

**MANİSA İLİYUNUSEMRE İLÇESİ MURADIYE MAHALLESİ
DDY İSTASYON ALANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-.....



Yarhasanlar Mahallesi 2305 Sk. No:7/2
Şehzadeler - MANİSA
Tel: 0.530.9417606 / 0.544.2009722 / 0.535.9371263
Mail: ykocatu@myynet.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.....	5
2.4. JEOLOJİK VE JEMORFOLAJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	6
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	9
2.4.3.1 Eğim Durumu.....	9
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	9
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	9
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	10
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	11
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	12
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	12
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	13
4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	15
5. KURUM GÖRÜŞELRİ.....	15



2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.456.626 kişidir. Bu nüfus, 731.208 erkek ve 725.418 kadından oluşmaktadır. Yunusemre ilçesinin nüfusu 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 257.993 kişidir. Bu nüfus, 129.885 erkek ve 128.108 kadından oluşmaktadır.

YILLAR	YUNUSEMRE		MURADIYE	
	Nüfus(Kişi)	Artışhızı(%)	Nüfus(Kişi)	Artışhızı(%)
2017	229.733	4.24	20.029	20.65
2018	239.324	4.17	22.348	10.37
2019	246.440	2.97	25.976	13.96
2020	251.905	2.22	29.214	11.08
2021	257.993	2.42	33.341	12.37

Yunusemre ilçesi ve Muradiye Mahallesi yıllara göre nüfus gelişimi (2017-2021)

1960'lı yıllara kadar Manisa'da tarıma dayalı sanayi ağırlıklıydı. Gıda, dokuma ve dericilik, tarıma dayalı çırçır ve zeytinyağı fabrikalarının yanı sıra Turgutlu ve Salihli ilçelerinde tuğla ve kiremit fabrikaları bulunmaktaydı. 1955 yılında kurulan Pamuklu Dokuma Mensucat A.Ş. ile birlikte sanayileşme de ön plana çıkmıştır. 1963 yılında Manisa Ticaret ve Sanayi Odası tarafından başlatılan Organize Sanayi Bölgesi kurma çalışmaları 1970'li yılların başında Organize Sanayi Bölgesi'nin açılmasıyla ve tarım kesiminde elde edilen birikimin sanayi alanına yönelmesi ile birlikte Manisa, il dışı sermaye için cazibe merkezi haline gelmiştir.

Yunusemre ilçesi yapısal anlamda iki bölümden oluşmaktadır. Bunlardan ilki Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük/Orta Ölçekli sanayiden oluşan ve bu anlamda oldukça iyi durumda olan sanayi bölgesi diğeri ise yuntdağı, Yağcılar, Üçpınar ve Muradiye bölgelerinde yapılan tarımsal faaliyetlerin yapıldığı tarımsal bölgedir. Ekonomik anlamda Yunusemre ilçesi tarımsal ve sanayi gelirlerinden oluşan bir yapıdadır.

Yerel halk genel olarak tarım ve küçük/orta ölçekli sanayi üretimiyle uğraşmakta iken Organize Sanayi Bölgesinin ihtiyaç duyduğu iş gücü Ege Bölgesinden ilçeye göç eden çalışanlarla karşılanmaktadır. Yunusemre ilçesinin Toplam tarım alanı 71.500 dekar olup, sulanabilir tarım arazisi 35.000 dekar civarındadır.

2.3TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

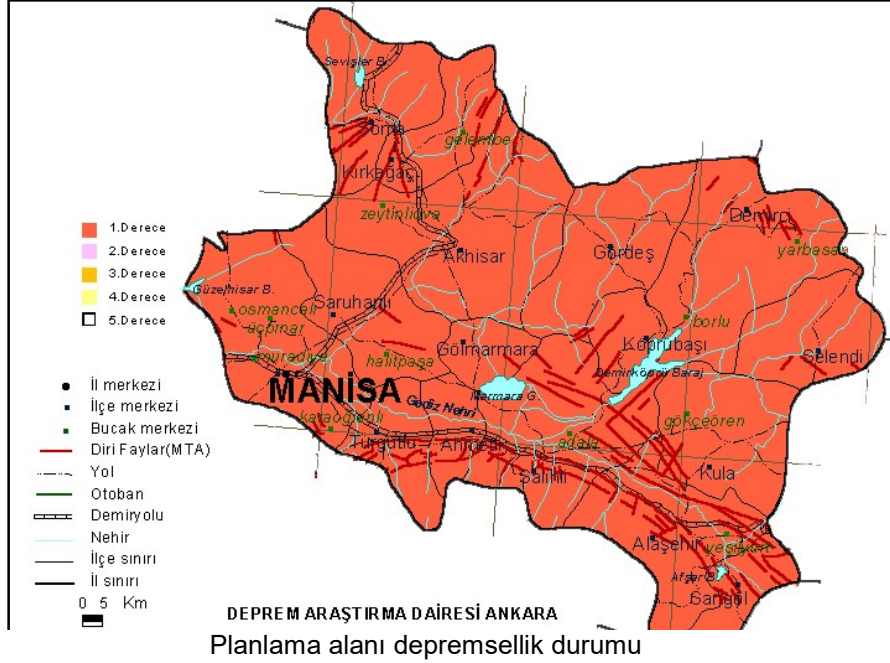
Plan değişikliğine konu olan alanda,DDY İstasyonu, resmi kurum alanı, park, trafo ve konut yapılarıbulunmaktadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik alanlar planlama alanı bünyesinde yer almaktadır. Planlama alanıyerleşim alanı içinde olup, içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebeke suyundan karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.Plan değişikliğine konu olan parseller imar yollarından cephe almaktadır.

Planlama alanının yer aldığı bölge,konut ve ticaret alanları komşuluğundadır.

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 Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



