

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
YUKARIÇOBANİSA MAHALLESİ, KÖY GELİŞME ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AŐIKLAMA RAPORU**

Aralık-2021

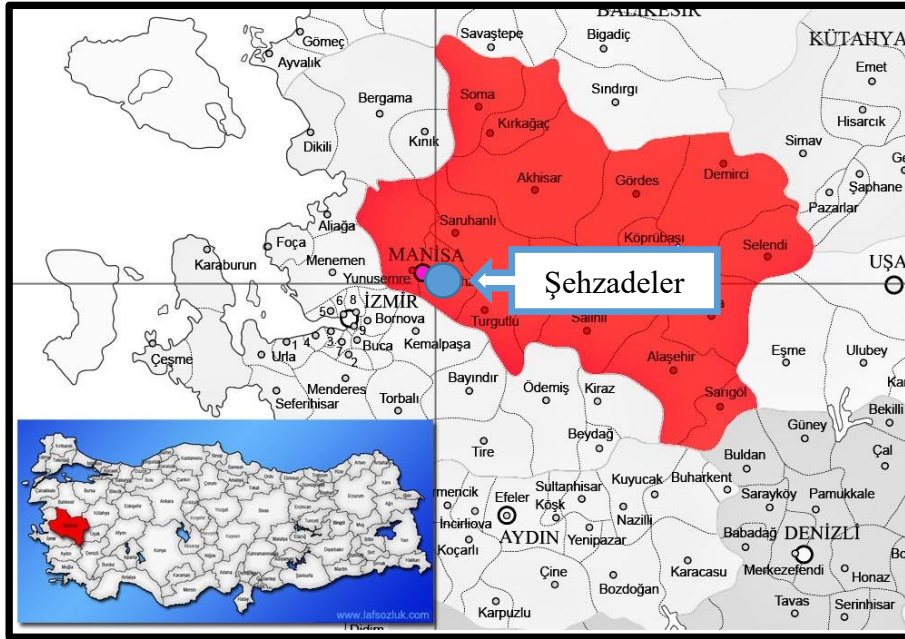
MANISA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YUKARIÇOBANISA MAHALLESİ, KÖY GELİŞME ALANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği çalışması Manisa İli, Şehzadeler İlçesi Yukarıçobanisa Mahallesi Köy Gelişme Alanını kapsamaktadır. Değişiklik çalışması ile; plan sınırları içerisinde kalan taşınmazların kadastral sınırları ile imar hatları arasında uyumsuzlukların giderilmesi ve alan içerisinden geçen karayolu güzergahının kurum görüşü doğrultusunda yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

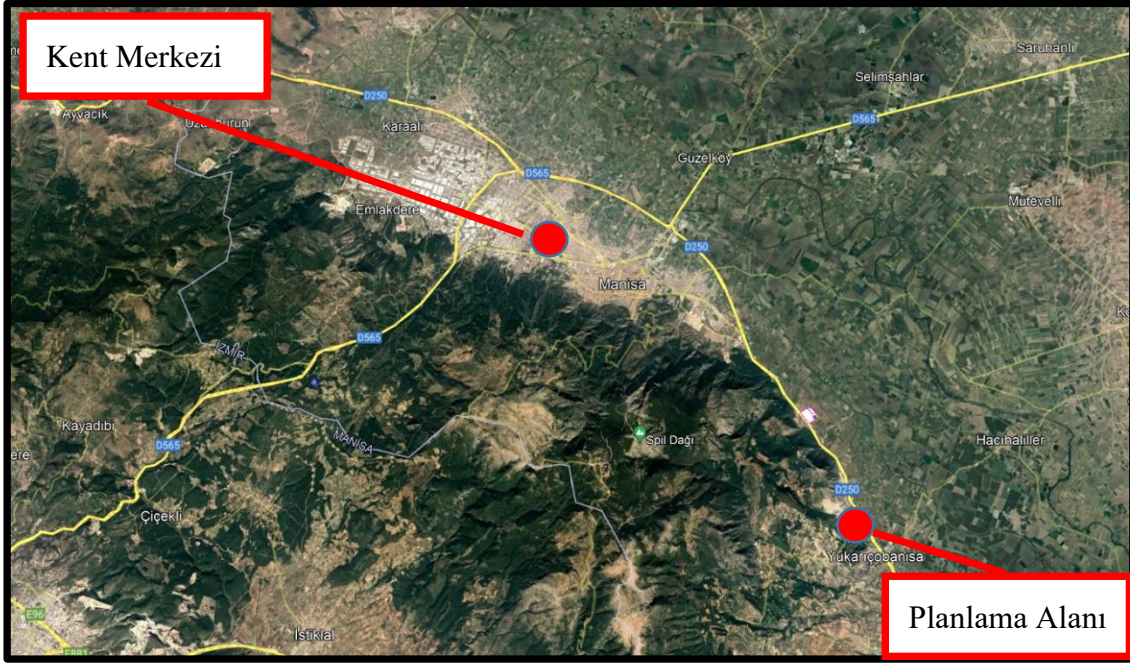
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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 Yukarıçobanisa Mahallesi Manisa İl Merkezinin yaklaşık 13 km güneydoğusunda bulunmaktadır. Planlama alanı ise Yukarıçobanisa Mahallesinin yaklaşık 800 metre kuzeyinde 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 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

2020 yılı TÜİK verilerine göre 1.450.616 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 alanının yer aldığı Yukarıçobanisa Mahallesine ulaşım Turgutlu-Manisa Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan çalışmasına konu olan alan Yukarıçobanisa Mahallesi'nin yaklaşık 800 metre kuzeyinde yer alan yerleşim alanını kapsamaktadır. Alan içerisinde yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış durumda olup alanın güneybatısında yer alan ve planda sosyal tesis alanı olarak belirlenmiş alanda halihazırda yapılaşma bulunmamaktadır.

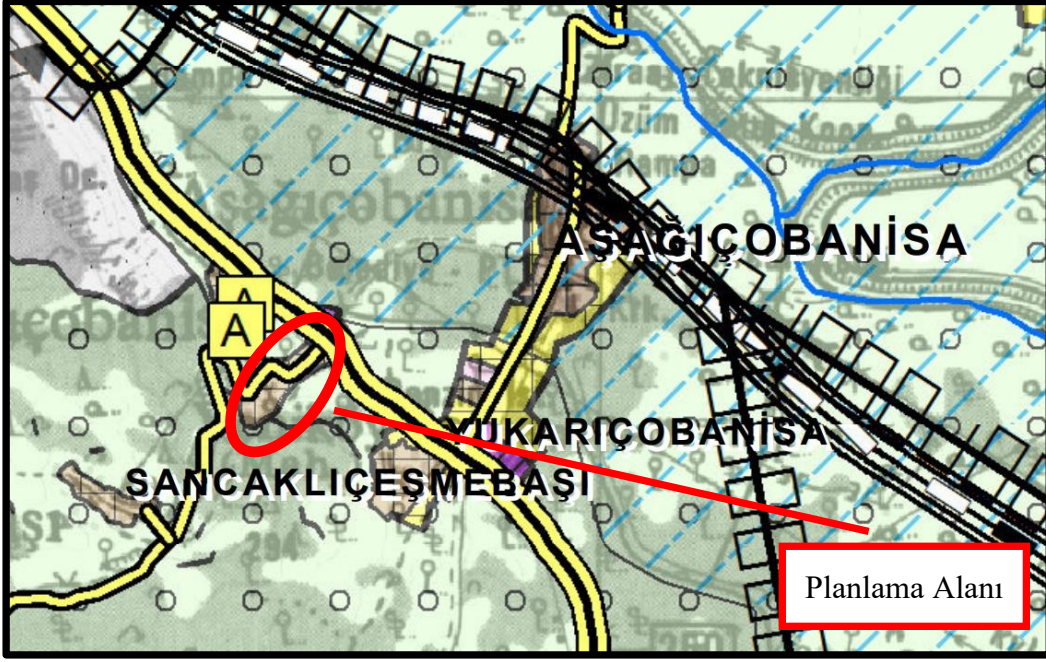


Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

Alan genelinde konut ağırlıklı bir yapılaşma bulunmakla beraber karayolunun batısında yer alan parsellerde kahvehane, market vb küçük ölçekli ticaret birimleri yer almakta iken yolun doğusunda inşaat malzemeleri deposu bulunmaktadır.

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Kırsal Yerleşme Alanı kullanımında kalmaktadır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Taşınmazın Konumu

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

4.9. Kırsal Yerleşme Alanları: Kentsel yerleşme alanları dışında kalan köy ve mezraları kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış ve bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlar ile 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca belirlenmiş olan alanlardır. Kırsal kimlik taşımakla birlikte 6360 sayılı Kanun uyarınca mahalle statüsü kazanan alanlar da bu kapsamdadır.

8.1.2.4. Planlı kırsal yerleşme alanlarında onaylı imar planları geçerlidir.

hükümleri bulunmaktadır.

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

Plan çalışmasına konu olan alan Mülga Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanlığı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Yukarıçobanisa Köy Gelişme Planında; Konut Alanı, Park, Sosyal Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı ve Konut Dışı

Çalışma Alanı olarak planlanmış, konut alanlarında ikiz nizam iki kat yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazın bulunduğu alanda yürürlükteki imar planından önce plan çalışması yapılmamıştır.

10- PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

Yürürlükteki Köy Gelişme Planı, Mülga Tarım Orman Köy İşleri Bakanlığı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Köy Hizmetleri 16.Bölge Müdürlüğü, Manisa İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Planın yapıldığı dönemdeki kısıtlı teknik olanaklar nedeniyle, planlar ve kadastral veriler sayısal ortamda düzenlenememiştir. Kadastro verilerinin ve imar planlarının sayısallaştırması ile birlikte imar hatları ile kadastral sınırlar arasındaki uyumsuzluklar ortaya çıkmış, bu uyumsuzluklar da uygulama sorunlarına neden olmuştur. Yapılacak düzenleme ile bu uyumsuzlukların giderilmesi ve uygulama sorunlarının çözülmesi amaçlanmıştır.

Alanın kuzey bölümünde bulunan Turgutlu-Manisa Devlet Karayoluna ait güzergah ile ilgili olarak Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü tarafından yazılan 15.10.2021 tarih ve 595883 sayılı görüş yazısı ve ekinde yer alan kamulaştırma sınırları plana uygulandığında kamulaştırma sınırları ile imar hatlarının uyuşmadığı da tespit edilmiştir. Planın bu bölümünde de karayolu kamulaştırma sınırının plana işlenerek kurum görüşüne uygunluğunun sağlanması amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği kapsamında yapılması planlanan işlemler mülkiyet sınırlarına ve karayolu kamulaştırma sınırına göre imar hatlarının düzeltilmesini amaçlamakta olup kullanım kararlarında değişiklik içermemektedir.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde;

- Yürürlükteki imar planında tanımlanan imar hatları ile kadastral sınırlar arasındaki uyumsuzluklar giderilmiştir.,

- Karayolu kamulaştırma sınırı, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü tarafından yazılan 15.10.2021 tarih ve 595883 sayılı görüş yazısı ekinde yer alan proje doğrultusunda plana işlenmiştir.
- Alanın güneybatısında yer alan sosyal tesis alanının plan notlarında tanımlı olan kullanım kararı ve yapılaşma koşulları plan üzerinde de gösterilerek plan gösterimleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen gösterimlere göre güncellenmiştir.
- Alanın kuzeyinde yer alan ve Konut Dışı Çalışma Alanı olarak belirlenen alan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen gösterimler doğrultusunda İmalathane Tesis Alanı olarak düzenlenmiştir. Yürürlükteki imar planında yapılaşma koşulu belirtilmeyen bu alan için E=0.50 ve Yençok= 6.50 m yapılaşma koşulu belirlenmiştir. Bu alan ve karayolu arasında bulunan genel otopark alanı, karayoluna giriş çıkışı güvensiz hale getireceği göz önüne alınarak park alanına dönüştürülmüştür.
- Konut alanlarındaki yapılaşma koşulları değiştirilmemiştir.

Yapılan düzenlemeler sonrasında oluşan alan kullanım dağılımları aşağıda belirtilmektedir.

| ALAN DAĞILIMI | | | | |
|------------------------|-------------------------|--------|------------------|--------|
| KULLANIM | YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI | | ÖNERİ İMAR PLANI | |
| | ALAN | ORAN | ALAN | ORAN |
| KONUT ALANI | 16465.40 | 42.68 | 15245.20 | 40.42 |
| SOSYAL TESİS ALANI | 5289.66 | 13.71 | 4775.30 | 12.66 |
| CAMİ ALANI | 822.78 | 2.13 | 488.47 | 1.29 |
| PARK ALANI | 1560.98 | 4.05 | 1670.77 | 4.43 |
| İMALATHANE TESİS ALANI | 637.04 | 1.65 | 865.01 | 2.29 |
| YOL+OTOPARK | 13802.7 | 35.78 | 14675.1 | 38.91 |
| TOPLAM ALAN | 38578.51 | 100.00 | 37719.85 | 100.00 |

Alan kullanım tablosunda sosyal tesis alanı miktarında oluşan azalma, imar hatlarının sayısal mülkiyet sınırlarına göre düzeltilmesi sonucunda alanın bir bölümünün plan sınırı dışında kalması nedeniyle oluşmuştur. Azalan sosyal tesis alanı başka bir kullanıma dönüştürülmemiştir.

