

MANİSA -YUNUSEMRE KEÇİLİKÖY MAHALLESİ

315 - 316 - 318 NOLU PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO
K18-c-13-d-3c



ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ

Yarhasanlar Mahallesi 2305 Sokak No:2/7 Şehzadeler / MANİSA

E-Posta: ykocatug@mynet.com / kocatugrukiye@gmail.com

GSM: 0 - 544 - 200 97 22 / 0 - 530 - 941 76 06

TEL: 0 - 236 - 234 52 68 / FAKS: 0 - 236 - 237 42 05

MANİSA - 2020

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU.....	3
Amaç Kapsam.....	3
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	3
3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİK YAPISI.....	6
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	6
5. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ.....	7
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	9
7. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	10
1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı.....	10
8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	11
9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ.....	11
1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	13

PLANLAMA EKİBİ

Rukiye KOCATUĞ
Şehir Plancısı
Karne Grubu-A

Yılmaz Şevket KOCATUĞ
Şehir Plancısı
Karne Grubu-F

1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Amaç ve Kapsam

Planlama alanı, Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Keçiliköy Mahallesi, Safrançayı Mevkii tapunun 315, 316 ve 318 nolu parsellerinde kayıtlı, 1,3 ha. lık bir alanı kapsamaktadır.

Planlama değişikliği çalışmasının amacı; Parsellerin bulunduğu alan, 1989 yılından buyana Rekreasyon alanı olarak planlıdır. Bahse konu olan parsellerin kısıtlılığı yaklaşık 30 yıldır devam etmekte olup, parsel malikleri açısından mağduriyet oluşturmaktadır. Bölge incelendiğinde imar uygulamaları yapılmış ve bu bağlı olarak komşu parsellerde yapılaşmalar tamamlanmış olup, söz konusu 315, 316 ve 318 nolu parseller Orman sınırına dayanmış ve bu bölgede sıkışıp kalmıştır. Parsellerde Belediye Başkanlığı tarafından her hangi bir kamulaştırma işlemi yapılmamıştır. Parsel maliklerinin 30 yıllık mağduriyetinin ortadan kaldırılması amacıyla, plan değişikliği önerisiyle parsellerin % 50 oranındaki kısmı, Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak belirlenmiştir.

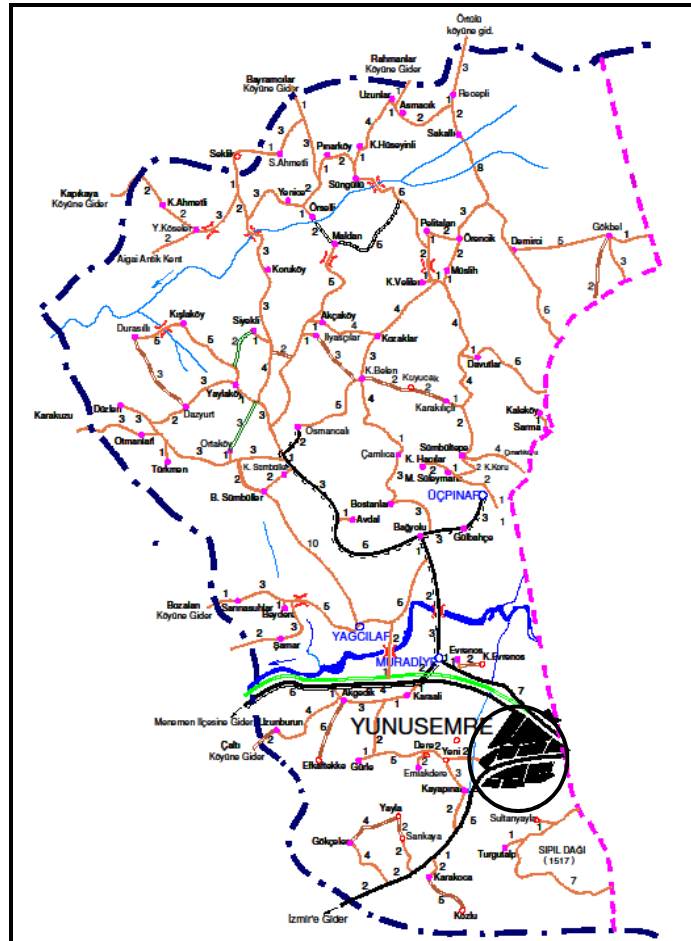
Planlama alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, K18-c-13-d-3c imar paftasında yer almaktadır.

2- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

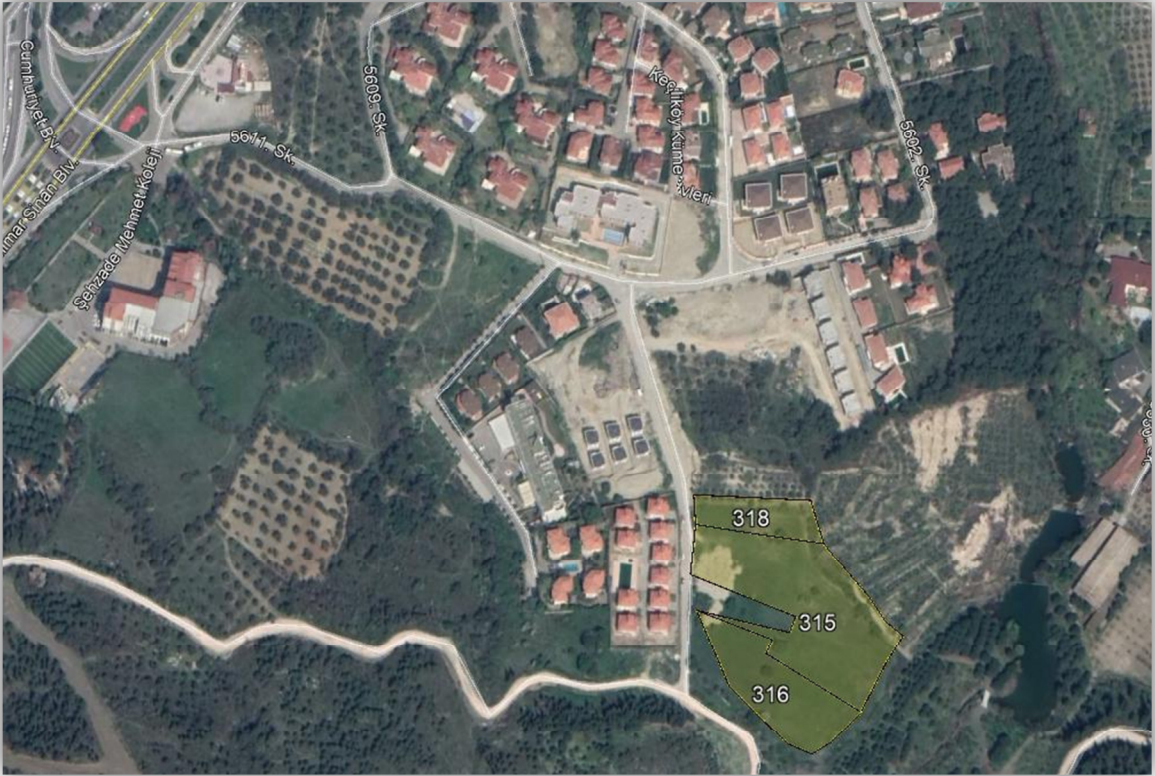
Planlama alanı, Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Keçiliköy Mahallesi'nde yer almaktadır.



Harita 1: Manisa İlının Türkiye'deki yeri



Harita 3- Planlama alanın ilçe sınırlarındaki yeri



Resim 1: Planlama alanı uydu fotoğrafları

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Yunusemre ilçesi Manisa ilinin en batısında yer almaktadır. İlçe batısında İzmir'in ilçeleri olan Aliaga, güneyinde Bornova ve kuzeyinde de Bergama ilçesine komşudur. Manisa'nın diğer merkez ilçesi olan doğusunda Şehzadelere 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 Bakır çay ırmağı ve ovası bulunur. Doğuda Gediz Nehrinin suladığı Manisa Ovasına uzanır.

İzmir-İstanbul Devlet Karayolu ve İzmir-Bandırma, İzmir-Ankara Devlet Demiryolu hatları ilçe sınırları içinden geçmektedir.

4- PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Yunusemre ilçesi, Manisa il merkez ilçelerinden bir tanesidir. İlçe sınırlarından İzmir-İstanbul Devlet Karayolu ve İzmir-Bandırma, İzmir-Ankara Devlet Demiryolu hatları üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliği yapılan alan Manisa İli, Yunusemre ilçesi, Keçiliköy mahallesinde bulunmaktadır.

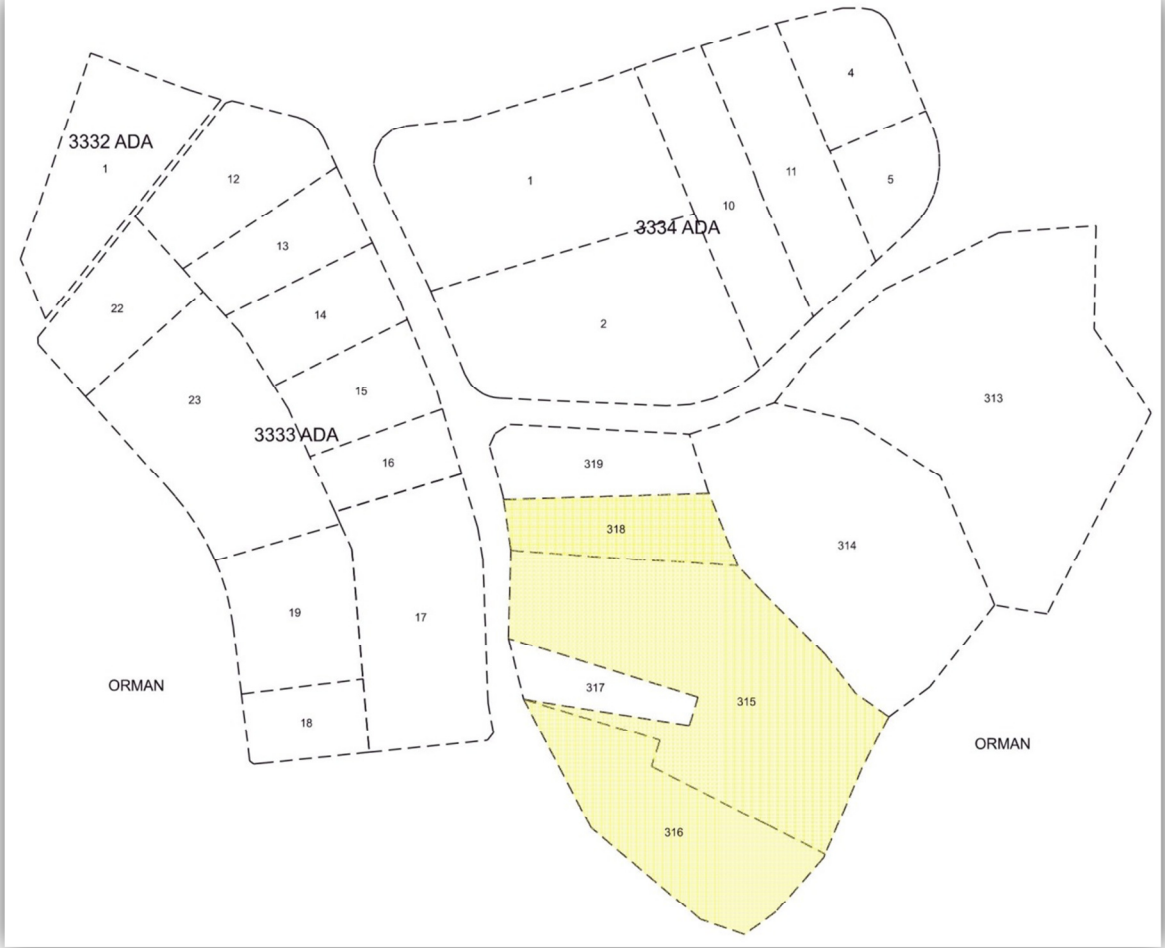
Planlama alanına ulaşım, Yunusemre ilçe merkezinden geçen, Mimar Sinan Bulvarı üzerinden ve bulvara bağlantılı 12 metrelik trafik yolundan sağlanmaktadır.



Harita 4: Planlama alanı ulaşım ağındaki yeri

5- MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu olan alanın mülkiyeti, şahıs mülkiyeti olup, planlama alanı boş arazi konumundadır. Parsellerin toplam alanı 13.343 m² dir.



Harita 5: Kadastral Mülkiye deseni

	TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy
Manisa	Yunusemre				Keçiliköy
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
	315	7.883,09	Tarla	Safrançayı	15

	TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy
Manisa	Yunusemre				Keçiliköy
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
	316	3.540,00	Tarla	Safrançayı	15

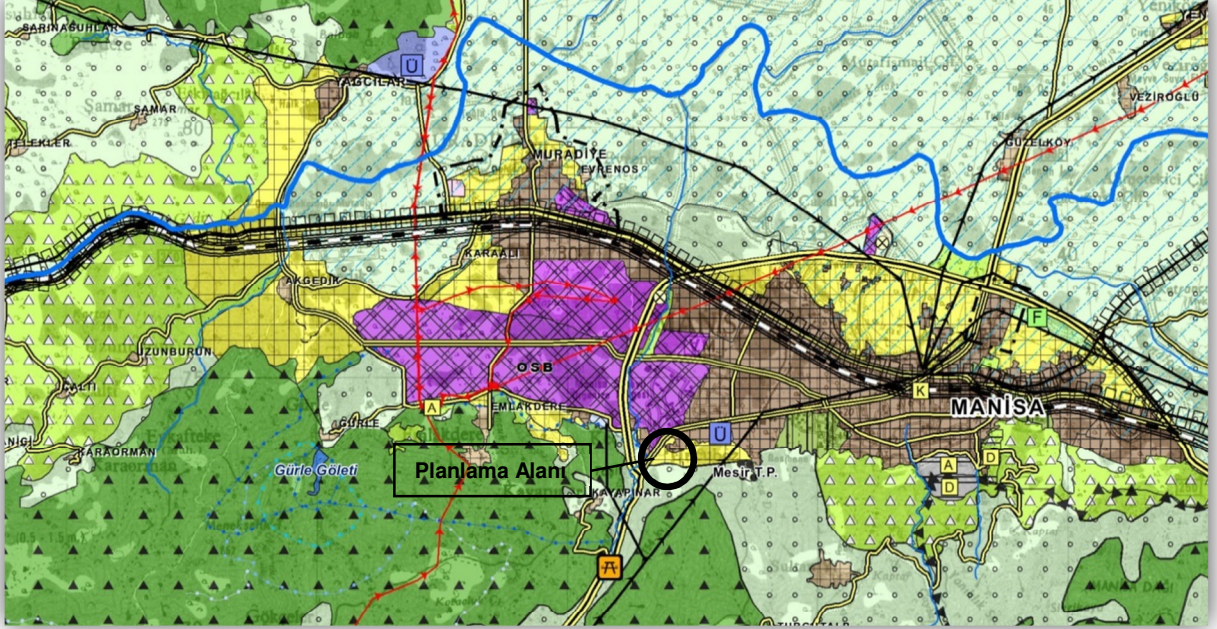
	TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy
Manisa	Yunusemre				Keçiliköy
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
	318	1.920,00	Tarla	Safrançayı	15



Resim 2: Arazi mevcut durumu

6- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliği yapılan alan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanında kalmaktadır.



T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		
İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI		
SINIRLAR İDARİ SINIRLAR --- İL SINIRI --- İLÇE SINIRI ooooo BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRI BELEDİYE SINIRI ÖZEL PROJE ALANI SINIRI PLANLAMA SINIRLARI ... PLAN ONAMA SINIRI ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ/TURİZM MERKEZİ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ MİLLİ PARK TABIAT PARKI/ TABİAT KORUMA ALANI ARAZİ KULLANIMI YERLEŞME ALANLARI KENTSEL YERLEŞİK ALAN KENTSEL GELİŞME ALANI KIRSAL YERLEŞME ALANI ÇALIŞMA ALANLARI BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI SANAYİ ALANI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	GÖSTERİM TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI TARIM ARAZİSİ ÇAYIR-MERA SULAMA ALANI TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ SAKIZ AĞACI GELİŞTİRME BÖLGESİ DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI ORMAN ALANI AĞAÇLANDIRILACAK ALAN MESİRE ALANI ASKERİ ALAN ASKERİ YASAK BÖLGE MADEN ÇIKARIM ALANI TUZLA ALANI KORUMA ALANLARI SİT ALANLARI DOĞAL SİT ALANI TARİHİ SİT ALANI KENTSEL SİT ALANI 2. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANI	ALTYAPI ULAŞIM KARAYOLLARI OTOYOL - EKSPRES YOL BİRİNCİ DERECE YOL İKİNCİ DERECE YOL ÜÇÜNCÜ DERECE YOL DEMİRYOLLARI DEMİRYOLU - RAYLI SİSTEM DENİZYOLLARI VE KİYİ YAPILARI LİMAN / LİMAN GERİ SAHAŞI TERSANE BALIKÇI BARINAĞI / YAT LİMANI HAVA YOLLARI HAVA ALANI/ HAVA LİMANI MANİSA SINIRI ENERJİ - SULAMA SULAK ALAN KORUMA BÖLGE SINIRI SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI SULAK ALAN MUTLAK KORUMA BÖLGE SINIRI SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGE SINIRI

