

MANİSA İLİ YUNUSEMRE İLÇESİ KARAKOCA MAHALLESİ
101 ADA 343 NOLU PARSEL
EKO TURİZM / KIRSAL TURİZM ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-.....



Akmescit Mah. 4107 Sk. No:31/7
Yunusemre - MANİSA
Tel: 0.530.9417606 / 0.544.2009722 / 0.535.9371263
Mail: kocatugrukiye@gmail.com

İÇİNDEKİLER

1- AMAÇ KAPSAM.....	3
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	5
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	6
2.4. JEOLojİK VE JEMORFOLAJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	6
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	6
2.4.3.1 Eğim Durumu.....	8
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	9
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	10
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
3. PLAN ÖNERİSİ.....	12
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	12
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
3.3. PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	13
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	15

1- AMAÇ KAPSAM

Planlama çalışmasının amacı; Plan çalışmasına konu olan parsel, kırsal bölgede bulunması, orman ve tarım alanları ile çevrili olması, kent yaşamından belli bir süre uzaklaşarak, doğada tatil yapmak isteyenlerin vakit geçirebilecekleri bir alan olarak uygun konumdur.

Planlama alanının sahip olduğu, doğal çevre ve ulaşım olanakları açısından, alternatif turizme dönük doğal yaşama aktif katılımın sağlanabileceği çevreye duyarlı, ekoturizm/kırsal turizm alanı olarak kullanılabilmesi amacıyla, onaylı üst ölçek imar planı olan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı hazırlanmıştır.

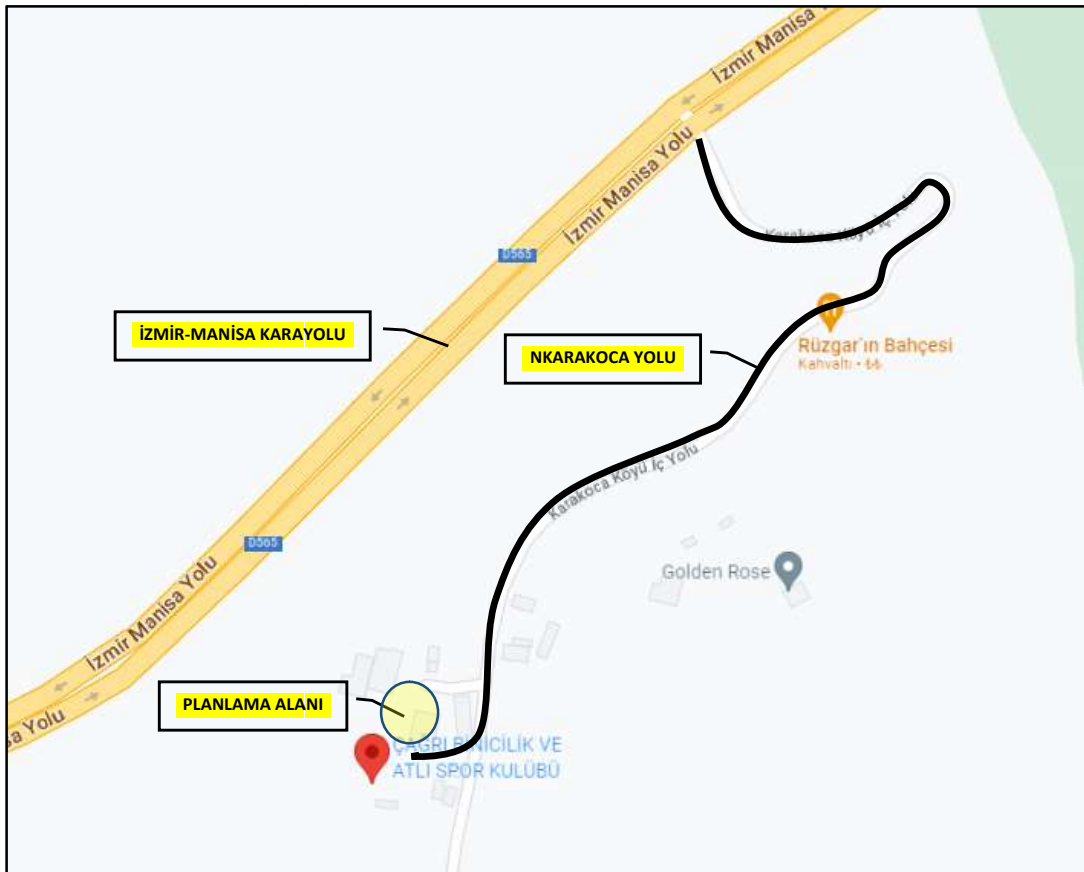
Uygulama imar planı, Yunusemre ilçesi, Karakoca Mahallesi tapunun 101 ada 343 nolu parselini kapsamaktadır. Alan toplam 13.667 m² dir. Planlamaya konu olan alan, Adem Bıçakçı adına kayıtlı olup, niteliği tarla olarak tescillidir.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

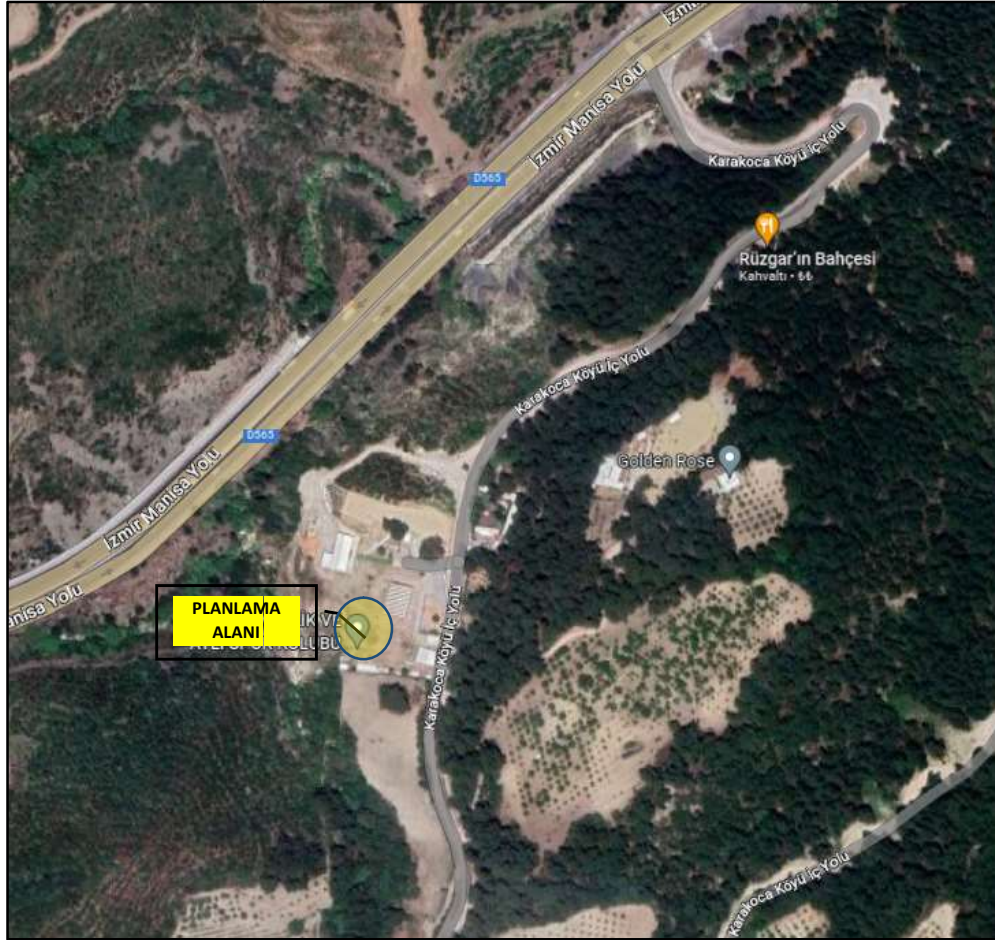
Planlama alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Karakoca Mahallesi sınırlarındabulunmaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

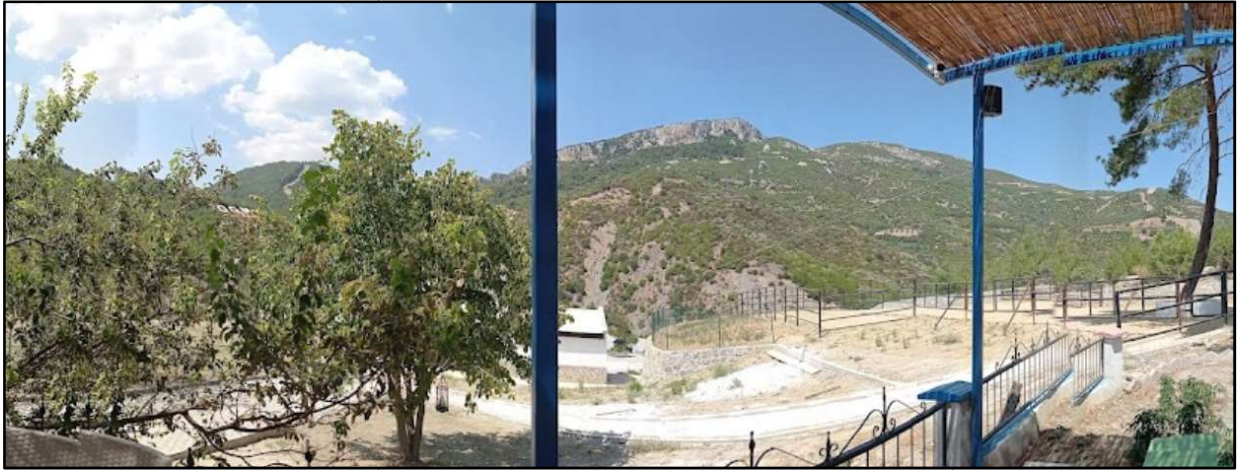
Planlama alanı Manisa ili Yunusemre ilçesi, Karakoca Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım İzmir - Manisa Karayolun bağlantılı Karakoca Mahallesi yolundan sağlanmaktadır. Planlama alanı orman alanı ve tarım alanları ile çevrilidir.



