

**MANİSA İLİ YUNUSEMRE İLÇESİ UNCUBOZKÖY MAHALLESİ  
1627 ADA 1 NOLU PARSEL YURT ALANI  
YAPILAŞMA KOŞULLARININ DÜZENLENMESİ 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](mailto:ykocatug@mynet.com)

# **İÇİNDEKİLER**

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1- AMAÇ KAPSAM.....</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>            | <b>3</b>  |
| <b>2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....</b>                   | <b>3</b>  |
| <b>2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....</b>                | <b>5</b>  |
| <b>2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....</b>                   | <b>6</b>  |
| <b>2.4. JEOLojİK VE JEMORFOLAJİK YAPI.....</b>              | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>2.5. ARAZİ KULLANIMI.....</b>                            | <b>9</b>  |
| <b>2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....</b>            | <b>9</b>  |
| <b>2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....</b>                | <b>10</b> |
| 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....            | 10        |
| 2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....                 | 10        |
| 2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....              | 11        |
| <b>3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....</b>                             | <b>11</b> |
| <b>3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....</b>                         | <b>11</b> |
| <b>3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>            | <b>12</b> |
| <b>3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....</b> | <b>13</b> |

## 1- AMAÇ KAPSAM

Plan değişikliği çalışmasının amacı, Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından, yaklaşık 27.000 öğrenci kapasiteli Celal Bayar Üniversitesinde bulunduğu Yunusemre ilçesindeki, öğrenci yurdu ihtiyacının karşılanması amacıyla, söz konusu parselde öğrenci yurdu yapılması için, meri imar planında belirlenen yapılaşma koşullarının ve yapı yaklaşma mesafelerinin, Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından hazırlanan uygulama projesine uygun hale getirilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

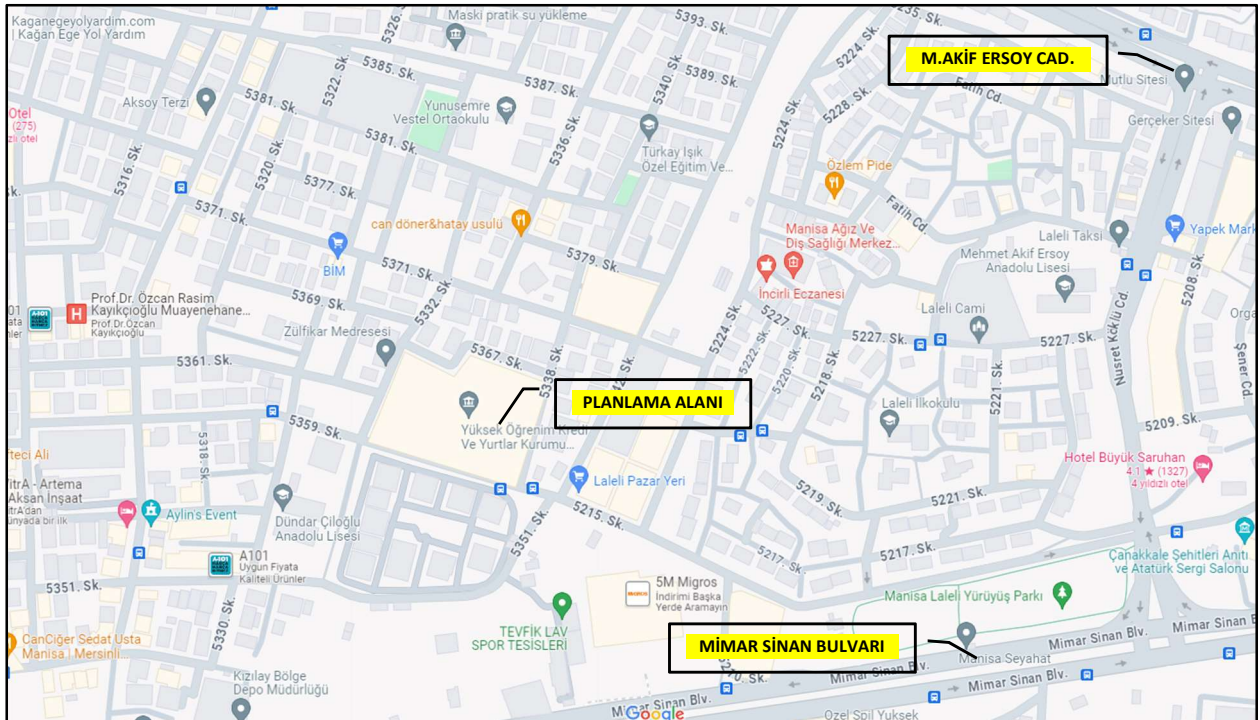
Uygulama imar planı değişikliği, tapunun Yunusemre ilçesi, Uncubozköy Mahallesi 1627 ada 1 nolu parseli kapsamaktadır. İdari sınır olarak 75. Yıl mahallesinde bulunan uygulama imar planı değişikliğine konu olan alan yaklaşık 14.369 m<sup>2</sup> dir. Planlamaya konu parsel tapu kayıtlarında Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup, niteliği yurt binası ve tesisleri olarak tescillidir.

## 2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Yunusemre ilçesi, 75. Yıl Mahallesi sınırlarında ve yerleşim alanında bulunmaktadır.

### 2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

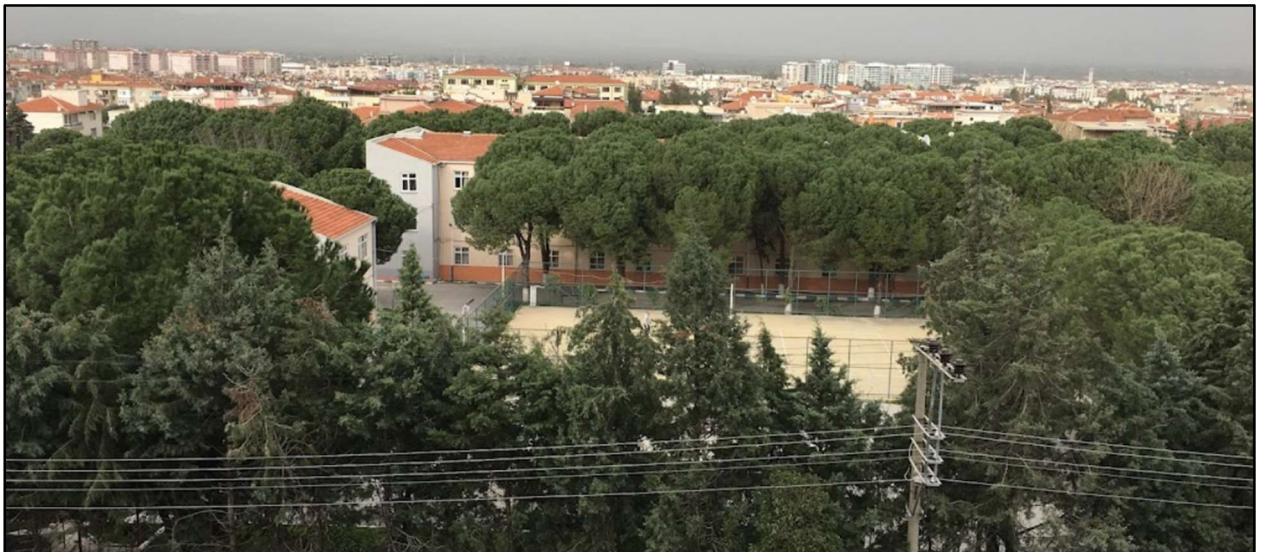
Planlama alanı Manisa ili Yunusemre ilçesi merkez 75. Yıl Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım ilçe merkezinden geçen Mimar Sinan ve Mehmet Akif Ersoy Caddesine bağlantılı şehir içi yollar üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanı ilçe merkezinde olup, planlama alanının kuzey, güney ve batısında, konut ve ticaret alanları, doğusunda, Pazar alanı bulunmaktadır.



Planlama alanına ulaşım



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    |                | 75. YIL MAHALLESİ |                |
|--------|--------------|----------------|-------------------|----------------|
|        | Nüfus (Kişi) | Artış hızı (%) | Nüfus (Kişi)      | Artış hızı (%) |
| 2019   | 246.440      | 2.97           | 8.975             | -2,3           |
| 2020   | 251.905      | 2.22           | 8.864             | -1.2           |
| 2021   | 257.993      | 2.42           | 8.862             | -0.02          |
| 2022   | 266.514      | 3.30           | 8.854             | -0.09          |
| 2023   | 270.726      | 1.58           | 8.475             | -4.28          |

Yunusemre ilçesi ve 75. Yıl 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 parselde, eski yurt binaları bulunmaktadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik yapılar 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 parselin, kuzeyde Mehmet Akif Ersoy Caddesi, Güneyinde ise Mimar Sinan Bulvarı yer almaktadır.

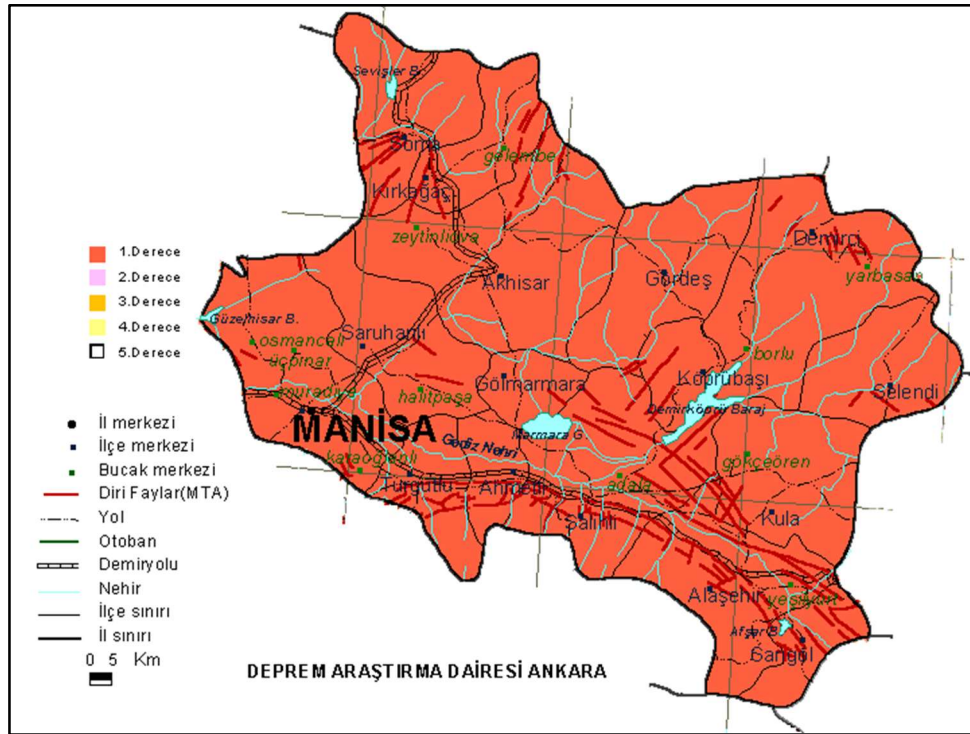
Planlama alanı Yunusemre ilçe merkezi 75. Yıl Mahallesi sınırlarında olup, eski öğrenci yurt binaları ve idari binaların yer aldığı sosyal altyapı alanları bulunmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı bölge, konut-ticaret ve Pazar alanı komşuluğundadır.

## 2.4 JEOLJİK 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.

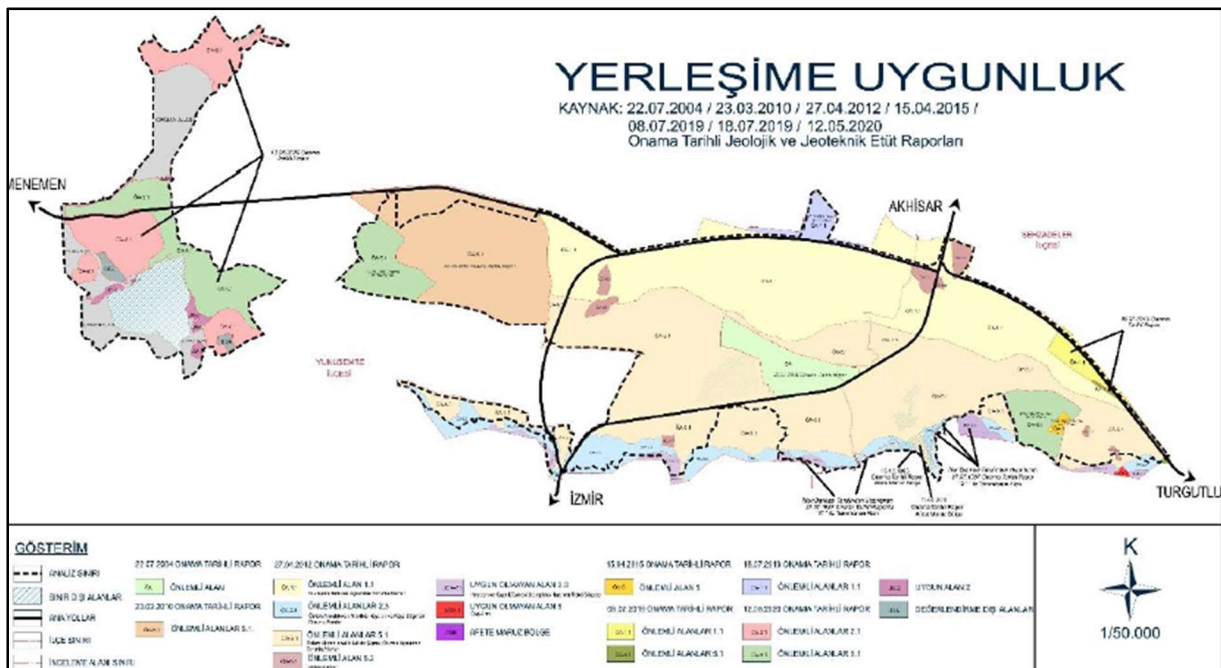
**Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)**

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.

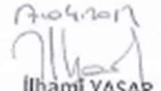
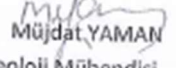
Bu alanlarda şişme potansiyelinin çoğunlukla düşük, yer yer yüksek mertebelerde olduğu görülmüştür. Taşıma gücü hesaplarında taşıma gücünün yeterli olduğu seviyelerin yanı sıra düşük taşıma gücü değerlerinin varlığı da tespit edilmiştir.

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 oturmalara 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.



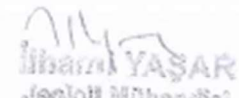
Yerleşime uygunluk haritası  
(Kaynak MBŞB Revizyon İmar Planı Plan Açıklama Raporu)

|         |                                                                       |                                                                                                                                                               |                                                                                                                          |                                                                                                                          |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İL      | : MANİSA                                                              | <b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b><br>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 | <br>İlhami YAŞAR<br>Jeoloji Mühendisi                                        | <br>Erdal ÇAKIR<br>Jeofizik Mühendisi | <br>Müjdat YAMAN<br>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



  
 Mehmet Ali KARİMAN  
 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, 1627 ada 1 nolu parselde, eski öğrenci yurt binaları ve idari birimleri bulunmaktadır.



### 2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

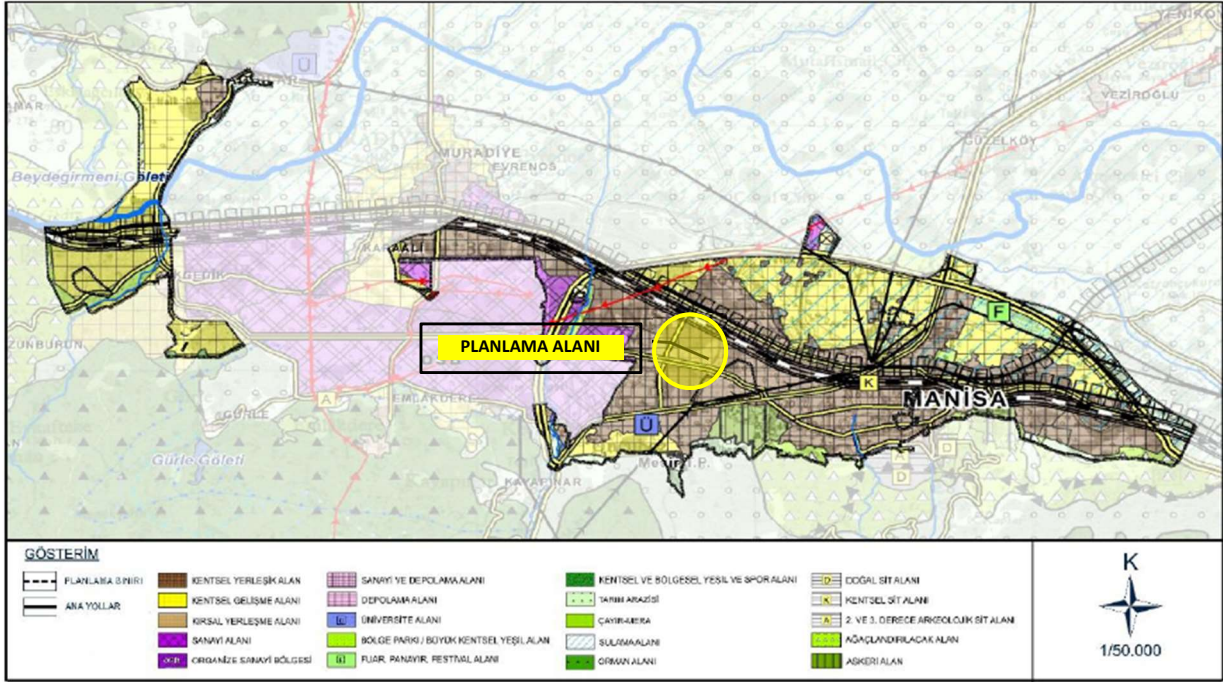
Planlama alanına konu olan parsel, Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup, niteliği yurt binası ve tesisleri olarak tescillidir.

| ADA  | PARSEL | MALİK           | ALANI                 |
|------|--------|-----------------|-----------------------|
| 1627 | 1      | Maliye Hazinesi | 14.369 m <sup>2</sup> |

## 2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

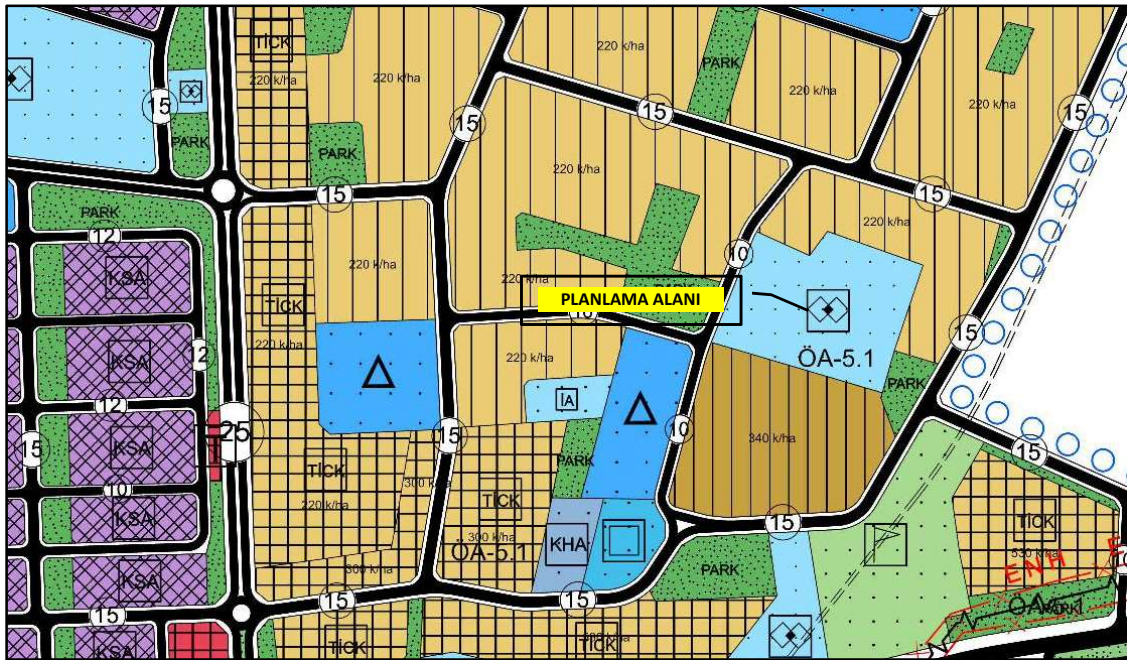
Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

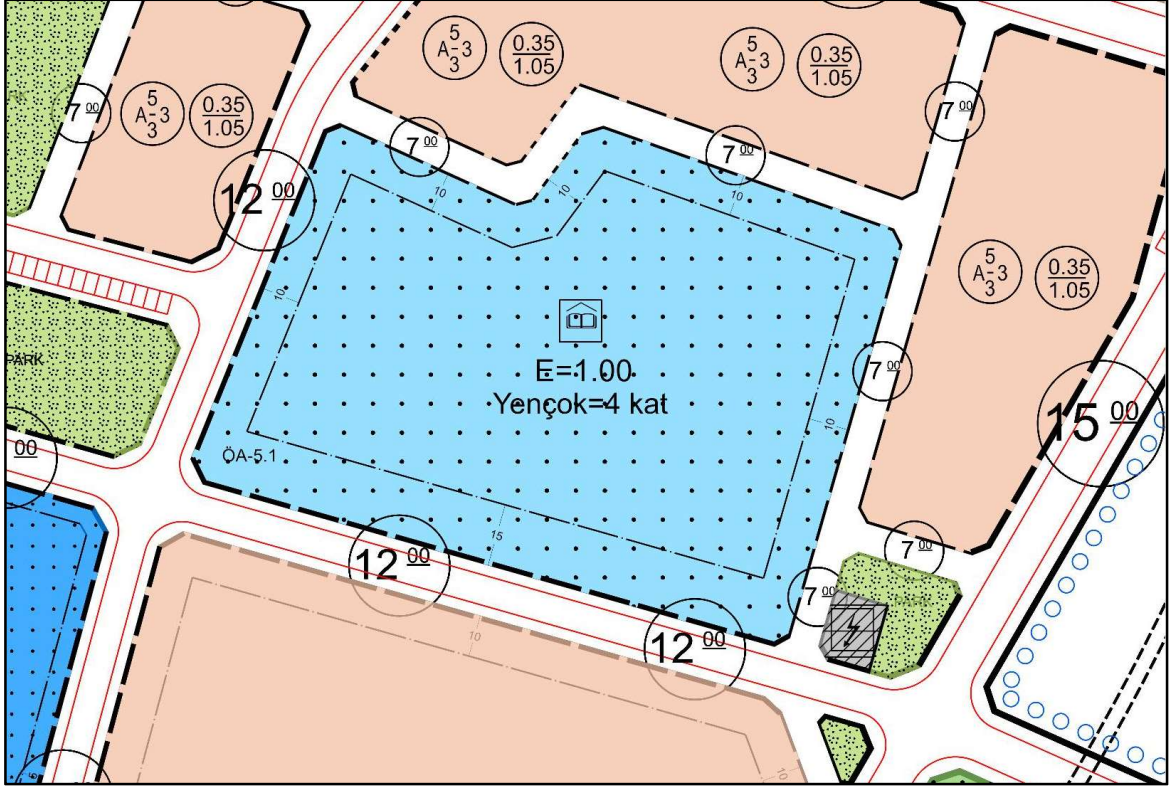
Uygulama İmar planı değişikliği yapılan alan, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında, Sosyal Tesis alanı olarak planlanmıştır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

### 2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar planı değişikliği yapılan alan, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, Yurt Alanı alanı olarak planlanmış ve yapılaşma koşulları  $E=1.00$  Yençok=4 kat olarak belirlenmiştir.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

## 3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan alanda, Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından, yaklaşık 27.000 öğrenci kapasiteli Celal Bayar Üniversitesinde bulunduğu Yunusemre ilçesindeki, öğrenci yurdu ihtiyacının karşılanması amacıyla, söz konusu parselde öğrenci yurdu yapılması için, meri imar planında belirlenen yapılaşma koşullarının ve yapı yaklaşma mesafelerinin, Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından hazırlanan uygulama projesine uygun hale getirilmesi gerekçesiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

### 3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan, Yunusemre ilçe merkezi 75. Yıl Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Alan ulaşım yönünden ana arter oluşturan, kuzeyinde Mehmet Akif Ersoy Caddesi, güneyinde ise Mimar Sinan Bulvarı ile çevrilidir.

Plan değişikliğine konu olan, 1627 ada 1 nolu parselde, eski öğrenci yurt binaları ve idari birimleri bulunmaktadır. Planlamaya konu parsel, 75. Yıl Mahallesi 5359 sokak cephelidir.

Söz konusu parseller; Yunusemre ilçesi 75. Yıl Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, 5359 nolu sokak cephelidir. Planlama alanı yerleşim alanı içinde bulunmaktadır. Planlama alanında, mevcut onaylı nazım imar planındaki ulaşım aksları korunmuştur.

Planlama alanına ulaşım Mimar Sinan Bulvarı ve İzmir Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

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 alanının mülkiyeti yapısı incelendiğinde, Maliye hazinesi, adına kayıtlı parsel konumundadır.

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 olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Sosyal Tesis Alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Yurt Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanının yer aldığı bölge, konut - ticaret, sosyal altyapı ve Pazar alanı komşuluğundadır.

### 3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Öneri Uygulama İmar Planı değişikliğinde, Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından, yaklaşık 27.000 öğrenci kapasiteli Celal Bayar Üniveristesinde bulunduğu Yunusemre ilçesindeki, öğrenci yurdu ihtiyacının karşılanması amacıyla, Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından hazırlanan uygulama projesine uygun olarak yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri yeniden belirlenmiştir.

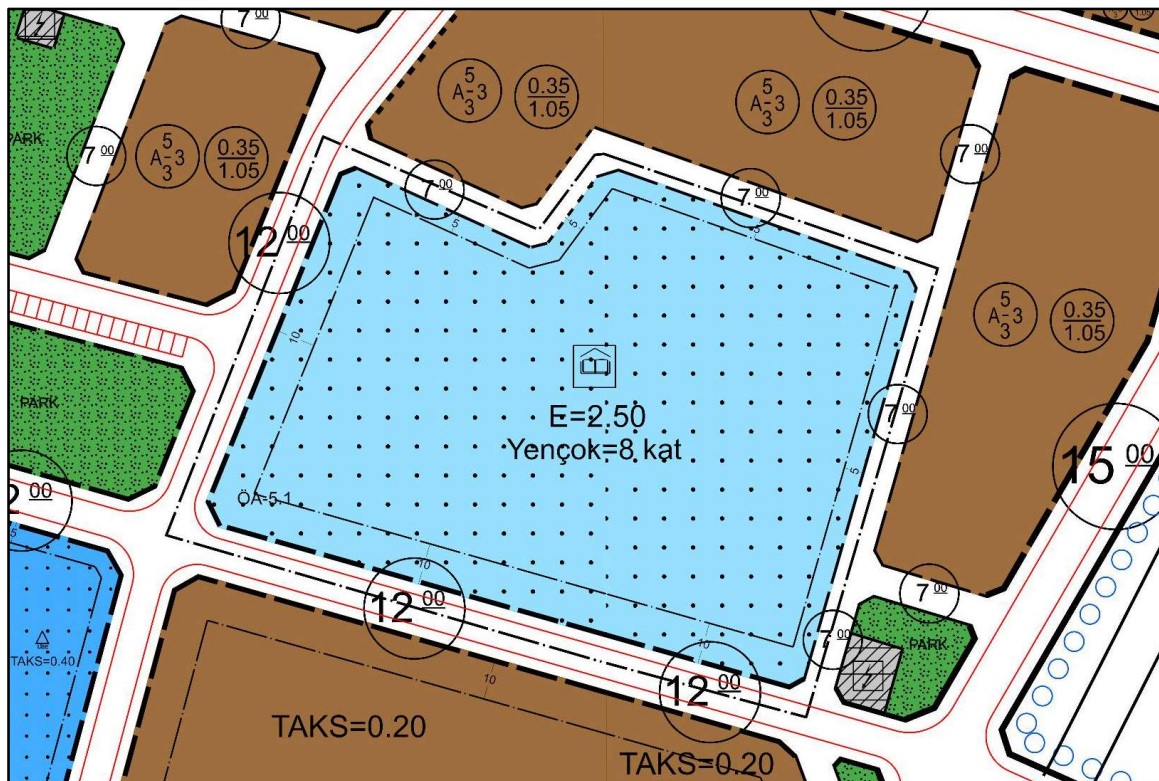
Plan değişikliğinde, mevcut plandaki kullanım fonksiyonu aynen korunmuş, yapılaşma koşulları E = 2,50 Yençok = 8 Kat olarak, yapı yaklaşma mesafeleri ise, güney ve batı yönlerinde 10 metre, kuzey ve doğu yönlerinde 5 metre olarak belirlenmiştir.

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

| Mevcut Plan |           | Öneri Plan |           |
|-------------|-----------|------------|-----------|
| Fonksiyon   | Alan (m²) | Fonksiyon  | Alan (m²) |
| Yurt Alanı  | 14.369    | Yurt Alanı | 14.369    |

## 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.



## 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi