



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, 2.ANAFARTALAR MAHALLESİ 3236 ADA 1 PARSELDE
BULUNAN BELEDİYEMİZ MÜLKİYETİNDEKİ TAŞINMAZDA “BELEDİYE HİZMET
ALANI”NDA YAPILAŞMA KOŞULLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ AMAÇLI HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2026

1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa Büyükşehir Belediyesi Etüt ve Projeler Daire Başkanlığına bağlı Proje Geliştirme Şube Müdürlüğü'nün 18.02.2026 tarihli ve E-55457996-754-616709 sayılı yazısı ile iletilen talebi ile Planlama Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan, Manisa İli Şehzadeler İlçesi 2. Anafartalar Mahallesi 3236 ada 1 parselde bulunan “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2026 tarih ve 381 sayılı kararı ile onaylanmış 18.03.2026-20.04.2026 tarihleri arasında askıya çıkarılmış ve itiraz gelmediğinden kesinleşmiştir.

Ancak Müdürlüğümüzce yapılan incelemede yapılaşma koşullarına ilişkin plan paftası ile plan açıklama raporu arasında uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiştir. Sehven oluşan farklılığın düzenlenmesi amacıyla Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, 2. Anafartalar Mahallesi 3236 Ada 1 Parselde bulunan Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazda “Belediye Hizmet Alanı”nda yapılaşma koşullarının değiştirilmesi amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2- PLANLAMA ALANI

Plana konu alan Manisa il merkezinin kuzeyinde ve Şehzadeler İlçesi, 2. Anafartalar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Mevcut Durumu Gösterir Hava Fotoğrafi-1



Mevcut Durumu Gösterir Hava Fotoğrafi-2

2. Anafartalar Mahallesi 3236 ada 1 parselin mülkiyeti “Manisa Büyükşehir Belediyesi” adına kayıtlı olup

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3236/1
Taşınmaz Kimlik No:	17395522	AT Yüzölçümü(m2):	12671.00
İl/İlçe:	MANİSA/ŞEHZADELER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şehzadeler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	2.ANAFARTALAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1216	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

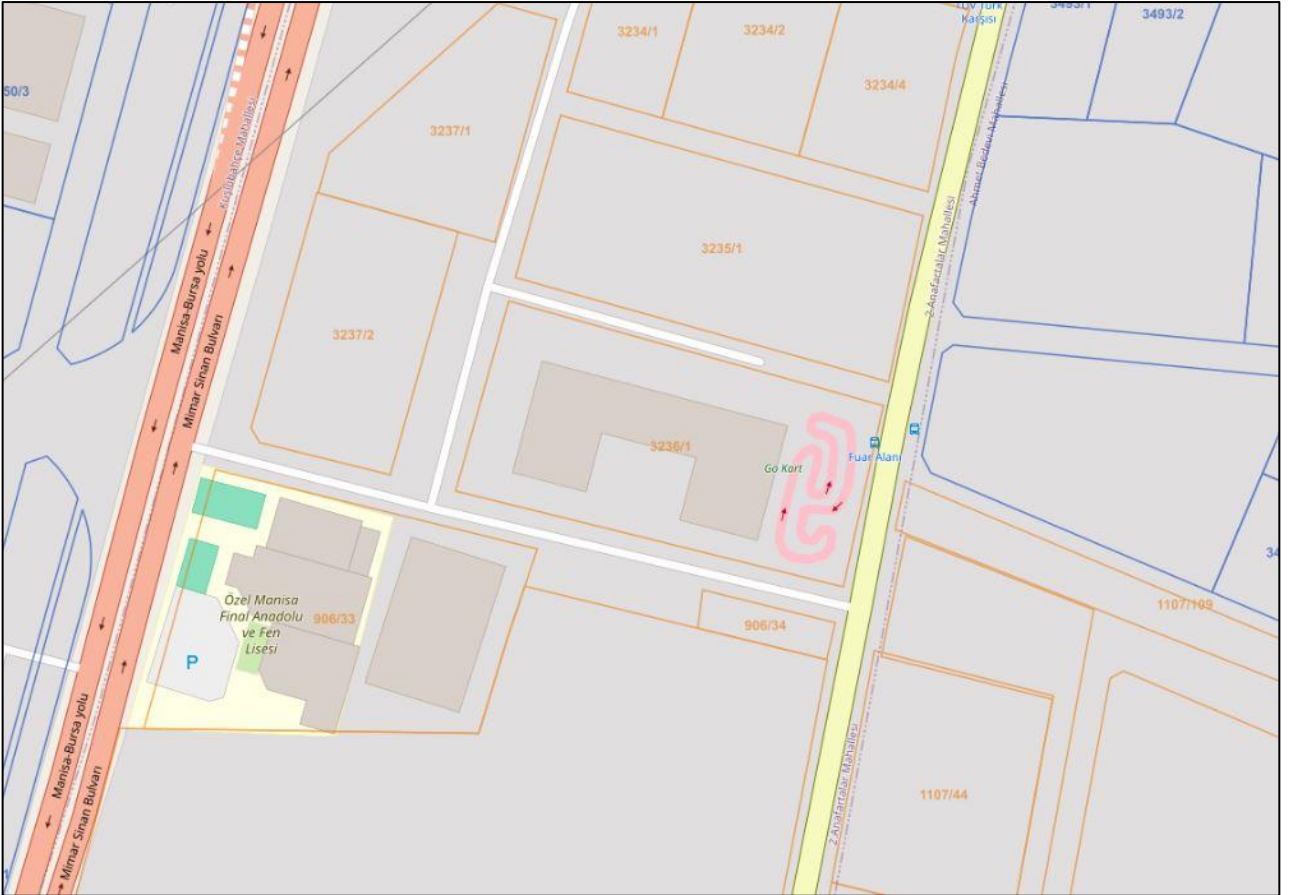
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Şehzadeler - 25-09-2023 16:50 - 17754	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birlięi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
300289227	(SN:7832403) MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6120013699	-	1/1	12671.00	12671.00	Tashihen Devir (kurumlar arası) 29-04-2015 5284	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **_8_yWqOE0I** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

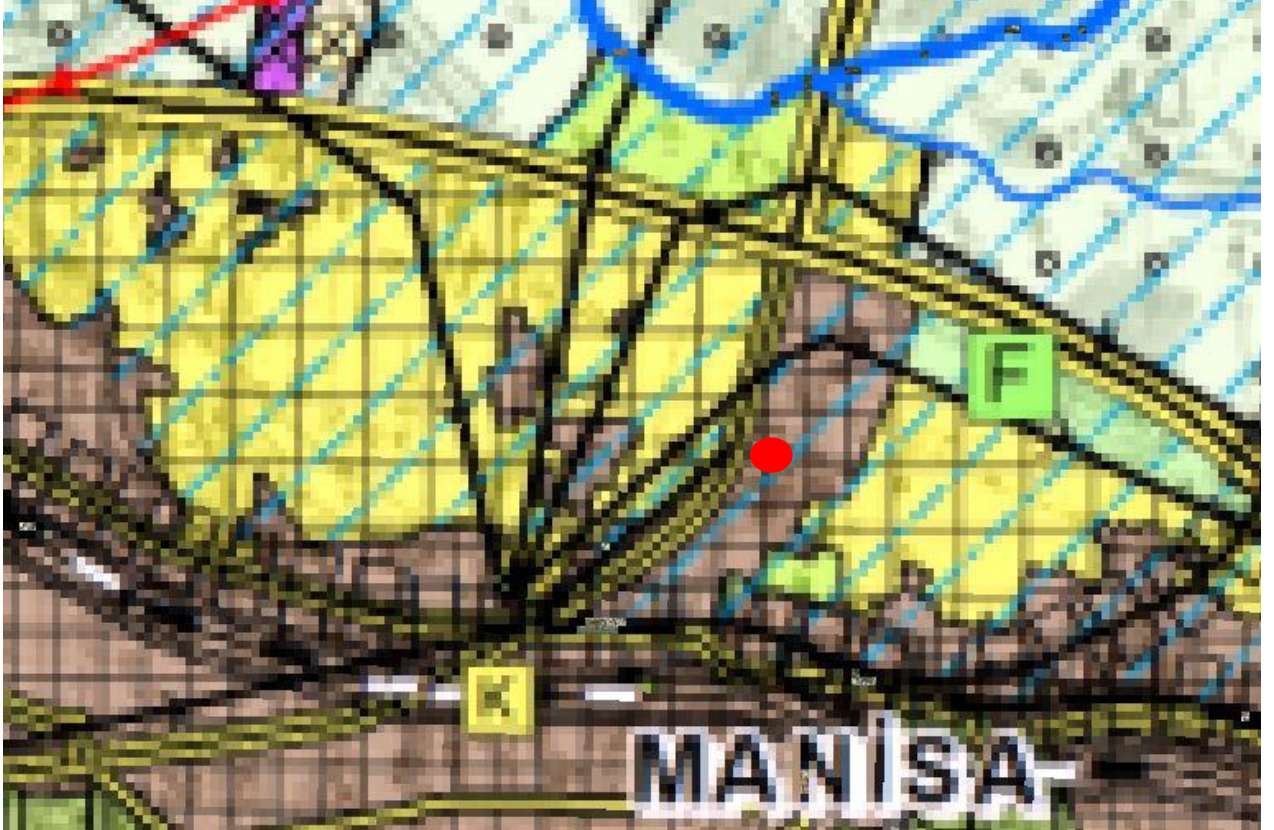


Plan Değişikliğine Konu Alana Ait Kadastral Durum Haritası (tkgm parcel sorgu sayfasında)

3- YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI AÇISINDAN İNCELEME

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

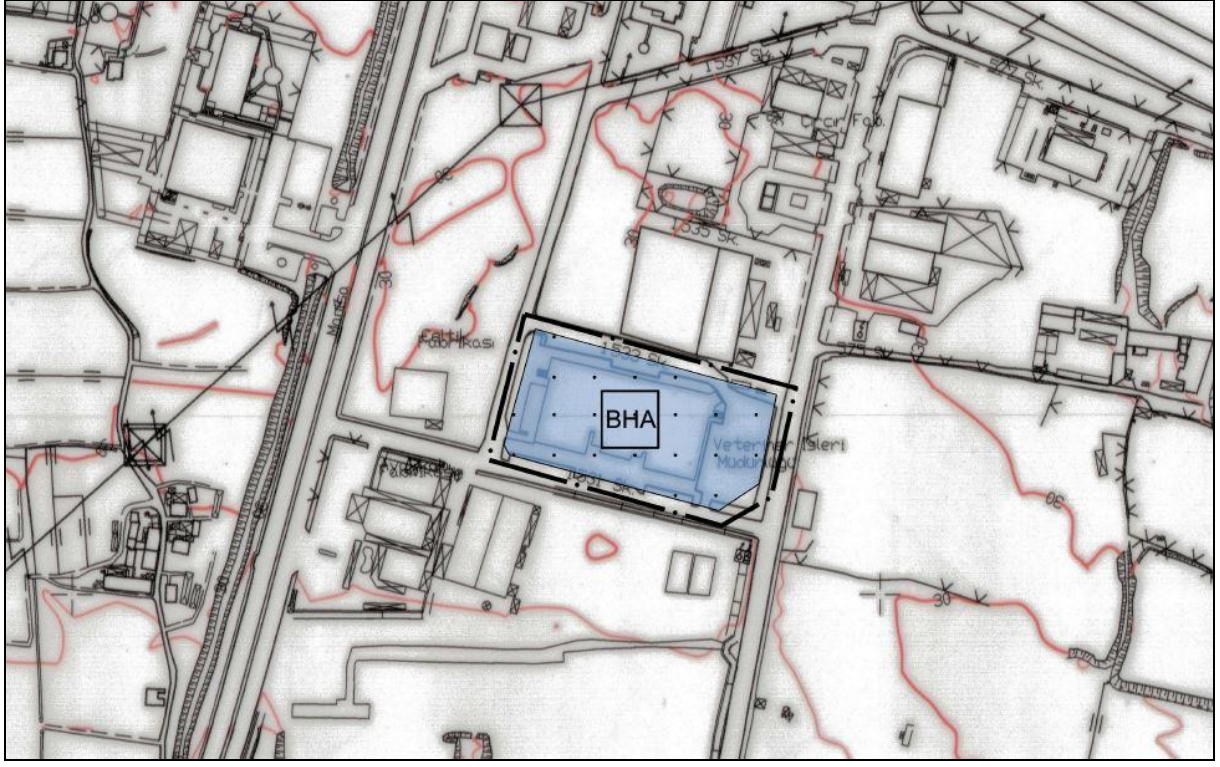
Planlama alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda '**Kentsel Yerleşik Alan**' kullanımında yer almaktadır. Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin; 4.7. maddesinde; '*Kentsel yerleşik alanlar: Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.*'; 8.1.1.3. maddesinde; '*Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir...*' hükümleri yer almaktadır.



Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

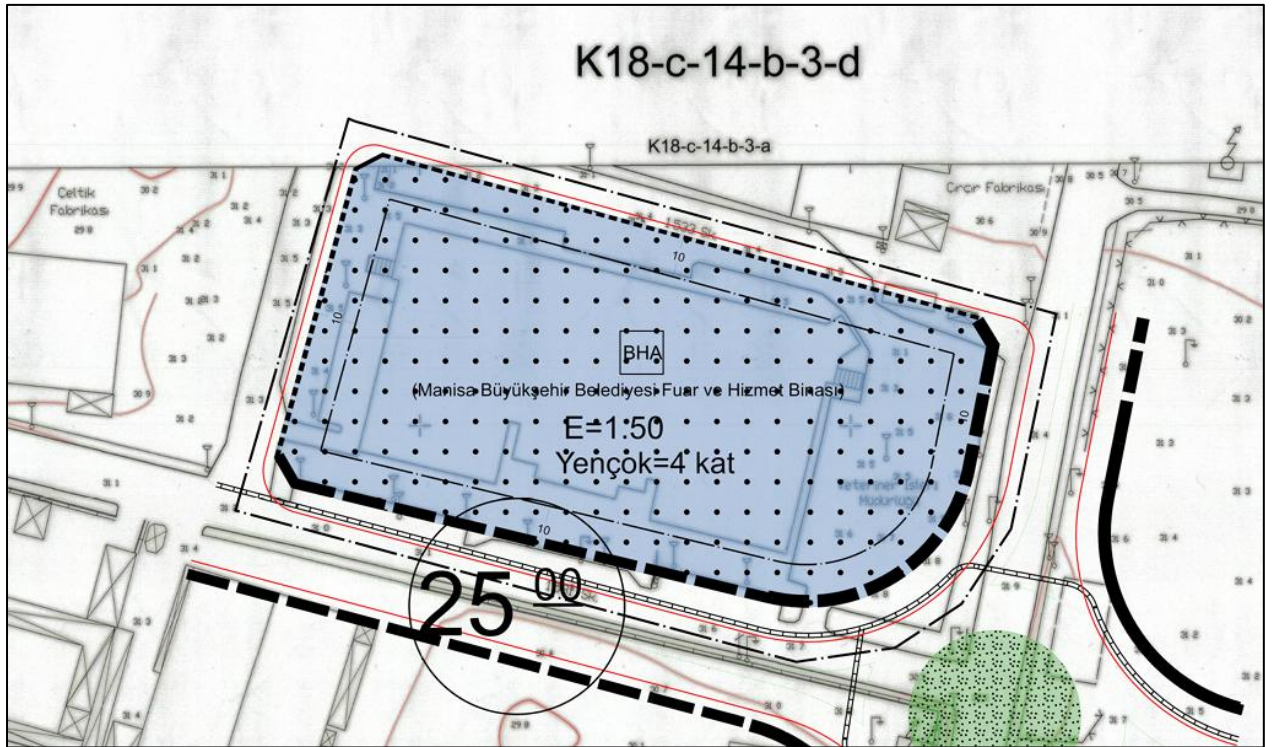
Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2026 tarih ve 381 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 2. Anafartalar Mahallesi, 3236 ada 1 parsel '**Belediye Hizmet Alanı**' olarak planlıdır.



Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2026 tarih ve 381 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2026 tarih ve 381 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 2. Anafartalar Mahallesi, 3236 ada 1 parsel '**Belediye Hizmet Alanı**' olarak planlıdır.



Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2026 tarih ve 381 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Paftası

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları;

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU, HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YER ALTI SULARI KANUNU VE YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ATIK SU ARITMA YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIKLARIN KONTROLU YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİK İLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN, 24.12.2024 TARİHİNDE ONAYLAN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA RUHSATA ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DETAYLI TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİ SONUCUNDA GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE DÜŞÜRÜLECEKTİR.
- PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER VE SULAMA KANALLARI İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.03.2012 VE 29.08.2019 TARİHLİ GÖRÜŞLERİ İLE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.
- ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI ZORUNLU OLUP BU ALANLARDA EKAT YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRLENEN MESAFELERE UYULMASINI TEMİNEN TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- ŞEHZADELER İLÇESİ, 2. ANAFARTALAR MAHALLESİ, 3236 ADA 1 PARSELDE YAPILAŞMA KOŞULLARI E:1.50 OLUP YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ARANMAZ.
- BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ VE İNŞAATA BAŞLAMIŞ ANCAK YAPI KULLANMA İZNİ ALMAMIŞ YAPILARDA ONAYLI RUHSAT VE PROJESİNE GÖRE İNŞAATINI TAMAMLAMASI DURUMUNDA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLİR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE UYGULAMA GÖRMEMİŞ PARSELLERDE İMAR KANUNUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KADASTRO VE İMAR HATTI ARASINDAKİ MAKSİMUM 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGÂHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU PLANDA OLUŞTURULAN İMAR

ADALARININ İSABET ETTİĞİ KADASTRO PARSELLERİ KOORDİNATLARI İLE İMAR ADA KOORDİNATLARININ UYUŞMADIĞI DURUMLARDA, UYUŞMAZLIĞIN ADANIN TAMAMINI KAPSAMASI HALİNDE PLANDA BELİRLENEN YOL GENİŞLİĞİ DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA KADASTRO SINIRLARINA UYULACAKTIR.

- İMAR PLANI KAPSALMINDAKİ YAPILAŞMIŞ İMAR PARSELLERİNDE, YAPI RUHSATI YENİLEMESİ, TADİLAT VEYA İLAVE YAPI RUHSATI VERİLMESİ, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMESİ TALEPLERİNDE İMAR PLANINDAKİ İMAR ADASI KÖŞE KIRIKLARI DİKKATE ALINMADAN İMAR DURUMU DÜZENLENEBİLİR. ANCAK BU YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA TAŞINMAZ SINIRLARI VE İMAR ADA SINIRLARI ARASINDA UYUMSUZLUK OLUŞAN KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOLA TERK İŞLEMİ UYGULANMAZ.
- DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMİDİĞİ SÜRECE SUBASMAN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK UYGULANIR.
- MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALT YAPI PROJELERİ İLE İLGİLİ HİZMET VERİLECEĞİNE DAİR GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

TAŞKIN RİSKLİ ALANLARDA;

- MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN HAZIRLANAN VE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN TAŞKIN RİSK HARİTALARI BU PLANIN EKİDİR. TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM UYGULAMARDA TAŞKIN RİSK HARİTALARI DİKKATE ALINACAKTIR.
- TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇİNDE TÜM PARSELLERDE TAŞKIN RİSK HARİTALARINDA BELİRLENMİŞ OLAN MİNİMUM TAŞKIN KOTLARINA GÖRE HAZIRLANACAK YOL PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TAŞKIN ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BAHÇE KOTLARI YOL KIRMIZI KOTUNUN ALTINDA OLAMAZ.
- TAŞKIN ALANINDA PARSEL DOLGULARI MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA DAİRE BAŞKANLIĞI ONAYI İLE YAPILACAKTIR.
- SU BASMAN KOTU YOL KIRMIZI KOTUNDAN İTİBAREN MİNİMUM 40 CM. MAKSİMUM 120 CM. OLARAK TESİS EDİLECEKTİR. BİNA GİRİŞ KAPILARI SU BASMAN KOTUNUN ALTINDA OLAMAZ.
- TAŞKIN ALANI SINIRLARI İÇİNDE BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEMEZ, KAPI, PENCERE VE KURANGLEZ AÇILAMAZ.
- TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇİNDE BODRUM KATLARDA YAPILACAK KAPALI OTOPARKLARIN ARAÇ VE YAYA GİRİŞ KAPILARI YOL KIRMIZI KOTUNDAN 30 CM YUKARIDA OLMALIDIR.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

ÖZEL PROJE ALANI -1

- KENTİN KUZEY GİRİŞ AKSİ ÜZERİNDE YER ALAN HALİL ERDOĞAN CADDESİ VE ÇEVRESİ KENTİN TANITIMINA VE KİMLİĞİNE KATKI SAĞLAYACAK STANDARDI YÜKSEK YERLEŞİM VE ÇALIŞMA ALANLARI TASARLAMAK VE DENGELİ BİR KENT MERKEZİ KADEMELENMESİ OLUŞTURMAK AMACIYLA ÖZEL PROJE ALANI OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
- HALİL ERDOĞAN CADDESİ VE ÇEVRESİ ÖZEL PROJE ALANINDA GELİŞME EĞİLİMLERİ DOĞRULTUSUNDA MEKÂNIN YENİDEN KURGULANARAK YAŞAM KALİTESİNİN ARTTIRILMASI, KENTİN EKONOMİSİNE KATKI SAĞLAYACAK FONKSİYONLAR

TASARLANMASI VE GELEN ZİYARETÇİLERİ MERKEZLE BÜTÜNLEŞTİRECEK VE KENT GİRİŞİNİ ÖN PLANA ÇIKARACAK NİTELİKTE, KENTİN KİMLİĞİNE VE İMAJINA UYGUN, TASARIMLAR GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR.

- ÖZEL PROJE ALANINDA UYGULAMAYA YÖNELİK MÜDAHALE BİÇİMLERİNİN BELİRLENMESİNDE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE ŞEHZADELER BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- ÖZEL PROJE ALANINDA; ALAN BÜTÜNÜNDE VE/VEYA ÇEVRESİYLE BERABER İMAR KANUNU’NUN 18. MADDESİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
- BU ALANDA İLÇE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE KENTSEL TASARIM PROJESİ, PEYZAJ PROJESİ, ULAŞIM, TRAFİK VE YAYA SİRKÜLASYON PROJELERİ HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR.

BELEDİYE HİZMET ALANI

- BU ALANLARDA; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, OTOPARKLAR, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEM TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE AR-GE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR. BELEDİYEYE AİT TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
- BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILIR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA BELEDİYE HİZMET ALANINDA YER ALACAK BİRİMLERİN BELİRLENMESİNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plana konu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından, 24.12.2024 tarihinde onaylan İmar Planına Mikrobölgeleme Etüt Raporu’nun yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-5.1” olarak gösterilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu’nda Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1):

İnceleme alanında (ÖA-5.1) olarak ayrıtılan kısımların jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon çökelleri oluşturmaktadır. Bu alanların topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Bu birimler kıvramlılık indisine göre Akışkan-Çok Sert aralığında, Düşük-Orta-Yüksek sıkışabilirlik özelliğinde, Orta-Yüksek plastisiteli, olduğu tespit edilmiştir. Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek, şişme özelliğindedir ve YAS seviyesi 13.25 – 19.30 m aralığındadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından

Sorunlu Alanlar olarak değerdendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyon Çökellerinde şişme Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon Çökellerinde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon Çökellerinin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

- Bu alanların alt kesimlerinde Kireçtaşı birimlerine rastlanması olasıdır. Erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlemlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- Yol, boru hattı vb. yeraltı ve yerüstü sistemlerinin depreme dayanıklı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Yeraltı suyu tablası Kireçtaşı birimlerinin çökmelerinde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Dolgu birimlere rastlanması halinde dolgu birimlerin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı yada taşıtırılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; **'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik'** hükümlerine uyulmalıdır.
- TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının "18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri esaslarına uyulmalıdır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan önerisine ilişkin herhangi bir kurum görüşü alınmamıştır.

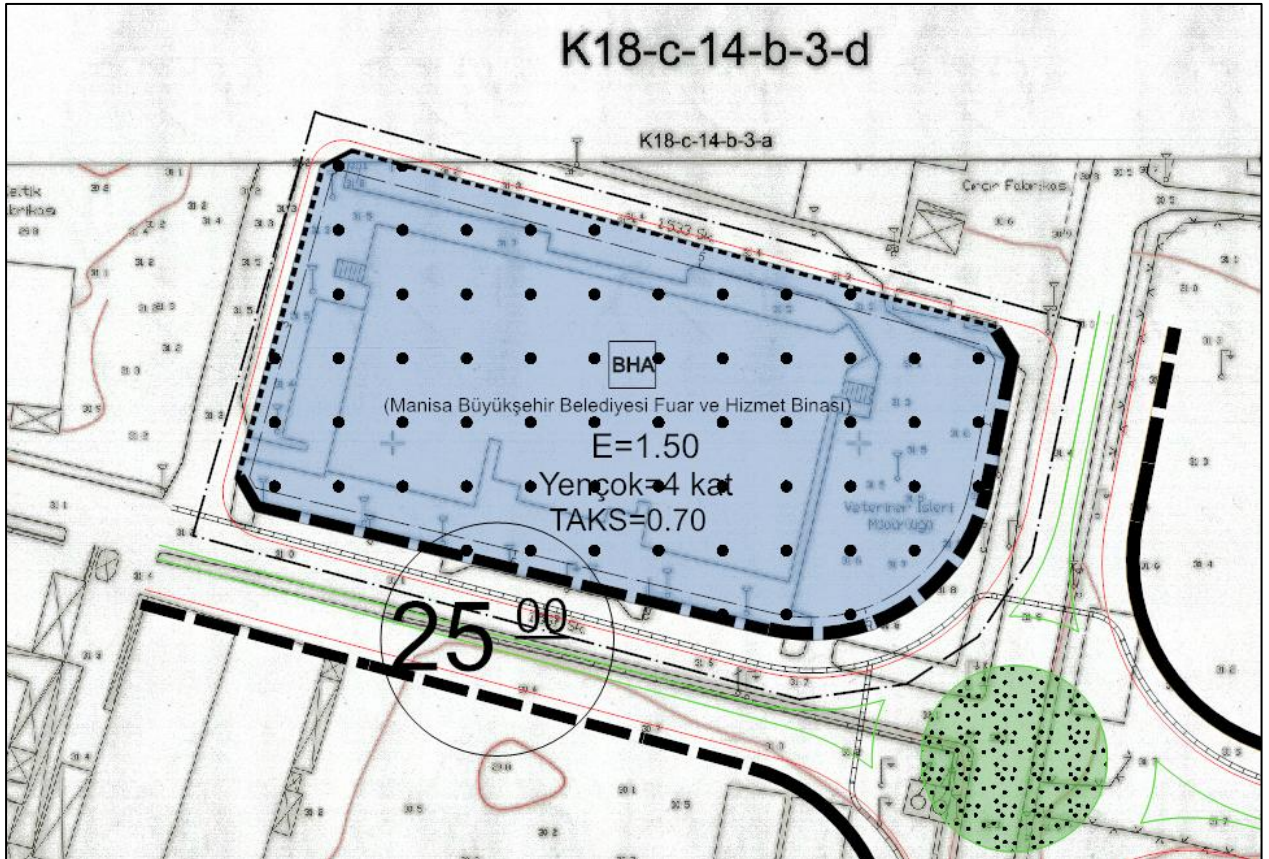
6- PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Plan Önerisinin Gerekçesi

Manisa Büyükşehir Belediyesi Etüt ve Projeler Daire Başkanlığına bağlı Proje Geliştirme Şube Müdürlüğü'nün 18.02.2026 tarihli ve E-55457996-754-616709 sayılı yazısı talep edilen, 06.03.2026 tarihli ve E-47888891-115.01.02-623180 sayılı yazımız ile Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulan ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2026 tarih ve 381 sayılı kararıyla kabul edilen, askı işlemlerinin 18.03.2026-20.04.2026 tarihleri arasında tarafımızca yürütülüp tamamlanan ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7'nci maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (v) bentlerine istinaden Müdürlüğümüzce hazırlanmış olan; Şehzadeler İlçesi, 2.Anafartalar Mahallesi 3236 Ada 1 Parselde bulunan Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazda "Belediye Hizmet Alanı" amaçlı hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kesinleşmiştir. Ancak Planlama Müdürlüğümüzce yapılan incelemede Plan Paftası ve Plan Açıklama Raporunda sevhen uyumsuzluk olduğu tespit edilmiş olup hataların düzeltilmesi ve mevzuat gereğince belirtilmesi gereken yapılaşma koşullarının belirlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi:

Plan değişikliği önerisi ile güney, doğu ve kuzey cephelerden 5'er metre, batı cephesinden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi, E:1.50, Yençok:4 kat, TAKS:0.70 yapılaşma koşullarıyla Belediye Hizmet Alanı (Manisa Büyükşehir Belediyesi Fuar ve Hizmet Binası) olarak planlanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Fonksiyon Adı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	11.951	11.951

Alan Dağılım Tablosu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları;

2. GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU, HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YER ALTI SULARI KANUNU VE YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ATIK SU ARITMA YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIKLARIN KONTROLU YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ VE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİK İLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN, 24.12.2024 TARİHİNDE ONAYLAN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA RUHSATA ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DETAYLI TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİ SONUCUNDA GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE DÜŞÜRÜLECEKTİR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- ŞEHZADELER İLÇESİ, 2. ANAFARTALAR MAHALLESİ, 3236 ADA 1 PARSELDE YAPILAŞMA KOŞULLARI E:1.50, YENÇOK:4 KAT, TAKS:0.70 OLUP YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ PLANDA BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLEDİR.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE SIĞINAK, TRAFO, JENERATÖR, GÜVENLİK KULÜBESİ, SU DEPOSU, KAMERİYE, BİNA GİRİŞ KÖPRÜSÜ BENZERİ YAPILAR YER ALABİLİR.
- BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ VE İNŞAATA BAŞLAMIS ANCAK YAPI KULLANMA İZNİ ALMAMIŞ YAPILARDA ONAYLI RUHSAT VE PROJESİNE GÖRE İNŞAATINI TAMAMLAMASI DURUMUNDA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLİR.
- KADASTRO VE İMAR HATTI ARASINDAKİ MAKSİMUM 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGÂHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU PLANDA OLUŞTURULAN İMAR ADALARININ İSABET ETTİĞİ KADASTRO PARSELLERİ KOORDİNATLARI İLE İMAR ADA KOORDİNATLARININ UYUŞMADIĞI DURUMLARDA, UYUŞMAZLIĞIN ADANIN TAMAMINI KAPSAMASI HALİNDE PLANDA BELİRLENEN YOL GENİŞLİĞİ DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA KADASTRO SINIRLARINA UYULACAKTIR.
- İMAR PLANI KAPSAMINDAKİ YAPILAŞMIŞ İMAR PARSELLERİNDE, YAPI RUHSATI YENİLEMESİ, TADİLAT VEYA İLAVE YAPI RUHSATI VERİLMESİ, YAPI KULLANMA İZİN

BELGESİ VERİLMESİ TALEPLERİNDE İMAR PLANINDAKİ İMAR ADASI KÖŞE KIRIKLARI DİKKATE ALINMADAN İMAR DURUMU DÜZENLENEBİLİR. ANCAK BU YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA TAŞINMAZ SINIRLARI VE İMAR ADA SINIRLARI ARASINDA UYUMSUZLUK OLUŞAN KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOLA TERK İŞLEMİ UYGULANMAZ.

TAŞKIN RİSKLİ ALANLARDA;

- MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN HAZIRLANAN VE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN TAŞKIN RİSK HARİTALARI BU PLANIN EKİDİR. TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM UYGULAMARDA TAŞKIN RİSK HARİTALARI DİKKATE ALINACAKTIR.
- TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇİNDE TÜM PARSELLERDE TAŞKIN RİSK HARİTALARINDA BELİRLENMİŞ OLAN MİNİMUM TAŞKIN KOTLARINA GÖRE HAZIRLANACAK YOL PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TAŞKIN ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BAHÇE KOTLARI YOL KIRMIZI KOTUNIN ALTINDA OLAMAZ.
- TAŞKIN ALANINDA PARSEL DOLGULARI MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA DAİRE BAŞKANLIĞI ONAYI İLE YAPILACAKTIR.
- SU BASMAN KOTU YOL KIRMIZI KOTUNDAN İTİBAREN MİNİMUM 40 CM. MAKSİMUM 120 CM. OLARAK TESİS EDİLECEKTİR. BİNA GİRİŞ KAPILARI SU BASMAN KOTUNUN ALTINDA OLAMAZ.
- TAŞKIN ALANI SINIRLARI İÇİNDE BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEMEZ, KAPI, PENCERE VE KURANGLEZ AÇILAMAZ.
- TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇİNDE BODRUM KATLARDA YAPILACAK KAPALI OTOYOL KATLARIN ARAÇ VE YAYA GİRİŞ KAPILARI YOL KIRMIZI KOTUNDAN 30 CM YUKARIDA OLMALIDIR.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

ÖZEL PROJE ALANI -1

- KENTİN KUZEY GİRİŞ AKSI ÜZERİNDE YER ALAN HALİL ERDOĞAN CADDESİ VE ÇEVRESİ KENTİN TANITIMINA VE KİMLİĞİNE KATKI SAĞLAYACAK STANDARDI YÜKSEK YERLEŞİM VE ÇALIŞMA ALANLARI TASARLAMAK VE DENGELİ BİR KENT MERKEZİ KADEMELENMESİ OLUŞTURMAK AMACIYLA ÖZEL PROJE ALANI OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
- HALİL ERDOĞAN CADDESİ VE ÇEVRESİ ÖZEL PROJE ALANINDA GELİŞME EĞİLİMLERİ DOĞRULTUSUNDA MEKÂNIN YENİDEN KURGULANARAK YAŞAM KALİTESİNİN ARTTIRILMASI, KENTİN EKONOMİSİNE KATKI SAĞLAYACAK FONKSİYONLAR TASARLANMASI VE GELEN ZİYARETÇİLERİ MERKEZLE BÜTÜNLEŞTİRECEK VE KENT GİRİŞİNİ ÖN PLANA ÇIKARACAK NİTELİKTE, KENTİN KİMLİĞİNE VE İMAJINA UYGUN, TASARIMLAR GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR.
- ÖZEL PROJE ALANINDA UYGULAMAYA YÖNELİK MÜDAHALE BİÇİMLERİNİN BELİRLENMESİNDE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE ŞEHZADELER BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- ÖZEL PROJE ALANINDA; ALAN BÜTÜNÜNDE VE/VEYA ÇEVRESİYLE BERABER İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
- BU ALANDA İLÇE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE KENTSEL TASARIM PROJESİ, PEYZAJ PROJESİ, ULAŞIM, TRAFİK VE YAYA SİRKÜLASYON PROJELERİ HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR.

BELEDİYE HİZMET ALANI

- BU ALANLARDA; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, OTOPARKLAR, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEM TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, FUAR ALANI, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE AR-GE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR. BELEDİYEYE AİT TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA BELEDİYE HİZMET ALANINDA YER ALACAK BİRİMLERİN BELİRLENMESİNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

Zeynep ALICIOĞLU

C Karne Grubu Şehir Plancısı