T.C.
YUNUSEMRE
BELEDİYESİ

MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, HAFSA SULTAN, YENİ MAHALLE VE FATİH MAHALLELERİNİN BİR KISMINI KAPSAYAN MUHTELİF ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

(İTİRAZLARA İLİŞKİN YAPILAN DÜZENLEMELER)



2026

PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Belediye Meclisimizin 06.01.2026 tarih ve 17 sayılı kararı ile kabul edilen ve Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.03.2026 tarih ve 299 sayılı kararı ile onaylanan, Yunusemre İlçesi Hafsa Sultan Mahallesi, Yenimahalle Mahallesi ve Fatih Mahallelerini kapsayan alanlarda, kadastral veriler ile imar planı arasında tespit edilen uyumsuzlukların giderilmesi ve uygulamada tereddüt oluşturan teknik eksikliklerin düzeltilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin askı sürecinde yapılan itirazlar, Yunusemre Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca incelenmiş ve Yunusemre Belediye Meclisinin 07.07.2026 tarih ve 183 sayılı kararı ile karara bağlanmıştır. Söz konusu itirazlar ve anılan Meclis Kararı, Manisa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca incelenmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2026 tarih ve 1172 sayılı kararı ile uygun bulunarak nihai halini almıştır. Bu kapsamda yapılan değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

A) 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 etkilemediği tespit edilmiş olup, söz konusu alanda teknik hatanın giderilmesine yönelik plan düzenlemesi yapılmıştır.



B) 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; hükmü yeniden plan notlarına eklenmiştir.

(*) 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.

C) Ayrıca uygulamanın rakamsal hatalardan etkilenmemesi ve imar uygulamalarının sağlıklı şekilde yürütülebilmesi amacıyla; plan notu eklenmiştir.

2.2.11. TABLODA BELİRTİLEN İHDAS ALANI BÜYÜKLÜKLERİNDE HATA VEYA FARKLILIK BULUNMASI HALİNDE, NİHAİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA YAPILACAK TEKNİK HESAPLAMALAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE BELİRLENECEKTİR.

D) 2.1.7 numaralı plan hükmü ise uygulamada tereddüt oluşturabileceği ve etap sınırlarının plan değişikliği yapılmaksızın yeniden belirlenmesine yönelik yorumlara neden olabileceği değerlendirildiğinden plan notları çıkartılmıştır.

~~**2.1.7.** BU PLAN KAPSAMINDA ETAP SINIRLARI DIŞINDA KALAN VE YOL, PARK GİBİ UMUMİ HİZMET ALANLARINDA YER ALAN PARSELLER, PLAN BÜTÜNLÜĞÜ VE ÇEVRESİNDEKİ ETAP SINIRLARI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ ETAP İÇERİSİNE DÂHİL EDİLEBİLİR. ETAP SINIRLARININ BELİRLENMESİ VE GEREKTİĞİNDE REVİZE EDİLMESİ HUSUSUNDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.~~

E) 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. Bu doğrultuda, uygulamada eşitliğin sağlanması amacıyla 2.2.9 numaralı plan notuna hüküm eklenmiştir.

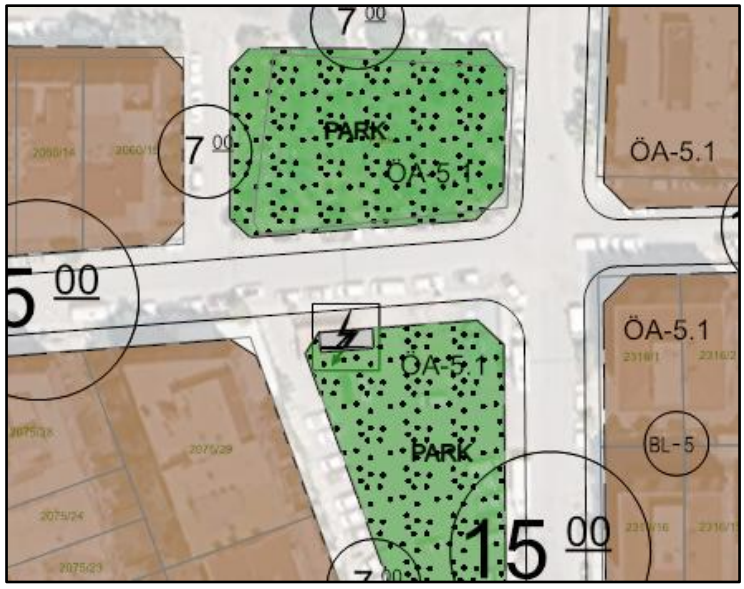
2.2.9. PLANDA TANIMLANAN İMAR ADALARINDA TÜM ETAPLARIN BİRLEŞMESİ DURUMUNDA (ADA BAZINDA UYGULAMA) PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN TOPLAM İNŞAAT ALANI % 10 ARTTIRILARAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMAYA GEREK OLMAKSIZIN MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR. HAZIRLANACAK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

F) Mevcut durumda tesis edilmiş ve yürürlükteki imar planı ile uyumlu olduğu tespit edilen 6 adet trafo alanı, mevcut durumun imar planına yansıtılması amacıyla plana işlenmiştir. Mevcut durumda tesis edilmiş olmakla birlikte yürürlükteki imar planı ile uyumlu olmayan 1 adet trafo alanı ise plan kararlarına aykırılık teşkil etmesi nedeniyle plana işlenmemiştir.

