

**SELMA
KISA
PLANLAMA**

**MANİSA İLİ SARUHANLI İLÇESİ
MERKEZ (ŞEHİTLER) MAHALLESİ
4011, 9063, 7464, 6501 NOLU PARSELLERİN
BULUNDUĞU ALANDA İMAR HATTI VE PARK
ALANINI KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



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..... | 8 |
| 2.4.3.1 Eğim Durumu..... | 8 |
| 2.4.3.2 Yönelim Durumu..... | 8 |
| 2.5. ARAZİ KULLANIMI..... | 9 |
| 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ..... | 10 |
| 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI..... | 11 |
| 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı..... | 11 |
| 2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı..... | 12 |
| 2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı..... | 12 |
| 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ..... | 13 |
| 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ..... | 13 |
| 3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER..... | 13 |
| 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI..... | 14 |
| 4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ..... | 15 |
| 5. KURUM GÖRÜŞLERİ..... | 16 |

1- AMAÇ KAPSAM

Saruhanlı ilçesi Merkez Şehitler Mahallesinde bulunan ve plan değişikliğine konu olan 4011, 9063, 7464, 6501 nolu parsellerin bulunduğu alanın, doğusunda bulunan park alanının düzenlenmesi yapılacağından, söz konusu parsellerin bulunduğu hatta imar hattının düzenlenmesi ve onaylı plandaki park alanının, daha kullanışlı hale getirilerek park alanı yapılabilmesi amacıyla, imar hattı, park alanı ve otopark alanına yönelik olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Merkez Şehitler Mahallesi, tapunun 4011, 9063, 7464, 6501 nolu parsellerin cephe aldığı imar adasını ve doğusunda bulunan park ve otopark alanını kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, K19-d-01-b-3-c paftasında yer almaktadır.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Merkez Şehitler Mahallesi sınırlarında ve Saruhanlı ilçe merkezi, yerleşim alanı içinde bulunmaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Manisa il merkezine yaklaşık 15 km. uzaklıkta olup, Saruhanlı ilçe merkezinde bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım Manisa-Akhisar karayoluna bağlantılı Saruhanlı giriş yolundan sağlanmaktadır. Planlama alanı konut alanları ve park alanı komşuluğundadır.



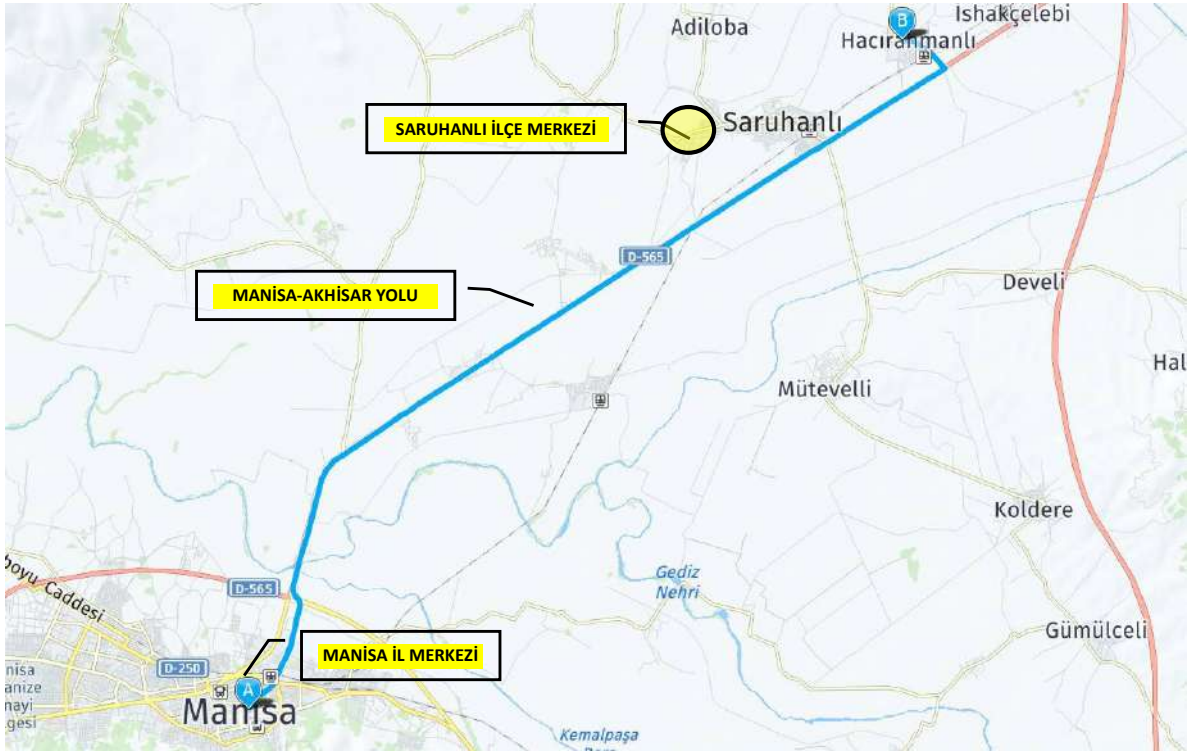
Manisa İlinin Türkiye'deki yeri



Manisa İlinin Bölgedeki yeri



Planlama alanının ilçe sınırlarındaki yeri



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 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.

2.3TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu olan alan, 4011, 9063, 7464, 6501 nolu parsellerde mevcut konut yapıları ve parsellerin doğusunda park alanı bulunmaktadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik mevcut park alanı bulunmaktadır.

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.

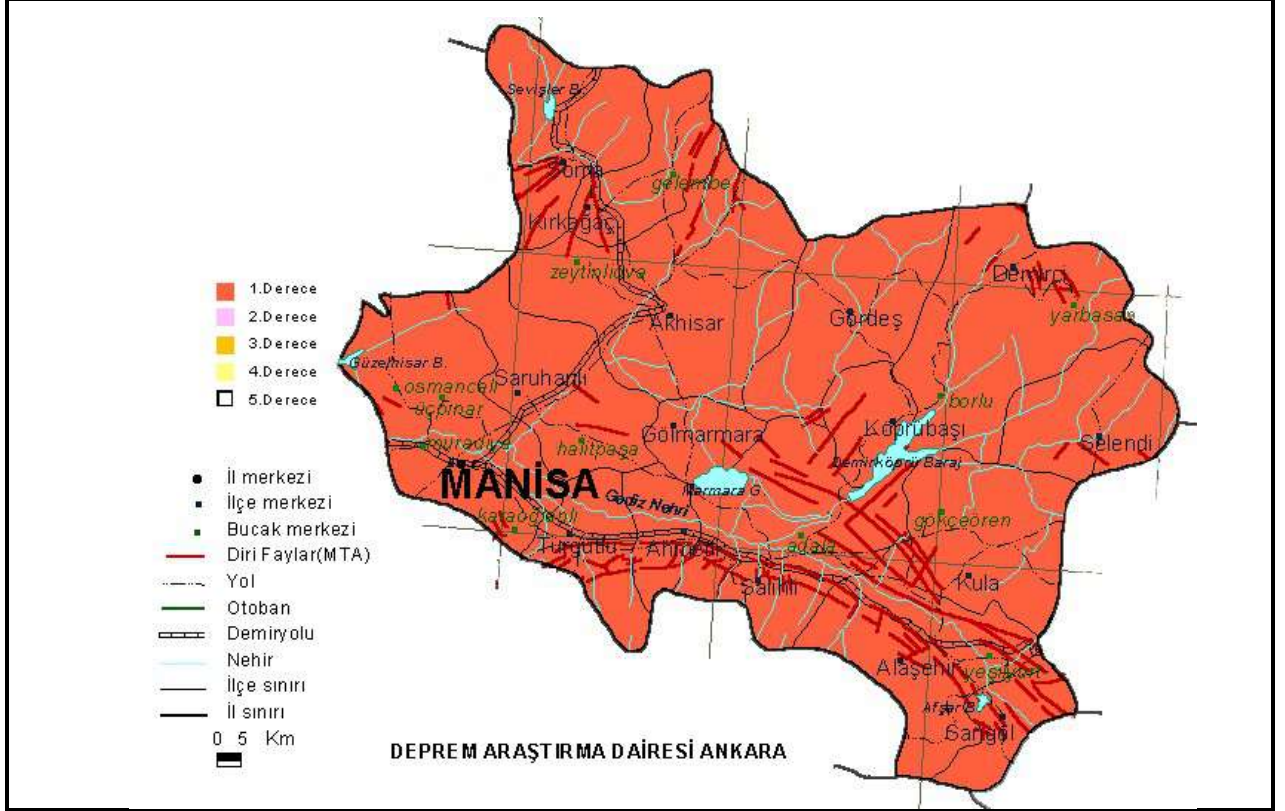
Plan değişikliğine konu olan alan, imar yollarına cepheli konumdadır.

Planlama alanı Saruhanlı ilçe merkezinde olup, etrafı konut alanları ve park alanı komşuluğundadır.

2.4 JEOLJİK VE JEMORFOLOJİK YAPI

2.4.1 Depremsellik

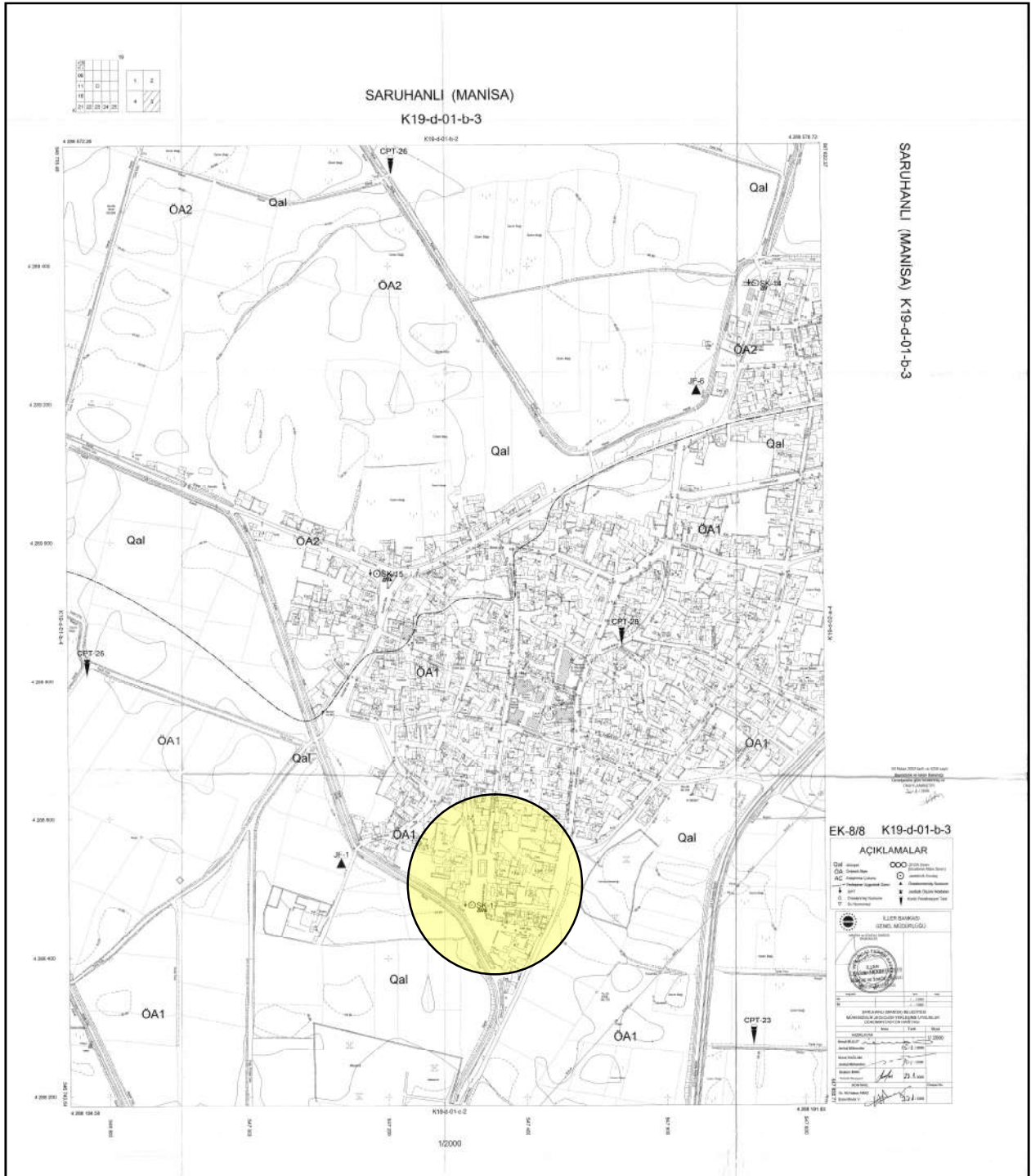
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



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.



Yerleşime uygunluk haritası

2.4.3 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.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu olan, 4011, 9063, 7464, 6501 nolu parsellerde mevcut konut yapıları ve parsellerin doğusunda park alanı bulunmaktadır. Planlama alanı Saruhanlı İlçe merkezi Şehitler Mahallesiinde yer almaktadır.



Planlama alanı uydu fotoğrafı



Planlama alanı fotoğrafı

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan, 4011, 9063, 7464, 6501 nolu parseller, tapu kayıtlarında şahıs mülkiyeti, diğer alanlar tescil harici alan olarak kayıtlıdır.

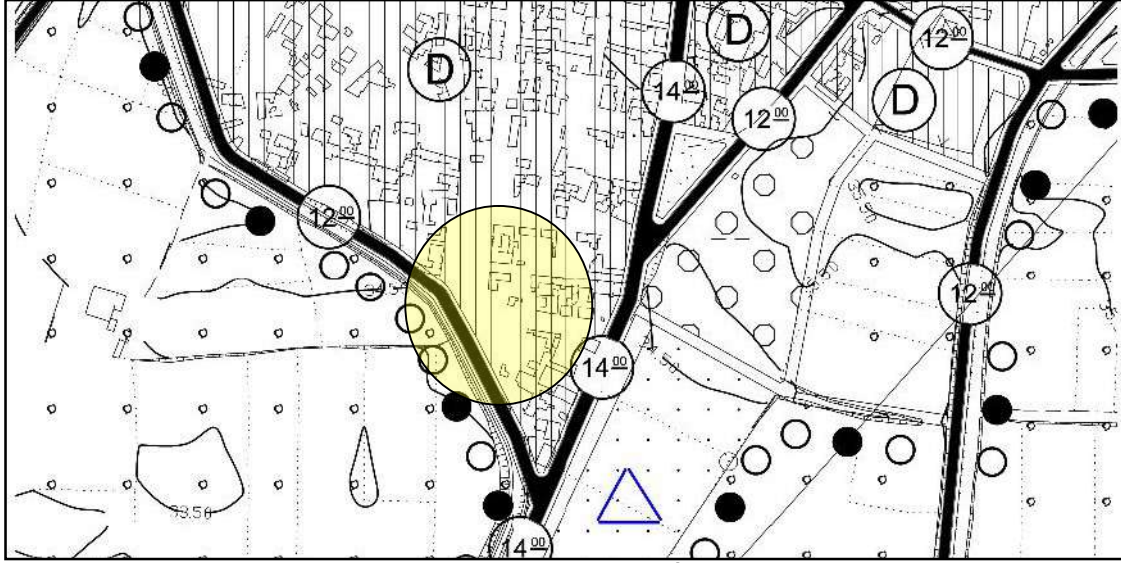


Kadastral Mülkiyet Durumu

| ADA | PARSEL | ALAN | MÜLKİYET |
|-----|--------|--------------------|----------|
| - | 4011 | 316 m ² | Şahıs |
| - | 9063 | 645 m ² | Şahıs |
| - | 7464 | 155 m ² | Şahıs |
| - | 6501 | 72 m ² | Şahıs |

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

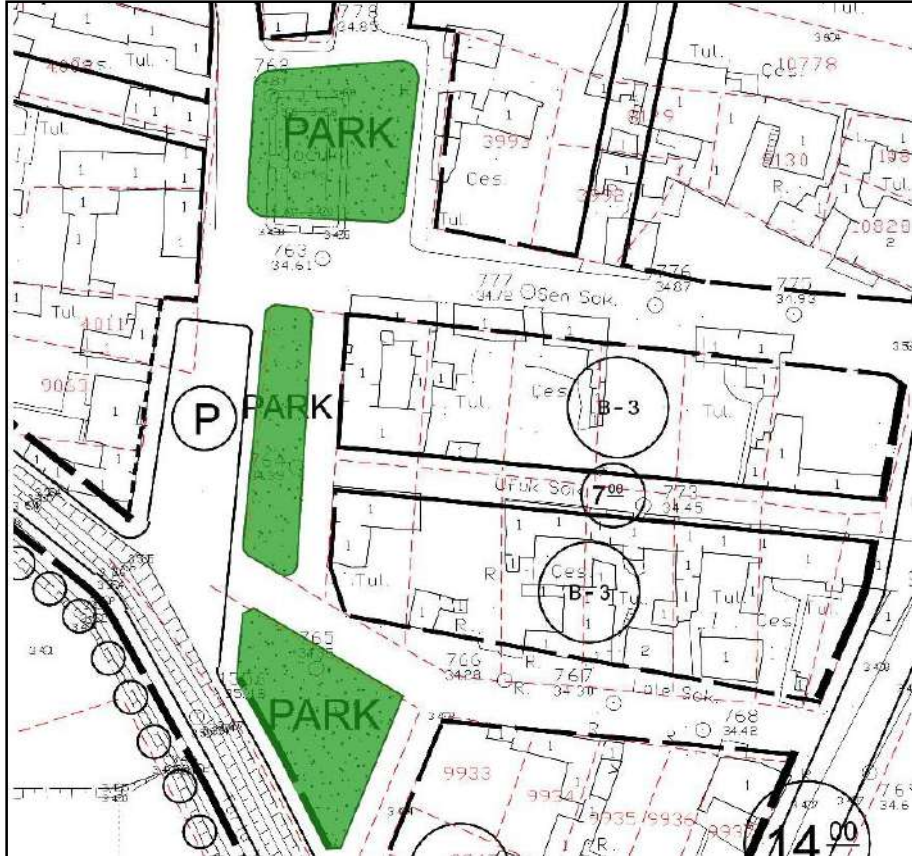
Plan değişikliğine konu olan bölge, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında, orta yoğunlukta konut alanı planlanmış ve Saruhanlı Belediye Meclisinin 02.04.2007 tarih ve 19 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

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



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Saruhanlı ilçesi Merkez Şehitler Mahallesinde bulunan ve plan değişikliğine konu olan 4011, 9063, 7464, 6501 nolu parsellerin bulunduğu alanın, doğusunda bulunan park alanının düzenlenmesi yapılacağından, söz konusu parsellerin bulunduğu hatta imar hattının düzenlenmesi ve onaylı plandaki park alanının, daha kullanışlı hale getirilerek park alanı yapılabilmesi gerekçeleriyle, imar hattı, park alanı ve otopark alanına yönelik olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

Plan değişikliğine konu alan düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır.

Söz konusu plan değişikliğine konu olan alan, Saruhanlı ilçe merkezi sınırları içinde yer almakta olup, imar planında imar yollarına cephelidir. Planlama alanı yerleşim alanı içindedir.

Planlama alanına ulaşım, Manisa-Akhisar karayoluna bağlantılı Saruhanlı giriş yolu üzerinden ve şehir içi yollardan sağlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan, 4011, 9063, 7464, 6501 nolu parsellerde mevcut konut yapıları ve parsellerin doğusunda park alanı bulunmaktadır.

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

Planlama alanının 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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, 4011, 9063, 7464, 6501 nolu parsellerin cephe aldığı imar adasında imar hattı düzeltilmiş ve konut amaçlı imar adasına 256 m² ilave olarak konut alanı planlanmıştır.

Plan değişikliği ile oluşturulan 256 m² lik ilave konut alanında iskan edilecek olan nüfus 19 kişi olarak hesaplanmış ve ilave gelen nüfus için gerekli olan park alanı, planlama bölgesinde yeniden düzenlenen park alanından karşılanmıştır.

İlave gelecek nüfus hesabı;

| İlave konut alanı | Yapılaşma Koşulları | Toplam İnşaat alanı | Kişi başı inşaat alanı | İlave gelen nüfus |
|--------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| 256 m ² | Bitişik nizam 3 kat | 768 m ² | 40 m ² | 19 kişi |

Söz konusu parsellerin doğusunda bulunan park alanı, daha kullanışlı hale getirilerek, park alanı imar planı değişikliğinde yeniden düzenlenmiş ve park alanı etrafındaki yaya yolları 7 metre olarak planlanmıştır. Yine parsellerin doğusunda bulunan otopark alanında yenilenen imar hattına göre düzenleme yapılmıştır.

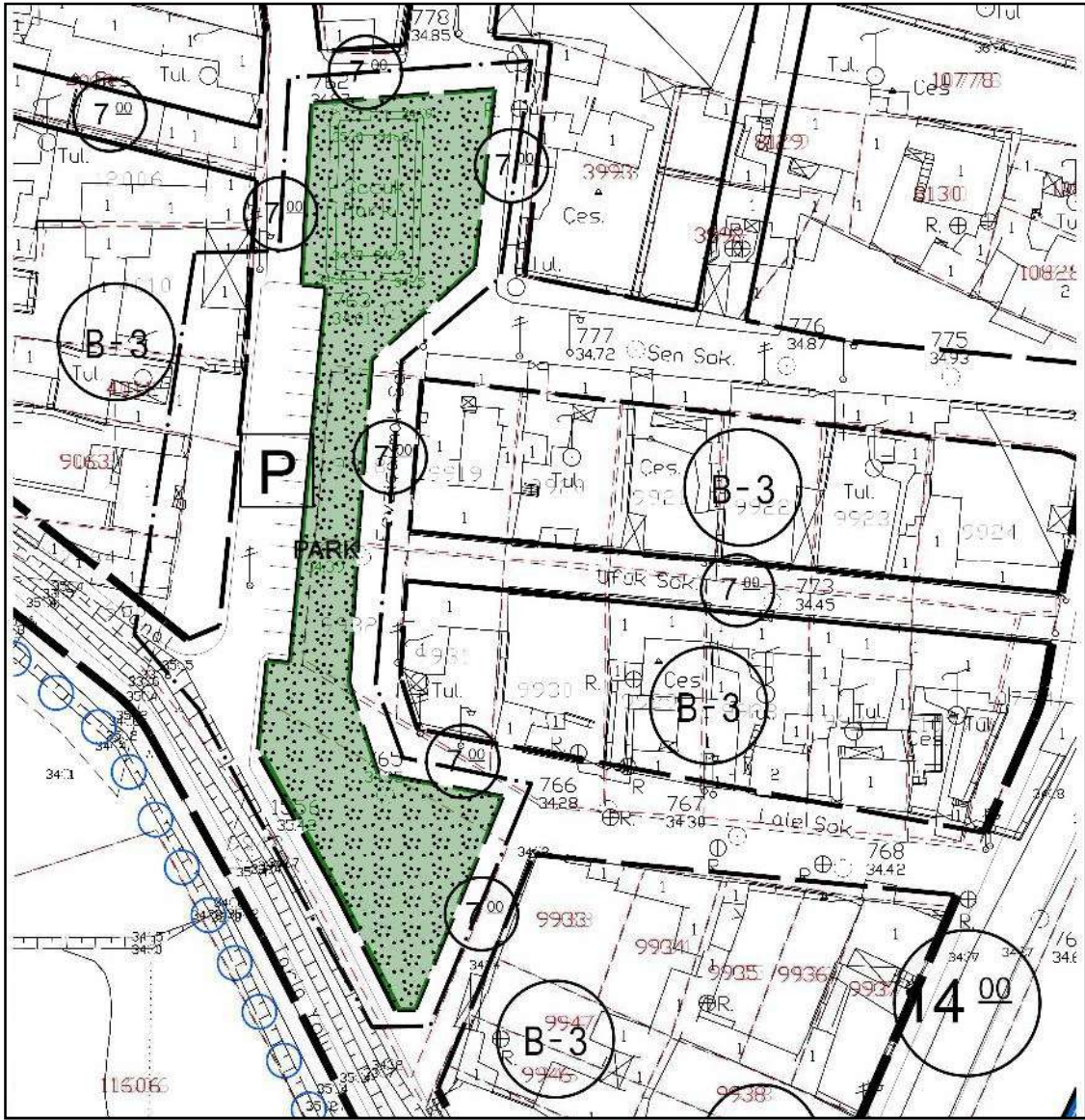
Planlama alanında yapılaşma koşulları, mevcut onaylı planda belirlenen şekliye aynen korunmuş, yapılaşma koşullarına yönelik olarak her hangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği sonucu oluşan arazi kullanım dağılımı aşağıda verilmiştir.

| ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI | | | |
|-------------------------|------------------------|---------------|------------------------|
| Mevcut Plan | | Öneri Plan | |
| Fonksiyon | Alan (m ²) | Fonksiyon | Alan (m ²) |
| Konut alanı | - | Konut alanı | 256 |
| Park alanı | 1.582 | Park alanı | 1.817 |
| Otopark alanı | 492 | Otopark alanı | 517 |

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği plan notları

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile beraber bir bütündür.
- 26.01.2006 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik, Etüt Raporunda belirlenen hususlara uyulacaktır.
- Planda hüküm bulunmayan hallerde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Saruhanlı Belediyesi uygulama imar planı hükümlerine uyulacaktır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

4- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi (7) bendinde; “Yoğunluk arttıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır” denilmektedir.

Yapılan plan değişikliği, mevcut onaylı plandaki trafik ulaşım sistemini etkilememektedir. Yaya ulaşımı ise, mevcut plandaki 5 metre olarak belirlenen yaya yolu en kesitleri ise plan değişikliğinde 7 metre en kesitli yaya yolu olarak düzenlenerek, yaya ulaşımı iyileştirilmiştir.

Plan değişikliğine, ilave olarak getirilen konut alanına iskan edilecek olan nüfus 19 kişi olarak hesaplanmıştır. Plan değişikliğinde ilave konut alanında iskan edilecek olan nüfusun ihtiyacı olan 190 m² lik park alanı, plan değişikliği ile yeniden düzenlene park alanından 235 m² alan, mevcut park alanına ilave edilerek aynı bölgeden karşılanmıştır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Yapılan plan değişikliği Saruhanlı merkez onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı onama sınırları içinden yapıldığından kurum görüşü alınmamıştır.

SELMA KISA
A Grubu
Şehir Plancısı

ADRES : Ergene Mahallesi 545 Sk. No:4/303
Bornova - İZMİR
TEL : 0.232.388 88 70
GSM : 0.507.940 98 51
EMAİL : selmakisaplanlama@gmail.com