



**MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ
MURADIYE MAHALLESİ
K18C07C3D NUMARALI İMAR PAFTASINDA
PARK VE KALDIRIM ALANINA İLİŞKİN**

**TRAFO ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



**AĞUSTOS 2024
İZMİR**



İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ	1
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2.1.Ülke İçindeki Konumu.....	1
2.2.İl İçindeki Konumu	1
2.3.İlçe İçindeki Konumu	2
3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ	5
4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU.....	5
5. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	6
5.1. Demografik Yapı	6
5.2. Ekonomik Yapı	6
6.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	7
6.2.1.Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
6.2.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
7.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
8. MÜLKİYET	10
9.PLAN YAPIM GEREKÇESİ	11
10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	12
10.1.Plan ile İlgili Alan Hesapları	14
10.2. Plan Notu	14
11. KOORDİNAT BİLGİSİ (ITRF96).....	15



1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Muradiye Mahallesi, 229 ada 5 parselin doğusunda bulunan Park Alanına, Trafo Alanı yapılması planlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.Ülke İçindeki Konumu

Manisa ili, Türkiye'nin Ege bölgesinde yer alan, toplam 1.456.626 kişi nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük şehri olup, doğusunda Uşak ve Kütahya, batısında İzmir, kuzeyde Balıkesir, güneyde Aydın ve güneydoğusunda Denizli illeri ile sınırlıdır. İlin yüzölçümü 13.810 km²'dir.



-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

2.2.İl İçindeki Konumu

Planlama alanı Manisa ilinin; Ahmetli, Akhisar, Alaşehir, Demirci, Gölarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma, Turgutlu, Şehzadeler ve Yunusemre ilçeleri olmak üzere 17 ilçesi bulunmaktadır.

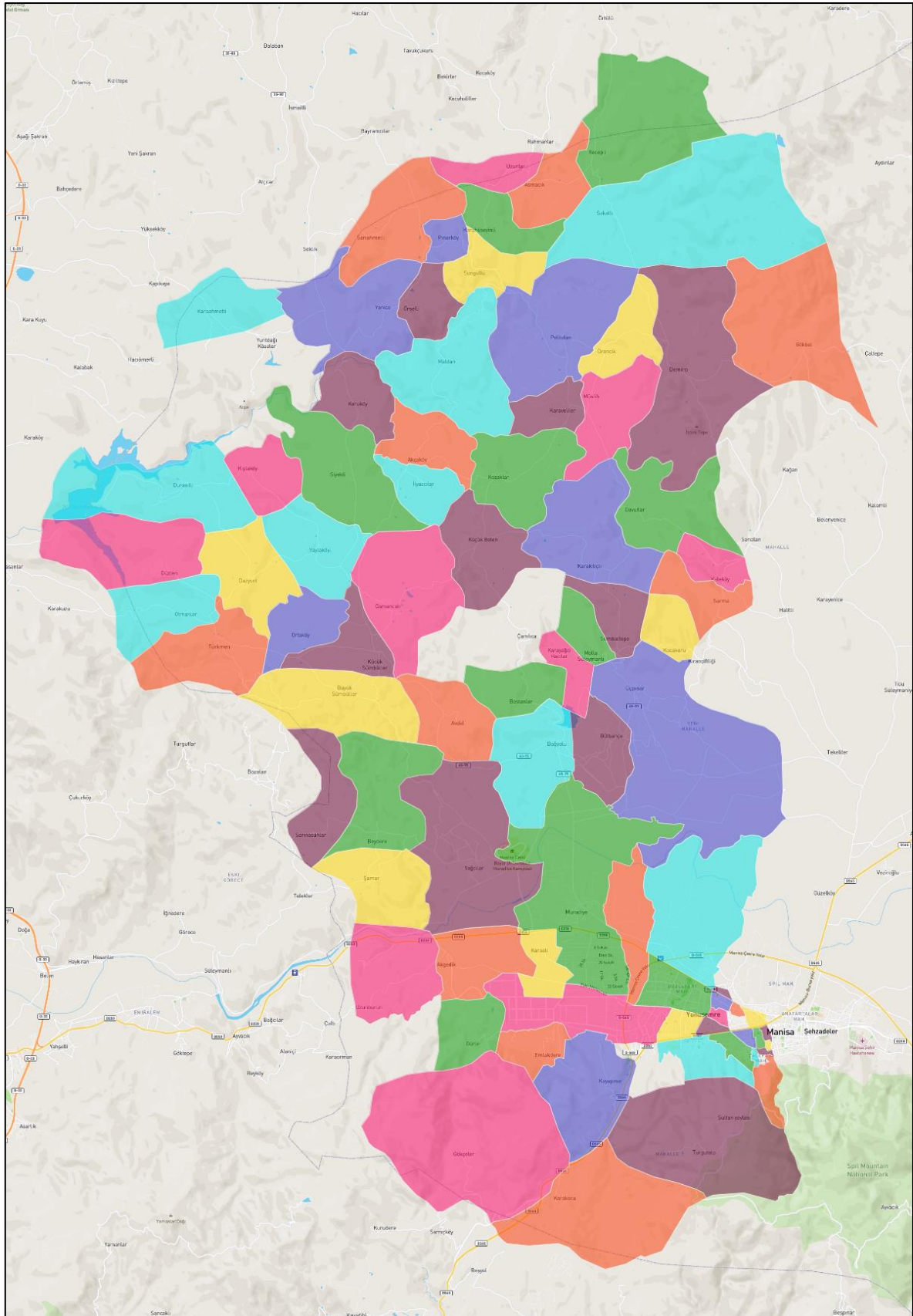
Kula ilçesinin kuzeyinde Demirci ve Selendi, güneyinde Alaşehir, doğusunda Eşme (Uşak), batısında Salihli ilçeleri bulunmaktadır.



-Planlama Alanı İl İçindeki Konumu-

2.3.İlçe İçindeki Konumu

Yunussemre İlçesinin; 50.Yıl Mahallesi, 75. Yıl Mahallesi, Akçaköy Mahallesi, Akgedik Mahallesi, Akmescit Mahallesi, Asmacık Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Avdal Mahallesi, Ayni Ali Mahallesi, Bağyolu Mahallesi, Barbaros Mahallesi, Beydere Mahallesi, Bostanlar Mahallesi, Büyüksümbüller Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çamlıca Mahallesi, Davutlar Mahallesi, Dazyurt Mahallesi, Demirci Mahallesi, Durasıllı Mahallesi, Düzlen Mahallesi, Emlakdere Mahallesi, Evrenos Mahallesi, Fatih Mahallesi, Gökçeler Mahallesi, Gülbahçe Mahallesi, Gürle Mahallesi, Güzelyurt Mahallesi, Hafsa Sultan Mahallesi, İlyasçılar Mahallesi, Karaahmetli Mahallesi, Karaali Mahallesi, Karahüseyinli Mahallesi, Karakılıçlı Mahallesi, Karakoca Mahallesi, Karaveliler Mahallesi, Karayağcıhacılar Mahallesi, Kayapınar Mahallesi, Kaynak Mahallesi, Keçili Köy Mahallesi, Kışlaköy Mahallesi, Kocakoru Mahallesi, Koruköy Mahallesi, Kozaklar Mahallesi, Kuyualan Mahallesi, Küçükbelen Mahallesi, Küçüksümbüller Mahallesi, Lalapaşa Mahallesi, Laleli Mahallesi, Maldan Mahallesi, Mareşal Fevzi Çakmak Mahallesi, Merkez Efendi Mahallesi, Mesir Mahallesi, Mollasüleymanlı Mahallesi, Muradiye Mahallesi, Mutlu Mahallesi, Müslîh Mahallesi, Ortaköy Mahallesi, Osmançalı Mahallesi, Otmanlar Mahallesi, Örencik Mahallesi, Örselli Mahallesi, Pelitalan Mahallesi, Pınarköy Mahallesi, Recepli Mahallesi, Sakallı Mahallesi, Sarıahmetli Mahallesi, Sarınasuhlar Mahallesi, Sarma Mahallesi, Seyitli Mahallesi, Spil Mahallesi, Sümbültepe Mahallesi, Süngüllü Mahallesi, Şamar Mahallesi, Tevfikiye Mahallesi, Topçuasım Mahallesi, Turgutalp Mahallesi, Türkmen Mahallesi, Uncubozköy Mahallesi, Uzunburun Mahallesi, Uzunlar Mahallesi, Üçpınar Mahallesi, Yağcılar Mahallesi, Yaylaköy Mahallesi, Yeni Mahalle Mahallesi, Yuntdağıköseler Mahallesi, Yuntdağyenice Mahallesi olmak üzere 87 mahallesi vardır.



-Yunusemre İlçesi Mahalle Sınırları-

Planlama alanı teklifi, Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Muradiye Mahallesi, 229 ada 5 parselin doğusunda bulunan Park Alanına, 8.00 m x 5.00 m ebatlarında 40 m² alana sahip Trafo Alanını ve Öneri Eş Değer Alan olarak 479 ada 1 parselin kuzeyindeki kaldırım alanını kapsamaktadır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-



3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ

Yunusemre ilçesi içerisinde farklı bölgelerde tarihi yapı kalıntıları vardır. Yunusemre tarihi mekanlar açısından zengindir. Başlıca tarihi mekanlara örnek olarak Yoğurtçu Kalesi verilebilir. Kale, son Bizans döneminde, XIII.yüzyılda karakol kalesi niteliğinde, stratejik bir noktaya yapılmıştır.

Kesme taş ve moloz taştan yapılan kalenin planını çıkarmak mümkün olamamıştır. Günümüze çok az sur duvarları ile bir burç parçası gelebilmiştir. Buna dayanılarak da kalenin kareye yakın planda olduğu sanılmaktadır. Manisa merkeze 20 km kadar uzaklıkta, Uzunburun Köyü yakınlarındadır. Gediz Vadisi'ne hâkim bir konumda bulunan kalenin 12.yüzyıl sonları veya 13.yüzyıl başlarında yapılmış olması muhtemeldir.

Kuzey cephesi sarp kayalık üzerine oturmuş olan, karemsi planlı iç kale doğu, batı ve güney yönlerinde bir dış surla çevrilmiş ve dış sur belirli aralıklarla kulelerle tahkim edilmiştir. Güney cephede belirgin olan dış surun doğu ve batı bölümleri yıkılmıştır. Kuzeyden bakıldığında oldukça sağlam ve etkileyici bir görünüme sahip olan iç kaledeki mekanların büyük bir kısmı yıkık durumdadır. Halk arasında "Yoğurtçu Kalesi" adıyla anılmaktadır. Kalede henüz kazı çalışmaları yapılmamıştır.

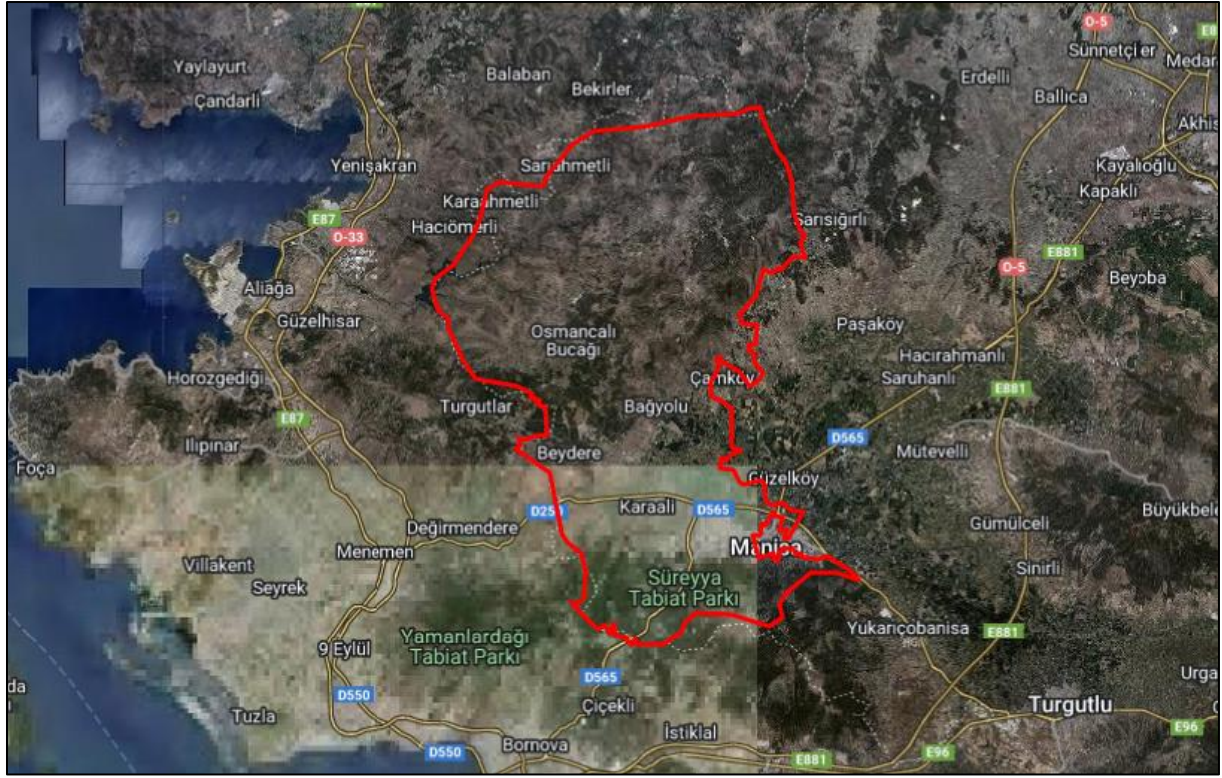
4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU

Yunusemre ilçesi Manisa ilinin en batısında yer almaktadır. İlçe batısında İzmir'in ilçeleri olan Aliağa, güneyinde Bornova ve kuzeyinde de Bergama ilçesine komşudur. Manisa'nın diğer merkez ilçesi olan doğusunda Şehzadeler'e komşudur.

Yunusemre ilçesi Ege Bölgesinin batı kesiminde Manisa Dağı eteğinde, Gediz ırmağının geçtiği Manisa ovası kenarında kurulmuştur. Kent Manisa Dağının dik yamacından ovaya doğru iner. Manisa dağı Doğu-Batı eksenini uzanmaktadır. Yunusemre sınırları içerisinde Yunt dağı bulunmaktadır. Yunt dağı'nın kuzeyinde Bakırçay ırmağı ve ovası bulunur. Doğuda Gediz ırmağının suladığı Manisa Ovasına uzanır.

06/12/2012 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 6360 Sayılı 13 İlde Büyükşehir ve 26 ilçe kurulması ile ilgili yasayla Manisa ilinin Büyükşehir statüsüne alınmasından dolayı İl merkezinin 2 ilçeye ayrılması sonucu Yunusemre İlçesi kurulmuştur.

Yunt Dağı ve çevresinde deniz etkisi, yükselti, dağların uzanışı ve baki şartları gibi fiziki coğrafya özellikleri planeter faktörleri değişikliğe uğratarak iklim özelliklerini ortaya çıkarmaktadır. Ege Denizi'nin kıyı gerisindeki araştırma sahasında, dağlık ve tepelik sahalar ana hatlarıyla KD-GB yönünde uzanmaktadır.



- Yunussemre İlçesi Coğrafi Konumu -

5. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

5.1. Demografik Yapı

İlçe nüfusu yıllara göre tablodaki gibidir. Soma ilçesinin 2021 yılı nüfusu 257.993'dir. Bu nüfus, 129.885 erkek ve 128.108 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,34 erkek, %49,66 kadındır.

Yıl	Yunussemre Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	257.993	129.885	128.108
2020	251.905	127.786	124.119
2019	246.440	125.334	121.106
2018	239.324	122.116	117.208
2017	229.733	116.115	113.618
2016	220.382	110.677	109.705
2015	211.673	106.281	105.392
2014	204.436	102.637	101.799
2013	199.683	100.459	99.224

5.2. Ekonomik Yapı

Yunussemre 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. Yerli 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 İlçesinin Toplam tarım alanı 71.500 dekar olup, sulanabilir tarım arazisi 35.000 dekar civarındadır. İlçede Yunt dağı bölgesinde bulunan dağlık alanlarda Buğday, Arpa, Fiğ, Tütün, Zeytin, A.Fıstığı, Kiraz Gediz havzasının verimli topraklarının bulunduğu yerlerde başta Üzüm, mısır meyve ve sebzeçilik ürünleri yetiştirilmektedir. Üretilen çekirdeksiz kuru üzümün %95'i kurutulmakta, %5'i ise taze olarak üretilmektedir.

Tarım arazilerindeki başlıca ürünler; 33.937 da. Alanda tarla ürünleri, 33.524 da. Alanda Meyve üretimi, 2.734 da. Alanda Sebze üretimi yapılmaktadır. Meyvecilikte Üzüm, Zeytin, A.Fıstığı ve Kiraz, tarla ürünlerinde Buğday, Mısır, Fiğ, Arpa ve tütün, sebzeçilikte Domates, Biber, Kavun ve Karpuz ürünleri öne çıkmaktadır. Tarla alanlarının büyük kısmında pamuk alanlarının azalmasıyla birlikte mısır üretimi artış göstermektedir.

6.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

6.2.1.Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



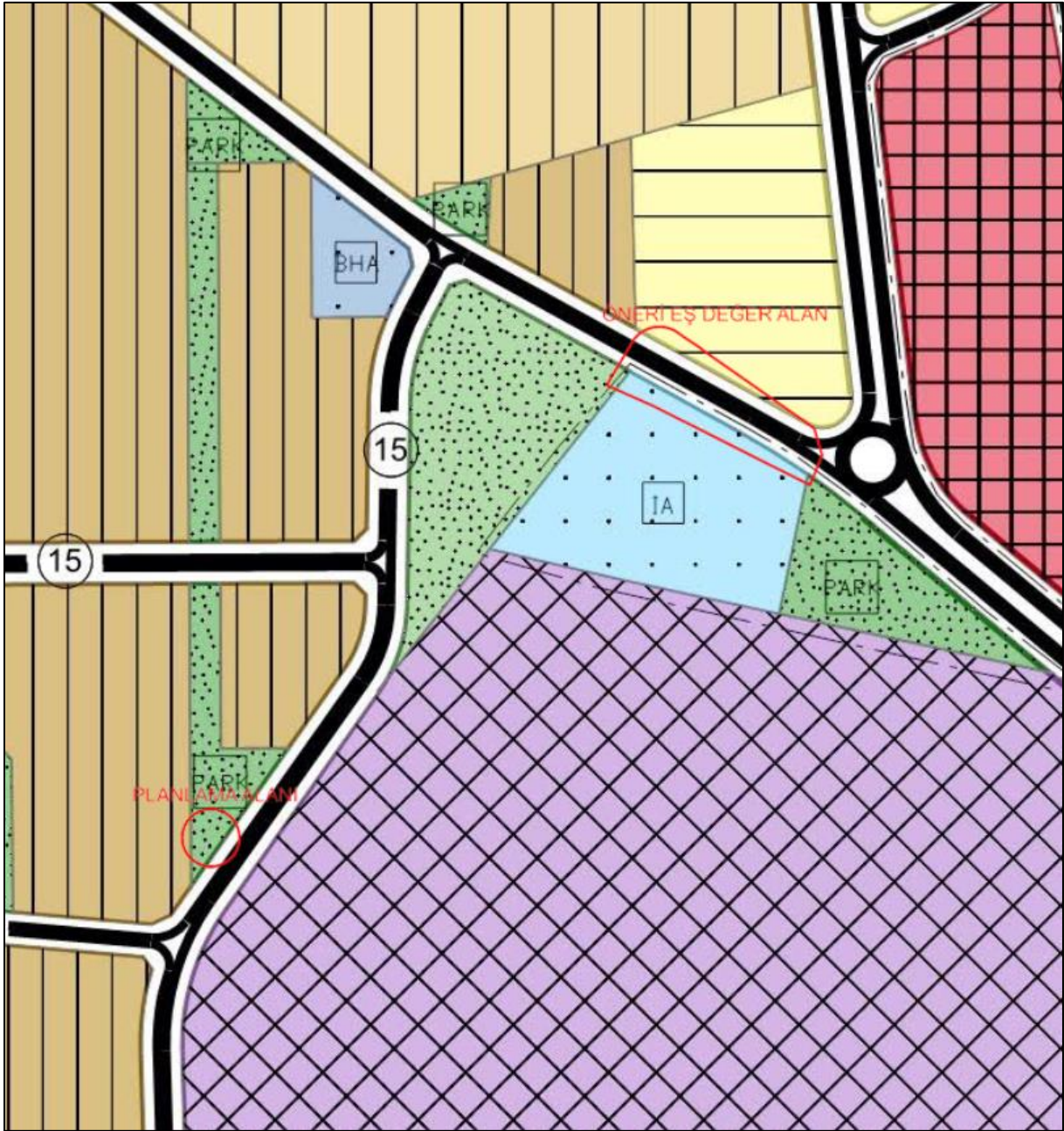
- Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri-

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 12.01.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Yunusemre ilçesi sınırları içerisinde 'Kentsel Yerleşik Alan ve Sanayi Alanı' kullanımında kalmaktadır.

