

**MANİSA İLİ SARUHANLI İLÇESİ CENGİZ TOPEL MAHALLESİ
172 ADA 3, 4, 5, 6, 7 NOLU PARSELLER VE 10, 11, 12, 13, 14, 5835, 5845,
6655, 6752, 6996, 7275, 9427, 10997 VE 11333 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
İLKOKUL ALANI, GELİŞME KONUT ALANI, TİCARET ALANI, CAMİ ALANI,
BELEDİYE HİZMET ALANI, SOSYAL TESİS ALANI, PARK ALANI,
TRAFO ALANI VE OTOPARK ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-.....



PİM PLANLAMA

Yarhasanlar Mah. 20305 Sk. No:2/7

Şehzadeler - MANİSA

Tel: 0.530.9417606 / 0.535.9371263 / 0.544.2009722

Mail: ykocatug@mynet.com

İÇİNDEKİLER

1- AMAÇ KAPSAM	3
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	6
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
2.4. JEOLJİK VE JEMORFOLAJİK YAPI	7
2.4.1. Depremsellik.....	7
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	7
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	7
2.4.3.1 Eğim Durumu.....	7
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	9
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	10
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	10
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ	12
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	13
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	17

1- AMAÇ KAPSAM

Saruhanlı ilçesi Cengiz Topel mahallesinde, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından Eğitim Alanına ihtiyaç duyulduğu talep edilmiştir. Planlama alanı incelendiğinde bu alanda yapılaşmaların bulunmadığı ve mevcut planda Sağlık Alanı olarak ayrılan alanın, Sağlık İl Müdürlüğünden alınan görüşte Sağlık Alanına ihtiyaç duyulmadığı bildirilmiştir. Ayrıca mevcut planda, Sağlık alanının başka bir bölgede (255 ada 1 nolu parselde) planlandığı anlaşılmıştır.

Bu nedenle bölgede yeni bir Eğitim Alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla, gerekli sosyal donatılarda planda ayrılarak, bölgede düzenli bir yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla, /1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Planlama alanı, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Cengiz Topel Mahallesi 172 ada 3-4-5-6-7 nolu parseller ve 10, 11, 12, 13, 14, 5835, 5845, 6655, 6752, 6996, 7275, 9427, 10997 ve 11333 nolu parselleri kapsamaktadır.

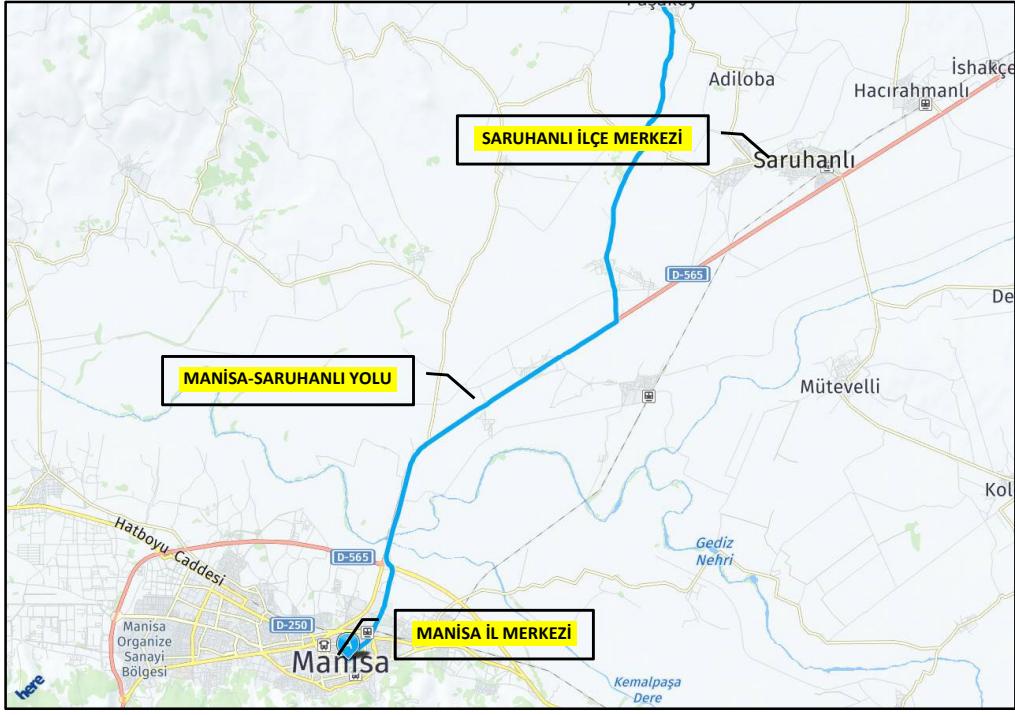
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Cengiz Topel Mahallesi sınırlarında ve Saruhanlı ilçe merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Manisa il merkezine yaklaşık 15 km. Saruhanlı ilçe merkezinde bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım Manisa-Akhisar karayoluna bağlantılı Saruhanlı giriş yolundan sağlanmaktadır. Planlama alanı Saruhanlı merkezinin kuzeyinde olup, planlama alanı konut alanları ile çevrilidir.





Planlama alanına ulaşım



Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)



Planlama alanı fotoğrafları

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2022 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.468.279 kişidir. Bu nüfus, 737.888 erkek ve 730.391 kadından oluşmaktadır. Saruhanlı ilçesinin nüfusu 2022 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 56.523 kişidir. Bu nüfus, 28.496 erkek ve 20.027 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: % 50,41 erkek, % 49,59 kadındır.

YILLAR	SARUHANLI	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
2018	54.660	0.74
2019	55.340	1.24
2020	55.970	1.14
2021	56.166	0.35
2022	56.523	0.64

Saruhanlı yıllara göre nüfus gelişimi (2018-2022)

Saruhanlı ilçesi tarım arazileri ile çevrili olduğundan, ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarım sektörüne dayanmaktadır. İlçede bulunan Sanayi sektörünün büyük bir kısmı tarımsal işletme olarak faaliyet göstermektedir.

Manisa ili merkezi ise son yıllarda sanayi alanında da büyük gelişmeler kaydedilmiştir. Bu durum Manisa'nın, Türkiye'de üzüm, zeytin ve sebze ambarı olma görünümünü değiştirerek bir sanayi merkezi olma görünümü kazanmasına yol açmıştır.

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu olan alan, boş arazi konumda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanı yerleşim alanına çok yakın bir konumda olup, içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve telekom alt yapı şebekeleri karşılanabilecek durumdadır.

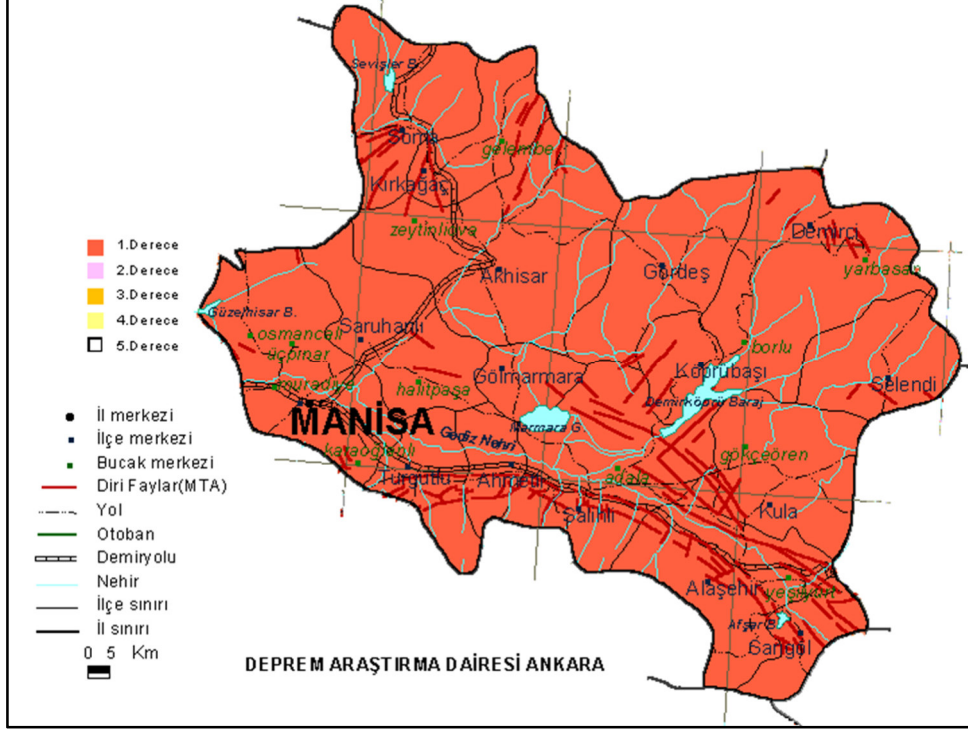
Plan değişikliğine konu olan alanın, güneyinden ve kuzeyinden geçen 12 metrelik ulaşım yollarına ve imar yollarına cephelidir. Planlama alanı Saruhanlı merkezinin kuzeyinde olup, etrafı konut alanları ile çevrilidir.

Planlama alanının yer aldığı bölge, konut alanı komşuluğundadır.

2.4 JEOLJİK VE JEMORFOLOJİK YAPI

2.4.1 Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2 Jeolojik Yapı

Planlama alanı, İller Bankası tarafından 26.01.2006 tarihinde Revizyon İmar Planı kapsamında yapılan Jeolojik Etüt Raporu, yerleşime uygunluk haritalarında Önemli Alanlar 1 (ÖA1) olarak belirlenmiştir. Önemli Alanlar 1 (ÖA1) raporun sonuç ve öneriler bölümünde, sıvılaşma analizleri neticesinde, sıvılaşma beklenen seviyelerin olduğu alanlar olarak tanımlanmıştır.

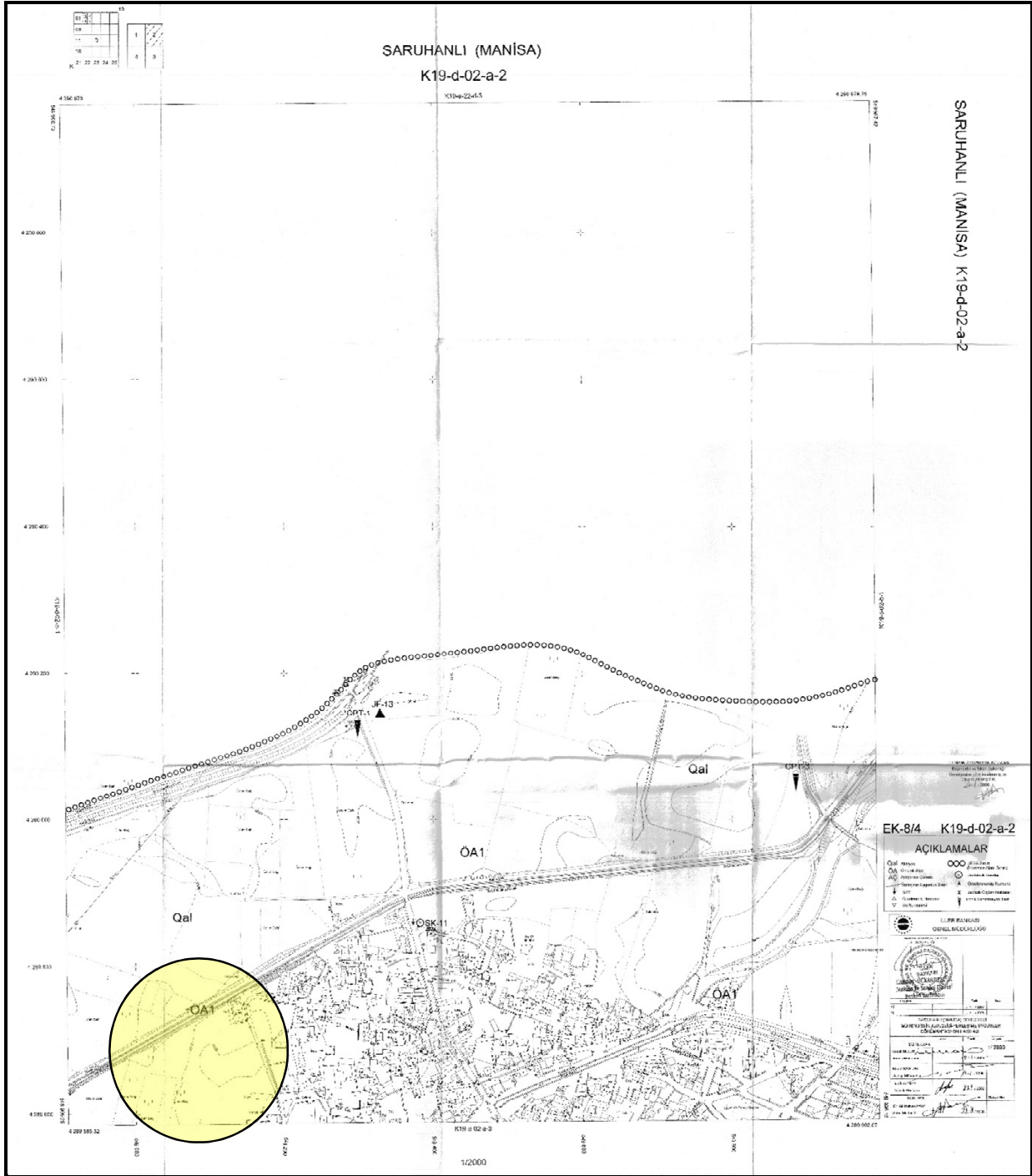
Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

Planlama alanın eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanda ortalama eğim %0-1 aralığındadır.

2.4.3.2 Yönelim Durumu

Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunmasından dolayı, herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.



Yerleşime uygunluk haritası

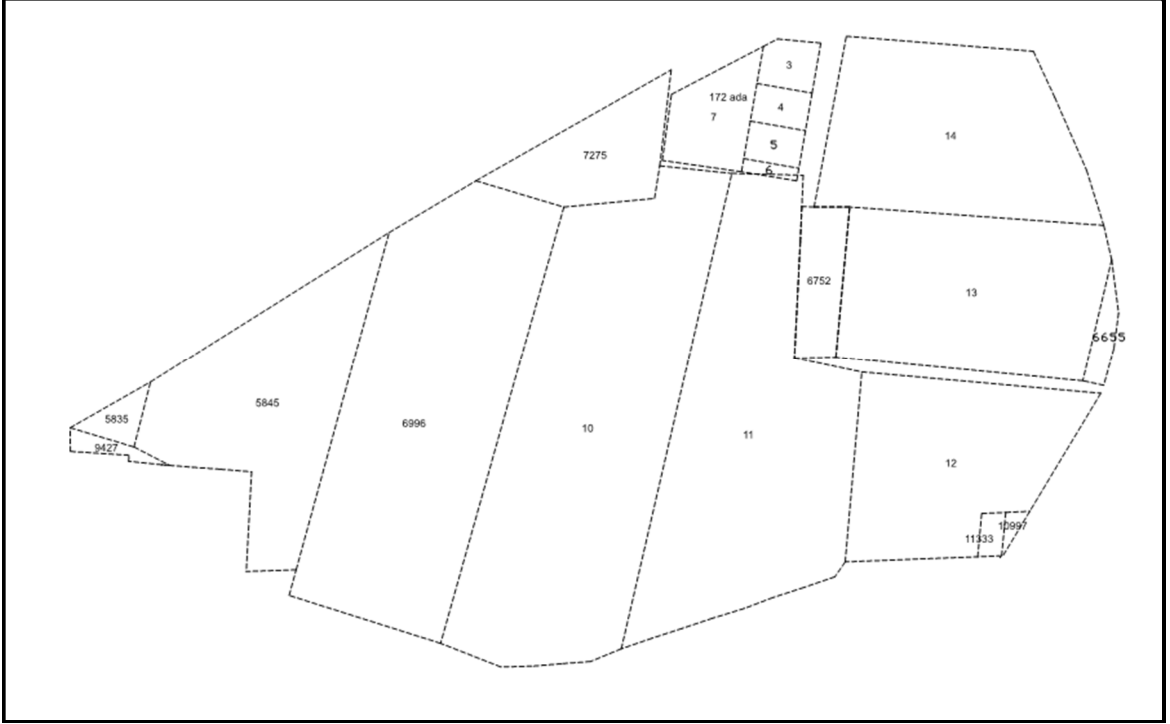
2.5 ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu olan alan, boş arazi konumda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan, alanda bulunan parsellerin mülkiyetleri, tapu kayıtlarında Saruhanlı Belediyesi ve şahıslar adına kayıtlı parsel konumundadır.

