

**MANİSA İLİ, AKHİSAR İLÇESİ, EROĞLU MAHALLESİ**  
**554, 565, 566, 625 PARSELLERE İLİŞKİN,**  
**ZEYTİN ve ZEYTİNYAĞI İŞLEME TESİSİ AMAÇLI**  
**UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



PAFTA: K19B06A2C, K19B06A2D, K19B06A3A

Plan İşlem Numarası (PİN): UİP:.....

**(ÖLÇEK:1/1000)**



ARASTA PLANLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
PAŞA MAH. 5. SK. NO: 91 İÇ KAPI NO: 3 AKHİSAR / MANİSA

05332598832

2025



## İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri	2
2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı	3
3. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	4
3.2. Sosyal ve Ekonomik Yapı:	5
4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM	5
5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	6
6. MEVCUT PLAN KARARLARI	7
6.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi	7
6.2. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları	8
7. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	9
8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ÖNERİŐ	10
9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİŐ	11
9.1. Plan Teklifi Gerekçesi	12
9.2. Plan Teklifi Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları	14
10. PLAN KARARLARI	14
11. KURUM GÖRÜŞLERİ	14

## 1. GİRİŞ

Planlama çalışması Manisa ili, Akhisar ilçesi, Eroğlu Mahallesi, 554, 565, 566 ve 625 parselleri konu almaktadır.

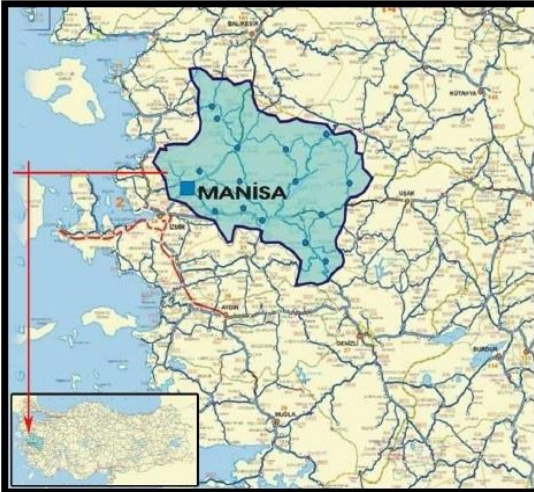
## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

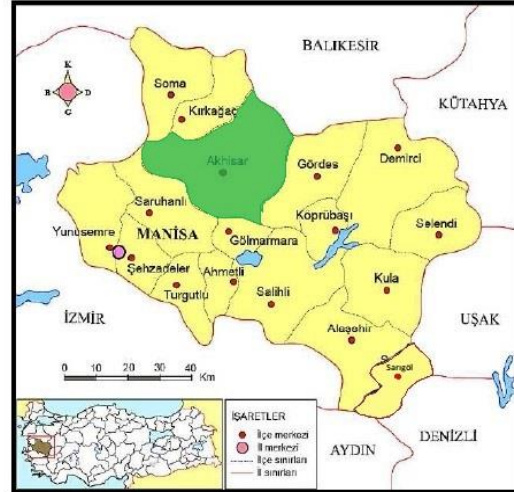
Ege Bölgesinde konumlu olan Manisa, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehri olup 2023 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.475.716 kişidir. İl, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır.



Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri



Manisa İlinin Bölgedeki Yeri



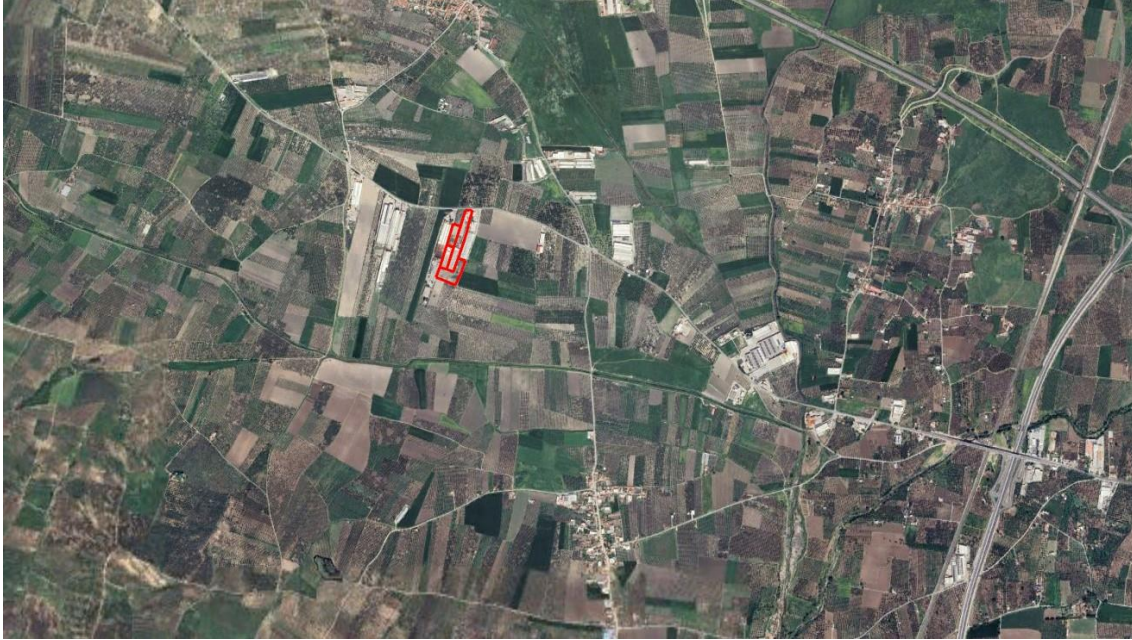
Akhisar İlçesinin Manisa'daki Yeri

Akhisar ilçesi Manisa ilinin kuzeyinde İstanbul-İzmir karayolu üzerinde yer alır. İlçenin doğusunda Gördes, güneyinde Göl marmara, güneybatısında Saruhanlı, kuzeybatısında Kirkağaç ve Soma, kuzeydoğusunda Sındırgı ilçeleri konumlandırılır.

## 2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

İlçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 94 m olup en yüksek noktası 1224 m yüksekliğindeki Sıdan Dağı, en alçak noktası ise ilçenin kuzeydoğusunda konumlu 60 m yüksekliğindeki Kum Çayı boğazının taban kısmıdır. Akhisar ovasını kuzeyde Kadıdağı kesmekte olup, onun batısında Yatağan sırtları uzanır. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 1707 km<sup>2</sup>'dir.

Planlama çalışmasına konu alan; Akhisar ilçe merkezinin batısında yer alan, Eroğlu Mahallesi, 554, 565, 566 ve 625 parsellerdir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü-1





Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü- 2

### 3. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

#### 3.1. Demografik Yapı:

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1.456.626 kişi iken, Akhisar ilçesinde 178.812 kişi yaşamaktadır.

YIL	NÜFUS
2023	178.812
2022	177.419
2021	176.000
2020	174.850
2019	173.026
2018	171.381
2017	167.883
2016	166.129
2015	164.557
2014	163.107

Akhisar İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Tablosu



### **3.2. Sosyal ve Ekonomik Yapı:**

Manisa, verimli toprakları sayesinde tarımsal üretim sıralamasında Türkiye’de önde gelen illerden biri olmasının yanında İl genelinde yüzyıllardan beri faaliyet gösteren dokumacılık, gıda, dericilik ve tarım sektörlerinin yanı sıra, günümüzde daha da önem kazanan sanayi il genelinde önemli bir gelir kaynağıdır. Manisa geçmişinden taşıdığı izler ve doğal güzellikleriyle turizm alanında da adından söz ettirmekte olup il genelinde yer alan jeotermal su kaynakları asırlardır bilinmektedir ve yerli yabancı turistlerin ilgi odağıdır. Salihli ilçesinde yer alan Kurşunlu ve Sart kaplıcaları ilin sağlık turizmüne önemli bir katkı sağlamaktadır.

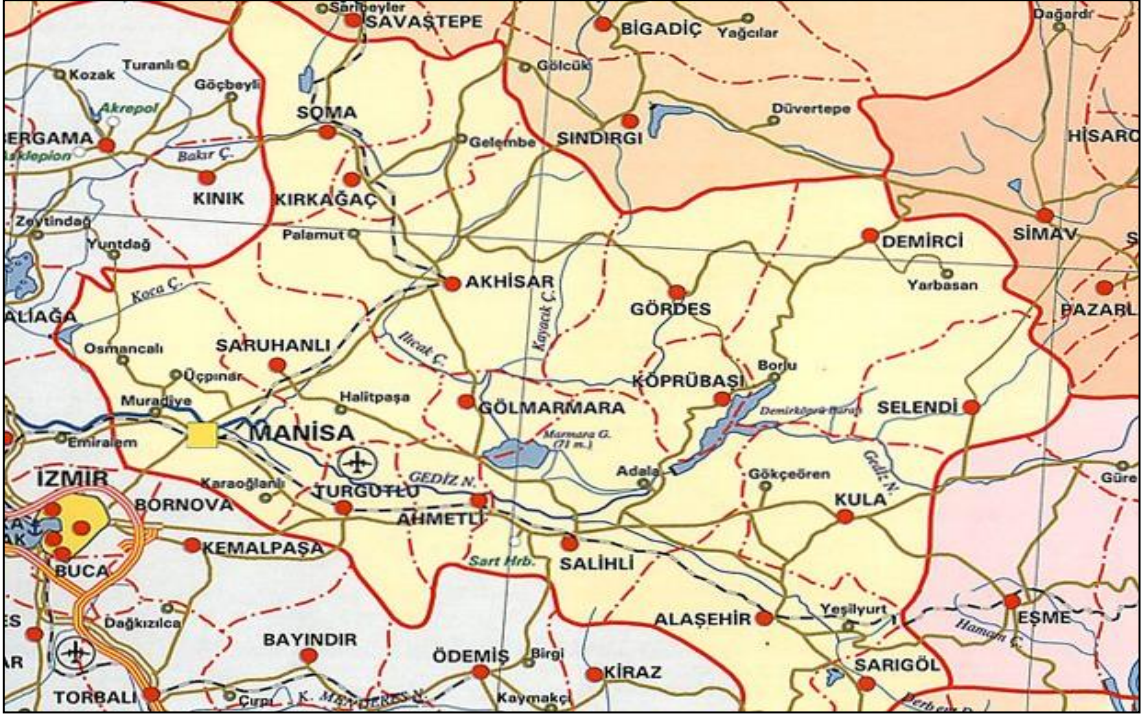
İlçe ekonomisi tarıma dayalı olup başlıca tarımsal ürünler; zeytin, tütün, buğday, arpa, mısır, pamuk, baklagiller ve bahçe bitkileridir. Yaklaşık 8 ha’lık tarım arazisine sahip ilçede, tarım, ilçe ekonomisinin önemli yapı taşlarından birini oluşturmaktadır. İlçe ekonomisinde en önemli endüstri bitkisi tütün ve zeytin iken tütünün geleneksel önemi son yıllarda yerini zeytine bırakmış olup ilçe sınırlarında 12 milyon civarındaki zeytin ağacı, sofralık zeytin ve zeytinyağı üretiminde Akhisar’ın ciddi bir merkez haline gelmesine neden olmuştur. Tarıma dayalı ekonomisinin yanı sıra Akhisar’da Türkiye’nin en büyük broyler ve yumurta üreten tesisleri ile bir seramik fabrikası bulunmaktadır. İlçede tekstil ve bazı bazı gıda (helva, lokum) ürünlerinin de üretimi bulunmaktadır.

### **4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM**

Manisa’nın 17 ilçesinden biri olan Akhisar ilçesi, Manisa il merkezine yaklaşık 52 km ve İzmir il merkezine ise yaklaşık 110 km uzaklıkta yer almaktadır.

Planlama çalışmasına konu alan; ilçe merkezinin batı kısmında bulunan Eroğlu Mahallesi sınırları içerisinde, Akhisar-Zeytinliova Yolu üzerinde yer almakta olup ulaşım karayolu üzerinden sağlanmaktadır.





Akhisar ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

## 5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR







Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Fotoğraflar

## 6. MEVCUT PLAN KARARLARI

### 6.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi

Planlama Alanı; Akhisar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Arazisi kullanımında kalmaktadır. Planlama Alanına ilişkin alt ölçekli planlar bulunmamaktadır. Akhisar İlçesi, Eroğlu Mahallesi, kadastro 554, 565, 566 ve 625 parsellerde planlama çalışması yapılmaktadır. Bahse konu parsellerin mülkiyeti Yiğit Zeytincilik Gıda Tarım Taşımacılık İnşaat ve Malzemeleri, Turizm İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne aittir.





## **6.2. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları**

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. Çalışma alanı 1/100.000 ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni planında alan "**Tarım Arazisi**" kullanımında bulunmaktadır.

İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde Tarım Arazileri için;

*"TARIM ARAZİLERİ: TOPRAK, TOPOGRAFYA VE İKLİMSEL ÖZELLİKLERİ TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLUP HALİHAZIRDA TARIMSAL ÜRETİM YAPILAN VEYA YAPILMAYA UYGUN OLAN VEYA İMAR, İHYA, ISLAH EDİLEREK TARIMSAL ÜRETİM YAPILMAYA UYGUN HALE DÖNÜŞTÜRÜLEBİLEN ARAZİLERDİR."*

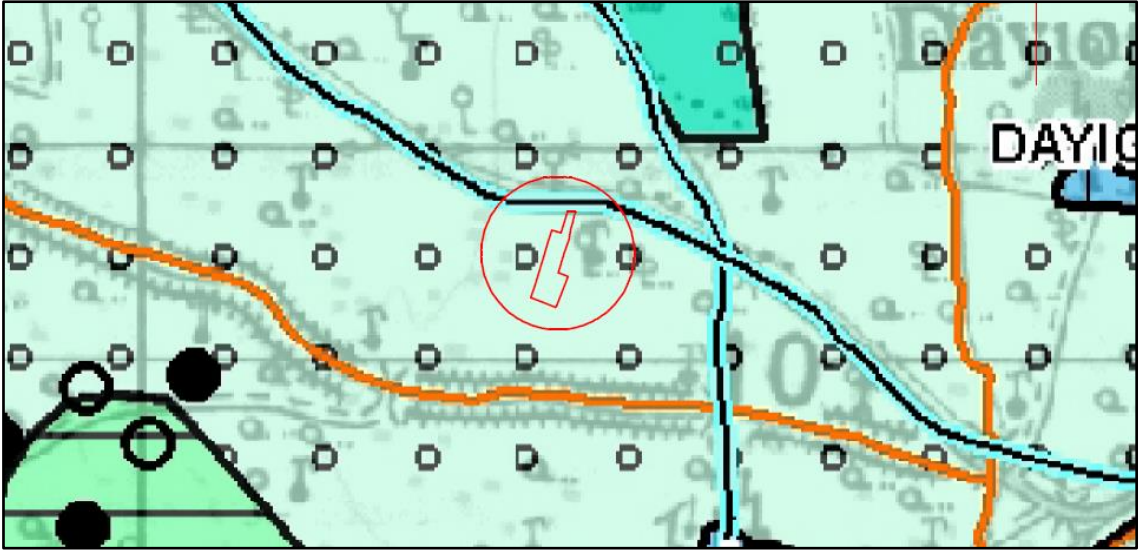
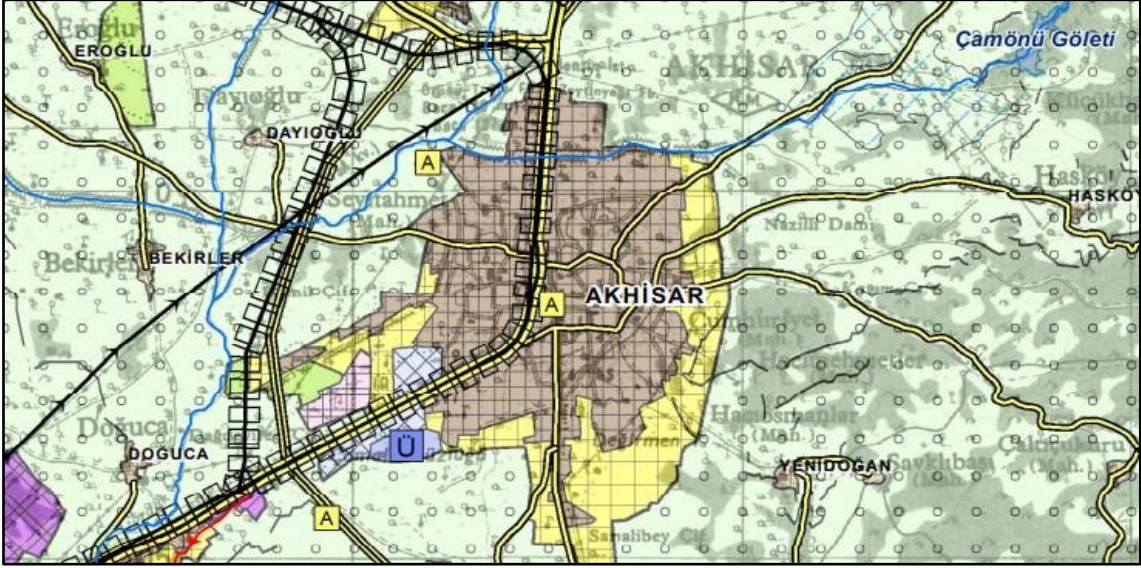
**8.7. TARIM ARAZİLERİ (5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER)**

**8.7.1. BU KAPSAMDAKİ TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASI, İLGİLİ KURUM YA DA KURULUŞLARCAYAPILACAKTIR.**

**8.7.4. TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ İZİNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR. hükmü yer almaktadır.**

Planlama alanında yapılmak istenen Zeytin ve Zeytinyağı İşleme Tesisi için 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Plan hükümlerinde yer alan;

**8.7.6. "ZEYTİNLİK ALANLARDA, 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİ UYGULANIR. BU ALANLARDA VE 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNUNA TABİ DİĞER ALANLARDA, 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" HÜKMÜNDE TANIMLANAN ZEYTİNYAĞI FABRİKALARI, ZEYTİNYAĞI İŞLETME TESİSLERİ, ZEYTİN İŞLEME TESİSLERİ V.B. TESİSLER, T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ İZİNİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE YAPILABİLİR. BU TESİSLERE İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENİR."** hükmüne istinaden Çevre Düzeni Planı ve hükümlerinde değişikliğe gerek duyulmamıştır.

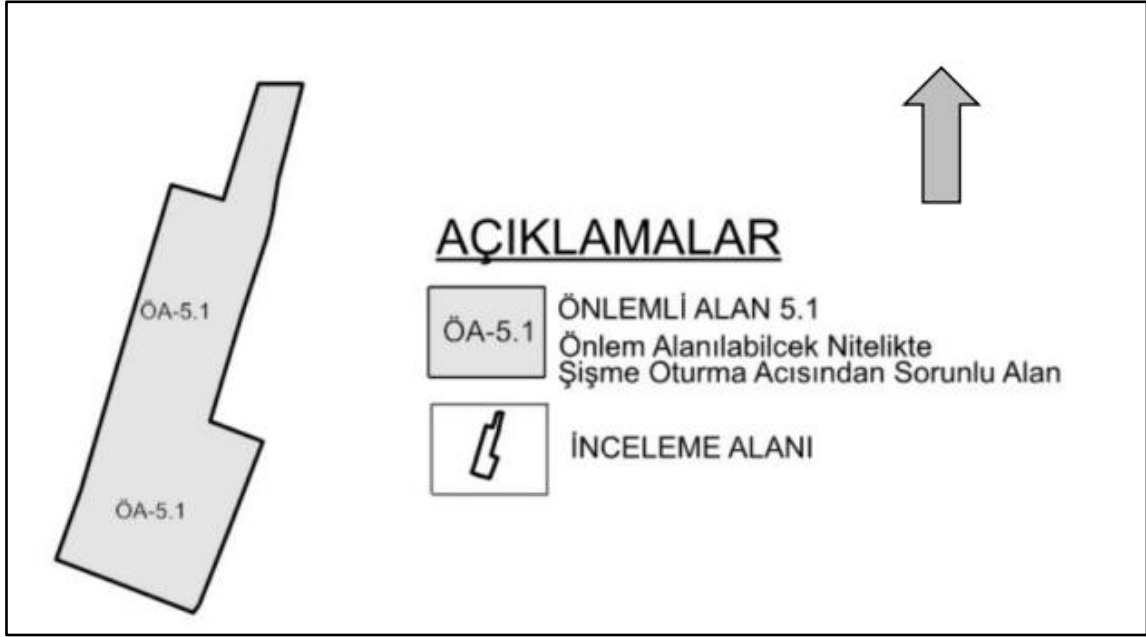


Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

## 7. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar, depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirmesi yapılmış ve Önemli Alanlar 5.1 (ÖA - 5.1) kategorisinde değerlendirilmiştir.

Topoğrafik eğimin % 1 ile % 10 arasında olduğu, zeminin yapısı ve yerleşime uygunluk açısından 1.dereceden deprem bölgesinde olması, alüvyon birimlerin heterojen bir özellik göstermesi sonucu taşıma gücü ve oturma problemlerinin oluşabileceği ancak bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı "Önemli Alanlar 5.1(ÖA - 5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar" olarak belirtilmiştir.



İnceleme Alanının Ölçeksiz Yerleşime Uygunluk Haritası

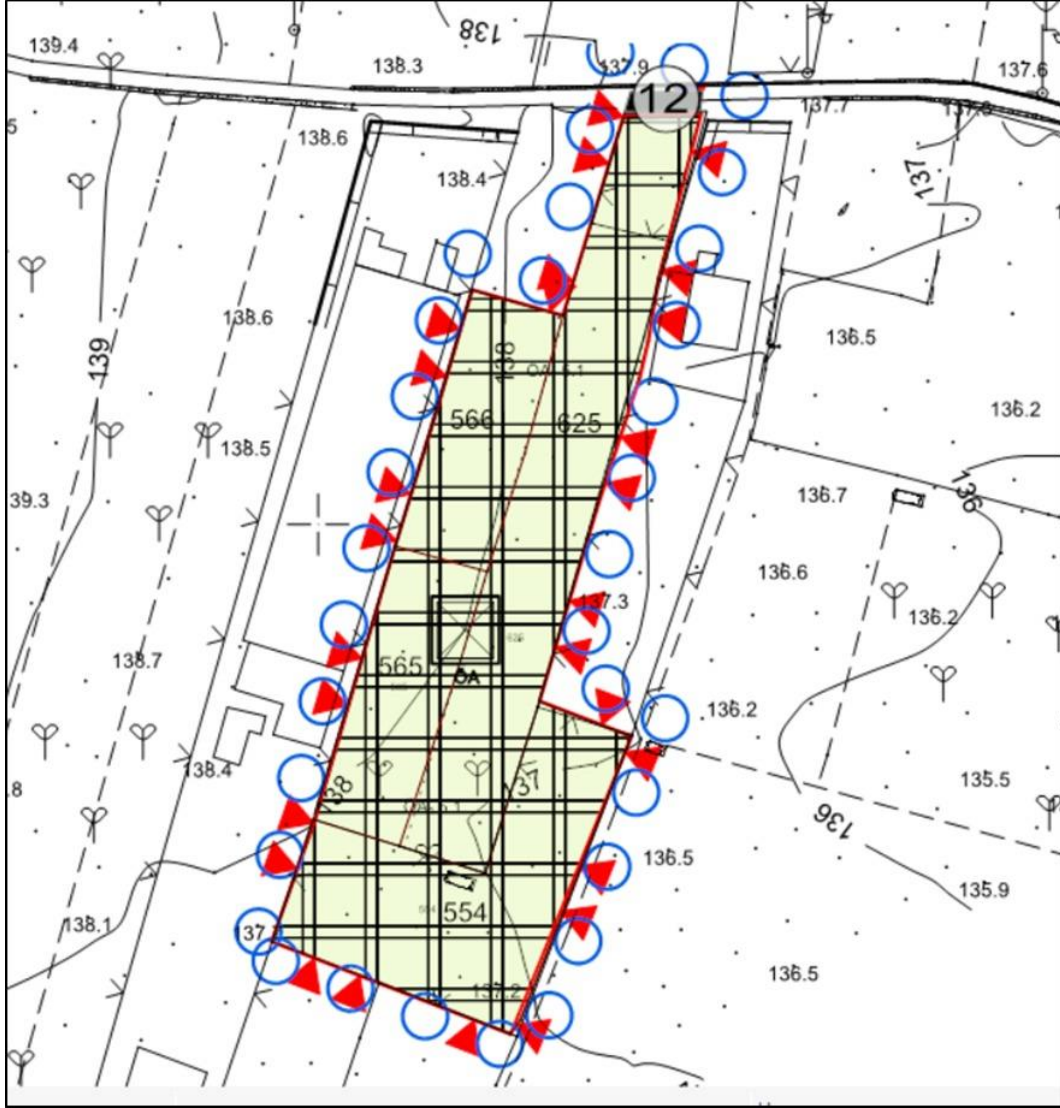
Jeolojik Etüd Raporu ; Ays Jeoteknik Mühendislik Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ. tarafından hazırlanan Manisa Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'ne sunulan; Akhisar ilçesi, Eroğlu Mahallesi, 1/5000 Ölçekli K19B06A ve 1/1000 Ölçekli K19B062D, K19B06A3A ve K19B06A2C numaralı halihazır harita paftaları içerisinde sınırları belirtilen ,554,565,566 ve 625 parsel numaralı taşınmazlarda yer alan yaklaşık 2,87 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre Şehircilik İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından incelenerek Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarihli 102732 sayılı Genelgesi gereğince uygun bulunmuş olup Valilik Makamınının 05.01.2023 tarihli 5456700 sayılı Olur'una istinaden Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 23.06.2023 tarihinde onaylanmıştır.

## 8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ÖNERİSİ

Akhisar İlçesi, Eroğlu Mahallesi'nde bulunan kadastro 554, 565, 566 ve 625 parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çerçevesinde tarım ve hayvancılık tesis alanına dönüştürülmüştür.

Bu dönüşüm kararı, bölgenin tarım ve hayvancılık potansiyelini değerlendirmeyi hedeflemekte ve yerel ekonomiye katkı sağlamayı amaçlamaktadır. Tarım ve hayvancılık sektörü, bölgede önemli bir yer tutmakta olup, bu parsellerin bu amaçla kullanılması, sektörün gelişimine ve sürdürülebilirliğine destek olmayı hedeflemektedir.





Öneri Nazım İmar Planı

### 9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ

Zeytin ve Zeytinyağı İşleme Tesisi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

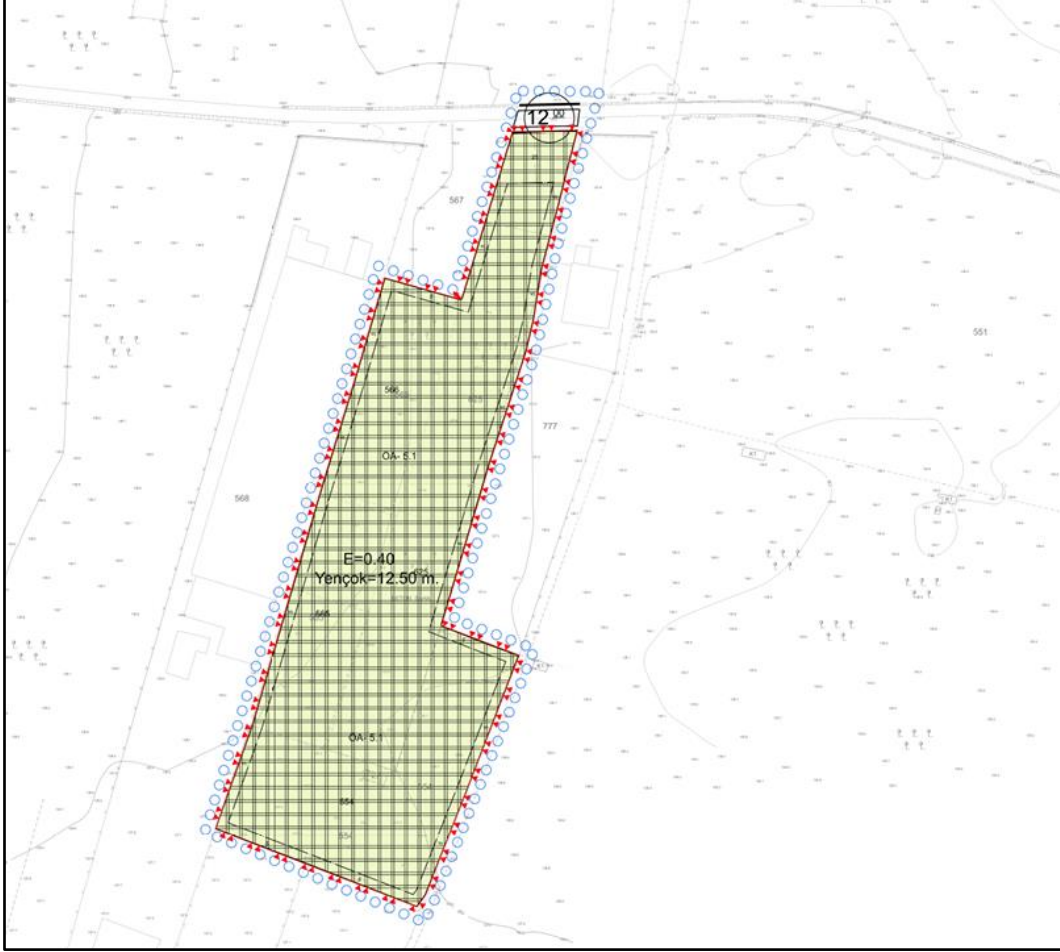
Emsal (Yapı Alanı): 0.40

Yençok (Yapı Yüksekliği): 12.50 metre (Bina yüksekliği, zemin seviyesinden itibaren 12.50 metreyi geçemez.)

Ön Bahçe Mesafesi: 25 metre (Tesisin girişine kadar olan bölümün açık alan olarak bırakılması gerekmektedir. Bu alan, ön bahçe olarak kullanılmalıdır.)

Yapı Yaklaşma Mesafesi: Diğer cephelerden 5 metre (Tesisin diğer cephelerinden minimum 5 metrelik bir mesafe bırakılmalıdır. Bu, tesisin komşu yapılarla uyum içinde olmasını sağlayacaktır.)

Bu düzeltmeyle birlikte, Zeytin ve Zeytinyağı İşleme Tesisi'nin yapılması için doğru yapılaşma koşulları belirtilmiştir. Yerel yönetim ve planlama birimi tarafından belirlenen bu koşullar, ilgili mevzuata uygun olarak izin ve onay süreçlerine tabi tutulmalıdır.



Öneri Uygulama İmar Planı

### 9.1. Plan Teklifi Gerekçesi

Akhisar, Türkiye'nin önemli zeytin üretim bölgelerinden biridir ve zeytin üretiminin ekonomik ve kültürel açıdan büyük bir önemi vardır. Zeytin ağaçları, Akhisar'ın iklim ve toprak yapısıyla mükemmel uyum sağlar ve bölgeye karakteristik bir görünüm kazandırır. Zeytin üretimi, binlerce aileye geçim kaynağı sağlamakta ve tarım sektörüne katkıda bulunmaktadır. Aynı zamanda zeytin üretimi, Akhisar'ın tanıtımında da önemli bir rol oynamaktadır. Üretilen zeytinler, kaliteli zeytinyağı ve diğer zeytin ürünlerinin üretimi için kullanılmaktadır. Akhisar'ın zeytin üretimi, hem yerel ekonomiye hem de Türkiye'nin zeytin sektörüne değerli bir katkı sağlamaktadır.

Akhisar İlçesi, Eroğlu Mahallesi'nde bulunan kadastro 554, 565, 566 ve 625 parseller, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çerçevesinde zeytin ve

zeytinyağı işletmesi olarak kullanılması amacıyla tarım ve hayvancılık tesis alanına dönüştürülmüştür.

Bu dönüşüm kararı, bölgedeki zeytin ve zeytinyağı üretiminin geliştirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla alınmıştır. Zeytin ve zeytinyağı, bölgede önemli tarımsal ürünler arasında yer almaktadır ve bölgenin ekonomik yapısında önemli bir rol oynamaktadır. Bu parsellerin tarım ve hayvancılık tesis alanına dönüştürülmesiyle birlikte, bölgedeki zeytin ve zeytinyağı üretim potansiyeli artacak, yeni işletmeler kurulabilecek ve sektöre olan talep karşılanabilecektir.

Tarım ve hayvancılık tesis alanı, tarımsal üretimin yapıldığı, bu örnekte zeytin ve zeytinyağı üretiminin gerçekleştirildiği ve bu faaliyetlerle ilgili işletmelerin bulunduğu bir alandır. Bu parsellerin zeytin ve zeytinyağı işletmesi olarak kullanılması, tarımsal üretimin etkin bir şekilde gerçekleştirilmesine olanak sağlamakta ve bölgenin zeytin ve zeytinyağı sektöründeki rekabet gücünü artırmaktadır.

Zeytin ve zeytinyağı işletmeleri, bölgeye ekonomik katkı sağlamakta, istihdam yaratmakta ve tarımsal üretimin çeşitliliğini artırmaktadır. Bu dönüşüm kararıyla birlikte, kadastro 554, 565, 566 ve 625 parsellerin zeytin ve zeytinyağı işletmesi olarak kullanılması, bölgenin tarımsal potansiyelini değerlendirmeyi ve sektörün gelişimini desteklemeyi amaçlamaktadır.

Bu karar, bölgedeki zeytin ve zeytinyağı üretiminin artırılması, bölgenin ekonomik kalkınmasına katkı sağlanması ve tarımsal üretimin sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla alınmıştır. Bölgenin iklim ve toprak yapısı zeytin ve zeytinyağı üretimi için elverişli olduğundan, bu parsellerin zeytin ve zeytinyağı işletmesi olarak kullanılması, sektörün büyümesine ve bölgeye ekonomik değer katmasına olanak sağlayacaktır.

Bahse konu planlama çalışması, Akhisar İlçesi, Eroğlu Mahallesi, 554, 565, 566, 625 no'lu parsellerde kayıtlı, "Tarla" vasıflı, 2,8750 hektar yüzölçümlü taşınmaz üzerine "Zeytin ve Zeytinyağı İşleme Tesisi" ile ilgili imar planı yapılması ile ilgilidir. Söz konusu planlama çalışmasına konu alan "Kuru Mutlak Tarım Arazisi" sınıfında olup, ekteki kurum görüşlerinde yer alan, Manisa Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 20.02.2023 tarih ve 8954294 sayılı yazısında belirtildiği üzere, "*Tarım ve Orman Bakanlığı'nın ekteki 8575263 sayılı Olurları ile 5403 sayılı Kanununun 13 üncü maddesi kapsamında ve ekteki 08.02.2023 tarih ve 01862 sayılı amacı dışında kullanılmayacağıнын noter taahhütnamesine ve ekteki Toprak Koruma Projesi'ne uyulması şartıyla, ekteki vaziyet planında belirtilen toplam 1,1407 ha'lık kısmında "Zeytin ve Zeytinyağı İşleme Tesisi" yapılması uygun görülmüştür.*" görüşüne istinaden, tarımsal üretim ve faaliyetlerin bölgenin temel geçim kaynaklarının başında gelmesi, Akhisar ve çevresinin zeytin üretiminde ülke genelinde önemli bir yere sahip olması, zeytinin işlenerek katma değerinin artmasının yerelde istihdam yaratma potansiyelini güçlendirmesi gerekçeleriyle gerçekleştirilmiştir.





İlgili yazılar "ekler" bölümünde yer almaktadır.

## 9.2. Plan Teklifi Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları

Planlama alanına ilişkin arazi kullanım dağılımı, plan teklifinden etkilenen imar adası üzerinden hesaplanmıştır.

Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda yer almaktadır.

FONKSİYON	PLAN TEKLİFİ ÖNCESİ	PLAN TEKLİFİ SONRASI
TARIM ve HAYVANCILIK TESİS ALANI	-0-	28.486,902 m <sup>2</sup>

## 10. PLAN KARARLARI

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

- 554, 565, 566 ve 625 parseller "Plan Dışı Alan" iken; yapılan plan çalışmasıyla birlikte, plan gerekçesine ve ilgili kurum görüşlerine uygun olacak şekilde "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.
- Planlama alanı için belirlenen yapılaşma koşulları; Emsal:0.40, Yençok:12.50 m, ön cephe yapı yaklaşma mesafesi 25 metre, yan ve arka cepheler 5 metre şeklindedir.

## 11. KURUM GÖRÜŞLERİ

3194 Sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri gereği 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanabilmesi için imar planına esas alınan kurum/kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır."