



T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar No: 2026/1633
Karar Tarihi: 08/07/2026

Dairesi: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Konu: 3194/18 Uygulaması

Özet: Manisa İli, Şehzadeler ilçesi, Yukarıçobanisa (Turgut Özal) Mahallesi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesine göre imar uygulaması.

Teklif:

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.07.2026 tarih ve E.654041 sayılı teklifinde; "Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yukarıçobanisa (Turgut Özal) Mahallesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Manisa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Meclisi'nin 14.04.2026 tarih ve 2026/523 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yukarıçobanisa Mahallesi 3274 Ada 9 parseli kapsayan alan Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin 08.11.2016 tarih ve 2016/708 sayılı Meclis Kararı ile "Şehzadeler İlçesi, Turgut Özal Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanı" içerisinde kalmakta olup, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.Maddesi kapsamında değerlendirilerek, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9'ncü maddesi "(4) Kamunun mülkiyeti ile Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanlar hariç olmak üzere, belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. (5) Ancak, imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.", aynı yönetmeliğin 17'nci maddesi 1'nci fıkrası (d) "Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir." ve aynı yönetmeliğin 16. Maddesinin 5. Fıkrası "Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yeni düzenleme sınırı içerisindeki hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranına kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Bu kesinti birden fazla yapılacak uygulamalar için geçerli olup, bu kesinti miktarları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplamının oranı hiçbir suretle % 45'i geçemez" hükümleri gereğince 08.07.2026 tarih ve 2026/1 sayılı Değer Artış Payı Kıymet Takdir Komisyonu Kararına göre 3194 sayılı imar Kanunu'nun 18'nci maddesine göre düzenleme sınırı geçirilerek imar uygulaması yapılacaktır.

Söz konusu parseli kapsayan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesine göre hazırlanan düzenleme sınırının ve imar uygulamasının, 5216 sayılı kanunun 7/1b maddelerine istinaden Belediye Encümenimizce görüşülerek kabul edilip/edilmeyeceği hususunda olurlarınıza arz ederim. "Aslinin Aynıdır"

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Harita Şube Müdürlüğü

Oğuzhan UÇKUN

Harita Şube Müdürü

Doğrulama Kodu : 08.07.2026
<https://e-belge.manisa.gov.tr>





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar No: 2026/1633
Karar Tarihi: 08/07/2026

Dairesi: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Konu: 3194/18 Uygulaması

Özet: Manisa İli, Şehzadeler ilçesi, Yukarıçobanisa (Turgut Özal) Mahallesi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesine göre imar uygulaması.

Karar:

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yukarıçobanisa (Turgut Özal) Mahallesi 3274 Ada 9 parseli kapsayan alanda, "Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yukarıçobanisa (Turgut Özal) Mahallesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" Manisa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Meclisi'nin 14.04.2026 tarih ve 2026/523 sayılı kararı ile kabul edilen, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2016 tarih ve 2016/708 sayılı kararı ile "Şehzadeler İlçesi, Turgut Özal Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanı" içerisinde kalmakta olup 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.Maddesi kapsamında değerlendirilerek, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 9'uncu maddesi 4. ve 5. Fıkrası, 17'nci madde 1.fıkrası (d) bendi ve 16'ncı maddesi 5. fıkrası hükümleri ile 08.07.2026 tarih ve 2026/1 sayılı Değer Artış Payı Kıymet Takdir Komisyonu Kararı dikkate alınarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesine göre hazırlanan imar uygulamasının, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/1b maddesi gereğince kabulüne, gerekli işlemlerin dairesince yerine getirilmesine oy birliği ile karar verildi.

Dağıtım: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Burak DESTE
Genel Sekreter

Serdar SİDAR
M.H.D.B.

Mehmet ÇELİK
İ.Ş.D.B.V.

Durmuş TÜRKAY
E.V.İ.D.B.V.

Cemil YÜZER
Z.D.B.V.

Lütfi AKDAĞ
ÜYE
Toplantıya Katılmadı

Faruk ÖSTLÜER
ÜYE

Tamer ALUŞ
ÜYE

Engin DEMİRDAL
ÜYE

Kubilay Çetin BOZER
ÜYE

Aslının Aynıdır
İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Harita Şube Müdürlüğü

Oğuzhan UÇKUN
Harita Mühendisi
Harita Şube Müdür V.

