

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, SANCAKLI BOZKÖY MAHALLESİ,  
PARSEL:2502  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**Temmuz -2020**

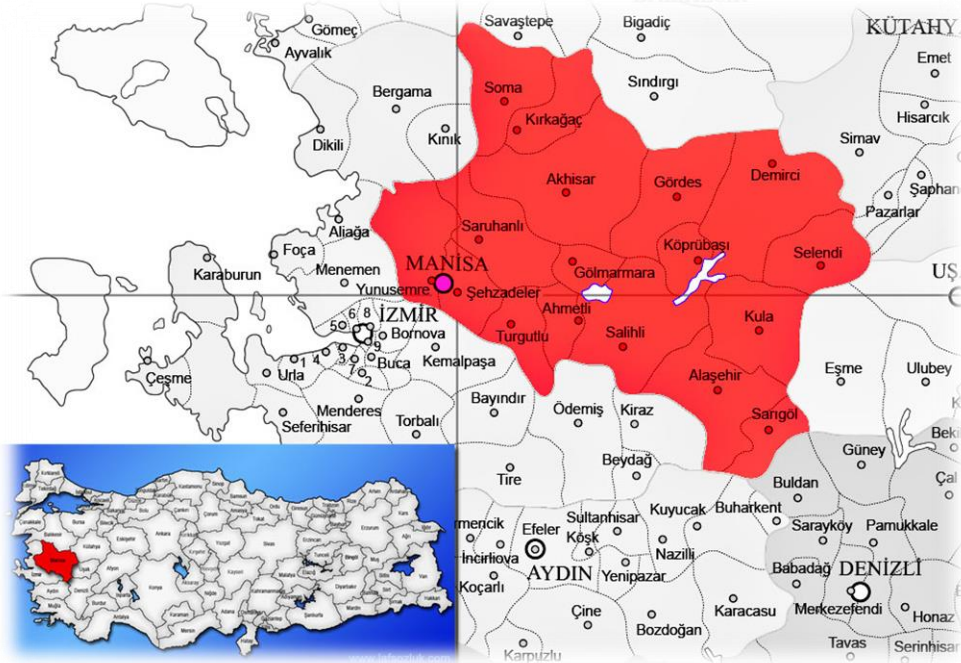
# MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, SANCAKLI BOZKÖY MAHALLESİ, PARSEL:2502 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

## 1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Sancaklı Bozköy Mahallesi, 2502 numaralı parselin tahsis amacıyla yapılan değişiklikler doğrultusunda planda gerekli düzenlemelerin yapılmasını amaçlamaktadır.

## 2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Manisa İli Şehzadeler İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Manisa İli Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde bulunmakta olup 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrili olan ilin yüzölçümü 13.810 km<sup>2</sup> dir. Yükselti ise 50 metre ile 850 metre arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.



*Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu*

Plan değişikliğine konu olan alan Manisa İli, Şehzadeler İlçesi sınırları içerisinde kalmakta olup, Sancaklı Bozköy Mahallesi'nde yer almaktadır.



*Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu*

### 3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

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

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

#### 4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

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

Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında ötürü birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

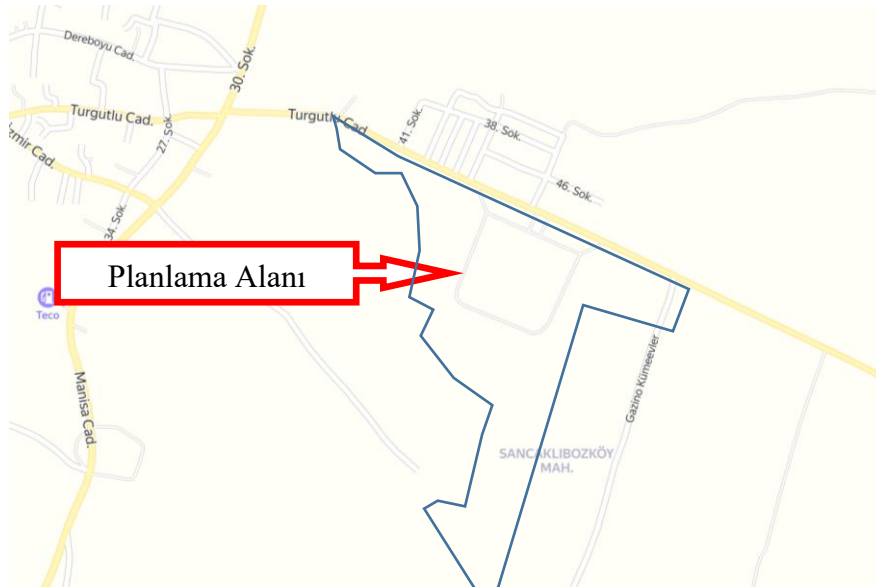
Manisa, 2018 yılında gerçekleştirdiği 4.429.647 dolarlık ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 8. şehri konumuna gelmiştir.

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

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

#### 5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı Sancaklı Bozköy Mahallesi'nin doğusunda yer almakta olup Turgutlu Caddesinden servis almaktadır.



*Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri*

## 6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan çalışmasına konu olan taşınmaz Maliye Hazinesine ait olup Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 178 sayılı KHK'nın 13. Maddesinin "d"bendi ile 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. Maddesi gereğince 08.05.2015 tarih ve 11362 numaralı tahsis yazısı ile Şehzadeler Belediyesi'ne tahsis edilmiştir.

## 7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

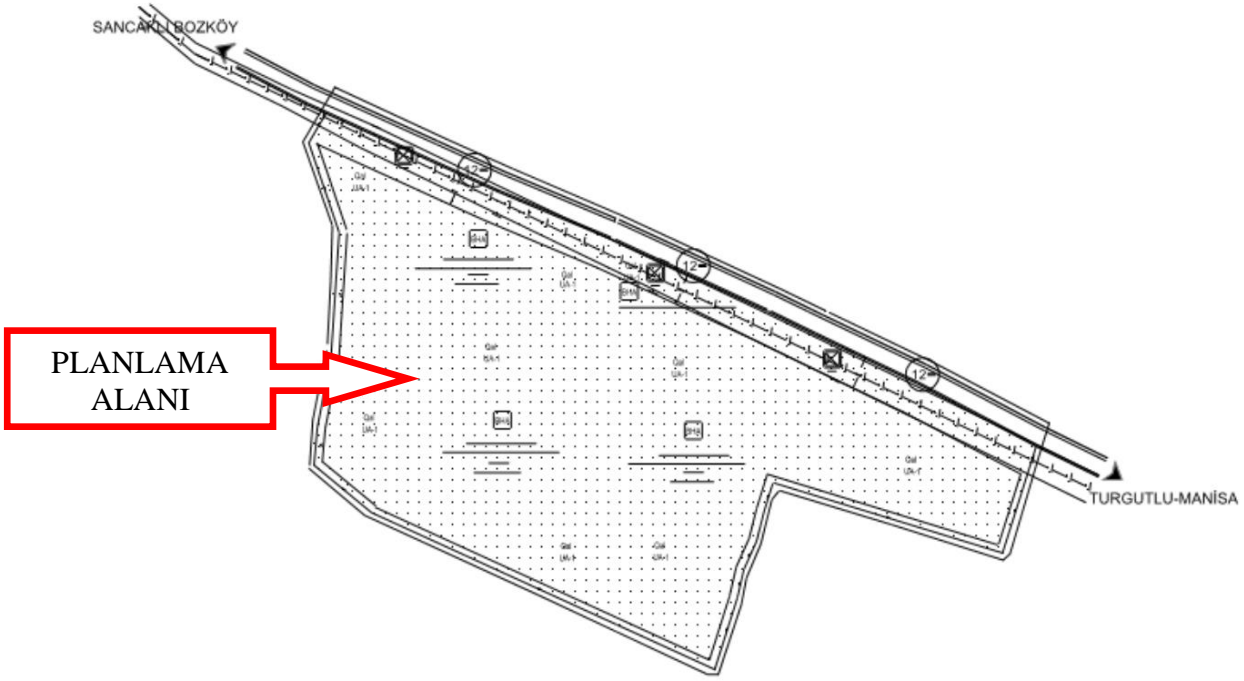
Alan, 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planınının K19 numaralı paftasında, tarım alanı içerisinde yer almaktadır.



*Planlama Alanınının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu*

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

Plan değişikliğine konu olan 2502 numaralı taşınmaz yürürlükteki imar planında Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri) olarak belirlenmiştir.



*Yürürlükteki İmar Planında Planlama Alanının Konumu*

## 9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan 2502 numaralı taşınmazın yürürlükteki imar planından önce planı bulunmamaktadır.

## 10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

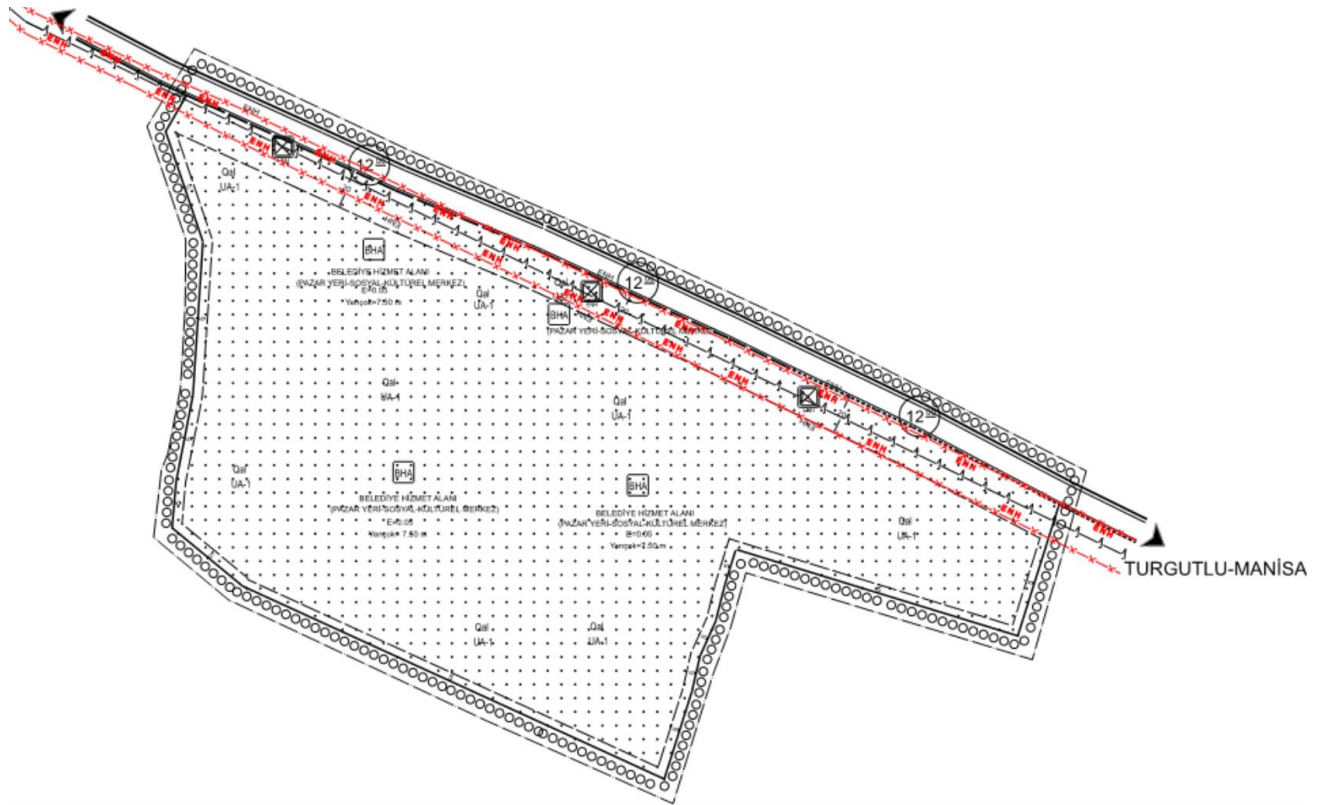
Plan değişikliğine konu olan 2502 numaralı taşınmaz yürürlükteki imar planında Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 08.05.2015 tarih ve 11362 numaralı tahsis yazısında belirtilen; kiraz alım satım merkezi, soğuk hava deposu, arge çalışmaları bahçesi, demonstrasyon bahçeleri kullanımlarına yer verecek şekilde Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri) olarak planlanmış, plan notlarında da tahsis amacıyla belirtilen kullanımların yer alabileceği belirtilmiştir.

Şehzadeler Belediye Başkanlığı tarafından bu alanda Sancaklı Bozköy Mahallesi ve yakın çevresindeki yerleşmelere hizmet verebilmek için çok amaçlı salon ve nikah salonu yapılması planlanmış olup bu amaçla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğüne tahsis amacı değişikliği için başvurulmuştur. Yapılan tahsis amacı değişikliği başvurusu Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 22.07.2020 tarih ve E-154717 sayılı yazısı ile uygun görülmüştür. Tahsis amacı değişikliğinin uygun görülmesi

sonrasında planda ve plan notlarında gerekli düzenlemelerin yapılarak çok amaçlı salon ve nikah salonunun yapılabilmesine yönelik uygulama imar planı değişikliğinin yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

## 11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan öneri imar planı değişikliği ile 2502 numaralı taşınmaz içerisinde yer alan Belediye Hizmet Alanının "Pazar-Yeri" olarak tanımlanan kullanım amacı "Pazar Yeri-Sosyal-Kültürel Merkez" olarak düzenlenmiş, plan notlarına da tahsis amacı değişikliğine uygun olarak "Çok Amaçlı Salon Ve Nikah Salonu" yer almasına olanak sağlayan hükümler eklenmiştir.



Öneri 1/000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

## PLAN NOTLARI

1. PLANDA TANIMLANAN BELEDİYE HİZMET ALANI (PAZAR YERİ-SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ) İÇERİSİNDE MALİYE BAKANLIĞI MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08.05.2015 TARİH VE 11326, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 22.07.2020 TARİH VE E.154717 SAYILI YAZILARI İLE BELİRLENEN TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK

PAZAR YERİ, SOĞUK HAVA DEPOSU, ARGE ÇALIŞMALARI BAHÇESİ, DEMONSTRASYON BAHÇELERİ, ÇOK AMAÇLI SALON VE NİKAH SALONU YER ALACAKTIR. ALAN TAHSİS AMACI DIŐINDA KULLANILAMAZ.

2. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, VE BAĐLI YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.