



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**MANİSA İLİ, SALİHLİ İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ 85
ADA 6 PARSEL VE 84 ADA 10 PARSELİN BİR KISMINA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

(Bu rapor kapak dâhil 38 sayfadır)

İÇİNDEKİLER

1. KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	4
2. PLANLAMA ALANI	7
3. ULAŞIM.....	8
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	9
4.1. ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
4.2. MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	10
4.3. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
5. DOĞAL YAPI.....	12
5.1. EŞYÜKSELTİ	12
5.2. EĞİM	13
5.3. BAKI.....	14
5.4. YERLEŞİME UYGUNLUK	15
6. DEMOGRAFİK YAPI.....	19
7. FİZİKSEL YAPI	20
7.1. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET	20
7.2. GÖZLEM PAFTASI.....	21
8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI.....	28
9. PLANLAMA ALANI İÇİN ALINAN KURUL KARARLARI VE İLGİLİ DİĞER BELGELER	29
10. SENTEZ.....	34
11. PLAN TEKLİFİ GEREKÇESİ	35
12. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	35

Harita 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzenleme Planı.....	9
Harita 2 : Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
Harita 3: Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	11
Harita 4: Planlama Alanı Eşyükselti Analizi.....	12
Harita 5: Planlama Alanı Eğim Analizi.....	13
Harita 6: Planlama Alanı Bakı Analizi.....	14
Harita 7: Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi	16
Harita 8: Salihli İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 85 Ada 6 Parsel-84 Ada 10 Parsel.....	20
Harita 9: Gözlem Paftası	21
Harita 10 : Fotoğraf Çekim Yönleri	25
Harita 11: Sağlık Tesis ve Park ve Çocuk Oyun Alanları Erişim Mesafeleri	28
Harita 12: BHA ve Dini Tesis Alanı Erişim Mesafeleri	28
Harita 13: Kreş ve İlkokul Alını Erişim Mesafeleri	28
Harita 14: Ortaokul ve Lise Erişim Mesafeleri	29
Harita 15: Çalışma Alanı Sentez Çalışması	34
Harita 16: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifi	36
Şema 1: İlin Konumu	4
Şema 2: İlçenin Konumu.....	4
Şema 3: Planlama Alanının Konumu	5
Şema 4: Çalışma Alanı Konumu ve Çevresi	5
Şema 5: Çalışma Alanı Uydu Görüntüleri	6
Şema 6: Planlama Alanı Büyüklüğü	7
Şema 7: Salihli ve Çevresi Ulaşım İlişkileri	8
Tablo 1: Manisa İlçeleri Yıllara Göre Nüfusları	19
Tablo 2: Salihli İlçesi Kurtuluş Mah. Yıllara Göre Nüfus	19
Tablo 3: Uygulama İmar Planı Değişikliğine Göre Alan Büyüklükleri.....	37
Tablo 4: Uygulama İmar Planı Değişikliğine Göre DOP-KOP Oranları.....	37
Fotoğraf 1: 1 Numaralı Bakış Açısına Göre Batı Yönü	22
Fotoğraf 2: 2 Numaralı Bakış Açısına Göre Kuzey Yönü	22
Fotoğraf 3: 3 Numaralı Bakış Açısına Göre Batı Yönü	22
Fotoğraf 4: 4 Numaralı Bakış Açısına Göre Batı Yönü	23
Fotoğraf 5: 5 Numaralı Bakış Açısına Göre Kuzey Yönü	23
Fotoğraf 6 : 6 Numaralı Bakış Açısına Göre Kuzey Yönü	23
Fotoğraf 7: 7,8,9,10 Numaralı Bakış Açılarında Göre Görüşler	24
Fotoğraf 8: 1-2-3-4-5 numaralı Bakış Açılarında Görünüşler.....	26
Fotoğraf 9: 6-7-8-9-10 Numaralı Bakış Açılarında Görüşler.....	27

1. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ



Şema 1: İlin Konumu

Manisa İli Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nde yer almaktadır.



Şema 2: İlçenin Konumu

Manisa doğuda Uşak ve Kütahya, güneyde Aydın ve Denizli, kuzeyde Balıkesir ve batıda İzmir ile komşudur.

Toplam nüfus bakımından Ege Bölgesi'nin 2. Büyük ilidir. Planlama alanının yer aldığı Salihli ilçesi Manisa ilinin güneyinde yer almaktadır. Proje alanının bulunduğu Salihli ilçesinin komşu ilçeleri Gölçarmara, Gördes, Köprübaşı, Kula ve Alaşehir'dir.



Şema 5: Çalışma Alanı Uydu Görüntüleri

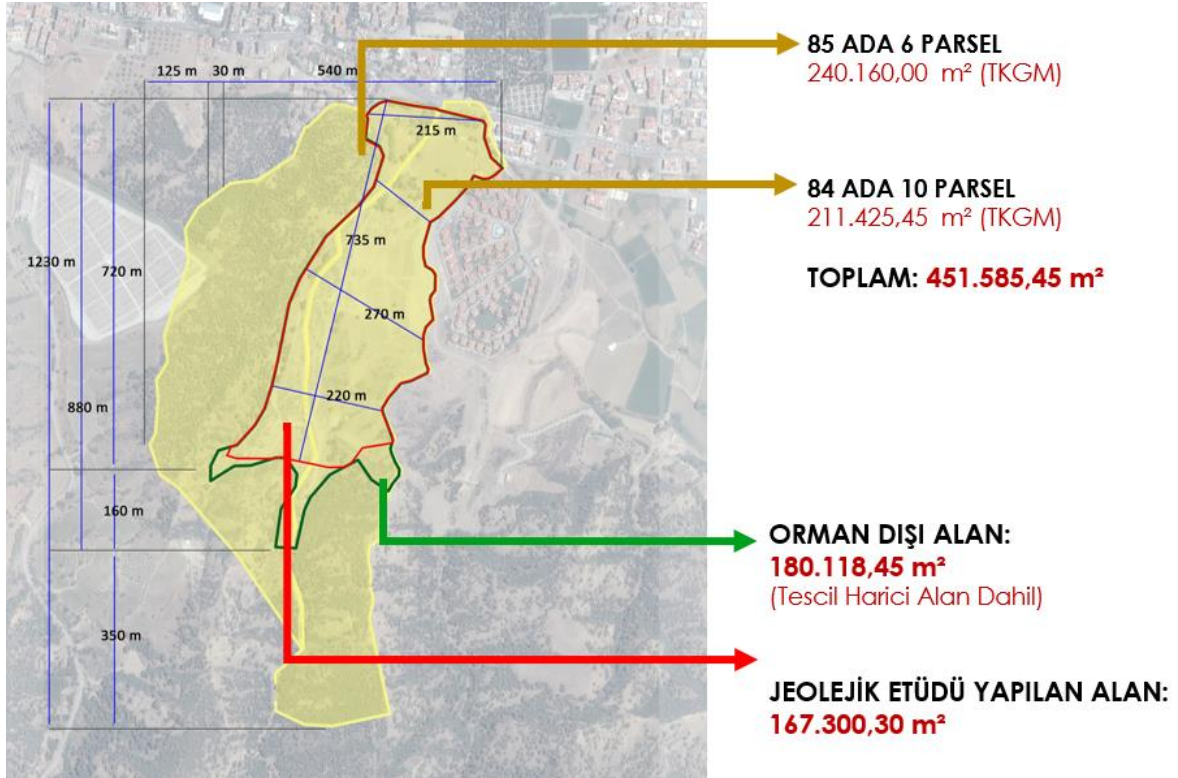
Proje alanının yakın çevresinde ise kuzeyinde ve batısında olmak üzere iki mezarlık ve komşuluğunda kapalı site konut alanı bulunmaktadır. Salihli ilçesinin içinden geçmekte olan demiryolu ise proje alanının kuzeyinde kalmaktadır.

2. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı, Manisa ili Salihli İlçesi Kurtuluş Mahallesi'nde yer alan toplam 240.160,00 m² olan 85 ada 6 parsel, toplam 211.425,45 m² olan 84 ada 10 parsel ve tescil harici alanların bir kısmını kapsamaktadır.

25.11.2016 tarih ve E.2600001 sayılı İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda, 84 ada 10 parselin 132.869,42 m²'lik kısmı ile 85 ada 6 parselin 47.106,57 m²'lik kısmı olmak üzere, her iki parselin toplamda 179.975,99 m²'lik kısmı orman vasfı taşımadığı görüşü alınmıştır. Ayrıca Manisa Valiliği Tarım İl Müdürlüğü'nün E.903052 sayılı yazısına göre, 84 ada, 10 parselde kayıtlı, "Ham Toprak" vasıflı, 21,145245 hektar büyüklükteki, Maliye Hazinesine ait parselin 12,306397 hektarlık kısmı ve 85 ada, 6 parselde kayıtlı, "Ham Toprak" vasıflı, 24,016000 hektar büyüklükteki Maliye Hazinesine ait parselin 4,149858 hektarlık kısmı ile toplam 16,729594 hektarlık alanın, "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" nun 13 üncü maddesi kapsamında tarım dışı istenen amaçla kullanılabilmesi belirtilmiştir.

Tescil harici alanlar ile toplamda 180.118 m² orman dışı alanda jeolojik etüdü yapılan 167.300 m²'lik alan planlama alanı olarak belirlenmiştir.

