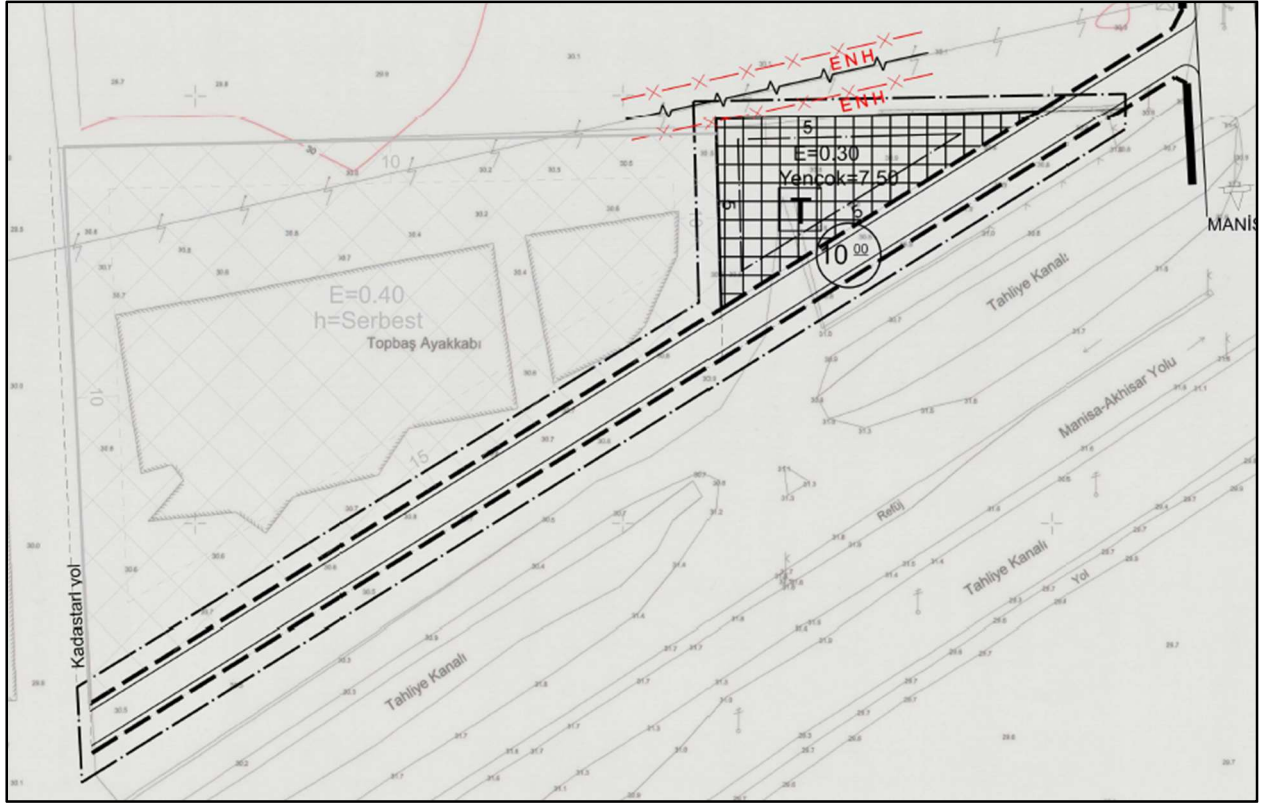
Öneri plan değişikliğinde, ITRF koordinat sisteminde hazırlanan halihazır haritalar üzerine çizilmiştir.

Planlamaya konu 2858 nolu parselin kuzeyinden geçen enerji nakil hattı ve enerji nakil hattı koruma kuşağı imar planına işlenmiştir.

Plan değişikliğinde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek-1d uygulama imar planı güncel gösterimleri kullanılmıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir

Plan fonksiyonu	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
LPD Satış İstasyonu Alanı	2.567 m ²	-
Ticaret Alanı	-	1.674 m ²



1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisi