

**MANİSA İLİ SARUHANLI İLÇESİ MÜTEVELLİ MAHALLESİ
147 ADA 8 PARSEL YOL CEPHE HATTI DÜZELTMESİ AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: NİP-.....



**SKY İMAR PLAN PROJE VE
DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ.**

Cumhuriyet Mah. 75. Yıl Bulvarı
No: 144/177 Yunusemre / Manisa
E-Posta: skyplanlama@gmail.com
Tel: 0 507 414 29 64

İÇİNDEKİLER

1- AMAÇ KAPSAM.....	3
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	5
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	6
2.4. JEOLJİK VE JEMORFOLAJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	6
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.....	9
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.....	11
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	12
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	12
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	14
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	14

1- AMAÇ KAPSAM

Saruhanlı ilçesi Mütevelli Mahallesi'nde bulunan ve plan değişikliğine konu olan 147 ada 8 nolu parselin bulunduğu Mütevelli mahallesinde, 3402 sayılı kadaströ kanunun 22/a maddesi kapsamında yapılan kadaströ yenilenmesi sonucu oluşan yeni parsel sınırlarına uygun olarak, yol cephe hattı düzeltilmesi amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

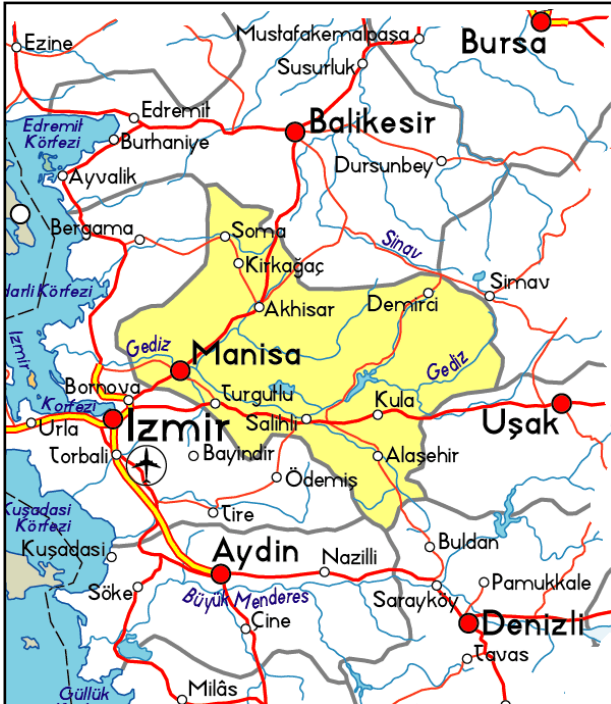
Planlama alanı, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Mütevelli Mahallesi, 4.515 m² yüzölçümüne sahip, 147 ada 8 nolu parseli kapsamakta olup, 1/5000 ölçekli K19-d-07-b halihazır paftasında yer almaktadır.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

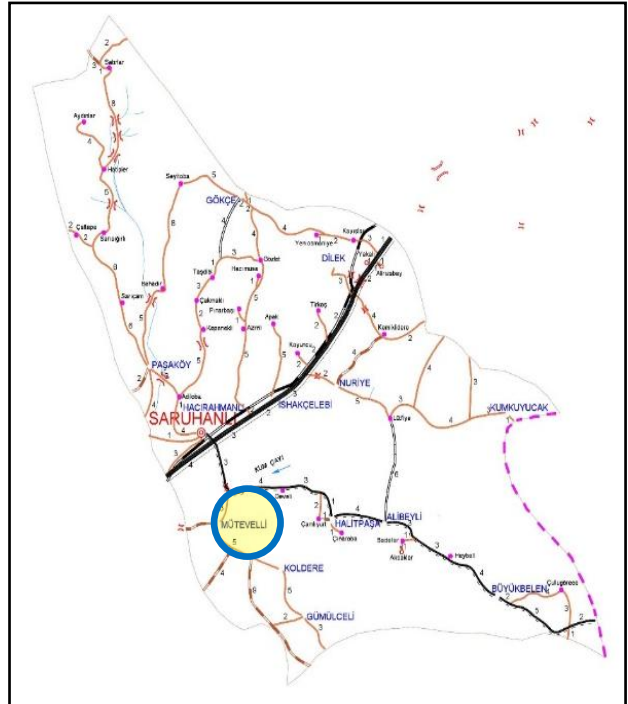
Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, İstasyon Mahallesi sınırlarında ve Saruhanlı ilçesi merkezi güneyinde bulunmaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

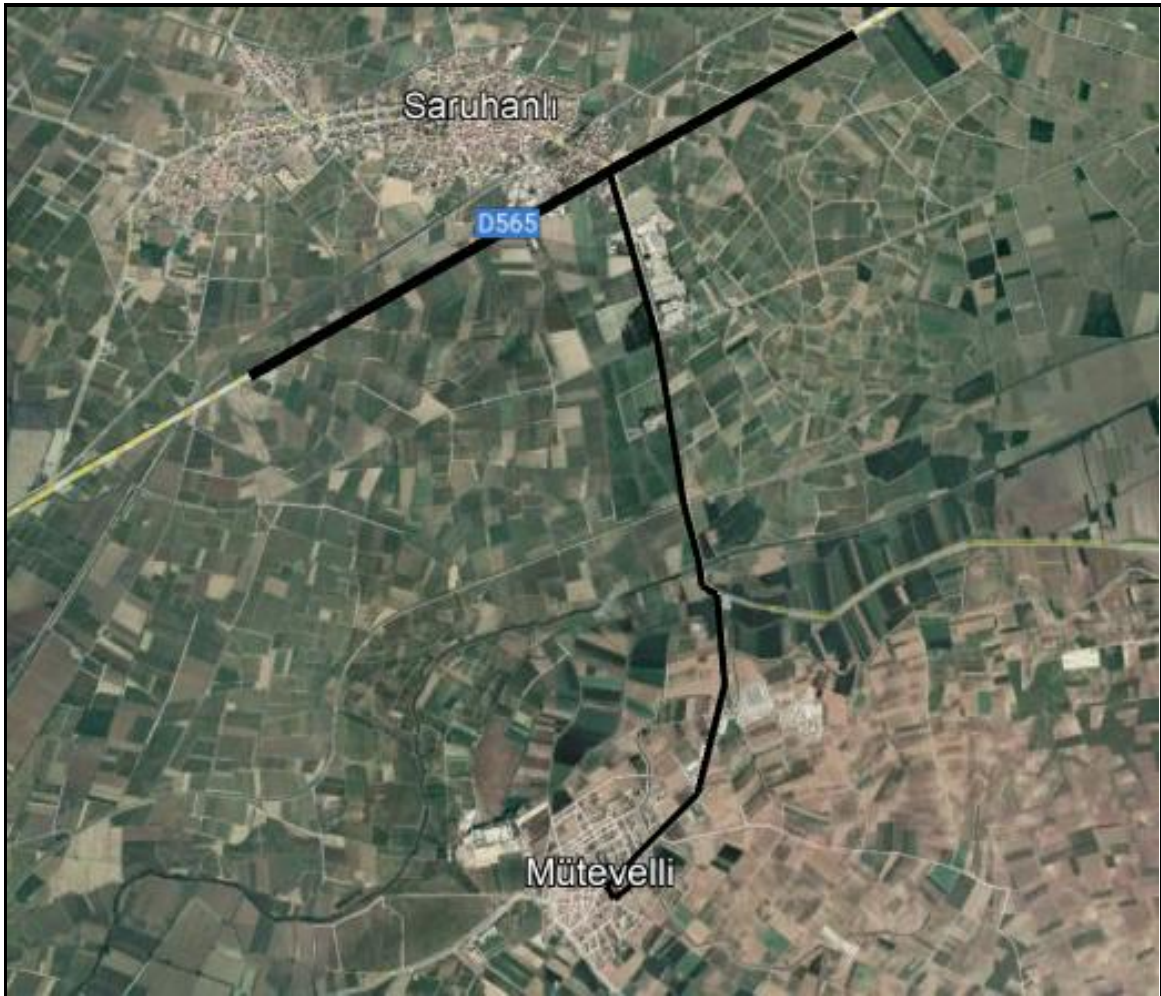
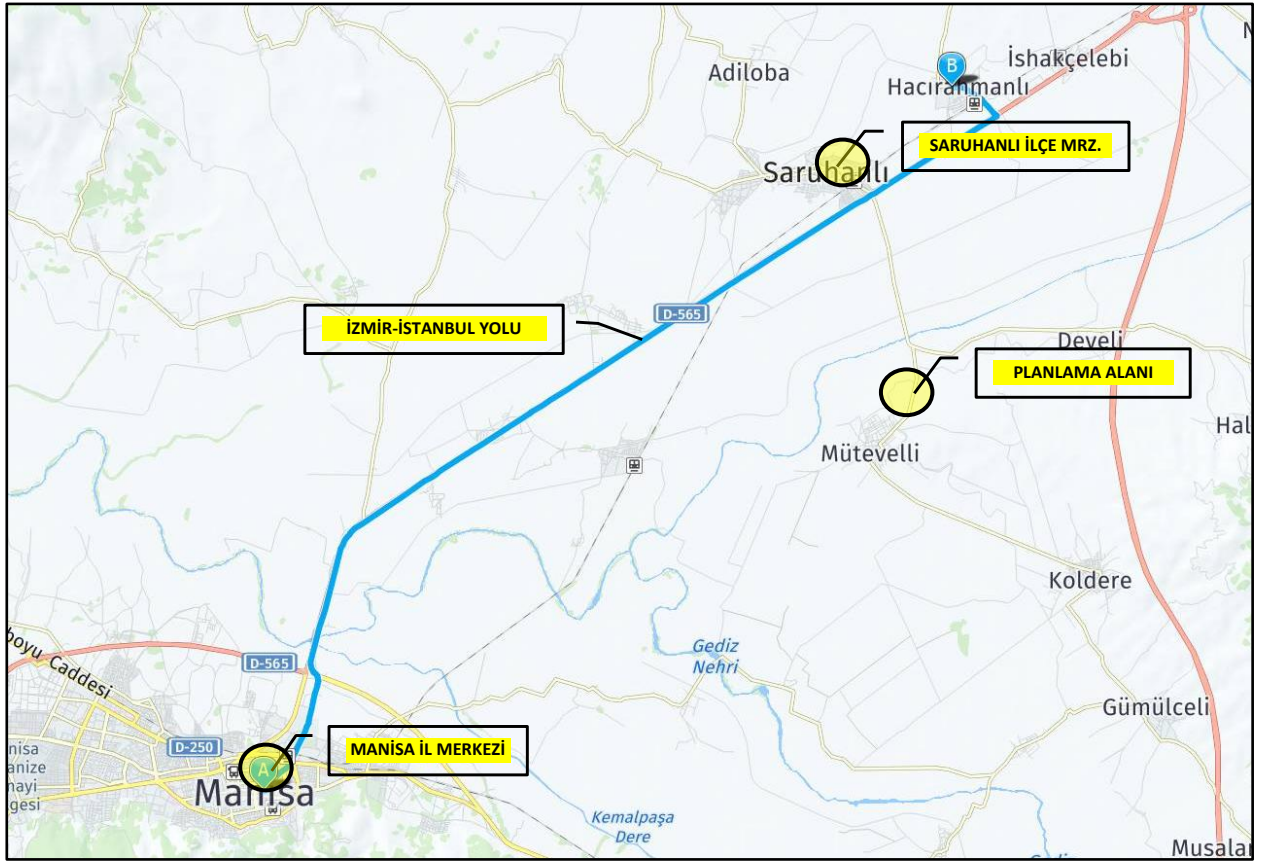
Planlama alanı Manisa il merkezine yaklaşık 20 km. mesafede, Saruhanlı ilçe merkezine ise 5 km. mesafede, Mütevelli mahallesi giriş yolu üzerinde bulunan alan, mahalle merkezine yaklaşık 700 metre mesafede bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım Manisa-Akhisar karayoluna bağlantılı Saruhanlı giriş kavşağından Mütevelli yolu üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanı mahalle merkezinin kuzeyinde olup, planlama alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Manisa ilinin Bölgedeki yeri



