MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ
SELİMŞAHLAR MAHALLESİ
147 ADA 1 PARSEL, 148 ADA 1 PARSEL, 2909 PARSEL VE 2907 PARSELİN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Mayıs 2025

Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16
e-posta: info@gedas.com.tr

PLANIN İSMİ		MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ SELİMŞAHLAR MAHALLESİ 147 ADA 1 PARSEL, 148 ADA 1 PARSEL, 2909 PARSEL VE 2907 PARSELİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	1/5000
Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
SINIR PLANLAMA HAR.İN.DAN.HİZ.HAY .TUR.ELK.TİC.LTD.ŞTİ	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	

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI 6

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ 6

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE COĞRAFİ YAPISI 7

4. SOSYAL VE EKONOMİK ALTYAPI 8

5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 11

6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM 12

7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU 19

7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 19

7.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 19

7.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 19

8. PLANLAMA ALANININ JEOLOJİSİ 20

9. KURUM GÖRÜŞLERİ 23

10. PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇELERİ 23

11. ÖNERİ PLAN KARARLARI 24

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri 6
Şekil 2 Manisa İli İdari Bölünüş 6
Şekil 3 Şehzadeler İlçesi Nüfus Grafiği 8
Şekil 4 Selimşahlar Nüfusu Verileri 9
Şekil 5 Manisa İli SEGE Grafiği (Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı) 10
Şekil 6 Planlama Alanının İl Bazında Ulaşım Ağındaki Yeri 11
Şekil 7 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri 12
Şekil 8 Şehzadeler İlçesi Selimşahlar Mahallesi 12
Şekil 9 Selimşahlar Mahallesi ve Planlama Alanı 13
Şekil 10 Planlama Alanı Mevcut Durumu 13
Şekil 11 Planlama Alanı Mevcut Durumu 14
Şekil 12 Planlama Alanından Görünüm 14
Şekil 13 Planlama Alanından Görünüm 15
Şekil 14 Planlama Alanından Görünüm 15
Şekil 15 Planlama Alanından Görünüm 15
Şekil 16 Planlama Alanından Görünüm 16
Şekil 17 Planlama Alanından Görünüm 16
Şekil 18 Planlama Alanından Görünüm 16
Şekil 19 Planlama Alanından Görünüm 17
Şekil 20 Planlama Alanından Görünüm 17
Şekil 21 Planlama Alanından Görünüm 17
Şekil 22 Planlama Alanından Görünüm 18
Şekil 23 Planlama Alanından Görünüm 18
Şekil 24 Planlama Alanı Çevre İlişkileri 18
Şekil 25 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı 19
Şekil 26 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası 20
Şekil 27 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası 21
Şekil 28 Öneri Nazım İmar Planı 25

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1 Manisa İli İklim Verileri (Meteoroloji Genel Müdürlüğü) 8
Tablo 2 Manisa İli Tarımsal Ürün Üretimi (Manisa Valiliği)..... 10
Tablo 3 Şehzadeler İlçesi Tarımsal Arazi Varlığı (Şehzadeler Kaymakamlığı)..... 11

1. PLANLAMANIN AMACI

Planlama alanı Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Selimşahlar Mahallesi, 147 Ada 1 parsel, 148 Ada 1 parsel, 2909 parsel ve 2907 parselin bir kısmını kapsamakta olup toplam 62.451,37 m^2 büyüklüğündedir. Alanda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, (TOKİ) tarafından sosyal konut projesi kapsamında, Manisa İlinde yapılması planlanan konutlar için gerekli olan konut alanlarının oluşturulması amaçlanmaktadır.

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. Selimşahlar 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 dağlarındır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır. Gediz Nehrinin büyük bir bölümü il sınırları içerisinden 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.

MANISA	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

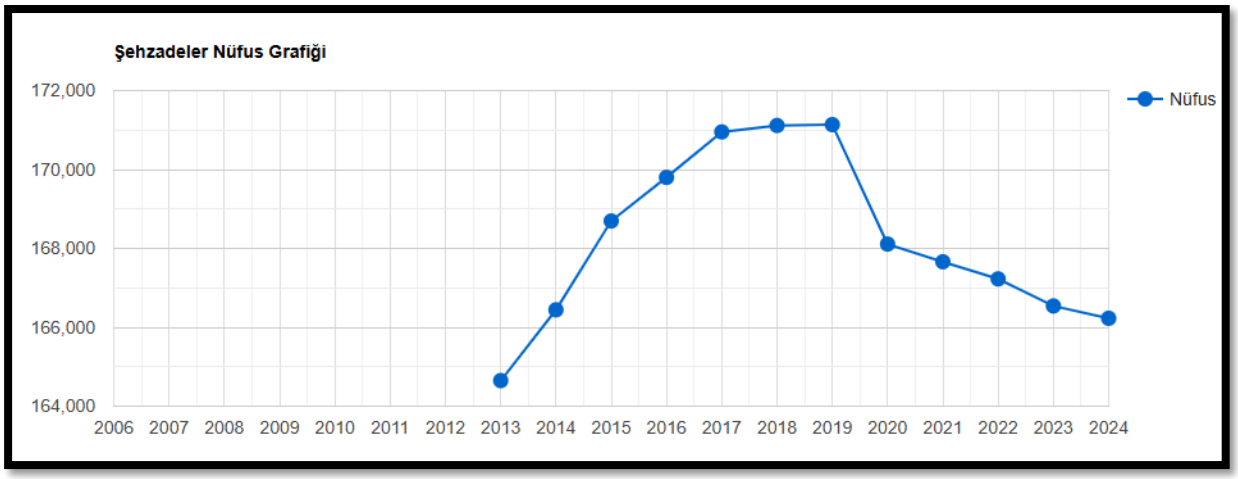
En yüksek ve en düşük sıcaklıkların gerçekleşme tarihini görmek için fare imlecini değerlerin üstüne getiriniz.

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)

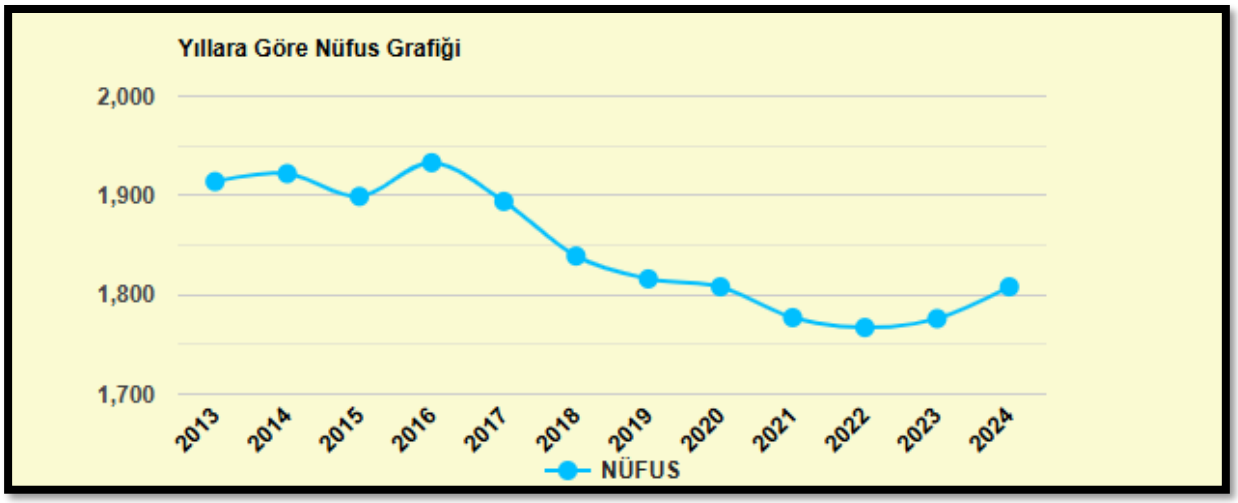
4. SOSYAL VE EKONOMİK ALTYAPI

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

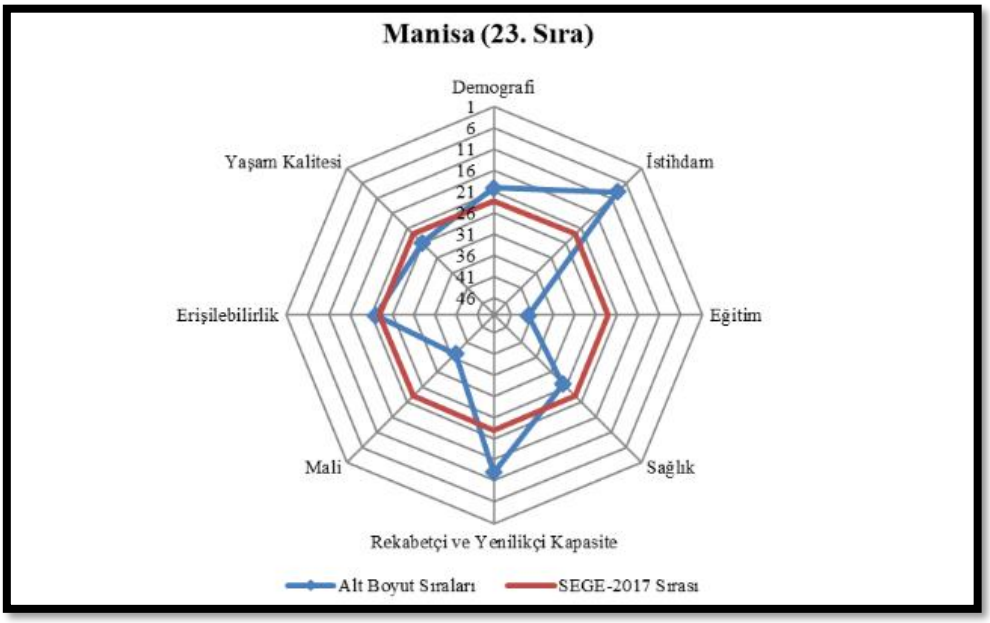
Selimşahlar Mahallesinin nüfusu ise 1.808 kişidir. Bunun 916'sı erkek, 892'si kadındır. Şehzadeler ilçesi nüfus hareketinin aksine 2022 yılı sonrası Selimşahlar Mahallesinin nüfusu artmıştır.



Şekil 4 Selimşahlar 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 Aliağa'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 (Kapya) 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.	**Ispanak 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)

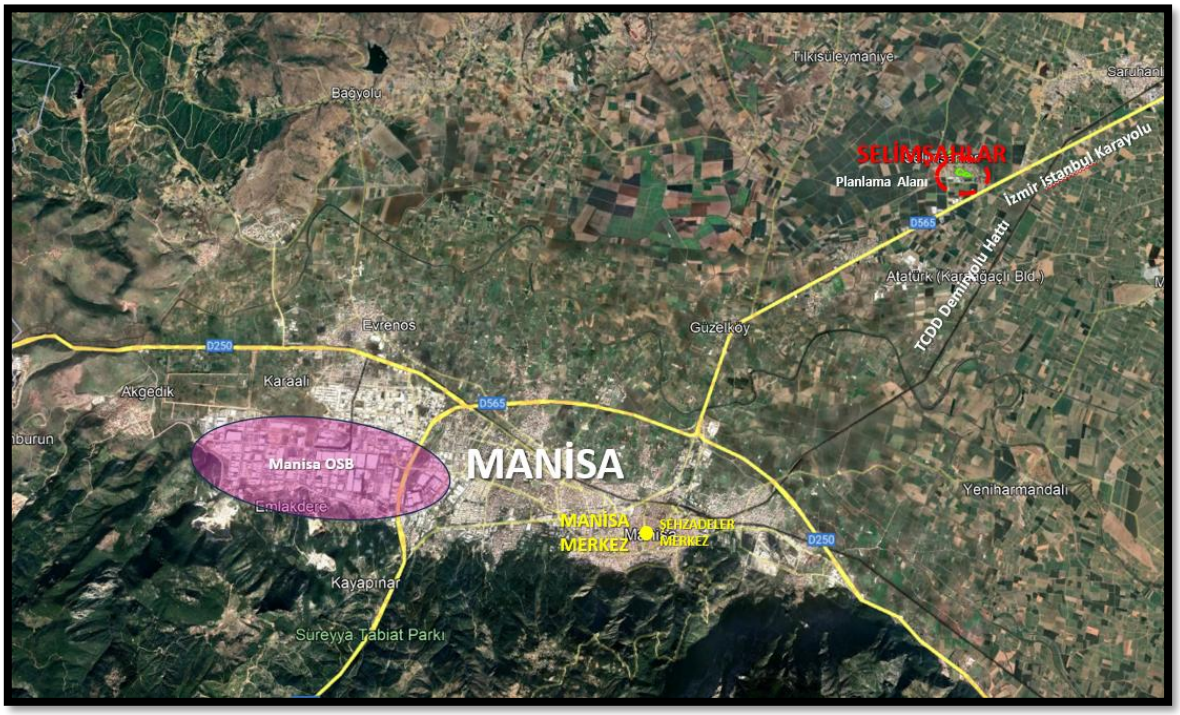
Osmanlı döneminde birçok padişah adayı Manisa Şehzadeler İlçesinde sancakbeyi olarak görev yapmıştır. Bu yüzden "Şehzadeler Şehri" olarak anılır. Manisa'daki Sultan Camii ve Külliyesi, Kanuni Sultan Süleyman'ın annesi Hafsa Sultan tarafından yaptırılmıştır ve Mesir Macunu Şenlikleri burada düzenlenir. 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**

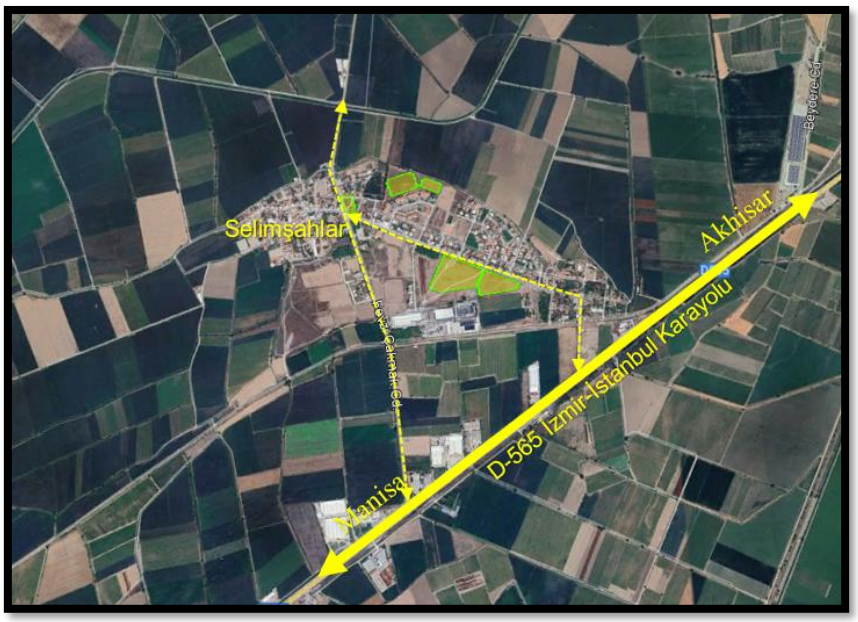
Tablo 3 Şehzadeler İlçesi Tarımsal Arazi Varlığı (Şehzadeler Kaymakamlığı)

5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı Manisa İli, Şehzadeler İlçesinin kuzeydoğusunda, İzmir – İstanbul ve aynı zamanda Manisa – Akhisar bölünmüş karayolu olan D-565 yolunun 1,5 km kuzeyinde Selimşahlar Mahallesi sınırları içerisindedir. Selimşahlar Mahallesi Manisa merkeze 14 km, İzmir merkeze 53 km, Saruhanlı İlçe merkezine 10 km uzaklıktadır. Selimşahlar Mahallesi Adnan Menderes Havalimanı'na 67 km, Karaağaçlı tren istasyonuna 6,7 km, Saruhanlı tren istasyonuna ise 9,2 km uzaklıktadır. Planlama Sahası Selimşahlar Mahalle merkezinde yer almaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanının İl Bazında Ulaşım Ağındaki Yeri



Şekil 7 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Planlama alanı Şehzadeler İlçe Merkezinin kuzeydoğusunda yer alan Selimşahlar Mahallesinde bulunmaktadır. Selimşahlar Mahallesinin güneyinde Karaağaçlı, kuzeyinde ve batısında Yeniköy, doğusunda ise Şehitler mahalleleri bulunmaktadır.

Şekil 8 Şehzadeler İlçesi Selimşahlar Mahallesi

Planlama alanı 4 parselden oluşmakta olup Selimşahlar Mahallesinin merkezinde yer almaktadır. Tüm parseller arsa vasfındadır. 147 ada 1 parsel ve 148 ada 1 parsel Selimşahlar yolu üzerinde, 2909 parsel mahalle merkezinde, 2907 parsel ise Selvi sokak üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanı pafta indeksinde; 1/5.000 ölçekli K19-d-01-d ve 1/1.000 ölçekli K19-d-01-d-3-a, K19-d-01-d-3-b, K19-d-01-d-3-c, K19-d-01-d-3-d, K19-d-01-d-4-b, paftaları içerisinde kalmaktadır

Şekil 9 Selimşahlar Mahallesi ve Planlama Alanı

Planlama alanını oluşturan Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Selimşahlar Mahallesi, 147 Ada 1 parsel, 148 Ada 1 parsel, 2907 parsel ve 2909 parselin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) aittir. Alan 62.451,37 m2 büyüklüğünde olup halihazırda boş durumdadır. Sadece 2909 nolu parselin bir küçük bir bölümünde eski konut ve müştemilat yapıları bulunmaktadır.

Şekil 10 Planlama Alanı Mevcut Durumu

Planlama alanına komşu Selimşahlar Mahallesi 2907 nolu parselin hemen yanında 2012 yılında tamamlanmış 144 konutluk toplu konut yapıları bulunmaktadır. Planlama alanındaki araziler 28 – 30 rakımında olup genel olarak düz bir topoğrafyaya sahiptir. Planlama alanındaki parseller arsa niteliğinde olup mahalle merkezindedir.

Şekil 11 Planlama Alanı Mevcut Durumu

Şekil 12 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 13 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 14 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 15 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 16 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 17 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 18 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 19 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 20 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 21 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 22 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 23 Planlama Alanından Görünüm

Şekil 24 Planlama Alanı Çevre İlişkileri

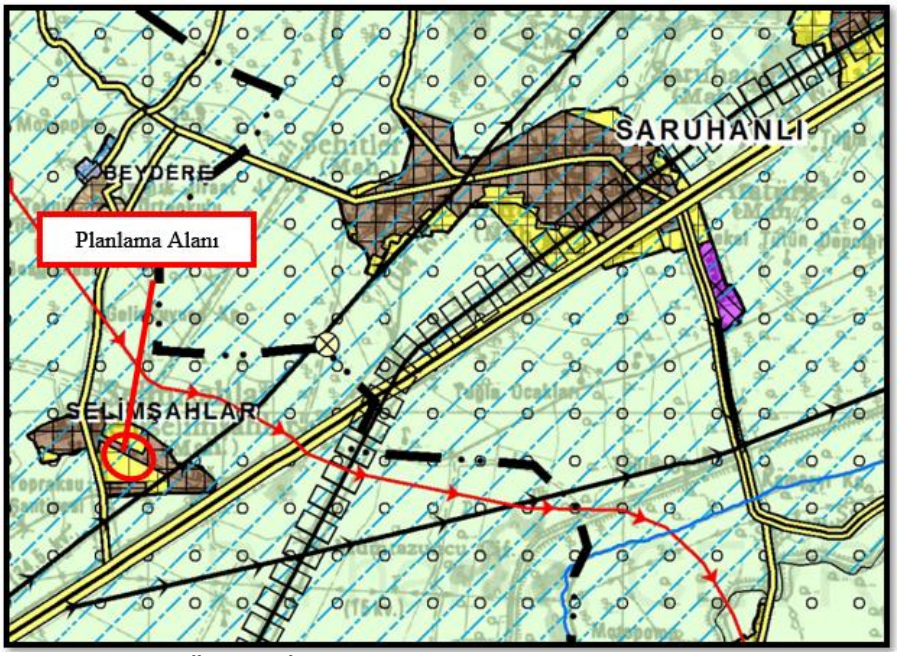
7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

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 "kentsel gelişme alanı" ve "kentsel yerleşik alan" olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır.



Şekil 25 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

7.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

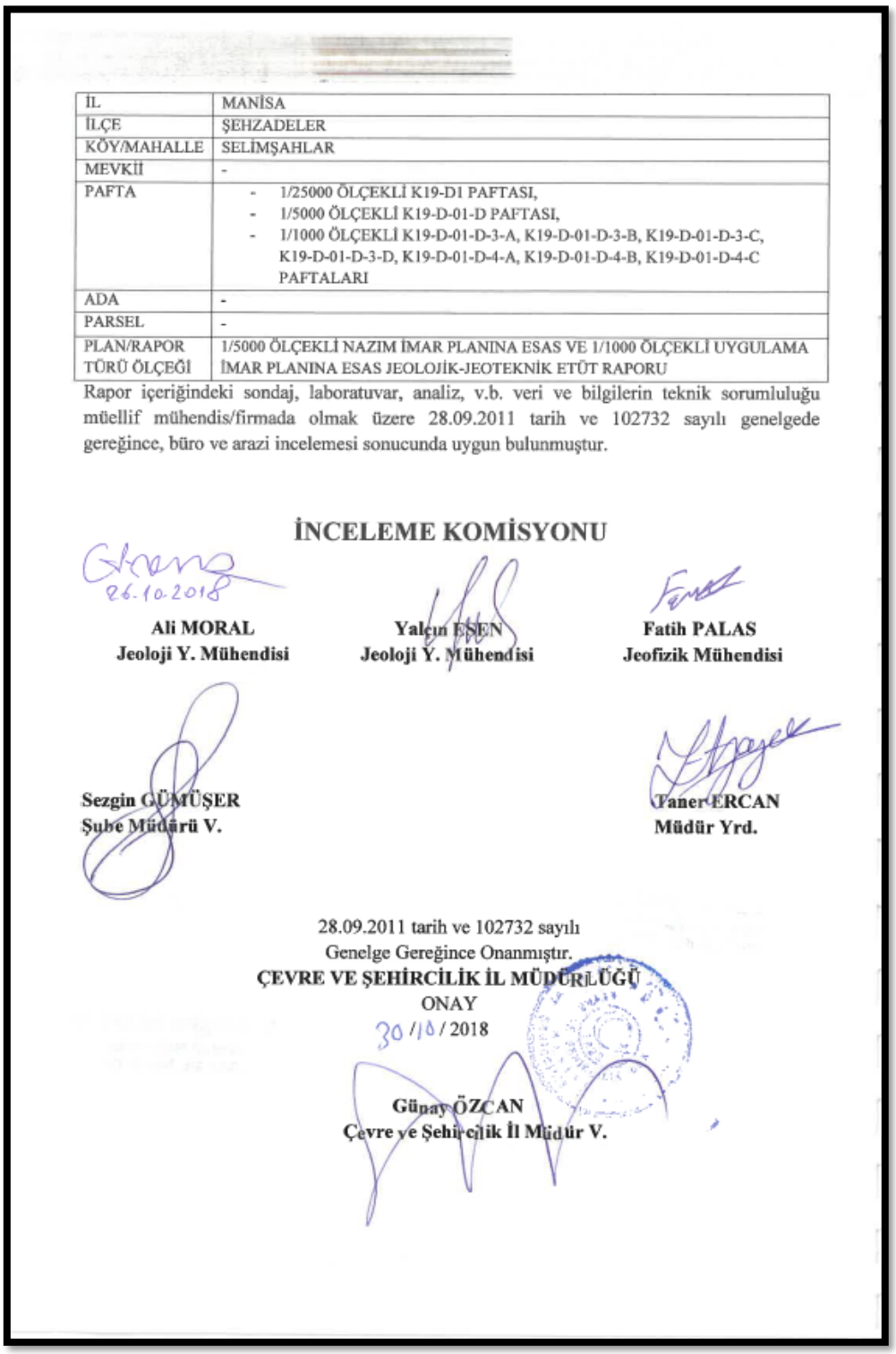
Planlama alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

7.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır

8. PLANLAMA ALANININ JEOLOJİSİ

Planlama alanına ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 30.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.



İL	MANİSA
İLÇE	ŞEHZADELER
KÖY/MAHALLE	SELİMŞAHLAR
MEVKİİ	-
PAFTA	- 1/25000 ÖLÇEKLİ K19-D1 PAFTASI, - 1/5000 ÖLÇEKLİ K19-D-01-D PAFTASI, - 1/1000 ÖLÇEKLİ K19-D-01-D-3-A, K19-D-01-D-3-B, K19-D-01-D-3-C, K19-D-01-D-3-D, K19-D-01-D-4-A, K19-D-01-D-4-B, K19-D-01-D-4-C PAFTALARI
ADA	-
PARSEL	-
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz, v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgede gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU

26.10.2018

Ali MORAL
Jeoloji Y. Mühendisi

Yalçın ESEN
Jeoloji Y. Mühendisi

Fatih PALAS
Jeofizik Mühendisi

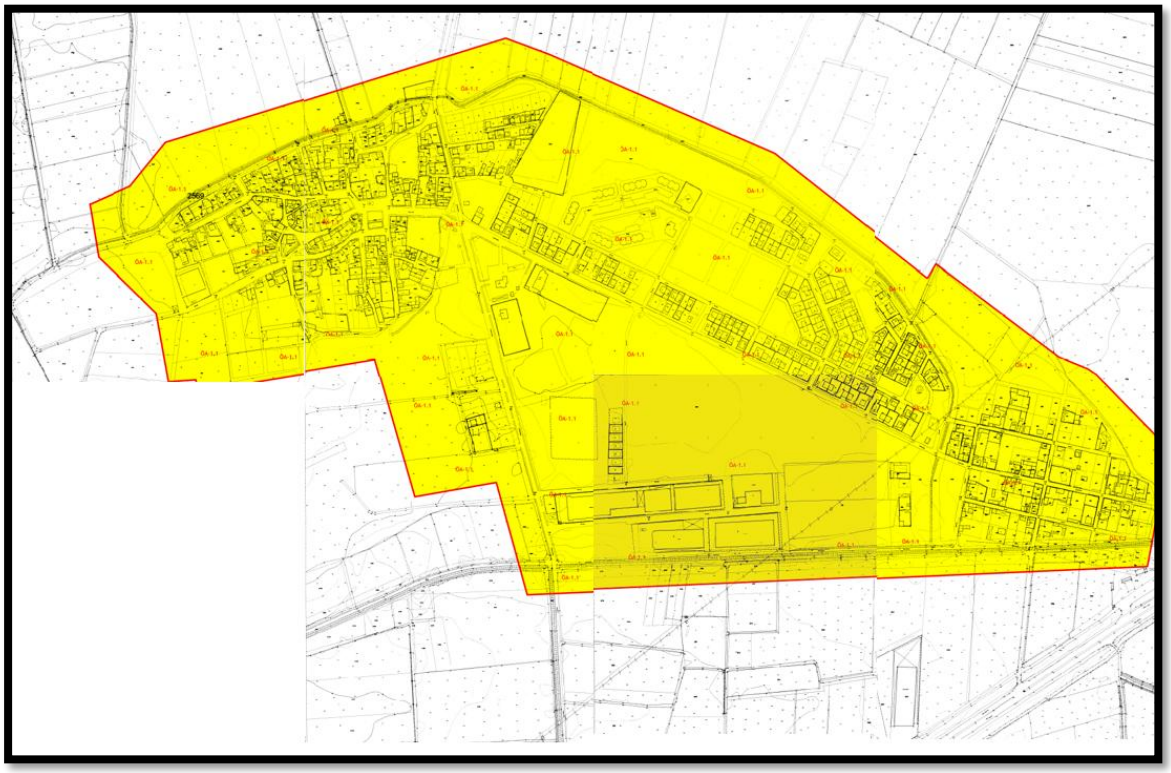
Sezgin GÜMÜŞER
Şube Müdürü V.

Taner ERCAN
Müdür Yrd.

28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı
Genelge Gereğince Onanmıştır.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ
ONAY
30/10/2018

Günay ÖZCAN
Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.

Şekil 26 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



Şekil 27 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; Önlemli Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında sınırları işlenmiştir.

Söz konusu raporun sonuç ve öneriler bölümü aşağıda verilmektedir.

1. İnceleme alanında sıvılaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemın etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere göre gerekli zemin iyileştirmesi yoluyla yanal yayılma ve sıvılaşma olasılığı ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
2. Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ,çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmadır.
3. İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim

periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

4. Alanda kazı yüzey sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
5. İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
6. Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
7. Şişen zeminlerin kaldırılmalıdır. Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmesi (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerle düzenlenmesi, Zemin stabilizasyonu) gerekmektedir.
8. İnşaat sonrası, yapı altındaki zeminin su içeriğinin kontrolü yapılmalıdır.
9. Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.
10. Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
11. Kazık ve pabuç temel sistemleri seçilerek subasman hatılı, döşeme ve zemin seviyesi arasında muhtemel şişmeyi karşılamak üzere boşluk bırakılmalıdır.
12. Tekil temeller yapılacaksa şişen zemini kaldırarak temel ve döşeme altına 1 m kalınlıktan az olmamak ve bina çevresine en az 3 m. taşmak üzere sıkıştırılmış stabilize malzeme konulması gerekmektedir.
13. Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi gerekmektedir.

İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir. Alanda kazı yüzey sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi Selimşahlar Mahallesi 147 Ada 1 parsel, 148 Ada 1 parsel, 2909 parsel ve 2907 parselin bir kısmını kapsayan alanda düzenlenen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin imar planı çalışmaları kapsamında temin edilen kurum ve kuruluşlara ait görüşler rapor eki olan CD içerisinde yer almaktadır.

10. PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇELERİ

2022 yılından günümüze Manisa İl nüfusu durağan ve Şehzadeler İlçe nüfusu azalma eğiliminde iken, Selimşahlar Mahallesi nüfusu artış eğilimindedir. Mahallede 2012 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hizmete girmiş 144 adet konuttan oluşan sosyal konutlar yer almakla birlikte bu konutlar yetersiz kalmış durumdadır.

Bölgedeki sosyal konut ihtiyacının bu plan ile yaratılacak konut alanlarında giderilmesi hedeflenmektedir.

Planlama alanında yer alacak konut alanları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sosyal amaçlı 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.

Öneri imar planı ile oluşturulacak konut alanı sadece Selimşahlar Mahallesine değil, yakın çevredeki mahalleler olan Karaağaçlı, Şehitler ve Yeniköy 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.

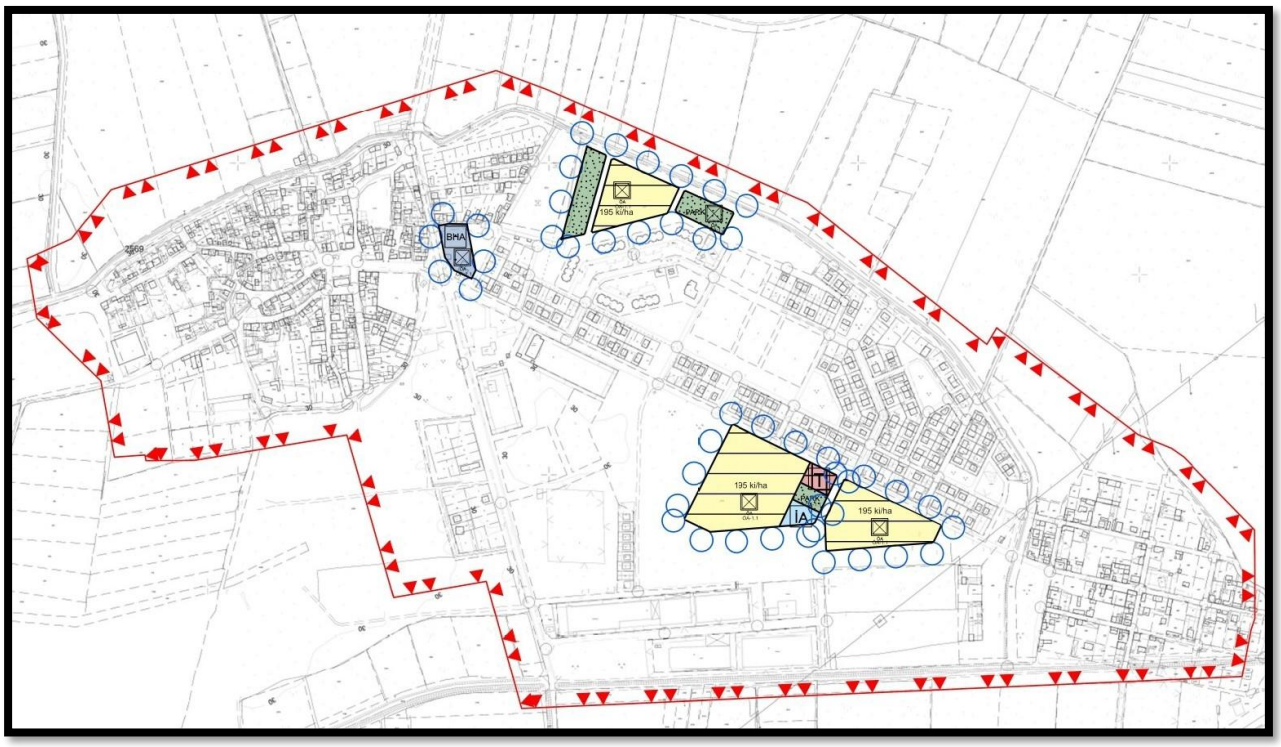
11. ÖNERİ PLAN KARARLARI

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Selimşahlar Mahallesi, 147 Ada 1 parsel, 148 Ada 1 parsel, 2907 parsel ve 2909 parselde yer alan toplam 67769.13 m^2 büyüklüğündeki planlama alanının % 72.32'si gelişme konut alanına, % 2.94'ü ticaret alanına, % 5.99'u Belediye Hizmet Alanına (sosyal tesis alanı), % 16.20'si park alanına, % 2,55'i ise ibadet yeri alanına (cami) ayrılmıştır.

Öneri Plan alanına ulaşım Fevzi Çakmak Caddesi ve Selimşahlar Yolu üzerinden 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 tasarlanmasına dikkat edilmiştir.

Öneri imar planı ile Selimşahlar'ın sosyal konut ihtiyacı doğrultusunda orta yoğunluklu konut alanları planlanmıştır. Plan yapılan alanda meri planın nüfusu 719 kişi olarak hesaplanmıştır. Öneri imar planı ile ise alandaki nüfusun 1.203 kişi olacağı öngörülmektedir. Meri plan ve öneri plan arasındaki fark nüfus 484 kişidir.

Öneri imar planı ile artan 484 kişilik nüfus için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Standartlar Tablosunda belirlenen standartların üzerinde bir alan oluşmuştur. Planlama alanına yakın konumda bulunan diğer donatı alanları da alanın ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ve büyüklüktedir.



Şekil 28 Öneri Nazım İmar Planı