

ŞEHZADELER(MANİSA)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
(ADA:652 PARSEL: 24 - ADA:260 PARSEL:3)

Şehzadeler Belediye Meclisinin
01.02.2018 gün ve34.....sayılı
kararıyla kabul edilen...LİP.....
değişikliği tasdik olunur./..../20...

Ömer Faruk ÇELİK
Belediye Başkanı



Ocak-2018

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ,
ADA:652 PARSEL:24 – ADA: 260 PARSEL:3
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1-PLANLAMA ALANININ TANIMI

Alanın Konumu;

1-PLANLAMA ALANININ TANIMI

Alanın Konumu;

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlar, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Sakarya Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Kent merkezinin kuzeydoğusunda yer alan taşınmazlardan; Ada:652 Parsel:24 numaralı taşınmazın bulunduğu yapı adasını, güneyde 1105. Sokak, doğuda 1102. Sokak, kuzeyde 1109. Sokak, batıda ise Atatürk Bulvarı ve Fatih Parkı, Ada:260 Parsel:3 numaralı taşınmazın bulunduğu yapı adasını ise güneyde 1103. Sokak, doğuda 1100. Sokak, kuzeyde 1105. Sokak, batıda ise Atatürk Bulvarı ve Fatih Parkı, çevrelemektedir.



Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlardan;

- Ada:652 Parsel:24 numaralı taşınmazın yer aldığı alanda 5 katlı Defterdarlık Hizmet Binası bulunmaktadır.



Ada:652 Parsel:24 numaralı taşınmaz ve yakın çevresi



Ada:652 Parsel:24 numaralı taşınmazın Atatürk Bulvarı'ndan görünümü



Ada:652 Parsel:24 numaralı taşınmazın 1109 sokaktan görünümü



Ada:652 Parsel:24 numaralı taşınmazın 1102 sokaktan görünümü

- Ada:260 Parsel:3 numaralı üzerinde, içerisinde Kafe, Düğün Salonu, ve Resmi Kurum Hizmet ofislerinin de yer aldığı 9 katlı İşhanı Yapısı bulunmaktadır.



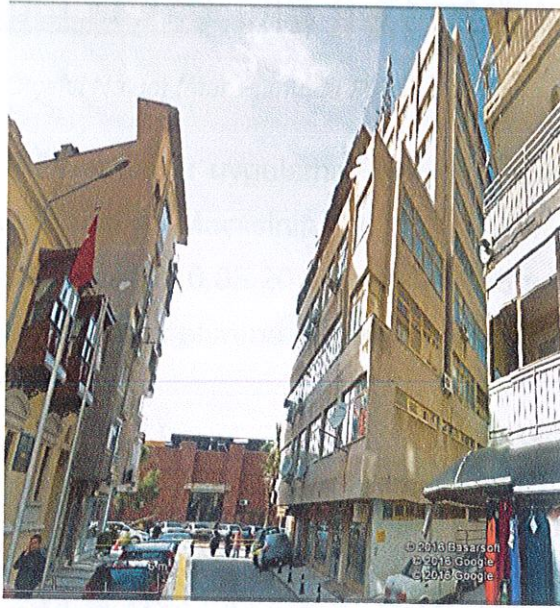
Ada:260 Parsel:3 numaralı taşınmaz ve yakın çevresi



Ada:260 Parsel:3 numaralı taşınmazın Atatürk Bulvarından görünümü



Ada:260 Parsel:3 numaralı taşınmazın 1105 Sokaktan görünümü



Ada:260 Parsel:3 numaralı taşınmazın 1103 Sokaktan görünümü

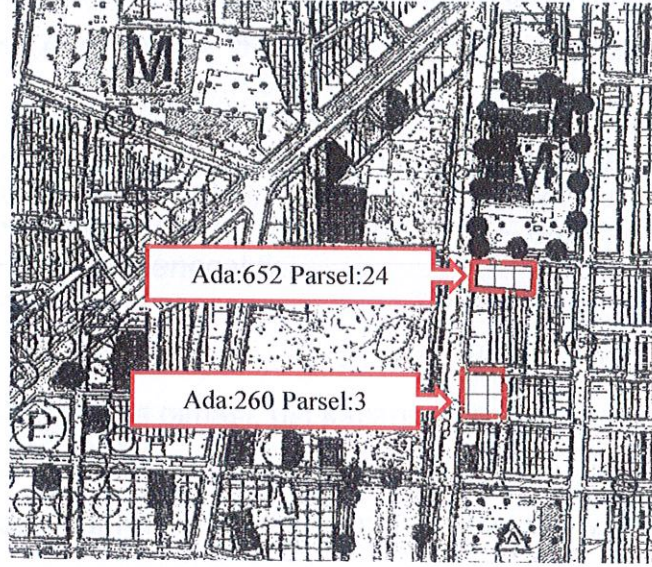
Mülkiyet Durumu;

Taşınmazların mülkiyet durumuna bakıldığında;

- 813,50 m² büyüklüğe sahip olan 652 ada 24 numaralı parselin Maliye Hazinesine,
 - 774.25 m² büyüklüğe sahip olan 260 ada 3 numaralı parselin Şehzadeler Belediye Başkanlığı'na,
- ait olduğu görülmektedir.

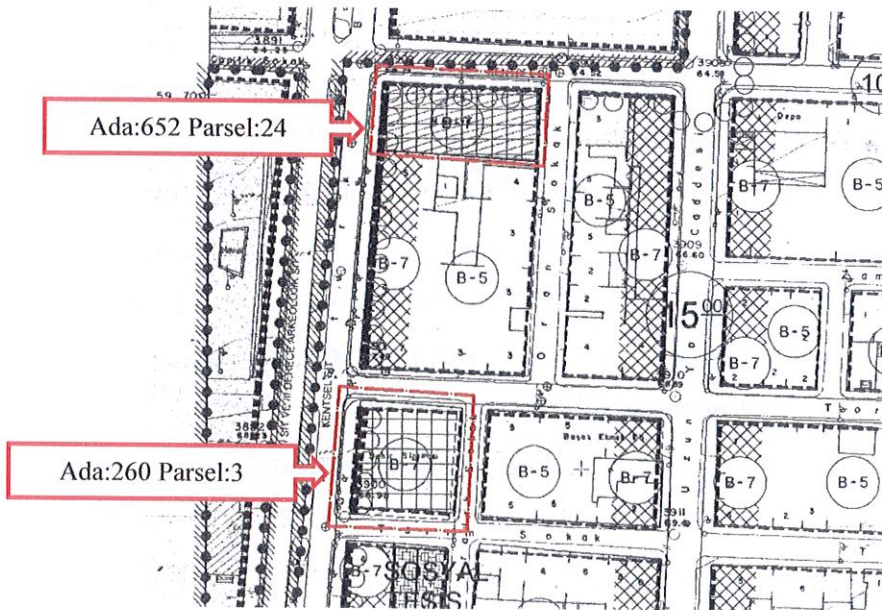
Yürürlükteki İmar Planı Durumu;

Plan değişikliğine konu olan taşınmaz 20 M numaralı onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Durumu

1/1000 Ölçekli, 20 M II D numaralı uygulama imar planı paftası içerisinde yer alan taşınmazlar Şehzadeler Belediye Meclisinin 02.05.2017 tarih ve 76 sayılı kararı ve Manisa Büyükşehir Belediyesinin 16.05.2017 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan imar planı değişikliği ile nazım imar planına uygun olarak ticaret kullanımına ayrılmıştır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Durumu

Amaç;

Planlama alanında Şehzadeler Belediye Meclisinin 02.05.2017 tarih ve 76 sayılı ve Manisa Büyükşehir Belediyesinin 16.05.2017 tarih ve 376 sayılı kararları ile imar planı değişikliği yapılmıştır. Yapılan imar planı değişikliği ile tanımlanan plan notlarında;

1- *Ticaret Alanı olarak belirlenen Ada:652 Parsel:24 - ve Ada:260 Parsel:3 numaralı taşınmazlarda zemin katların ticaret kullanımında olması zorunludur. **Bu yapıların üst katlarında isteğe bağlı olarak ticaret ya da mesken kullanımı yer alabilir.** İnşa edilecek yapılara ilişkin yapılaşma koşulları; ilgili Koruma Bölge Kurulu'na sunulan ve Kurul tarafından belirlenen koşullara göre düzenlenerek onaylanan projelere göre belirlenecektir.*

hükmü yer aldığından, değişikliğe konu olan alanlarda yapılacak yapıların zemin katlarının ticaret kullanımında olması, üst katlarının ise isteğe bağlı olarak konut ya da ticaret kullanımında olabilmesine olanak sağlanmıştır. Söz konusu düzenleme İzmir 2 Numaralı KVKBK tarafından alınan 15.12.2017 tarih ve 9195 sayılı karar ile yoğunluk artırıcı görüldüğünden uygun görülmemiş, ilgili Meclis Kararlarının ve buna dayanak oluşturan işlemlerin iptali istenmiştir. İzmir 2 Numaralı KVKBK tarafından alınan 15.12.2017 tarih ve 9195 sayılı karar doğrultusunda değişikliğe konu olan alanlarda üst katların konut kullanımında olabilmesine olanak sağlayan plan notlarının değiştirilmesi ve alanda yapılacak yapıların üst katlarının nüfus artışına neden olmaması için yalnızca ticaret kullanımında olmasını sağlayacak plan hükümlerinin getirilmesi amaçlanmaktadır.

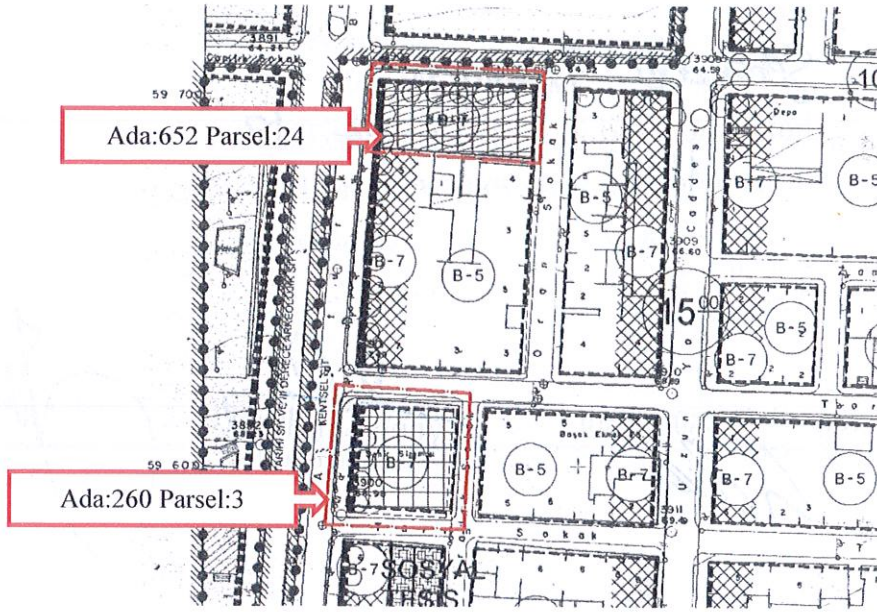
Plan değişikliği;

Hazırlanan imar planı değişikliği ile yürürlükteki uygulama imar planında Ticaret Alanı Kullanımına ayrılan taşınmazlar için tanımlanan plan hükümleri yeniden düzenlenmiştir.

Düzenlenen Plan hükümleri;

1-Ticaret Alanı olarak belirlenen Alan içerisinde yapılacak yapının tüm katlarının ticaret kullanımında olması zorunludur. İnşa edilecek yapıya ilişkin yapılaşma koşulları; ilgili Koruma Bölge Kurulu'na sunulan ve Kurul tarafından belirlenen koşullara göre düzenlenerek onaylanan projelere göre belirlenecektir.

2-Planlama alanında Şehzadeler İlçesi Uygulama İmar Planı Notları geçerli olup, Burada belirtilmeyen hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

SINIR HAR.İNŞ.DAN.HİZ.HAY.
planlama TUR.ELK.TİC.LTD.ŞTİ.
Milli Kütüphane Cad. No:31 D:803 Konak/İZMİR
Kemeraltı Vergi Dairesi V.No: 769 033 4348
Tel: 0232 425 05 72 Faks: 0232 425 05 73
www.splanlama.com bilgi@splanlama.com

MEMNUNE BAĞÇIVAN
ŞEHİR PLANCISI-1000
Ataseli Mah. 8001/3 Blok No:1 Kat:3 D:8
Çiğli/İzmir 35620
Tel: 0546 652 57 47
E-mail: memnunebahcivan@gmail.com

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 ARAPCO87	MD Tarihi: 22.01.2018 Proje Kayıt No: 35-2018-8586 Üye: SERBÜLENT GÜNEY (2159)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

Yasemin YEDİKARDEŞLER
Şenir Plancısı

Zeynep ALICIOĞLU
Planlama Şube Müdür V.

Büyükşehir Belediyesi Medisi'nin 13/02/2018
tarihli 67 sayılı gündem maddesi olarak
görüşülerek komisyonumuzun tefkikine
sunulan ve 22/02/2018 tarihli komisyon

www.zghnchina.com 010-6525 4522 20 25 2882 4522 20 25 2882 010-6525 4522

13.03.2018 gün ve 141 sayılı kararıyla
kabul edilen 1/1000 İnceleli URP Zg.
tasdik olunur. 10/04/2018

Gengir ERGUN
Büyükşehir Belediye Başkanı