



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



MANİSA İLİ SOMA İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİ
990 ADA 1 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
2025





T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

Manisa İli Soma İlçesi Kurtuluş Mahallesi
990 Ada 1 Parsel İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ.....	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ.....	12
3. KAPSAM	13
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	15
4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararları	15
4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri.....	20

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Meri Uygulama İmar Planı Dağılımı (990 Ada 1 Parsel).....	17
Tablo 2. Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (990 Ada 1 Parsel)	17
Tablo 3. Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (990 Ada 1 Parsel)	18

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri	3
Harita 2. İl İdari Bölünüş	4
Harita 4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	19

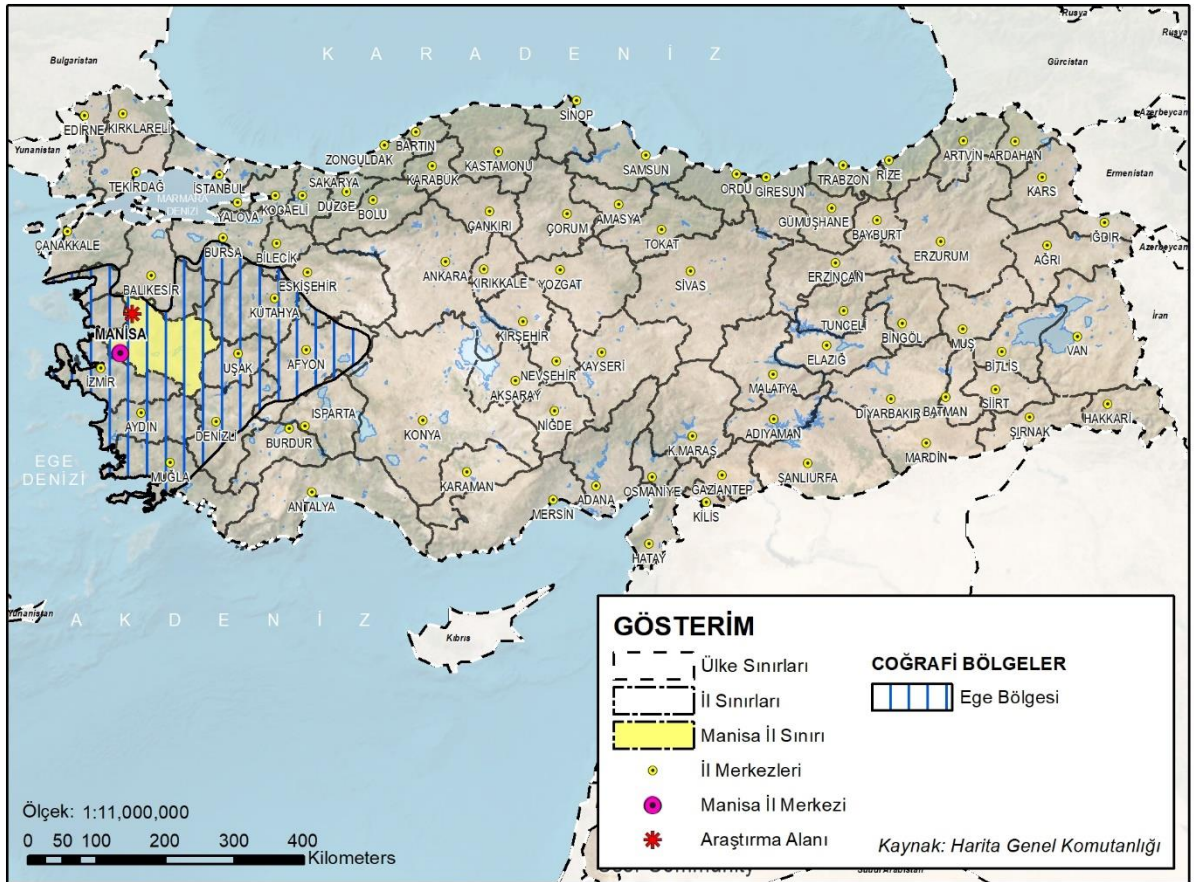
RESİM DİZİNİ

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak	5
Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın	5

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ

Planlama alanına konu olan parsel, Manisa ili Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Parselin yer aldığı Manisa ili, Ege Bölgesi'nin iç kesimlerinde Marmara Bölgesi'nin güneybatısında, 38°-39° kuzey enlemleriyle 27°-29° doğu boylamları arasında bulunan Manisa'nın, doğusunda Uşak ve Kütahya, güneyinde Aydın ve Denizli illeri, batısında İzmir ili, kuzeyinde Balıkesir ili yer almaktadır (Bkz. Harita- Ülke ve Bölgesindeki Yeri).

Harita 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Soma ilçesi, Manisa iline bağlı 17 ilçeden biri olup Manisa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, şehir merkezinin kuzeydoğusunda yer almaktadır.

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak



Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın



Genel ulaşım bağlantıları açısından Manisa ili, çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine kara ve demiryolu ulaşım ağıyla bağlıdır. İldeki karayolları oldukça gelişmiştir. İlin önemli merkezlere yakınlığından dolayı bölgenin liman ve iç kesimleri ile ulaşımı sağlama rolüne sahip olmasından dolayı kavşak nokta olma özelliğine sahiptir.

Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde yer alan 990 ada 1 parsel imar planlarında kuzeyinden ve doğusundan 25 metrelik, batısından 15 metrelik, güneyinden 24 metrelik taşıt yolundan cephe almaktadır. Mevcut durumda Hüseyin Özkılınç Caddesi'nin güneyinde yer alan 990 ada 1 parsel, batısında Nazım Yavuz Caddesinden, güneyinde Muzaffer Tezcan Caddesinden, doğusunda Yavuz Selim Caddesi üstünden hizmet almaktadır.

Manisa ili, kıyıda iç kesimlerde yer almasında dolayı Akdeniz iklimine benzer olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak geçse de genel olarak daha sert koşullara sahiptir. Yükselti değerlerinin arttığı kuzey ve kuzeydoğu bölgesinde yazlar serin ve kışlar soğuk geçerken bahar ayları ise geçiş özelliğine sahiptir.

Planlama alanına ilişkin "Manisa İli, Soma İlçesini Kapsayan 1278,64 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas-Jeolojik & Jeoteknik Etüt Raporu" 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 103732 sayılı genelge gereğince Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 20.09.2023 tarihinde onaylanmıştır.

6

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; eğimli ve volkanik birimlerden oluşan bölgeler Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Manisa ilinin %54'ü dağlar, %28'i platolar ve %18'i ovalarla kaplıdır. Manisa ilinin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 71 metredir. Planlama alanı düşük ve orta, yakın çevresi orta ve yüksek eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Yükselti analizi ve eğim durumu yerleşilebilirlik açısından doğal eşik teşkil etmektedir.

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığının 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Durumu Haritası'na göre ise Manisa, büyük oranda deprem tehlikesi orta-yüksek olan (en büyük yer ivmesi 0,4-0,5 g değer aralığında olan) bölgede yer almaktadır. Yapılaşma esnasında 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Manisa ili 50 metre ile 850 metre arasında değişen topografik yapıya sahiptir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır. Manisa'da arazinin ana çizgilerini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve kuzey-güney ve güneydoğu- kuzeybatı doğrultularına çatallanan oluk şekilli çukurlar oluşturmaktadır.

Manisa il topraklarının %46'sı orman ve makilerle kaplıdır. Geniş bir alanı kaplayan makiler dağların kuzey ve batı yamaçlarında yer alır.

Manisa ili su kaynakları bakımından zengin bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin su potansiyelini oluşturan başlıca kaynaklar Kuzey Ege Havzasının Bakırçay bölümü, Gediz Havzası, Küçük Menderes Havzası ve Büyük Menderes Havzasının doğu bölümüdür.

Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nin iç kesimlerinde yer alan Manisa ilinin büyük bir kısmı Gediz Havzası içinde yer almaktadır. Bulunduğu konumu nedeniyle zirai, ticari ve sanayi açıdan gelişmiş bir ilimizdir. İldeki zengin yer altı kaynakları da ilin gelişiminde önemli rol oynamaktadır.

İl ve çevresinde tektonik faaliyetler oldukça fazladır. Bölgede tektonizmaya bağlı olarak horst (yükselti alanları) ve grabenler (çöküntü alanları) oluşmuştur. Bu tektonik yapılar bölge genelinde hareketliliğe neden olmaktadır. Bununla beraber bu karmaşık bir jeolojinin getirisi olarak bölgedeki önemli maden yatakları çeşitlenmektedir. Bölge mermer açısından önemli potansiyele sahiptir.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Türkiye Nüfusu 85.664.944 kişidir. Manisa ili 2024 yılı nüfusu 1.475.353 kişi olup ülke nüfusunun %1,72'sini oluşturmaktadır.

Manisa iline bağlı 17 adet ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında en yüksek nüfus sırasıyla Yunusemre, Akhisar, Turgutlu, Şehzadeler ve Salihli ilçelerine aittir. Soma ilçesinin 2024 yılı nüfusu 110.996 kişidir. Bu nüfus il nüfusunun %7,52'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanı tapu sisteminde ve Adres Kayıt Sisteminde ilgili parsel Kurtuluş Mahallesi'nde kayıtlıdır. Kurtuluş Mahallesi 2024 nüfusu 9.618 kişidir. Kurtuluş Mahallesi nüfusu Soma ilçe nüfusunun %8,67'sini oluşturmaktadır.

Manisa bulunduğu coğrafi konumdan kaynaklı çeşitli ekonomik vasıflara sahiptir. İlin sahip olduğu üretim potansiyeli 1960'lı yıllara kadar dayanmaktadır. O dönemde ağırlıklı olarak tarıma dayalı olan sanayi alanları zamanla yerini gıda, dericilik ve tarıma dayalı olarak zeytinyağı üretimine bırakmıştır. İmalat sanayi konusunda da gelişmiş olan şehirde büyük sanayi yatırımları açısından “En İyi Potansiyele Sahip Şehir” kategorisinde yer almaktadır. Günümüzde Organize Sanayi Bölgesi 5 kısımdan oluşmakta olup bünyesinde 224 adet fabrika barındırmaktadır. Bu alanda, dünyada tek noktada en fazla beyaz eşya üretilen şehir Manisa'dır. Bu sebeple ilin lokomotif sektörü sanayidir.

Planlama alanı Manisa ili, Soma ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Soma ilçesi metropoliten alanı içerisinde yer almamasına rağmen ilin sosyal ve ekonomik durumu için önemli bir role sahiptir. Planlama alanının yer aldığı mahalle, Soma ilçesinin merkezinde yer almaktadır. Soma ilçe merkezinin, Manisa il merkezi ile ulaşım imkânı olan yerleşim sınırları içerisinde cami, okul, park, eczane, market gibi hizmet ve donatı alanları mevcuttur.

990 ada 1 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 195.598,00 m²'dir.

İlgili parsel imar uygulaması görmüş olup, parselasyon planı bulunmaktadır.

Parselin bütün cephelerinde imar uygulaması görmüş parseller yer almaktadır. Bu parsellerin nitelikleri genel olarak konut alanı olarak görülmekte iken bir kısmında da küçük sanayi sitesi, park alanı, sosyal donatı alanı, spor alanı, ibadet alanı, ticaret alanı nitelikli parseller yer almaktadır. Parseller değişken olmakla birlikte küçük parsellerin çoğunlukta olduğu ancak büyük parsellerin de bulunduğu çeşitli yüzölçümlerine sahiptir. İmar uygulaması görmüş parseller yaklaşık 160-18.000 m² arası büyüklüklerdedir. Bahsi geçen kullanımların bulunduğu parseller haricinde ham toprak, çalılık, ağaçlık nitelikli büyük yüzölçümlerine sahip parseller de tespit edilmiştir.

Plan çalışmalarına konu Kurtuluş Mahallesi 990 ada 1 parselin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/5000 ölçekli J19-D-08-A pafta numaralı halihazır Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 29.12.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Plan çalışmalarına konu Kurtuluş Mahallesi 990 ada 1 parselin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/1000 ölçekli J19-D-08-A-3-A ve J19-D-08-A-3-B halihazır haritalar Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 29.12.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama çalışmalarına konu olan Kurtuluş Mahallesi'nde yer alan 990 ada 1 parselle ilişkin yakın çevresinin arazi kullanımı ve çevre analizi yapılmıştır. 990 ada 1 parsel mevcut durumda EÜAŞ Lojman Alanı olarak kullanılmaktadır. Alan içerisinde yer alan konutların ihtiyaçlarına yönelik sosyal ve teknik altyapı alanları da mevcuttur.

Plan çalışmalarına konu alan içerisinde herhangi bir yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

Plan çalışmalarına konu Manisa ili Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi 990 ada 1 parselle ilişkin bakanlıklar tarafından paylaşılan elektronik kaynaklar üzerinden irdeleme yapılmış olup parselin milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, doğal sit alanı, özel çevre koruma bölgesi, sulak alan, ova alanı, ruhsatlı maden sahası ve benzer alanlarda kalmadığı, kentsel, arkeolojik veya tarihi sit statüsü bulunan alanda yer almadığı, parsel üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür veya tabiat varlığı bulunmadığı, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi ve turizm merkezi ilan edilmiş alan içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

Manisa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.12.2024 tarih ve 11112312 sayılı yazısında;

“ ...

*İl Müdürlüğümüzce tescilli tabiat varlıkları ve doğal sit envanterinde yapılan inceleme neticesinde; İlimiz, Soma İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 979 Ada, 13 Parsel ve 990 Ada 1 Parselde kayıtlı taşınmazların, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen doğal sit alanı ve 2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup bahse konu taşınmazlar içerisinde tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.”*ifadelerine yer verilmiştir.

Plana konu parselle ilişkin sosyal sitenin üzerinde yer aldığı 990 ada 1 no.lu parsel ile ilgili mülkiyete ilişkin davalar devam etmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre, Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın 24.12.2024 tarih ve 1232546 sayılı yazısının ekinde;

“ ...

Söz konusu tapu iptal ve tescil davası, **Soma 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2020/455 Esas numarası** (Soma 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde görülen 2011/498 E. no.lu davanın bozma kararı sonrası aldığı esas) ile devam etmekte olup bu dava ilgili tarafımıza en son bilirkişi raporu gelmiş olup bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir. Söz konusu **dava Bursa Doğalgaz Kombine Çevrim Santralı İşletme Müdürlüğü Hukuk Müşavirliği tarafından takip edilmektedir.**

3-a) Ayrıca Kamulaştırma tarihimizden sonra kamulaştırma alanımızın dışından imar uygulaması ile Kurtuluş Mahallesi 990 ada 1 no.lu parsel hissedar edilen Hatice Seven hissesi (967 m² alan) için mirasçıları (Nilüfer ONBAŞIOĞLU, Öznur NOM, Nevin GÜLER, Elif SEVEN) tarafından Kuruluşumuz aleyhine açılan Kamulaştırmaz el atma davası sonucunda Soma 2 Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/167 Esas ve 2021/396 no.lu kararı ile Kuruluşumuz aleyhine bedele hükmedilmiş ve söz konusu hisselerin Kuruluşumuz adına tesciline karar verilmiş olup en son karara bedel vb yönlerden itiraz edilerek istinaf yoluna gidilmesi istenmiş söz konusu kararın istinaf mahkemesince bozulduğu davanın Soma 2. Asliye Hukuk Mah. 2024/358 esas no.su ile devam etmekte olup davayı Bursa Doğalgaz Kombine Çevrim Santralı İşletme Müdürlüğü Hukuk Müşavirliği tarafından takip edilmektedir.

10

3-b) Ayrıca Nilüfer ONBAŞIOĞLU, Öznur NOM, Nevin GÜLER, Elif SEVEN tarafından Kuruluşumuz aleyhine farklı (2010-2015, 2016-2019 yıllarına ilişkin) dönemler için açılan 2 ayrı ecrimisil davası bulunmakta olup bu davalardan Soma 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2015/338 Esas ve 2018/290 no.lu karar ile 02.09.2010-02.09.2015 tarihleri arasında Kuruluşumuz aleyhine ecrimisil bedeli belirlenmiş olup söz konusu kararda Yargıtay 7. Hukuk Dairesi 2023/749 Esas ve 2023/4863 no.lu kararı ile onanmıştır.

3-c) Nilüfer ONBAŞIOĞLU, Öznur NOM, Nevin GÜLER tarafından özetle 20.10.2016--02.05.2019 tarihleri arasında ilişkin açılan ecrimisil davası ise Soma 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2021/441 Esasla görülmekte olup en son tarafımıza bu dava ile ilgili bilirkişi raporuna itiraz edilmiş olup dava Soma 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2021/441 Esasla görülmektedir. Davayı Bursa Doğalgaz Kombine Çevrim Santralı İşletme Müdürlüğü Hukuk Müşavirliği tarafından takip edilmektedir.

