

MANİSA İLİ SARUHANLI İLÇESİ
SARUHAN MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: NİP-.....

SKY

İMAR PLAN PROJE VE DANIŞMANLIK
LTD. ŞTİ.

75. Yıl Bulvarı Lalekule Rezidans
No: 144/177 Yunusemre / Manisa
skyplanlama@gmail.com

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.....	7
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	7
2.4.3.1 Eğim Durumu.....	7
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	8
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. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	13
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	14
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	15

1- AMAÇ KAPSAM

Saruhanlı ilçesi Saruhan Mahallesi'nde bulunan ve plan değişikliğine konu olan alanı kapsayan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Saruhanlı Belediye Meclisimizin 04.08.2023 tarih ve 73 sayılı kararı ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2023 tarih ve 889 sayılı kararı ile kabul edilerek onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 20.11.2023 / 20.12.2023 tarihleri arasında Saruhanlı Belediyesi ilan panosunda ve Belediye internet sitesinde ilan edilmiş ve askı süresi içerisinde söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planına yönelik itirazlar olmuştur.

Ancak, İtirazların planlama alanındaki mülkiyet yapısı, ruhsatlı yapılar ve planlama alanı Düzenleme Ortaklık Payı oranı kapsamında değerlendirilmesi sürecinde, alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinden, önceki dava konusu plan değişikliği ile ilgili, yerel mahkeme olan Manisa idare mahkemesinin verdiği karar ile bahse konu plan değişikliği öncesi, İmar planı hukuka uygun bulunarak, mahkeme süreci sonuçlanmıştır.

Bütün bu değerlendirmeler ve mahkeme kararları doğrultusunda, yapılan itirazların, planlama alanındaki mülkiyet yapısı, ruhsatlı yapılar ve Düzenleme Ortaklık Payı oranı dikkate alınarak, bölgede imar uygulaması yapılabilmesi ve uygulama sonucunda imar durumu verilerek bölgede düzenli bir yapılaşmanın sağlanabilmesi için hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğine altlık olması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

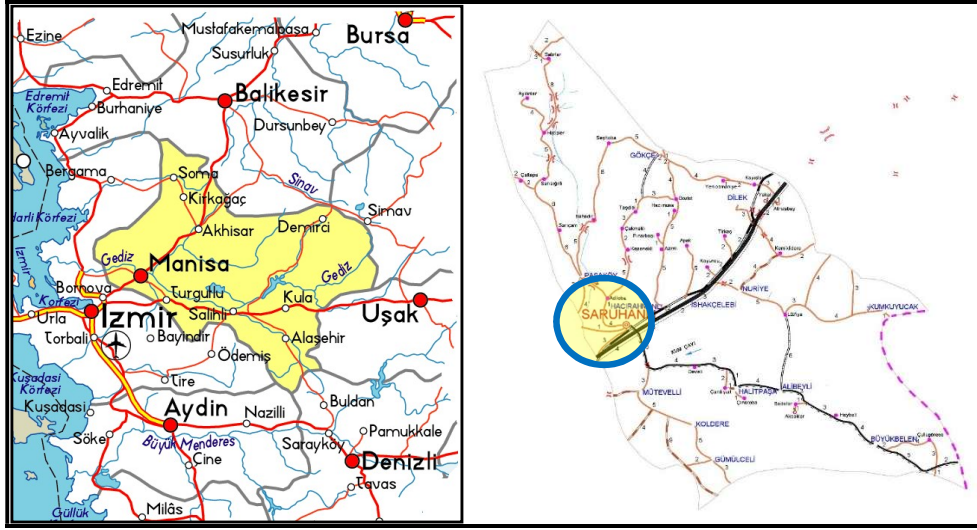
Planlama alanı, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi, Cengiz Topel Caddesi, Pazar Yeri sokak ve D.S.İ. kanalı arasında kalan yaklaşık 7,5 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, K19-d-02-a imar paftasında yer almaktadır.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Saruhan Mahallesi sınırlarında ve Saruhanlı ilçesi merkez yerleşim alanını içinde bulunmaktadır.

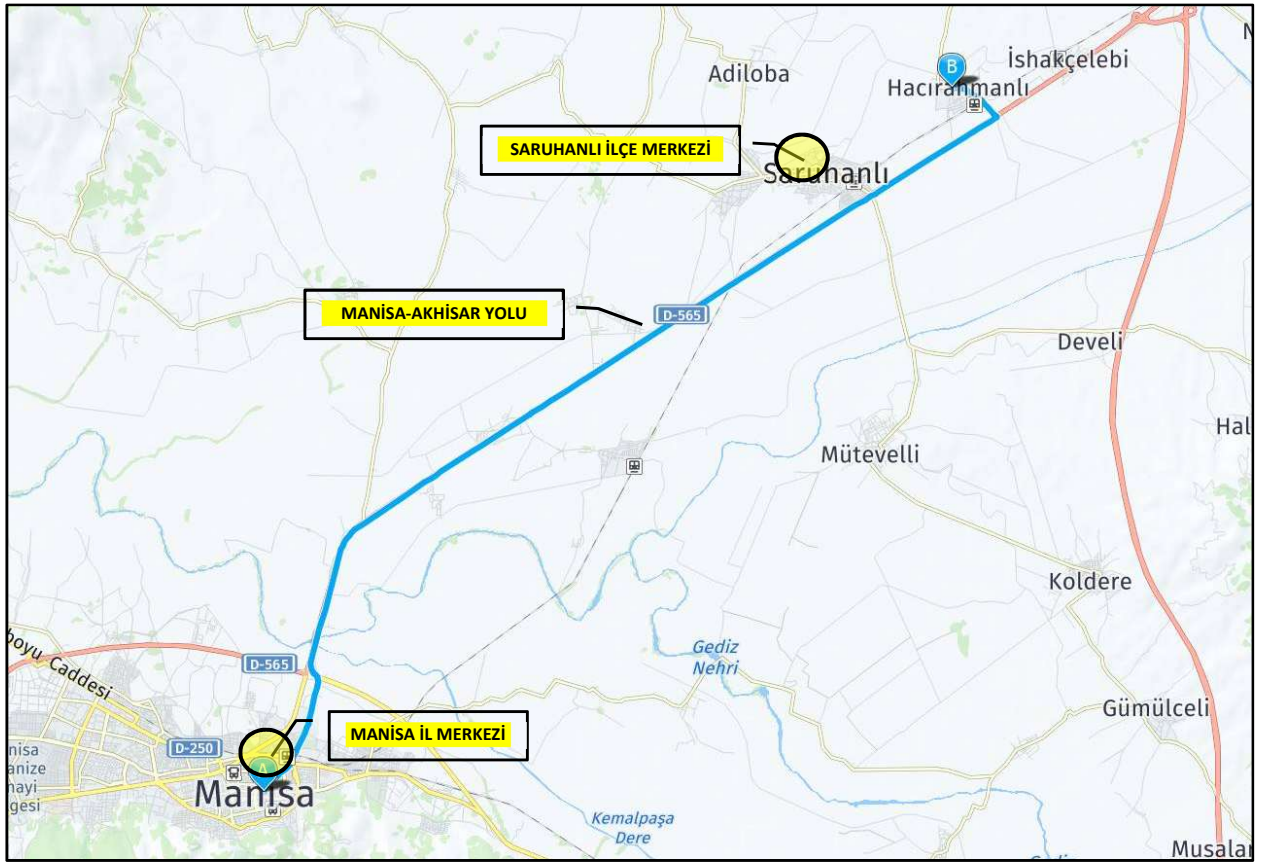
2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Manisa il merkezine yaklaşık 15 km. mesafede ve Saruhanlı ilçe merkezinde bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım Manisa-Akhisar karayoluna bağlantılı Saruhanlı giriş yolundan sağlanmaktadır. Planlama alanı Saruhanlı merkezinin kuzeyinde olup, planlama alanı konut alanları ile çevrilidir.



Manisa ilinin Bölgedeki yeri

Planlama alanının ilçe sınırlarındaki yeri





Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)

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.

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu olan alanda, ekonomik ömrünü doldurmuş genelde tek katlı eski yapılar bulunmaktadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanı yerleşim alanı içinde bulunduğundan, içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alan, batısından geçen taşıt yoluna ve imar yollarına cephelidir.

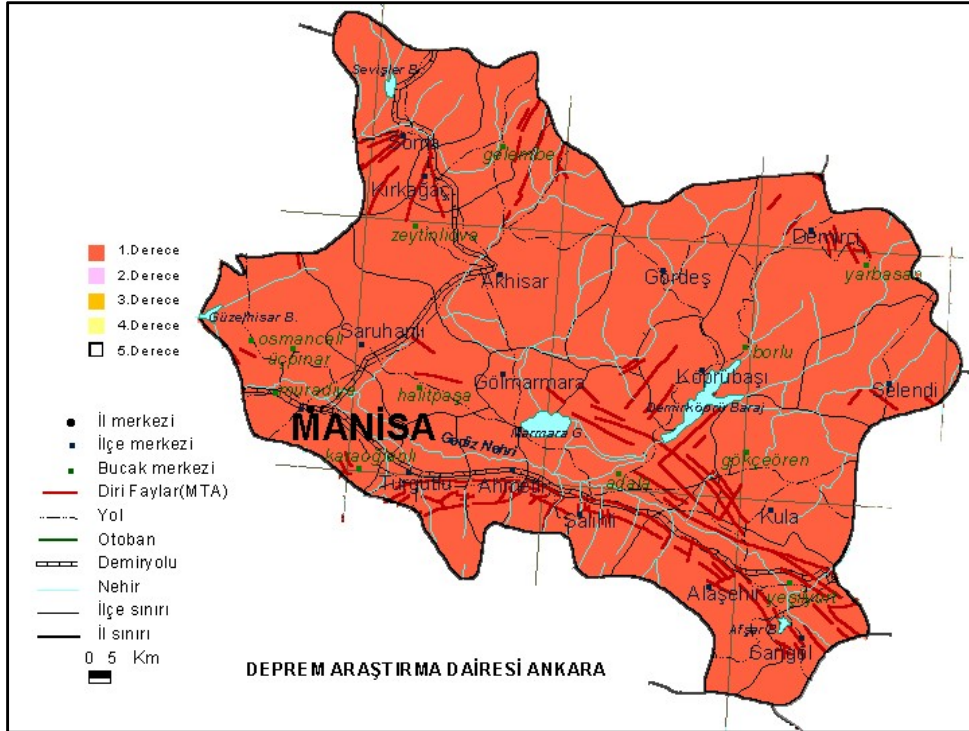
Planlama alanı Saruhanlı merkezinin kuzeyinde olup, etrafı konut alanları ile çevrilidir.

Planlama alanının yer aldığı bölge, konut alanları komşuluğundadır.

2.4 JEOLJİK VE JEMORFOLOJİK YAPI

2.4.1 Depremsellik

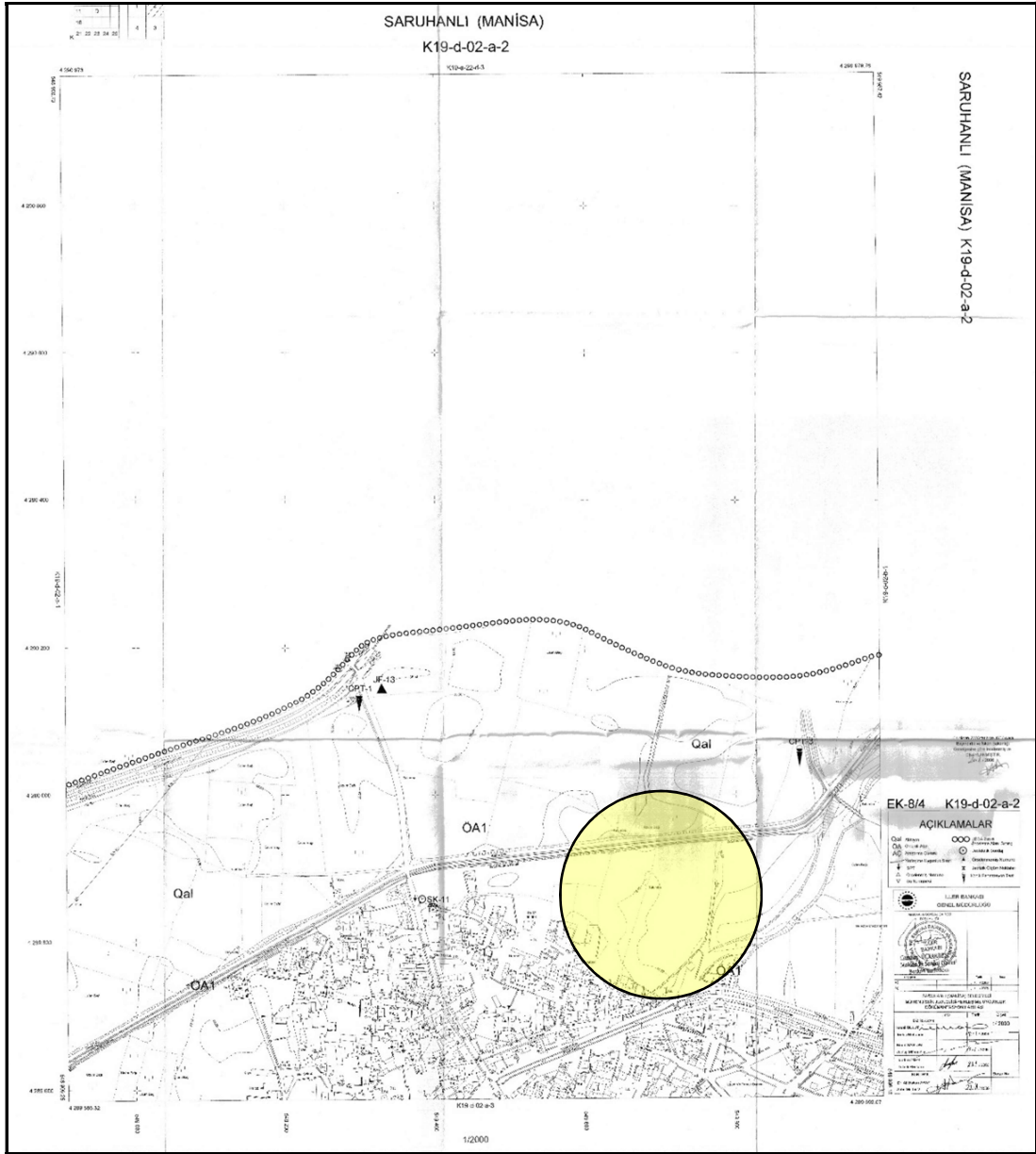
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2 Jeolojik Yapı

Planlama alanı, 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, sivilaşma analizleri neticesinde, sivilaşma beklenen seviyelerin olduğu alanlar olarak tanımlanmıştır.



Yerleşime uygunluk haritası

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

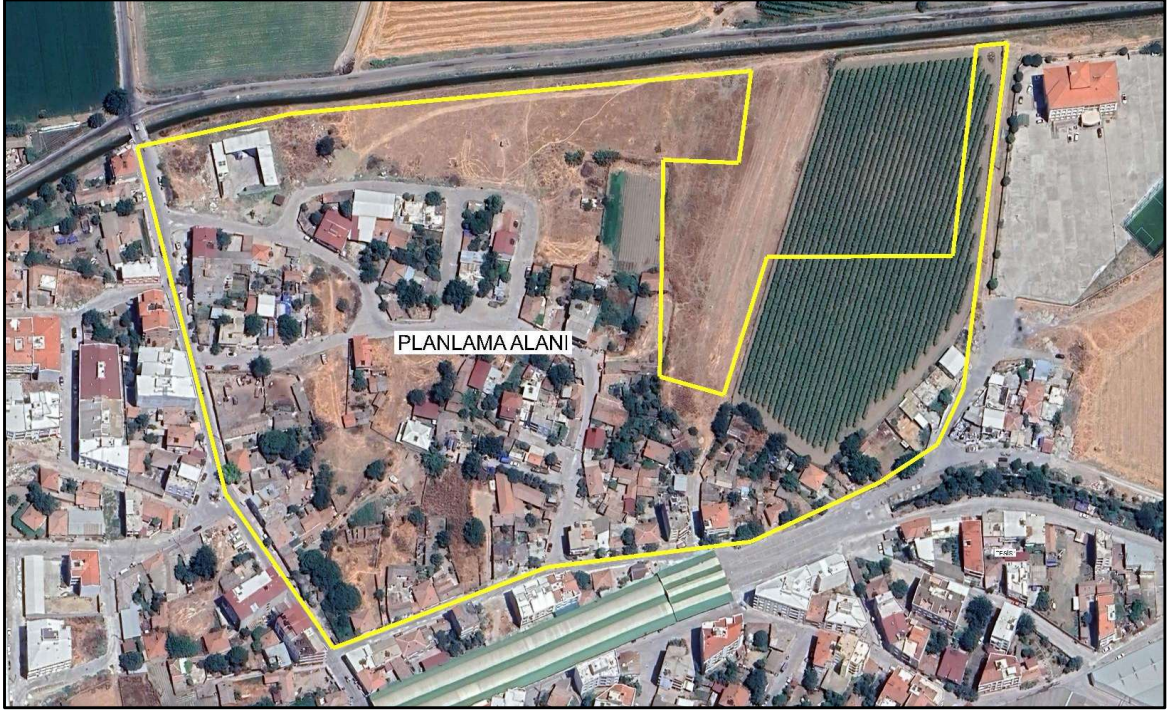
Planlama alanın eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanda ortalama eğim %0-1 aralığındadır.

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 alanda, ekonomik ömrünü doldurmuş genelge tek katlı eski yapılar bulunmaktadır. Planlama alanı Saruhanlı İlçe merkezinin kuzeyinde yer almaktadır.



Planlama alanı uydu fotoğrafı





Planlama alanına ait fotoğraflar

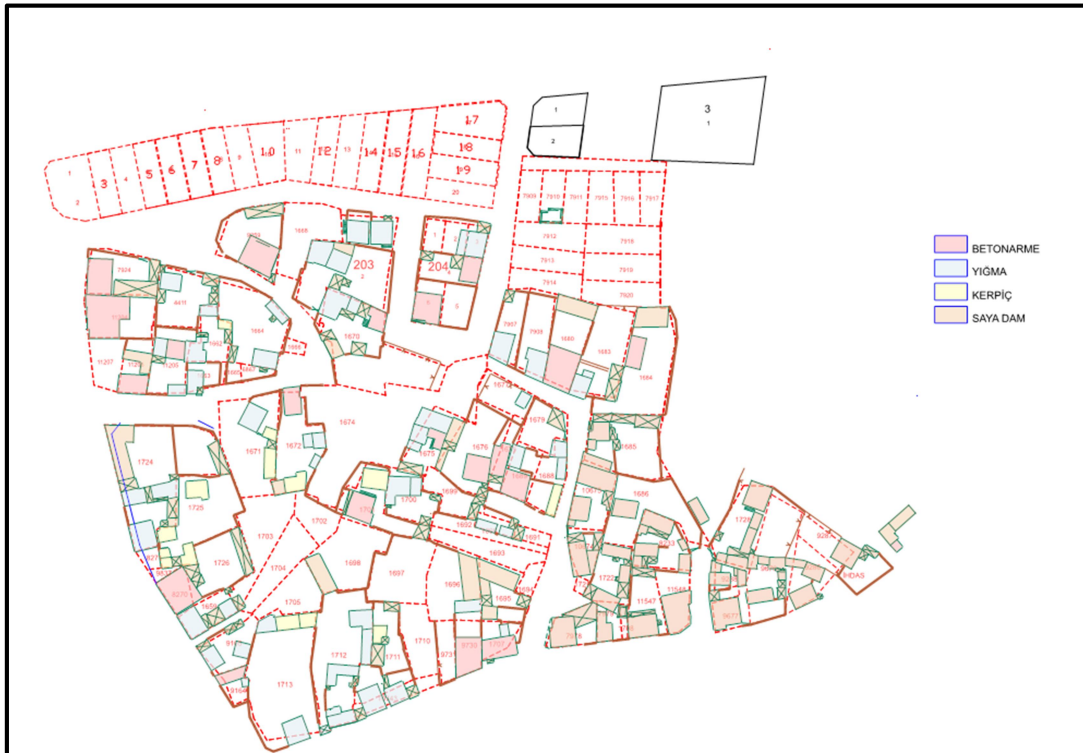
2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan, alanda bulunan parsellerin mülkiyetleri, tapu kayıtlarında şahıslar adına kayıtlı parsel konumundadır.



Kadastral Mülkiyet Durumu

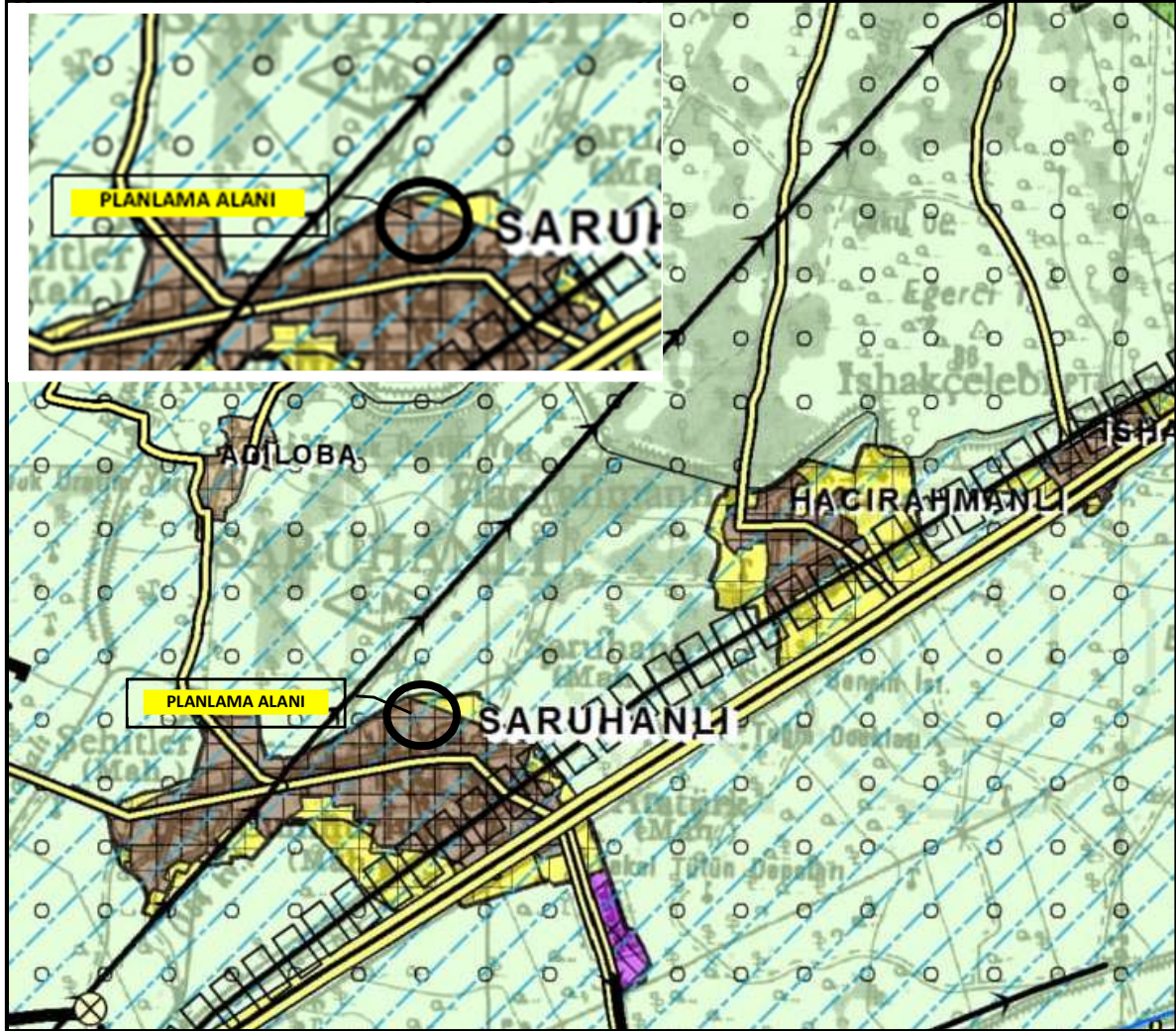
Planlama alanında mevcut durum incelendiğinde, parseller üzerinde yığma ve kerpiç binalardan oluşan eski yapılaşmaların olduğu, tespit edilmiştir.



2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

YERLEŞME ALANLARI

- | | |
|--|-----------------------|
| | KENTSEL YERLEŞİK ALAN |
| | KENTSEL GELİŞME ALANI |
| | KIRSAL YERLEŞME ALANI |

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Saruhanlı ilçesi Saruhan Mahallesi'nde bulunan ve plan değişikliğine konu olan alanı kapsayan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Saruhanlı Belediye Meclisimizin 04.08.2023 tarih ve 73 sayılı kararı ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2023 tarih ve 889 sayılı kararı ile kabul edilerek onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 20.11.2023 / 20.12.2023 tarihleri arasında Saruhanlı Belediyesi ilan panosunda ve Belediye internet sitesinde ilan edilmiş ve askı süresi içerisinde söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planına yönelik itirazlar olmuştur.

Ancak, İtirazların planlama alanındaki mülkiyet yapısı, ruhsatlı yapılar ve planlama alanı Düzenleme Ortaklık Payı oranı kapsamında değerlendirilmesi sürecinde, alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinden, önceki dava konusu plan değişikliği ile ilgili, yerel mahkeme olan Manisa idare mahkemesinin verdiği karar ile bahse konu plan değişikliği öncesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı hukuka uygun bulunarak, mahkeme süreci sonuçlanmıştır.

Bütün bu değerlendirmeler ve mahkeme kararları doğrultusunda, yapılan itirazların, planlama alanındaki mülkiyet yapısı, ruhsatlı yapılar ve Düzenleme Ortaklık Payı oranı dikkate alınarak, bölgede imar uygulaması yapılabilmesi ve uygulama sonucunda imar durumu verilerek bölgede düzenli bir yapılaşmanın sağlanabilmesi ve hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğine altlık olması gerekçeleriyle 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan, Saruhanlı ilçe merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Alanın bulunduğu bölge konut alanları yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır.

Söz konusu parsel; Saruhanlı ilçe merkezinde sınırları içinde yer almakta olup, imar planında imar yollarına cephelidir. Planlama alanının yerleşim alanı içindedir.

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

Planlama alanında mevcut durum incelendiğinde, parseller üzerinde yığma ve kerpiç binalardan oluşan eski yapılaşmaların olduğu, tespit edilmiştir.

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, sivilaşma analizleri neticesinde, sivilaşma 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

Yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde, yaklaşık 7,5 hektarlık bir alanı kapsayan planlama alanı, Orta yoğunlukta konut alanı (250 kişi/ha.), kültürel tesis alanı, ibadet alanı, park alanı ve genel otopark alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanında ulaşım sistemi, alanın mevcut kadastral yapısı ve topografik özellikleri ve çevre bağlantıları dikkate alınarak kurgulanmıştır. Planlama alanının batısındaki 12 metrelik taşıt yolu 14 metrelik taşıt yolu olarak düzenlenmiştir. Alan genelinde yer alan yollar, 12 metrelik bağlantı yolları ve 10 metrelik servis yolları şeklinde düzenlenmiştir. Yollar planın kuzey, güney ve batı yönlerinde yer alan ana ulaşım akslarına doğrudan bağlantı sağlayarak, alan içi taşıt dolaşımını kolaylaştırmaktadır.

Planlama alanında, ibadet ve kültürel tesis alanı, bölge halkının dini ve sosyal ihtiyaçlarını karşılamak üzere planlanarak, yerleşim dokusu içinde erişilebilir konumda düzenlenmiştir. Planlama alanında belirlenen park alanları, konut adaları arasında dağıtılmış ve her yapı adasının yürüme mesafesinde, sosyal donatıya erişim sağlanmıştır.

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI (BÜRÜT)						
Mevcut Plan (NİP)			Öneri Plan (NİP)			Fark
Fonksiyon	Alan (m ²)	%	Fonksiyon	Alan (m ²)	%	Alan (m ²)
Konut Alanı	40.340	53.78	Konut Alanı	38.260	51.01	- 2.080
Kültürel tesis alanı	1.286	1.71	Kültürel tesis alanı	1.446	1.92	+ 160
İbadet alanı	-	-	İbadet alanı	2.472	3.29	-
Park ve Yeşil alan	7.995	10.66	Park ve Yeşil alan	11.664	15.52	+ 6.829
Otopark alanı	900	1.20	Otopark alanı	900	1.20	-
Yol	24.479	32.65	Yol	20.258	27.06	- 850
TOPLAM	75.000	100		75.000	100	

Plan değişikliğinde, yukarıda verilen mevcut ve öneri plan arazi kullanım dağılımı tablosu incelendiğinde, gelişme konut alanları azaltılmış, buna karşın sosyal donatı alanları artırılmıştır. Bu durum plan değişikliğinde, sosyal donatıyı iyileştirici bir yaklaşım olarak değerlendirilmiş olup, sosyal altyapı dengesi korunmuştur.



1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı değişikliği

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan notları

- 1- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- 2- Planlama alanında yapılaşma koşulları, Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 3- İller Bankası tarafından onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirlenen hususlara uyulacaktır.
- 4- Planlama alanında belirlenen donatı alanları, kamuya terk edilmeden uygulamaya geçilemez.
- 5- Planlama alanında, Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 6- Plan ve Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve kanun kapsamında çıkartılan yönetmelik hükümlerine ve meri plan notlarına uyulacaktır.

4- KURUM GÖRÜŞLERİ

Yapılan plan değişikliği, Saruhanlı merkez onaylı imar planı onama sınırları içinde bulunan bir alan olduğundan ve Planlama alanındaki mülkiyetlerin şahıs mülkiyeti olması, herhangi bir kurum ve kuruluşa ait mülkiyeti bulunmamasından dolayı kurum görüşü alınmamıştır.