Harita 6: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

8- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu olan 315, 316 ve 318 nolu parseller, 1989 yılında Manisa Belediyesi tarafından onaylanan ve halen yürürlükte olan plan sınırları içinde kalmaktadır. Yürürlükteki planda parseller, Rekreasyon Alanı olarak ayrılmıştır. Plan değişikliği yapılacak alana ait bölge incelendiğinde, alanın Turizm ve ikinci konut alanı olarak ayrıldığı ve yapılaşmanın büyük bir oranda tamamlandığı görülmektedir.

Plan değişikliği yapılan parseller, 1989 yılından buyana Rekreasyon alanı olarak bırakılmış ve etrafında imar uygulamaları yapıp sonuçlandırılmıştır. Bahse konu olan parsellerin kısıtlılığı yaklaşık 30 yıldır devam etmekte olup, parsel malikleri açısından mağduriyet oluşturmaktadır.

Bölge incelendiğinde komşu parsellerde yapılaşmalar tamamlanmış olup, söz konusu 315, 316 ve 318 nolu parseller Orman sınırına dayanmış ve bu bölgede sıkışıp kalmıştır. Parsellerde Belediye Başkanlığı tarafından her hangi bir kamulaştırma işlemi de bu zamana kadar yapılmamıştır. Bu nednele, parsel maliklerinin 30 yıllık mağduriyetinin ortadan kaldırılması amacıyla, plan değişikliğine gidilmiştir.

9- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Plan değişikliği önerisiyle, 1,3 ha. alana sahip, 315, 316 ve 318 nolu parsellerin, 8.715 m² lik kısmı Rekreasyon alanından, etrafındaki plan ve yapılaşma koşulları ile uyumlu olarak Gelişme Konut alanı ve Aile Sağlığı Merkezi Alanına dönüştürülmüştür. Parsellerin kalan diğer kısmı Rekreasyon alanı olarak korunarak, Uygulama İmar Plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Gelişme Konut Alanı ve Aile Sağlığı Merkezi olarak önerilen imar adalarında yapılaşma koşulları, TAKS=0,25 EMSAL=0,50 Yençok=6,50 m olarak belirlenmiştir. İmar adasında yapılaşma nizamı Ayırık Nizam olarak uygulanacak, yapı yaklaşma mesafeleri trafik yollarından 5 metre, komşu parsellerden 3 m. olarak belirlenmiştir.

ALAN KULLANIMI

Alan Kullanımı	m ²
Konut Alanı	6.715
Aile Sağlığı Merkezi Alanı	2.000
Rekreasyon Alanı	3.495
Yol	890
Plan dışı parsel alanı	243
TOPLAM	13.343

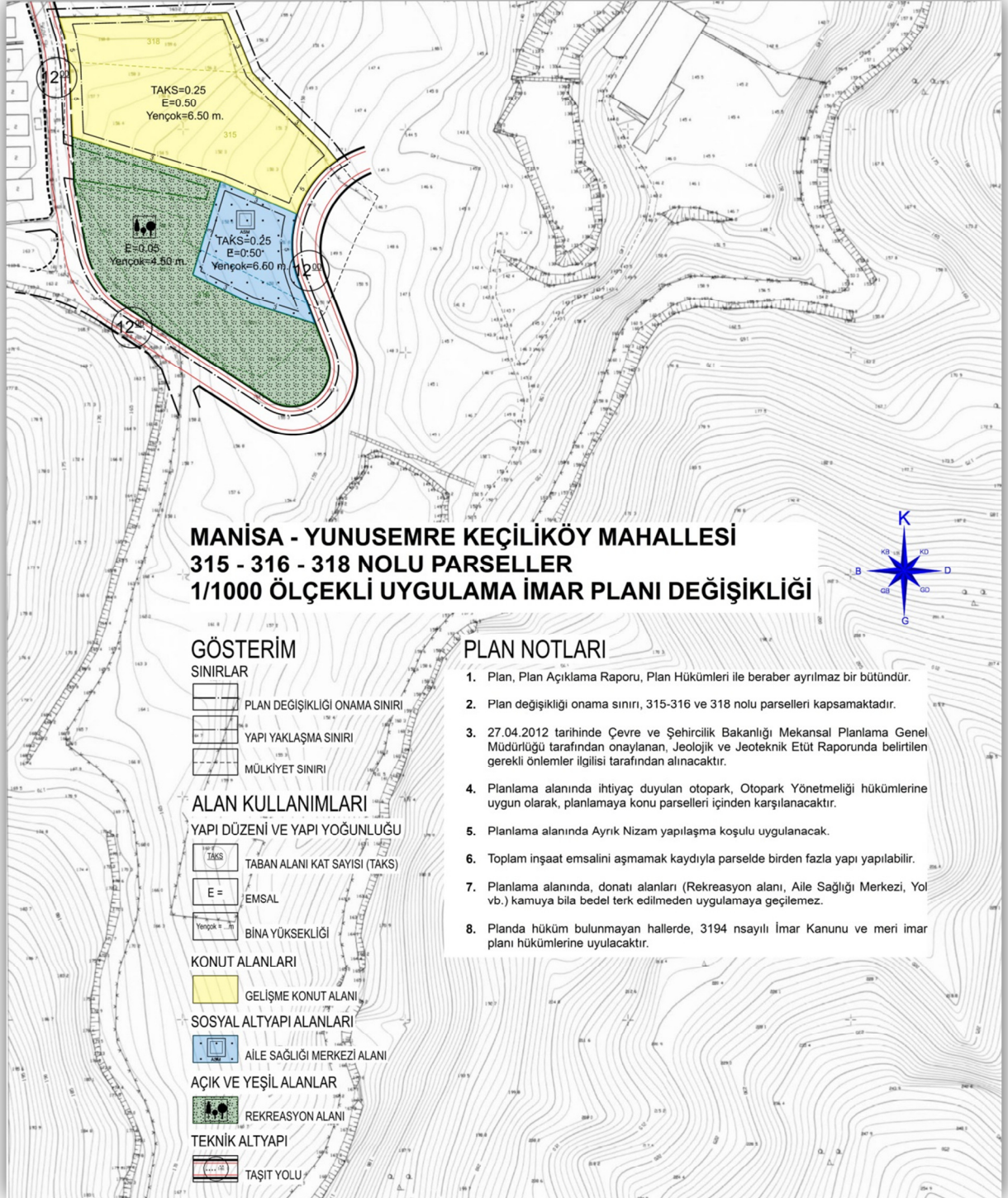
Konut	Emsal	Konut Alanı	İnşaat Alanı	Aile Büyüklüğü	Daire Büyüklüğü	Nüfus
	0,50	6,715	3,358	3,5	180	66

Tablo 3: Nüfus Hesabı

Plan bütünlüğü incelendiğinde, bölgede yaklaşık 10 ha. lık bir alanın Rekreasyon alanı olarak planlandığı görülmektedir.

Planlama alanında hesaplanan nüfusun ihtiyacı olan, otopark ve yeşil alan, imar adasında belirlenen TAKS oranı dikkate alındığında, 6.715 m² lik imar adasının, 1.680 m² lik kısmı tabandaki inşaat alanı olarak kullanılacaktır. Buna göre imar adasının yaklaşık 5.000 m² lik kısmı açık alan (bahçe) olarak kullanılacak ve bu alanlardan, ilave nüfusun ihtiyacı olan otopark ve yeşil alanlar karşılanacaktır.

Planlama bölgesindeki yapılaşmalar incelendiğinde, yapıların müstakil ve yatay mimaride 2 katlı olarak yapılaştığı, bölgenin ticari birimlerden uzak oluşu ve planlama alanının orman sınırına bitişik olmasından dolayı, planlama bölgesinde, ilave bir planlama alanı önerilemeyeceğinden, plan değişikliği ile önerilen ilave nüfusun, ulaşım olumsuz bir etki oluşturması beklenmemektedir.



Harita 8: 1/1000 ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği