

**SKY İMAR PLAN PROJE VE
DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.**
75. Yıl Bulvarı Lalekule Rezidans
No: 144/177 Yunusemre / Manisa
skyplanlama@gmail.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.....	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	10
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazem İmar Planı.....	10
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	11
3. PLAN ÖNERİSİ.....	11
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	11
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
3.3. PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	12

1- AMAÇ KAPSAM

Saruhanlı ilçe merkezinde haftanın bir günü kurulan ve ilçe merkezindeki en büyük pazarı olan Salı pazarı, Devlet Su İşleri kanal mülkiyeti üzerinde kurulması ve ilçe merkezinde artan nüfusa cevap verememesi, kurulduğu günlerde ilçe merkezinde hem trafik hem de yaya yolu ulaşımı açısından sorun oluşturmamasından dolayı, bölgede daha düzenli yeni bir pazar yerinin oluşturulmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan alan değerlendirildiğinde, bu alanda yapılaşmaların bulunmaması, yerleşim yerlerine yakın olması ve planlama alanı içinde, Saruhanlı Belediyesi adına kayıtlı mülkiyetlerin bulunmasından dolayı, Saruhanlı Belediyesi tarafından bu alanda yeni bir pazar yeri oluşturulması için, gerekli çalışmalarının yapılması kararı alınmıştır.

Bu nedenle ilçe merkezinde ihtiyaç duyulan, yeni bir pazar yerinin oluşturulabilmesi amacıyla, söz konusu planlama alanında, pazar yeri, konut ve park kullanımı fonksiyonlarını içeren, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği, Saruhanlı ilçesi, Saruhan Mahallesi 7219, 5055, 5133 ve 170 ada 1, 2 nolu parselleri kapsayan yaklaşık 2 hektarlık bir alandır.

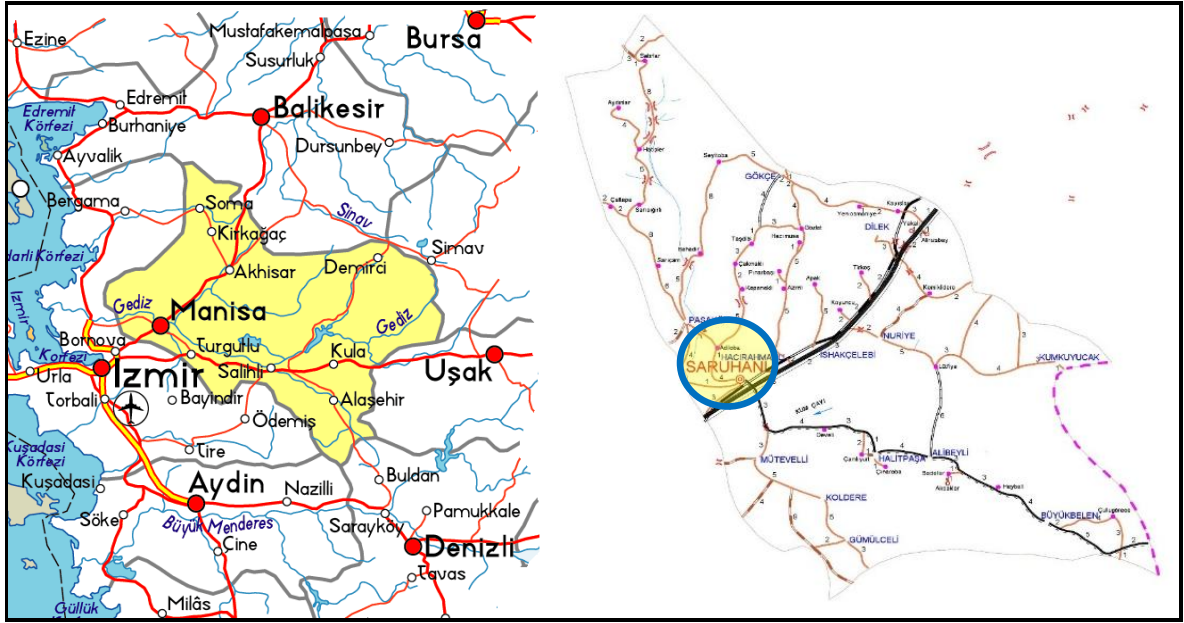
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

