

**MANİSA İLİ YUNUSEMRE İLÇESİ KUYUALAN MAHALLESİ
1498 ADA 2 VE 3 NOLU PARSELLER
İLKOKUL VE LİSE ALANI İMAR HATTI DÜZENLEMESİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-.....



PİM PLANLAMA

Yarhasanlar Mah. 20305 Sk. No:2/7

Şehzadeler - MANİSA

Tel: 0.530.9417606 / 0.535.9371263 / 0.544.2009722

Mail: ykocatug@mynet.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.....	7
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.....	14
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	14



Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)



Planlama alanı fotoğrafı

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2023 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.475.716 kişidir. Bu nüfus, 741.274 erkek ve 734.442 kadından oluşmaktadır. Yunusemre ilçesinin nüfusu 2023 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 270.726 kişidir. Bu nüfus, 136.533 erkek ve 134.193 kadından oluşmaktadır.

YILLAR	YUNUSEMRE		KUYUALAN	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
2019	246.440	2.97	4.950	-2.09
2020	251.905	2.22	4.918	-0.64
2021	257.993	2.42	4.918	0
2022	266.514	3.30	4.957	0.79
2023	270.726	1.58	4.918	-0.78

Yunusemre ilçesi ve Kuyualan Mahallesi yıllara göre nüfus gelişimi (2019-2023)

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. İlçede Yuntdağı bölgesinde bulunan dağlık alanlarda Buğday, Arpa, Fiğ, Tütün, Zeytin, A.Fıstığı, Kiraz Gediz havzasının verimli topraklarının bulunduğu yerlerde başta Üzüm, mısır meyve ve sebzecilik ürünleri yetiştirilmektedir.

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.

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu olan parsellerde, ilkokul ve lise eğitim binaları bulunmaktadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik eğitim yapıları yer almaktadır. Planlama alanı yerleşim alanında olup, içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan parseller, kuzeyde 8. Eylül Caddesi, güneyde İzmir Caddesi arasında olup, imar yollarına cephelidir.

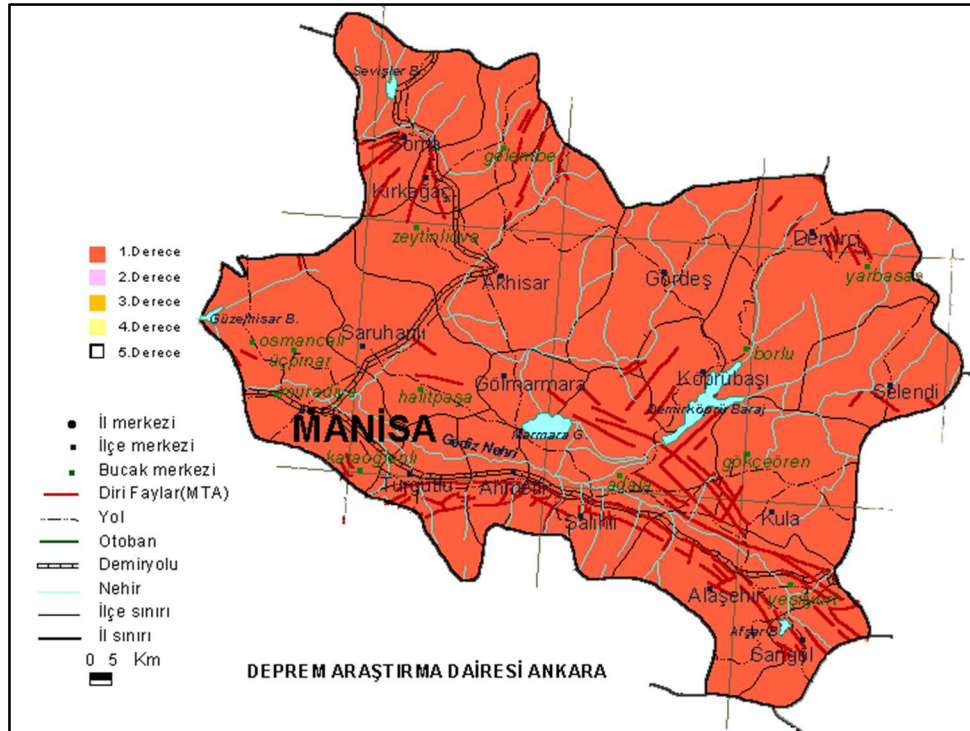
Planlama alanı Yunusemre ilçe merkezinde olup, bölgede cami, park ve eğitim alanlarının yer aldığı sosyal altyapı alanları bulunmaktadır.

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

2.4 JEOLÖJİK 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.



Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2 Jeolojik Yapı

Planlama alanını yönelik, hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından, 27.04.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı için yapılan arazi, laboratuvar ve büro çalışmaları sonucunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu aşağıda özetlenmiştir.

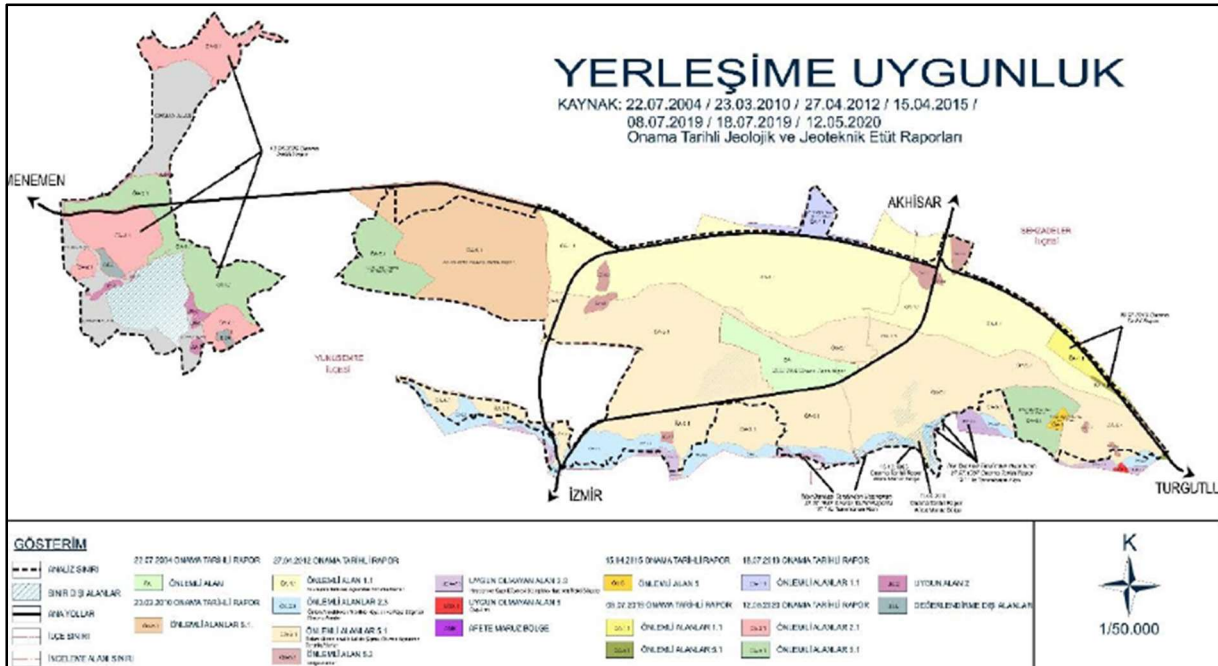
Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)

İnceleme alanının kuzey ve orta bölgesinde alüvyon ve yamaç molozunun egemen olan zemin ortamlardan oluştuğu, topoğrafik eğimin % 0 - 10 arasında değiştiği, yeraltı su seviyesinin 1.00 - 5.00 m. arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda yapılan oturma tahkiklerinde oturmaların kabul edilebilir sınırlar içinde kaldığı ancak 10.00 - 20.00 cm'ye varan oturmalarla da karşılaşılabilceği görülmüştür.

Bu alanlarda şişme potansiyelinin çoğunlukla düşük, yer yer yüksek mertebelerde olduğu görülmüştür. Taşıma gücü hesaplarında taşıma gücünün yeterli olduğu seviyelerin yanı sıra düşük taşıma gücü değerlerinin varlığı da tespit edilmiştir.

Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında Temel ve Zemin Etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Heterojen yapıya sahip alüvyon ve yamaç molozu birimlerinde farklı oturmalarla karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.

Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularını ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazlı zemin etütlerle belirlenmelidir.



İL	: MANİSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.		
İLÇE	: MERKEZ			
BELDE	:			
KÖY/MAH	:			
MEVKİİ	:			
PAFTA	: Rapor eki 1/1000 ölçekli 146 adet paftada sınırları belirtilen alan	 İlhami YAŞAR Jeoloji Mühendisi	 Erdal ÇAKIR Jeofizik Mühendisi	 Müjdat YAMAN Jeoloji Mühendisi
ADA	:			
PARSEL	:			

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Sami ERCAN
 Jeoloji Müh.

Yücel EKŞİOĞLU
 Jeoloji Mühendisi

İlhami YAŞAR
 Jeoloji Mühendisi

Özlem YÜCE
 Jeoloji Mühendisi

Salih KARAKİSA
 Jeofizik Yüksek Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

19.10.2012

Cahit KOCAMAN

Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkan V.

24.10.2012

Fatma VARANK
 Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY



Metin ALI KARAHAN
 Genel Müdür

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, 1498 ada 2 parselde Çağatay Uluçay ilkokul, ortaokul anaokulu, 3 nolu parsellerde, Cumhuriyet Anadolu Lisesi inşaatı bulunmaktadır. Planlama alanının doğusunda park alanı ve Pazar yeri, kuzey, güney ve batısında konut alanları bulunmaktadır.

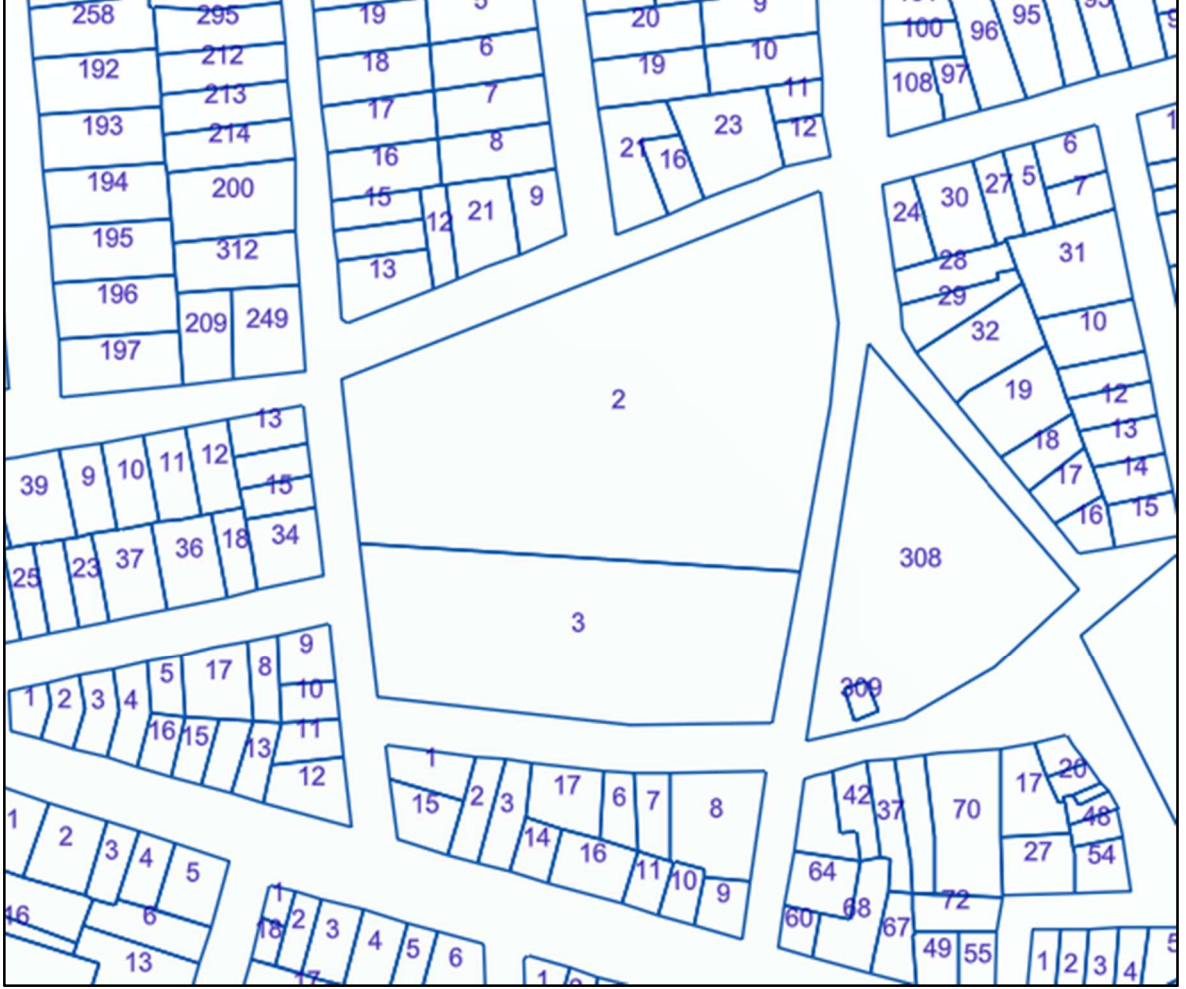


Uydu fotoğrafı

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanına konu olan 1498 ada 2 parsel, tapuda Milli Eğitim Bakanlığına adına tahsisli Maliye Hazinesi, 1498 ada 3 parsel Milli Eğitim Bakanlığına adına tahsisli Yunusemre Belediyesi adına kayıt olup, niteliği arsa olarak tescillidir.

ADA	PARSEL	MALİK	ALANI
1498	2	Maliye Hazinesi Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli	6.922 m ²
1498	3	Yunusemre Belediyesi Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli	3.679 m ²



Kadastral Mülkiyet

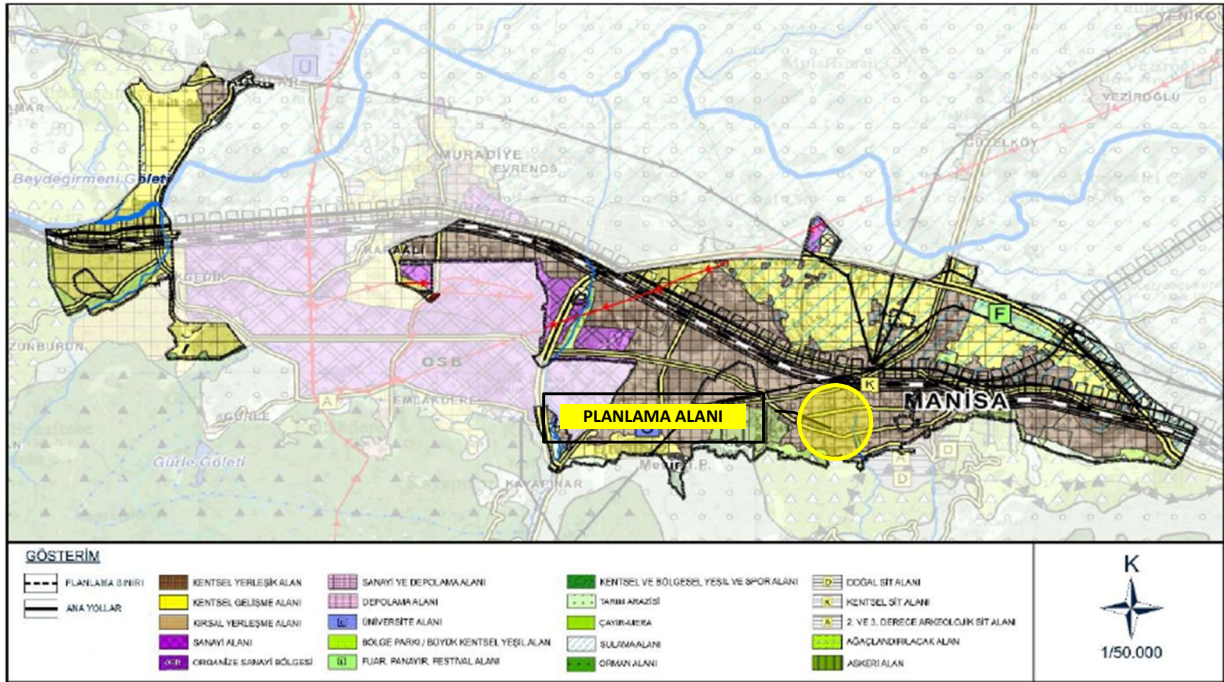
Plan değişikliğine konu olan parsellerin mevcut kullanımları incelendiğinde;

- 1498 ada 2 nolu parselde Çağatay Uluçay ilkokul, ortaokul anaokulu,
- 1498 ada 3 nolu parselde Cumhuriyet AnadoluLisesi inşaatı 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 ve Askeri alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Uygulama İmar planı değişikliği yapılan alan, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında, Eğitim Alanı olarak planlanmıştır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda, Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının bulunduğu alan, düz bir topografya sahip olup, eğim değerleri % 0-10 arasındadır.

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

Planlama alanına konu olan 1498 ada 2 nolu parsel, tapuda Milli Eğitim Bakanlığına adına tahsisli Maliye Hazinesi, 1498 ada 3 nolu parsel Milli Eğitim Bakanlığına adına tahsisli Yunusemre Belediyesi adına kayıt olup, niteliği arsa olarak tescillidir.

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 ve Askeri alan olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Eğitim Alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, İlkokul alanı ve Lise alanı planlanmıştır.

Planlama alanının yer aldığı bölge, cadde, konut, pazar yeri ve park alanları komşuluğundadır.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Öneri Uygulama İmar Planı değişikliğinde, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından Toplu Konut İdaresine yaptırılan 1498 ada 3 nolu parseldeki Cumhuriyet Lisesinde tören alanı oluşturabilmek için, 1498 ada 3 nolu parselin kuzey yönündeki kadastral sınırı, 1498 ada 2 nolu parseldeki mevcut okul yapıları dikkate alınarak, imar hattı parselin güney kadastral sınırına doğru kaydırılarak, iki parsel arasındaki kadastral sınırında imar hattı düzenlemesi yapılmıştır.

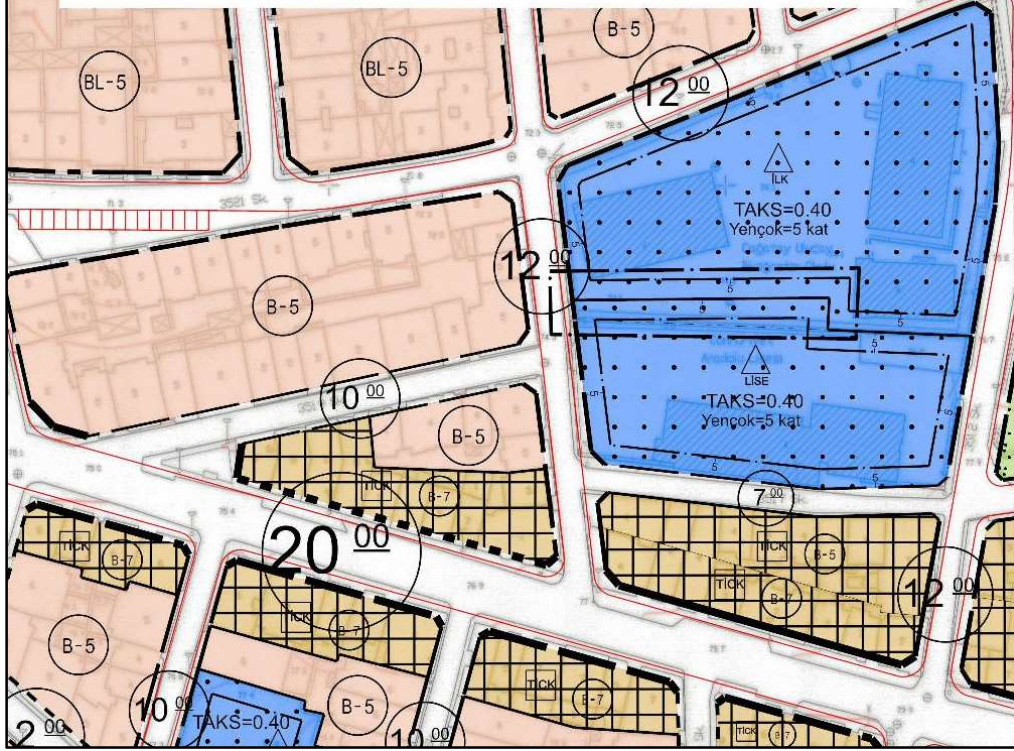
Plan değişikliğinde, mevcut onaylı planda belirlenen yapılaşma koşulları aynen korunmuş, emsal artışı veya kat artışı yapılmamıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği plan notları

1. Plan, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen gerekli önlemler ilgilisi tarafından alınacaktır.
3. Toplam inşaat emsalini aşmamak kaydıyla parselde birden fazla yapı yapılabilir.
4. Planda hüküm bulunmayan hallerde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve meri imar planı hükümlerine uyulacaktır.

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

Mevcut Plan		Öneri Plan	
Fonksiyon	Alan (m ²)	Fonksiyon	Alan (m ²)
İlkokul Alanı	6.682	İlkokul Alanı	6.268
Lise Alanı	3.627	Lise Alanı	4.040



1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi

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 imar planındaki eğitim alanları arasındaki imar hattı düzenlemesi yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği yoğunluğu ve mevcut ulaşım sisteminin etkileyen bir plan değişikliği olmadığından, kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu analizi hazırlanmamıştır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Yapılan plan değişikliği, imar hattı düzenlemesi ve Manisa İl Mili Eğitim Müdürlüğü tarafından hazırlatıldığı için, kurum görüşü alınmamıştır.