



SKY İMAR PLAN PROJE VE  
DANIŞMANLIK LTD. STİ

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ KOCATEPE,  
GEDİZ, BAYINDIRLIK, İSHAK ÇELEBİ VE  
DİLŞİKAR MAHALLELERİ 36,50 HEKTAR RİSKLİ  
ALANIN BİR KISMINA İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

2025



<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</b>	<b>2</b>
<b>2. MÜLKİYET DURUMU .....</b>	<b>4</b>
<b>3. JEOLJİK YAPI (YERLEŞİME UYGUNLUK).....</b>	<b>4</b>
<b>4. ARAZİ KULLANIMI.....</b>	<b>6</b>
<b>5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR .....</b>	<b>6</b>
<b>6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....</b>	<b>7</b>
<b>6.1.İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ     PLANINDAKİ DURUMU .....</b>	<b>7</b>
<b>7. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI.....</b>	<b>8</b>
<b>7.1. MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....</b>	<b>8</b>
<b>8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ .....</b>	<b>9</b>
<b>9.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....</b>	<b>11</b>
<b>10. SONUÇ.....</b>	<b>15</b>

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

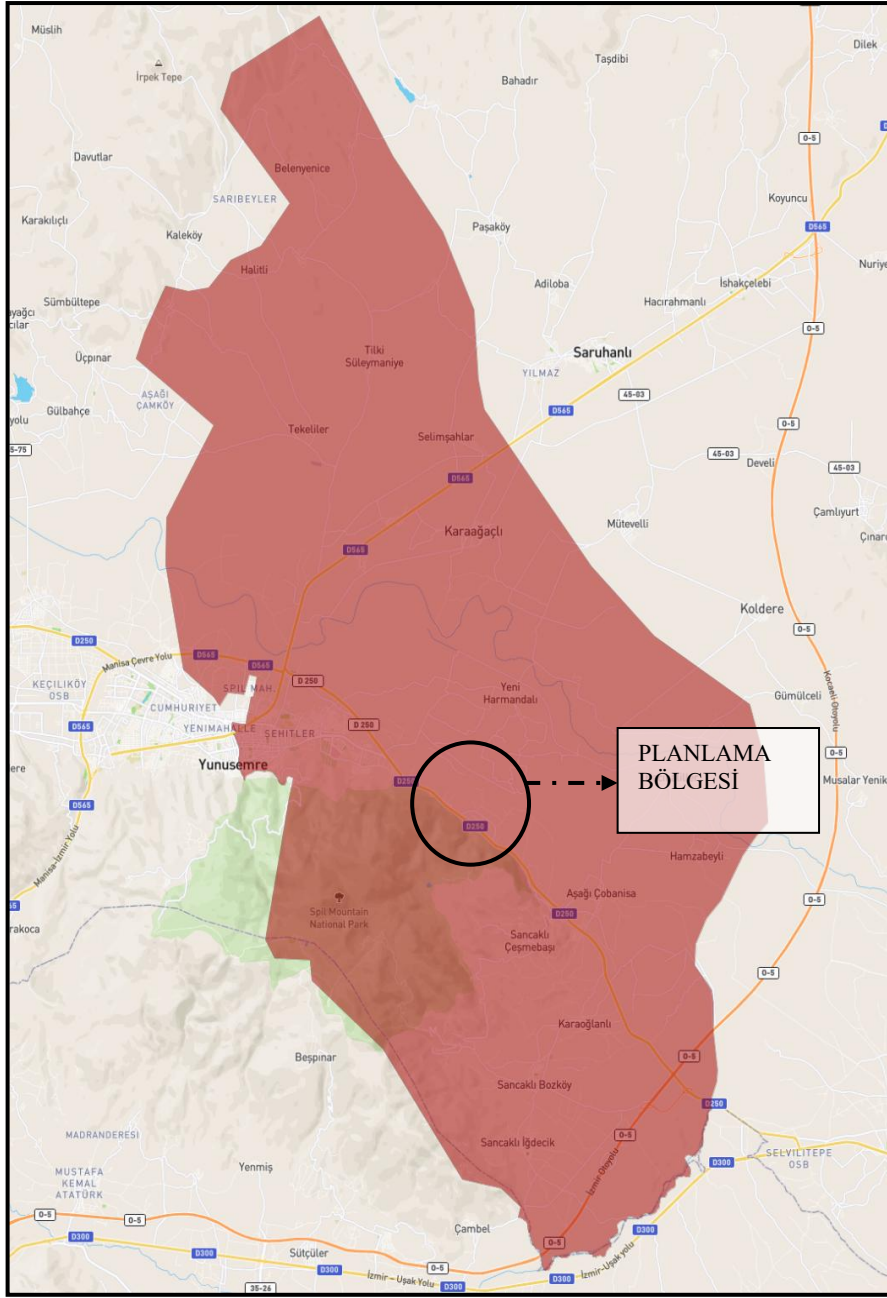
Manisa İli, Batı Anadolu'nun ortasında 27° 08' ve 29° 05' doğu boylamları ile 38° 04' ve 39° 58' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. İl doğuda Uşak ve Kütahya, batıda İzmir, kuzeyde Balıkesir, güneyde Aydın, güneydoğuda ise Denizli İlleri ile çevrili bulunmaktadır.

Manisa'nın merkez ilçelerinden biri olan Şehzadeler, kentin ilk yerleşim yerlerindedir. Manisa'nın doğu kısmını ve bitişik kırsal alanı kapsar. İlçenin batısında Yunusemre, doğusunda, Saruhanlı ve Turgutlu, Güneyinde ise İzmir Kemalpaşa ilçesi ile sınırlıdır. Deniz seviyesinden 71 m yükseklikte kurulmuş olan Şehzadeler İlçesi, yaklaşık 515 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

İlçenin 67 mahallesi bulunmakta olup ilçe nüfusu 2024 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 166.228 kişidir.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Şekil2. Şehzadeler İlçe Sınırı Haritası

## 1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Manisa ili ise, topografik yapısı ve İzmir İl'ine yakın konumundan dolayı özellikle karayolu ve demiryolu ulaşımı gelişmişti Manisa İli; iki önemli aks olan İstanbul-Bursa-İzmir ve İzmir-Ankara Karayolu aksı üzerinde yer almaktadır. İstanbul-Bursa-Manisa-İzmir aksı ülkenin en önemli aynı zamanda en yoğun karayolu aksı özelliğini taşımaktadır. İzmir-İstanbul karayolu, Kum Çayı vadisi boyunca güneybatı-kuzeydoğu yönünde Manisa yerleşim merkezi ile Kenan Evren Sanayi Sitesi boyunca şehrin kenarından geçmektedir.

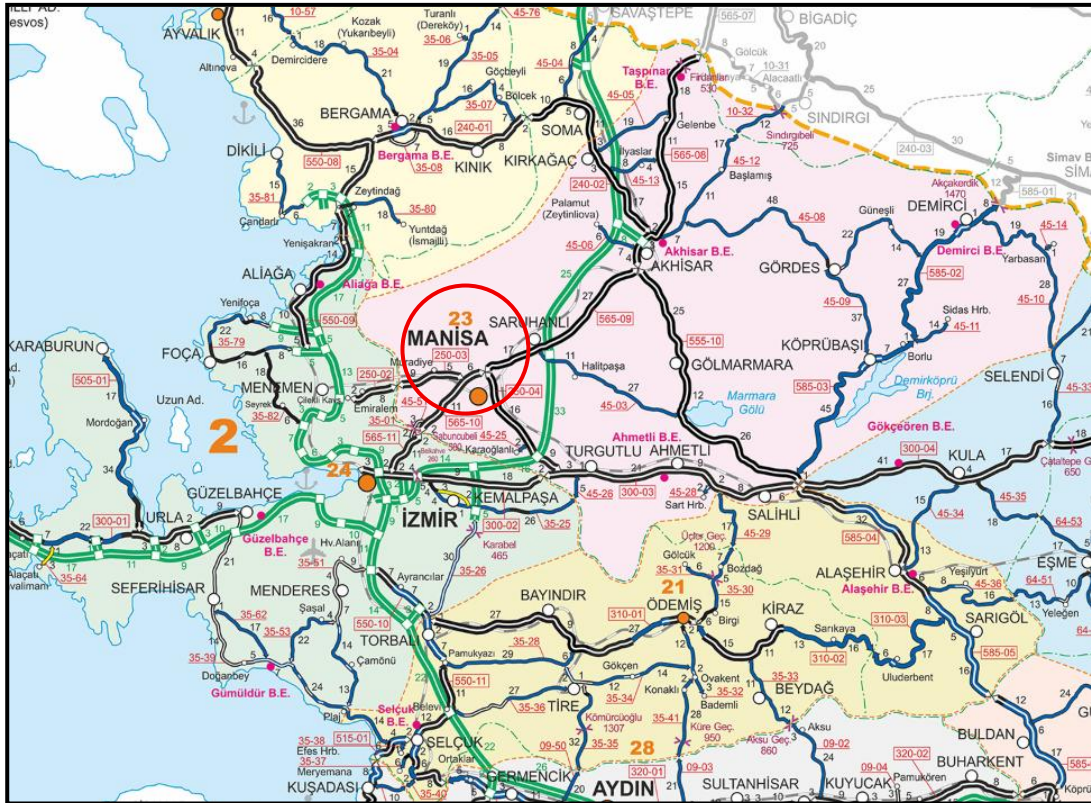
İzmir-Ankara E-23 Karayolu il sınırları içinden doğu-batı yönünde Turgutlu, Ahmetli, Salihli, Kula ilçelerinden geçmektedir. Ayrıca Alaşehir-Sarıgöl ilçeleri bağlantısı ile Denizli'ye, Salihli-Demirci karayolu ile Kütahya'ya, Akhisar-Bergama, Manisa, Menemen bağlantılarıyla Çanakkale illerine ulaşılmaktadır.

Manisa İli, İzmir-İstanbul güzergâhında yer alan bir il olduğu için İzmir ile yoğun bir etkileşim içerisinde bulunmaktadır. Bu durum, Manisa-İzmir arasındaki trafik akışında yoğunlaşmaya sebebiyet vermektedir.

Planlama alanından bazı merkezlere uzaklıklar aşağıda verilmiştir

Tablo 1. Planlama Alanının Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı

Yerleşmeler	Uzaklık (km)	Yerleşmeler	Uzaklık (km)
İzmir	38	Yunussemre	5,5
Ankara	563	Akhisar	51
İstanbul	445	Turgutlu	31
Balıkesir	157	Salihli	71
Bursa	295	Demirci	165

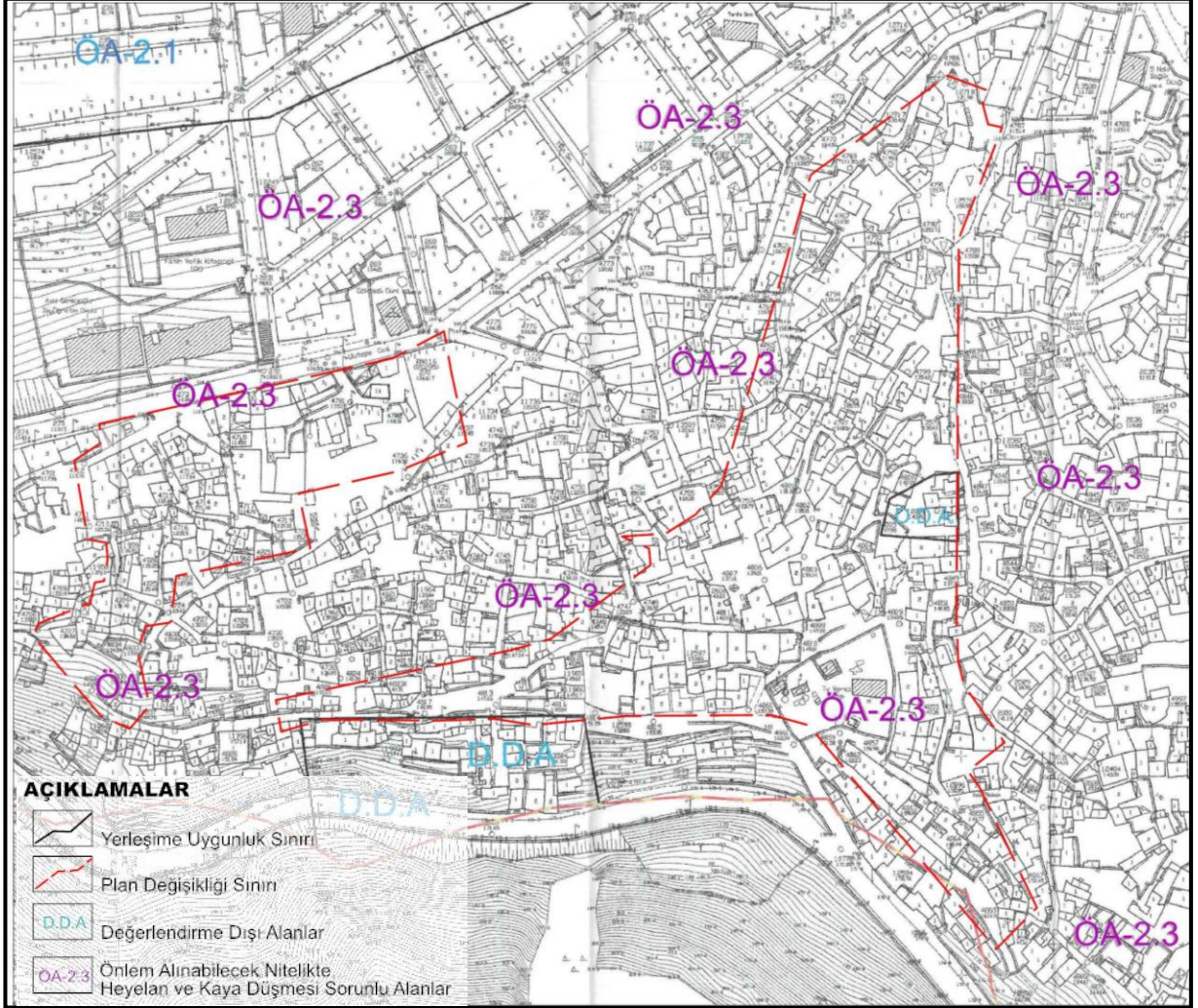


Şekil 3 . Karayolları 2. Bölge Harita

## 2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu alan; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Kocatepe, Gediz, Bayındırlık, İshak Çelebi Ve Dilşikar Mahalleleri içinde yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır. Bahse konu parsellerin çoğu şahıs parselidir.

## 3. JEOLojİK YAPI (YERLEŞİME UYGUNLUK)



Şekil 5. Yerleşime Uygunluk Haritası

Söz konusu alana ilişkin, Çevre, Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 24.12.2024 tarihinde onaylanan “Manisa İli, Merkez İlçesi, yaklaşık 6008 Hektar Alana alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna” göre, inceleme alanında heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği, alana yönelik heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

İL	MANİSA	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
İLÇE	MERKEZ	Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi	Hayva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi
PAFTA	22 Adet 1/5000 Ölçekli ve 224 Adet 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Paftasında Sınırları Belirtilen Alan	Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi	Sezai YILDIZ Jeoloji Mühendisi
ADA		Ali TOSUN Jeoloji Mühendisi	Ahmet Sefa BOLAT Jeoloji Mühendisi
PARSEL		Erdal ÇAKIR Jeofizik Mühendisi	
ALAN	6008.21 HA	RAPOR İNCELEME KOMİSYONU	
YERBİS NO	24001300100209	Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi	Dr. Esra EZZİ BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi
		Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi	Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 Maddesininin 1. fıkrasının (d) bendine dayanarak 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.			
24.12./2024		24.12./2024	
Dr. Ayşe CAĞLAYAN Yerbilimsel Eğitim Dairesi Başkanı		Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı	
ONAY			
24.12./2024			
Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		OPPO A74 2024.12.30 10:18	

Şekil 6. Mikrobölgeleme Onay Sayfası

#### 4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Şehzadeler ilçe merkezinde yer almakta olup, kentin en eski yerleşim yerlerinden biridir. Plan değişikliğine konu alan, Spil Dağı eteklerinde yer almakta olup kuzeye doğru eğimli bir yapıya sahiptir. Arazi üzerinde yer alan parseller küçük olup planlama alanında dağınık bir yerleşim söz konusudur.

Söz konusu alan, kentin en eski yerleşim yerlerinden biri olduğu için tarihi bir dokuya da sahiptir. Plan değişikliğine konu alan içinde Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescillenen yapılar yer almaktadır.



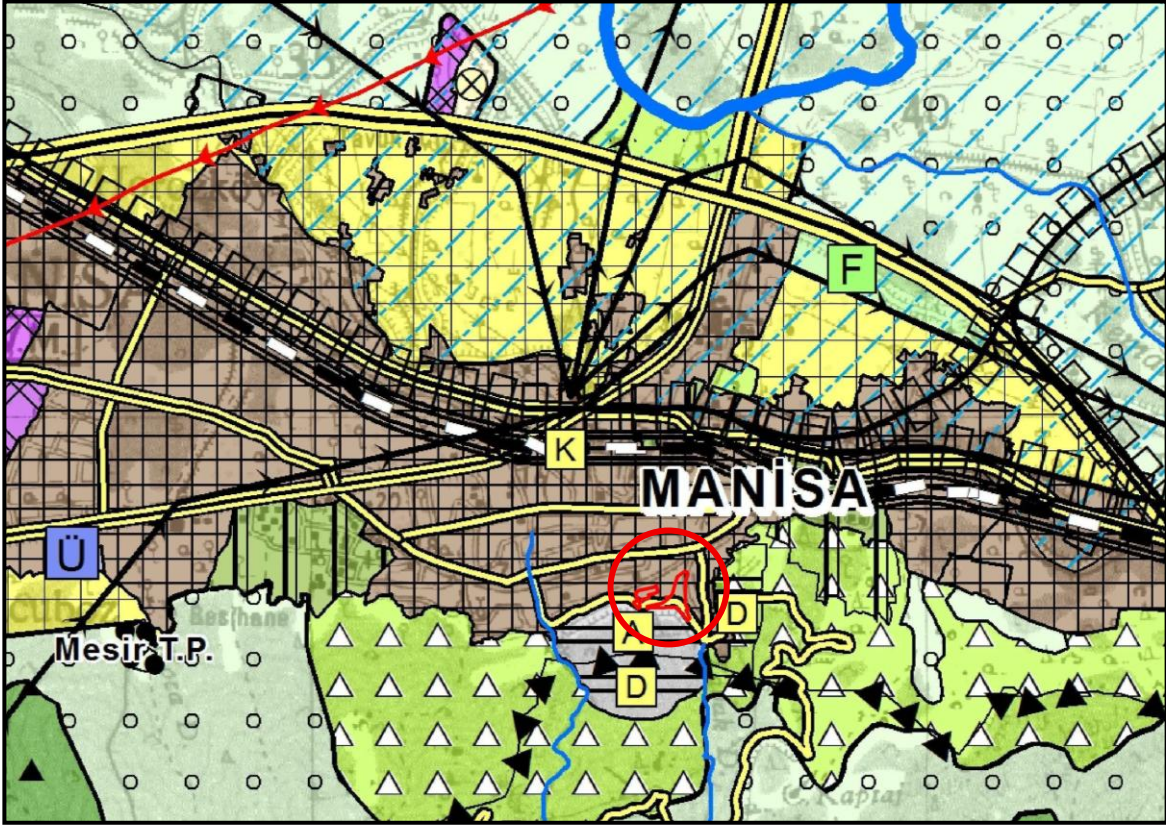
Şekil7. Planlama Alanının Hava Fotoğrafı Üzerindeki Konumu

#### 5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Plan değişikliğine konu alanın doğusunda 3. Dereceden Doğal Sit alanı, Güneybatısında ise 1. Dereceden Arkeolojik Sit ve 1. Dereceden Doğal Sit alanları yer almaktadır. Söz konusu sit alanları plan değişikliği sınırları dışında kalmaktadır.

## 6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

### 6.1.İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU



Şekil8. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan en üst ölçekli fiziki plan, “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’dır. Planlama alanı 23.06.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bakanlık Makamınca onaylanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda, “Kentsel Gelişme Alanı” kullanımında yer almaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

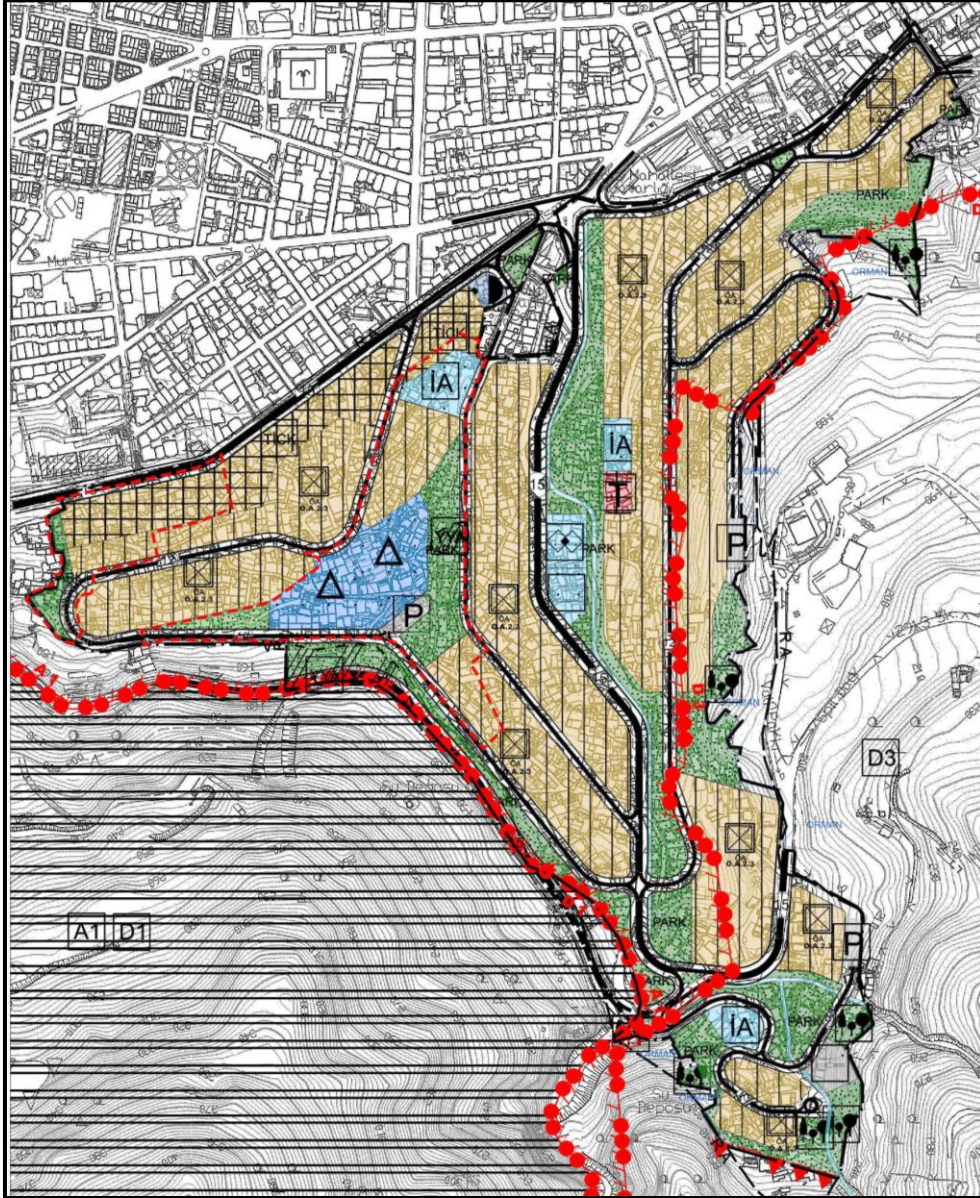
#### 4. Tanımlar

4.8. Kentsel gelişme alanları: bu planın hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.

## 7. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Bayındırlık, Dilşikar, Gediz, Kocatepe ve İshakçelebi Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 2016/9393 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilen 36,50 ha'lık alana yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 14.07.2021 tarihinde onaylanmıştır.

### 7.1. MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI



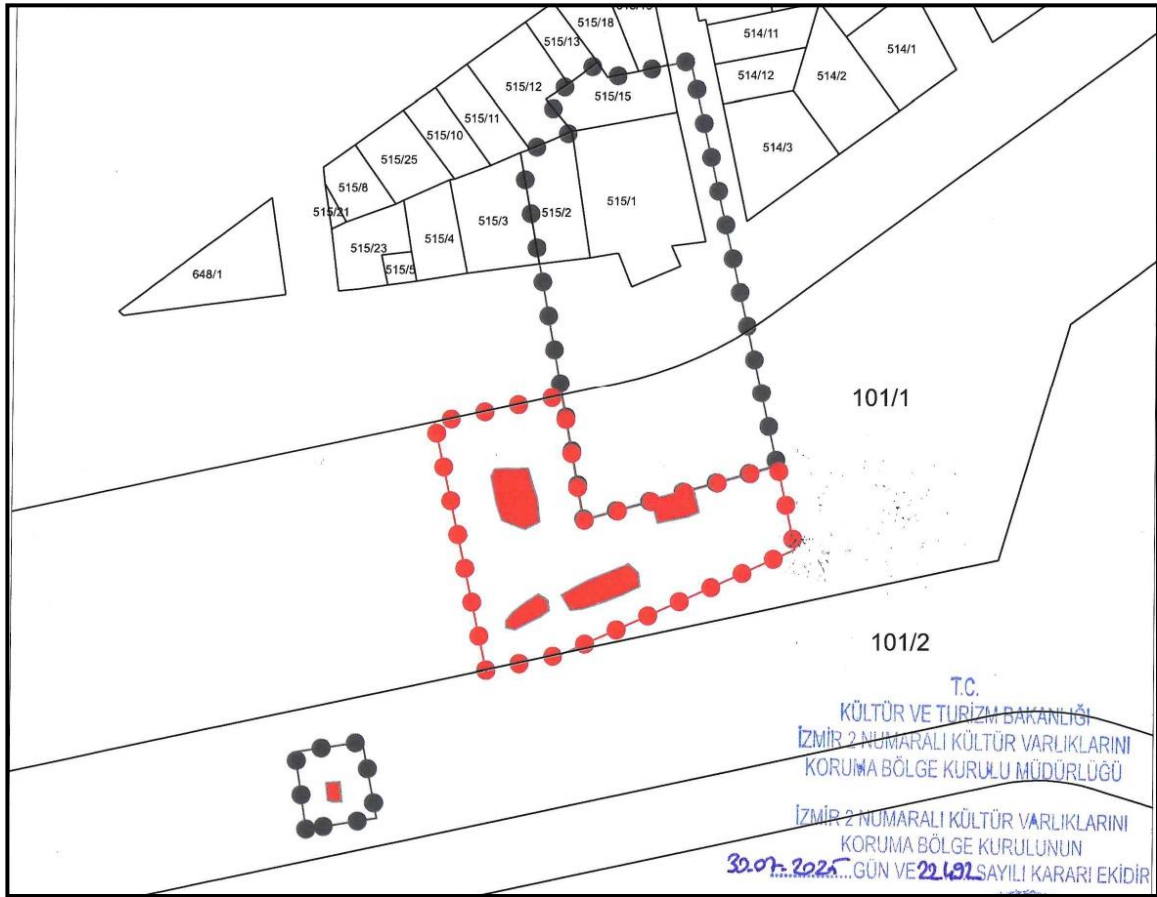
Şekil 9. Meri Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar “Mer’i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı (Orta Yoğunluklu), Ticaret+Konut Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Yapı Yasaklı Alan, Genel Otopark ile Taşıt Yolu” kullanımlarında yer almaktadır.

## 8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir 2. Nolu Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun 30.07.2025 Tarih ve 22492 sayılı kararında; İshakçelebi Mahallesi ,101 Ada 1 Parselde 2 adet Tonuzlu Yapının Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmesi gerektiği;

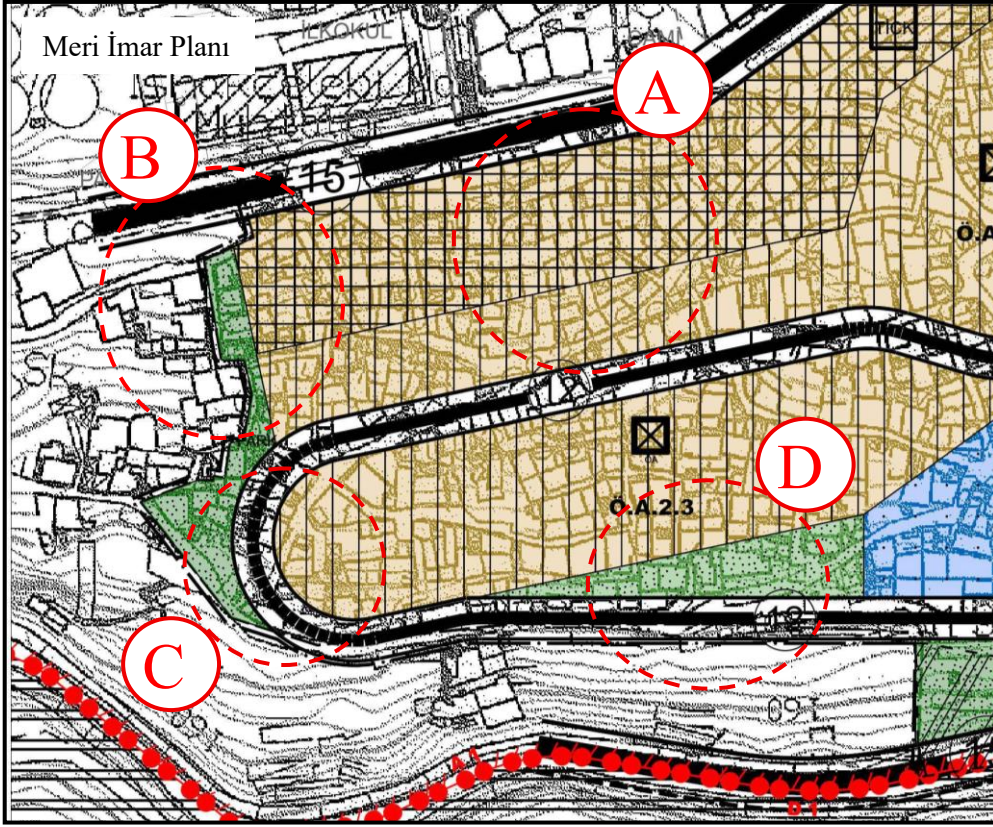
“ Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, İshak çelebi Mahallesinde, Hazine mülkiyetinde kayıtlı 101 ada 1 parselde tespit edilen 2 adet tonozlu yapı kalıntısı, almaşık sistemde yapılmış duvarlar ve künklerden oluşan buluntuların 2863 sayılı yasanın 6. Maddesinde belirtilen Kültür Varlıklarından olduğu anlaşıldığından Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tesciline; tescil fişinin uygun olduğuna, yapı grubunun 2(iki) olarak belirlenmesine; korunma alanının ekli krokide gösterildiği şekilde belirlenmesine karar verildi” şeklinde ifade edilmiştir.



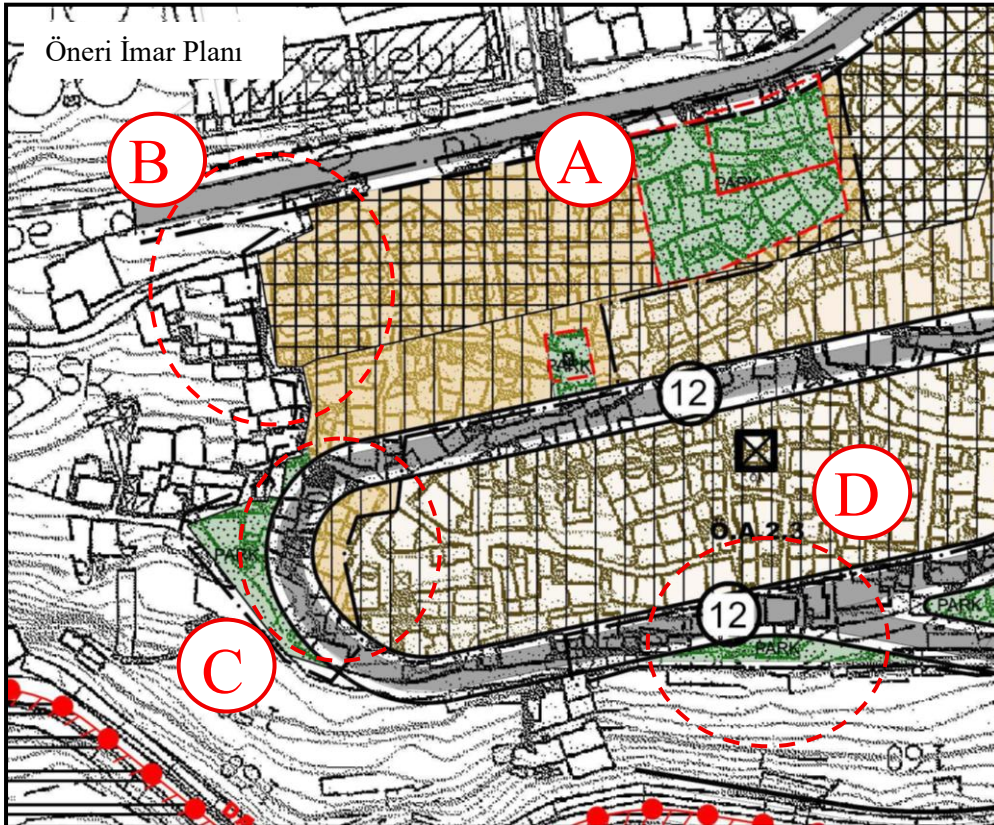
Şekil 11. Koruma Alanı Sınırları



## 9.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil13. Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil14. Öneri Nazım İmar Planı

### **Sekil A:**

- Plan değişikliği kapsamında, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22492 sayılı kararı doğrultusunda, 101 Ada 1 parselde yer alan kültür varlıkları için koruma alanı sınırı belirlenmiş ve nazım imar planına işlenmiştir. Söz konusu alan, öneri planda koruma statüsüne uygun olarak "Park Alanı" kullanımında gösterilmiştir.

### **Sekil B:**

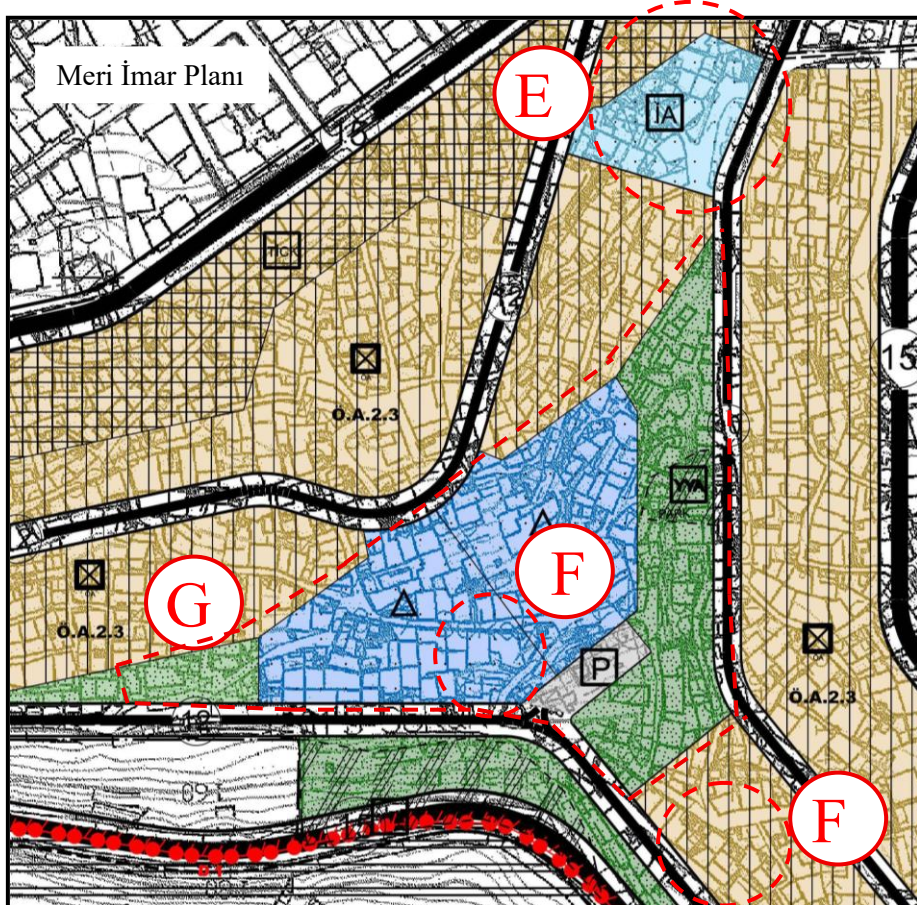
- Meri nazım imar planında kuzeyde yer alan Ticaret-Konut ve Konut alanlarını içeren adanın batı kesiminde bulunan park kullanımını yeniden değerlendirilmiştir. Korunması gerekli yapıların ada içinde yer alması nedeniyle park alanı ada bütününde çözümlenmiş; kullanım dengesi gözetilerek alan Ticaret ve Ticaret-Konut fonksiyonuna dönüştürülmüştür. Yapılan düzenleme ile kentsel donatı dengesi korunmuş olup toplam yeşil alan miktarında azalma oluşmamıştır.

### **Sekil C:**

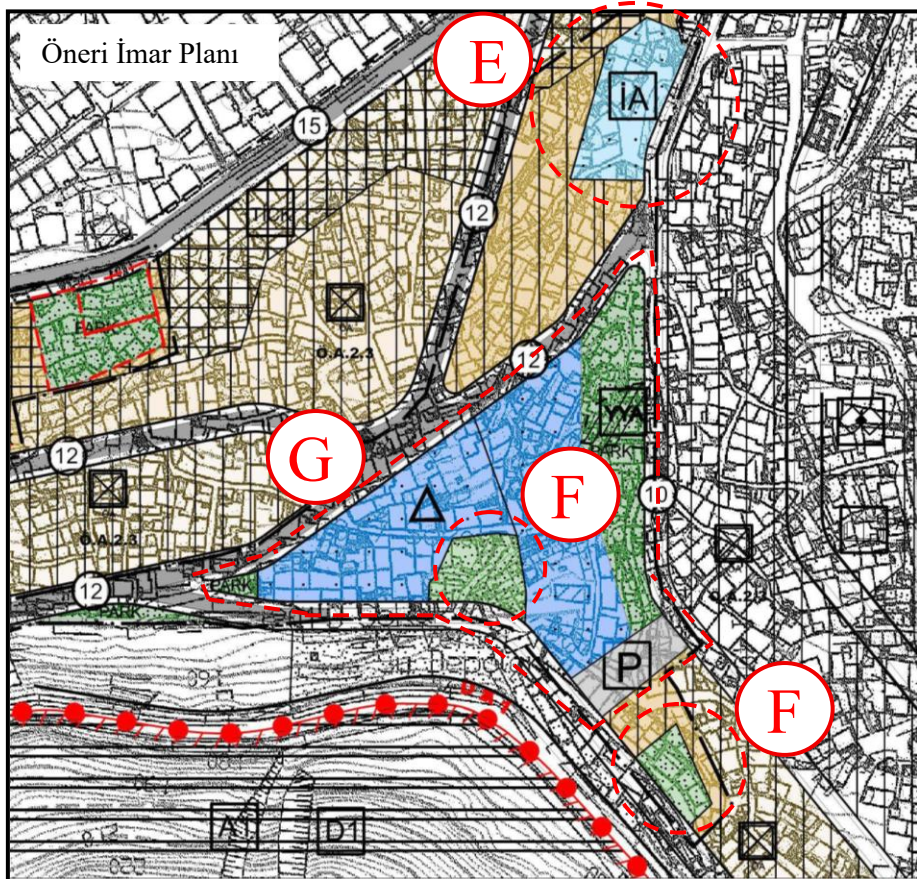
- Konut ve Ticaret-Konut adaları arasında yer alan 12,00 m genişliğindeki taşıt yolunun, güneydeki 12,00 m genişliğindeki yol ile bağlantı noktasında vaziyet planı ile meri plan arasında uyumsuzluk tespit edilmiştir. Yol aksı, genişliği korunmak suretiyle planlama bütünlüğü ve uygulama verileri doğrultusunda yeniden düzenlenmiş ve plan kararları ile uyum sağlanmıştır.

### **Sekil D:**

- Meri nazım imar planında planlama alanının güneyinde, 7,00 m ve 12,00 m genişliğindeki yolların kesişiminde yer alan park alanı, ulaşım kararları doğrultusunda yeniden ele alınmıştır. Eğitim alanı cephesindeki yol genişliği 12,00 m olarak düzenlenmiş; buna bağlı olarak park alanı ulaşım aksına uyumlu biçimde yeniden düzenlenmiştir.



Şekil15. Onaylı İmar Nazım İmar Planı



Şekil16. Öneri Nazım İmar Planı

### **Sekil E:**

- Mevcut nazım imar planı ile onaylı vaziyet planının karşılaştırılması sonucunda, İbadet Alanı ve ulaşım kararları bakımından mekânsal uyumsuzluklar tespit edilmiştir. Nazım planda “İbadet Alanı” olarak belirlenen kullanımın Ticaret-Konut Alanı ile çakıştığı, ayrıca, İbadet alanının güneyinde öngörülen 7,00 m genişliğindeki imar yolunun uygulama verileri ile örtüşmediği belirlenmiştir.
- Söz konusu uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla yapılan plan değişikliği kapsamında, İbadet Alanı 2.462 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olacak şekilde yeniden düzenlenmiş; İbadet alanı altında kalan 7,00 m genişliğindeki imar yolu plan kararlarından kaldırılarak ulaşım ve kullanım kararları arasında bütünlük sağlanmıştır.

