

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,  
SELİMŞAHLAR MAHALLESİ, ADA:101 PARSEL:1  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**Mayıs -2022**

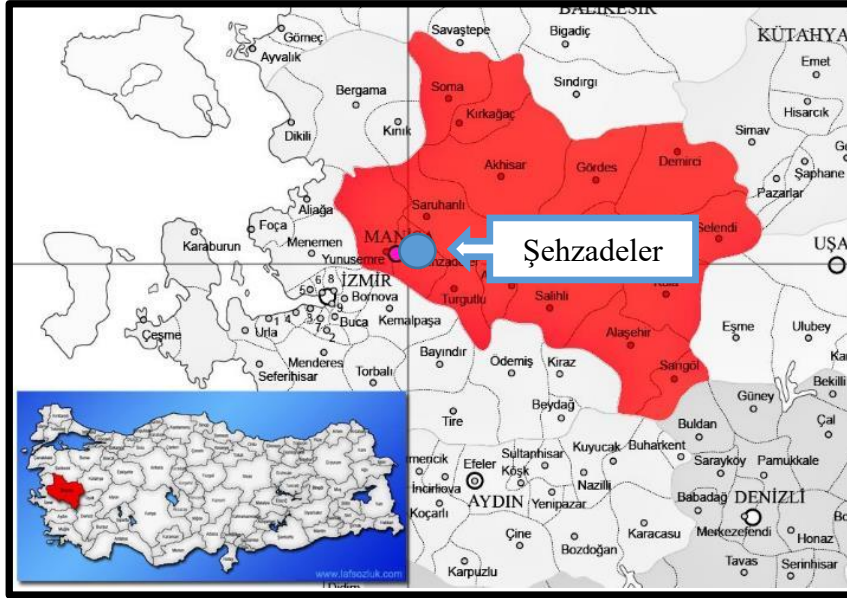
## MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, SELİMŞAHLAR MAHALLESİ, ADA:101 PARSEL:1, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

### 1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği çalışması Manisa İli, Şehzadeler İlçesi Selimşahlar Mahallesi Ada:101 Parsel:1 numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Değişiklik çalışması ile; mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan taşınmazın yürürlükteki imar planında "Belediye" olarak belirlenen imar durumunun Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanı olarak yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

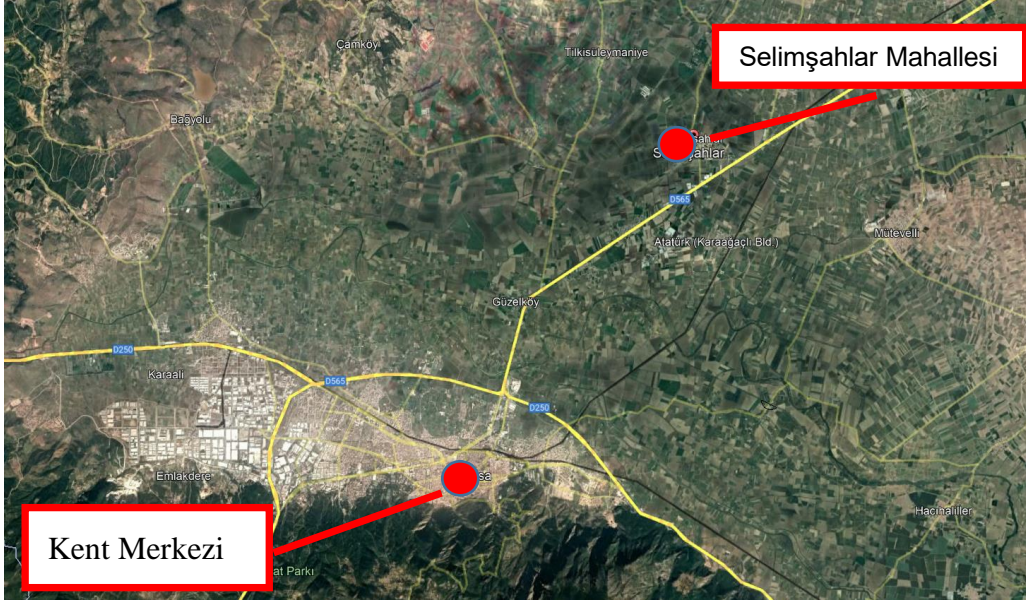
### 2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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*

Planlama alanının yer aldığı Selimşahlar Mahallesi Manisa İl Merkezinin yaklaşık 12,5 km kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Planlama alanı ise Selimşahlar Mahalle yerleşiminin merkezinde bulunmaktadır.



*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 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.

#### 4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

2020 yılı TÜİK verilerine göre 1.450.616 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.

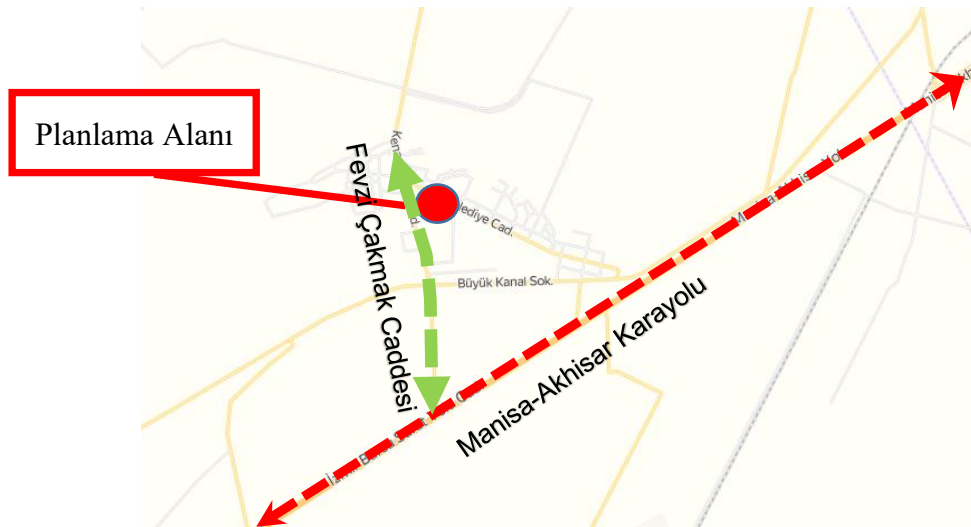
Manisa, 2018 yılında gerçekleştirdiği 4.429.647 dolarlık ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 8. şehri konumuna gelmiştir.

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 alanının yer aldığı Selimşahlar Mahallesine ulaşım Manisa-Akhisar Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Yerleşmeye karayoluna bağlanan Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden ulaşılmaktadır.



*Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Konumu*

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

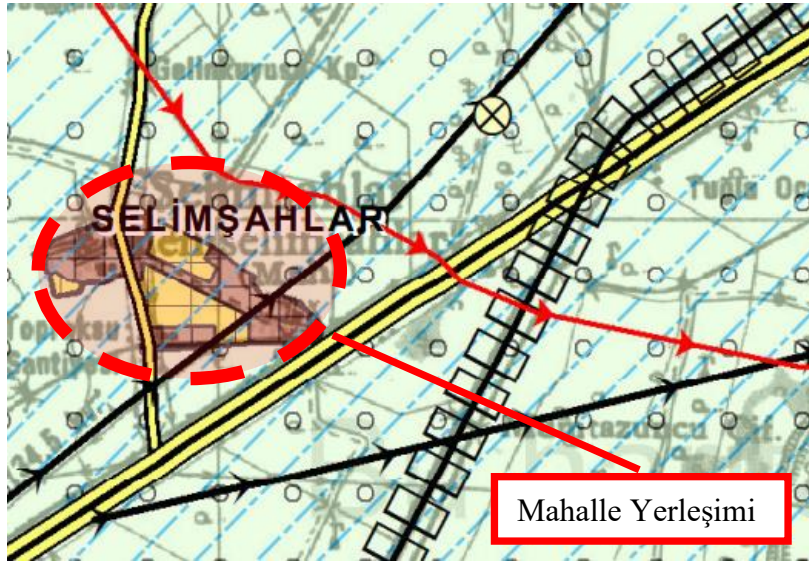
Plan çalışmasına konu olan Ada:101 Parsel:1 numaralı taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup 7655 m2 büyüklüğe sahiptir. Halihazırda taşınmazın içerisinde 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı Kanun ile kapanan Selimşahlar Belediyesine ait hizmet binası bulunmaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

## 7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Selimşahlar Mahallesi 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Kırsal Yerleşme Alanı kullanımında kalmaktadır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına ait plan hükümlerinin ilgili maddelerinde;

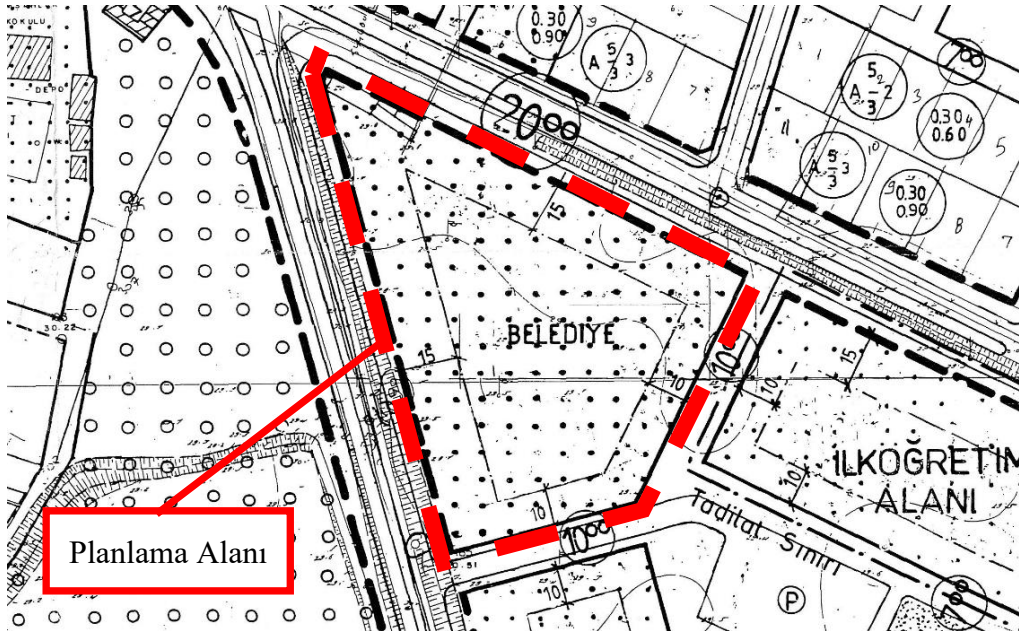
*4.9. Kırsal Yerleşme Alanları: Kentsel yerleşme alanları dışında kalan köy ve mezraları kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış ve bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlar ile 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca belirlenmiş olan alanlardır. Kırsal kimlik taşımakla birlikte 6360 sayılı Kanun uyarınca mahalle statüsü kazanan alanlar da bu kapsamdadır.*

*8.1.2.4. Planlı kırsal yerleşme alanlarında onaylı imar planları geçerlidir.*

hükümleri bulunmaktadır.

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

Plan çalışmasına konu olan yürürlükteki Selimşahlar Uygulama İmar planında Belediye Alanı olarak tanımlanmıştır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Alanın Konumu

## 9-ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan taşınmazın bulunduğu alanda yürürlükteki imar planından önceki plan bilgisine ulaşılamamıştır.

## 10- PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan Ada:101 Parsel:1 numaralı taşınmaz yürürlükteki imar planında "Belediye" alanı olarak belirlenmiştir. 29 Kasım 1989 tarihinde belediye statüsü alarak beldeye dönüşen Selimşahlar yerleşimi,12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile mahalleye dönüştürülerek Şehzadeler Belediyesine bağlanmıştır. Yerleşmede belediye teşkilatının kapatılması sonrasında belediye alanı kullanım dışı kalmıştır. Bu alanın ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda alanın doğu bölümünde Şehzadeler Belediyesi tarafından Sosyal-Kültürel Merkez oluşturulması, batı bölümünde ise İçişleri Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı tarafından kullanılmak üzere Jandarma Karakolu-Özel Güvenlik Alanı oluşturulması planlanmaktadır.

## 11-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde;

- Taşınmazın doğu bölümünde yaklaşık 2706 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip alan Belediye Hizmet Alanı (sosyal-kültürel merkez) olarak düzenlenmiş, yapılaşma koşulu E=0.50 Yençok=6,50 m, olarak belirlenmiştir.
- Taşınmazın batı bölümünde geriye kalan alan ise Resmi Kurum (Jandarma-Özel Güvenlik Alanı) olarak belirlenmiş, yapılaşma koşulu E:0.50 Yençok: 6,50 m olarak düzenlenmiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

## PLAN NOTLARI

1. SELİMŞAHLAR UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.