

MANİSA İLİ SARUHANLI İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ
İZMİR-İSTANBUL YOLU GÜNEYİ VE KUVAYİ MİLLİYE CADDESİ BATISI
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: NİP-.....

SKY

İMAR PLAN PROJE VE
DANIŞMANLIK
LTD. ŞTİ.

75. Yıl Bulvarı Lalekule Rezidans
No: 144/177 Yunusemre / Manisa
skyplanlama@gmail.com

İÇİNDEKİLER

1- AMAÇ KAPSAM.....	3
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	5
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	6
2.4. JEOLJİK VE JEMORFOLAJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	7
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	7
2.4.3.1 Eğim Durumu.....	7
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	11
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	12
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	12
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	14
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	14
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	15
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	17

1- AMAÇ KAPSAM

Saruhanlı ilçesi İstasyon Mahallesinde bulunan ve plan değişikliğine konu olan alanda, mevcut kullanımda mermer ve beton direk imalatı yapan işletmeler, mandıra, akaryakıt ve servis istasyonu ve traktör galerileri faaliyetlerini sürdürmektedir.

Mevcut planda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı alanda, mermer imalatı ve beton direk imalatı yapılan işletmelerin parsel alanları, imar mevzuatında belirlenen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları minimum parsel büyüklüğü şartını sağlayamadığından, yatırımcılar tarafından parsellerde yeni işletmelerin kurulması talepleri karşılanamamakta ve imar durumu verilememektedir.

Planlama alanı incelendiğinde, düzensiz ve mülkiyet haklarının göz ardı edildiği bir yapılaşmanın olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanında mermer ve beton imalatı yapılan tesislerin dışında bulunan mevcut kurulu diğer tesislerin, kadastral mülkiyetleri ve mevcut kullanımlarına uygun olarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun hale getirilmesi gerektiği anlaşılmıştır.

Bütün bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede imar uygulaması yapılabilmesi ve uygulama sonucunda imar durumu verilerek bölgede düzenli bir yapılaşmanın sağlanabilmesi için hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğine altlık olması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

Planlama alanı, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, İzmir-İstanbul karayolu güneyi ve Kuvayi Milliye Caddesi batısında kalan yaklaşık 20 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, K19-d-02-b imar paftasında yer almaktadır.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

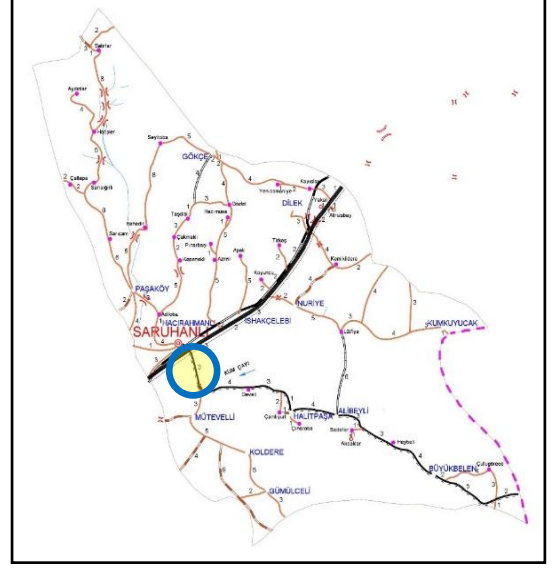
Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, İstasyon Mahallesi sınırlarında ve Saruhanlı ilçesi merkezi güneyinde bulunmaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

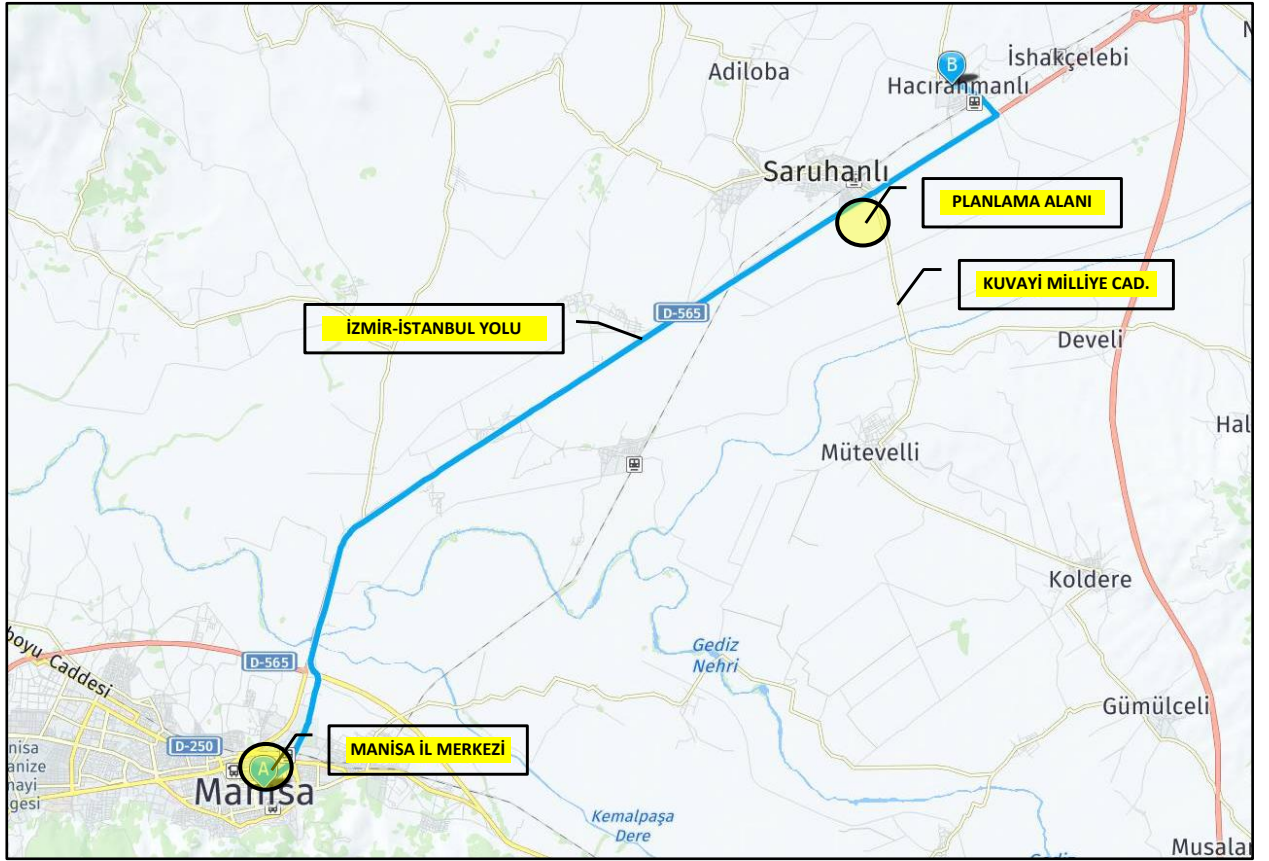
Planlama alanı Manisa il merkezine yaklaşık 15 km. mesafede, İzmir-İstanbul karayoluna ve Kuvayi Milliye Caddesine cepheli ve Saruhanlı ilçe merkezinin güneyinde bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım Manisa-Akhisar karayoluna bağlantılı Saruhanlı giriş kavşağından sağlanmaktadır. Planlama alanı Saruhanlı merkezinin güneyinde olup, planlama alanında ticari işletmeler bulunmaktadır.



Manisa ilinin Bölgedeki yeri



Planlama alanının ilçe sınırlarındaki yeri





Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2024 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre **1.475.353** kişidir. Bu nüfus, **739.322** erkek ve **736.031** kadından oluşmaktadır. Saruhanlı ilçesinin nüfusu 2024 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 57.935 kişidir. Bu nüfus, 29.167 erkek ve 28.768 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise, %50,34 erkek, %49,66 kadındır.

YILLAR	SARUHANLI	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
2019	55.340	1.24
2020	55.970	1.14
2021	56.166	0.35
2022	56.523	0.64
2023	57.542	1.64
2024	57.935	0.84

Saruhanlı yıllara göre nüfus gelişimi (2019-2024)

Saruhanlı ilçesi tarım arazileri ile çevrili olduğundan, ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarım sektörüne dayanmaktadır. İlçede bulunan Sanayi sektörünün büyük bir kısmı tarımsal işletme olarak faaliyet göstermektedir.

Manisa ili merkezi ise son yıllarda sanayi alanında da büyük gelişmeler kaydedilmiştir. Bu durum Manisa'nın, Türkiye'de üzüm, zeytin ve sebze ambarı olma görünümünü değiştirerek bir sanayi merkezi olma görünümü kazanmasına yol açmıştır.

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu olan alanda, eski yapıların yanı sıra, ruhsatlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu, Mandıra-Süt işletmesi, Traktör Galerisi bulunmaktadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanı iskân edilen yerleşim alanı dışında bulunmaktadır. İçme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve Telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

