



SINIR PLANLAMA LTD.ŞTİ

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,  
MESKUN ALAN GÜNEY ETABI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

*Mansurođlu Mahallesi 288/4 Sokak No:14 Kat:4 D:35 Bornova/İzmir*

*Tel: 0232 425 05 72*

*www.splanlama.com e-mail: bilgi@splanlama.com*

**Eylül -2023**

## MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, MESKUN ALAN GÜNEY ETABI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

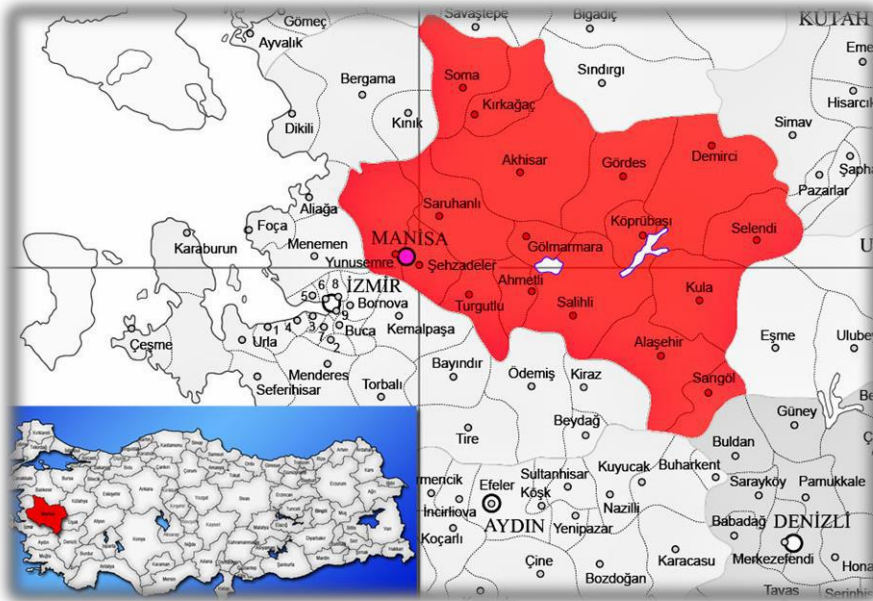
### 1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği çalışması ile; Şehzadeler Belediye Meclisinin 03.06.2022/103 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen ve Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 20.06.2022/435 sayılı kararı ile onaylanan Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Meskun Alan Güney Etabı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılması amaçlanmaktadır.

### 2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Şehzadeler İlçesi, 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Manisa İlinin Büyükşehir statüsüne alınması sonucunda merkez ilçesinin bölünmesi ile oluşan iki ilçeden biridir. İlçeye bağlı 65 mahalle bulunmaktadır.

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 İlin yüzölçümü 13.810 km<sup>2</sup> dir. Yükselti ise 50 metre ile 850 metre arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.



*Planlama Alanının Ülke ve Bölge 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 Anadolunun 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 iç 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.

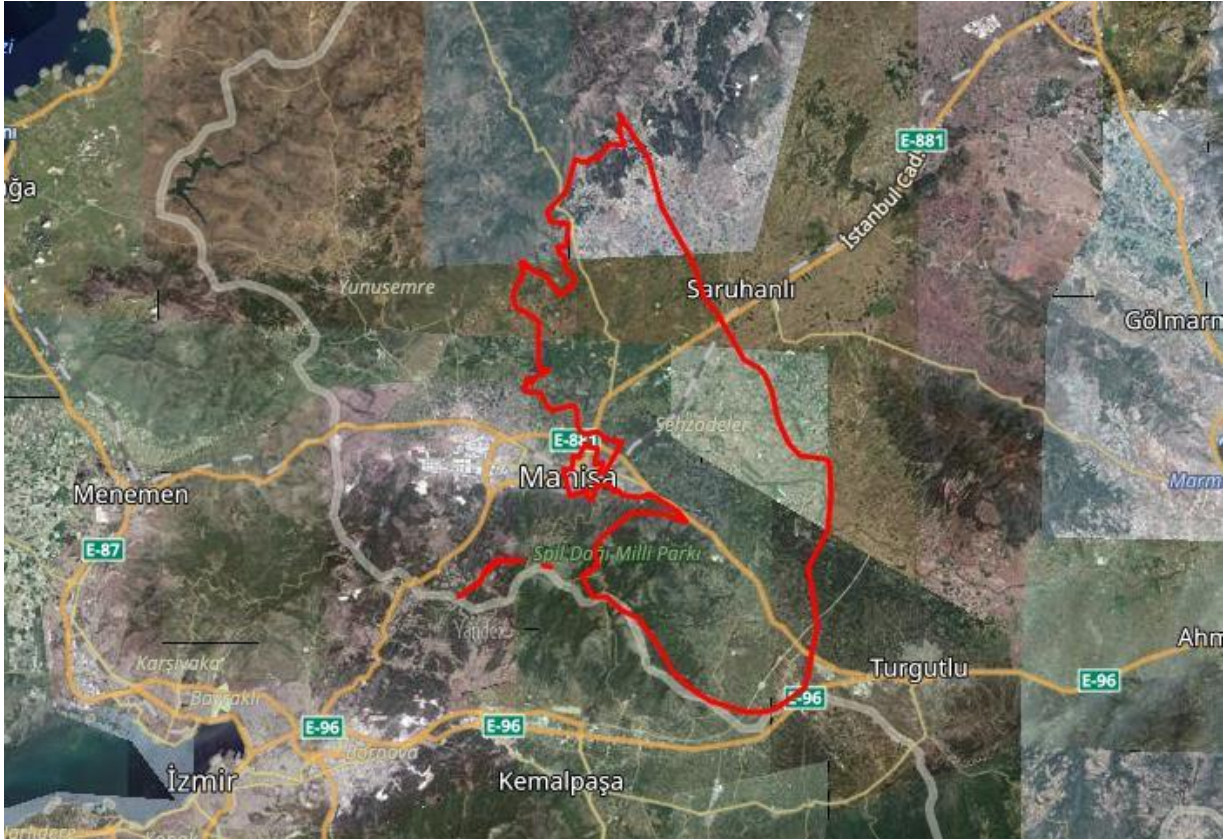
Manisa, 2018 yılında gerçekleştirdiği 4.429.647 dolarlık ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 8. şehri konumuna gelmiştir.

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 alanına konu olan Şehzadeler İlçesi içerisinde İzmir-Manisa-Akhisar ve Manisa-Turgutlu Karayolu geçmektedir. İlçe merkezine bu yollar üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



*Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Yeri*

### 6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan notu değişikliğine konu olan; Şehzadeler İlçesi, Meskun Alan Güney Etabı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlçenin meskun alanlarını içermektedir. Planın kapsadığı alan yapılaşmasını tamamlamış alanlardan oluşmakta olup alan içerisinde gelişme alanı bulunmamaktadır.





*Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu*

## 7- ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında K18 paftasında ve Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır.

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

Plan değişikliğine konu olan alanda yürürlükte olan Meskun Alan Güney Etabı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Şehzadeler Belediye Meclisince 03.06.2022/103 sayılı Karar ile kabul edilmiş olup Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2022/435 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Askı sürecinde yapılan itirazlar Şehzadeler Belediye Meclisinin 01.09.2022/136 sayılı Meclis Kararı ile değerlendirilmiş olup alınan Karar Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2022/632 sayılı kararı ile onaylanarak plan kesinleşmiştir.

## 9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Planlama alanında Şehzadeler Belediye Meclisinin 02.11.2018/130 sayılı kararı ile kabul edilerek Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2019/709 sayılı kararı ile onaylanan plan notları geçerli durumda iken Şehzadeler İlçesi, Meskun Alan Güney

Etabı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanması ile bu plan notları yürürlükten kalkmıştır.

## 10- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanına ait plan hükümlerinde uygulama sorunları yaşanan 2 konuda değişiklik yapılması planlanmaktadır. Bu konular aşağıda açıklanmaktadır;

- Değişikliğe konu olan plan notlarında planlama alanına ilişkin yapılaşma koşulları 3. Maddede tanımlanmıştır. Plan notlarının 3.14 maddesinde arka bahçe mesafelerine ilişkin olarak;

**3.1.4. AYRIK, BLOK VE BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA; ARKA BAHÇE MESAFELERİ 2 KATLI YAPILAŞMALARDA 3.25 METRE, 3 KATLI YAPILAŞMALARDA 4.75 METRE, 4 KATLI YAPILAŞMALARDA 6.25 METRE, 5 KATLI YAPILAŞMALARDA 7.75 METRE, 6 KATLI YAPILAŞMALARDA 9.25 METRE, 7 KATLI YAPILAŞMALARDA 10.75 METREDİR.**

hükmü tanımlanmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde arka bahçe mesafeleri ile ilgili olarak;

### Bahçe mesafeleri

**MADDE 23 - (1)** Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

tanımı yapılmıştır. Planlama alanının geneli meskun yapı adalarından oluştuğu için yürürlükteki imar planı notlarındaki bahçe mesafelerine uyulduğu takdirde ada içerisindeki yıkılıp yeniden yapılacak yapılarda hak kayıpları oluşmakta ve tek başına yapılaşamayacak durumda olan parseller ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle bu plan notunun değiştirilerek arka bahçe mesafeleri konusunda uygulamanın yönetmelik hükümlerine göre yapılmasının sağlanması uygulama sorunlarının çözümünü sağlayacaktır.

- Yürürlükteki imar planından önce yürürlükte olan planın; Şehzadeler Belediye Meclisinin 02.11.2018/130 sayılı kararı ile kabul edilerek Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2019/709 sayılı kararı ile onaylanan plan notlarının 14. Maddesinde;

### **KAMUSAL AÇIK ALANLARA CEPHE AÇILMASI**

*İmar planında açık ve yeşil alanlara bitişik konumda bulunan, arada yol bulunmayan parsellerde, parselin yeşil alana bakan yüzüne cephe açılabilir. Ancak bu yönden yapıya giriş verilemez. Camii ve Okul gibi kamusal kullanım alanlarının bahçelerine bitişik parsellerde benzer bir uygulamanın yapılabilmesi için muvafakat alınması zorunludur.*

Hükmü belirlenmiştir. Bu madde hükümlerine göre ruhsat almış ve yapılaşmış çok sayıda parsel bulunmaktadır. Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2022/435 sayılı kararı ile onaylanan Meskun Alan Güney Etabı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar

Planına ait plan notlarında bu konuda bir düzenleme bulunmadığından yeni yapılacak uygulamalarla bu plan notlarına göre yapılacak uygulamalarda adil olmayan farklılıklar oluşacaktır. Bu nedenle yürürlükteki imar planına ait plan notlarında yer verilmeyen bu plan notunun yeniden eklenerek uygulamalar arasında eşitlik sağlanması gerekmektedir.

## 11- PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ile, alanda yürürlükteki imar planından önce uygulanan yapılaşma koşullarının sağlanabilmesi amacıyla ile plan notlarının 3.1.4. Maddesi;

3.1.4 Planlama alanında yapılacak uygulamalarda arka bahçe mesafeleri "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği "ne göre belirlenecektir.

şeklinde, yeniden düzenlenmiştir.

Şehzadeler Belediye Meclisinin 02.11.2018/130 sayılı kararı ile kabul edilerek Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2019/709 sayılı kararı ile onaylanan plan notlarının 14. Maddesinde bulunan "*Kamusal Açık Alanlara Cephe Açılması*" maddesi Meskun Alan Güney Etabı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan notlarının 3.1.9 maddesine;

*3.1.9. İmar planında açık ve yeşil alanlara bitişik konumda bulunan, arada yol bulunmayan parsellerde, parselin yeşil alana bakan yüzüne cephe açılabilir. Ancak bu yönden yapıya giriş verilemez. Camii ve Okul gibi kamusal kullanım alanlarının bahçelerine bitişik parsellerde benzer bir uygulamanın yapılabilmesi için muvafakat alınması zorunludur.*

şeklinde eklenmiştir.