

**SELMA
KISA
PLANLAMA**

**MANİSA İLİ SARUHANLI İLÇESİ
PAŞAKÖY MAHALLESİ
230 ADA 38, 39 VE 40 NOLU PARSELLERİ KAPSAYAN
ALANDA YAPI NİZAMI DEĞİŞİKLİĞİ, İMAR HATTI
DÜZENLEMESİ VE 7 METRE YAYA YOLU
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI EĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



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. JEOLOJİK 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.....	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	8
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	10
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	10
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	10
4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	12
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	12

1- AMAÇ KAPSAM

Plan değişikliğine konu olan, 230 ada 38, 39 ve 40 nolu parselde, 3402 sayılı Kadastro Kanunun 22.a maddesi kapsamında yapılan kadastro yenilemesi sonucu oluşan yeni kadastral sınırlara uygun olarak imar hatlarının düzeltilmesi ve mevcut imar adasında düzenli bir parselasyon yapılabilmesi için, 230 ada 40 nolu parselden, kuzeyden gelen 7 metrelik yaya yollarının devamını sağlayacak şekilde, 7 metrelik yaya yolları bırakılarak, düzenli bir yapılaşma ve yaya ulaşımının oluşturulabilmesi ve mevcut planda Bitişik nizam olarak belirlenen yapılaşma koşulunun, ayrık nizam yapılaşma koşuluna dönüştürülmesi amacıyla, plan değişikliği hazırlanmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği, Saruhanlı ilçesi, Paşaköy Mahallesi tapunun 230 ada 38, 39 ve 40 nolu parsellerini kapsamaktadır. Uygulama imar planı değişikliğine konu olan parselin kadastral alan büyüklükleri ve nitelikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Niteliği
230	38	451	Avlulu ev
	39	433	Avlulu ev
	40	9.255	Arsa ve Tarla

1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği, Paşaköy mahallesi genelinde Saruhanlı Belediyesi tarafından ITRF-96 koordinat sistemine göre hazırlatılan ve Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan, güncel K19-a-21-b-4-d ve K19-a-21-c-1-a pafta nolu halihazır haritalar üzerine çizilmiştir.

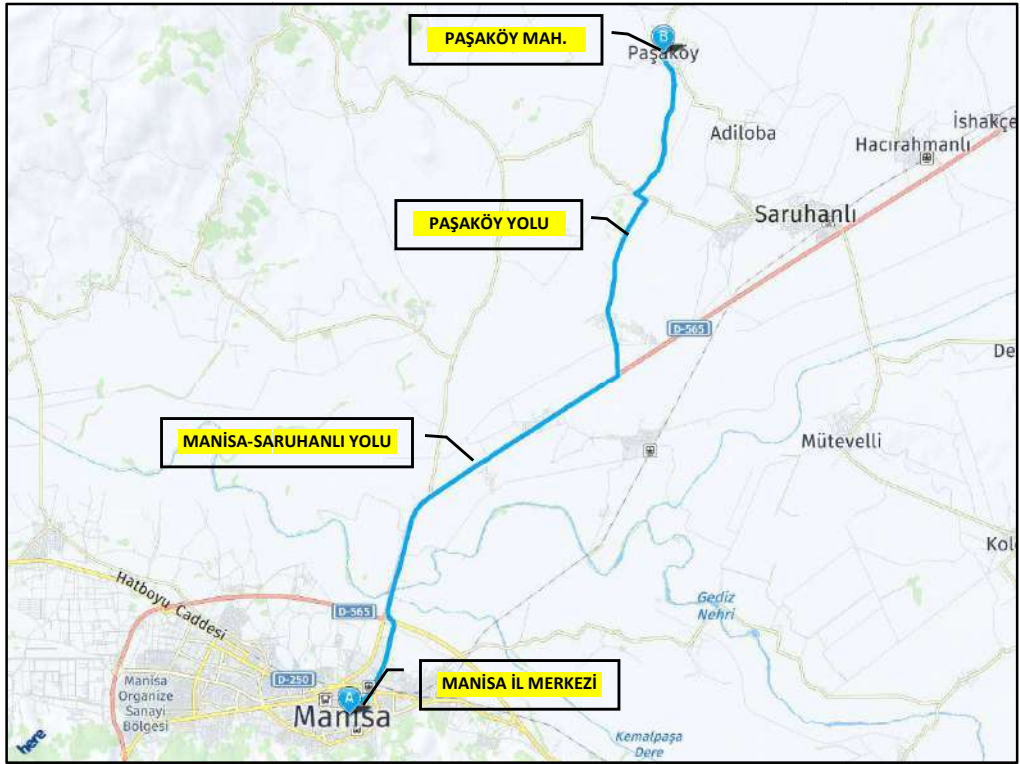
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Paşaköy Mahallesi sınırlarında ve Paşaköy Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde bulunmaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Manisa il merkezine yaklaşık 22 km. Saruhanlı ilçe merkezine ise yaklaşık 7 km. mesafededir. Planlama alanına ulaşım Manisa-Saruhanlı karayoluna bağlantılı Paşaköy Mahallesi giriş yolundan, Paşaköy mahallesi Hürriyet caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Planlama alanı Paşaköy mahalle merkezinin kuzeyinde olup, parselin güneyinde, doğusunda ve batısında konut alanları, bulunmaktadır.



Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)



Planlama alanı Fotoğrafları

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. Planlama alanının bulunduğu Paşaköy Mahallesinin TÜİK verilerine göre 2024 yılı nüfusu 1.620 kişidir.

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 ve Paşaköy Mahallesi 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 görünümünü kazanmasına yol açmıştır.

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu, 230 ada 38 ve 39 nolu parselde konut yapıları bulunmakta, 40 nolu parsel ise boş arazi konumundadır. 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 parseller, güneyinde geçen 10 metrelik ulaşım yoluna ve kuzeyden geçen 7 metrelik yaya yoluna cepheli konumdadır.

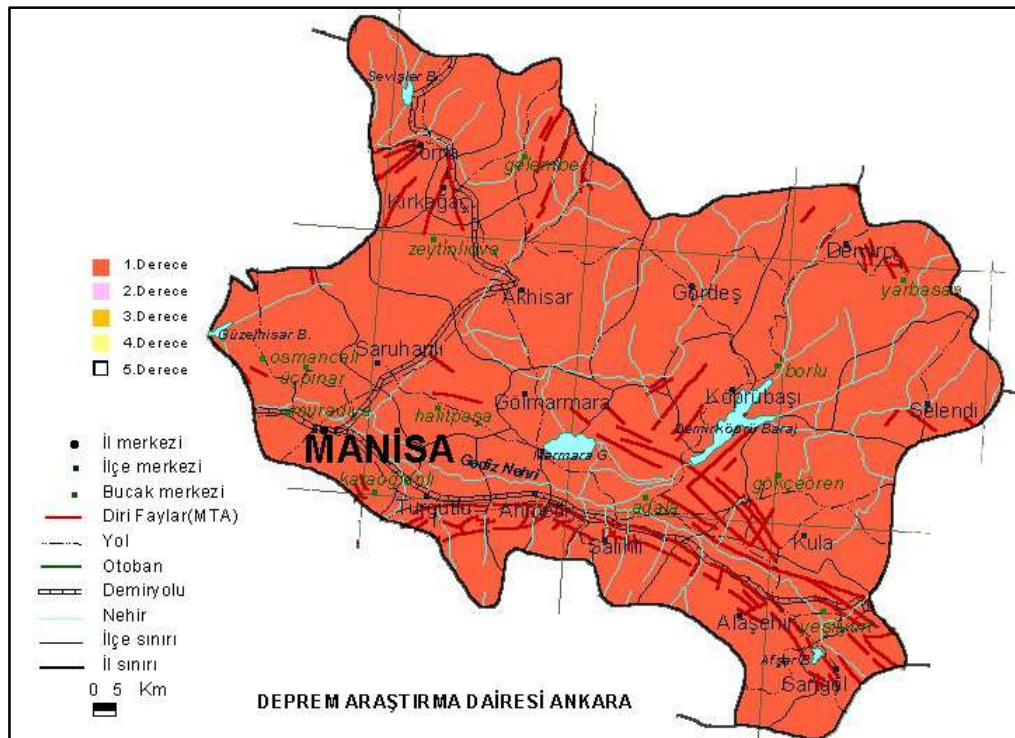
Planlama alanı Paşaköy mahalle merkezinin kuzeyinde olup, Paşaköy mahallesi mevcut onaylı imar planında, mahalle merkezinde sosyal altyapı alanları planlanmıştır.

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 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.



2.4.2 Jeolojik Yapı

Mülga Paşaköy Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sürecinde, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu hazırlanmamıştır.

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

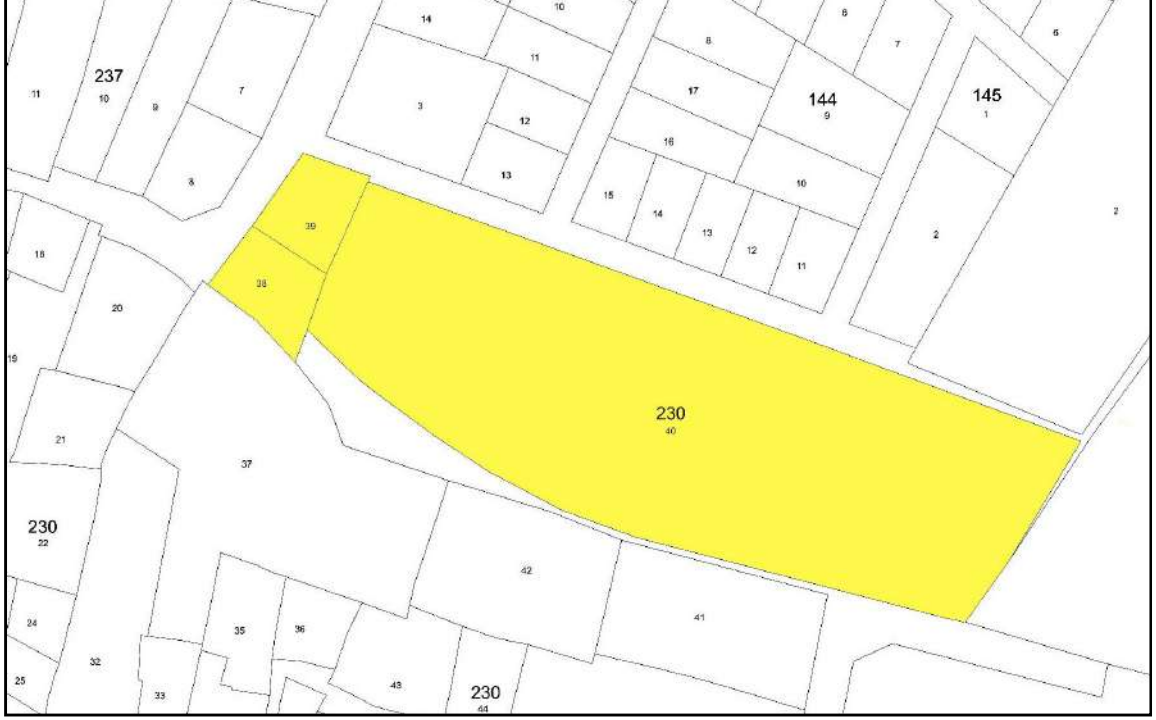
Plan değişikliğine konu, 230 ada 38 ve 39 nolu parselde konut yapıları bulunmakta, 40 nolu parsel ise boş arazi konumundadır.