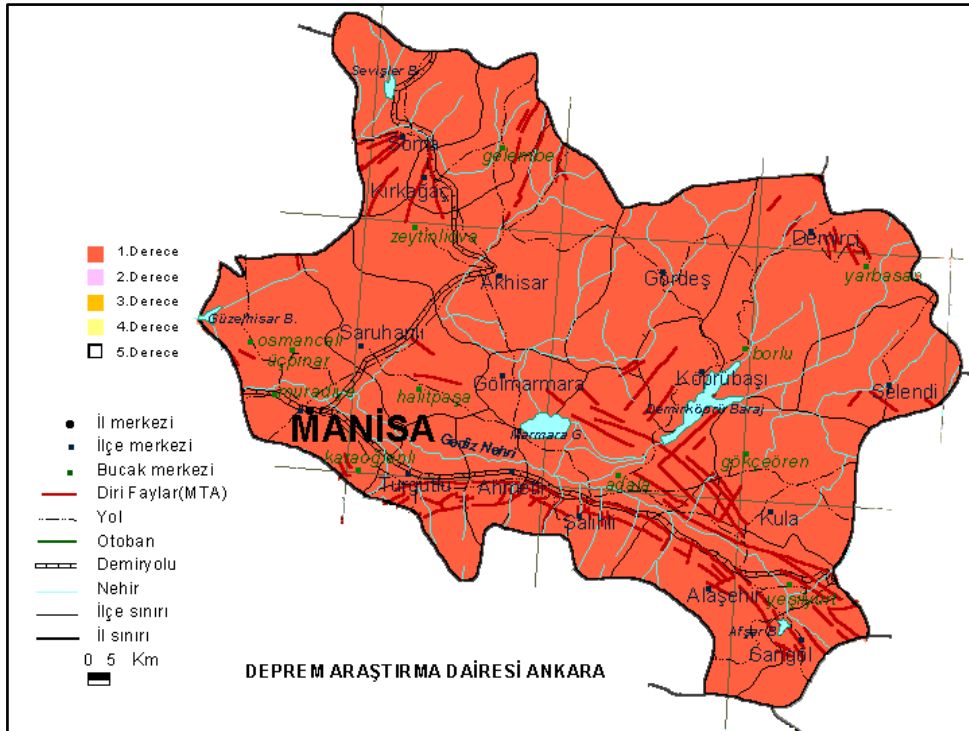
Plan değişikliğine konu olan alan, İzmir-İstanbul karayoluna ve Kuvayi Milliye Caddesine cephelidir.

Planlama alanı Saruhanlı ilçe merkezinin güneyinde olup, kuzeyinde İzmir-İstanbul karayolu, doğusunda Kuvayi Milliye Caddesi, batısında ve güneyinde tarım alanları ile çevrilidir.

2.4 JEOLJİK VE JEMORFOLOJİK YAPI

2.4.1 Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2 Jeolojik Yapı

Planlama alanı, İller Bankası tarafından 26.01.2006 tarihinde Revizyon İmar Planı kapsamında yapılan Jeolojik Etüt Raporu, yerleşime uygunluk haritalarında Önemli Alanlar 2 (ÖA2) olarak belirlenmiştir. Önemli Alanlar 2 (ÖA2) olarak belirlenen alanlarda, Jeolojik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

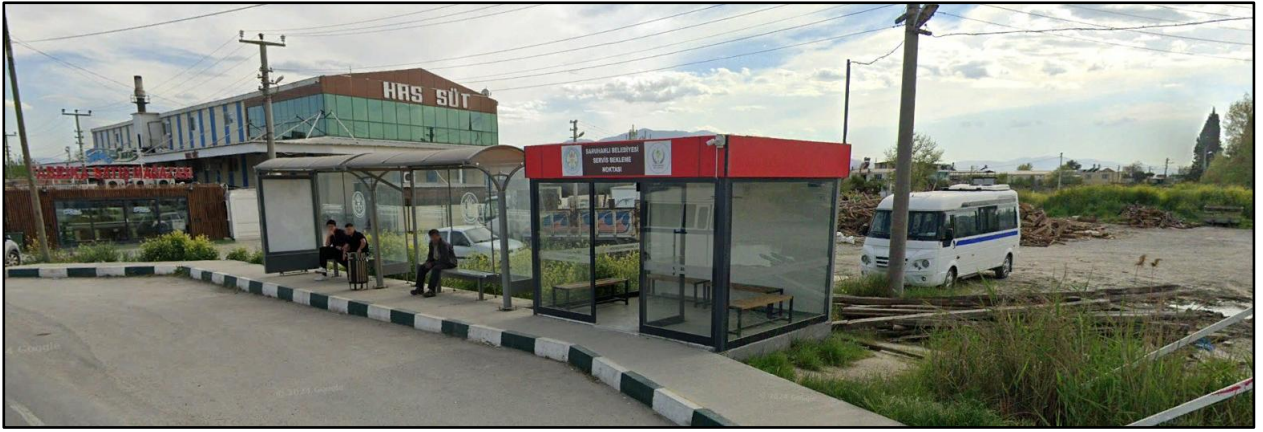
Plan deęiřiklięine konu olan alanda, eski yapıların yanı sıra, mermer ve beton direk imalat tesisleri, Akaryakıt ve Servis İstasyonu, Mandıra-Süt iřletmesi, Traktör Galerisi bulunmaktadır. Planlama alanı Saruhanlı İlçe merkezinin gúneyinde yer almaktadır.



Planlama alanı uydu fotoęrafı



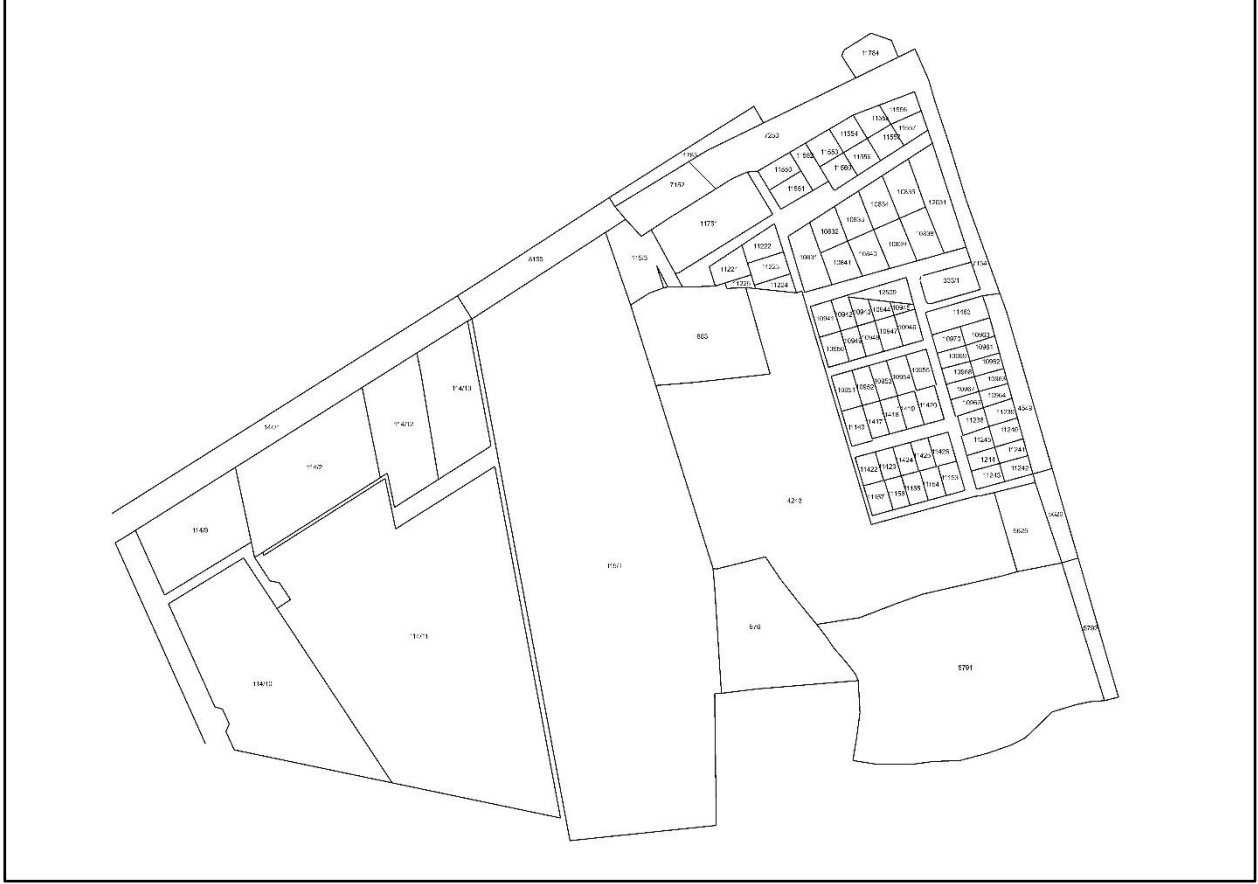




Planlama alanına ait fotoğraflar

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan, alanda bulunan parsellerin mülkiyetleri, tapu kayıtlarında, kamu ve öze mülkiyete konu şahıslar adına kayıtlı parsel konumundadır.



Kadastral Mülkiyet Durumu

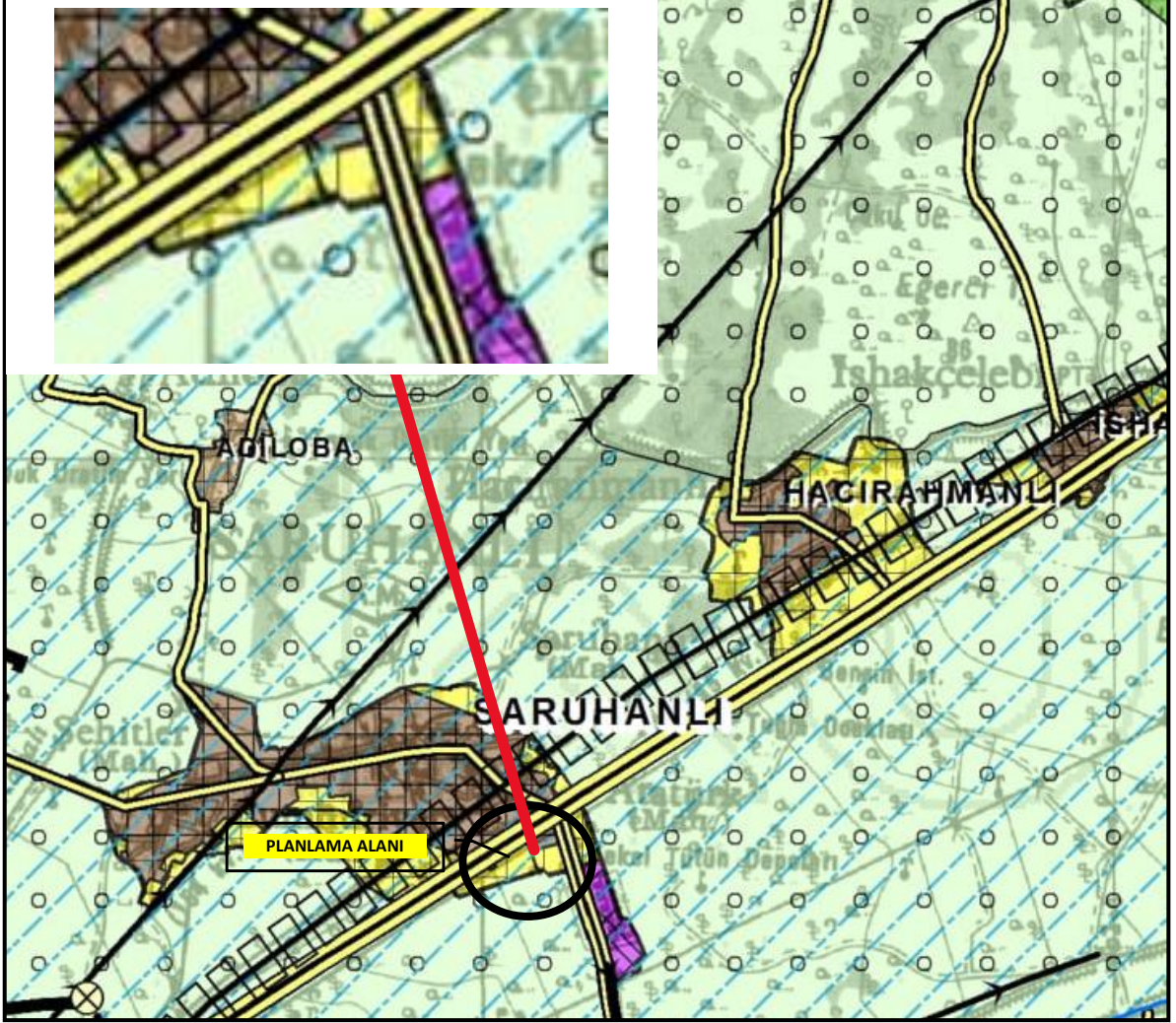


Planlama alanında mevcut durum incelendiğinde, parseller üzerinde eski yapıların yanı sıra, ruhsatlı ticari işletmelerin olduğu, tespit edilmiştir.

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği yapılan alan, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan ve Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmıştır.



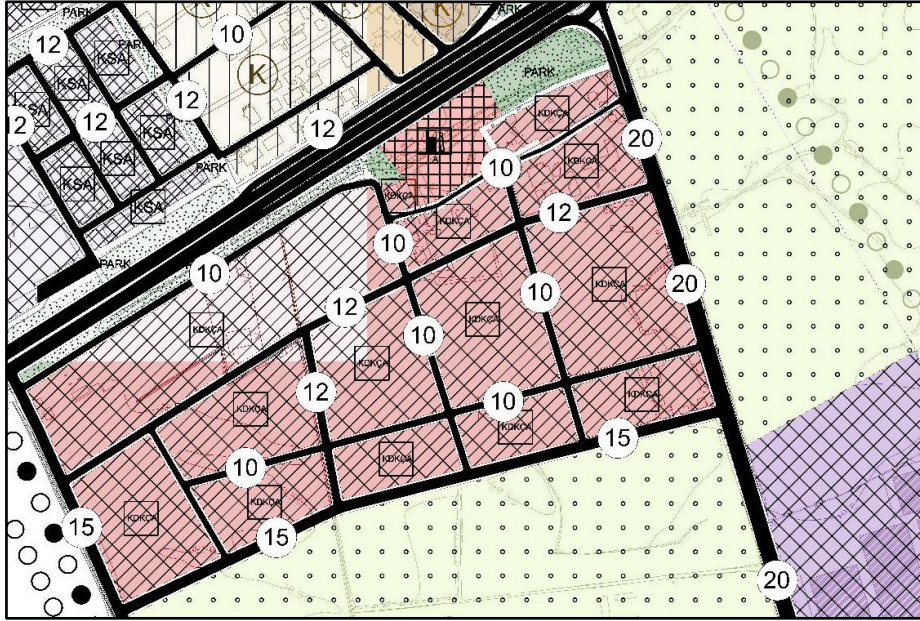
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

YERLEŞME ALANLARI

	KENTSEL YERLEŞİK ALAN
	KENTSEL GELİŞME ALANI
	KIRSAL YERLEŞME ALANI

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

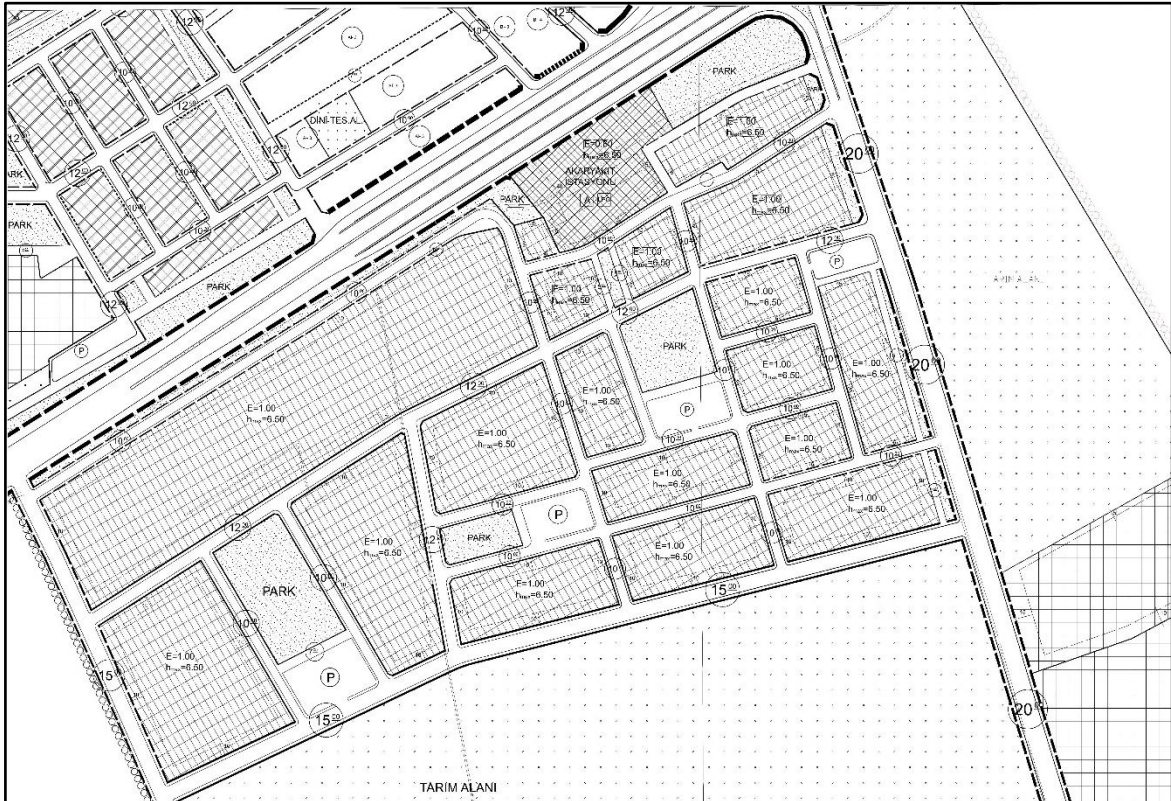
Plan değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğu bölge, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Akaryakıt Servis İstasyonu alanı ve park alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğu bölge, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Akaryakıt Servis İstasyonu alanı ve genel otopark alanı olarak planlanmıştır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Saruhanlı ilçesi İstasyon Mahallesinde bulunan ve plan değişikliğine konu olan alanda, mevcut kullanımda mermer ve beton direk imalatı yapan işletmeler, mandıra, akaryakıt ve servis istasyonu ve traktör galerileri faaliyetlerini sürdürmektedir.

Mevcut planda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı alanda, mermer imalatı ve beton direk imalatı yapılan işletmelerin parsel alanları, imar mevzuatında belirlenen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları minimum parsel büyüklüğü şartını sağlayamadığından, yatırımcılar tarafından parsellerde yeni işletmelerin kurulması talepleri karşılanamamakta ve imar durumu verilememektedir.

Planlama alanı incelendiğinde, düzensiz ve mülkiyet haklarının göz ardı edildiği bir yapılaşmanın olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanında mermer ve beton imalatı yapılan tesislerin dışında bulunan mevcut kurulu diğer tesislerin, kadastral mülkiyetleri ve mevcut kullanımlarına uygun olarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun hale getirilmesi gerektiği anlaşılmıştır.

Bütün bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede imar uygulaması yapılabilmesi ve uygulama sonucunda imar durumu verilerek bölgede düzenli bir yapılaşmanın sağlanabilmesi gerekçeleriyle, hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğine altlık olması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan, Saruhanlı ilçe merkezinin güneyinde yer almaktadır. Alanın bulunduğu bölgede ticari işletmeler yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır.

Planlama alanına ulaşım, Manisa-Akhisar karayoluna bağlantılı Saruhanlı giriş kavşağı üzerinden sağlanmaktadır.

Planlama alanında mevcut durum incelendiğinde, parseller üzerinde eski yapıların yanı sıra, ruhsatlı ticari işletmelerin olduğu, tespit edilmiştir.

Planlama alanı, İller Bankası tarafından 26.01.2006 tarihinde Revizyon İmar Planı kapsamında yapılan Jeolojik Etüt Raporu, yerleşime uygunluk haritalarında Önemli Alanlar 2 (ÖA2) olarak belirlenmiştir. Önemli Alanlar 2 (ÖA2) olarak belirlenen alanlarda, Jeolojik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

Planlama alanının eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanda ortalama eğim %0-1 aralığındadır.

Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunmasından dolayı, herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde;

Mevcutta mermer işleme ve beton direk üretimi yapılan ve planlama alanının doğusunda Kuvayi Milliye Caddesine cepheli olan bölge, Toplu İşyerleri olarak, Mandıra ve Süt işleme tesisinin bulunduğu bölge Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanının kuzeyinde ve İzmir-İstanbul yoluna cepheli ve mevcut Akaryakıt Servis İstasyonu olarak faaliyet gösteren iki parsel, Devlet Su İşleri kanal mülkiyeti dikkate alınarak, Akaryakıt Servis İstasyonu olarak planlanmıştır.

Yine İzmir-İstanbul yoluna cepheli, Traktör Galerisi, Depolama tesisi ve tarın alanı olarak kullanılan alan Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanında Belediye hizmetlerinin yerinde karşılanabilmesi amacıyla iki adet Belediye Hizmet Alanı, genel otopark alanları ve park alanları planlanmıştır.

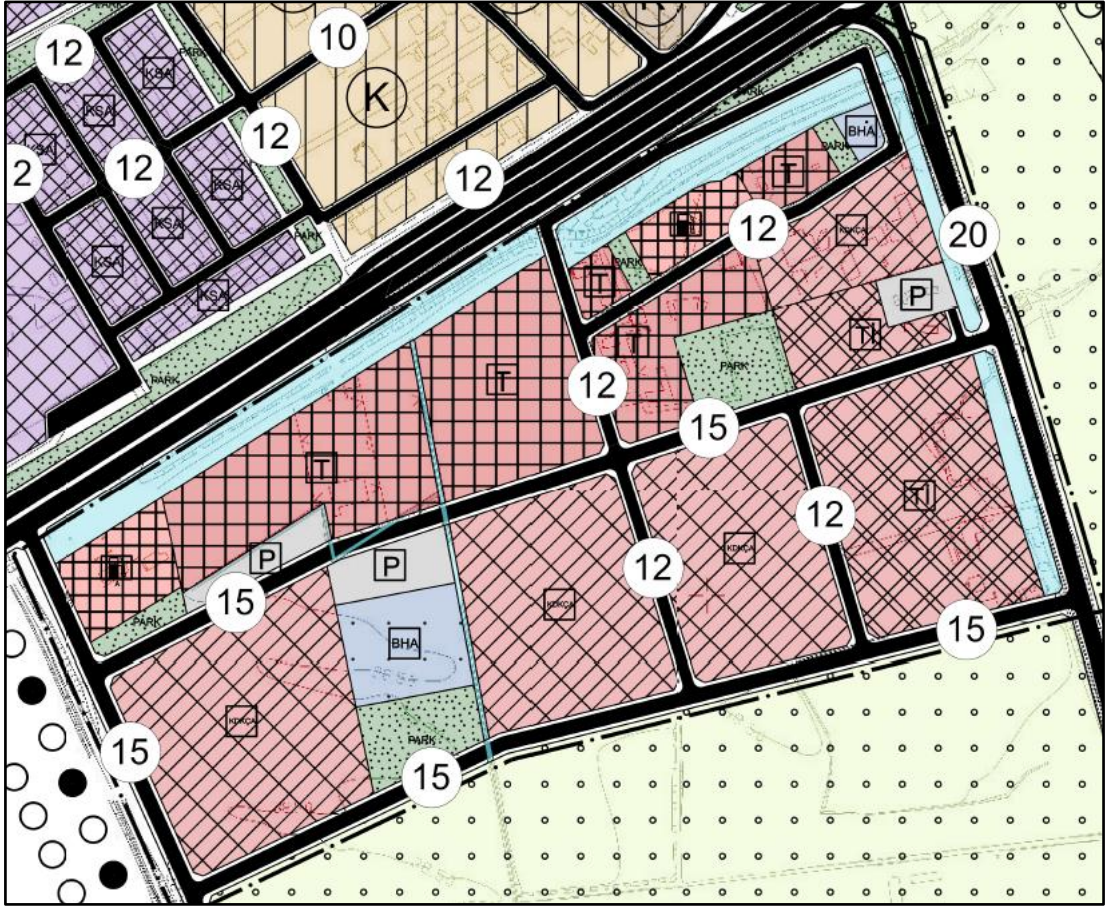
Planlama alanının kuzeyinde ve doğusundaki Devlet Su İşleri kanal mülkiyetleri, planda su yüzeyi olarak planlanmıştır.

Planlama alanında ulaşım sistemi, alanın mevcut kadastral yapısı ve çevre bağlantıları dikkate alınarak kurgulanmıştır. Planlama alanını çevreleyen 15 metrelik kuzeyde İzmir-İstanbul yoluna, doğuda Kuvayi Milliye Caddesine bağlanmıştır. Yollar planın kuzey ve doğu yönlerinde yer alan ana ulaşım akslarına doğrudan bağlantı sağlayarak, alan içi taşıt dolaşımını kolaylaştırmaktadır.

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI					
Mevcut Plan (NİP)			Öneri Plan (NİP)		
Fonksiyon	Alan (m ²)	%	Fonksiyon	Alan (m ²)	%
KDKÇA	168.685	71.35	KDKÇA	69.095	28.95
Akaryakıt istasyonu	8.641	3.66	Akaryakıt istasyonu	8.125	1.92
Park ve Yeşil alan	10.102	4.27	Park ve Yeşil alan	12.340	5.17
-	-	-	Toplu İşyerleri	26.170	10.97
-	-	-	BHA	6.855	2.87
-	-	-	Ticaret	41.251	16.84
-	-	-	Otopark	6.849	2.87
-	-	-	Su yüzeyi	11.464	4.80

Plan değişikliğinde, yukarıda verilen mevcut ve öneri plan arazi kullanım dağılımı tablosu incelendiğinde, mevcut planda KDKÇA alanı olarak planlanan tek kullanım kararının, plan değişikliği ile, nazım imar planı gösterim tekniklerine uygun olarak ve yerinde kullanımlar dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Dağılım tablosu incelendiğinde mevcut plana göre, sosyal donatı alanları artırılarak, planlama alanın sosyal altyapı dengesi iyileştirilmiştir.



1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı değişikliği

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan notları

1. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
2. İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, Saruhanlı (Merkez) imar planına esas Jeolojik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
3. Planlama alanında yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri uygulama imar planında belirlenecektir.
4. Planlama alanında, donatı alanları (Park, yol vb.) kamuya terk edilmeden uygulamaya geçilemez.
5. 2872 sayılı Çevre Kanunu, Hava Kalitesinin Korunması yönetmeliği, Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve yönetimi yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol yönetmeliği, Yeraltı Suları Kanunu ve Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması hakkında yönetmelik, Atık Yönetimi yönetmeliği, Atıksu Arıtma yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü yönetmeliği ve hükümlerine uyulacaktır.
6. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
7. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
8. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
9. Planda hüküm bulunmayan hallerde, Saruhanlı (Merkez) 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarına, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

4- KURUM GÖRÜŞLERİ

Yapılan plan değişikliği ile ilgili, Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğünden görüş alınmış olup, görüş rapor ekinde sunulmuştur.



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-54495999-754-7515645
Konu : Manisa/ Saruhanlı/ İstasyon Mah. - öneri
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
ve öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı
Değişikliği

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 14.07.2026 tarihli ve E-57060032-754-51302 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, İstasyon Mahallesi sınırlarında İzmir- İstanbul Yolu güneyi ve Kuvayı Milliye Caddesi batısına ilişkin olarak 19.05.2007 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Devlet Su İşleri (DSİ) mülkiyetinde bulunan kanal parsellerinin imar planlarında gösterilmemiş olması uygulama aşamasında çeşitli problemlere yol açtığı belirtilerek DSİ mülkiyetlerinin de İmar Planlarına işlenerek hazırlanan "*öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği*" hakkında Kurum görüşümüzün verilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesi;

Görüş sorulan alanda Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Saruhanlı Mahallesi **144 ada 1 parsel, 7152, 7250 ve 8159 parsel** numaralı taşınmazların İdaremiz inşaatlarından Ahmetli Ovası Sağ Sahil Sulaması 5. Kısım İnşaatı kapsamında kanal olarak DSİ adına tescil edildiği tespit edilmiştir. Yapılması planlanan imar planı değişikliğinde mülkiyeti İdaremiz adına kayıtlı olan taşınmazların korunması ve bu alanlar için DOP kesintisi ve hisselendirmenin yapılmaması gerekmektedir.

Bununla birlikte söz konusu alan İdaremizce inşa edilerek işletme, bakım- onarım ve yönetim sorumluluğu Gediz Sulama Birliğine devredilmiş olan Ahmetli Sulama sahasında kalmakta olup söz konusu alanda T-10 Tahliye Kanalı, Y-9 T1 Tahliye Kanalı, Y9-T30 Kanalı ve Y9-T32 Kanalı bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Kurumumuza ait kanalların korunması,

Yapılan imar planının uygulamaya geçirilmesi halinde; alanda kalan bütün parsellerden "sulama yapılmayacağına dair" muvafakat alınarak, İdaremizden tekrar görüş sorulması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/ rica ederim.

Abdul Kasım SARİMEHMET
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:
1 - Harita (1/25.000) (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 54FC4F22-68DC-4DDB-AC89-FA521B6C3A2D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR Bilgi için: Ceren Mutlu ÖZGEN Yüksek Mühendis
Telefon No: Belgegeçer No: 
KEP Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr