T.C.
MANİSA İLİ
Yunusemre Belediye Başkanlığı
Meclis Kararı

DÖNEM	: 3	Havale Tarihi	: 03.07.2026
TOPLANTI	: 7	Kararın Tarihi	: **07.07.2026**
BİRLEŞİM	: 1	Karar No	: **183**
OTURUM	: 2		

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER

Belediye Başkanı Musa Semih BALABAN'ın 01.07.2026 tarih ve E.151784 sayılı yazılarına istinaden; 5393 Sayılı Kanun gereğince gündemdeki konuları görüşüp karara bağlamak için Temmuz Ayı Meclis Toplantısını 07.07.2026 Salı günü saat 18.00'da İsmail Hakkı TONGUÇ Konferans Salonunda Meclis Başkanı Musa Semih BALABAN'ın Başkanlığında, Üyeler; Ali KUYUMCU, İlhan DÜZENLİ, Mümin ŞAFAK, Zeliha OĞUR, Erdinç YAVAŞLI, Emine Özge ARSLAN, Faruk ÖSTLÜER, Yağız KAYA, Haydar İZCİ, Pınar KINA, Sabri İSEL, Ensar GÜNAYDIN, Reşat Oğuz EGE, Mehmet SARGIN, Şaban YILMAZ, Zühre KARABULUT, Mehmet ÇAĞLAR, Yelda ÇEVİKOĞLU, Eylem ŞAHİN, Güleycan UZUN, Hamza USLU, Hüseyin SUREL, Berk MERSİNLİ, Mehmet PALABIYIK, Gürkan KOYUNCU, İsmail ERGİN, Muhammed Arif ALKAN, Melih Emre DOĞRU, Münir KİBAR, Yazgül GÜLTEKİN, Hüseyin BOZTAŞ, Burak YURGA, Mustafa YILMAZ mevcudiyetinde, Mertcan ÜRETEN, Mehmet ÖZŞAHİN, Ayça Çiğdem KÖKÖZ ve Ömer GENGİL yokluğunda olağan toplandı.

ÖZET

Belediye Meclisimizin 2026 Yılı Temmuz Ayı Meclis Toplantısında **Gündemin 29. Maddesi olan ve oybirliği ile kabul edilen;** "Belediye Meclisimizin 06.01.2026 tarih ve 17 sayılı kararı ile Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.03.2026 tarih ve 299 sayılı kararıyla onaylanan Yunusemre İlçesi, Hafsa Sultan, Yenimahalle ve Fatih Mahallelerinin 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinin askı süresi içerisinde yapılan itirazların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33.maddesinin 4.fıkrası kapsamında değerlendirilip karara bağlanması hususunun görüşülmesi talebi."

KARAR

Başkanlık Makamınca Meclisimize havale olunan Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03.07.2026 tarih ve E.152050 sayılı yazısı değerlendirilmek üzere; İmar Ara Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Ara Komisyon Raporu okundu;

Askı süresi içerisinde Müdürlüğümüze iletilen itiraz dilekçeleri ile Müdürlüğümüzce yapılan teknik inceleme ve değerlendirmeler sonucunda tespit edilen maddi hata ve teknik düzenleme gerektiren hususları ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

2077 ada içerisinde yer alan park alanı ile konut adasına ilişkin düzenlemenin teknik hata kapsamında yeniden değerlendirilmesi sonucunda, önerilen düzenlemenin çevredeki diğer parsellerin yapılaşma haklarını ve plan kararlarını etkilediği tespit edilmiş olup, söz konusu alanda teknik hatanın giderilmesine yönelik plan düzenlemesinin yapılmasının **kabulüne,**

