

MANİSA İLİ KÖPRÜBAŞI İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİ
238 ADA 2 NOLU PARSEL
SAĞLIK ALANI 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.....	5
2.4. JEOLJİK VE JEMORFOLAJİK YAPI.....	5
2.4.1. Depremsellik.....	5
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	6
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	7
2.4.3.1 Eğim Durumu.....	7
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	9
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	10
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	10
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	11

1- AMAÇ KAPSAM

Manisa ili, Köprübaşı ilçesi Merkez Mahallesi tapunun 238 ada 2 nolu parseli, onaylı imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır. Söz konusu parselde, Sağlık Bakanlığı tarafından, Devlet Hastane kurulması planlandığından, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından 238 ada 2 nolu parselde yapılacak olan Hastane yatırımı için, imar planında gerekli plan değişikliği işlemlerinin yapılması talep edilmiştir.

Bu amaçla, onaylı imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen parselde, Sağlık Tesisi Alanı olarak, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

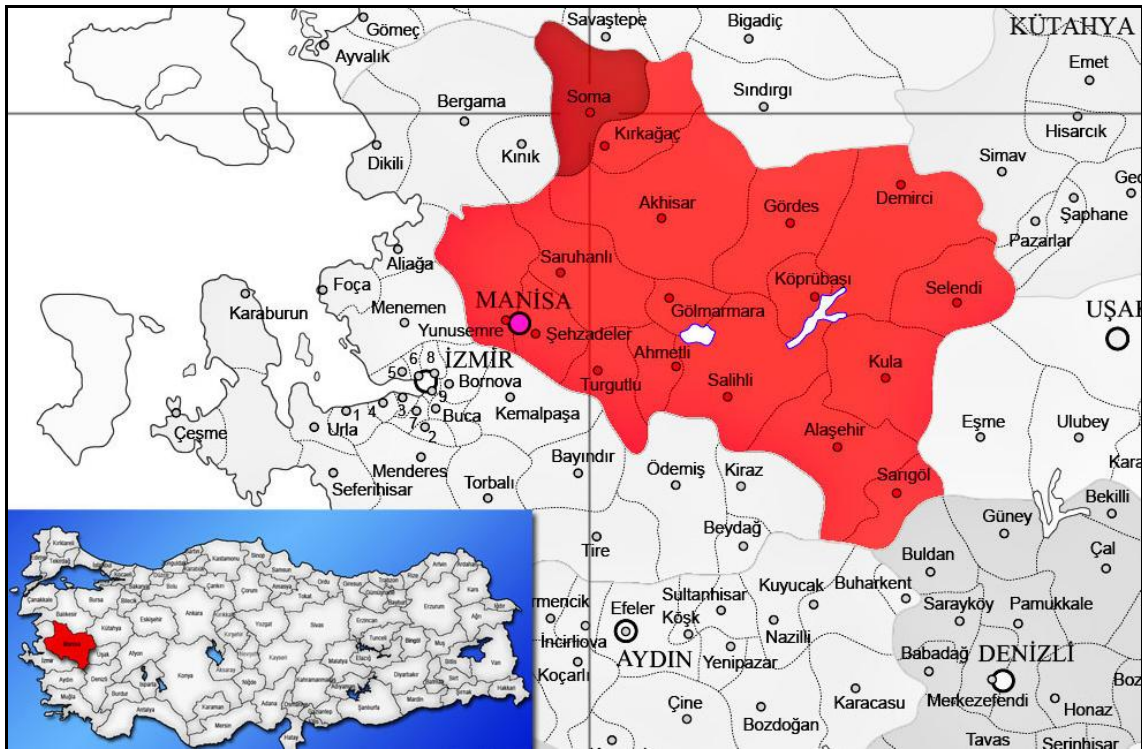
Planlama alanı, Manisa İli, Köprübaşı İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun 238 ada 2 nolu parselini kapsamaktadır. Planlama alanı, toplam 3.161 m² alana sahip olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planının, K20-c-04-a imar paftasında yer almaktadır.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Köprübaşı ilçesi, Merkez Mahallesi sınırlarında ve Köprübaşı ilçe merkezi, yerleşim alanı içinde bulunmaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Köprübaşı ilçe merkezi Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Planlama alanına ulaşım Salihli-Köprübaşı karayolundan sağlanmaktadır. Planlama alanı konut alanları, ticaret alanları ve resmi kurumlar komşuluğundadır.



Manisa ilinin Türkiye'deki ve Bölgedeki yeri



Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)



Planlama alanı fotoğrafı

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 736.356 kadından oluşmaktadır. Köprübaşı ilçesinin nüfusu 2025 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 12.217 kişidir. Bu nüfus, 6.011 erkek ve 6.206 kadından oluşmaktadır.

YILLAR	SOMA	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
2020	12.958	-1.72
2021	12.811	-1.13
2022	12.730	-0.63
2023	12.752	0.17
2024	12.404	-2.73
2025	12.217	-1.51

Köprübaşı ilçesi yıllara göre nüfus gelişimi (2020-2025)

2.3TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu olan alan boş arsa konumundadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı ve tesis 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.

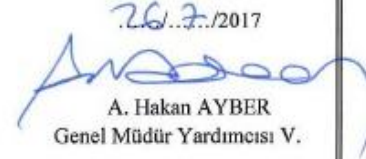
Plan değişikliğine konu olan alan boş arsa konumundadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı ve tesis bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alan, imar yollarına cepheli konumdadır.

2.4 JEOLJİK VE JEMORFOLOJİK YAPI

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi 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 alanına ilişkin Manisa İli, Köprübaşı İlçesini kapsayan İmar Planına Esas-
Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama
Genel Müdürlüğü tarafından 26.07.2017 tarihinde onaylanmıştır.

İL	: MANİSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	: KÖPRÜBAŞI	
BELDE	:	
KÖY/MAH	:	
MEVKİİ	:	 Mustafa İLHAN Jeofizik Mühendisi  Neslihan ASLAN Jeoloji Yük. Mühendisi
PAFTA	: 1/5000 ölçekli 4 adet ve 1/1000 ölçekli 23 adet halihazır paftada sınırları belirtilen alan	
ADA	:	
PARSEL	:	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 Yücel EKŞİOĞLU Jeoloji Mühendisi  Canan AKIN Jeoloji Yüksek Mühendisi  Neslihan ASLAN Jeoloji Yük. Mühendisi  Selcan Melike ÖZTÜRK Jeofizik Y. Müh.		
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.		
 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.  A. Hakan AYBER Genel Müdür Yardımcısı V.		
ONAY		
 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

Planlama alanın eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.

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 238 ada 2 nolu parsel, boş arsa konumundadır. Planlama alanı Köprübaşı İlçe merkezinde yer almaktadır.



Planlama alanı uydu fotoğrafı

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan parselin mülkiyeti, Maliye Hazinesi ve Devlet Su İşleri adına hisseli parsel olup, iki kurumdan da Hastane yapılması amacıyla Sağlık Bakanlığına tahsisi yapılmıştır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 238/2			
Zemin No	: 64307837	Yüzölçüm	: 3.161,00 m2			
İl / İlçe	: MANİSA/KÖPRÜBAŞI	Ana Taş. Nitelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Köprübaşı(MANİSA) TM					
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZ Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 45 / 4352					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
221360992	DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ)		665 / 3161	665,00	Taşahen Devir (kurumlar arası) - 12/03/2012 - 415-	- -
272659600	MALİYE HAZINESİ		2496 / 3161	2.496,00	Taşahen Devir (kurumlar arası) - 27/05/2014 - 602-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk31540
Özlem ÖZCAN
Kaydına Uygundur.
3.02.2026

Tapu Kaydı

TAHSİSLİ TAŞINMAZ TESLİM VE TESELLÜM TUTANAĞI

TAŞINMAZIN			
Taşınmaz No	45090107056	Cinsi	Arsa
Fili Durumu	-	Yüzölçümü (m ²)	3161,00
İli	Manisa	Hazine Hissesi	2496,00/3161,00
İlçesi	Köprübaşı	Tapu Tarihi	27.05.2014
Mahallesi / Köyü	Merkez Mahallesi	Pafta / Cilt No	301-1B/45
Caddesi / Sokağı	-/-	Ada / Sahife No	238/4352
Yöresi	-	Parsel / Sıra No	2/45

TAHSİS İLE İLGİLİ BİLGİLER		
Tahsis Edilecek Olan İdare	Manisa Valiliği(İl Sağlık Müdürlüğü)MANİSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ	
Tahsis Amacı	Devlet Hastanesi	
Tahsis Süresi / Yüzölçümü	2 Yıl	2496
Yasal Dayanak	315 Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği	
Tahsis Yetkisi	Genel Müdürlük Yetkisinde	
Tahsis Tarih ve No	03.03.2026	15049222
Genel Müd. Dosya No	-	

ÜZERİNDE BULUNAN MUHDESATIN	
Cinsi:	
Nevi:	
Miktarı:	

Yukarıda özellikleri yazılı taşınmaz tahsis amacıyla kullanılmak üzere ve tahsis amacı kalmadığında idaremize iade edilmek üzere aşağıda adı, soyadı ve görev ünvanı yazılı bulunan şahsa teslim edildiğine dair iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza altına alındı. **29.04.2026**

TESLİM EDEN

Ozan SEZER
Milli Emlak Şefliği Sorumlusu

TESLİM ALAN

Mustafa ŞAHİN
Köprübaşı İlçe Devlet Hastanesi
İdari ve Mali İşler Müdürü

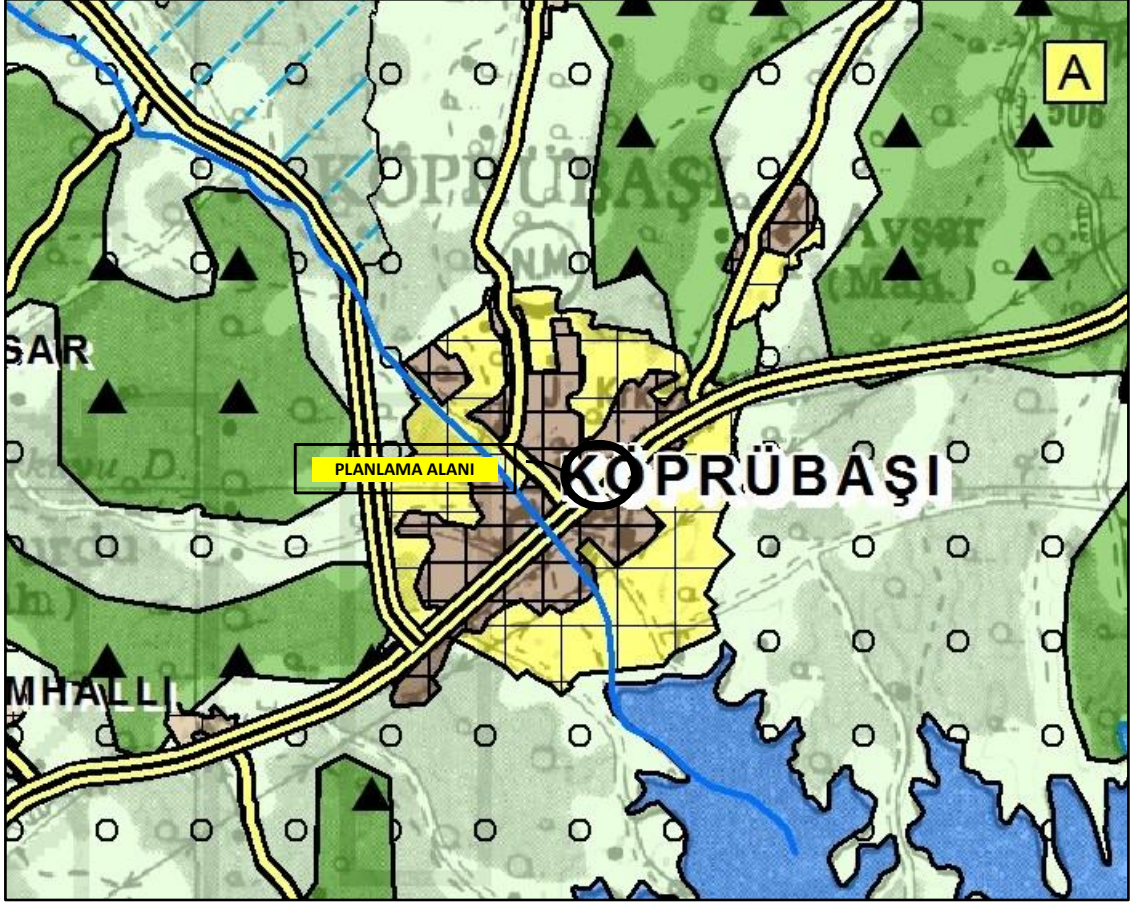
NOT: Teslim alan idarenin; tahsisli taşınmazı işgal ve tecavüzlere karşı korumak için her türlü tedbiri alması, işgal ve tecavüz halinde idari ve adli yollara başvurmaya ve durumu derhal ilerde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Milli Emlak Müdürlüğü'ne, ilçelerde Kaymakamlık (Milli Emlak Şefliği'ne bildirmesi ve tahsisli taşınmazlarla ilgili olarak harcamalara katılma payı dahil her türlü gideri ödemesi gereklidir.

Tahsis Belgesi

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

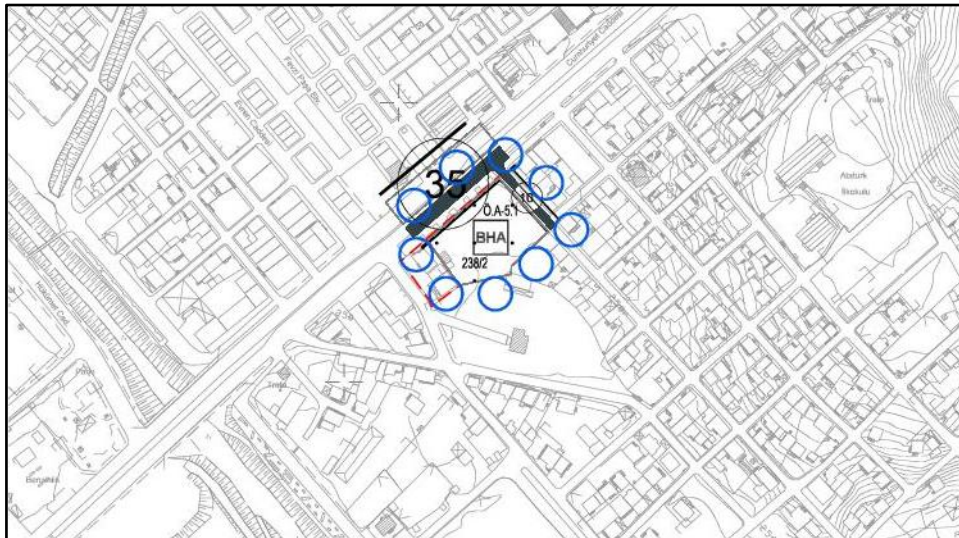
Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

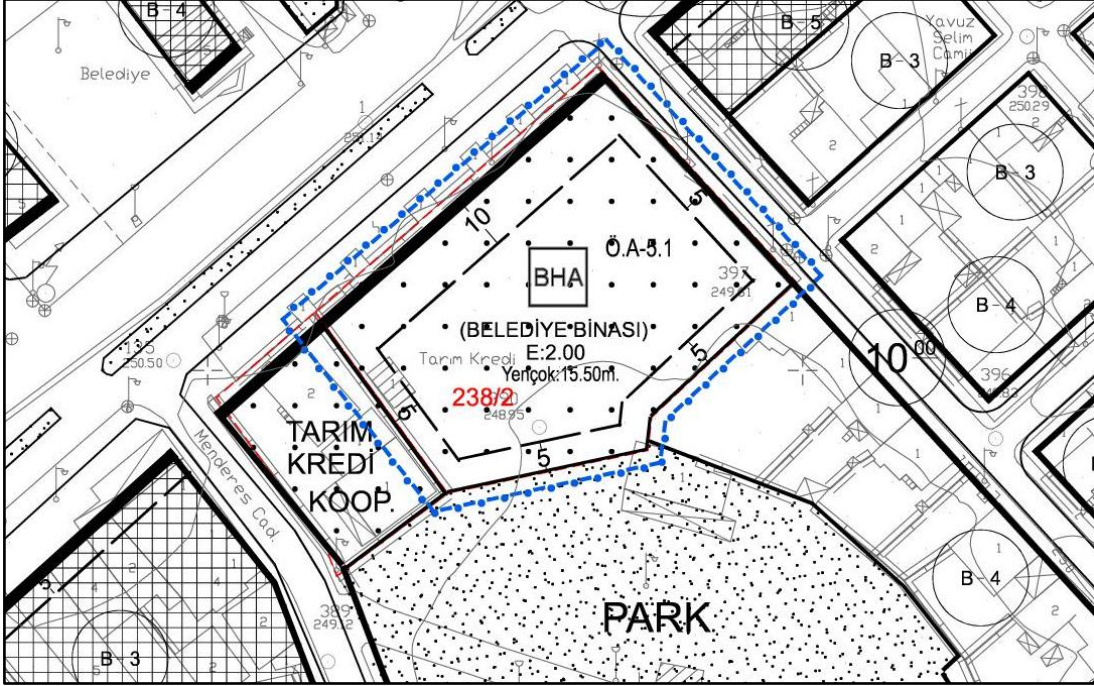
Plan değişikliğine konu olan parsel bölge, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında, Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Manisa ili, Köprübaşı ilçesi Merkez Mahallesi tapunun 238 ada 2 nolu parsel, onaylı imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır. Belediye Hizmet Alanı olarak planlı alanın, Köprübaşı Belediye Başkanlığından alınan uygun görüş kapsamında, parselde Hastane inşaatı yapılacağı gerekçesiyle, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun olarak, Sağlık Tesisi Alanı amaçlı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu olan alan, Köprübaşı ilçe merkezinde yer almaktadır. Alan bulunduğu bölgede konut alanları, ticaret alanları ve resmi kurumlar komşuluğundadır. Plan değişikliğine konu alan düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır. Planlama alanına ulaşım Salihli-Köprübaşı karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

Planlama alanında mevcut durum incelendiğinde, parsel boş arsa konumunda olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Planlama alanının eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunmasından dolayı, herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

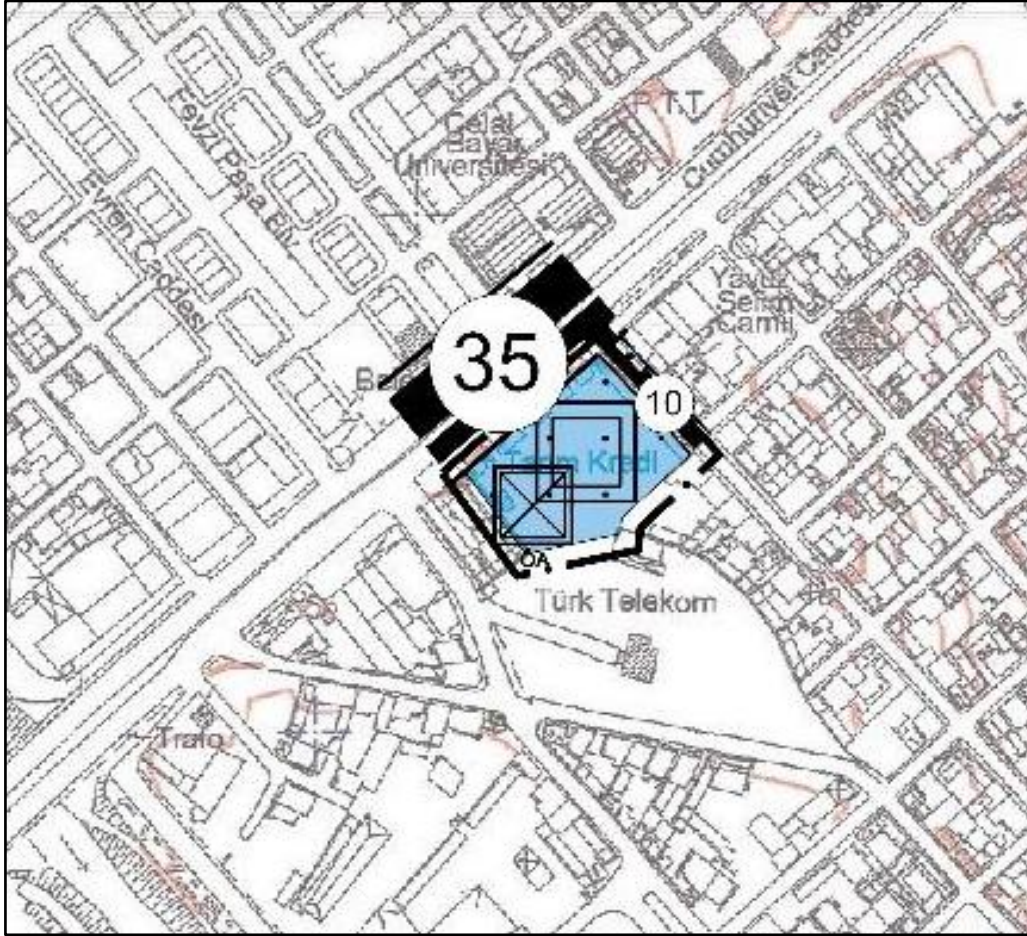
Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önlemleri Alanlar 5.1. (Ö.A.-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım İmar Planı değişikliğinde, 238 ada 2 nolu parsel Sağlık Alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğinde, mevcut onaylı planda belirlenen ulaşım yolları aynen korunmuş, ulaşım aksı değiştirilmemiştir.

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI			
Mevcut Plan		Öneri Plan	
Fonksiyon	Alan (m ²)	Fonksiyon	Alan (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	3.084	Sağlık Alanı	3.084



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği

4- KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar planı değişikliği kapsamında, alınan kurum ve kuruluş görüşleri plan değişikliği dosyası ve CD ekinde sunulmuştur.