



MANİSA
İLİ, SARUHANLI İLÇESİ, SARUHANLI MAHALLESİ, 227 ADA, 9 PARSELİN
GÜNEYİNE İLİŞKİN TRAFO ALANI ve PARK ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN:UİP-

İlçe Belediye Meclisi Meclis Kararı/Kaşe/İmza

AĞUSTOS 2025

İZMİR



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	1
2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2.1.1 Ülke İçindeki Konumu	1
2.1.2 İl İçindeki Konumu	1
2.1.3 İlçe İçindeki Konumu	2
2.1.4 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	3
2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3.1 Depremsellik.....	5
2.3.2 Jeolojik Yapı	6
2.4.3 Morfolojik Yapı.....	7
2.4.3.1 Eğitim Durumu	7
2.5 PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET ANALİZİ.....	8
2.6 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	9
2.6.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
2.6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12
3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	12
3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
3.3 PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	14
Plan Notu	15
Plan Kararları	15
4. EKLER	18

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 227 ada, 9 parselin güneyinde bulunan Park Alanında 9,00 m x 4,00 m ölçülerinde 36 m² alanlı *Trafo Alanı* düzenlenmesi planlanmıştır. Söz konusu Trafo alanına karşılık eşdeğer alan ise 227 ada, 9 parselin kuzeyinde park alanı ayrılmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Manisa ili, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 227 ada, 9 parselin güneyine bulunan Park Alanını ve 227 ada, 9 parselin kuzeyinde yer alan yaya yolunu kapsamaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.1 Ülke İçindeki Konumu

Manisa ili, Türkiye'nin Ege bölgesinde yer alan, toplam 1.456.626 kişi nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük şehri olup, doğusunda Uşak ve Kütahya, batısında İzmir, kuzeyde Balıkesir, güneyde Aydın ve güneydoğusunda Denizli illeri ile sınırlıdır. İlin yüzölçümü 13.810 km²'dir.



-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

2.1.2 İl İçindeki Konumu

Planlama alanı Manisa ilinin; Ahmetli, Akhisar, Alaşehir, Demirci, Gölarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma, Turgutlu, Şehzadeler ve Yunusemre ilçeleri olmak üzere 17 ilçesi bulunmaktadır.

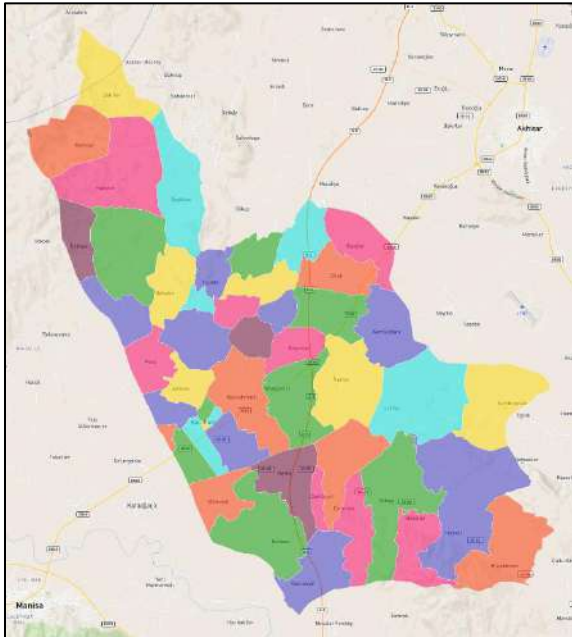
Saruhanlı'nın yüzölçümü 890 km², denizden yüksekliği 43 m'dir. İlçe kuzey ve kuzeydoğusundan Akhisar'a ve Gölarmara'ya batısından Kınık - Bergama, güneyinden Turgutlu ve Ahmetli, güneybatısından Manisa ile çevrelenmiştir.



-Planlama Alanı İl İçindeki Konumu-

2.1.3 İlçe İçindeki Konumu

Saruhanlı ilçesinin planlama alanını içeren Saruhanlı Mahallesi dahil toplam 52 mahallesi bulunmaktadır.



- Saruhanlı İlçesi Mahalle Sınırları – Saruhanlı Mahallesi Sınırları-

2.1.4 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Planlama alanı teklifi, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 272 ada 1 parselin güneyinde bulunan Park Alanına, 9.0 m x 4.0 m ebatlarında 36 m² alana sahip Trafo Alanını kapsamaktadır. Söz konusu Trafo alanına karşılık eşdeğer alan ise 227 ada, 9 parselin kuzeyinde ayrılmıştır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-



2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1 Demografik Yapı

İlçe nüfusu yıllara göre tablodaki gibidir. Saruhanlı nüfusu 2024 yılına göre 57.935'tir. Bu nüfus, 28.167 erkek ve 28.768 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,34 erkek, %49,66 kadındır.

Yıl	Saruhanlı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	57.935	29.167	28.768
2023	57.452	28.951	28.501
2022	56.523	28.496	28.027
2021	56.523	28.027	28.027
2020	56.166	27.894	27.894
2019	55.970	27.877	27.877
2018	55.340	27.510	27.510
2017	54.660	27.272	27.272
2016	54.259	27.072	27.072
2015	53.921	26.889	26.889
2014	53.692	26.842	26.842
2013	53.684	26.854	26.854
2012	53.821	26.831	26.831
2011	54.160	27.133	27.133
2010	54.343	27.420	27.420
2009	55.386	28.005	28.005
2008	56.584	28.391	28.391
2007	58.149	29.194	29.194

2.2.2 Ekonomik Yapı

Saruhanlı ilçesinin, ekonomisi tarıma dayalı olup, nüfusun % 80'i tarımla uğraşmaktadır. İşletmeler, genelde sadece tarım kolunda faaliyet gösteren küçük aile işletmeleri şeklindedir. Mera alanlarının dar olması hayvan yetiştiriciliğinin yapılmamasının başlıca nedenidir. İşletme başına ortalama 6-7 parselde yaklaşık olarak 45 dekar arazi düşmektedir. [45 dekarın tamamının aynı ürün olması durumunda; dekar başına Bağda (930) , Zeytinde (420), Tütünde (380), Mısırdaki (400), Buğday/suluda (220), Buğday/kuruda (150), Sebze (470), Karışık Üründe (300) TL gelir elde edilmektedir.

İlçede 6 çeşit ana ürün [zeytin, bağ, tütün, buğday, mısır ve sebzecilik (domates, biber, hıyar)] ekili-dikili alanların büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Genel olarak zeytin, tütün ve buğdayın bir kısmı kuru tarım arazilerinde, diğerleri ise sulu

arazilerde yetiştirilmektedir. Ancak son yıllarda yaşanan kuraklık ve buna bağlı olarak sulama kanallarına kısa süreli su verilmesi, basınçlı sulama sistemlerinin yaygınlaşması ve kredi imkanlarının artması gibi nedenlerden dolayı sulu tarım arazilerinin miktarında artış gözlenmektedir. İklim özellikleri nedeniyle İlçemizde yılda 2 ürün almak mümkündür. Genel olarak buğdaydan sonra ikinci ürün olarak mısır ve yem bitkileri ekimi tercih edilmektedir. İlçemizde son yıllarda sebze ekilen alanların artması nedeniyle kuru domates, közlenmiş biber ve turşu gibi alternatif değerlendirme şekillerine yönelmiştir. Ayrıca yetiştirilen zeytinler salamura ve zeytinyağı, şaraplık üzümler de şarap olarak değerlendirilmektedir. Bunlara bağlı olarak tarıma dayalı sanayi hızlı bir gelişme göstermiştir. Son dönemde kuru domates işleme, zeytinyağı, zeytin işleme ve paketleme, şarap ve konserve fabrikaları kurulmuştur. Kuru/salçalık domates, turşuluk hıyar ve biber, organik ürünler ve şaraplık üzümlerde sözleşmeli yetiştiricilik modeli uygulanmaya başlanmıştır. Tarım arazilerinin parçalı ve küçük olması nedeniyle pamuk alanlarında makineleşmeye geçilememesi ve insan işgücü bağımlılığının devam etmesi, insan işgücünün pahalı ve yetersiz olması pamuk ekim alanlarının hızla daralmasını beraberinde getirmiştir.

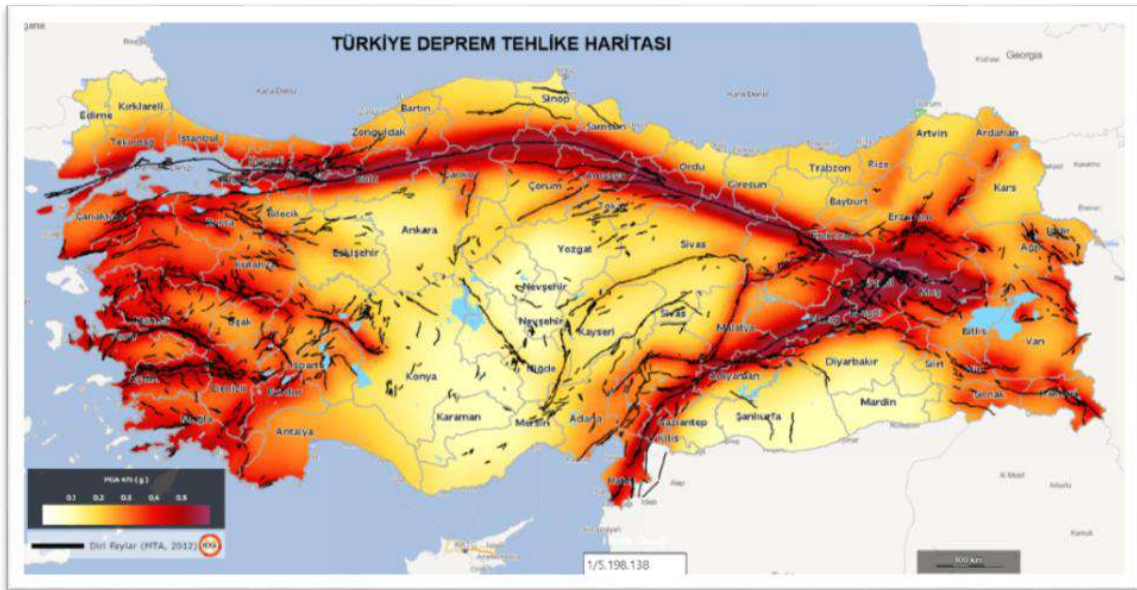
2013 yılında ise ekim alanlarında düşüş olmasına rağmen pamuk üretiminde, yeni çeşitlerin veriminin fazla olması ve makineli hasat imkanları nedeniyle önümüzdeki süreçte artış eğilimi göstermesi beklenmektedir.

Türkiye’de üretilen kuru üzümün yaklaşık %13’ü Saruhanlı’da üretilmektedir.

2.3 JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1 Depremsellik

Manisa ili, Saruhanlı ilçesi depremsellik bakımından incelendiğinde 1. derece depremsellik özelliğine sahiptir.



-Türkiye Deprem Tehlike Haritası-



2.3.2 Jeolojik Yapı

Sarıhanlı (Manisa) Belediyesi
Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu
ILB-I/45-039-004



İlmen Bankası Genel Müdürlüğü
Makina ve Sondaj Dairesi Başkanlığı
JEOTEKNİK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

ETÜT ÇALIŞMALARI, RAPOR HAZIRLAMA ve DEĞERLENDİRME

İsmail BULUT
Jeoloji Müh.

Murat SAĞLAM
Jeoloji Müh.

SONDAJ ÇALIŞMALARI

GÖREVLİ

İlker A. BEKTAŞ
Jeoloji Müh.

JEOFİZİK ÇALIŞMALARI

Mehmet Saim ŞAHİN
Jeofizik Müh.

LABORATUVAR ÇALIŞMALARI

GÖREVLİ

Mürsel DEMİR
Jeoloji Müh.

Şeyma URAN
Jeoloji Müh.

CPT ÇALIŞMALARI

GÖREVLİ

Candan ÜÇKARDEŞLER
Jeoloji Müh.

Fusun GÜNER
Jeoloji Müh.

KONTROL

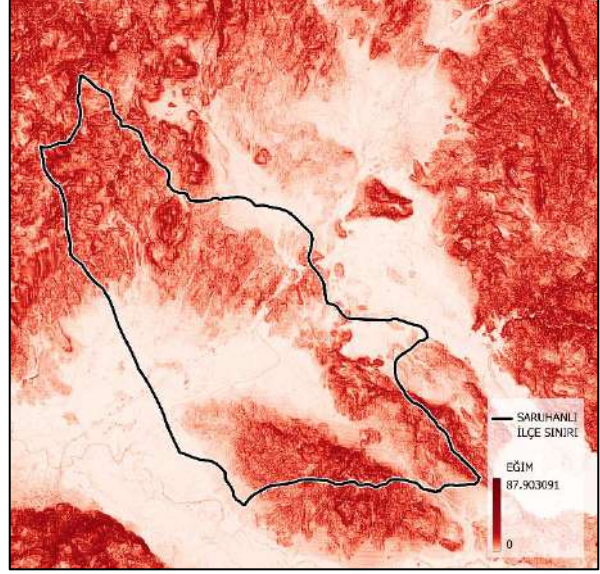
Dr. A. Hakan ARAZ
Şube Müdür V.

Candan ÜÇKARDEŞLER
Makina ve Sondaj Dairesi
Başkan Yardımcısı
Başkan Vekili

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

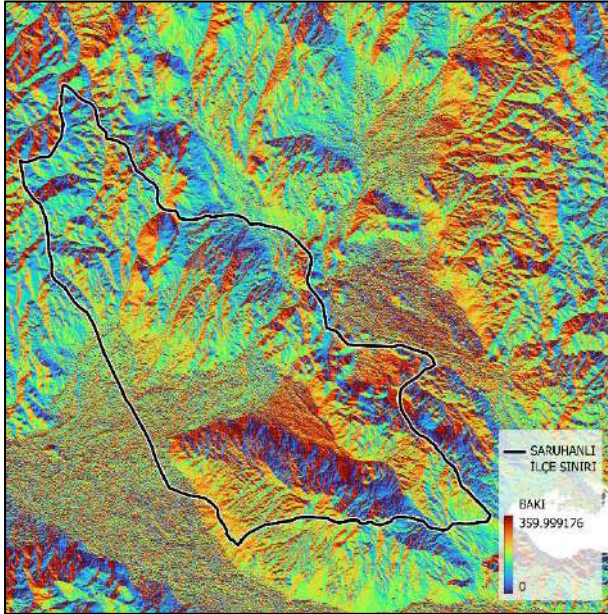
Saruhanlı ilçesi, Manisa ilinin Gediz Ovası üzerinde yer almakta olup genel olarak düşük eğimli arazilere sahiptir. İlçe topraklarının büyük bir bölümü %0-2 arası eğim sınıfında bulunur ve bu alanlar tarımsal üretim için son derece elverişlidir. Özellikle bağcılık, zeytincilik ve sulama tarımı bu düz arazilerde yoğunlaşmaktadır. Eğim %2-6 arasında olan hafif dalgalı alanlar, yerleşim ve tarım açısından hâlâ uygun



olup, erozyon riski düşüktür. İlçede %6'nın üzerindeki eğime sahip alanlar sınırlı olup genellikle kuzeydoğu ve güneydeki yükseltilerde görülür. Bu bölgelerde tarımsal faaliyetler kısıtlıdır ve orman veya doğal bitki örtüsü hakimdir. Genel olarak Saruhanlı'nın topoğrafyası, ulaşım ve tarımsal faaliyetler açısından avantajlı bir yapıya sahiptir.

2.4.3.2 Yönelim Durumu

Saruhanlı ilçesi genel topoğrafyası itibarıyla düşük eğimli olduğundan bakı farklılıkları sınırlıdır. Ancak çevredeki hafif yükseltiler ve alçak sırtlar, özellikle kuzeydoğu ve güneybatı yönlü bakı özellikleri göstermektedir. Güney ve güneybatı bakılı yamaçlar daha fazla güneşlenme süresine sahip olup zeytin ve bağ gibi güneş ışığını seven tarımsal ürünler için avantaj sağlamaktadır. Kuzey ve kuzeydoğu



bakılı yamaçlar ise nispeten daha serin ve nemli iklim koşulları oluşturur; bu durum bazı meyve türleri ve su isteği yüksek bitkiler için elverişlidir.

2.5 PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Park Alanı ve Yaya yolu**” kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı mülkiyetsiz alanda kalmaktadır.



-Mülkiyet Durumu-

2.6 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

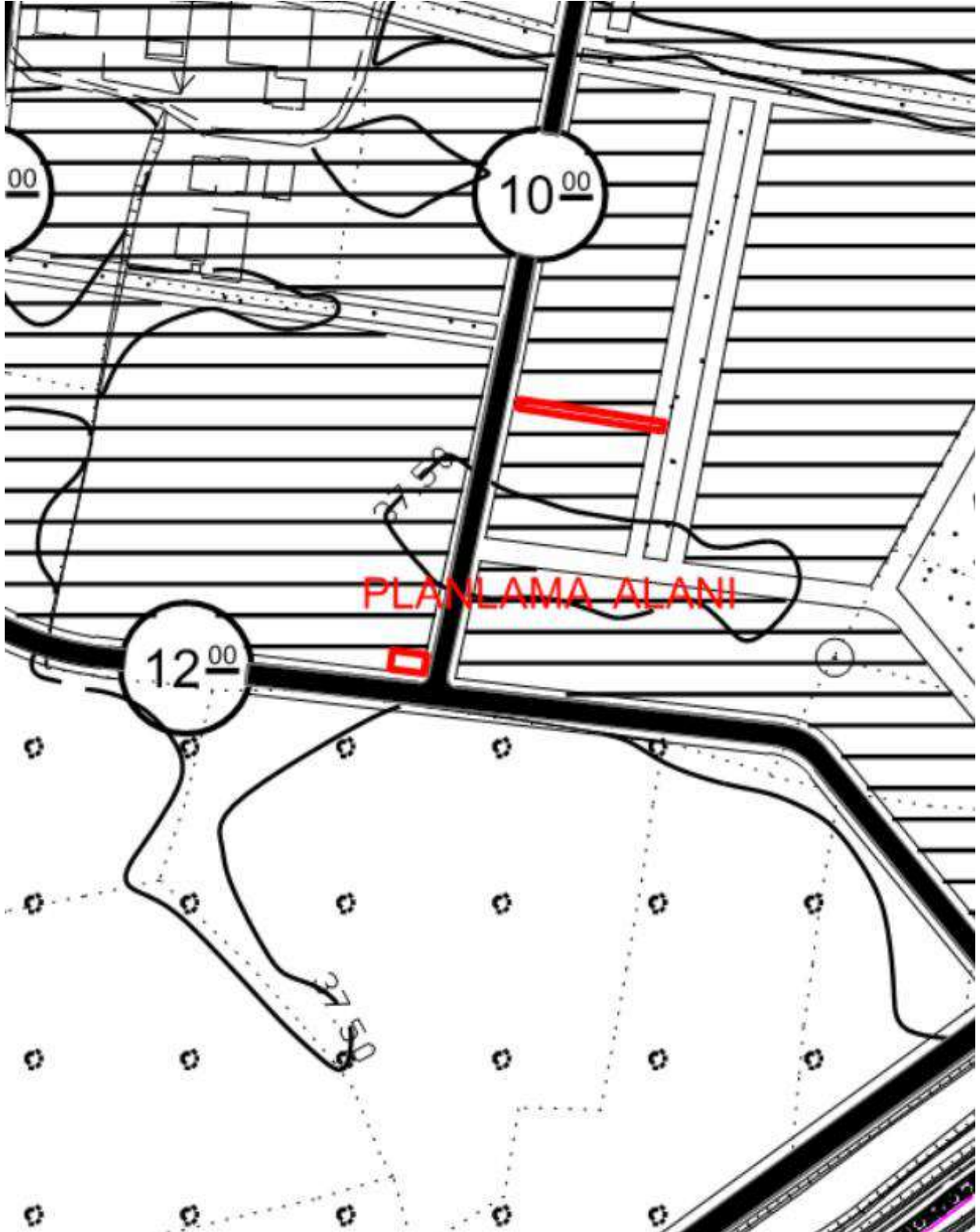


- Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri-

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Sulama Alanı Sınırları içerisinde Kentsel Yerleşik ve Gelişme Alanı' kullanımlarında kalmaktadır.

2.6.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

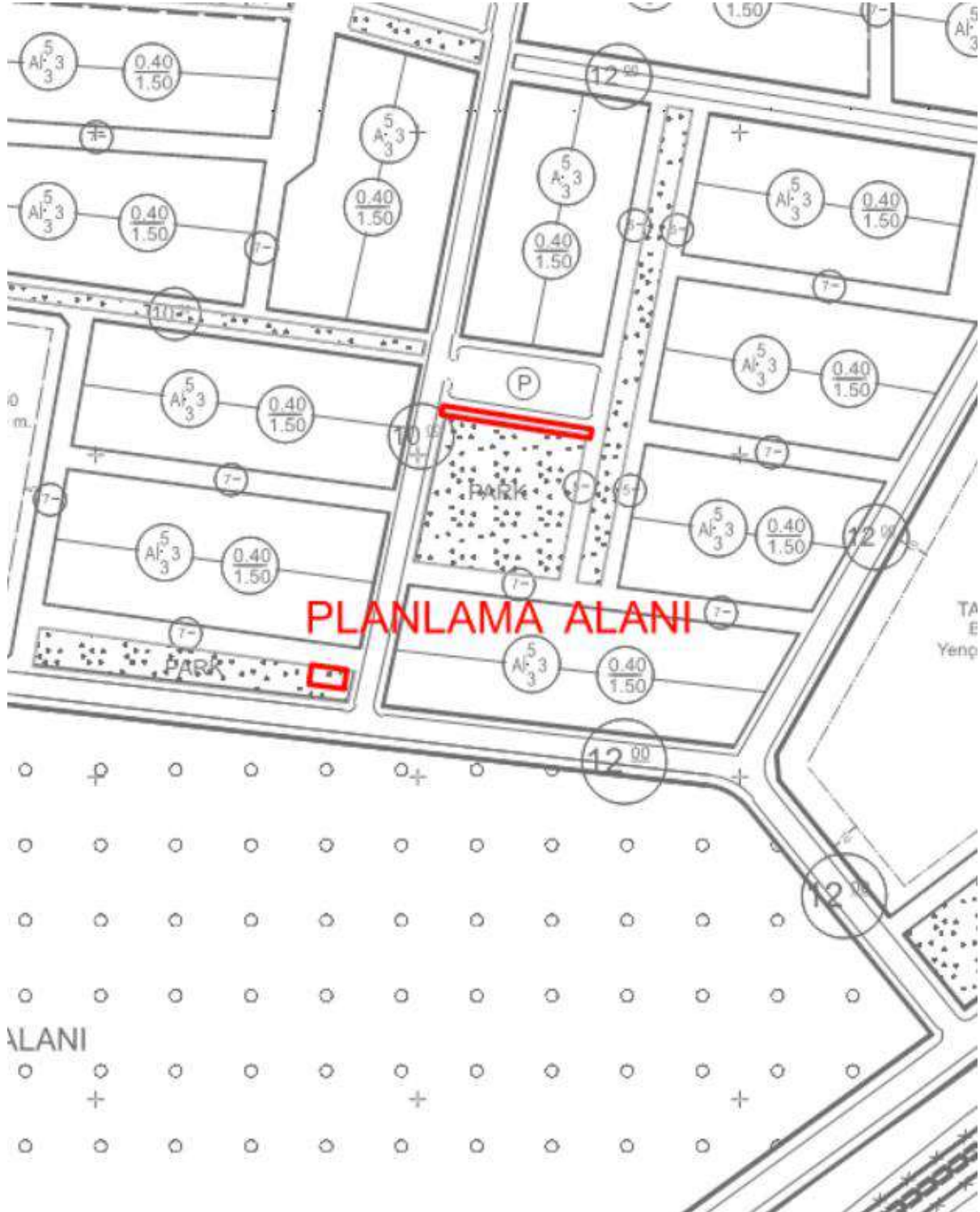


- Planlama Alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri-

Planlama alanı; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 'orta – Gelişme konut Alanı' kullanımında kalmaktadır.

2.6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Park Alanı**” ve “**Yaya Yolu**” kullanımında kalmaktadır.



-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-



3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Manisa ili, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 227 ada, 9 parselin güneyine bulunan Park Alanını ve 227 ada, 9 parselin kuzeyinde yer alan yaya yolunu kapsamaktadır.

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 227 ada, 9 parselin güneyinde bulunan Park Alanında 9,00 m x 4,00 m ölçülerinde 36 m² alanlı *Trafo Alanı* düzenlenmesi planlanmıştır. Söz konusu Trafo alanına karşılık eşdeğer alan ise 227 ada, 9 parselin kuzeyinde park alanı ayrılmıştır.

Planlama çalışmasının amacı, çevrede yaşayan vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda özelleştirme kapsamında kamu vasfıyla TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından enerji ihtiyacını karşılamak için planlama alanının mevcuttaki durumu göz önünde bulundurularak 9.00 m x 4.00 m ebatlarında 36.00 m² Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini arttırarak kamu yararı sağlanması amaçlanmıştır.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. çevrenin güç ihtiyacının artması sebebiyle dağıtım sisteminin normal düzende çalışabilmesi, bölgenin sağlıklı enerji dağıtımının yapılabilmesi amacı doğrultusunda, Saruhanlı Mahallesinde trafo alanının imar planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda yasal mevzuatta belirlendiği şekli ile;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin,

İkinci Bölüm

Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları

Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları

MADDE 5 –

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

k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.



YEDİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına Dair Esaslar

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 –

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

Denilmekte olup yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde de sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Bölgede kamuya yük getirmeden yapı ve tesis kazandırılma çabasına dikkat edilmeli ve bu noktada yapılan değişikliğin **kamu yararına** olduğu düşünülmektedir.

Ayrıca trafo için Park Alanı ve Yolda yapılan yer seçimi açıklanan ilgili mevzuata uygunluk göstermektedir. İmar planı değişikliği ile önerilen trafo alanı bölgenin elektrik altyapısı ihtiyacına önemli katkı sağlayacak olup; bu yönüyle de **kamu yararı** içermektedir.

Bu kapsamda yasal mevzuatta belirlendiği şekli ile; **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde** 'İMAR PLANINDA YER ALAN YOL HARIÇ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ VE KAMUYA AİT SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARININ KALDIRILABİLMESİ VEYA KÜÇÜLTÜLMESİ ANCAK BUTESİSLERİN HİTAP ETTİĞİ HİZMET ETKİ ALANI İÇİNDE EŞDEĞER YENİ BİRALANIN AYRILMASI SURETİYLE YAPILABİLİR. EŞDEĞER ALANIN AYRILMASINDAYÜZÖLÇÜMÜ VE KONUM ÖZELLİKLERİ KORUNUR. BU ALANLARIN YERİNİNDEĞİŞTİRİLMESİNDE, MEVCUT PLANDAKİ HİZMET ETKİ ALANINA GÖRE AYNIUYGULAMA ETABI VEYA BÖLGE İÇİNDE KALMASI, YAYA ERİŞİM MESAFELERİNİNİNDİKKATE ALINMASI VE YENİ TESPİT EDİLEN ALANIN TESİSİN YAPILMASINAMÜSAİT OLMASI ZORUNLUDUR.' İbaresini yer almakta olup bu ibare uyarınca Saruhanlı İlçesi Saruhanlı Mahallesi 227 Ada 9 parselin güneyinde yer alan park alanına trafo alanı konumlandırılması planlanmıştır. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini artırarak kamu yararı sağlanması amaçlanmıştır.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tüm yatırımlarını TEDAŞ adına yapmakta olup, bölgenin ihtiyacına ve gelen enerji taleplerine göre planlamaktadır.

Bu bağlamda, Saruhanlı ilçesinde enerji talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni tesislerin yapılması ve Trafo Alanlarının dağıtım hatlarına entegre edilmesi gerekmektedir.

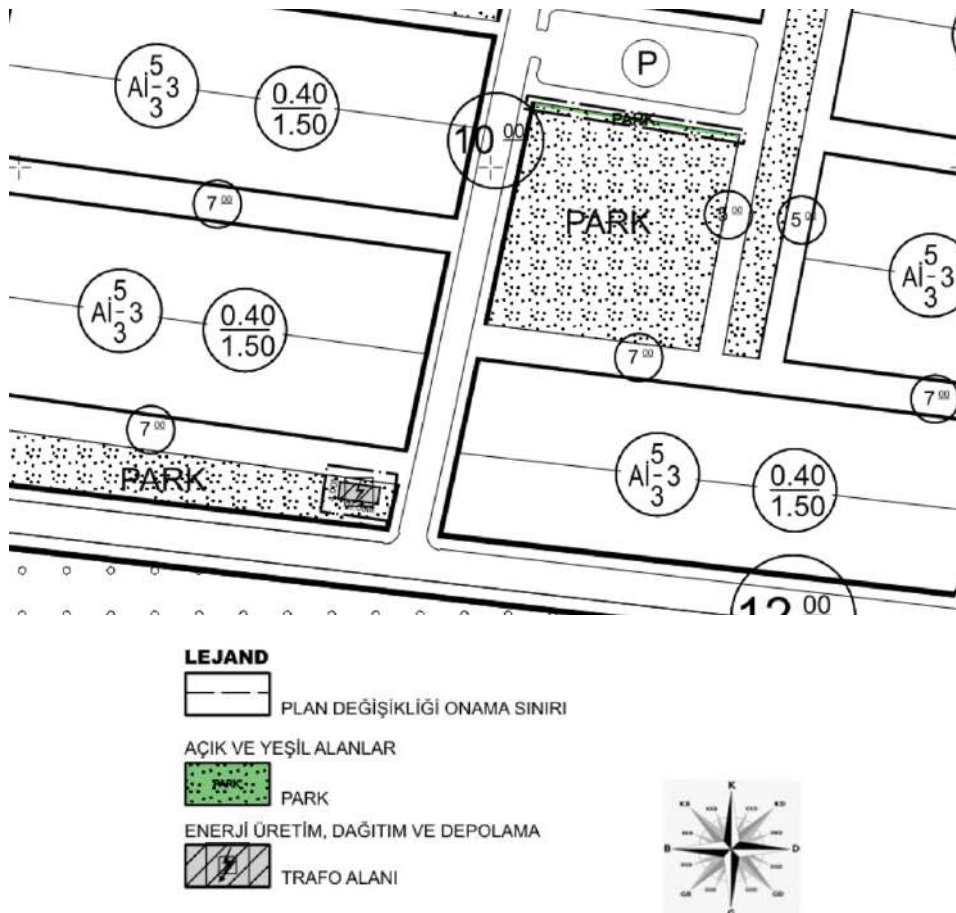
3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.3 PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planlama alanı içerisinde bulunan Trafo Alanının yürürlükteki imar planlarına uyumluluğunun sağlanması hedeflenmiştir.

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında “Park Alanı ve Yaya Yolu” kullanımlı alanlarda öngörülmüş olup, çevresel faktörler irdelenerek konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak 9.00 m x 4.00 m = 36.00 m²'lik yüzölçümünde Trafo Alanı belirlenmiştir. Söz konusu Trafo alanına karşılık eşdeğer alan ise 227 ada, 9 parselin kuzeyinde park alanı ayrılmıştır.



-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği-



Plan ile İlgili Alan Hesapları

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
YAYA YOLU	38,16	0
PARK ALANI	36,00	38,16
TRAFO ALANI	0	36,00
TOPLAM	74,16	74,16

-Arazi Kullanım Tablosu-

Plan Notu

1-PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE SARUHANLI BELEDİYESİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-PARK ALANINDA ÇOCUK OYUN ALANI YAPILMASI DURUMUNDA ÇOCUK OYUN ALANI İLE TRAFO ALANI ARASINDA 10 METRE YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILMASI VE ETRAFININ ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMASI GEREKMEKTEDİR.

Plan Kararları

Plan değişikliği teklifi sınırı içerisinde yer alan fonksiyonların dağılımı şu şekilde değişmiştir;

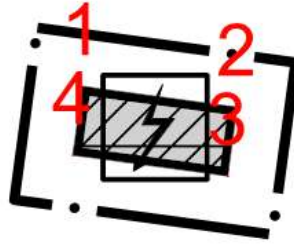
- Mevcut planda park alanı kullanımında olan 9.00x4.00 ebatlarında 36 m² alanlı "Trafo Alanı" belirlenmiştir.
- Söz konusu Trafo alanına karşılık eşdeğer alan ise 227 ada, 9 parselin kuzeyinde yaya yolu yerine park alanı kullanımı belirlenmiştir.



KOORDİNAT BİLGİSİ (ED50)



-Trafo Alanının ve Eş Değer Alanın Uydu Görüntüsündeki Konumu-



Nokta No	Y	X
1	549210.061	4288720.777
2	549218.981	4288719.577
3	549218.447	4288715.612
4	549209.528	4288716.813

-Koordinat Bilgisi-

4. EKLER



-Alanın Görseli-