

# MANİSA - SARUHANLI

PAŞAKÖY MAHALLESİ  
205 ADA 49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64  
NOLU PARSELLER  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**PİM PLANLAMA**

MANİSA  
2022

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>S.NO</b>
1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	3
Amaç Kapsam	3
2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
3-PLANLAMA ALANININ COĞRAFİK YAPISI	5
4-PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	5
5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ	7
7-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	8
8- PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ	9
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
9-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	11
10-PLAN KARARLARI	11

## 1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

### Kapsam

Planı değişikliği yapılan parseller, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanı, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Paşaköy Mahallesi, tapunun 205 ada, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 nolu parsellerini kapsamaktadır.

### Amaç

Yapılan plan değişikliğinin amacı, plan değişikliğine konu olan parsellerde bulunan mevcut yapıların, cephe aldıkları yola bitişik olarak yapılaşması ve plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu aynı yoldan cephe alan karşı imar adasındaki yapılaşma nizamının onaylı uygulama imar Planında Bitişik nizam olarak belirlenmiş olmasından dolayı, nizam değişikliği amacıyla uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Plan değişikliğine konu olan alan, Ege Bölgesinde bulunan Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Paşaköy mahallesinde yer almaktadır.



Manisa İlinin Türkiyedeki yeri



### 3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİK YAPISI

Saruhanlı ilçesi düz ve verimli bir arazi olan Gediz Ovası üzerinde yer alır. Yüzölçümü 890 km<sup>2</sup> ve denizden yüksekliği 43 m dir. Manisa Merkeze, 17 km uzaklıktadır. İlçe Akdeniz iklimi etkisinde olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer. İlçenin, güneybatısında Şehzadeler, kuzeydoğusunda Akhisar, doğusunda, Göl marmara, güneyinde Turgutlu ve Ahmetli, ilçeleri ile sınırlıdır.

İlçeye bağlı Paşaköy mahallesi, Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereğince, Belediye statüsünden, mahalle statüsüne dönüşmüş bir yerleşim yeridir. Paşaköy mahallesi ilçe merkezinin kuzey batısında yer almaktadır.

İzmir-İstanbul Devlet Karayolu ve İzmir-Bandırma, İzmir-Ankara Devlet Demiryolu hatları ilçe sınırları içinden geçmektedir.

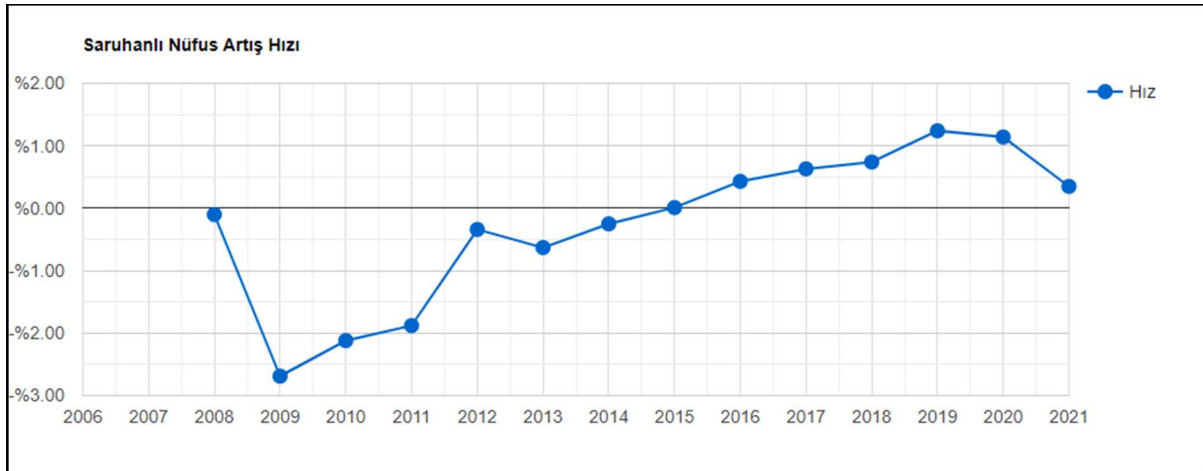
### 4- PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Manisa ilinin toplam nüfusu 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.456.626 kişidir. Bu nüfus, 731.208 erkek ve 725.418 kadından oluşmaktadır.

Saruhanlı ilçesinin nüfusu 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 56.166 kişidir. Bu nüfus, 28.272 erkek ve 27.894 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,34 erkek, %49,66 kadındır.

YIL	NÜFUS (Kişi)	ARTIŞ HIZI (%)
2014	53.684	-0.25
2015	53.692	0.01
2016	53.921	0.43
2017	54.259	0.63
2018	54.660	0.74
2019	55.340	1.24
2020	55.970	1.14
2021	56.166	0.35

Saruhanlı ilçesinin yıllara göre nüfus gelişimi (2014-2021)



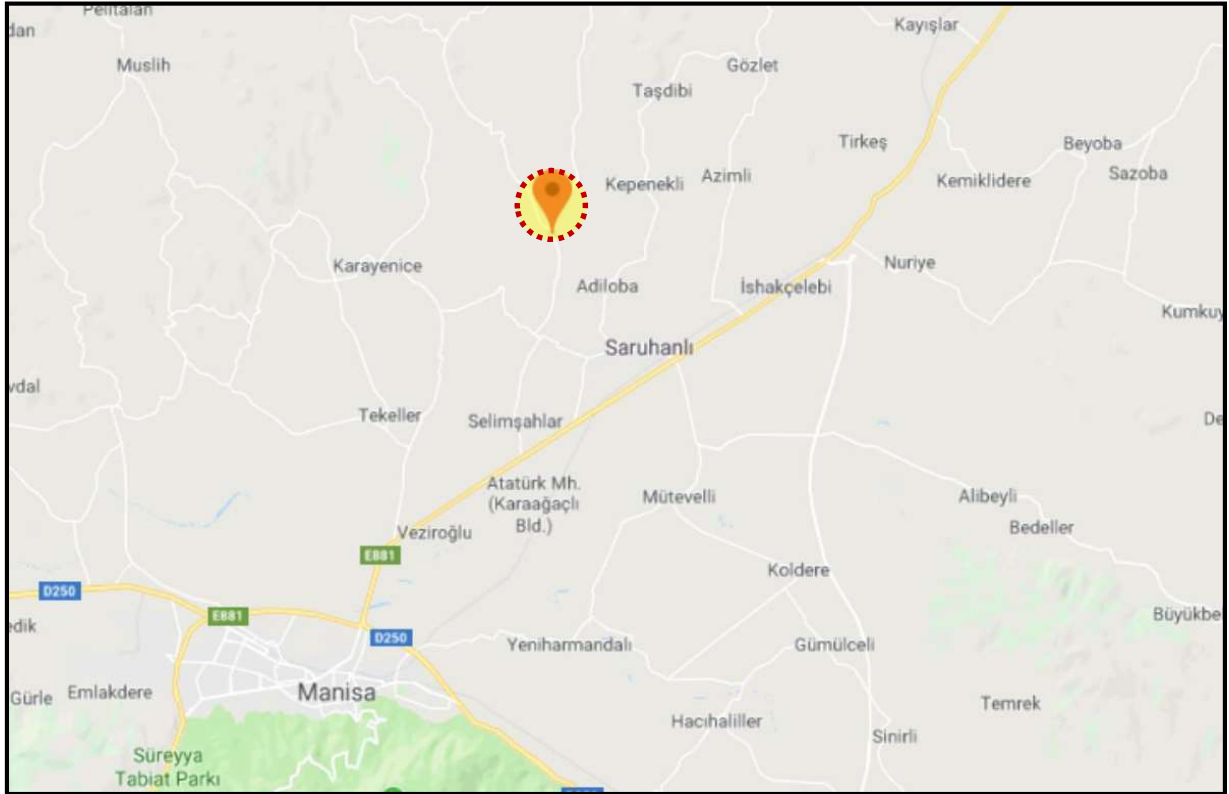
Saruhanlı ilçesi nüfus artış hızı grafiği

Saruhanlı İlçesinin ekonomisi tarıma dayalı olup, nüfusun % 80'i tarımla uğraşmaktadır. Sanayi, genelde sadece tarım kolunda faaliyet gösteren işletmelerdir. İlçede, kuru üzüm işletmeleri, turşu işletmeleri, zeytin ve zeytin yağ işletmeleri, kanatlı hayvan işletmeleri yoğunluktadır. Genel olarak zeytin, tütün ve buğdayın bir kısmı kuru tarım arazilerinde, diğerleri ise sulu arazilerde yetiştirilmektedir.

İlçede 6 çeşit ana ürün olan, zeytin, bağ, tütün, buğday, mısır ve sebzecilik, ekili-dikili alanların büyük bir bölümünü kapsamaktadır. İklim özellikleri nedeniyle İlçede yılda iki ürün almak mümkündür. Genel olarak buğdaydan sonra mısır ve hayvancılık işletmesi olanlar da yem bitkileri ekimini tercih etmektedirler.

## 5- PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Saruhanlı ilçesi, Manisa il merkezine 17 km. uzaklıkta bulunur. Saruhanlı ilçe merkezi İzmir-İstanbul Devlet Karayolu ve İzmir-Bandırma, İzmir-Ankara Devlet Demiryolu hatları üzerinde yer almaktadır. Planlama değişikliği yapılan alan Manisa İli, Saruhanlı İlçe Paşaköy Mahallesinde bulunmaktadır. Paşaköy mahallesi ile ilçe merkezi arası 9 km. mesafededir.



Planlama alanı ulaşım ağındaki yeri

## 6- MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Planı değişikliği alanı, Saruhanlı İlçesi, Paşaköy Mahallesi, tapunun 205 ada, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 nolu parsellerini kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu parseller şahıs mülkiyeti konumundadır.

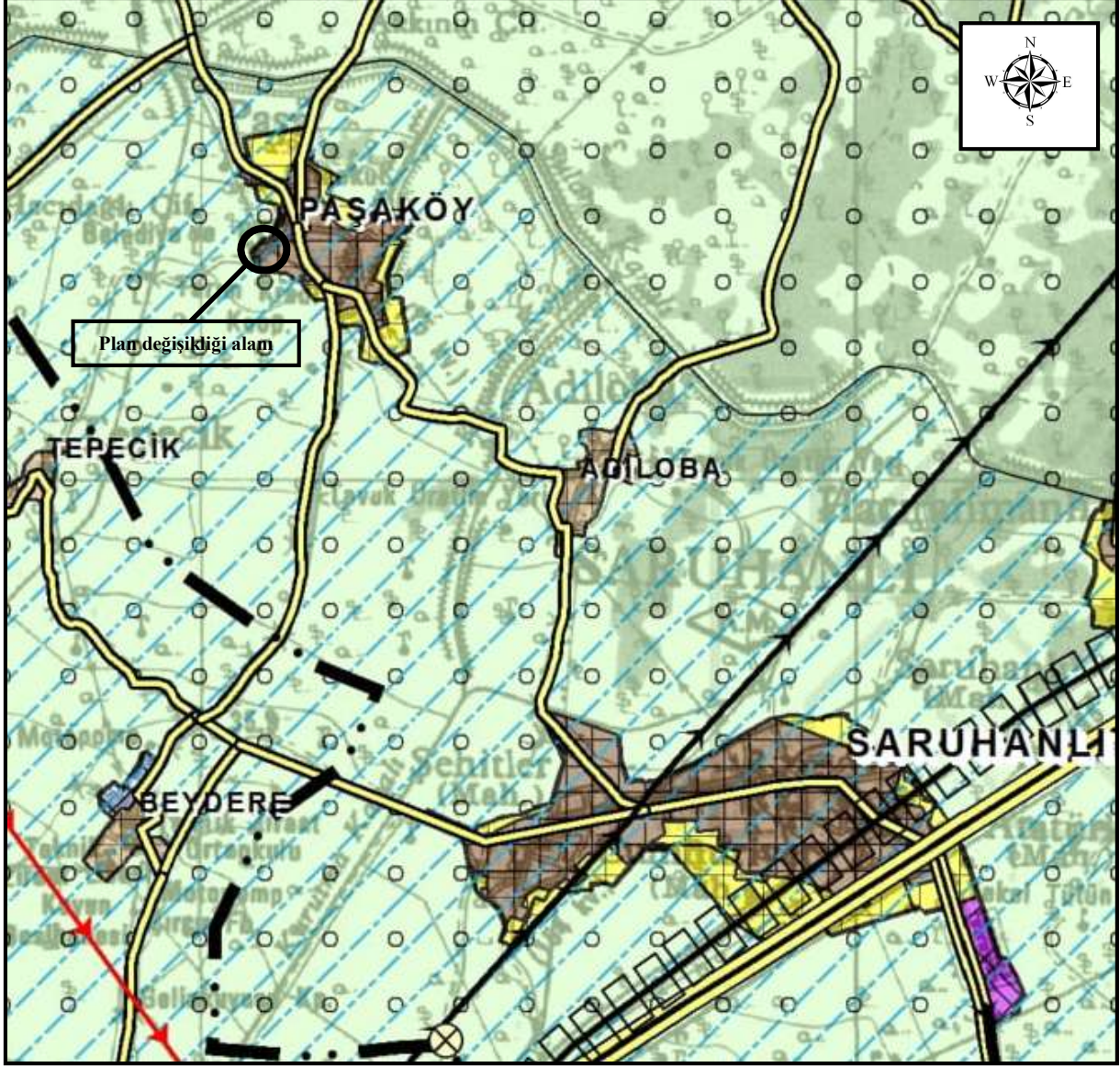
Söz konusu parsellerde mevcutta yapılaşma bulunmaktadır.



Planlamaya konu parsellerin kadastral durumu

## 7- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Uygulama İmar Planı değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Ç.D.P Kentsel Yerleşik alanda kalmaktadır.



<b>YERLEŞME ALANLARI</b>	TUZLA ALANI
KENTSEL YERLEŞİK ALAN	
KENTSEL GELİŞME ALANI	<b>KORUMA ALANLARI</b>
KIRSAL YERLEŞME ALANI	<b>SİT ALANLARI</b>
<b>ÇALIŞMA ALANLARI</b>	DOĞAL SİT ALANI
BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI	TARIHI SİT ALANI
	KENTSEL SİT ALANI

1/100.000 ölçekli ÇDP



## 8- PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

### a- Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu olan ve Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Paşaköy Mahallesi tapununun 205 ada, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 nolu parsellerin bulunduğu alan, 05.0.3.2012 tarihinde (mülga) Paşaköy Belediye meclisi tarafından onaylanan Nazım İmar Planında konut alanı olarak planlanmıştır.

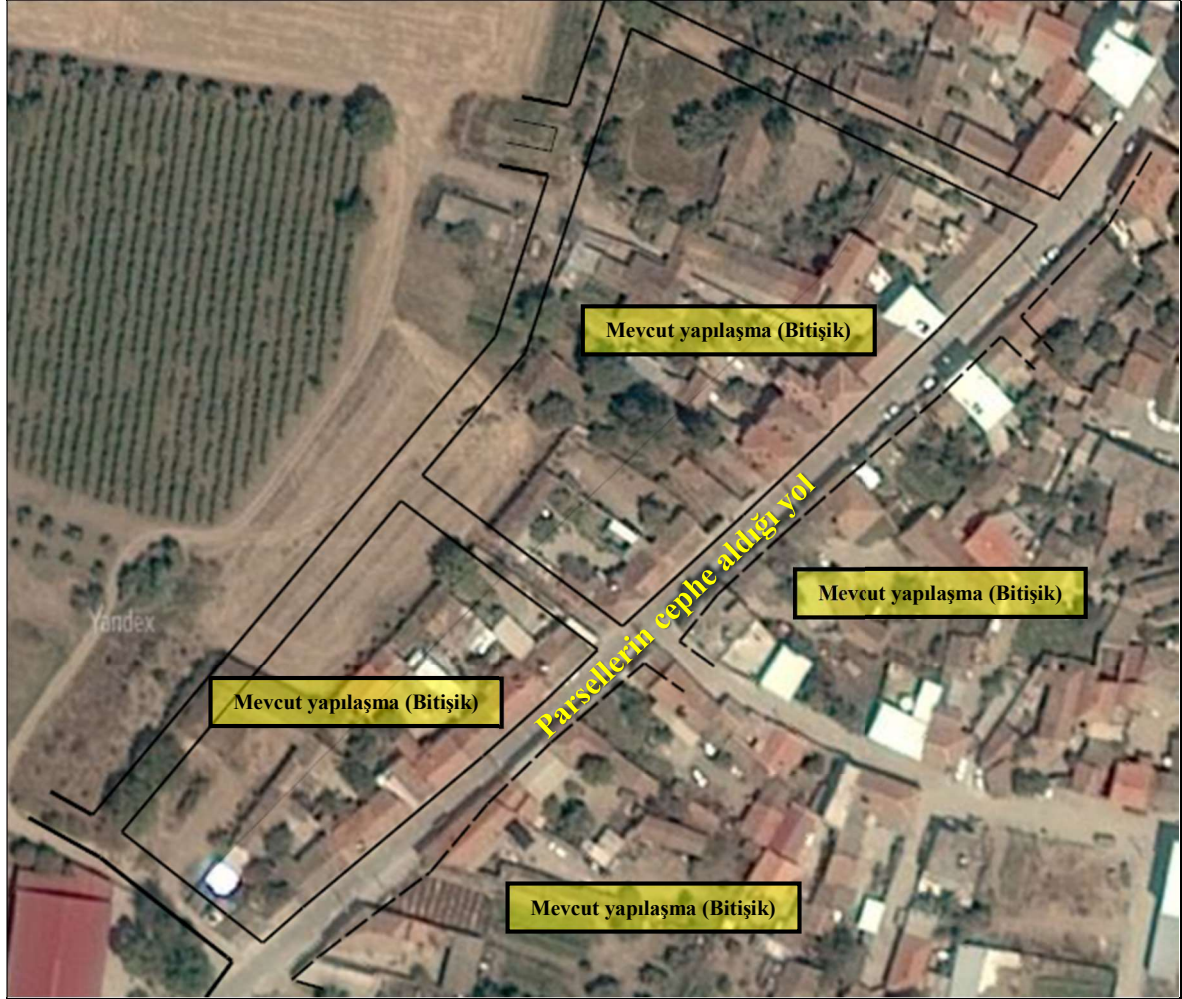


Mevcut Onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.P



## 9- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu olan parsellerde bulunan mevcut yapıların, cephe aldıkları yola bitişik olarak yapılması ve plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu aynı yoldan cephe alan karşı imar adasındaki yapılaşma nizamının onaylı uygulama imar planında Bitişik nizam olması ve aynı sokaktan karşılıklı olarak cephe alan imar adalarında iki farklı nizamın belirlenmiş olması, imar planının uygulaması aşamasında, kadastral mülkiyeti deseni ve mevcut yapılardan kaynaklı doğabilecek sorunların ortadan kaldırılması gerekçesiyle, aynı sokaktan cephe alan parsellerde aynı yapılaşma nizamının belirlenmesi için uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



## 10- PLAN KARARLARI

### Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği;

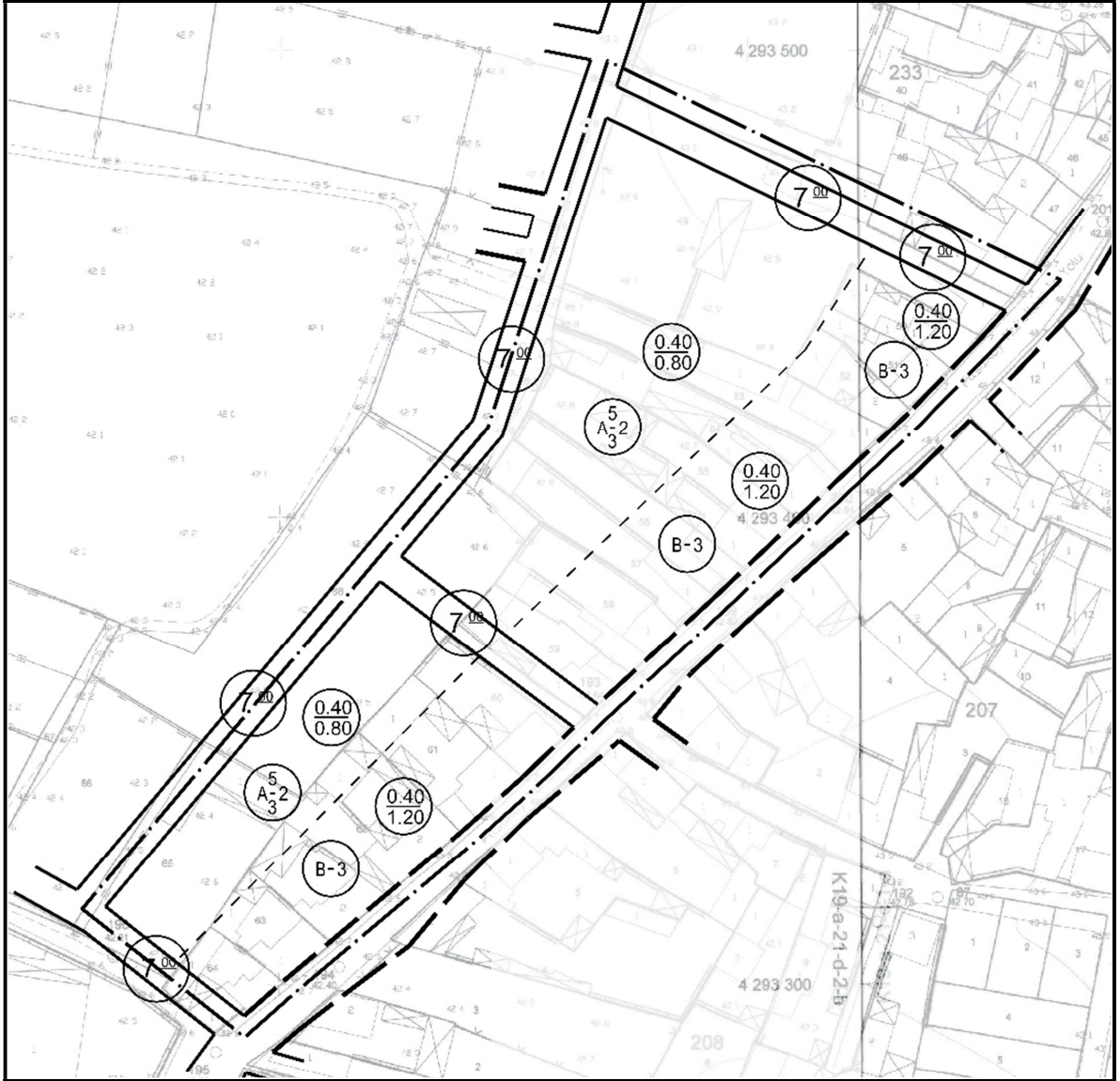
Öneri uygulama imar planı değişikliğinde, konut amaçlı imar adasında, Ayrık Nizam 3 Kat olarak belirlenen yapı nizamı, Bitişik Nizam 3 kat olarak planlanmıştır.

Onaylı planda belirlenen Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) aynen korunmuş ve plan değişikliğinde emsal artışı getirilmemiştir.

Öneri plan değişikliğinde, konut amaçlı imar adası, mevcut yapılaşmalarda dikkate alınarak ifraz hattıyla ayrılmış, imar adası içinde bulunan mevcut yapılaşmanın dışındaki boş alanlarda, onaylı planda belirlenen yapılaşma koşulları korunmuştur.

Plan değişikliğinde mevcut onaylı plandaki yaya yolları, mülkiyetler dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Öneri plan değişikliği, Paşaköy mahallesi genelinde Saruhanlı Belediyesi tarafından ITRF-96 koordinat sistemine göre hazırlatılan ve Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan güncel halihazır paftalar üzerine çizilmiştir.



Öneri U.İ.P Değişikliği