

MANİSA İLİ
ŞEHZADELER İLÇESİ
YUKARIÇOBANİSA MAHALLESİ
3153 NOLU PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şehzadeler Belediye Meclisinin
01.03.2018 gün ve45.....sayılı
kararıyla kabul edilen...411.....
değişiklik...tasdik olunur.1..../20...

Ömer Faruk GELİK
Belediye Başkanı

(ÖLÇEK: 1/1000)

PAFTA:

J19-4D

MEHMET EMRE ÖZTÜRK

ŞEHİR PLANCISI

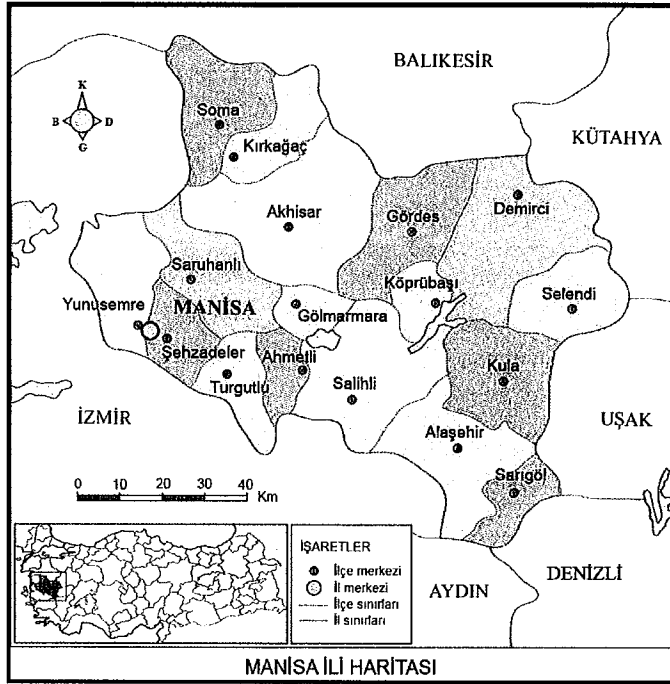
MANİSA

PLANLAMA ALANI KONUSU

Planlama çalışmasına konu alan, Manisa ili Şehzadeler ilçesi Yukarıçobanisa mahallesi 3153 nolu parsel, Mahalleye (mülga köy) ait gelişme alanı planı çerçevesinde planlanmıştır. Planlama çalışması ile mahalledeki Sosyal Tesis Alanı gereksiniminin karşılanması ve yapı adası Orman mülkiyetine göre düzenlenmesi öngörülmektedir.

PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Şehzadeler ilçesi Manisa İl merkezini oluşturan iki ilçeden biridir. İlçenin doğusunda Gördes, güneyinde Gölçarmara, güneybatısında Turgutlu, kuzeyinde Saruhanlı, batısında Yunusemre ve Kemalpaşa (İzmir) ilçeleri ile çevrilidir.



PLANLAMA ALANININ TARİHÇESİ

Antik Çağda başkenti Sart olan Lidya devletinin kurulduğu ilimiz, Saruhan Bey tarafından 1313 yılının 25-26 Ekimine tekabül eden Regaip Kandili gecesini Alpagu oğlu Saruhan bey komutasındaki askerler tarafından fethedilmiş ve Saruhanoğulları beyliğinin merkezi haline getirilerek Türk topraklarına katıldı. 1346 Yılında Saruhan Beyliği'ne 97 yıl başkentlik yaptı. 1346 yılında ölen Saruhan Beyin türbesi şehrin merkezindedir. Yerine önce oğlu İlyas Bey, onun ölümüyle de İshak Çelebi bey olmuş ve beyliğin en ihtişamlı dönemlerini yaşatmıştır. Ulu Camii ve Medresesi, Mevlevihane ve Çukur Hamam gibi birçok eseri İshak Çelebi şehre kazandırmıştır. Tahminen 1390 yılına doğru vefat etmiş ve kendi yaptırdığı türbesine gömülmüştür.

Manisa 1391 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katılmış, ancak Ankara Savaşı sonrası Timur bölgeyi yeniden eski

sahiplerine iade etmiştir. 1412 yılında ise Çelebi Mehmed kesin olarak Manisa'yı Osmanlı egemenliği altına sokmuş ve Saruhan Sancağı adıyla idari bir birim haline getirmiştir. Manisa 1437-1595 yılları arasında Osmanlı şehzadelerinin saltanat tecrübesi kazandıkları önemli siyasi merkezlerinden biri haline gelmiştir. Bu dönemde II. Murad, Fatih Sultan Mehmet, Kanuni Sultan Süleyman, II. Selim, III. Murad, III. Mehmet ve I. Mustafa gibi daha sonra Osmanlı tahtına da oturmuş padişahların da içerisinde olduğu 16 şehzade Manisa'da sancakbeyliği yapmışlardır. Bu nedenle; birçok Osmanlı padişahı şehzadelik dönemini Manisa'da geçirdiğinden il "ŞEHZADELER ŞEHİRİ" olarak tanınmıştır. 1437-1595 yılları arasında şehzadeler tarafından yönetilmiştir. Ünlü padişahlardan Fatih, babası II. Murat, Kanuni Sultan Süleyman, III. Murat, III. Mehmet bunlar arasındadır. Bu dönem zarfında Manisa'da şehzadeler ve maiyetlerindeki cami, medrese, han, hamam, imaret, çeşme, hastane, köprü ve kütüphane gibi birçok vakıf eserleri yaptırmışlardır. Bunların bir kısmı günümüze kadar ulaşabilmiştir. II. Murad'ın yaptırmış olduğu başta Saray-ı Amire olmak üzere birçok eser ise zamana yenik düşmüştür.

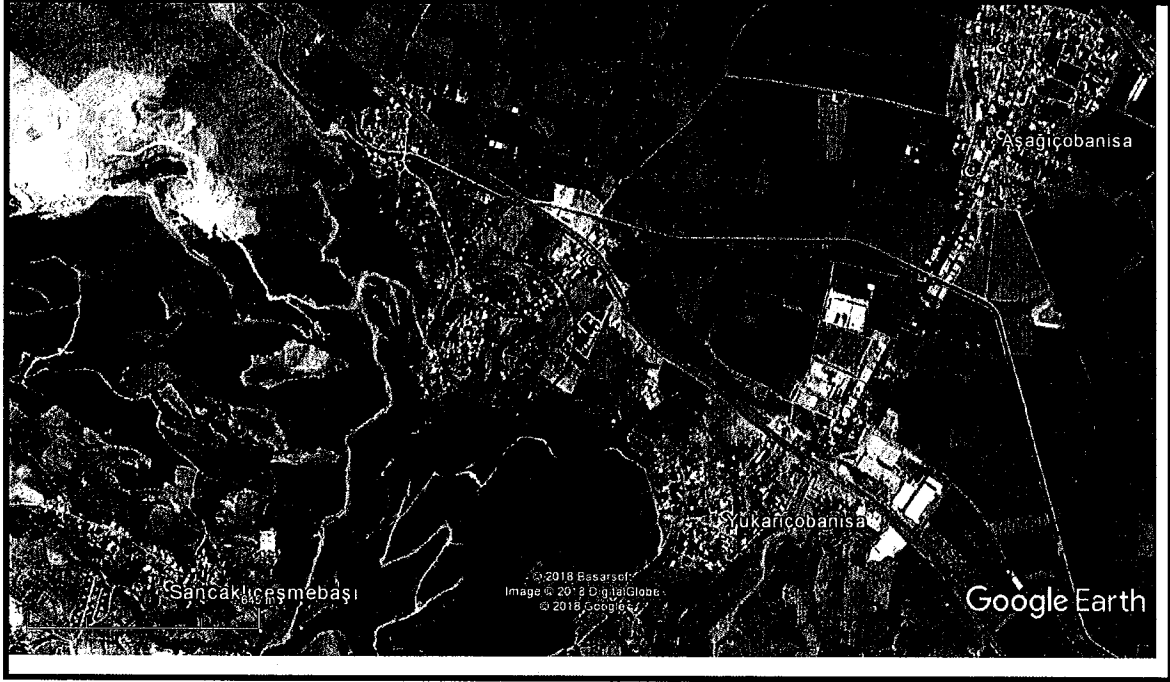
26 Mayıs 1919 günü Yunanlılar tarafından işgal edilen Manisa; uzun bir süre işgal altında mücadele vermiş ve 8 Eylül 1922'de işgalden kurtarılmıştır. Aynı gün Yunanlıların çıkardığı büyük yangınla sadece binalar ve vatandaşlar değil Manisa'daki yüzyılların birikimi ilim ve kültür mirası da yok edilmiştir. 1922'de Aydın Vilayetinden ayrılarak bağımsız Sancak olan Saruhan, 1923 de aynı adla vilayet olmuş; 1927'de de ilin adı Manisa olarak değiştirilmiştir. 06/12/2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 6360 Sayılı 13 İlde Büyük Şehir ve 26 İlçe kurulması ile ilgili Yasayla Manisa İlinin Büyük Şehir statüsüne alınmasından dolayı İl merkezinin 2 İlçeye ayrılması sonucu Şehzadeler İlçesi kurulmuştur.

PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

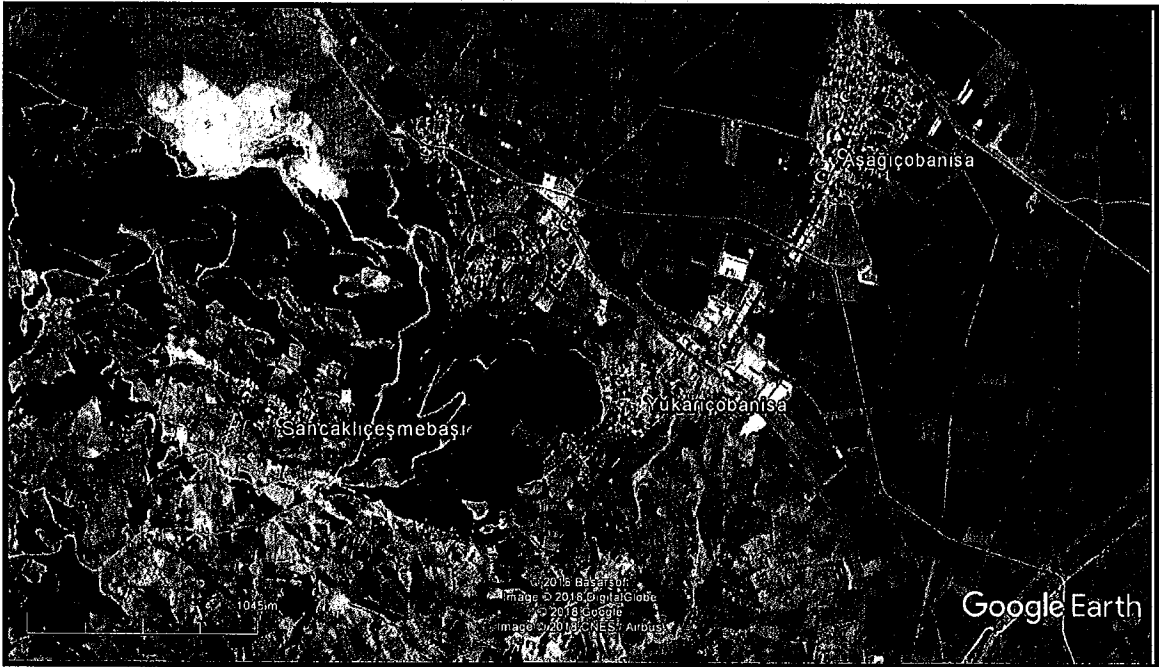
06.12.2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"la Manisa İlinin Büyükşehir statüsüne alınmasından dolayı İl Merkezinin Güney - Kuzey ekseninde ikiye ayrılmasıyla Şehzadeler ilçesi kurulmuştur. İlçe Kaymakamlığı 2013 yılında, ilçe belediyesi ise 30 Mart 2014 yılında oluşturulmuştur. Şehzadeler İlçesinin Kuzeyinde Saruhanlı, Doğusunda Turgutlu, Batısında Yunusemre ve Güneyinde ise İzmir'in Kemal paşa ilçesi bulunmaktadır. Yunusemre ilçesiyle Şehzadeler' i ayıran hat; Kemalpaşa sınırından başlar, Spil Dağı üzerinden şehir içinde Kumludere caddesi, Kenzi Caddesi, Kanuni köprülü Kavşağı, Horozköy Caddesi, 2334 sokak, 4401 sokak, Kuşlubahçe giriş yolundan tekrar Kumludere caddesinive 4233, 4254, 4229 sokaklardan geçerek, Okul caddesini takip eder, Üçpınar yolu üzerinden Yunt dağı ve Saruhanlı hudutlarına kadar uzanır. Kentin önünde, Gediz vadisi ve ovasının devamı olarak doğuya ve kuzeye uzanan Manisa ovası, akarsuların ve sellerin getirdiği alüvyonlarla dolduğu için

Manisa İli Şehzadeler İlçesi Yukarıçobanisa Mahallesi 3153 nolu Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği

oldukça verimlidir. Uzunluğu 30 genişliği 15 kilometre olan Manisa ovasının bir kısmı son yıllarda kent yönünden başlayan genişleme ile sanayi ve yerleşim alanı haline gelmiştir Manisa genelinde olduğu gibi Şehzadeler’de, Akdeniz iklimi ile beraber karasal iklim özellikleri de egemendir. Gediz ovasındaki kesimlerde ve ova çevresindeki vadilerde, karasal nitelikli Akdeniz iklimi görülürken, Yunt Dağı ve Spil Dağındaki kesimlerde ve platolarda karasal nitelikli ikliminin etkileri görülür.



UYDU FOTOĞRAFI -1



UYDU FOTOĞRAFI -2

PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Manisa İlçe Nüfusları

	İlçeler	Yüzölçümü (km ²)	%'si	Nüfus	Nüfus Yoğunluğu km ² / kişi
1	Yunus Emre	823	6,2	211.673	257
2	Şehzadeler	402	3,1	168.695	419
3	Ahmetli	298	2,3	16.460	55
4	Akhisar	1707	13,1	164.557	96
5	Alaşehir	1015	7,8	100.254	99
6	Demirci	1453	11	42.278	29
7	Gölmarmara	275	2,1	15.224	55
8	Gördes	948	7,2	29.044	30
9	Kırkağaç	549	4,2	43.274	79
10	Köprübaşı	294	2,2	13.586	46
11	Kula	917	7	45.357	49
12	Salihli	1220	9,4	158.568	130
13	Sarıgöl	352	2,7	35.966	102
14	Saruhanlı	839	6,4	53.692	64
15	Selendi	701	5,4	20.976	30
16	Soma	830	6,3	107.075	129
17	Turgutlu	473	3,6	153.687	325
	Toplam	13096	100	1.380.366	105

2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre Şehzadeler ilçe nüfusu 164.649 kişidir. Şehzadeler nüfusunun %50,4'ü (82.924) erkek, %49,6'sı (81.725) kadından oluşmaktadır.

Mahalle	Nüfus	Mahalle	Nüfus
Şehitler	10.636	Karaoğlanlı	1.923
Yarhasanlar	10.594	Selimsahlar	1.914
Alaybey	9.338	Kocatepe	1.887
Peker	7.591	Çarşı	1.601
Akpınar	6.300	Dere	1.550
Kazım Karabekir	5.941	Gediz	1.401
Dilşikar	5.316	Yeniköy	1.180
Sakarya	5.136	Hacıhaliller	1.156
2. Anafartalar	5.058	Sancaklığdecik	1.074
Arda	5.010	Hamzabeyli	765
Ege	4.973	Yeşilköy	717
Adnan Menderes	4.628	Halıtlı	538
Ahmet Bedevi	4.369	Tilkisüleymaniye	516
Mimarsinan	4.004	Karayenice	458
Göktaşlı	3.929	Çavuşoğlu	437
Turgut Özal	3.912	Yukarıçobanisa	423
Adakale	3.705	Kalemlı	370
İbrahimçelebi	3.435	Veziroğlu	321
Nişancıpaşa	3.384	Yenihamandalı	317

Manisa İli Şehzadeler İlçesi Yukarıçobanisa Mahallesi 3153 nolu Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği

Tunca	3.311	Tepecik	309
Akıncılar	3.210	Kağan	298
Bayındırlık	3.166	Sarıalan	235
1. Anafartalar	3.128	Belenyenice	208
Dinçer	3.066	Sancaklıçeşmebaşı	207
Kuşlubahçe	3.043	Güzelköy	197
Utku	2.972	Çınarlıkuyu	194
Aşağıçobanisa	2.826	Çamköy	143
Saruhan	2.674	Sancaklıuzunçınar	135
İshakçelebi	2.363	Sancaklıkayadibi	121
Nurlupınar	2.333	Tekeliler	121
Karaağaçlı	2.230	Ayvacık	112
Sancaklıbozköy	2.079	Yenimahmudiye	90
Kırançiftliği		71	

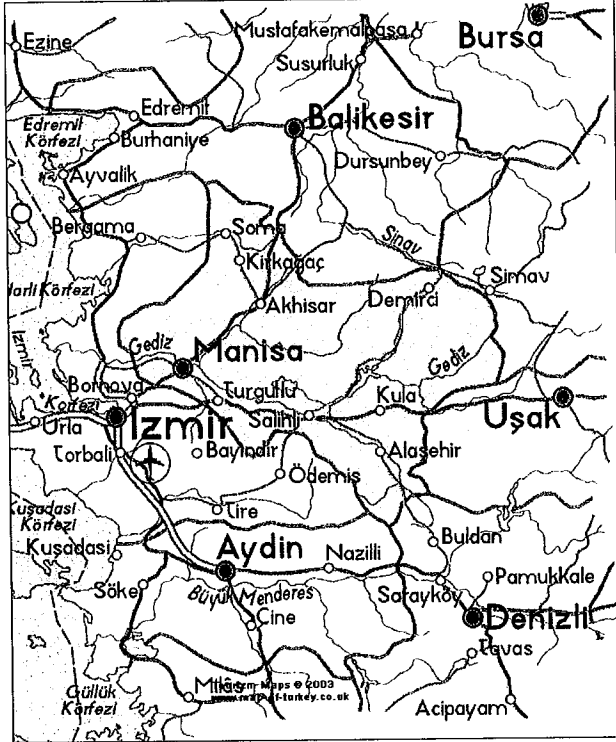
Şehzadeler ilçesindeki alanların % 71,73'ü tarım alanı olarak kullanılabilir niteliktedir. Arazinin 8.200 hektarı yani % 17,56'sı orman alanıdır. 500 hektarlık mera ve çayır alanı bulunmaktadır. Arazi varlığının kalan 4.500 hektarı tarım dışı arazidir. Şehzadeler ilçesinin topraklarının yaklaşık olarak ¾'ü tarım alanı olması nedeniyle üretim ve Pazar eksenli tarımsal projelerin desteklenerek kent ekonomisine katkısının artırılması Şehzadeler Belediyesi olarak hedeflerimiz arasındadır. Araziler kullanma kabiliyetine göre, üzerinde erozyona sebep olunmadan en iyi, en kolay ve en ekonomik bir şekilde tarım yapılabilen birinci sınıf ile hiç bir tarıma elverişli olmayan, çayır veya ormanlık olarak dahi kullanılamayan, ancak doğal hayata ortam teşkil edebilen veya insanlar tarafından dinlenme yerleri ve milli park olarak kullanılabilen sekizinci sınıf arasında yer alırlar.

MANİSA MERKEZ		MANİSA TOPLAM		TÜRKİYE		
Yerel birim sayısı	İstihdam	Yerel birim sayısı	İstihdam	Yerel birim sayısı	İstihdam	
Madencilik ve Taş ocakçılığı	0,04%	0,08%	0,10%	2,86%	0,13%	1,19%
İmalat	16,13%	56,64 %	14,84%	38,09%	14,66%	33,60%
Elektrik, Gaz, Su	0,16%	0,67%	0,27%	2,30%	0,23%	1,48%
İnşaat	2,38%	2,06%	1,65%	1,61%	1,92%	3,46%
Toptan ve perakende ticaret	48,32%	20,88 %	50,16%	30,39%	46,71%	28,88%
Otel, lokanta ve kahvehane	11,49%	5,42%	12,21%	7,71%	9,37%	8,39%
Ulaştırma, depolama ve haberleşme	7,08%	4,12%	9,06%	6,14%	14,56%	9,43%
Mali aracı kuruluşların faaliyetleri	0,64%	1,13%	0,64%	1,57%	0,77%	2,82%
Gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri	6,14%	4,22%	4,27%	3,48%	5,16%	5,23%

Manisa İli Şehzadeler İlçesi Yukarıçobanisa Mahallesi 3153 nolu Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği

Eğitim	0,37%	0,85%	0,27%	1,27%	0,36%	1,22%
Sağlık işleri ve sosyal hizmetler	1,98%	1,39%	1,70%	1,37%	1,80%	1,56%
Diğer sosyal, Toplumsal ve	5,27%	2,54%	4,83%	3,21%	4,33%	2,74%

PLANLAMA ALANI ULAŞIM



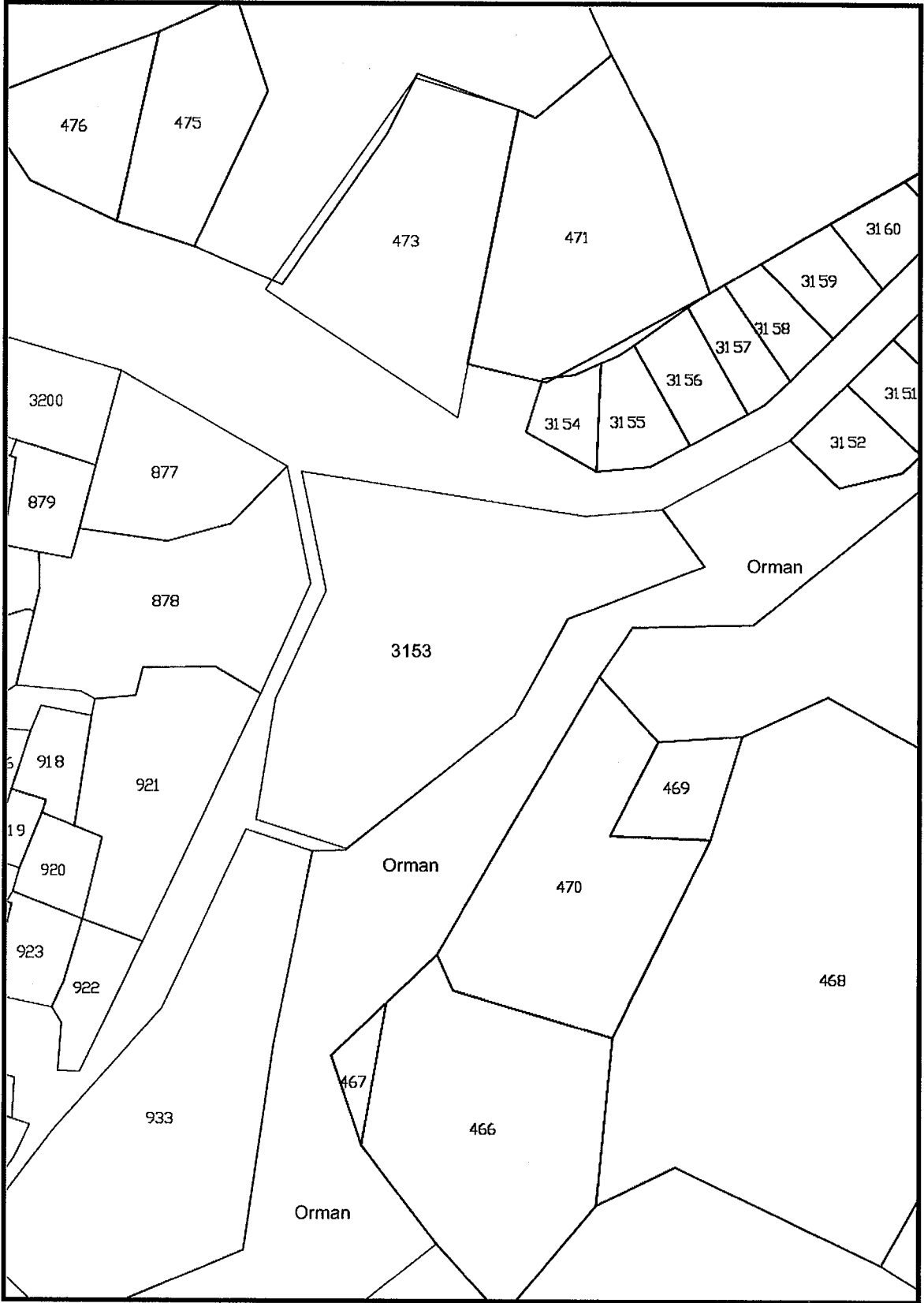
Şehzadeler, İzmir Limanına 62 km, Adnan Menderes Havalimanı'na 45 km uzaklıktadır. Kent İstanbul-İzmir karayolu üzerinde İzmir'den 40km, Bandırma'dan 250 km, İstanbul'dan da 420 kilometre uzaklıktadır. Aynı zamanda Bandırma-İzmir ve Ankara-İzmir demir yolları üzerindedir.

MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI ve MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Planlama Alanı; Şehzadeler Belediyesi sınırları içerisinde Yukarıçobanisa mahallesi 3153 nolu parsel üzerindedir.

Çalışma alanı, Yukarıçobanisa (mülga köy) Gelişme Planı içerisinde. Planlama çalışmasında çalışma alanı üzerinde kullanım belirtilmemiştir.

Manisa İli Şehzadeler İlçesi Yukarıçobanisa Mahallesi 3153 nolu Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği

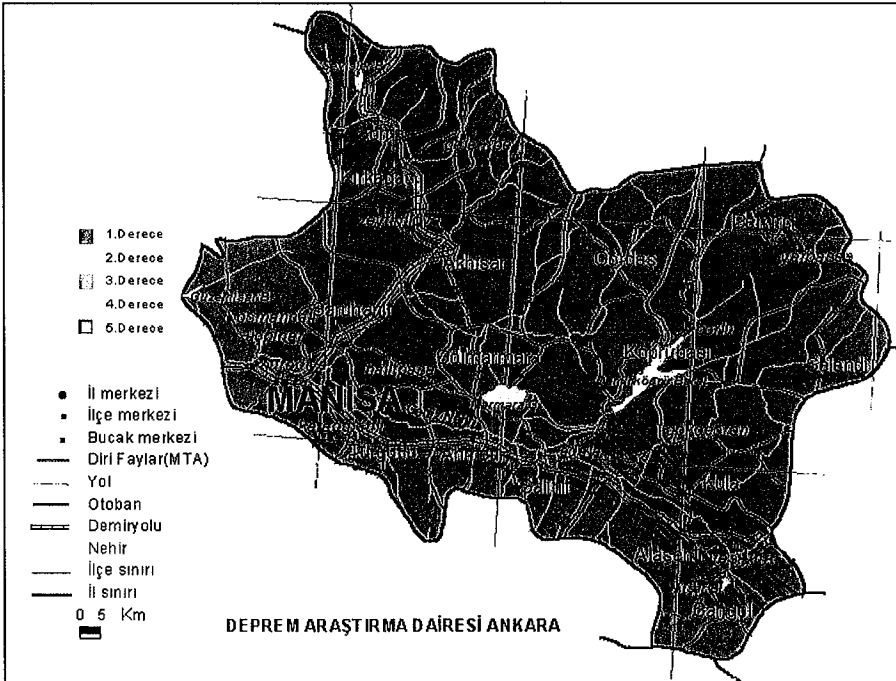


-MÜLKİYET DURUMU-

Manisa İli Şehzadeler İlçesi Yukarıçobanisa Mahallesi 3153 nolu Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği



-UYDU FOTOĞRAFI VE MÜLKİYET-



Şehzadeler ilçesi tüm Manisa ilinde bulunduğu I. Derece deprem bölgesidir.

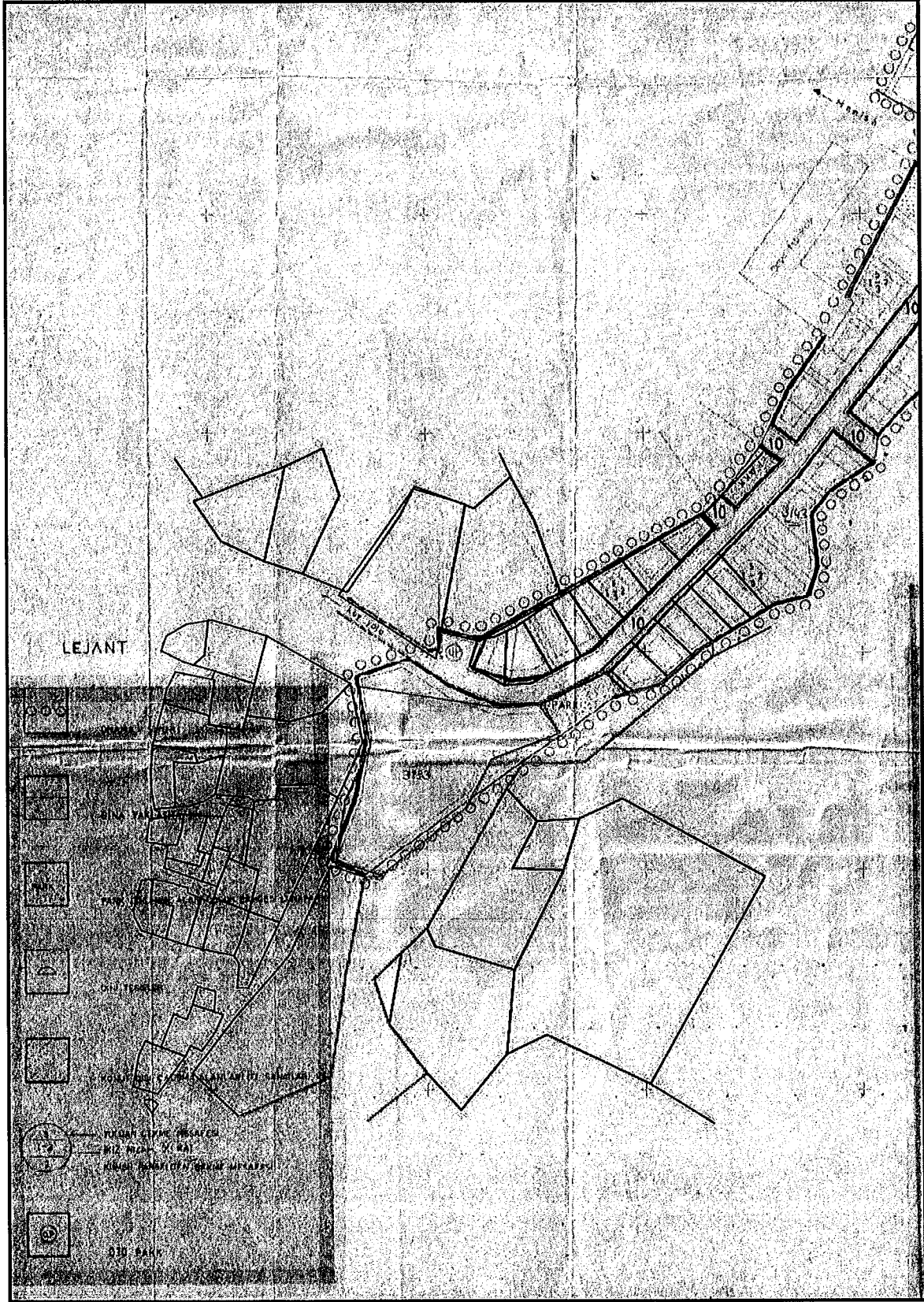
ÜST ÖLÇEK PLAN KARAKLARI

Çalışma Alanı 1/100.000 ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni Planında Kırsal Yerleşik Alanında gösterilmiştir.



ÇALIŞMA ALANININ İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ (1/100.000)

PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MERİ PLAN BİLGİSİ



MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama alanına konu Şehzadeler İlçesi Yukarıçobanisa Mahallesi 3153 nolu parsel hâlihazırda herhangi bir yapı bulunmayan kullanım dışı bir alandır. Çalışma alanı mevcut durumda Köy Gelişme Alanı Planı içerisinde kalmaktadır. Yapılan çalışma ile yapı adasının formu Orman mülkiyetine esas olarak düzenlenmesi ve Köy Gelişme Alanı Planında kullanım belirtilmesi amaçlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Şehzadeler İlçesi Yukarıçobanisa Mahallesi 3153 nolu parselin bulunduğu yapı adası Orman mülkiyetine göre düzenlenmiştir. Plan notlarına;

'PLANLAMA ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KULLANIMLARI BELİRTİLMİYEN ALANLAR ÖZEL VE KAMUYA AİT SOSYAL TESİS ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. EMSAL:0.40' VE YÜKSEKLİK 7,50 mt Yİ GEÇEMEZ.'

İbaresini eklenmiştir.

İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde;

8.1.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

8.1.2.1. BU PLANDA SINIRLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN KIRSAL YERLEŞMELER İLE BUNLARIN MAHALLE VE BAĞLI MEZRALARINI KAPSAYAN ALANLARDA, KORUMA VE GELİŞİM İLKELERİNE UYGUN İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI ESASTIR. PLANI BULUNMAYAN KÖY VE MEZRALAR İLE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE KATILARAK MAHALLEYE DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ/DÖNÜŞTÜRÜLECEK KIRSAL YERLEŞMELERİN YERLEŞİK ALANLARINDA UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR UYGULANIR.

8.1.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, TURİZM TESİSLERİ, TİCARET ÜNİTELERİ, KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR.

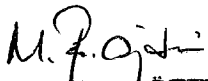
8.1.2.4. PLANLI KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA ONAYLI İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.


hükmü yer almaktadır. Bu bağlamda Çevre Düzeni Planı ve hükümlerinde değişikliğe gerek duyulmamıştır.

