

MANİSA - SARUHANLI

PAŞAKÖY MAHALLESİ
155 ADA 4,5,15,16 VE 19 NOLU PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PİM PLANLAMA

E-Posta: kocatugrukiye@gmail.com / pimplanlama@gmail.com
0.530.9417606 / 0.544.2009722 / 0.535.9371263

MANİSA
2022

İÇİNDEKİLER	S.NO
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-PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	11
10-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	15
11-ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	15
12-PLAN KARARLARI	15

1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Amaç ve 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 155 da, 4, 5, 15, 16 ve 19 nolu parsellerini kapsamaktadır.

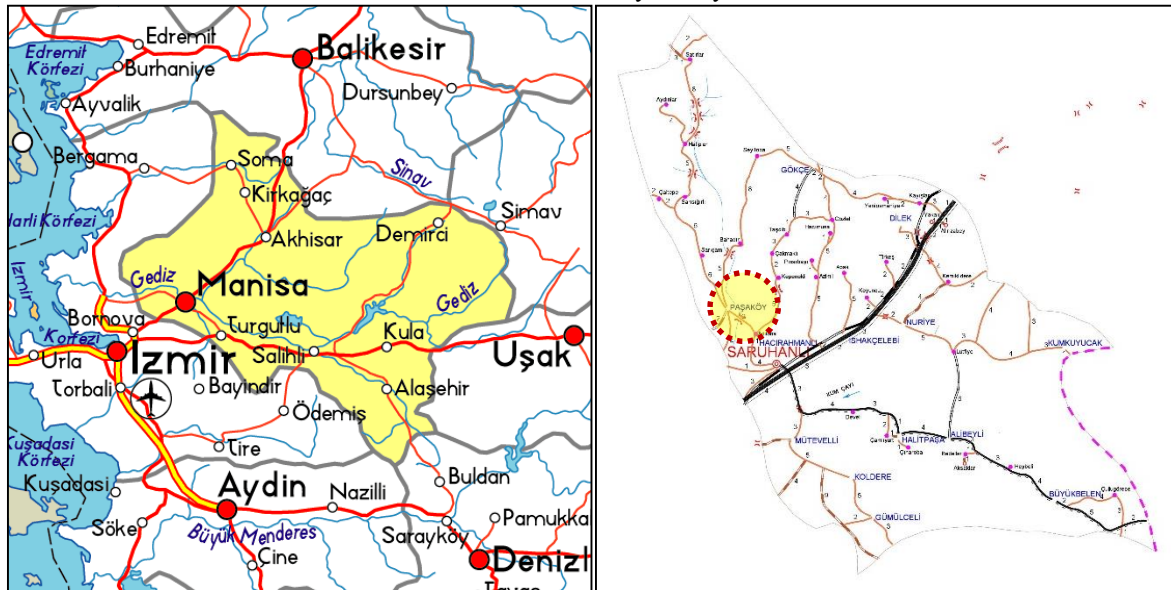
Yapılan plan değişikliğinin amacı, 155 ada 19 nolu parselde kurulu bulunan Engelli Bakım Merkezine, 155 ada 4, 5, 15 ve 16 nolu parsellerin ilave edilerek, mevcut tesiste ihtiyaç duyulan alanların yapılabilmesi amacıyla konut fonksiyonlu parseller, plan değişikliği ile Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

2- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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



Manisa İlının Türkiye'deki yeri



Manisa İlının Bölgedeki yeri

Planlama alanının ilçedeki yeri



Planlama alanı uydu fotoğrafı



Planlama alanı fotoğrafları

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİK YAPISI

Saruhanlı ilçesi düz ve verimli bir arazi olan Gediz Ovası üzerinde yer alır. Yüzölçümü 890 km² 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, Gölarmara, 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.

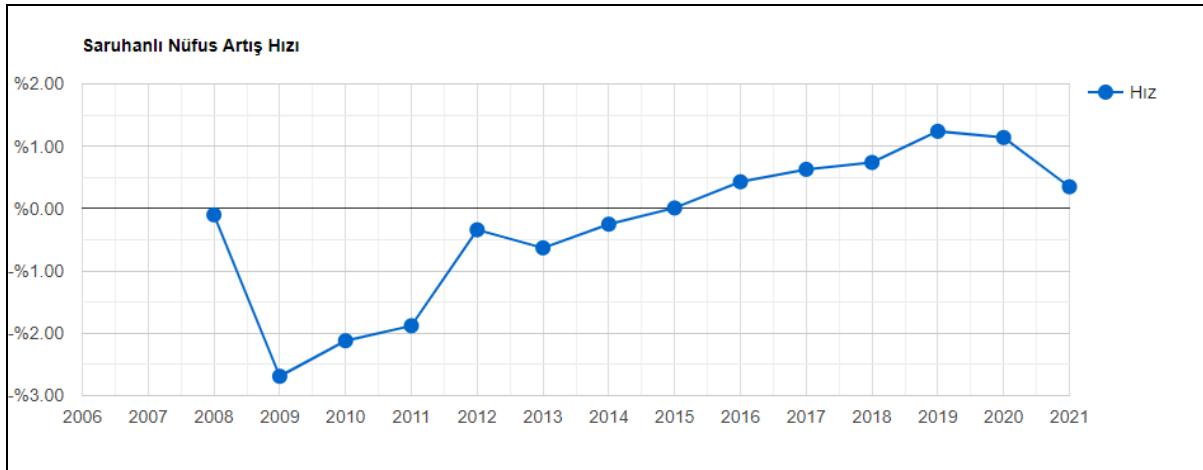
4- PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

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)



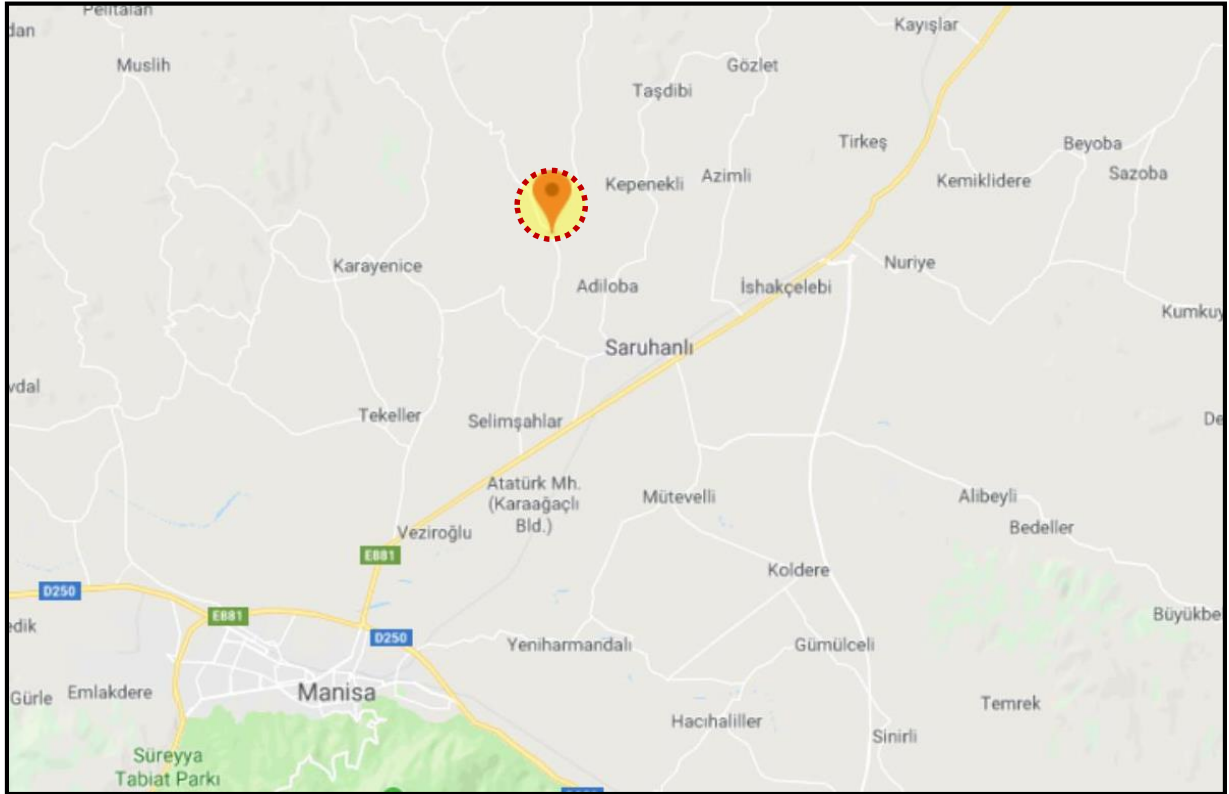
Saruhanlı ilçesi nüfus artış hızı grafiği

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. mesafedir.

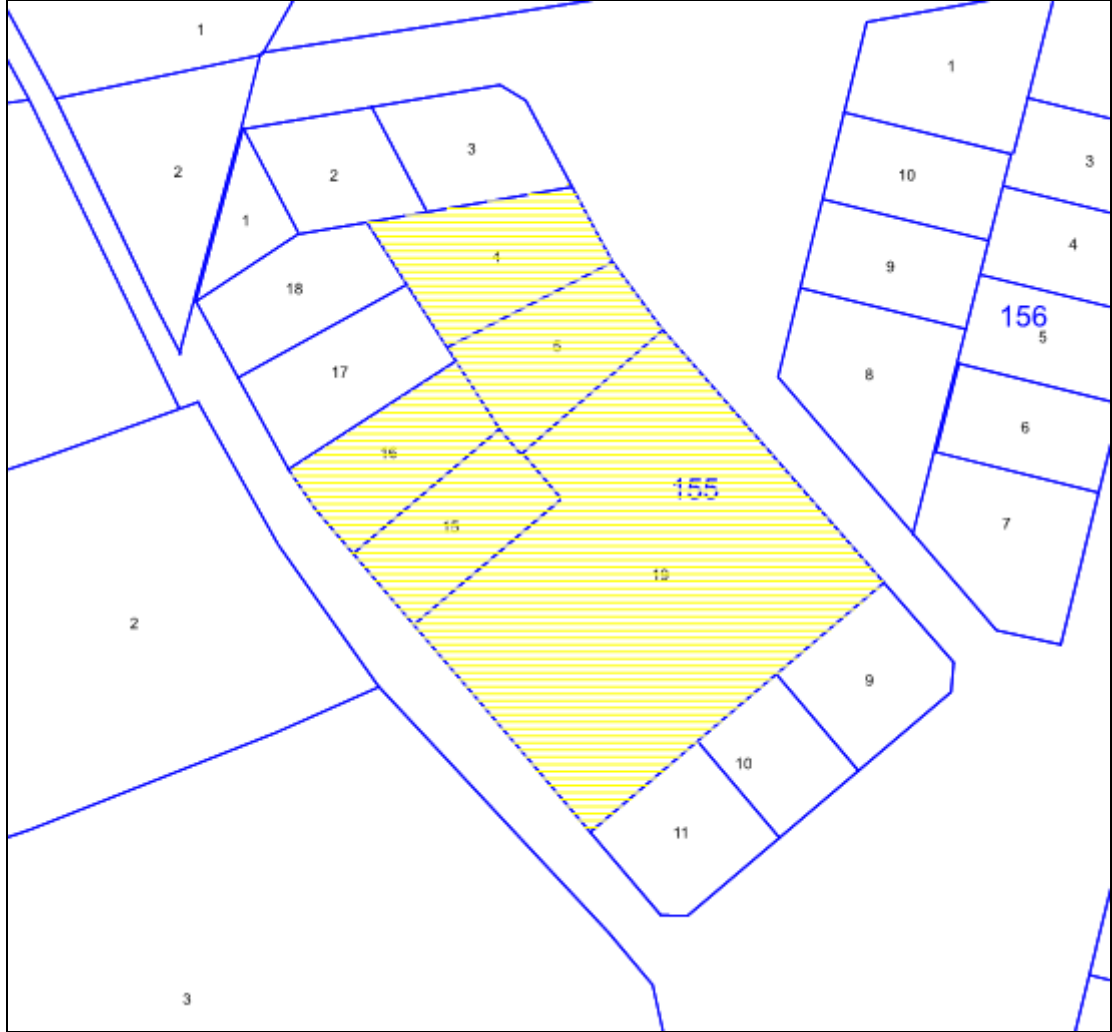


Planlama alanı ulaşım ağındaki yeri

6- MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Planı değişikliği alanı, Saruhanlı İlçesi, Paşaköy Mahallesi, tapunun 155 ada, 4, 5, 15, 16 ve 19 nolu parsellerini kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu parseller Manisa Engelli Bakım Merkezi Tic. Ltd.Şti. adına kayıtlıdır.

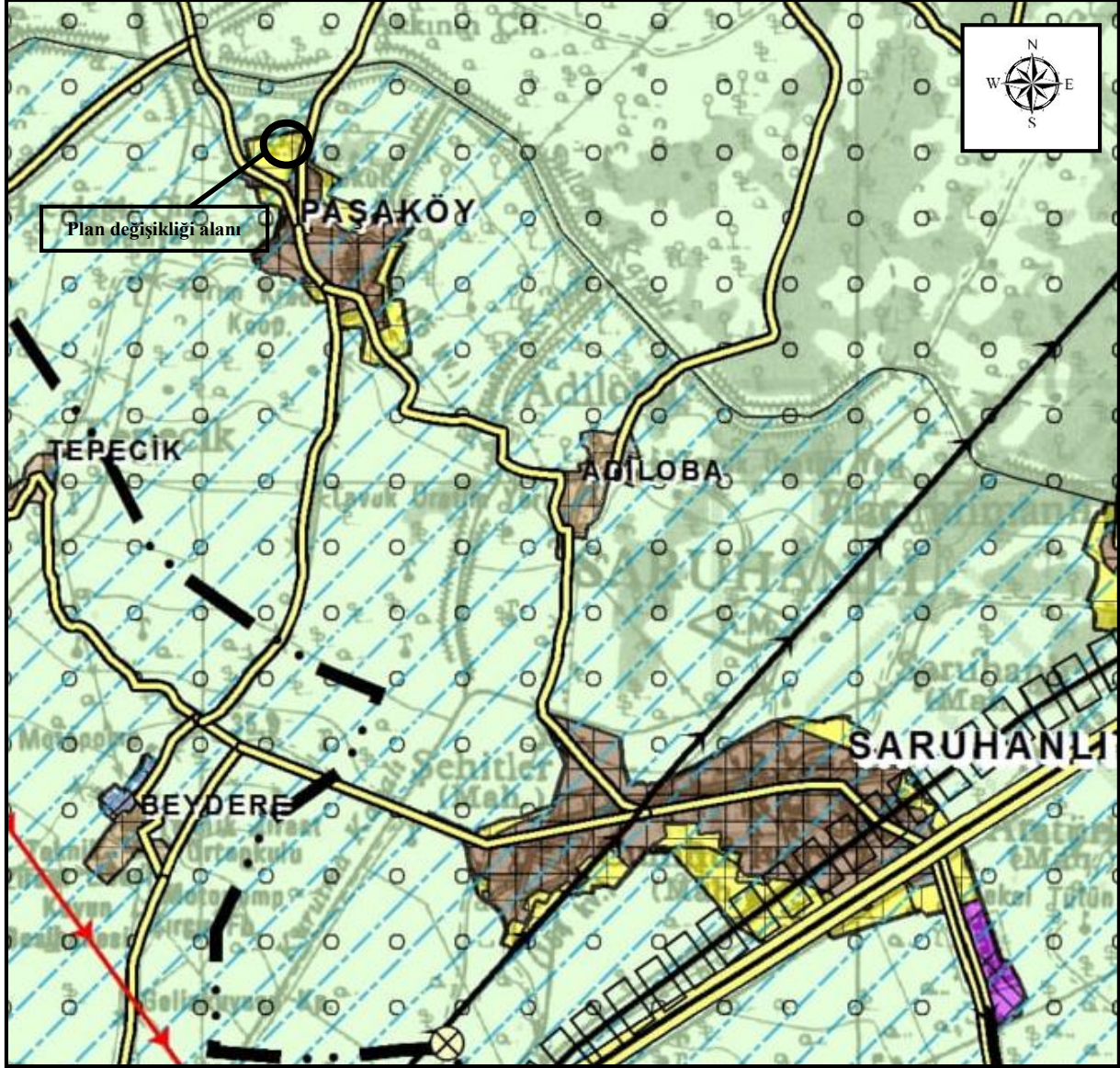
155 ada 19 nolu parselde kurulu bulunan Engelli Bakım Merkezi faaliyetini sürdürmekte olup, 155 ada 4, 5 ,15 ve 16 parsellerin bulunduğu bölge boş konumda olup, herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Planlama alanı kadastral parsel durumu

7- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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

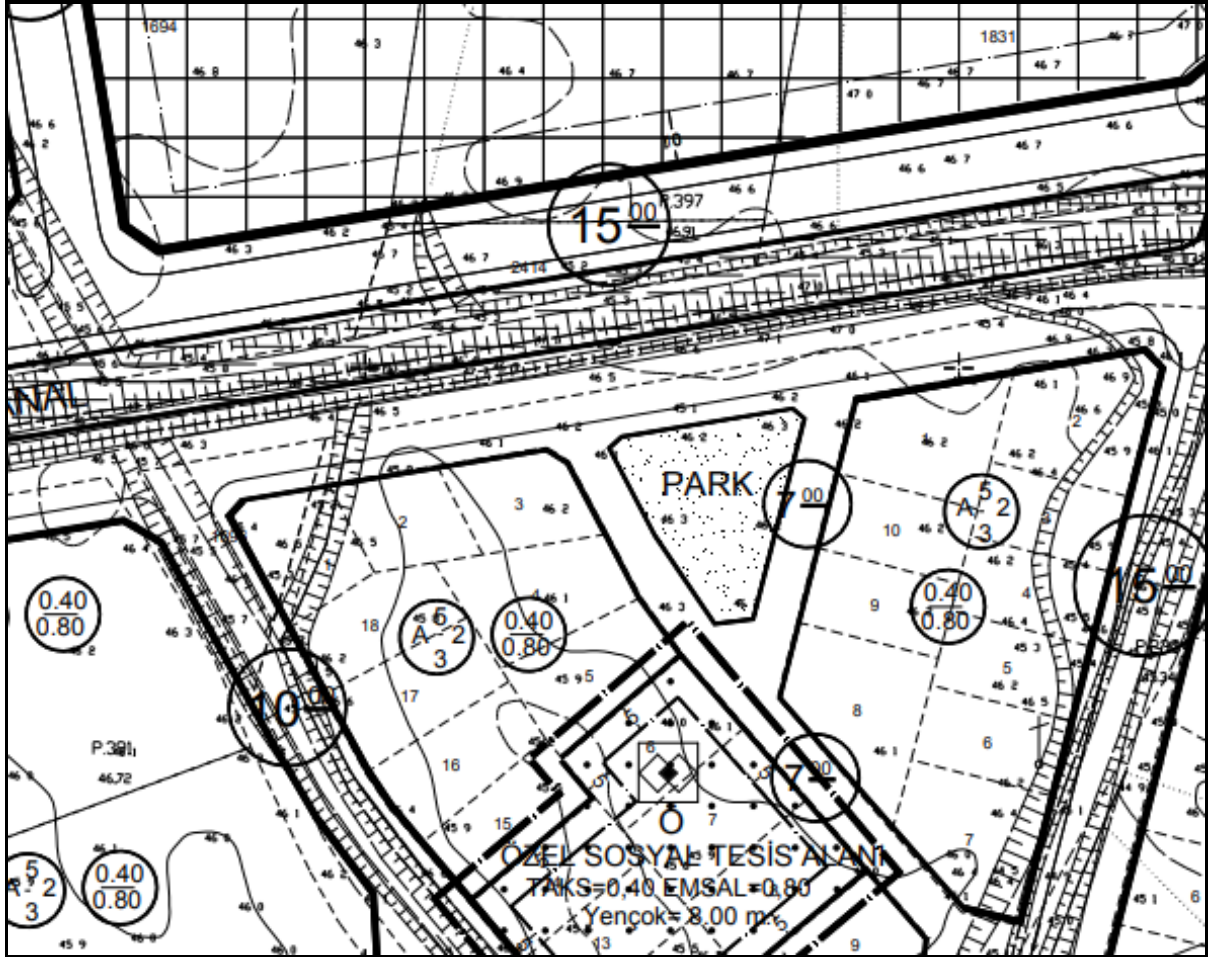


YERLEŞME ALANLARI		TUZLA ALANI	
	KENTSEL YERLEŞİK ALAN	KORUMA ALANLARI	
	KENTSEL GELİŞME ALANI	SİT ALANLARI	
	KIRSAL YERLEŞME ALANI		DOĞAL SİT ALANI
ÇALIŞMA ALANLARI			TARİHİ SİT ALANI
	BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI		KENTSEL SİT ALANI

1/100.000 ölçekli ÇDP

b- Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu olan ve Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Paşaköy Mahallesi tapunun 155 ada, 4, 5, 15 ve 16 nolu parsellerin bulunduğu alan, 05.03.2012 tarihinde (mülga) Paşaköy Belediye meclisi tarafından onaylanan Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlanmıştır. 155 ada 19 nolu (eski 6,7,8,12,13,14) parselin bulunduğu alan ise, Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 18.06.2019 tarih ve 2019/297 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Mevcut Onaylı 1/1000 ölçekli U.İ.P

9- PLANA İLİŞİN RAPORLAR

İmar Planında Esas Jeolojik Etüt raporu

Planlama alanına ait, İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 01.08.2022 tarihinde onaylanmıştır.



T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



03.08.2022

Sayı : E-79952127-305.07-4246330

Konu : İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporları

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Özkan Jeoteknik'in 27.06.2022 tarihli ve bila sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ekindeki; İlimiz, Saruhanlı İlçesi, Paşaköy Mahallesi, 1/25000 ölçekli K19-a4, 1/5000 ölçekli K19-a-21-b pafta, 1/1000 ölçekli K19-a-21-b-4-d pafta, 155 ada, 4, 5, 15, 16 parsellerde kayıtlı alanın (1589 m²), Jeoloji Mühendisi Kıvanç ÖZKAN ve Jeofizik Mühendisi Seray Seçkin BOZDEMİR tarafından hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Valiliğimiz (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) teknik elemanlarınca mahallinde incelenerek Bakanlığımızın (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi gereğince ve Valilik Makamının 04.01.2022 tarih ve 2614633 sayılı oluruna istinaden 01.08.2022 tarihinde uygun bulunup onaylanmıştır.

Onaylanmış plana esas jeolojik jeoteknik etüt raporu ekte gönderilmektedir.

Söz konusu rapora ait iş ve işlemler YERBİS üzerinden 02.08.2022 tarihinde 22001245090261 barkod numarasıyla tamamlanmıştır.

Söz konusu rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis / firmaya aittir.

İlgili idarece, imar planı iş ve işlemlerinde bu rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasındaki hususlara uyulması gerekmekte olup, raporda belirtilen önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.

Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

Melih Melik KARA
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Ek:

1 - Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu

2 - Cd

Dağıtım:

Gereği

Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığına

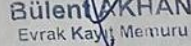
Saruhanlı Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne

(Ek 1 Konulmadı)

Güvenli Elektronik İmza ile yapılmıştır.
Kontrolü aşağıdaki bilgiler doğrultusunda yapılabilir.


Bülent AKHAN
 Evrak Kayıt Memuru

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B51CD0A3-8C19-4EF0-9B86-E44CEDB8585B

Uncubozköy Mah. Mimar Sinan Bulvarı No: 181- Yunusemre/Manisa

Tel :0236 233 26 70-73 Fax: 0236 233 17 90 E-Posta: manisa@csb.gov.tr

Kep: manisacevresehirclilik@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

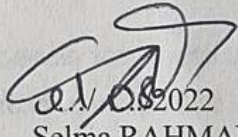
Bilgi için: Ali MORAL
Mühendis

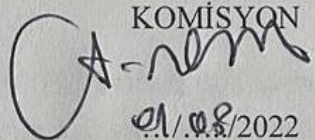


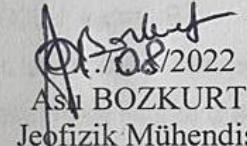
İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu onay üst yazısı

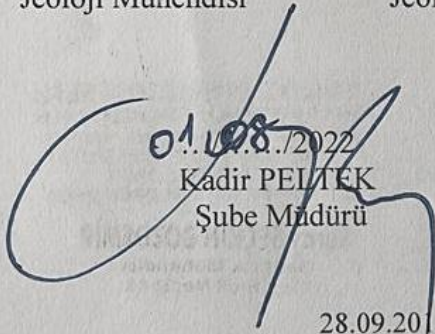
pİlİ	MANİSA
İLÇE	SARUHANLI
BELDE	-
MAH	PAŞAKÖY
MEVKİİ	ZEYTİNLİKUYU
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ K19-A-21-B 1/1000 ÖLÇEKLİ K19-A-21-B-4-D
ADA	155
PARSEL	4-5-15-16
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

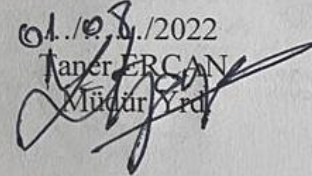
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


01.08/2022
Selma RAHMAN
Jeoloji Mühendisi


KOMİSYON
01.08/2022
Ali MORAL
Jeoloji Mühendisi

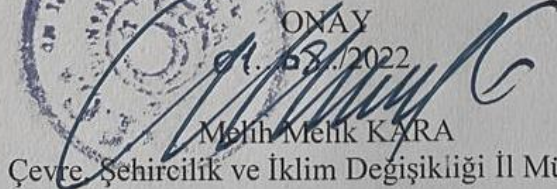

01.08/2022
Aslı BOZKURT
Jeofizik Mühendisi


01.08/2022
Kadir PELTEK
Şube Müdürü


01.08/2022
Taner ERCAN
Müdür Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.




ONAY
01.08/2022
Melih Melik KARA
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür V.

İnceleme AlanınınYerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

İnceleme sahası, % 1 – % 10 luk eğime sahiptir. İnceleme alanı 1/25000 ölçekli MTA' nın hazırladığı jeoloji haritasında Qyal ile simgelendirilen Kuvaterner yaşlı yeni Alüvyon içerisinde kalmaktadır. Laboratuvar verilerinden gözlenebileceği gibi birleşik zemin sınıflamasına göre CIL ve ciSa türü kil, kum ağırlıklı olarak bulunmaktadır. Zemin heterojen bir yapıya sahiptir. Yer altı su seviyesi 8 metrede gözlenmiştir. Yapılan sıvılaşma analizinde sıvılaşma riski yoktur. Taşıma gücü değerleri 4.69 kg/cm² ile 7.40 kg/cm² arasında değişmektedir.

Zeminde oturma miktarı kabul edilebilir limitlerde beklenmekte olup şişme orta derecededir. Zemin özellikleri ve Eğim açısından değerlendirildiğinde ve sahanın konumu göz önünde bulundurulduğunda, yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi yapılmıştır. Ancak projelendirme yapılırken Manisa İli' nin, Depremsellik Haritası' nda 1. Derece Deprem Bölgesi alanına düştüğü de göz önünde bulundurulmalı ve ilgili yönetmeliklere uyulmalıdır. İnceleme alanında, arazi çalışmaları, taşıma gücü değerleri ve eğim haritalarından faydalanılarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları üretilmiştir. Buna göre inceleme alanı; Önemli alanlar (ÖA - 5.1) olarak tek grupta incelenmiştir.

Önemli Alan (ÖA)

Önemli Alan 5.1 (ÖA - 5.1) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme - Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

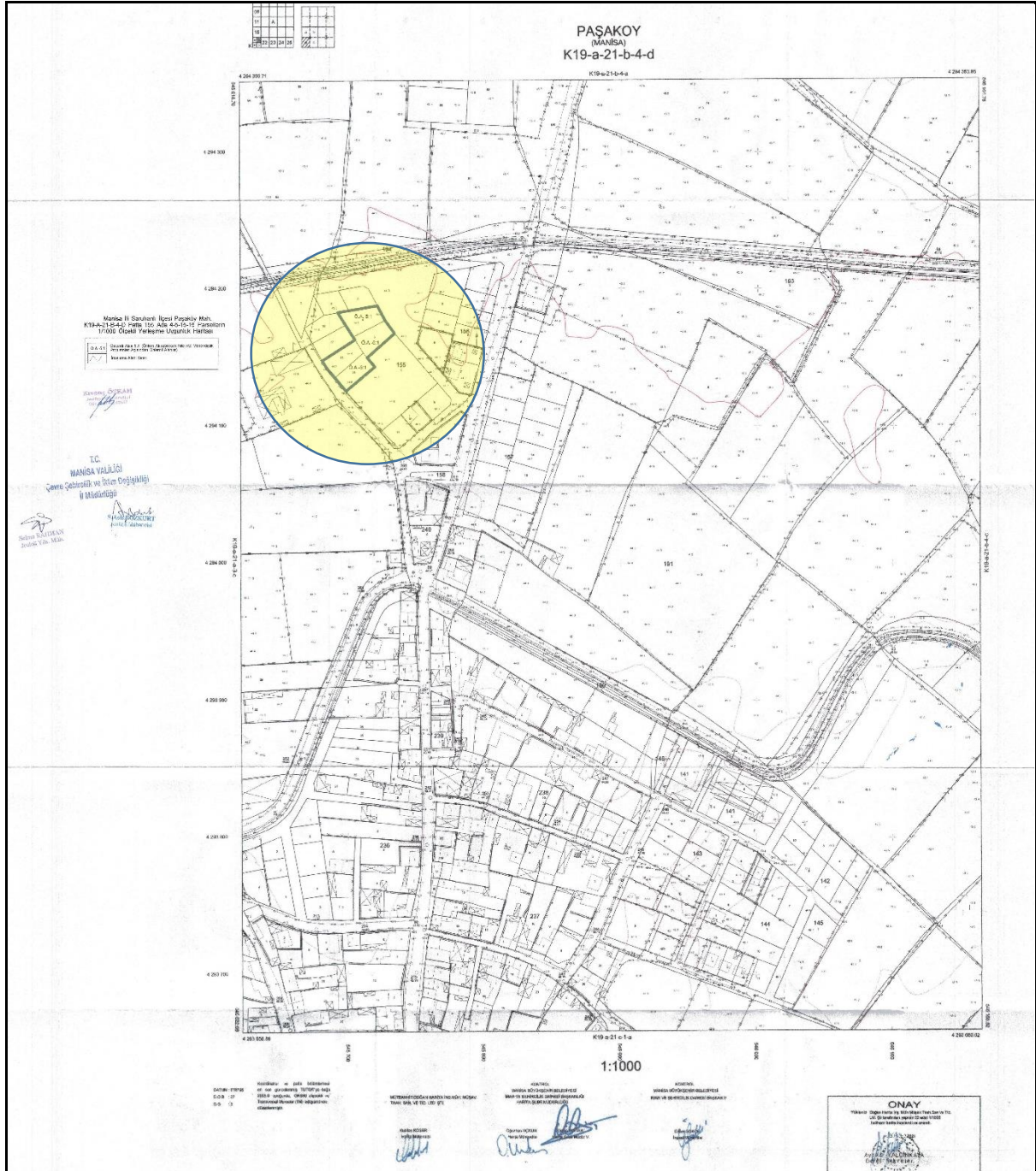
Bu alanlar topoğrafik eğimin %1-%10 derece arasında olduğu, inceleme alanını 1/25000 ölçekli MTA' nın hazırladığı jeoloji haritasında Qyal ile simgelendirilen Kuvaterner yaşlı Yeni Alüvyon içerisinde kalmaktadır.

Laboratuvar verilerinden gözlenebileceği gibi birleşik zemin sınıflamasına göre CIL-ciSa türü siltli, kumlu, killi ve çakıl ağırlıklı olarak bulunmakta olup, zemin heterojen bir yapıya sahip olmasından dolayı olası mühendislik problemlerinin (oturma, şişme, taşıma gücü) gözlenebileceği önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.

1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **Önemli Alanlar - 5.1 (ÖA-5.1)** simgesi ile gösterilmiş olup aşağıdaki önlemler alınmalıdır.

- Bu nedenle inceleme alanında yapılacak parsel bazı zemin etütleri taşıma gücü, şişme, oturma vb. mühendislik parametrelerinin ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.
- Zemin koşullarından kaynaklanabilecek taşıma gücü, şişme ve farklı oturma problemleri gibi mühendislik problemleri çıkması durumunda gerekli zemin iyileştirmeleri (mühendislik dolgusu, çimento enjeksiyonu, fore kazık, jet-groud, taş kolon vb. yöntemler) projelendirilerek olası jeoteknik problemler önlenmelidir. Proje alanında, yer alan 0.20 m kalınlığındaki bitkisel toprak kaldırılmalı ve Bina temel oturumu bundan sonra projelendirilmelidir.
- Yapılaşma öncesi temellerin homojen birimler üzerine oturtulmasına dikkat edilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken yapılar için uygun temel tipleri seçilmelidir. Göçmeye karşı emniyet alınması, temel zeminini ileride etkileyecek olan yükten daha fazla bir yüke maruz bırakılmaması gerekmektedir.

- Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yapılan sondajlarda yer altı suyunu rastlanması ve mevsimsel yağışlarla oluşan yüzey sularının ve diğer (atık su vb.) suların temellere zarar vermesini önlemek ve ihtiyaca cevap verecek şekilde projelendirilmiş yüzey ve çevre drenaj sistemleri yapılması gereklidir.
- Yapıların taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ayrıntılı zemin etütleri yapılarak irdelenmelidir.
- DSİ görüşüne göre planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre I. Derece deprem bölgesinde yer aldığından Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.



1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası

10- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Saruhanlı ilçesi, Paşaköy mahallesi, 155 ada 19 nolu parselde kurulu bulunan Engelli Bakım Merkezine, 155 ada 4, 5, 15 ve 16 nolu parsellerin ilave edilerek, mevcut tesiste ihtiyaç duyulan alanların kurulabilmesi gerekçesiyle, konut fonksiyonlu parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği ile Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

11- ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Mevcut ve Öneri Plandaki alan kullanım dağılımı

Mevcut Plan		Öneri Plan	
	Alanı (m ²)		Alanı (m ²)
Konut Alanı	1.589	Özel Sosyal Tesis Alanı	1.589

12- PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, konut alanı fonksiyonlu parsel, Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5. Maddesi (j) bendinde, Sosyal Tesis alanlarında, Mekansal kullanım tanımları belirlenmiştir. İlgili madde hükmü aşağıda verilmiştir.

MADDE 5

(1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

j) Sosyal tesis alanı

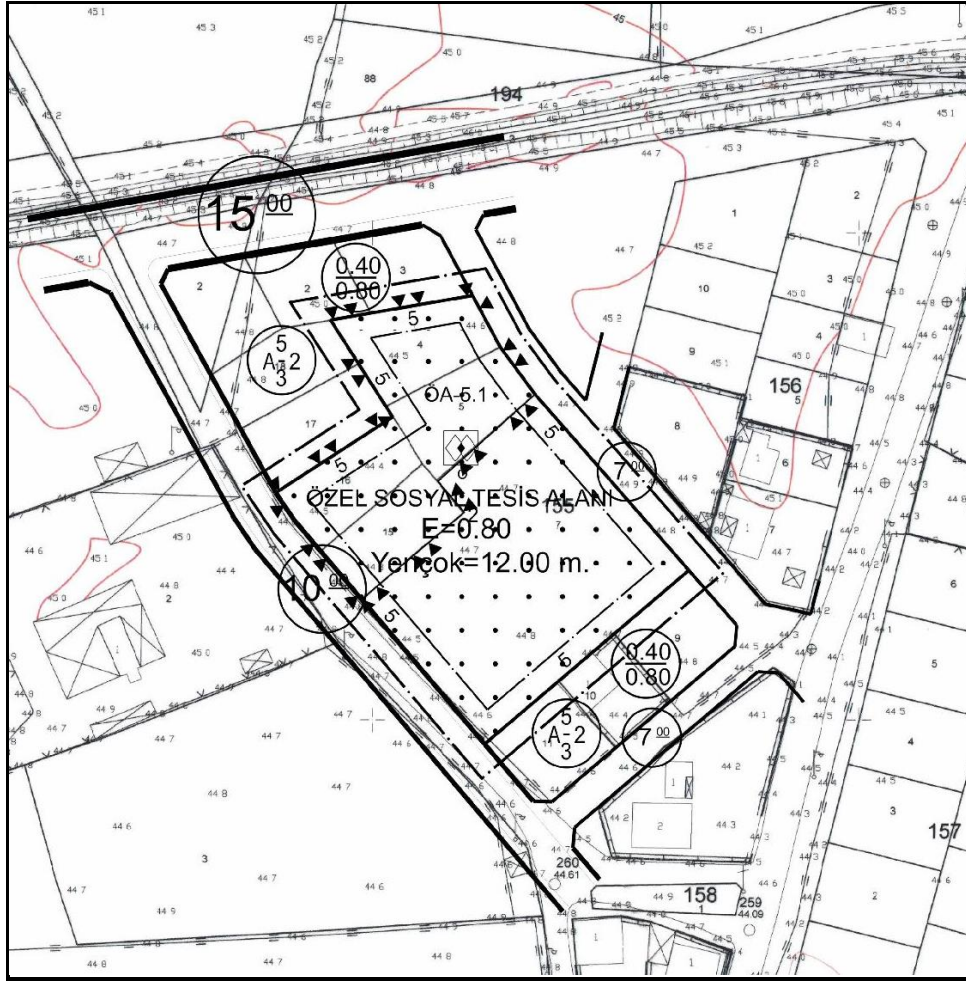
*Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve **engelli bakımevi**, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.*

1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğinde, Paşaköy mahallesi 155 ada 4,5,15,16 ve 19 nolu parsel, Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Özel Sosyal Tesis Alanında yapılaşma koşulları, E=0.80 Yençok=12 metre, yapı yaklaşma mesafeleri, parselin her yönünden 5.00 metre olarak belirlenmiştir.

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

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği plan notları

- 1- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- 2- Özel Sosyal Tesis Alanında, Engelli Bakım Merkezi kurulacaktır.
- 3- Kurulacak olan, Engelli Bakım merkezinde, Engelli Bireylere Yönelik Özel Bakım Merkezleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 4- Planlama alanında yapılaşma koşulları, EMSAL=0.80, Yençok=12.00 metre, yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5.00 m. olarak belirlenmiştir.
- 5- Planlama alanında Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 6- Plan ve Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve kanun kapsamında çıkartılan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



U.İ.P Değişikliği

Rukiye KOCATUĞ
A Grubu
Şehir Plancısı

Adres : Akmesit Mahallesi 4107 Sk. No: 31/7
 Şehzadeler / MANİSA
Tel : 0.530.9417606 / 0.544.2009722 / 0535.9371263
Email : kocatugrukiye@gmail.com / pimplanlama@gmail.com