

MANİSA İLİ SALİHLİ İLÇESİ SARTMAHMUT MAHALLESİ
4023 ADA 14 PARSEL
İBADET ALANI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN.NİPD:



Çimen
Planlama

Osman Çimen
Atatürk Mah. Kurudere Cad.
Kamiloğlu İşhanı No:3/307
Salihli/Manisa

İçindekiler

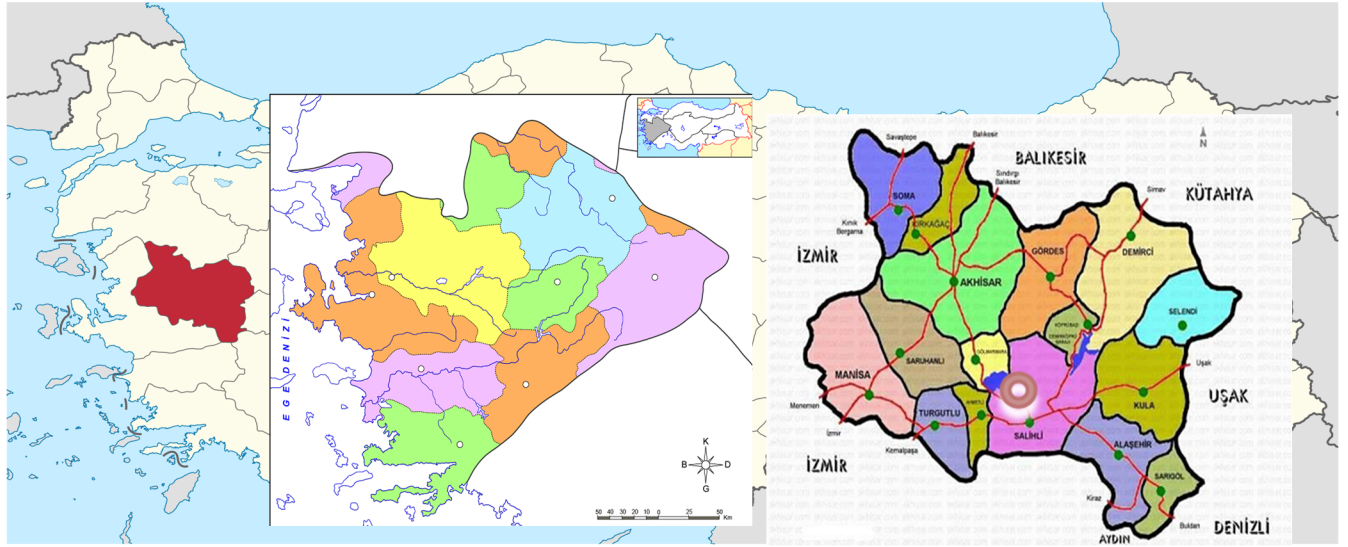
1	AMAÇ VE KAPSAM.....	2
2	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	2
2.1	PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2.2	DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	3
2.3	TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4	JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	4
2.4.1	DEPREMSELLİK	4
2.4.2	JEOLÖJİK YAPI.....	4
2.4.3	MORFOLOJİK YAPI	5
2.4.4	EĞİTİM DURUMU	5
2.4.5	TAŞKIN DURUMU	5
2.4.6	YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	5
2.5	ARAZİ KULLANIMI.....	5
2.6	PLANLAMA ALANI MÜLKİYETİ.....	5
2.7	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	6
2.7.1	1/10000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	6
2.7.2	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	6
3	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	7
3.1	PLANLAMANIN GEREKÇESİ	7
3.2	PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	7
3.3	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	8
4	KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	8
5	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	8
Şekil 1	Manisa İli , Salihli İlçesi ve Planlama Alanının Türkiye ve Bölgedeki Yeri.....	2
Şekil 2	Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	3
Şekil 3	Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı.....	3
Şekil 4	Türkiye ve Manisa İlinin Depremsellik durumu ve Fay Haritası	4
Şekil 5	1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
Şekil 6	1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	6
Şekil 8	Meri Nazım İmar Planı	7
Şekil 9	Öneri Nazım İmar Planı	7
Şekil 10	1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği	9
Tablo 1	Parselin Konumu	2
Tablo 2	Parselin Alan Büyüklüğü	5
Tablo 3	Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri.....	8

1 AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği hazırlanan parsel, Manisa İli, Salihli İlçesi ,Sartmahmut mahallesinde yer almaktadır. Parselin İbadet Alanına dönüştürülmesi ve parselin mevcut kadastral durumuna bağlı olarak parsel bazında maddi hataların düzeltilmesi amaçlamıştır. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği ulusal koordinat sisteminde , Belediyesinden elde edilen sayısal veriler baz alınarak hazırlanmıştır.

2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, Manisa İli, Salihli İlçesi sınırları içinde Sartmahmut mahallesinde yer almaktadır. Manisa'nın ilçelerinden biri olan Salihli, İzmir-Ankara karayolu üzerindedir. Manisa il merkezine 110 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 133 km. uzaklıkta bulunur. Salihli batıdan Alaşehir - Kula, kuzeyden Gölarmara- Köprübaşı ve doğuda Ahmetli ilçeleri ile çevrilmiştir. Salihli ilçesi, Batı Anadolu'daki doğu-batı yönlü ovalardan biri olan Gediz ovasının güney kesiminde bulunmaktadır.



Şekil 1 Manisa İli , Salihli İlçesi ve Planlama Alanının Türkiye ve Bölgedeki Yeri

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Manisa İli Salihli İlçesi Sartmahmut mahallesi planlama alanında kalan parselin konumu aşağıda tabloda verilmiştir. Parsel alanları mahalle merkezinde yer almaktadır.

PARSELLER	2000 PAFTA ADI	5000 PAFTA ADI	1000 PAFTA ADI
4023 ada 14 parsel (mevzi koordinatlı)	20İ-II		20İ-IIId
4023 ada 14 parsel		L20 A 01 B	L20 A 01 B-2-B

Tablo 1 Parselin Konumu



Şekil 2 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri



Şekil 3 Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Manisa ilinin yıllara göre nüfusu artar iken Salihli nüfusu artmaktadır. Manisa il sınırları içinde yer alan yerleşmelerin büyük bir bölümü, gerek içinde yer aldıkları verimli havzanın etkisiyle ve gerekse yakın konumlandıkları bölgesel merkez niteliğindeki İzmir ile var olan güçlü bağları nedeniyle hızlı gelişme gösteren yerleşmelerdir. İl içinde yer alan yerleşmelerin bulundukları coğrafi konum, ulaşım olanakları, tarımsal verimlilik gibi unsurlar gelişme ve büyümeyi doğrudan etkileyen unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Salihli İlçesinin ekonomisi, tarıma dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri üzüm, buğday, pamuk, çığıt, tütün ve meyvedir. Hayvancılık ekonomik açıdan önemli gelir kaynağıdır. Tarıma bağlı sanayi gelişmiştir. Son dönemlerde Organize sanayi bölgesinin varlığı, kurşunlu Termal turizm alanının varlığına bağlı olarak diğer sanayi kolları ve Turizm alanında gelişme göstermiştir. Sartmahmut mahallesi de ilçe geneliyle aynı karakteristik özelliklere sahiptir.

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı Sartmahmut mahalle merkezinde ve imar yollarına cepheli haldedir. Parseller mahalle merkezinde olması sebebi ile teknik altyapıdan faydalanmaktadır.