### **Sekil F:**

- Planlama alanı içerisinde yer alan ve eski dönemlere ait mezarlık alanları olarak bilinen bölgelerin mevcut durumda düzensiz yapılaşmalara konu olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu alanlar, kültürel ve mekânsal süreklilik gözetilerek öneri nazım imar planında “Pasif Yeşil Alan” kullanımında gösterilmiş; aktif yapılaşmaya konu edilmemesi yönünde plan kararı geliştirilmiştir.

### **Sekil G:**

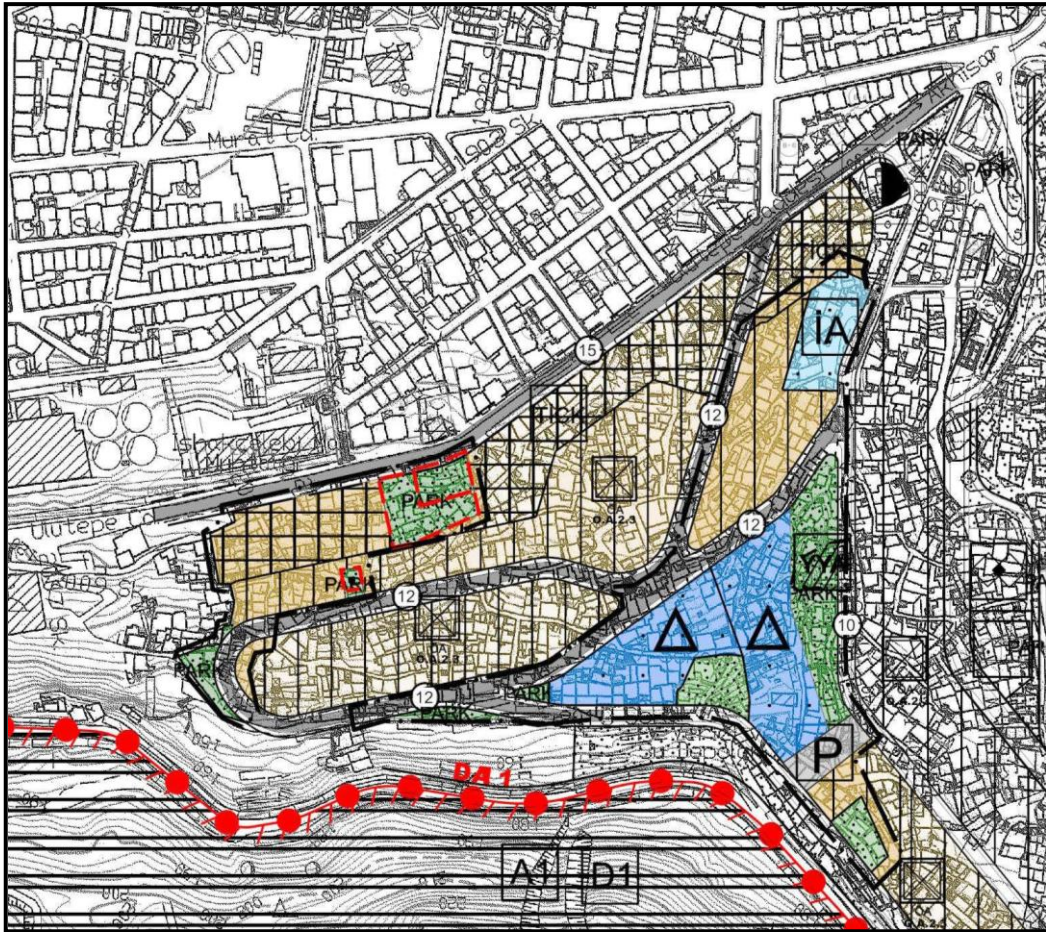
- Eğitim alanlarının cephe aldığı kuzey kesimde, meri nazım imar planında 7,00 m genişliğinde öngörülen taşıt yolu, artan kullanım yoğunluğu ve erişilebilirlik gereksinimleri doğrultusunda öneri planda 12,00 m olarak düzenlenmiştir. Yolun çatallanma noktasında kentsel açık alan sürekliliğini sağlamak amacıyla park alanı önerilmiştir.
- Planlama alanı genelinde öngörülen yapılaşma ve kullanım kararları çerçevesinde otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak, özellikle eğitim alanları yakın çevresinde otopark alanları önerilmiştir. Bu kapsamda, yeşil alanların mekânsal organizasyonu yeniden değerlendirilmiş; donatı dengesi ve plan bütünlüğü korunarak gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

## 10. SONUÇ

Öneri nazım imar planı değişikliği kapsamında İbadet Alanı büyüklüğü korunmuş; planlama alanı içerisinde yer alan kültür varlığı ile eski mezarlık alanları “Park” ve “Pasif Yeşil Alan” kullanımlarında düzenlenmiştir. Bu doğrultuda park ve pasif yeşil alanların toplam büyüklüğünde artış sağlanmış; söz konusu alanların mevcutta Konut ve Ticaret-Konut kullanım adaları içerisinde yer alması nedeniyle Konut ve Ticaret-Konut alanlarında azalma meydana gelmiştir.

Ulaşım sistemi açısından yapılan değerlendirmede, meri planda 7,00 m genişliğinde öngörülen bazı taşıt yollarının mevcut durum ile uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda ana ulaşım aksları 12,00 m olarak yeniden düzenlenmiş; uygulama bütünlüğü sağlamayan 7,00 m genişliğindeki yollar plan kararlarından çıkarılmıştır. Yapılan düzenlemeler sonucunda toplam yol alanında artış sağlanmıştır. Ayrıca otopark alanları yeniden planlanarak ulaşım sistemi ile bütünlük içinde ve alanın otopark ihtiyacını karşılayacak şekilde artırılmıştır.

Plan değişikliği kapsamında Eğitim Alanları ve diğer sosyal donatı alanlarının büyüklükleri korunmuş; yapılan düzenlemelerde plan bütünlüğü, kamu yararı ile koruma-kullanma dengesi gözetilmiştir.



Şekil17. Öneri Nazım İmar Planı (Bütün)