

**MANİSA İLİ MERKEZ
BÖLGESİ ULUCAMI
BATISINDA NİOBE
KUZEYİNDE KALAN 1
ETAP PLANLAMA ALANI
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

15

MANİSA

MERKEZ BÖLGESİ ULUCAMI BATISINDA NİOBE KUZEYİNDE KALAN ALANDA 1.ETAP PLANLAMA ALANI NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

A. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1. PLANLAMA ALANI

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 dir.



Planlama alanı uydu görüntüsü

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.

Çalışma alanı Ulutepe caddesinin güneyinde kalmakla beraber kısmen de kuzeyinde de kalan alanda yapılmıştır. Planlama alanı tamamen dolu halde yapılaşmış bir alandır.

Planlama alanı içindeki yapılaşma tek katlı ve iki katlı olmakla beraber, ağırlıklı konut kullanımında olan eski yapılaşmadır.

Konut kullanımına hizmet sunan ticaret kullanımları ile dini tesis yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU

Planlama alanı; Manisa ili, merkez bölgesi içinde, Mutlu ve Tunca mahalleleri arasında yer alan 20 M numaralı pafta içerisinde kalan alanı kapsamaktadır.

Nazım plan çalışması yapılan alan; Ulucamiye 850m, Manisa Mevlevihanesine 1.6km, tren istasyonuna 2km, Manisa merkeze 1.5km uzaklıkta yer almaktadır.

Söz konusu alana doğusunda bulunana Kamilsu caddesinden bağlanılan Ulutepe caddesine ile Batısında bulunan Kamildere caddesinden bağlanılan 3001 sokaktan yapılan bağlantısı ile sağlanmaktadır.

Alana araç trafiği ve yaya erişimleri ile ulaşım sağlamak mümkün olup; araç trafiği ve toplu taşıma sistemine erişim bilirliliği ile ulaşım gerçekleşmektedir.

3. MÜLKİYET DURUMU

Nazım imar planı çalışması yapılan alanın mülkiyeti ağırlıklı olarak özel mülkiyetin elindedir.

Kamuya ait mülkiyet sahipliği sınırlı alandadır. mülkiyetindedir.

B. NAZIM İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK JEOLJİK YAPI ÇALIŞMASI

Manisa il genelinin jeolojik yapısını gösteren bilgiler ve planlamaya esas kabul edilen Jeolojik etütler ile planlama alanını ilgilendiren diğer çalışmalar aşağıda açıklanmıştır.

a) İLLER BANKASI ÇALIŞMASI - 1987

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. Söz konusu jeolojik etütte Manisa kenti genelinde üç farklı formasyon belirlenmiştir. Bunlardan ilki Alüvyon alanlarıdır. Bu alanlar, derelerle yükseltilerden sürüklenen ve yataklanan çimentosuz ince ve kaba birimler olarak tanımlanmış ve dağların yamaçlarına yakın yerlerde birikinti konileri ve moloz tipi birimler ve daha içlere doğru ince malzemeli tipik alüvyon olarak belirlenmiştir. Kentin son yıllardaki gelişme alanlarının çok büyük bölümü ova yönünde söz konusu alüvyon alanlar üzerinde gerçekleşmiştir.

Hazırlanan raporda, Manisa genelinde görülen diğer bir formasyonun “Kretase yaşlı filişler” olduğu tahmin edilmiştir. Bu birimlerin birçok yerde killi şist, kumlu kil ve çakıltası (konglomera) birimlerden olduğu belirlenmiştir. Kentin batısında ve İzmir yolu çevresinde bu birimlere rastlanmıştır.

Manisa genelinde rastlanan bir diğer formasyon, planlama alanının eğimli bölümlerini de içine alan, ofiolitik seridir. Bu seriye ilişkin bölüm raporda aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

“Bu birim genelde telefonik zonlarda dayk şeklinde zuhar eder. İnceleme alanında bu birim büyük kütle halinde ve yüksek yerleri işgal etmiştir. Bu birim bütün şartlarda eğim yönünde kayma istidadındadır. Şehrin kenarı bu birimin yamacına yaslanmıştır. Kütlenin eteklerinde yapılan yeni yolda çatlamlar meydana gelmiştir. Çatlak aşağısında bulunan evler tehdit altındadır. Bu konu şifahen ilgililerce anlatılmıştır. Gezimiz sırasında zikredilen çatlaktan başka kütlenin yamaçları muhtemel heyelan bölgesi olarak belirlenmiştir. Ekli jeolojik haritada asgari etki alanı taralı olarak belirlenmiştir. Aynı zamanda konu Afet İşleri Genel Müdürlüğü’ne iletilmiştir.”

Raporun sonuç bölümündeysa aşağıda yer alan önerilere yer verilmiştir.

“İnceleme alanında zemin yönünden rastlanan jeolojik birimlerin durumu şöyledir.

A-Ekli jeolojik haritada Al ile işaretli yerler Alüvyonu gösterir. Bu birim çimentosuz, gevşek zeminli birikinti konilerinden, kil, mil ve çakıldan ibarettir. Bu birim üzerinde inşaat yapmak isteniyorsa,

a- Zemin gerilim deneyleri yapılmalı ve sonuçlara göre bina tipleri seçilmelidir.

b- Deprem yönetmeliği uygulanmalıdır.

B-Ekli jeolojik haritada F ile gösterilen flişler zemin yönünden sakıncalı olmasına rağmen hafif kıvamlı ve tek katlı inşaatı uygundur. Gazino, Pazar veya parka açılması gereken bu yerler istinat duvarlarıyla takviye edilmelidir.

C-Ekli jeolojik haritada X ile işaretli yerler ofiditik seriyi gösterir. Bu birimin kayma istidadında olduğu görülmüştür. Bundan dolayı bu kütlenin yamacında bulunan evler ve tehlikeli durumda olanları ekli haritada taralı olarak gösterilmiştir. Konu Afet İşleri Genel Müdürlüğü’ne iletilmelidir. Bu serinin diğer yamaçlarında bulunan yapıların kontrol altında tutulması ve yeni iskana müsaade edilmemelidir.” Şeklinde.

b) AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÇALIŞMASI – 1993

Planlama alanı içinde bir bölgede yaşanan kaya düşmesi olayı nedeniyle, Manisa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü’nün başvurusu üzerine 1993 yılında Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce bir çalışma yapılmış ve konu incelenmiş ve bir rapor hazırlanmıştır.

Bu rapor öncesinde 20.11.1992 tarihli bir başka raporla da konu incelenmiş, raporda “İshakçelebi mahallesindeki kaya düşmesi olayından konutların etkilenmediği, mahalli imkanlarla kayaların temizlenmesi veya yol kenarındaki istinat duvarının 2 m’e yükseltilmesi her koşulda ilave önlem olarak yeni ağaçların dikilmesi” önerilmiştir.

Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 2.8.1993 tarihinde yapılan etüt, 16.12.1993 tarihinde raporlaştırılmıştır. Buna göre rapora ekli paftada gösterilen alanda yapılan tespitlerde, kaya düşmesi tehlikesinden bölgede yer alan 19 konutun etkilenebileceği belirlenmiş ve söz konusu alanın “afete maruz bölge” ilan edilmesi istenmiştir.

Raporun sonuç ve öneriler bölümünde aşağıdaki öneriler yer verilmiştir.

“Manisa İli Merkez İlçe, İshakçelebi Mahallesi’ndeki kaya düşmesi olayı heyetimizce incelenmiş, inceleme sonucunda;

1- Kaya düşmesi olayında, 20.11.1992 günü jeolojik etüt raporundan farklı bir durum gözlenmemiş olup, raporda kaya düşmesi olayında Mevlana yolunun etkilendiği ifade edilmektedir. Ancak heyetimizce yolu aşması durumunda konutları etkileyebileceği tespit edilmiştir.

2- Bu durumda 19 konutun kaya düşmesi olayından etkilenebileceği belirlenmiştir.

3- Ekli imar planında da görüleceği üzere (20.M – IV.C paftası) konutlar kaçak, ruhsatsız yapı kapsamındadır. Belediyesince ilgili kanunlar çerçevesinde işlem yapılmalıdır.

4- Olay, 7269 sayılı yasanın 1. Maddesince hazırlanan yönetmelik esaslarına göre genel hayata etkisizdir.

5- 19 konut için genel hayata etkisizlik oluru ve ekli plandaki alan için “afete maruz bölge” (yapı ve ikamete yasaklanmış afet bölgesi) kararı alınmalıdır.” Şeklinde dir.

c) ALANIN DOĞAL YAPISI, TOPOĞRAFYA

Planlama sınırları içine giren alanlar, Spil Dağı’nın eteklerinde, dağ eğiminin başlangıcında yer almaktadır. Planlama alanındaki alanlar Manisa kent merkezine göre daha üst kotlardadır. Alanın en düşük kotu 85 metreyken, bu kot güneyde sırtlara tırmandıkça 260 metreye kadar ulaşmaktadır.

Planlama alanının kent merkezine yakın olan kuzey bölümlerinde eğim %5-10 civarındayken, eğim güneye doğru artmaktadır ve % 40 oranının üzerine çıkmaktadır.

2. MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI

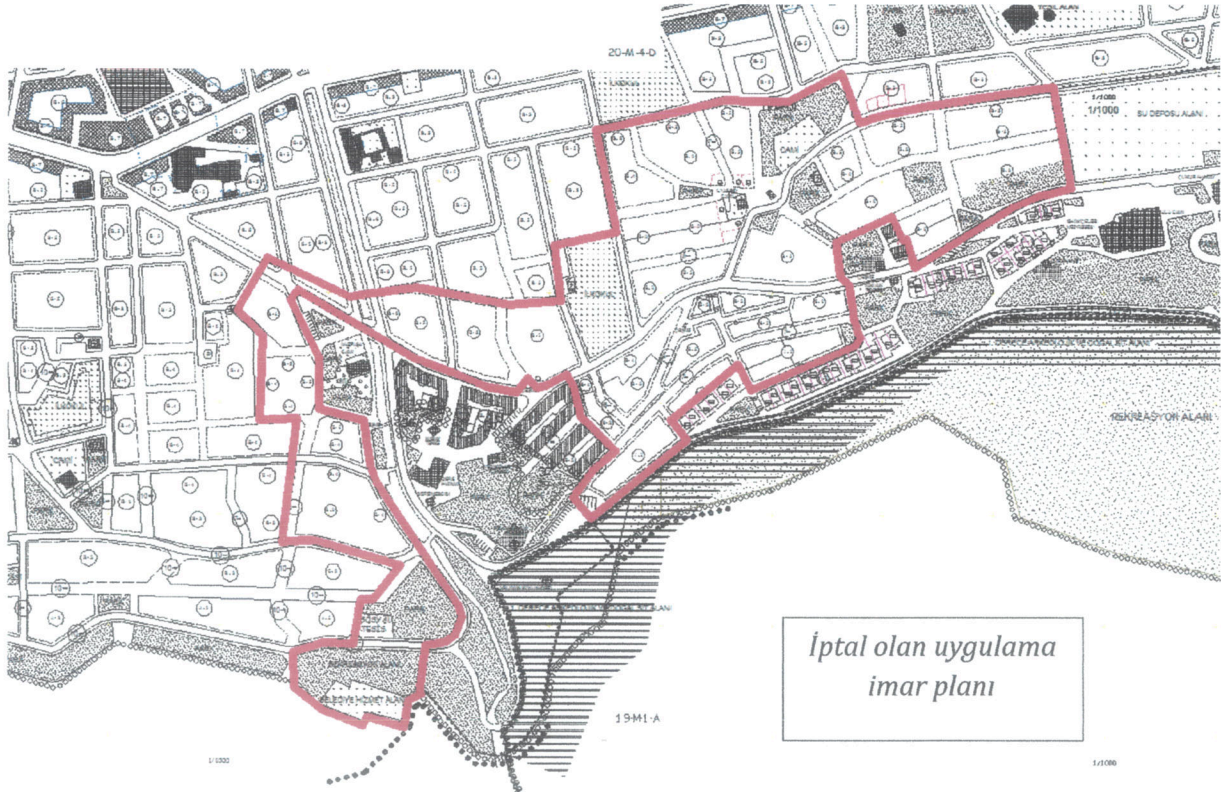
a) Mevcut İmar Planı

İmar planı çalışmasının yapıldığı alan, Manisa Kenti’nin kale dışında ilk yerleşimlerinin yapıldığı yerlerdendir. Alan içinde çok sayıda tescilli anıtsal kültür varlığı yer almaktadır. Koruma Kurulu’nun kararı doğrultusunda sınır belirlemesi yapılan koruma

alanı sınırlarında, planlama çalışması ve düzenlemeleri yapabilmek amacıyla, öncelikle alandaki plan kararlarının gözden geçirilmesine gerek duyulmuştur.



İptal olan nazım imar planı



Plan çalışmasının yapıldığı alan, anıtsal kültür varlıklarının çevresindeki koruma alanları sınırları ile bu sınırların çevresinde, sınıra cepheli alanlar ve plan bütünlüğü açısından çalışmaya dahil edilmesinde yarar görülen alanlardır. Çalışma alanının sahip olduğu imar planı Manisa Kentinin 1989 yılında onaylanarak yürürlüğe giren Revizyon İmar Planı'dır. İmar planı kararlarına bakıldığında, çalışma alanının kuzeyinden geçen yolun çevresinin genel olarak konut alanı ve konuta hizmet sunan ticaret alanları olarak yer aldığı görülmektedir.

b) Plan Değişiklikleri

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 içerisinde 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.

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.

Mevcut durumda planlama çalışması yapılan alan bu mahkeme kararıyla plansız alan haline gelmiştir.

3. NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI

1.İdare Mahkemesi'nin 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"nın iptal edilmesi üzerine plansız kalan alanda mahkeme kararları da dikkate alınarak çalışması yapılmasına neden olmuştur.

İptal olan imar planı Ulucami ile Niobe kültür varlıklarını içine alan ve onun çevresindeki Koruma Kurulu tarafından belirlenmiş alanı kapsamaktadır. Mahkeme kararı gereği Ulucami ve çevresinde yer alan Ulucami ve çevresindeki Anıtsal Kültür Varlıklarını içine alan Sit sınırında Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması yapılması nedeniyle; mahkeme kararı ile iptal olan imar planı içinde kalan alanda planlama çalışması yapılmasına karar verilmiştir. Plan çalışılacak alanda 1. Etap planlama alanı olarak belirlenen alan çalışma alanının sınırını oluşturmaktadır.

Hazırlanan Nazım İmar Planı çalışmasında, mevcut dokunun oluşmasının altlığı olan uygulama imar planı ana kararları esas alınmıştır. Alanın mevcut yapısı fiziki özellikleri ve çevresindeki kültürel değerler dikkate alınmıştır. Mahkemenin iptaline gerekçe olan hususlar dışında planın ana kararları ve plan hükümleri korunmuştur.



Merkez Bölgesi Ulucami Batısında Niobe Kuzeyinde Kalan Alanda Belirlenen 1.Etap Planlama Alanı

Alanda mevcut durumdaki ve iptal olan imar planındaki ulaşım düzenlemeleri ve bağlantıları korunmuştur. Manisa Kenti'ni Spil Dağı'na bağlayan ve planlama alanı ile Manisa Kalesi arasından geçen ana ulaşım aksı ile Ulucami önünde geçen 12 metrelik ulaşım aksı dikkate alınarak planlama alanı içerisinde düzenlemeler yapılmıştır. Bu önemli iki ulaşım aksında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Planlama alanının kuzey ve güneyindeki iki önemli ulaşım aksı arasında yaya erişimini sağlayan ve ağlayan kaya ile bütünleşen yaya aksı oluşturulmuştur. Mevcut dokuda oluşmuş olan yapılaşma durumuna ve alt ölçek plan kararlarına göre konut alanındaki yoğunluklar belirlenmiştir. Mevcutta yeşil alan üzerinde yer alan türbenin bulunduğu alan ibadet alanı olarak belirlenmiştir. Buradaki yeşil alan Ulucami çevresinde belirlenen ve koruma amaçlı plan ile değerlendirilen yeşil alandan karşılanmıştır. İmar planı değişikliği için aşağıdaki plan notları oluşturulmuştur:

PLAN NOTLARI

- Manisa ili imar planları genel plan hükümleri geçerlidir.
- Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve konusuna göre ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.