



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**MANİSA İLİ SARUHANLI İLÇESİ
SARUHANLI MAHALLESİ
123 ADA 4 NOLU PARSELE İLİŞKİN
“SANAYİ ALANI VE KENTSEL SERVİS ALANI”**

**İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

(2025)

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI	2
1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR	3
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI	5
2.1. COĞRAFİ YAPI.....	5
2.2. İKLİM.....	5
2.3. MÜLKİYET DURUMU	5
2.4. JEOLojİK YAPI.....	6
2.5. DEMOGRAFİK YAPI	7
2.6. ARAZİ KULLANIMI	7
2.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	8
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	8
4.1. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM SİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ.....	8
4.2. GDZ ELEKTRİK:.....	9
4.4. MANİSA TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ	9
4.5. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İSLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	9
2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	9
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	10
5.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	10
6. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	11
7. EKLER.....	14



ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	1
Şekil 2 . Karayolları 2. Bölge Haritası.....	3
Şekil 3. Saruhanlı İlçesi Mahalleleri Haritası	4
Şekil 4. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Hâlihazır Harita Üzerindeki Konum.....	4
Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	6
Şekil 6. Bölgenin Deprem Haritası.....	7
Şekil 7. Planlama Alanının Hava Fotoğrafı Üzerindeki Konumu	8
Şekil 8. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Şekil 9 . İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Önerisi	13

TABLolar

Tablo 1. Planlama Alanının Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı	2
--	---

EKLER

Ek 1. Kamu Yararı Sözleşmesi.....	14
Ek 2. Tapu.....	15
Ek 3. Sözleşme	16



1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Ege Bölgesi; karayolu, havayolu ve demiryolu ulaşım ağları açısından oldukça gelişmiş bir bölgede yer almaktadır.

Manisa ili ise, topografik yapısı ve İzmir İline yakın konumundan dolayı özellikle karayolu ve demiryolu ulaşımı gelişmiştir.

Karayolu

Manisa İli; iki önemli aks olan İstanbul-Bursa-İzmir ve İzmir-Ankara Karayolu aksı üzerinde yer almaktadır. İstanbul-Bursa-Manisa-İzmir aksı ülkenin en önemli aynı zamanda en yoğun karayolu aksı özelliğini taşımaktadır.

İzmir-İstanbul karayolu, Kum Çayı vadisi boyunca güneybatı-kuzeydoğu yönünde Manisa yerleşim merkezi ile Kenan Evren Sanayi Sitesi boyunca şehrin kenarından geçmektedir.

İzmir-Ankara E-23 Karayolu il sınırları içinden doğu-batı yönünde Turgutlu, Ahmetli, Salihli, Kula ilçelerinden geçmektedir. Ayrıca Alaşehir-Sarıgöl ilçeleri bağlantısı ile Denizli'ye, Salihli-Demirci karayolu ile Kütahyaya, Akhisar-Bergama, Manisa, Menemen bağlantılarıyla Çanakkale illerine ulaşılmaktadır.

Manisa İli, İzmir-İstanbul güzergâhında yer alan bir il olduğu için İzmir ile yoğun bir etkileşim içerisinde bulunmaktadır. Bu durum, Manisa-İzmir arasındaki trafik akışında yoğunlaşmaya sebebiyet vermektedir.

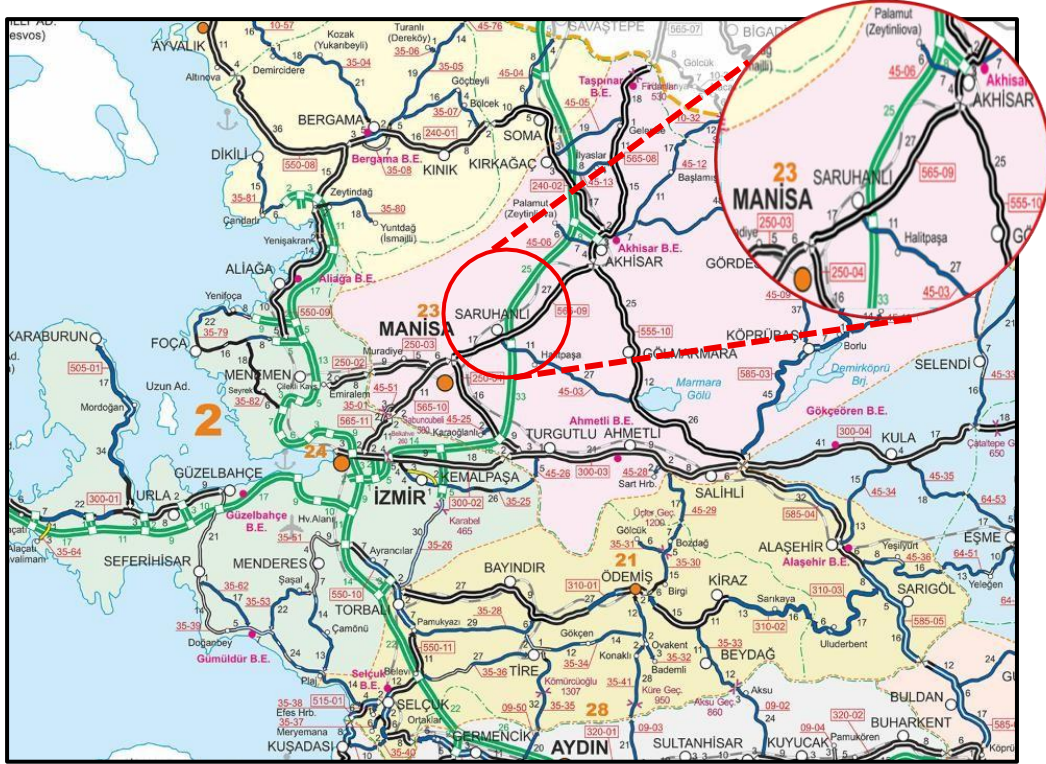
Gediz nehrinin önemli bir kolu olan Kumçayı, Saruhanlı ilçe sınırları içinden geçmekte olup Ege'yi İstanbul'a bağlayan İzmir-İstanbul devlet karayolu ve İzmir - İstanbul Otobanı üzerinde yer almaktadır.

Planlama alanı, İzmir-İstanbul D-565 karayoluna bağlantılı, Saruhanlı Halitpaşa yolu üzerinde bulunmaktadır. Alanın, ilçe sınırlarından geçen ve İshakçelebi mahallesinde, İzmir-İstanbul karayoluna bağlantı gişeleri bulunan, İzmir-İstanbul Otobanına yaklaşık 8 km. mesafede bulunması nakliye ve ulaşım açısından avantaj teşkil etmektedir.

Planlama alanından bazı merkezlere uzaklıklar aşağıda verilmiştir

Tablo 1. Planlama Alanının Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı

Yerleşmeler	Uzaklık (km)	Yerleşmeler	Uzaklık (km)
İzmir	60	Merkez	20
Ankara	561	Akhisar	34
İstanbul	410	Turgutlu	38
Balıkesir	125	Salihli	68
Bursa	273	Demirci	165



Şekil 2 . Karayolları 2. Bölge Haritası

Demiryolu

Saruhanlı Tren İstasyonu, Manisa'nın Saruhanlı ilçesinde yer alan TCDD'ye ait hemzemin tren istasyonudur. Manisa - Balıkesir - Bandırma demiryolu için inşa edilerek 1890 yılında hizmete girmiştir. 1934'te TCDD'ye devredilmiştir.

İstasyon, TCDD Taşımacılık tarafından işletilen İzmir Mavi Treni, 6 Eylül Ekspresi, 17 Eylül Ekspresi ve Ege Ekspresi Anahat Trenleri'ne hizmet vermektedir.

Havayolu

Manisa'da havalimanı bulunmamaktadır. Ancak ilin yakın çevresinde Adnan Menderes Havalimanı ve Balıkesir Koca Seyit Havalimanı olmak üzere iki adet havalimanı bulunmaktadır.

1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR

Manisa İli yönetsel anlamda; Ahmetli, Akhisar, Alaşehir, Demirci, Gölarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma, Şehzadeler, Turgutlu ve Yunusmre olmak üzere toplam 17 ilçeden oluşmaktadır.

Manisa İlinin yönetim yapısındaki en son değişiklik; 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan „On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun“ ile yapılmıştır. Bu kanun hükümlerine göre Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları il mülki sınırı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca; bu tarihe kadar köy statüsünde bulunan yerler bağlı bulundukları ilçenin birer mahallesi olarak yasal statüsü yeniden belirlenmiştir. Buna göre; Saruhanlı İlçesi'nde yer alan belde belediyeleri kapatılarak Saruhanlı İlçesi'nin birer mahallesi olarak ilçe belediyesine bağlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

2.1. COĞRAFİ YAPI

Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan, fakat kıyıya en yakın ilidir. Coğrafi bakımdan, Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde olup, batısı asıl Ege, doğusu ise İç Batı Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Gediz Havzası'nın büyük bölümü il sınırları içinde bulunmaktadır. Yükseltisi 50 m. ile 850 m. arasında değişmektedir. Dağlık ve sarp alanlar, ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır. Batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Saruhanlı düz ve verimli arazi olan Gediz ovasında yer alır. Gediz Nehri'nin önemli bir kolu olan Kumçayı, ilçenin kenarından geçmektedir.

Saruhanlı İlçesinin ekonomisi tarıma dayalı olup, nüfusun % 80'i tarımla uğraşmaktadır. Sanayi, genelde sadece tarım kolunda faaliyet gösteren işletmelerdir. İlçede, kuru üzüm işletmeleri, turşu işletmeleri, zeytin ve zeytin yağ işletmeleri, kanatlı hayvan işletmeleri yoğunluktadır. Genel olarak zeytin, tütün ve buğdayın bir kısmı kuru tarım arazilerinde, diğerleri ise sululu arazilerde yetiştirilmektedir. İlçede 6 çeşit ana ürün olan, zeytin, bağ, tütün, buğday, mısır ve sebzecilik, ekili-dikili alanların büyük bir bölümünü kapsamaktadır. İklim özellikleri nedeniyle İlçede yılda iki ürün almak mümkündür. Genel olarak buğdaydan sonra mısır ve hayvancılık işletmesi olanlar da yem bitkileri ekimini tercih etmektedirler

2.2. İKLİM

Saruhanlı ilçesinde, „Akdeniz İklimi“ özellikleri görülmektedir. Bu iklim, Ege Bölgesi'nin büyük bir bölümü ile İç Anadolu Bölgesinin batı kesiminde ve Akdeniz Bölgesi'nde Torosların güneye bakan kesimlerinde etkili olmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır.

Kıyı kuşağında kar yağışı ve don olayları nadir olarak görülmektedir. Yüksek kesimlerde kışlar karlı ve soğuk geçmektedir. Kıyı kuşağının doğal bitkisini, sıcaklık ve ışık isteği yüksek ve kuraklığa dayanıklı olan kızılcı ve bunların tahrip edildiği yerlerde her zaman yeşil olan makiler oluşturmaktadır.

Akdeniz ikliminde, yaz ile kış arasında sıcaklık farkı az olup, yağışlar genellikle kış mevsiminde gerçekleşmektedir. Yazın güneyden gelen çöl ikliminin etkisinde kaldığından yağış oluşmamaktadır.

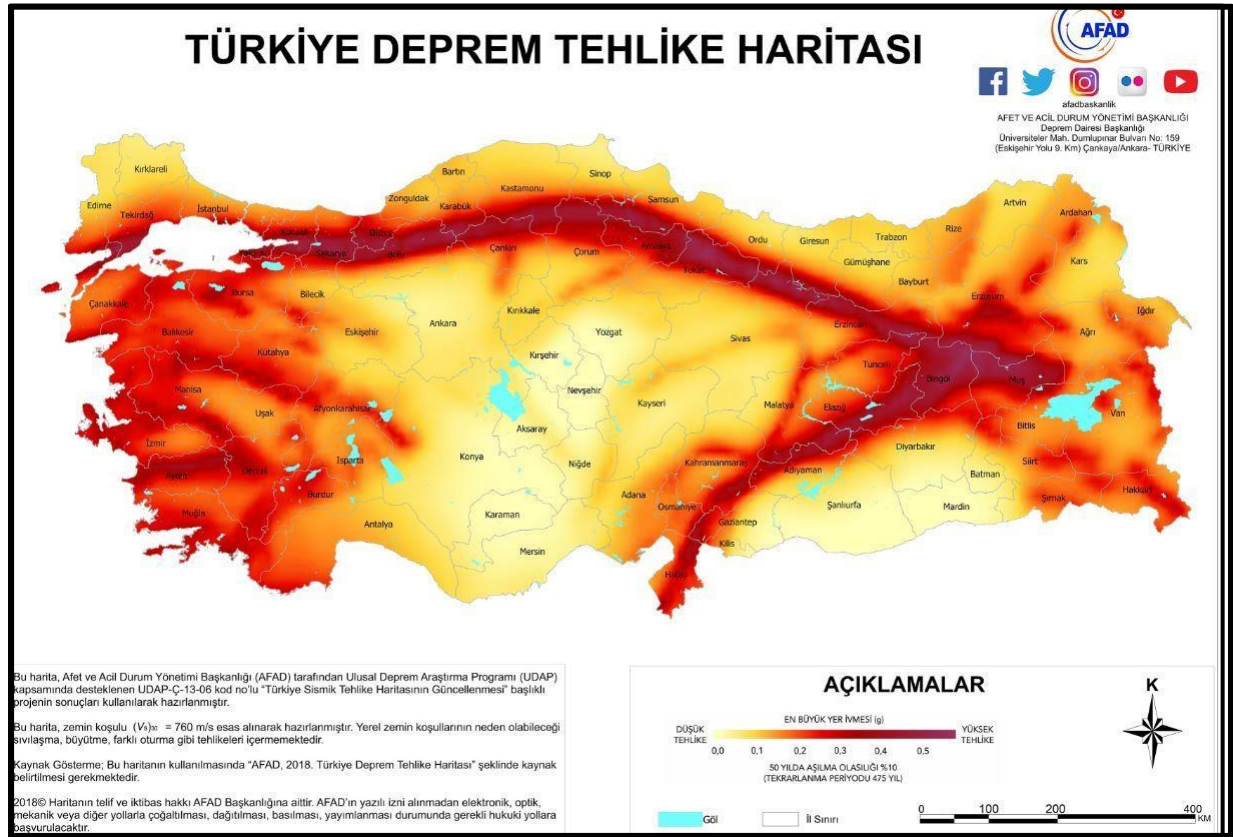
Bölgedeki dağların kıyıya paralel yer almasından dolayı, kuzeyden gelen rüzgârlara açık olmaktadır. Böylece sıcaklık farkları çok düşüktür. Yıllık yağış miktarları da diğer Akdeniz İklimi görülen yerlere göre daha fazla olmaktadır.

2.3. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu alan; Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi 123 ada 4 parselden oluşmaktadır. Söz konusu parsel 55.35 Ha büyüklüğünde olup SARUHANLI BELEDİYESİ mülkiyetindedir.

2.4. JEOLJİK YAPI

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenerek 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanmış ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre yüksek tehlike değerlerine sahip bölgede yer almaktadır. Bölge 1. Derece Deprem kuşağında bulunmaktadır.



Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 6. Bölgenin Deprem Haritası

Proje kapsamında, detaylı jeolojik-jeoteknik etütler yaptırılacak olup “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esasları ile “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

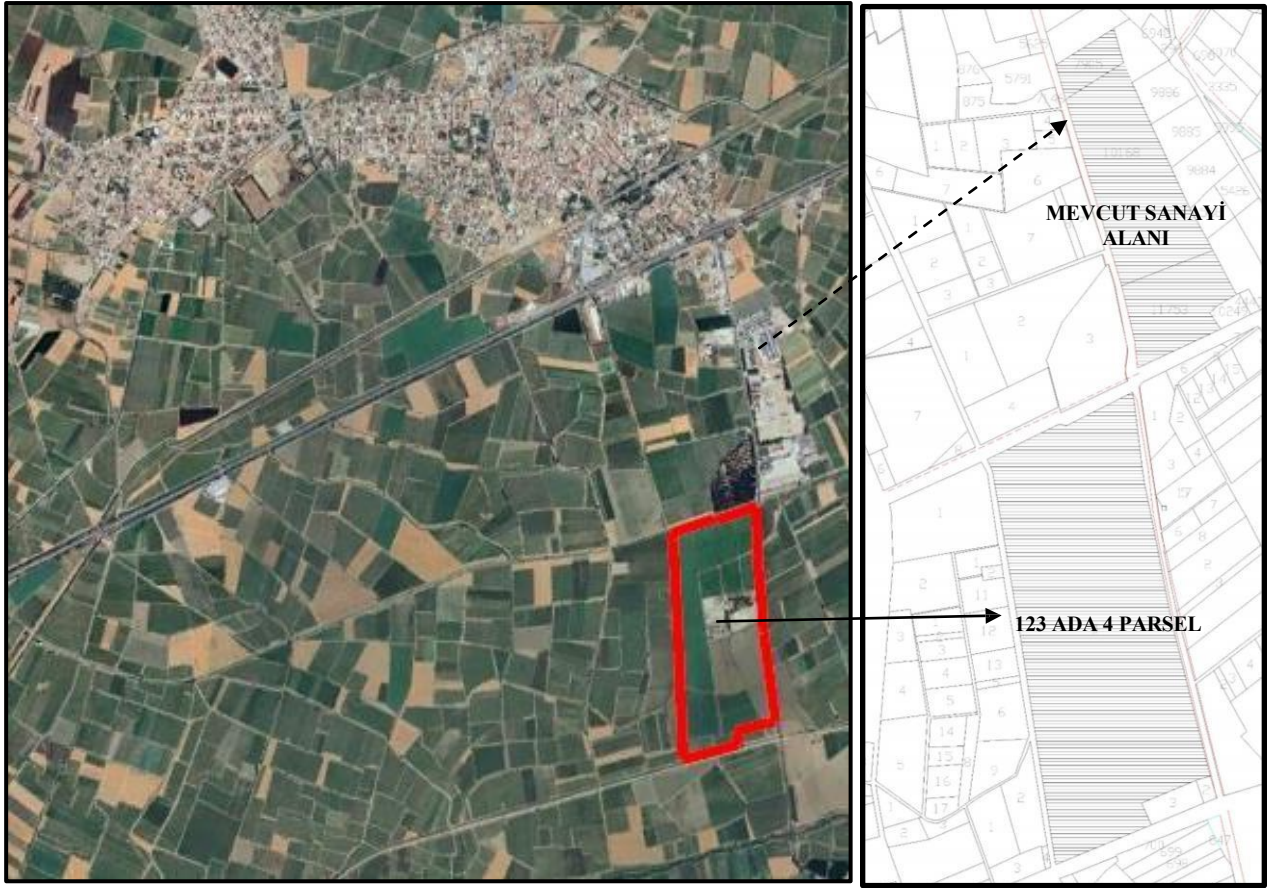
2.5. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanının yer aldığı Aliaga İlçesi, TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre, 57 935 kişilik nüfusa sahiptir.

2.6. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Saruhanlı ilçe merkezinin Güneydoğusunda yaklaşık 2,5 km kuş uçuşu mesafede yer almakta olup, Manisa merkeze yaklaşık kuş uçuşu mesafesi ise 17 km’dir. Sanayi Alanı ve Küçük Sanayi alanının kurulabileceği alan, olarak ayrılması planlanan alan, Saruhanlı-Halitpaşa yolu üzerinde, mevcut onaylı Çevre Düzeni Planında sanayi alanı olarak ayrılan alanın güneybatısında yer almaktadır.

Söz konusu alan, İzmir-İstanbul D-565 karayoluna bağlantılı, Saruhanlı Halitpaşa yolu üzerinde bulunmaktadır. Alanın, ilçe sınırlarından geçen ve İshakçelebi mahallesinde, İzmir- İstanbul karayoluna bağlantı gişeleri bulunan, İzmir-İstanbul Otobanına yaklaşık 8 km. mesafede bulunması nakliye ve ulaşım açısından avantaj teşkil etmektedir.



Şekil 7. Planlama Alanının Hava Fotoğrafı Üzerindeki Konumu

2.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanını kapsayan turizm merkezi, özel çevre koruma bölgesi, milli park, sit alanları vb. özel kanunlara tabi alanlar ile uluslararası sözleşmeler gereği korunması gereken alanlar mevcut değildir.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

4.1. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM SİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ: "... söz konusu taşınmaz üzerine Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan 154 KV SARUHANLI - GÖLMARMARA Enerji İletim

Hattı'nın isabet ettiği tespit edilmiştir. Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen enerji iletim hattına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi ve imar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için "EKAT Yönetmeliği'nin 44. ve 46.maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." Ve "E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir." şeklindeki ifadelerin imar planı notlarına eklenmesi gerekmektedir."

4.2. GDZ ELEKTRİK:

“...Söz konusu parsel içerisinde, 34.5 kV Enerji Nakil Hattı geçtiği görülmüştür. Parsel içerisinde geçen Enerji Nakil Hatlarının hat boyunca hat ekseninden itibaren sağa ve sola olmak üzere Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği'ne göre hesaplanan "emniyet + salınım çizgileri" içerisinde kalan ve ekli planda taralı alan ile gösterilen ve koordinatları verilen parsel kısımlarına inşaat ya da herhangi bir tesis yapılamaz. Taralı alan dışında bir kısıtlamamız yoktur. Ancak; inşaat safhasında da dahil " Emniyet + salınım çizgileri" dışında yapılacak binaların yatayda en çıkıntılı noktası (balkon, iskele vb.) "Emniyet+ salınım çizgileri" içerisine giremez. Parselin kuzeyinden geçen Elektrik İletim Hatları TEİAŞ sorumluluğundadır.”

4.3. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ :

“...Konuya ilişkin yapılan incelemede; Saruhanlı Merkez Mahallesi 123 ada 4 numaralı parselin herhangi bir içme suyu baraj havzası içinde kalmadığı ve Kuzey cephesine yaklaşık 15 metre mesafede Sarıkız - Çullu depo arasındaki Ø1850 mm. çaplı beton boru cinsindeki isale hattımızın bulunduğu anlaşılmıştır. Bu nedenle; isale hattının yeni yapılacak imar planına işlenmesi, bakım, onarım ve arızalarının yapılabilmesi için isale hattı ekseninden sağlı sollu en az 15 (onbeş) metre olmak üzere toplam 30 metrelik bölümde herhangi bir faaliyetin planlanmaması, bu alana kök salıcı bitkilerin ekilmemesi, isale hattına zarar verebilecek uygulamalardan kaçınılması ve yapılması planlanan çalışmaların öncesinde İdaremiz Su İsale Ve Dağıtım Dairesi Başkanlığı ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.”

4.4. MANİSA TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ:

“...söz konusu Saruhanlı İlçesi Saruhanlı Mahallesi 123 ada 4 nolu parselde 55,3569 ha alanda "Sanayi Amaçlı İmar Planı" yapılması talebi ekteki taahhünameye, hazırlanan onaylanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen hususlara ve Bakanlığımızca gönderilen KML verisine uyulması şartıyla 13/05/2025 tarih ve 18351709 sayılı Bakan Oluru ile Bakanlığımızca uygun görülmüştür.”

4.5. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İSLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:

"Ahmetli Sulaması" sınırları içerisinde kaldığı; Y-9, Y9-T31, Y9-T33 sulama kanalları ile sınır oluşturduğu ve sınırlarından "Göksu-Sarıkız İçmesuyu İletim Hattı" ve Y9-T2 Tahliye Kanalı geçtiği anlaşılmaktadır. Söz konusu parsel; 5403 sayılı Kanun kapsamında "büyük ova" ilan edilmiş alan içerisinde kalmaktadır. Tarımsal nitelikli bir sahada yapılmak istenen bahse konu tesis ile ilgili, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü / Toprak Koruma Kurulu ve/veya ilgili Bakanlıktan nihai görüş alınması gerekmektedir. Söz konusu tesisin yapılmasında nihai kararı verecek olan Kurul veya Kurumlardan uygun görüş alınması halinde geçerli olacak İdaremiz görüşleri aşağıda yer almaktadır...

10-Görüş istenen, 123-4 parsel "İzmir İçmesuyu İsale Hattı 1.Merhale Göksu Sarıkız" inşaatı kapsamında yapılan ve halihazırda işletmede bulunan içmesuyu iletim hattına yakın konumdadır. Söz konusu içmesuyu iletim hattının ekseninden sağlı sollu 12,5'şer metre olmak üzere toplamda 25 metrelik şerit genişliğine isabet eden bölüme herhangi bir müdahalede bulunulmaması, iletim hattına zarar verebilecek uygulamalardan kaçınılması, iletim hattı güzergahına ve hattın kamulaştırma şerit genişliklerine dikkat edilmelidir..

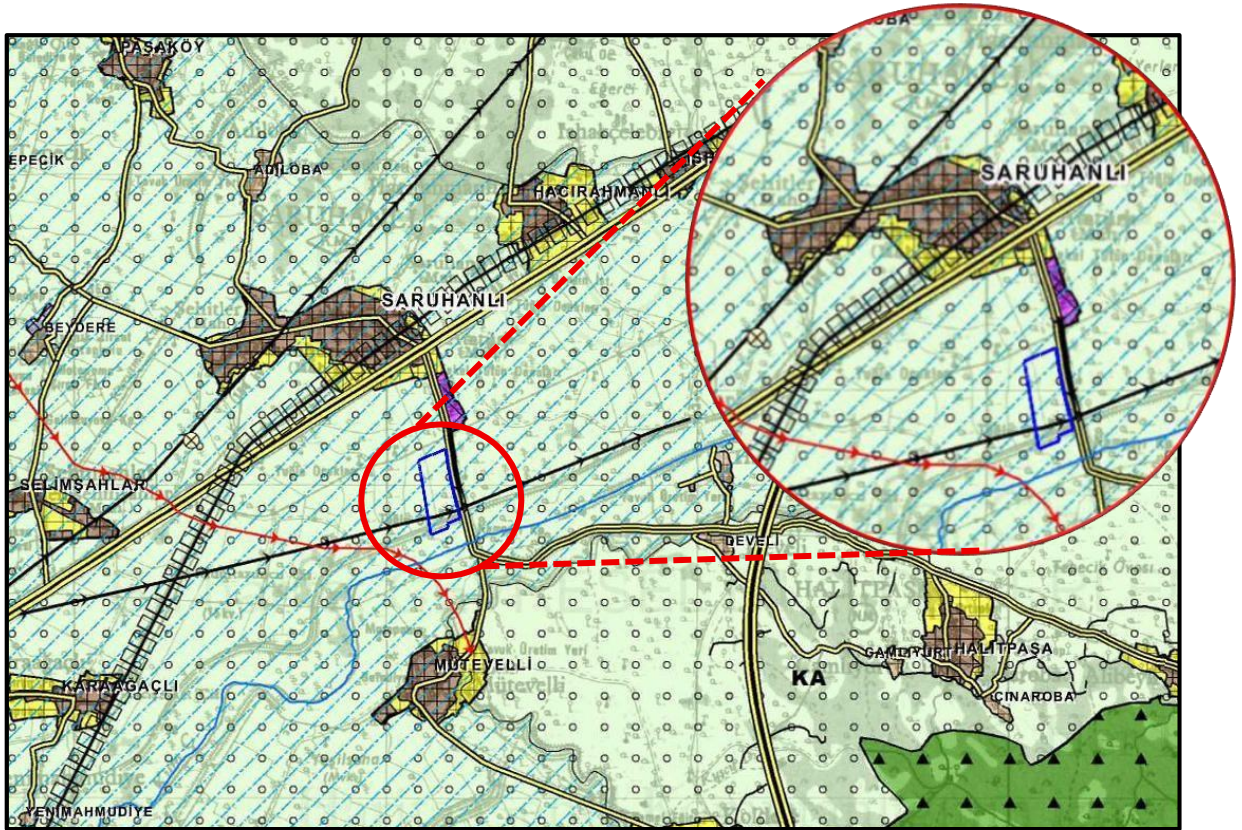
13- Görüş istenen alan 16.02.2021 tarih ve 973596 sayılı Genel Müdürlüğümüz olurları ile

tahsise kapatılan "Gediz Havzası Manisa- Saruhanlı Alt Havzası Tahsise Kapalı YAS Sahası" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir. Bu alan içerisinde ve yakın çevresinde DSİ ve şahıs kuyuları mevcut olup, bu yeraltı suyu kuyularının tahrip edilmemesi için gereken tüm önlemler alınmalıdır."

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

5.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan en üst ölçekli fiziki plan, "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planıdır. Planlama alanı 23.06.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bakanlık Makamınca onaylanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, Tarım Arazisi kullanımında yer almaktadır.



Şekil8. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

4. Tanımlar

4.11. Sanayi Alanları: orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin 1593 sayılı umumi hıfzısıhha kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek, toplu olarak yer almaları öngörülen her türlü sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.

4.42. Tarım Arazileri: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir.

4.81. Kentsel Servis Alanları: belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır.

6. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

İlçe sınırları içinde, sanayiye yönelik, orta ve büyük ölçekte, üzüm işleme tesisleri, Ham Zeytinyağ üretim tesisleri, Meyve Sebze işletme tesisleri ve tavukçuluk sektöründe entegre düzeyde faaliyet gösteren firma ve fason yöntemiyle çalışan etlik piliç yetiştirme kümesleri faaliyetlerini sürdürmektedir. Bunların dışındaki küçük ölçekteki sanayi işletmeleri ilçe merkezi ve mahallelerde yapılaşarak dağınık ve çarpık bir sanayi ortaya çıkmıştır.

İlçe sınırları içinde bulunan, sanayiye yönelik fabrikalar, toplu halde olmayıp, ilçe merkezi ve mahallelerinde, toplu halde yapılaşabilecek sanayi alanları bulunmadığı için, parsel bazında planlama yapılarak, ruhsatlandırılmıştır. Bu dağınık ve düzensiz yapılaşma beraberinde, çevre, ulaşım ve çarpık kentleşme gibi sorunları doğurmaktadır.

Çarpık sanayileşmenin önüne geçmek için, sanayi alanlarının kent merkezinden uzakta belirli bir alan içerisinde çevre ve insan sağlığına asgari düzeyde etki edecek şekilde kurulması esas alınmalıdır.

İlçe sınırları içinde sanayi tesislerinin toplu ve düzenli bir şekilde yapılaşabileceği, bir sanayi alanı bulunmamaktadır. 1/100.000 ölçekli Manisa-İzmir Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında sanayi alanı olarak ayrılan alan, mevcut onaylı uygulama imar planında da sanayi alanı olarak planlanmıştır.

İlçe sınırları içinde, Sanayi Bölgesi olarak ayrılan alanda, 2 adet özel firmaya ait sanayi tesisi ve Özelleştirme İdaresi tarafından, şahıs adına satışı yapılan Tekel Depoları bulunmaktadır. Çevre Düzeni Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanı olarak ayrılan alanda bulunan mülkiyetler şahıs mülkiyeti olup, üzerinde yapılaşmalar tamamlanmış ve parsellerin doluluk oranı yüzde yüze ulaşmıştır.

Saruhanlı Belediyesince, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olarak, alt ölçekli planlar hazırlanırken, Çevre Düzeni Planında Sanayi Alanı olarak ayrılan bu alanda, yeni planlanacak Sanayi tesisleri için, Saruhanlı Belediyesince yer gösterilmesi mümkün değildir.

İlçe merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi alanı olarak ayrılan alanlarda doluluk oranı % 100'e ulaşmıştır. 6360 sayılı kanun gereğince kapanarak belde statüsünden mahalle statüsüne dönüşen ve Saruhanlı Belediyesi sınırlarına dahil edilen 13 adet yerleşim yerlerindeki mevcut uygulama imar planları da incelendiğinde, bu bölgelerde de sanayi tesislerinin toplu halde kurulabileceği bir alan bulunmamakla birlikte, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında da bu yerleşim yerlerinde ve civarında Sanayi Alanı planlanmamıştır.

İlçe sınırları dikkate alındığında, ilçe genelinde sanayi alanının bulunmaması, ilçede özellikle tarımsal ürünler ile ilgili yatırım yapmak isteyen firmalar, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri dikkate alındığında sanayi yatırımları gerçekleştirilememektedir.

Ayrıca ilçede kanun gereği kapanan beldelerde mevzi imar planı yapılarak veya onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları içinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak ayrılan alanlarda sanayi tesisleri oluşmuştur. Bu sanayi tesislerinin kapasite artışı yapma talepleri

mevcut tesis bünyeleri içinde karşılanamamaktadır. İlçe merkezimizin yerleşimi, tarım arazileri üzerinde kurulu bir konumdadır.

Bu kapsamda, çevre düzeni planında yaklaşık 50 ha. alan “Sanayi Alanı” ve 5,3 ha. Alan “ Kentsel Servis Alanı” olarak düzenleme yapılması gereksinimi ortaya çıkmıştır.

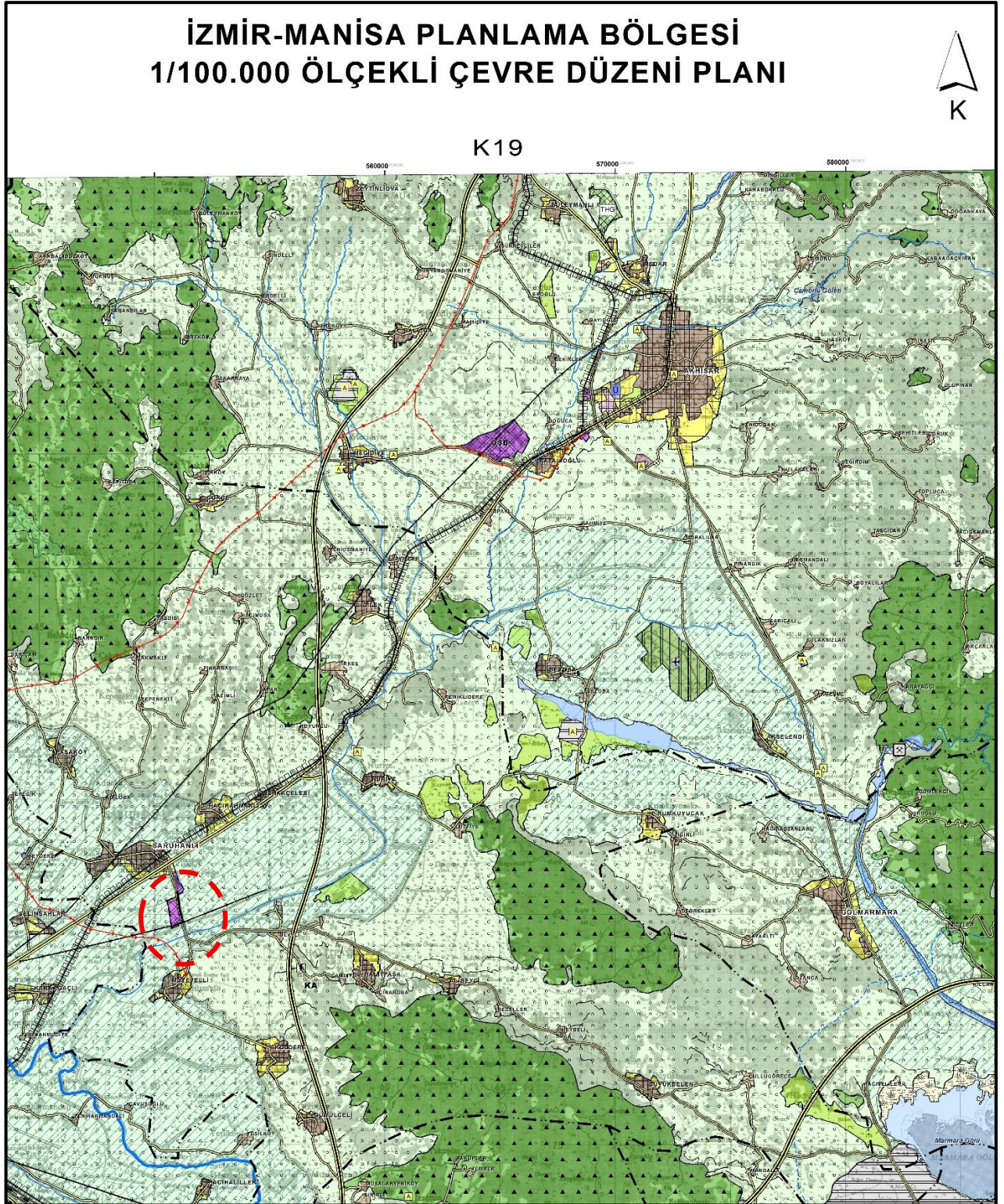
14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "mekansal planlama kademelenmeleri ve ilişkileri" başlıklı 6. maddesinin 2.fıkrasında "her plan ... bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır", 7.maddesinin 1. fıkrasının "c" bendinde "Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir" ve aynı maddenin, aynı bendinin "ç" bendinde "Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır" denildiğinden üst ölçekli çevre düzeni planında Tarım Arazisi/Sulama Alanı olarak planlanan 123 ada 4 parselde ÇDP Plan Hükümlerinin 8.2.2.8 maddesinde;

"8.2.2.8. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA, İHTİYAÇ DUYULABİLECEK OLAN SANAYİ ALANLARI, PLANIN KORUMA KULLANMA DENGELERİNİ GÖZETEN İLKE KARARLARI KAPSAMINDA, ÖNCELİKLE 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ, TOPRAK NİTELİĞİNİN DÜŞÜK OLDUĞU ALANLARDA, T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI'NIN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ STATÜSÜNDE VEYA MİNİMUM 50 HEKTAR ALANA SAHİP OLACAK SANAYİ ALANLARI ŞEKLİNDE OLUŞABİLECEKTİR. İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEK BU TÜR ALANLAR BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜNE SUNULACAKTIR. TALEBİN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE BAKANLIKÇA BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILIR."

Hükmü gereğince çevre düzeni planında değişiklik yapılması zorunludur.

Bu kapsamda, çevre düzeni planında yaklaşık 50 ha. alan “Sanayi Alanı” ve 5,3 ha. Alan “ Kentsel Servis Alanı” olarak düzenleme yapılması gereksinimi ortaya çıkmıştır.

23.06.2014 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Alan kullanımında yer alan ve Kamu Yararı Kararı ile “Sanayi Alanı” olarak kararı alınmış olup, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **“Sanayi Alanı ve Kentsel Servis Alanı”** olarak düzenlenmiştir



Şekil 9 . İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Önerisi

7. EKLER

Ek 1. Kamu Yararı Sözleşmesi



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 95696007-
Konu : Kamu Yararı Kararı

/ /2025

BAKANLIK MAKAMINA

İlgi : Saruhanlı Belediyesinin 12/12/2024 tarihli ve 33010 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Saruhanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 123 ada 4 numaralı parselde kayıtlı toplam 553.569 m² lik alanda “sanayi amaçlı imar planı” yapılmasına ilişkin, Toprak Koruma Kurulunun 20/11/2024 tarihli ve 234 sayılı kararında tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilerek, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 14’üncü maddesinin (b) bendi uyarınca Bakanlığımızdan kamu yararı kararı verilmesi talep edilmiştir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde; Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Saruhanlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yukarıda belirtilen toplam 553.569 m² lik alanda “sanayi amaçlı imar planı” yapılması için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 14’üncü maddesinin (b) bendi uyarınca, kamu yararı kararı verilmesi hususunu Olur’larınıza arz ederim.


Turan KONAK
Yerel Yönetimler Genel Müdürü

Uygun görüldüğü arz ederim.

...../2025

Hasan STİVER
Bakan Yardımcısı

OLUR
11.12/2025
Murat KURBAN
Bakan

Ayrıntılı bilgi için irtibat:

Tel: (0312) 410 8140- 4108146 Fax: 0312 287 61 50

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya / ANKARA

Elektronik Ağ: yerelyonetimler@csb.gov.tr

Ek 2. Tapu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-16:01



Kaydı Oluşturan: SERHAT MUSTAFA YARALI (Saruhanlı Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123/4
Tasınmaz Kimlik No:	06551700	AT Yüzölçümü(m2):	553569.00
İl/İlçe:	MANİSA/SARUHANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Saruhanlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARUHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YENİ YERLER	Blok/Kal/Giriş/BBNo:	
Gül/Sayfa No:	152/14955	Arsa Pay/Payda:	
Kayıtlı Durum:	Aklif	Ana Tasınmaz Nitelik:	BAĞ , BAHÇE , TARLA , ÇİFTLİK , İDARE BİNALARİ VE EKLENTİLERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehlar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 16388,21 m2 İRTIFAK HAKKI TESİS EDİLDİ.)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	Saruhanlı - 30-10-2014 14:12 - 7430	

1 / 2

		VKN:8790304314	
--	--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
280508903	(SN:2859775) SARUHANLI BELEDİYESİ VKN:7520000088	-	1/1	553569.00	553569.00	İfraz İşlemi (TSM) 01-10-2014 6896	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZjureePhOP0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3. Sözleşme

DOĞRUDAN TEMİN SÖZLEŞMESİ

SÖZLEŞMENİN TARAFLARI:

1- Bu sözleşme, bir tarafta **SARUHANLI BELEDİYESİ** (bundan böyle “**İDARE**” olarak anılacaktır.) ile diğer tarafta **SKY İMAR PLAN PROJE VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.** (bundan böyle “**TEDARİKÇİ**” olarak anılacaktır.) arasında aşağıda yazılı şartlar dahilinde akdedilmiştir.

TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER:

2- İDARE :

TELEFON : 0.236.357 34 70

FAKS : 0.236. 357 34 74

E-MAİL ADRESİ : info@saruhanli.bel.tr

TEBLİGAT ADRESİ: Saruhan Mahallesi Eşref Ozan Sokak No:1 Saruhanlı / MANİSA

TEDARİKÇİ:

TELEFON : 0.507.414 29 64

FAKS :

E-MAİL ADRESİ : skyplanlama@gmail.com

TEBLİGAT ADRESİ: 75. Yıl bulvarı Lale kule Rezidans No: 144/177 Yunusemre/ Manisa

3- Her iki tarafta belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmiştir. Adres değişikliği usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe en son bildirilen adrese yapılacak tebliği ilgili tarafa yapılmış sayılır.

SÖZLEŞMENİN KONUSU:

4- Söz konusu işin adı:

Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Saruhanlı Mah. 123 ada 4 nolu parsel, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği

SÖZLEŞMENİN BEDELİ: 300.000,00 TL + KDV

5-Sözleşmenin Bedeli: 300.000,00TL + KDV (%20) şeklinde toplam, 360.000,00 TL. dir. Sözleşme bedeline ulaşım, sigorta ve vergi giderlerinin tamamı tedarikçi tarafından karşılanacaktır. Resmî kurumlara yatırılacak harçlar Saruhanlı Belediyesi tarafından karşılanacaktır.

SÖZLEŞMENİN SÜRESİ:

6-Sözleşme konusu iş 45 takvim günü içinde bitirilerek teslim edilecektir.

ÖDEME YERİ VE ZAMANI:

7- İşin tesliminden sonra Saruhanlı Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğüne ödenecektir.

SKY İMAR PLAN
PROJE VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. 75. Yıl Biv. Lale Kule Rezidance
No: 144 / 177 Yunusemre / MANİSA
Mesir No: 772 162 5265 Tic. Sic. No: 21597
Mersis No: 077216252600001

SÖZLEŞME DEVRİ:

8- Sözleşmenin devri mümkün değildir.

İDARENİN SÖZLEŞMEYİ FESH ETMESİ:

9-Tedarikçinin taahhüdünü bu sözleşmede belirtilen hükümlere uygun olarak yerine getirmemesi halinde, 15 günden az olmamak üzere idare tarafından yapılacak ihtarla rağmen aynı durumun devam etmesi halinde ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

TRAFİK VE ÇEVRE GÜVENLİĞİ:

10-Çalışmalar sırasında trafik ve çevre güvenliği tedbirlerinin tedarikçi tarafından alınması zorunludur. Meydana gelebilecek hasarlı, ölümlü kazalar neticesi her türlü hukuki yükümlülük maddi -manevi zarar-ziyan ve tazminatlardan yüklenici sorumludur.

İŞ KAZALARINA KARŞI ÖNLEMLER:

11-Tedarikçi iş kazalarına karşı tüm önlemleri iş kanunu ile işçi sağlığı ve iş güvenliği tüzüğü hükümlerine göre olmak zorundadır.

TEDARİKÇİNİN SÖZLEŞMEYİ FESH ETMESİ:

12-Sözleşme yapıldıktan sonra mücbir sebepler dışında, tedarikçi sözleşmeyi tek taraflı feshedemez.

ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

13-Bu sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek her türlü anlaşmazlığın çözümünde MANİSA Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

YÜRÜRLÜK:

14-Bu sözleşme taraflarca imzalanmasını müteakiben yürürlüğe girer.

15-İş bu sözleşme 15 (on beş) maddeden ibaret olup idare ve tedarikçi tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra 29/07/2025 tarihinde imza altına alınarak bir nüshası taraflarca alık olunmuştur.

YÜKLENİCİ

SKY İmar Plan Proje ve
Danışmanlık Ltd. Şti.


SKY İMAR PLAN
PROJE VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. 75. Yıl Biv. Lale Kule Rezidance
No: 144 / 177 Yunusmire MANİSA
Mesir : 772 162 5265 Tic. Sic. No: 21597
Mersis No: 0772 16252600001

İDARE

Serhat Mustafa YARALI
İmar ve Şehircilik Müdürü

