



MANİSA İLİ YUNUSEMRE İLÇESİ YENİMAHALLE MAHALLESİNDE SOSYAL TESİS, SPOR VE PARK ALANLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	2
2. PLANLAMA ALANI KONUMU	2
3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	3
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	4
5. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	5
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 5	
7. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	9
8. PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	9
8.1. PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ	9
8.2. PLAN KARARLARI.....	9

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: MEVCUT DURUMU GÖSTERİR HAVA FOTOĞRAFI.....	2
ŞEKİL 2 :PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANA AİT KADASTRAL DURUM HARİTASI	3
ŞEKİL 3: PLANLAMA ALANININ İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ /1000.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ	4
ŞEKİL 4: PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ YERİ	4
ŞEKİL 5: PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YERİ	5
ŞEKİL 6: PLANLAMA ALANININ JEOLojİK ETÜT RAPORU	8
ŞEKİL 7: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN TEKLİFİ	10
ŞEKİL 8: BİLGİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ.....	11

TABLO LİSTESİ

TABLO 1: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALAN KULLANIM TABLOSU	11
--	----

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Yenimahalle sınırları içerisinde yer alan 2230 ada 5 parselde bulunan mevcut cemevinin, bölgenin ihtiyacını karşılamada yetersiz kalması ve ekonomik ömrünü doldurmak üzere olması nedeniyle alanda yeni bir düzenleme yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemelerde; söz konusu alanın etap sınırları içerisinde kalması nedeniyle bağımsız şekilde uygulamaya geçirilemediği, ayrıca güneyinde yer alan spor alanının kısmen tescil harici alanlarda planlı olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; plan bütünlüğünün sağlanması ve uygulamanın kolaylaştırılması amacıyla spor alanı ile sosyal tesis alanının yeri ve fonksiyonunun değiştirilerek yeniden düzenlenmesi ve tescil harici alanların kültürel tesis alanına dahil edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI KONUMU

Plana konu alan Manisa il merkezinin batısında ve Yunusemre İlçesi, Yenimahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.



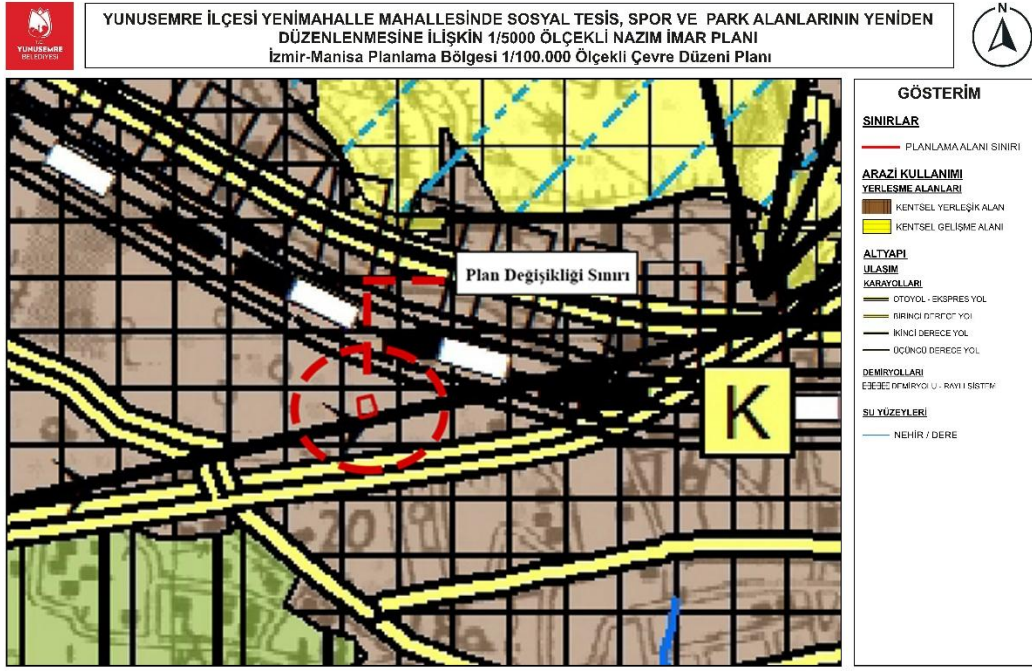
Şekil 1: Mevcut Durumu Gösterir Hava Fotoğrafı



Şekil 2 :Plan Değişikliğine Konu Alana Ait Kadastral Durum Haritası

3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ ÜST ÖLÇEK PLANI KARARLARI

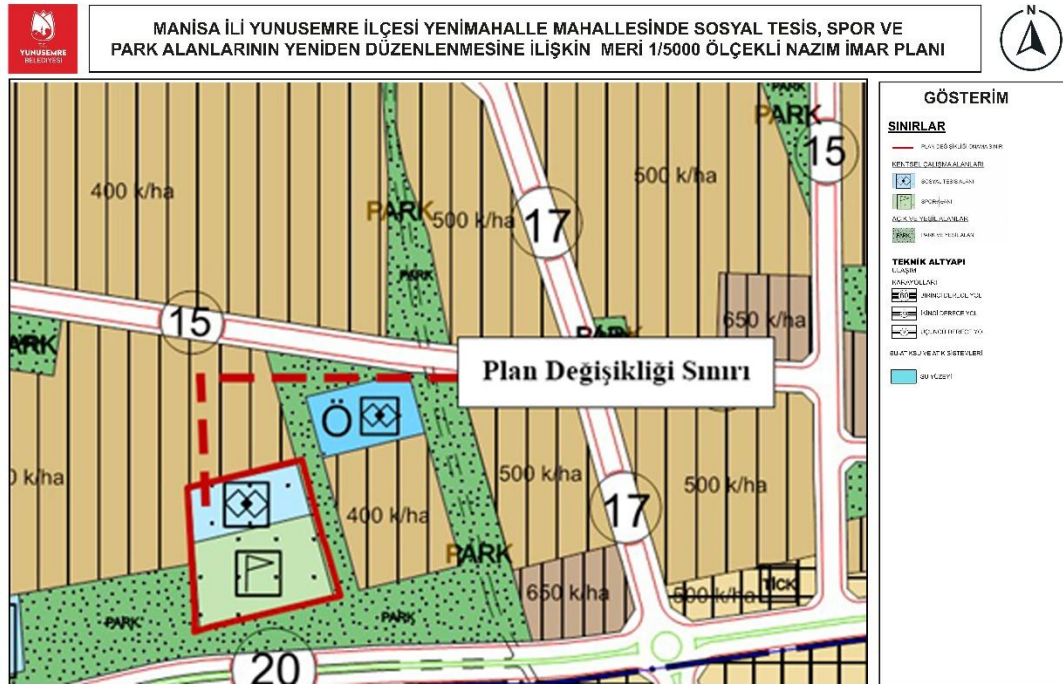
Planlama alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda K-18 Paftasında ve '**Kentsel Yerleşik Alan**' kullanımında yer almaktadır. Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin; 4.7. maddesinde; '**Kentsel yerleşik alanlar: Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.**'; 8.1.1.3. maddesinde; '**Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir...**' hükümleri yer almaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi /1000.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

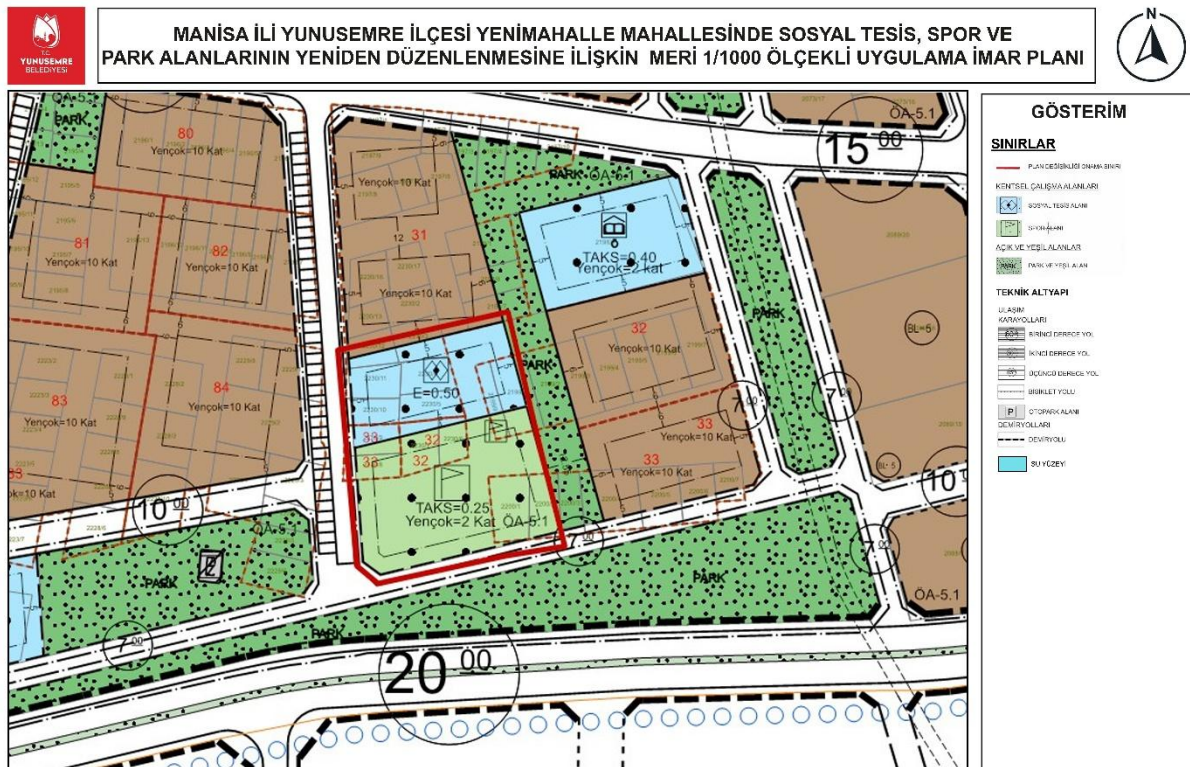
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

İmar planı değişikliği yapılan alan, 20.03.2023 tarih ve 237 sayılı karar ile Manisa İli, Yunusmre İlçesi, Hafsa Sultan, Yenimahalle ve Fatih Mahallelerinde sınırları içerisinde bulunmakta olup 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Sosyal Tesis, Park ve Spor Tesisi alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planındaki Yeri

İmar planı değişikliği yapılan alan, Yunusemre Belediye Meclisi 07.03.2023 tarih 48 sayılı kararı ve Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 20.03.2023 tarih 238 sayılı kararı ile *Yunusemre İlçesi Hafsa Sultan, Yeni Mahalle ve Fatih Mahallelerinin bir kısmını kapsayan 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı* sınırları içerisinde bulunmakta olup Sosyal Tesis, Park ve Spor Tesisi alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 5: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planındaki Yeri

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanını kapsayan Manisa ili, Merkez ilçesi, yaklaşık 6008 hektarlık alana ait, imar planına esas-mikrobölgeleme etüt raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 24.12.2024 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre planlama alanı “Önem Alınabilecek Nitelikte Alanlar (ÖA-5.1)” kapsamında kalmaktadır.

ÖNEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME-OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR:

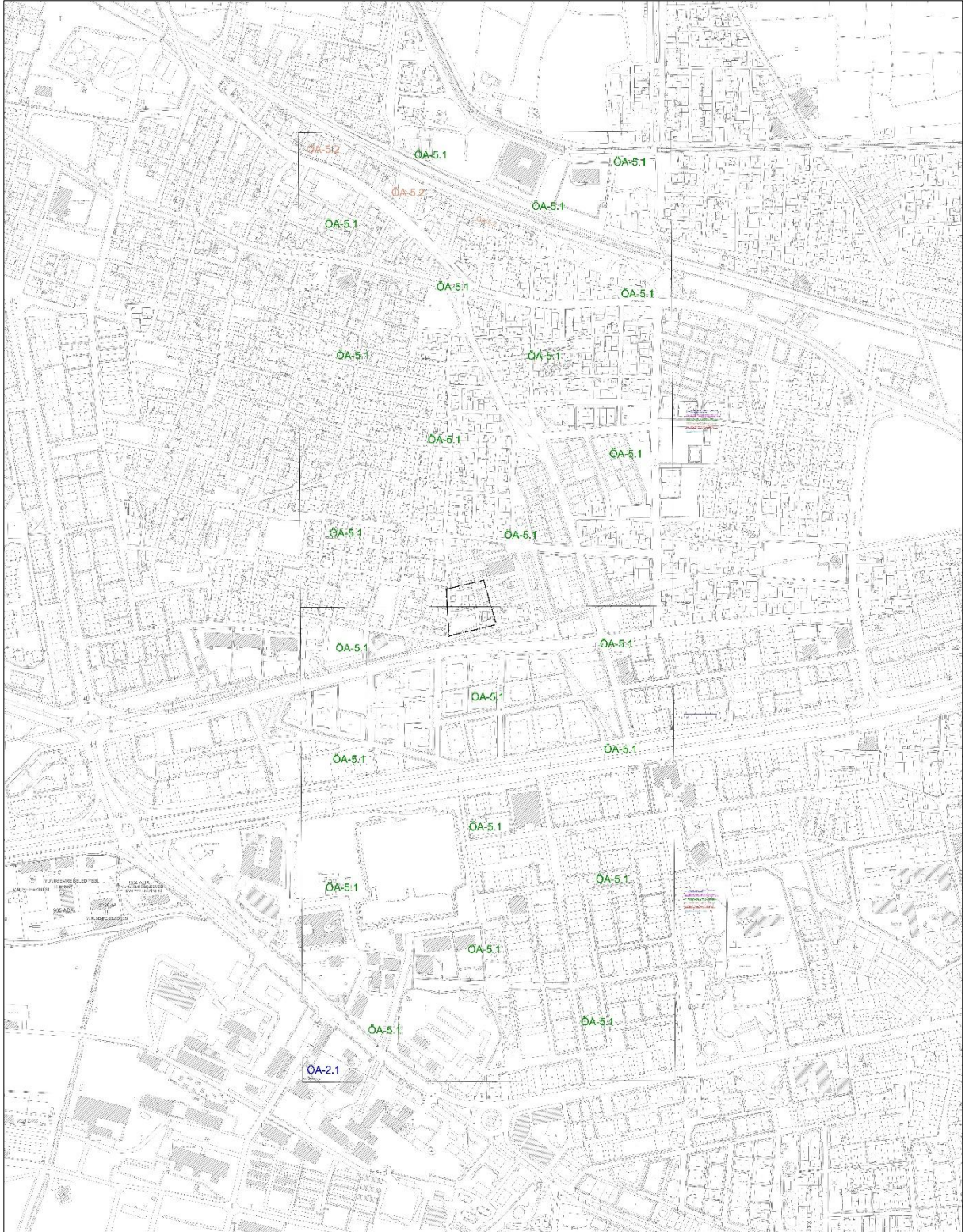
İnceleme alanında (ÖA-5.1) olarak ayrıtılan kısımların jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon çökelleri oluşturmaktadır. Bu alanların topoğrafik eğimi %0–10 arasında değişmektedir. Bu birimler kıvamlılık indisine göre Akışkan–Çok Sert aralığında, Düşük-Orta-Yüksek sıkışabilirlik özelliğinde ve Orta-Yüksek plastisiteli olarak tespit

edilmiştir. Ayrıca, bu alanların Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek şişme özelliğinde olduğu ve YAS seviyesi 13.25 – 19.30 m aralığında bulunduğu belirtilmiştir.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında şişme-oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma vb. sorunların meydana gelebileceği, ancak bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından söz konusu alanlar, yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Alüvyon çökellerinde şişme Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon çökellerinde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı, zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon çökellerinin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanda uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır. Ayrıca;
- Bu alanların alt kesimlerinde Kireçtaşı birimlerine rastlanması olasıdır. Erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanda uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmelidir ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.

- İnceleme alanında erime/         özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal sığması, sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/         özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/d  den/polye vb. şeklinde     melere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/         özelliği gösteren birimlerin gizlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- Yol, boru hattı vb. yeraltı ve yerüstü sistemlerinin depreme dayanıklı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Yeraltı suyu tablası kireçtaşı birimlerinin     melerinde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Dolgu birimlere rastlanması halinde dolgu birimlerin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birimi taşıyıcı özellikte olmadığından ya harf edilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı ya da taşıttırılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.



Şekil 6: Planlama Alanının Jeolojik Etüt Raporu

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin olarak herhangi bir kurum görüşü alınmamıştır.

8. PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

8.1. PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ

Planlama alanında yer alan 2230 ada 5 parsel üzerinde mevcut durumda cemevi kullanımı bulunmakta olup, bölgenin artan nüfusu, gelişen yerleşim dokusu ve değişen sosyal ihtiyaçları doğrultusunda mevcut yapının yetersiz kaldığı, ayrıca ekonomik ömrünü doldurmaya başladığı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda alana ilişkin yeni bir planlama yaklaşımının geliştirilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Yapılan incelemelerde, söz konusu alanın yürürlükteki imar planında “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlı olduğu, ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında etap sınırları içerisinde kalması nedeniyle alanın bağımsız olarak uygulamaya geçirilemediği, uygulamanın etap kapsamındaki diğer parseller ile birlikte gerçekleştirilmesinin gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca sosyal tesis alanının güneyinde yer alan spor alanının etap sınırları içerisinde ve kısmen tescil harici alanlarda planlanmış olması nedeniyle uygulamada bütüncül bir yapı oluşturulamadığı, bu durumun planlama ve uygulama süreçlerini zorlaştırdığı görülmüştür. Bu doğrultuda; plan bütünlüğünün sağlanması, uygulama sürecinin kolaylaştırılması ve kamu hizmetlerinin daha etkin sunulabilmesi amacıyla spor alanı ile sosyal tesis alanının yeniden düzenlenmesi, tescil harici alanların plan bütünlüğüne dahil edilmesi ve alanın bağımsız olarak uygulamaya geçirilebilmesine yönelik planlama çalışması yapılmıştır.

Diğer taraftan, planın onaylandığı tarihte yürürlükte bulunan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri kapsamında cemevi kullanımları ayrı bir arazi kullanım kararı olarak tanımlanmamış olup, bu tür kullanımlar sosyal tesis alanları içerisinde değerlendirilebilmekteydi. Nitekim planlama alanında mevcut durumda faaliyet gösteren cemevinin bulunduğu alanın yürürlükteki planda “Sosyal Tesis Alanı” olarak gösterilmiş olması da bu yaklaşımı doğrular niteliktedir.

Ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yapılan değişiklik ile cemevi kullanımları, “Kültürel Tesis Alanı” tanımı içerisinde açıkça düzenlenmiş ve özel olarak tanımlanmıştır. Yönetmeliğin 5 inci maddesinde Kültürel Tesis Alanı; toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet veren kullanımlar ile birlikte cemevi yapılarının bulunduğu alanlar olarak tanımlanmıştır. Bu nedenle planlama alanında mevcut durumda bulunan cemevi kullanımının güncel mevzuata uygun hale getirilmesi amacıyla arazi kullanım kararları yeniden değerlendirilmiş ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

Ayrıca planlama alanının yakın çevresinde, kuzey kesiminde sosyal tesis alanı kullanımının mevcut olduğu görülmektedir. Bu nedenle yapılan düzenleme sonucunda sosyal ve teknik altyapı dengesi korunmuş, bölgenin hizmet alma kapasitesinde herhangi bir azalma meydana gelmemiştir.

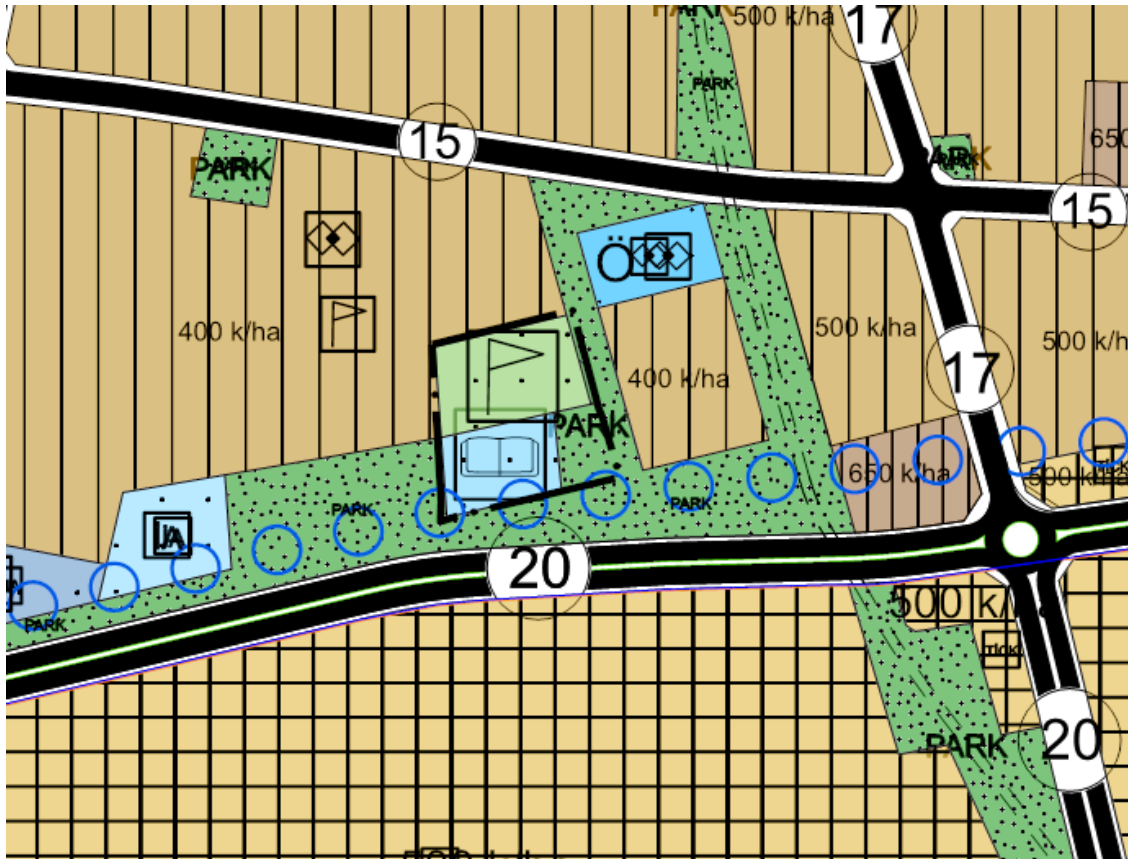
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinde; imar planı değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılacağı, ayrıca sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesinin esas olduğu hüküm altına alınmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği; mevcut kullanım durumu, uygulama kabiliyeti, güncel mevzuat hükümleri ve bölgenin kamusal ihtiyaçları dikkate alınarak hazırlanmış olup plan bütünlüğünü güçlendirmekte, uygulamayı kolaylaştırmakta ve sosyal altyapı hizmetlerinin daha etkin sunulmasına katkı sağlamaktadır. Bu kapsamda alanda güncel mevzuata uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Kültürel Tesis Alanı”, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise “Cemevi” kullanım kararı önerilmiştir.

PLAN KARARLARI

Plan değişikliği kapsamında; sosyal tesis alanı ile spor alanı yeri ve fonksiyonu değiştirilerek yeniden düzenlenmiş, tescil harici alanlar kültürel tesis alanına dahil edilmiştir.

Söz konusu düzenlemeye ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi taslağı aşağıda mekânsal olarak gösterilmiş olup, değişikliğe ilişkin alan kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.



Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Teklifi



Şekil 8: Bilgi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin alan kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN KULLANIM TABLOSU		
	Meri Plan Alan (M ²)	Öneri Plan Alan (M ²)
Spor Alanı	2014	1730
Sosyal Tesis	1198	-
Cemevi	-	1013
Park	2031	2500
Toplam	5243	5243

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu