

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
TİLKİSÜLEYMANİYE MAHALLESİ, 101 ADA, 1-2-3-4-5-6-7-8 PARSEL,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Ekim -2017

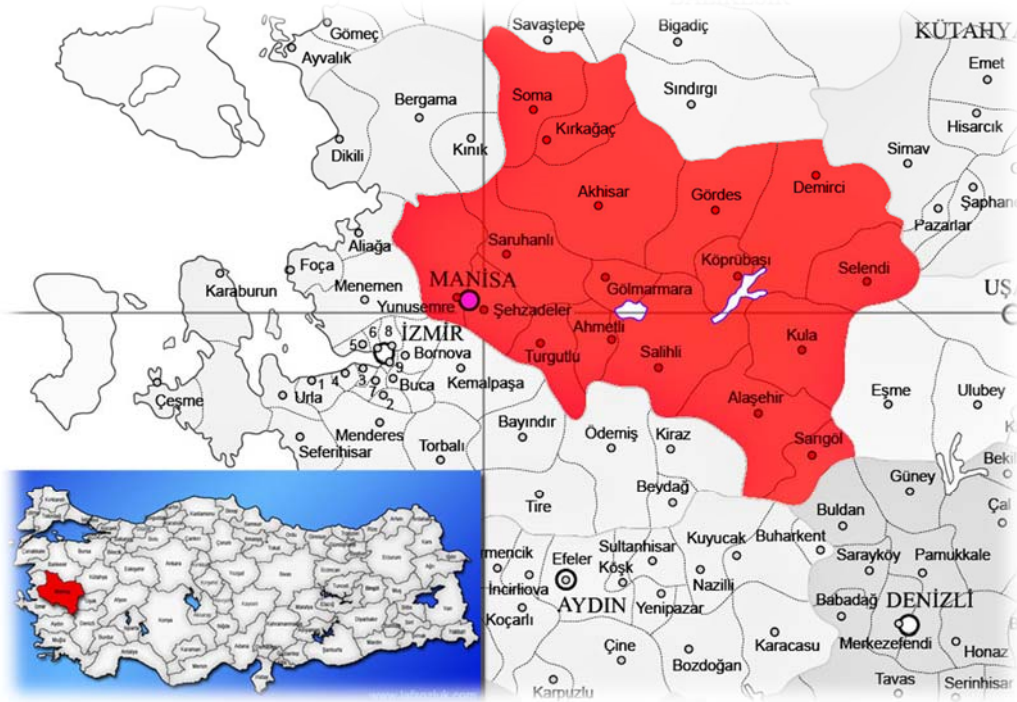
MANISA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, TILKISÜLEYMANIYE MAHALLESİ, 101 ADA, 1-2-3-4-5-6-7-8 PARSEL, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Tilkisüleymaniye Mahallesi Ada: 101 Parsel: 1-2-3-4-5-6-7-8 numaralı taşınmazları kapsamaktadır. Değişiklik önerisi ile söz konusu taşınmazların yürürlükteki imar planında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen kullanım türünün "Yaşlı Bakım Evi" kullanımına dönüştürülmesi 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

Değişikliğe konu olan alan, Manisa kent merkezine yaklaşık 13,5 km mesafede yer almakta olup il merkezinin kuzeyinde Tilkisüleymaniye Mahallesi sınırları içerisinde 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

2016 TÜİK verilerine göre 1.396.945 kişi Manisa'da yaşamaktadır. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesinin 2. büyük ilidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur.

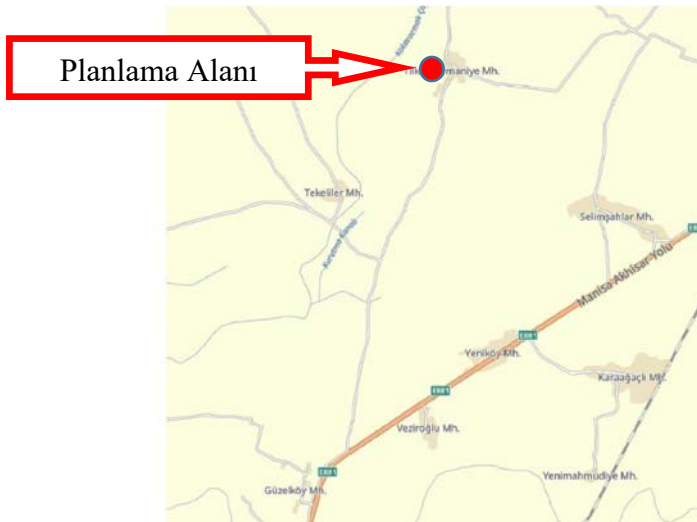
Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında oturu birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL[28] ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. 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.

5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

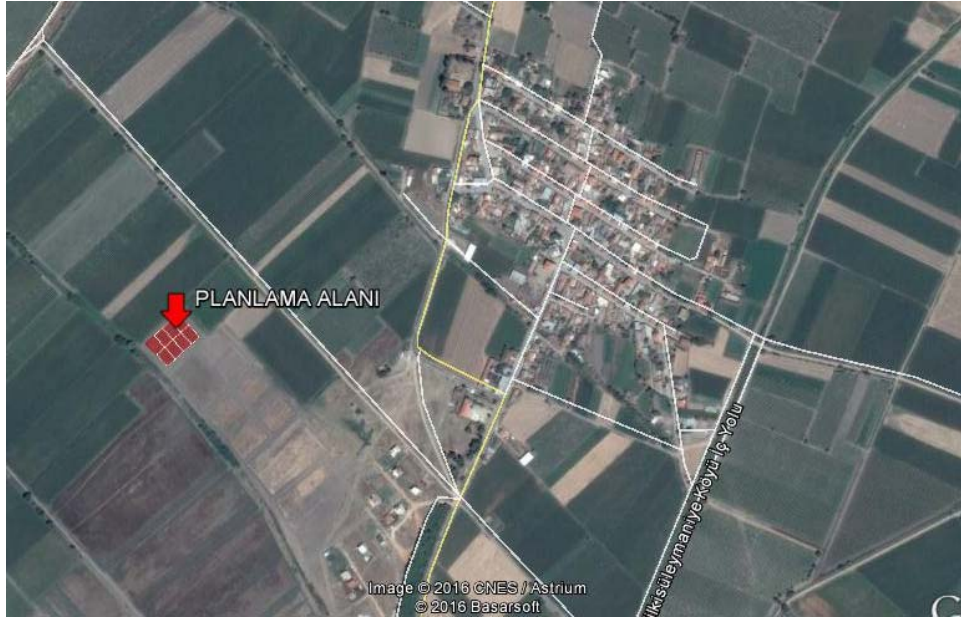
Planlama alanı Manisa-Akhisar (D565) Karayolunun kuzeyinde bulunmakta olup alana ulaşım karayoluna Güzelköy mevkiinde bağlanan Sakallı Yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlar arsa vasfında olup, Tilkisüleymaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre; 101 ada 1 numaralı parsel 451 m², 2 numaralı parsel 447,03 m², 3 numaralı parsel 447,08 m², 4 numaralı parsel 444,12 m², 5 numaralı parsel 443,97 m², 6 numaralı parsel 446,77 m², 7 numaralı parsel 446,90 m². 8 numaralı parsel ise 437,08 m² büyüklüğe sahiptir. Planlama alanında yer alan 8 parselin maliki aynı olup özel mülk durumundadır.



Planlama Alanının Tilkisüleymaniye Mahallesi İçerisindeki Konumu



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı

Taşınmazlar üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup alanın doğusunda Tilkisüleymaniye Köyü İç Yolu, güneyinde boş imar parselleri, batısında ve kuzeyinde ise tarlalar ve mera vasıflı alanlar yer almaktadır.



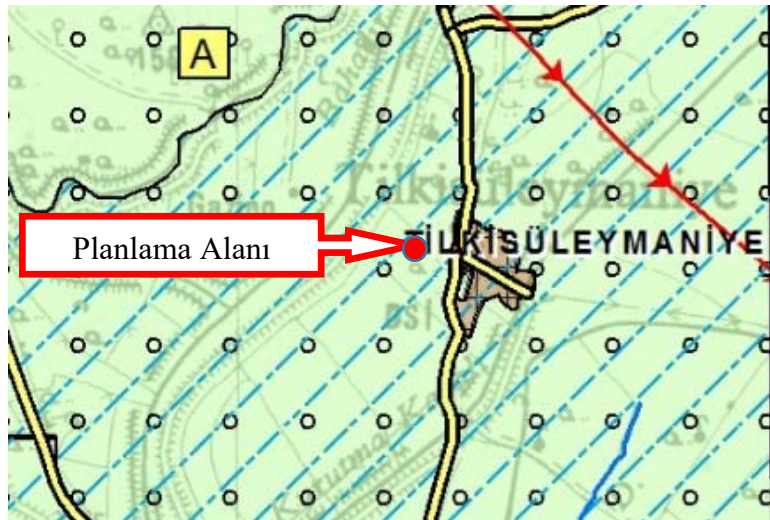
Güney yönünden alanın görünümü



Doğu yönünden alanın görünümü

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Tarım ve Sulama Alanı kullanımında kalmaktadır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

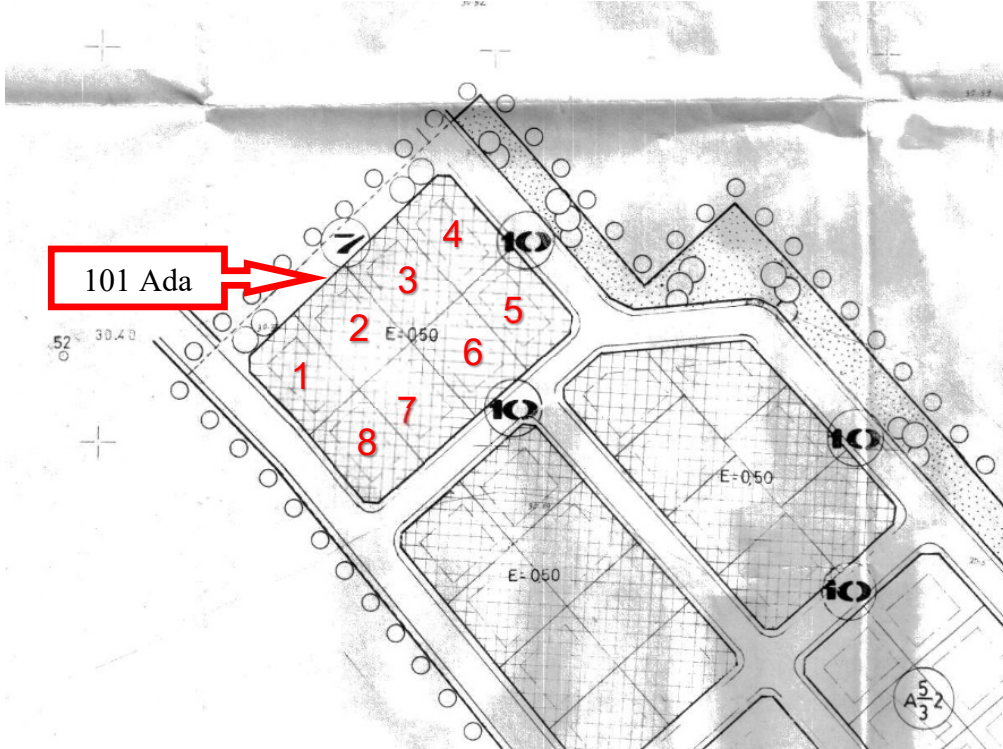
1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 8.1.2.4. maddesinde;

Planlı kırsal yerleşme alanlarında onaylı imar planları geçerlidir.

hükmü yer almaktadır. Bu hüküm kapsamında değerlendirildiğinde değişikliğe konu olan taşınmazların Başbakanlık Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Köy Hizmetleri 16. Bölge Müdürlüğü, Köy Hizmetleri Manisa İl Müdürlüğü tarafından hazırlanarak onaylanan 1/1000 ölçekli Tilkisüleymaniye Köyü Gelişme Alanı İmar Planında yer aldığı görülmektedir. Onaylı imar planının bulunması nedeniyle çevre düzeni planının ilgili hükmü gereğince onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı koşulları geçerli durumdadır.

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

Plan değişikliğine konu olan taşınmazların yer aldığı 101 numaralı ada, Başbakanlık Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Köy Hizmetleri 16. Bölge Müdürlüğü, Köy Hizmetleri Manisa İl Müdürlüğü tarafından hazırlanarak onaylanan 1/1000 ölçekli Tilkisüleymaniye Köyü Gelişme Alanı İmar Planında E:0.50 yapılaşma koşullu Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir. Alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır



Tilkisüleymaniye Köyü Gelişme Alanı İmar Planında Taşınmazların Durumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazların bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli Tilkisüleymaniye Köyü Gelişme Alanı İmar Planından önce yürürlükte olan bir imar planı bulunmamaktadır.

10-PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama alanına ilişkin olarak İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt hazırlanmış olup 26.05.2017 tarihinde Manisa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu raporun sonuç ve öneriler bölümünde;

- Alanın MTA'nın 1/25000 ölçekli jeoloji haritasına göre kuvaterner yaşlı alüvyon birimlerden oluştuğu,
- %0-5 arası eğime sahip olduğu,
- Tahmini olarak 2,0-4,0 metrelerde yeraltı suyu beklenmekte olduğu,
- 101 ada içerisinde kalan tüm parsellerde 2.50 -20 metreler aralığında sıvılaşma riskinin bulunduğu,
- Sıvılaşma, taşıma gücü ve şişme problemlerinden dolayı alanın Ö-A-1.1 "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenmeli Alanlar" olarak belirlendiği,
- Bu tip zeminlerin JetgROUTING, taş kolon, fore kazık vb iyileştirme yöntemleriyle iyileştirilmesi gerektiği, Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri analizlerinin zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi ve mühendislik önerileri belirlenmesi gerektiği,

belirtilmiştir.

11-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu olan taşınmazları kapsayan alan yürürlükteki imar planında "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. Köy gelişme alanına ait bu imar planı incelendiğinde değişikliğe konu olan alan ve güneyinde bulunan 102 ve 103 numaralı yapı adalarının da ticaret kullanımına ayrıldığı görülmektedir. Bu alanların yanı sıra Köy gelişme planının merkezinde, alana hizmet vermek amacıyla ayrıca küçük bir ticaret birimi daha önerildiği görülmektedir. Plan geneline bakıldığında 101,102 ve 103 numaralı adalara atanan, alanın merkezinden uzak, köyler arası ulaşım ağları ile doğrudan bir ilişkisi bulunmayan ticaret kullanımının hangi gerekçeyle ayrıldığı anlaşılamamaktadır. İlgili kurumların kayıtlarında plan raporu ve plan üzerinde de plan

notları bulunmadığından, ayrılan ticaret alanlarının hangi amaca yönelik oluşturulduğu belirlenememiştir. Köy ölçeğine göre oldukça büyük olan yapı adalarında ve tarım ve hayvancılık ürünlerinin pazarlanmasından çok kentsel alanlarda görülmeye alışılan parsel büyüklükleri ile (400-500 m²) oluşturulan ticaret alanları planın uygulamaya girdiği dönemden bugüne geçen yaklaşık 30 yıllık dönemde de gerçekleşme olanağı bulamamıştır. Halihazırda bu alanların hiçbirinde yapılaşma bulunmaması planda belirlenen ticaret kullanımına ilişkin kararların uygulanabilir bir karar olmadığını ortaya koymaktadır.

Köylerin mahalleye dönüşmesi sonucu Şehzadeler Belediyesi mülkiyetine geçen bu alanlar Şehzadeler Belediyesi tarafından satışa çıkarılmış olup düşük satış bedellerine rağmen köyde ikamet eden kişiler tarafından satın alınmamıştır. Yapılan satış ihaleleri sonucunda 101 numaralı yapı adasındaki tüm parseller (8 parsel) **Yaşlı Bakım Evi** yapılması amacıyla ATB Sağlık Gereçleri San.Tic.Ltd.Şti. tarafından satın alınmıştır.

“Yaşlı Bakım Evi” kullanımı kararının mevzuattaki yeri incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5.maddesinin “j” bendinde;

Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, **yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.**

şeklinde “**Sosyal Tesis Alanı**” olarak tanımlandığı görülmektedir.

Yaşlı Bakım Evi kullanımı yönetmelikteki tanımı nedeniyle sosyal tesis niteliğinde olduğundan bu tür tesislerin plan değişikliği yoluyla ayrılması planın sosyal ve teknik altyapı miktarında artışa neden olacağından kamu yararı taşımaktadır.

İlgili yönetmeliğin “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”nun açıklamalar bölümünün 8.maddesinde;

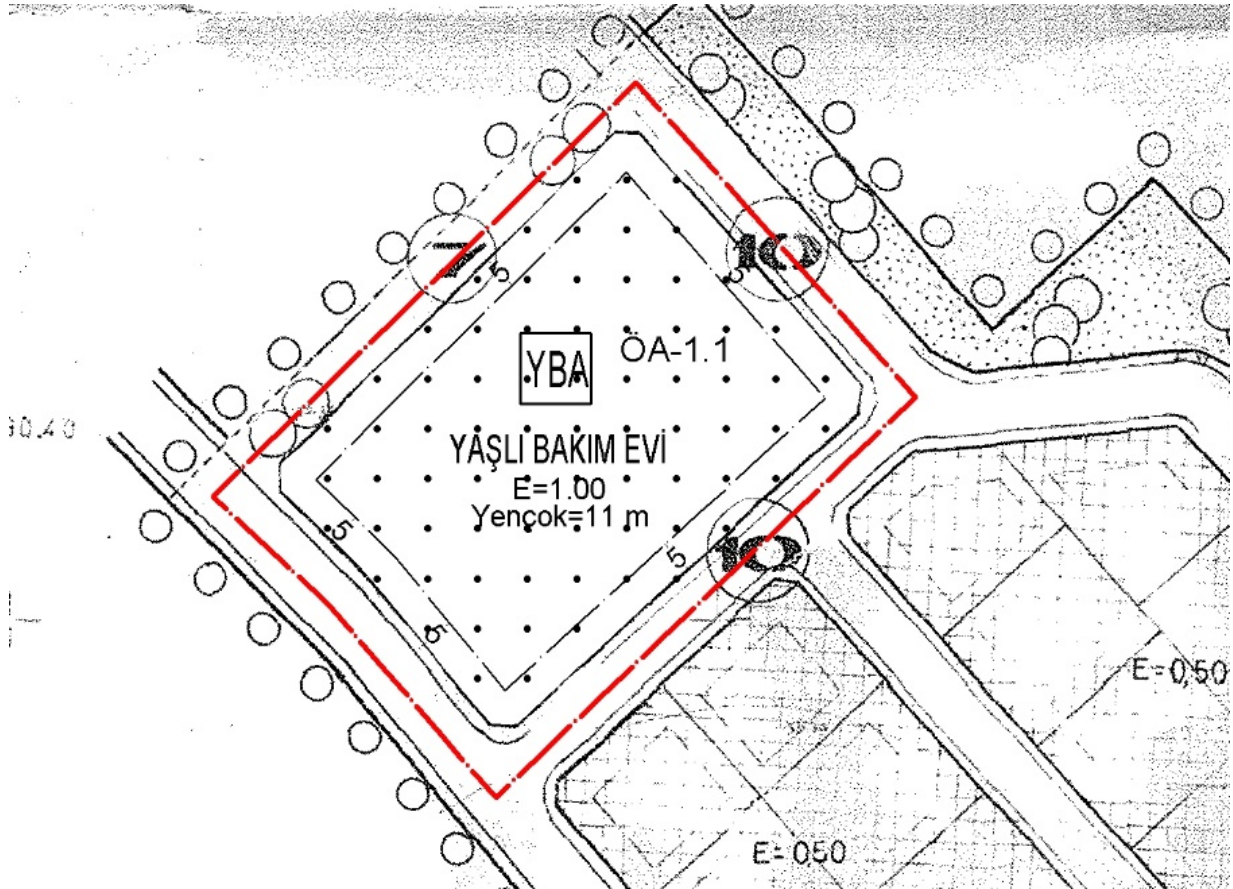
*İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisleri, Kültürel Tesis, **Sosyal Tesis Alanları**; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına “ÖZEL” ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır,*

hükmü yer almaktadır. Söz konusu madde incelendiğinde ise kamu kullanımına ait Sosyal Tesis Alanlarının özel kullanıma tahsis edilmesi durumunda da imar planları için kullanılan asgari standartlar değeri içerisinde yer alacağına hükme bağlandığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla plan değişikliği çalışmasına konu olan alanda yapılması planlanan “Yaşlı Bakım Evi”, kentsel asgari standartlar değeri içerisinde olması nedeniyle mevzuatta kamu kullanımına açık tesisler olarak değerlendirildiğinden değişikliğin gerçekleştirilmesinde kamu yararı oluşacağı görülmektedir.

Plan değişikliğine konu olan alanda Ticaret Alanı olarak belirlenmiş olan 101 numaralı yapı adasının “Yaşlı Bakım Evi” kullanımına ayrılması amaçlanmaktadır.

12-PLAN KARARLARI

Hazırlanan öneri imar planı değişikliğinde Ticaret Alanı Kullanıma ayrılmış olan 101 numaralı adanın kullanım türü ilgili tesisin ihtiyaçları göz önüne alınarak E:1.00 yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi) olarak değiştirilmiş, yapı yüksekliği ise 11 metre olarak belirlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI

1-“Yaşlı Bakım Evi” olarak belirlenen yapı adası içerisinde uygulama öncesinde tüm parsellerin birleştirilerek tek parsel haline getirilmesi zorunludur.

2- Planlama alanına ilişkin olarak Manisa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuçlar ve Öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır.

3- Şehzadeler İlçesi Uygulama İmar Planı Notları geçerlidir.