2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan parseller tapuda, şahıs mülkiyeti olarak kayıtlıdır. Alanın toplam büyüklüğü 10.139 m² olup, parsellere ait bilgiler aşağıda verilmiştir.

Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Niteliği
230	38	451	Avlulu ev
	39	433	Avlulu ev
	40	9.255	Arsa ve Tarla



Kadastral mülkiyet

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

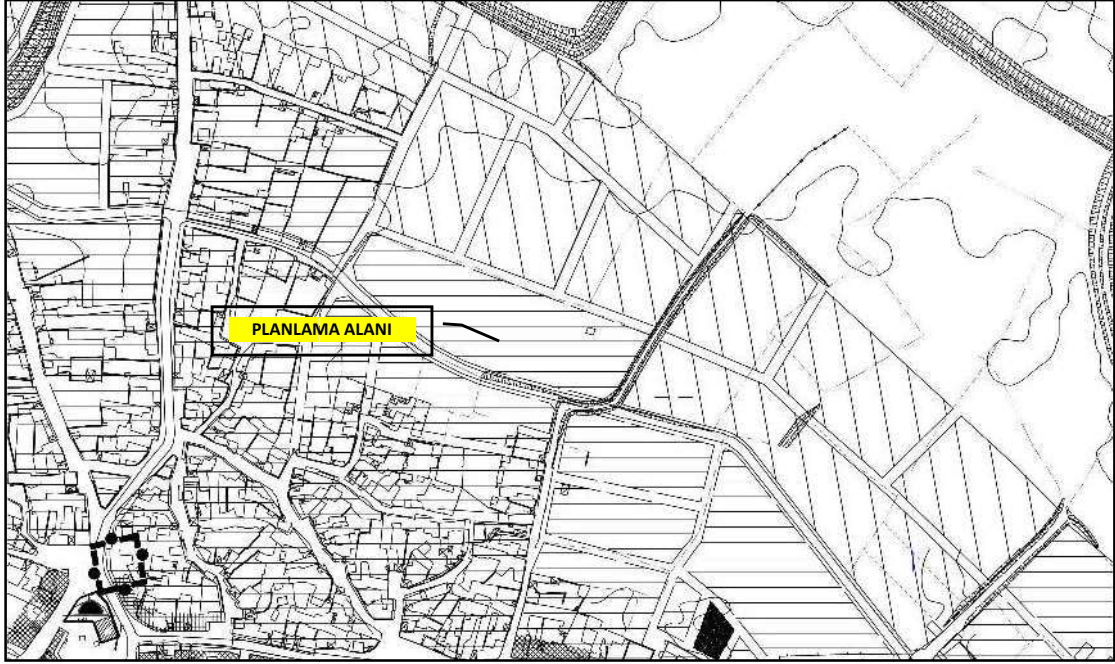
Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Uygulama İmar planı değişikliği yapılan, parsellerin bulunduğu alan, 05.03.2012 tarihinde mülga Paşaköy Belediyesi tarafından onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Meskun konut alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği yapılan, parseller 05.03.2012 tarihinde mülga Paşaköy Belediyesi tarafından onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 2 kat konut alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu olan, 230 ada 38, 39 ve 40 nolu parselde, 3402 sayılı Kadastro Kanunun 22.a maddesi kapsamında yapılan kadastro yenilemesi sonucu oluşan yeni kadastral sınırlara uygun olarak imar hatlarının düzeltilmesi ve mevcut imar adasında düzenli bir parselasyon yapılabilmesi için, 230 ada 40 nolu parselden, kuzeyden gelen 7 metrelik yaya yollarının devamını sağlayacak şekilde, 7 metrelik yaya yolları bırakılarak, düzenli bir yapılaşma ve yaya ulaşımının oluşturulabilmesi ve mevcut planda Bitişik nizam olarak belirlenen yapılaşma koşulunun, ayırık nizam yapılaşma koşuluna dönüştürülmesi gerekçesiyle, plan değişikliği hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği, Paşaköy mahallesi genelinde Saruhanlı Belediyesi tarafından ITRF-96 koordinat sistemine göre hazırlatılan ve Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan, güncel K19-a-21-b-4-d ve K19-a-21-c-1-a pafta nolu halihazır haritalar üzerine çizilmiştir.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan, Paşaköy Mahallesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Alanın güneyinde, doğusunda ve batısında konut alanları, bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan, düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır. Plan değişikliği yapılan, 230 ada 38 ve 39 nolu parsellerde mevcut konut yapıları, 40 nolu parselde ise boş arazi konumundadır.

Söz konusu parseller; Saruhanlı ilçesi Paşaköy Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, imar planında trafik yoluna cephelidir. Planlama alanı yerleşim alanı içinde bulunmaktadır.

Planlama alanı Manisa il merkezine yaklaşık 22 km. Saruhanlı ilçe merkezine ise yaklaşık 7 km. mesafededir. Planlama alanına ulaşım Manisa-Saruhanlı karayoluna bağlantılı Paşaköy Mahallesi giriş yolundan, Paşaköy mahallesi Hürriyet caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan, 230 ada 38, 39 ve 40 nolu parselde, 3402 sayılı Kadastro Kanunun 22.a maddesi kapsamında yapılan kadastro yenilemesi sonucu oluşan yeni kadastral sınırlara uygun olarak imar hatlarının düzeltilmesi ve mevcut imar adasında düzenli bir parselasyon yapılabilmesi için, 230 ada 40 nolu parselden, planlama alanın kuzeyinden gelen 7 metrelik yaya yolları istikameti devam ettirilerek 7 metrelik yaya yolları planlanmıştır. Planlama alanın güneyinden geçen 10 metrelik yolun bir kısmı mevcut kullanım ve kadastral mülkiyetlere göre düzenlenmiştir.

Mevcut onaylı imar planında, Bitişik Nizam 2 kat olarak belirlenen yapılaşma koşulu, plan değişikliğiyle, Ayırık Nizam 2 kat, TAKS=0.40, KAKS=0.80 olarak belirlenmiştir. Belirlenen yapı nizamı, mevcut planda belirlenen yapılaşma nizamına göre, planlama alanında bahçeli bir yapılaşmanın gerçekleşmesi sağlanmıştır. Yapılaşma nizamının bitişik nizamdan Ayırık nizamı dönüştürülmesi ile mevcut plandaki yapılaşma yoğunluğu düşürülmüş, plan değişikliğiyle emsal artışı yapılmamıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği, Paşaköy mahallesi genelinde Saruhanlı Belediyesi tarafından ITRF-96 koordinat sistemine göre hazırlatılan ve Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan güncel K19-a-21-c-1-a pafta nolu halihazır harita üzerine çizilmiştir.

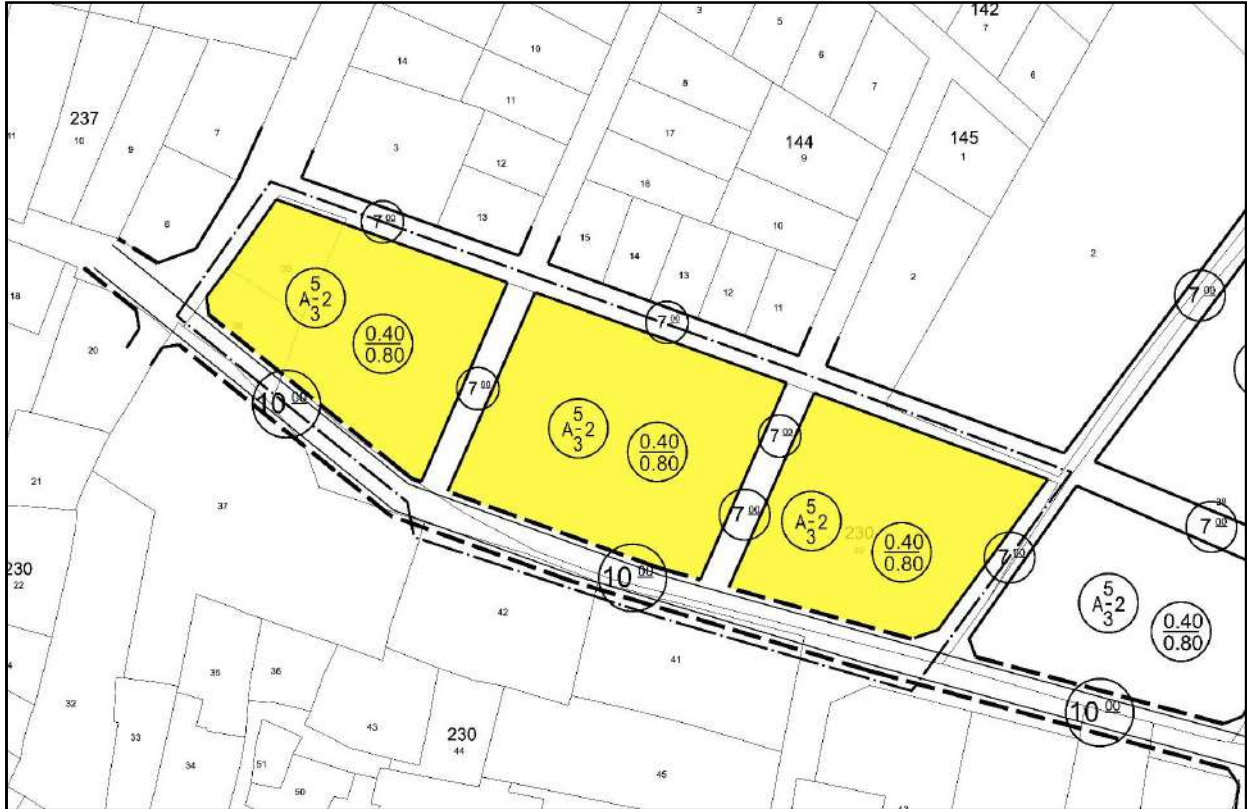
Plan değişikliği sonucu oluşan arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

Mevcut Revizyon Plan		Öneri Plan	
Fonksiyon	Alan (m ²)	Fonksiyon	Alan (m ²)
Konut Alanı	9.636	Konut Alanı	8.389

Plan değişikliği sonucu oluşan arazi dağılımı incelendiğinde, mevcut onaylı plandaki konut alanının, plan değişikliğinde, imar hattı düzenlemesi ve 7 metrelik yaya yolu belirlenmesinden kaynaklı olarak, 1.247 m² azaldığı görülmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği plan notları

1. Plan değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Uygulama imar planı değişikliği 230 ada 38, 39 ve 40 nolu parselleri kapsamaktadır.
3. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
4. İmar uygulaması sonucu kamuya terkler gerçekleşmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
5. Planda hüküm bulunmayan hallerde, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve meri imar planı hükümlerine uyulacaktır.



1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi

4- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönermeliğinin 26. Maddesi (7) bendinde; “Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır” denilmektedir.

Yapılan plan değişikliğinde; Söz konusu parsellerde, mevcut yapılar ve kadastral sınırlara göre yaya yolu düzenlenmesi yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği yoğunluğu ve mevcut ulaşım sisteminin etkileyen bir plan değişikliği olmadığından, kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanmamıştır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği yapılan alan, onaylı ve yürürlükte olan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı onama sınırları içinde kaldığından ve imar hattı düzenlemesi ve yaya yolu belirlenmesine yönelik olduğundan kurum görüşü alınmamıştır.

Selma KISA
A Grubu
Şehir Plancısı

ADRES : Ergene Mahallesi 545 Sokak No:4/303
Bornova – İZMİR
TEL : 0.232.388 88 70
GSM : 0.507.940 98 51
EMAIL : selmakisaplanlama@gmail.com