

MANİSA İLİ
SARUHANLI İLÇESİ
SARUHANLI MAHALLESİ 10754 PARSEL TRAFO
ALANINA İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PAFTA:
K19D02B4D
ÖLÇEK: 1/1000



MANİSA
2022

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri	2
2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı	3
3. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	4
4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM	5
5. MEVCUT PLAN KARARLARI	5
5.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi	5
5.2. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları	5
5.3. Mevcut Nazım İmar Planı Plan Kararları	7
5.4. Mevcut Uygulama İmar Planı Plan Kararları	7
6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI	8
7. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	8
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	8
8.1. Plan Değişikliği Gerekçesi	8
8.2. Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları	9
8.3. Plan Kararları	10
8.4. Plan Notları	11

1. GİRİŞ

Planlama çalışmasına konu alan, Manisa ili Saruhanlı ilçesi Saruhanlı Mahallesi 10754 parselde yer alan park alanında konumlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

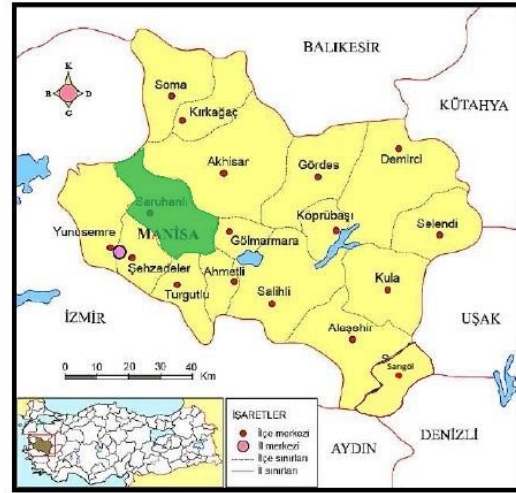
Ege Bölgesinde konumlu olan Manisa, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehri olup 2021 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.456.626 kişidir. İl, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır.



Manisa ilinin Türkiye'deki Yeri



Manisa ilinin Bölgedeki Yeri

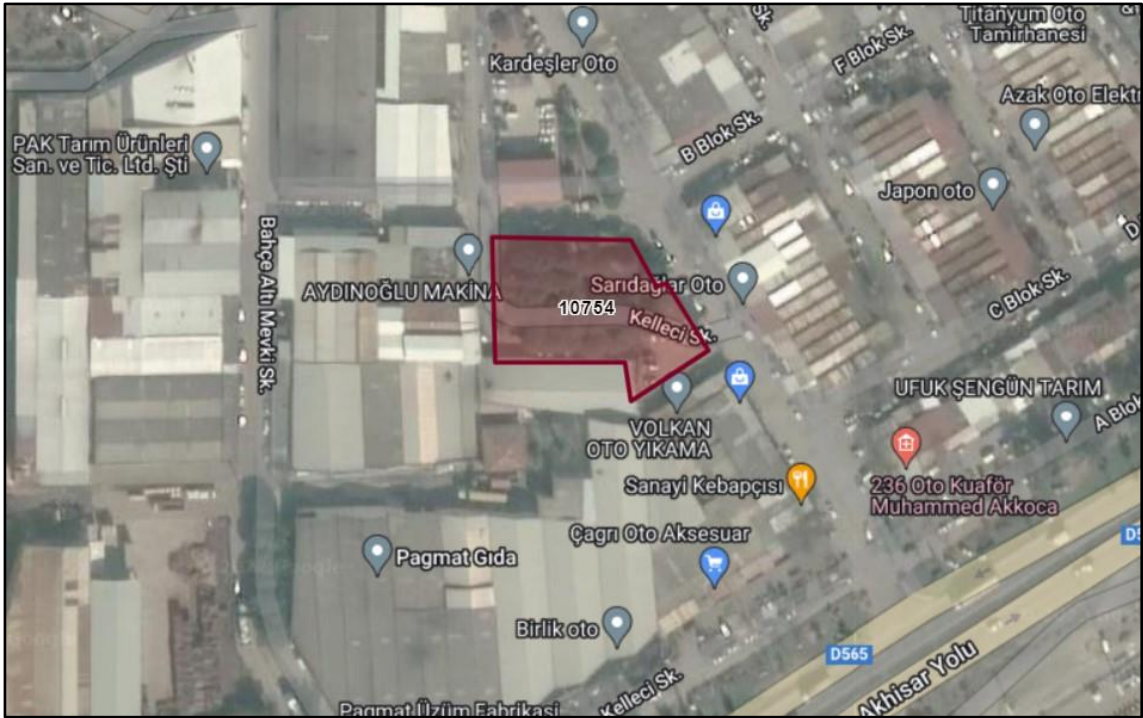


Saruhanlı İlçesinin Manisa'daki Yeri

Manisa'nın ilçelerinden 17 ilçesinden biri olan Saruhanlı, Manisa il merkezine 21 km. ve İzmir il merkezine 59 km. uzaklıkta bulunur.

2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

Saruhanlı, Manisa ilinin kuzey doğusunda bir yerleşim birimidir. İlçenin doğusunda Gölmarmara İlçesi, güneydoğusunda Turgutlu ve Ahmetli ilçeleri, batısında ise İzmir ili, Aliağa ilçesi konumlanmaktadır. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 890 km²'dir. Plan değişikliğine konu alan; Saruhanlı ilçe merkezinin en kuzeyinde konumlu, Saruhanlı Mahallesi (kent rehberinde İstasyon Mahallesi), 0 ada 10754 parselde konumlu Park Alanında yer almaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüleri

3. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Demografik Yapı:

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1.456.626 kişi iken, Saruhanlı ilçesinde 64.134 kişi yaşamaktadır.

Yıl	Toplam	Şehir
2020	55.970	55.970
2019	55.340	55.340
2018	54.660	54.660
2017	54.259	54.259
2016	53.921	53.921
2015	53.692	53.692
2014	53.684	53.684

Saruhanlı İlçesinin yıllara göre nüfus tablosu

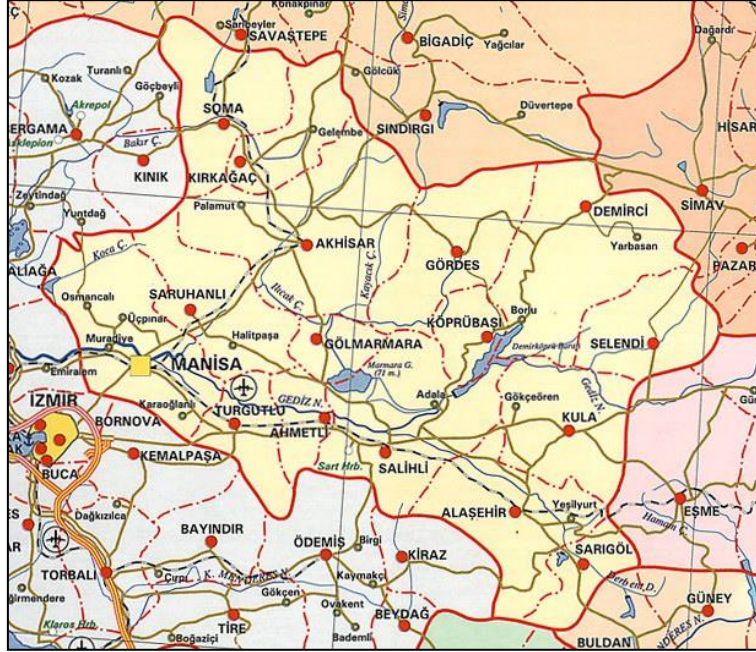
Ekonomik Yapı:

Manisa, verimli toprakları sayesinde tarımsal üretim sıralamasında Türkiye’de önde gelen illerden biri olmasının yanında İl genelinde yüzyıllardan beri faaliyet gösteren dokumacılık, gıda, dericilik ve tarım sektörlerinin yanı sıra, günümüzde daha da önem kazanan sanayi il genelinde önemli bir gelir kaynağıdır. Manisa geçmişinden taşıdığı izler ve doğal güzellikleriyle turizm alanında da adından söz ettirmekte olup il genelinde yer alan jeotermal su kaynakları asırlardır bilinmektedir ve yerli yabancı turistlerin ilgi odağıdır. Salihli ilçesinde yer alan Kurşunlu ve Sart kaplıcaları ilin sağlık turizmine önemli bir katkı sağlamaktadır.

Saruhanlı ilçesinin ekonomisi tarıma dayalı olup başlıca tarımsal ürünler; pamuk, çekirdeksiz üzüm, arpa, buğday, mısır ve çeşitli meyveler ve az miktarda da olsa üretimi yapılan tütün, zeytin ve kirazdır. İlçenin toprakları her çeşit ürünün yetişmesinde elverişlidir.

4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Saruhanlı, Manisa il merkezine 21 km. ve İzmir il merkezine 59 km. uzaklıkta konumlanmaktadır. Plan değişikliğine konu alan; ilçe merkezinin güney kısmında, Saruhanlı mahallesi (Kent rehberinde İstasyon Mahallesi) sınırları içerisinde yer almakta olup ulaşım karayolu üzerinden sağlanır.



Saruhanlı ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

5. MEVCUT PLAN KARARLARI

5.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi

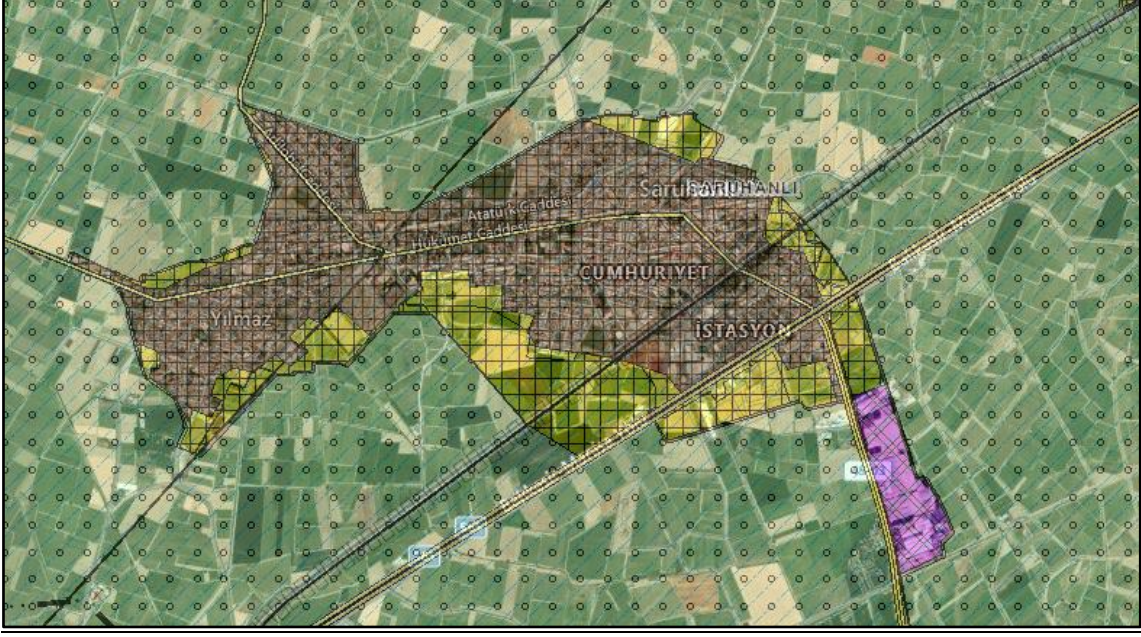
Planlama Alanı; Saruhanlı Belediyesi sınırları içerisinde Uygulama İmar Planı K19D02A4D (1/1000) paftası, Saruhanlı Mahallesi (kent rehberinde İstasyon Mahallesi) kadastro 10754 parselde yer alan Park Alanında bulunmaktadır.

5.2. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Çalışma alanı 1/100.000 ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni planında alan Kentsel Yerleşik Alan'da bulunmaktadır.

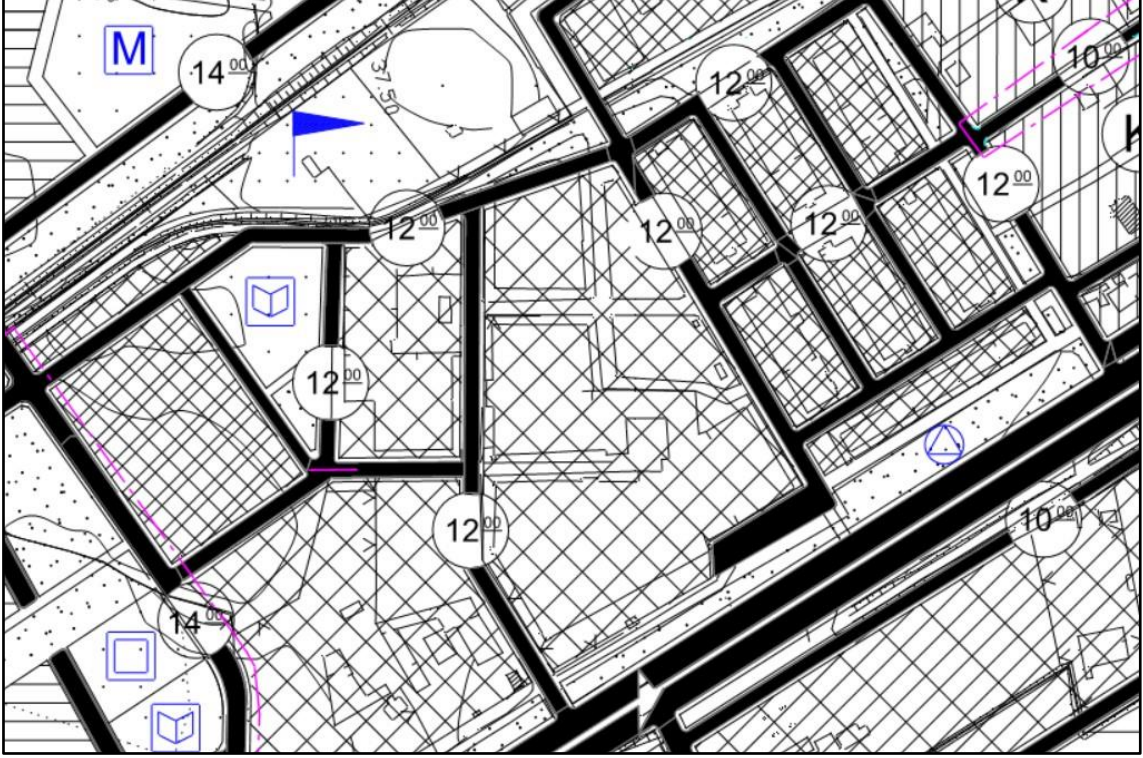
İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde; 'KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFO VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI V.B. GİBİ ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR.' hükmü yer almaktadır. Bu bağlamda Çevre Düzeni Planı ve hükümlerinde değişikliğe gerek duyulmamıştır.



Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

5.3. Mevcut Nazım İmar Planı Plan Kararları

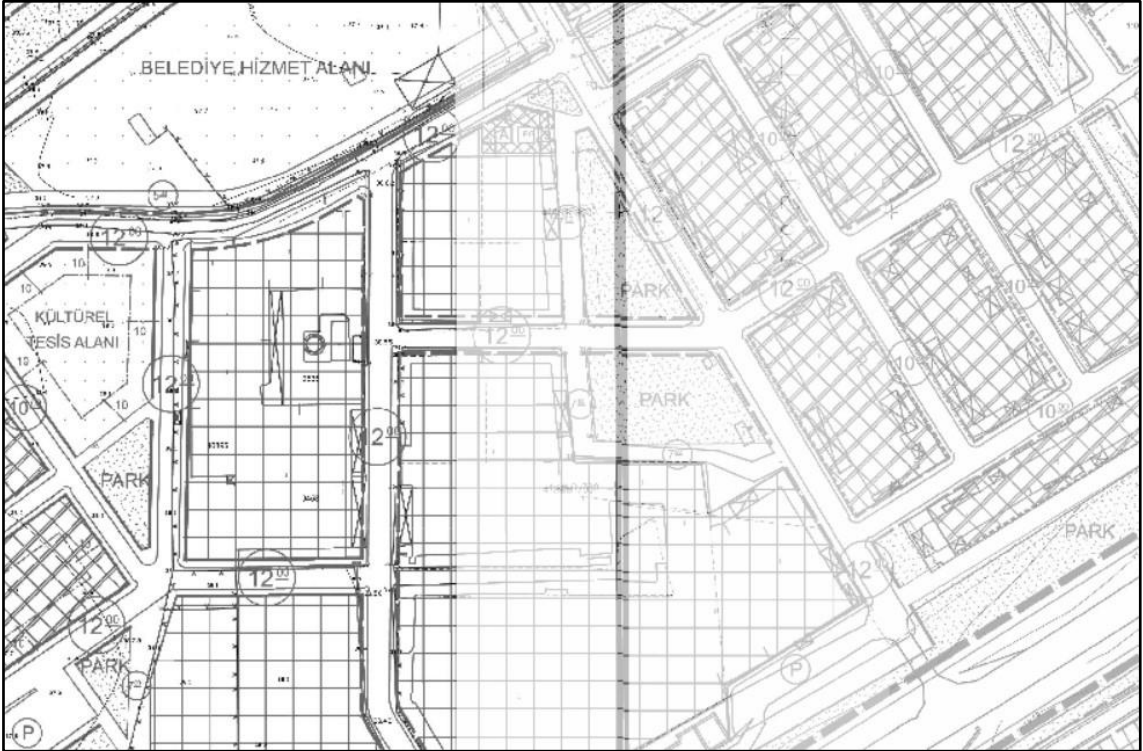
Trafo Alanı, 1/5000 Mer'i Nazım İmar Planında Sanayi Alanında kalmaktadır.



Mevcut Nazım İmar Planı (1/5000)

5.4. Mevcut Uygulama İmar Planı Plan Kararları

Trafo Alanı, 1/1000 Mer'i Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır.



Mevcut Uygulama İmar Planı (1/1000)

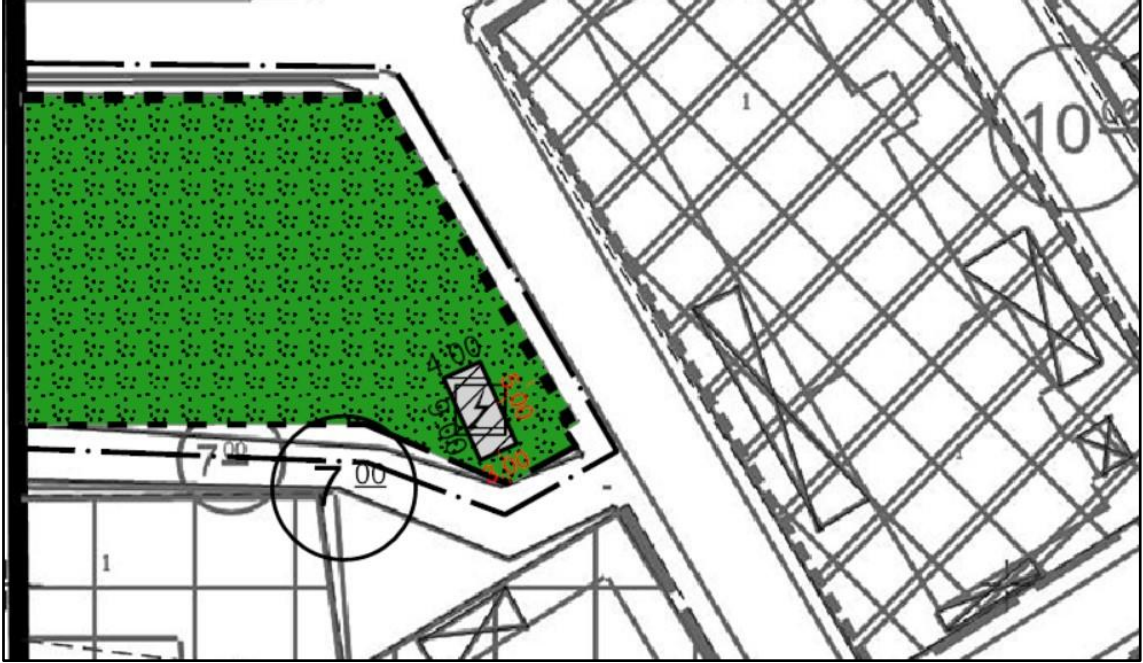
6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanlar meri Saruhanlı İlçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanına ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

7. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda çalışma alanının jeolojik durumu Ö.A 1. olarak gösterilmekte olup 1. Derece deprem bölgesinde bulunmaktadır.

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ



Öneri Uygulama İmar Planı (1/1000)

8.1. Plan Değişikliği Gerekçesi

Planlama çalışmasının amacı, gelen talepler doğrultusunda özelleştirme kapsamında kamu vasfıyla TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından enerji ihtiyacını karşılamak için planlama alanının mevcuttaki durumu göz önünde bulundurularak 4.00 x 9.00 m ebatlarında 36 m² Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde *‘İMAR PLANINDA YER ALAN YOL HARİÇ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ VE KAMUYA AİT SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARININ KALDIRILABİLMESİ VEYA KÜÇÜLTÜLMESİ ANCAK BU TESİSLERİN HİTAP ETTİĞİ HİZMET ETKİ ALANI İÇİNDE EŞDEĞER YENİ BİR ALANIN AYRILMASI SURETİYLE YAPILABİLİR. EŞDEĞER ALANIN AYRILMASINDA YÜZÖLÇÜMÜ VE KONUM ÖZELLİKLERİ KORUNUR. BU ALANLARIN YERİNİN*

DEĞİŞTİRİLMESİNDE, MEVCUT PLANDAKİ HİZMET ETKİ ALANINA GÖRE AYNI UYGULAMA ETABI VEYA BÖLGE İÇİNDE KALMASI, YAYA ERİŞİM MESAFELERİNİN DİKKATE ALINMASI VE YENİ TESPİT EDİLEN ALANIN TESİSİN YAPILMASINA MÜSAİT OLMASI ZORUNLUDUR.’ İbaresini yer almakta olup bu ibare uyarınca Saruhanlı ilçesi, Saruhanlı Mahallesi, 10754 Parselde yer alan park alanına ve güneyindeki yaya yoluna konumlandırılması planlanan trafo alanı için, eksilen park alanına eş değer m²’de park alanı oluşturulması gerekmekte olup bu sebeple park alanı, güneyinde yer alan yaya yolu yönünde ~73 m² genişletilmiştir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ’nin hizmet kalitesini arttırarak kamu yararı sağlanması amaçlanmıştır.

8.2. Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları

Planlama alanına ilişkin arazi kullanım dağılımı, yapılan plan değişikliği ile Kullanımların dağılımı ve değişimi hakkında daha açıklayıcı olacağından dolayı, Plan değişikliği sınırından değil de plan değişikliğinden etkilenen fonksiyon sınırlarından hesaplanmıştır. Bu doğrultuda plan değişikliği ile 0 ada 10754 parselde yer alan Park Alanında 36m² Trafo Alanı oluşturulmuştur. 36m²’lik trafo binasının çevresinde ön cepheden 5 metre, yan cepheden 3 metrelik yapı yaklaşma sınırı belirlenmiştir. Trafo alanının konumlandırılabilmesi için, park alanı, güneyinde konumlu yaya yolu yönünde ~73 m² genişletilmiş ve toplamda ~1.904 m²’lik park alanı planlanmıştır.

Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

FONKSİYON	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ ÖNCESİ	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ SONRASI
PARK ALANI	1.857m ²	1.904m ²
TRAFO ALANI	0	36m ²

Trafo Köşe Noktaları Koordinatları (ITRF96-27)



Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

Trafo ITRF96-27 Köşe Noktaları Koordinatları

Nokta No	Y	X
1	550004.792	4288535.180
2	550008.465	4288526.963
3	550004.813	4288525.331
4	550001.140	4288533.547

8.3. Plan Kararları

Plan değişikliği teklifi sınırı içerisinde yer alan fonksiyonların dağılımı şu şekilde değişmiştir;

- Planda olan "Park Alanı" 1.857 m² iken bu alanın içerisine 36m² Trafo Alanı önerildiği için park alanı güneyinde yer alan yaya yolu yönünde ~73 m² genişletilmiştir ve park alanı büyüklüğü 1.904m² olarak önerilmiştir,
- Mevcutta yer almayan "Trafo Alanı" ise, 36 m² olarak önerilmiştir,
- "Taşıt Yolları" büyüklükleri, genişlikleri ve kapladıkları alanlar toplamında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

8.4. Plan Notları

1.PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE SARUHANLI BELEDİYESİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. PARK ALANINDA, ÇOCUK OYUN ALANI KURULMASI DURUMUNDA, ÇOCUK OYUN ALANI İLE TRAFO ALANI ARASINDA 10 METRE YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILMASI, ETRAFININ ÇİT BENZERİ İLE KAPATILMASI GEREKMEKTEDİR.