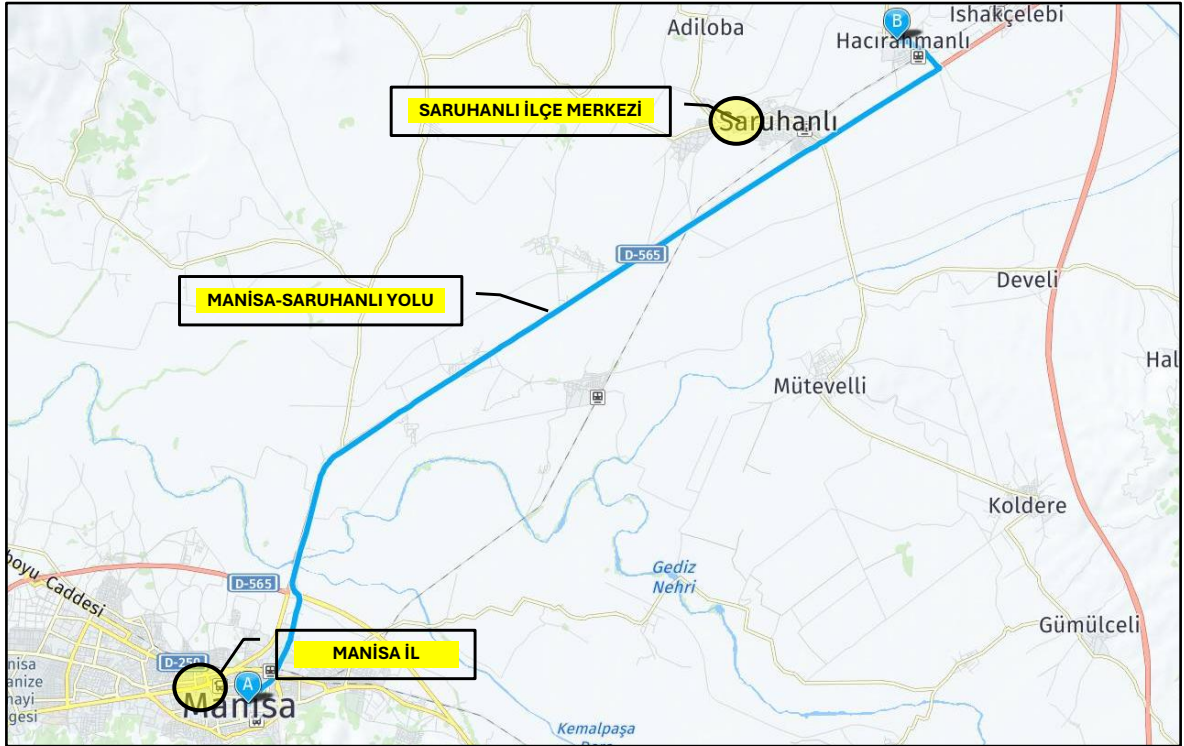
Planlama alanı Manisa ili Saruhanlı ilçesi, Saruhan Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım, Manisa - Saruhanlı karayolu üzerinden ve şehir içi yollardan sağlanmaktadır. Planlama alanı Saruhanlı ilçe merkezinde bulunmaktadır.



Manisa İlinin Türkiye'deki yeri



Planlama alanının İl ve İlçedeki yeri



Planlama alanına ulaşım



Planlama alanı uydu fotoğrafı



Planlama alanı fotoğrafı

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2024 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.475.353 kişidir. Bu nüfus, 739.322 erkek ve 736.031 kadından oluşmaktadır. Saruhanlı ilçesinin nüfusu 2024 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 57.935 kişidir. Bu nüfus, 29.167 erkek ve 28.768 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise, %50,34 erkek, %49,66 kadındır.

YILLAR	SARUHANLI	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
2019	55.340	1.24
2020	55.970	1.14
2021	56.166	0.35
2022	56.523	0.64
2023	57.542	1.64
2024	57.935	0.84

Saruhanlı yıllara göre nüfus gelişimi (2019-2024)

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 alanda boş arazi konumundadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı ve tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanı yerleşim alanı içinde olduğundan, içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve Telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

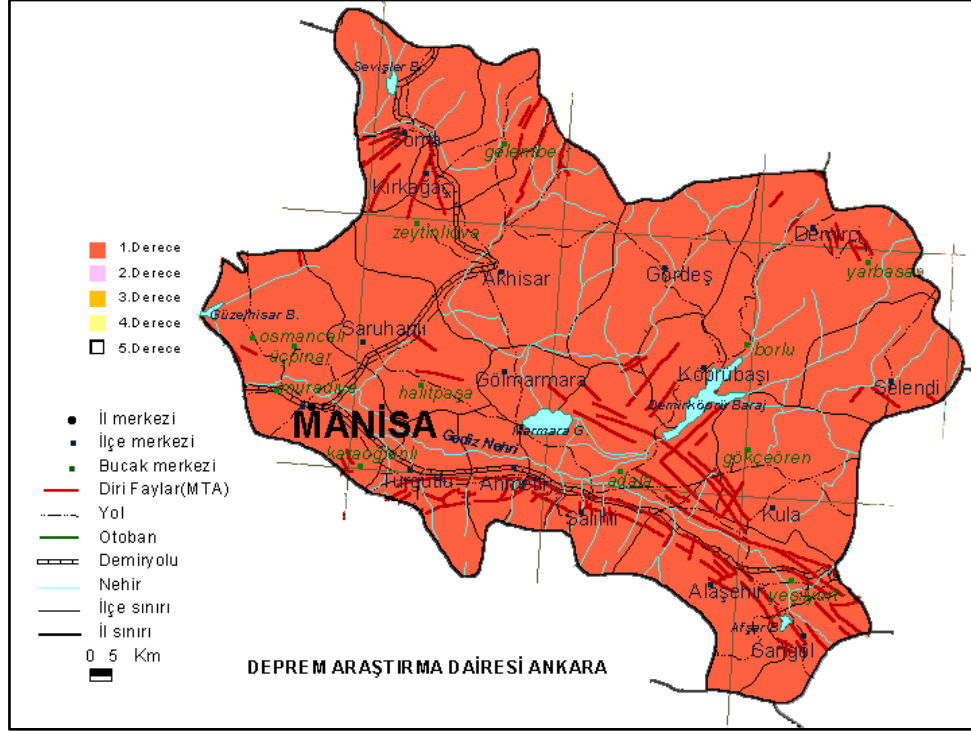
Plan değişikliğine konu olan alan, imar yollarına cepheli konumdadır.

Planlama alanı Saruhanlı ilçe merkezinde olup, parseller konut ve eğitim 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 Resmî 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.

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

Planlama alanının 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.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

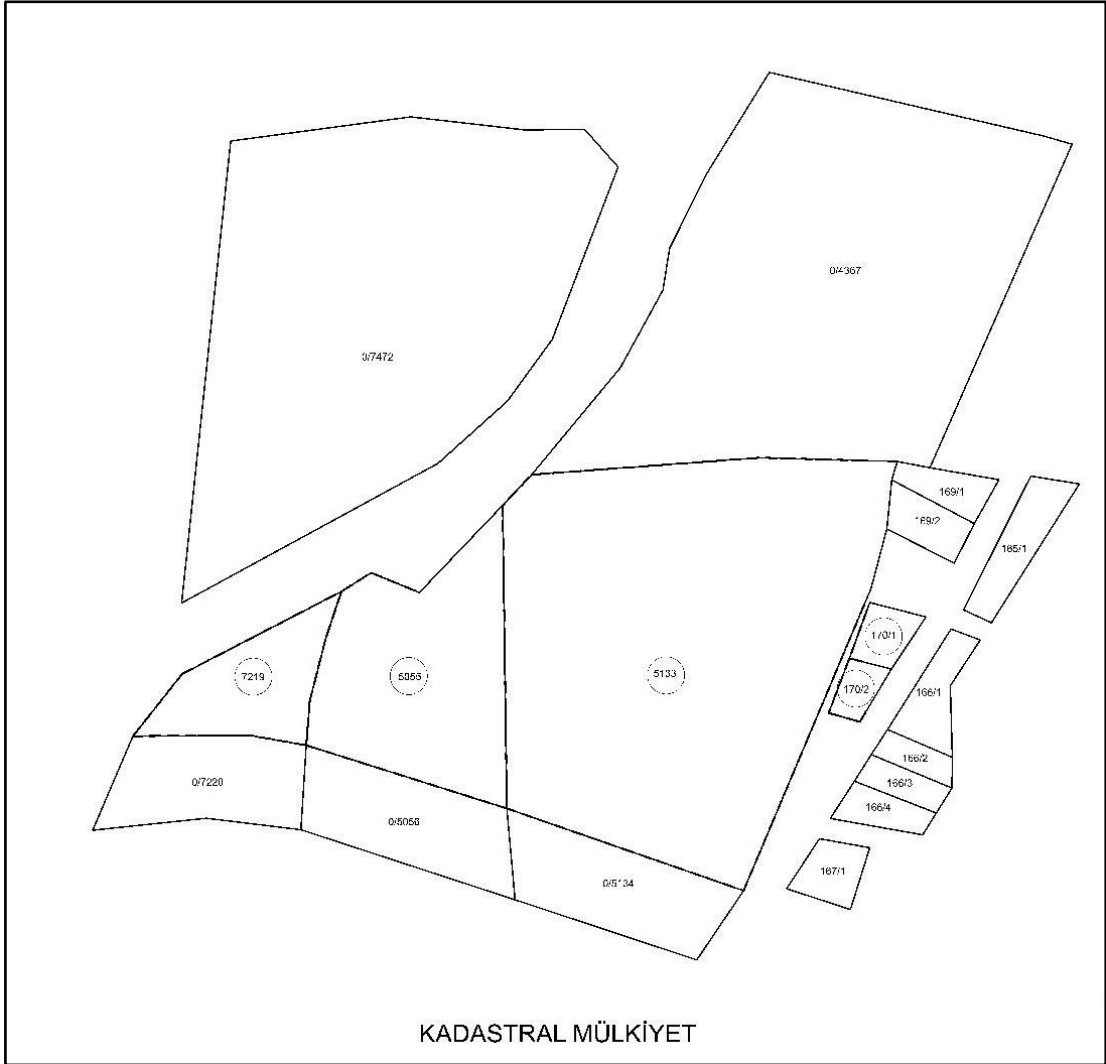
Plan değişikliğine konu olan 5055, 5133, 170 ada 1 ve 2 nolu parseller boş arazi konumundadır. 7219 nolu parselde ise ruhsatsız eski yapılar bulunmaktadır.



Planlama alanı mevcut arazi durumu

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan, 7219, 5055 parsel ve 170 ada 1, 2 nolu parsellerin mülkiyeti Saruhanlı Belediyesine aittir. 5133 nolu parsel ise şahıs mülkiyeti konumundadır.



ADA	PARSEL	ALAN	MÜLKİYET
-	7219	1.525 m ²	Saruhanlı Belediyesi
-	5055	3.800 m ²	Saruhanlı Belediyesi
-	5133	15.025 m ²	Şahıs
170	1	336 m ²	Saruhanlı Belediyesi
170	2	251 m ²	Saruhanlı Belediyesi

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

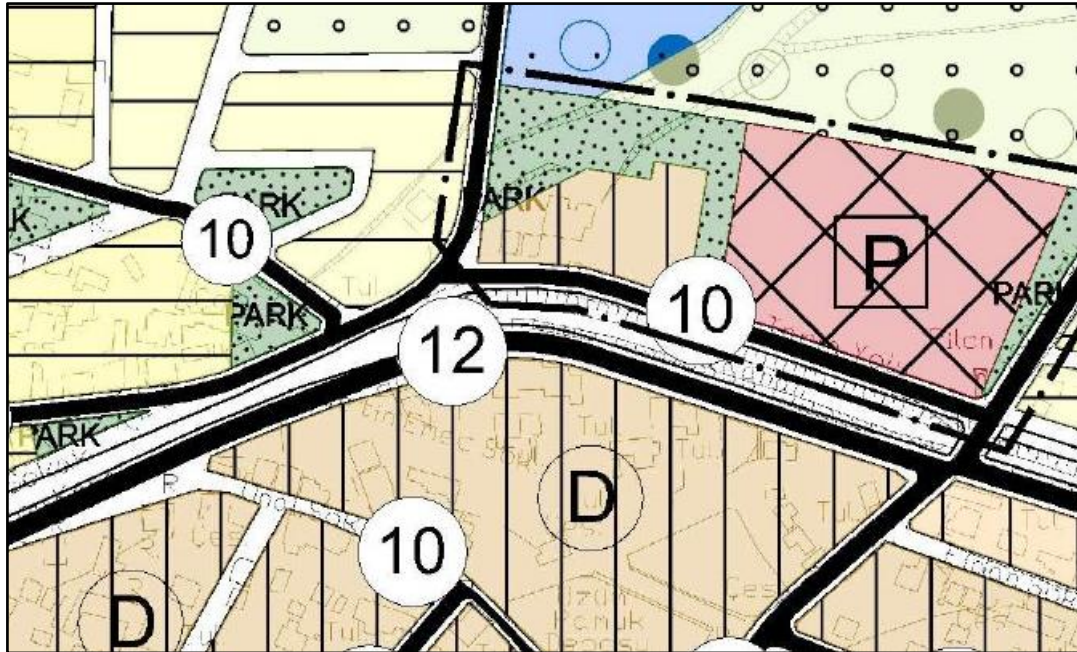
Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

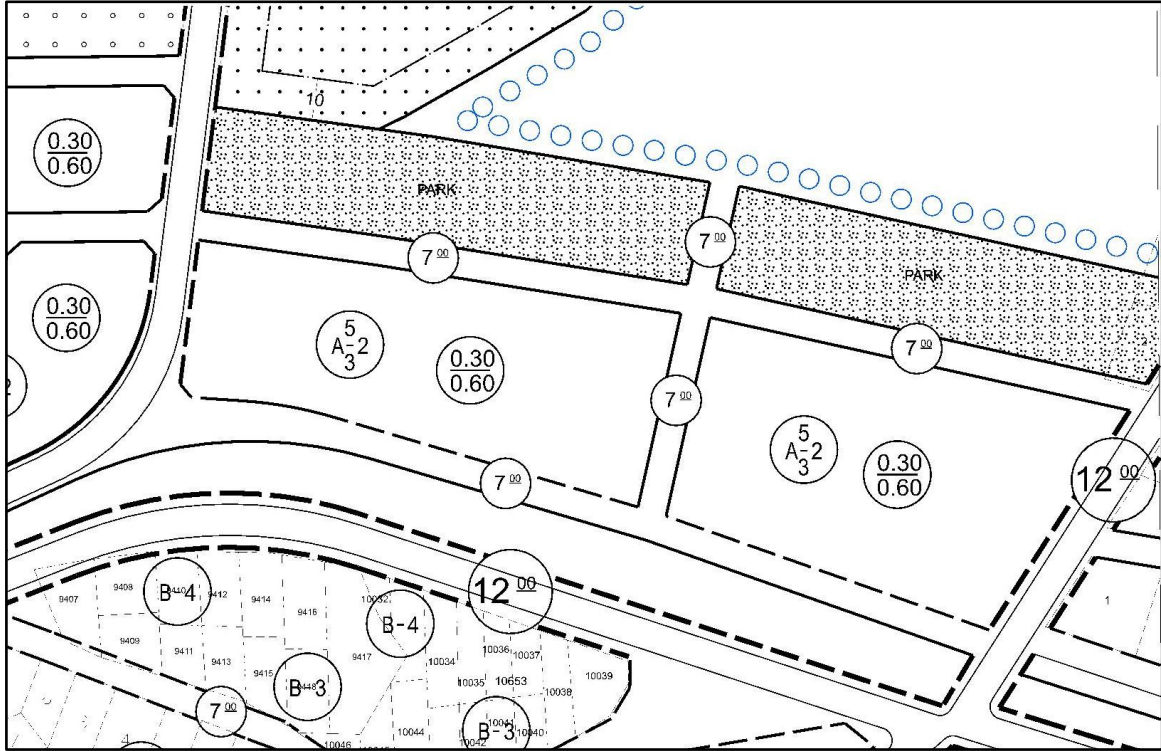
Plan değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğu bölge, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında, konut alanı, Pazar alanı ve park alanı olarak planlanmış ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2026 tarih ve 152 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Onaylı 1/5000 ölçekli NİP

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğu bölge, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, konut ve park alanı olarak planlanmış ve Saruhanlı Belediye Meclisinin 02.04.2007 tarih ve 19 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Onaylı 1/1000 ölçekli UİP

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

3.1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Saruhanlı ilçe merkezinde haftanın bir günü kurulan ve ilçe merkezindeki en büyük pazarı olan Salı pazarı, Devlet Su İşleri kanal mülkiyeti üzerinde kurulması ve ilçe merkezinde artan nüfusa cevap verememesi, kurulduğu günlerde ilçe merkezinde hem araç trafiği hem de yaya ulaşımı açısından sorun oluşturmasından dolayı, bölgede daha düzenli yeni bir pazar yerinin oluşturulmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan alan değerlendirildiğinde, bu alanda yapılaşmaların bulunmaması, yerleşim yerlerine yakın olması ve planlama alanı içinde, Saruhanlı Belediyesi adına kayıtlı mülkiyetlerin bulunmasından dolayı, Saruhanlı Belediyesi tarafından bu alanda yeni bir pazar yeri oluşturulması için, gerekli çalışmalarının yapılması kararı alınmıştır.

İlçe merkezinde kurulan, pazar yerinden kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması için, yeni ve modern bir pazar yeri oluşturulabilmesi ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2026 tarih ve 152 sayılı Meclis kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereğince, uygulamaya yönelik alt ölçekli planının hazırlanması gerektiğinden, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan, Saruhanlı ilçe merkezinde yer almaktadır. Alanın bulunduğu bölgede konut alanları ve eğitim alanı komşuluğundadır.

Plan değişikliğine konu olan, 7219, 5055 parsel ve 170 ada 1, 2 nolu parsellerin mülkiyeti Saruhanlı Belediyesine aittir. 5133 nolu parsel ise şahıs mülkiyeti konumundadır.

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 alanı yerleşim alanı içindedir.

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

Plan değişikliğine konu olan 5055, 5133, 170 ada 1 ve 2 nolu parseller boş arazi konumundadır. 7219 nolu parselde ise ruhsatsız eski yapılar bulunmaktadır.

Planlama alanı, İllerBankası 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 ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, 7219, 5055, 5133, 170 ada 1 ve 2 nolu parseller, Pazar yeri, konut alanı ve park alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanında Pazar alanı olarak belirlenen alanda, yapılaşma koşulları, E=1.50, Yençok=12.50 m., yapı yaklaşma mesafeleri ise, her yönden 5 metre olarak belirlenmiştir.

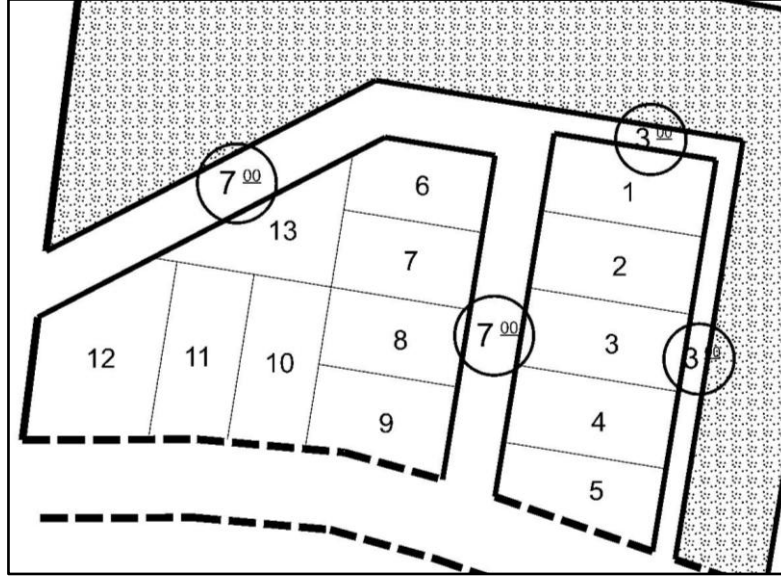
Planlama alanında konut alanı olarak belirlenen imar adalarında, yapılaşma koşulları, planlama alanının güneyinde mevcut onaylı plandaki, yapı nizamı ve kat yüksekliği dikkate alınarak, Bitişik Nizam 3 kat olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliğinde, Pazar alanı ve konut alanı olarak belirlenen imar adalarının güneyinden, Pazar alanına ulaşımın sağlanabilmesi için 10 metre en kesitli taşıt yolu düzenlenerek doğu yönündeki 12 metrelik taşıt yoluna bağlanmıştır. Konut imar adaları 7 metrelik yaya yolu ile ayrılarak imar adaları arasında yaya ulaşımı sağlanmıştır.

Planlamada konut alanında iskân edilecek olan nüfus için, park alanları oluşturulmuştur.

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI			
Mevcut Plan		Öneri Plan	
Fonksiyon	Alan (m ²)	Fonksiyon	Alan (m ²)
Konut alanı	9.555	Konut alanı	2.730
Park alanı	5.596	Park alanı	3.653
-	-	Pazar alanı	9.178

Nüfus Hesabı



Konut adalarında oluşacak parsel şablonu

Bitişik Nizam 3 kat olarak belirlenen ve toplam alanı 2.730 m² olan, 2 adet imar adasında, yukarıda verilen parsel şablonuna göre 200 m² alana sahip 13 adet parsel üretilmektedir.

Oluşacak olan parsellerde, yapılacak olan her binada, 6 adet bağımsız bölüm oluşacağı baz alınarak, 13 adet parselde, iskân edilebilen 78 adet bağımsız birim oluşacaktır.

Buna göre planlama alanında oluşacak 78 adet bağımsız birimde yaşayacak olan nüfus için yeşil alan ihtiyacı aşağıdaki verilere göre hesaplanmıştır.

Ortalama aile büyüklüğü : 3 kişi
 Oluşacak daire sayısı : 78 daire
 Oluşacak nüfus : 3 kişi x 78 daire
 : 234 kişi

Yeşil alan ihtiyacı;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri (Ek-2) tablosunda, kişi başı yeşil alan ihtiyacı 10 m² olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında yaşayacak olan 234 kişinin yeşil alan ihtiyacı; 234 x 10 = 2.340 m² olarak hesaplanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği plan notları

-
- The site plan shows the proposed building layout and parking area. The building is divided into three main sections: a brown section on the left labeled 'B-3' with area '7219', a central brown section labeled 'B-3' with area '5055', and a large red hatched section on the right labeled 'P' (parking) with area '5133'. The red section is labeled 'E=1.50' and 'encok=12.50 m'. The plan also shows a green area at the top, a road at the bottom, and various boundary lines and dimensions. Dimensions include 7.00, 10.00, 12.00, and 12.50. The plan is labeled 'B-3' and 'B-4' in several locations.

14