20681, 20682, 20685, 20686, 20687, 20688, 20689, 20690, 20691, 20692, 20693, 20694, 20695, 20696, 20921, 20922, 20924, 20925, 20926, 20927, 20928, 20930, 20931, 20932, 20934, 20939, 21028, 21051, 21092, 21093, 21094, 21095, 21096, 21100, 21101, 21102, 21104, 21105, 21106, 21107, 21108, 21109, 21110, 21111, 21112, 21114, 21116, 21117, 21154, 21158, 21159, 21161, 21162, 21163, 21164, 21165, 21168, 21169, 21171, 21172, 21173, 21179, 21181, 21184, 21187, 21319, 21320, 21322, 21323, 21326, 21327, 21328, 21329, 21330, 21331, 21332, 21333, 21334, 21335, 21339, 21340, 21351, 21417, 21492, 21493, 21494, 21497, 21501, 21502, 21504, 21505, 21507, 21508, 21509, 21510, 21511, 21514, 21515, 21542, 21560, 21565, 21566, 21567, 21568, 21569, 21570, 21571, 21572, 21573, 21574, 21575, 21576, 21577, 21578, 21579, 21580, 21581, 21582, 21583, 21584, 21585, 21586, 21587, 21588, 21589, 21781, 21783, 21786, 21788, 21789, 21790, 21791, 21793, 21794, 21795, 21796, 21797, 21798, 21799, 21801, 21802, 21804, 21805, 21807, 21808, 21809, 21810, 21812, 21813, 21814, 21816, 21817, 21819, 21820, 21821, 21822, 21823, 21825, 21826, 21827, 21828, 21829, 21830, 21831, 21832, 21833, 21834, 21835, 21836, 21837, 21838, 21839, 21841, 21842, 21843, 21844, 21845, 21846, 21847, 21848, 21849, 21850, 21851, 21852, 21854, 21855, 21856, 21858, 21859, 21860, 21861, 21862, 21863, 21864, 21865, 21866, 21867, 21868, 21869, 22027, 22028, 22029, 22030, 22031, 22032, 22034, 22035, 22036, 22041, 22042, 22045, 22048, 22051, 22052, 22164, 22240, 22241, 22242, 22243, 22244, 22247, 22248, 22249, 22250, 22251, 22252, 22253, 22254, 22255, 22256, 22258, 22259, 22260, 22262, 22264, 22265, 22267, 22268, 22270, 22271, 22272, 22273, 22277, 22278, 22279, 22280, 22396, 22432, 22445, 22449, 22456, 22457, 22458, 22460, 22465, 22466, 22467, 22474, 22475, 22477, 22557, 22588, 22589, 22590, 22656, 22659, 22662, 22663, 22667, 22669, 22670, 22674, 22675, 22681, 22682, 22684, 22685, 22689, 22690, 22691, 22693, 22694, 22695, 22696, 22698, 22699, 22701, 22704, 22706, 22724, 22729, 22730, 22731, 22734, 22735, 22738, 22740, 22743, 22744, 22745, 22747, 22837, 22933, 22934, 22936, 22938, 22941, 22942, 22943, 22946, 22948, 22949, 22958, 22962, 23491, 23492, 23495, 23497, 23529, 23619, 23638, 23639, 23641, 23644, 23645, 23646, 23648, 23649, 23656, 23657, 23659, 23661, 23663, 23664 ve 23674 evrak numaralı dilekçelerde belirtilen emsal harici alanların belirtildiği plan notunun bulunmaması, ihdasların plan notundan kaldırılması ve 2.1.7 numaralı plan notuna ilişkin itirazlar yapılan değerlendirmelerde;

DÖNEM : 3
TOPLANTI : 7
BİRLEŞİM : 1
OTURUM : 2

Havale Tarihi : 03.07.2026
Kararın Tarihi : **07.07.2026**
Karar No : **183**

KARAR

İtiraz dilekçesinde belirtilen hususlar ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

İtirazın emsal harici alanlar ile ihdas alanlarına ilişkin plan notlarına yönelik kısmının incelenmesinde; söz konusu plan değişikliği hazırlanırken sehven Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.02.2024 tarih ve 177 sayılı kararı ile onaylanan plan altlık olarak kullanılmadığından, emsal harici alanlar ile ihdas alanlarına ilişkin bazı plan notlarının paftada yer almadığı tespit edilmiştir. Ancak bu durum plan değişikliğinin amacı ve kapsamı dâhilinde yapılmış bir düzenleme olmayıp maddi hatadan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle emsal harici alanlara ilişkin plan hükümleri numaralandırmaları düzeltilmek suretiyle yeniden plan notlarına işlenmiş olup, söz konusu hükümlerin yürürlükten kaldırılması veya değiştirilmesine yönelik herhangi bir plan kararı bulunmamaktadır.

İhdas alanlarına ilişkin olarak ise, tabloda belirtilen alan büyüklüklerinin imar uygulaması aşamasında yapılacak teknik hesaplamalar sonucunda farklılık gösterebilmesi nedeniyle, rakamsal hatalardan kaynaklanabilecek uygulama sorunlarının önüne geçilmesi amacıyla tablo değerleri plan notundan çıkarılmıştır. Bununla birlikte, ihdas alanlarının tanımını içeren;

"(*) NOTASYONLU ALANLAR ETAP SINIRLARI İÇİNDEKİ KAPANAN KADASTRAL YOLLAR İLE TERK EDİLEN ALANLAR ARASINDAKİ FARKI İFADE EDER. BU ALANLAR İMAR KANUNU'NUN 15, 16 VE 18. MADDELERİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ADINA TAPULANACAK ALANLARDIR." hükmü yeniden plan notlarına eklenmiştir. Ayrıca uygulamanın rakamsal hatalardan etkilenmemesi ve imar uygulamalarının sağlıklı şekilde yürütülebilmesi amacıyla;

"TABLODA BELİRTİLEN İHDAS ALANI BÜYÜKLÜKLERİNDE HATA VEYA FARKLILIK BULUNMASI HALİNDE, NİHAİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA YAPILACAK TEKNİK HESAPLAMALAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE BELİRLENECEKTİR."
hükmü 2.2.11 numaralı plan notu olarak ilave edilmesine,

Dilekçede itiraz konusu edilen 2.1.7 numaralı plan hükmü ise uygulamada tereddüt oluşturabileceği ve etap sınırlarının plan değişikliği yapılmaksızın yeniden belirlenmesine yönelik yorumlara neden olabileceği değerlendirildiğinden plan notlarından çıkarılmasına,

Bu doğrultuda; emsal harici alanlar ile ihdas alanlarına ilişkin plan notlarının yukarıda açıklandığı şekilde düzeltilerek yeniden düzenlenmesi, 2.2.11 numaralı plan notunun eklenmesi ve 2.1.7 numaralı plan hükmünün kaldırılması suretiyle söz konusu itirazların belirtilen hususlar kapsamında **kabulüne,**

23532 ve 23670 evrak numaralı dilekçelerde belirtilen, planla getirilen kamusal kullanım kararları nedeniyle ada bazında uygulama yapılamayan imar adalarında %10 inşaat alanı artışından yararlanılabilmesine ilişkin itirazları değerlendirilmiş olup;

Yürürlükte bulunan 2.2.9 numaralı plan notunda;

"PLANDA TANIMLANAN İMAR ADALARINDA TÜM ETAPLARIN BİRLEŞMESİ DURUMUNDA (ADA BAZINDA UYGULAMA) PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN TOPLAM İNŞAAT ALANI %10 ARTIRILARAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMAYA GEREK OLMAKSIZIN MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR. HAZIRLANACAK MİMARİ PROJEDE TAKS=0.50'Yİ AŞAMAZ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN BAHÇE VE İKİ BİNA ARASI MESAFE ŞARTLARINA UYULUR." hükmü yer almaktadır.

Ancak, bazı imar adalarında planla getirilen park, yeşil alan, meydan, teknik altyapı alanı ve benzeri kamusal kullanım kararları nedeniyle ada bütünlüğünün fiilen sağlanamaması sebebiyle, söz konusu adalarda diğer imar adalarına kıyasla %10 inşaat alanı artışından yararlanılamaması durumunun uygulamada eşitsizliğe neden olabileceği değerlendirilmiştir.

DÖNEM : 3
TOPLANTI : 7
BİRLEŞİM : 1
OTURUM : 2

Havale Tarihi : 03.07.2026
Kararın Tarihi : **07.07.2026**
Karar No : **183**

KARAR

Bu doğrultuda, uygulamada eşitliğin sağlanması amacıyla 2.2.9 numaralı plan notuna; *"ANCAK, PLANLA GETİRİLEN PARK, YEŞİL ALAN, MEYDAN, TEKNİK ALTYAPI ALANI VE BENZERİ KAMUSAL KULLANIM KARARLARI NEDENİYLE ADA BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANAMAMASI HALİNDE, BU KAMUSAL KULLANIM KARARLARI DIŞINDA KALAN İMAR ADALARININ KENDİ ARALARINDA BİRLEŞEREK ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA DA BU HÜKÜM UYGULANIR."* hükmünün eklenmesinin uygun olduğu değerlendirilmiş olup, söz konusu düzenleme ile birlikte itirazın **kabulüne ,**

22233, 22235 ve 22892 evrak numaralı dilekçelerde belirtilen, 97. etapta yer alan taşınmazlara ilişkin zorunlu tevhit kararına yönelik itirazlar değerlendirilmiş olup;

İtiraza konu taşınmazın bulunduğu alanda öngörülen zorunlu tevhit kararı, münferit bir parsele yönelik olmayıp planlama alanının tamamında oluşturulan etap kurgusu, yapı adaları, ulaşım sistemi, teknik ve sosyal altyapı alanları ile yapılaşma düzeni birlikte değerlendirilerek plan bütünlüğü içerisinde oluşturulmuştur.

Bu kapsamda, zorunlu tevhit kararının yalnızca itiraza konu taşınmaz yönünden kaldırılmasına yönelik münferit bir düzenleme yapılmasının, plan bütünlüğü içerisinde oluşturulan etap ve yapı adası kurgusunda değişikliğe neden olabileceği, aynı plan kararlarına tabi diğer taşınmazlar bakımından benzer taleplerin oluşmasına ve planın bütüncül yaklaşımı ile uygulama dengesinin farklılaşmasına yol açabileceği değerlendirilmiştir.

Ayrıca, etap sınırları ve yapı adalarına ilişkin kararlar planlama alanının tamamı dikkate alınarak oluşturulduğundan, yalnızca bir parsele yönelik yapılacak düzenlemenin diğer taşınmazları da etkileyebilecek nitelikte olabileceği değerlendirilmiştir.

Bu nedenlerle, itiraz konusu talebin uygun olmadığı değerlendirilmiş olup **itirazın reddine,**

20955, 22165 ve 22945 evrak numaralı dilekçelerde belirtilen, 2302 ada içerisindeki parsellerin yapılaşma koşullarına ilişkin itirazlar değerlendirilmiş olup;

İtiraza konu taşınmazlara ilişkin yapılaşma koşulları, Belediye Meclisimizin **07.03.2023 tarih ve 48 sayılı** kararı ile kabul edilen ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin **20.03.2023 tarih ve 238 sayılı** kararı ile onaylanan **"Yunusemre İlçesi Hafsa Sultan, Yenimahalle ve Fatih Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı"** kapsamında belirlenmiştir.

Askıya çıkarılan mevcut plan değişikliğinin amacı, plan uygulamalarında karşılaşılan uygulama sorunlarının giderilmesine yönelik teknik düzenlemelerin yapılması olup, itiraza konu yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir plan değişikliği içermemektedir. Bu nedenle, dilekçede belirtilen B-5 yapılaşma koşulunun B-3'e düşürüldüğüne ilişkin husus, askıya çıkarılan plan değişikliği kapsamında oluşan bir durum olmayıp, mevcut plan değişikliği ile bu konuda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

Bu itibarla, itiraz konusu talep mevcut plan değişikliğinin kapsamı dışında kaldığından ve talebin değerlendirilmesi yeni bir plan değişikliğini gerektirdiğinden, **itirazın reddine**,

22138 evrak numaralı dilekçede belirtilen, devam eden yargı süreci bulunan taşınmazlara ilişkin plan değişikliğine yönelik itiraz değerlendirilmiş olup;

İtiraza konu edilen plan değişikliği, plan açıklama raporunda da açıkça belirtildiği üzere; onaylı uygulama imar planı sınırları içerisinde kadastral veriler ile imar planı arasında tespit edilen uyumsuzlukların giderilmesi, güncel kadastral veriler ile planın uyumlu hale getirilmesi ve uygulamada tereddüt oluşturan teknik eksikliklerin düzeltilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu kapsamda plan değişikliği ile herhangi bir kullanım kararı, yapılaşma koşulu veya yoğunluk artışı öngörülmemiş, yalnızca teknik düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

Dilekçede belirtilen taşınmazlara ilişkin olarak ise mevcut plan değişikliği kapsamında münferit bir plan kararı, yapılaşma koşulu veya kullanım kararında değişiklik yapılmamış olup, gerçekleştirilen düzenlemeler yalnızca planlama alanının genelinde tespit edilen kadastral kayıklıktan kaynaklanan teknik uyumsuzlukların giderilmesine yöneliktir. Bu nedenle, söz konusu düzenlemelerin devam eden dava konusu parseller bakımından yeni bir plan kararı niteliği taşıdığı yönündeki değerlendirmenin mevcut plan değişikliğinin kapsamı ile örtüşmediği anlaşılmıştır.

T.C.
MANİSA İLİ
Yunusemre Belediye Başkanlığı
Meclis Kararı

DÖNEM	: 3	Havale Tarihi	: 03.07.2026
TOPLANTI	: 7	Kararın Tarihi	: **07.07.2026**
BİRLEŞİM	: 1	Karar No	: **183**
OTURUM	: 2		

KARAR

Diğer taraftan, dilekçede belirtilen yargı sürecine konu hususlar hakkında verilecek kararlar doğrultusunda gerekli değerlendirmelerin ilgili yargı kararları çerçevesinde ayrıca yapılması mümkün olup, mevcut plan değişikliğinin amacı ve kapsamı itibarıyla dava konusu parseller yönünden yeni bir planlama kararı oluşturmadığı değerlendirilmiştir.

Bu nedenlerle, itiraz konusu talebin uygun olmadığı değerlendirilmiş olup **itirazın reddine**,

21903 evrak numaralı dilekçede belirtilen, mevcut trafo alanlarının imar planına işlenmesi ile ilave trafo alanı ayrılmasına ilişkin itiraz Komisyonumuzca değerlendirilmiş olup;

İtiraz dilekçesinde belirtilen mevcut durumda tesis edilmiş olmasına rağmen imar planına işlenmediği tespit edilen trafo alanlarının, mevcut durumun plana yansıtılması amacıyla imar planına işlenmesinin uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, ilave trafo alanı ayrılmasına yönelik taleplerin mevcut plan değişikliğinin kapsamı dışında kaldığı, söz konusu taleplerin plan bütünlüğü, teknik altyapı ihtiyaçları, mülkiyet durumu ve ilgili kurum görüşleri birlikte değerlendirilmek suretiyle ayrı bir plan değişikliği dosyası olarak hazırlanmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, ilave trafo alanlarına ilişkin hazırlanacak plan değişikliği dosyasının 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde incelenerek yetkili idarelerce karara bağlanması uygun görülmüş olup, mevcut trafo alanlarının imar planına işlenmesi suretiyle **itirazın kısmen kabulüne,** ilave trafo alanlarına ilişkin talebin ise belirtilen usul doğrultusunda ayrıca değerlendirilmesine nu nedenle itiraza konu bu kısmın **reddine,**

20340 evrak numaralı dilekçede belirtilen, 73A ve 73B etaplarında belirlenen etap bazlı inşaat alanlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin itiraz değerlendirilmiş olup;

İtiraza konu 73 numaralı etap, Belediye Meclisimizin 07.03.2023 tarih ve 48 sayılı kararı ile kabul edilen ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.03.2023 tarih ve 238 sayılı kararı ile onaylanan "Yunusemre İlçesi Hafsa Sultan, Yenimahalle ve Fatih Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı"nın askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda 73A ve 73B etapları olarak yeniden düzenlenmiş, etaplara ilişkin inşaat alanları da bu doğrultuda belirlenmiştir.

Anılan plan 05.04.2023–04.05.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmış, askı süresince yapılan itirazlar Yunusemre Belediye Meclisi ile Manisa Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilerek karara bağlanmıştır. İtiraza konu edilen etap ayrımı ve etap bazlı inşaat alanları da bu süreçte oluşturulmuş olup, söz konusu düzenlemeye ilişkin askı süresi içerisinde herhangi bir itirazda bulunulmadığı anlaşılmıştır.

Diğer taraftan, askıya çıkarılan mevcut plan değişikliğinin amacı; kadastral veriler ile imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ve uygulamada karşılaşılan teknik sorunların çözümlenmesine yönelik düzenlemelerin yapılması olup, etap bazlı inşaat alanlarının artırılmasına veya plan yoğunluğunun değiştirilmesine yönelik herhangi bir plan kararı içermemektedir. Plan açıklama raporunda da plan değişikliğinin amacının teknik düzenlemeler olduğu açıkça belirtilmiştir.

Bu kapsamda, talep edilen düzenlemenin mevcut plan değişikliğinin kapsamı dışında kaldığı ve etap bazlı inşaat alanının artırılmasının plan yoğunluğunu etkileyecek nitelikte yeni bir plan kararı gerektirdiği değerlendirildiğinden, **itirazın reddine,**

20578 evrak numaralı dilekçede belirtilen, 73A etabında yer alan taşınmazların bulunduğu yol kesiminin yol boyu ticaret olarak değerlendirilmesine ilişkin itirazı değerlendirilmiş olup;

Mimari Estetik Komisyonu kararına konu Hafsa Sultan Mahallesi 2233 ada 4 parselin, Belediye Meclisi Temmuz ayı toplantısının 30. maddesi kapsamında değerlendirilen aynı yol (4824 Sokak) kesimine cepheli olması nedeniyle, söz konusu talebin de anılan Meclis Kararı kapsamında, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi uygun görülmüş olup, komisyon raporunun aynen kabulüne **oyçokluğu(MHP Grubu ve İYİ Parti Grubu Ret)** ile karar verildi.

Musa Semih BALABAN Meclis Başkanı	Pınar KINA Kâtip Üye	Faruk ÖSTLÜER Kâtip Üye