

**MANİSA İLİ YUNUSEMRE İLÇESİ MESKUN ALAN GÜNEY ETABI (3. ETAP)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-.....



PİM PLANLAMA

Akmescit Mah. 4107 Sk. No:31/7

Yunusemre - MANİSA

Tel: 0.530.9417606 / 0.544.2009722 / 0.535.9371263

Mail: kocatugrukive@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.....	3
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	4
2.4. JEOLJİK VE JEMORFOLAJİK YAPI.....	4
2.4.1. Depremsellik.....	5
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	5
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	5
2.4.3.1 Eğim Durumu.....	5
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	5
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	5
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	6
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	6
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	6
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	6
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	7
4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	7
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	7

1- AMAÇ KAPSAM

Planlama çalışmasının amacı, Yunusemre İlçesi Meskun Alan Güney Etabı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı kapsamında onaylanan Plan Notlarında, uygulama aşamasında karşılaşılan sorunların, ortadan kaldırılması amacıyla, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notları değişikliği hazırlanmıştır.

Uygulama imar planı plan notu değişikliği, Yunusemre İlçesi Meskun Alan Güney Etabı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarını kapsamaktadır.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Yunusemre ilçesi sınırlarında bulunmaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Manisa ili Yunusemre ilçesi, Meskun Alan Güney Etabı 3. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarıdır.

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	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
2017	229.733	4.24
2018	239.324	4.17
2019	246.440	2.97
2020	251.905	2.22
2021	257.993	2.42

Yunusemre ilçesi 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.

Tarım arazilerindeki başlıca ürünler; 33.937 dekar alanda tarla ürünleri, 33.524 dekar alanda Meyve üretimi, 2.734 dekar alanda Sebze üretimi yapılmaktadır. Meyvecilikte Üzüm, Zeytin, Antep Fıstığı ve Kiraz, tarla ürünlerinde Buğday, Mısır, Fiğ, Arpa ve tütün, sebzecilikte Domates, Biber, Kavun ve Karpuz ürünleri öne çıkmaktadır. Tarla alanlarının büyük kısmında pamuk alanlarının azalmasıyla birlikte mısır üretimi artış göstermektedir. Pamuk tarımı Gediz havzasında yapılmakta olup, dekara verim 500 kg. civarındadır. Tütün kırsal kesimin geç m kaynağıdır. Ancak son yıllarda pamuk ve tütün ekim alanları giderek azalmakta yerine sulu alanlarda Mısır, Kiraz, Üzüm, kuru alanlarda Zeytin, Buğday, Fiğ, Arpa, Badem, Antep Fıstığı ürünleri geçmektedir.

Plan notu değişikliği yapılan bölge Yunusemre ilçesi meskun alanıdır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik alanlar planlama alanı bünyesinde yer almaktadır. Planlama alanı yerleşim alanı içinde olup, içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebeke suyundan karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4.1 Depremsellik

1. Derece
2. Derece
3. Derece
4. Derece
5. Derece

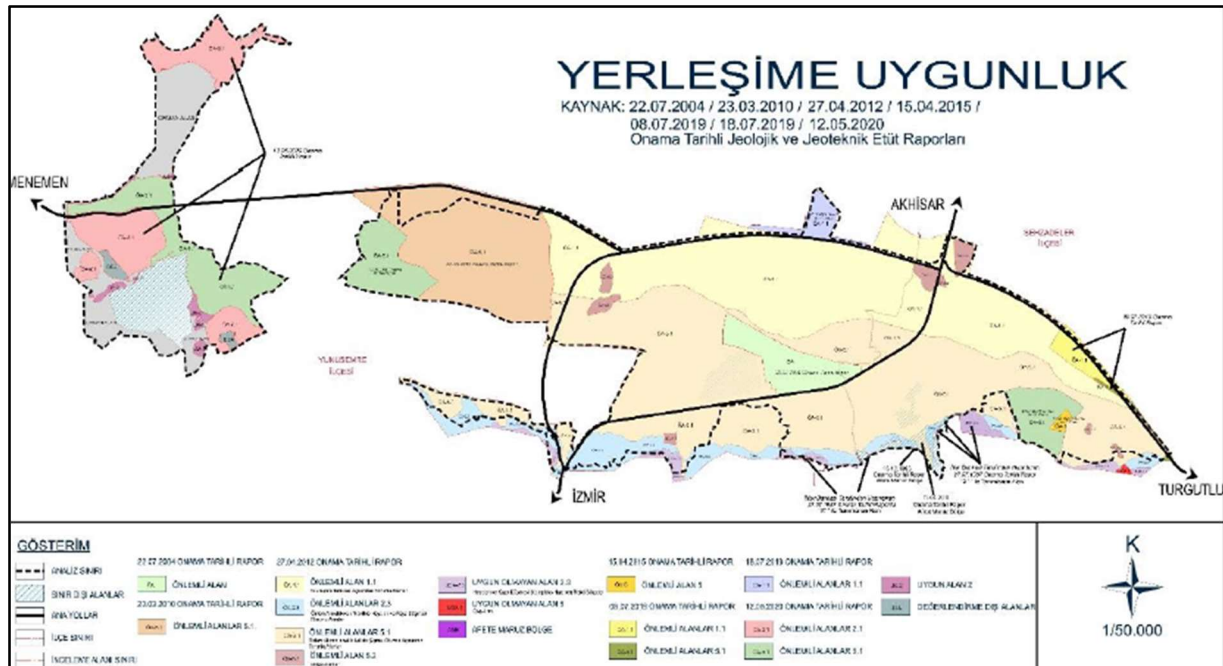
• İl merkezi
• İlçe merkezi
• Bucak merkezi
— Dirli Faylar (MTA)
--- Yol
—— Otoban
—— Demiryolu
—— Nehir
—— İlçe sınırı
—— İl sınırı
0 5 Km

DEPREM ARAŞTIRMA DAİRESİ ANKARA

4

2.4.2 Jeolojik Yapı

Planlama alanını yönelik, hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, 22.07.2004 tarihinde onaylanmıştır.



Yerleşime uygunluk haritası
(Kaynak MBŞB Revizyon İmar Planı Plan Açıklama Raporu)

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğitim 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 notu değişikliğine konu olan alan, Yunusemre ilçesi meskun alanı kapsamından bu alanda, konut ve ticaret alanları yoğunluktadır.

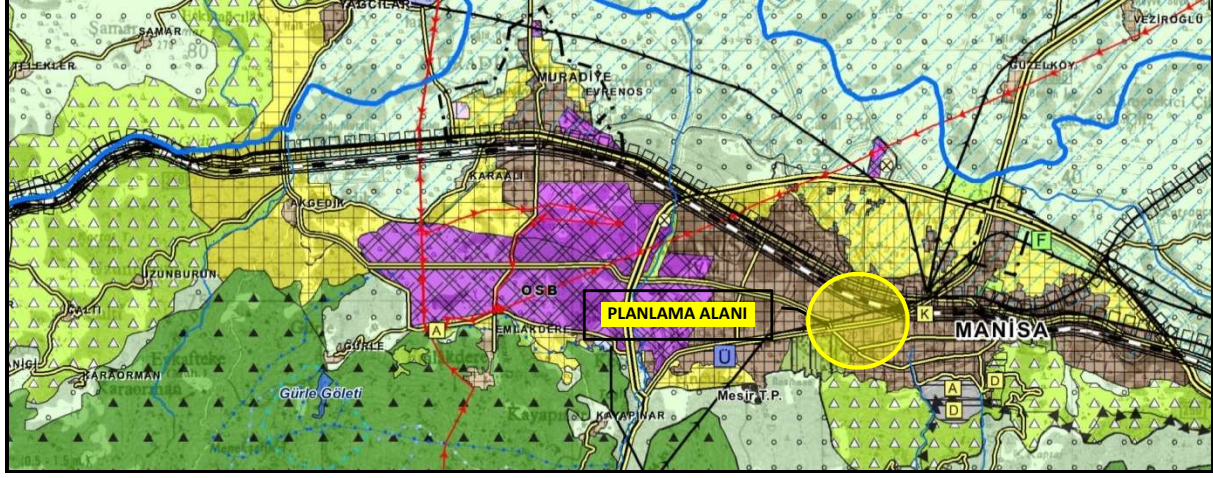
2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanına konu olan alanda, maliye hazinesi, belediye ve şahıs parselleri bulunmaktadır.

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Uygulama imar Planı Plan Notu değişikliği, Yunusemre İlçesi Meskun Alan Güney Etabı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı kapsamında onaylanan Plan Notlarında, uygulama aşamasında karşılaşılan sorunların, ortadan kaldırılması gerekçesiyle, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notları değişikliği hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Uygulama imar planı plan notu değişikliği, Yunusemre İlçesi Meskun Alan Güney Etabı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarını kapsamaktadır.

Plan notu değişikliğine konu olan alanda, konut ve ticari kullanımlar yoğunluktadır. Alanı yerleşim alanı içinde bulunmaktadır.

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, maliye hazinesi, belediye ve şahıs mülkiyeti konumundadır.

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, olarak planlanmıştır.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Öneri Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliğinde, Yunusemre ilçesi Meskun Alan Güney Etabı 3. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının, Arazi Kullanım Kararları Bölümünün 3.2. Ticaret + Konut Alanları başlığı altında, 3.2.3. maddesine aşağıdaki gibi, altı çizili hüküm eklenmiş ve 3.2.5 maddesi ile 3.2.5.1 maddesi ilave edilmiştir.

3.2.3. EMSAL VERİLEN TİCARET + KONUT ALANLARINDA MİNİMUM TAKS=0.30 MAKSİMUM TAKS=0.60'TIR. ZEMİN ÜSTÜ KATLARIN KAT ALANI HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ % 30'UNU GEÇEMEZ. EMSAL VERİLEN 7 KATA KADAR OLAN TİCARET + KONUT ALANLARINDA, ZEMİN ÜSTÜ KATLARIN KAT ALANI, HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ HÜKMÜ ARANMAZ.

3.2.5. 10 M. ALTINDAKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN TİCARET+KONUT ALANLARINDA, ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILAMAZ.

3.2.5.1. 10 M. ALTINDAKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN YUNUSEMRE İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ 2098, 2099, 2100, 2101, 2102 (YENİ 3816), 2103 (YENİ 3817), 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2113, 2114 VE 2115 NOLU, İMAR ADALARINI KAPSAYAN TİCARET+KONUT ALANLARINDA, ZEMİN KATLARDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK TİCARET YAPILABİLİR.

4- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönermeliğinin 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; uygulama imar planı plan notu değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği yoğunluğu ve mevcut ulaşım siteminin etkileyen bir plan değişikliği olmadığından, kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu analizi hazırlanmamıştır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Yapılan plan değişikliği ile ilgili kurum görüşü alınmamıştır.