



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

**MANİSA İLİ, SARUHANLI İLÇESİ
SARUHANLI MAHALLESİ
K19D02A2D NUMARALI İMAR PAFTASINDA
TRAFO ALANI EKLENMESİ İLE
YOL ALANINDA DÜZENLEME
YAPILMASINA YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



**MART 2024
İZMİR**



İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ	1
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2.1.Ülke içindeki Konumu.....	1
2.2.İl içindeki Konumu	1
2.3.İlçe içindeki Konumu	2
3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ	5
4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU.....	6
5. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	7
5.1. Demografik Yapı	7
5.2. Ekonomik Yapı	8
6.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	9
6.2.1.Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
6.2.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
7.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
8. MÜLKİYET	12
9.PLAN YAPIM GEREKÇESİ	13
10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	13
10.1.Plan ile İlgili Alan Hesapları	14
10.2. Plan Notu	15
11. KOORDİNAT BİLGİSİ (ED50)	15

1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 272 ada 1 parselin güneyinde bulunan Park Alanına, Trafo Alanı yapılması planlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.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-

2.2.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.

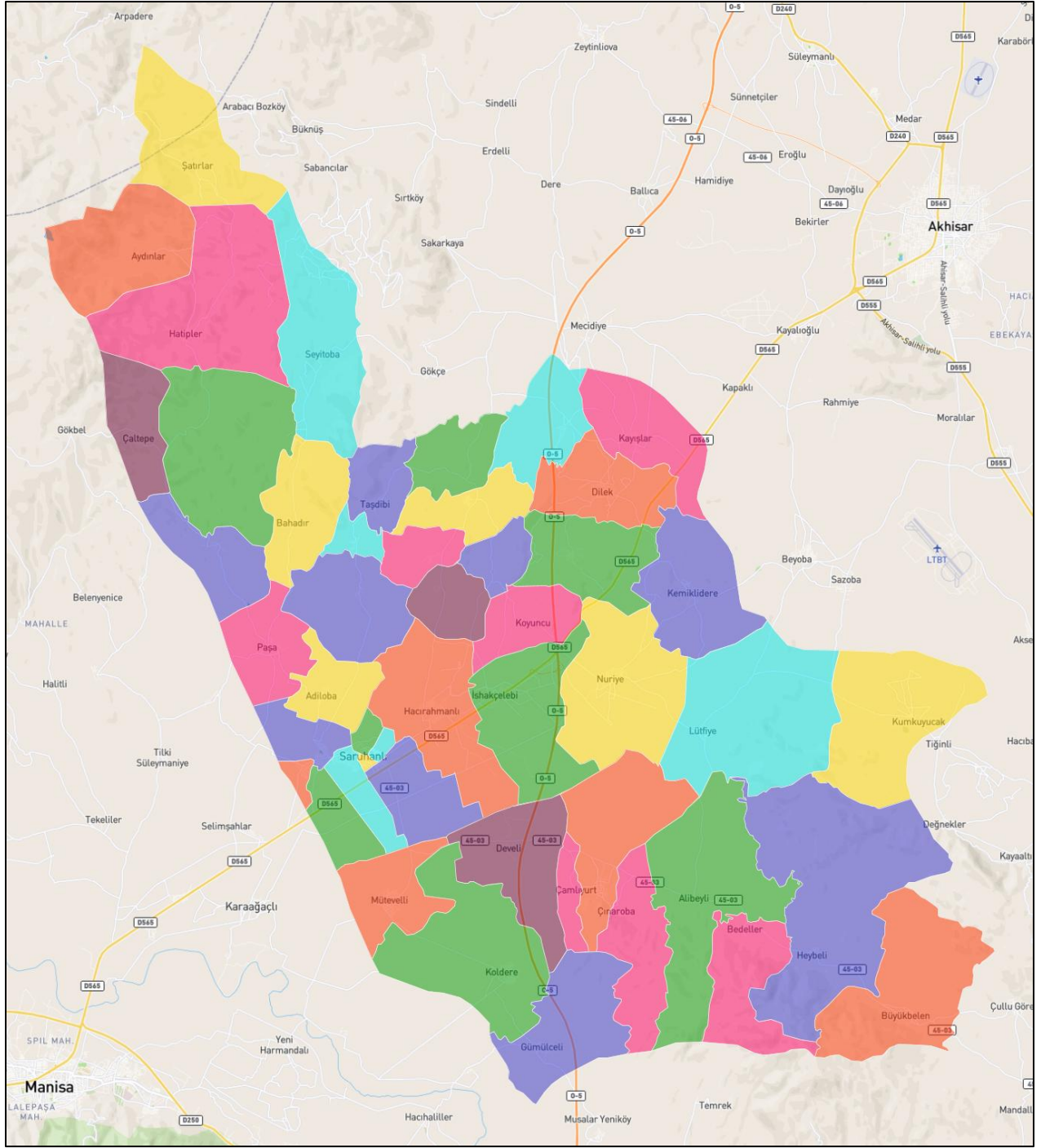
Saruhanlı'nın yüzölçümü 890 km², denizden yüksekliği 43 m'dir. İlçe kuzey ve kuzeydoğusundan Akhisar'a ve Gölarmara'ya batısından Kınık - Bergama, güneyinden Turgutlu ve Ahmetli, güneybatısından Manisa ile çevrelenmiştir.



-Planlama Alanı İl İçindeki Konumu-

2.3.İlçe İçindeki Konumu

Saruhanlı İlçesinin; Adiloba Mahallesi, Ahlar Mahallesi, Alibeyli Mahallesi, Apak Mahallesi ,Atatürk Mahallesi, Aydınlar Mahallesi, Azimli Mahallesi, Bahadır Mahallesi, Bedeller Mahallesi, Büyükbelen Mahallesi, Cengiz Topel Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çakmaklı Mahallesi, Çaltepe Mahallesi, Çamlıyurt Mahallesi, Çerkezosmaniye Mahallesi, Çınaroba Mahallesi, Çullugörece Mahallesi, Develi Mahallesi, Dilek Mahallesi, Gökçeköy Mahallesi, Gözlet Mahallesi, Gümürceli Mahallesi, Hacımusa Mahallesi, Hacır Rahmanlı Mahallesi, Halitpaşa Mahallesi, Hatipler Mahallesi, Heybeli Mahallesi, İshakçelebi Mahallesi, İstasyon Mahallesi, Kayışlar Mahallesi, Kemiklidere Mahallesi, Kepenekli Mahallesi, Koldere Mahallesi, Koyuncu Mahallesi, Kumkuyucak Mahallesi, Kurtuluş Mahallesi, Lütfiye Mahallesi, Müteveli Mahallesi ,Nuriye Mahallesi, Paşaköy Mahallesi, Pınarbaşı Mahallesi, Sarıçam Mahallesi, Sarısığırlı Mahallesi, Saruhan Mahallesi, Seyitoba Mahallesi, Şatırlar Mahallesi, Şehitler Mahallesi, Taşdibi Mahallesi, Tirkeş Mahallesi, Yılmaz Mahallesi, 52 adet mahallesi vardır.



-Saruhanlı İlçesi Mahalle Sınırları-



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 Alanı ve Trafo Alanı kuzey batısında bulunan dört yola sokağın güneyinde yer alan yolu kapsamaktadır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-

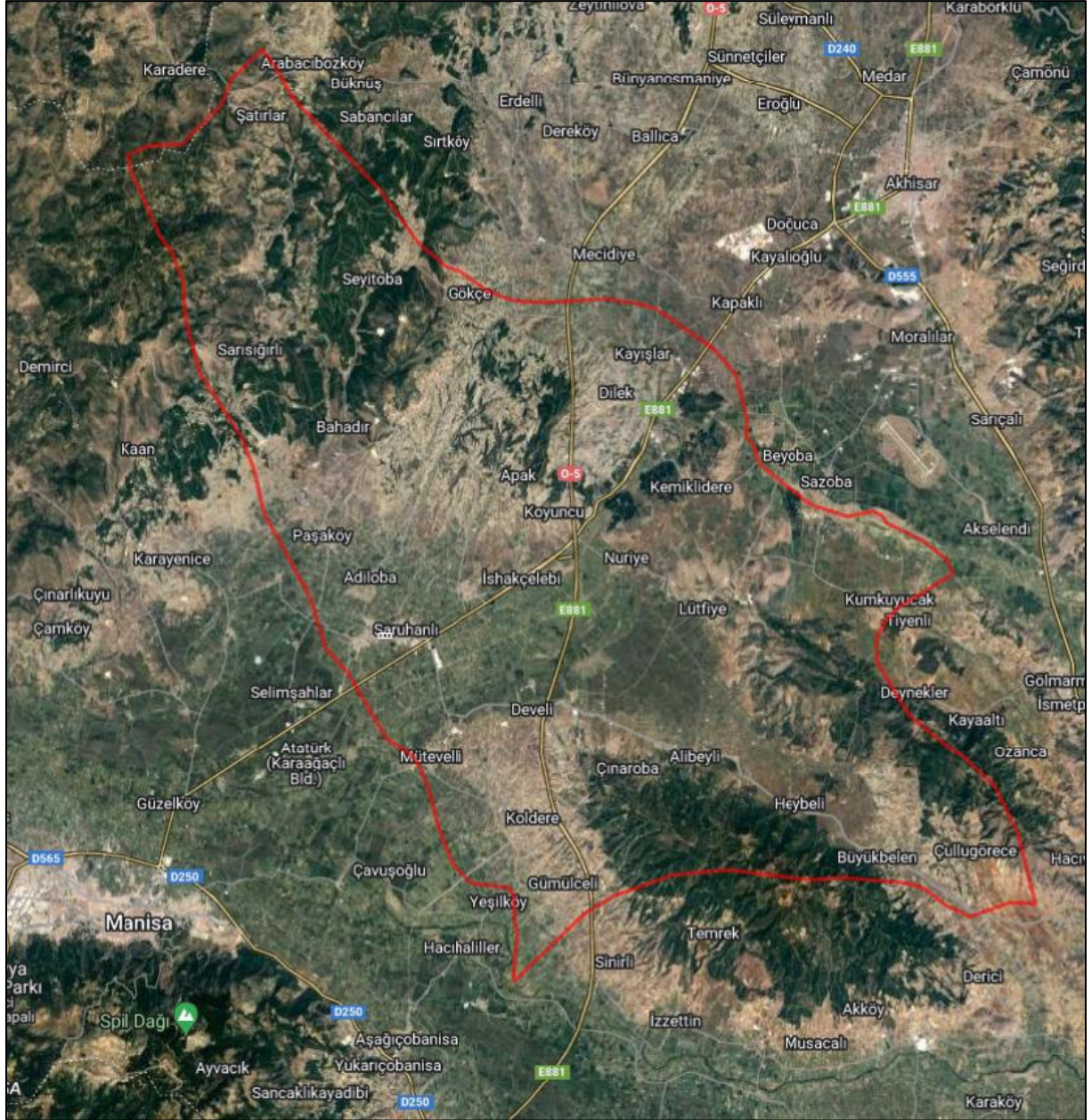


3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ

Deniz seviyesinden 43 m yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 56.523 ve merkezdeki nüfusu 14900'dür. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 52 mahallesi bulunmaktadır. Saruhanlı adından ilk kez Cevat Paşa Tarihi'nde söz edilmektedir. (1754) İlçenin aydınlığa kavuşmuş tarihi Kurtuluş Savaşı ile başlar. 1918 yılında 150 haneli bir köy olarak görülen ilçe merkezi, 7 Eylül 1922 tarihinde düşman işgalinden kurtulmuştur. Verimli topraklara sahip olması, kısa zamanda nüfusun artışı sağlamıştır. 1945 yılında Bucak Teşkilatı, 1953 yılında bugün Yılmaz Mahallesi diye anılan ve o tarihte 100 haneli bir köy olan Yılmaz Köyü ile birleştikten sonra Belediye Teşkilatı kurulmuştur. 1 Nisan 1959 tarihinde çıkarılan 7033 Sayılı Kanunla Saruhanlı merkez olmak üzere, İlçe teşkilatı kurulmuştur. Osmanlılar zamanında 150 haneli bir köy olan Saruhanlı, 1956 yılında Manisa'ya bağlı bir ilçe haline geldi. İlçe halkının büyük bir kısmını Balkan Yarımadası'ndan gelen göçmenler oluşturur. İlçedeki halkın çoğu gelirini tarımla sağlamaktadır. Bölgede en çok çekirdeksiz üzüm, pamuk, mısır ürünleri yetişmektedir Saruhanlı düz ve verimli arazi olan Gediz ovasında yer alır. Gediz nehrinin önemli bir kolu olan Kumçayı, ilçenin kenarından geçmektedir. İlçe Ege'yi İstanbul'a bağlayan İzmir - İstanbul devlet karayolunun üzerinde Manisa'ya 19 km, Akhisar'a 33 km uzaklıktadır. Batıyı Anadolu'ya bağlayan demiryolu, topraklarını ikiye bölerek İç Anadolu'ya doğru uzanır. 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. Akdeniz ikliminin etkisindedir. Saruhanlı'nın kesin kuruluş tarihi bilinmiyorsa da (1313-1437) Saruhan Beyliği döneminde kurulduğu düşünülmektedir. Bölgeye ilk yerleşenler göçebelik geleneğinden geliyordu. Giderek yerleşik yaşama alışarak tarımla uğraşmaya başladılar Sevr anlaşmasından sonra Yunanlar önce İzmir'i sonra (26 Mayıs 1919) Manisa'yı işgal ettiler Saruhanlıların büyük direnci yüzünden ancak on dört ay sonra 1920 Haziranında girebildiler. 7 Eylül 1922'de işgalden kurtulan bölgeye, Balkan ülkelerinden ve doğudan gelen Türk göçmenleri yerleştirilmeye başlandı. Saruhanlı topraklarının verimli olması ve boş olması nedeniyle bölgeye sürekli bir göç yaşandı. Bu göç 1960 yıllarına kadar devam etti. Nüfusun %73'ü merkez dahil 14 belde merkezinde, geri kalanı köylerde yaşamaktadır. Saruhanlı nüfusunun %60'ı Balkan göçmeni, %35'i yerli halk, %5'i ise doğu ve güneydoğudan göç eden vatandaşlardan oluşmaktadır. Nüfusu tarım mevsiminde dışarıdan gelen işçiler nedeniyle geçici olarak artmaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU

İlçe, düz ve verimli bir arazi olan Gediz Ovası üzerinde yer alır. Yüz ölçümü 842 kilometrekare, denizden yüksekliği 43 metredir. Akdeniz iklimi etkisinde olup yazları kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağmurludur. Kuzeydoğu ve doğusunda Akhisar, Gölörmara; kuzeybatısında Kınık; güneyinde Turgutlu, Ahmetli; güneybatısında Manisa ile sınırdır. İzmir-İstanbul Devlet Karayolu ilçe topraklarını ikiye böler. Ayrıca Devlet Demiryollarının İzmir-Bandırma, İzmir-Ankara hattı ilçemiz merkezinden geçmektedir.



- Saruhanlı İlçesi Coğrafi Konumu -



5. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

5.1. Demografik Yapı

İlçe nüfusu yıllara göre tablodaki gibidir. Saruhanlı nüfusu 2022 yılına göre 56.523.Bu nüfus, 28.496 erkek ve 28.027 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,41 erkek, %49,59 kadındır.

Yıl	Saruhanlı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	56.523	28.496	28.027
2021	56.166	28.272	27.894
2020	55.970	28.093	27.877
2019	55.340	27.830	27.510
2018	54.660	27.388	27.272
2017	54.259	27.187	27.072
2016	53.921	27.032	26.889
2015	53.692	26.850	26.842
2014	53.684	26.830	26.854
2013	53.821	26.990	26.831
2012	54.160	27.027	27.133
2011	54.343	26.923	27.420
2010	55.386	27.381	28.005
2009	56.584	28.193	28.391
2008	58.149	28.955	29.194
2007	58.205	29.054	29.151

5.2. Ekonomik Yapı

İlçemizin 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 Buğda (930) , Zeytinde (420), Tütünde (380), Mısırdaki (400), Buğday/suluda (220), Buğday/kuruda (150), Sebze (470), Karışık Üründe (300) TL gelir elde edilmektedir.

İlçemizde 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 sululu 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 sululu 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.

6.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

6.2.1.Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

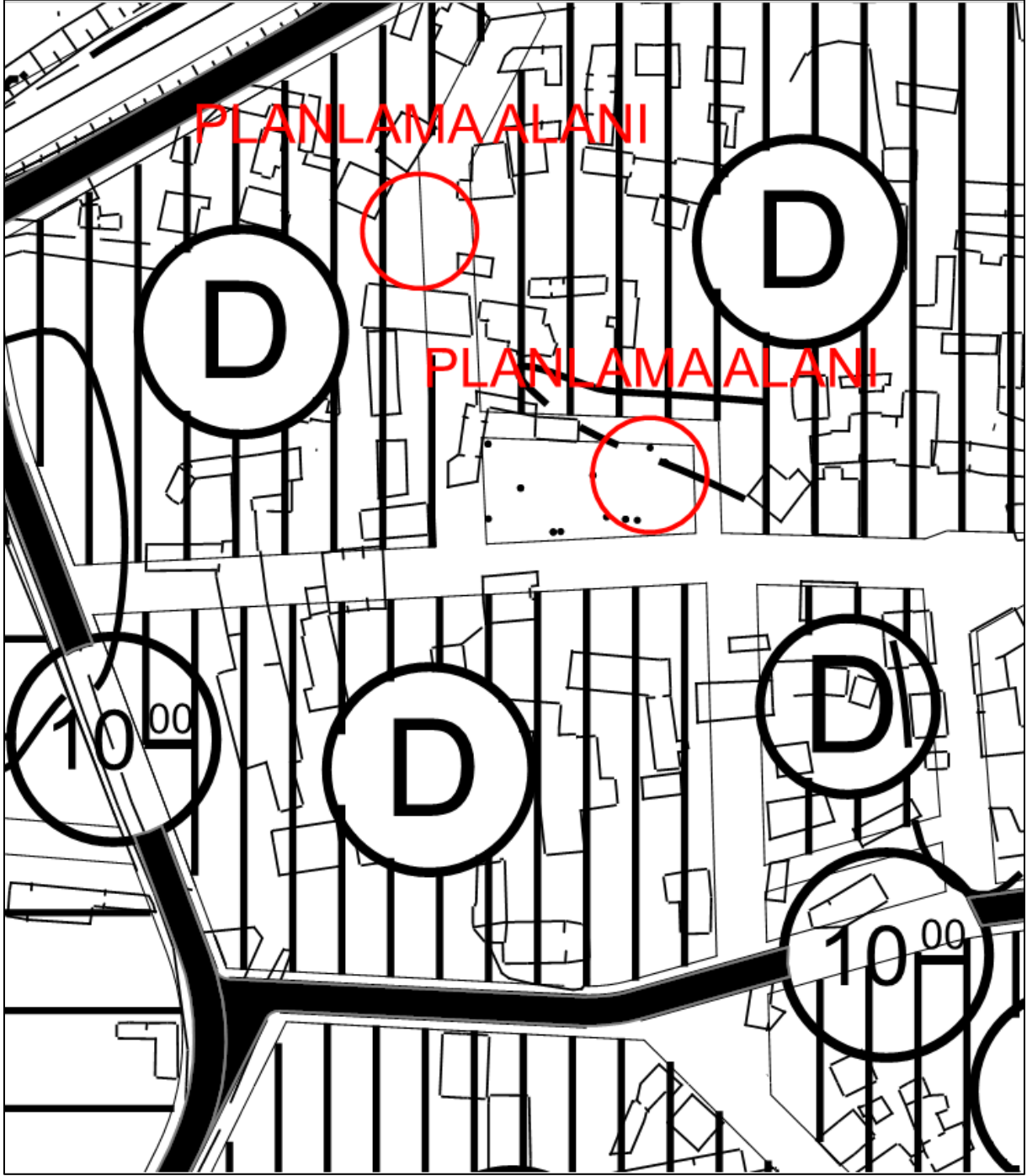


- Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri-

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 12.01.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Saruhanlı ilçesi sınırları içerisinde 'Sulama Alanı ve Kentsel Yerleşik Alan' kullanımında kalmaktadır.

6.2.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

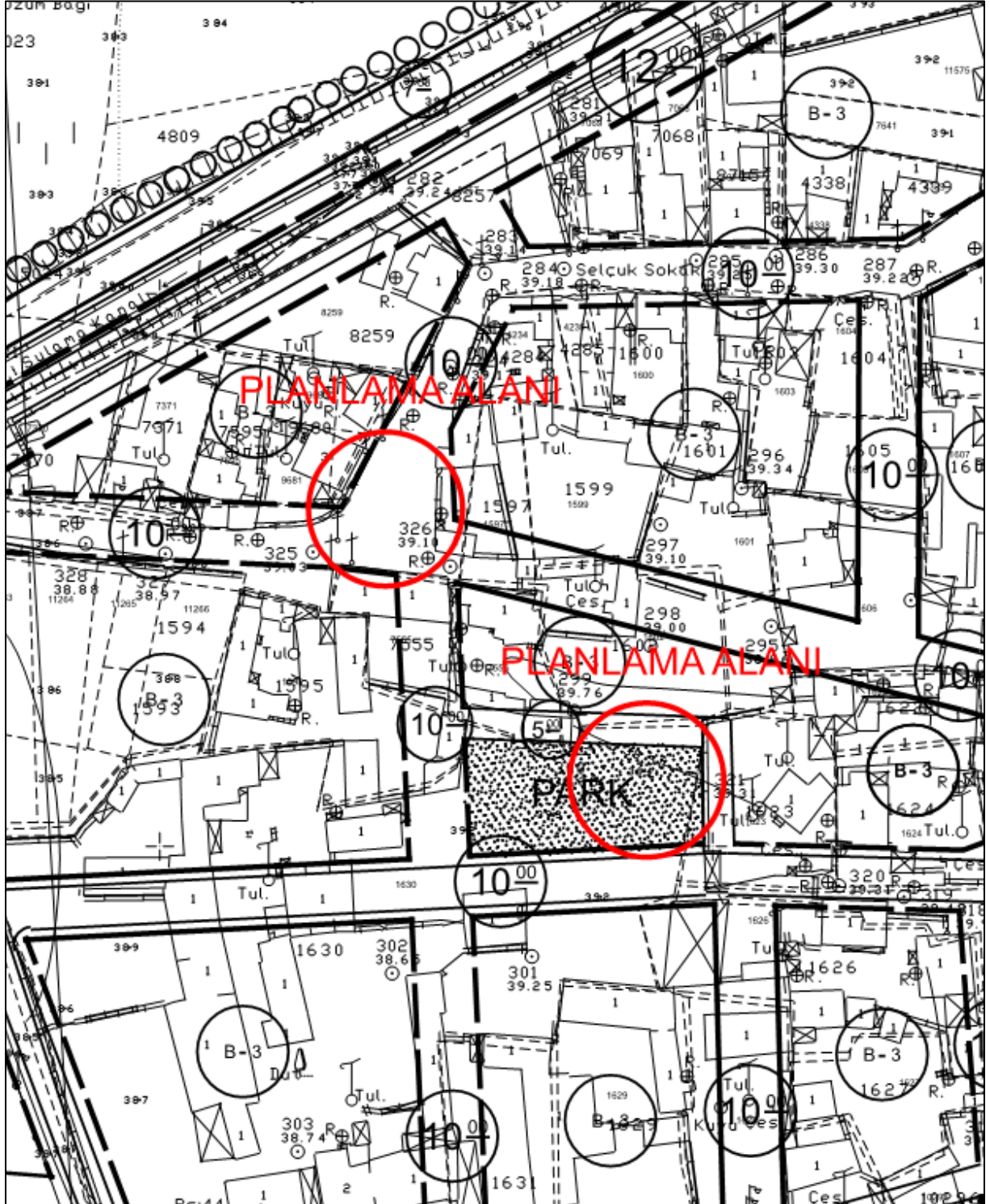


- Planlama Alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri-

Planlama alanı; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 'Park Alanı ve Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)' kullanımında kalmaktadır.

7.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Park Alanı ve Yol**” kullanımında kalmaktadır.



-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-

8. MÜLKİYET

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



-Mülkiyet Durumu-

9. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 272 ada 1 parselin güneyinde bulunmaktadır. 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 9.0 m x 4.0 m ebatlarında 36 m² Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini artırarak 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.

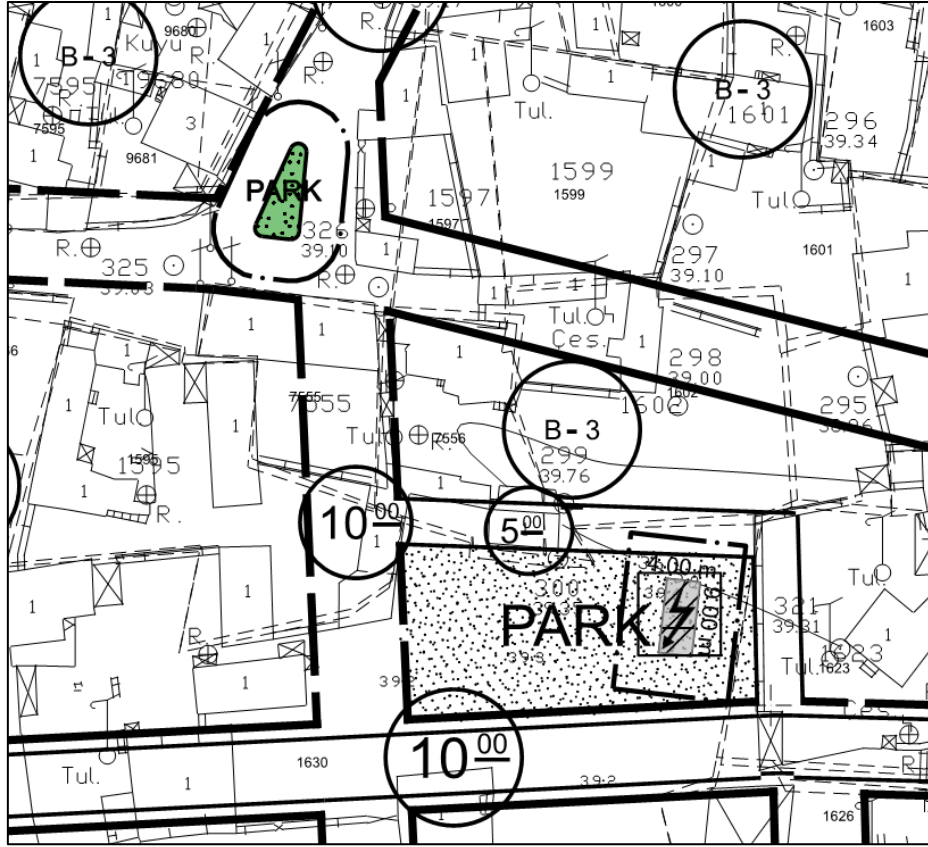
Bu kapsamda yasal mevzuatta belirlendiği şekli ile; **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde** 'İMAR PLANINDA YER ALAN YOL HARİÇSOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ VE KAMUYA AİT SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARININ KALDIRILABİLMESİ VEYA KÜÇÜLTÜLMESİ ANCAK BUTESİSLERİN HİTAP ETTİĞİ HİZMET ETKİ ALANI İÇİNDE EŞDEĞER YENİ BİR ALANIN AYRILMASI SURETİYLE YAPILABİLİR. EŞDEĞER ALANIN AYRILMASINDAYÜZÖLÇÜMÜ VE KONUM ÖZELLİKLERİ KORUNUR. BU ALANLARIN YERİNİNDEĞİŞTİRİLMESİNDE, MEVCUT PLANDAKİ HİZMET ETKİ ALANINA GÖRE AYNI UYGULAMA ETABI VEYA BÖLGE İÇİNDE KALMASI, YAYA ERİŞİM MESAFELERİNİN DİKKATE ALINMASI VE YENİ TESPİT EDİLEN ALANIN TESİSİN YAPILMASINAMÜSAİT OLMASI ZORUNLUDUR.' İbaresini yer almakta olup bu ibare uyarınca Saruhanlı İlçesi Saruhanlı Mahallesi 272 Ada 1 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.

10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

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 Koruma Alanı" lejantı ile belirlenen alanlarda öngörülmüş olup, yerinde tespit çalışmaları ile konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak 9.00 m x 4.00 m = 36 m²'lik yüzölçümünde Trafo Alanı belirlenmiştir.



-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği-

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

TRAFO ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

10.1. Plan ile İlgili Alan Hesapları

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
PARK ALANI	724,918	731,515
TRAFO ALANI	00,00	36,00
YOL	42,597	0
TOPLAM	767,515	767,515

-Arazi Kullanım Tablosu-



10.2. 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.

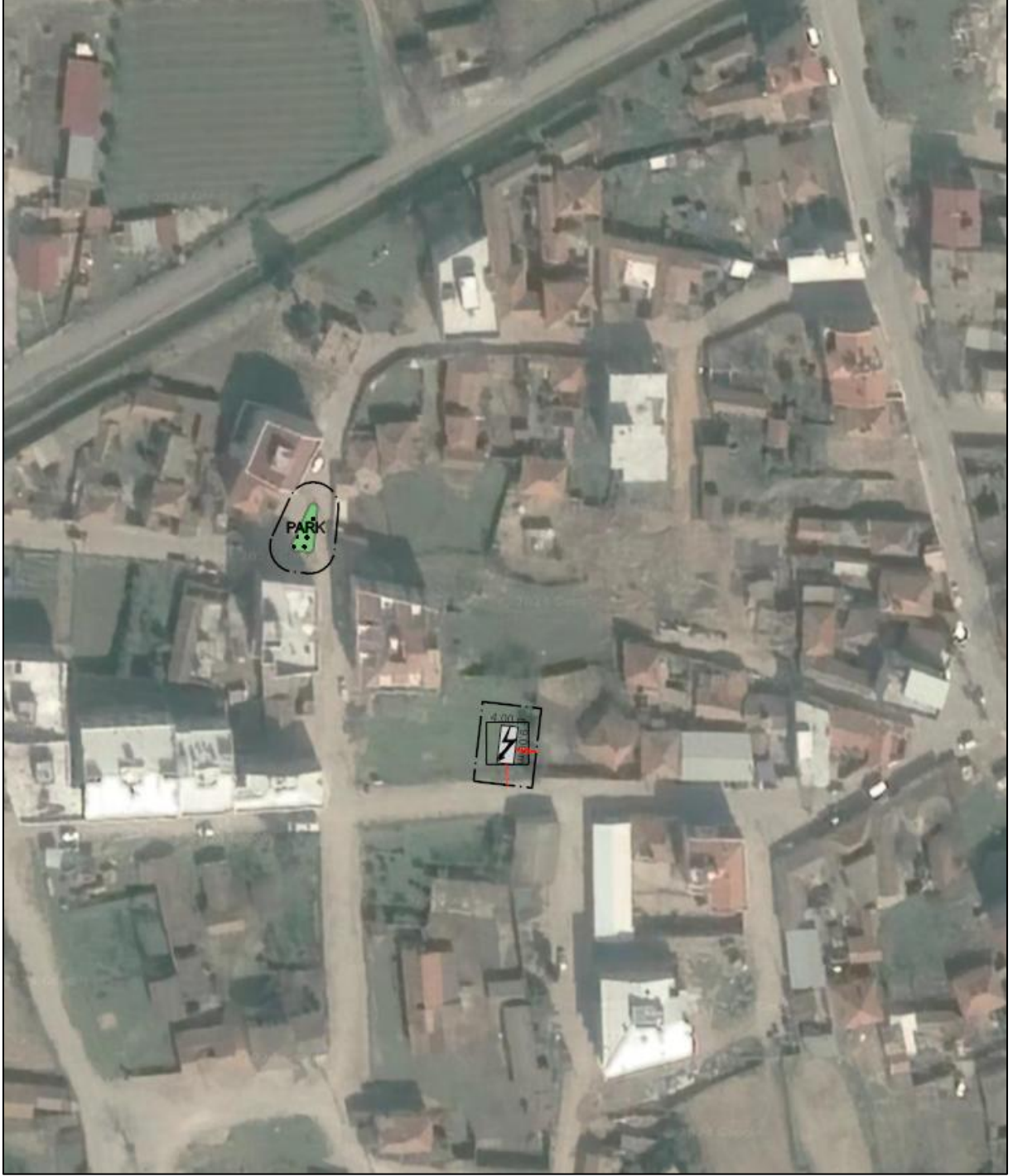
2-ÇOCUK OYUN ALANI YAPILMASI DURUMUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE GEREKEN ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.

10.3. Plan Kararları

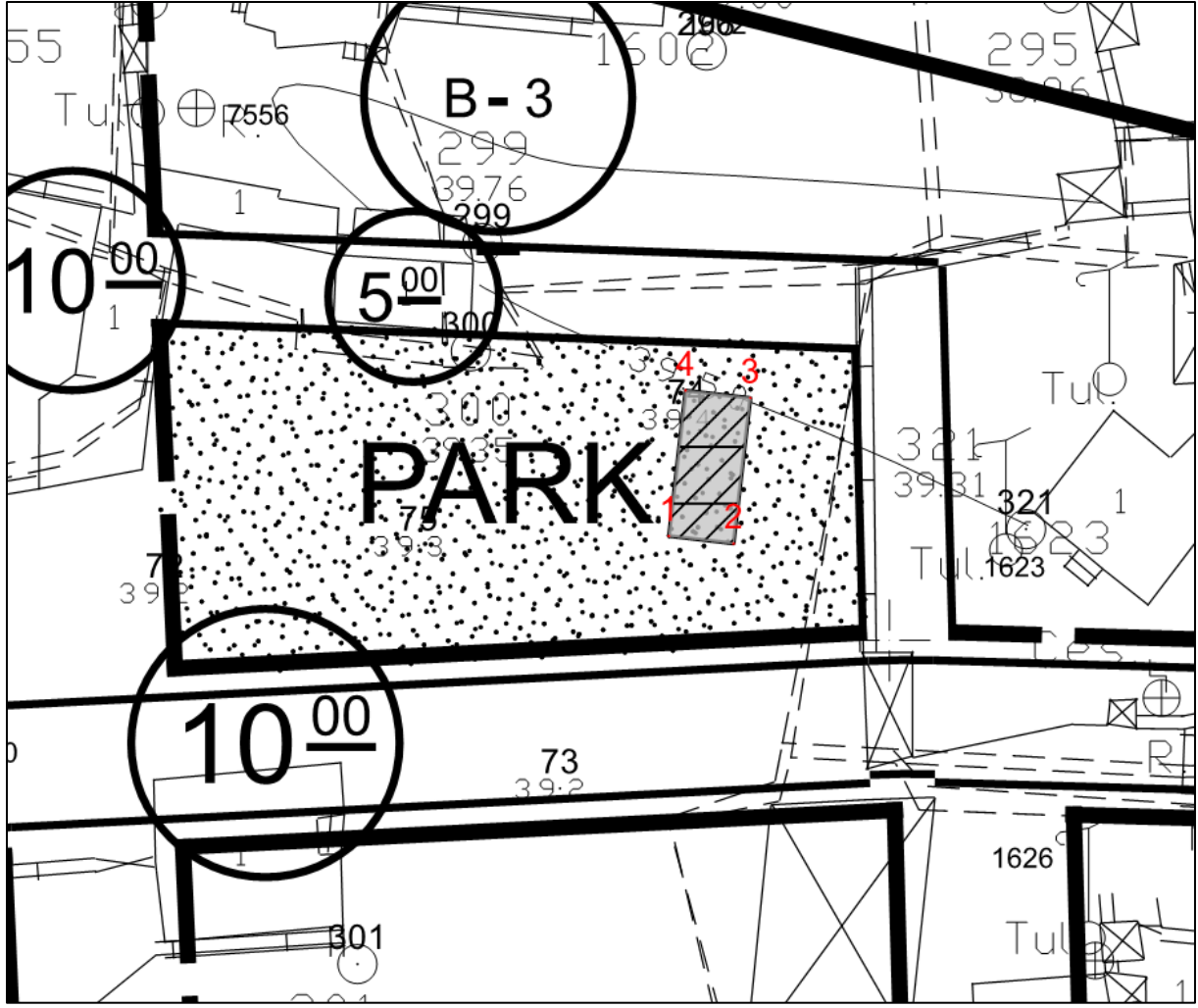
Plan değişikliği teklifi sınırı içerisinde yer alan fonksiyonların dağılımı şu şekilde değişmiştir;

- Planda olan "Park Alanı" 724,918 m² iken bu alanın içerisine 36 m² Trafo Alanı önerilmiştir.
- Planda Eşdeğer alan için 268 ada 3 parselin güneyinde 42,597 m² "Park Alanı" planlanmıştır.

11. KOORDİNAT BİLGİSİ (ED50)



-Trafo Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-



KOORDİNAT LİSTESİ (ED50)

NOKTA ADI	Y	X
1	549286.439	4289706.426
2	549290.413	4289705.969
3	549291.441	4289714.910
4	549287.467	4289715.367

-Koordinat Listesi-