



MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ  
KOCATEPE, GEDİZ, BAYINDIRLIK,  
İSHAK ÇELEBİ VE DİLŞİKAR MAHALLELERİ  
RİSKLİ ALAN



ASKI SÜRECİNDE YAPILAN İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA  
YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

AÇIKLAMA RAPORU



## 1 ALANA İLİŞKİN BİLGİLER

*Riskli Alan* ilan edilen çalışma alanı, Manisa İli Şehzadeler İlçesi sınırları içinde kalan Bayındırlık, Dilşikar, Gedik, İshak Çelebi ve Kocatepe mahallelerini kapsamakta olup, yaklaşık büyüklüğü 36,5 hektardır. Çalışma alanı; Gediz Ovası güney sınırında ve Spil Dağı kuzey yamacında konumlanan Şehzadeler İlçesi'nin, güney sınırını oluşturan yamaç bölgede yer almaktadır.

Şehzadeler ilçesi Riskli Alan İmar Planı Değişikliğine askı yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup, ilgili düzeltmeler Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yapılmıştır.

Şekil 1. Şehzadeler Riskli Alan Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Olan Alanlar



## 2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Tarım ve Orman Bakanlığı'nın plana ilişkin itiraz gerekçesi; Şehzadeler Riskli Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği Sınırının orman vasfında olan 901 nolu parsel sınırından geçmesidir. İlgili kurum tarafından söz konusu parselin Manisa Orman İşletme Şefliği sınırlarında kalan, devlet ormanının 730 m<sup>2</sup>'lik kısmının, orman sınırlarından çıkarılan ya da izne konu edilen veya Orman Genel Müdürlüğü'nün gayrimenkullerinden olmaması nedeniyle, hazırlanan riskli alan imar planı değişikliği sınırları dışında bırakılması gerektiği belirtilmiştir. Aynı konu için Manisa 2. İdare Mahkemesine dava açılmış ve söz konusu davada Mahkeme Yürütmeyi Durdurma kararı vermiştir.

Dava konusu olan parsel hazırlanan değişiklik kapsamında plan sınırları dışına çıkarılmıştır.

T.C. Tarım Ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün, E-54495999-120-1036755 sayı ve 09.03.2021 tarihli yazısında;

*"Riskli Alan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında, ekli haritada yeri belirtilen Tabak Çayı ve Tabak Çayı'nın doğusunda yer alan ve Tabak Çayı'na mansaplanan Yan Dere yatağı için belirtilen planlarda yer ayrılmadığı görülmüştür.*

*Yazı ekindeki imar planı teklifinde, Tabak Çayı için servis yolu da dahil olmak üzere (12.00 metre), Tabak Çayı Yan Kolu için (9.00 metre) genişliğinde şeritoari alan, dere yatağı olarak ayrılmalı ve imar planında "DERE" olarak işlenmelidir. Dere yatağı ve imar yolu için ayrılan saha ile dere yatağının imar yolu yapılmayan sahilindeki en az 5,00 metre genişlikteki alanda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Derelerin serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılmalıdır.*

*Dere yataklarında ve sınırında yer alan servis yollarında ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir." İfadeleri yer almaktadır.*

Söz konusu yazıda belirtilen hususlara ilişkin olarak Tabak Deresi ve yan kollarında gerekli düzenlemeler yapılarak plana aktarılmıştır.

T.C. Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Manisa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı tarafından E-94298361 -220.99-13980 sayı ve 30.03.2021 tarihli yazısında; *"Projeler Dairesi Başkanlığımızca yapılan*

## Şehzadeler ilçesi Riskli Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

incelemede; 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı onama sınırı içerisinde Tabak deresi ve Tabak deresi yan kol kuru derelerinin olduğu tespit edilmiştir. Tabak deresinin bir kısmının ve yan kol kuru derelerin söz konusu imar planına dere olarak işlenmediği tespit edilmiştir. Tabak deresi ve yan kol kuru derelere ait güzergahlar 08/04/1987 tarihinde iller Bankasınca onaylanmış halihazır harita üzerinde ve 1/25000 ölçekli harita üzerine işlenerek yazımız ekinde tarafınıza gönderilmiş olup, dereler imar planına mansap şartını sağlayacak şekilde işlenmelidir. Derelerin en az bir sahilinde tüm güzergah boyunca devamlılığı olan en az 6,00 metre genişliğindeki şeritvari alan yol olarak ayrılmalıdır. Ayrıca Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu 2006/27 Sayılı Başbakanlık genelgesinin 1. maddesinde "İl, ilçe ve belde gibi büyük ve orta ölçekteki planlı yerleşim yerleri ile mevzii planlara göre yapılan küçük ölçek/eki her türlü yerleşim birimlerine ait imar planlarının düzenlenmesi esnasında Devlet-Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün (DSİ) Tedbir ve tavsiyelerine titizlikle uyulacaktır." hükmü gereğince de DSİ'nin kurum görüşüne başvurulmalıdır.

İlgi (b) yazımız ile söz konusu alana ilişkin kurum görüşümüz Şehzadeler Belediye Başkanlığı'na iletilmiş olup, "...riskli alan ilan edilen alanların gerekli incelemeleri yapılmış olup, riskli alan ilan edilen alanlar içerisinde mevcut kanalizasyon ve içme suyu hattımız bulunmakta olup CD ortamında tarafınıza gönderilmektedir. Bunun yanı sıra mevcutta bulunan içmesuyu depoları dışında ileriki yıllarda planlanacak olan içme suyu projesinde yeni içme suyu depolarına ihtiyaç duyulabileceği göz önünde bulundurularak riskli alan ilan edilen alanlar içerisine içme suyu tesisler alanı olarak bu aşamada yerin ayrılmasının uygun olacağı düşünülmektedir. Kot durumunda dikkate alınarak yeni depo yeri olarak düşünülen yere ait veriler ekli CD ortamında tarafınıza gönderilmektedir." denilmektedir. Tarafımıza iletilen imar planı incelendiğinde ilgi (b) yazımız ekinde yer alan içme suyu depo alanlarının konut, yol ve yeşil alanda kaldığı ayrıca mevcut tesislere ek planlanmasını talep etmiş olduğumuz 'içme Suyu Tesisler' alanının da ayrılmadığı tespit edilmiştir. Bu şartlar altında mevcut ve öneri plan ile projeksiyon nüfusa yeterli içme suyu sağlanamayacaktır.

Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak mevcut içme suyu tesislerinin korunması ve planlanan içme suyu tesisi için yer ayrılması ayrıca mevcut derelerin mansap şartını sağlayacak şekilde imar planına işlenmesi gerekmektedir.

Kanalizasyon Dairesi Başkanlığımızca yapılan incelemede, söz konusu proje alanı çevresinde mahallelerin imar planlarına uygun yerleşim olmadığı için, altyapıları da halihazırdaki yollarda geçmiş belediyelerce projesiz döşendiğinden sayısal veri bulunmadığı ve mevcut altyapı hatlarına ait muayene bacalarının zemin kaplaması altında kaldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle sayısal veri elde edilememiştir. Bahse konu mahallelerin mevcut kanalizasyon hat güzergahları ekte tarafınıza sunulmuş olup, planlanan altyapı proje çalışması bulunmamaktadır.

## Şehzadeler ilçesi Riskli Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

*Ayrıca söz konusu mahallelerde bulunan su depoları, terfi hattı ve şebeke hatlarımıza ait kroki yazımız ekinde sunulmuştur.” İfadeleri yer almaktadır.*

Söz konusu yazıda belirtilen hususlara ilişkin olarak Tabak Deresi ve yan kollarında gerekli düzenlemeler yapılmış ve yine aynı yazıda belirtilen içme Suyu Tesisleri alanı için planda yeterli miktarda alan ayrılarak plana aktarılmıştır.

Aksa Manisa Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan itiraz ile “Söz konusu bölge içerisinde İshakçelebi Mahallesi, Ulutepe Caddesinde Murat Caddesi kesişimine kadar Kocatepe Mahallesi, 1353 Sokak, 1354, 1355 ve 1360 Sokaklarda, Dilşikar Mahallesi 806, 904 ve 907 Sokaklarda doğal gaz hatlarımız mevcut olup, planların yapım aşamasında ekte krokide gösterilen hatlarımızın geçtiği sokakların dikkate alınması hususunu bilgilerinize arz ederiz” ifadesi yer almaktadır.

Söz konusu yazı ekinde yer alan kroki incelendiğinde sözü edilen hatların tamamının plan sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle konuya ilişkin düzenleme yapılmamıştır.

TMMOB Mimarlar Odası (İzmir Şubesi) tarafından hazırlanan plan değişikliğine itirazda bulunulmuş ve ayrıca söz konusu plan değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması için dava açılmıştır.

Söz konusu itiraz ve dava dilekçesinde; “İmar adalarının içinde planda blok nizam 6 kat ve kot farkından dolayı eklenecek 2 kat ile fiyiyatta oluşacak 8 kat bahsettiğimiz olumsuz etkileri daha da arttıracaktır.” İfadesi yer almaktadır.

Bu durumun ortadan kaldırılması için “Planlama Alanının Tamamında Eğimden Dolayı Açığa Çıkan Tüm Bodrum Katlar İskan Edilebilir. İskan Edilen Tüm Bodrum Katlar Emsale Dahildir. Planda Bl-6 Olarak Verilmiş Olan Kat Adedi Sayısı Hiçbir Koşulda Arttırılamaz. Kottan Kat Kazanılarak Yapı Kat Adedi Arttırılamaz.” Şeklinde yeni plan hükmü oluşturulmuştur.

Söz konusu itiraz ve dava dilekçesinde; “Yol genişliği hesapları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde belirtilen yol genişliği hesabına da uymamaktadır. Planda belirlenen yol genişlikleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddesine açık aykırılık teşkil etmektedir.” İfadesi yer almaktadır.

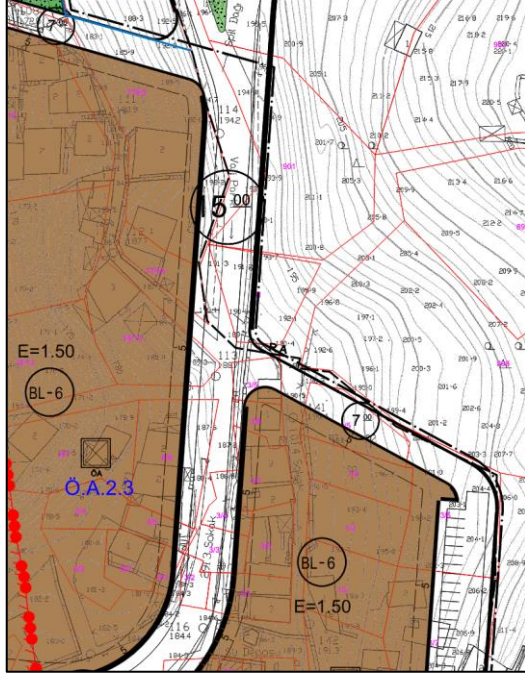
Söz konusu ifadede yer alan hususlar plan kapsamında değerlendirilmiş ve yapı adalarında inşa edilecek ve aynı yoldan cephe alacak olan yapılar arasındaki mesafe yeniden düzenlenmiş yapılaşmaya konu tüm yapı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

### 3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

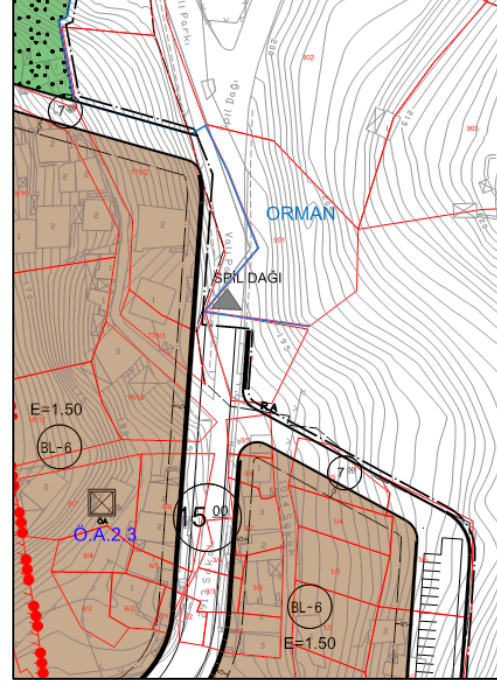
Tarım ve Orman Bakanlığı'nın itirazı doğrultusunda; Şehzadeler Riskli Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği Sınırının 901 nolu parselde kalan kısmı yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile orman vasfında olan 901 nolu parsel plan değişikliği sınırı dışında bırakılmıştır.

#### Tarım ve Orman Bakanlığı İtirazı Öncesi ve Sonrası Durum

Şekil 2. İmar Planı Değişikliği Öncesi Durum



Şekil 3. İmar Planı Değişikliği Sonrası Durum





Şehzadeler ilçesi Riskli Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği  
Açıklama Raporu

Şekil 5. Plan Değişikliği Sonrası Durum

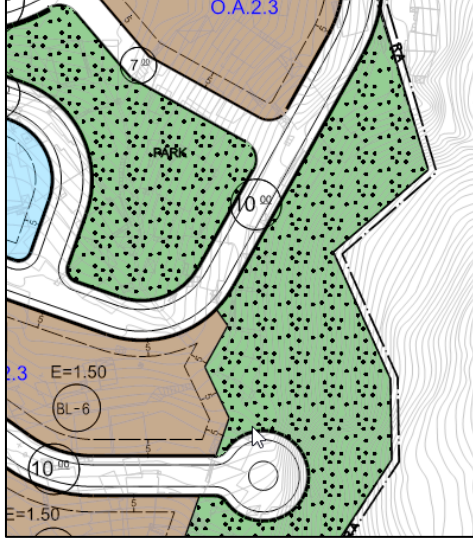




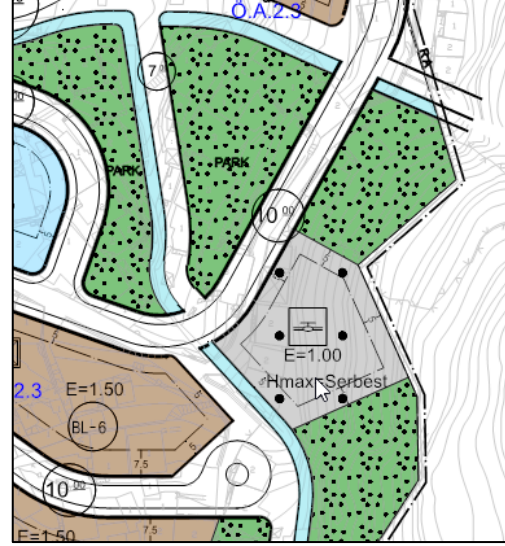
## Şehzadeler ilçesi Riskli Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Manisa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün plana ilişkin itirazı doğrultusunda; yapılan plan değişikliği ile mevcut içme suyu tesisleri söz konusu planda düzenlenmiştir.

Şekil 6. Plan Değişikliği Öncesi Durum

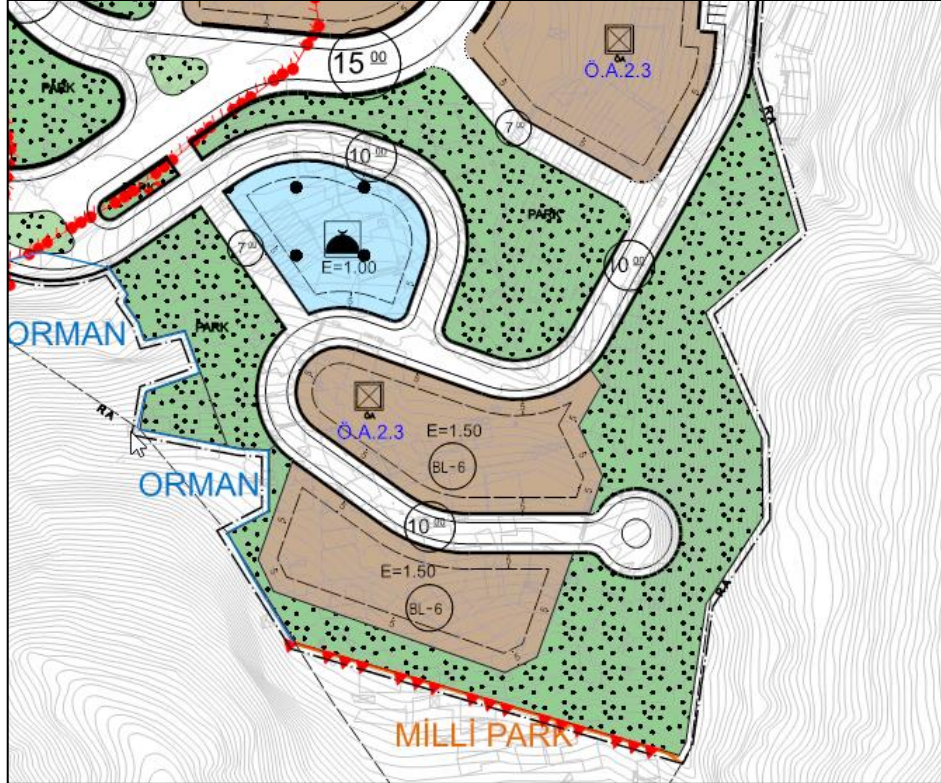


Şekil 7. Plan Değişikliği Sonrası Durum



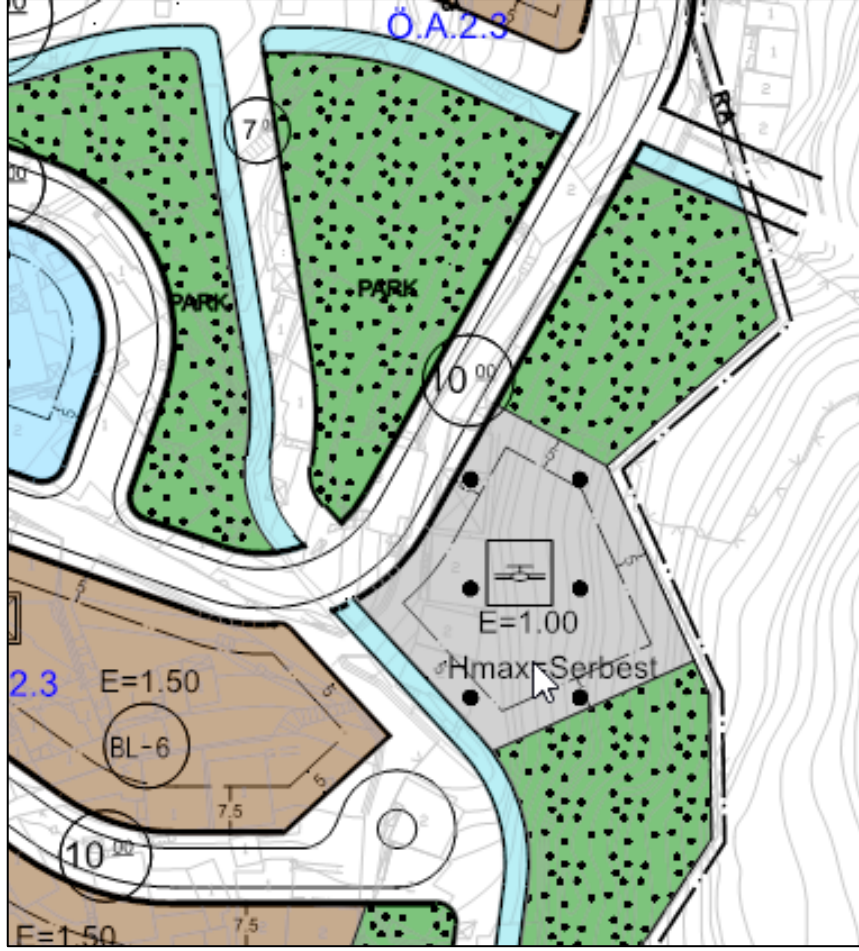
Onaylanan imar planı değişikliğinde bulunmayan Tabak deresinin bir kısmı ve yan kol kuru dere plan değişikliği ile imar planına işlenmiştir. İmar planı değişikliği sınırları içerisinde yer alan derelerin en az bir sahilinde devamlılığı olan 7 metre, 12 metre ve 15 metre genişliklerinde servis yolları bulunmaktadır.

Şekil 8. Plan Değişikliği Öncesi Durum



## Şehzadeler ilçesi Riskli Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Şekil 9. Plan Değişikliği Sonrası Durum



### 4 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI ALAN DAĞILIMI

Plan değişikliği öncesinde 39258.31 m<sup>2</sup> olan park alanlarının büyüklüğü dere yataklarının ve servis yollarının yeniden düzenlenmesi sonrasında 38401.49 m<sup>2</sup> 'ye düşmüştür.

Değişiklik öncesinde 453.63 m<sup>2</sup> olan pasif yeşil alanlarının büyüklüğü de dere yatakları ve servis yollarının yeniden düzenlenmesi sonrasında 158.56 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür. Rekreasyon alanlarının büyüklüğü ise; değişiklik sonrasında 2345.9 m<sup>2</sup> azalarak 12058.56 m<sup>2</sup> alanda yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği öncesinde işlenmemiş olan 1531.89 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki mevcut içme suyu tesisleri yapılan değişikliklerle düzenlenmiştir.

Kurumların itirazları doğrultusunda düzenlenen dere yataklarının alan büyüklüğü 2418.04 m<sup>2</sup> artarak 5228.11 m<sup>2</sup> olmuştur.

Plan değişikliği ile yol kullanımına ayrılan alanların büyüklüğü 1347.28 m<sup>2</sup> artarak, 98351.1 m<sup>2</sup> olmuştur.

Şehzadeler ilçesi Riskli Alan Uygulama İmar Planı Değişikliği  
Açıklama Raporu

Dere yataklarının güzergahında bulunan servis yollarının düzenlenmesi ile konut alanlarının büyüklüğü de 1936 m<sup>2</sup> azalmış ve plan değişikliği sonrası 156982.84 m<sup>2</sup> olmuştur.

Tablo 1. Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrası Alan Dağılımı

Alan Kullanımı	Öncesi		Sonrası		Fark(m <sup>2</sup> )
	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran(%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran(%)	
Konut	158918.8	44.96	156982.84	44.41	-1936
Konut+Ticaret	19267.13	5.45	19267.13	5.45	
Ticaret	1095.01	0.31	1095.01	0.31	
İlkokul Tesis Alanı	5200.88	1.47	5200.88	1.47	
Ortaokul Tesis Alanı	5142.43	1.45	5142.43	1.45	
İbadet Alanı	5434.84	1.54	5434.84	1.54	
Kültürel Tesis Alanı	1768.5	0.50	1768.5	0.5	
Sosyal Tesis Alanı	1769.33	0.50	1769.33	0.5	
Resmi Kurum	790.87	0.22	790.87	0.22	
Park	39258.31	11.11	38401.49	10.86	-856.82
Pasif Yeşil Alan	612.19	0.17	453.63	0.13	-158.56
Rekreasyon Alanı	14404.43	4.08	12058.56	3.41	-2345.9
İçme Suyu Tesis Alanı			1531.89	0.43	1531.89
Su Yüzeyi	2810.07	0.79	5228.11	1.48	2418.04
Yol	97003.82	27.44	98351.1	27.82	1347.28
Toplam	353476.61		353476.61	100	

Hüseyin YELDİREN  
Şirket Müdürü