

**MANİSA İLİ SARUHANLI İLÇESİ PAŞAKÖY MAHALLESİ
205 ADA 6, 66, 68, 69, 70 VE 72 NOLU PARSELLERİ VE ÇEVRESİNİ
KAPSAYAN İMAR HATTI VE YAYA YOLU DÜZENLEMESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-.....

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.....	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	10
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	12
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	12
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	12
4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	14
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	14

1- AMAÇ KAPSAM

Plan değişikliğine konu olan, 205 ada 6, 66, 68, 69, 70 ve 72 nolu parselde, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22.a maddesi kapsamında yapılan kadastro yenilemesi sonucu oluşan yeni kadastral sınırlara uygun olarak imar hatlarının düzeltilmesi, onaylı plandaki mevcut imar adası boyutlarının, yapılaşmaya uygun parselasyon planlarının oluşturulabilmesi ve düzenli bir yapılaşma ve yaya ulaşımının oluşturulabilmesi, mevcut plandaki aynı ada içinde farklı yapılaşma koşullarının düzeltilmesi amacıyla, plan değişikliği hazırlanmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği, Saruhanlı ilçesi, Paşaköy Mahallesi tapununun 205 ada 6, 66, 68, 69, 70 ve 72 nolu parselleri ve çevresini kapsayan yaklaşık 5,5 hektarlık bir alandır.

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-d-2-b pafta nolu halihazır harita üzerine çizilmiştir.

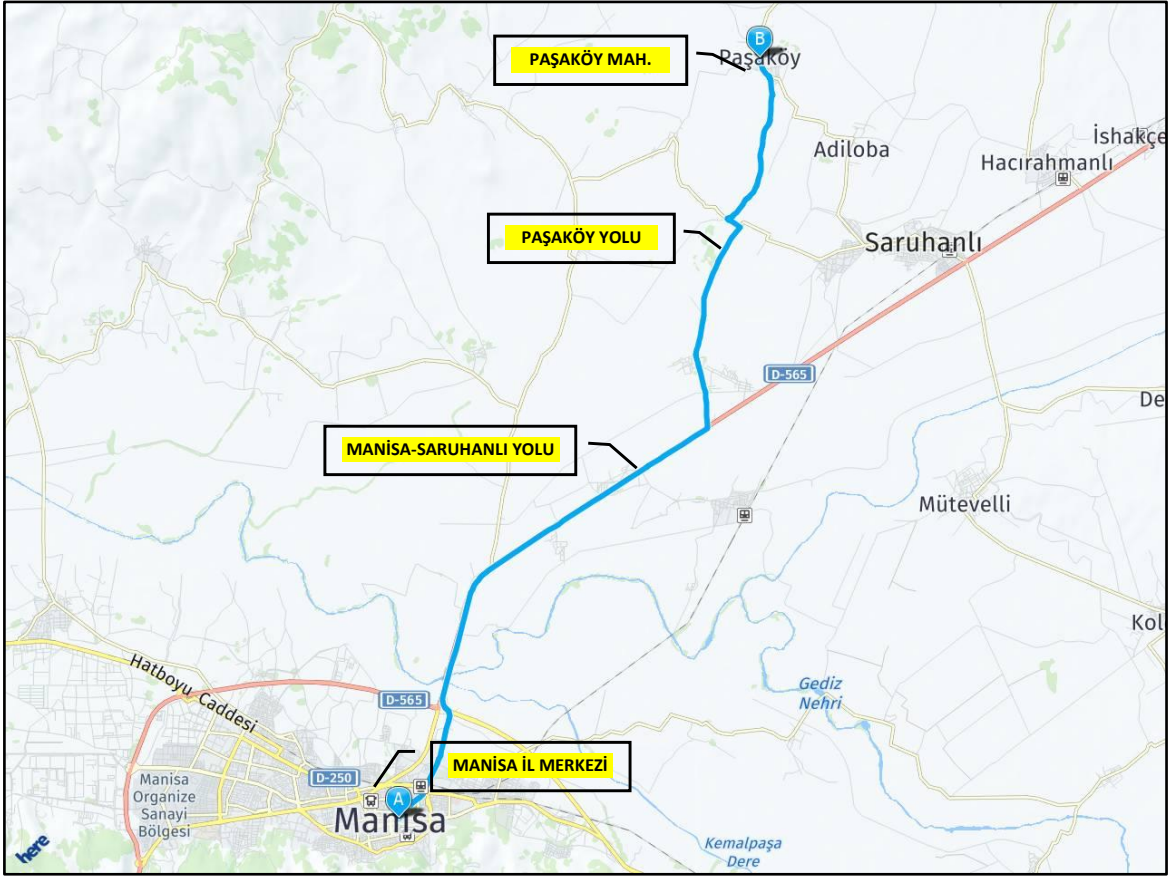
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Paşaköy Mahallesi sınırlarında ve Paşaköy Mahallesi yerleşim alanının batısında 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 ve mahalle içi yollardan sağlanmaktadır.

Planlama alanı Paşaköy mahalle merkezinin batısında olup, alan konut alanları komşuluğundadır.



Planlama alanı konumu



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 Mahallesi'nin 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 olan parseller boş arazi konumundadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanı yerleşim alanı içinde olduğundan, içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve Telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan parseller, imar yollarına cepheli konumdadır.

Planlama alanı Paşaköy mahalle merkezinin batısında 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.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

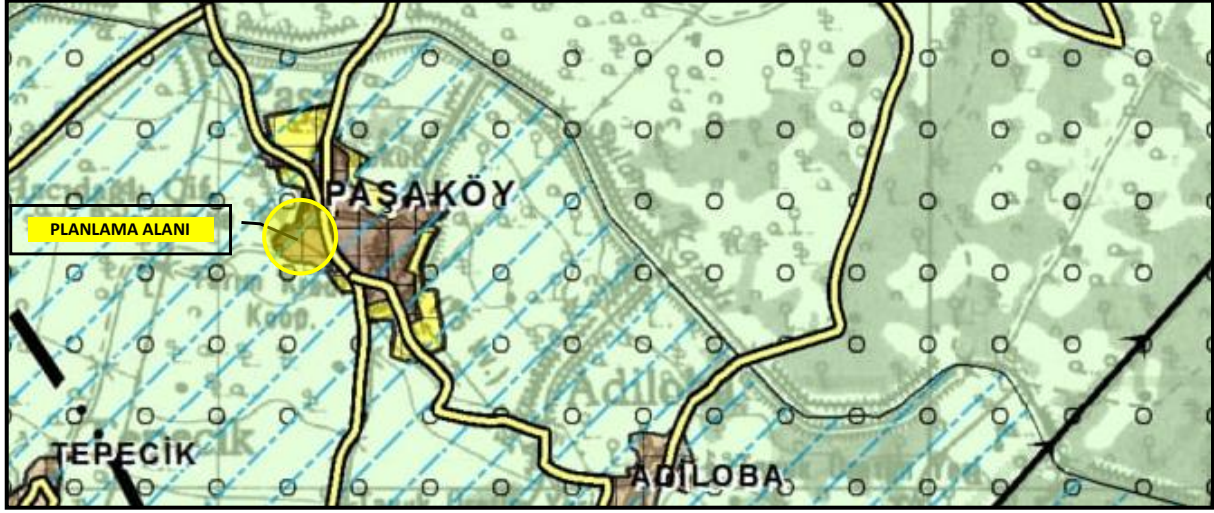
Plan değişikliğine konu olan parseller boş arazi konumunda olup, üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.



2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Ever Düzeni Planı

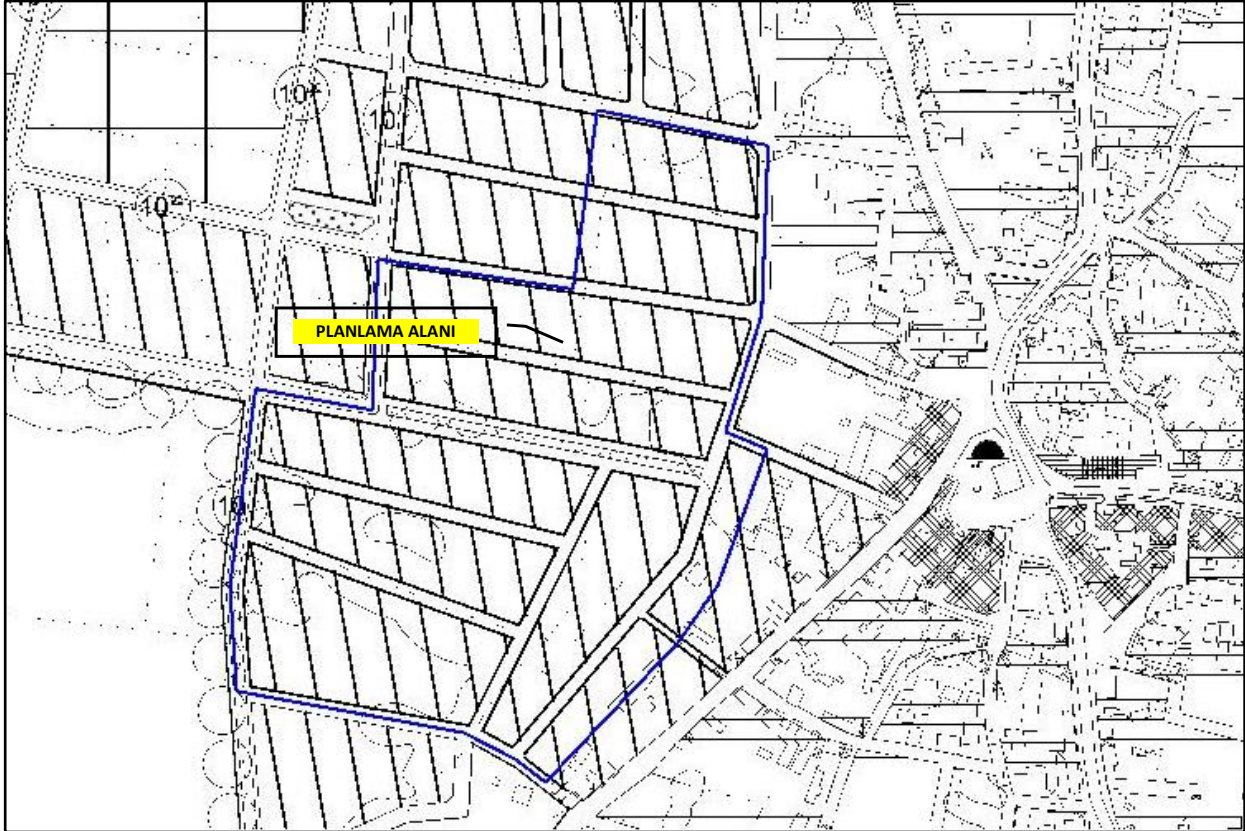
Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan olarak planlanmıştır.



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 Gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu olan, 205 ada 6, 66, 68, 69, 70 ve 72 nolu parselde, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22.a maddesi kapsamında yapılan kadastro yenilemesi sonucu oluşan yeni kadastral sınırlara uygun olarak imar hatlarının düzeltilmesi, onaylı plandaki mevcut imar adası boyutlarının, yapılaşmaya uygun parselasyon planlarının oluşturulabilmesi ve düzenli bir yapılaşma ve yaya ulaşımının oluşturulabilmesi, mevcut plandaki aynı ada içinde farklı olarak belirlenen, Taban Alanı Kat Sayısı Kat Alanı Kat Sayısı yapılaşma koşullarının düzeltilmesi gerekçeleriyle, 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-d-2-b pafta nolu halihazır haritalar üzerine çizilmiştir.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan, Paşaköy Mahallesi batısında yer almaktadır. Alanın kuzeyinde, güneyinde ve doğusunda konut alanları, batısında tarım alanları bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan, düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır. Plan değişikliği yapılan, alan boş arazi konumundadır.

Söz konusu parseller; Saruhanlı ilçesi Paşaköy Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, imar planında imar yollarına 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 ve mahalle iç yolları üzerinden sağlanmaktadır.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan parsellerde, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22.a maddesi kapsamında yapılan kadastro yenilemesi sonucu oluşan yeni kadastral sınırlara uygun olarak imar hatlarının düzeltilmesi ve mevcut imar adalarında düzenli bir yapılaşma ver parselasyon yapılabilmesi için, imar adası boylarında ve 7 metrelik yaya yollarında düzenleme yapılmıştır.

Mevcut onaylı imar planında, aynı imar adasında farklı olarak belirlenen, TAKS ve KAKS oranlarında düzenleme yapılmış ve plan değişikliğiyle, yapılaşma koşulları tüm planlama alanında aynı yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

Mevcut imar planında, aynı imar adasında farklı yapılaşma koşulu olarak belirlenen, Ayrık Nizam 3 kat, TAKS=0,40, KAKS=1,20 yapılaşma koşulları, plan değişikliği ile, Ayrık Nizam 2 kat, TAKS=0,40, KAKS=0,80 olarak düzenlenerek plandaki yapılaşma bütünlüğü sağlanmıştır.

Plan değişikliği ile belirlenen yapı nizamında, kat sayısı 2 kata dūşürölmüş, KAKS oranı da 0,80 olarak belirlenerek, mevcut plandaki yapılaşma yoğunluğu dūşürölmüş, plan değişikliğiyle emsal artışı yapılmamıştır.

Plan değişikliğinde, planlama alanın doğusunda bulunan ve yapılaşma nizamı ayrık ve bitişik olarak belirlenen imar adaları, mülkiyet ve mevcut yapılara göre ifraz hattıyla ayrılmıştır.

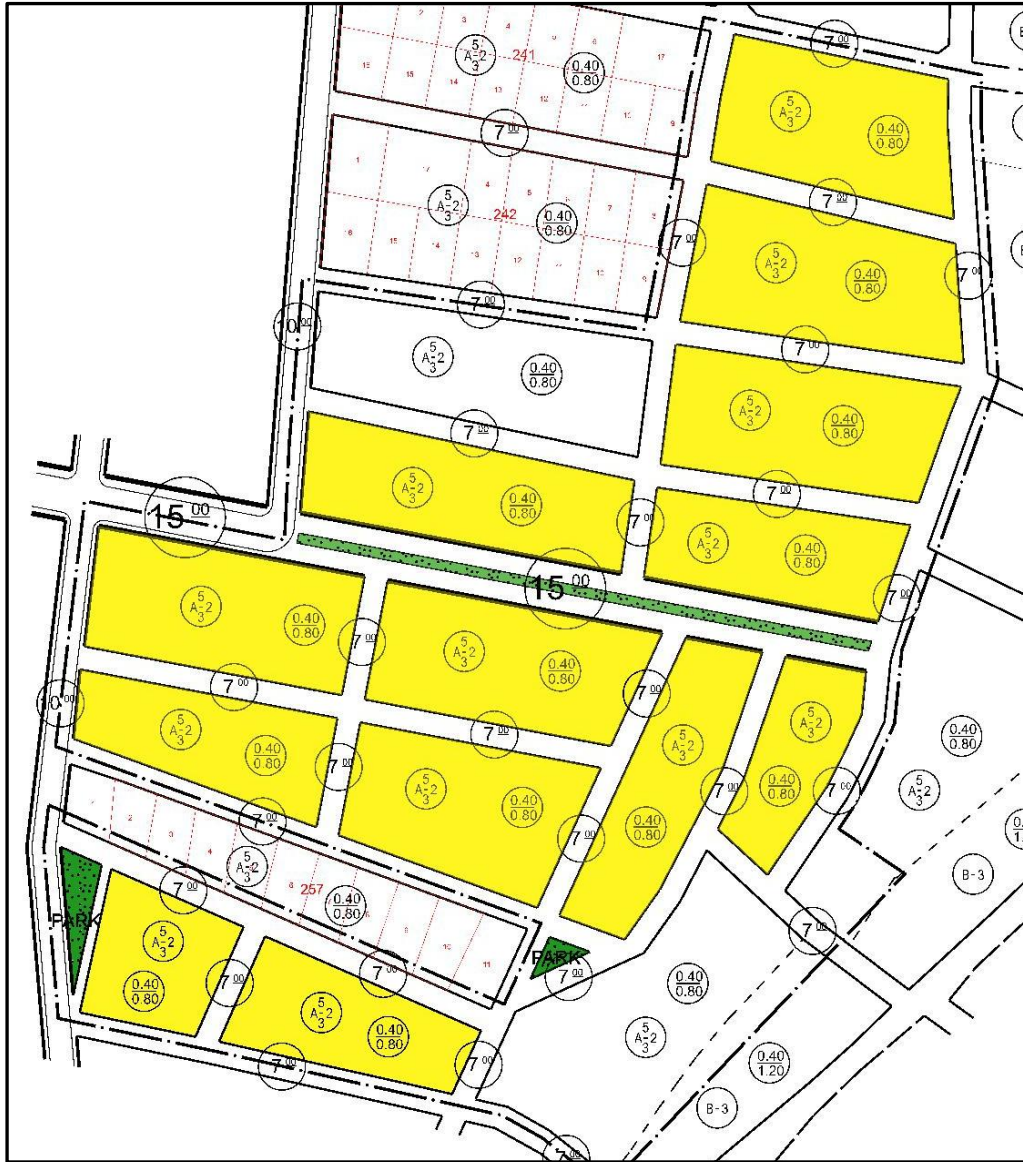
Mevcut onaylı planda, refüj' lü yaya yolu olarak belirlenen yolda, bırakılan pasif yeşil alan mülkiyetlere göre, yeniden düzenlenmiş ve mevcut planda hiç bırakılmayan, park alanı ve çocuk bahçesi alanları plan değişikliğinde düzenlenmiştir.

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-d-2-b pafta nolu halihazır hariti 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	35.540	Konut Alanı	34.190
Park alanı	-	Park alanı	350
Pasif Yeşil alan	824	Pasif Yeşil alan	520

Plan değişikliği sonucu oluşan arazi dağılımı incelendiğinde, mevcut onaylı plandaki konut alanlarının plan değişikliğinde, imar hattı düzenlemesi, 7 metrelik yaya yolu düzenlenmesi ve park alanlarının belirlenmesinden kaynaklı olarak, 1.350 m² azaldığı görölmektedir. Konut alanının azalması ve plan değişikliğinde park alanı bırakılması, planlama bölgesinde sosyal altyapı dengesini iyileştirici bir yaklaşım olarak kabul edilmiştir.



1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi

4- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 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, kadastral sınırlara göre imar hattı ve 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 düzenlenmesi ve yaya yolu belirlenmesine yönelik olduğundan kurum görüşü alınmamıştır.