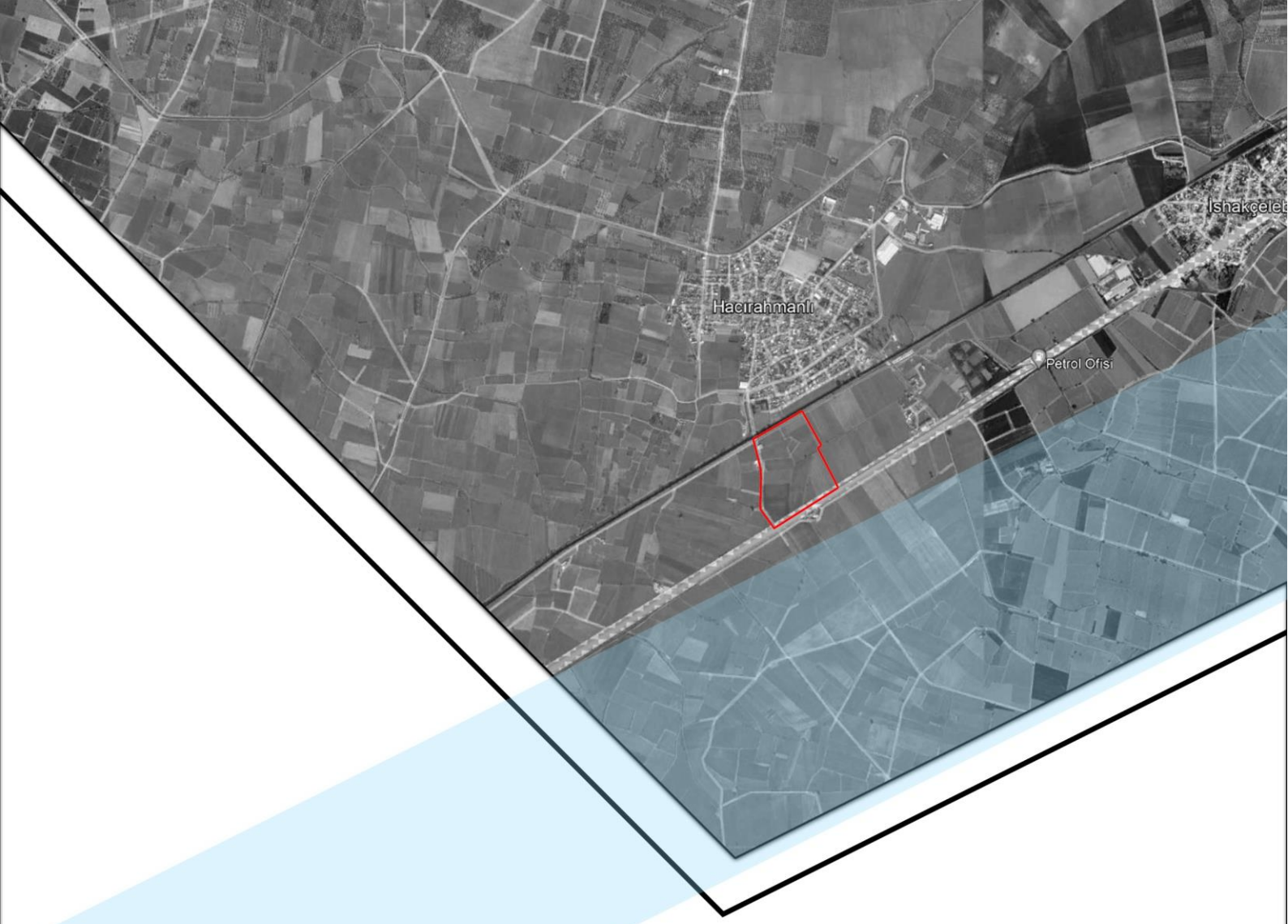




**MANİSA İLİ SARUHANLI İLÇESİ HACİRAHMANLI MAHALLESİ,
16,6 HA'LIK ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



ŞUBAT, 2023

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER LİSTESİ	2
TABLolar LİSTESİ	3
1. PLANLAMA ALANININ YERİ, KONUMU VE ÖZELLİKLERİ.....	4
2. MANİSA İLİ, SARUHANLI İLÇESİ GENEL BİLGİLER.....	7
2.1. İdari Yapı, Sınırlar	7
2.2. Coğrafi Yapı.....	7
2.3. Demografik yapı	8
2.4. Sosyo-Ekonomik Yapı	9
3. ANALİZ VE ARAŞTIRMALAR.....	10
3.1. Planlama Alanı ve Çevresi	10
3.2. Üst Ölçekli Plan Kararları	16
3.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	16
3.3. Mer'i Plan Kararları	16
3.3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	16
3.4. Planlama Alanın Uydu Görüntüsü	18
3.5. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinde Koruma Alanları	18
3.6. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri.....	19
3.7. Mülkiyet Durumu.....	20
3.8. Sentez.....	21
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	22
4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Çalışması.....	22
4.4. Plan Hükümleri.....	25

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanı Yer Bulduru Paftası.....	4
Şekil 2: Parsellerin Planlama Alanındaki Konumu 1	5
Şekil 3: Parsellerin Planlama Alanındaki Konumu 2	5
Şekil 4 Parsellerin Planlama Alanındaki Konumu 3.....	6
Şekil 5: Parsellerin Planlama Alanındaki Konumu 4	6
Şekil 6: Saruhanlı İlçesi ve Hacirahmanlı Mahallesi İdari Sınırları İçinde Planlama Alanının Konumu.....	7
Şekil 7: 3646 Parsel Tapu Kayıt Örneği	11
Şekil 8: 3649 Parsel Tapu Kayıt Örneği	11
Şekil 9: 3660 Parsel Tapu Kayıt Örneği	11
Şekil 10: 3661 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	12
Şekil 11: 4172 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	12
Şekil 12:5127 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	12
Şekil 13: 5128 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	12
Şekil 14: 5129 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	13

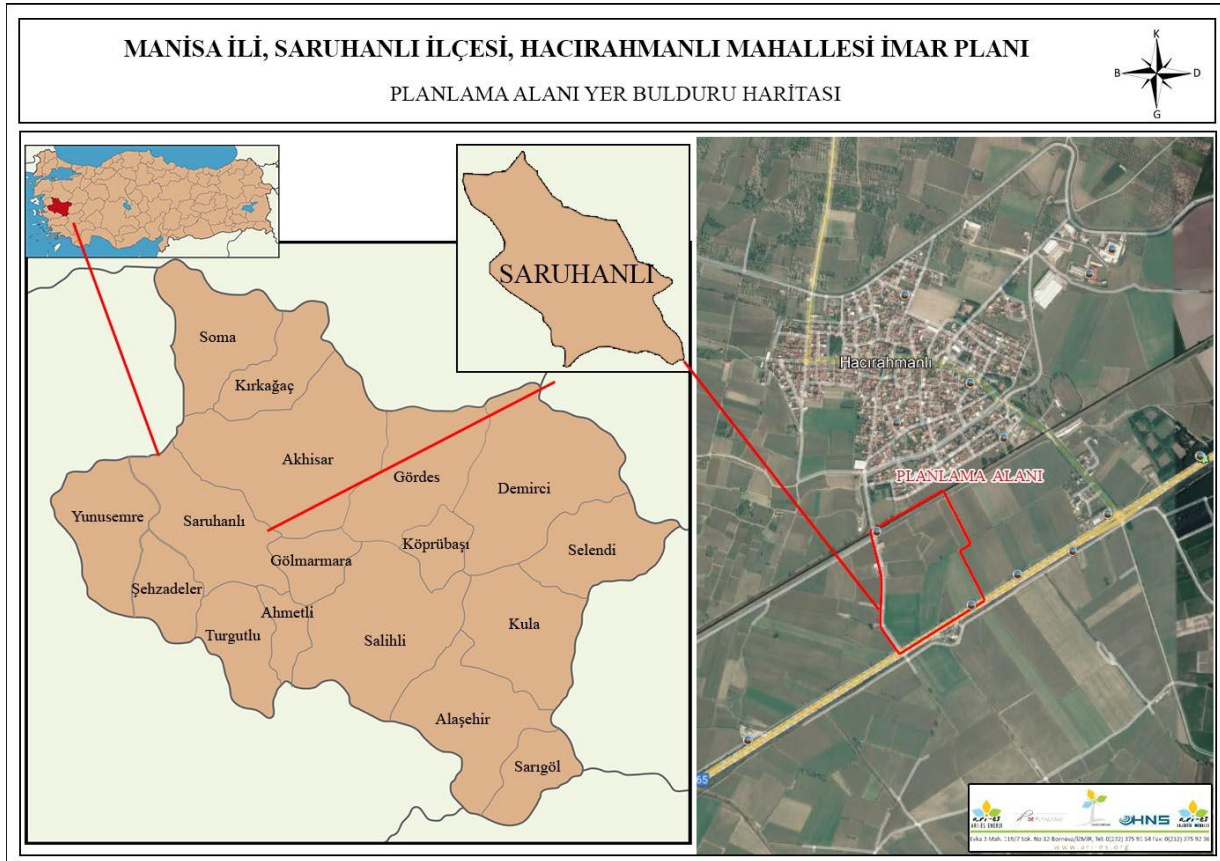
Şekil 15: 5130 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	13
Şekil 16 5131 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	13
Şekil 17: 136 Ada 1,2 Parseller Tapu Kayıt Örneği.....	14
Şekil 18: 5132 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	15
Şekil 19: 5133 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	15
Şekil 21: 4169 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	15
Şekil 22: 4170 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	15
Şekil 23: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planındaki Konumu	16
Şekil 24: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	17
Şekil 25: Uydu Görüntüsü.....	18
Şekil 26: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinde Sit Durumu	19
Şekil 27: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.....	20
Şekil 28: Planlama Alanı Mülkiyet Paftası.....	21
Şekil 29: Sentez Paftası.....	22
Şekil 30: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	24

TABLolar LİSTESİ

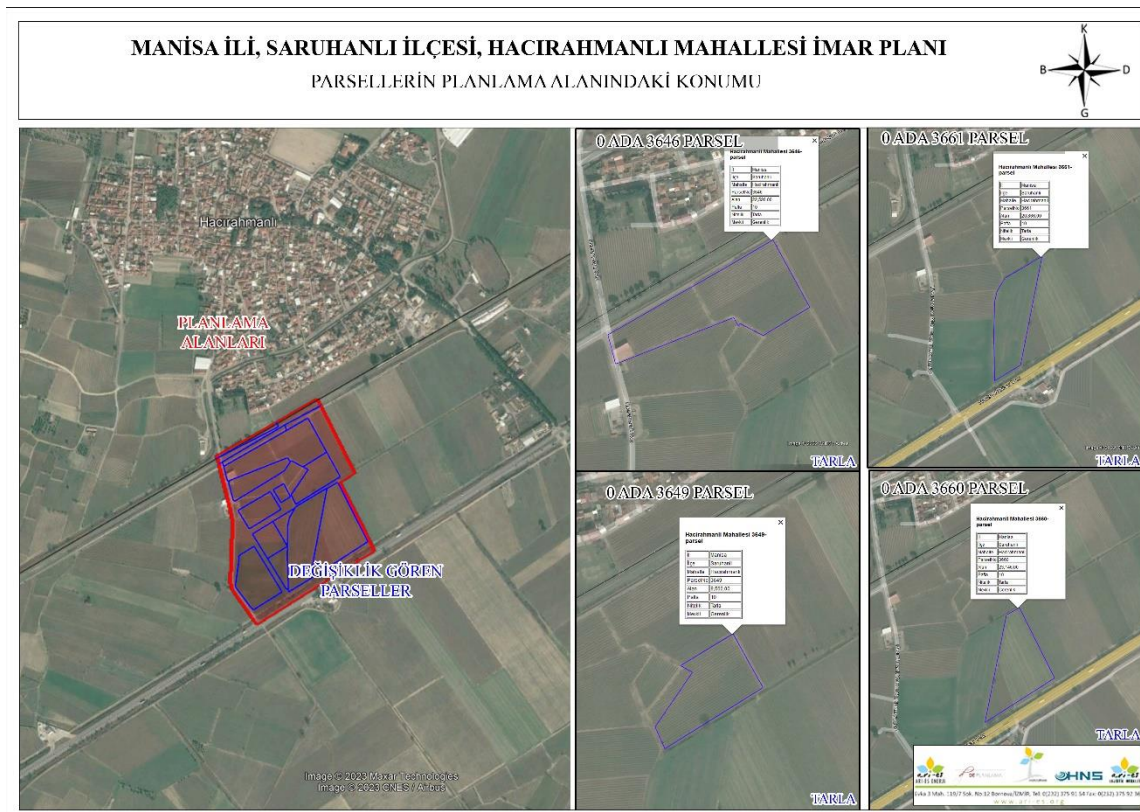
Tablo 1:Saruhanlı İlçesi Demografik Yapı.....	8
Tablo 2 Saruhanlı İlçesi Yıllara göre Nüfus Dağılımı	8
Tablo 3 Hacirahmanlı Mahallesi Yıllara göre Nüfus Dağılımı	9
Tablo 4 Hacirahmanlı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği.....	9
Tablo 5: Arazi Kullanım Tablosu Düzenleme Sahası-1	23

1. PLANLAMA ALANININ YERİ, KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

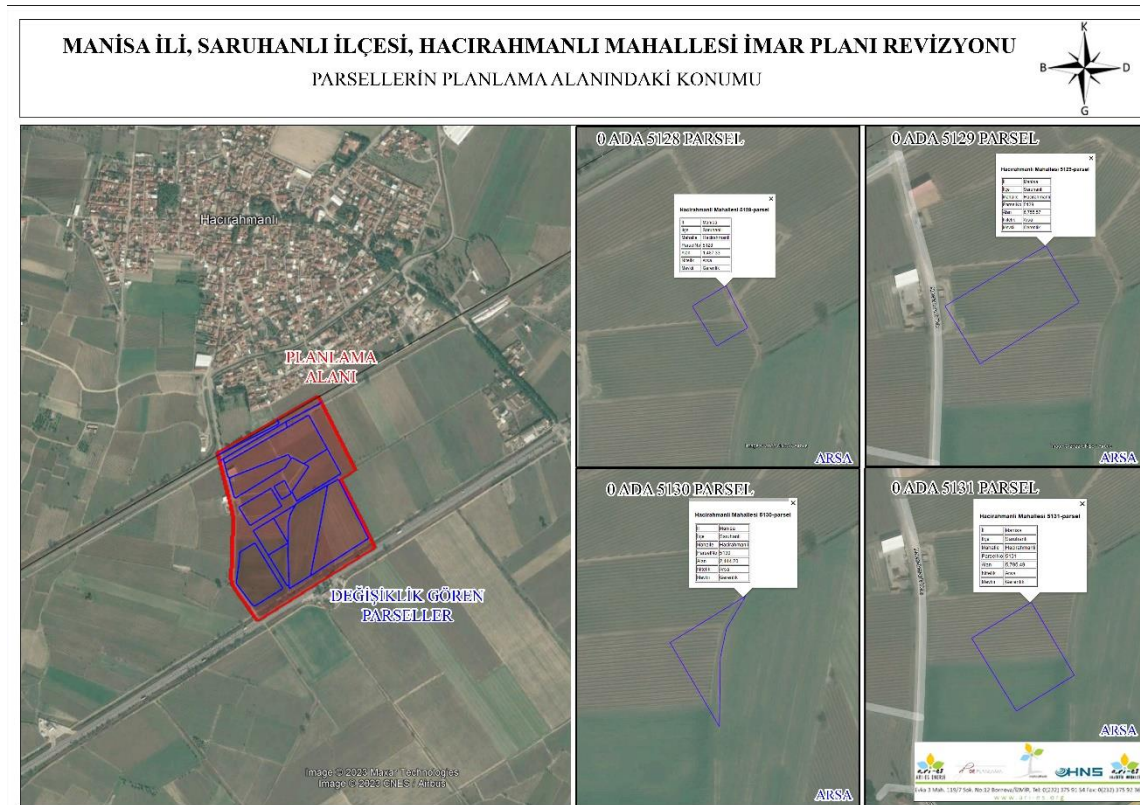
Planlama alanı, Manisa İli, Saruhanlı ilçesi, Hacırâhmanlı Mahallesi içerisinde toplam 149.094,85 m² lik alanda, 14 adet taşınmazı kapsamaktadır.



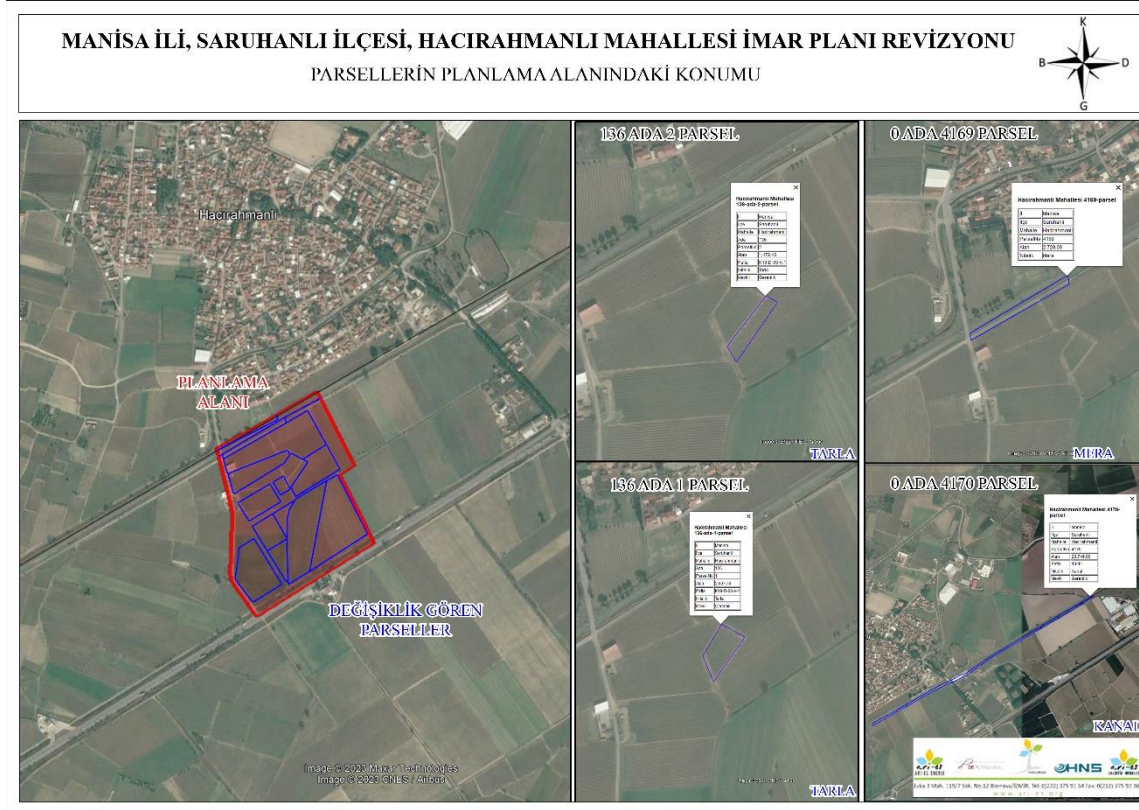
Şekil 1: Planlama Alanı Yer Bulduru Paftası



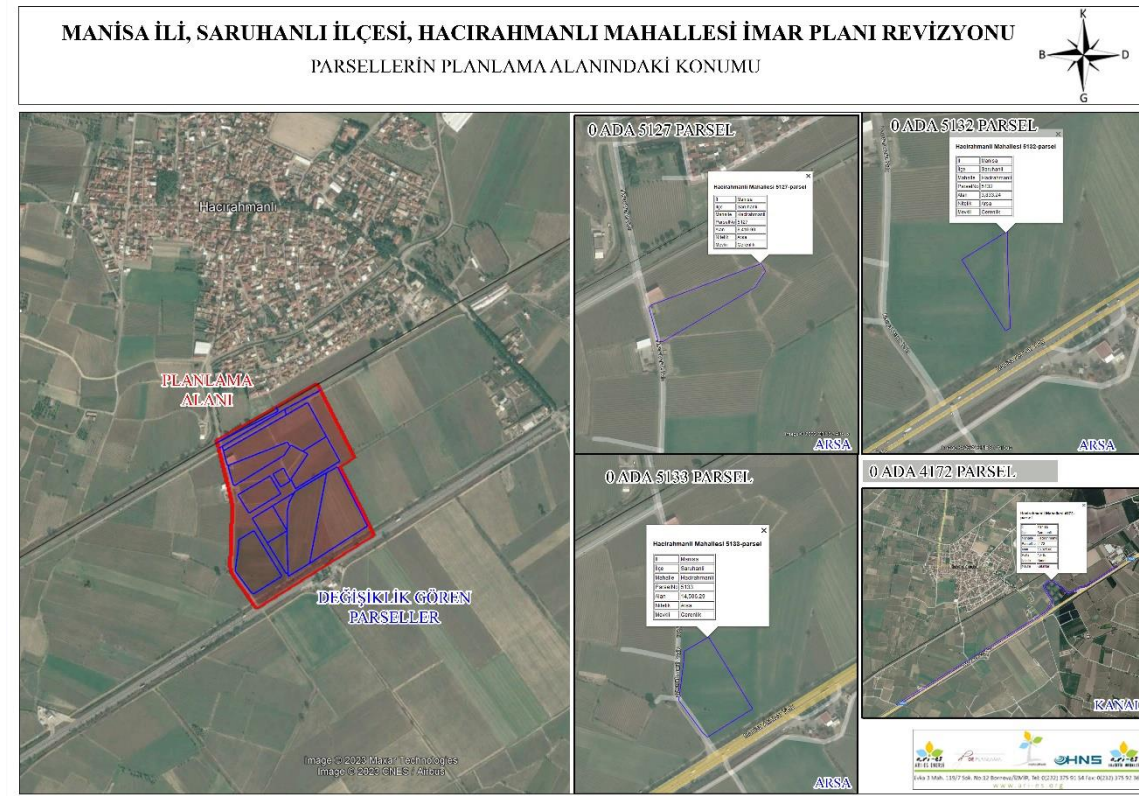
Şekil 2: Parsellerin Planlama Alanındaki Konumu 1



Şekil 3: Parsellerin Planlama Alanındaki Konumu 2



Şekil 4: Parsellerin Planlama Alanındaki Konumu 3



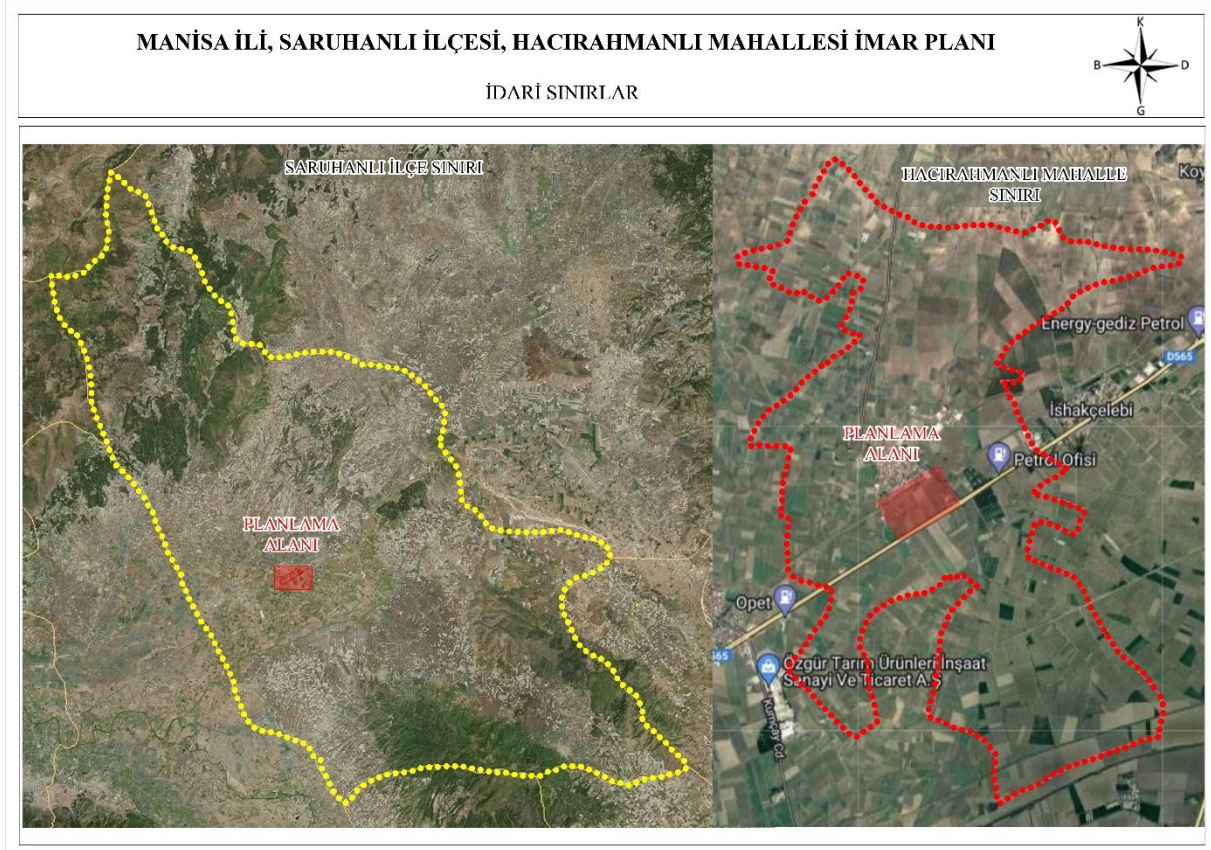
Şekil 5: Parsellerin Planlama Alanındaki Konumu 4

2. MANİSA İLİ, SARUHANLI İLÇESİ GENEL BİLGİLER

2.1. İdari Yapı, Sınırlar

Saruhanlı, Türkiye'nin Manisa İlinin bir ilçesidir.

Planlama alanı, Manisa Büyükşehir Belediyesi ve Saruhanlı Belediyesi yetki alanı sınırları içinde kalmaktadır. Hacırahmanlı Mahallesi, Saruhanlı ilçesi sınırları içindedir.



Şekil 6: Saruhanlı İlçesi ve Hacırahmanlı Mahallesi İdari Sınırları İçinde Planlama Alanının Konumu

2.2. Coğrafi Yapı

Planlama alanı Saruhanlı İlçe sınırları içerisinde bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 890 km² ve denizden yüksekliği 43m'dir. İlçedeki halkın çoğu gelirini tarımla sağlamaktadır. Bölgede en çok çekirdeksiz üzüm, pamuk, mısır ürünleri yetişmektedir. 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. İlçe, kuzey ve kuzeydoğusundan Akhisar'a ve

Gölmarmara'ya batısından Kınık-Bergama, güneyinden Turgutlu ve Ahmetli, güneybatısından Manisa ile çevrelenmiştir. Akdeniz ikliminin etkisindedir.

2.3. Demografik yapı

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Saruhanlı'nın nüfusu, 56.166 kişi olarak açıklanmıştır. Nüfusun %49,66'sı kadın, %50,34'ü erkektir. Planlama alanının içinde yer aldığı Hacır Rahmanlı Mahallesi nüfusu ise, 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2.547 kişidir. Nüfusun 1.245'i kadın, 1.302'si erkek olup; kadın-erkek nüfus oranı neredeyse eşittir.

Tablo 1:Saruhanlı İlçesi Demografik Yapı

Saruhanlı İlçesi 2021 yılı nüfusu	
Nüfusu	56.166 (2021)
Erkek	28.272 (%50,34)
Kadın	27.894 (%49,66)
Nüfus Artış Hızı	%3,5 (2021)

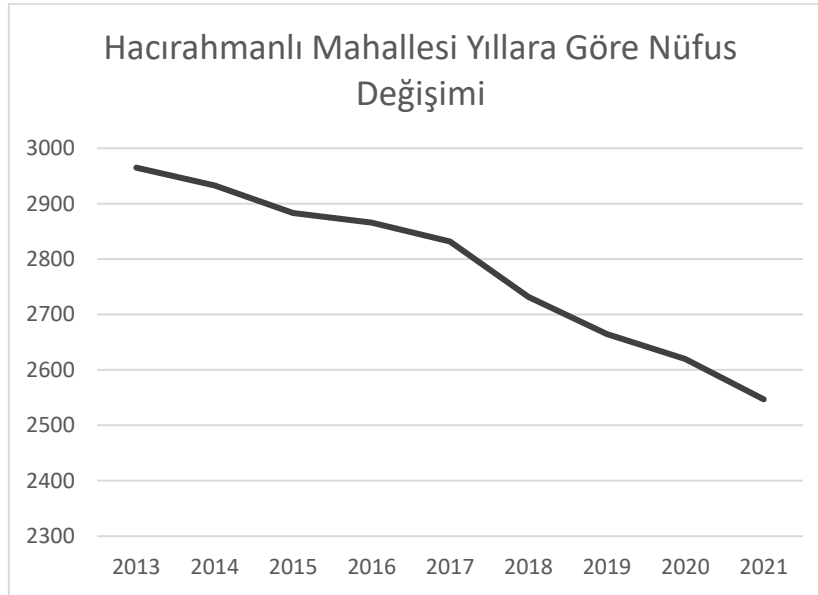
Tablo 2 Saruhanlı İlçesi Yıllara göre Nüfus Dağılımı

Saruhanlı İlçesi yıllara göre nüfus dağılımı	
2021	56166
2020	55970
2019	55340
2018	54660
2017	54259
2016	53921
2015	53692
2014	53684
2013	53821

Tablo 3 Hacır Rahmanlı Mahallesi Yıllara göre Nüfus Dağılımı

Hacır Rahmanlı Mahallesi yıllara göre nüfus dağılımı	
2021	2547
2020	2620
2019	2665
2018	2732
2017	2832
2016	2866
2015	2883
2014	2933
2013	2965

Tablo 4 Hacır Rahmanlı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği



2.4. Sosyo-Ekonomik Yapı

Saruhanlı İlçesinin 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.

Türk Patent Enstitüsü tarafından “Üzümün Başkenti” olarak tescillenen Saruhanlı’da 112 bin dekar alanda üzüm üretimi yapılmakta ve 19 milyon civarında asma ağacı bulunmaktadır. Üzüm, yörenin temel geçim kaynağıdır. Dünya’da her yıl 850 bin ton kuru üzüm üretimi yapılmakta, bunun 250 – 320 bin tonu Ege bölgesinde, 40 – 45 bin tonu da Saruhanlı’da üretilmektedir.

Ülkemiz, kuru üzüm üretimi ve ihracatında 154 yıldır dünya lideri konumundadır. Saruhanlı ise kuru üzüm pazarında yüzde 13’lük paya sahiptir. Saruhanlı’da 4 adet üzüm işletmesi bulunmakta, bu işletmelerde yaklaşık 1.250 kişi istihdam edilmektedir. İlçedeki işletmelerin yıllık üretim ve ihracat miktarı 80 bin tondur. Burada işlenen üzümler İngiltere, Almanya, Hollanda, İtalya, Fransa ve Rusya gibi pek çok Avrupa ülkesine ihraç edilmektedir. Üzüm İlçe ekonomisine her yıl ortalama 360 milyon lira katma değer sağlamaktadır. Bu noktada hem çiftçi hem işletmecisi hem de arazi ve işletmelerde istihdam edilen işçi ve emekçiler evinin geçimini sağlamaktadır.

Saruhanlı düz ve verimli arazi olan Gediz ovasında yer alır. Gediz nehrinin önemli bir kolu olan Kumçayı, ilçe sınırlarından geçmektedir. İlçe Ege’yi İstanbul’a bağlayan İzmir-İstanbul devlet karayolunun üzerinde Manisa’ya 19 km’dir. İlçe Akdeniz ikliminin etkisindedir.

3. ANALİZ VE ARAŞTIRMALAR

3.1. Planlama Alanı ve Çevresi

Planlama alanında, Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Hacırhmanlı Mahallesinde toplam 16 parsel bulunmaktadır. Planlama alanı 16,6 hektar alanı kapsamaktadır.

Parsellere ilişkin tapu kaydı aşağıdaki görsellerde verilmiştir.

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:26
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
49064808	TARLA	HACIRAHMANLI M	10		3646					22520,00000			37	3641
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
57871225490	HIKMET	DEVELİ		MEHMET	11.08.1933		1000	3000	24.08.1987	3204	Paylaşma (Taksim)	138561509		
60589134848	RIZA	KAHRAMAN	SEMRA	MEHMET	13.02.1985	SARUHANLI	1000	3000	20.09.2013	5702	Bağış	24802368		
60799127876	HASAN	AKBAY	MAKBULE	ALİ	10.10.1946	MANİSA	1000	12000	26.12.2019	11991	İntikal	51317535		
36379933250	SEMIHA	ÖZKASAP	MAKBULE	ALİ	15.03.1949	MANİSA	1000	12000	26.12.2019	(TRIAL)1199	İntikal	51317535		
46975580352	HATİCE	BAKAL	MAKBULE	ALİ	10.04.1955	MANİSA	1000	12000	26.12.2019	11991	İntikal	51317535		
37114909318	NEZİHA	DURER	MAKBULE	ALİ	12.02.1958	MANİSA	1000	12000	26.12.2019	11991	İntikal	51317535		

Şekil 7: 3646 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:30
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
49064811	TARLA	HACIRAHMANLI M	10		3649					9560,00000			37	3644
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
58612630450	ABDUL	ALEEM	ZAINAB	ABDUL KADAR	28.04.1960	KARACHI/PAKİSTAN	1000	1000	08.03.2021	2917	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltimesi (Hissede)	572025481		

Şekil 8: 3649 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:24
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
49064818	TARLA	HACIRAHMANLI M	10		3660					23146.00000			38	3655
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
4560506960	HALİT ÖNLÜ ZİRAAT ALETLERİ ZİRAİ ÜRÜNLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						1000	1000	19.01.2015	404	Satış	290433525		

Şekil 9: 3660 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:23
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi															
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE		PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
49064819	TARLA	HACİRAHMANLI M		10		3661					20866,00000			38	3656
Malik Bilgileri															
T.C.K. NO	ADI	SOYADYI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID			
60799127876	HASAN	AKBAY	MAKBULE	ALİ	10.10.1946	MANİSA	1000	4000	26.12.2019	11991	İntikal	51317488			
36379933250	SEMIHA	ÖZKASAP	MAKBULE	ALİ	15.03.1949	MANİSA	1000	4000	26.12.2019	11991	İntikal	51317488			
46975580352	HATİCE	BAKAL	MAKBULE	ALİ	10.04.1955	MANİSA	1000	4000	26.12.2019	11991	İntikal	51317488			
37114909318	NEZİHA	DURER	MAKBULE	ALİ	12.02.1958	MANİSA	1000	4000	26.12.2019	11991	İntikal	51317489			

Şekil 10: 3661 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:49
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
49065241	KANAL	HACİRAHMANLI M	10-15		4172					63025,00000			43	4167
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
3130025631	DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ)						1000	1000	07.06.2012	4440	Tashihen Devir (kurumlar arası)	215807804		

Şekil 11: 4172 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:22
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
98244630	Arsa	HACİRAHMANLI M			5127					8410.90000			54	5298
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
4730342967	NOVATEK ENDÜSTRİYEL SİSTEMLER BOYAHANE SİSTEMLERİ İTHALAT İHRACAT SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ						1000	1000	04.01.2018	73	İfraz İşlemi (TSM)	40991237 8		

Şekil 12: 5127 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:25
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
98244635	Arsa	HACİRAHMANLI M			5128					1487.33000			54	5299
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
4730342967	NOVATEK ENDÜSTRİYEL SİSTEMLER BOYAHANE SİSTEMLERİ İTHALAT İHRACAT SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ						1000	1000	04.01.2018	73	İfraz İşlemi (TSM)	40991238 3		

Şekil 13: 5128 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:22
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
98244631	Arsa	HACIRAHMANLI M			5129					6755.57000			54	5300
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
4730342967	NOVATEK ENDÜSTRİYEL SİSTEMLER BOYAHANE SİSTEMLERİ İTHALAT İHRACAT SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ						1000	1000	04.01.2018	73	İfraz İşlemi (TSM)	40991237 9		

Şekil 14: 5129 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:23
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CILT NO	SAYFA
98244633	Arsa	HACIRAHMANLI M			5130					2444,20000			54	5301
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
4730342967	NOVATEK ENDÜSTRİYEL SİSTEMLER BOYAHANE SİSTEMLERİ İTHALAT İHRACAT SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ						1000	1000	04.01.2018	73	İfraz İşlemi (TSM)	40991238 1		

Şekil 15: 5130 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:21
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	(TRIAL)CİL	SAYFA
98244632	Arsa	HACIRAHMANLI M			5131					5795,49000			54	5302
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
4730342967	NOVATEK ENDÜSTRİYEL SİSTEMLER BOYAHANE SİSTEMLERİ İTHALAT İHRACAT SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ						1000	1000	04.01.2018	73	İfraz İşlemi (TSM)	40991238 0		

Şekil 16 5131 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:21
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
98244634	Arsa	HACIRAHMANLI M			5132					3833,24000			54	5303
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
4730342967	NOVATEK ENDÜSTRİYEL SİSTEMLER BOYAHANE SİSTEMLERİ İTHALAT İHRACAT SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ						1000	1000	04.01.2018	73	İfraz İşlemi (TSM)	40991238 2		

Şekil 18: 5132 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:17
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi														
ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
98244636	Arsa	HACIRAHMANLI M			5133					14506,29000			54	5304
Malik Bilgileri														
T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID		
4730342967	NOVATEK ENDÜSTRİYEL SİSTEMLER BOYAHANE SİSTEMLERİ İTHALAT İHRACAT SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ						1000	1000	04.01.2018	73	İfraz İşlemi (TSM)	40991238 4		

Şekil 19: 5133 Parsel Tapu Kayıt Örneği

System 1

Tarih / : 23.08.2022 10:48
Sayfa No : 1 / 1

Ana Taşınmaz Bilgisi

ZEMİN ID	NİTELİK	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	BAĞ. NO	BLO	GİRİŞ	KAT	ALAN	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA
49112874	MERA	HACIRAHMANLI M			4169					2720.00000			10000	10079

Malik Bilgileri

T.C.K. NO	ADI	SOYADI	ANA ADI	BABA ADI	DGM. TRH	DGM. YER	H. PAY	H. PAYDA	YEV. TRH	YEV. NO	E. SEBEP	Z. HS. ID
	KAMU ORTA MALI						1000	1000				13864809 1

Şekil 20: 4169 Parsel Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT BİLGİSİ									
Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz				Ada/Parsel:	/4170			
Taşınmaz No	49065239				AT Yüzölçüm(m2):	23746,00			
İl/İlçe	MANİSA/SARUHANLI				Bağ Böl Nitelik:				
Kurum Adı	Saruhanlı/SARUHANLI				Blok/Kat/Giriş/BBNo:				
Mahalle/Köy Adı:	HACIRAHMANLI M				Arsa Pay/Payda:				
Mevki:	GERENLİK				Ana Taşınmaz Nitelik:	KANAL			
Cilt/Sayfa No:	43/4165				Kayıt Durum:	Aktif			
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Hisse No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
215807802	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	0	1.000/1.000	23746,00	23746,00	İlgili Kurumun Yazısı:7.06.2012 08:52:20-4440			
Mülkiyete Ait Serh Beyan İrtifak Bilgileri									
S/B	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum-Tarih-Yevmiye				Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Serh	D.S.İ LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ VARDIR. 18,7,1985 TA 3031 YEV		Saruhanlı-18.07.1985 00:00:00-3031						

Şekil 21: 4170 Parsel Tapu Kayıt Örneği

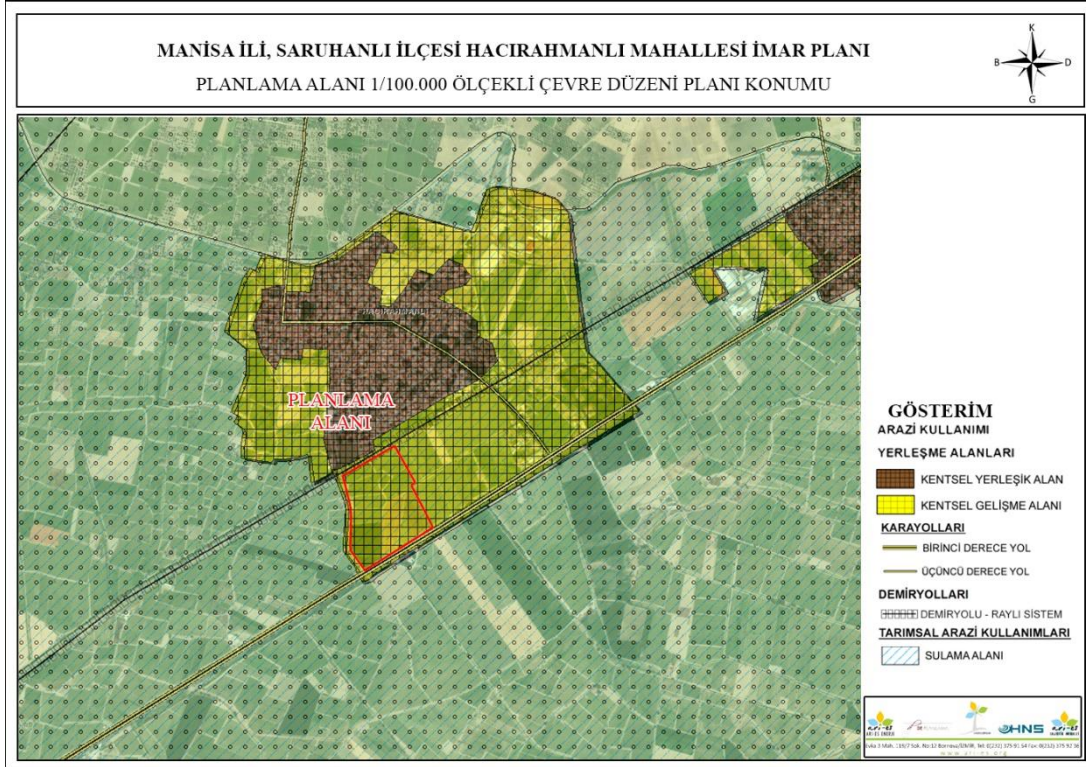
3.2. Üst Ölçekli Plan Kararları

3.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre, "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



Şekil 22: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planındaki Konumu

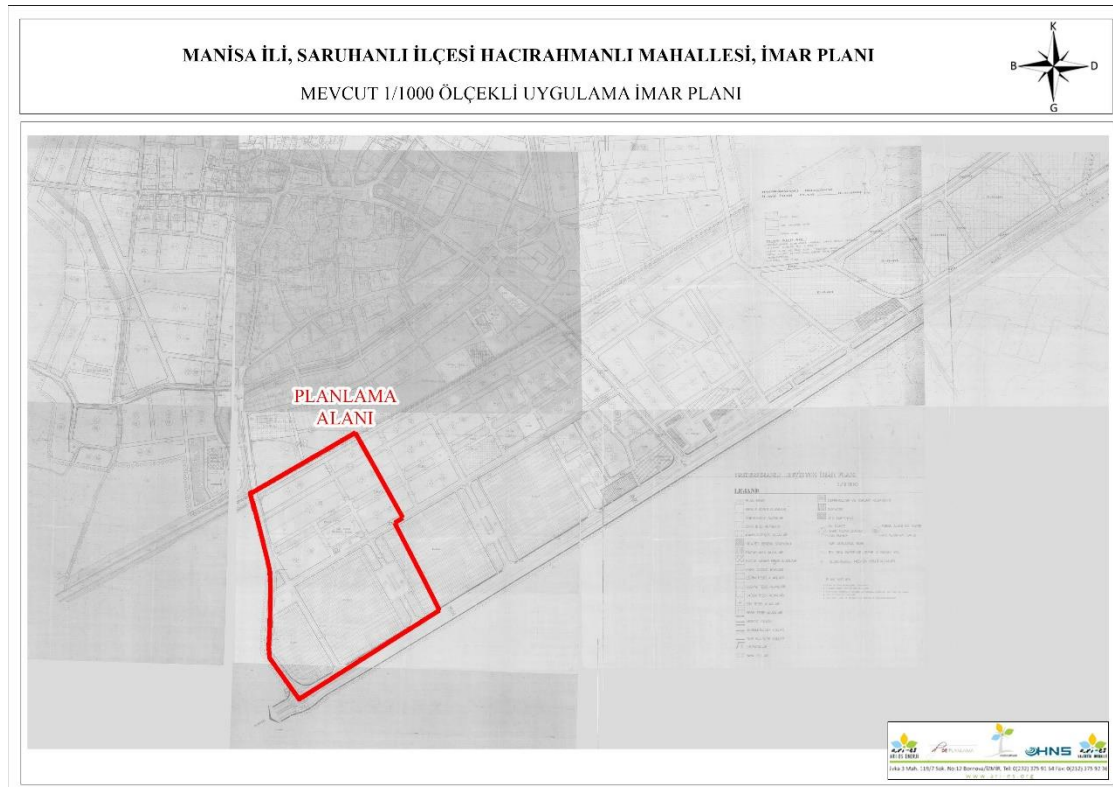
3.3. Mer'î Plan Kararları

3.3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı, Hacır Rahmanlı Belediye Meclisinin 04.06.1997 tarih ve 13 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

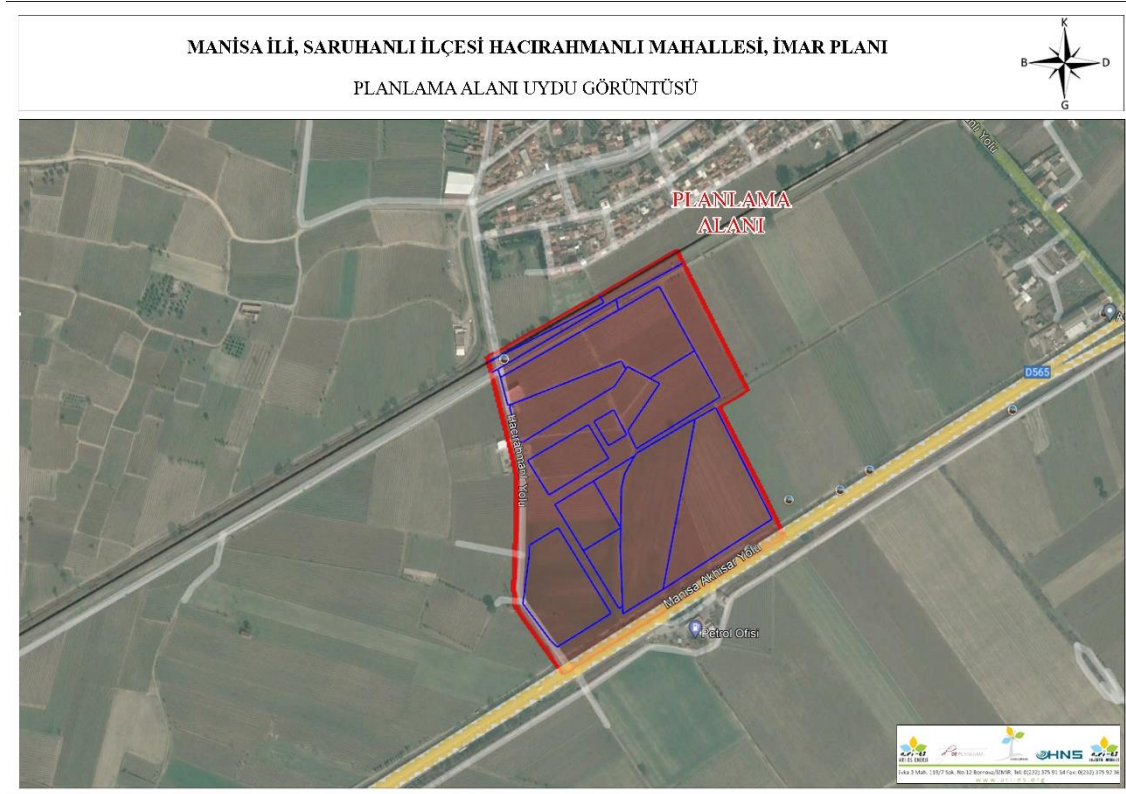
Söz konusu planlama alanı onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’na göre; “Park Alanı, Konut Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Otopark Alanı” kullanımlarında kalmaktadır.

Onaylı uygulama imar planına ilişkin görsel aşağıda verilmektedir.



Şekil 23: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

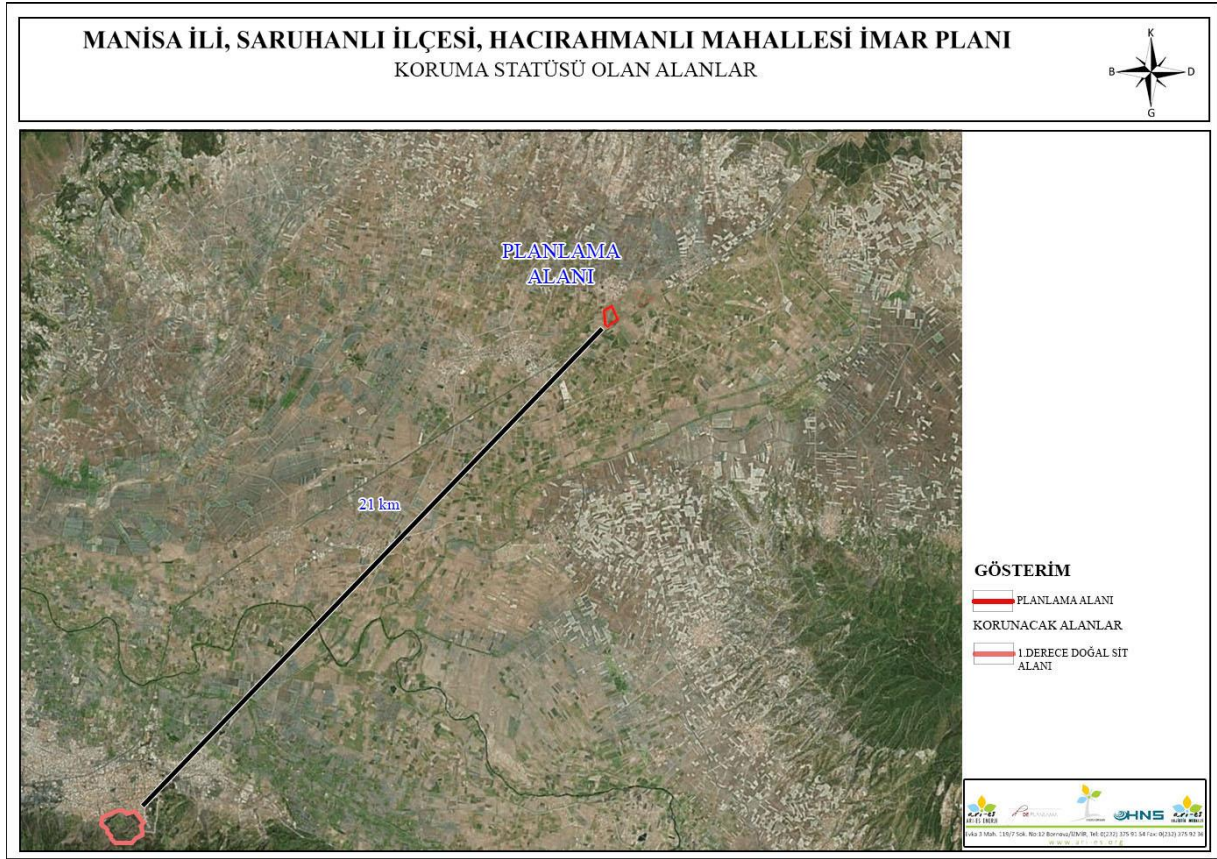
3.4. Planlama Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 24: Uydu Görüntüsü

3.5. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinde Koruma Alanları

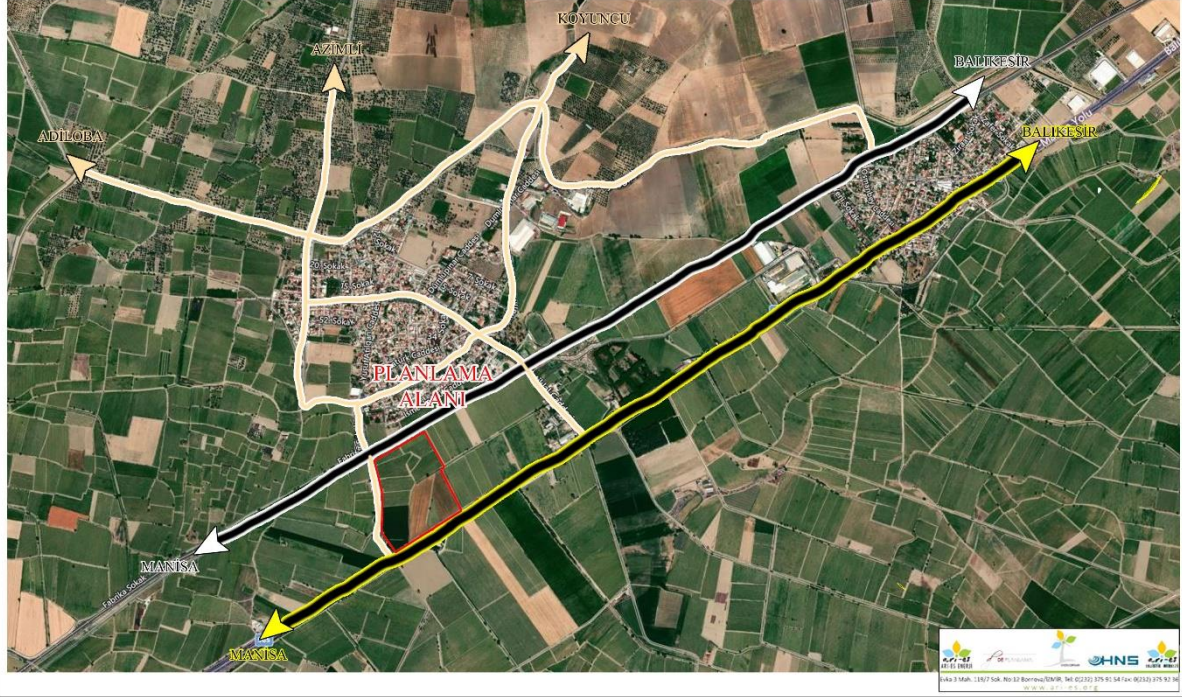
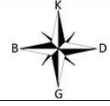
Planlama alanının 21km güneybatısında 3479 karar numaralı 10.09.1993 tarihli 1.Derece Doğal Sit Alanı bulunmaktadır.



Şekil 25: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinde Sit Durumu

3.6. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

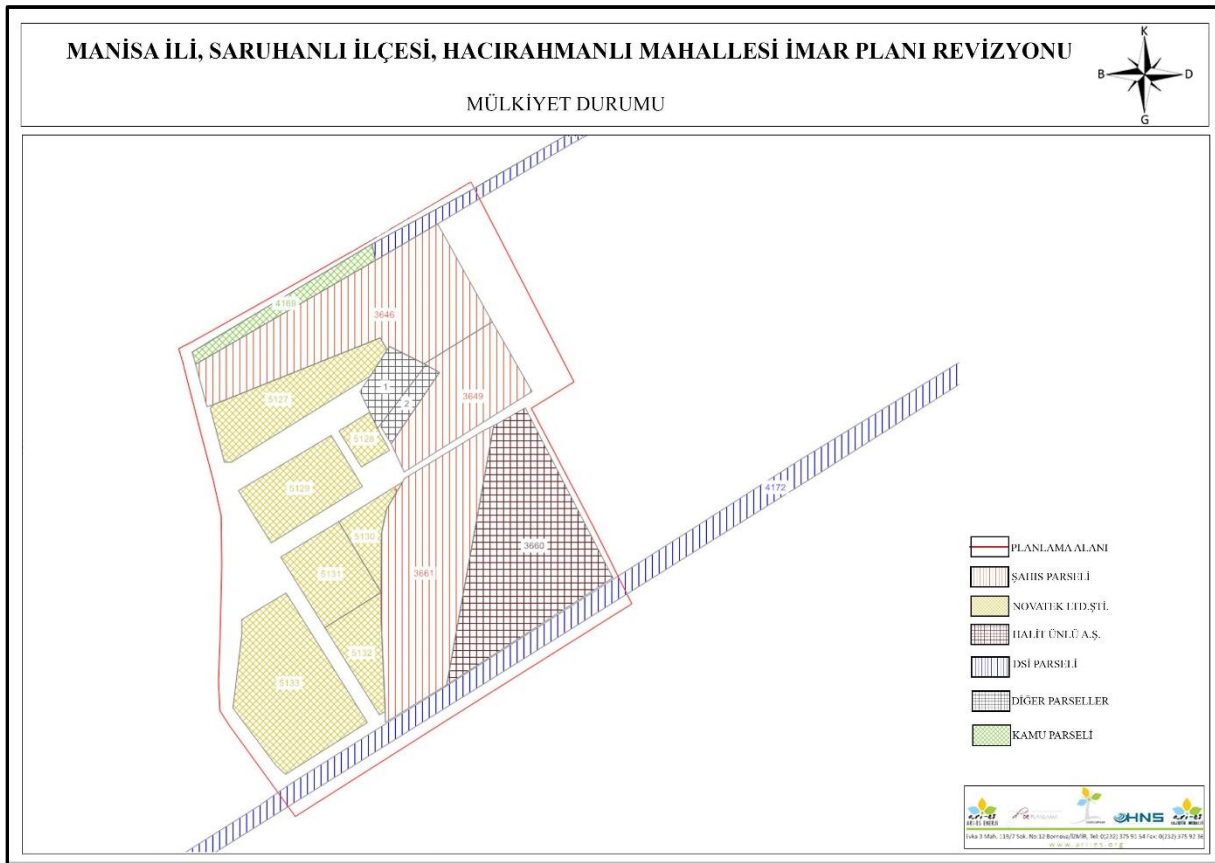
Planlama Alanının, Saruhanlı ilçe merkezine yaklaşık 3,8 km mesafededir. Planlama alanı, Hacırahmanlı mahallesinin güneyinde bulunmaktadır. Planlama alanının Kuzeyinde demiryolu, güneyinde D565 Manisa-Akhisar yolu bulunmaktadır. Planlama alanı güçlü ulaşım bağlantıları ile çevrili konumdadır.

MANİSA İLİ, SARUHANLI İLÇESİ, HACİRAHMANLI MAHALLESİ İMAR PLANI
PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI

Şekil 26: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

3.7. Mülkiyet Durumu

Planlama alanı içerisindeki 7 parsel Novatek şirketine, bir parsel Halit Ünlü şirketine, bir parsel DSİ'ne ve 3 parsel şahsa ait olmak üzere 12 parselin mülkiyet bilgileri bilinmektedir. Mülkiyet durumlarına ilişkin bilgi paftası aşağıdaki görselde verilmiştir.

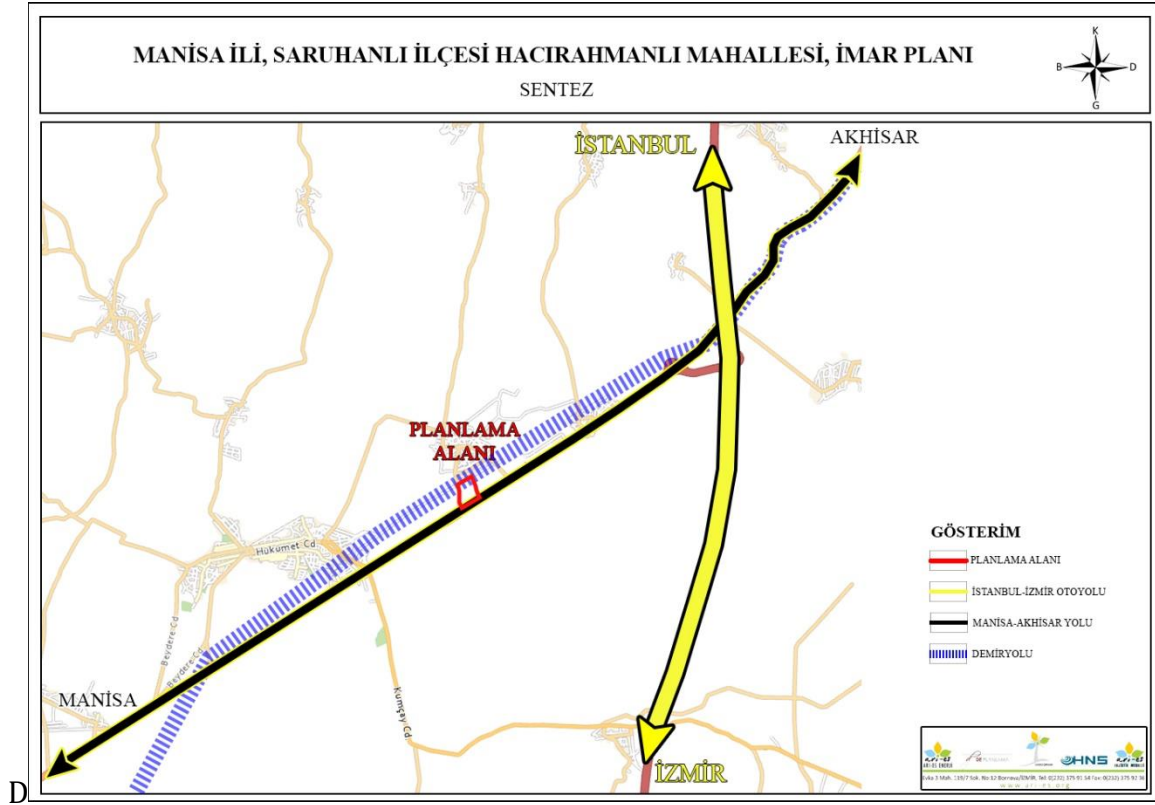


Şekil 27: Planlama Alanı Mülkiyet Paftası

3.8. Sentez

Planlama alanı kapsamında yapılan çalışmaların tamamı değerlendirilerek, sentez çalışması hazırlanmıştır. Mevcut planlar, yapılan analizler ve sentez çalışması doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

Hazırlanan sentez çalışması aşağıdaki görselde verilmiştir.



Şekil 28: Sentez Paftası

Yapılan sentez çalışması sonucunda;

- ❖ Planlama alanı Kuzeyinde demiryolu, güneyinde Manisa-Akhisar yolu(D-565) geçmektedir. Planlama alanı D-565 Karayoluna bağlanmakta olup planlama alanı güçlü ulaşım bağlantıları ile çevrili konumdadır.

Sentez paftasına da işlenmiştir.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Çalışması

Planlama alanı, Manisa İli, Saruhanlı ilçesi, Hacır Rahmanlı Mahallesinde 14 adet parselden oluşmaktadır. TÜİK verileri incelendiğinde yıllara göre Hacır Rahmanlı mahallesi nüfusunun azaldığı görülmektedir. Meri planda öngörülen Konut Alanlarına günümüzde ihtiyaç kalmadığı görülmektedir. Ayrıca alanda mevcut durum ve kadastral parsellerin çakışmamasından kaynaklı uygulamadaki güçlükler 22-A çalışması ile giderilmiştir. Bu mevcut durum göz önünde bulundurularak planlama alanın nüfus verileri, sahip olduğu

konum ve çevre özellikleri ve Manisa-Akhisar karayoluna ve demiryoluna cepheli olması gibi faktörler dikkate alınarak alanda İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Sanayi Alanı ve İmalathane Alanı Yapılaşma Koşulları:

EMSAL=1.00, Yençok=8,5 m olarak belirlenmiştir.

Belediye Hizmet Alanı Yapılaşma Koşulları:

EMSAL=1.00, Yençok=5 Kat olarak belirlenmiştir.

Tablo 5: Arazi Kullanım Tablosu Düzenleme Sahası-1

	MEVCUT	ÖNERİ
PARK	11302.442	12044.481
KDKÇA	64741.675	-
SANAYİ ALANI	-	108446.894
İMALATHANE	-	15001.091
BELEDİYE HİZMET ALANI	3665.449	3679.264
YOL+OTOPARK+TRAFO	48641.917	27503.755
PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI	166675.485	

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması aşağıdaki görsellerde verilmiştir.

MANİSA İLİ SARUHANLI İLÇESİ HACIRAHMANLI MAHALLESİ, 16,6 HA'LIK ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 29: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4.4. Plan Hükümleri

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HER BİR PARSEL İÇİN JEOLojİK – JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASTİK EDİLMEDEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. TEKNİK VE SOSYAL ALT YAPI ALANLARI VE DİĞER KULLANIM ALANLARI (OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, PARKLAR, İLKÖĞRETİM, DİNİ TESİSLER, KARAKOL, MEYDAN VB. KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. İMAR PLANI VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. PARSEL, YAPILANMA VE DİĞER HÜKÜMLERLE İLGİLİ BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDELERİ İLE İMAR MEVZUATI AÇISINDAN YÜRÜRLÜKTE OLAN KANUN, YÖNETMELİK VE TÜZÜK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAK TÜM YAPILARDA VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEMİŞ HUSUSLARDA; İMAR PLANI, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN; TAŞKIN ALAN VE KANAL KESİTLERİ DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN DERELERİN TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN KESİMLERİNDE; DSİ RAPORUNDA BELİRLENEN KANAL TESİSLERİN İLGİLİ KURULUŞÇA YAPILMASINDAN SONRA İSKÂN İZNİ VERİLECEKTİR.
9. PLANLAMA ALANINDA OTOPARK İHTİYACI HER PARSELDE KENDİ İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.
10. BELEDİYE TARAFINDAN; TASARRUFU ALTINDA BULUNAN YOL, OTOPARK, PARK, YAYA BÖLGESİ, KALDIRIM GİBİ YERLER İLE BUNLAR ÜZERİNDEKİ KAMU HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ BÜFE, HELA, TRAFO MERKEZİ GİBİ TESİSLERİ, ULAŞIM VE HABERLEŞME NOKTALARI, SİNYALİZASYON VE AYDINLATMA ELEMANLARI, ÇÖP KUTUSU, BANK, REKLAM VE BİLGİLENDİRME LEVHA VE PANOLARI GİBİ KENT MOBİLYALARI İLE PEYZAJ ELEMANLARI TSE STANDARTLARINA DA UYMAK KOŞULUYLA YAPILABİLİR.
11. PLANDA GETİRİLEN FONKSİYONLAR DIŞINDAKİ İŞLEVLERE; İLGİLİ MERKEZİ, YEREL İDARELERCE İŞLETME RUHSATI VERİLEMEZ.

12. PARK ALANLARI İÇERİSİNDE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK BÖLÜMLERİNDE TELEFON, DOĞALGAZ, ELEKTRİK GİBİ ALTYAPI İÇİN GEREKLİ OLABİLECEK TRAFO, PANO, DAĞITIM KONTROL PANOSU GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.
13. KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA (KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, KENTSEL AÇIK ALANLAR, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VB.) PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
14. İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR. SINIR DAHİLİNDE İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILAMAZ, RUHSAT VERİLEMEZ.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

a. BELEDİYE HİZMET ALANI

- i. BELEDİYE HİZMET ALANI İÇİNDE BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, NAKİL VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KULLANILAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARINDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR.
- ii. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: **E=1.00 YENÇOK= 5 KAT'DIR.**
- iii. PARSELDE İNŞAAT EMSALİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEK OLUP TOPLAM EMSALLE SINIRLI OLMAK KAYDIYLA BLOK BOYUTU CEPHE GENİŞLİĞİ, DERİNLİK HESAPLARI VE TABAN ALANI SERBESTTİR. YAPILAR MAKSİMUM BEŞ KAT VE DAHA AZ YAPILABİLECEK OLUP ÖZELLİKLERİ BİNA YAPILMASI HALİNDE BİNANIN İÇ YÜKSEKLİKLERİ SERBESTTİR.
- iv. BELEDİYE HİZMET ALANINDA YAPILACAK YAPILAR ÖZELLİKLİ BİNALAR OLACAĞINDAN SAÇAK SEVİYESİ, YAPI NİZAMI GİBİ HUSUSLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.

b. SANAYİ ALANI

- i. BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK SANAYİ TESİSLERİ YER ALABİLİR.
- ii. SANAYİ ALANLARI İÇERİSİNDE, KİMYASAL MADDE DEPOLARI, (YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI), İMALATINDAN SANAYİ ATIK SUYU KAYNAKLANAN KİMYASAL MADDE ÜRETİM TESİSLERİ,

HER TÜRLÜ KİMYEVİ MADDE VE YAKIT DEPOLARI İLE İLGİLİ YAPI VE FAALİYET YAPILAMAZ.

- iii. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI **E=1.00 YENÇOK=8.50 M'DİR.**
 - iv. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ **5.000 M²DİR.**
 - v. SANAYİ ADALARINDA İFRAZ YAPILMAKSIZIN BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR.
 - vi. SANAYİ YAPILARININ ÇATILARINDA, KULLANILABİLİR ALANIN; EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA, SANAYİ YAPISININ ESAS FONKSİYONU DIŞINDAKİ OFİS, YEMEKHANE, TOPLANTI SALONU, SOYUNMA ODASI, GÜVENLİK VE BEKÇİ ODASI VB. KULLANIMLAR YAPILABİLİR.
 - vii. YAPILACAK SANAYİ TÜRÜNÜN YAPI TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ, YAŞAM VE FAALİYET ORTAMI İÇERMEYECEK EKLENTİLER RUHSAT AŞAMASINDA GEREKÇELERİ TEKNİK RAPORLA (MEKANİK, TEKNİK, MİMARİ VE STATİK) ESTEKLENMEK VE EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %10'UNU GEÇMEMEK KAYDIYLA EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
- c. İMALATHANE TESİSİ ALANI
- i. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALACAK ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELERİ KAPSAR.
 - ii. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI **E=1.00 YENÇOK=8.50 M'DİR.**
 - iii. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ **5.000 M² DİR.**