



**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ
SANCAKLI BOZKÖY MAHALLESİ
214 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN**

**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Nisan 2025





PLANIN İSMİ		MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ SANCACLI BOZKÖY MAHALLESİ ADA:214 PARSEL:2' E İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI		1/5000
Nazım İmar Planı Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA	
SINIR PLANLAMA HAR.İN.DAN.HİZ.HA Y.TUR.ELK.TİC.LTD.	PLANLAMA EKİBİ	SERBÜLENT GÜNEY		
		DR.HİTAY BARAN		
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN YARDIMCISI	Arifcan AKBULUT		
	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK		
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ		
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI		
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL		



1. PLANLAMANIN AMACI.....	5
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	5
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE COĞRAFİ YAPISI.....	6
4. SOSYAL VE EKONOMİK ALTYAPI	7
5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	11
6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM	12
7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	16
7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	16
7.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17
7.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17
8. PLANLAMA ALANININ JEOLojİSİ.....	19
9. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	22
10. PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇELERİ.....	23
11. ÖNERİ PLAN KARARLARI.....	24



ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri	5
Şekil 2 Manisa İli İdari Bölünüş	5
Şekil 3 Şehzadeler İlçesi Nüfus Grafiği	7
Şekil 4 Sancaklı Bozköy Nüfusu Verileri	8
Şekil 5 Manisa İli SEGE Grafiği (Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı)	9
Şekil 6 Planlama Alanının İl Bazında Ulaşım Ağındaki Yeri.....	11
Şekil 7 Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Ulaşım Ağındaki Yeri	11
Şekil 8 Şehzadeler İlçesi Sancaklı Bozköy Mahallesi	12
Şekil 9 Sancaklı Bozköy Mahallesi ve Planlama Alanı	12
Şekil 10 Planlama Alanı	13
Şekil 11 Planlama Alanı Mevcut Durumu	13
Şekil 12 Planlama Alanından Görünüm.....	14
Şekil 13 Planlama Alanından Görünüm.....	14
Şekil 14 Planlama Alanından Görünüm.....	14
Şekil 15 Planlama Alanının Batısında Yer Alan Toplu Konut Yapıları	15
Şekil 16 Planlama Alanından Görünüm.....	15
Şekil 17 Planlama Alanından Görünüm.....	15
Şekil 18 Planlama Alanı Çevre İlişkileri.....	16
Şekil 19 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı.....	17
Şekil 20 Sancaklı Bozköy, 4675 Parsele İlişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı	18
Şekil 21 Sancaklı Bozköy Sanayi Alanı 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	18
Şekil 22 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	19
Şekil 23 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	20
Şekil 24 Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Sancaklı Bozköy Mahallesi, 214 ada, 2 parsele ilişkin 1/5.000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı	25

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1 Manisa İli İklim Verileri (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)	7
Tablo 2 Manisa İli Tarımsal Ürün Üretimi (Manisa Valiliği).....	9
Tablo 3 Şehzadeler İlçesi Tarımsal Arazi Varlığı (Şehzadeler Kaymakamlığı)	10



1. PLANLAMANIN AMACI

Planlama alanı Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Sancaklı Bozköy Mahallesi 214 ada 2 parselde yer alan 192.975,15 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Alanda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, (TOKİ) tarafından Manisa İlinde yapılması planlanan sosyal konut projesi kapsamında; konut alanı amaçlı imar planı düzenlemeleri yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Manisa İli, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer almaktadır. Doğudan Uşak ve Kütahya, güneyden Aydın ve Denizli, kuzeyden Balıkesir ve batıdan İzmir ile komşudur.



Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri

İlin 17 adet ilçesi bulunmaktadır. Planlama alanı, Ege Bölgesi içinde bulunan Manisa ili, Şehzadeler ilçesi sınırları içinde bulunmakta olup, idari sınırlar açısından Şehzadeler Belediye sınırları içinde yer almaktadır. Sancaklı Bozköy Mahallesi Şehzadeler ilçesindeki 67 mahalleden bir tanesi olup ilçenin güney sınırında yer almaktadır.



Şekil 2 Manisa İli İdari Bölünüş



3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE COĞRAFİ YAPISI

Manisa, toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin ikinci büyük ilidir. Planlama alanının yer aldığı Şehzadeler ilçesi merkez ilçenin ikiye bölünmesi sonucu oluşmuş olup, Manisa ilinin batısında yer almaktadır. Proje alanının bulunduğu Şehzadeler ilçesinin komşu ilçeleri Yunusemre, Saruhanlı ve Turgutlu İlçeleridir.

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 iç 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. Planlama sahasının bulunduğu Sancaklı Bozköy de Gediz havzası içerisinde kalmaktadır.

Manisa'da Akdeniz iklimi ile beraber İç Anadolu'nun karasal iklim özellikleri hakimdir. Ovalar ve ovaları çevreleyen vadilerde karasal nitelikli Akdeniz iklimi görülürken, yüksek dağlık bölgeler ve platolar ile kuzey ve kuzeydoğusundaki dağlar ve platolarda İç Anadolu'nun karasal nitelikli ikliminin etkileri görülür. Manisa ovalarına hâkim olan iklim, Akdeniz kara iklim tipi olarak da adlandırılır.

Yaz aylarında sıcaklık yükselirken yağışlar kış aylarında yoğunlaşır. Ovaların çevresindeki dağlar deniz etkisini kesecek kadar yüksek olmadığından ve denize dik konumlarından dolayı denizin etkisi batıdan doğu doğru azalan ölçüde hissedilir. Ovalık kesimlerin ikliminde denize yakınlık nedeniyle yumuşama söz konusudur. Yaz ayları oldukça sıcak geçer.

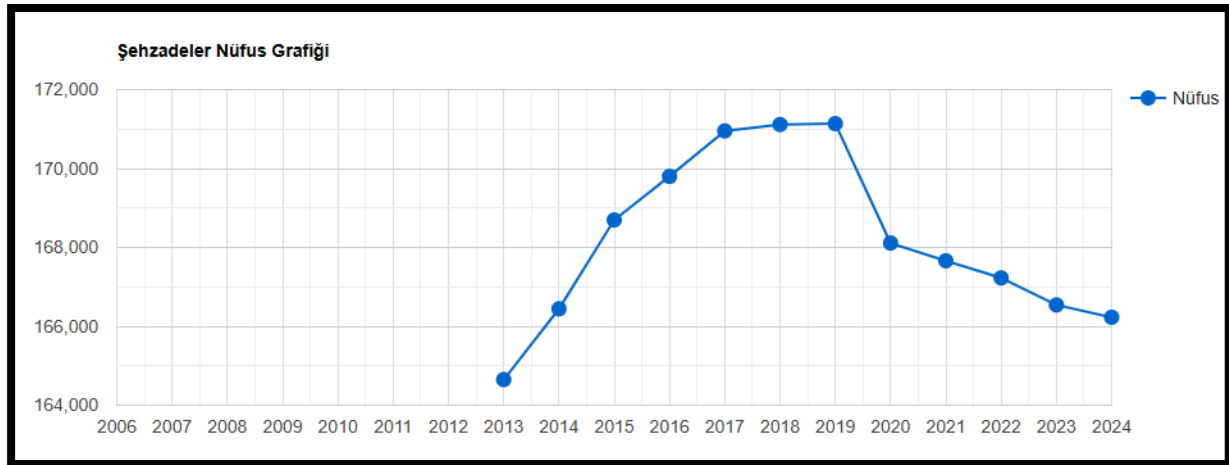


MANİSA	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1930 - 2024)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	6,6	7,9	10,5	15,1	20,3	25,2	28,0	27,7	23,4	17,9	12,2	8,2	16,9
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10,9	12,8	16,2	21,5	27,1	32,2	35,0	35,0	30,8	24,4	17,6	12,4	23,0
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	3,0	3,7	5,4	9,0	13,4	17,6	20,6	20,5	16,2	11,9	7,6	4,6	11,1
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2,7	3,8	5,1	6,2	8,1	10,1	10,8	10,2	8,6	6,2	3,9	2,3	6,5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	13,14	10,95	9,94	8,89	6,76	3,40	1,06	0,84	2,33	5,63	9,41	13,59	85,9
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	127,8	106,5	77,8	55,4	38,5	20,3	9,5	9,1	19,6	50,8	89,4	137,5	742,2
Ölçüm Periyodu (1930 - 2024)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	24,2	26,4	33,5	34,7	40,6	43,4	45,5	44,7	42,4	38,2	31,6	26,4	45,5
En Düşük Sıcaklık (°C)	-17,5	-10,9	-6,7	-2,7	2,0	7,4	10,5	8,5	3,3	-0,9	-7,3	-9,9	-17,5
En yüksek ve en düşük sıcaklıkların gerçekleşme tarihini görmek için fare imlecini değerlerin üstüne getiriniz.													
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı							Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar		
23.12.1986 163,5 mm							22.12.1966 42,5 m/sn				31.01.1945 44 cm		

Tablo 1 Manisa İli İklim Verileri (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

4. SOSYAL VE EKONOMİK ALTYAPI

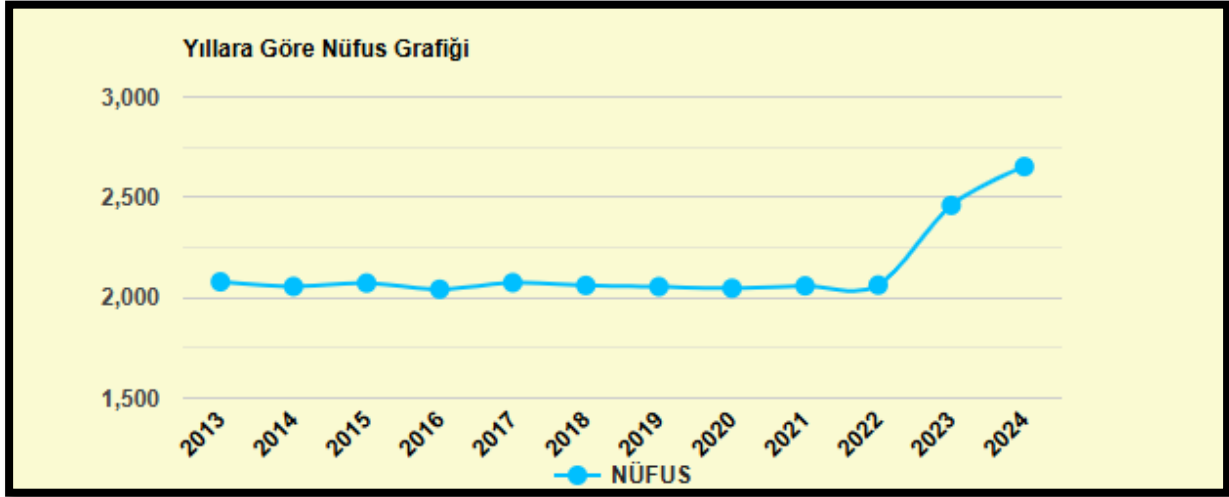
Manisa, Ege Bölgesi'nin en büyük ikinci ilidir. Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehri olan Manisa'nın 2024 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.475.353 kişidir. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin ikinci büyük ili, sanayi ve ticaret merkezidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur. Manisa İlinin 17 ilçesi bulunmaktadır. 06/12/2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 6360 Sayılı 13 İlde Büyük Şehir ve 26 İlçe kurulması ile ilgili Yasayla Manisa İlinin Büyük Şehir statüsüne alınmasından dolayı İl merkezinin 2 İlçeye ayrılması sonucu Şehzadeler İlçesi kurulmuştur. Şehzadeler nüfusu 2024 yılına göre 166.228 kişidir. Bu nüfusun, 84.914 erkek ve 81.314 kadından oluşmaktadır.



Şekil 3 Şehzadeler İlçesi Nüfus Grafiği



Sancaklı Bozköy Mahallesi nüfusu ise 2.653 kişidir. Bunun 1.341'i erkek, 1.312'si kadındır. Şehzadeler ilçesi nüfus hareketinin aksine 2022 yılı sonrası Sancaklı Bozköy Mahallesi nüfusu artmıştır. Bunda 2022 yılında yapılan 396 konutluk TOKİ toplu konutlarının önemli etkisi bulunmaktadır.

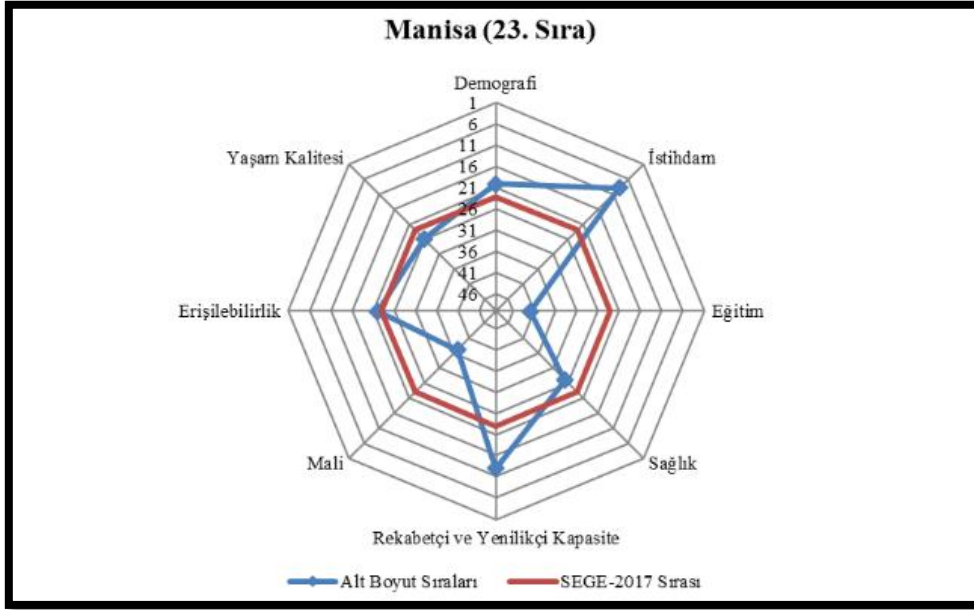


Şekil 4 Sancaklı Bozköy Nüfusu Verileri

2023 yılında Manisa İlinin kişi başı gayri safi yurt içi hasıla 12.155 ABD Doları ile 15. sıradadır. Toplam GSYİH tutarı ise 420.328.357.000 TL ile ülke genelinde 12. sıradadır. Manisa ekonomisinde gıda ürünleri sanayi, metal eşya sanayi ve makine sanayi ve elektronik sanayi önde gelen sanayi faaliyetleridir. İlde Manisa OSB (faal), Muradiye OSB (faal), Akhisar OSB (faal), Akhisar Zeytin ve Zeytinyağı Türevleri İhtisas OSB (faal), Salihli OSB (faal), Turgutlu OSB (faal), Soma OSB (faal), Kula Deri İhtisas ve Karma OSB (faal) ve Demirci OSB (planlama aşamasında) olmak üzere 9 adet OSB bulunmaktadır.

Özellikle Manisa OSB ülkemizin en büyük ve en gelişmiş OSB'lerin başında gelmektedir. İzmir Alsancak Limanı ve Aliaga'daki limanlara yakınlığı nedeniyle Manisa OSB özellikle yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Manisa OSB'de 37 adet yabancı sermaye ortaklı firma bulunmaktadır. Çinli BYD otomobil firmasının Manisa OSB'yi tercih etmesi bunun önemli bir göstergesidir. Manisa, Türkiye'nin gıda ambarı konumundadır. Sultani çekirdeksiz üzüm, sofralık zeytin, zeytinyağı, tütün, kanatlı eti, yumurta, bitkisel yağ, meyve sebze mamulleri sektörlerinde güçlü bir üretici ve ihracatçı olan Manisa İli, 2024 yılında 965 milyon dolarlık tarım ürünleri ihracatı gerçekleştirmiştir. Türkiye İhracatçılar Meclisi verilerine göre 2024 yılında Manisa İli 5,3 milyar ABD Doları Türkiye'de 8. sırada, TÜİK illere göre ihracat verilerine göre Manisa İli 3,3 milyar ABD Doları ile 13. sırada, yine TÜİK faaliyet iline göre genel ticaret sistemi içerisinde 7,6 milyar ABD Doları ile 10. sırada yer almaktadır.

Manisa İlinde Türkiye’de yer alan 1.340 Ar-Ge Merkezi’nden 35 tane yer almaktadır. Ayrıca kentte Celal Bayar Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi faaliyet göstermektedir. Türkiye’de işsizlik oranı 8,7 iken Manisa’da bu oran 6,3 olup ülke genelinde 16. Sıradadır. Manisa İli, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca hazırlanan 2017 yılına ait İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (SEGE)’na göre 2. kademe gelişmiş iller arasında yer almakta ve 81 il içerisinde 23. sıradadır.



Şekil 5 Manisa İli SEGE Grafiği (Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı)

Şehzadeler İlçesi 2022 yılı SEGE araştırmasına göre 2. kademe gelişmiş ilçeler arasında olup 0,797 katsayı ile Türkiye’de 922 ilçe arasında 164. sırada yer almaktadır. Manisa İli tarımsal üretim açısından ülkemizin önemli potansiyel illeri arasında yer almaktadır. Üzüm, zeytin, tütün, susam, domates, kiraz, biber, kavun, üretimi yaygındır. Geniş bitkisel ve hayvansal ürün yelpazesine göre ülke çapındaki sıralaması aşağıda özetlenmiştir.

Etlik Tavuk Varlığı 1.	Turşuluk Hıyar Üretimi 3.
Yumurta Tavuğu Varlığı 3.	Salçalık Biber Üretimi (Kappa) 3.
Hindi Varlığı 1.	Sivri Biber Üretimi 4.
Kurutmalık Çekirdeksiz Üzüm Üretimi 1.	Kereviz Üretimi 4.
Sofralık Çekirdeksiz Üretimi 1.	Börülce Üretimi 4.
Toplam Üzüm Üretimi 1.	Kiraz Üretimi 4.
Sofralık Zeytin Üretimi 1.	Kavun Üretimi 5.
Tütün Üretimi 2.	İspanak 5.
Kekik Üretimi 2.	Erik Üretimi 5.
Yağlık Zeytin Üretimi 8.	Badem Üretimi 5.
Toplam Zeytin Üretimi 5.	Taze Soğan Üretimi 5.
Tatlı Patates Üretimi 1.	Şalgam Üretimi 5.
Salçalık Domates Üretimi 3.	

Tablo 2 Manisa İli Tarımsal Ürün Üretimi (Manisa Valiliği)



Osmanlı döneminde birçok padişah adayı Manisa Şehzadeler İlçesinde sancakbeyi olarak görev yapmıştır. Bu yüzden “Şehzadeler Şehri” olarak anılır. Manisa’daki Sultan Camii ve Külliyesi, Kanuni Sultan Süleyman’ın annesi Hafsa Sultan tarafından yaptırılmıştır ve Mesir Macunu Şenlikleri burada düzenlenir. Şehzadeler İlçesi, Gediz Ovası’nda yer alır ve verimli toprakları sayesinde tarım önemli bir geçim kaynağıdır.

Tarım Alanı (da)	210.500
Tarla Alanı (da)	125.638
Sebze Alanı (da)	8.353
Bağ Alanı (da)	61.274
Meyve Alanı (da)	94.750
Zeytin Alanı (da)	14.293
Nadas (da)	472
ÇKS’ ye Kayıtlı olmayan Tarım Alanı	99.500

Tablo 3 Şehzadeler İlçesi Tarımsal Arazi Varlığı (Şehzadeler Kaymakamlığı)

Sancaklı Bozköy Mahallesi de tarımsal üretimi ile ön plana çıkmaktadır. Bölge, özellikle kiraz üretimiyle tanınır ve Türkiye’nin erkenci kiraz üretim merkezlerinden biridir. Yörede her yıl Geleneksel Sancaklı Bozköy Kiraz Festivali gerçekleştirilir.

2024 yılında Türkiye kiraz üretimi 726.500 ton gerçekleşirken Manisa’da 44.809 ton kiraz üretilmiştir. Şehzadeler Belediyesi’nin Sancaklı Bozköy’de hayata geçirdiği Kiraz Pazarında sezonun başlamasıyla birlikte üretici ve tüccarlar rahat, modern ve güvenli bir ortamda ticaretlerini yapabilmekte böylece erken üretilen kiraz ülke geneline ve yurt dışı pazarlarına ulaşabilmektedir.

Sancaklı Bozköy’de bulunan parke taşı üretim tesisi Şehzadeler Belediyesi tarafından yeniden faaliyete geçirilmiştir. Sancaklı Bozköy mahalle merkezi İzmir Bağyurdu OSB’ye 9 km, Manisa Turgutlu OSB’ye uzaklığı 10 km olup dolayısıyla mahalle sınırları içerisinde olmasa da OSB’lere oldukça yakın konumdadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 396 konut, 14 iş yeri ve sosyal donatıların yapımı tamamlanmış ve 2023 yılında hak sahiplerine teslim edilmiştir.

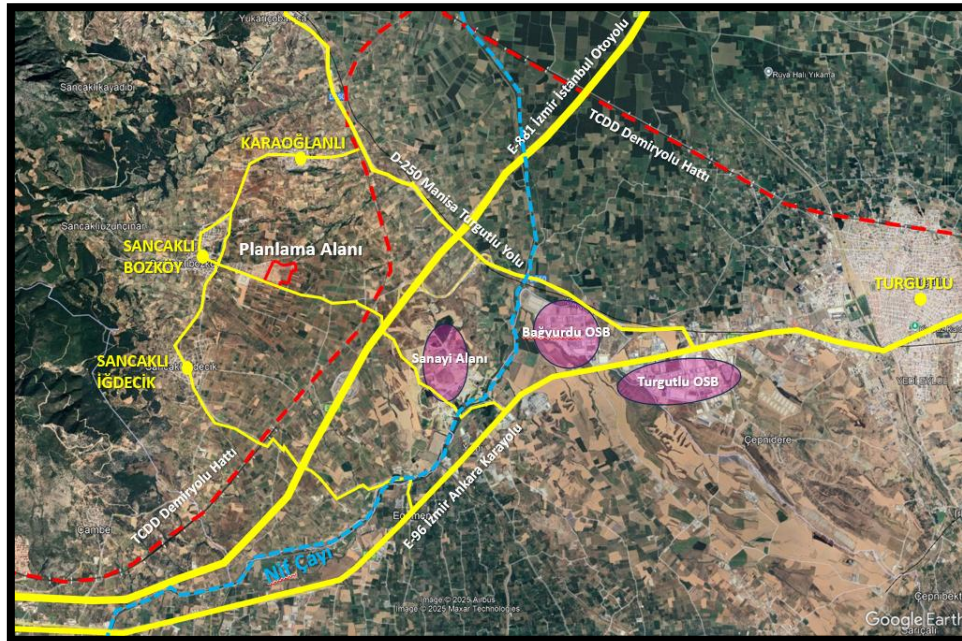
Manisa Büyükşehir Belediyesi’nce 17.10.2022 tarihinde onaylanan Manisa İli Şehzadeler İlçesi Sancaklı Bozköy Sanayi Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Manisa İli Şehzadeler İlçesi Sancaklı Bozköy Sanayi Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile 125 hektar alan sanayi amaçlı planlanmış ve imar uygulaması tamamlanarak, araziler arsa haline dönüşmüştür. Orta ve üst ölçekli sanayi yatırımlarına yönelik alanda en küçüğü 5 dönüm, en büyüğü 64 dönüm olmak üzere yaklaşık 190 parsel yer almaktadır. Bu önemli gelişme ile Sancaklı Bozköy Mahallesi sanayi yatırımlarına açık hale gelmiş bulunmaktadır.

5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı Manisa İli Şehzadeler İlçesinin güneyinde, Nif Çayına ve İzmir sınırına komşu Sancaklı Bozköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Sancaklı Bozköy Mahallesi Manisa merkeze 25 km, İzmir merkeze 46 km, Turgutlu İlçe merkezine 17 km uzaklıktadır. Sancaklı Bozköy Mahallesi Adnan Menderes Havalimanı'na 60 km, Aşağıçobanisa tren istasyonuna 11 km, Turgutlu tren istasyonuna ise 20 km uzaklıktadır. Planlama Sahası Sancaklı Bozköy Mahalle merkezine 1,7 km, D-250 Manisa Turgutlu bölünmüş karayoluna 5,6 km, TCDD Kemalpaşa – Çobanisa demiryolu hattına 2,2 km, E-96 İzmir Ankara bölünmüş karayoluna 6,2 km uzaklıktadır. İzmir – İstanbul Otoyolu'na mesafesi 2,5 km uzaklıktadır.



Şekil 6 Planlama Alanının İl Bazında Ulaşım Ağındaki Yeri



Şekil 7 Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Ulaşım Ağındaki Yeri

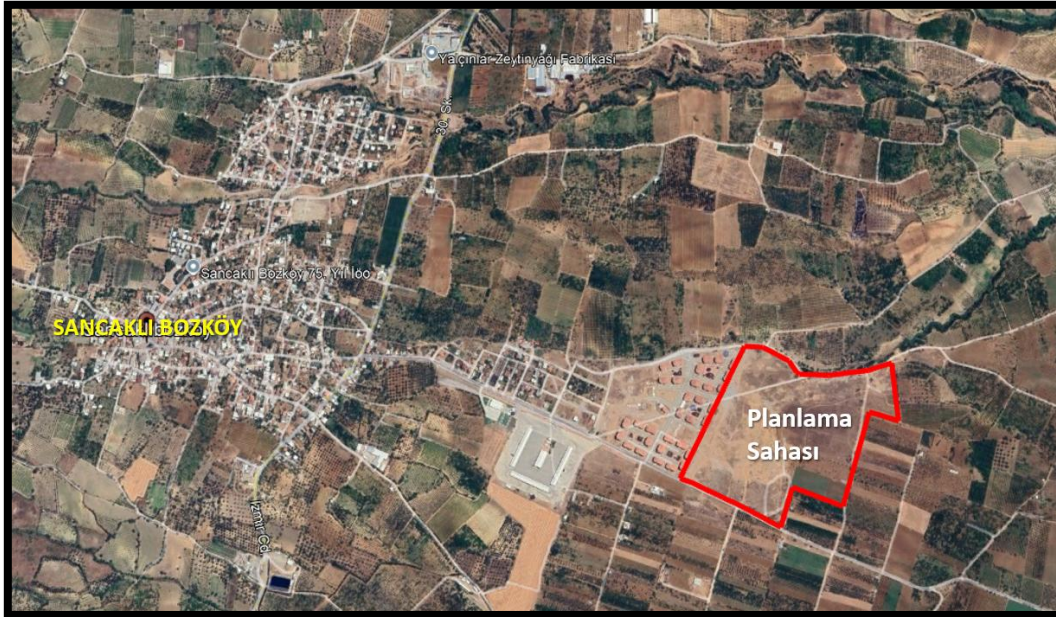
6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Planlama alanı Şehzadeler Merkez'in güneydoğusunda yer alan Sancaklı Bozköy mahallesinde konumlanmaktadır. Sancaklı Bozköy mahallesinin güneyinde Sancaklı İğdecik ve kuzeyinde Karaoğlanlı mahalleleri bulunmaktadır.



Şekil 8 Şehzadeler İlçesi Sancaklı Bozköy Mahallesi

Planlama alanı Sancaklı Bozköy mahallesinin doğusunda konumlanmaktadır. Planlama alanının batısında yerleşik toplu konut alanı, kuzey, güney ve doğusunda tarım alanları bulunmaktadır. Planlama alanı pafta indeksinde; 1/5.000 ölçekli K 19-22-d ve 1/1.000 ölçekli K19-d-22-d-4-b, K19-d-22-d-3-a, K-19-d-22-d-4-c ve K19-d-22-d-3-d paftaları içerisinde kalmaktadır



Şekil 9 Sancaklı Bozköy Mahallesi ve Planlama Alanı



Şekil 10 Planlama Alanı

Planlama alanını oluşturan, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Sancaklı Bozköy Mahallesi 214 ada 2 parselin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) aittir. Alan 192.975,15 m² büyüklüğünde olup halihazırda boş durumdadır.



Şekil 11 Planlama Alanı Mevcut Durumu

Alanın batısında 2023 yılında tamamlanmış 396 konutluk toplu konut yapıları bulunmaktadır. Arazinin güney batısı 192 rakımında kuzey doğusu ise 176 rakımında olup genel olarak düz bir topoğrafyaya sahiptir. Alanın genel olarak tarımsal niteliği bulunmamakla birlikte çok az bir bölümünde tarım yapılmaktadır. Arazinin kuzeyi, güneyi ve doğusu tarım toprakları ile çevrilmiştir.



Şekil 12 Planlama Alanından Görünüm



Şekil 13 Planlama Alanından Görünüm



Şekil 14 Planlama Alanından Görünüm



Şekil 15 Planlama Alanının Batısında Yer Alan Toplu Konut Yapıları



Şekil 16 Planlama Alanından Görünüm



Şekil 17 Planlama Alanından Görünüm



Şekil 18 Planlama Alanı Çevre İlişkileri

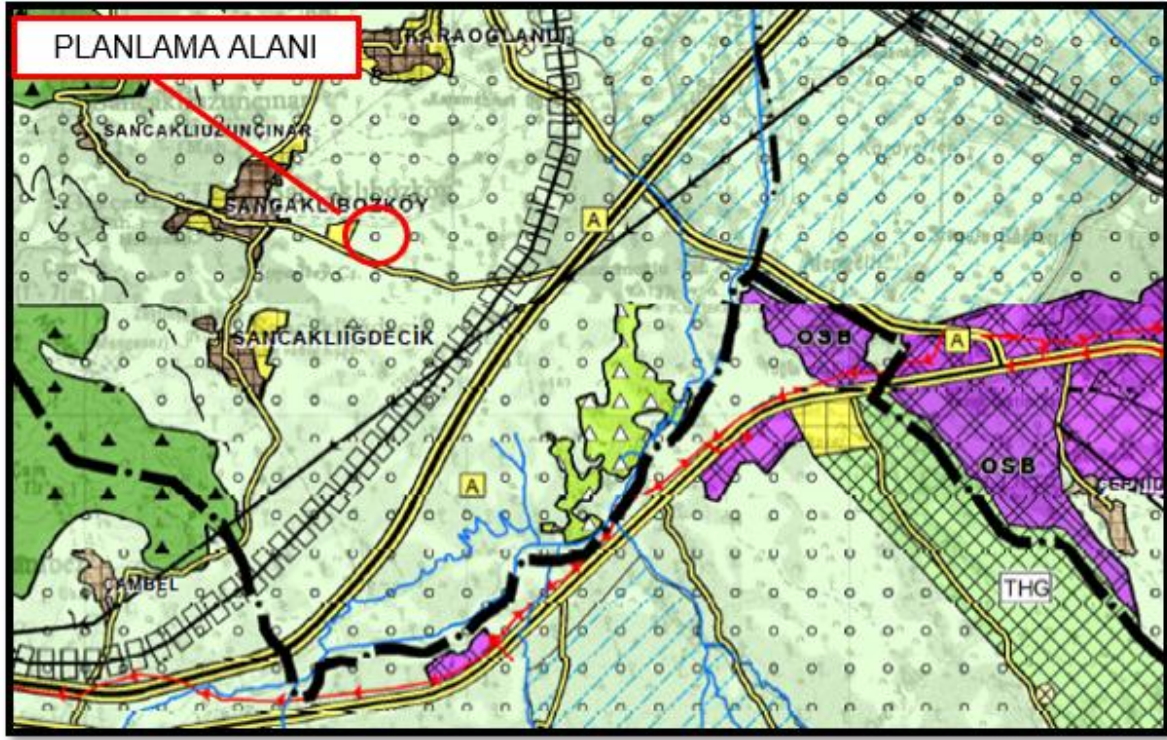
7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20, L-16, L-17, L-18, L-19, L-20 paftaları ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Karamame'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

İzmir- Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında 2025 yılı Manisa nüfusu 1.879.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Manisa ilinin merkezini oluşturan Yunusemre ve Şehzadeler ilçe nüfusları 2025 yılı için 483.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında, K 19 sayılı paftada “tarım alanı” olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır.



Şekil 19 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 7.28 maddesinde;

“Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir”

hükmü yer almaktadır.

7.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

7.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

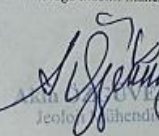
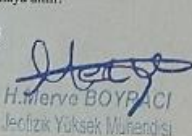
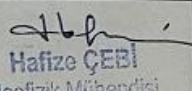
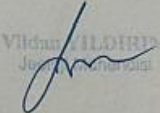
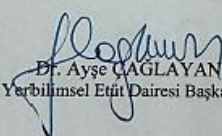
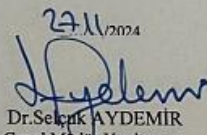
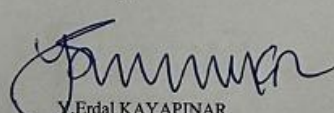
Planlama alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



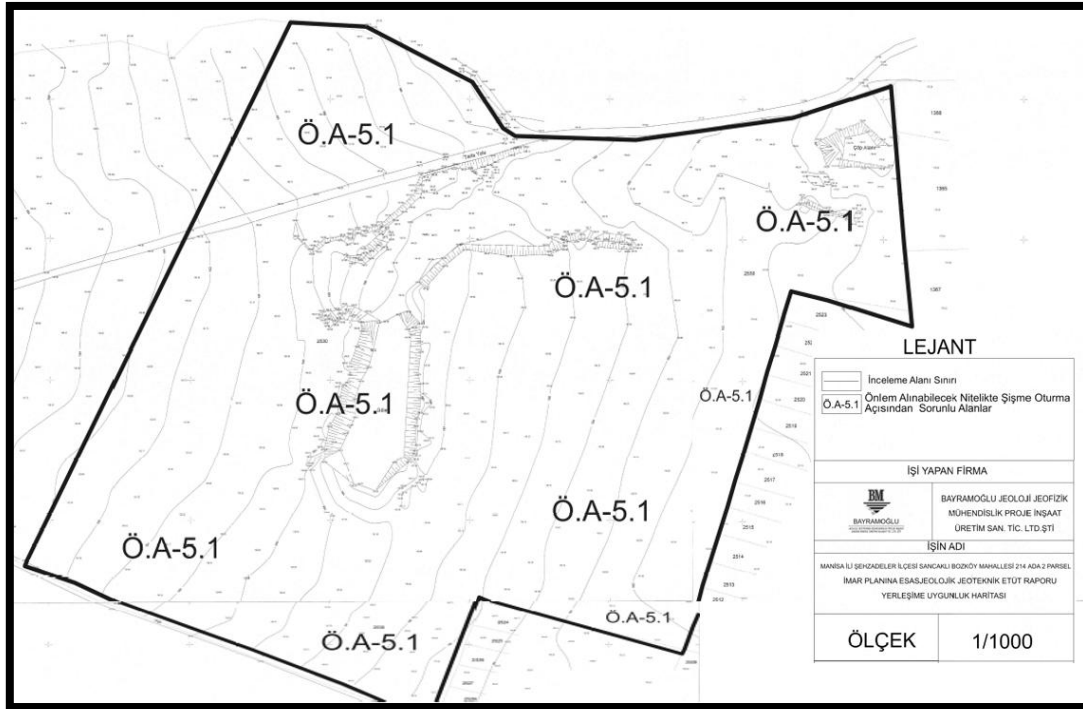


8. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ

Planlama alanına ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne 27.11.2024 tarihinde onaylanmıştır.

İL	MANİSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. verilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
İLÇE	ŞEHZADELER		
MAHALLE	SANCAKLI BOZKÖY MAHALLESİ		
ADA	214		
PARSEL	2		
PAFTA	1 adet 1/5000 ölçekli 4 adet 1/1000 ölçekli Hafihazır Haritalarda Sınırları Belirtilen 19,30 Ha Alan	 Mustafa ÖZGEN Jeolojik Mühendis	 H. Merve BOYRACI Jeofizik Yüksek Mühendisi
YERBİS BARKOD NO	24001200102993		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU			
 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi		 Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi	
 Asım DEMİR Jeoloji Mühendisi		 Mehmet Ali KAYA Jeoloji Mühendisi	
 Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi			
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102.maddesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.			
27.11/2024		27.11/2024	
 Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı		 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı	
ONAY			
27.11/2024			
 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür			

Şekil 22 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



Şekil 23 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri, literatür çalışmaları ve bunlardan elde edilen veriler dikkate alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir.

Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında yapılan sondajlar ve arazi gözlemleri sonucunda inceleme alanının jeolojisi zemin birimler olarak değerlendirilen Kuvaterner yaşlı Alüvyona(Qal) ait birimler olan Sarı-Kahve Renkli Çok Az İnce Çakıllı Siltli Kil ve Gri Renkli Çok Az İnce Çakıllı Siltli Kil birimlerinden oluştuğu gözlemlenmiştir. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Kuvaterner yaşlı Alüvyona(Qal) ait zemin birimler kıvamlılık indisine göre değişmektedir. Kuvaterner yaşlı Alüvyona (Qal) ait zemin birimler kıvamlılık indisine göre Sert-Çok Sert sıkışabilirlik indeksine göre Orta-Yüksek Sıkışabilirlik, Likitlilik İndeksine göre Kırılgan -Plastik Katı plastisite indeksine göre plastisite derecesi Plastik zemin tanımı Yüksek-Düşük Plastisiteli Kil, şişme özelliğine göre ise O'Neil ve Poormoayed, 1980 e göre Orta-Düşük şişme özelliğine, Holtz ve Gibbs, 1956' göre ise Çok Yüksek-Yüksek-Orta şişme potansiyeline sahiptir.



Yapılan sondajlarda 4.00-4.50 m arasında değişen seviyelerde yeraltı suyuna rastlanılmıştır.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanının da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyona(Qal) ait zemin birimlerde şişme O'neil ve Poormoayed 1980'e göre Orta Düşük şişme özelliğine, Holtz ve Gibbs, 1956' göre ise Çok Yüksek-Yüksek Orta olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyona(Qal) ait zemin birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemi iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyona(Qal) ait zemin birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma 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 yapılan ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.



- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri Alüvyona(Qal) ait birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- 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.
- Yol, kanalizasyon, boru hattı vb. yeraltı sistemlerinin depreme duyarlı tasarlanması gerekmektedir. Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi Sancaklı Bozköy Mahallesi 214 ada 2 Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin imar planı çalışmaları kapsamında temin edilen 21 kurum ve kuruluşa ait görüşler rapor eki olan CD içerisinde yer almaktadır.

Bu kurum görüşlerinde özetle;

- GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin enerji nakil hatlarının korunması gerektiği,
- DSİ görüşünde Söğütlü Selveren deresi için dere yatağı ve yol şeridi mesafelerinin bırakılması gerektiği,
- Arazinin kuru mutlak tarım arazisi olması nedeniyle imar çalışması yapılabilmesi talepli konu 21.06.2019 tarihli Manisa Valiliği Toprak Koruma Kurulunda uygun görülmüş, konuyla ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğünce 20.03.2020 tarih ve 95696007 sayı ile “kamu yararı” kararı alınmış, 09.09.2024 tarihinde Manisa Tarım ve Orman İl Müdürlüğünce “toprak koruma projesi” onaylanmış ve sonuç olarak Manisa Tarım ve Orman İl Müdürlüğünün 11.09.2024 tarih ve 15751743 sayılı yazısı ile söz konusu alanın tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.
- Diğer kurum görüşlerinde ise ilgili kurumlar tarafından herhangi bir kısıtlılık durumuna rastlanılmadığı bildirilmiştir.



10. PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇELERİ

2022 yılından günümüze Manisa İl nüfusu durağan ve Şehzadeler İlçe nüfusu azalma eğiliminde iken, Sancaklı Bozköy Mahallesi nüfusu artış eğilimindedir. Bunda mahalle yakınında yer alan OSB'lerin ve 2023 yılında hizmete giren 396 konutluk TOKİ konutlarının önemli etkisi bulunmaktadır.

Sancaklı Bozköy Mahallesi İzmir Bağyurdu OSB'ye 9 km, Manisa Turgutlu OSB'ye uzaklığı 10 km uzaklıktadır. Manisa Büyükşehir Belediyesi'nce 22.11.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 125 hektar alan sanayi amaçlı planlanmış ve imar uygulaması tamamlanarak, araziler arsa haline dönüşmüştür. Bu planda sanayi alanı büyüklüğü 1.176.616 m²'dir. Sanayi alanları için E=1, minimum parsel büyüklüğü ise 5.000 m²'dir Orta ve üst ölçekli sanayi yatırımlarına yönelik alanda en küçüğü 5 dönüm, en büyüğü 64 dönüm olmak üzere yaklaşık 190 parsel yer almaktadır.

Özetle Sancaklı Bozköy Mahallesi'ne çok yakın konumda faal ve gelişmekte olan 2 tane Organize Sanayi Bölgesi, en az 190 fabrika daha olacak bir sanayi bölgesi yer almaktadır. Bu sanayi tesislerinde çalışacak işgücünün konut ihtiyacının bu planla ile yaratılacak konut alanlarında giderilmesi hedeflenmektedir.

Planlama alanında yer alan konut alanları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından toplu konut projesi niteliğinde yapılacağı için alt ve üst yapısı, yolları, sosyal donatı alanları, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil ve spor alanları, belediye hizmet alanı, ticari alan ve ibadet yerleri ile nitelikli bir yaşam alanının bütüncül şekilde oluşturulması hedeflenmektedir. Plan ile oluşturulacak konut alanı sadece Sancaklı Bozköy Mahallesi'ne değil, yakın çevredeki mahalleler olan Karaoğlanlı, Sancaklı İğdecik, Yukarı Çobanisa, Aşağı Çobanisa gibi mahallelerin de konut ihtiyacına çözüm getirebilecek niteliktedir. Bu plan ile yöredeki dar ve orta gelirli vatandaşlara uygun maliyetlerle konut ve nitelikli yaşam alanı kazandırılması hedeflenmektedir.



11. ÖNERİ PLAN KARARLARI

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Sancaklı Bozköy Mahallesi, 214 ada, 2 parsel ile ilişkin 1/5.000 ölçekli öneri Nazım İmar Planı ile 192.975.15 m² büyüklüğündeki planlama alanının % 51'i gelişme konut alanına, % 2'si ticaret alanına, % 1,5'i Belediye Hizmet Alanına (kültürel tesis), geri kalan kısmı, yol, yeşil alan, eğitim, sosyal ve sağlık tesislerine ayrılmıştır.

Planda 145 kişi/ha yoğunluk öngörülmüştür.

Öneri Plan alanına ulaşım Sancaklı Bozköy Turgutlu arası ulaşımı sağlayan 12 m'lik Turgutlu Caddesi'nden sağlanmıştır.

Donatı alanlarının yer seçimi ulaşım bağlantıları, yaya aksları, erişim mesafeleri, kullanıcı profili ve planlama alanı çevresindeki donatı ihtiyacı ele alınarak bütüncül olarak planlanmıştır. Erişim mesafelerindeki eksiklerde göz önünde tutularak kentsel donatı ihtiyaçlarının yürüme mesafesinde karşılanması, donatı alanlarının bir akış içerisinde yaya yollarıyla birlikte tasarlanması ve planlama alanı sınırında bulunan dere alanının korunmasına dikkat edilmiştir. Sancaklı Bozköy'ün sosyal konut ihtiyacı doğrultusunda orta yoğunlukta konut alanları planlanmıştır.

Ticaret alanı ve ana yeşil alan planlama alanının merkezinde tasarlanmıştır. Böylelikle tasarlanan yaya aksı ve ona paralel yeşil alanlarının sürekliliği sağlanarak merkezin yaya erişimi kolaylaştırılmıştır.

Ayrıca yaz aylarında yüksek sıcaklık değerlerine sahip Manisa ilinde, hava sirkülasyonunun sağlanması için park alanları hakim rüzgar yönü dikkate alınarak planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde park alanları ile hava koridorları oluşturulmuştur.

GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin 18.06.2019 tarih ve 46964 sayılı yazısında belirtilen enerji nakil hattı güzergahı planda gösterilmiştir.

DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 08.05.2019 tarih ve 302608 sayılı yazısında belirtilen Söğütlü Selveren deresi dere yatağı ve yol şeridi mesafeleri planlama alanı dışında kalmakta olduğundan planda gösterilmemiştir.





GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR