

## MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

### 1-PLANLAMA ALANININ TANIMI

#### **Alanın Konumu;**

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.



*Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu*

#### **Mevcut durum;**

İlçeye ait imar planlarına ait plan hükümlerinin bazı maddeleri, yürürlüğe girdikten sonra zaman içerisinde uygulamada karşılaşılan sorunlar ve ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda;

- 15.02.2001 tarih ve 31, sayılı,
- 15.10.2003 tarih ve 156 sayılı,
- 21.10.2004 tarih ve 97 sayılı,
- 02.04.2007 tarih ve 164 sayılı,
- 05.11.2007 tarih ve 471 sayılı,
- 04.07.2008 tarih ve 244 sayılı,

- 01.09.2009 tarih ve 271 sayılı,
- 01.06.2010 tarih ve 203 sayılı,
- 05.10.2010 tarih ve 296 sayılı,
- 02.05.2012 tarih ve 186 sayılı,
- 02.10.2012 tarih ve 400 sayılı,
- 07.05.2013 tarih ve 158 sayılı,

Belediye Meclis Kararları ile yeniden düzenlenerek son halini almıştır.

### **Amaç;**

Plan hükümlerinde önceki tarihlerde yapılan değişiklikler sonrasında son olarak Şehzadeler Belediye Meclisi tarafından 01.09.2015 tarih ve 193 sayılı Belediye Meclis kararı ile plan notlarında bazı değişiklikler yapılmış, yapılan düzenlemeler Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.11.2015 tarih ve 746 sayılı kararı ile onaylanarak 03.02.2016 ve 03.03.2016 tarihleri arasında 30 gün süre ile askı ilanına çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan değişiklik talepleri Şehzadeler Belediye Meclisi tarafından 01.03.2016 tarihli toplantıda görüşülmüş ve 52 sayılı Belediye Meclis Kararı ile plan hükümlerinin 2.6 ve 16.3. maddelerinin askı süresi içerisinde yapılan değişiklik talebi doğrultusunda yeniden düzenlenmesi kabul edilmiştir.

Plan hükümlerine ilişkin olarak sonraki süreçte Şehzadeler Belediye Meclisi tarafından alınan 01.06.2016 tarih ve 116 sayılı karar ile Plan hükümlerinin 12. Maddesinde yer alan bina derinliklerine ilişkin hükümlerin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 4. Maddesini de dikkate alacak şekilde yeniden düzenlenmesine karar verilmiştir.

Alınan Meclis Kararları doğrultusunda ilgili plan hükümlerinin yeniden düzenlenmesi zorunlu hale gelmiş olup bu amaçla uygulama imar plan notlarında değişiklik önerisi hazırlanmıştır.

### **Plan değişikliği**

Yürürlükteki imar planına ait plan hükümlerinin 12.1 maddesinde;

*12.1- Bina derinlikleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 28'inci maddesi uyarınca belirlenir.*

hükmü bulunmaktadır. Bu hüküm uyarınca plan sınırları içerisindeki yapılara ilişkin derinliklerin Yönetmeliğin 28. Maddesinde belirtilen esaslara göre belirleneceği hükme



bağlanmıştır. Aynı Yönetmeliğe 08.09.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Geçici Madde 4 eklenmiş olup söz konusu maddede;

*"1/6/2013 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında açık ve kapalı çıkımlar ile binaların yola olan uzaklıkları mevcut teşekküle göre belirlenir. Yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkımlara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkımlar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikteki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerini imar durumu belgesinde belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir."*

hükümleri bulunmaktadır. Söz konusu madde hükümleri ile mevzuata uygun mevcut teşekkül bulunan yapı adalarında yan ve arka bahçe mesafelerinin mevcut teşekküle uygun olarak tayini konusunda ilgili idare yetkili kılınmıştır. Bu madde kapsamında bahçe mesafelerinin tayininde mevcut teşekküle uyulması halinde bina derinliklerinin de bu duruma göre değişmesi mümkün hale gelmektedir. Ancak yürürlükteki imar planına ait Plan hükümlerinin 12.1. maddesinde ise, yalnızca Yönetmeliğin 28. Maddesi hükümlerine uyulacağı koşul olarak getirdiğinden aynı Yönetmeliğin Geçici 4. Maddesi hükümlerinin uygulanması mümkün olamamaktadır. Bu durum ise Yönetmelikle tanınan hakların plan hükmü ile kısıtlanmasına ve mevcut teşekkülün olduğu yapı adalarında düzensiz ve adaletsiz bir yapılaşma durumunun oluşmasına neden olmaktadır.

Plan hükümlerinin 2.6. maddesinde;

*2.6- Zemin katı ticaret olarak planlanıp asma kat yapılmak istenen parsellerden 5 katlı (15.50 m), 6 katlı (18.50) ve 7 katlı (21.50) yapı yüksekliğine sahip olanların yapı yüksekliklerine 1 metre eklenir.*

hükmü yer almaktadır.

Söz konusu plan hükmüne ilişkin olarak Şehzadeler Belediye Meclisi'nin 01.03.2016 tarih ve 52 sayılı kararı ile "planlanıp" ifadesinin projelendirilip şeklinde değiştirilmesi yönünde karar verilmiştir.

Plan hükümlerinin 16.3. Maddesinde ise;

*16.3-Ortak mekanlardan geçen tüm binaya hizmet verecek Doğal Gaz İç Tesisat projesi, inşaat projeleri ile birlikte hazırlanacaktır.*

hükmü yer almaktadır. Bu hüküm gereği olarak projelendirilen tüm yapılarda yapı içerisinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin içerisindeki doğalgaz tesisatının da projelendirilmesi gerekmekte olup bu durum kentin doğalgaz hizmeti bulunmayan ya da doğalgaz dışında enerji kaynaklarını tercih eden bağımsız birimler için sorun yaratmaktadır. Bu plan hükmünde “ iç tesisat projesi” ifadesinin “kolon tesisat projesi” olarak değiştirilmesi yönünde Şehzadeler Belediye Meclisi'nin 01.03.2016 tarih ve 52 sayılı kararı ile karar verilmiş olup doğalgaz tesisatının projelendirilmesinin yalnızca ortak mekanlar içerisinde zorunlu tutulması, bağımsız birimler için ise kullanıcının isteği doğrultusunda yapılması ile uygulamada yaşanan güçlüklerin önüne geçilmesi mümkün hale gelecektir.

Hazırlanan plan notu değişikliği önerisinde yukarıda belirtilen gerekçeler ile Plan Hükümlerinin 2.6, 12.1 ve 16.3. maddeleri;

**2.6- Zemin katı ticaret olarak projelendirilip asma kat yapılmak istenen parsellerden 5 katlı (15.50 m), 6 katlı (18.50) ve 7 katlı (21.50) yapı yüksekliğine sahip olanların yapı yüksekliklerine 1 metre eklenir.**

**12.1-Bina Derinlikleri Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirtilen esaslara göre ilgili idaresince belirlenecektir.**

**16.3-Ortak mekanlardan geçen tüm binaya hizmet verecek Doğal Gaz Kolon Tesisat projesi, inşaat projeleri ile birlikte hazırlanacaktır.**

şeklinde yeniden düzenlenmiştir.



**SINIR**  
planlama

Milli Kütüphane Cad. No:31 D:803 Konak/İZMİR  
Kemeraltı Metro. Davesi V.No: 769 033 e348  
Tel: 0232 425 05 72 Faks: 0232 425 05 73  
www.splanlama.com bilgi@splanlama.com

Serbülent GÜNEY  
Şehir Plancısı  
D.E.Ü. 1997-2651  
Orda Sicil No: 2159  
Y. Belgesi C-1269

MEMNUNE BAĞÇIVAN  
Şehir Plancısı-1000  
85010 SK No:31 D:803 Konak/İZMİR  
Tel: 0546 652 57 47 Konak-İZMİR  
www.memnunebahcivan.com



Şahzadeler Bel. .... tarafından  
hazırlanan/teklif edilen .07./10./2016  
tarih ve E.45106 sayılı İmar ve Şehircilik  
Dairesi Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir  
Belediye Meclisine sunulan plandır.

*Esra Bozan*  
Esra BOZAN  
Şehir Plancısı

*Müge Uğur Yolcu*  
Müge UĞUR YOLCU  
Planlama ve Harita  
Şube Müdürü V.

*Türkan Taş Kömürlü*  
Türkan TAŞ KÖMÜRLÜ  
İmar ve Şehircilik Dairesi  
Başkanı V.

Büyükşehir Belediyası Meclisi'nin .11./10./2016  
tarih .74. sayılı gündem maddesi olarak  
görüşülerek komisyonumuzun tetkikine  
sunulan ve .03/11./2016 tarihli komisyon  
toplantısında karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin  
.03.11.2016....gün ve...709 sayılı kararıyla  
kabul edilen ...1/1000...ölçöl...UİP...plan...naki deş.  
tasdik olunur. / /

*Cengiz Ergün*  
Cengiz ERGÜN  
Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI	
KAYDEDİLMİŞTİR	
TARİH 22 Haziran 2016	YETKİLİ URAL DEDE MESLEKİ YETİTİM GÖREVLİSİ
SAYI/PROJE NO 0151 57 491	İMZA <i>Ural Dele</i>
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescilini bulduğ; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mülkiyet kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilmek. Öve Kavut Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	