

ŞEHZADELER (MANİSA)

SARUHAN MAHALLESİ,
2675 ADA 8,9 PARSELLER ve 2676 ADA, 1 PARSEL

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS: 0236 713 09 36
MİTHATPAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALİHLİ/MANİSA
www.etudproje.com.tr

OCAK , 2017

MANİSA



etüdproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Saruhan Mahallesi,
2675 ada 8, 9 parseller ve 2676 ada 1 parsel için
Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Plan Müellifi

etüdproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

Planlama Ekibi

Mustafa HOŞAFÇI

Şehir Plancısı, İTÜ
(C Karne Grubu)

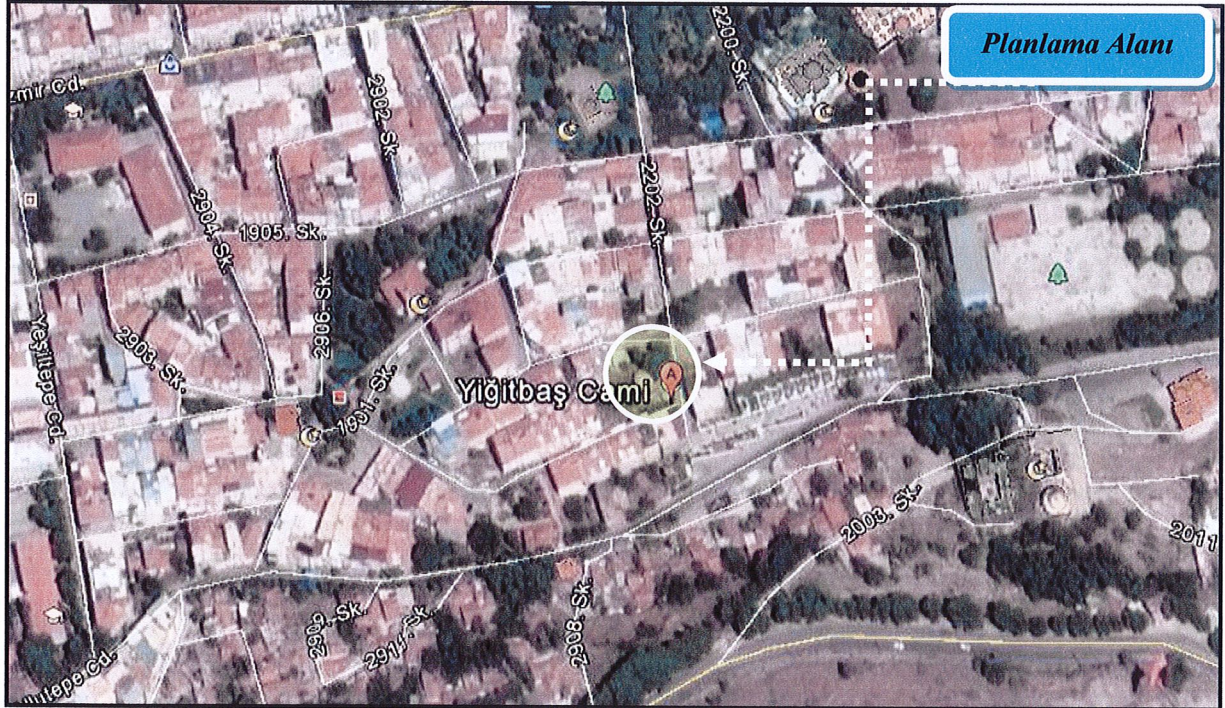
Hüseyin HANER

Şehir Plancısı, İTÜ
(A Karne Grubu)

Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Saruhan mahallesi sınırları içerisinde, 20.M.4.C Uygulama İmar Planı paftasında, yatay (y) ekseninde 62.100 ile 62.200 ve düşey (x) ekseninde 58.700 ile 58.900 koordinatları arasında kalan alanda uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alan Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Saruhan mahallesi sınırları içerisinde ve ilçenin güneyinde yer almaktadır. Doğusunda Ulu Cami, kuzeyinde Ali Bey Cami ve Saruhan Türbesi bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlar, 2675 ada 8,9 parsel ve 2676 ada 1 parsel numaraları ile kayıtlıdır. 2675 ada 8,9 parseller kamulaştırılmış olup, toplam 323 m2 yüzölçümüne, 2676 ada 1 parselin mülkiyetinin büyük kısmı vakıfa ait olup, 476 m2 yüzölçümüne sahiptir. Parsel içerisinde Yiğitbaş Cami, Türbe ve Mezarlık bulunmaktadır. Parselin çevresi konut alanları ile çevrilidir. 2675 ada 8,9 parseller ise halihazırda boş durumdadır.



Planlama alanı, Manisa'nın kale dışındaki ilk yerleşim bölgelerinden biri içinde yer almaktadır. Bölgede çok sayıda tescilli anıtsal kültür varlığı bulunmakta olup, Koruma Kurulu kararı ile sınırları belirlenen bu alanda "Manisa Ulucami ve Niobe Çevresindeki Tescilli Anıtsal Yapıların Koruma Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" hazırlanmış ve Manisa Belediye Meclisi'nin 18.08.2003 tarih ve 106 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak açılan iptal davası neticesinde, Manisa Belediye Meclisi'nin 18.08.2003 tarih ve 106 sayılı kararı ile onaylanan "Manisa Ulucami ve Niobe Çevresindeki Tescilli Anıtsal Yapıların Koruma Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" Manisa İdare Mahkemesi'nin 05.02.2015 tarihli kararıyla iptal edilmiştir.

Buna göre; planlama alanının da (2675 ada 8,9 parsel ve 2676 ada 1 parsel numaraları ile kayıtlı taşınmazların) içinde bulunduğu ve mahkemece planı iptal edilen bu alan, plansız alan haline gelmiştir ve ilgili idare tarafından bu alana ilişkin yeni bir plan hazırlanması ve onaylanması gerekmektedir.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi ise 11-16 Kasım 2015 tarih ve 727 sayılı kararı ile; İshakçeşme mahallesinde yer alan Ulucami doğusunda kalan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu ile Adakale, Dere ve Mutlu mahallelerinde yer alan Ulucami batısında Niobe kuzeyinde kalan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu'nun incelenmesi neticesinde, Şehzadeler İlçesi, 2676 ada 1 parselin (Yiğitbaş Türbesi) Park alanından Dini Tesis alanına değiştirilmesine ve 2673 - 2672 - 2671 - 2670 - 2675 - 65 - 1457 - 1456 - 1455 - 1458 - 3592 adaların 1. Etap olarak kabul edilip onaylanmasına, diğer alanlarda çalışmaların devam etmesine karar vermiştir.

Bu kararla, mahkeme kararı ile iptali neticesinde plansız kalan söz konusu bölgeye ilişkin olarak hazırlanan "Manisa ili, Merkez Bölgesi, Ulucami Batısında Niobe Kuzeyinde Kalan 1. Etap Planlama Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" onaylanmış ve sözü edilen alan planlı hale gelmiştir.

Bu aşamadan sonra, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun alt ölçekli planların (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı) hazırlanması ve onaylanması gereklidir. Bu sebeple Şehzadeler Belediyesi tarafından, 2675 ada 8,9 parsel numaraları ile kayıtlı ve kamulaştırması tamamlanmış ve boş durumda bulunan alan ile 2676 ada 1 parselde kayıtlı ve üzerinde Yiğitbaş Cami ve Türbesi ile mezarların bulunduğu alan için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması talep edilmektedir.

Mahkeme kararı ile iptal edilmek suretiyle plansız hale gelen bu alana ait önceki imar planına göre; 2676 ada 1 parsel, batı bitişiğindeki yol boşluğu ve 2675 ada 8 ve 9 no.lu parsellerle birlikte Park olarak planlıdır. Bu alanın batısı ise Bitişik Nizam 3 Kat (B-3) Konut alanı olarak planlıdır.

Planlama alanını da kapsayan iki ayrı jeolojik etütten biri İller Bankası tarafından 21.07.1987 tarihinde kent bütününe yönelik, diğeri ise Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 16.12.1993 tarihinde bölgesel bazda hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planında, 2675 ada 8,9 parseller ve doğusundaki 7 m. kesitli yol boşluğu için, önceki plandaki kullanımına uygun olarak Park kullanımı, 2676 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bulunduğu alana ise mevcut kullanımına (Yiğitbaş Cami ve Türbe) uygun olarak Dini Tesis Alanı kullanımı getirilmiştir. Dini Tesis Alanı olarak planlanan bu alanda yapılacak yapılar için en fazla inşaat emsali E=1,00 ve en fazla yapı yüksekliği Yençok=9,50 m.dir. Bu alan içindeki türbe ve mezarlar korunacaktır. Yapılar, parselin güneyindeki 8.00 m. kesitli yaya yolundan mahreç alacaklardır.

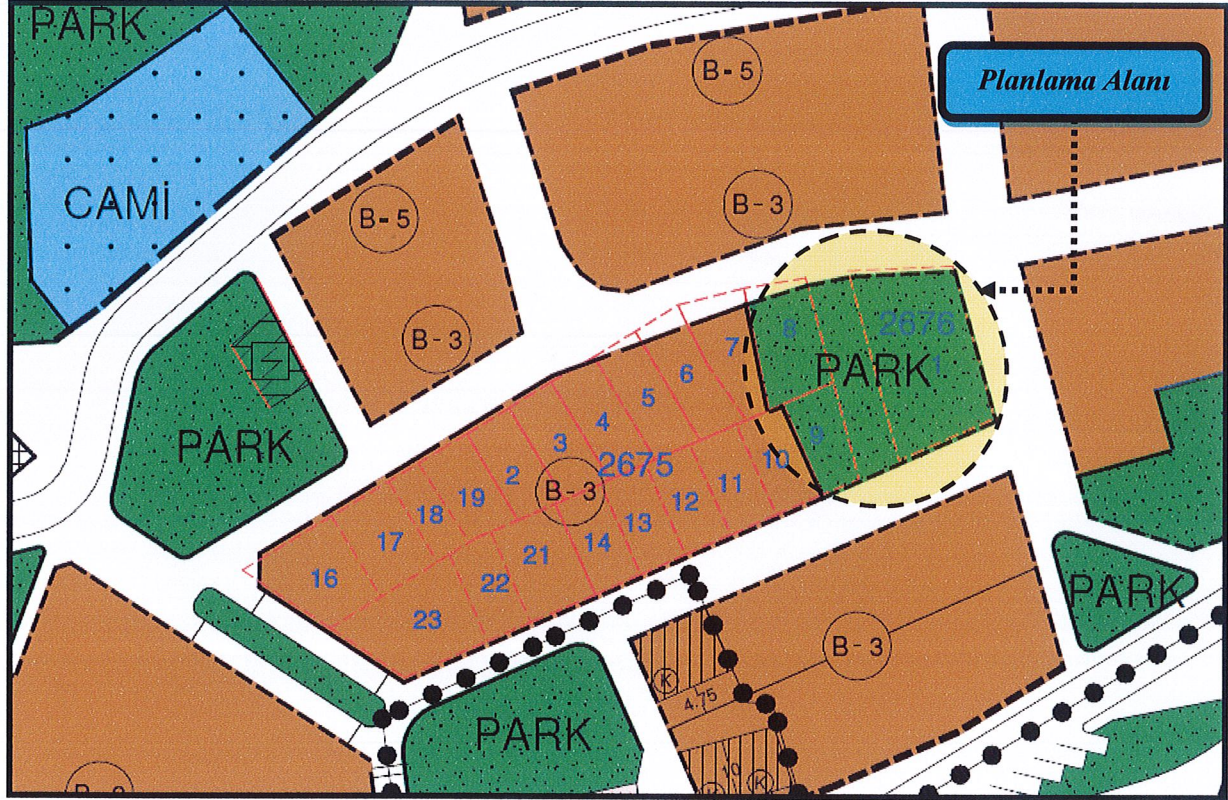
İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.06.2016 tarih ve 6767 sayılı kararı gereğince parseldeki tüm uygulamalar için Koruma Kurulu'ndan izin alınacak, camiye ilişkin uygulama projesi Koruma Kurulu'ndan izin alınarak yapılacaktır. Camiye ilişkin projede, alandaki mevcut ağaç dokusu ve hazineye ait özgün duvar yapısı dikkate alınacaktır.

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

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

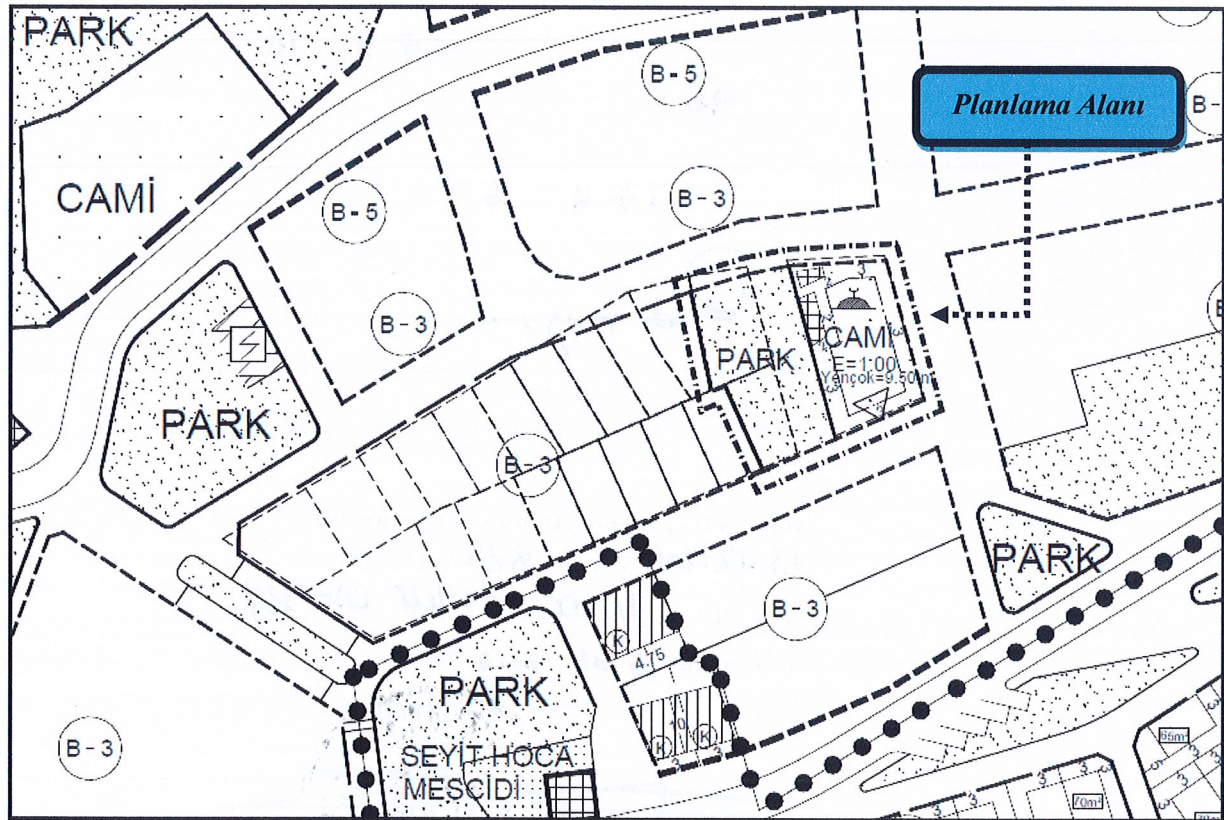
Mahkeme kararı ile iptal edilmek suretiyle plansız hale gelmeden önceki onaylı
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Pafta No: 20.M.4.C



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

Pafta No: 20.M.4.C



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

Mustafa HOŞAFCI
Şehir Plancısı İTÜ

Huseyin HANER
Şehir Plancısı, İTÜ

Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08/11/2016
tarih 96 sayılı gündem maddesi olarak
görüşülerek komisyonumuzun tetkikine
sunulan ve 17.11/2016 tarihli komisyon
toplantısında karara bağlanan plandır.

Boş

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
13.12.2016 gün ve 825 sayılı kararıyla
kabul edilen 1/1000 dekar vsp 2g.
tasdik olunur. 14/04/2017

Cengiz ERGUN
Büyükşehir Belediye Başkanı

Mehmet GURGULLU
Büyükşehir Belediye
Başkanı V.