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 2022 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.484.279 kişidir. Bu nüfus, 737.888 erkek ve 730.391 kadından oluşmaktadır. Yunusemre ilçesinin nüfusu 2022 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 266.514 kişidir. Bu nüfus, 134.560 erkek ve 131.954 kadından oluşmaktadır.

YILLAR	YUNUSEMRE		KARAKOCA	
	Nüfus(Kişi)	Artışhızı(%)	Nüfus(Kişi)	Artışhızı(%)
2018	239.324	4.17	301	0
2019	246.440	2.97	294	-2.3
2020	251.905	2.22	264	-10.20
2021	257.993	2.42	276	4.5
2022	266.514	3.30	284	2.89

Yunusemre ilçesi ve Karakoca Mahallesi yıllara göre nüfus gelişimi (2018-2022)

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.

2.3TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

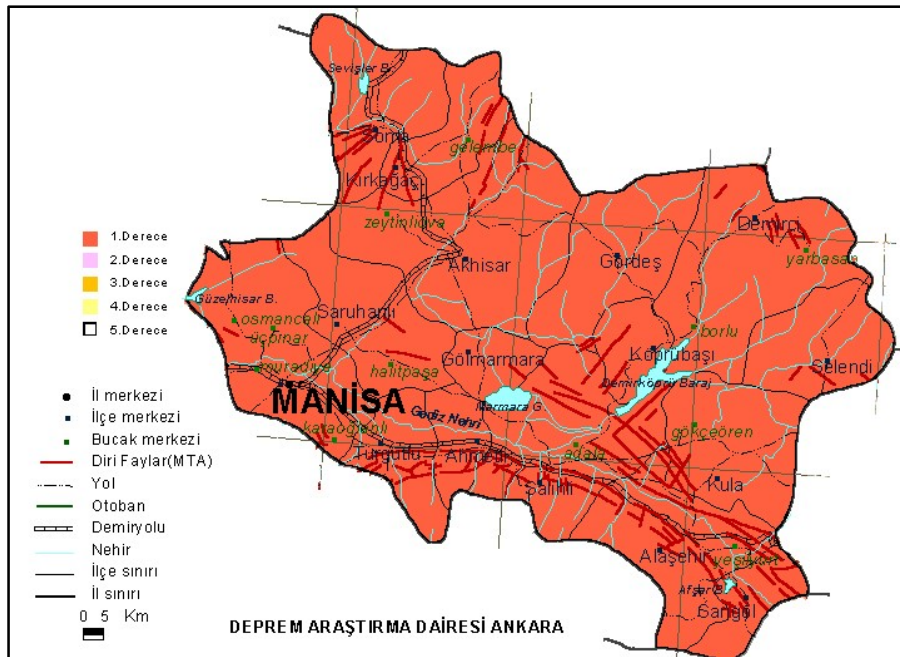
Planlanan parselde, Binicilik ve Atılı spor kulübü tesisi faaliyetini sürdürmektedir. Planlama alanı kırsal alanda olup, orman ve tarım arazileri ile çevrilidir. Planlama alanında, elektrik altyapısı bulunmaktadır. Planlamaya konu olan parsel, kadastral yoldan cephe almaktadır.

Planlama alanının yer aldığı bölge, orman ve tarım arazileri 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 alanına yönelik, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmış ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünde tarafından 16.11.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda, planlama alanı, Önemli Alan 2.1 (ÖA-2-1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir.

İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Paftasında belirlenen ÖA-2-1 sınırı plan paftasına işlenmiştir.

İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu onay sayfası devam eden sayfada sunulmuştur.

İLİ	MANİSA
İLÇE	YUNUSEMRE
BELDE	---
KÖY /MAH	KARAKOCA MAH.
MEVKİİ	---
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ K18C17C 1/1000 ÖLÇEKLİ K18C17C1D
ADA	101
PARSEL	343
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

16./11/2023
Yalçın ESEN
Jeoloji Y. Mühendisi

KOMİSYON
16./11/2023
Abdullah KUKU
Jeoloji Mühendisi

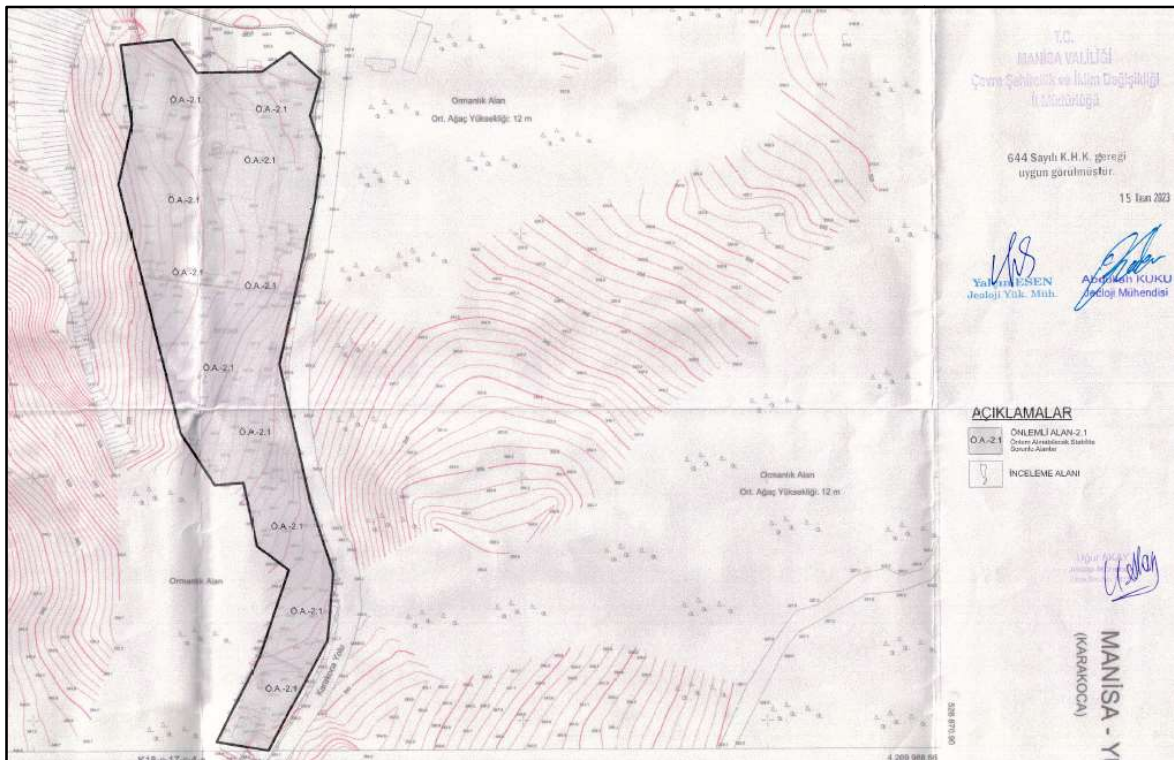
16./11/2023
Fatih PALAS
Jeofizik Mühendisi

16./11/2023
Sezgin GÜMÜŞER
Şube Müdürü

16./11/2023
Taner ERCAN
Müdür Yrd.

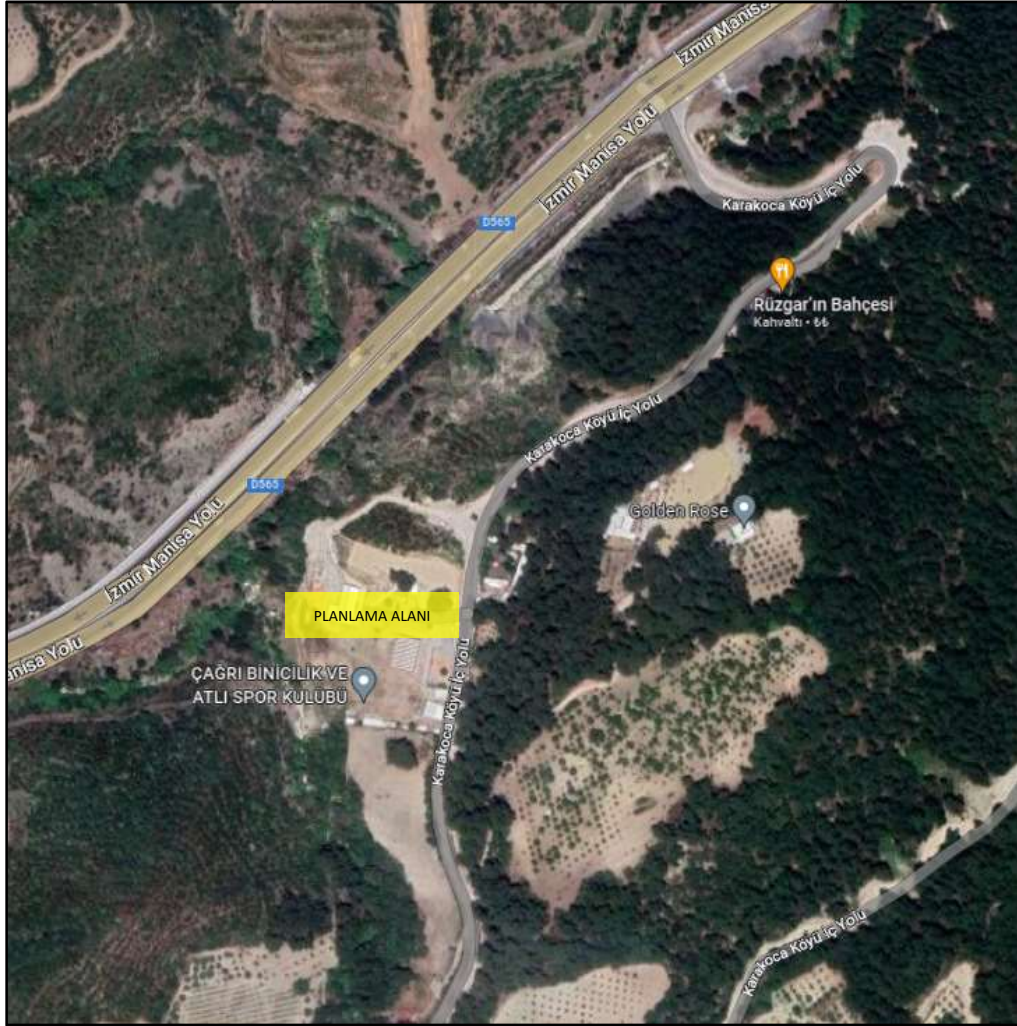
28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
16./11/2023
Faik GÜROCAK
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.



2.5 ARAZİ KULLANIMI

Öneri plan, Karakoca Mahallesi 101 ada 343 parseli kapsamakta olup, arazi üzerinde Binicilik ve Atlı Spor Kulübü tesisi bulunmamaktadır. Planlama alanının yer aldığı bölge, orman ve tarım arazisi komşuluğundadır.

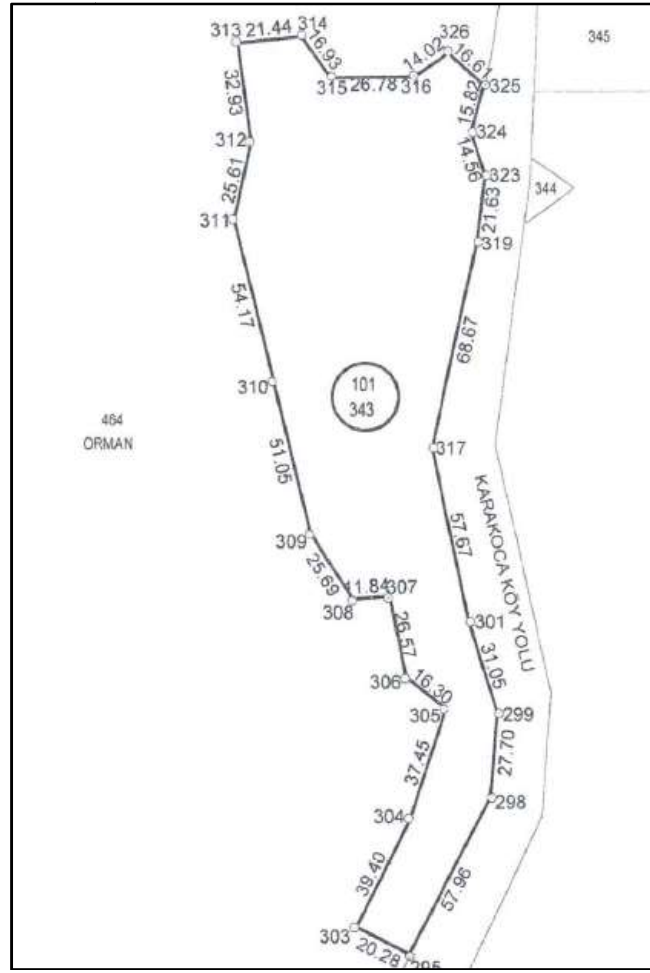


Uydu fotoğrafı

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu olan alan, 101 ada 343 parsel şahıs mülkiyeti konumundadır.

ADA	PARSEL	MALİK	ALANI
101	343	Adem Bıçakçı	13.667 m ²



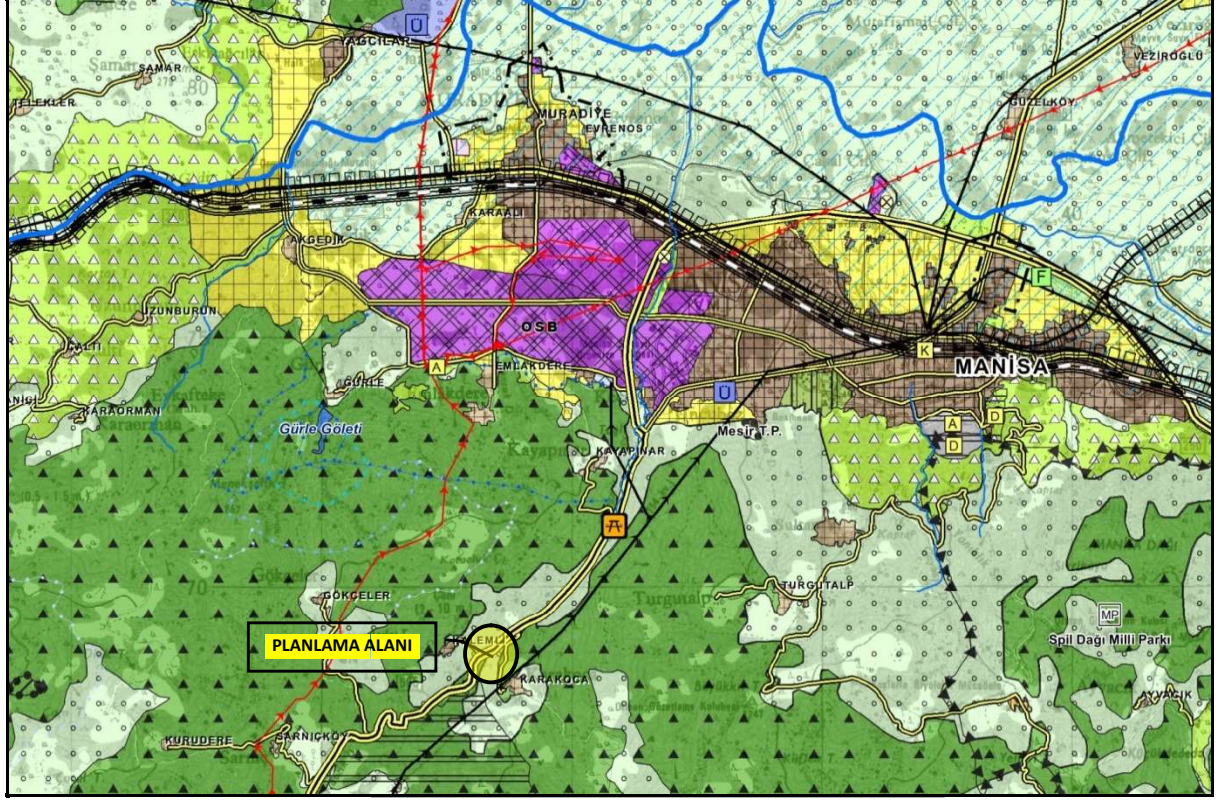
Kadastral Mülkiyet durumu

KOORDİNE ÖZET(ITRF-96)		
325	528618.45	4270264.15
324	528614.18	4270248.92
323	528618.72	4270235.09
319	528616.14	4270213.61
317	528601.25	4270146.57
301	528613.43	4270090.20
299	528622.73	4270060.58
298	528620.27	4270032.99
295	528593.12	4269981.78
303	528575.12	4269991.13
304	528592.85	4270026.32
305	528604.69	4270061.85
306	528591.83	4270071.86
307	528586.37	4270097.86
308	528574.57	4270096.94
309	528560.41	4270118.38
310	528548.37	4270167.99
311	528535.49	4270220.61
312	528540.99	4270245.62
313	528536.58	4270278.25
314	528557.90	4270280.48
315	528567.90	4270266.82
316	528594.68	4270267.24
326	528606.15	4270275.31

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

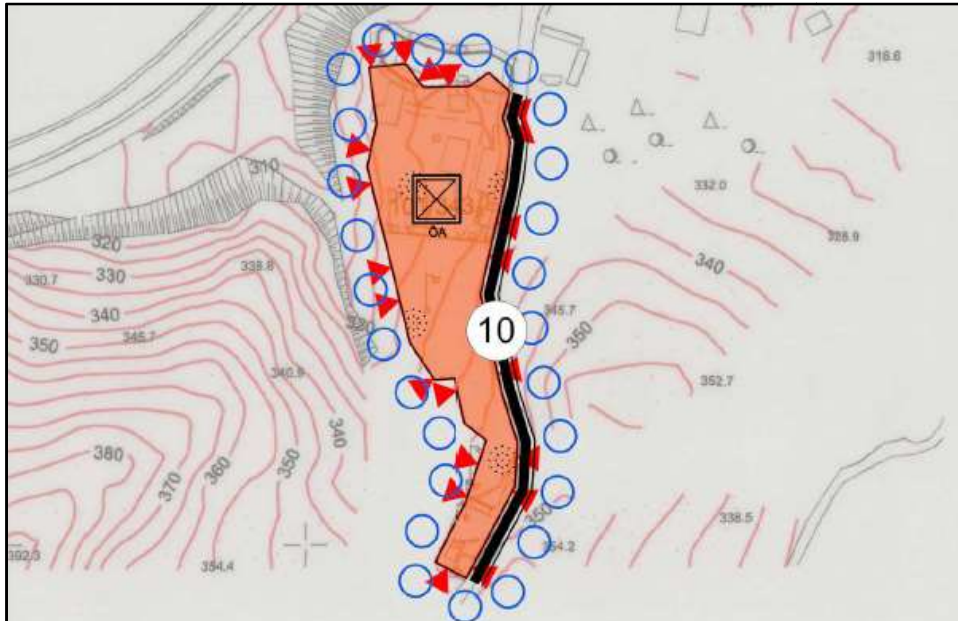
Plan yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında orman ve Tarım Arazisi olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Uygulama imar planı yapılan alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Turizm Tesisi Alanı olarak planlanmış ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2024 tarih ve 2024/109 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3- PLAN ÖNERİSİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İmar planı çalışmasına konu olan parsel, kırsal bölgede bulunması, orman ve tarım alanları ile çevrili olması, kent yaşamından belli bir süre uzaklaşarak, doğada tatil yapmak isteyenlerin vakit geçirebilecekleri bir alan olarak uygun konumdadır.

Planlama alanı, doğal çevre ve ulaşım olanakları açısından ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde tanımlanan Eko-Turizm başlığı altındaki hükümler kapsamında, alternatif turizme dönük doğal yaşama aktif katılımın sağlanabileceği çevreye duyarlı, ekoturizm/kırsal turizm alanı olarak kullanılabilmesi ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında belirlenen fonksiyonun uygulamaya yönelik imar planının hazırlanması gerekçesiyle, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı, Yunusemre ilçesi, Karakoca Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Alan orman ve tarım arazileri komşuluğundadır.

Planlama alanının mülkiyet yapısı incelendiğinde, mülkiyetin Adem Bıçakçı adına kayıtlı şahıs ve niteliği tarla vasıflı arazidir.

Planlama alanı, Karakoca Mahallesi, 101 ada 343 nolu parseli kapsamakta olup, parselde, Binicilik ve Atlı Spor Kulübü bulunmaktadır. Planlamaya konu parsel, kadastral yoldan cephe almaktadır. Planlama alanı kırsal yerleşim bölgesinde olup, Karakoca Mahallesi yerleşimine 500 metre mesafede bulunmaktadır. Planlama sürecinde, kurum ve kuruluş görüşleri toplanmış olup, her bir kurum konuyu kendi mevzuatı açısından değerlendirmiş ve 101 ada 343 nolu parselde Eko Turizm amaçlı imar planı yapılmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Planlama alanında eğim değerleri %1-10 ile % 31-40 arasındadır. Planlama alanında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmakta olup, alan kuzey bakılıdır.

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2022 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.484.279 kişidir. Bu nüfus, 737.888 erkek ve 730.391 kadından oluşmaktadır. Yunusemre ilçesinin nüfusu 2022 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 266.514 kişidir. Bu nüfus, 134.560 erkek ve 131.954 kadından oluşmaktadır. Planlama alanının bulunduğu, Karakoca mahallesi 2022 yılı nüfusu, 284 kişiden oluşmaktadır.

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.

Uygulama imar planı yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında orman ve Tarım Arazisi, 1/5000 ölçekli Nazım imar planında Turizm Alanı olarak planlanmıştır.

3.3 PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Uygulama İmar Planı, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan hükümleri Eko-Turizm başlığı altındaki hükümler, alınan kurum görüşleri ve onaylı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı kapsamında, 101 ada 343 nolu parsel, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek-1dUygulama İmar Planı Gösterim tekniğine uygun olarak, Eko Turizm - Kırsal Turizm Alanı olarak planlanmıştır.

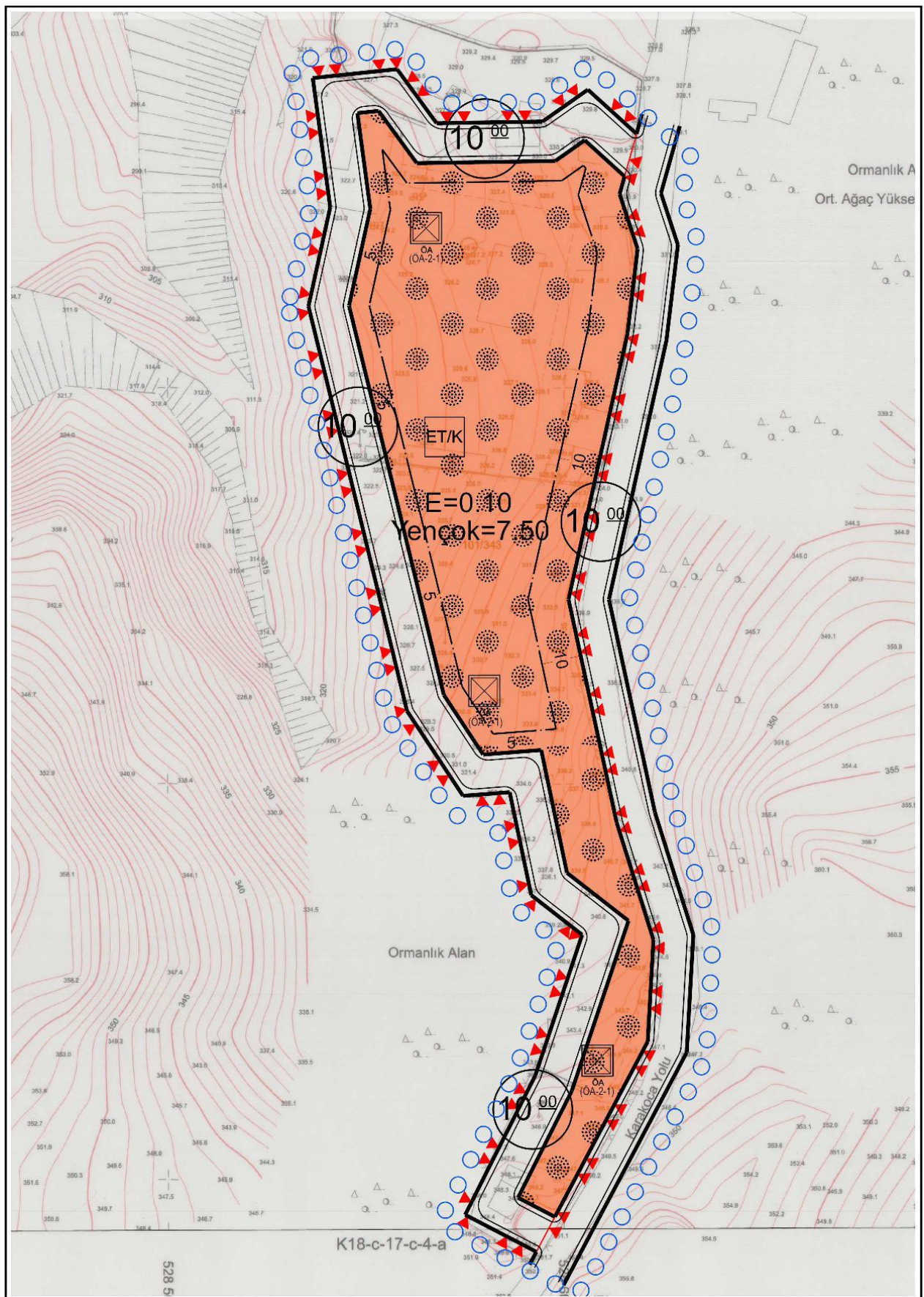
Planlamada parselin cephe aldığı Karakoca kadastral köy yolu, 10 metre trafik yolu olarak önerilmiştir.

Planlama alanında yapılaşma koşulları $E=0.10$ Yençok=7,50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri, 10 metre en kesitli trafik yolundan 10 metre, diğer yönlerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

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.

İmar planı arazi kullanımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Öneri Plan	
Fonksiyon	Alan (m ²)
Eko Turizm / Kırsal Turizm Alanı	9.492
Yol (İtfaiye yolu)	4.175



4- KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanı ile ilgili olarak aşağıdaki tabloda verilen kurum ve kuruluş görüşleri toplanmış olup, her bir kurum konuyu kendi mevzuatı açısından değerlendirmiş ve 101 ada 343 nolu parselde Ekoturizm amaçlı plan yapılmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Planlama sürecinde alınan kurum ve kuruluş görüşleri plan dosyası ekinde sunulmuştur.

NO	KURUM / KURULUŞ ADI
1	ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ
2	TARIM VE ORMAN İL MÜDÜRLÜĞÜ
3	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ
4	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
5	KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
6	ENERJİ VE TABİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI (Strateji Geliştirme Başkanlığı)
7	BOTAŞ İZMİR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
8	DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
9	İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ
10	ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
11	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş.
12	GDZ ELEKTRİK A.Ş. MANİSA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
13	YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI
14	MANİSA MASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
15	DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
16	MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI İNŞAAT EMLAK BÖLGE MÜD.
17	AKSA DOĞALGAZ A.Ş.
18	MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