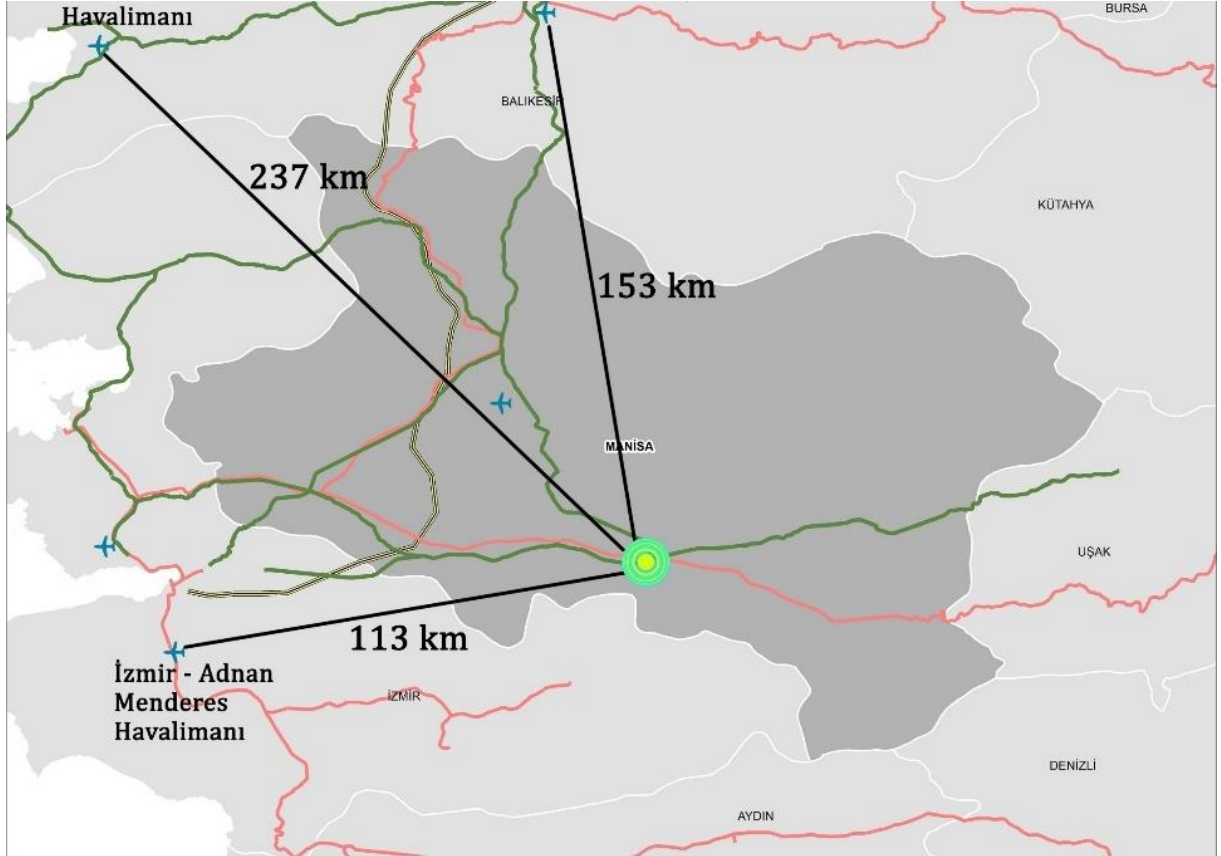


Şema 6: Planlama Alanı Büyüklüğü

3. ULAŞIM

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Salihli, Manisa il Merkezine 65 km ve İzmir il merkezine yaklaşık olarak 85 km uzaklıkta bulunur.

Manisa ili içerisinde inşası devam eden İstanbul-İzmir Otoyolu ve Manisa-Turgutlu otoyolu (D-250) yolları yer almaktadır. İlçe İstanbul – İzmir Otoyolu'na ve Manisa Merkezine yaklaşık araç ile 70 km mesafededir. Proje alanının yakınından İzmir- Aydın Çevreyolu hattı geçmektedir.

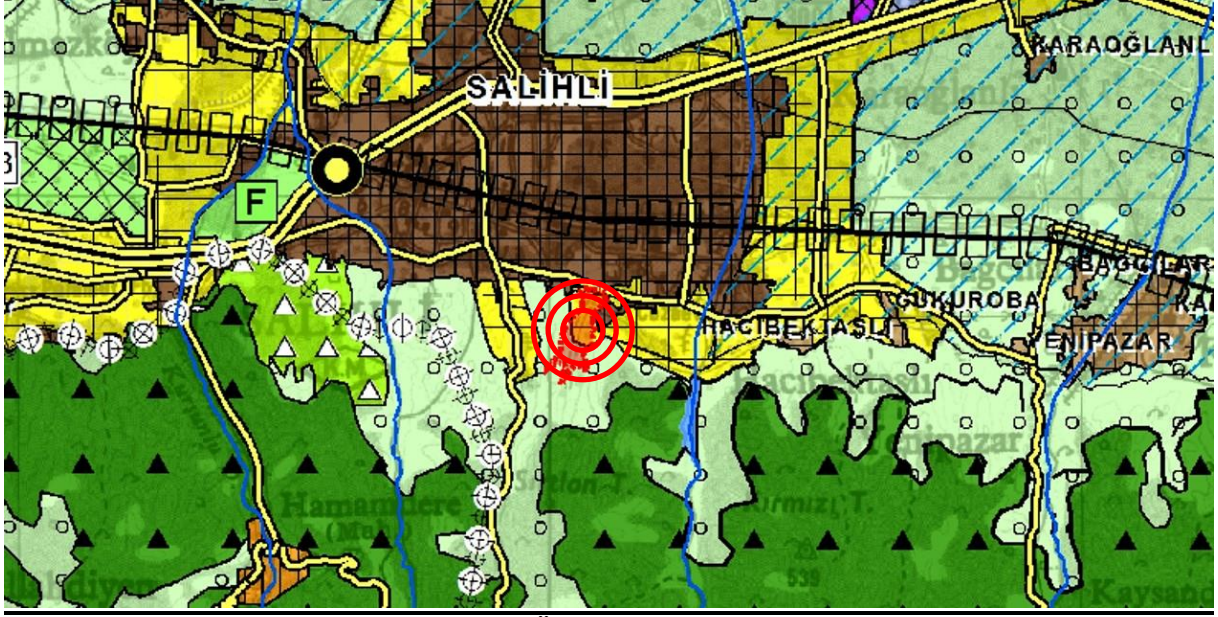


Şema 7: Salihli ve Çevresi Ulaşım İlişkileri

Bunların dışında proje alanının kuzeyinde yolcu taşımacılığı yapılan Balıkesir ve Körfez Havalimanı bulunmaktadır.

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

4.1. Çevre Düzeni Planı



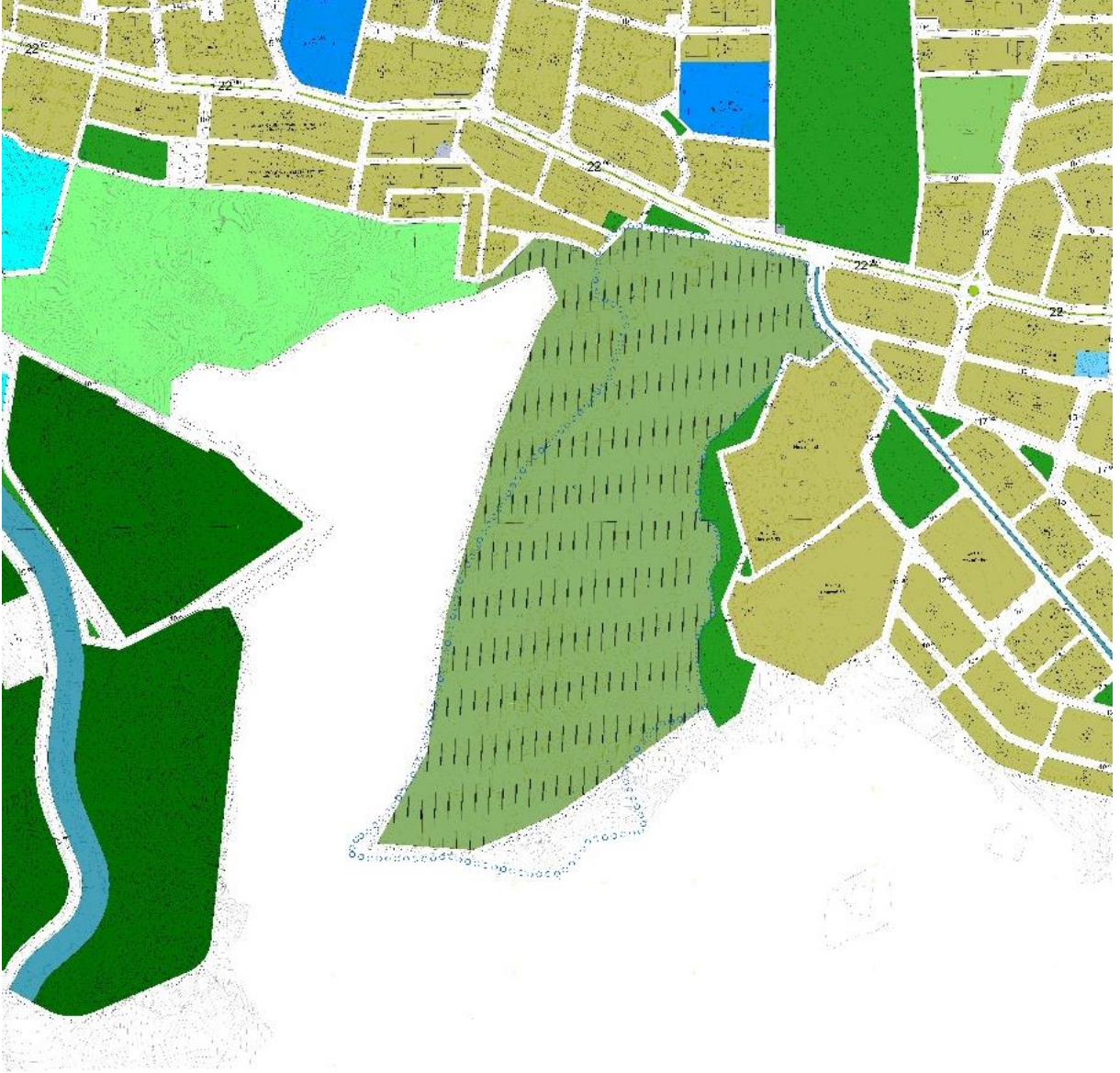
Harita 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzenleme Planı

30.12.2014 onanlı 1/100.000 ölçekli İzmir- Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında 2025 yılı Manisa nüfusu 1.375.000 kişi olarak belirlenmiştir. Bununla beraber yapılan projeksiyonda Salihli ilçe nüfusu 140.000 kişi olarak hesaplanmıştır. Salihli ilçesinin merkez nüfusu ise 2005 yılında 92.750 iken yapılan projeksiyon nüfusuna göre 2025 yılı nüfusu 116.296 olacağı öngörülmüştür.

Manisa sınırları içinde onaylı imar planlarının büyüklüğü organize sanayi bölgesi ile birlikte 3.586 hektara ulaşmaktadır. Organize sanayi bölgesi dışında bırakıldığında 2.624 hektar planlı alanı bulunan Manisa kentinde, belediye sınırları içindeki alanlar, kentsel gelişme alanlarının düzenlenmiştir.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanının bir kısmı, “Kentsel Gelişme Alanında” bir kısmı ise “Tarım Alanında” yer almaktadır.

4.3. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Harita 3: Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükteki 05.10.2011 tarihinde Salihli Belediye Meclisi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Salihli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisindedir.

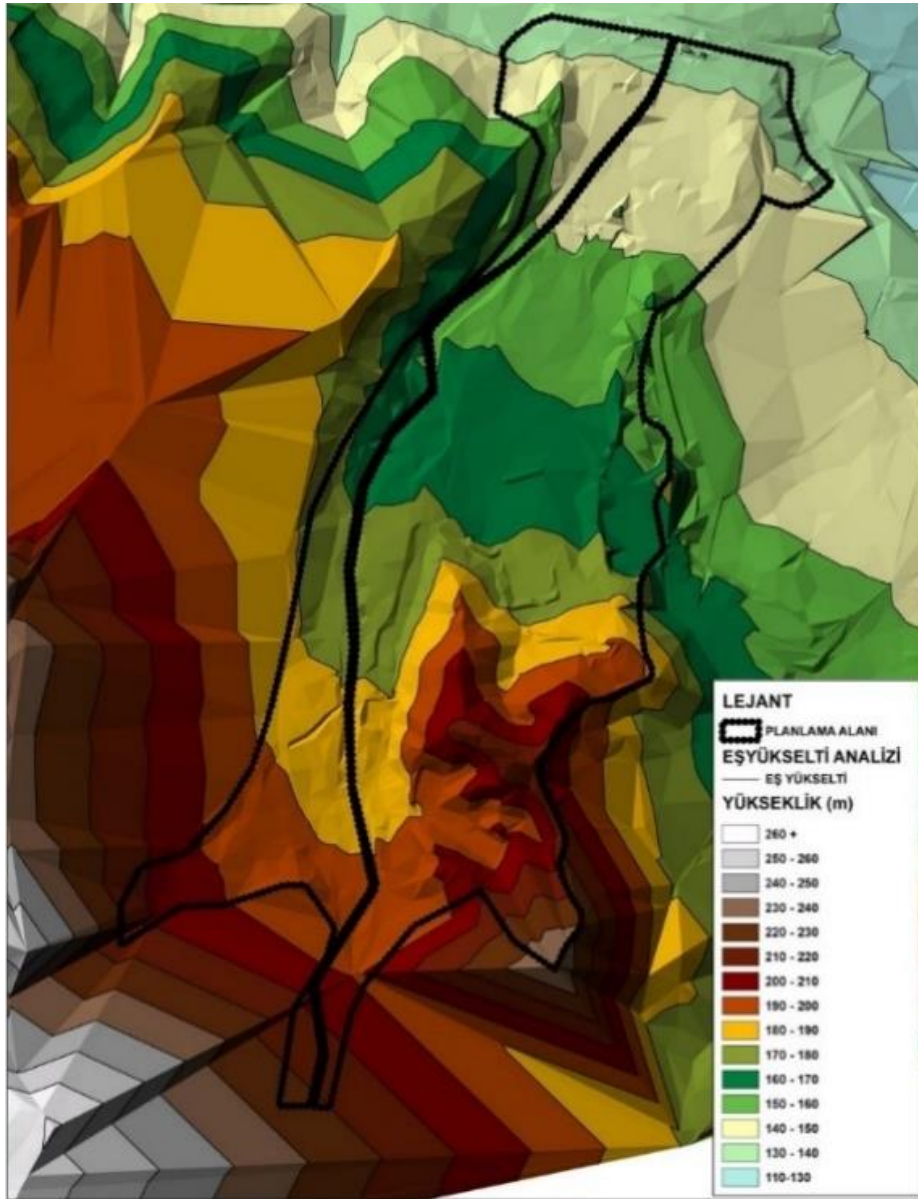
Planlama alanının çevresi ve kent merkezi ele alındığında uygulama İmar Planına göre ortaya çıkan ortalama emsal değerleri meskûn konut alanlarında 1,50 ve 0,50 iken yeni gelişme konut alanlarında bu değerlerin 1.60 ve 0.80 olduğu görülmektedir.

5. DOĞAL YAPI

Analiz aşamasında alanda yapılan çalışmaların en başında topoğrafya analizi arazinin hangi yönlere doğru yükselip alçaldığını (sırt, vadi, tepe), yöneliş açısından hangi yönlerin hâkim olduğunu, eğim yüzdesine göre yerleşim açısından uygun olan ve olmayan bölgelerin belirlenmesi amacıyla yapılmaktadır.

5.1. Eşyüksekti

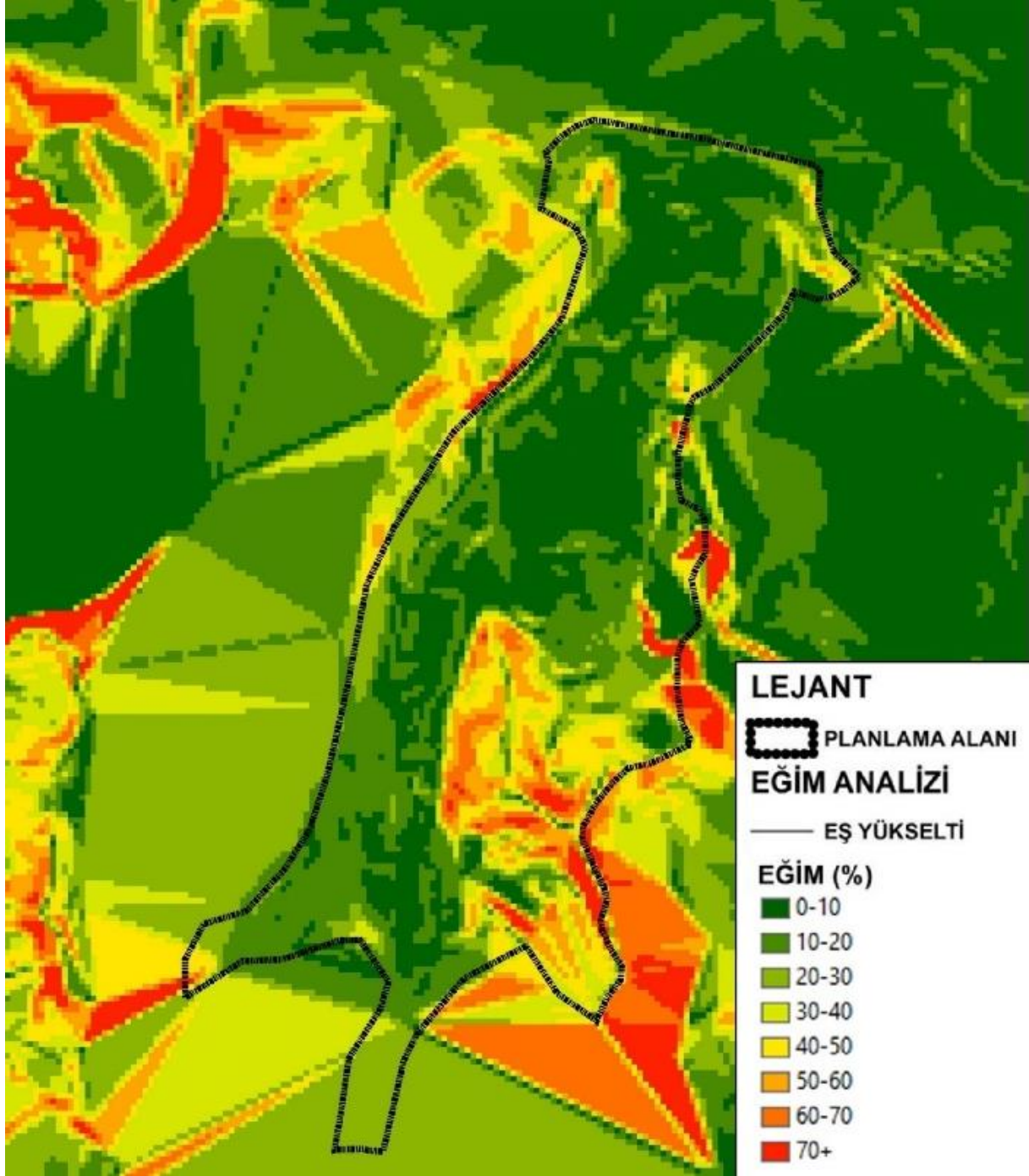
Çalışma alanında yapılan eş yüksekti analizine göre alanın kuzeyinden güneyine gidildikçe 130 m kotundan 240 m kotuna doğru kademeli olarak çıkılmaktadır. Alanın en yüksek bölümü olan güney doğusunda 240 m kotuna ulaşılmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

5.2. Eğim

Eğim analizi %0-%10, %10-%20, %20-%30, %30-%40, %40-%50, %50-%60, %60-%70 ve %70 ve üzeri olmak üzere 8 kategoride incelenmiştir. Çalışma alanında eğim en az %0-10 arasında iken en fazla %70 olduğu görülmektedir. Özellikle alandaki %40 ile %70 üstü eğim aralıklarına sahip bölgesinin planlama alanının güneydoğu ucunda olduğu gözle çarpılmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı Eğim Analizi

5.4. Yerleşime Uygunluk

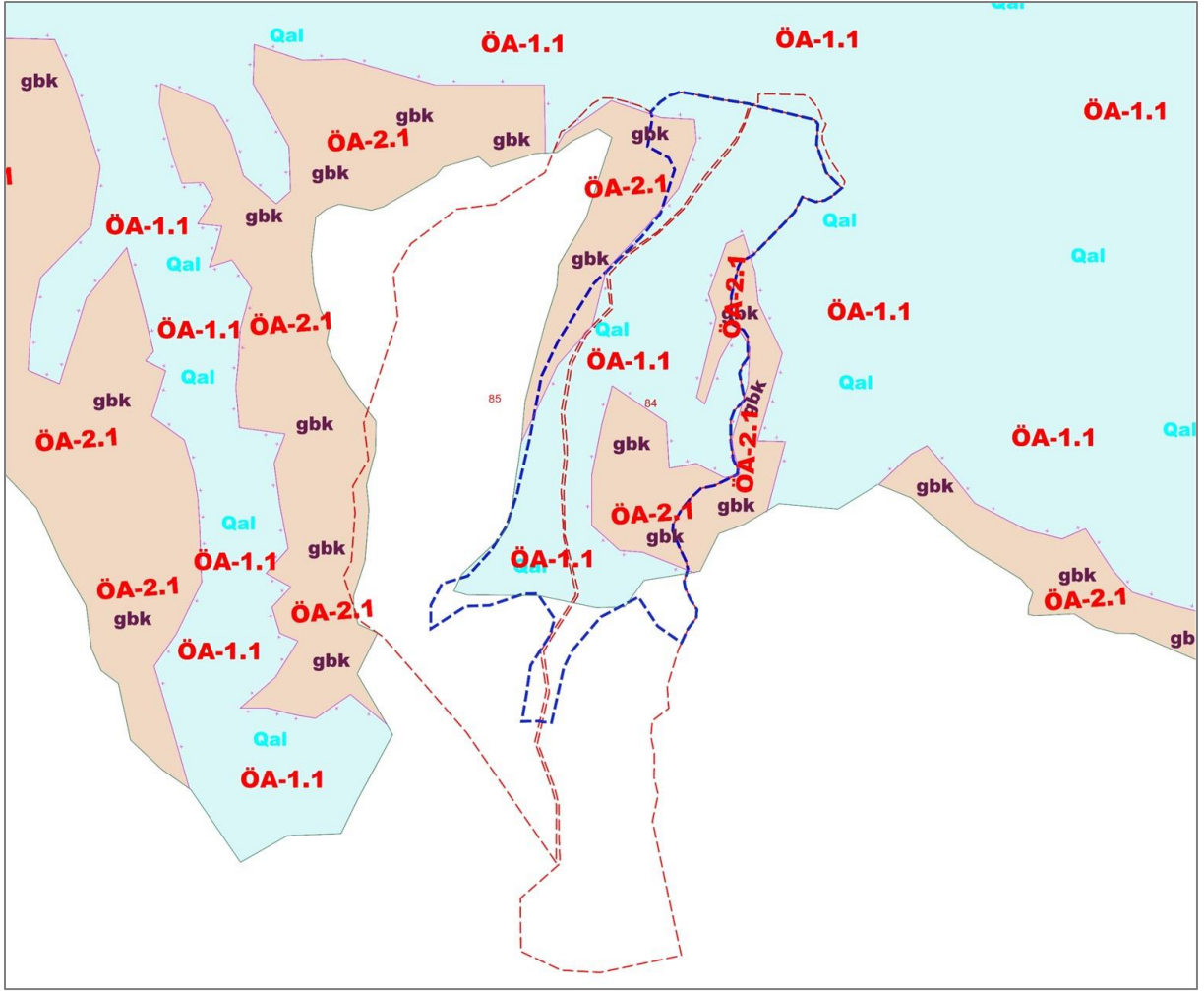
Çalışma Alanının sınırları içinde bulunduğu ‘Manisa ili Salihli ilçesinde toplam 6330 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt haritaları ve raporu 18.04.2017 tarihinde onaylanmıştır. Yapılan Mikrobölgeleme Etüt çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.

Çalışma alanında; Jeolojik, Morfolojik, Litolojik, Jeoteknik, Hidrojeolojik, Doğal Afet Tehlikesi (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını Vb.) özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. İnceleme alanının jeolojisinin Pliyosen yaşlı **Göbekli Formasyonu(gbk)** ve Kuvaterner yaşlı **Alüvyon (Qal)** formasyonlarından oluştuğu görülmektedir. Literatür bilgilerine göre Alüvyon; İnceleme alanında en genç birimdir, Çakıllı kumlu siltli kilden oluşmaktadır. Eğim aralığı %0-10’dur. Oturma kabul edilebilir sınırlar içerisindeydir. Belli kesimlerde sıvılaşma riskine rastlanmıştır. Pliyosen yaşlı Göbekli Formasyonu ise; kumtaşından oluşmaktadır. Eğim aralığı % 10-%60 arasındadır. Taşıma, oturma ve şişme değerleri kabul edilebilir sınırlar içerisindeydir.

“Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı “Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik ve Mikrobölgeleme Etüt Genelgesi”nde belirtilen esaslar ve ihale şartnamesinde belirtilen çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt” çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1)**
- **Önlemlili Alanlar 5.1.(ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**
- **Önlemlili Alanlar 2.3. (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**
- **Önlemlili Alan 1.1(ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar**
- **Uygun Olmayan Alan 2.1 (UOA-2.1): Heyelan Riskli Alanlar**
- **Afete Maruz Bölgeler** olarak değerlendirilmiştir.

Çalışma alanı ayrıca aşağıdaki haritada (Harita 7) görüldüğü gibi planlama alanının çoğu Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar (Ö.A.1.1) statüsünde olup, kısmen ise Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A.2.1) statüsünde bulunmaktadır.



Harita 7: Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Önlemlenmiş Alan 2.1. olarak belirlenen alanlarda herhangi bir kaya düşmesi vb. heyelan gibi kütle izlenmemiştir. Ancak eğimin yüksekliğine bağlı olarak olası stabilite sorunları için bu alanlar **“Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar”** olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda eğim %10-60 arasında değişmektedir.

Bu alanlarda;

- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri de hesaplanarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilite problemlerine karşı stabiliteyi sağlayacak olan, alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Bina temelleri stabil seviyelere taşıtılmalıdır.
- Kontrolsüz her türlü kazıdan kaçınılmalı ve kazılarda oluşan şevlerin, şev yüksekliğinin ve şev açısının, stabiliteyi bozmayacak şekilde, güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.
- Mevcut ve kazı şevleri, tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton vb.) tedbirler ile desteklenmelidir.

- Yapılacak kazı öncesi yol, altyapı ve komşu ile kendi parsellerin güvenliği sağlanmadan bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve şev duyarlılığına yönelik uygun analizler(kinematik analiz ve stabilite analizleri) yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İlçenin içinden geçen ve sürekli akış gösteren Tabaklı, Alaşehir, Gümüş Çayı, Çakallar, Yenipazar Deresi, Gediz Nehri mevcuttur. İnceleme alanındaki ana ve tali dereler için planlama öncesi DSİ'den görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlamaya gidilmelidir
- Yüzeysel suları, atık suları, sızıntı suları ve yeraltı sularını ortamdaki uzaklaştıracak uygun drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Çevre ve yüzeysel suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzeysel sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- İnceleme alanında mevcut askıda, yarı gömülü halde bulunan kaya blokları için kaya düşmesi riskine karşı kaya ıslah önlemleri alınmalıdır.
- Yapı temelleri; binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için farklı zemin birimlerine oturtulmamalı, sağlam zemine veya gerekli görülmesi halinde farklı oturmaya karşı alınacak önlemler zemin temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır. Temel kazıları esnasında çevredeki (komşu) yol ve binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalı, bu konu zemin etüt raporlarında detaylı bir biçimde incelenmeli ve projelendirilmelidir.
- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerinin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

Proje alanında yukarıdaki haritada (Harita 7) “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 hâkim 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. Yine bu özelliklere sahip alanlar da yerleşime uygunluk haritasında “**Önlemler Alanları 1.1 (ÖA-1.1)**” olarak tanımlanmıştır.

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 taşıttırılacağı 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 atıksu 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 arttırılmalıdır.
- 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 vb.)
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki 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 sınılaşma analizleri detaylı olarak irdelenerek, alınması gerekli önlem ve/veya önlemler belirlenerek, mutlaka uygulanması sağlanmalıdır.

6. DEMOGRAFİK YAPI

Manisa ilçelerinin 2007, 2010, 2014 ve 2017 yıllarına ait nüfus dağılımları aşağıdaki tablodaki gibidir. Buna göre Salihli ilçesinin toplam nüfusu yıllar içerisinde artış göstermiştir.

Tablo 1: Manisa İlçeleri Yıllara Göre Nüfusları

	2007	2010	2014	2017
Ahmetli	15830	15801	16104	16150
Akhisar	157161	158614	163107	167883
Alaşehir	97541	105644	99962	102731
Demirci	51958	50454	43027	41129
Gölmarmara	16087	15837	15384	15243
Gördes	33171	31345	29768	28368
Kırkağaç	50903	65542	45730	42716
Köprübaşı	9851	9871	14191	13285
Kula	48034	47065	45587	44403
Salihli	155016	155841	156861	160810
Sarıgöl	35893	36234	36206	36023
Saruhanlı	58205	55386	53684	54259
Şehzadeler	332346	364547	166443	170953
Selendi	24355	23117	21437	20334
Soma	97739	102224	105518	108838
Turgutlu	135830	141962	150460	160183
Yunusemre	-	-	204436	229733

Planlama alanının sınırları içinde bulunduğu Salihli ilçesi Kurtuluş mahallesinin Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine” bakıldığında nüfusları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Buna göre mahallenin 2007'den 2017 yılına kadar nüfusunun arttığı görülmektedir.

Tablo 2: Salihli İlçesi Kurtuluş Mah. Yıllara Göre Nüfus

	2007	2010	2014	2017
Kurtuluş Mah.	6554	7384	8488	10204

Projeksiyon nüfuslar ise 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında 2025 yılı Manisa için 1.375.000 kişi olarak belirlenmiştir. Bununla beraber yapılan projeksiyonda Salihli ilçe nüfusu 116.256 kişi olarak hesaplanmıştır.

7. FİZİKSEL YAPI

7.1. Arazi Kullanım ve Mülkiyet

İzmir- Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Salihli İlçe Merkezi için belirlenen projeksiyon nüfusuna yönelik olarak 336 ha gereksinim duyulan gelişme alanı mevcuttur. Planda gelişme konut alanı olarak düzenlenene alan büyüklüğü ise 1217 ha'dır.

Çevre Düzeni Planı'nın hedef yılı olan 2025 yılı için nüfusun 140.000 kişi kabul edildiği Salihli ilçe merkezinde, onaylı imar planları içinde bulunan kentsel gelişme alanları, mevcut nüfusa eklenecek nüfus için yeterlidir. Gereksinimin oldukça üstünde olan planlı alanlar, organize sanayi bölgesinin gelişmesine koşturarak kentin aldığı göçün artması olasılığına bağlı olarak korunmuştur.

Planlama alanı Manisa ili Salihli ilçesi, Kurtuluş mahallesi, 85 ada 6 parsel ve 84 ada 10 parsel numarası ile Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli iken Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın mülkiyetine geçmiştir.



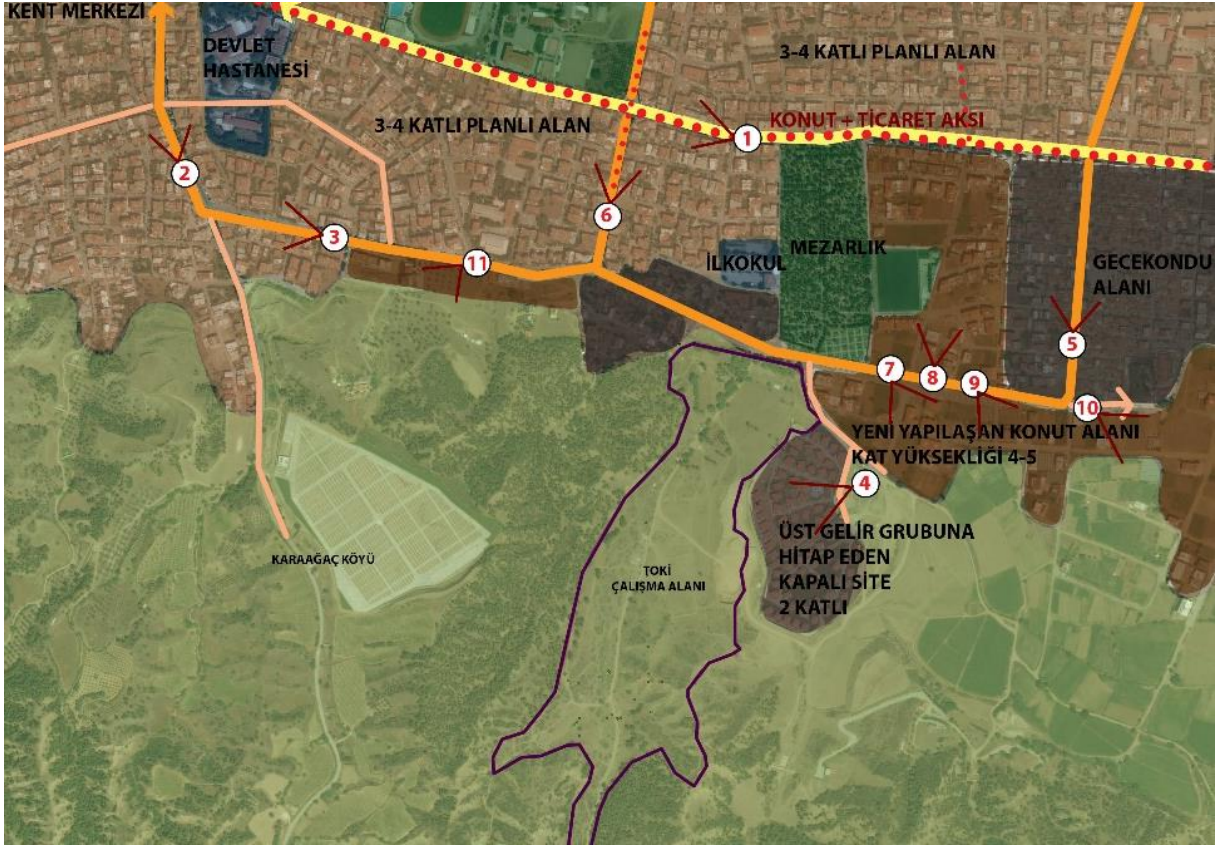
Harita 8: Salihli İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 85 Ada 6 Parsel-84 Ada 10 Parsel

7.2. Gözlem Paftası

Planlama alanının daha iyi anlaşılabilmesi için, planlama alanı çevresi ve planlama alanı için gözlem paftaları hazırlanmıştır.

Harita 9’da alan çevresindeki konut alanlarının gözlemlere dayanarak bölgelemesi ve fotoğrafları bulunmaktadır. Buna göre çalışma alanı çevresinde gecekondular alanı, 3-4 katlı yapıların yer aldığı meskûn alan, yeni yapılaşmaların yoğunlaştığı alan ve kapalı sitelerin olduğu alan olmak üzere 4 farklı kategoride konut alanı olduğu görülmüştür.

Bununla birlikte planda yeni gelişme konut alanı olarak belirlenen alanlarda yapılaşma hızla devam etmektedir. Gecekondular alanı olarak belirtilen bölgeler 1-2 katlı ayırık düzende düşük yoğunluğa sahip alanlar olmakla birlikte mevcut planda düşük yoğunluklu alan olarak belirtilmektedir. Bu 3 kategorideki konut alanları kentin çeperinde bulunmaktadır. İlçede genel olarak konut tipolojisi ise 3-4 katlı ayırık düzende olduğu görülmektedir.



Harita 9: Gözlem Paftası

Planlama alanının çevresine ilişkin güncel durumu belirtmek amacıyla fotoğraflar aşağıda gösterilmiştir. Fotoğrafların çekim yönleri yukarıdaki Harita 9’deki gibidir.



Fotoğraf 1: 1 Numaralı Bakış Açısına Göre Batı Yönü



Fotoğraf 2: 2 Numaralı Bakış Açısına Göre Kuzey Yönü



Fotoğraf 3: 3 Numaralı Bakış Açısına Göre Batı Yönü



Fotoğraf 4: 4 Numaralı Bakış Açısına Göre Batı Yönü



Fotoğraf 5: 5 Numaralı Bakış Açısına Göre Kuzey Yönü

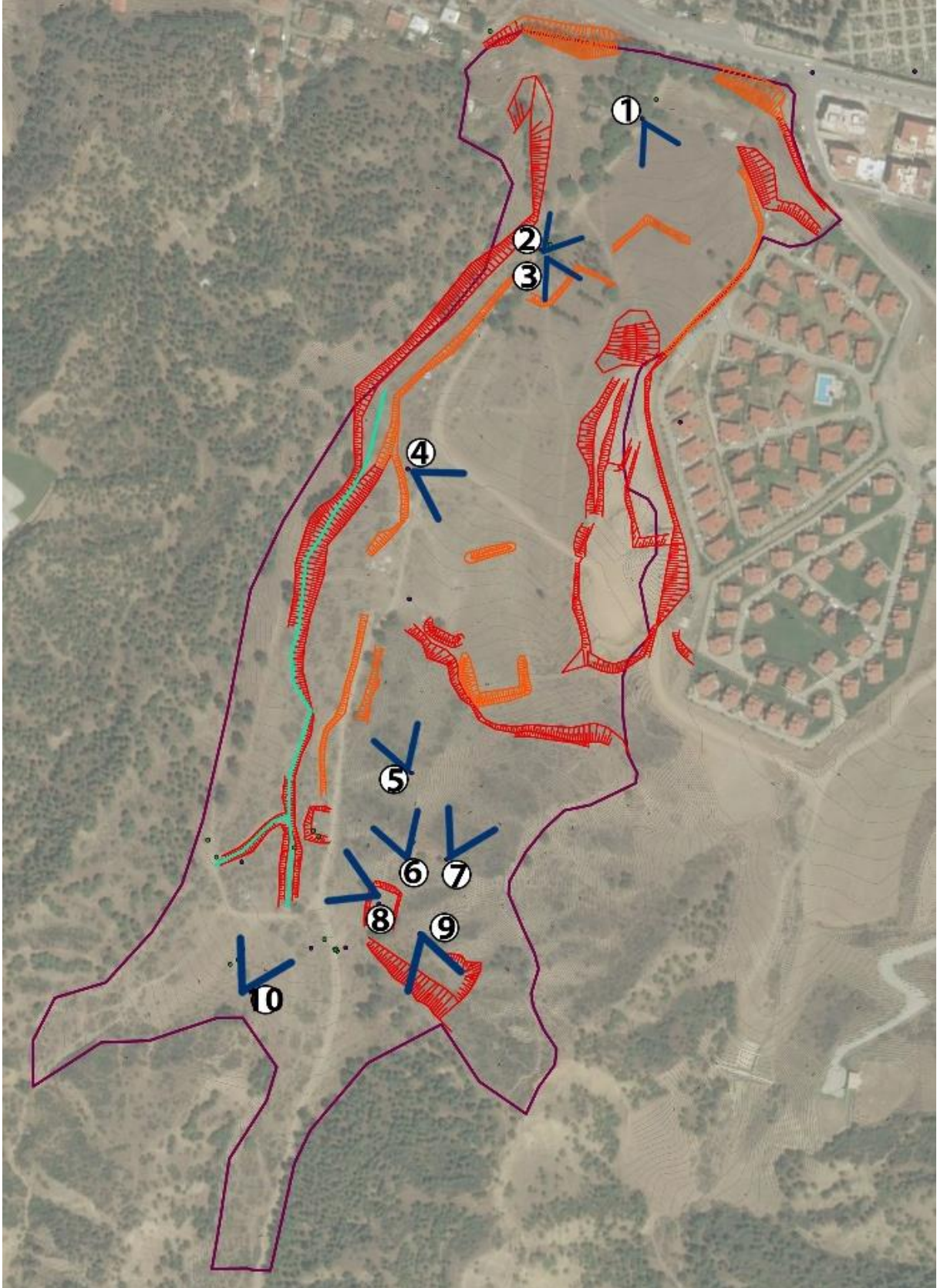


Fotoğraf 6 : 6 Numaralı Bakış Açısına Göre Kuzey Yönü



Fotoğraf 7: 7,8,9,10 Numaralı Bakış Açılarına Göre Görüşler

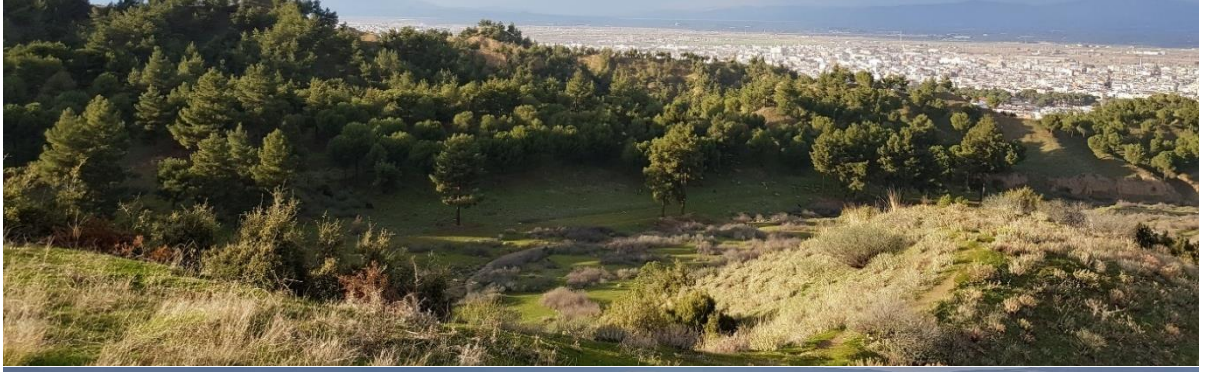
Planlama alanının fiziksel yapısını anlayabilmek için aşağıdaki fotoğraf paftaları hazırlanmış ve Harita 10'da fotoğraf çekim yönleri gösterilmiştir.



Harita 10 : Fotoğraf Çekim Yönleri



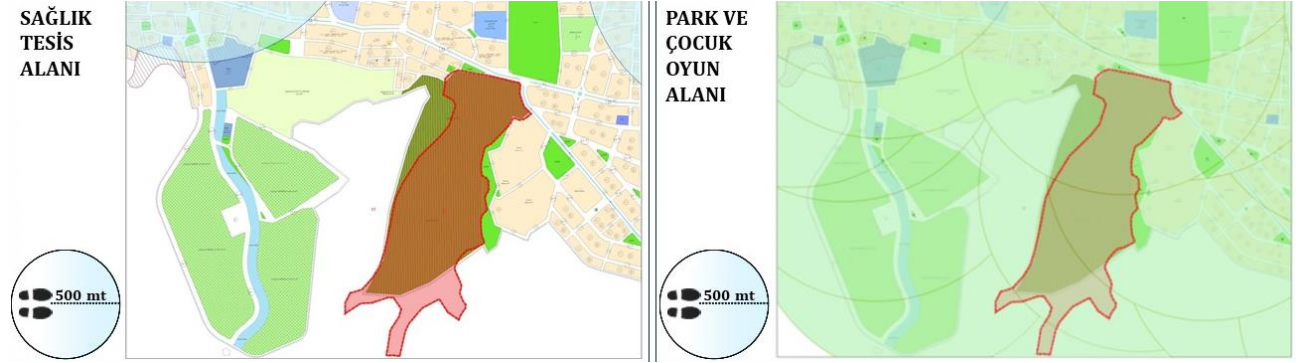
Fotoğraf 8: 1-2-3-4-5 numaralı Bakış Açılarında Görünüşler



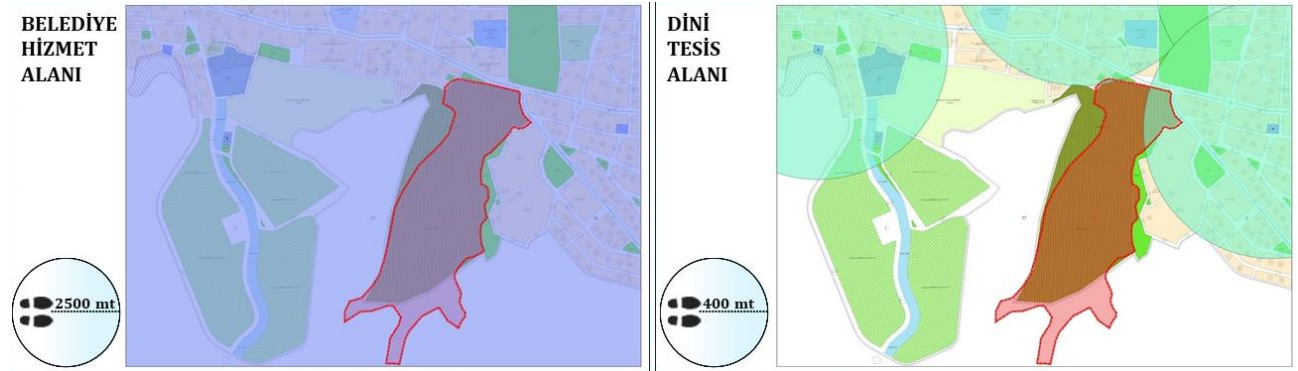
Fotoğraf 9: 6-7-8-9-10 Numaralı Bakış Açılarında Görüşler

8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI

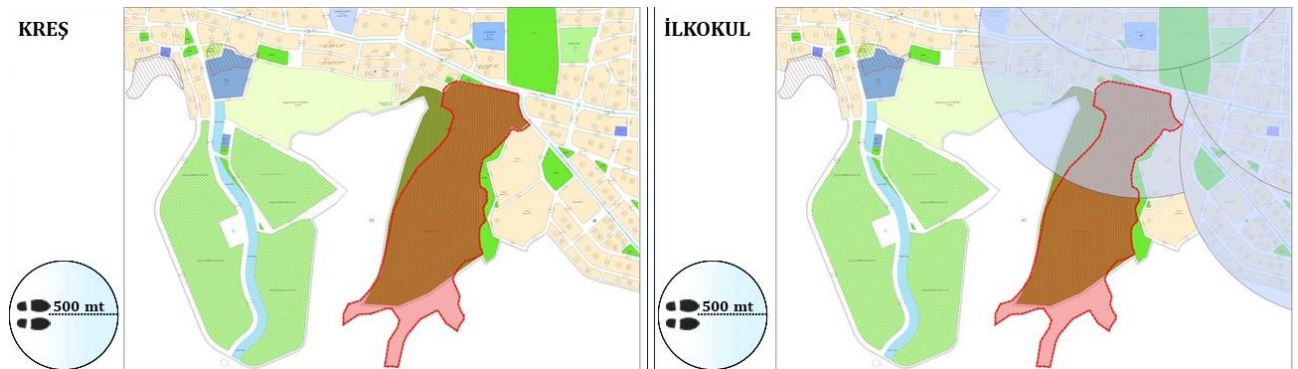
Mevcut İmar Planında; planlama alanının dışında kalan alanlarda yer alan donatı alanlarının erişim mesafeleri değerlendirilmiştir.



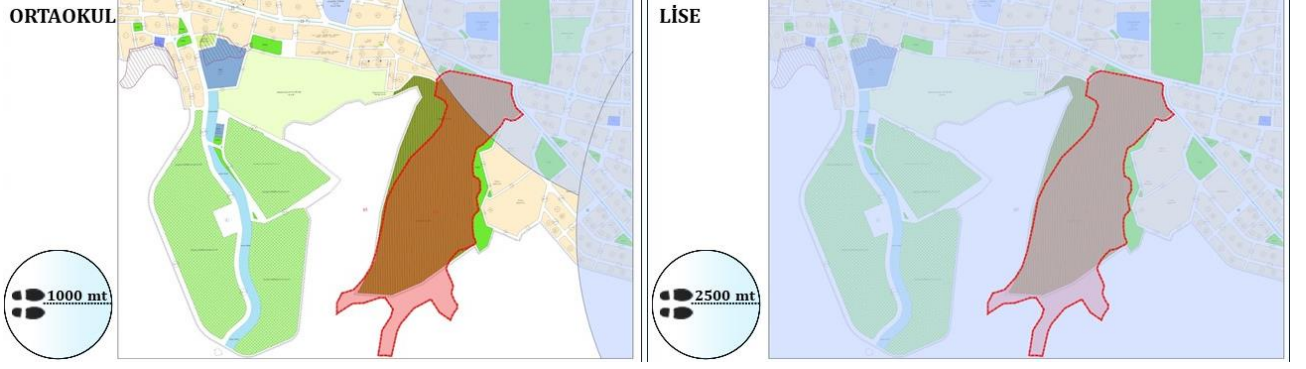
Harita 11: Sağlık Tesis ve Park ve Çocuk Oyun Alanları Erişim Mesafeleri



Harita 12: BHA ve Dini Tesis Alanı Erişim Mesafeleri



Harita 13: Kreş ve İlkokul Alını Erişim Mesafeleri



Harita 14: Ortaokul ve Lise Erişim Mesafeleri

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde * belirtilen erişim mesafelerine göre yapılan analizler sonucunda planlama alanında erişim mesafeleri bağlamında “Sağlık Tesisi ve Anaokulu (Kreş)” fonksiyonlarına erişim sağlanamamaktadır. Lise, Park ve BHA alanları erişim mesafesi içerisindedir. İlkokul, ortaokul ve dini tesis alanları kısmen erişim mesafesi içerisindedir.

**Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12*

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

9. PLANLAMA ALANI İÇİN ALINAN KURUL KARARLARI VE İLGİLİ DİĞER BELGELER

T.C. Manisa Valiliği Tarım İl Müdürlüğü'nün 02.04.2008 tarihli kurum görüş yazısında söz konusu çalışma alanının “Marjinal Tarım Arazisi” sınıfında olmasından dolayı, alan üzerinde “Konut Amaçlı Planlama Çalışması” yapılmasının uygun görüldüğü belirtilmiştir. Ayrıca, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 69335303-230.04.02-E.903052 sayılı yazısında ilettiği üzere, Bakanlığın 14.03.2019 tarih ve 58125898.230.04.02-E.870032 sayılı yazısında “Manisa İli, Salihli İlçesi, Kurtuluş mahallesi, 84 ada, 10 parselde kayıtlı, "Ham Toprak" vasıflı, 21,1 ha büyüklükteki, Maliye Hazinesine ait parselin 12,3 ha kısmı ve Salihli İlçesi, Kurtuluş mahallesi, 85 ada, 6 parselde kayıtlı, "Ham Toprak" vasıflı, 24,0 ha büyüklükteki Maliye Hazinesine ait parselin 4,1 ha kısmı ile (0,27 ha tescil harici alan dahil) toplam 16,7 ha alan tarım dışı kullanım izni talep edilen alanların, " 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" nun 13 üncü maddesi kapsamında tarım dışı istenen amaçla kullanılması Bakanlığımızca uygun görülmüştür.” denilmektedir.

T.C. Kùltür Ve Turizm Bakanlığı Kùltür Varlıkları ve Mùzeler Genel Mùdùrlùđù İzmir 2 Numaralı Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Mùdùrlùđù'nden Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığına gönderilen 21.11.2016 tarihli yazıda, yapılan incelemelerde, 2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu kapsamında bugüne kadar tespit ve tescili yapılmış, Kurumun yetki çerçevesinde kalan herhangi bir sit veya kùltür varlığı korunma alanı içerisinde kalmadığı anlaşılmıştır. Ancak 5226-3386 sayılı yasa ile değişik 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereğince söz konusu taşınmazlarda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kùltür varlığına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mùlki İdare Amirliđine veya Mùze Mùdùrlùđüne haber verilmesi zorunluluğu bildirilmektedir.

T.C. İstanbul Valiliği evre ve şehirlik İl Mùdùrlùđù T.C. Manisa Valiliği Bilim. Sanayi ve Teknoloji İl Mùdùrlùđù 20.10.2016 tarih ve 26573 sayılı yazısında, Manisa Salihli iesi Kurtuluş Mahallesinde yer alan 84/10 ve 85/6 no'lu parseller incelenmiş olup bu alanda Bakanlığın Organize Sanayi Bölgesi, Kùük Sanayi Sitesi ve Sanayi rezerv alanlarına ilişkin bir yatırımı olmadığından yapılacak planlarla ilgili bir sakınca bulunmadığı anlaşılmaktadır.

T.C. Manisa Valiliği İl Millî Eğitim Mùdùrlùđù, T.C. Millî Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı 02.11.2016 tarihli ve 12308473 sayılı yazısında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Planı Deđiřikliklerine ilişkin 26. Maddesi belirtilip imar programına alınan okul alanlarının okul alanından çıkarılması bakanlığın İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığınca uygun görülmediği belirtilmiştir.

Ayrıca Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılacak planlama çalışmasında, alınan okul alanlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde hükmü gereğince bedelsiz olarak kamu eline geçirilmesi şartıyla imar programının hazırlanmasında bir sakınca bulunmamakta olduğu ve yapılan iř ve işlemler hakkında bilgi verilmesi talep edilmiştir.

T.C. Salihli Kaymakamlığı İlçe Millî Eğitim Mùdùrlùđù'nün 28/10/2016 tarihli ve 12113183 sayılı yazısında planlama yapılacak taşınmazlarda anaokulu ve ortaokul için eğitim alanı ayrılması talep edilmiştir.

T.C. Salihli Kaymakamlığı İlçe Müftùlùđù 'nün Başbakanlık Toplu Konut Başkanlığına 26/10/2016 tarihli yazısında planlama alanında yapılacak konutlarla ilgili olarak en az 200 m2 olacak şekilde bir cami ile camiye ait bir lojman yapılmasının talep edilmiştir.

T.C. Karayolları Genel Mùdùrlùđù 2. Bölge Mùdùrlùđù'nün göndermiş olduğu 15/11/2016 tarihli E.268255 sayılı yazısında Başbakanlık Toplu Konut Başkanlığına söz konusu planlama alanında ilgili Mùdùrlùđün sorumluluk ağı içerisindeki devlet yolu, il yolu ve otoyollara cephesi

bulunmadığı ve imar planı çalışmalarının yapılmasında bir sakınca bulunmadığı görüşü iletilmiştir.

T.C. Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Dairesi Başkanlığı Yangın Önlem ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 31/10/2016 tarihli yazısında "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" Madde: 6 hükmü gereğince, yangın yönünden proje kontrol görev-yetkisi Büyükşehir ve İlçe Belediye imar servislerinde olduğu ve talep edilen görüşün ilgili servislerden alınması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama ve Harita Şube Müdürlüğü'nün göndermiş olduğu 21/11/2016 tarihli yazısında plan çalışmasına konu alan incelediğinde; 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan ve 06.02.2015 tarihinde askıdan inmiş olan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, alanın bir kısmının "Kentsel Gelişme Alanında" ve bir kısmının da "Tarım Arazisinde" kaldığı, Plan çalışma alanı; 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Mevcut imar planları kapsamında incelendiğinde, alanın büyük bir kısmının "Askeri Alanda" kaldığı bir kısmının da plan sınırları dışında kaldığı tespit edildiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, alana ilişkin plan kararların (fonksiyon, nüfus, ulaşım bağlantıları, donatı dağılımları vb.) üretilmesi sonucunda plan taslağının kuruma iletilmesi ile asıl kurum görüşü verileceği belirtilmiştir.

T.C. Salihli Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan 17/11/2016 tarihli yazıya göre plana konu alan ile ilgili Salihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre nüfus 250000 kişi olarak kabul edilmiş ve buna göre yeni yerleşim alanları planlanmıştır. Mevcut planlı alanlara ilave olarak hazırlanacak imar planlarında çevredeki yapı yoğunluğu göz önünde bulundurulmasının gereği belirtilmiştir.

Yapılacak plan çalışmasında mevcut yapı yoğunluklarına dikkat edilerek (E:2.00 Yençok yapılaşma oranı) düşük ve orta gelir grubuna yönelik konut tiplerine ağırlık verilmesi, bölgenin iklim koşulları düşünülerek geniş balkonlu konut tasarımları yapılması belirtilmiştir. Çalışma alanındaki doğal bitki örtüsünün korunması, mevcut kuru dere yatağının çevresinde taşkın riskinin önlenmesi için gerekli tedbirlerin alınması, doğal yaşam parkı, dinlenme, eğlenme ve spor aktivitelerinin de yer alacağı piknik ve eğlendirilen alanı olarak planlanması, planlama alanının güneyinde yer alan topoğrafik yükseltilerin korunarak içerisinde bakı noktalarının yer alacağı park alanı olarak planlanması ve mevcut imar planındaki eksildiği hissedilen sosyal, kültürel ve teknik alt yapı ihtiyacının (Ek. Eğitim Tesis alanı, Sağlık Tesis alanı, Spor alanı, Anaokulu) bir kısmının planlama alanı içerisinde karşılanmasının kentin

geleceği ve sosyal ve kültürel aktivitelerin sürdürülebilirliği açısından çok önemli olduğu sonucuna varıldığı belirtilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 25/11/2016 tarihli yazısında; Hazine'ye ait 84 ada 10 parselin 211.425,45 m2, alanın 132,869,42 m2.lik kısmı ve 85 ada 6 parselin 240.160,00 m2, alanın 47.106,57 m2, kısmı, toplam: 179.975,99 m2.lik kısmın orman vasfı taşımadığından ham toprak vasfı ile Maliye Hâzinesi adına tescil edilmesi gerektiği, diğer 271.609,46 m2.lik kısmında orman olarak tescil edilmesi gerektiği, tespiti ile gerekçe raporu yapıldığı ve gönderildiği belirtilmiştir.

T.C. Manisa Büyükşehir Belediyesi Manisa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı'nın göndermiş olduğu 15/11/2016 tarihli yazısında bahse konu olan Salihli ilçesi, Kurtuluş mahallesi, 84/10 ve 85/6 numaralı parsel yakınlarında bulunan mevcut kanalizasyon ve içme suyu hatları ekli cd ortamında gönderilmiştir.

T.C. Manisa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün Başbakanlık Toplu Konut Başkanlığına göndermiş olduğu yazıda 84 ada 10 parsel ve 85 ada 6 parsel no'lu taşınmazlar ile ilgili kurum görüşlerini ek olarak gönderilmiştir. Buna göre T.C. Manisa Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü ve Kamu Hastaneleri Kurumunun görüşleri alınmıştır.

T.C. Manisa Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 14/11/2016 tarihli yazısına göre inşa edilecek Toplu Konutlarda her 15.000 nüfusa 1 Aile Sağlığı Merkezi yapılması için gerekli planlamanın yapılması Müdürlükçe uygun görülmektedir. Bahse konu Aile Sağlığı Merkezlerine örnek teşkil edecek plan ve krokiler dijital ortamda ekte sunulmuştur.

T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 09/11/2016 tarihli yazısında, hazırlanacak olan plan çalışmalarına ilişkin; göz önünde bulundurulması istenen İlgili İdarenin görüşlerinin, projelerimizin, yatırım kararlarının ve konu ile ilgili bilgi, belge ve dokümanların gönderilmesi istenmiştir.

Konu Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünce incelenerek aşağıdaki maddeler iletilmiştir;

1. Söz konusu parsellerin bulunduğu sahada İdareye ait mevcut ve mutasavver herhangi tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisi bulunmamaktadır. Ayrıca, Kurumca inşa edilmiş gölet ya da barajların su toplama havzalarında yer almamaktadır.
2. Görüş sorulan sahanın içinden yazı ekindeki 1/25000 ölçekli haritada mavi renkle işaretlenen Mamık dere ve yan kolu geçmektedir. İmar uygulamaları sırasında, parselin içerisinden geçen dere yatağı için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ile şeritvari alan güzergahı boyunca

derenin her iki sahilinde 5,00 metre genişliğinde servis yolu ayrılarak İmar Planlarına "DERE ve SERVİS YOLU" olarak işlenmelidir.

Mamık dere yan kolu için minimum 5,00 metre genişliğinde şeritvari alanın dere olarak ayrılması, derenin bir kenarında 5,00 metre genişliğinde şeritvari alanın servis yolu olarak ayrılıp kullanılmayarak boş bırakılması gerekmektedir.

3. Mamık dere ve yan kolunun yatağı boyunca, servis yolu sınırından itibaren emniyet bandı ayrılması, her türlü güvenlik önlemlerine ilişkin (Kayma riski, heyelan riski, oyulma riski vb.) tüm tedbirlerin ilgili İdarece alınması ve dere kenarında korkuluk yapılarak can ve mal güvenliğinin sağlanması gerekmektedir.

Güvenlik tedbirlerinin alınmaması nedeniyle meydana gelebilecek her türlü zarar ziyan ile can ve mal kaybından İdaremiz sorumlu olmayacaktır. Bu konunun plan notu olarak kayıt altına alınması gerekmektedir.

4. İnşaat çalışmaları sırasında, her türlü malzemenin ve erozyonla oluşacak rüsubatın, dere yataklarına ve komşu parsellere ulaşması, saha içerisinde alınacak önlemlerle engellenmeli ve derelerin serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılmalıdır.

5. 167 Sayılı Yeraltıları Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan dere yatakları ve taşkınlar ile ilgili 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

"Söz konusu alan ile ilgili Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır." denilmiştir.

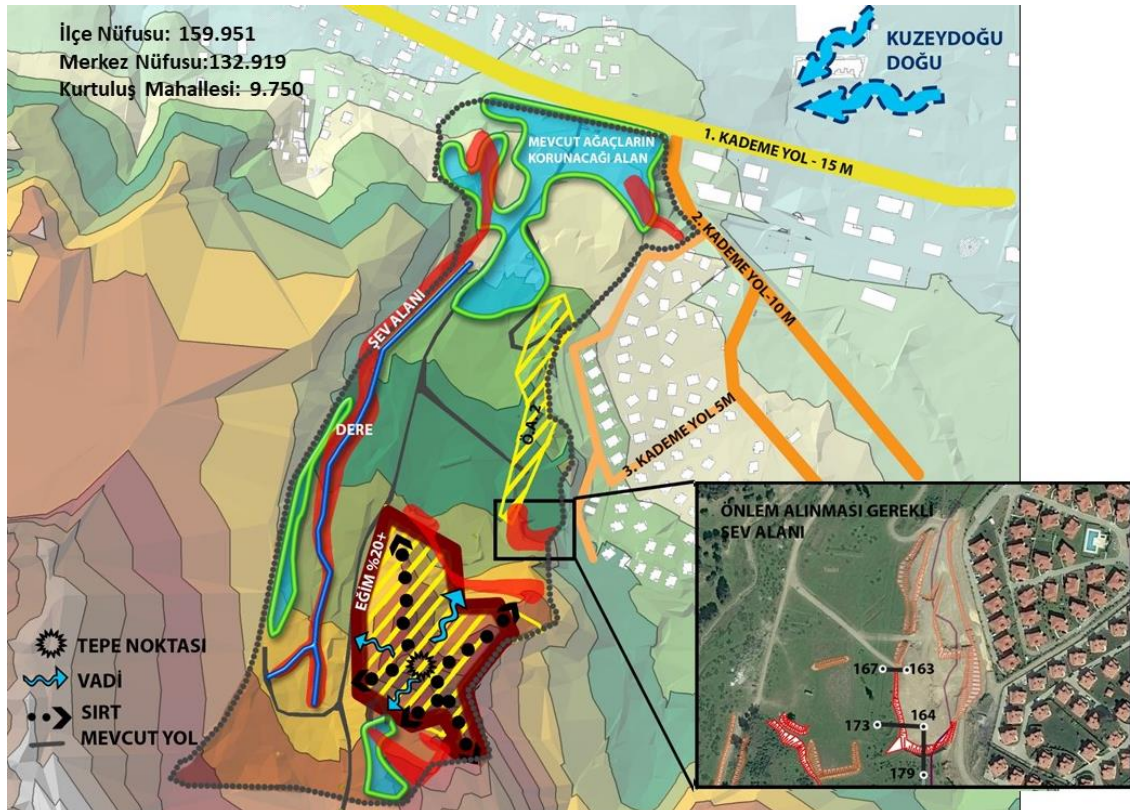
T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünden alınan 28.03.2019 tarih ve 54495999-754-211212 sayılı kurum görüşünde plan taslağının uygunluğunun bildirilmiştir. Bahsi geçen kurum görüşünde plan çalışmasının Müdürlük sorumluluk ve görev alanında bulunan hususlar çerçevesinde uygun bulunduğu belirtilmiştir.

10. SENTEZ

Meri Çevre Düzeni Planında planlama alanı, alanın tamamına yakın kısmında “Kentsel Gelişme Alanı” ve alanın güney ucunda “Tarım Alanı” lejantında kalmaktadır. Salihli 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planlarında ise alan “Askeri Alan” lejantında kalmaktadır. Tüm Meri planlarda alanının kuzeyinden güneyine doğru uzanan dere ve çevresi için bir karar bulunmamaktadır. 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar planında alanın kuzey sınırından geçen 1. Kademe yol ve alanın batı sınırında çevre konut alanlarıyla bağlantısını sağlayabilecek 2. Kademe yollar mevcuttur.

Yapılan analizler ve elde edilen kurum görüşleri doğrultusunda yerleşilebilirlik ön planda tutularak bir sentez çalışması elde edilmiştir. Buna göre alan içerisinde vadi, sırt ve tepe noktaları mevcuttur. Eğimin %20’den fazla olduğu alanlar ve stabilite sorunlu alanların çakıştığı bölgeler belirlenerek önlem alınacak sorunlu alan olarak belirlenmiştir. Alanın en yüksek kotu 240 m’ye ulaşmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinden güneyine uzanan bir adet kuru dere yatağı vardır. Alanda bulunan bu dere yatağına ilişkin taşkın sınırı bulunmamaktadır. Şev alanları incelenerek önlem alınması gerekli şev alanları çalışmada belirtilmiştir. Bunların yanında planlama alanında yapılmış olan ağaç röleve çalışması dikkat edilerek çalışma alanındaki ağaçların korunacağı bölgeler belirlenmiştir.



Harita 15: Çalışma Alanı Sentez Çalışması

11. PLAN TEKLİFİ GEREKCESİ

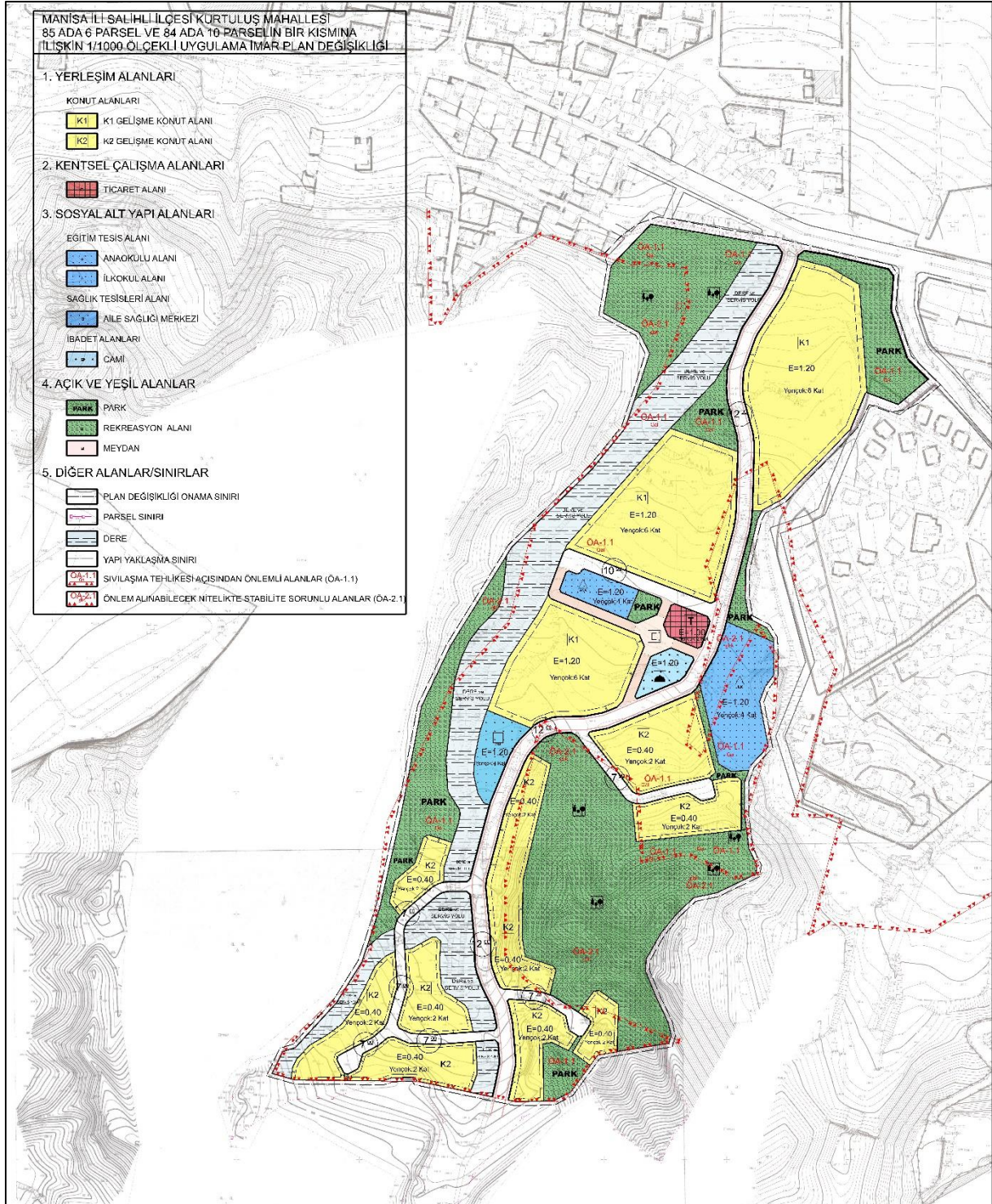
İzmir- Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında da belirtildiği gibi artan nüfus ihtiyacının barınma ve donatı ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için yeni gelişme alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Tarıma elverişli arazilere doğru bir büyüme yerine, Çevre Düzeni Planında gelişme konut alanı olarak ön görülen atıl durumdaki askeri arazinin değerlendirilmesi, kentsel rekreasyon ve donatı ihtiyaçlarının karşılanması ve farklı kesimlerin konut talebinin karşılanabilmesi amacıyla Toplu Konut İdaresi mülkiyetine geçen 85 ada 6 parsel ve 84 ada 10 parselin orman dışı nitelikteki kısımlarında planlama çalışmalarına başlanılmıştır.

Planlama alanı çevresiyle beraber düşünüldüğünde, analiz çalışmalarının sonucu bölgenin hızlı bir dönüşüm ve gelişme gösterdiği anlaşılmaktadır. Ayrıca planlama alanı çevresinde Çevre Düzeni Planında gelişme konut alanı olarak tanımlanan alanlarda da yoğun konut inşaa faaliyetleri, Planlama alanının önemini ve Salihli’de yeni konut alanlarına olan talebi ortaya koymaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) yapı ruhsatı verilerine bakıldığında 2010-2017 yılları arasında tek ailelik konut yapı ruhsat alımının %75 ve çok ailelik konut yapı ruhsat alımının %20 arttığı görülmektedir. Maliye Hazine Hisseli ve orman alanı dışında kalan Planlama Alanı, TOKİ ve Jandarma Genel Komutanlığı arasında imzalanan 08.11.2012 tarihli protokol kapsamında TOKİ mülkiyetine geçmiştir.

12. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yapılan değerlendirmeler sonucu, yapılaşma olmayan bu alanda yapılaşma sınırlı tutularak, alanın %40’ı yerleşime açılırken %60’ı rekreasyon ve park alanları başta olmak üzere sadece alanın kendine değil Salihli’nin tamamına hizmet edecek donatı alanlarına ayrılmıştır. Donatı alanlarının yer seçimlerinde gerek topografya gerek çevresi ve ilçedeki donatı ihtiyacı ele alınarak bütüncül planlanmıştır. Erişim mesafelerindeki eksiklerde göz önünde tutularak kentsel donatı ihtiyaçlarının yürüme mesafesinde karşılanması ve ilçe bütününde eksikliği görülen rekreasyon ve park alanlarının, korunması gerekli ağaçların bulunduğu, erişilebilir ve manzara noktalarına sahip alanlarda birbirleriyle bağlantılı olarak yer seçmesi sağlanmıştır.

Planlama gerekçeleri düşünülerek, Salihli ilçesinin ihtiyacı doğrultusunda konut çeşitliliğinin sağlanması amacıyla çok ailelik tek ailelik konut alanları planlanmıştır. Üretilecek sosyal konutlarla beraber orta-üst gelir seviyesine hitap eden tek ailelik konut dokusu beraber planlanarak sosyal çeşitlilik sağlanmıştır. Orta-üst gelir grubu ve düşük gelir grubunun kullanımına ortak olarak sunulan donatı ve ticaret alanları, sosyal bütünleşme açısından önemlidir. Konut alanlarının, civardaki yapılaşmaya uygun olması, çeperlere doğru azalması ve arazinin fiziki şartlarına uyumlu olmasına plan çalışmalarında dikkat edilen diğer bir husustur.



Harita 16: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifi

Planlama alanındaki konut alanlarında yapılaşma şartları Emsal: 0.40, Yençok=2 Kat ve Emsal: 1.20, Yençok=6 kat olarak belirlenmiştir. Bölgedeki hane halkı büyüklüğü ve ortalama daire büyüklüğü dikkate alınarak kişi başı 45 m² inşaat alanı üzerinden yaklaşık 1,196 kişilik bir nüfus planlama alanı için öngörülmektedir.

Tablo 3: Uygulama İmar Planı Değişikliğine Göre Alan Büyüklükleri

Alan Adı	Alan (m ²)	Yüzde	İnşaat Alanı	Nüfus
ORTA YOĞUN KONUT ALANI (E=1.20)	34,991	20.9%	41,989	1,196
DÜŞÜK YOĞUN KONUT ALANI (E=0.40)	29,609	17.7%	11,844	
TİCARET ALANI (E=1.00)	959	0.6%	959	-
TOPLAM İMARLI ALAN	65,559	39.2%	54,792	1,196

Donatı Adı	Alan (m ²)	Yüzde	Mevzuat (Min m ²)	Mevzuat (Kişi Başı m ²)	Gereken (m ²)	Fark
ANAOKUL	1,511	0.9%	1500	0.5	598	913
CAMI	1,124	0.7%	1000	0.5	598	526
ILKOKUL	5,176	3.1%	5000	2.0	2,393	2,784
ASM	1,863	1.1%	750	1.5	1,794	68
PARK	16,309	44.5%	-	10.0	11,963	62,510
REKREASYON	32,873					
DERE	24,651					
MEYDAN	639					
YOL	17,595	10.5%	-	-	-	-
TOPLAM ALAN	167,300	100%				

Planda, donatı alanları tasarlanırken meri planda eksik olan donatı alanlarına öncelik verilmiş olup, bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda bir denge sağlanmaya çalışılmıştır. Planlama alanının ihtiyaçları ve analizler neticesinde erişim mesafesi dışında kalan temel donatı ihtiyaçlarına öncelik verilmiştir.

Tablo 4: Uygulama İmar Planı Değişikliğine Göre DOP-KOP Oranları

DOP Alanı	67,006	40.1%
KOP Alanı	34,736	20.8%
TOPLAM	101,741	60.8%

Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinde;

- Meri İmar Planında civar konut alanları verilen 0.80 ve 1.60 emsal değerlerinden daha düşük olarak, Plan Teklifinde **0.40 ve 1.20** olarak emsal belirlenmiştir.
- İnşaat alanı **54,792 m²** olarak belirlenmiştir.
- “İlkokul, Anaokulu, Sağlık Tesisi ve Dini Tesis” alanları oluşturulmuştur.
- Planlama alanında nüfusun gündelik ihtiyaçlarını karşılayacak “Ticaret Alanı” Planda Park-Dini Tesis Alanı-Meydan-Ticaret ilişkisini oluşturacak şekilde alanın merkezine yerleştirilmiştir.
- Park alanlarına erişim maksimum seviyeye getirilmiş ve çevre kullanımlar ile tanımlı hale getirilmiştir. Alanın batı sınırı boyunca yer alan park alanı dereyi içerisinde bulunduracak şekilde oluşturulmuştur.
- Yeşil Alanların bağlantılı ve sürdürülebilir olması planlama ilkesi olarak kabul edilmiştir.
- Mevcut ağaçlar ve dere alanını koruyucu tedbirler alınmıştır.
- Bunların dışında hem planlama alanında yapılacak yapılara hem de çevrede bulunan mevcut yapı stokuna hizmet edecek şekilde alanın girişinde ve manzara noktasında olmak üzere toplam 32,873 m² rekreasyon alanı oluşturulmuştur.

Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ve Yönetmelik karşılaştırıldığında;

- Planda 1,196 kişilik bir nüfus öngörülmektedir.
- Yönetmelikte 0.50 m²/kişi belirlenen Anaokulu standardı, planda 1,511 m²'lik anaokulu alanı ayrılarak 1.3 m²/kişi' ye yükseltilmiştir.
- Yönetmelikte 2.00 m²/kişi belirlenen İlkokul standardı, planda 5,176 m²'lik ilkokul alanı oluşturularak 4.3 m²/kişi 'ye yükseltilmiştir.
- İbadet Alanları için yönetmelikte belirtilen 0.50 m²/kişi değeri imar planı ile 1,124 m² alan ayrılarak 0.9 m²/kişi 'ye yükseltilmiştir.
- Sağlık Tesis Alanları için yönetmelikte belirtilen 1.5 m²/kişi değeri imar planı ile 1,863 m² alan ayrılarak 1.5 m²/kişi değeri sağlanmıştır.