

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, ÇARŞI MAHALLESİ,
ADA:270 PARSEL:17-19-40-42-53-55-56-58-59-60
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

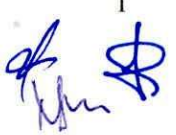


Temmuz -2020

İZMİR 2 NUMARALI KVKBK MÜDÜRLÜĞÜ	
6/11/2020	458620
DOSYA NO:	45.16/516

PLANLAMA EKİBİ

Memnune BAHÇIVAN Şehir Plancısı	
Serbülent GÜNEY Şehir Plancısı	
Yusuf Perçin ERTURAN Restoratör Mimar	
Cengiz GÜRBİYİK Sanat Tarihçisi	
Nurdan BAHÇIVAN (GÜVEN) Sosyolog	

P. ¹  SE

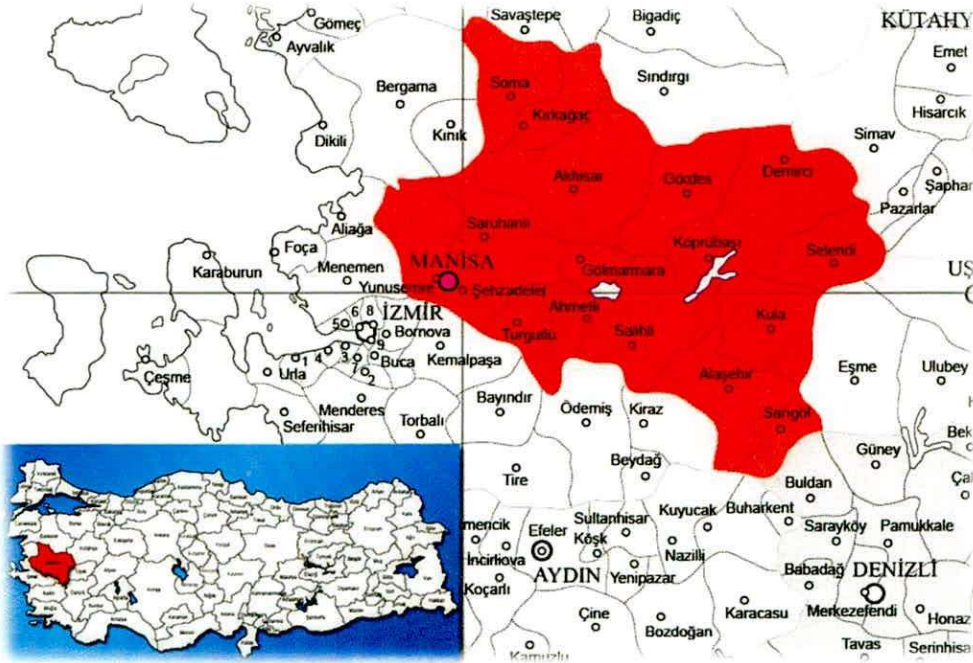
**MANISA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, ÇARŞI MAHALLESİ,
ADA:270 PARSEL:17-19-40-42-53-55-56-58-59-60
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Çarşı Mahallesi, 270 numaralı yapı adasını kapsamaktadır. Değişiklik önerisi, tarihi değeri olan Çeşnigir Cami çevresindeki yer alan niteliksiz yapıları kaldırarak yapıyı görünür hale getirmeyi amaçlamaktadır.

2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

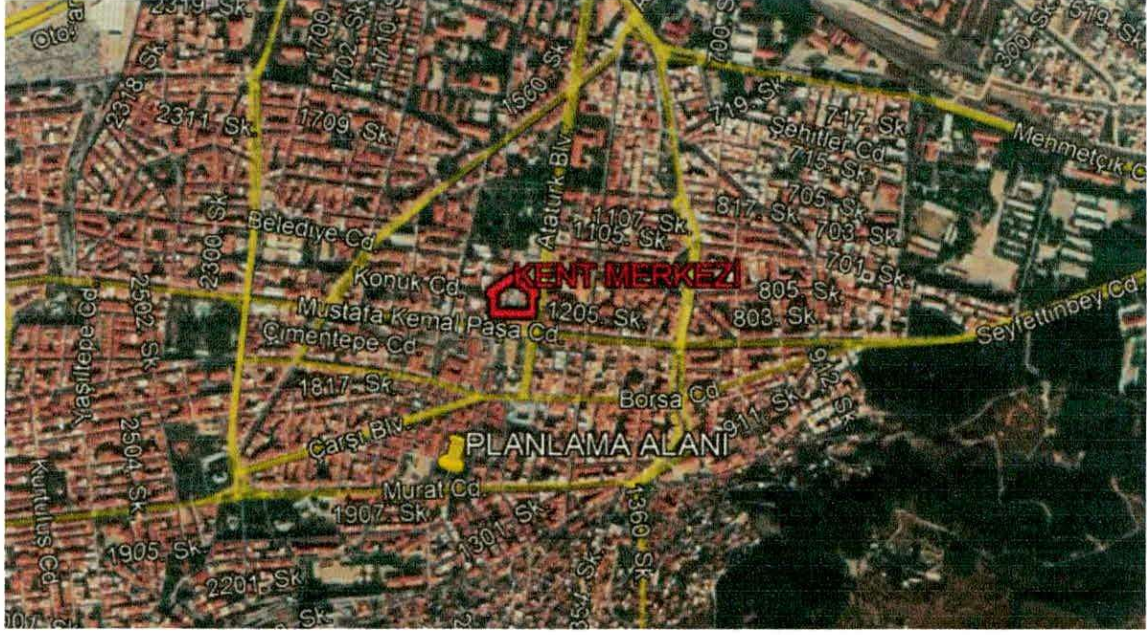
Planlama alanı, Manisa İli Şehzadeler İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Manisa İli Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde bulunmakta olup 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrili olan ilin yüzölçümü 13.810 km² dir. Yükselti ise 50 metre ile 850 metre arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.



Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

Değişikliğe konu olan alan, Manisa kent merkezine yaklaşık 400 metre mesafede yer almakta olup il merkezinin güneyinde Çarşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

P. ²
M.
S.



Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Manisa'da arazinin ana çizgilerini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve kuzey-güney ve güneydoğu- kuzeybatı doğrultularına çatallanan oluk şekilli çukurlar oluşturmaktadır. Bunlardan Gediz ovası Manisa ilinin Ege Bölümünü boydan boya yarmakta, Akhisar ve Alaşehir kollarıyla da İç Batı Anadolu'nun il sınırları içindeki kenarı boyunca uzanmaktadır. Bu kenarın doğusunda ise il topraklarının önemli bir kısmını oluşturan Kula- Gördes platosu yer almaktadır. Ege denizine dikey olarak uzanan dağ sıraları arasındaki il topraklarında, birbirinden kesin çizgilerle ayrılabilen üç değişik yeryüzü şekli vardır. Bunlardan ilki dağlık ve sarp alanlar, ikincisi tepelik ve dalgalı kesimler, üçüncüsü de taban topraklar ve düzlüklerdir.

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan İç Anadolu geniş çanağı ile Ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarıdır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır. Gediz Nehrinin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

2019 TÜİK verilerine göre 1.440.611 kişi Manisa'da yaşamaktadır. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesinin 2. büyük ilidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı Kanun ile büyükşehir olmuştur.

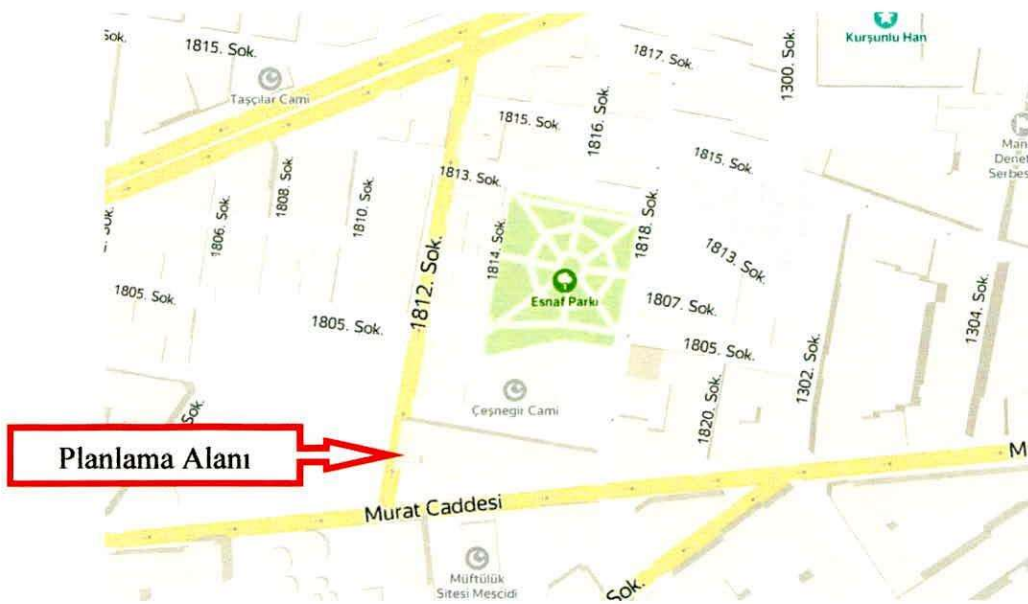
Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında ötürü birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir. Manisa, 2018 yılında gerçekleştirdiği 4.429.647 dolarlık ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 8. şehri konumuna gelmiştir.

Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, sanayinin yanı sıra tarım da önemli geçim kaynaklarından biridir. Tarımsal faaliyetlerin başında üzüm üretimi gelmektedir. Özellikle Sultani cinsi üzüm üretiminde ülke tarımında önemli bir paya sahiptir. Bunun yanı sıra il sınırları içerisindeki zeytin üretimi de önemli bir yere sahiptir.

Kültürel miras açısından da oldukça zengin olan kent, tarihsel değeri olan çok sayıda yapıya da ev sahipliği yapmaktadır.

5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı güneyde Murat Caddesi, kuzeyde 1801. Sokak ve Çeşnegir Cami, batıda 1812. Sokak, doğuda ise 1818. Sokak ile çevrelenmiştir.



Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

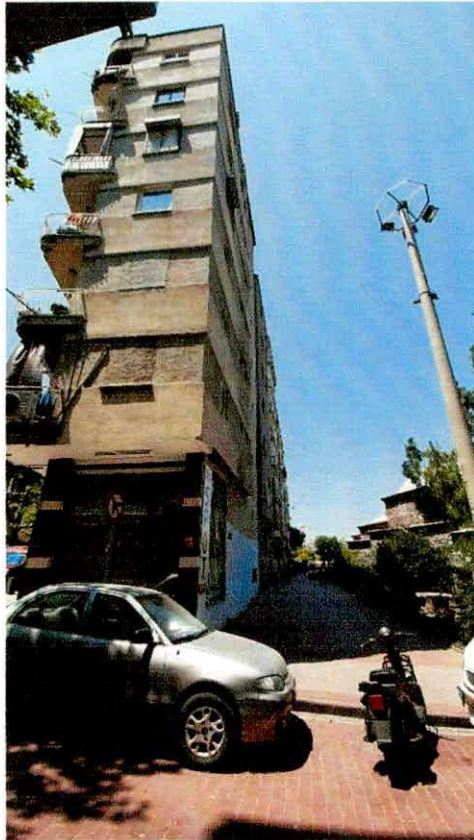
6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan 270 numaralı yapı adası içerisinde farklı büyüklüklerde 10 adet taşınmaz yer almaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

Hali hazırda ada içerisindeki parsellerde çoğunlukla 7-8 katlı eski yapılar yer almaktadır.



Doğu Yönünden 270 numaralı Adanın Görünümü



Kuzey Yönünden Cesnigir Cami ve 270 Numaralı Adadaki Yapılaşmanın Görünümü



Kuzey Yönünden Cesnigir Cami ve 270 Numaralı Adadaki Yapılaşmanın Görünümü

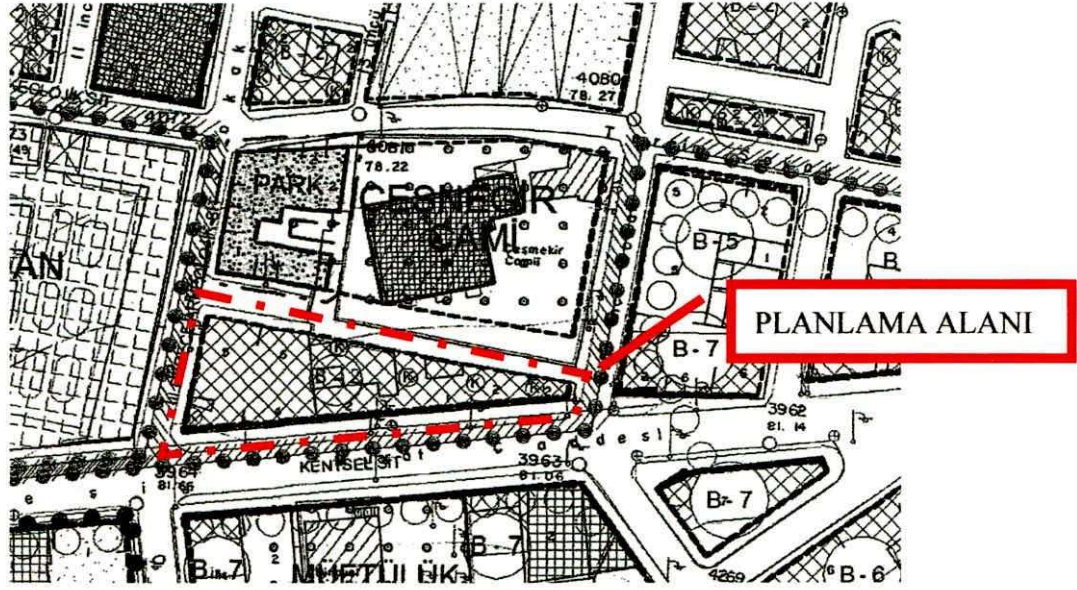
7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır.

8-PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu olan 270 numaralı yapı adası yürürlükteki uygulama imar planında ticaret alanı olarak belirlenmiştir.

P. of 6 SE



Yürürlükteki Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan 270 numaralı yapı adası, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 14.10.2011 tarih ve 139 sayılı Karar ile onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planından önceki imar planında da ticaret alanı olarak belirlenmiştir.

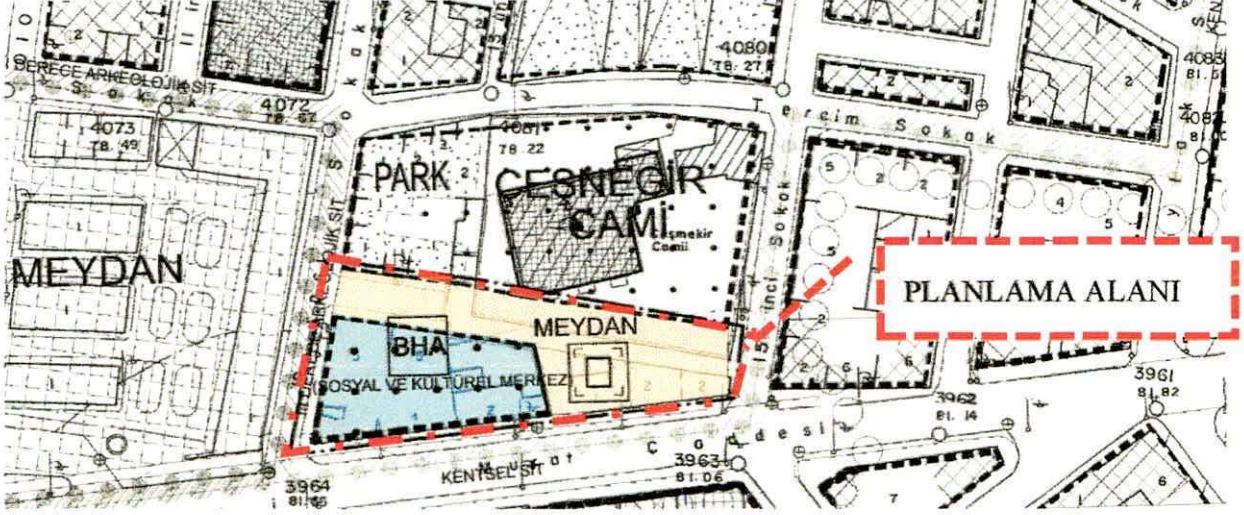
10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu olan 270 numaralı adanın kuzeyinde bulunan Çeşnigir Cami önemli bir tarihsel geçmişe sahiptir. 1474 yılında Fatih Sultan Mehmet'in azatlı kölesi Çeşnigir Sinan tarafından yaptırılan cami, enine dikdörtgen planlı, kesme taştan yapılmış, ortada bir büyük, köşelerde ise dört küçük eliptik kubbe ile örtülmüştür. Batı bitişiğindeki kare planlı küçük kütüphane ise, 1831 yılında Karaosmanoğulları'ndan Hacı Sabri Ağa tarafından yaptırılmıştır.

Yapı etrafındaki niteliksiz yapıları kaldırarak yapıyı görünür hale getirmek amacıyla yürütülen çalışmalar sonrasında yapının kuzeyinde ve batısında yer alan yapılar kamulaştırılarak yıkılmış, bu alanlarda yapılan kentsel tasarım düzenlemeleri ile yapı büyük ölçüde görünür hale gelmiştir. Çeşnigir Camisinin güneyinde bulunan 270 ada içerisinde yer alan 7-8 katlı ve tarihi doku ile uyumlu olmayan yapılar caminin silüetini bozmaktadır. Bu yapıların kaldırılarak alanın bir bölümünün meydan olarak düzenlenmesi, bir bölümünün de belediye hizmetlerinde ihtiyaç duyulan kreş, nikâh salonu, gibi hizmetlerin verileceği bir sosyal ve kültürel tesis alanı olarak düzenlenmesi planlanmaktadır.

11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan öneri imar planı değişikliği ile 270 numaralı yapı adasının doğu bölümü meydan alanı olarak düzenlenmiş, batısında ise sosyal ve kültürel merkez olarak kullanılmak üzere 615 m² büyüklüğe sahip bir Belediye Hizmet Alanı oluşturulmuştur.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI

1. BELEDİYE HİZMET ALANI (SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ) OLARAK TANIMLANAN ALANDA, KREŞ, BELEDİYEYE AIT İDARİ BİRİMLER VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR YER ALABİLİR. YAPILAŞMADA ÖN BAHÇE MESAFESİ ARANMAYACAKTIR. YAPININ İÇ AVLULU OLARAK PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE HER YÖNDEN İMAR HATTINA BİTİŞİK YAPILABİLİR. YAPI PROJESİ İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLDÜKTEN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
2. İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 14.10.2011 TARİH VE 139 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN MANİSA, MERKEZ İLÇE, KENTSEL SİT, 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT VE ETKİLEME GEÇİŞ ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

MEMNUNE BAHCIVAN
ŞEHİR PLANCISI-1000
Etiler Mah. No: 17 Kat: 3
Çengelköy - Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 652 57 47
E-mail: memnunebahcivan@gmail.com

SINIR
planlama

Kazımdirik Mah. 367/7 Sk. No: 14 Avcılar Effect
A Blok Kat: 7 D: 722 Borneova/İZMİR Tel: 0232 425 05 72
Hasan Tahsin Vergi Dairesi V.No: 769 033 4348
www.splanlama.com bilgi@splanlama.com

Serüben GÜNEY
Şehir Plancısı
D.E.Ü 1997-2651
Oda Sicil No: 2159
Y. Belgesi: C-1269

(Handwritten signature)

Plan İşlem No
Pin:

Şehzadeler Belediyesi tarafından
hazırlanan/teklif edilen 07/08/2020 tarih ve
E.61522 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye
Meclisine sunulan plandır.

Yasemin YEDİKARDEŞLER
Şehircilik Dairesi Başkanı

Kemal KOZAKOĞLU
Planlama Şefi

Ünsel GÖKÇE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.

Büyükşehir Belediyesi Meclisinin
11/08/2020 tarih 26 sayılı gündem maddesi
olarak görüşülerek komisyonumuzun
tetkikine sunulan ve 03/09/2020 tarihli
komisyon toplantısında karara bağlanan
plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin
08/09/2020 gün ve 391 sayılı kararıyla İzmir
2 Numaralı KVKBK'na iletilmesine karar
verilen 1/5000 NİP ve 1/1000 UİP
Değişikliğidir.

Cengiz ERGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULUNUN
11.08.2021 GÜN VE 466 SAYILI KARARI EKİDİR

Berrin KAYA
Kültür ve Turizm Uzmanı
Şehircilik Dairesi



Plan İşlem No

Pin: ÜİP-

Şehzadeler Belediyesi tarafından hazırlanan/teklif edilen 20/05/2021 tarih ve 43240 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.

Yasemin YEDİKARDEŞLER
Şehir Plancısı

Kemal KOZAKOĞLU
Planlama Büro Şefi

Ünsel GÜKÇE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

27/05/2021 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/06/2021 gün ve 345 sayılı kararıyla kabul edilen ÜİPD tasdik olunur.

Cengiz ERGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı