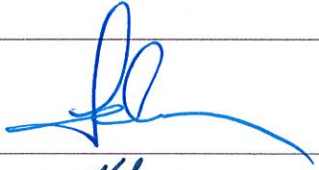


**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, ADAKALE
MAHALLESİ 1460 VE 1461 ADALAR VE
ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA
RAPORU**

ÇALIŞMA GRUBU		
SELMA KISA	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	
GİZEM KÜÇÜKPEHLİVAN	Y. ŞEHİR PLANCISI CBS UZMANI	
SEDA ERCAN	Y. ŞEHİR PLANCISI	

80

İÇİNDEKİLER

1.	PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	3
2.	PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGEDEKİ YERİ	4
3.	PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	6
4.	PLANLAMA ALANININ DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI.....	6
5.	PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	7
6.	MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ	8
7.	ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	11
8.	PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	12
9.	ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI.....	15
10.	PLANA İLİŞKİN RAPORLAR.....	16
11.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	18
12.	ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	18
13.	PLAN KARARLARI	18

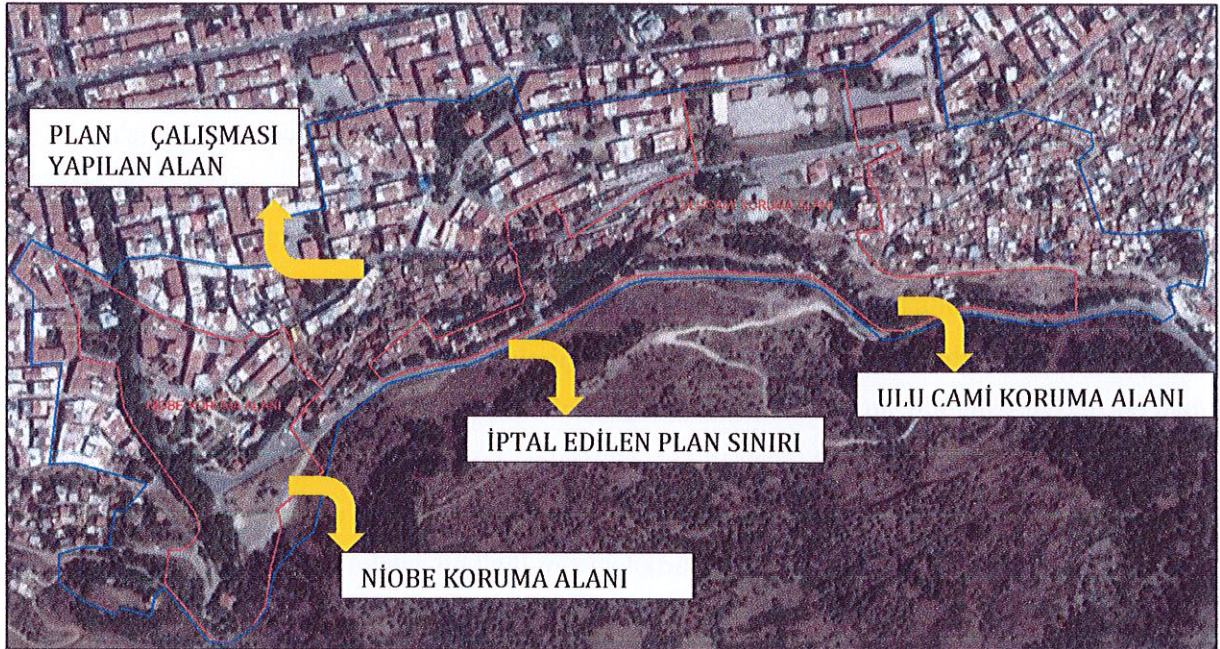
80

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, ADAKALE MAHALLESİ 1460 VE 1461 ADALAR VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa 1. İdare Mahkemesi'nin muhtelif kararları ile harita 1 ile gösterilen alana ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın kabulüne ilişkin alınmış olan 18.08.2003 tarih ve 106 sayılı Belediye Meclis kararının iptaline karar verilmiştir.

Ayrıca İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 703 sayılı kararı ile onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yer alan ve Ulucami - Niobe Çevresi koruma alanları dışında kalan bölgeler söz konusu mahkeme kararları ile iptal edildiğinden, plansız kalmıştır.



Harita 1: İptal edilen Koruma Amaçlı İmar Planı sınırı

Plansız kalan bölgelere ilişkin plan süreci etaplamalar halinde yürütülmüştür. Plan çalışması yapılan alan 2. Etap olarak belirlenen alandır. 2. Etap olarak belirlenen alanda da 3 aşamalı bir onay süreci bulunmaktadır. İlk aşamada planın Yunusemre ilçesi sınırlarına giren kısmı onaylanmış olup, ikinci aşamada Şehzadeler Belediyesi tarafından Ulutepe caddesi kuzeyi Adakale mahallesi 1454, 1459, 2669 adalar, Dere mahallesi 1465, 1466, 1467 adalar, Göktaşlı mahallesi 727 adada imar planı onaylanmıştır. Planlama çalışmasına konu alan ise Adakale mahallesinde 1460 ve 1461 parseller ve çevresindeki alanları kapsayan alandır.

Planlama çalışmasının amacı plansız kalan alanda plan çalışmalarını yürütmek ve mevcutta eski bir yerleşik dokuya sahip alanda çevresindeki koruma alanları ve doğal yapısı ile uyumlu bir silüete sahip imar planı çalışması yapmaktır.

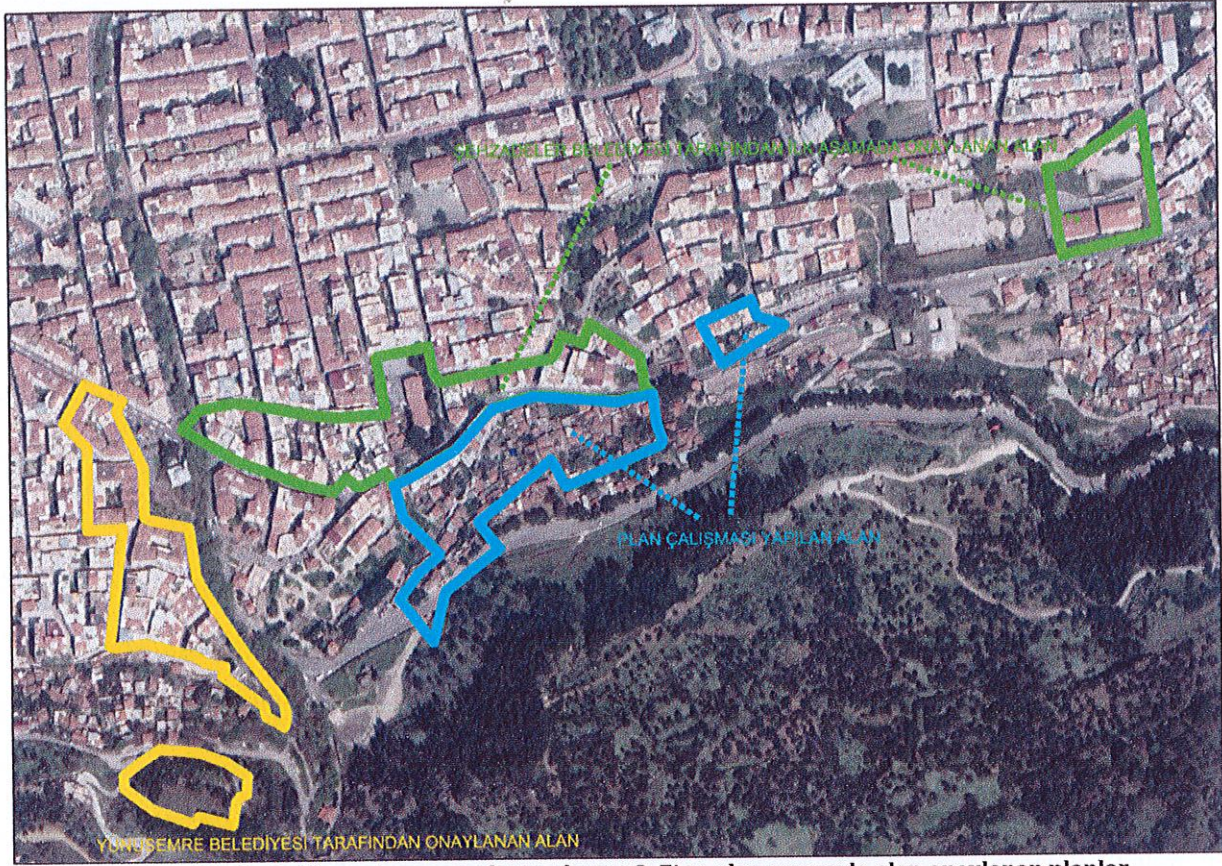
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGEDEKİ YERİ

Manisa kenti, il sınırlarının güneybatı ucunda, İzmir İl sınırında kurulmuştur. Manisa İli Ege Bölgesinde Gediz Havzası'nın %73'lük bölümünü kapsamaktadır. İlin yüzölçümü 13.810 km² olup, il sınırı 27° 08' ve 29° 05' doğu boylamlarıyla 38° 04' ve 39° 58' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır.

Manisa il sınırları yönetsel açıdan doğuda Uşak'ın Merkez ve Eşme, Kütahya'nın Gediz ve Simav, kuzeyde Balıkesir'in merkez Sındırgı, Savaştepe ve İvrindi, güneyde Aydın'ın Nazilli ve Kuyucak, güneydoğudan Denizli'nin Buldan ve Güney, güneybatı ve batıda İzmir'in Kiraz, Ödemiş, Bayındır, Kemalpaşa, Bornova, Menemen, Bergama ve Kınık ilçeleri ile çevrilidir. Doğal açıdan ise il alanı, kuzey ve kuzey doğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula-Gördes-Uşak platoları, güneyde Bozdağ kütlesi, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yund Dağı'nın uzantıları ile kuşatılmış durumdadır.

Manisa kent merkezinin İzmir kent merkezine 36 km uzaklıkta yer alırken, ülkenin doğusunda yer alan Van kentine olan uzaklık ise 1768 km'dir. İzmir'i İstanbul'a bağlayan karayolu Manisa İl sınırlarına güneyden girip, kuzeyde Balıkesir sınırından çıkmaktadır. En yakın ilişkisi hinterlandı ile karıştığı İzmir kent merkezi ile dir.

Planlama alanında bulunan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın kabulüne ilişkin alınmış olan 18.08.2003 tarih ve 106 sayılı Belediye Meclis kararı Manisa 1. İdare Mahkemesi'nin muhtelif kararı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle plansız kalan alanda etaplara ayrılarak plan çalışmaları yürütülmektedir. Planlama çalışması bu plansız kalan alanın 2. Etabında yer almaktadır. 1. Etaptaki plan çalışması yapılmış olup, 2. Etapta plan çalışması yapılmasının nedeni ise bu alanda bulunan bazı adalar ile ilgili meclis kararlarının bulunmasıdır. Planlama çalışması Şehzadeler ilçesinde Adakale mahallesinde 1460 ve 1461 parselleri ve çevresini kapsamaktadır.



Harita 2: Plan çalışmasına konu alan ve 2. Etap plan sınırında olan onaylanan planlar



Harita 3: Planlama alanı uydu görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Manisa doğal açıdan kuzey ve kuzeydoğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula - Gördes - Uşak platoları, güneyden Bozdağ kütlesi, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yund Dağı'nın uzantılarıyla kuşatılmış durumdadır. İl topraklarının %54.3'ü dağlardan oluşmaktadır. Bunu %27.8 ile platolar ve %17.9 ile ovalar izlemektedir.

İlin başlıca akarsuları kollarıyla birlikte Gediz Nehri ve Bakırçay'dır. Ege bölgesinin önemli doğal iki gölünden biri olan Marmara Gölü, bu ildedir. Demirköprü Barajı ise sadece ildeki değil, tüm Bölgedeki önemli barajlardandır. Diğer barajlar ise Afşar Barajı ve Sevişler Barajıdır.

24.10.1926 tarih ve 4248 sayılı kararname ile haberleşme ve işlemlerde kolaylık sağlanması bakımından Saruhan ilinin adı Manisa olarak değiştirilmiştir. 1953 yılında Uşak ilinin kurulması ve Eşme ilçesinin buraya bağlanması ile ilçe sayısı 10'a düşmüştür. Bugün ise Manisa; Merkez ilçe dışında, Ahmetli, Akhisar, Alaşehir, Demirci, Gölarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma ve Turgutlu ilçelerinden oluşmaktadır.

Manisa İl alanının büyük bölümü Gediz Havzası içinde yer almaktadır. Yalnızca, Soma ve Kırkağaç yöreleri ile Yund Dağı'nın batısında kalan kesimler Ege Havzası'na girmektedir. Türkiye'nin batı kesiminde, Ege Denizi'ne dik olarak uzanan dağ sıraları arasında kalan il topraklarında, birbirinden kesin çizgilerle ayrılabilen üç değişik yer yeryüzü şekli vardır. Bunlar dağlık ve sarp alanlar, tepelik ve dalgalı alanlar, taban topraklar ve düzlüklerdir. Dağlık ve sarp alanlar, ilin doğu, güney ve kuzeyinde doğu-batı yönünde uzanan düzenli sıralar oluşturur. Batıya gidildikçe, yükselti azalır, dağlar dere ve çaylarla kesilir.

Manisa'da dağların ovaları çevreleyen uzantıları tepelik ve dalgalı kesimleri yaratmaktadır. Genellikle neojen yaşlı, kireç ve çakılca zengin madenlerden oluşan bu kesimler geniş alanlar kaplamaktadır. Planlama alanı da eğimli bir alanda yer almaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Yüzölçümü 13.269 km² olan Manisa ilinde kilometrekareye 102 kişi düşmektedir. Manisa nüfus yoğunluğu 102/km²'dir.

1919-1922 yılları arasındaki işgal ve yaşanan tahribat sonrasında nüfusunda azalma görülen Manisa, Cumhuriyet'in 1927 yılındaki ilk nüfus sayımında 28.635 kişilik nüfusa sahipti. 1900'lü yılların ortalarından itibaren şehir nüfusu artmaya başlayıp olup, günümüzde Türkiye'nin en yoğun göç alan şehirlerinden birisi konumundadır.

Tablo 1: Manisa ili yıllara göre nüfusu

Yıl	Manisa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	1.396.945	701.094	695.851
2015	1.380.366	691.955	688.411
2014	1.367.905	686.379	681.526
2013	1.359.463	682.097	677.366
2012	1.346.162	673.700	672.462
2011	1.340.074	671.361	668.713
2010	1.379.484	714.064	665.420
2009	1.331.957	669.724	662.233
2008	1.316.750	656.051	660.699
2007	1.319.920	667.061	652.859

Şehirde bulunan Celal Bayar Üniversitesi, bölgenin sosyal ve kültürel beklentilerine ve gereksinimlerine cevap verecek araştırma merkezlerini de açmış ve bunları işlevsel hale getirmiştir. Bugün 5 fakültesi, 4 yüksekokulu, 15 meslek yüksekokulu, 3 enstitüsü ve 9 araştırma merkeziyle 17 yerleşkede eğitim ve öğretime devam eden Celal Bayar Üniversitesi, 1156 akademik personeli, 732 idari personeli ve 26500 öğrencisiyle, Ege Bölgesi'nin en büyük 3 üniversitesinden biridir.

Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında otürü birçok sanayi şirketin üretim tesislerini kurmaktadır. Bu sebeple birçok marka ve firma, 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 ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. şehri konumuna gelmiştir.

Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, tarım 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

Manisa il genelinde 507 km si il yolu, 578 km si devlet olmak üzere karayolu ağı toplam 1085 km. dir. Manisa, İzmir- Balıkesir-Bursa karayolu üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanının Manisa il Merkezine uzaklığı yaklaşık 600m., İzmir'e uzaklığı ise yaklaşık 36 km. dir.

Planlama alanına ulaşım Ulutepe Caddesinden ve caddeye bağlanan ara yollarile sağlanmaktadır.

6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

İkinci farklı doku ise yukarıda bahsedilen büyük parsellere komşu konumda ve daha alt kotlarda yer alan yapılaşmış bölgenin dokusudur. Bu doku, Ulucami'nin batısındaki bir bölümü ve doğusundaki bölümleri kapsamaktadır. Genellikle zaman içinde bölünmelerle ve yeni yapılaşmalarla küçülen parsellerden oluşan doku içinde yollar oldukça dar, servis açısından sorunludur. Bu bölgede yer alan parsellerin büyüklükleri genel olarak 100 m²'nin altındadır.

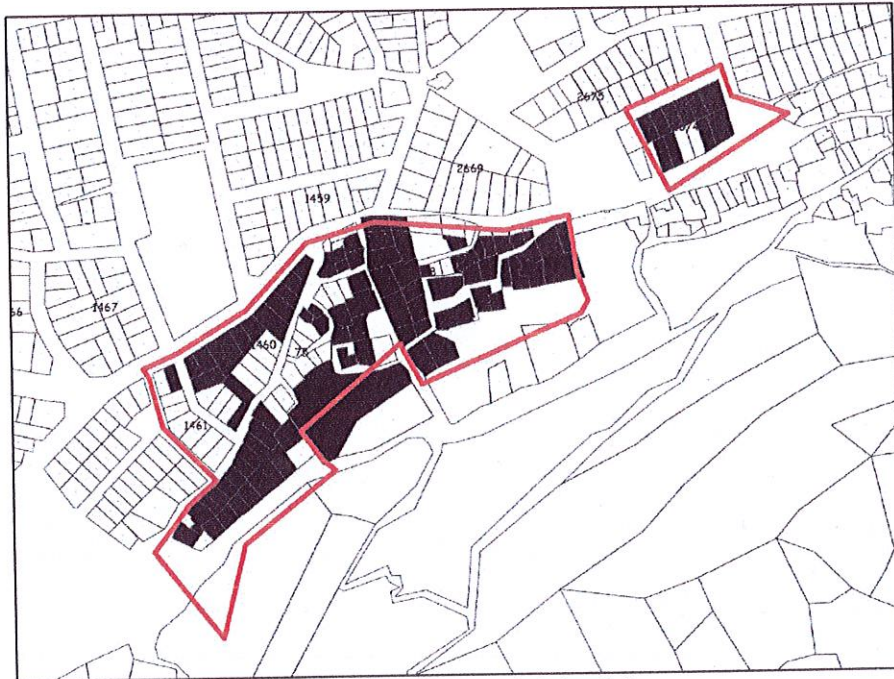
MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, ADAKALE MAHALLESİ 1460 VE 1461 ADALAR VE ÇEVRESİ
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Harita 5: Planlama alanı mülkiyet yapısı

Planlama alanı eğimli bir arazi yapısına sahip olup, çoğunlukla 1 ve 2 katlı yapılaşma görülmektedir. Planlama alanında ruhsatsız binalar çoğunlukta olup, alanda organik bir yapılanma söz konusudur. Alanda çoğunlukla 1 ve 2 katlı yapılaşma görülmektedir.

DOLU-BOŞ ANALİZİ



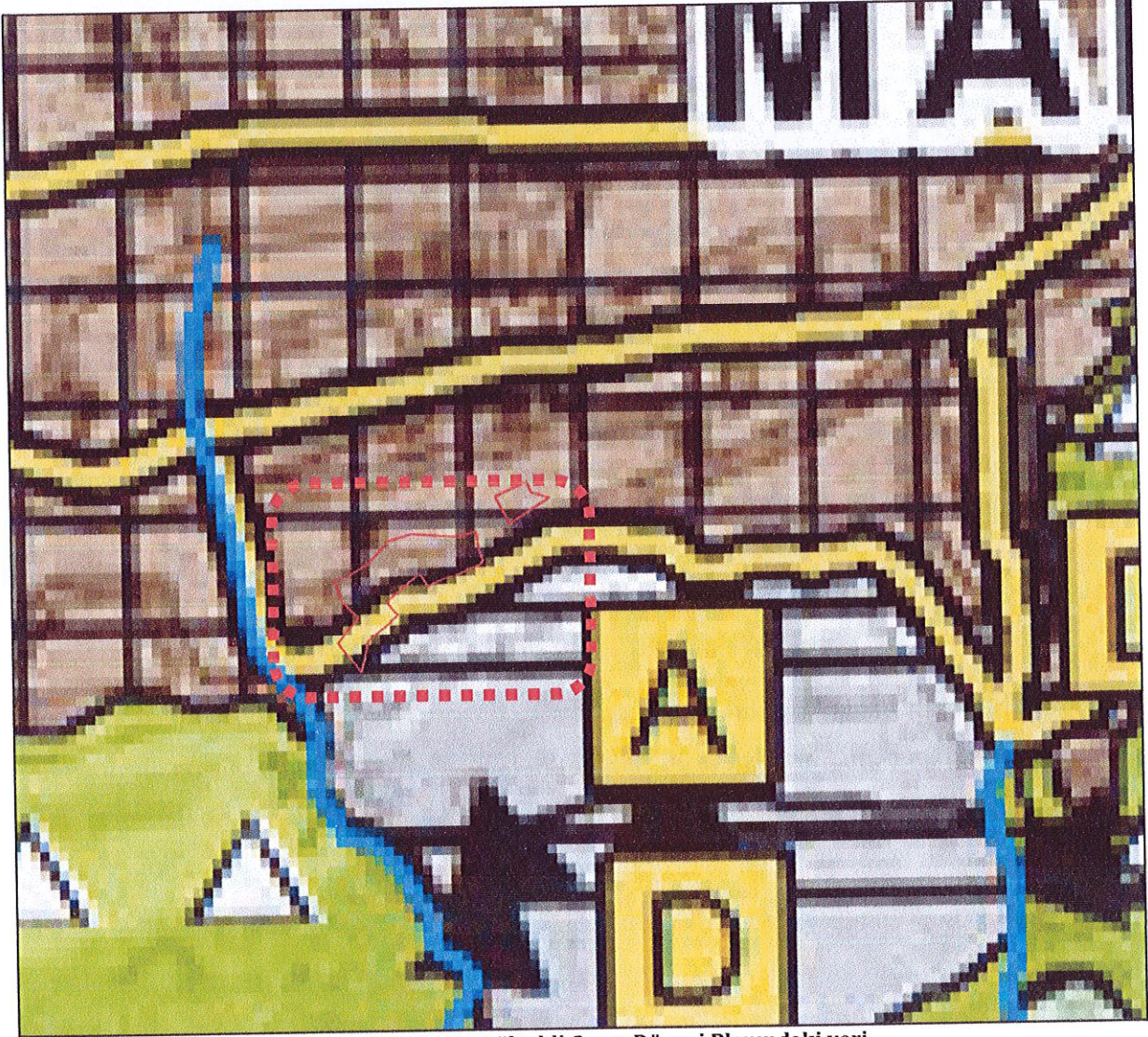
Harita 6: Doluluk Boşluk Analizi

7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (J17, J18, J19, K16, K17, K18, K19, K20, K21, L16, L17, L18, L19, L20, L21, M18 Plan Paftaları, Lejant Paftası, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu ve eki) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.

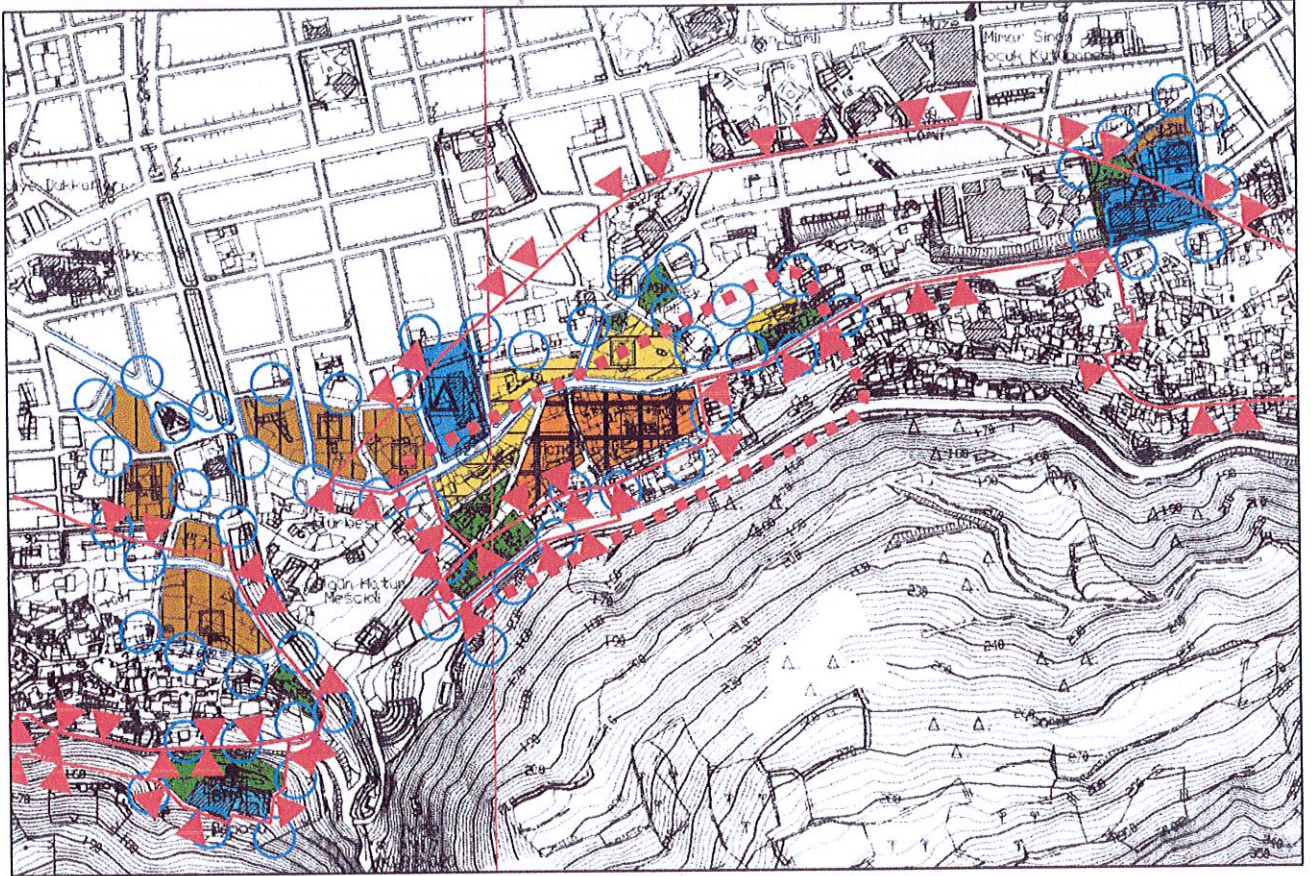
Bu plana göre planlama alanı K18 sayılı paftada, kentsel yerleşik alan içerisinde bulunmaktadır.



Harita 9: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki yeri

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2018 tarih 354 sayılı kararıyla Adakale, Dere, İshak Çelebi ve Saruhan mahallelerinde muhtelif ada ve parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır.



Harita 10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Manisa İli Şehzadeler İlçesi 2. Etap Nazım İmar Planında gelişme konut alanı (orta yoğunluklu), TICTK (ticaret, turizm, konut) ve park alanı kullanımlarında kalmaktadır.

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

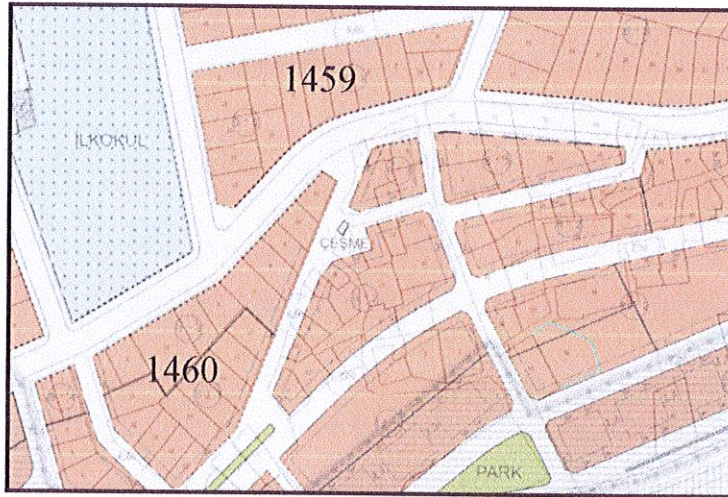
Planlama alanı çevresinde bulunan ve İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 703 sayılı kararı ile onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yer alan ve Ulucami-Niobe koruma alanları dışında kalan bölgeler mahkeme kararı ile iptal edildiği için plansız kalmıştır.

Plansız kalan bölgelere ilişkin plan süreci etaplamalar halinde yürütülmüş olup, 1. Etap olarak «Şehzadeler İlçesi, Adakale ve Saruhan Mahalleleri 65, 1455, 1456, 1457, 1458, 2670, 2671, 2672, 2673, 2675 ve 3592 adalar ile 2676 ada 1 parselleri» kapsayan yaklaşık 4.3 ha büyüklüğündeki alan planlanmıştır. Yaklaşık 4.3 ha alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Manisa Büyükşehir Belediyesinin 11.11.2015 tarih ve 727 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

3 farklı bölge tanımlanarak 2. etap planlama çalışmalarına devam edilmiştir. Plan çalışması yürütülen alan ise 2. Etap olarak tanımlanan alan sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde alınan meclis kararları bulunmaktadır.

09.09.2015 tarih ve 612 sayılı meclis kararında:

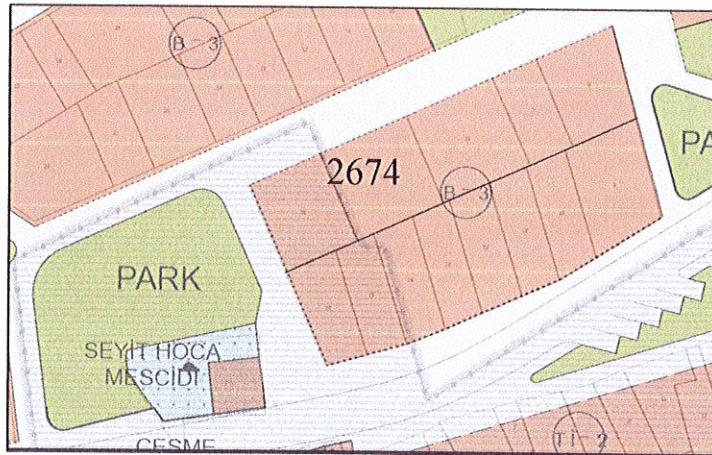
“İshak Çelebi Mahallesinde yer alan Ulucami Doğusunda kalan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu ile Saruhan, Adakale, Dere ve Mutlu Mahallelerinde yer alan Ulucami Batısında, Niobe Kuzeyinde kalan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu ile ilgili teklif incelenmiş olup, söz konusu alçak yol ulaşım bağlantılarının ilgili dairesince incelenmesine, 1459 ve 1460 adalarda halihazır çalışma yapılmasına ve konunun gelecek İmar ve Bayındırlık Komisyonu gündeminde görüşülmesine karar verilmiştir.” Denmektedir.



Harita 11: 1459 ve 1460 adalar imar planı

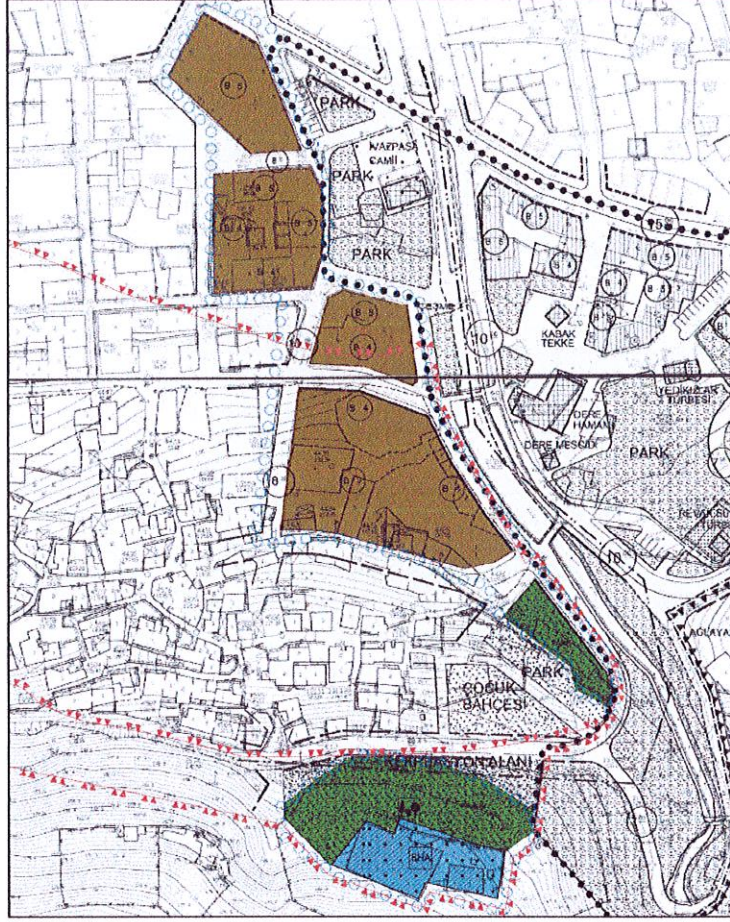
10.02.2015 tarih ve 84 sayılı meclis kararında:

“Şehzadeler İlçesi, Saruhan Mahallesi, 2673 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 23,24, 25, 27 parseller ile 2674 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21 parsellere ilişkin, söz konusu taşınmazların ‘Konut Alanı’ndan ‘Park Alanı’na dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin reddine ve 2674 ada 9, 10, 11,12, 13 ve 14 parseller ile alakalı yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesi için çalışma yapılmasına» karar verilmiştir.” Denmektedir.

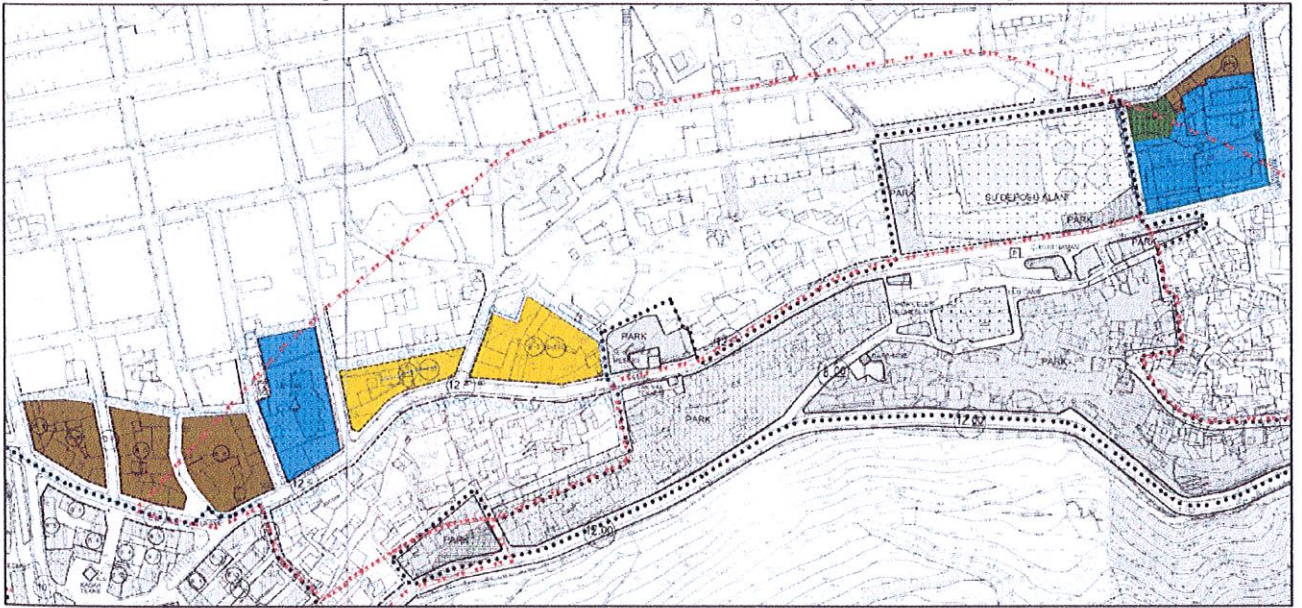


Harita 12: 1/1000 ölçekli öneri Uygulama İmar Planı

Çalışma alanının sahip olduğu imar planı Manisa Kentinin 1989 yılında onaylanarak yürürlüğe giren Revizyon İmar Planı'dır. Planlama alanının dahil olduğu 2. Etap olarak tanımlanan alanın imar planı kararlarına bakıldığında, genel olarak konut alanı olarak belirlenmiş alan ve çevresinde Ulucami ve Niobe Koruma alanları bulunmaktadır.



Harita 13: 2. Etap Yunusemre Belediyesi tarafından onaylanan uygulama imar planı



Harita 14: 2. Etap Şehzadeler Belediyesi tarafından ilk aşamada onaylanan uygulama imar planı

9. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Planlama alanının da içinde bulunduğu aşağıdaki haritada sınırları gösterilen alana ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın kabulüne ilişkin alınmış olan 18.08.2003 tarih ve 106 sayılı Belediye Meclis kararı Manisa 1. İdare Mahkemesi'nin muhtelif kararı ile iptal edilmiştir.



Harita 15:Mahkeme Kararı ile İmar planı iptal edilen alan sınırı

Alanda çalışma öncesinde geçerli olan planlar Manisa Kentinin 1989 yılında onaylanmış olan Revizyon İmar Planı'dır. Bu plan geçen yıllar içerisinde ortaya çıkan zorunluluklardan dolayı yer yer değişikliklere de uğramıştır. Alan çevresinde yaşanan en önemli değişiklikler, kurul kararı doğrultusunda gerçekleştirilen değişikliklerdir.

Son olarak yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, Manisa Belediye Meclisi'nin 18.08.2003 tarih, 106 sayılı kararıyla uygun görülerek onaylanıp; 12.05.2005 – 10.06.2005 tarihleri arasında askıya çıkan "Manisa Ulucami ve Niobe Çevresindeki Tescilli Anıtsal Yapıların Koruma Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" dır.

Bu plana göre; planlama alanı içinde kalan: "Manisa ili Merkez Dere mahallesi 1462 ada1-2-3-4 ve 5 parsellerde Müze Müdürlüğü denetiminde yapılan sondaj kazılarında ortaya çıkarılan buluntulara yönelik 12.07.2013 tarihli ve 2567 sayılı İzmir II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı gereği hazırlanan, kazı çalışması sonucunda çıkan mimari buluntuları içeren sondaj rölevesinin deniz kotuna göre yeniden düzenlenerek iletilmesine ve söz konusu parsellerdeki sondaj açmalarının bu alanda izler tespit edilen Beylikler/Erken Osmanlı dönemi yapı kalıntılarına yönelik bilimsel kazılar gerçekleştirilinceye kadar ilgili müzesince geçici olarak kapatılmasına, 28.06.2012 tarih ve 1038 sayılı kararla 1462 ada 1-2-3-4 ve 5 parsellerde yapılaşmaya gidilmemesine yönelik karar alındığı göz önüne alınarak, söz

konusu parseller ve çevre alanında yapılanma öngörülmemesine yönelik Koruma Amaçlı İmar Plan değişikliği yapılmasına" ait İzmir II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.02.2015 tarih 4839 sayılı kararı bulunmaktadır. Bu karara göre alanda koruma amaçlı imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir.

Ancak "Manisa Ulucami ve Niobe Çevresindeki Tescilli Anıtsal Yapıların Koruma Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"na Çelebi Mahallesi 53 ada 10, 19 ve 14 parseller; 55 ada 13, 32, 34, 36 ve 37 parseller; 59 ada 6 parsel; 60 ada 1 parsel; 619 ada 4 parsel; 766 ada 4, 6 ve 9 parseller; 769 ada 1, 2 ve 4 parseller tarafından açılan iptal davası sonucunda 1.İdare Mahkemesi'nin Çelebi Mahallesi 55 ada 37 parsel için 2012/757 Esas no, 2015/80 Karar no; Çelebi Mahallesi 55 ada 32 parsel için 2012/997 Esas no, 2015/82 Karar no; Çelebi Mahallesi 59 ada 6 parsel için 2012/807 Esas no, 2015/83 Karar no; Çelebi Mahallesi 766 ada 4 parsel için 2012/805 Esas no, 2015/84 Karar no; Çelebi Mahallesi 769 ada 2 parsel için 2012/1084 Esas no, 2015/85 Karar no; Çelebi Mahallesi 55 ada 36 parsel için 2012/690 Esas no, 2015/86 Karar no; Çelebi Mahallesi 766 ada 6 parsel için 2012/1042 Esas no, 2015/87 Karar no; Çelebi Mahallesi 53 ada 10 parsel için 2012/689 Esas no, 2015/88 Karar no; Çelebi Mahallesi 60 ada 1 parsel için 2013/355 Esas no, 2015/89 Karar no; Çelebi Mahallesi 766 ada 9 parsel için 2012/820 Esas no, 2015/90 Karar no; Çelebi Mahallesi 769 ada 4 parsel için 2012/1041 Esas no, 2015/91 Karar no; Çelebi Mahallesi 55 ada 13 parsel için 2012/758 Esas no, 2015/92 Karar no; Çelebi Mahallesi 53 ada 19 parsel için 2012/760 Esas no, 2015/93 Karar no; Çelebi Mahallesi 53 ada 14 parsel için 2012/761 Esas no, 2015/94 Karar no; Çelebi Mahallesi 55 ada 34 parsel için 2012/693 Esas no, 2015/95 Karar no; Çelebi Mahallesi 619 ada 4 parsel için 2012/694 Esas no, 2015/96 Karar no; Çelebi Mahallesi 769 ada 1 parsel için 2013/431 Esas no, 2015/101 Karar no; ve 05.02.2015 tarihli kararıyla; Manisa Belediye Meclisi'nin 18.08.2003 tarih, 106 sayılı kararıyla uygun görülüp onaylanarak; 12.05.2005 - 10.06.2005 tarihleri arasında askıya çıkan "Manisa Ulucami ve Niobe Çevresindeki Tescilli Anıtsal Yapıların Koruma Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" iptal edilmiştir.

10. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama alanını içine alan, 1989 onaylı Manisa kent bütünü imar planlarına esas Jeolojik Etüt çalışması 21.07.1987 tarihinde İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır. Daha sonra hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.04.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Manisa İli Merkez İlçeler, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk paftasında Şehzadeler ve Yunusemre İlçeleri, muhtelif Mahallelerinde bahsi geçen alanın bir kısmı "ÖA-2.3" simgesi ile Önemli Alanlar (Önem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi sorunlu alanlar), planlama

alanının güney kısmındaki park alanı olarak belirlenen eğimli alan ise "UOA-2.2. " simgesi ile "Uygun Olmayan Alanlar (Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler) olarak tanımlanmıştır.

Uygun Olmayan Alanlar-2.2 (UOA- 2.2): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler; İnceleme alanında jeolojik yapının Bornova Karmaşığı ve Dededağ Formasyonun oluşturduğu kaya ortamlarda yüzde eğim değerlerinin % 40 den fazla olduğu, arazinin güneyindeki Spil Dağının eteklerinin bulunduğu alanlardır. İller bankası tarafından 27.07. 1987 tarihinde hazırlanan raporda jeolojik sakıncalı olarak tanımlanan (X olarak işaretlenen alanlar) ve inceleme alanımıza giren kesimleri bu bölüm içinde değerlendirilmiştir. Heyelan ve kaya düşmesi riskinin olduğu bu alanlar Uygun Olmayan Alan 2.3 olarak tanımlanmış..." şeklinde açıklanmıştır.

Önemli Alanlar-2.3 (ÖA-2.3): "Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar: Jeolojik yapının Bornova Karmaşığına ait şeyl, kumtaşı, volkanitler ve Dededağ Formasyonuna ait kireçtaşlarından oluşturduğu yüzde eğim değerlerinin % 20 den fazla olduğu, arazinin güneyindeki Spil Dağının eteklerinin bulunduğu alandır. Yamaçlarda asılı olarak bulunan, düşme riskine sahip kaya blokları yer almaktadır. Bu kaya bloklar, gravite etkisi ve aşırı sellenmeye bağlı olarak tehlike oluşturmaktadır. Düşme riskine sahip olan kaya bloklarının yerinde kırılarak düşürülmeli ya da çelik ağı, zemin çivili shotcrete vb. yöntemlerle stabilitesi sağlanması mümkündür. Bu alanlarda düşebilecek nitelikli yer alan volkanit, kireçtaşları yerinde kırılarak, düşürülerek, parçalanarak etkisiz hale getirilerek ıslah edilebilir. Ya da konutların arkasına boylu boyunca uygun projelendirilmiş hendekler açılabilir, ya da projesine uygun istinat perdeleri inşa edilebilir. Bu bölgelerde derin kazı yapılması halinde kazı öncesi şevlerinin stabilitelerini sağlayan gerekli iksa önlemleri alınmalı, temel kazılarında civardaki binaların statik güvenliği sağlanmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Tespit edilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularının yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Yapılaşma öncesi ıslah çalışmaları yapılması gerekmektedir. Ayrıca bu alanlarda yer alan kayalar çok kırıklı çatlaklı bir yapıya sahip olması nedeniyle açılan şevlerde stabilite problemleri ile karşılaşılabilceği bilinmelidir. Bu nedenle bu alanlarda stabiliteye yönelik önlem projelerinin belirlenmesi gerekmektedir. Tüm bu önlemler konusunda uzman mühendislerce uygulanmalıdır. Bu alanlarda yapı temelleri tek düze ortama (kaya) oturtulması sağlanmalı, yüzeysel sulara karşı çevre ve temel drenajı sağlanmalıdır. Hazırlanacak temel ve zemin etüt raporlarında yapılacak yapılar esas alınarak yamaç boyunca şev stabilitesi analizleri yapılmalı çıkacak sonuçlara göre gerekli önlem ve tedbirler alınmalıdır." şeklinde açıklanmıştır.

11. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama alanı mahkeme kararı ile imar planı iptal olan alanda yürütülmektedir. Planlama alanı içerisinde ruhsatlı yapıların bulunduğu yerleşik bir dokuya sahiptir. Plansız kalan bu alanlarda plan kararı üretilerek ekonomiye kazandırılması çevresindeki mevcut doku ile uyumlu imar planı kararları getirilmesi gerektirmektedir.

Ulucami çevresinde yapılan çalışmada, tarihsel doku, arazinin topografik yapısı, mevcut yapılaşan doku, kurul kararları ve korunacak değerler dikkate alınarak 2. Etap olarak belirlenen alan içerisinde yer alan Şehzadeler İlçesi, Adakale Mah. 1460 ve 1461 adalar ve çevresindeki adalarda plan çalışması yapılmıştır.

12. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m ²)
TİCK	9737
GELİŞME KONUT ALANI	3100
PARK	5393

13. PLAN KARARLARI

Ulucami çevresinde yapılan çalışmada,

- Ulucami ve çevresinin tarihsel dokusu
- Alanın fiziki yapısı, eğim durumu
- Mevcut yapılaşma
- Mevcut mülkiyet dokusu
- Alana ait jeolojik etüt raporu
- Alan bütününe yönelik mahkeme kararları
- Bütün bunların esasında Ulucami ve çevresiyle ilgili alınan plan kararları ve buna göre yapılan kamulaştırma işlemleri
- Kamulaştırma yapılan alana yönelik geliştirilen proje ve bununla hedeflenen alan kullanımı

Dikkate alınarak 2. Etap olarak belirlenen alan içerisinde Şehzadeler İlçesi Adakale Mah. 1460 ve 1461 adalar ve çevresindeki adalarda plan çalışması yapılmıştır.

Yapılan çalışmada; 1460 adada kademe hattı belirlenmiş kademe hattının kuzey ve doğu tarafında yapılaşma koşulu bitişik nizam 4 kat, kademe hattının güneyinde bitişik nizam 3 kat olarak, yapı yaklaşma mesafesi ise adanın doğu cephesinde 2.00 metre olarak belirlenmiştir. Parsellerin cephe alacağı yollar plan üzerinde gösterilmiştir.

1461 adada kademe hattı belirlenmiş kademe hattının kuzey tarafında yapılaşma koşulu bitişik nizam 4 kat, kademe hattının güneyinde bitişik nizam 3 kat olarak belirlenmiştir.Yapı yaklaşma mesafeleri doğu ve batı yönünde 2.00 metre olarak belirlenmiştir.

İmar planında aşağıdaki plan notları oluşturulmuştur.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. EMSAL 0.80 OLARAK BELİRLENEN TİCKT ADALARINDA TAKS= 0.60 OLARAK UYGULANACAKTIR. YAPILAŞMA ADA BÜTÜNÜNDE TERAS EV OLARAK YAPILACAKTIR.
3. BU PLANLA TİCKT BELİRLENEN İMAR ADALARINDA TİCARET, TURİZM VE KONUT KULLANIMI BİRLİKTE YER ALABİLECEKTİR.
4. BU PLANLA TİCKT BELİRLENEN İMAR ADALARINDA YÜZDE 80 ORANINDA KONUT KULLANIMI OLACAKTIR. KONUT KULLANIMINDAN KALAN TİCARET VE TURİZM KULLANIM YÜZDESİ BELEDİYESİNCE MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
5. BURADA YER ALMAYAN DİĞER HUSUSLARDA ŞEHZADELER İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

SELMA KISA
A Grubu
Şehir Plancısı

SELMA KISA ŞEHİR PLAN. MÜH. MİM.
İNŞ. TAAH. TUR. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
(A Grubu Plancı)
Tel: 0232 388 88 70 Gsm.: 0507 940 98 51
Ergene Mah. 545 Sok. No: 4/303 Bornova/İZMİR
Bornova V.D. 760 047 7132

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303

Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851

E-Mail: selmakplanlama@gmail.com

Plan İşlem No
Pin: UIP-39151

Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10/12/2019
tarih 36 sayılı gündem maddesi olarak
görüşülerek komisyonumuzun tetkikine
sunulan ve 19/12/2019 tarihli komisyon
toplantısında karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
14/01/2019 gün ve 12 sayılı kararıyla
kabul edilen UIP tasdik olunur.

Cengiz ERGÜN

Büyükşehir Belediye Başkanı

Mehmet ERGÜN
Büyükşehir Belediye
Başkanı