Planlama alanının ilçe sınırlarındaki yeri



Planlama alanına ulaşım



Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2025 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre **1.477.756** kişidir. Bu nüfus, **741.193** erkek ve **736.563** kadından oluşmaktadır. Saruhanlı ilçesinin nüfusu 2025 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre **58.475** kişidir. Bu nüfus, **29.427** erkek ve **29.048** kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise, %50,32 erkek, %49,68 kadındır. Planlama alanın bulunduğu Mütevelli Mahallesi nüfusu ise, 2025 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre **2.509** kişidir.

YILLAR	SARUHANLI	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
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
2025	58.475	0.93

Saruhanlı yıllara göre nüfus gelişimi (2020-2025)

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 görünümünü kazanmasına yol açmıştır.

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

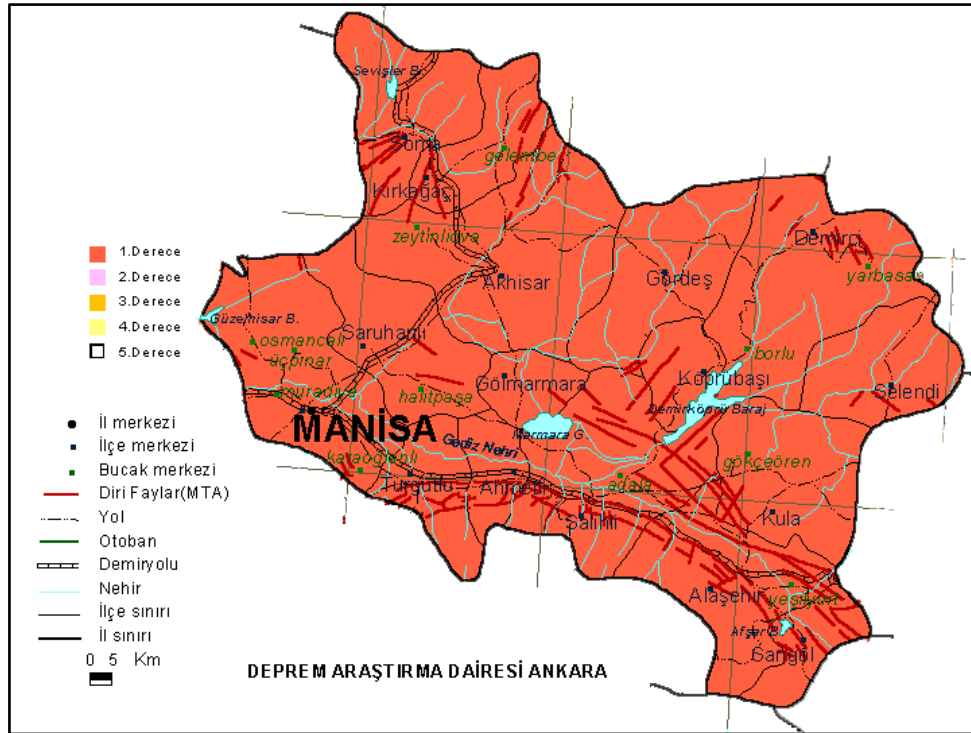
Plan değişikliğine konu olan alanda, herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, boş tarla konumundadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanı iskân edilen yerleşim alanı dışında, içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve Telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

Planlama alanı Mütevelli Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde olup, güneyinde tarım aletleri üretim tesisi, kuzeydoğusunda tavuk kuluçka üretim tesisi, batısında ve doğusunda tarım alanları ile çevrilidir.

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, Mütevelli Mahallesi imar planına esas Jeolojik Etüt Raporu, İller Bankası tarafından hazırlanmış ve 27.07.2000 tarihinde onaylanmıştır.

İller Bankası tarafından onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda, yerleşim alanının tamamı uygun alan olarak belirlenmiştir.



İLLER BANKASI
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Jeolojik Etüt Şube Müdürlüğü

Sermayesi : 10.800.000.000.000.-
TL.
Yön. Mrk. : Ankara
Adresi : Atatürk Bulvarı No.21
Posta Kodu : (06053)
Tel. Adresi : İbank - Ankara
Teleks : 42 723 - 42 724
Telefaks : 312 29 89 - 310 74 59
Santral : 310 31 41 (30 Hat)

SAYI : B.09.2.İBG.0.12.00.10.
KONU : Mütevelli (MANİSA)
Jeolojik Etüt Raporu

3253

22.1.7./2000

92836

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Mütevelli-MANİSA

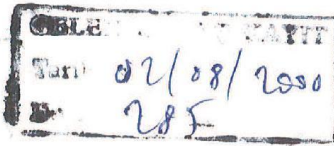
Mütevelli (MANİSA) imar planına esas olmak üzere Bankamız Jeoloji Mühendisleri tarafından hazırlanan jeolojik etüt raporu yazımız ekinde gönderilmektedir

Gereği için bilgilerinizi rica ederiz.

Cafer KINALI
İmar Planlama D.Bşk.V

Güner GEZİM
Başkan Yrd.

Ek: 1 Adet Jeolojik Etüt Raporu



FEN
02/08/2000

Yazılacak cevaplarda bu mektubumuzun tarih ve sayısının aynen gösterilmesi

Jeolojik Etüt Onay yazısı

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği yapılan alan, boş arazi konumunda olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Planlama alanı fotoğrafları

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan, 147 ada 8 nolu parsel tapuda Vahit BABAGİL adına kayıtlı olup, Tapu örneği devam eden sayfada sunulmuştur.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MANİSA	
	İlçe:	SARUHANLI	
	Mahalle/Köy:	MÜTEVELLİ	
	Mevki:	Maltepe	
	Ada:	147	Parsel: 8
	Yüz Ölçümü:	4.515,06 m2	Cilt/Sayfa No: 2 - 195
	Niteliği:	Tarla	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	VAHİT BABAGİL : CAVİT Oğlu	Tam	4.515,06

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	111901688	Satış	3.537.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sigiline Uygundur
		17/06/2025 - 9923	Veriliş Tarihi: 17/06/2025 Gökhan GÜLER Yetkili Müfettiş Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

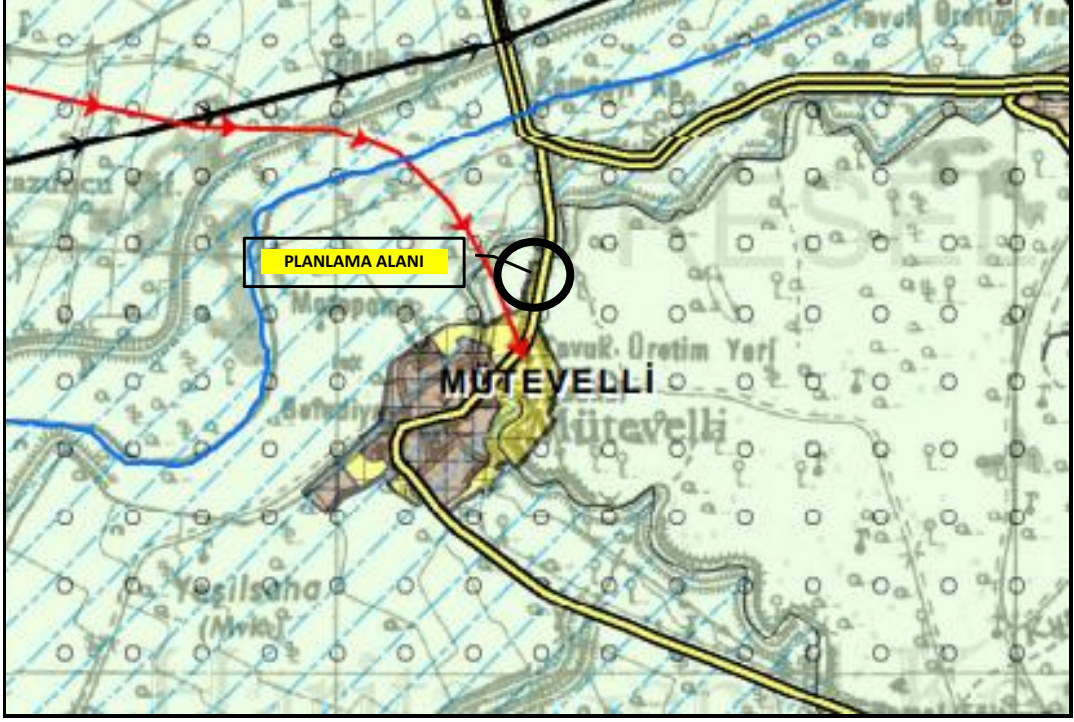
Tapu örneği

Planlama alanında mevcut durum incelendiğinde, parsel üzerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

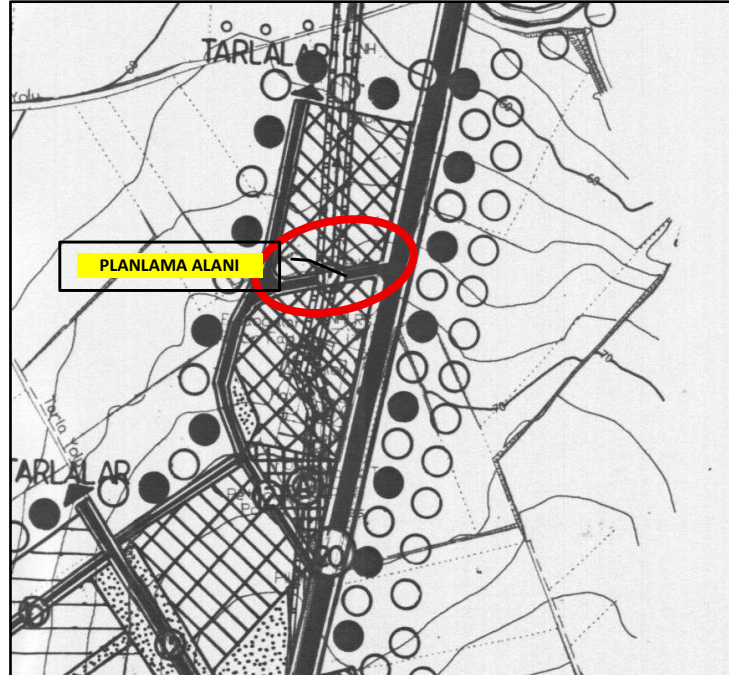
Plan değişikliği yapılan alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

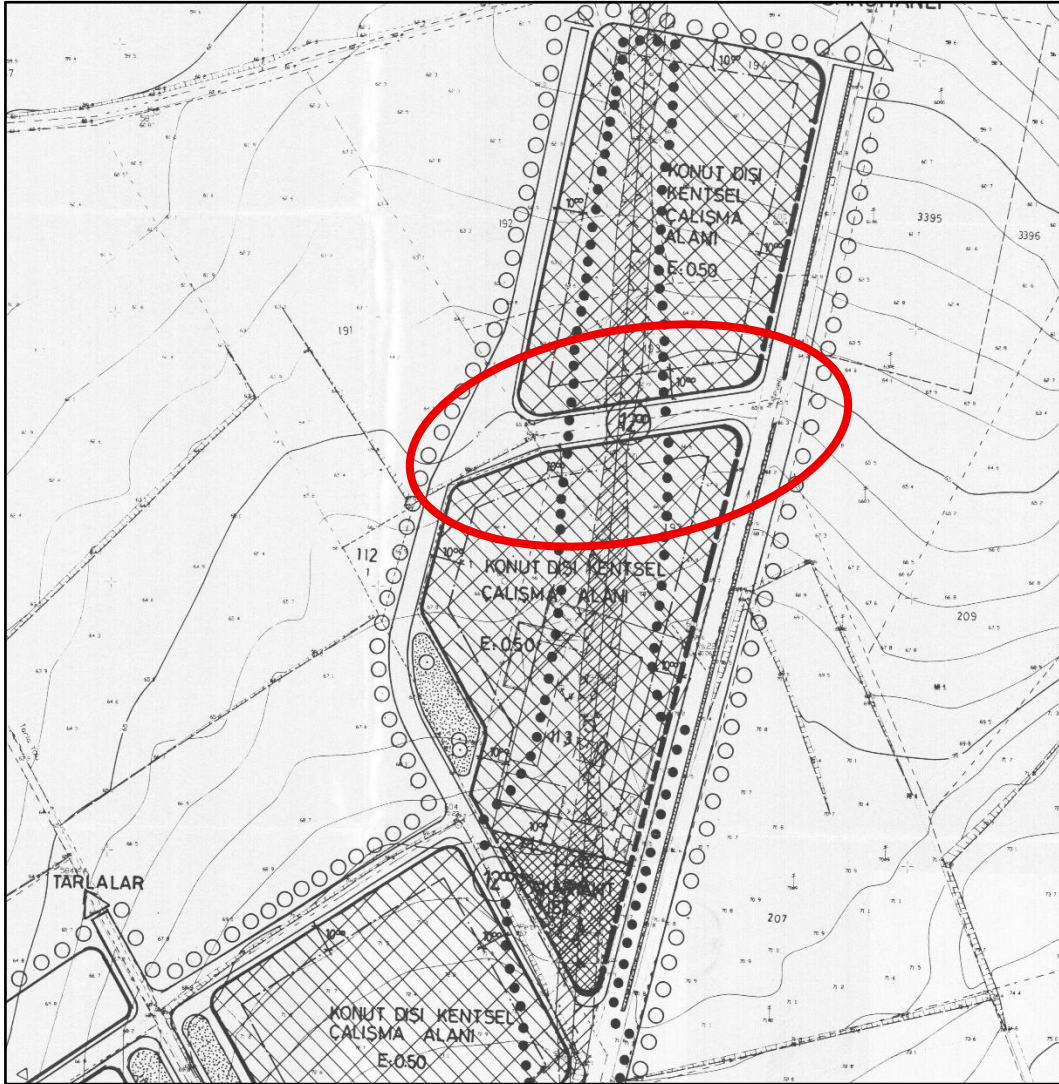
Plan değişikliğine konu olan parselin bulunduğu bölge, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğu bölge, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

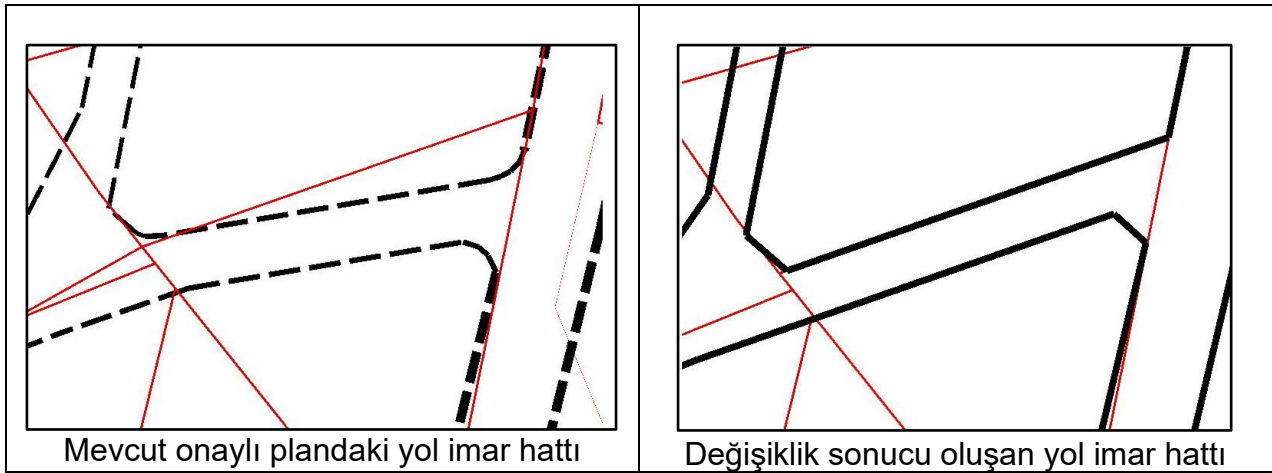
Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin, imar planı değişiklikleri başlığı altındaki 26. Maddesinin 1. fıkrasında; “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır,” denilmektedir.

Yine aynı yönetmeliği, 26. Maddesi 6. fıkrası; İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde; (a) bendinde “Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz”. (b) bedinde “Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır” denilmektedir.

Yapılan plan değişikliğinde, 147 ada 8 nolu parselin bulunduğu Mütevelli mahallesinde, 3402 sayılı kadastro kanunun 22/a maddesi kapsamında yapılan kadastro yenilenmesi sonucu oluşan yeni parsel sınırlarına göre, mevcut onaylı imar planında, 147 ada 8 nolu parselin yaklaşık 500 m² kısmı, kuzeydeki imar adası içinde kaldığı tespit edilmiştir. Parselin bulunduğu mevcut imar adasında yapılaşmanın büyük oranda tamamlanmış olmasından dolayı, imar adasında 3194 sayılı imar Kanununun 18. Maddesi kapsamında imar uygulaması yapılması mümkün görülmemektedir.

Mülkiyet sahibi, kendi talebi ile parselin kuzeyindeki 12 metrelik yolu, kendi parseli içinden terk edeceğinden, mevcut plandaki 12 metrelik taşıt yolu, yol cephe hattının mülkiyet sınırına göre düzeltilmesi gerekçesiyle, kuzey yönüne doğru kaydırılarak, 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin yukarıda verilen hükümlerine göre incelendiğinde, teknik gerekçelere dayanan, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayan, mülkiyet durumuna uygun plan değişikliği olduğu sonucuna varılmıştır.



3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan, Mütevelli mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde güneyinde yer almaktadır. Alanın bulunduğu bölgede ticari işletmeler yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır.

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

Planlama alanında mevcut durum incelendiğinde, parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

Planlama alanı, Mütevelli Mahallesi imar planına esas Jeolojik Etüt Raporu, İller Bankası tarafından hazırlanmış ve 27.07.2000 tarihinde onaylanmıştır.

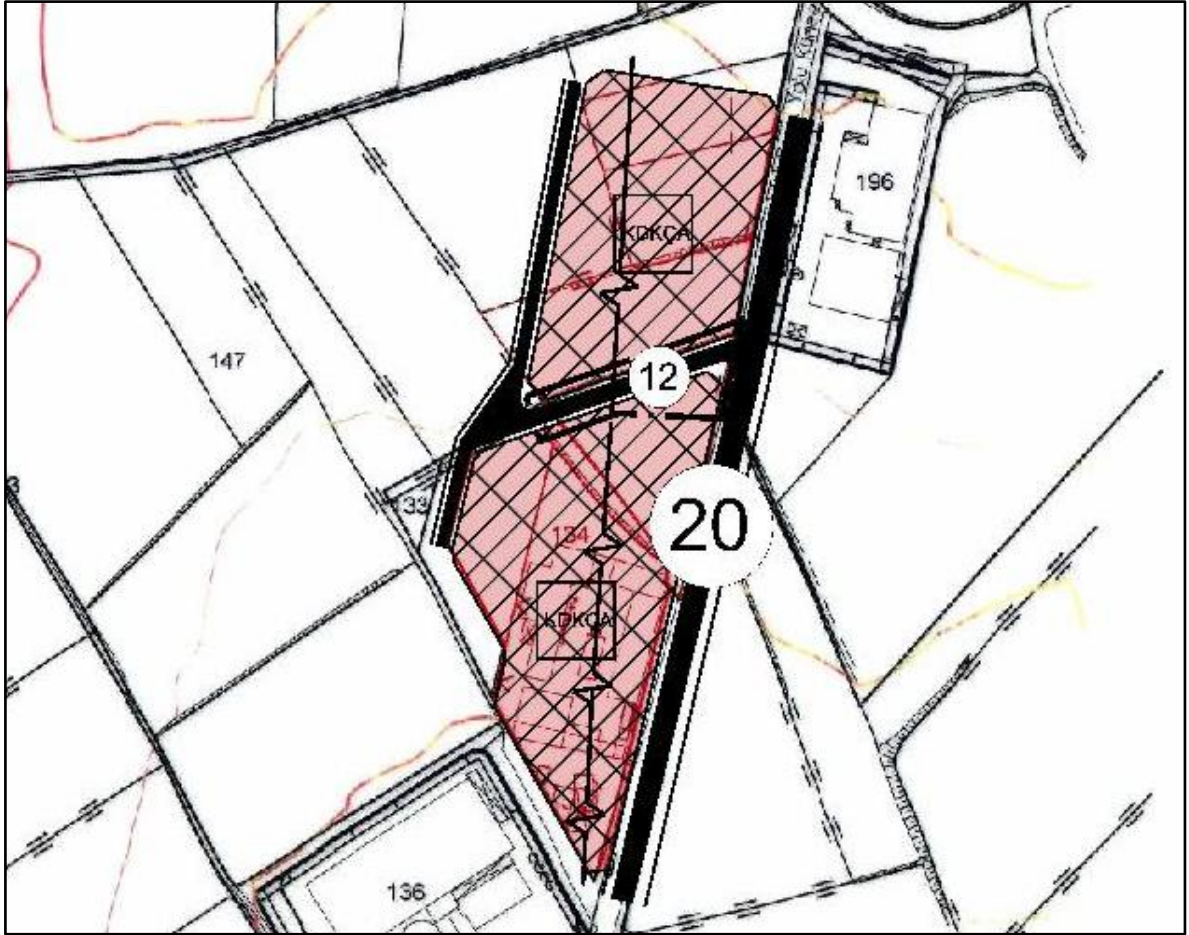
İller Bankası tarafından onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda, yerleşim alanının tamamı uygun alan olarak belirlenmiştir.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde; 147 ada 8 nolu parselin bulunduğu Mütevelli mahallesinde, 3402 sayılı kadastro kanunun 22/a maddesi kapsamında yapılan kadastro yenilenmesi sonucu oluşan yeni parsel sınırlarına göre, kuzey cephesindeki 12 metrelik taşıt yolu kuzey yönüne doğru, mülkiyet desenine uygun, yine 12 metre enkesitli taşıt yolu olarak kaydırılmıştır.

Plan değişikliğinde, onaylı imar planındaki, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanım fonksiyonu aynen korunmuştur.

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI			
Mevcut Plan (NİP)		Öneri Plan (NİP)	
Fonksiyon	Alan/m ²	Fonksiyon	Alan/m ²
Konut Dışı Kentsel Çalışma A.	25.244	Konut Dışı Kentsel Çalışma A.	25.226
Taşıt Yolu	1.050	Taşıt Yolu	1.080



1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı değişikliği

4- KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği ile ilgili, Saruhanlı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden görüş alınmış olup, alınan görüş yazısı plan değişikliği dosyasında sunulmuştur.