

1. AMAÇ ve KAPSAM

Plan değişikliğine konu olan parsel Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Göktaşlı mahallesi, 589 ada, 19 parsel numarası ile özel şahıs mülkiyetinde ve 134,00 m2 yüzölçümlü bir taşınmazdır.

Söz konusu taşınmazla ilgili olarak, Şehzadeler Belediye Meclisi'nin 05.01.2016 tarih ve 5 sayılı kararı ile, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasına karar verilmiştir.

Şehzadeler Belediye Meclisi'nin yukarıda bahsedilen kararına uygun olarak Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Göktaşlı mahallesi, 589 ada, 19 parsel ile ilişkin, 20.M.4.B Uygulama İmar Planı paftasında, yatay (x) ekseninde 62.500 ile 62.600 ve dikey (y) ekseninde 58.900 ile 59.000 koordinatları arasında kalan alanda uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ

Plan değişikliğine konu olan parsel Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Göktaşlı mahallesi, 589 ada, 19 parsel numarası ile özel şahıs adına kayıtlı ve 134,00 m2 yüzölçümlü bir taşınmazdır.

2. 1. Konum

Kültürel zenginliği fazla olan, sit alanlarının ve tescilli yapıların bulunduğu bir bölgede yer alan taşınmazın çevresinde, genellikle konut ve ticaret kullanımları yoğunluktadır. Kuzeyinde Kapalıçarşı ve Han niteliğinde ticaret kullanımları ile birlikte Çeşnigir Camii, Kurşunlu Han, Hatuniye Camii gibi tarihi ve dini yapılar ve Belediye Hizmet Binası, Hükümet Konağı gibi resmi kurum alanları bulunmaktadır. Güneyinde Ulu Camii, Çukur Hamamı gibi tarihi ve kültürel yapılar ile Avni Gemicioğlu İlköğretim Okulu gibi eğitim alanları, doğusunda Kurşunlu Mektebi, batısında Muradiye Camii, Sultan Camii gibi yine tarihi ve kültürel yapılar mevcuttur. Bununla birlikte taşınmazın çevresinde Hafsa Sultan Parkı, Saruhan Parkı ve Esnaf Parkı gibi yeşil alan kullanımları da yer almaktadır.

Kentin ilk yerleşim alanlarından birinde yer alan söz konusu taşınmaz, geleneksel dokunun yoğun olduğu bir bölgede, toplu taşıma ve diğer ulaşım bağlantıları mevcut olan merkezi bir alandır.



Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüleri

2. 2. Yasal Süreçler

Plan değişikliğine konu olan Şehzadeler ilçesi, Göktaşlı mahallesi, 559 ada, 19 parsel, önceki imar planında "Dini Tesis" kullanımında iken, imar planının bu parselde ait kısmında değişiklik yapılarak "Dini Tesis" kullanımının "Konut" kullanımına dönüştürülmesi talebiyle parsel maliki tarafından dava açılmıştır.

Dava neticesinde Manisa İdare Mahkemesi'nin 07.03.1991 gün 1991/122 Esas 1991/169 no.lu kararıyla Manisa Belediyesi Meclisi'nin 15.02.1988 gün 47 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliği iptal edilmiştir.

Parsel malikinin 21.08.2014 tarihli başvurusu üzerine, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi 13.01.2015 tarih ve 6 sayılı kararı ile; 15.02.1988 gün 47 sayılı Manisa Belediye Meclis kararının iptaline karar verilen Manisa İdare Mahkemesi'nin 07.03.1991 gün 1991/122 Esas 1991/169 no.lu mahkeme kararı gereğince, imar planı değişikliğinin iptal edilerek eski plana dönülmesi ve gerekli imar planı değişikliğinin yeterli karne grubuna sahip şehir plancısına yaptırılmasına karar verilmiştir.

Şehzadeler İlçesi, Göktaşlı Mahallesi, 589 ada, 19 parselde ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Plan Açıklama Raporu ile ilgili teklif, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şehzadeler Belediye Meclisi'nin 05.01.2016 tarih ve 5 sayılı kararında ise, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasına karar verilmiştir.

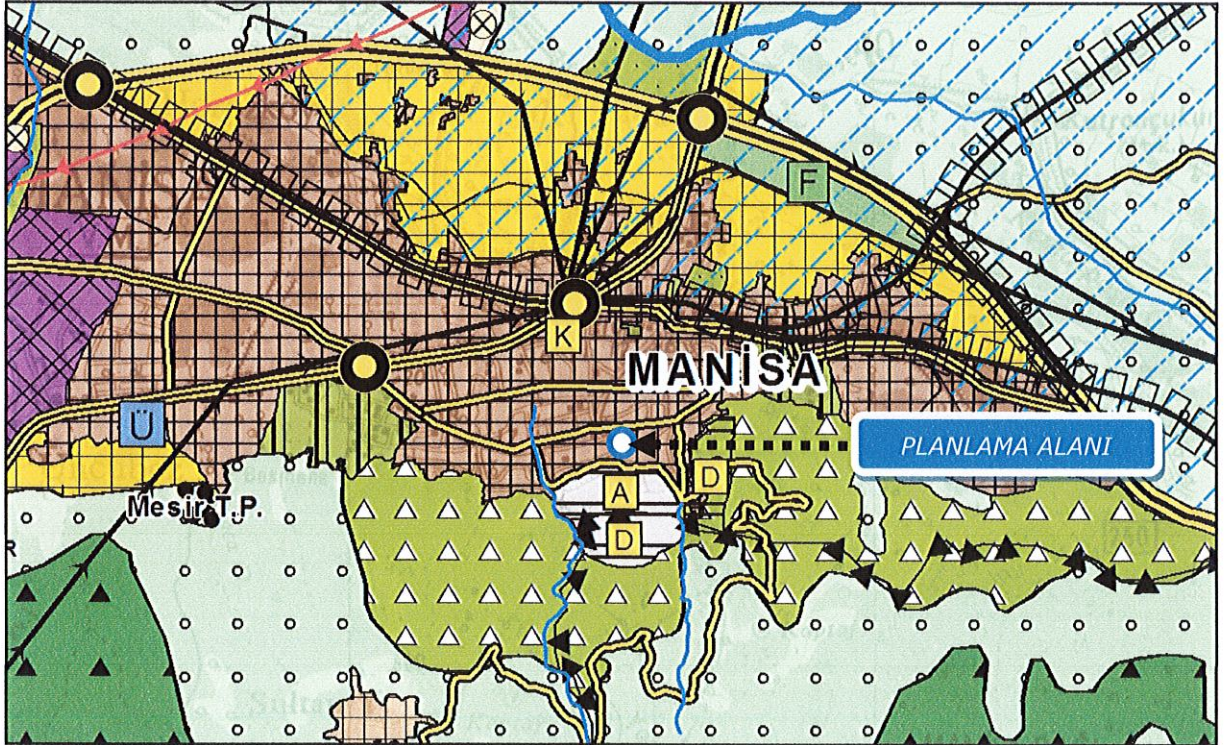
2.3. Mevcut Plan Kararları

Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Şehzadeler ilçesi sınırları içerisinde 'Kentsel Yerleşik Alan' kullanımında kalmaktadır.

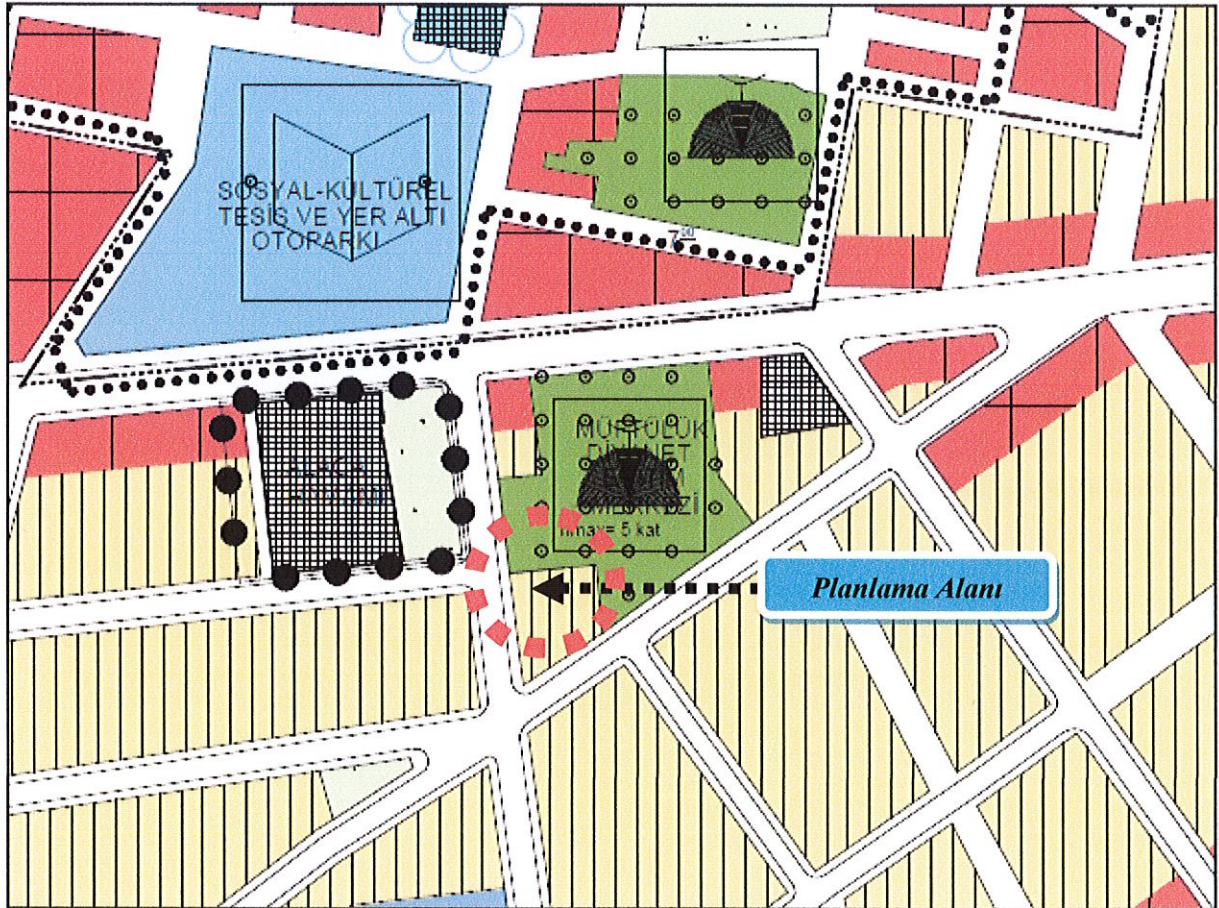


İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şehzadeler İlçesi, Göktaşlı Mahallesi, 589 ada, 19 parsel bir önceki nazım imar planında "Dini Tesis" kullanımında iken, parsel malikinin açtığı davaya istinaden oluşan mahkeme kararına uygun olarak hazırlanan ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile sözü edilen 589 ada, 19 parsel "Dini Tesis" kullanımından çıkarılarak "Konut" kullanımına dönüştürülmüştür.

Buna göre; Şehzadeler İlçesi, Göktaşlı Mahallesi, 589 ada, 19 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut" kullanımındadır.



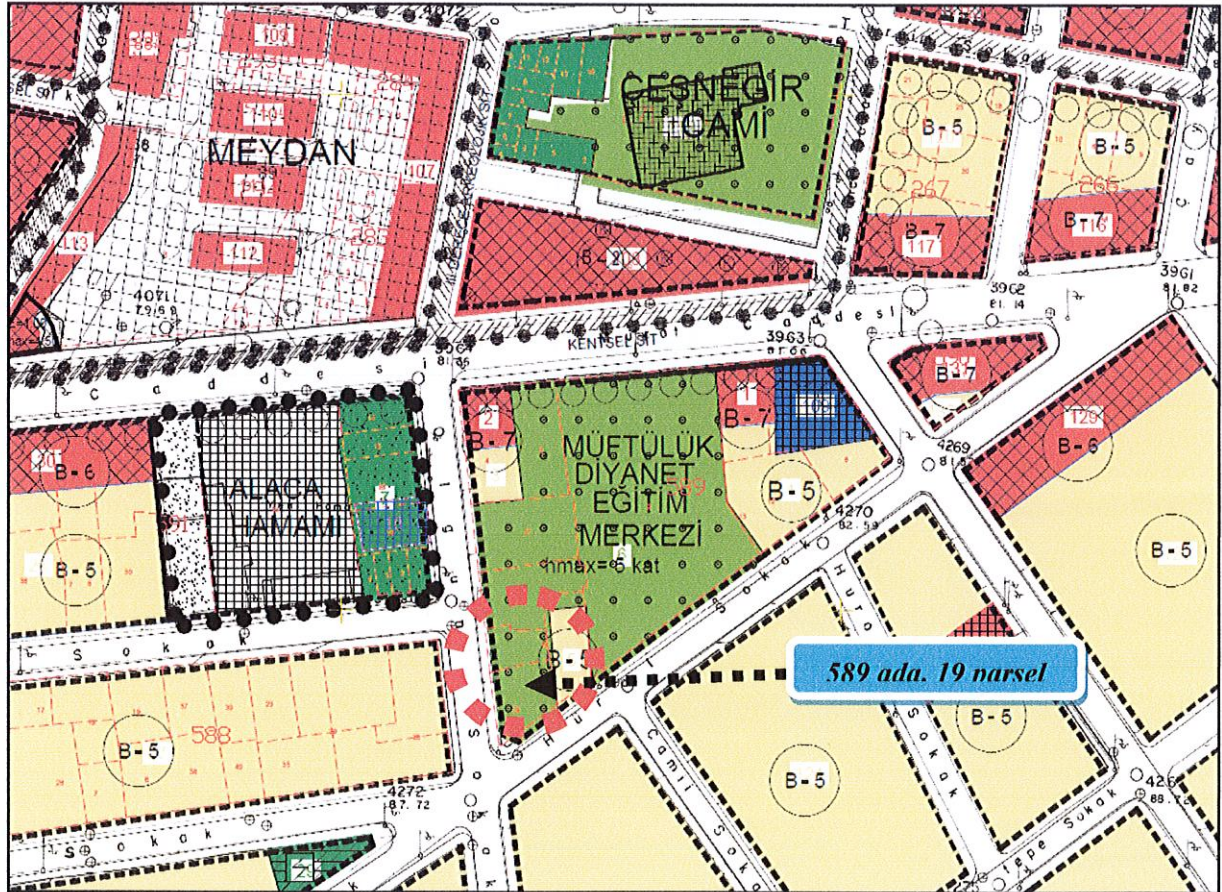
Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şehzadeler İlçesi, Göktaşlı Mahallesi, 589 ada, 19 parsel, özel şahıs mülkiyetinde olup 134,00 m2 yüzölçümüne sahiptir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yoğun olarak ticaret ve konut kullanımları mevcuttur. Parselin içinde bulunduğu 589 ada içinde de yine konut kullanımları yoğunlukta olup, taşınmazın bir parsel doğusunda ve hemen kuzeyinde Diyanet İşleri Eğitim Merkezi'ne ait bir alan bulunmaktadır.

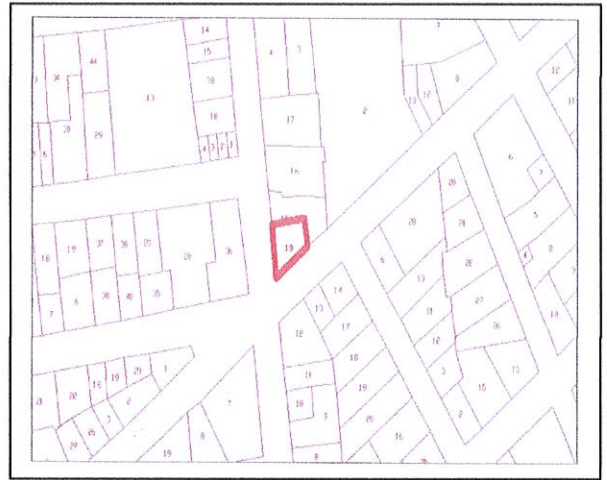
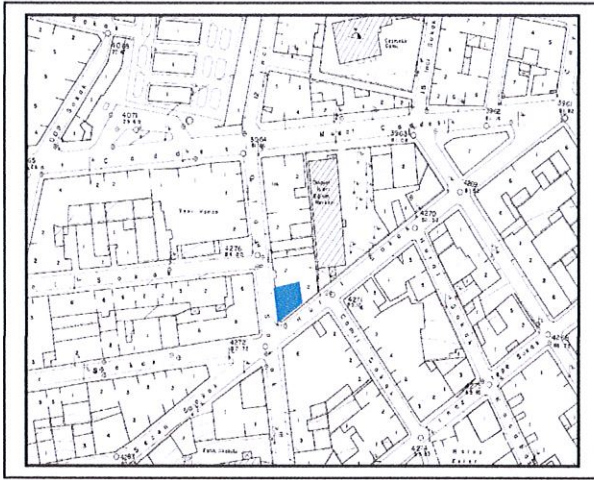
Sözü edilen parsel, yürürlükteki uygulama imar planında "Dini Tesis" kullanımındadır.



Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2.4. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Şehzadeler İlçesi, Göktaşlı Mahallesi, 589 ada, 19 parsel numarası ile özel şahıs adına kayıtlı bir taşınmazdır. Taşınmazın bulunduğu alan, Şehzadeler ilçesinde tarihi ve kültürel yapıların yoğun olarak bulunduğu bir bölgedir. Ancak taşınmazın da içinde bulunduğu bölgede yoğun olarak ticaret ve konut kullanımları mevcuttur. Parselin bulunduğu alana ait aşağıdaki halihazır harita, kadastral durum ve uydu görüntüsünde görüleceği üzere, taşınmaz yoğun yapılaşmanın bulunduğu merkezi bir alandır.



3. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Plan değişikliğine konu olan parsel Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Göktaşlı mahallesi, 589 ada, 19 parsel numarası ile özel şahıs adına kayıtlı ve 134,00 m2 yüzölçümlü bir taşınmazdır.

Taşınmaz, Şehzadeler ilçe merkezinde, kültürel zenginliği fazla, tarihi yapı ve tesislerin yoğun olduğu bir bölgede yer alır. Taşınmazın çevresinde, genellikle konut ve ticaret kullanımları yoğunluktadır. Çevresinde konut ve ticaret alanları ile birlikte çeşitli tarihi ve dini yapılar, resmi kurum alanları, eğitim tesisleri ve yeşil alan kullanımları da mevcuttur.

Plan değişikliğine konu olan Şehzadeler ilçesi, Göktaşlı mahallesi, 559 ada, 19 parsel, önceki imar planında "Dini Tesis" kullanımında iken, imar planının bu parsel için kısmında değişiklik yapılarak "Dini Tesis" kullanımının "Konut" kullanımına dönüştürülmesi talebiyle parsel maliki tarafından dava açılmıştır.

Dava neticesinde Manisa İdare Mahkemesi'nin 07.03.1991 gün 1991/122 Esas 1991/169 no.lu kararıyla Manisa Belediyesi Meclisi'nin 15.02.1988 gün 47 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliği iptal edilmiştir.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi 13.01.2015 tarih ve 6 sayılı kararı ile; 15.02.1988 gün 47 sayılı Manisa Belediye Meclis kararının iptaline karar verilen Manisa İdare Mahkemesi'nin 07.03.1991 gün 1991/122 Esas 1991/169 no.lu mahkeme kararı gereğince, imar planı değişikliğinin iptal edilerek eski plana dönülmesi ve gerekli imar planı değişikliğinin yaptırılmasına karar verilmiştir. Sonrasında bahsi geçen parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Plan Açıklama Raporu ile ilgili teklif, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şehzadeler Belediye Meclisi'nin 05.01.2016 tarih ve 5 sayılı kararında ise, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasına karar verilmiştir.



4. PLAN KARARLARI

Şehzadeler Belediye Meclisi 05.01.2016 tarih ve 5 sayılı kararında; Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasına karar vermiştir.

Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Göktaşlı mahallesi, 589 ada, 19 parsel numarası ile özel şahıs mülkiyetindeki 134,00 m2 yüzölçümlü taşınmaz için, Şehzadeler Belediye Meclisi'nin yukarıda belirtilen kararı uyarınca uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bahsi geçen parsel onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut" kullanımında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "Dini Tesis" kullanımındadır. Yapılan değişiklik ile Şehzadeler İlçesi, Göktaşlı Mahallesi, 589 ada, 19 parselin bulunduğu alan "Dini Tesis" kullanımından "Konut" kullanımına dönüştürülmüştür. Yakın çevrenin yapı düzeni ve yapı emsali de göz önüne alınarak, bu alandaki yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 5 Kat (B-5) olarak önerilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanmıştır.

5. PLAN NOTLARI

Plan ve plan notlarında hüküm bulunmayan hallerde Şehzadeler (Manisa) İmar Planı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Mustafa HOŞAFCI
Şehir Plancısı, İTÜ
Hüseyin HANER
Şehir Plancısı, İTÜ
 **etüd proje**
PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Uğursoy İşhanı Kat 2 Salihli / Manisa
Adil Oral V.D. 381 046 1564 Tic. Sic. 6554
Tel: 0 236 713 09 36 - 0 236 714 58 24
bilgi@etudproje.com.tr - www.etudproje.com.tr