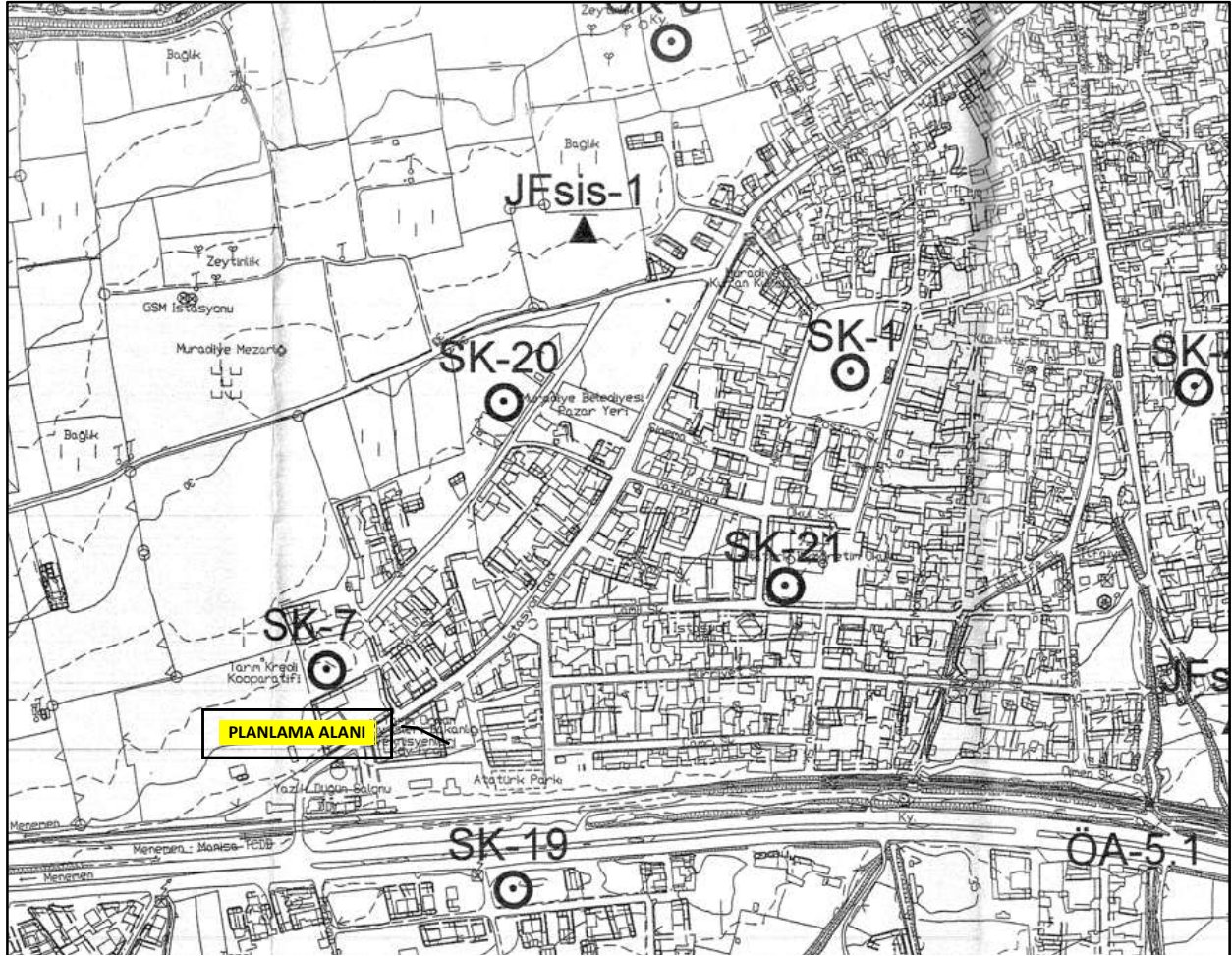
2.4.2 Jeolojik Yapı

Planlama alanını yönelik, hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından, 31.08.2010 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı için yapılan arazi, laboratuvar ve büro çalışmaları sonucunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu aşağıda özetlenmiştir.

Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanını oluşturan alüvyonal düzlükler Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) olarak adlandırılmıştır. Ek-6'daki yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir. Alüvyon (Qal)'de yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu zeminin ince taneli zemin sınıfında olduğu, jeoteknik sondajların 28'inde yeraltısuyunun olduğu, oturma miktarının müsaade edilen sınırları geçmediği, taşıma gücü, şişme riskinin orta-düşük derecede olduğu, eğim probleminin olmadığı, herhangi bir afet riskinin olmadığı görülmüştür. Tüm bu veriler alüvyonun yapı ve doku itibari ile zemin sınıfında yer alması ve beldenin birinci derecede deprem bölgesinde yer almasından dolayı önemli alan olarak değerlendirilmiştir. Planlama aşamasında; yapılaşma açısından düşük yoğunluklu ve az katlı yapılaşma önerilir. Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle konsolidasyon oturması, şişme ve zemin büyütme değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Zeminin genelini killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin

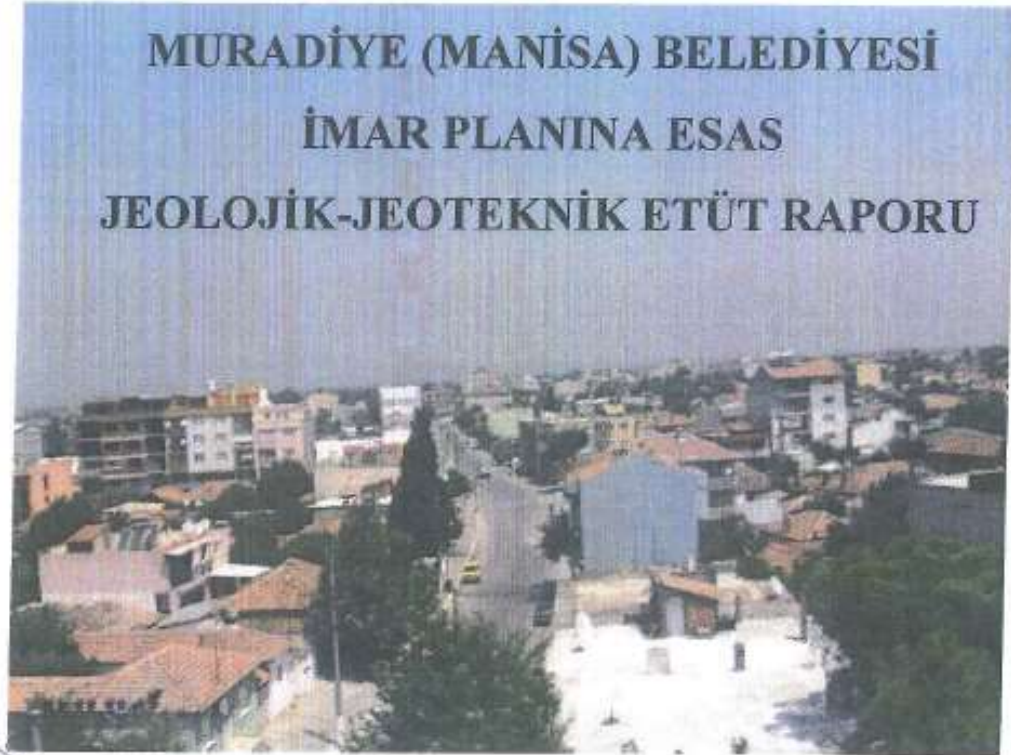
etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda ön yükleme, kazıklı temel gibi zemin iyileştirmesi çalışmaları yapılmalıdır. Bunun yanı sıra diğer zemin parametrelerinden de doğacak problemleri de göz önünde bulundurarak problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Uygulanacak bina temel tipleri mutlaka radye temel olarak seçilmelidir.



Yerleşime uygunluk haritası



İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı
Jeoteknik İhale Şube Müdürlüğü



Özelimiz Üyesi olup, Özde'nin Serbest Müşavirlik Mühendislik Hizmetleri Yönetmeliği gereğince Jeofizik Mühendisliği alanında Serbest Mühendislik Müşavirliği yapmaya yetkilidir.

31.08.2010

TMMOB JEOPİZİK MÜHENDİSLİK ODASI
JFMO 08508
RAPOR SORUMLULUĞU MÜELİFİNE AİTTİR



AKBAŞLI MÜHENDİSLİK SONDAL
İNŞ.MAD.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ

Murat AKBAŞ
Mesleki Denetim Görevlisi
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 0577
Sicil No: E.Ü. 1183

AĞUSTOS-2010



31.08.2010 tarihli Jeolojik Etüt Onayı

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

Manisa ilinin büyük çoğunluğu Gediz Grabeni üzerinde bulunmaktadır. Şehir merkezi ve yeni yerleşim alanlarında, arazi düz bir topografya sunmakta olup eğim değerleri % 0-10 arasındadır.

2.4.3.2 Yönelim Durumu

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

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu olan alanda, DDY İstasyonu, resmi kurum, park, trafo ve konut yapıları bulunmaktadır. Planlama alanının yer aldığı bölge, konut alanları ve ticaret alanları komşuluğundadır.

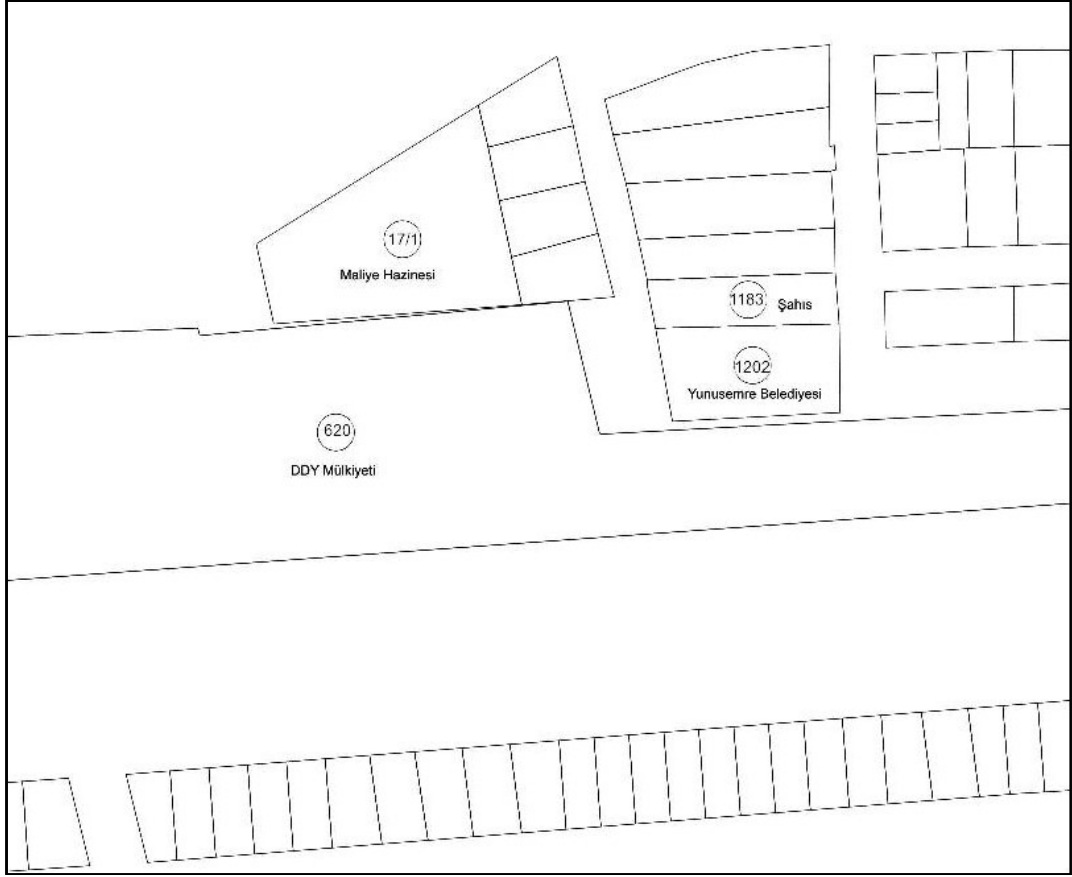


Uydu fotoğrafı

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanına konu olan parseller tapu kayıtlarında, Devlet Demir Yolları, Maliye Hazinesi, Yunusemre Belediyesi ve şahıs adına kayıt olup, niteliği arsa olarak tescillidir. Parsel alanları ve malik bilgileri aşağıda tabloda verilmiştir.

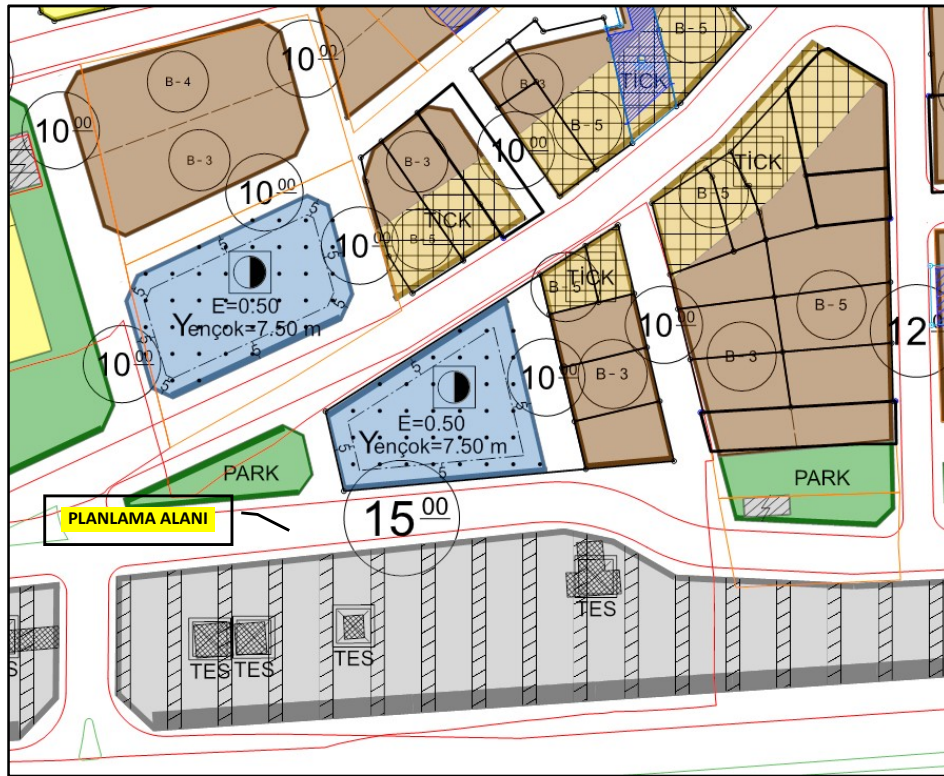
ADA	PARSEL	MALİK	ALANI
-	620	Devlet Demir Yolları	109.300 m ²
17	1	Maliye Hazinesi	2.324 m ²
-	1183	Şahıs	621 m ²
-	1202	Yunusemre Belediyesi	1.054 m ²



Kadastral Mülkiyet durumu

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar planı değişikliği yapılan alan, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, DDY, Resmi Kurum Alanı, Park Alanı, Konut Alanı, Ticaret-Konut ve trafo alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Yunusemre İlçesi, Muradiye Mahallesi, mülkiyeti Devlet Demir Yollarına ait olan 620 parsel ve çevresinde, mevcut onaylı planda DDY yoları mülkiyetinde bulunan 15 metre en kesitli taşıt yolunun, uygulama aşamasında hem mülkiyet, hem de Manisa - Menemen Karayolu üzerinde bulunan ve Muradiye Mahallesine yaya geçidi sağlanan üst geçitin mevcut konumu dikkate alındığında, açılmasının mümkün olmadığı, ayrıca mevcutta yerinde var olan trafo alanının onaylı planda farklı alanda gösterildiği tespit edildiğinden, mevcut onaylı plandaki kullanım kararlarının, arazi kullanımı ve mülkiyet yapısına uygun hale getirilmesi gerekçeleriyle, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan,Yunusemre ilçesi, Muradiye Mahallesi sınırlarındayer almaktadır. Planlama alanının yer aldığı bölge, konut alanları ve ticaret alanları komşuluğundadır.

Plan değişikliğine konu olan alanda, DDY, resmi kurum, park, trafo ve konut yapıları bulunmaktadır.

Planlama alanına ulaşım Manisa - Menemen Karayoluna bağlantılı İstasyon Caddesi üzerinden ve şehir içi yollardan sağlanmaktadır.

Planlama alanı düz bir topografya sunmakta olup eğim değerleri % 0-10 arasındadır. Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunmasından dolayı, herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

Planlama alanının mülkiyeti yapısı incelendiğinde, Devlet Demir Yolları, Maliye Hazinesi, Yunusemre Belediyesi ve şahıs adına kayıtlırsa niteliğinde parseller olduğu tespit edilmiştir.

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

Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, DDY, Kamu Hizmet Alanı, Park, Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, DDY, Resmi Kurum Alanı, Park Alanı, Konut Alanı, Ticaret-Konut ve trafo alanı olarak planlanmıştır.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yapılan plan değişikliğinde, DDY Mülkiyetinde ve Yunusemre mülkiyetinde bulunan taşıt yolu kaldırılmış ve DDY Mülkiyeti planda DDY Koruma Kuşağı olarak işlenmiştir. Kaldırılan taşı yolu, planlama alanın doğusunda 12 metre en kesitli yolla bağlanarak, İstasyon caddesine devamlılığı sağlanmıştır.

Planda Yunusemre Belediyesi Mülkiyetindeki 1202 nolu parsel, üst geçit dikkate alınarak, park alanı, mevcut trafo alanı ve mevcut plandaki 10 metrelik yaya yoluna bağlantı sağlayacak şekilde planlanmıştır.

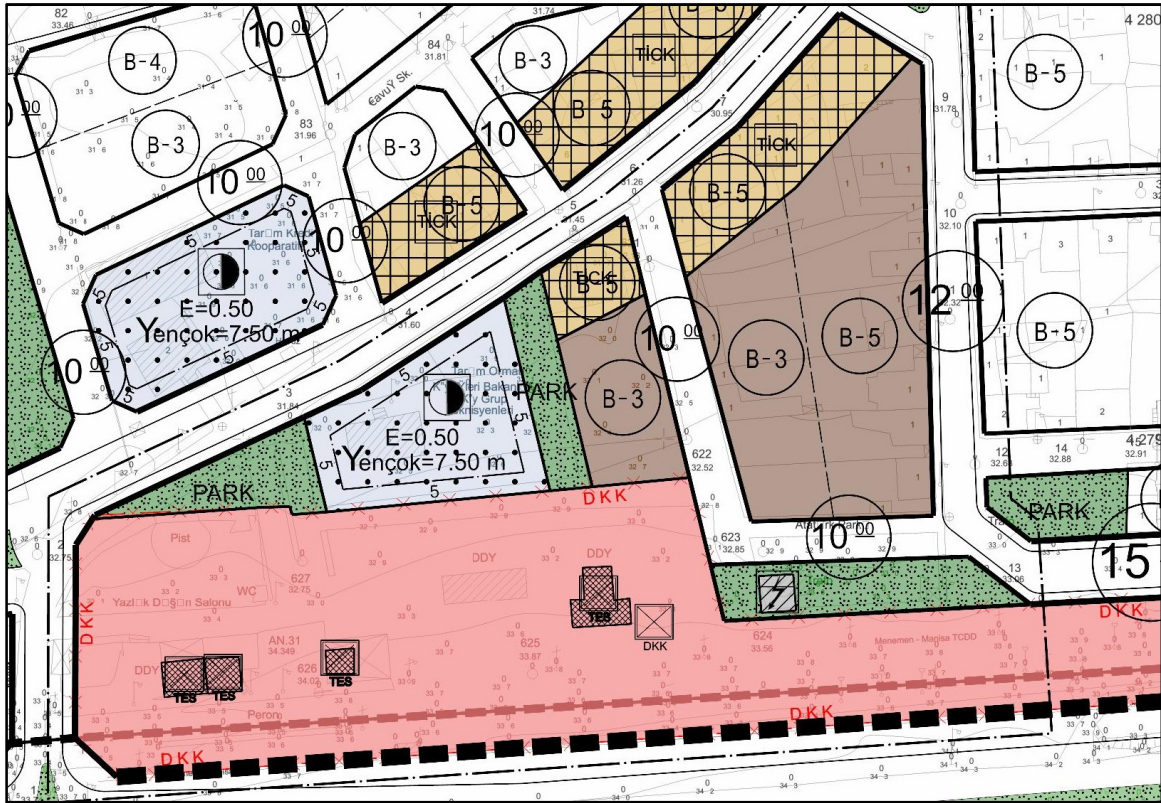
Planlamaya konu olan 1183 nolu parsel, konut alanı olarak planlanmış ve mevcut imar adasındaki yapılaşma koşulları olan, Bitişik Nizam 3 kat ve Bitişik Nizam 5 kat olarak planlanmıştır.

Ayrıca planda Resmi Kurum alanı ile konut alanı arasında planlanan ve DDY mülkiyetine kadar devam eden 10 metrelik yaya yolu arazi kullanımı dikkate alınarak park alanı olarak planlanmıştır.

Mevcut ve plan değişikliği sonucu oluşan arazi kullanım değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Mevcut Plan		Öneri Plan	
Fonksiyon	Alan (m ²)	Fonksiyon	Alan (m ²)
DDY Alanı	9.700	DDY Alanı	12.315
Resmi Kurum Alanı	1.805	Resmi Kurum Alanı	1.822
Konut Alanı	3.756	Konut Alanı	4.358
Park Alanı	1.504	Park Alanı	1.895
Trafo Alanı	59	Trafo Alanı	72

Arazi dağılım tablosu incelendiğinde, artan konut alanı için, mevcut plandaki park alanı, plan değişikliğinde 391 m² artırılarak, konut alanına ilave gelecek olan nüfusun park alanı ihtiyaıda karşılanmıştır.

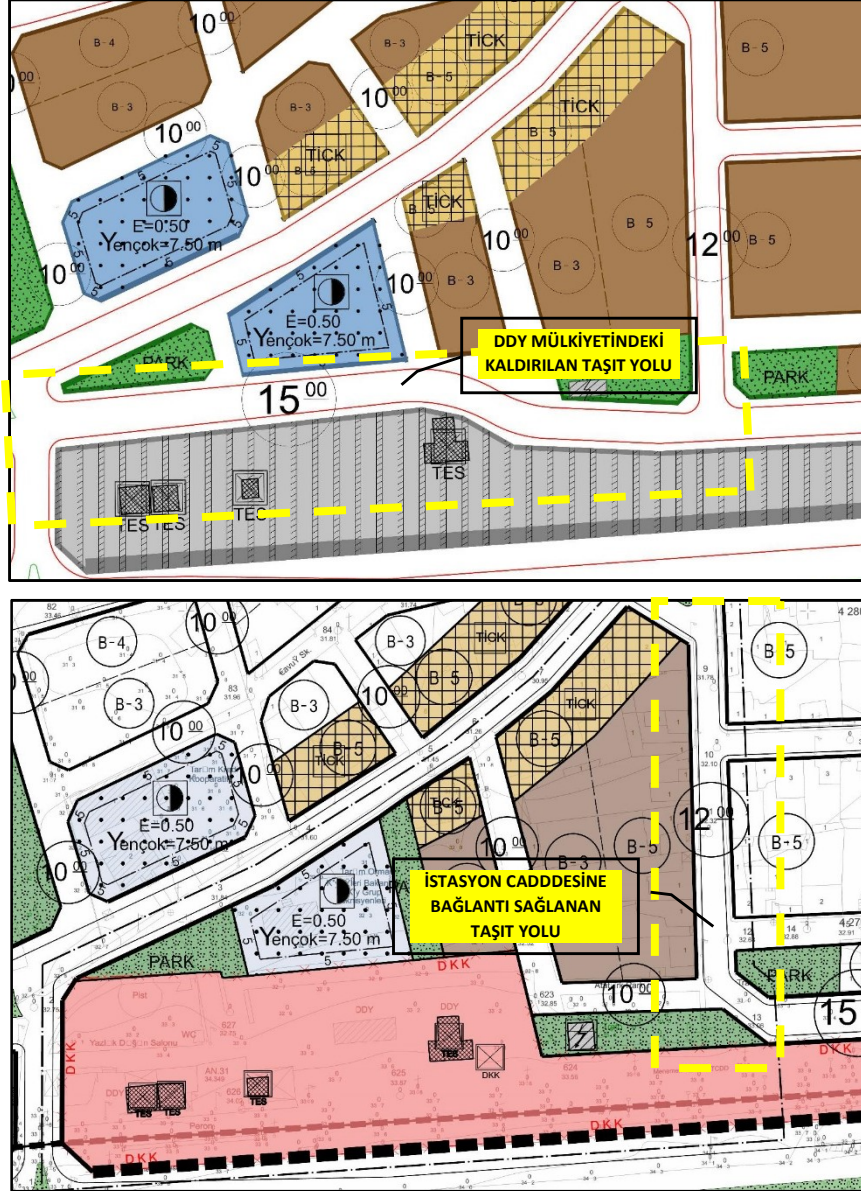


Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

4- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi (7) bendinde; “Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır” denilmektedir.

Yapılan plan değişikliğinde; mevcut planda DDY mülkiyetinde doğu-batı yönünde planlanan taşıt yolu, planlama alanının doğusunda, mevcut 12 metre en kesitli taşıt yoluna bağlanarak, İstasyon Caddesine ulaşım sağlanmıştır.



5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Yapılan plan değişikliği, onaylı Uygulama imar planı onama sınırları içinde, arazi kullanım ve mülkiyet yapısı dikkate alınarak ve mevcut plandaki sosyal altyapı fonksiyonlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan hazırlandığından kurum görüşü alınmamıştır.