

MANİSA İLİ
ŞEHZADELER İLÇESİ

2685 ADA 2 PARSEL

UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



YAŞAM PLANLAMA

Harita,Mimarlık,Mühendislik,İnşaat
San.Tic.Ltd.Şti.

1-ALANIN TANIMI

Genel

İmar Planı değişikliğine konu alan, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi sınırları içerisinde dir.



Şekil 1: Ülke ve İldeki yeri

Şehzadeler, Ege Bölgesinde bulunan Manisa ilinin bir ilçesidir. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Manisa Merkez ilçesinin ikiye bölünmesi sonucu ilçe olmuştur. Kuzeyinde ve güneyinde İzmir İli, Doğusunda Saruhanlı ve Turgutlu İlçeleri, batısında Yunus Emre İlçesi yer almaktadır.(şekil 1)

Manisa, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehridir. 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 1.367.905 nüfusa sahiptir.Ege Bölgesinde yer alan ilde 17 ilçe bulunmaktadır. Nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesindeki 2. büyük İl'dir.

Şehzadeler İlçesi ise 17 İlçeden 2.büyük İlçe olarak önemli bir yer kaplamaktadır. İlçenin 2015 yılı nüfusu 168.695 kişidir.

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2015	Yunusemre	211.673	106.281	105.392	%50,21	%49,79
2015	Şehzadeler	168.695	85.617	83.078	%50,75	%49,25
2015	Akhisar	164.557	82.043	82.514	%49,86	%50,14
2015	Salihli	158.568	78.545	80.023	%49,53	%50,47
2015	Turgutlu	153.687	77.360	76.327	%50,34	%49,66
2015	Soma	107.075	53.876	53.199	%50,32	%49,68
2015	Alaşehir	100.254	50.595	49.659	%50,47	%49,53
2015	Saruhanlı	53.692	26.850	26.842	%50,01	%49,99
2015	Kula	45.357	22.304	23.053	%49,17	%50,83
2015	Kırkağaç	43.274	23.699	19.575	%54,76	%45,24
2015	Demirci	42.278	19.737	22.541	%46,68	%53,32
2015	Sarıgöl	35.966	17.852	18.114	%49,64	%50,36
2015	Gördes	29.044	14.165	14.879	%48,77	%51,23
2015	Selendi	20.976	10.430	10.546	%49,72	%50,28
2015	Ahmetli	16.46	8.323	8.137	%50,57	%49,43
2015	Gölmarmara	15.224	7.594	7.630	%49,88	%50,12
2015	Köprübaşı	13.586	6.684	6.902	%49,20	%50,80

Manisa İli, İzmir'e yakınlığının da sağladığı avantajlarla hızla gelişen bir merkezdir. Türkiye'nin en gelişmiş ve en büyük organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Bölgenin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir. Ayrıca Manisa Türkiye'nin en hızlı sanayileşen 3. kentidir. Kent merkezi olarak Türkiye'nin en yoğun göç alan şehirlerinden birisidir. 6 Aralık 2012'de Resmi Gazete'de yayımlanan 6360 No'lu kanun ile Manisa Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüştür.

Tarihi

Şehrin kurucuları olarak Magnetler gösterilebilir. Magnetler, Batı Anadolu'ya göç ettiklerinde önce Menderes Nehri kıyısındaki Magnesia'yı, daha kuzeye giden bir koluda Sipylus Dağı eteğindeki Magnesia'yı kurmuşlardır. Sonra kurulan şehri Menderes Magnesia'sından ayırt etmek için "Magnesia ad Sipylum" adını kullanmışlardır. Magnesia, Türk hâkimiyeti sırasında zamanla Mağnisiye, Mağnisa, Manisa şekline dönüşmüştür. Kelime "Büyük şehir" anlamına gelmektedir.

Manisa Dağı eteğinden Gediz Ovası'na bakan şehir sırasıyla Hititler, Frigler, Yunanlar, Lidyalılar, İranlılar, Romalılar, Bizanslılar, Saruhanoğulları ve Osmanlıların hâkimiyetinde kalmıştır.

Saruhan Bey, Manisa'yı başkent yapmış, topraklarını genişletmiş, donanma kurarak Yunanistan sahilleri ve Trakya kesimine seferler yapmış, çevresindeki beylik ve devletlerle ittifaklar kurmuş, donanma sayesinde elde ettiği ganimetlerle ekonomik durumu düzelterek cami, medrese, zaviye, tekke ve kütüphaneler yaptırarak Manisa'nın bir Türk-İslam şehri kimliği kazanmasını sağlamıştır.

Tarih boyunca hemen her büyük medeniyetin dikkatini çekecek kadar zengin olmuş Manisa topraklarının geçmişi Yontma Taş Devri'ne kadar uzanır. Bölgede başta Sardes olmak üzere sayısı yirmiyi aşan antik kent mevcuttur.

Osmanlılarda ise Manisa Sancağı, geleceğin padişahlarının ilk görev yeridir. Şehzadeler Manisa bölgesinin yönetiminde sorumlu tutulup, idarecilik yeteneklerini geliştirirlerdi.

Coğrafi yapı

Manisa İli, batıda Yunt Dağı ve Yamanlar Dağı, güneyde Bozdağlar, kuzey ve doğuda ise Simav Dağlarıyla çevrilidir. Ayrıca Spil Dağı Millî Parkı bu il sınırları içindedir. Kula ilçesi çevresi ise eski bir yanardağ bölgesidir ve bölgede peri bacalarına rastlanır. İlin başlıca akarsuları kollarıyla birlikte Gediz Nehri ve Bakırçaydır. Ege bölgesinin önemli doğal iki gölünden biri olan Marmara Gölü, bu ildedir. Demirköprü Barajı ise sadece ildeki değil, tüm Bölgedeki önemli barajlardandır.

Ege bölgesinin batı kesiminde geniş bir alanı kaplayan İlin, batı kesimlerinde ve Gediz Nehri havzası boyunca karasal nitelikli Ege-Akdeniz iklimi hakim olmakta, özellikle doğu ve dağlık bölgelerinde İç Anadolu'nun karasal ikliminin etkileri de görülmektedir. Doğuya doğru gidildikçe, toprak, iklim ve topografya gibi çevre koşulları aşamalı olarak değişmeye başlar. Bu değişime bağlı olarak, bitki örtüsü de

değişir. Bitki örtüsü batıdan doğuya doğru sırayla, ova bitkileri, makiler, ormanlar ve alpin bitkilerinden oluşur. Ancak bunların aşamaları birbirlerini düzenli bir biçimde izlemez. Dağlarda egemen bitki örtüsü ormanlar ve makilerdir.

İl'de ortalama sıcaklık 16.8 °C'dir. En sıcak aylar, ortalama sıcaklığın 30 °C'nin üzerine çıktığı Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Yıllık sıcaklık ortalaması kışın (Ocak Ayı) 6 °C'nin altına düşmez. Yıllık ortalama yağış miktarı m² ye 750.3 kg'dır. En fazla yağış Aralık, Ocak ve Şubat aylarında görülür. Genel bitki örtüsü makidir.

Gediz Ovasının bereketli topraklarının da etkisiyle tarımsal üretim sıralamasında ilk üç ilden biridir. Yüzyıllardan beri dokumacılık, gıda, dericilik ve tarım konusunda faaliyet gösteren Manisa'da bugün sanayi önemli bir gelir kaynağıdır.