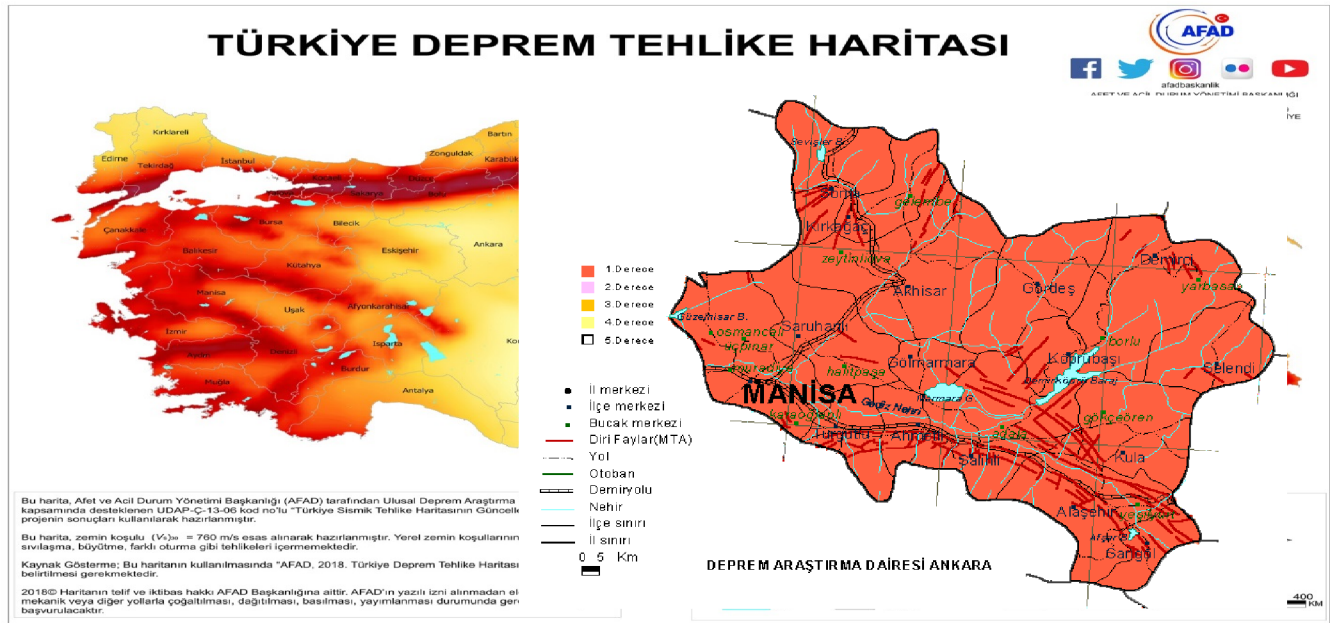
2.4 JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Planlama alanına ilişkin 23.06.2017 tarih ve E.7946 tarihinde onaylanmış etüd raporunda aşağıdaki hususlara yer verilmiş olup planlama aşamasında bu hususlar dikkate alınmıştır.

2.4.1 DEPREMSELLİK

Ülkemizin %42 si I. Derece deprem kuşağı üzerindedir ve bu alanda nüfusun yaklaşık %45 i yaşamaktadır. Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün yayınlamış olduğu Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'nda Manisa ilinin tümü I. Derece deprem bölgesinde bulunmaktadır.

İnceleme alanı da 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. yapılacak yapılarda Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümleri uygulanması gerekmektedir.



Şekil 4 Türkiye ve Manisa ilinin Depremsellik durumu ve Fay Haritası

2.4.2 JEOLojİK YAPI

İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre;

Paleozoik yaşlı Metamorfik seriler Salihli ve çevre jeolojisinin en eski birimleridir. Granitik gnayslar iri pembe, beyaz kristalli olup Menderes Masifini gözlü gnays ve biyotit gnayslarla yanall ve dikey geçişlidir. Gözlü gnayslarla birlikte masifin örtü şistlerini oluşturan amfibollü şist, kloritli şist, kalk şistler yer alır. Birimin üst kısımlarına doğru ince mermer bantları ve düzeyleri görülmektedir. Örtü şistleri üzerine uyumlu olarak gelen dolomatik mermer yer alır.

Alt miyosen olarak tanımlanan (Gerentaş Fillitleri) fillatlar veya yapraklı şeyiller olarak adlandırılan kaya birimi, metamorfik temel üzerine uyumsuzlukla gelir. Kalınlığının 200 m. olduğu varsayılmaktadır. Pliyosen Serileri Alt (200 m.) ve Üst (200 m.) Pliyosen olmak toplam 400 m. kalınlık göstermektedir.

Yapılan sondaj çalışmaları ve arazi incelemeleri neticesinde inceleme alanında ağırlıklı olarak kahverengi renklerde Siltli Kum(SM), Killi Kum(SC), Siltli Çakıl(GM) birimleri yer almaktadır.

2.4.3 MORFOLOJİK YAPI

Planlama alanı az eğimli %1-%5 arası bir morfoloji sunmaktadır. Eğim yönü kuzey ve güneydir. Yörenin rüzgâr frekansı, jeomorfolojisine uyum göstermektedir. Salihli'daki hakim rüzgâr yönü batıdır.

2.4.4 EĞİM DURUMU

Planlama alanın topografik yükseklikler ve eğim değerleri %1 - %5'dir. İnceleme alanı kuzey ve güney yönlü eğimlidir.

2.4.5 TAŞKIN DURUMU

İnceleme alanı olan Salihli ilçesi Sart mahallesinde sit koruma alanları, koruma bölgeleri, afete maruz alanlar ve taşkın alanları gösterilmiş olup planlama alanı herhangi birisi içerisinde kalmamaktadır.

2.4.6 YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23.06.2017 tarih ve E.7946 sayı ile onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Planlama alanında belirtilen önlemler alan türü ÖA-1.1 şeklindedir.

Önlemler Alanlar 1.1(ÖA-1.1):Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

Proje alanında ekli haritalarda "Qal" simgesiyle gösterilen Göl Ortası Çökelleri dayanım ve indeks özellikleri açısından, inceleme alanında gözlenen diğer birimlere oranla düşük dayanım ve farklı indeks özellikler sunmaktadır. Bu formasyon içerisinde hakim litolojiyi oluşturan killi birimler özellikle şişme potansiyeli analizlerinde düşük-orta-yüksek şişme potansiyeline sahip zeminlerdir. Ayrıca bu birimler içerisinde yapılan taşıma gücü değerlendirmelerinde bölgesel olarak farklılıklar gözlenmekle beraber özellikle ağır yapılar için sığ temellerde taşıma gücü ve oturma sorunu gelişmesi muhtemeldir. Bu bölgedeki sondaj verilerinin kullanılarak yapılan sıvılaşma analizlerinde, sıvılaşmanın gözlemlendiği bölgeler belirlenmiş olup, yeraltı suyu da genellikle 0-10 m. arasındadır. Sıvılaşma indeks ve jeoteknik zemin davranışlarının beklendiği bu alanlar planda ÖA-1.1 olarak gösterilmiştir.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı Ticaret Alanı olarak planlı alanda kalmaktadır.

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYETİ

Planlama alanı 4023 ada 14 parselin mülkiyeti Türkiye Diyanet Vakfı adına kayıtlıdır.

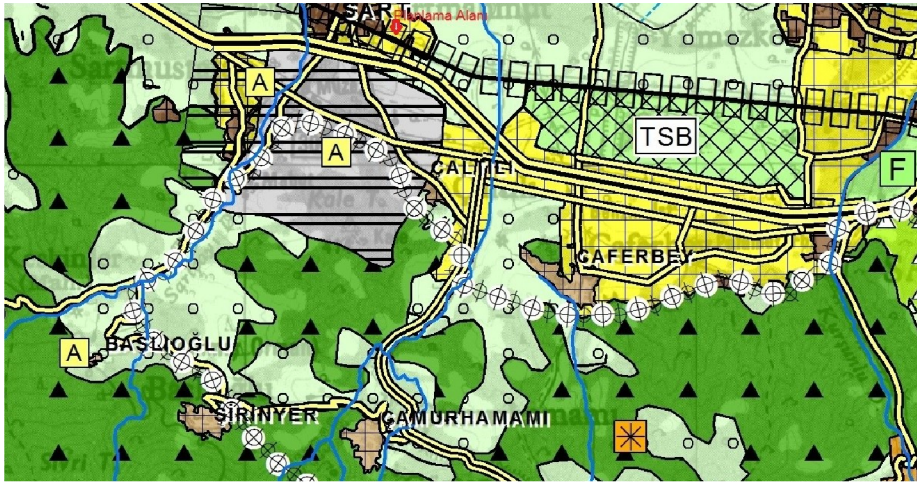
PARSELLER	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
TİCARET alanı	2539,95 m ²

Tablo 2 Parselin Alan Büyüklüğü

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/10000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

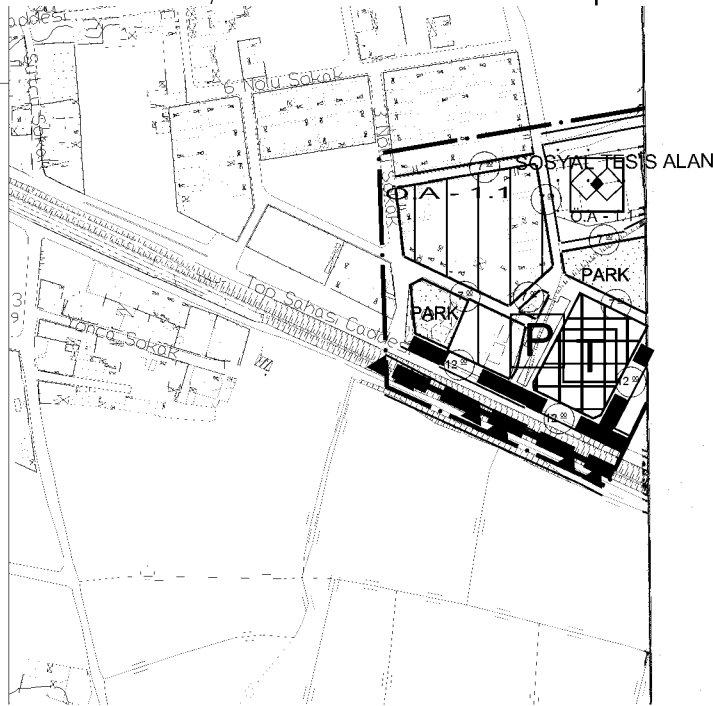
Planlama alanı İzmir-Manisa çevre düzeni planına göre Kentsel Yerleşim Alanı içerisinde yer almaktadır. Plan Hükümlerinin 8.11 ve 8.18.7 maddeleri uyarınca işlem tesis edilmiştir.



Şekil 5 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Ticaret alanı olmak üzere planlı alanda kalmaktadır.



Şekil 6 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

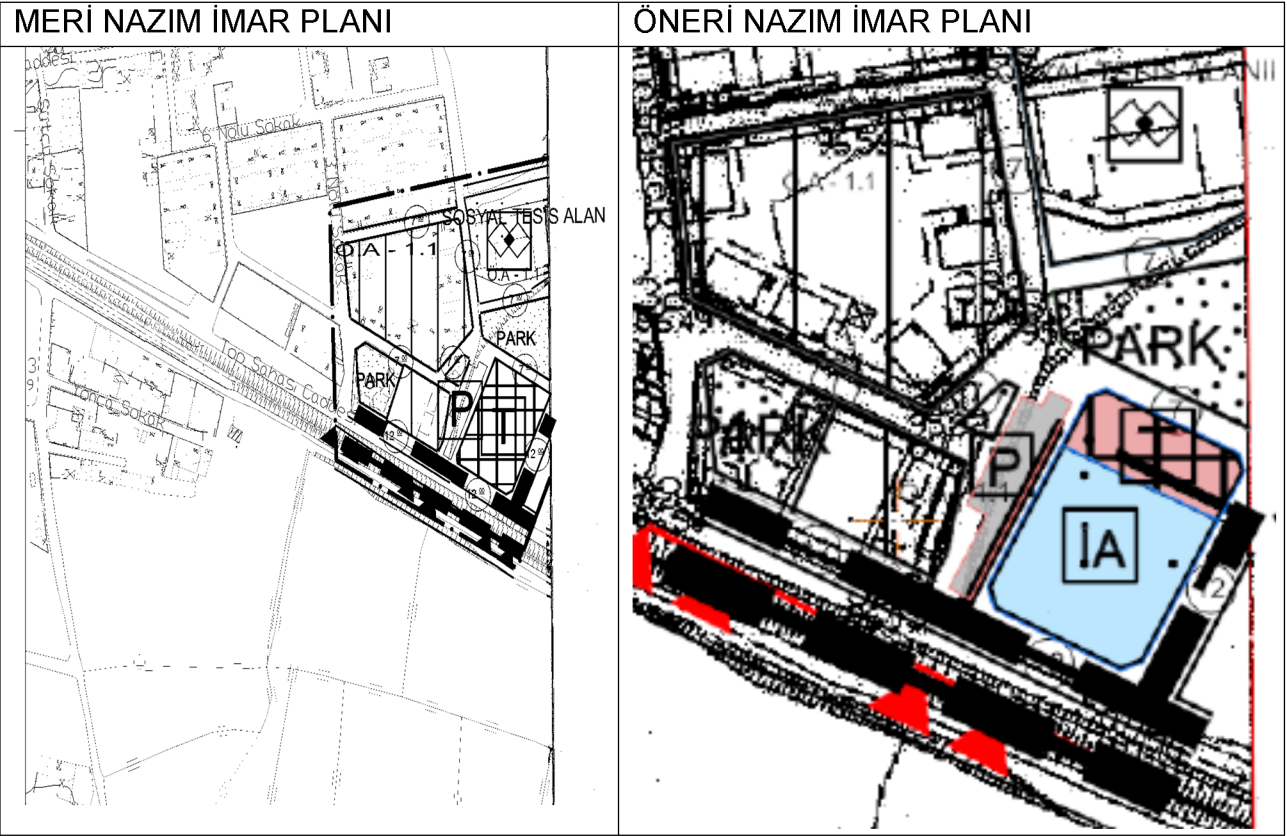
Ticaret Alanı olarak görülen parselde yakın çevresinde olmamasından dolayı mahalle sakinlerine hizmet etmek üzere fonksiyon değişikliğine gidilmiştir. Ayrıca mevcut kadastral duruma göre parselle ilişkin maddi hatalar düzeltilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine göre fonksiyonlar düzenlenmiştir.

3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının kadastral ve imar planı verileri ilgili kurumdan temin edilmiş , bu sayısal verilere göre plan değişikliği hazırlanmıştır. Parsel sınırlarına göre düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği plan türlerine bağlı olarak 1/5000 ölçekli parsel bazlı lokal olarak hazırlanmıştır..



Şekil 7 Meri Nazım İmar Planı

Şekil 8 Öneri Nazım İmar Planı

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan Nazım imar planı değişikliği ile parsellerde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim teknikleri kullanılarak İbadet Alanı fonksiyonu belirlenmiştir.

Planlama alanında yer alan parsellerin kadastral durumuna göre fonksiyon sınırları düzenlenmiştir. Planlama alanında başkaca bir değişiklik yapılmamıştır. Alana ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarla belirlenecektir.

İbadet alanında , Planlı alanlar İmar Yönetmeliğinin tanımlar maddesinin 9. bendinde belirtilen dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.

Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23.06.2017 tarih ve E.7946 sayılı ile onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Planlama alanında belirtilen önlemler alan türü ÖA-1.1 şeklindedir.

Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli İzmir - Manisa çevre düzeni planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

PLANLAMA ALANI BÜYÜKLÜKLERİ ÇİZELGESİ

ARAZİ KULLANIM	MERİ PLAN	ÖNERİ PLAN
TİCARET ALANI	2539,95 m ²	- m ²
İBADET ALANI	-	2539,95 m ²
TOPLAM ALAN	2539,95 m ²	2539,95 m ²

Tablo 3 Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri

4 KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Planlama alanında yapılan değişiklik ile oluşturulan alanlar bölgelerdeki donatı alanları kısmi olarak arttırmıştır ,teknik altyapıya etkisi bulunmamaktadır.

5 KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin Türkiye Diyanet Vakfının uygun görüşü bulunmaktadır.



Şekil 9 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği