



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
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

2025



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	2
2. MÜLKİYET DURUMU	4
3. JEOLJİK YAPI (YERLEŞİME UYGUNLUK).....	4
4. ARAZİ KULLANIMI.....	6
5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	6
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	7
6.1.İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	7
7. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI.....	8
7.1. MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
7.2. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9
8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	10
9.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	12
10.ALAN DAĞILIMI VE SONUÇ	17

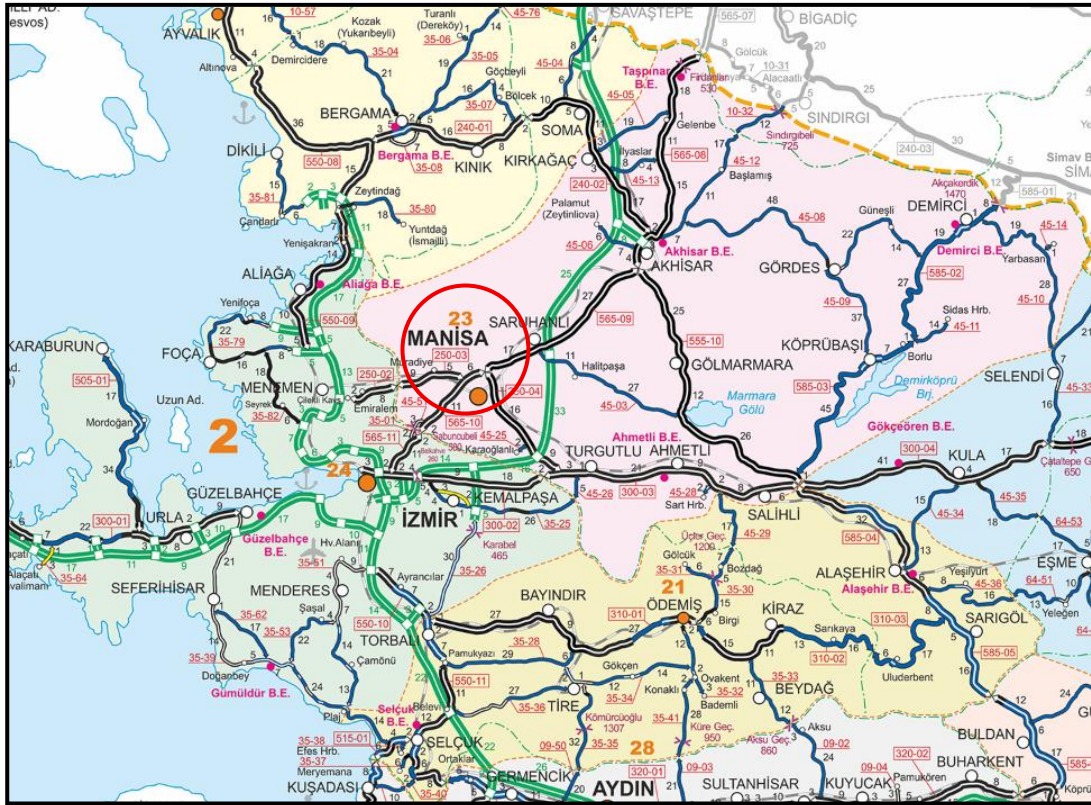
İzmir-Ankara E-23 Karayolu il sınırları içinden doğu-batı yönünde Turgutlu, Ahmetli, Salihli, Kula ilçelerinden geçmektedir. Ayrıca Alaşehir-Sarıgöl ilçeleri bağlantısı ile Denizli'ye, Salihli-Demirci karayolu ile Kütahya'ya, Akhisar-Bergama, Manisa, Menemen bağlantılarıyla Çanakkale illerine ulaşılmaktadır.