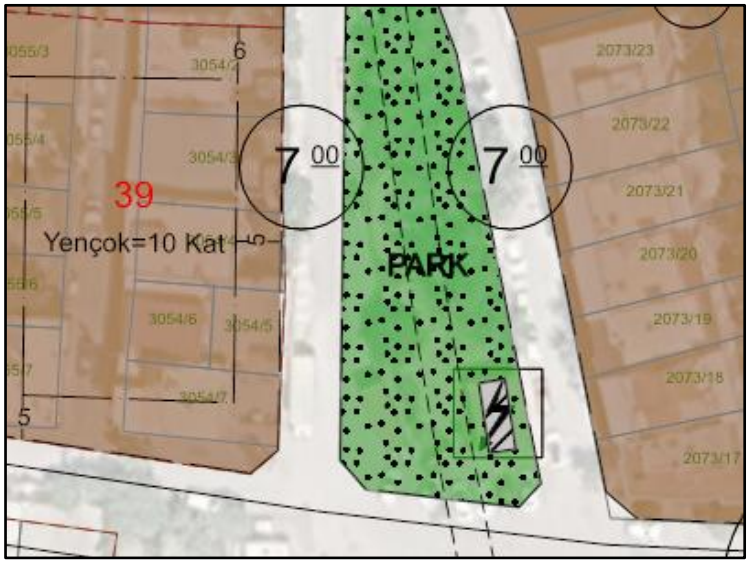
➢



➢


7 00
PARK
ÖA-5.1
ÖA-5.1
5 00
ÖA-5.1
PARK
BL-5
15 00

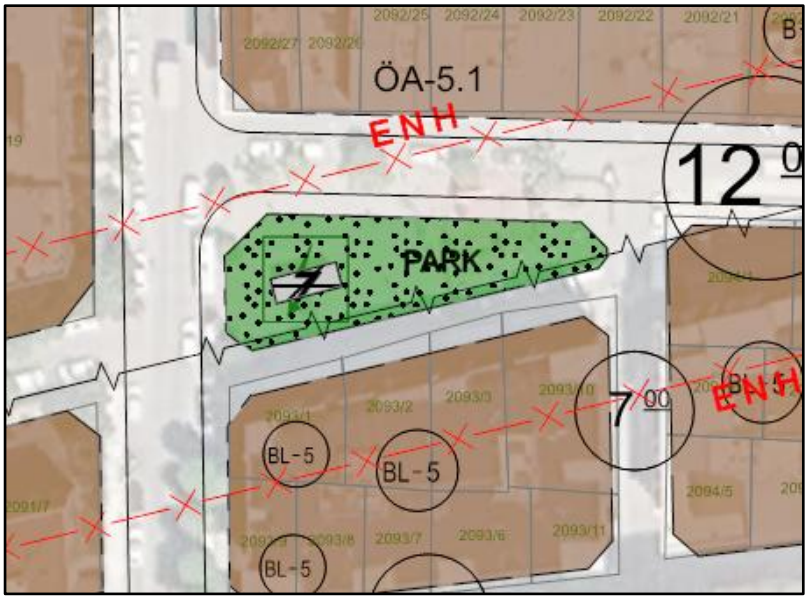
➢


6
7 00
7 00
39
Yençok=10 Kat
PARK
2073/23
2073/22
2073/21
2073/20
2073/19
2073/18
2073/17
5

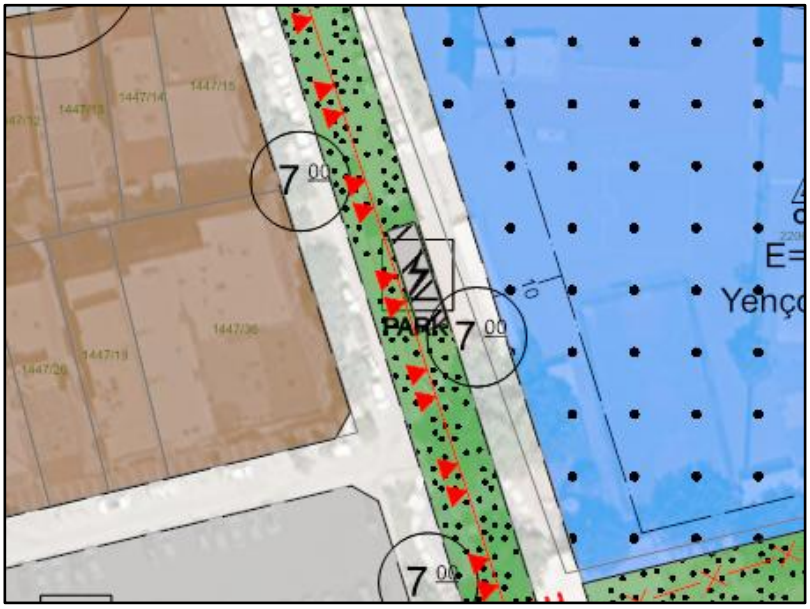
➢


7 00
PARK
PARK
ÖA-5.1
B-5
10 00
B-3
B-5

➢



➢



,

OĞUZ KARAKADILAR

A Grubu Y. Şehir Plancısı