YUNUSEMRE
BELEDİYESİ

MANİSA-YUNUSEMRE
MURADİYE MAHALLESİ (Villalar Bölgesi) VE GÜZELYURT MAHALLESİ (Ayakkabıcılar Sitesi Yanı) 3 ADET GENEL OTOPARK ALANI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PİM PLANLAMA

E-Posta: kocatugrukiye@gmail.com
0.530.9417606 / 0.544.2009722 / 0.535.9371263

M A N İ S A
2022

1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Amaç ve Kapsam

Uygulama İmar Planı değişikliği, Yunusemre ilçesi, Muradiye Mahallesi villalar bölgesi ve Güzelyurt Mahalleleri ayakkabıcılar sitesi yanında toplam 3 adet genel otopark alanını kapsamaktadır.

Mahalle	Bulunduğu Yer/Mevkii	Adet
Muradiye	Demiryolu Cad. (Villalar Bölgesi)	1
Muradiye	17. Sokak (Villalar Bölgesi)	1
Güzelyurt	Ayakkabıcılar Sitesi yanı	1

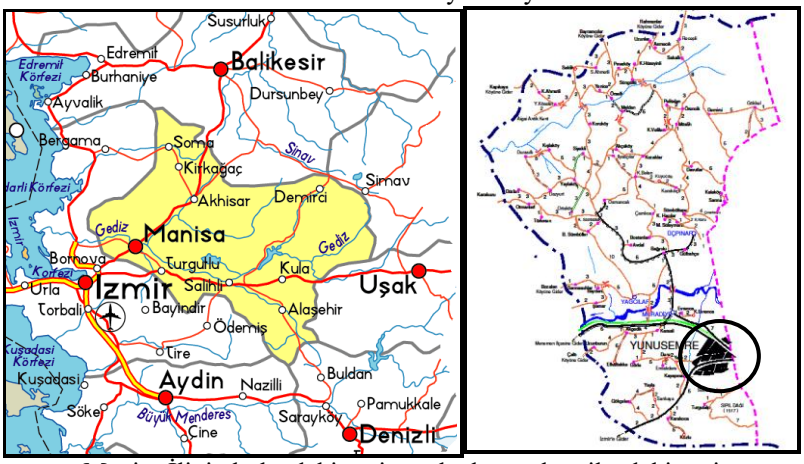
Plan değişikliği çalışmasının amacı, Yunusemre ve Şehzadeler ilçe merkezlerini kapsayan ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen Genel Otopark Alanı kullanımlarının, uygulamaya yönelik olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına aktarılarak, otopark alanlarının uygulama sonucunda, Yunusemre Belediyesi tarafından, tescil ve kamulaştırma işlemlerinin başlatılması ve işlemler sonucunda tapu kayırlarına bu alanların otopark alanı olarak tescil edilmesi amaçlanmıştır.

2- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

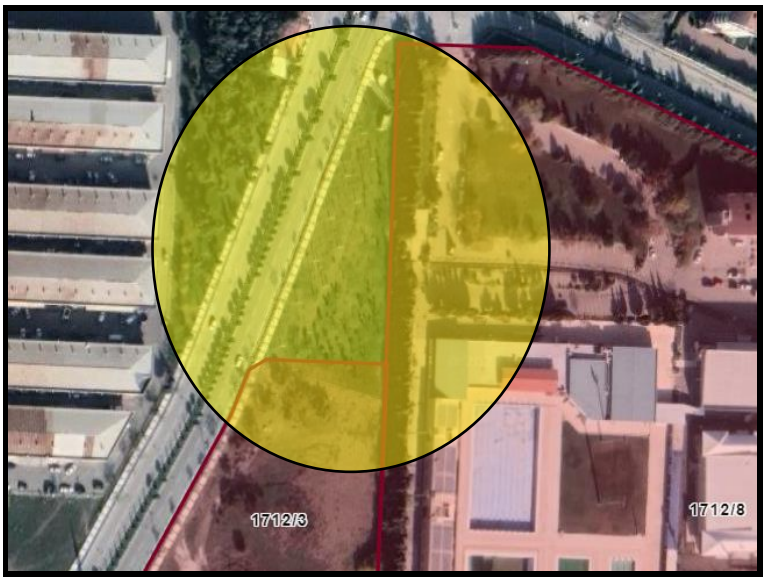
Planlama alanı, Manisa ili Yunusemre ilçesi, Muradiye ve Güzelyurt Mahalleleri sınırları içinde yer almaktadır.



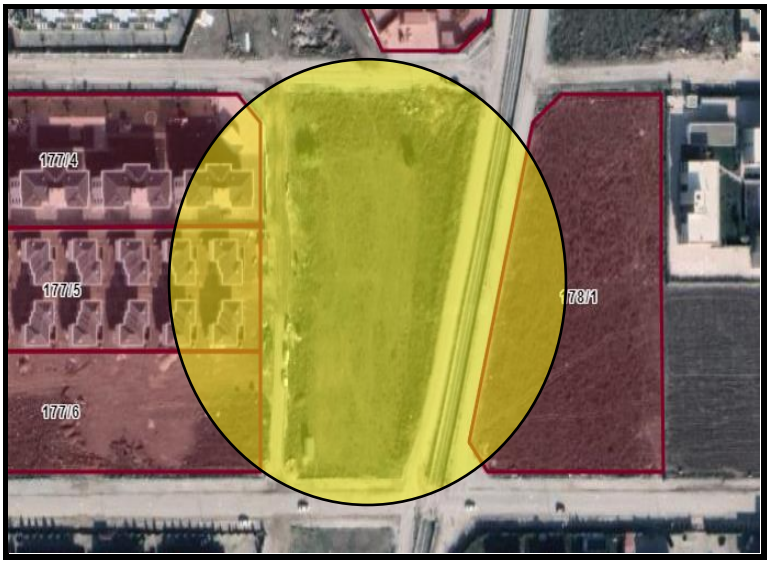
Manisa İlinin Türkiyedeki yeri



Manisa İlinin bölgedeki yeri ve planlama alanı ilçedeki yeri



Güzelyurt Mahallesi Ayakkabıcılar sitesi yanı uydu fotoğrafı



Muradiye Mahallesi Villalar Bölgesi (Demiryolu Cad.) uydu fotoğrafı



Muradiye Mahallesi Villalar Bölgesi (17. Sokak) uydu fotoğrafı

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

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 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 ekseni uzanmaktadır. Yunusemre sınırları içerisinde Yuntdağı bulunmaktadır. Yuntdağı'nın kuzeyinde Bakır çay ırmağı ve ovası bulunur. Doğuda Gediz ırmağının suladığı Manisa Ovasına uzanır. İzmir-İstanbul Devlet Karayolu ve İzmir-Bandırma, İzmir-Ankara Devlet Demiryolu hatları ilçe sınırları içinden geçmektedir.

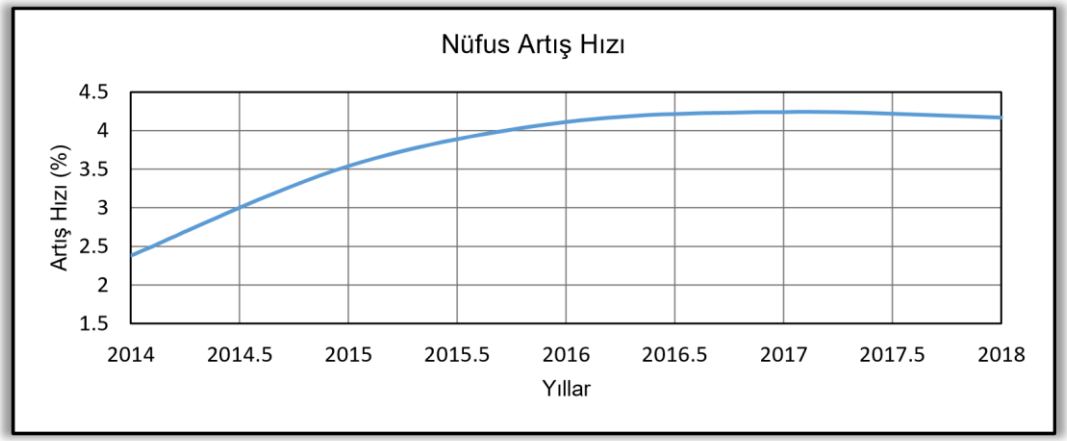
Plan değişikliği alanı, Yunusemre ilçesi Organize Sanayi Bölgesinin yanında, Sanayi Alanında ve konut yerleşiminde uzak bir bölgede bulunmaktadır.

4- PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Manisa ilinin toplam nüfusu 2020 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.450.616 kişidir. Bu nüfus, 728.724 erkek ve 721.892 kadından oluşmaktadır. Yunusemre ilçesinin nüfusu 2020 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 251.905 kişidir. Bu nüfus, 127.786 erkek ve 124.119 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,73 erkek, %49,27 kadındır.

YIL	NÜFUS (Kişi)	ARTIŞ HIZI (%)
2014	204.436	2.38
2015	211.673	3.54
2016	220.382	4.11
2017	229.733	4.24
2018	239.324	4.17
2019	246.440	2.97
2020	251.905	2.22

Tablo 2: Yunusemre ilçesinin yıllara göre nüfus gelişimi (2014-2020)



Tablo 3: Yunusemre ilçesi nüfus artış hızı grafiği

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. 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, 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.

5- 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.



Planlama alanı ulaşım ağındaki yeri

6- MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu olan, Muradiye Mahallesi villalar bölgesi Demiryolu caddesi ve 17. Sokak, 2 adet otopark alanı ve Güzelyurt Mahallesi ayakkabıcılar sitesi yanındaki 1 adet otopark alanı, tescil harici alan olup, mülkiyeti konu bir alan değildir.



Güzelyurt Mahallesi Ayakkabıcılar sitesi yanı



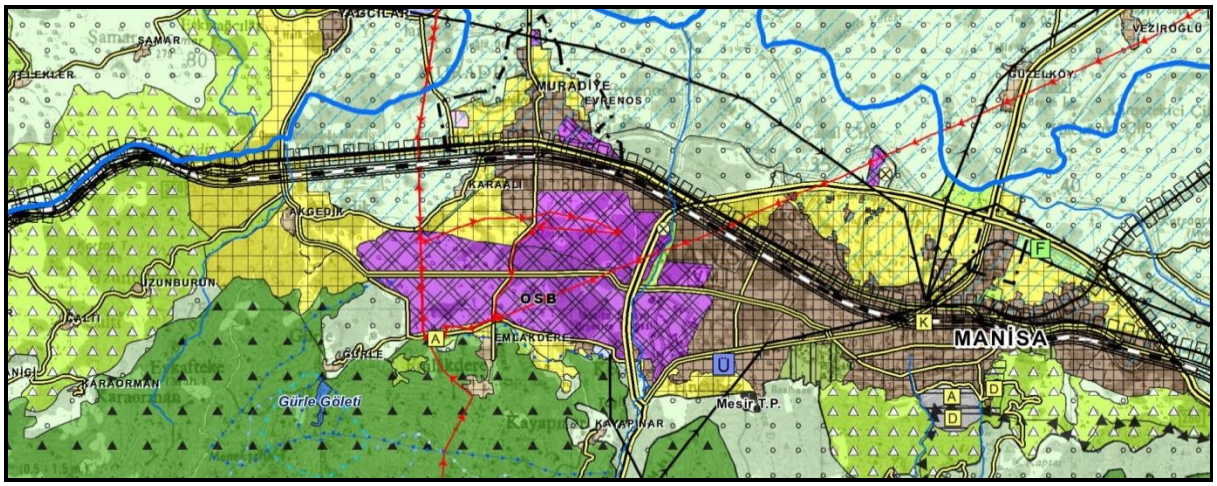
Muradiye Mahallesi Villalar Bölgesi (Demiryolu Cad.)



Muradiye Mahallesi Villalar Bölgesi (17. Sokak)

7- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliği yapılan alanlar, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kenstsel yerleşik alanda kalmaktadır.

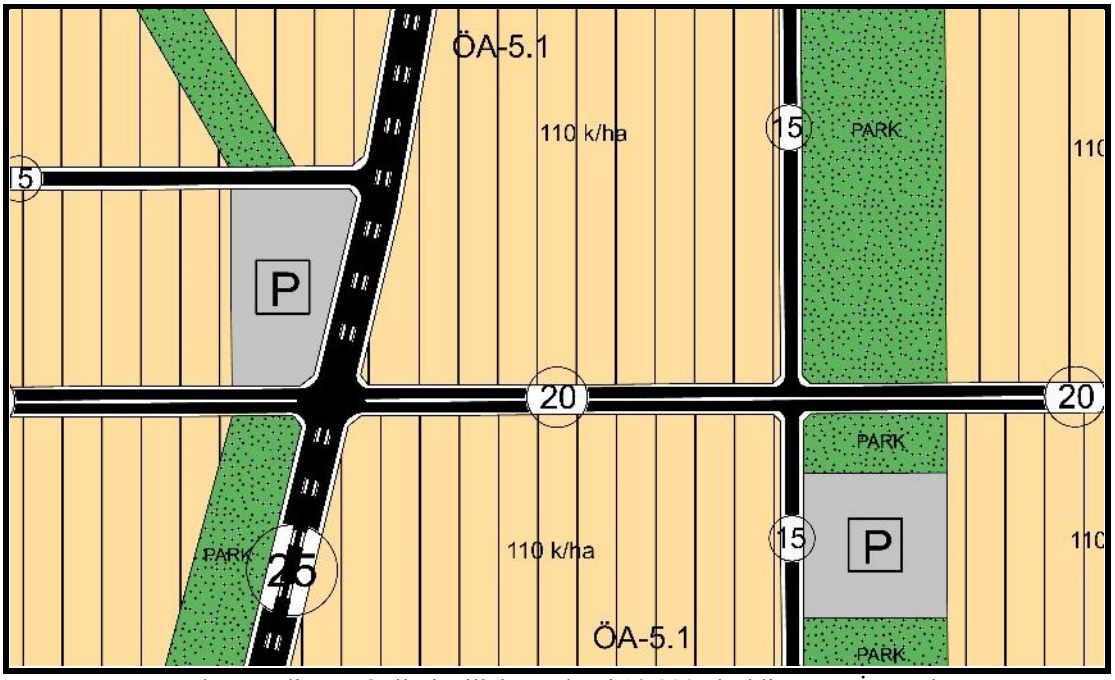


1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

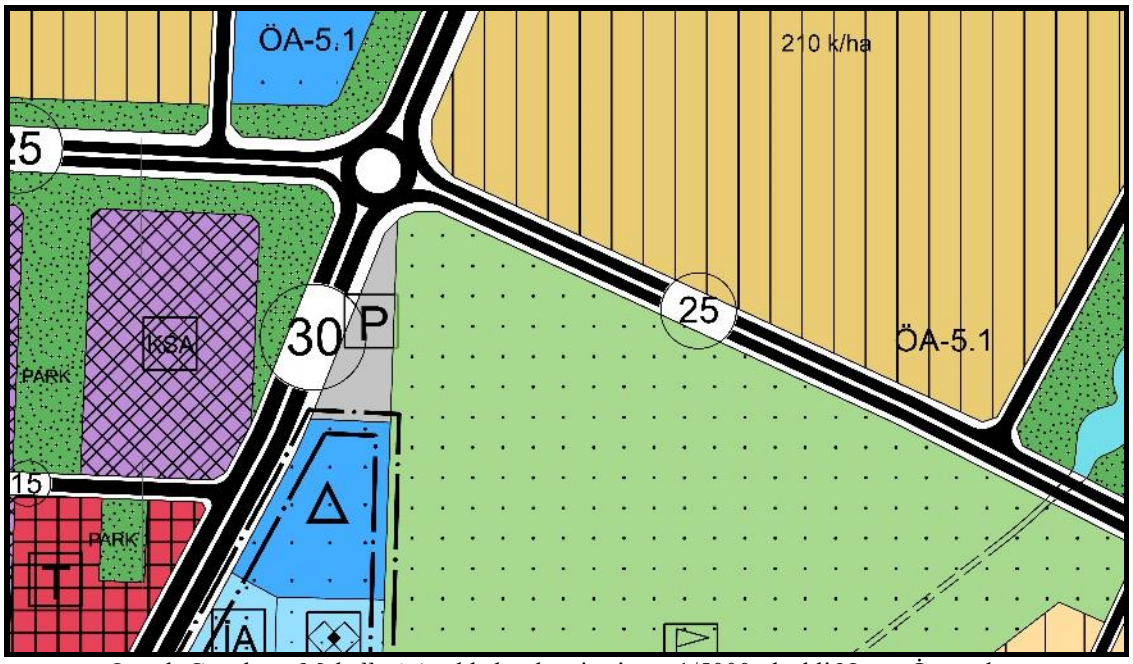
8- PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ GEÇERLİ PLAN KARARLARI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan alanlar, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Genel Otopark Alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı Muradiye Mahallesi Villalar Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı



Onaylı Güzelyurt Mahallesi Ayakkabıcılar sitesi yanı1/5000 ölçekli Nazım İmar planı

9- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan Yunusemre ilçe merkezini kapsayan ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanlar, Genel Otopark Alanı olarak belirlenmiştir.

Nazım imar planında belirlenen kullanım kararlarının, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına aktarılması gerekçesiyle, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

10- PLAN KARARLARI

Yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında belirlenen Genel Otopark alanı kulanım kararı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğiyle, plan paftasına aktarılmıştır.

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen Genel Otopark Alanı kullanımlarının, uygulamaya yönelik olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına aktarılarak, otopark alanlarının uygulama sonucunda, Yunusemre Belediyesi tarafından, tescil ve kamulaştırma işlemlerinin başlatılacak ve bu alanlar tapu kayıtlarına otopark alanı olarak tescil ettirilecektir.

Plan notları

1- Plan değişikliği, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2- Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
3- Planda hüküm bulunmayan hallerde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.