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

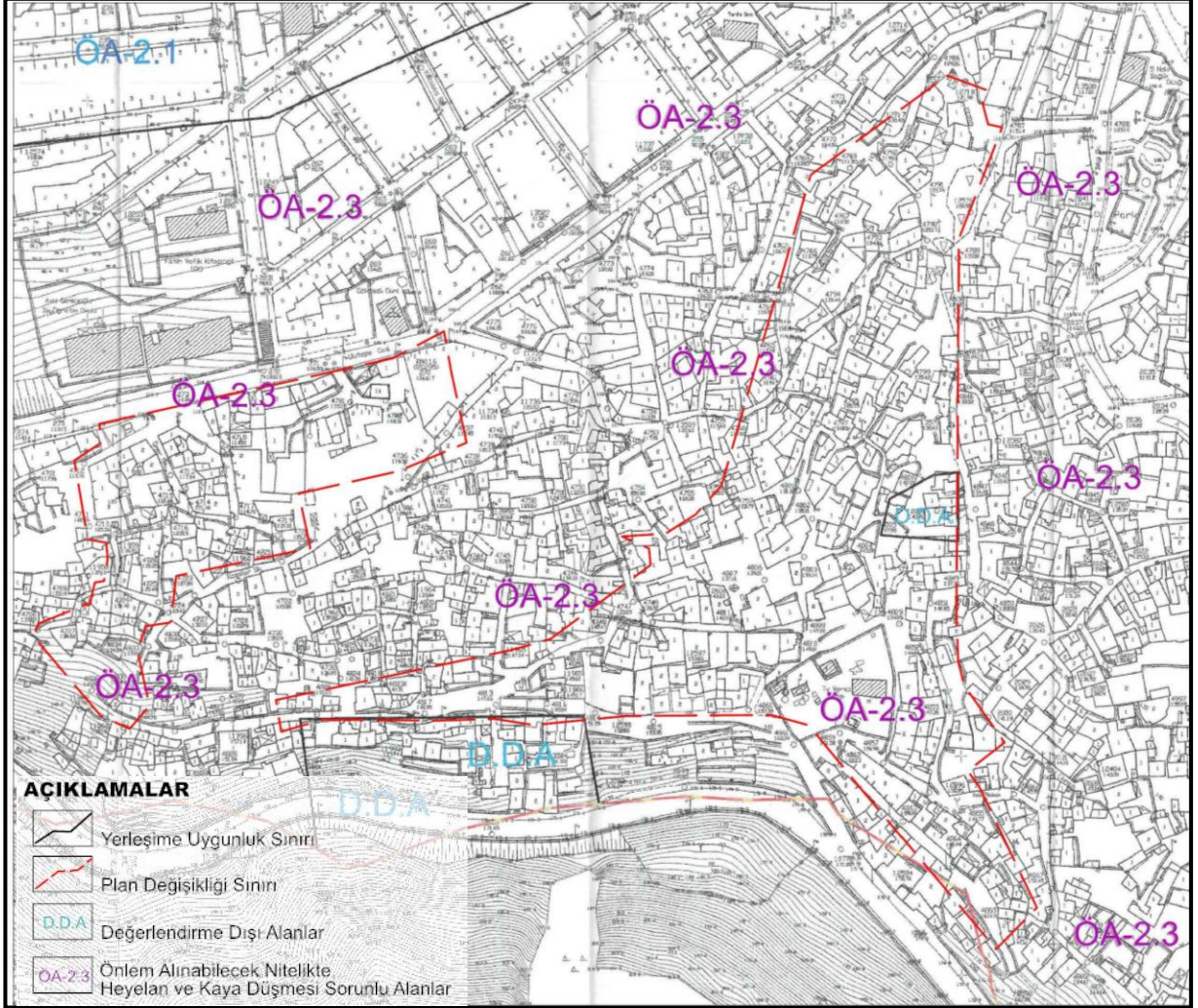


Şekil 3 . Karayolları 2. Bölge Harita

2. MÜLKİYET DURUMU

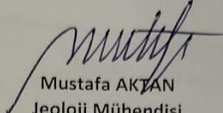
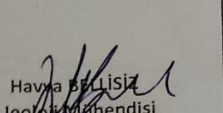
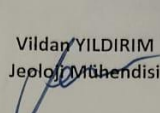
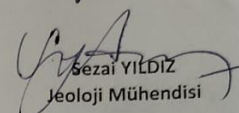
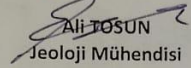
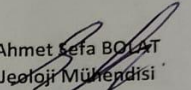
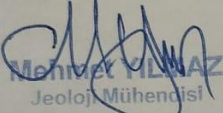

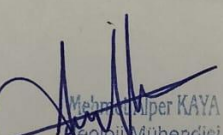
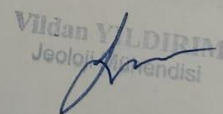
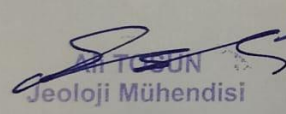
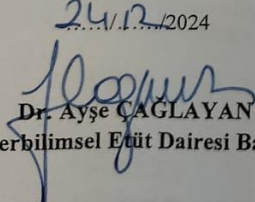
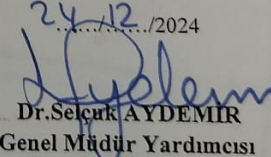
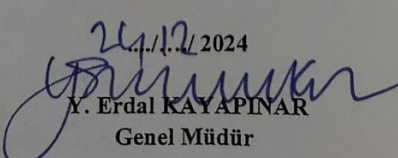
Plan değişikliğine konu alan; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Kocatepe, Gediz, Bayındırlık, İshak Çelebi Ve Dilşikar Mahalleleri içinde yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır. Bahse konu parsellerin çoğu şahıs parselidir.

3. JEOLojİK YAPI (YERLEŞİME UYGUNLUK)



Şekil 4. 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	 Havva 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			
ALAN	6008.21 HA		
YERBİS NO	24001300100209		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU			
 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi		 Dr. Esra Ezgi BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi	
 Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi		 Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi	
 Ali TOSUN 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 Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Eğitim Dairesi Başkanı		 24.12./2024 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı	
ONAY			
 24.12./2024 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		OPPO A74 2024.12.30 10:18	

Şekil 5. 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.



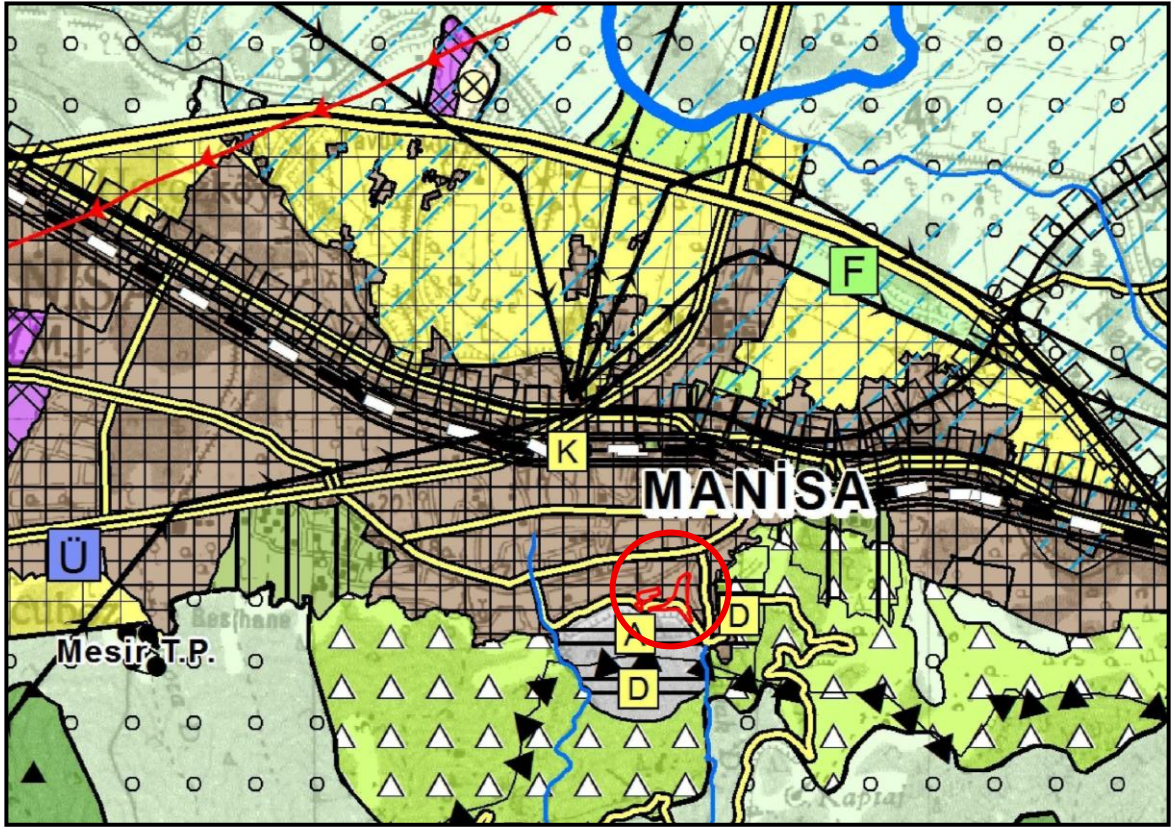
Şekil6. Planlama Alanının Hava Fotoğrafı Üzerindeki Konumu

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



Şekil7. 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.

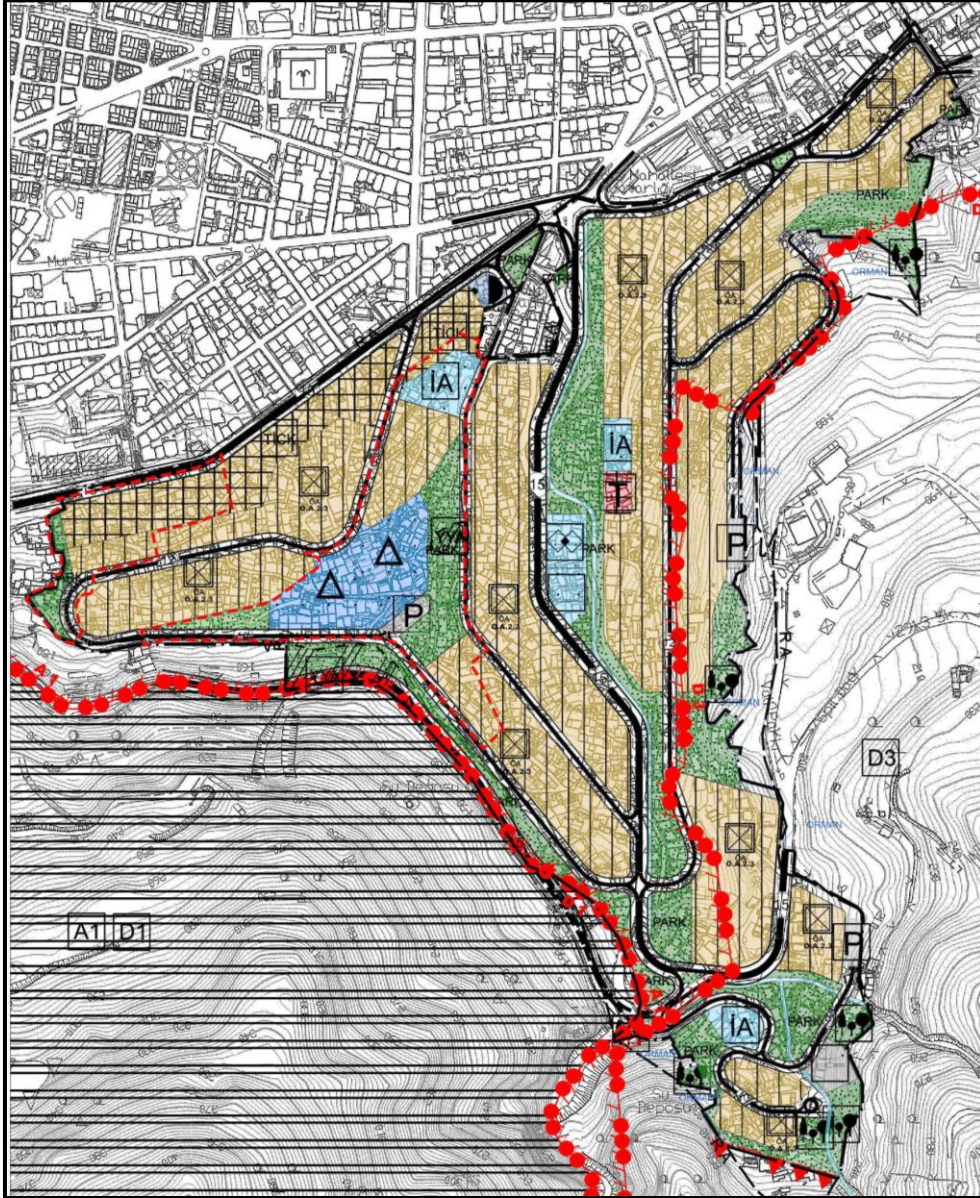
4. Tanımlar

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



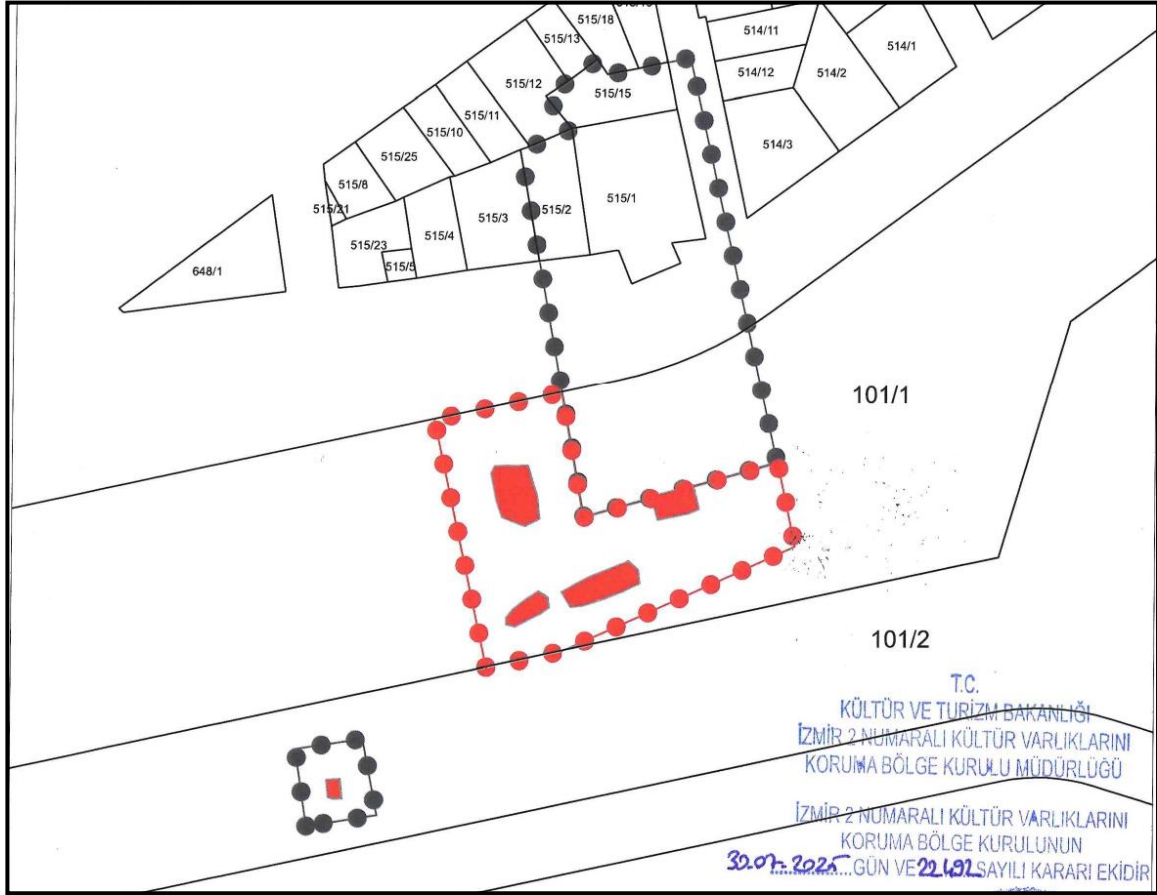
Şekil 8. Meri Nazım İmar Planı

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.

