

SARUHANLI (MANİSA)

SARUHANLI MAHALLESİ

254 ADA 4 VE 6 PARSELLERE İLİŞKİN

Google Earth

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdproje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS: 0 236 713 09 36
M. PAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALIHLI/MANİSA
www.etudproje.com.tr

Aralık, 2022

MANİSA

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
4. MÜLKİYET BİLGİSİ VE KADASTRAL DURUM
5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU
6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI
7. ÖNCEKİ PLAN VE MAHKEME KARARLARI
8. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ
9. KURUM GÖRÜŞLERİ
10. PLANIN GEREKÇESİ
11. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

PLAN NOTLARI

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri.....	4
Harita 2: Manisa İlinin Bölgedeki Yeri	4
Harita 3: Saruhanlı İlçesinin Manisa'daki Yeri	4
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1.....	5
Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1.....	5
Harita 6: Saruhanlı ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı.....	6
Harita 7:Planlama Alanı Ulaşım Bağlantısı	6
Harita 8:Planlama Alanı ve Çevresinin Kadastral Durumu-1.....	7
Harita 9:Planlama Alanı ve Çevresinin Kadastral Durumu-2.....	7
Harita 10:Yerleşime Uygunluk Haritası	8
Harita 11:1/100.000 ölçekli ÇDP	9
Harita 12:Meri 1/5000 ölçekli NİP.....	10
Harita 13:Meri 1/1000 ölçekli UİP.....	10
Harita 14:Öneri 1/1000 ölçekli UİPD	12

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 6.545,35 m² yüzölçümündeki 254 ada 4 parsel ile 5.253,74 m² yüzölçümündeki 254 ada 6 parsel plan değişikliğine konu edilmiştir. Söz konusu taşınmazlar arsa vasfında olup, Saruhanlı Belediye Başkanlığı mülkiyetindedir. Halihazırda parseller üzerinde her hangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarih ve 2022/354 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde; 254 ada 4 parsel, "**Belediye Hizmet Alanı**" 254 ada 6 parsel ise "**Kamu Hizmet Alanı**" olarak planlıdır. Saruhanlı İlçesine 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise " 254 ada 4 parsel, "**Resmi Tesis Alanı**" 254 ada 6 parsel ise "**Belediye Hizmet Alanı**" olarak planlıdır.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında parsellerle ilgili her cepheden 10 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş olup, başka herhangi bir yapılaşma koşulu belirtilmemiştir.

Saruhanlı Belediye Başkanlığı tarafından iki parselinde mülkiyetlerinde olması, 254 ada 4 parselin 6 parseli göre erişilebilirliğinin daha fazla olması ve alansal olarak daha büyük olması göz önüne alınarak, 254 ada 4 parsel numaralı taşınmazda Pazar Yeri ve Belediye Ek Hizmet Binası inşa edilmek istenmektedir. Bu doğrultuda plan değişikliği hazırlanarak 254 ada 4 ve 6 parsellerin plan değişikliği ile plan fonksiyonlarının değiştirilmesi talep edilmiştir.

Bu doğrultuda öncelikle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 254 ada 4 parsel, 6 parsel ise "**Kamu Hizmet Alanı**" olarak planlanmış, hazırlanan plan Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarih ve 2022/354 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilerek, 25.05.2022-25.06.2022 tarihleri arasında askıya çıkarak kesinleşmiştir.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarih ve 2022/354 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisinde; 254 ada 4 parsel, "**Belediye Hizmet Alanı**", 254 ada 6 parsel ise "**Resmi Kurum Alanı**" olarak planlanmıştır.

Bu rapor; Manisa ili, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 254 ada 4 ve 6 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklamalarını içermektedir.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.413.041 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir. Manisa Merkez İlçe Nüfusu 400.000'e yaklaşır ve bu özellikleriyle Manisa, 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı yasa ile Büyükşehir Belediyesi olmuştur ve 17 ilçeye sahiptir.

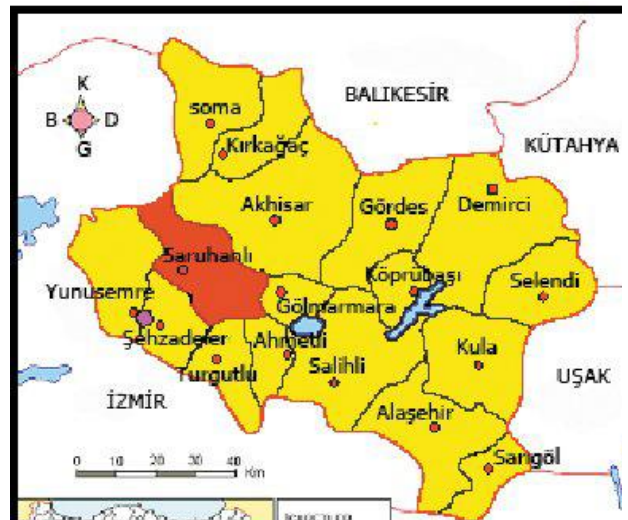
Manisa'nın ilçelerinden biri olan Saruhanlı, Manisa il merkezine 21 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 59 km. uzaklıkta bulunur. Saruhanlı ilçesi Manisa ilinin kuzeydoğusunda yer alır. Manisa ilinin nüfus bakımından 8. büyük ilçesi konumundadır. İlçenin kuzeydoğu ve doğusunda Akhisar, Gölçarmara; kuzeybatısında Kınık; güneyinde Turgutlu, Ahmetli; güneybatısında Manisa ile çevrilidir.



Harita 1: Manisa ilinin Türkiye'deki Yeri

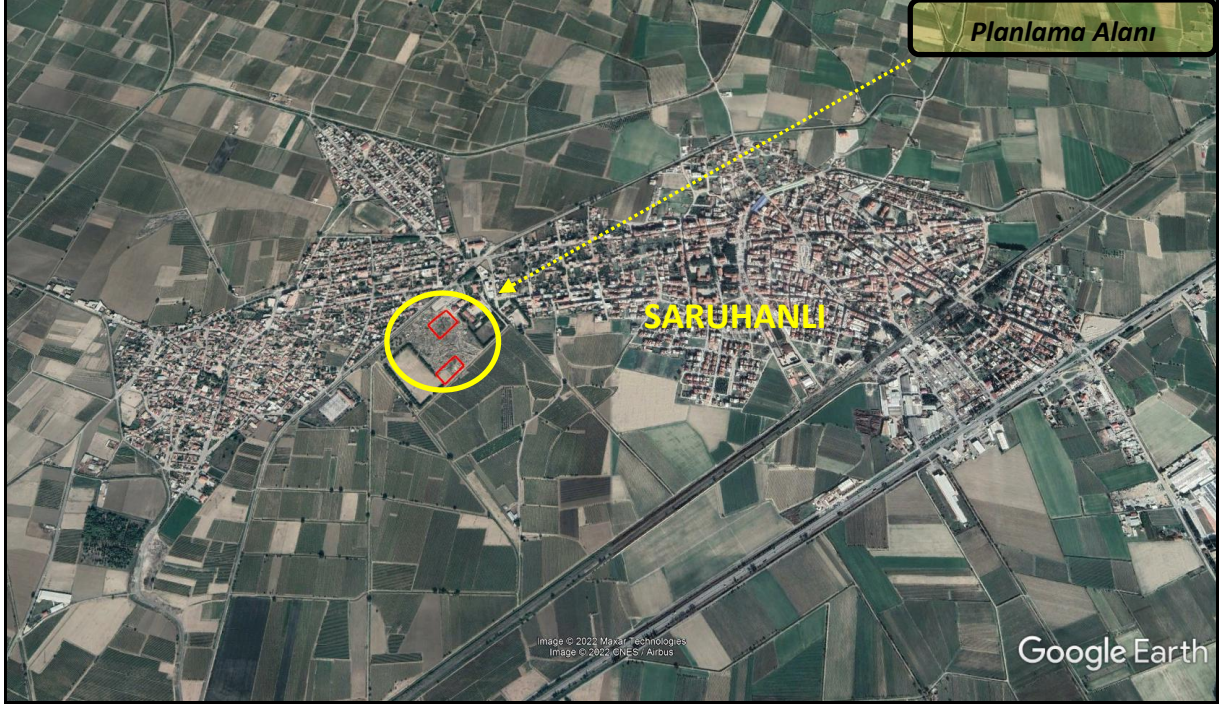


Harita 2: Manisa ilinin Bölgedeki Yeri



Harita 3: Saruhanlı İlçesinin Manisa'daki Yeri

Plan değişikliği yapılan alan, Saruhanlı İlçe merkezinin batısında, Saruhanlı Belediyesinin 2 km batısında yer almaktadır.



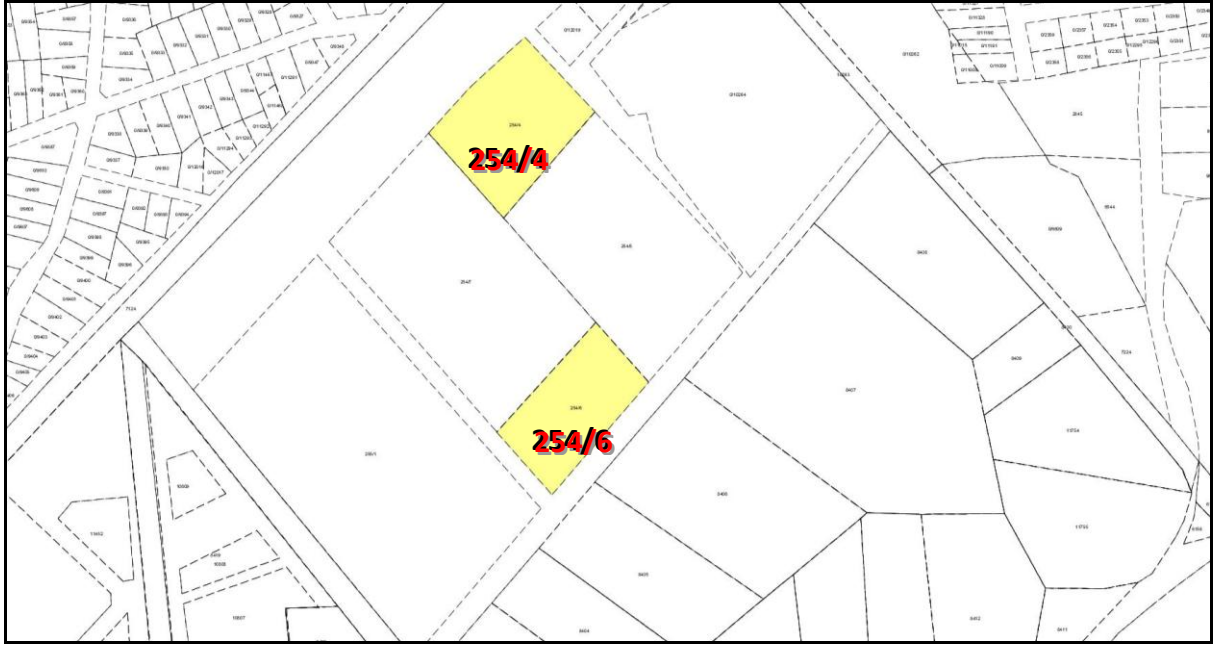
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1



Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü-1

4. MÜLKİYET BİLGİSİ ve KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu edilen 254 ada 4 ve 6 parseller Manisa ili, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 254 ada 4 parsel 6.545,35 m² yüzölçümünde, 254 ada 6 parsel 5.253,74 m² yüzölçümündedir. İki parselde arsa vasfında olup, parseller Saruhanlı Belediye Başkanlığı mülkiyetindedir. Halihazırda parseller üzerinde her hangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



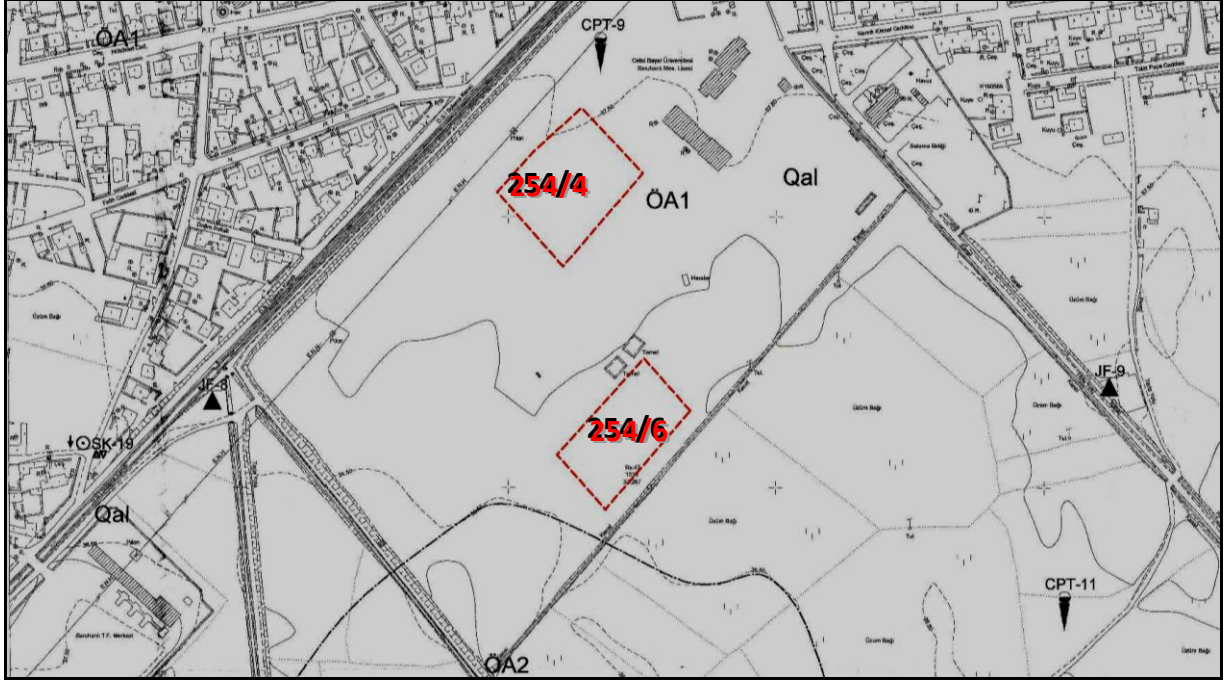
Harita 8:Planlama Alanı ve Çevresinin Kadastral Durumu-1



Harita 9:Planlama Alanı ve Çevresinin Kadastral Durumu-2

5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 26.01.2006 tarihinde onaylanan Saruhanlı (Manisa) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu sınırları içerisinde kalmakta olup, yerleşime uygunluk açısından Önlemleri Alanlar-1 (ÖA-1) olarak belirlenmiştir.



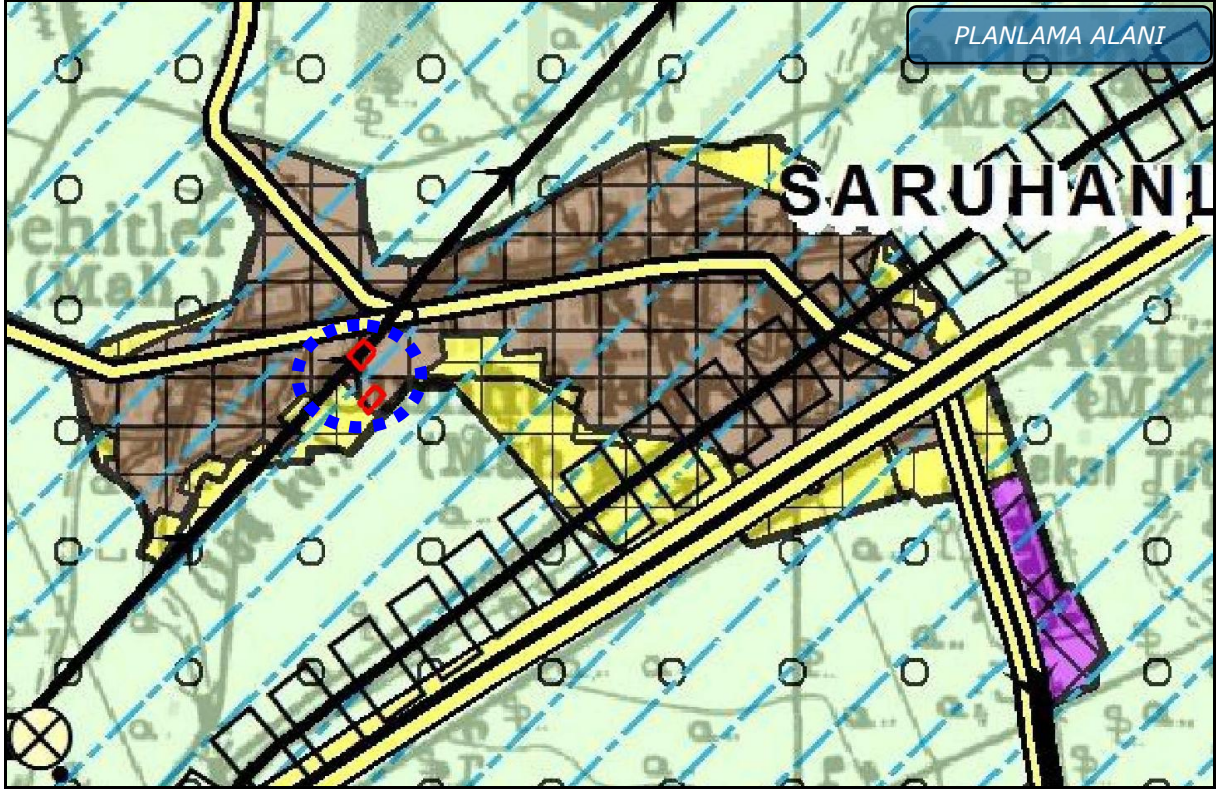
Harita 10:Yerleşime Uygunluk Haritası

6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında kalmaktadır.



Harita 11:1/100.000 ölçekli ÇDP

7. ÖNCEKİ PLAN VE MAHKEME KARARLARI

Saruhanlı İlçesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı meri plan olup, alana ilişkin mahkeme kararı bulunmamaktadır.

8. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarih ve 2022/354 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde; 254 ada 4 parsel, "**Belediye Hizmet Alanı**" 254 ada 6 parsel ise "**Kamu Hizmet Alanı**" olarak planlıdır. Saruhanlı İlçesine 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise " 254 ada 4 parsel, "**Resmi Tesis Alanı**" 254 ada 6 parsel ise "**Belediye Hizmet Alanı**" olarak planlıdır.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında parsellerle ilgili her cepheden 10 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş olup, başka herhangi bir yapılaşma koşulu belirtilmemiştir.

Sayfa 10

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plana değişikliğine ilişkin her hangi bir kurumdan kurum görüşü alınmamıştır.

10. PLANIN GEREKÇESİ

Saruhanlı Belediye Başkanlığı tarafından 254 ada 4 parsel numaralı taşınmazda Pazar Yeri ve Belediye Ek Hizmet Binası inşa edilmek istenmektedir. 254 ada 4 parselin 6 parseli göre erişilebilirliğinin daha fazla olması ve alansal olarak daha büyük olması, ayrıca İki parselinde belediye mülkiyetinde olması dolayısıyla 254 ada 4 ve 6 parsellerin plan değişikliği ile plan fonksiyonlarının değiştirilmesi talep edilmektedir.

11. PLAN KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 254 ada 4 ve 6 parsel numaralı, Saruhanlı Belediye mülkiyetinde olan taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Güncel mevzuatlar ve gösterimler doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisinde; 254 ada 4 parsel numaralı taşınmaz Emsal= 2.00, Yençok= 12.50 metre ve her cepheden 10 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacak şekilde "**Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri ve Belediye ek Hizmet Binası)**" olarak, 254 ada 6 parsel numaralı taşınmaz ise Emsal= 2.00, Yençok= 12.50 metre ve her cepheden 10 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacak şekilde "**Resmi Kurum Alanı (Karakol)**" olarak planlanmıştır. Aşağıdaki tabloda, meri ve plan değişikliği sonrası oluşan arazi kullanım dağılımı verilmiştir.