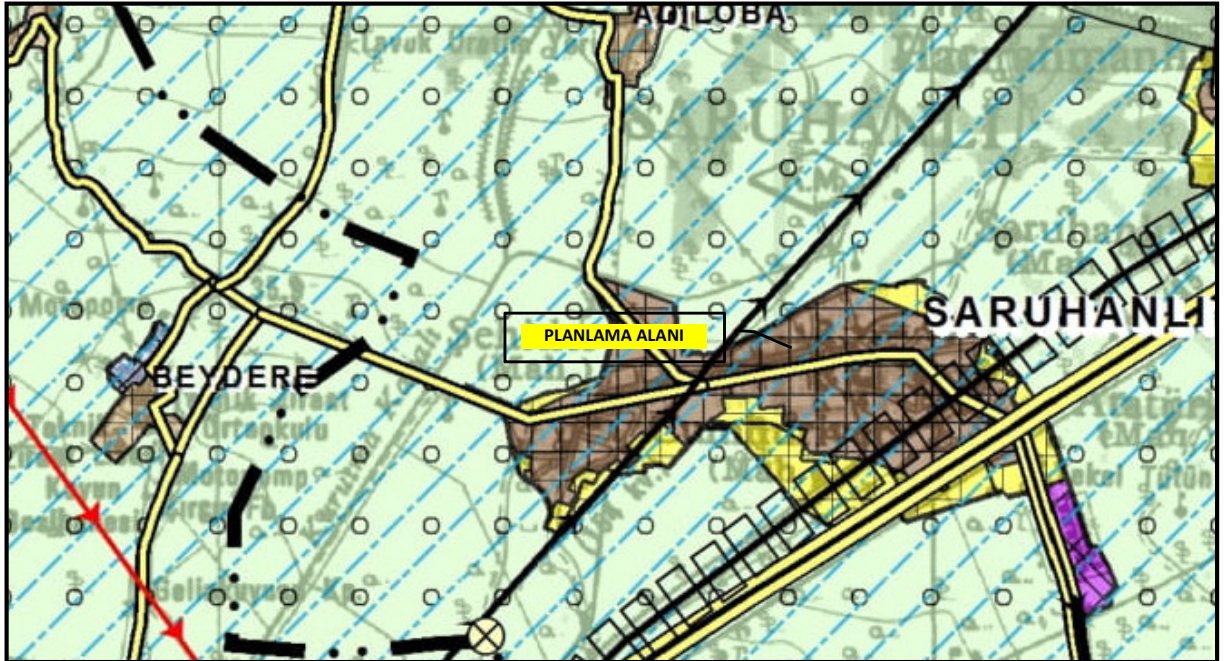


Planlama alanı kadastral durumu

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

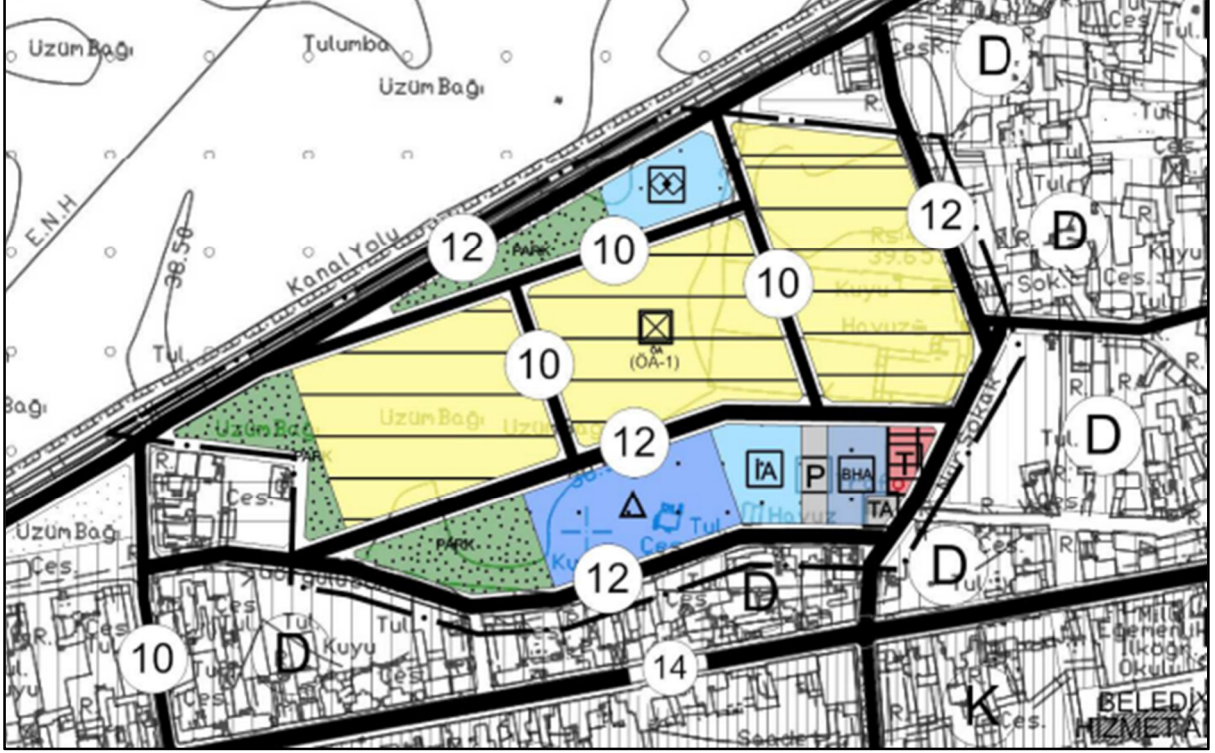
Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

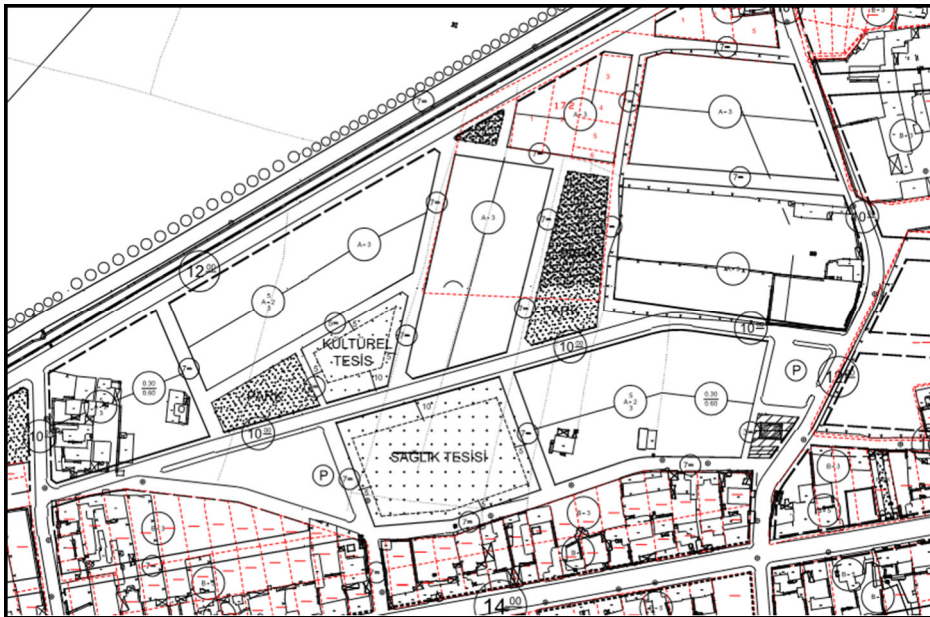
Plan değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğu bölge, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında, gelişme konut alanı, ticaret alanı, Eğitim alanı, İbadet alanı, Sosyal tesis alanı, Belediye Hizmet alanı, park alanı ve genel otopark alanı olarak planlanmıştır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğu bölge, 2007 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, konut alanı, Sağlık alanı, Kültürel tesis alanı, park alanı ve otopark alanı olarak planlanmıştır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Saruhanlı ilçesi Cengiz Topel mahallesinde, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından Eğitim Alanına ihtiyaç duyulduğu talep edilmiştir. Planlama alanı incelendiğinde bu alanda yapılaşmaların bulunmadığı ve mevcut planda Sağlık Alanı olarak ayrılan alanın, Sağlık İl Müdürlüğünden alınan görüşte Sağlık Alanına ihtiyaç duyulmadığı bildirilmiştir. Ayrıca mevcut planda, Sağlık alanına eş değer başka bir bölgede (255 ada 1 nolu parselde) Sağlık Alanı ayrıldığı ve İmar plan değişikliğinin Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.08.2019 tarih ve 398 sayılı meclis kararı ile onaylandığı anlaşılmıştır.

Bu nedenle bölgede yeni bir Eğitim Alanı ihtiyacının karşılanması ve bölgede gerekli sosyal donatıları ile düzenli bir yapılaşmanın sağlanabilmesi gerekçesiyle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan, Saruhanlı ilçe merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Alanın bulunduğu bölge konut alanları yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır.

Söz konusu parsel; Saruhanlı ilçe merkezinde sınırları içinde yer almakta olup, imar planında imar yollarına cephelidir.

Planlama alanına ulaşım, Manisa-Akhisar karayoluna bağlantılı Saruhanlı giriş yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Planlama alanında mevcut durum incelendiğinde, parsellerin boş arazi konumunda olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanı, İller Bankası tarafından 26.01.2006 tarihinde Revizyon İmar Planı kapsamında yapılan Jeolojik Etüt Raporu, yerleşime uygunluk haritalarında Önemli Alanlar 1 (ÖA1) olarak belirlenmiştir. Önemli Alanlar 1 (ÖA1) raporun sonuç ve öneriler bölümünde, sınılaşma analizleri neticesinde, sınılaşma beklenen seviyelerin olduğu alanlar olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanın eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanda ortalama eğim %0-1 aralığındadır.

Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunmasından dolayı, herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, yaklaşık 6,5 hektarlık bir alanı kapsayan planlama alanı, konut alanı, ticaret alanı, ilkokul alanı, cami alanı, belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı, trafo alanı park alanı ve otopark alanı olarak planlanmıştır.

Plan kararları aşağıdaki başlıklar altında açıklanmış ve değerlendirilmiştir.

- ✓ Konut Alanları
- ✓ Kentsel Çalışma Alanları
 - Ticaret Alanı
 - Belediye Hizmet Alanı
- ✓ Kentsel Sosyal Altyapı Alanları
 - İlkokul Alanı
 - Sosyal Tesis Alanı
 - Cami Alanı
- ✓ Açık ve Yeşil Alanlar
 - Park Alanı
- ✓ Kentsel Teknik Altyapı
 - Otopark Alanı
 - Trafo Alanı
 - Ulaşım

Konut Alanları

Planlama alanında konut alanları 3 adet imar adasından oluşmaktadır. Gelişme konut alanlarının oluşturduğu bölge Nazım İmar planında orta yoğunluklu (121-250 kişi/h.) olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda minimum ifraz koşulu 2.000 m² olarak belirlenmiş olup, parsel veya ada bazlı uygulama yapılabilir. Yapılaşma koşulları E=1.00, Yençok=4 kat olarak belirlenmiştir. Konut alanlarında yapı düzeni, ayrıık veya ikiz blok olacak şekilde uygulanabilir.

Ticaret Alanı

Planlama alanında ticaret alanı 1 adet imar adasından oluşmaktadır. Ticaret alanında, günlük ihtiyaçların karşılanmasına yönelik birimler ile ofis-büro, çarşı, lokanta, restoran, düğün salonu, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu vb. birimler yer alabilir. Yapılaşma koşulları E=0.50, Yençok= 8.00 metre olarak belirlenmiştir.

Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanında Belediye Hizmet alanı 1 adet imar adasından oluşmaktadır. Belediye Hizmet alanında, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, belediye depoları, zabıta birimleri, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, açık ve kapalı spor tesisleri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yer alabilir. Yapılaşma koşulları E=0.50, Yençok= 8.00 metre olarak belirlenmiştir.

İlkokul Alanı

Planlama alanında ilkokul alanı 1 adet imar adasından oluşmaktadır. İlkokul alanında, İlköğretime hizmet veren tesisler ve bu tesislerin tamamlayıcısı olan alt birimler (spor salonu, yemekhane vb.) yer alabilir. Yapılaşma koşulları $E=1.00$, Yençok= 4 Kat olarak belirlenmiştir.

Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında sosyal tesis alanı 1 adet imar adasından oluşmaktadır. Sosyal Tesis alanında, kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, özürllüer eğitim merkezleri, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şevkat evleri, nikah ve düşün salonu gibi kullanımlar yer alabilir. Yapılaşma koşulları $E=0.50$, Yençok= 8.00 metre olarak belirlenmiştir.

Cami Alanı

Planlama alanında cami alanı 1 adet imar adasından oluşmaktadır. Cami alanında, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesi, dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasil hane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar yer alabilir. Açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir. Yapılaşma koşulları $E=0.50$, Yençok= Serbest olarak belirlenmiştir.

Park

Halkın yararlanması için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda; açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, pergola, kameriye, yapılabilir.

Otopark Alanı

Bu alanlar, bölgede otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla, genel otopark alanı olarak planlanmıştır.

Trafo Alanı

Bu alan, bölgenin enerji ihtiyacının karşılanmasını sağlayan, mevcut trafo için, planlanmıştır.

Ulaşım

Planlama alanı içerisinde öncelikle alanın, yerleşim yeri ile bağlantısını sağlayacak trafik yolları 12 metre olarak önerilmiştir. Bununla birlikte 12 metrelik ana arter planlama alanı içinde dolaşmaktadır. Ayrıca sosyal donatı alanlarının ihtiyacını karşılamak amacıyla otopark alanları planlanmıştır.

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI		
Kullanım Fonksiyonu	Alan (m ²)	Oran (%)
Konut Alanı	31.059	48.29
Ticaret Alanı	627.62	0.98
Belediye Hizmet Alanı	1.353	2.1
İlkokul Alanı	5.004	7.78
Sosyal Tesis Alanı	2.064	3.21
Cami Alanı	1.543	2.4
Park Alanı	6.699	10.42
Trafo Alanı	207.29	0.32
Genel Otopark Alanı	650.04	0.99

Net nüfus yoğunluğu (1/1000 Uygulama İmar Planı)

Alan Kullanımı	Alanı (m ²)	Alanı (ha.)	Emsal	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kişi başı inşaat alanı (m ²)	Toplam Nüfus (kişi)
Konut	31.059	3.1	1.00	31.059	50	621

(*Hane halkı büyüklüğü 3 kişi)

(*Ortalama konut büyüklüğü 150 m² kabul edilmiştir.)

Nazım İmar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 kişi/h.) olarak planlanan alanda, uygulama imar planında yapılaşma Emsal değeri, 1.00 olarak belirlenmiştir. Belirlenen emsal oranına göre, planlama alanında yaşayacak nüfus 621 kişi olarak hesaplanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği (Ek-2) Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre kişi başı 10 m² açık ve yeşil alan planlanması gerekmektedir. Buna göre planlama alanında yaşayacak toplam 621 kişi için, 6.210 m² yeşil alan planlanması gerekmektedir. Planlama alanında 6.699 m² yeşil alan planlanmış olup, bun göre planlama alanında kişi başı yeşil alan miktarı, 10.78 m² olarak ayrılmıştır.

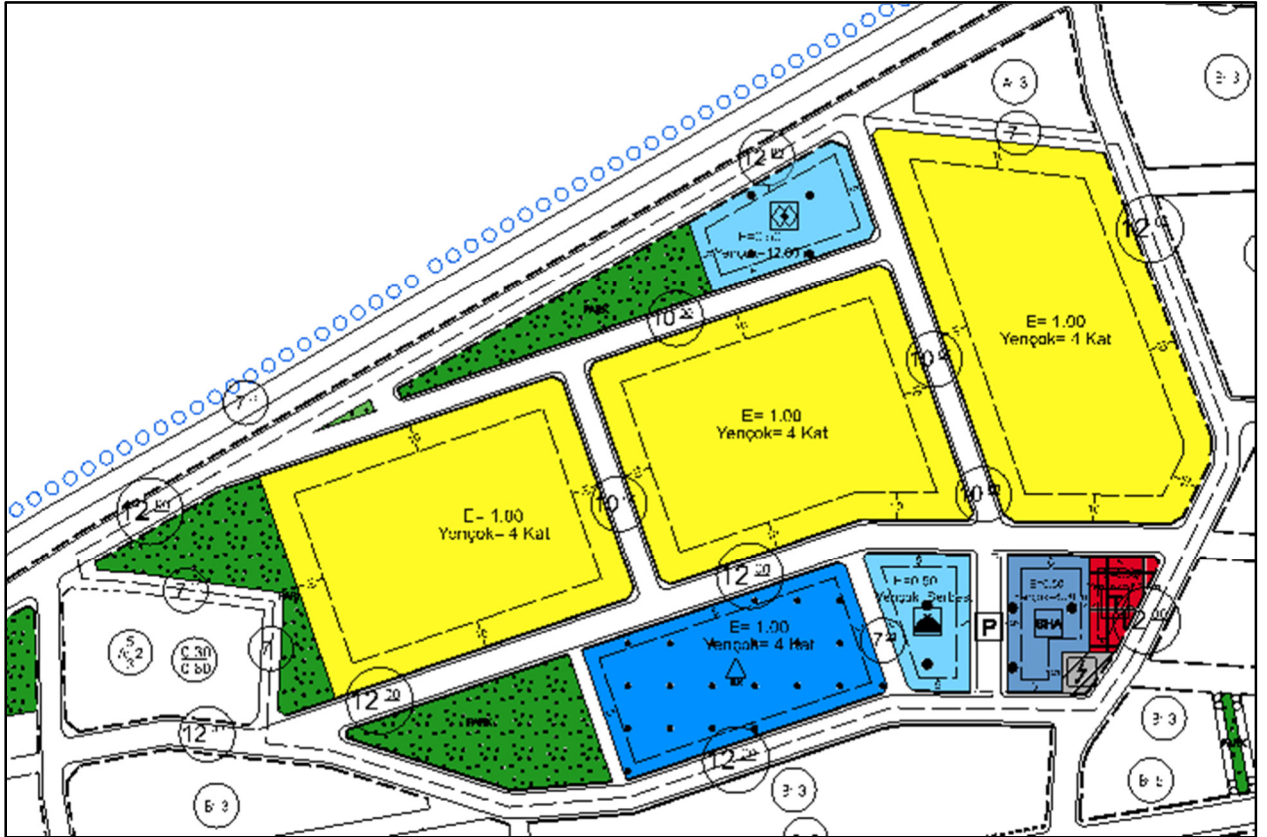
Planlama alanında, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacı olan ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirlenen asgari büyüklük dikkate alınarak, 5.004 m² alan sahip 1 adet ilkokul alanı planlanmıştır.

Planlama alanında, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacı olan ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirlenen küçük ibadet yeri asgari büyüklük dikkate alınarak, 1.543 m² alan sahip 1 adet cami alanı planlanmıştır.

Planlama alanında, sosyal donatı alanlarının ihtiyacını karşılamak amacıyla toplam 650 m² alana sahip otopark alanı planlanmıştır. Konut alanlarının ihtiyacı olan otopark alanları, kendi imar adası içinden karşılanacaktır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği plan notları

1. Plan, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Saruhanlı (Merkez) imar planına esas, İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, Jeolojik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
3. Gelişme konut alanlarında, minimum ifraz koşulu 2.000 m² olup, parsel veya ada bazında uygulama yapılabilir.
4. Plan uygulaması aşamasında, İmar adaları ile kadastral sınırlar arasındaki uyumsuzlukta, kadastral sınırlar esas alınır.
5. Planlama alanında, yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.
6. Ticaret alanında, günlük ihtiyaçların karşılanmasına yönelik birimler ile ofis-büro, çarşı, lokanta, restoran, düğün salonu, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu vb. birimler yer alabilir.
7. Planlama alanında, donatı alanları (Park, yol vb.) kamuya terk edilmeden uygulamaya geçilemez.
8. Çevre Kanunu ve bu kanun kapsamında çıkarılan ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
9. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
10. Konut alanlarında, otopark ihtiyacı, konut adası içinden karşılanacaktır.
11. Planda hüküm bulunmayan hallerde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve meri imar planı hükümlerine uyulacaktır.

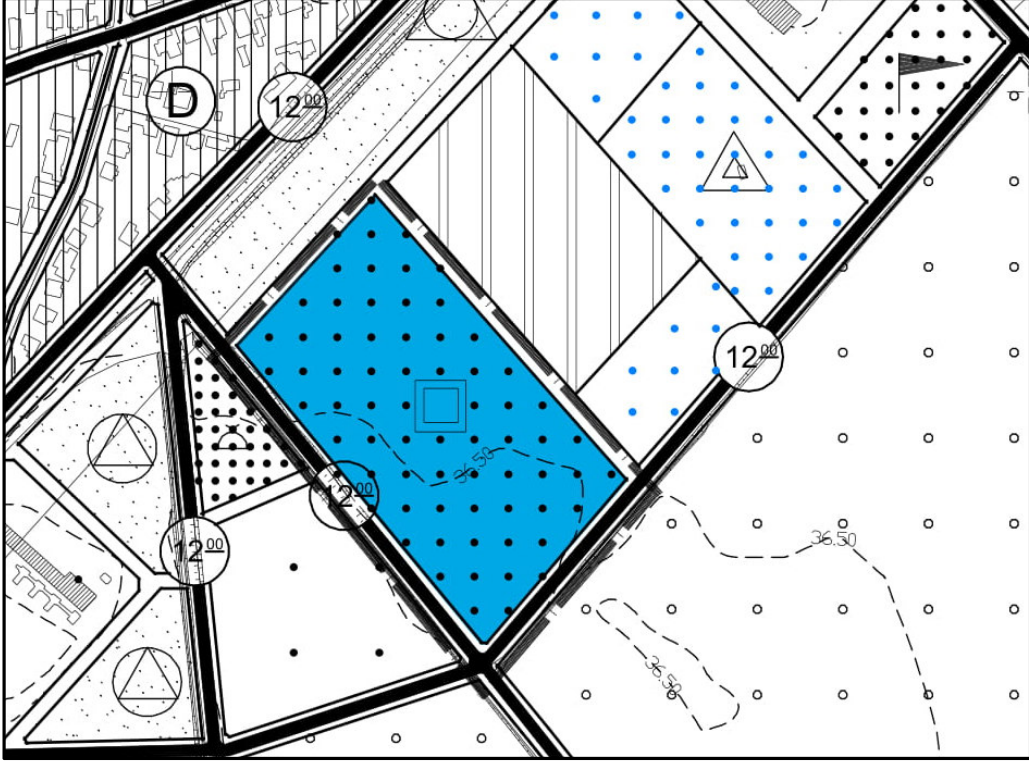


1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi

4- KURUM GÖRÜŞLERİ

Mevcut planda Sağlık alanı olarak ayrılan alan ile ilgili, Sağlık İl müdürlüğünden, Sağlık Alanının kaldırılması yönelik olarak uygun görüş alınmıştır.

Mevcut planda kaldırılan sağlık alanına eş değer alan bir alan İmar Planında 255 ada 1 parselde planlanmış ve İmar Plan değişikliği Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin tarafından onaylanmıştır.



MBB Meclis Kararı ile onaylanan Sağlık Alanı imar planı