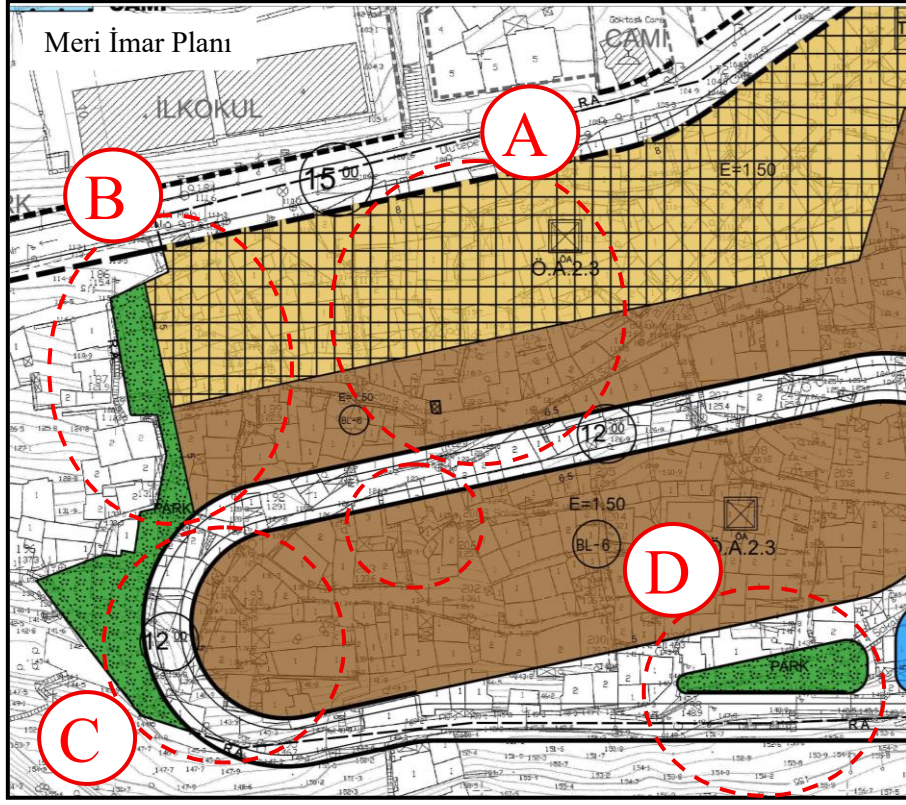
8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

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;

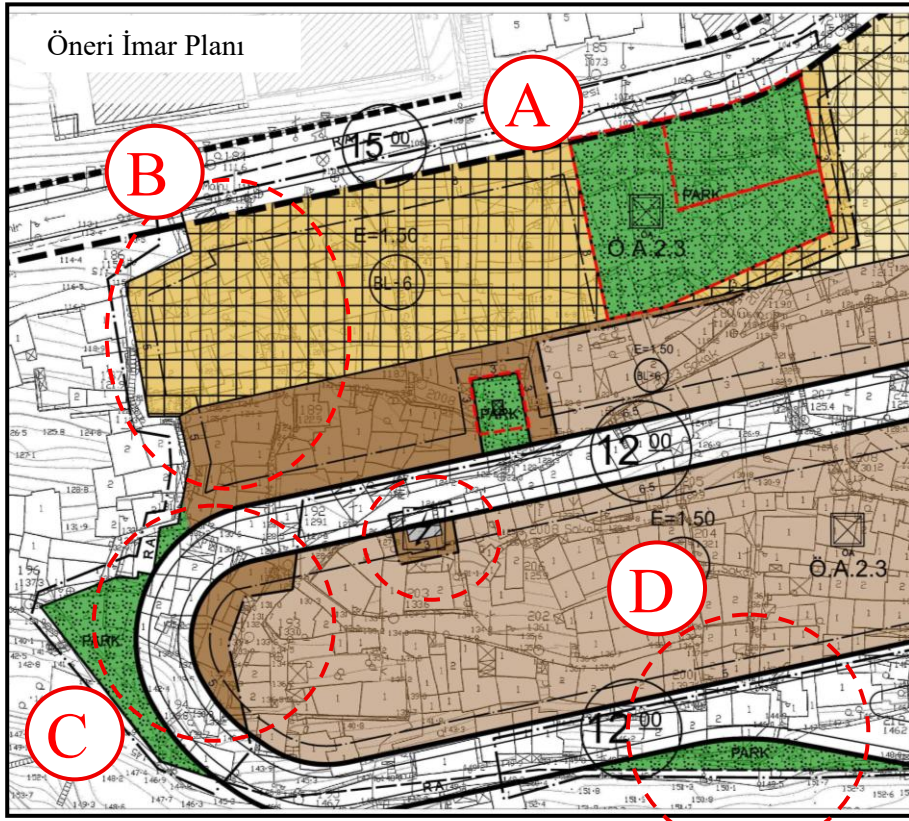
“ Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, İshak çelebi Mahallesinde, Hazine mülkiyetinde kayıtlı 101 ada 1 parselde tespit edilen 2 adet tonozlu yapı kalıntısı, almaşık sistemde yapılmış duvarlar ve künklerden oluşan buluntuların 2863 sayılı yasanın 6. Maddesinde belirtilen Kültür Varlıklarından olduğu anlaşıldığından 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.



9.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil12. Konut, Ticaret-Konut Adası ve Çevresi Meri İmar Planı



Şekil13. Konut, Ticaret-Konut Adası ve Çevresi Öneri İmar Planı

Sekil A:

- Plan değişikliği kapsamında İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Komisyonunda alınan 22492 sayılı karara istinaden alan içinde 101 Ada 1 parselde bulunan kültür varlıklarının korunması adına bahse konu alan koruma sınırı içinde alınarak plan üzerine işlenmiştir.
Söz konusu alanda kentin ilk yerleşim bölgelerinden biri olduğundan dolayı tarihi bir dokuya sahiptir. Plan değişikliğine konu alan içinde yer alan kültür varlıkları için koruma alanı sınırı düzenlenmiş olup öneri imar planı üzerinde koruma sınırı içi “park” kullanımında gösterilmiştir.

Sekil B:

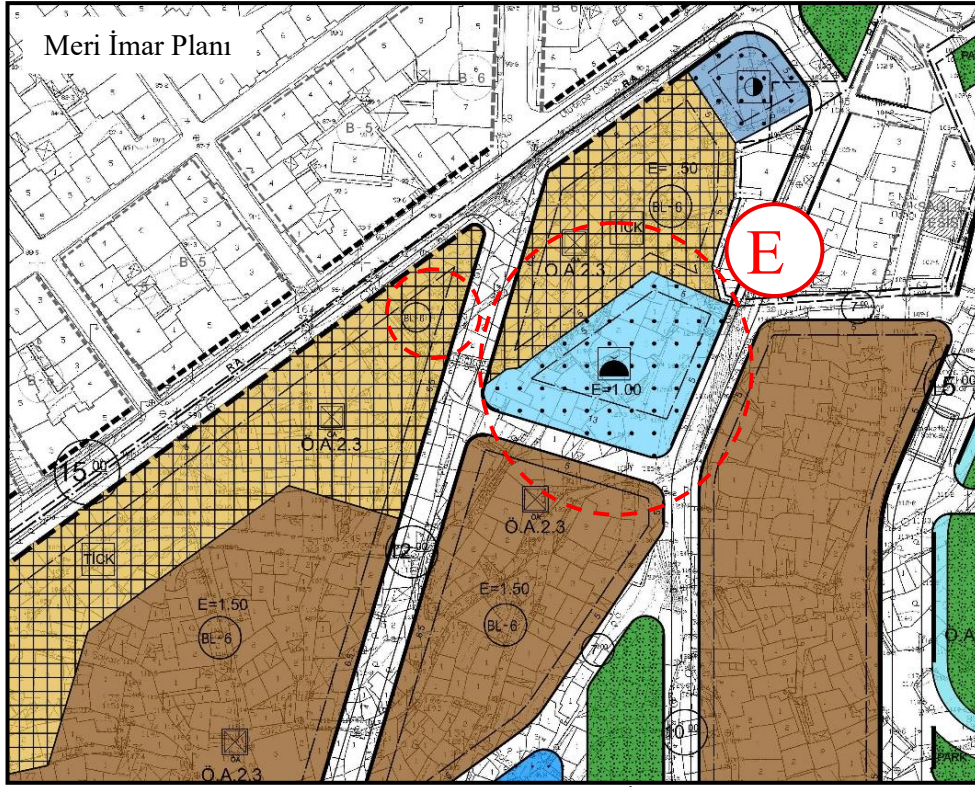
- Meri imar planının kuzeyinde Ticaret-konut ve konut kullanımlarının yer aldığı adanın batı cephesi park olarak ayrılmıştır. Bahse konu adada korunması gereken yapılar yer aldığı için ada içinde park alanları bırakılmış olup konut ve Ticaret-konut alanları küçüleceği için park alanı kaldırılarak Ticaret ve Ticaret-konut alanı olarak düzenlenmiştir.
Bu düzenleme sonucu konut alanlarında oluşan azalmanın dengelenmesi amaçlanmıştır. Böylece toplam yeşil alan miktarında azalma meydana gelmemiştir.

Sekil C:

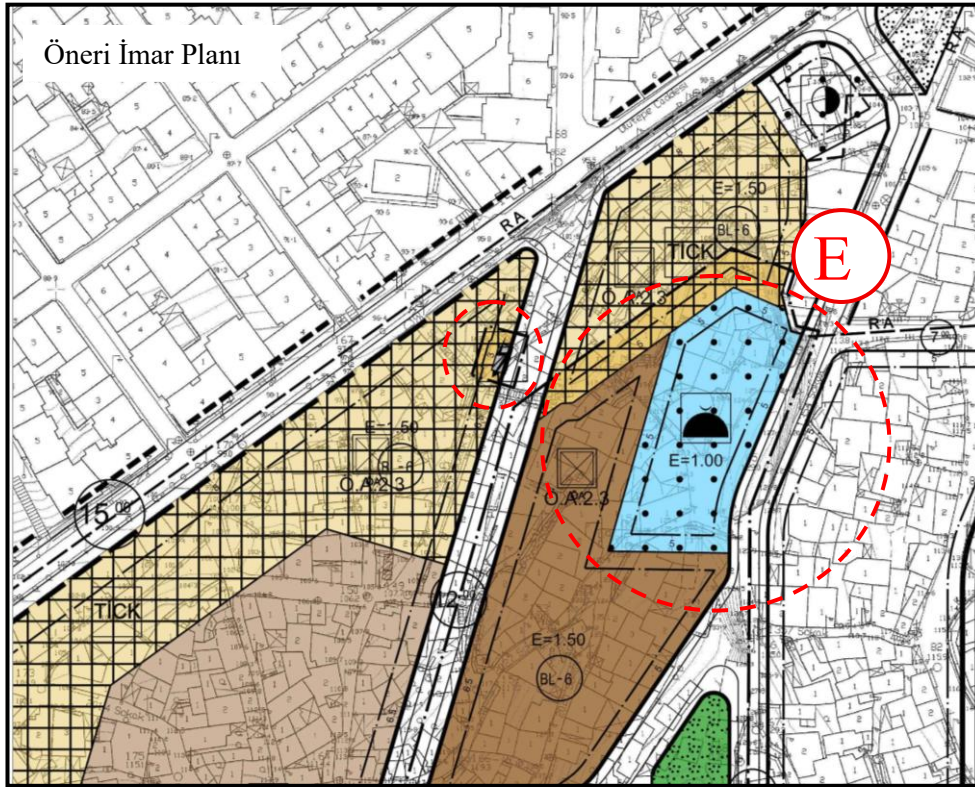
- Konut, Ticaret-Konut Adası ile Konut Adası arasında yer alan 12 m genişliğindeki yolun, planlama alanının güneyinde bulunan 12 m genişliğindeki yola bağlandığı (viraj aldığı) noktada, TOKİ Konutlarının İnşaat Sahası (vaziyet planı) ile meri ima planı örtüşmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle söz konusu yol eğime ve vaziyet planına uygun şekilde kaydırılmış olup yol genişliği korunarak yeniden düzenlenmiştir. Böylece yol geometrisi vaziyet planı ile uyumlu hale getirilmiştir.

Sekil D:

- Meri imar planında, planlama alanının güneyinde yer alan park alanı, eğitim kurumları cephesinden geçen 7,00 m genişliğindeki yol ile 12,00 m genişliğindeki yolun kesişiminde yer almaktadır. Öneri imar planında eğitim kurumları cephesinden gelen yol aksının genişliği 12,00 m olarak düzenlenmiş ve bu düzenlemeye bağlı olarak park alanı yol eksenine göre yeniden düzenlenmiştir (Şekil 13).



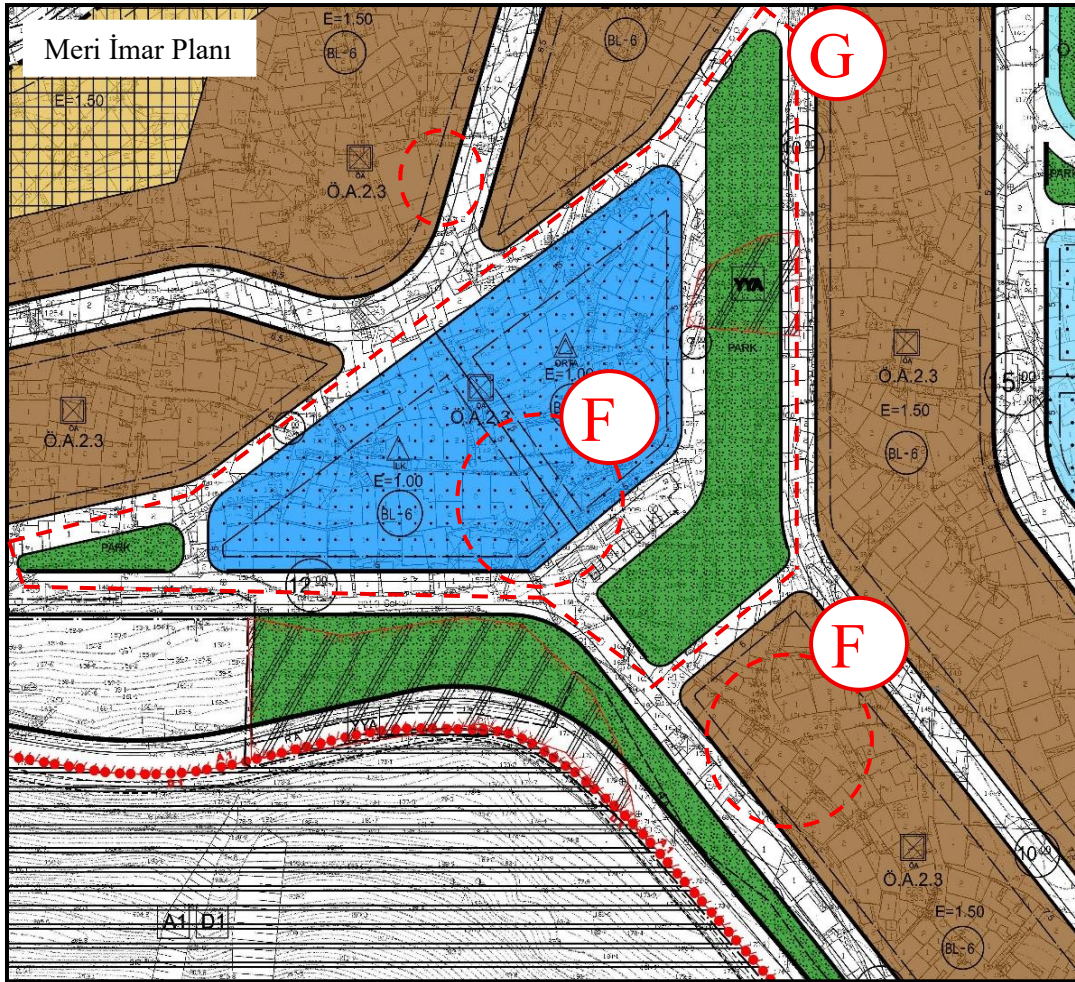
Şekil14. Cami ve Çevresi Meri İmar Planı



Şekil15. Cami ve Çevresi Öneri İmar Planı

Sekil E:

- Mevcut imar planı ile onaylı vaziyet planının karşılaştırılması sonucunda, plan kararları arasında mekânsal uyumsuzluklar olduğu tespit edilmiştir. Mevcut imar planında 2462 m² büyüklüğünde cami alanı olarak belirlenen kullanımın, Ticaret-Konut Alanı ile çakıştığı; ayrıca cami alanının güneyinde yer alan 7 m genişliğindeki imar yolunun, vaziyet planında yapı oturma alanı içerisinde kaldığı belirlenmiştir.
- Bu uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla yapılan imar planı değişikliği kapsamında, cami kullanımına ayrılan alan 2462 m² olacak şekilde yeniden düzenlenmiş, cami alanı altında kalan 7 m genişliğindeki imar yolu plan kararlarından kaldırılarak, imar planı ile vaziyet planı arasında bütünlük sağlanmıştır. Cami Alanının Emsal değeri korunmuş olup Yençok Vaziyet planına uygun olarak belirlenecektir.



Şekil 16. İlkokul ve Ortaokul Alanı ve Çevresi Meri İmar Planı

Trafo Alanları

- Planlama alanında öngörülen konut, konut-ticaret ve diğer kentsel kullanımlar doğrultusunda oluşacak enerji ihtiyacının güvenli, kesintisiz ve yeterli kapasitede karşılanabilmesi amacıyla trafo alanı ayrılması gerekli görülmüştür. Mevcut elektrik altyapısının planlanan yapılaşma yoğunluğunu karşılamada yetersiz kalabileceği değerlendirilmiş olup, dağıtımının sağlanabilmesi 3 adet trafo yeri plan üzerine işlenmiştir (Şekil13, Şekil 15, Şekil17)

10.ALAN DAĞILIMI VE SONUÇ

Tablo2: Mevcut Onaylı Plan (14.07.2021) Alan Dağılımı

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
CAMI	1	%2.14	2462.75
ILKOKUL ALANI	1	%4.52	5200.88
KONUT	4	%39.31	45271.02
KONUT-TİCARET	2	%16.73	19267.13
ORTAOKUL ALANI	1	%4.47	5142.43
PARK	4	%6.98	8037.17
OTOPARK	1	%0,36	410
YOL		%25.17	28978.54

Tablo3: Plan Değişikli Sonrası Alan Dağılımı

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
CAMI	1	%2.14	2462.75
ILKOKUL ALANI	1	%4.52	5200.88
KONUT	4	%37.87	43612.65
KONUT-TİCARET	2	%14.93	17194.31
ORTAOKUL ALANI	1	%4.47	5142.43
PASIF YESİL	2	%1.86	2142.02
PARK	7	%6.95	8004.61
OTOPARK	1	%0.96	1104.93
YOL		%26.75	30800

14.07.2021 tarihli onaylı imar planına ait alan dağılımı Tablo 2’de, öneri imar planı değişikliği sonrası alan dağılımı ise Tablo 3’te gösterilmektedir.

Öneri imar planı değişikliği ile cami alanı büyüklüğü korunmuş, alandaki kültür varlığı ve eski mezarlık alanları park ve pasif yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda park ve pasif yeşil alanların toplamında artış meydana gelirken, söz konusu alanların konut ve ticaret-konut adaları içerisinde yer alması nedeniyle konut ve ticaret-konut alanlarında azalma olmuştur.