6.2.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

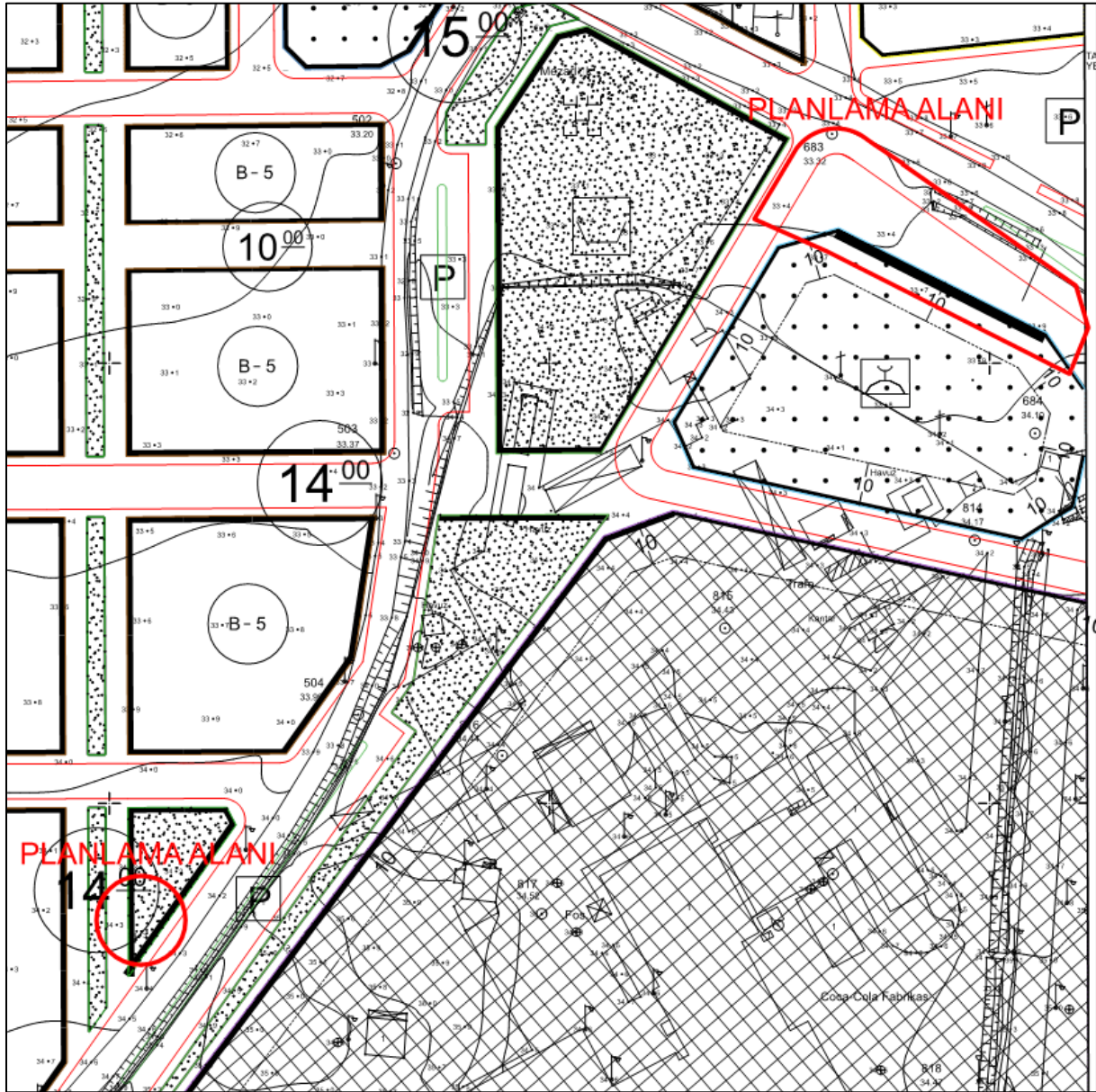
Plan değişikliğine konu alanlar 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan" kullanım kararında kalmaktadır.



-Planlama Alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri-

7.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

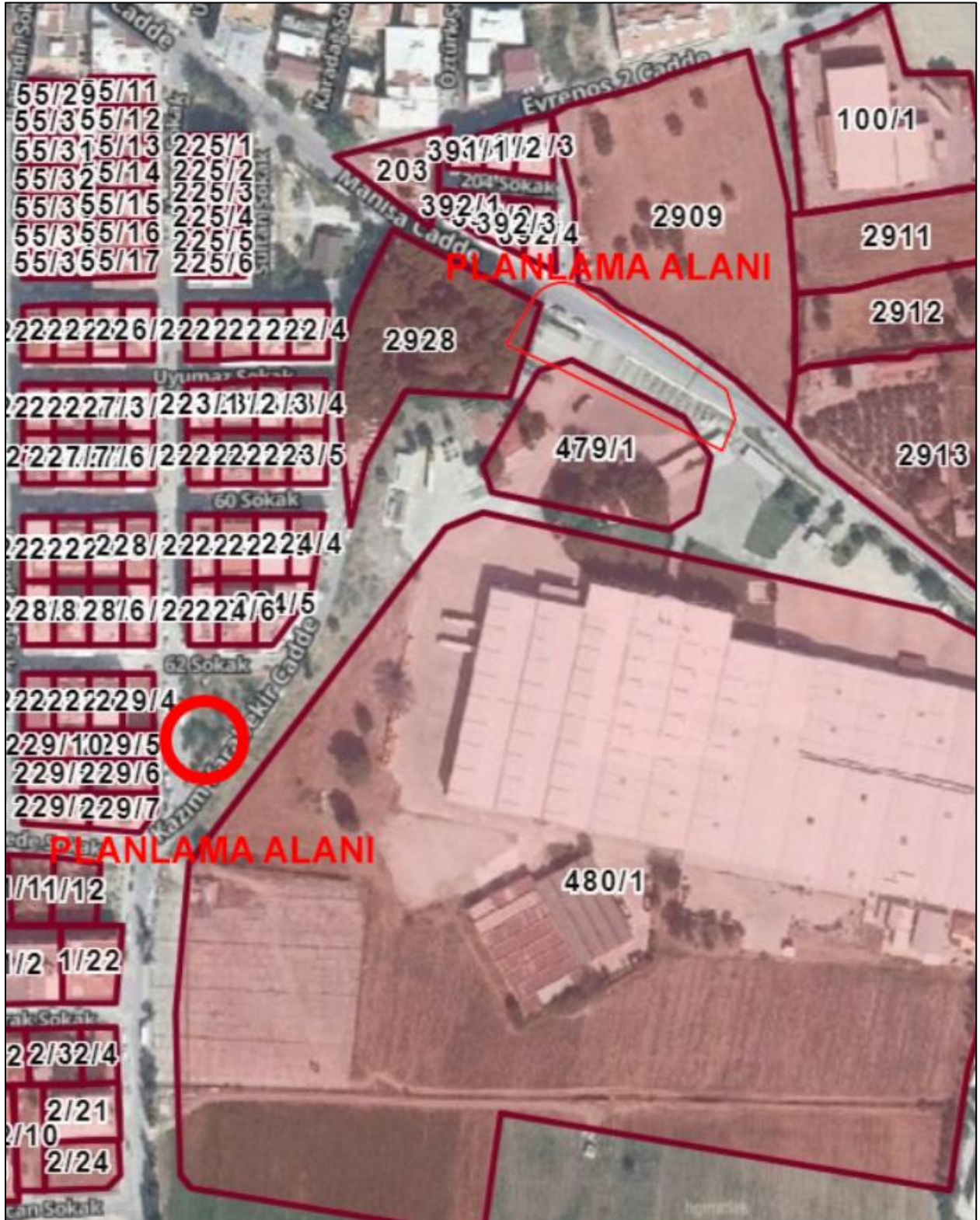
Planlama alanlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Park Alanı ve Kaldırım**” kullanımında kalmaktadır.



-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-

8. MÜLKİYET

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Park Alanı**” kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı mülkiyetsiz alanda kalmaktadır.



-Mülkiyet Durumu-

9. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanları Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Muradiye Mahallesi, 229 ada 5 parselin doğusunda ve Öneri Eş Değer Alan için 479 ada 1 parselin kuzeyinde bulunmaktadır. Planlama çalışmasının amacı, çevrede yaşayan vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda özelleştirme kapsamında kamu vasfıyla TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından enerji ihtiyacını karşılamak için planlama alanının mevcuttaki durumu göz önünde bulundurularak 8.00 m x 5.00 m ebatlarında 40 m² Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini artırarak kamu yararı sağlanması amaçlanmıştır.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. çevrenin güç ihtiyacının artması sebebiyle dağıtım sisteminin normal düzende çalışabilmesi, bölgenin sağlıklı enerji dağıtımının yapılabilmesi amacı doğrultusunda, Muradiye Mahallesinde trafo alanının imar planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda yasal mevzuatta belirlendiği şekli ile;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin,

İkinci Bölüm

Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları

Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları

MADDE 5 –

(1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

YEDİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına Dair Esaslar

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 –

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

Denilmekte olup yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde de sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Bölgede kamuya yük



getirmeden yapı ve tesis kazandırılma çabasına dikkat edilmeli ve bu noktada yapılan değişikliğin **kamu yararına** olduğu düşünülmektedir.

Ayrıca trafo için Park alanında yapılan yer seçimi açıklanan ilgili mevzuata uygunluk göstermektedir. İmar planı değişikliği ile önerilen trafo alanı bölgenin elektrik altyapısı ihtiyacına önemli katkı sağlayacak olup; bu yönüyle de **kamu yararı** içermektedir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tüm yatırımlarını TEDAŞ adına yapmakta olup, bölgenin ihtiyacına ve gelen enerji taleplerine göre planlamaktadır.

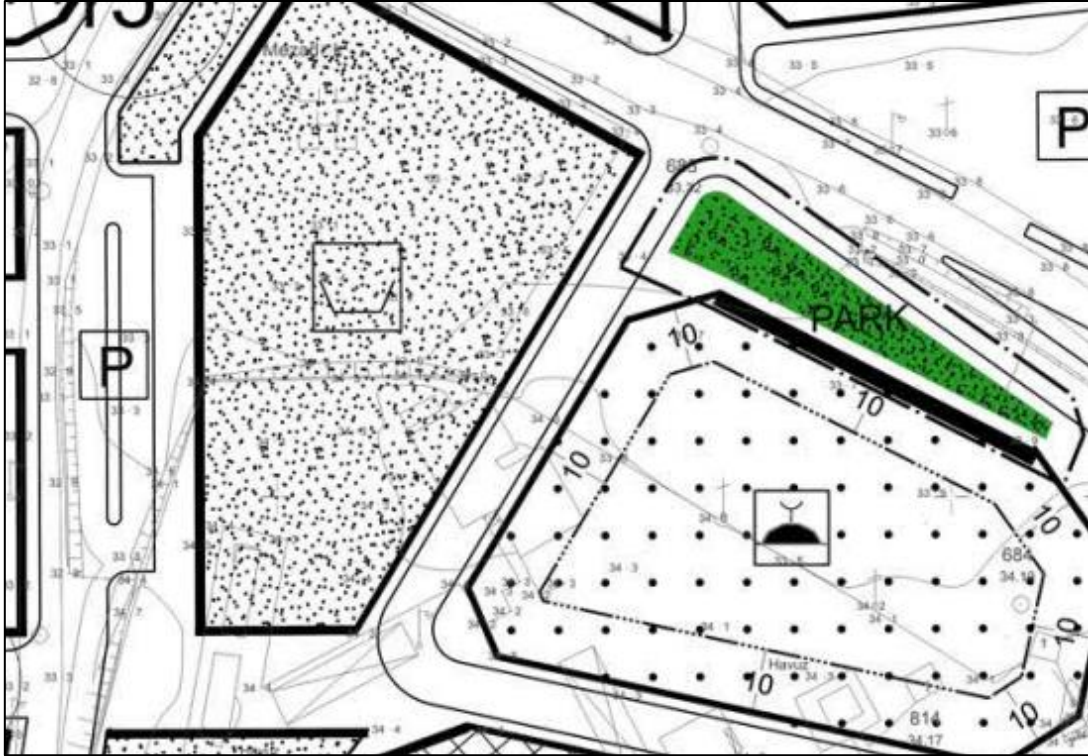
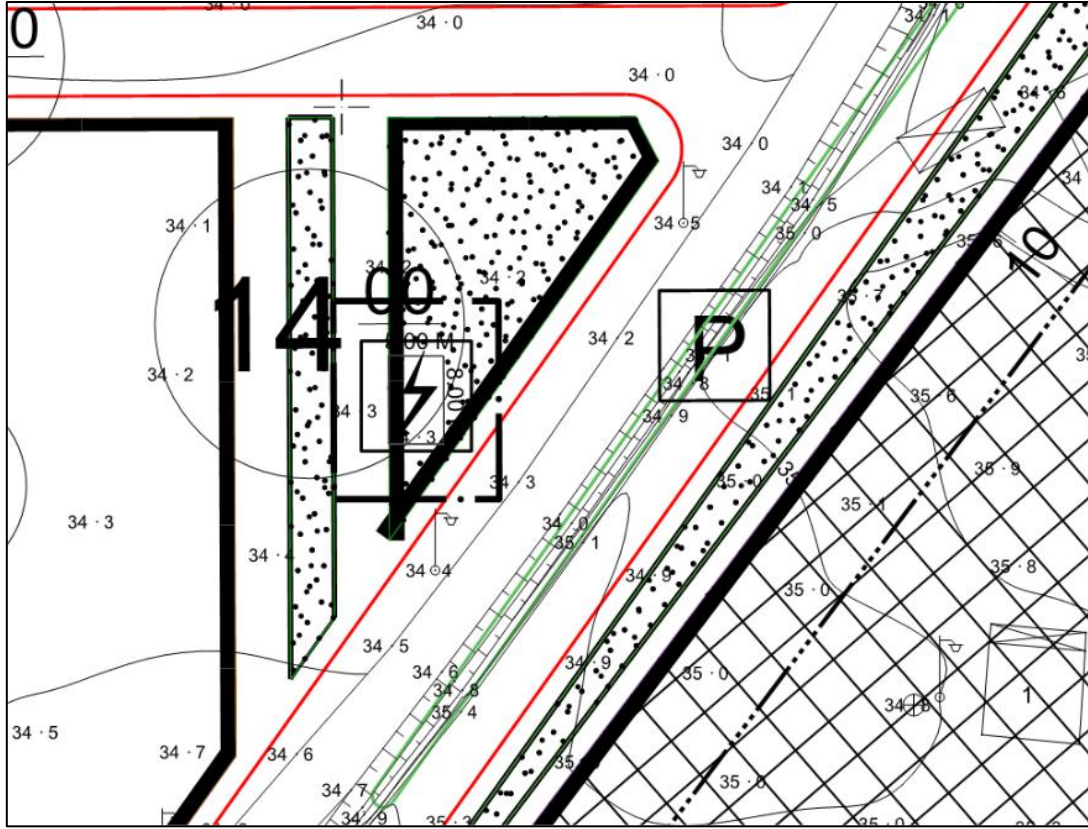
Bu bağlamda, Yunusemre ilçesinde enerji talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni tesislerin yapılması ve Trafo Alanlarının dağıtım hatlarına entegre edilmesi gerekmektedir.

10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planlama alanı içerisinde bulunan Trafo Alanının yürürlükteki imar planlarına uyumluluğunun sağlanması hedeflenmiştir.

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında “Park Alanı” lejantı ile belirlenen alanlarda öngörülmüş olup, çevresel faktörler irdelenerek konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak $8.00 \text{ m} \times 5.00 \text{ m} = 40 \text{ m}^2$ ’lik yüzölçümünde Trafo Alanı belirlenmiştir.



-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği-

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA



TRAFO ALANI



PARK ALANI

10.1. Plan ile İlgili Alan Hesapları

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
PARK ALANI	519,063	917,458
TRAFO ALANI	00,00	40,00
KALDIRIM	438,395	00,00
TOPLAM	957,458	957,458

-Arazi Kullanım Tablosu-

10.2. Plan Notu

1-PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE YUNUSEMRE BELEDİYESİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

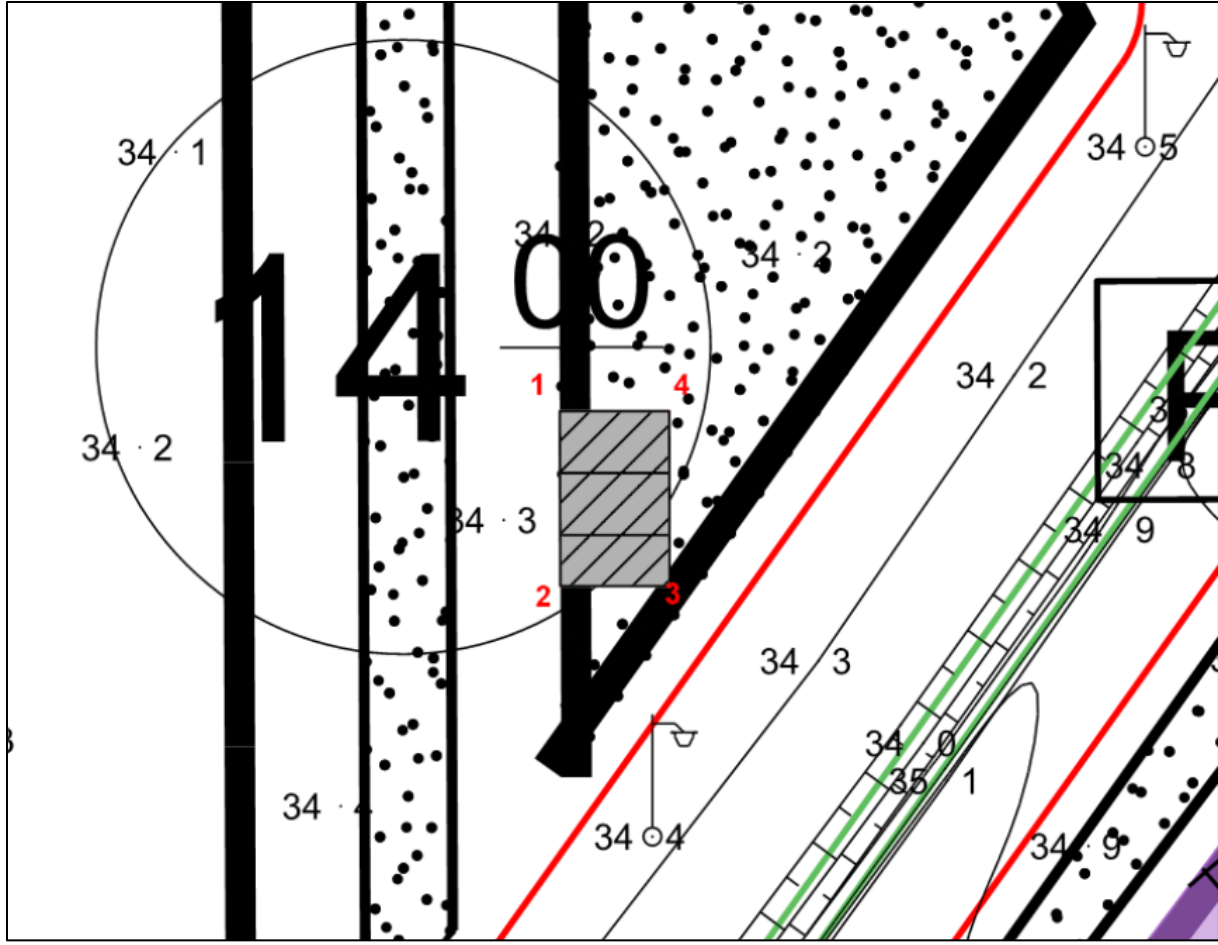
2-TRAFO YERLERİNİN MEVCUT AĞAÇLAR VE TEKNİK ALTYAPI ELEMANLARININ KORUNMASI AMACIYLA 3 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.

3-ÇOCUK OYUN ALANI YAPILMASI DURUMUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE GEREKEN ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.

11. KOORDİNAT BİLGİSİ (ITRF96)



-Trafo Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-



KOORDİNAT LİSTESİ (ITRF96)		
NOKTA ADI	Y	X
1	529704.253	4280177.385
2	529704.287	4280169.385
3	529709.284	4280169.385
4	529709.253	4280177.385

-Koordinat Listesi-

EKLER



-Trafik Alanından Görüntü-



-Öneri Eş Değer Alandan Görüntü-