

**MANİSA İLİ YUNUSEMRE İLÇESİ YAĞCILAR MAHALLESİ
ORMAN ALANINDAN TAHSİSLİ ALANDA
SAĞLIK TESİSİ ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

ARAŞTIRMA VE 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: kocatugrukiye@gmail.com

İÇİNDEKİLER

AMAÇ KAPSAM VE YÖNTEM.....	3
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	4
1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı ve İdari Bölünüş.....	6
1.2. Bölgesel Demografik ve Ekonomik Yapı.....	7
1.2.a. Demografik Yapı.....	7
1.2.b. Ekonomik Yapı.....	8
1.2.c. Ulaşım Ağı.....	8
2. MEKÂNSAL OLUŞUM.....	10
2.1. Tarihsel Gelişim.....	10
2.2. Sit ve Koruma Alanları.....	10
3. FİZİKİ YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....	13
3.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler.....	13
3.1.a. Yükseklik.....	13
3.2. İklim.....	13
3.3. Bitki Örtüsü.....	13
3.4. Deprem Durumu.....	14
3.5. D.S.İ. Durumu.....	15
3.6. Tarım alanları.....	17
4. BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMI.....	18
5. ULAŞIM.....	18
6. MÜLKİYET.....	19
7. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI.....	20
8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	20
9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇE VE KARARLARI.....	21

AMAÇ

Manisa ili, Yunusemre ilçesi Yağcılar Mahallesi, Orman Genel Müdürlüğünden, Sağlık Bakanlığına tahsisli, 14,9 hektarlık orman alanının 12,5 hektarlık kısmında, Sağlık Bakanlığı tarafından, Ruh Sağlığı hastanesi, Adli Psikiyatri hastanesi, Çocuk-Ergen ve Erişkin Arındırma Merkezi kurulacağından, bu amaçla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması hazırlanmıştır.

KAPSAM

Planlama alanı, Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Yağcılar mahallesi güneyinde bulunan ve Orman Genel Müdürlüğünden Sağlık Bakanlığına tahsisli, 14.9 hektarlık orman alanının 12,5 hektarlık kısmını kapsamaktadır.

YÖNTEM

İmar planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve bu yönetmelik kapsamın da belirlenen Uygulama İmar Planı gösterim tekniğine uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan hazırlanması aşamasında yapılan çalışmalar aşağıda verilmiştir.

- Planlama aşamasında ilgili kurum ve kuruluşlardan toplanan görüşler kapsamında, planlama alanını etkileyen verilerin tespiti,
- Önceden gerçekleştirilmiş planlama çalışmalarının değerlendirilmesi;
- Demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verileri ile diğer verilerin de değerlendirileceği mevcut durum tespiti,
- Plan kararlarının üretilmesi



Planlama alanı uydu fotoğrafları

1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş

Manisa ili merkez ilçeleri dahil 17 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Ahmetli, Akhisar, Alaşehir, Demirci, Gölçarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma, Şehzadeler, Turgutlu ve Yunusemre ilçeleridir.

Manisa Büyükşehir Belediyesinin idari sınırları, Manisa il sınırı olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda Manisa Büyükşehir Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi kanunu gereğince il genelinde, ulaşım hizmetleri, su ve kanalizasyon hizmetleri, altyapı hizmetleri ve mezarlık hizmetlerini sürdürmektedir. Yunusemre Belediyesi kendi ilçe sınırları içindeki merkez dahil toplam 87 mahallede, Belediye Kanunun kendisine verdiği yetki ve sorumluluklar kapsamında hizmetlerini sürdürmektedir.



Manisa ve İlçeleri haritası

1.2. Bölgesel Demografik ve Ekonomik Yapı

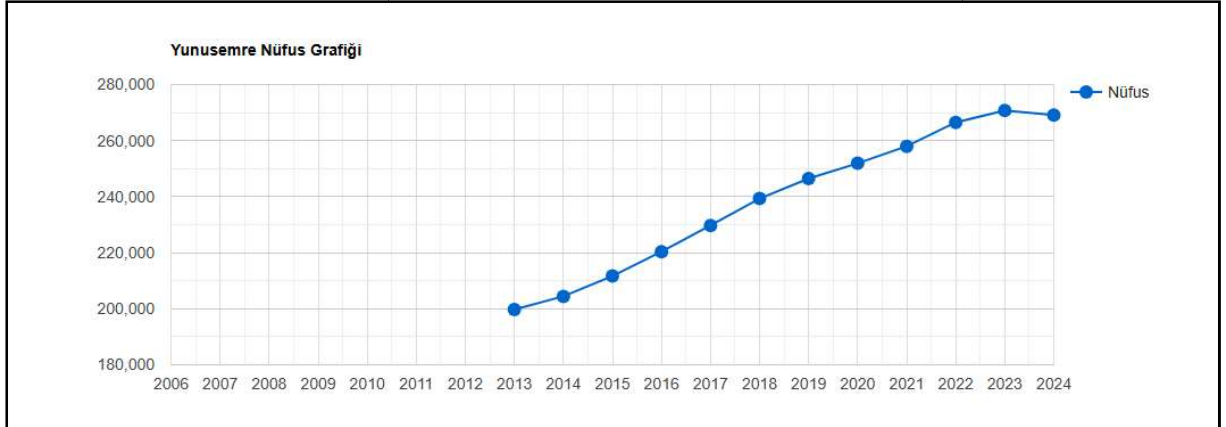
1.2.a. Demografik Yapı

Planlama alanı Manisa ili, Yunusemre ilçesinde bulunduğundan, yapılan araştırmada Manisa ili ve Yunusemre ilçesinin demografik yapısı incelenmiştir. 2014 - 2024 yılları arasında nüfus gelişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2024 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.475.353 kişidir. Bu nüfus, 739.322 erkek ve 736.031 kadından oluşmaktadır. Yunusemre ilçesinin nüfusu 2024 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 269.160 kişidir. Bu nüfus, 134.139 erkek ve 135.021 kadından oluşmaktadır.

YIL	MANİSA	YUNUSEMRE
2014	1.367.905	204.436
2015	1.380.366	211.673
2016	1.396.945	220.382
2017	1.413.041	229.733
2018	1.429.643	239.324
2019	1.440.611	246.440
2020	1.450.616	251.905
2021	1.456.626	257.993
2022	1.468.279	266.514
2023	1.475.716	270.726
2024	1.475.353	269.160

Manisa İli ve Yunusemre ilçesi yıllara göre nüfus gelişimi (2014-2023)



Yunusemre ilçesi yıllara göre nüfus gelişimi (2014-2024) Kaynak: TÜİK, 2024

1.2.b. Ekonomik Yapı

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 sebzeçilik ürünleri yetiştirilmektedir. Üretilen çekirdeksiz kuru üzümün % 95'i kurutulmakta, % 5'i ise taze olarak üretilmektedir.

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, sebzeçilikte 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.

1.2.c. Ulaşım Ağı

İzmir-Balıkesir karayolu ve Manisa-Menemen karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir. Yunusemre ilçesi İzmir-Balıkesir karayolu ve Manisa-Menemen karayolu üzerinde kurulmuştur. İlçenin ikinci önemli karayolu bağlantısı ilçenin kuzeyinden geçen, çevre yoludur. Çevre yolu ilçenin İzmir girişinden başlayarak, Manisa-Menemen karayoluna bağlanarak Gediz kavşağına kadar devam etmektedir.

Demiryolu ulaşımında kullanılan İzmir-Balıkesir demiryolu da ilçe sınırları içinden geçmektedir.

Yunusemre ilçesi, Manisa il merkezinde bulunmaktadır. Planlama çalışmasının yapılacağı ve Yağcılar Mahallesi sınırları içinde bulunan çalışma alanı, ilçe merkezine yaklaşık 15 km. mesafede bulunmaktadır.

MANİSA İLİ YUNUSEMRE İLÇESİ YAĞCILAR MAHALLESİ ORMAN ALANINDAN TAHSİSLİ ALANDA SAĞLIK ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



İlçenin Karayolu Ulaşım Ağı

İLLER	UZAKLIK (KM)
İzmir	37
Balıkesir	145
İstanbul	440
Ankara	560
Uşak	195
Denizli	260
Antalya	435

Yunussemre ilçesinin bazı illere olan uzaklığı

2. MEKANSAL OLUŞUM

2.1. İlin Tarihsel Gelişimi

Manisa, 1412 yılında Osmanlı egemenliğine girdikten sonra, Saruhan Sancağı adıyla anılarak, idari bir birim haline getirilmiştir. Şehir, özellikle 1437-1595 yılları arasında Osmanlı şehzadelerinin saltanat tecrübesini kazandıkları önemli siyasi eğitim merkezlerinden biri haline gelmiştir. Manisa’da, sonraları tahtada oturan Osmanlı padişahlarını da içerisinde olduğu II. Murad, Fatih Sultan Mehmet, Kanuni Sultan Süleyman, II. Selim, III. Murad, III. Mehmet ve I. Mustafa gibi 16 şehzade bu dönemlerde sancak beyliği yapmışlardır. Manisa ve çevresinde Osmanlı idaresi altında nispeten sakin bir dönem geçmekle birlikte bölge 17. Yüzyılda Kalender oğlu, Birgili Cennet oğlu gibi isyancılar ile Yusuf Paşa ve İlyas Paşa gibi devlet görevlilerinin saldırı ve yağma hareketlerine maruz kaldı. 1833 yılında kısa bir süre için Kavalalı İbrahim Paşa komutasındaki Mısır egemenliği görüldü.

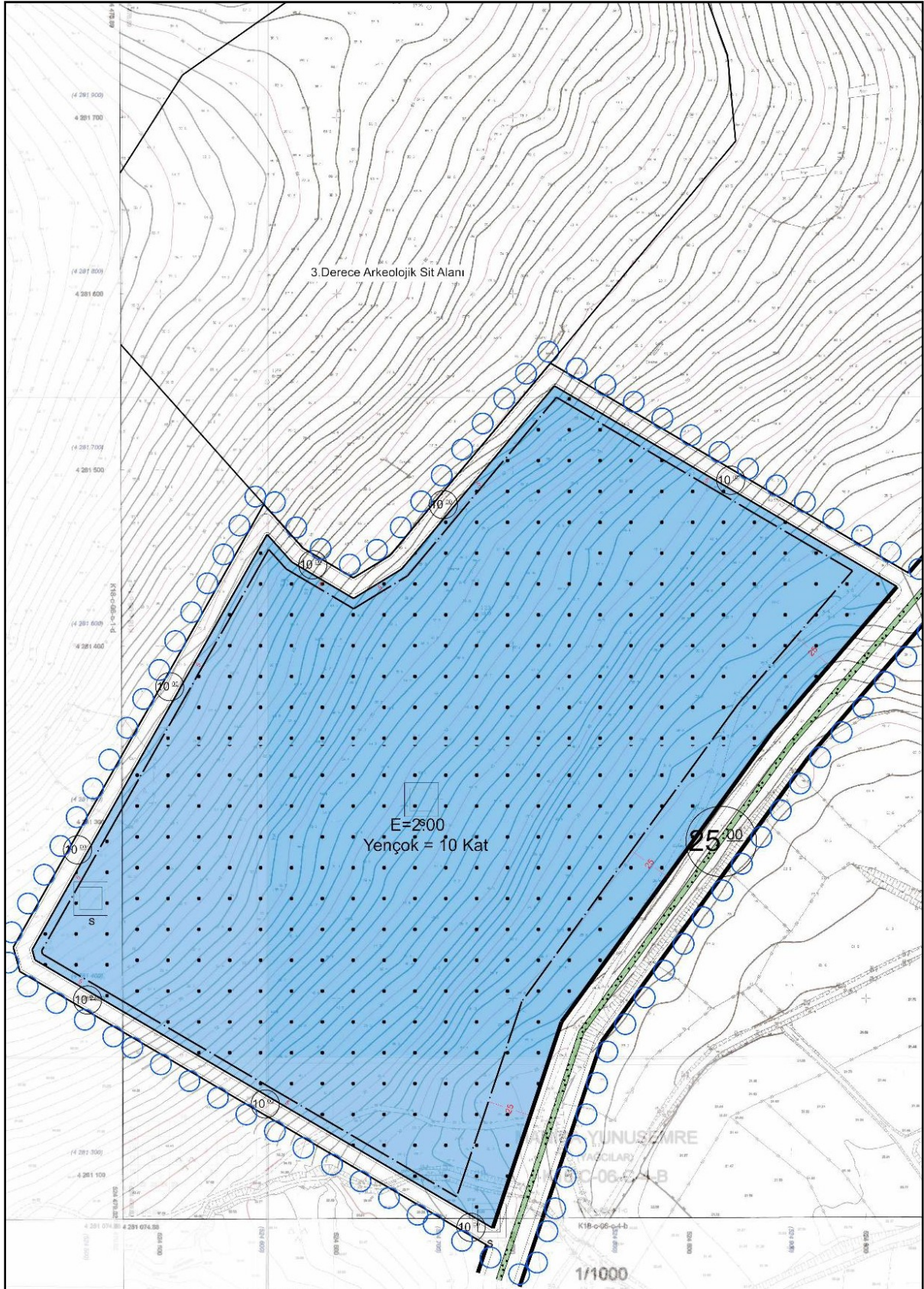
Manisa şehri Yunan ordusu tarafından 26 Mayıs 1919’da işgal edildi ve 8 Eylül 1922 tarihinde Türk ordusu tarafından geri alındı. Yunan ordusu Batı Anadolu’dan geri çekilirken yakıp yıkmaya taktiği uyguladı. Bu çekilme sırasında 5 Eylül 1922 gecesi başlayan ve 8 Eylül’e kadar devam yangın ise 1922 Manisa yangını olarak adlandırılır.

Büyükşehir yasasından önce Merkez olarak anılan ilçe, 2012 yılında Büyükşehir yasasıyla beraber Yunusemre ve Şehzadeler olarak ikiye ayrılmıştır.

2.2. Sit ve Koruma Alanları

Planlama alanının Orman alanından Sağlık Bakanlığına tahsis edilmesi işlemleri aşamasında, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden alınan görüşte, tahsise konu 14,9 hektarlık alanın bir kısmının, 3. Derece arkeolojik sit sınırları içinde kaldığı, 3. derece arkeolojik sit sınırları içerisinde yer alan bölümünde Koruma Bölge Kurulu izni olmaksızın herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmaması bildirilmiştir.

İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden alınan görüş kapsamında, ormandan tahsisli 14,9 hektarlık alanın bir kısmında kalan, 3. derece arkeolojik sit alanı, plan onama sınırı dışında bırakılarak, tahsisli alanın 12,5 hektarlık kısmında imar planı hazırlanmıştır.



3. Derece Arkeolojik sit alanı ve uygulama imar planı görseli



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-65258934-165.02.02[45.17/563]-5581475

22.08.2024

Konu : Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Yağcılar
Mahallesi, 149.169,58 m²'lik taşınmaz hk.
(45.17/563)

MANİSA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE
(Milli Emlak Müdürlüğü)

İlgi : a) 08.08.2024 tarihli ve E-70290378-000-10160993 sayılı yazınız.
b) İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 09.08.2023
tarihli ve E-65258934-165.02.03[45.17/419]-4069261 sayılı yazısı.

Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan ilgi(a) yazı ekinde koordinatları verilen 149.169,58 m² alana sahip taşınmaza ilişkin yapılacak işlemlere esas olmak üzere taşınmazın 2863 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığının bildirilmesi istenen ilgi(a) yazınız incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; ilgi(a) yazı ekinde koordinatları verilen alanın bir kısmının ilgi(b) yazınız eki İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.07.2023 tarih ve 18411 sayılı kararıyla tescil edilen 3. derece arkeolojik sit sınırları içerisinde bulunduğu anlaşılmıştır.

İlgi(a) yazınız eki haritada koordinatları verilen 2863 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığının bildirilmesi istenen alanın 3. derece arkeolojik sit sınırları içerisinde yer alan bölümünde Koruma Bölge Kurulu izni olmaksızın herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmaması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Deniz DURDU
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek: İlgi(b) yazı eki İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.08.2023 tarih ve 18411 sayılı kararı (4 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 9F58A07C-5A26-47FB-954F-4C474D71543A Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-cbys>
2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Umurbey Mah.1491 Sokak No:4 35230 Alsancak / İZMİR Bilgi için: Gözde Tuğçe TEKİN
Telefon No : (232) 463 73 56 Belgegeçer No : (232) 464 81 70 ÇAM
e-posta : izmir2kurul@ktb.gov.tr Kep : izmir2kurul@hs01.kep Harita Mühendisi
Telefon No:(232) 463 73 56-611

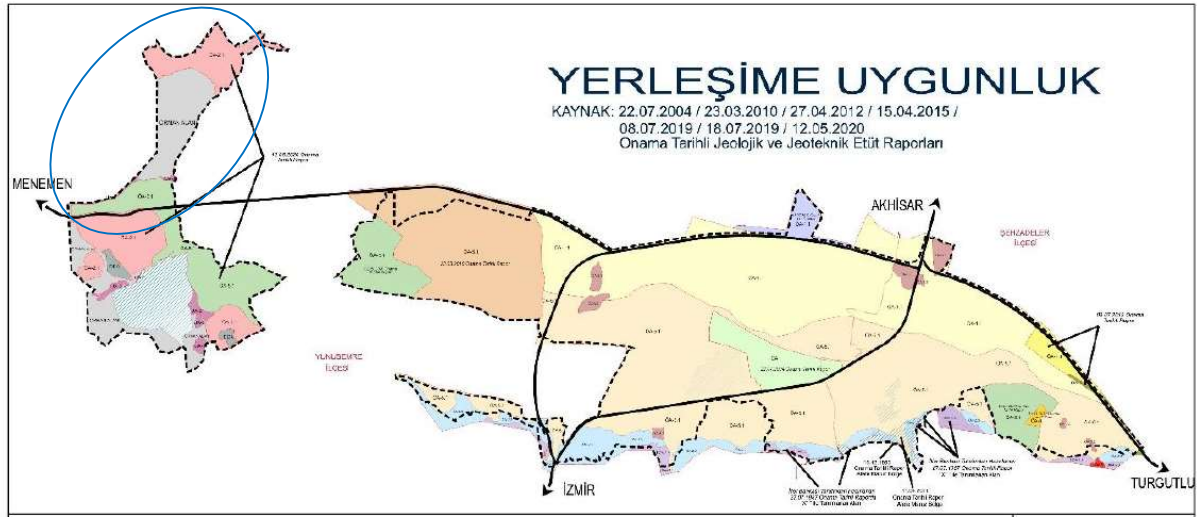


İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüş yazısı

3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

3.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler

Planlama alanının bulunduğu bölgede, Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından Şehzadeler ve Yunusemre ilçe merkezleri ve Yunusemre ilçesine bağlı muhtelif mahalleler Revizyon İmar Planı kapsamında hazırlatılan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt raporunda, Orman alanı olarak belirlenmiş, planlama alanın kuzeyinde bulunan Yağcılar Mahallesi *Önlemlili Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*, planlama alanının güneyi ise *Önlemlili Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar* olarak belirlenmiştir.



3.1.a. Yükseklik

Planlama alanının rakımı yaklaşık 30-60 m civarında değişmektedir.

3.2. İklim

Yunusemre ilçesinde, Akdeniz iklimi ile beraber İç Anadolu'nun karasal iklim özellikleri hakimdir. Ovalar ve ovaları çevreleyen vadilerde karasal nitelikli Akdeniz iklimi görülürken, yüksek dağlık bölgeler ve platolar ile kuzey ve kuzeydoğusundaki dağlar ve platolarda İç Anadolu'nun karasal nitelikli ikliminin etkileri görülür.

3.3. Bitki Örtüsü

Manisa ilinde doğudan batıya gidildikçe toprak, iklim, topografya gibi çevre şartlarında yaşanan değişim bitki örtüsüne de yansımaktadır. Dağ kütlelerinin deniz etkisini kesmesi, Akdeniz iklimi ve karasal iklim bitki türlerinin iç içe bulunmasına neden olmaktadır.

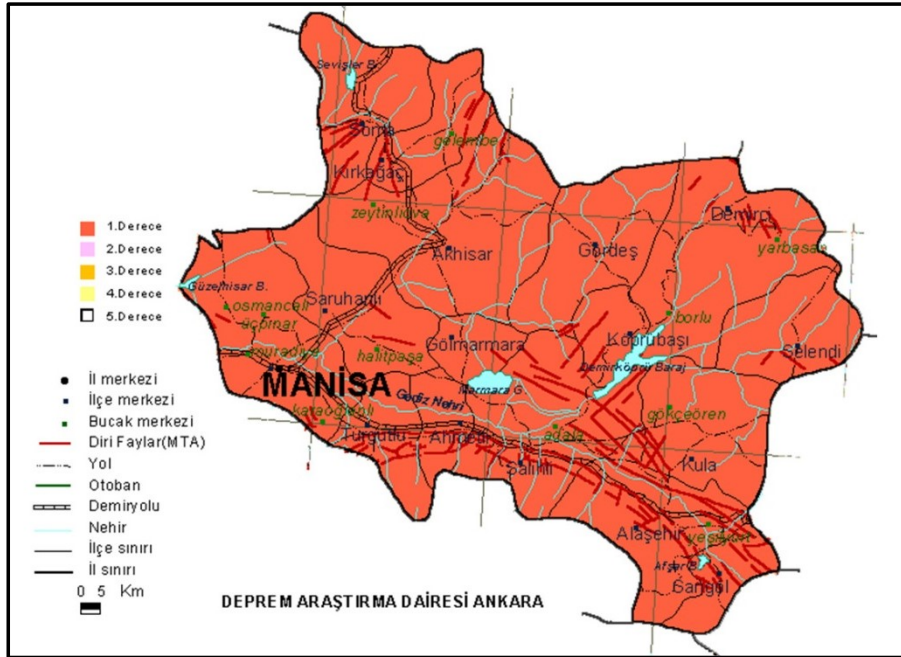
Manisa il topraklarının % 46'sı orman ve makilerle kaplıdır. Geniş bir alanı kaplayan makiler dağların kuzey ve batı yamaçlarında yer alır. Ormanlar meşe, dişbudak, karaağaç, karaçam, kızılçam, ardıç, ahlat ve çınardan ibarettir. Ormanlar genelde 1.000 m. üzerindeki yüksekliklerde bulunur. Yaygın maki türleri ise geniş yapraklı taş ıhlamuru, mastık, kocayemiş, funda, ladin, zeytin ve az miktarda da defne, kuşkonmaz ve üvezdir.

3.4. Deprem Durumu

Gediz Grabeninin çökme alanı içindeki çalışma alanı ve Manisa İli 1. derece deprem alanı içinde kalmaktadır. Çalışma alanı sınırları içerisinde, 7269 sayılı Afet yasası kapsamında, yapılaşmayı yasaklayan herhangi bir çalışma veya karar bulunmamaktadır.



Türkiye Deprem Bölgeleri haritası



Manisa İli Deprem Haritası

3.6. D.S.İ. Durumu

Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Yağcılı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, yazınız ekinde sınırları belirtilen 149.169,58 m yüzölçümlü Orman Alanında yapılması 2 planlanan "Manisa Ruh Sağlığı Hastalıkları Hastanesi ve Yüksek Güvenlikli Adli Psikiyatri Hastanesi ile Manisa Çocuk- Ergen ve Erişkin Arındırma Merkezi"ne DSİ görüşü alınmıştır.

Alınan görüşte, talep edilen alanın bir kısmı İdaremiz projelerinden Beydeğirmeni Göleti Hammadde sahamızda kalmaktadır. Hammadde sahasında gölet projesi kapsamında üretim faaliyetlerine devam edilmektedir. Yapılan üretim faaliyetleri delme-patlatma yöntemiyle gerçekleştirildiğinden Beydeğirmeni Göleti inşaatı tamamlanıncaya kadar hammadde sahası yakınlarında herhangi bir çalışmanın can ve mal güvenliği açısından uygun olmayacağı düşünülmektedir. Mevcut şartlarda söz konusu gölet ve mütemmim cüzlerinin 2025 yılı 4. ayına kadar tamamlanması ön görülmektedir. Gerçekleştirilmesi planlanan yatırımın, kamu yatırımı olduğu göz önünde bulundurulduğunda talep edilen alanda orman izni, tahsis, tarım maksatlı izinler, imar planı vb. çalışmaların gerçekleştirilmesinde İdaremiz görev ve yetkileri çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak 2025 yılı 4. Ayından önce inşaat faaliyetlerine başlanılmamalıdır. İnşaat faaliyetleri ile ilgili İdarenizce gerçekleştirilecek çalışma programınızın yukarıda bahsedilen İdaremiz yatırımından sorumlu Bölge Müdürlüğümüz ilgili birimleri ile koordineli belirlenmesinin Kamu yatırımı olan hastane ve gölet projelerini aksatmayacak şekilde sonuçlandırılması adına önem arz etmektedir.

16.05.2022 tarih ve 31732 sayılı yazınız ile 19.07.2022 tarih ve 2490705 sayılı yazınızda konu edilen alandan vazgeçildiği değerlendirildiğinden; yukarıda belirtilen şartlara uyulması kaydıyla ilgi yazıda belirtilmiş olan alanın "Manisa Ruh Sağlığı Hastalıkları Hastanesi ve Yüksek Güvenlikli Adli Psikiyatri Hastanesi ile Manisa Çocuk- Ergen ve Erişkin Arındırma Merkezi" için **orman izni, tahsis, tarım maksatlı izinler, imar planı vb.** çalışmaların gerçekleştirilmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir.



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
2. Bölge Müdürlüğü



ACELE

Sayı : E-54495999-754[754]-5050914
Konu : Manisa/ Yunusemre/ Yağcılı Mah.- Manisa
Ruh Sağlığı Hastalıkları Hastanesi ve
Yüksek Güvenlikli Adli Psikiyatri
Hastanesi- Manisa Çocuk- Ergen ve Erişkin
Arındırma Merkezi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 17.09.2024 tarihli ve 76379986-254273957 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Yağcılı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, yazınız ekinde sınırları belirtilen 149.169,58 m² yüzölçümlü Orman Alanında yapılması planlanan "*Manisa Ruh Sağlığı Hastalıkları Hastanesi ve Yüksek Güvenlikli Adli Psikiyatri Hastanesi ile Manisa Çocuk- Ergen ve Erişkin Arındırma Merkezi*"ne ilişkin İdaremiz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Görüş talep edilen alanın bir kısmı İdaremiz projelerinden Beydeğirmeni Göleti Hammadde sahamızda kalmaktadır. Hammadde sahasında gölet projesi kapsamında üretim faaliyetlerine devam edilmektedir. Yapılan üretim faaliyetleri delme-patlama yöntemiyle gerçekleştirildiğinden Beydeğirmeni Göleti inşaatı tamamlanuncaya kadar hammadde sahası yakınlarında herhangi bir çalışmanın can ve mal güvenliği açısından uygun olmayacağı düşünülmektedir. Mevcut şartlarda söz konusu gölet ve mütemmim cüzlerinin 2025 yılı 4. ayına kadar tamamlanması ön görülmektedir. Gerçekleştirilmesi planlanan yatırımın, kamu yatırımı olduğu göz önünde bulundurulduğunda talep edilen alanda orman izni, tahsis, tarım maksatlı izinler, imar planı vb. çalışmaların gerçekleştirilmesinde İdaremiz görev ve yetkileri çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak 2025 yılı 4. Ayından önce inşaat faaliyetlerine başlanılmamalıdır. İnşaat faaliyetleri ile ilgili İdarenizce gerçekleştirilecek çalışma programınızın yukarıda bahsedilen İdaremiz yatırımından sorumlu Bölge Müdürlüğümüz ilgili birimleri ile koordineli belirlenmesinin Kamu yatırımı olan hastane ve gölet projelerini aksatmayacak şekilde sonuçlandırılması adına önem arz etmektedir.

16.05.2022 tarih ve 31732 sayılı yazınız ile 19.07.2022 tarih ve 2490705 sayılı yazınızda konu edilen alandan vazgeçildiği değerlendirildiğinden; yukarıda belirtilen şartlara uyulması kaydıyla ilgi yazıda belirtilmiş olan alanın "*Manisa Ruh Sağlığı Hastalıkları Hastanesi ve Yüksek Güvenlikli Adli Psikiyatri Hastanesi ile Manisa Çocuk- Ergen ve Erişkin Arındırma Merkezi*" için **orman izni, tahsis, tarım maksatlı izinler, imar planı vb.** çalışmaların gerçekleştirilmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

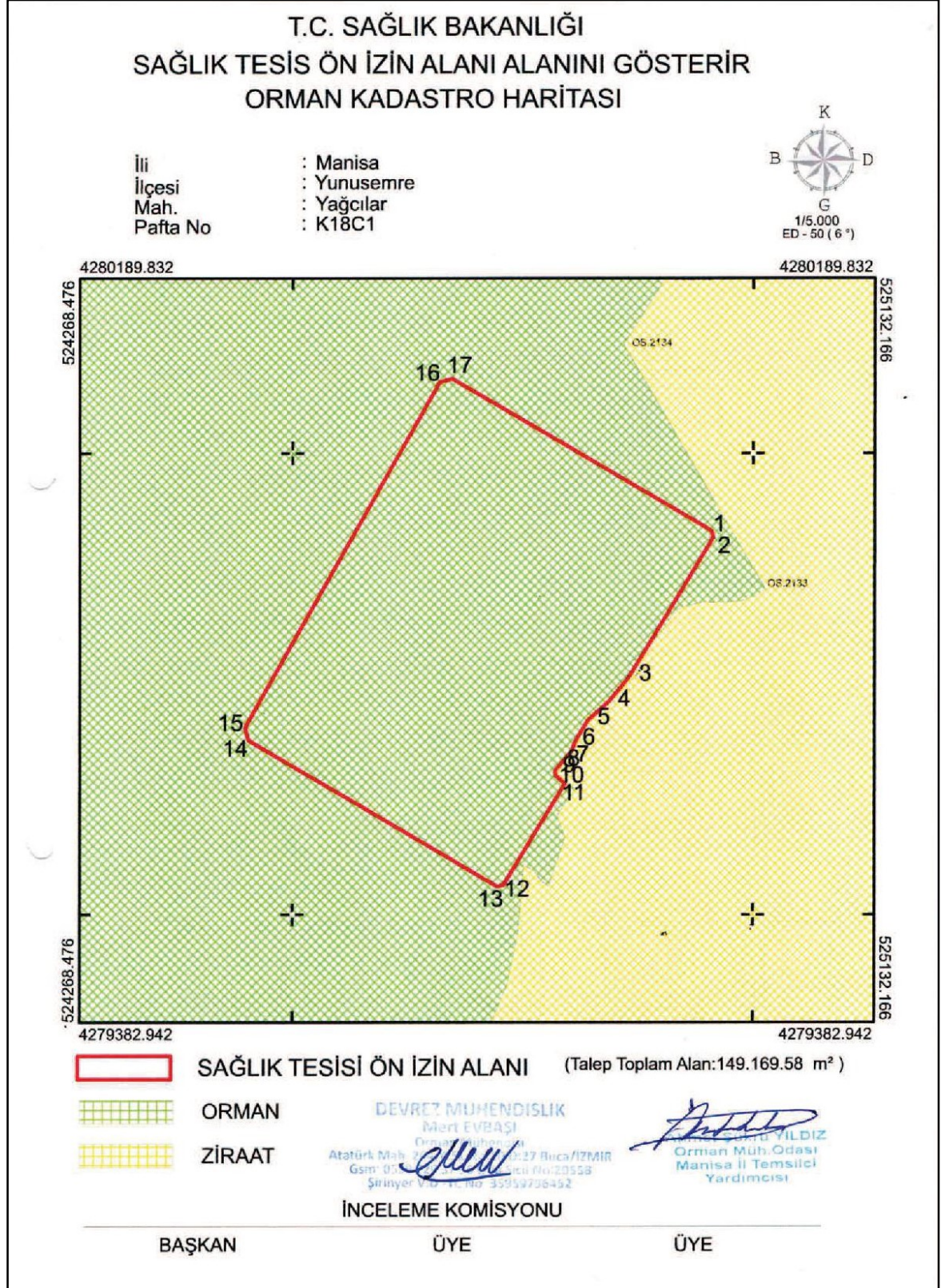
Gereğini arz, bilgilerinizi rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3A2FD9F8-E3F3-4829-AAB9-E687CDEB0D7E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DIRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR Bilgi için: Ceren Mutlu ÖZGEN
Telefon No : Belgegeçer No : Yüksek Mühendis
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr



3.7. Tarım Alanları

Planlama alanı, Orman Kadastro sınırları içinde kalan orman vasıflı arazi olduğu için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalmamaktadır.



Orman Kadastro haritası

4. BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMI

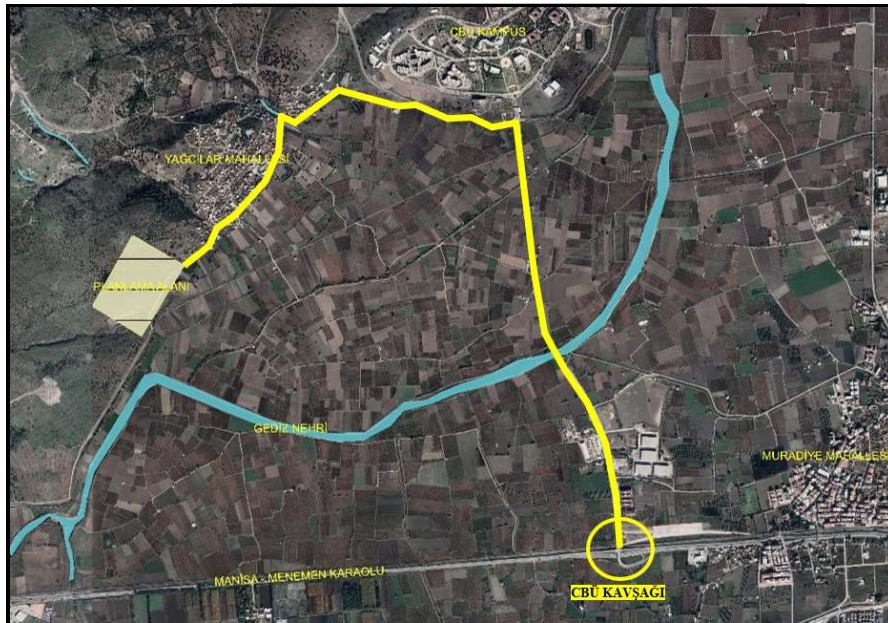
Planlama alanı, boş arazi konumunda olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Alanın uydu görüntüsü

5. ULAŞIM

Planlama alanına ulaşım, Yunusemre ilçesi Yağcılar mahallesinden sağlanmaktadır.



Planlama alanı ulaşım haritası

6. MÜLKİYET

Planlama alanı, Orman Kadastrosu sınırları içinde kalan orman vasıflı arazi konumundadır.

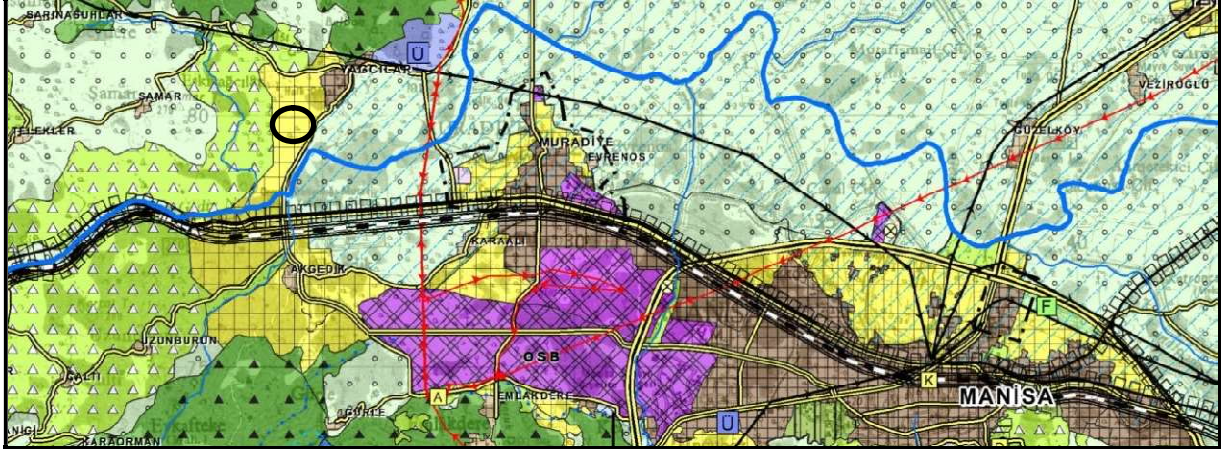
			
T. C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Orman Genel Müdürlüğü			
Sayı	: E-75518619-020-14220597	31.12.2024	
Konu	: Sağlık Bakanlığı'nın 149.169,43 m ² 'lik Talebine Ait Ön İzin Oluru (TALEP2024-122313)		
GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA			
Dosya No	: 18-06-12-00890		
İzin Sahibi	: Sağlık Bakanlığı Sağlık Tesisi		
İzin Konusu	: (Ruh Sağlığı Hast. Adli Psikiyatri Hast. ve Çocuk-Ergen ve Erişkin Arındırma Merkezi)		
Toplam İzin Alanı(m ²)	: 149.169,43	İli	: Manisa
Orman Bölge Müdürlüğü	: İzmir	İlçesi	: Yunusemre
Orman İşletme Müdürlüğü	: Manisa	Köyü	: Yağcılar
		/Mevkii	
Orman İşletme Şefliği ve Bölme Numaraları	: Osmancalı OİŞ: 340, 347		
Lisans No	:		
İzin Süresi	: 24 Ay	İzin Bitiş Tarihi	:
		Kullanım İptal	
	Mevcut Alan	Amacı Değişikliği Alan(m ²)	Değişikliği Alan(m ²)
İzin No	Türü	Alan(m ²)	Alan(m ²)
2024-45-6166-125-00018	Hastane		
	Toplam		
		Yeni İzin Edilen Alanı(m ²)	Talep Edilen Alanı(m ²)
		149.169,43	149.169,43
		149.169,43	149.169,43
Açıklama:			
Yukarıda talep bilgileri belirtilen ormanlık alanda ön izin talep edilmiştir. Talebin büro ve arazide incelenmesi sonucunda İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nce tanzim edilen 19.11.2024 tarihli ön izin raporunda; söz konusu faaliyetin gerçekleşmesinde kamu yararı ve zarureti görüldüğü, ön izin verilmesinde sakınca olmadığı mütalaa edilmiştir.			
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.			
Doğrulama Kodu: 190B5A3A-DED8-4364-8012-A14EE4440CDF		Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ehvs	
İzin ve İrtifak Dairesi Başkanlığı		Bilgi için: Figen YAĞMUR	
Beştepe Mahallesi Söğütözü Cad. No: 8/106560 Yenimahalle - ANKARA		Mühendis	
Tel : +90 312 296 31 94 Belgegeçer : +90 312 296 31 74			
www.ogm.gov.tr			

Orman ön tahsis belgesi

7. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, Kentsel Gelişme alanı olarak planlanan alanda kalmaktadır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

1.5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı kapsamında onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı bulunmamaktadır.

1.1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı kapsamında onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı bulunmamaktadır.

SENTEZ

8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Planlama alanında yapılan çalışmalar sonucunda tüm veriler bir arada değerlendirilerek sentez oluşturulmuştur. Bu kapsamda, kurum görüşleri, üst ölçek plan kararları, topoğrafyaya ilişkin analizler, jeolojik durum, bitki örtüsü, DSİ surumu, tarım alanları, iklim verileri, korunması gereken doğal nitelikler vb. başlıklar değerlendirilmiştir. Buna göre alanın kullanım kararları oluşturulmuştur.

Çalışma alanı 30-60 m yükseklik bandında yer almaktadır. Eğim durumu açısından incelendiğinde çalışma alanının %0-15 arası eğimde olduğu görülmektedir.

Planlama alanının bulunduğu bölgede, Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından Şehzadeler ve Yunusemre ilçe merkezleri ve Yunusemre ilçesine bağlı muhtelif mahalleler Revizyon İmar Planı kapsamında hazırlatılan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt raporunda, Orman alanı olarak belirlenmiş, planlama alanın kuzeyinde bulunan Yağcılar Mahallesi *Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*, planlama alanının güneyi ise *Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar* olarak belirlenmiştir.

PLAN KARARLARI

9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇE VE KARARLARI

Manisa ili, Yunusemre ilçesi Yağcılar Mahallesi, Orman Genel Müdürlüğünden, Sağlık Bakanlığına tahsisli, 14,9 hektarlık orman alanının 12,5 hektarlık kısmında, Sağlık Bakanlığı tarafından, Ruh Sağlığı hastanesi, Adli Psikiyatri hastanesi, Çocuk-Ergen ve Erişkin Arındırma Merkezi kurulacağından, bu gerekçe ile, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Manisa ili, Yunusemre İlçesi, Yağcılar Mahallesi, orman alanından tahsisli 12,5 ha. lık alanda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları oluşturulmuştur. Uygulama İmar Planını yönlendiren başlıca etkenler;

- ✓ Üst Ölçek Planlar,
- ✓ İmar Mevzuatı,
- ✓ Kurum ve kuruluşlardan ardan alınan görüşler,
- ✓ Orman tahsisi

Plan kararları aşağıdaki başlıklar altında açıklanmış ve değerlendirilmiştir.

- ✓ Sosyal Altyapı Alanı
 - Sağlık Tesisi Alanı
- ✓ Teknik Altyapı
 - Ulaşım

9.1. Sosyal Altyapı Alanı

- Sağlık Tesisi Alanı

Planlamaya konu yaklaşık 12,5 ha. lık alanda, Ruh Sağlığı hastanesi, Adli Psikiyatri hastanesi, Çocuk-Ergen ve Erişkin Arındırma Merkezi kurulması planlandığından, söz konusu alan, Mekansal Planlama Yapım Yönetmeliği ve Uygulama İmar Planı gösterim tekniğine uygun, Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanmıştır.

Uygulama imar Planında yapılaşma koşulları, Emsal=2.0 Yençok=10 kat olarak önerilmiş, yapı yaklaşma mesafeleri trafik yolundan 25 metre, diğer yönlerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

9.2. Teknik Altyapı Alanı

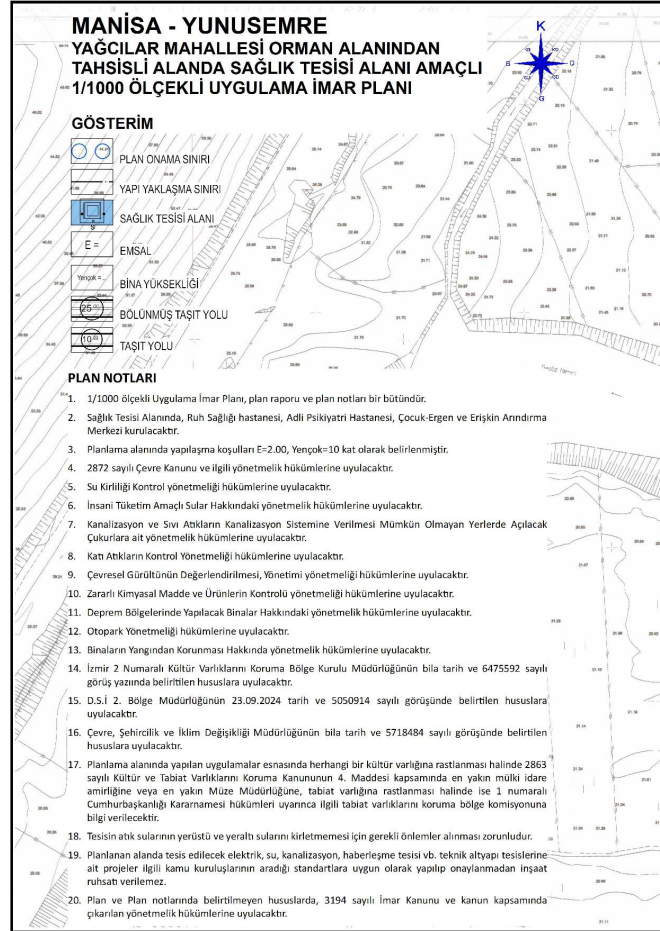
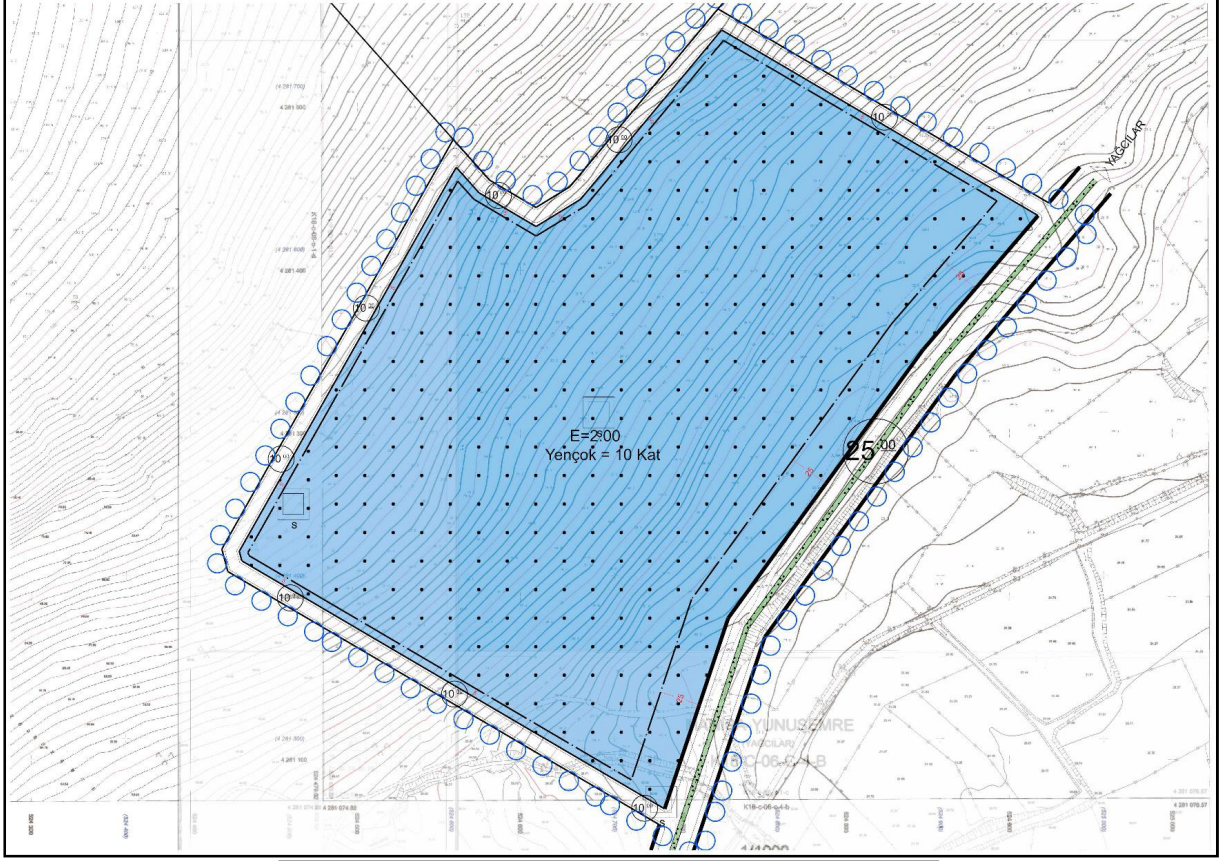
- Ulaşım

Planlama alanına ulaşım yolu olarak, Yağcılar mahallesine bağlantılı 25.00 metre en kesitli trafik yolu planlanmıştır. Ayrıca planlama alanında, Binaların Yangından Korunması hakkındaki yönetmeliğin 21. maddesi 7. bendi gereğince, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında 10 metrelik yol bırakılmıştır.

9.3. Alan Dağılımı

Fonksiyon adı	Alanı (m ²)
Sağlık Tesisi Alanı	114.741
Bölünmüş taşıt yolu	11.380
Taşıt yolu	10.550

Alan Kullanımı



Öneri Uygulama İmar planı