

SALİHLİ (MANİSA)

DURASILLI MAHALLESİ 4541,4542 VE 4543 PARSELLER
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKPOPLAN

Şehircilik İnş. San ve Tic. Ltd. Şti.

TEL/FAKS: 0 236 714 62 85

GSM : 0 532 227 62 91

ATATÜRK MAHALLESİ 638 SOKAK AKGÜL İŞ MERK. NO: 3/107
SALİHLİ / MANİSA

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI
4. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI
5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ
7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI
8. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ
9. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI
10. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR
11. PLANIN GEREKÇESİ
12. KURUM GÖRÜŞLERİ
13. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI
14. PLAN KARARLARI

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



Manisa İlının Bölgedeki Yeri



Salihli İlçesinin Manisa'daki Yeri

3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Salihli batıdan Ahmetli, kuzeybatıdan Gölarmara, kuzeyden Gördes ve Köprübaşı, kuzeydoğudan Demirci, doğudan Kula ilçeleri ile çevrilmiştir. Salihli ilçesi, güneyinde Bozdağlar Silsilesi, (2.157 m) kuzeyinde Gediz Ovası ile kaplı olup, ovanın kuzeyinde Dibek Dağları (1.120 m), kuzeydoğusunda Üşümüş Dağları (2095 m) bulunmaktadır. Yüzölçümü 1302 km²'dir.

Salihli önemli yollar üzerinde bulunmaktadır. İzmir-Ankara (E-96) karayolu ve İzmir-Uşak-Afyon demiryolu üzerindedir. Ayrıca İstanbul-Antalya karayolu ile İzmir-Ankara karayolları Salihli'nin doğu çıkışındaki köprülÜ kavşakta kesişirler.

Planlama alanı, Salihli ilçe merkezinin doğusunda Durasılı Mahallesi sınırları içerisinde İzmir-Uşak Karayolu üzerinde Salihli'ye 4 km mesafede yer almaktadır. 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında Sanayi Bölgesi içerisinde yer almakta olup, çevresinde Sanayi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları bulunmaktadır. Salihli ilçe merkezine kuş uçuşu 8 km, Durasılı Mahallesi Şehir merkezine 2 km mesafede yer almaktadır. İzmir-Uşak karayoluna cepheli durumdadır.



Planlama Alanının uydu görüntüsü- 10 km.



Planlama Alanının uydu görüntüsü- 5 km.



Planlama Alanının uydu görüntüsü- 1 km.



Planlama Alanının uydu görüntüsü- 500 m.

4. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Demografik Yapı

Yıllara Göre Manisa Nüfusu

Yıl	Erkek	Kadın	Toplam
2014	686.379	681.526	1.367.905
2013	682.097	677.366	1.359.463
2012	673.700	672.462	1.346.162
2011	671.361	668.713	1.340.074
2010	714.064	665.420	1.379.484
2009	669.724	662.233	1.331.957
2008	656.051	660.699	1.316.750
2007	667.061	652.859	1.319.920

Manisa'nın İlçelerinin 2014 Nüfusu

Ahmetli: 16.104
Akhisar: 163.107
Alaşehir: 99.962
Demirci: 43.027
Gölmarmara: 15.384
Gördes: 29.768
Kırkağaç: 45.730
Köprübaşı: 14.191
Kula: 45.587
Salihli: 156.861
Sarıgöl: 36.206
Saruhanlı: 53.684
Selendi: 21.437
Soma: 105.518
Şehzadeler: 166.443
Turgutlu: 150.460
Yunusemre: 204.436

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1 milyon 367 bin 905'e ulaşırken, Salihli ilçesinde 156.861 kişi yaşamaktadır.

Ekonomik Yapı

Gediz Ovasının bereketli topraklarının da etkisiyle tarımsal üretim sıralamasında ilk üç ilden biridir. Yüzyıllardan beri dokumacılık, gıda, dericilik ve tarım konusunda faaliyet gösteren Manisa'da bugün sanayi önemli bir gelir kaynağıdır.

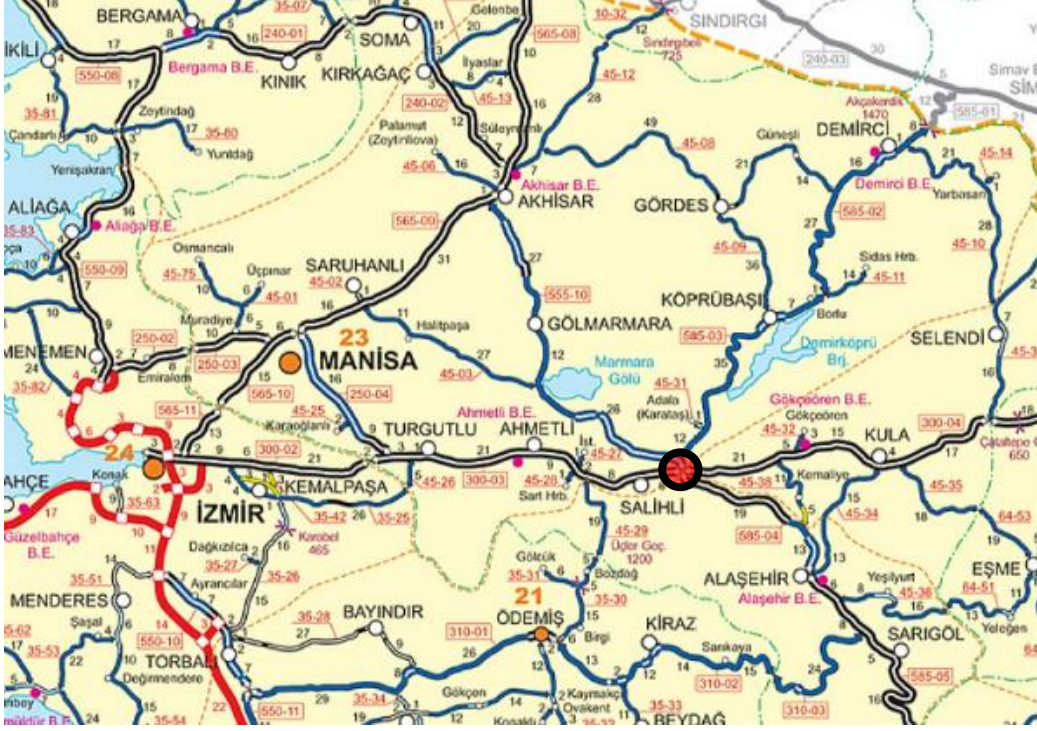
Salihli ilçesinin ekonomisi ise tarım ve tarıma dayalı ticaret ve sanayi ağırlıklıdır. Başlıca yetiştirilen tarımsal ürünler çekirdeksiz üzüm, buğday, arpa, pamuk, tütün ve mısırdır.

Salihli ilçesinin ekonomisi ise tarım ve tarıma dayalı ticaret ve sanayi ağırlıklıdır. Başlıca yetiştirilen tarımsal ürünler çekirdeksiz üzüm, buğday, arpa, pamuk, tütün ve mısırdır. Hayvancılık da, önemli gelir kaynağı olup, 2000'li yıllardan sonra besicilik sayısında artış görülmüştür.

İlçe merkezindeki sanayi çarşısına ek olarak; Salihli-Alaşehir-Kula üçgeninde 111 hektarlık alan üzerinde kurulan Salihli Organize Sanayi Bölgesi Salihli'nin ekonomik yaşamına önemli ölçüde katkı sağlamaktadır.

İlçe topraklarında tuğla, kiremit hammaddesi içeren yatakları ile altın ve uranyum içeren cevher yatakları da vardır. Yeraltı zenginliklerinden maden suyu kaynakları, sıcak su kaynakları, kaplıca turizmi açısından yöresel önem taşır. Sıcak su kaynaklarının turizme dönüştürülmeye çalışıldığı Kurşunlu Kaplıcaları ; ve Çamur Banyoları; sağlık turizmi için oldukça önemlidir. Ayrıca, bu sıcak su kaynakları sayesinde Salihli kentinin Jeotermal enerji ile ısıtılması projesi başlamıştır.

5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

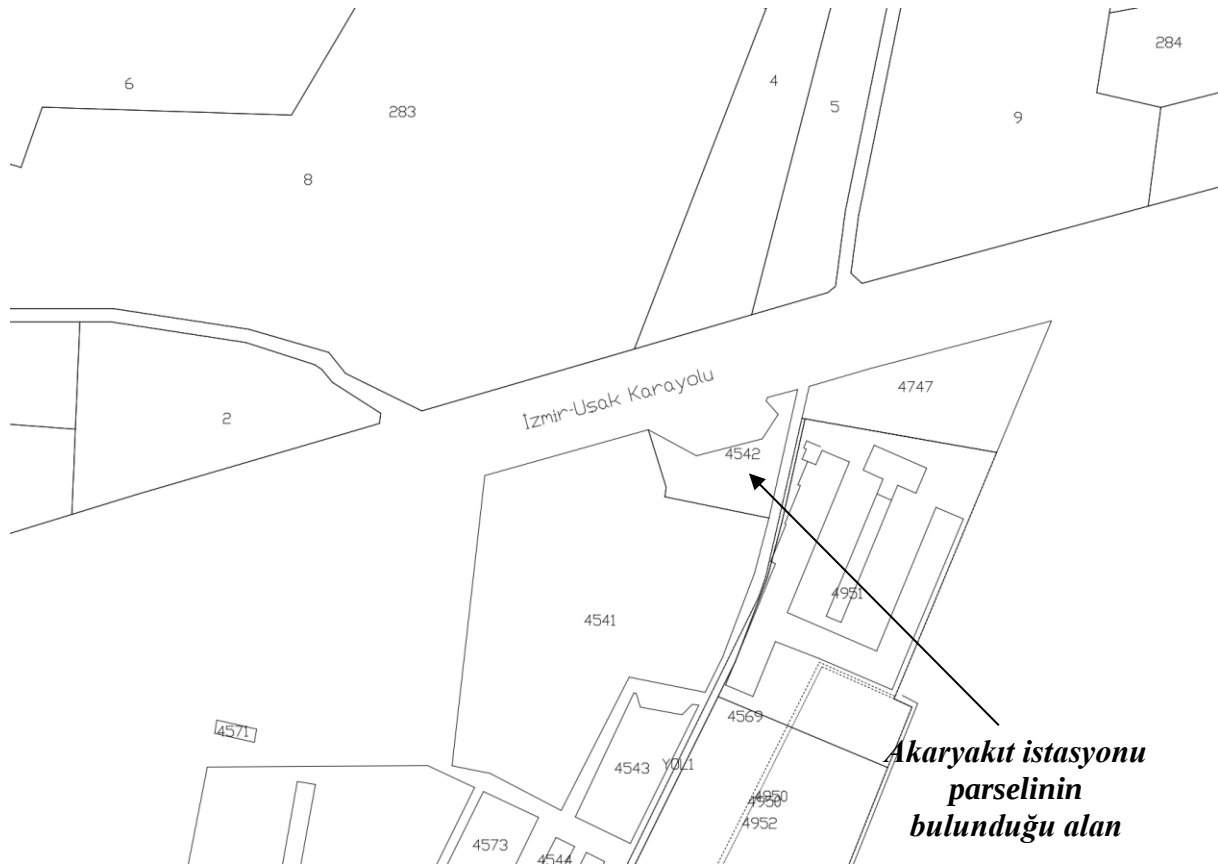


Salihli ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Salihli, İzmir-Ankara karayolu üzerindedir. Manisa il merkezine 72 km. ve İzmir il merkezine yaklaşık 92 km. uzaklıkta bulunur.

Planlama alanı, Salihli İlçe merkezinin doğusunda, kent merkezine 8 km mesafede, Durasılı mahalle merkezine 2 km mesafede yer almaktadır. İzmir-Uşak Karayoluna cepheli durumdadır. Yakınında Özlem Yem Sanayi kuruluşu, Aysan Turşu Fabrikası bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım İzmir-Uşak Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

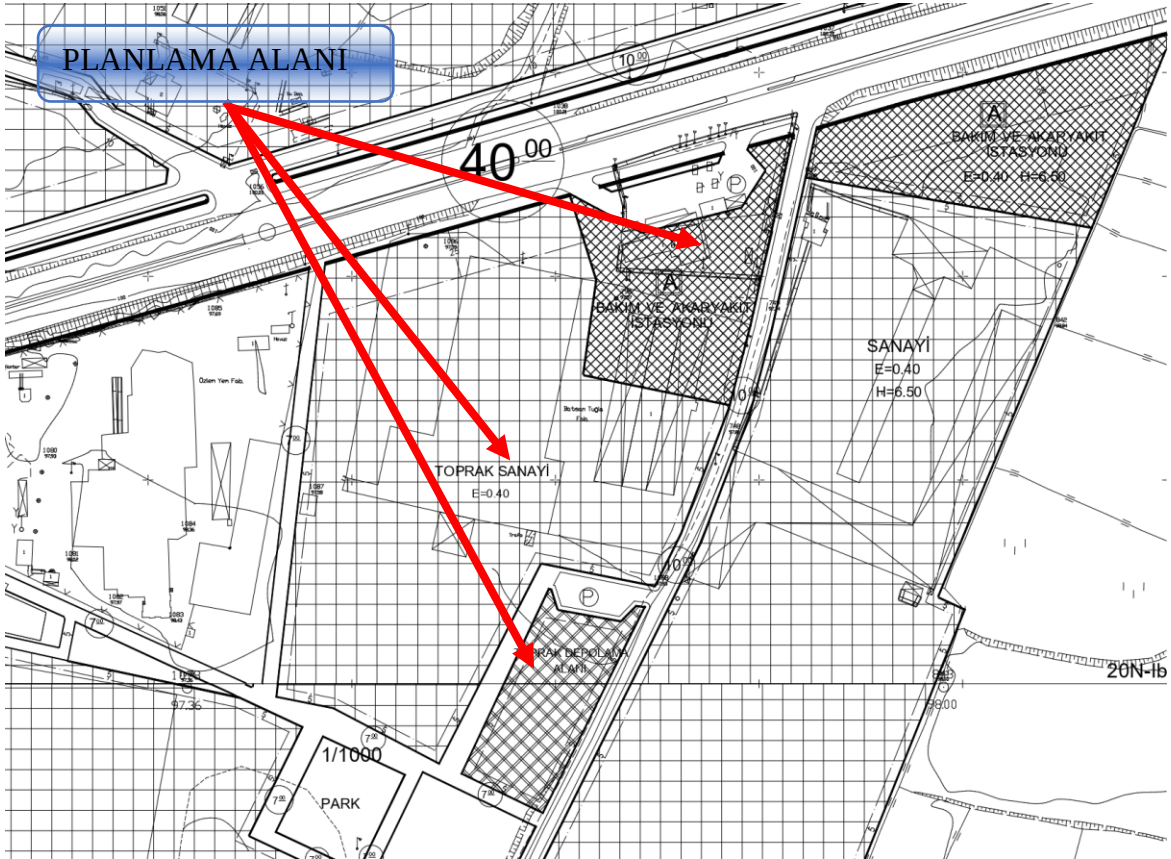
6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ



Alanlarının yer aldığı Salihli İmar Planı sınırı ile Durasılı Merkez Yerleşim Alanı arasında kalan bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parseller Akaryakıt İstasyonu, Toprak Sanayi Alanı ve Depolama Alanı olarak planlanmış durumdadır. Yakın çevresinde Özlem Yem Sanayi Tesisi, Aysan Turşu Fabrikası ve Nova Bims İnşaat Malzemesi üretim Tesisi yer almaktadır.



Meri 1/1.000 Ölçekli İmar Planı

9. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Plana konu Durasılı Mahallesi 4541, 4542 ve 4543 parselleri kapsayan alanda Planlama alanına ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır. Mevcut geçerli plan bu plandır.

10. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama alanını da içine alan Salihli (Manisa) Belediyesi İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 18.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.

XIV.4. Önlemleri Alanlar 1.1(ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar

Proje alanında ekli haritalarda “Çal” 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 /1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **Önlemleri Alanlar1.1 (ÖA-1.1)** olarak tanımlanmış olup /1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-1.1** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

- ✓ Gediz Fayı Salihli Segmentinin geçtiği inceleme alanında, alüvyon birimlerin genellikle SM, ML seviyelerinde ve yeraltı suyu seviyesinin ilk 0-10m. arasında bulunan bu alüvyon bölgelerde yapılan analizlerde sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma riski mevcuttur.
- ✓ Zemin temel etütlerinde sıvılaşma analizleri detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak önlem ve/veya önlemler belirlenmelidir.
- ✓ Ayrıca, analizlerde sıvılaşmanın gözlemlendiği alanlar aynı zamanda SPTN30'ların düşük olduğu, oturma miktarının yüksek, taşıma gücü problemlerinin beklendiği alanlar olduğundan zemin temel etütlerinde temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma detaylı olarak irdelenerek zemin dayanım parametrelerini arttırmak için alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

- ✓ Bu alanlarda genellikle yeraltı su seviyesi yüksek olduğundan (0-10m. arasında), yeraltı suyunun temellere olası olumsuz etkisi önlemek için yüzey, yeraltı ve atık su drenajının yapılması gerekmektedir.
- ✓ Her türlü kazıda, şev göçmeleri gelişeceğinden kazı öncesi komşu bina, parsel kendi parsel ve çevredeki mühendislik yapıları için gerekli iksa önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- ✓ Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurularak, bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda bina yüklerini zemine üniform olarak yayacak, farklı taşıma gücü ve oturma risklerini azaltacak temel tipinin yapı temeli olarak seçilmesi uygun olacaktır.
- ✓ Derin kazılarda(kazı derinliği>2,0m.) sığ yer altı su seviyesi sorunlar oluşturacaktır. Kazı çalışmaları öncesinde ve kazı sırasında yalıtım ve drenaj tedbirleri alınmalıdır(drenaj kanalları, kum drenleri v.b)
- ✓ Afet Bölgelerinde Yapılacak YapılarHakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- ✓ Zemin temel etütlerinde temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttıracağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile sıvılaşma analizleri detaylı olarak irdelenerek, alınması gerekli önlem ve/veya önlemler belirlenerek, mutlaka uygulanması sağlanmalıdır.

11. PLANIN GEREKÇESİ

Planlama konusu alan; Manisa ili, Salihli ilçesi, Durasılı Mahallesi 4541,4542 ve 4543 parsellerin bulunduğu yapı adasında onaylı imar planına göre akaryakıt istasyonunun karayoluna cephe verdiği alanda önceki yıllarda onaylanan imar planında bulunan yola terk işlemi yapılmış otopark alanının yerinin değiştirilmesi amacıyla imar planı hazırlanmıştır.

Mülga Durasılı Belediyesince düzenlenen imar planındaki durumun düzeltilmesi amacıyla hazırlanan imar planı değişikliğinde Akaryakıt İstasyonu önünde bulunan otopark alanının kaldırılarak 4543 parselin kuzeyinde belirlenmiş otopark alanı ile birlikte

planlanmasının uygun olacağı düşünülerek, karayolu kenarında bulunan otopark alanı ile eşdeğer büyüklükte bir alan 4543 parsel ile 4541 parselin arasında imar planında bulunan küçük otopark alanı ile birlikte daha fonksiyonel bir şekilde planlanması sağlanmıştır.

12. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Planlama alanı 4541(39451 m2), 4542(4525 m2) ve 4543(4585 m2) parsel numarası ile kayıtlı toplam 48561 m2 m² yüzölçümlü taşınmazlardır.

Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

Kullanım	mevcut (m2)	ÖNERİ(m2)
Akaryakıt ist	7560	6763
Otopark	2729	3583

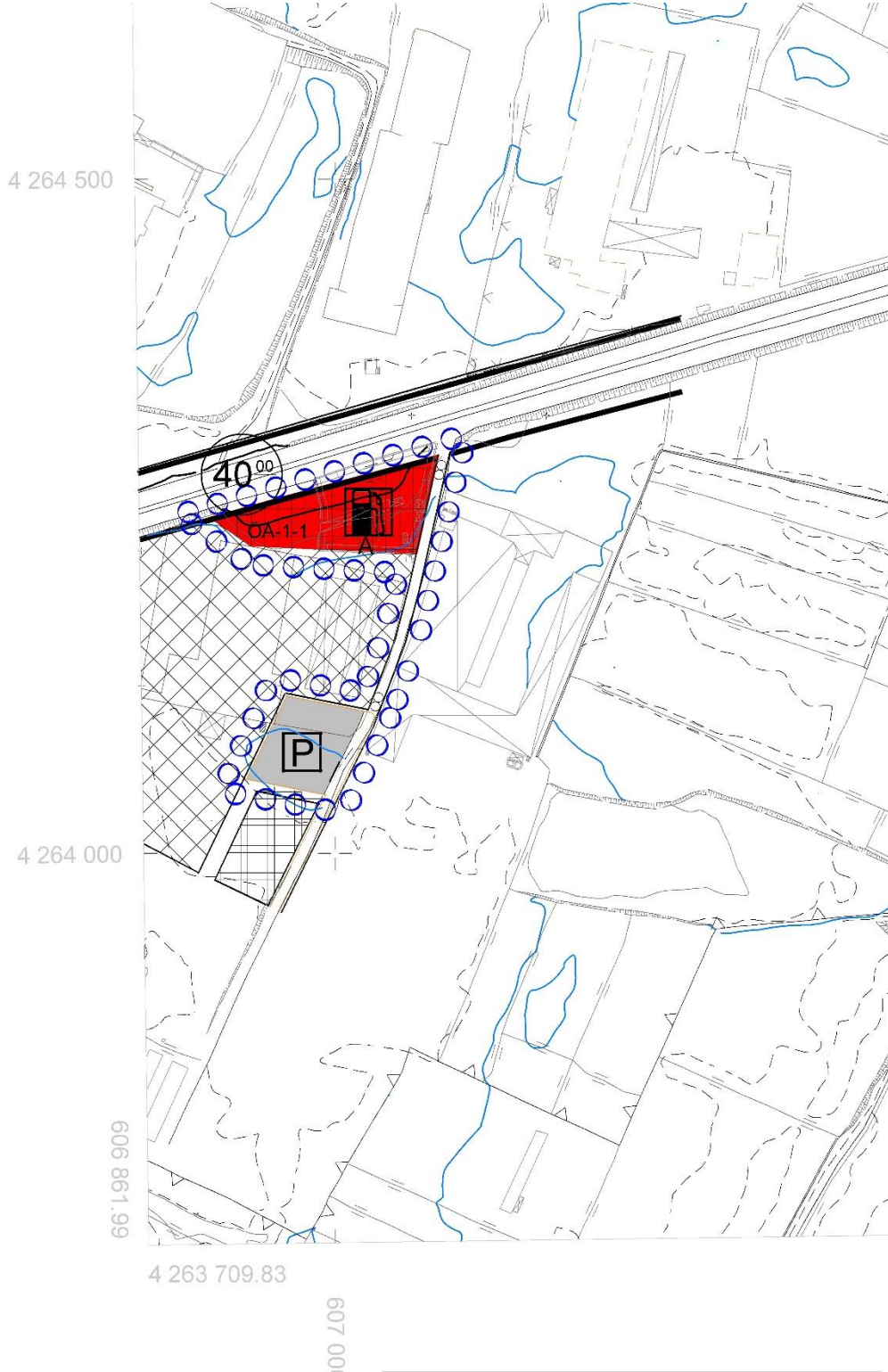
14. PLAN KARARLARI

Plana konu alan; Manisa ili, Salihli ilçesi, Durasılı Mahallesi 4541, 4542 ve 4543 parsellerin bulunduğu yapı adasındaki mevcut yapılaşmalar sanayi, depolama ve akaryakıt istasyonu olarak planlanmıştır.

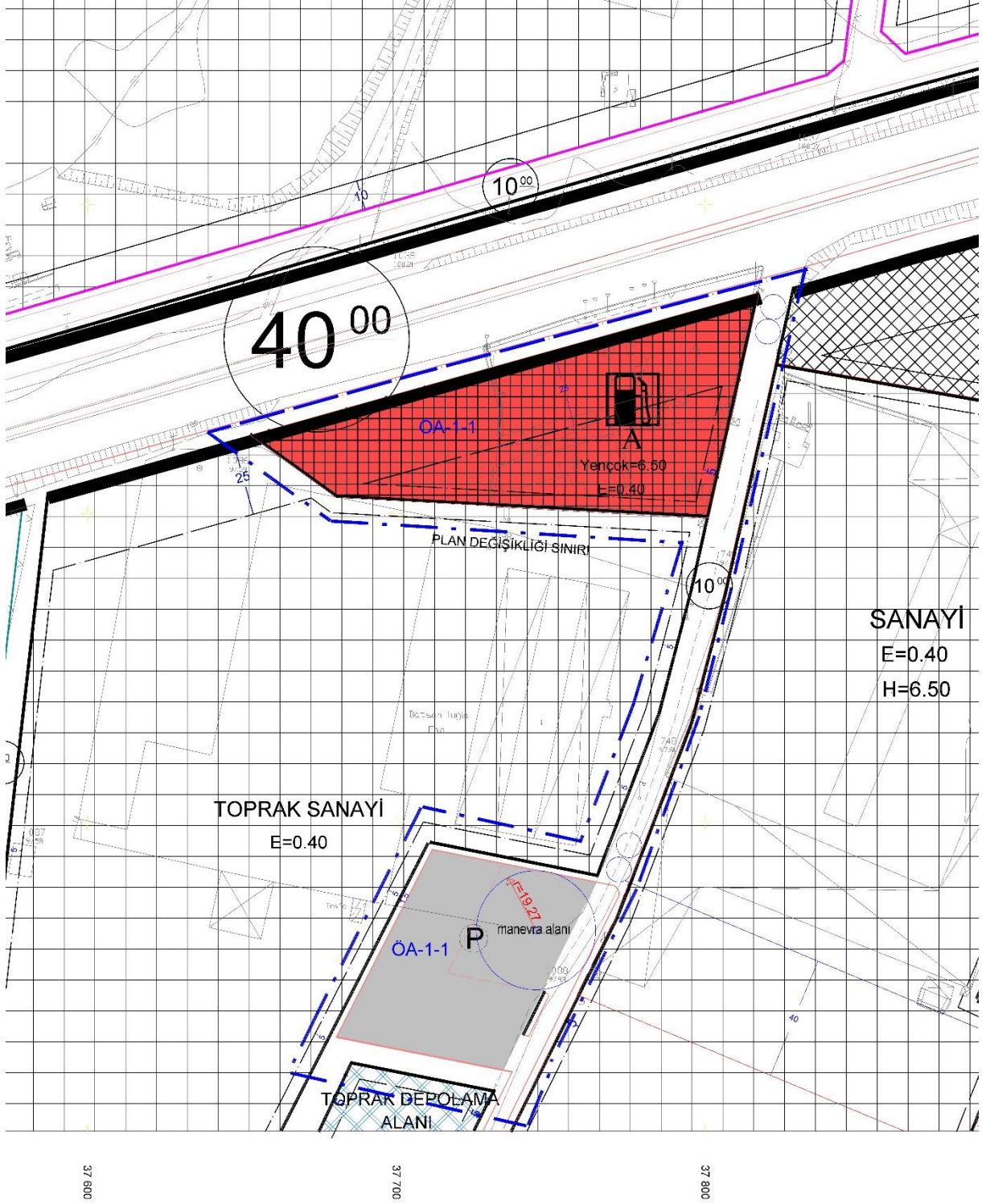
Durasılı Belediyesiince düzenlenen imar planında 4542 parselin bulunduğu alanı kapsayan akaryakıt ve servis istasyonu plan kararında tesisin karayoluna cephesinde otopark alanı planlandığı görülmüş, ayrıca akaryakıt istasyonu plan kararı 4541 parselde bulunan depo alanlarının üzerine gelecek şekilde güneye doğru genişlediği görülmüştür.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile Akaryakıt İstasyonu önünde bulunan otopark alanının kaldırılarak 4543 parselin kuzeyinde belirlenmiş otopark alanı ile birlikte planlanmasının uygun olacağı düşünülerek, karayolu kenarında bulunan otopark alanı ile eşdeğer büyüklükte bir alan 4543 parsel ile 4541 parselin arasında imar planında bulunan küçük otopark alanı ile birlikte daha fonksiyonel bir şekilde planlanması sağlanmıştır. 4542 parselin doğusundaki 10 metrelik taşıt yolu 4543 parselin kuzeyinde planlanan otopark alanında bitirilmiştir. Otopark alanından sonra 10 metrelik taşıt yolu yaya yoluna dönüştürülerek İzmir-Uşak Karayoluna bağlanması sağlanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 18.04.2017 tarihinde onaylanan Salihli (Manisa) Belediyesi İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'na göre; planlama alanı yerleşime uygunluk değerlendirilmesinde Önemli Alanlar 1.1(ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar olarak tanımlanan kısımda kalmaktadır. Raporda belirtilen bu işaretlemelerle birlikte alınması gereken önlemlere ilişkin bilgi, imar planı ve plan notlarına aktarılmıştır.



1/5000 ölçekli nazım imar planı



1/1000

1/1000 ölçekli Bilgi Paftası