Manisa geçmişinden taşıdığı izler ve doğal güzellikleriyle turizm açısından da adından söz ettirmektedir. Şifalı sular bakımından zengin bir bölgede bulunan Manisa'daki jeotermal su kaynakları turistlerin ilgi odağıdır. Salihli'de bulunan Kurşunlu ve Sard kaplıcaları Manisa'nın sağlık turizmine önemli bir katkı sağlamaktadır. Yörenin en tanınmış ürünü ise hiç kuşkusuz üzümdür. Ülkemizin en verimli topraklarından Gediz Ovası Manisa'da zengin bir bitkisel üretim çeşitliliği olmasını sağlamaktadır. Zeytinleri, kaliteli pamuk üretimi, tütün ve kirazıyla Manisa tarımsal üretim sıralamasında ilk üç ilden biridir.

2-PLANLAMA ALANI

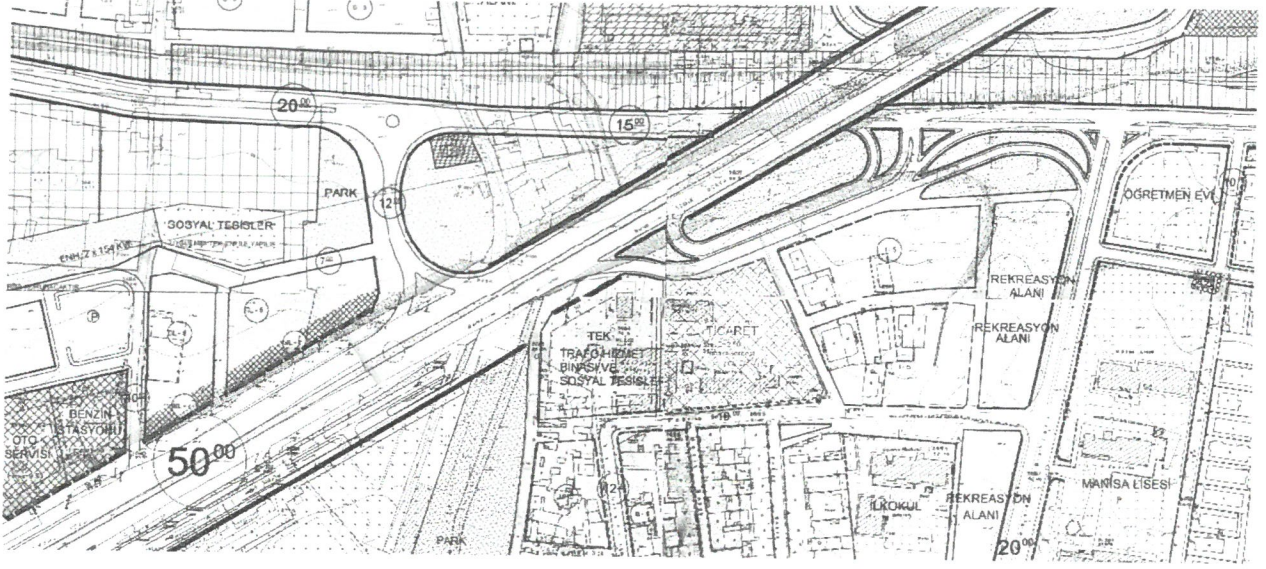
Yeri

Planlama alanı, Şehzadeler İlçe merkezinde yer almaktadır (şekil 2).



Şekil 2: Planlama alanı

Planlama alanı 03.04.2012 tarih ve 174 sayılı Manisa Belediye Meclis kararı ile Belediye Hizmet Alanından E=2.50, hmax=serbest yapı nizamı koşuluyla Ticaret Alanına dönüştürülmüştür (şekil 3).



Şekil 3:2012 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Ulaşım

İzmir-İstanbul karayolu üzerinde bulunan planlama alanına en yakın liman İzmir Limanı, Havayolu ise en yakın İzmir Adnan Menderes havalimanıdır. Demiryolu İlçe merkezinden geçmektedir (şekil 4).



Şekil 4:Ulaşım

Şehzadeler İlçesinin bazı yerleşmelere uzaklığını şöyle özetleyebiliriz;

Yerleşme	Mesafe (km)
İzmir	39
Akhisar	51
Saruhanlı	7
Menemen	41
Balıkesir	143
Ankara	563
İstanbul	442

Mülkiyet durumu:

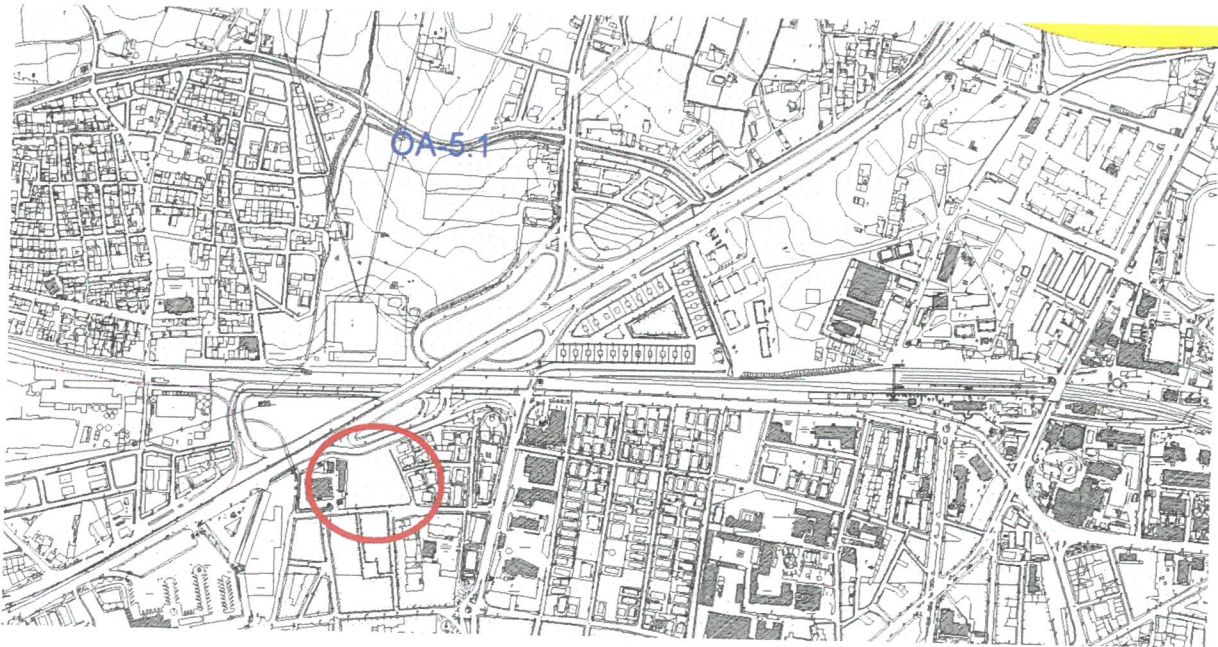
İmar planı değişikliğine konu olan parsel Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi sınırları içerisindedir. Tapuya 20 M I a, 20 M I b, 20 M I c, 20 M I d pafta, 2685 ada, 2 parsel olarak Manisa Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı taşınmaz 6177.39 m² dir. (şekil 5)



Şekil 4: Kadastral durum

3-JEOLOJİK ETÜD

Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 2685 ada 2 parsel numaralı taşınmazın; Manisa ili 2012 yılı onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun ekindeki Yerleşime Uygunluk Haritasında Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)'da kaldığı görülmektedir. Söz konusu raporda bu alanlarla ilgili olarak "İnceleme alanının kuzey ve orta bölgesinde alüvyon ve yamaç molozunun egemen olan zemin ortamlardan oluştuğu, topoğrafik eğimin % 0 - 10 arasında değiştiği, yeraltı su seviyesinin 1.00 - 5.00 m. arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda yapılan oturma tahkiklerinde oturmaların kabul edilebilir sınırlar içinde kaldığı ancak 10.00 - 20.00 cm'ye varan oturmalarla da karşılaşılacağı görülmüştür. Bu alanlarda şişme potansiyeli çoğunlukla düşük, yer yer yüksek mertebelerde olduğu görülmüştür. Taşıma gücü hesaplarında taşıma gücünün yeterli olduğu seviyelerin yanı sıra düşük taşıma gücü değerlerinin varlığı da tespit edilmiştir. Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında Temel ve Zemin Etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli görülmesi halinde belirlenecek önlemler, zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Heterojen yapıya sahip alüvyon ve yamaç molozu birimlerinde farklı oturmalarla karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır. Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinad yapılarıyla desteklenmelidir. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularını ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazı zemin etütlerle belirlenmelidir. Bu alanlar 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk paftalarında; 'ÖA-5.1' simgesi ile gösterilmiştir." denilmektedir.(şekil 6)

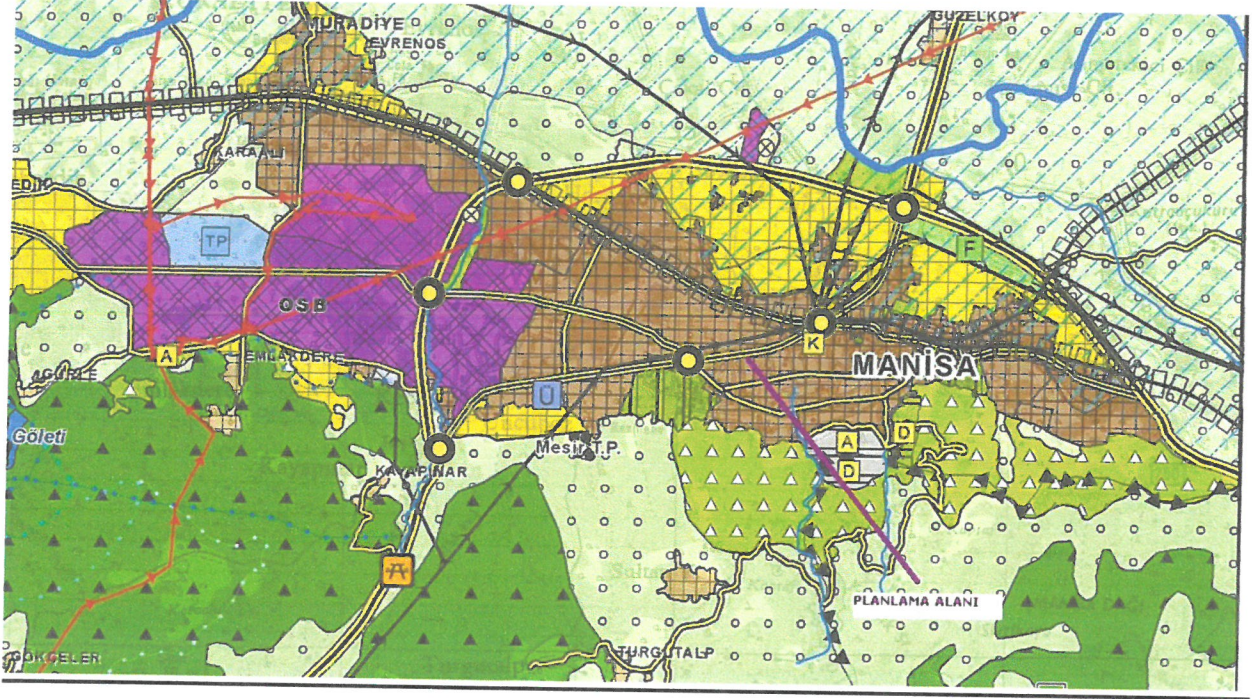


Şekil 6: Jeolojik durum

3. ÜST PLAN KARARLARI

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi'nde bulunan çalışma alanına ilişkin yürürlükte olan İmar Planlarının üst ölçekli planı niteliğindeki plan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'dır (şekil 7).



Şekil 7: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Bu plan 30.12.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış, ve daha sonra yürürlüğe girmiştir

Planlama Alanı, bu planda yerleşik alan olarak belirlenmiştir.

Bu planın uygulama hükümleri başlıklı 8. Maddesinde yerleşik alan ile ilgili yapılabilecekler şöyle belirlenmiştir;

Buna göre;

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür.

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 altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir.

**T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

SINIRLAR	GÖSTERİM	
İDARİ SINIRLAR	TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI	
--- İL SINIRI	TARIM ARAZİSİ	SULAK ALAN KORUMA BÖLGE SINIRI
--- İLÇE SINIRI	ÇAYIR-MERA	SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI
oooo BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRI	SULAMA ALANI	SULAK ALAN MUTLAK KORUMA BÖLGE SINIRI
***** BELEDİYE SINIRI	TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ	SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGE SINIRI
***** ÖZEL PROJE ALANI SINIRI	SAKIZ AĞACI GELİŞTİRME BÖLGESİ	
PLANLAMA SINIRLARI	DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI	ALTYAPI
ooo PLAN ONAMA SINIRI	ORMAN ALANI	ULAŞIM
ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	KARAYOLLARI
KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ/TURİZM MERKEZİ	MESİRE ALANI	OTOYOL - EKSPRES YOL
ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ	ASKERİ ALAN	BİRİNCİ DERECE YOL
MİLLİ PARK	ASKERİ YASAK BÖLGE	İKİNCİ DERECE YOL
TABİAT PARKI/ TABİATİ KORUMA ALANI	MADEN ÇIKARIM ALANI	ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
ARAZİ KULLANIMI	TUZLA ALANI	DEMİRYOLLARI
YERLEŞME ALANLARI	KORUMA ALANLARI	DEMİRYOLU - RAYLI SİSTEM
KENTSEL YERLEŞİK ALAN	SİT ALANLARI	DENİZYOLLARI VE KIYI YAPILARI
KENTSEL GELİŞME ALANI	DOĞAL SİT ALANI	LİMAN / LİMAN GERİ SAHASI
KIRSAL YERLEŞME ALANI	TARİHİ SİT ALANI	TERSANE
ÇALIŞMA ALANLARI		BALIKÇI BARINAĞI / YAT LİMANI
		HAVA YOLLARI

4. PLAN KARARLARI

Bu İmar planı değişikliğinin amacı, 03.04.2012 tarih ve 174 sayılı Manisa Belediye Meclisi tarafından Ticaret alanına dönüştürülerek onaylanan uygulama imar planındaki yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesidir.

Belediye Hizmet alanından Ticaret Alanına dönüştürülen parsellin doğu cephesinden 10 m. yapı yaklaşma mesafesi verilmiştir. Diğer tüm cephelerde 5 m. yapı yaklaşma mesafesi düşünülmüştür. Oysa parselin etrafında konut ve resmi tesis kullanımları bulunmaktadır. Tüm bu kullanımların yapı yaklaşma mesafesi 5 m.dir.

Dolayısıyla parselin devamındaki yapı adalarında 5 m. yapı yaklaşma mesafesi var iken bu parselin daha fazla çekilmesi sokağın silueti ve kent estetiği açısından olumsuz bir görüntü yaratacaktır.

Plan değişikliği esnasında emsal değiştirilmemiştir, dolayısıyla herhangi bir inşaat artışı söz konusu olmayacaktır.

Mustafa SAYAR
Şehir Plancısı
YAŞAM PLANLAMA
Planlama, Harita, Mimarlık, Mühendislik
İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
1764 Sokak No:48/1 Karşıyaka - İZMİR
Tel & Fax : 0 232 369 60 61
Karşıyaka V.D. 939 079 8133