Tablo-1: Arazi Kullanım Tablosu

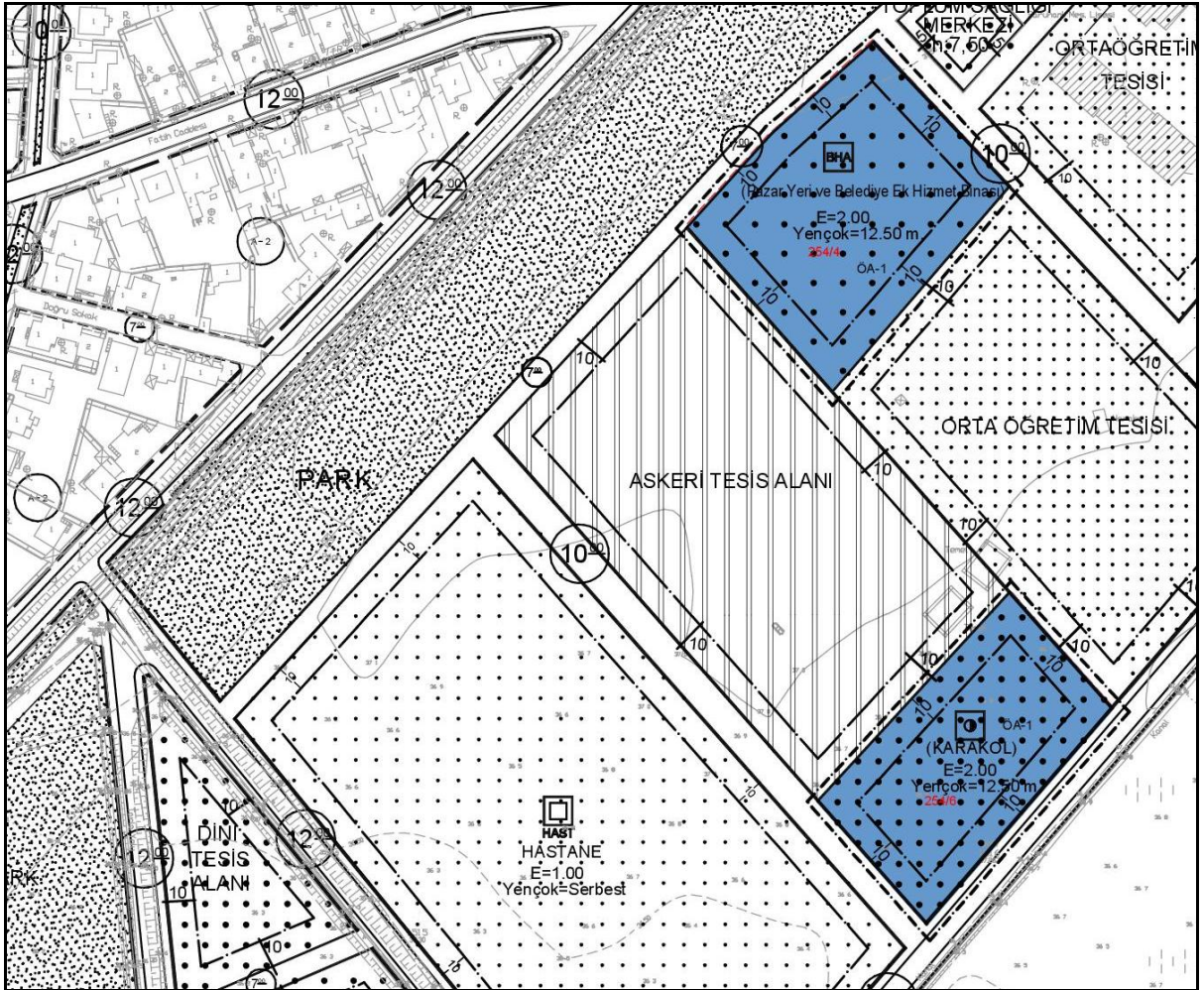
FONKSİYON	MERİ	ÖNERİ
BELEDİYE HİZMET ALANI	5.253,74	6.545,35
RESMİ KURUM ALANI	6.545,36	5.253,74
TOPLAM ALAN	11.799,10	11.799,10

Parsellerin meri planda cephe aldığı imar yolları korunmuş olup, yol aksında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 26.01.2006 tarihinde onaylanan Saruhanlı (Manisa) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu göre yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanlar-1 (ÖA-1) sınırları içerisinde kalmakta olup, yerleşime uygunluk işaretlemesi plan üzerinde gösterilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği fonksiyonların yerlerinin değiştirilmesine yönelik olup, yapılan değişiklik ile bölgeye her hangi bir inşaat artışı ve nüfus yoğunluğu getirilmemiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları:

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
2. Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanında yapılaşma koşulu; E: 2.00, Yençok; 12.50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri planda gösterildiği gibidir.
3. Plan ve mülkiyetin uyuşmadığı yerlerde; mülkiyet esas alınarak 2m.'ye kadar olan çelişkileri plan değişikliğine gerek kalmadan gidermeye ilgili belediyesi yetkilidir.
4. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 26.01.2006 tarihinde onaylanan Saruhanlı İlçesine ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
5. Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Saruhanlı (Manisa) İmar Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.



Harita 14: Öneri 1/1000 ölçekli UİPD