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

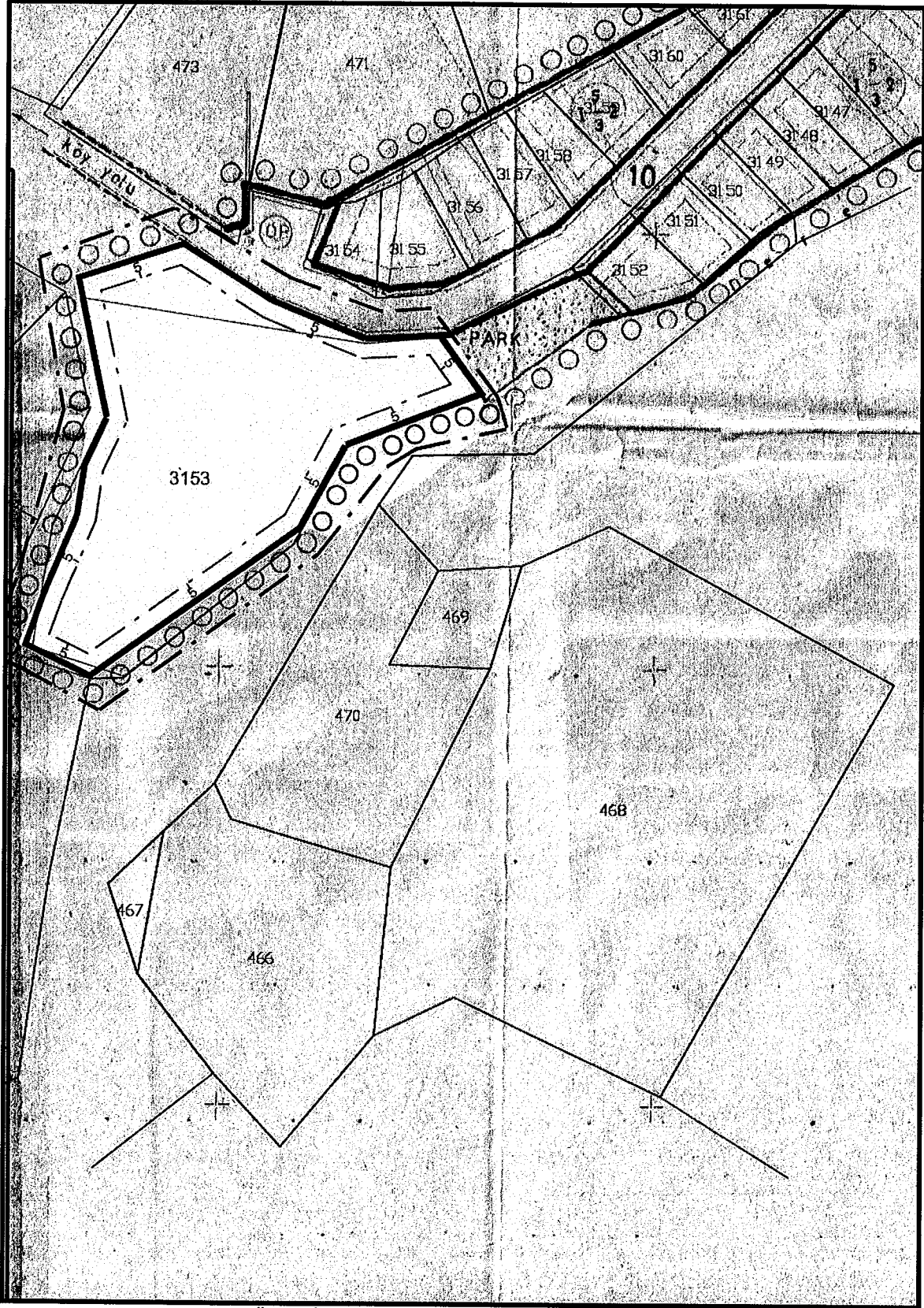
Öneri Alan Kullanımı;

İşlev	Parsel Büyüklüğü
Toplam Alan	5060 m ²


Mehmet Emre ÖZTÜRK
Şehir Plancısı
Kurtuluş Mah. Atatürk Cad. No: 2 /13
Soma- MANİSA
Oda Sicil No:4433
Gsm: 0 533 289 89 32 - 0 506 899 9987
Tic: 893 669 99298


Ali Rıza YALIN
ŞEHİR PLANLAMA
GRUBU ŞEHİR PLANLAMA
Oda Sicil No:271 Büro Tesisi No: 96
Dip. No:ODTÜ-1971/3901
Çetintepe Mah. Çetintepe Sk. Urgancıoğlu Apt. A Blok No:103/3
Tel:0 224 234 99 75 Fax:0 224 234 99 10 Osmangazi/BURSA

Manisa İli Şehzadeler İlçesi Yukarıçobanisa Mahallesi 3153 nolu Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği



ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI (1/1000)

PLAN NOTLARI

1-) PLANLAMA ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KULLANIMLARI BELİRTİLMİYEN ALANLAR ÖZEL VE KAMUYA AİT SOSYAL TESİS ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. EMSAL:0.40'İ VE YÜKSEKLİK 7,50 mt Yİ GEÇEMEZ.

2-) PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.