4-) Ayrıca 1974-1978 yıllarında yürütülen kamulaştırma tarihinden sonra sosyal sitemizin olduğu bölgede Soma Belediyesi tarafından 2001 yılında imar uygulaması sonucunda

site sahasında kalan kuru dere yatağı Maliye Hazinesi adına tescil edilerek 990 ada 1 no.lu parsele Maliye Hazinesi 2381,00 m² hislendirilmiş olup bu hisse içinde Kuruluşumuz tarafından ecrimisil bedeli ödenmektedir.”

ifadelerine yer verilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan; 2024-2028 TR33 Bölge Planı, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamındadır. Alt ölçekli planlar irdelendiğinde; söz konusu planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi 990 ada 1 parsel ile ilgili plan irdelemesi yapılmış olup parseli konu alan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Gerçekleştirilen tasarruf faaliyetleriyle birlikte hazine taşınmazlarından elde edilen gelir, ülke bütçesine destek sağlamaktadır. Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi 990 ada 1 parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi, Elektrik Üretim Anonim Şirketi ve şahıslar adına kayıtlıdır. Meri imar planlarında 990 ada 1 parsel **“EÜAŞ Lojman Alanı, Eğitim Tesis Alanı ve Yol”** olarak planlanmıştır.

Mahallenin Soma ilçe ve Manisa il merkezine yakınlığı, kamusal hizmet ağına erişim imkanı, toplu taşıma hizmetleri gibi unsurlar bölgeyi cazip kılmaktadır.

Tüm bu tespitler ve gerekçeler doğrultusunda Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi’nde yer alan 990 ada 1 parselde olmak üzere bir adet plan değişikliği çalışması yürütülmesi uygun görülmüştür.

Parsel ile ilgili konut nitelikli gelişim senaryosu öngörülmüş olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

Plan çalışmaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde belirtildiği üzere kamu yararı amacı ile yapılmaktadır. Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlardır.

Planlama süreci, araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması, bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Bu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun EK-3'üncü maddesi kapsamında aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlaması ile ilgili standartlara, gösterim ve tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılmıştır.

13

Planlama ilke ve esasları aşağıda yer almaktadır.

- 1- Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve raporu ile bir bütündür.
- 2- Planlar, kademeli birliktelik ve hiyerarşi ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- 3- Planlama alanında doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- 4- Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınmıştır.
- 5- Planlara yönelik ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak plan kararları üretilmiştir.
- 6- Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan planlı alanlardaki fonksiyonlar, yapılaşma koşulları, ulaşım, yeşil alanlar ve donatılar ile uyumlu şekilde standartlara ve çevre imar bütünlüğü ilkesine uygun olarak hazırlanmıştır.

990 ada 1 parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin ayrıntılara plan değişikliği başlıkları altında yer verilmiştir.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



MANİSA İLİ SOMA İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİ
990 ADA 1 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2025

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi 990 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanmış olup parselin tapu 195.598,00 m² büyüklüğündedir.

Manisa İli, Soma İlçesini Kapsayan 1278,64 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas- Jeolojik & Jeoteknik Etüt Raporu'na göre plana konu alan yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hiyerarşisi ilkesi gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır. Nazım imar planı değişikliğinde belirlenen alan kullanım kararları ve ulaşım sistemi uygulama imar planı değişikliğine aktarılmıştır.

Bu çerçevede, mülkiyeti Maliye Hazinesi, Elektrik Üretim Anonim Şirketi ve şahıslar adına kayıtlı olan Manisa İli, Soma İlçesi, Kurtuluş Mahallesinde bulunan 990 Ada 1 Parsel **“Yerleşik Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Açık Spor Tesisi Alanı, Kreş, Gündüz Bakımevi, Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Yol ve Otopark”** olarak planlanmıştır.

Yerleşim ve yapılaşma koşulları;

- Yerleşik Konut Alanında yerleşim ve yapılaşma koşulları;
 - Ayırık nizam 4 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 1.20, ön cepheden 5 metre çekme mesafesi, yan cephelerden 4 metre çekme mesafesi,
 - Ayırık nizam 5 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 1.50, ön cepheden 5 metre çekme mesafesi, yan cephelerden 4 metre çekme mesafesi, olarak belirlenmiştir.
- Ticaret-Konut Alanında yerleşim ve yapılaşma koşulları ayırık nizam 5 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 1.50, ön cepheden 5 metre çekme mesafesi, yan cephelerden 4 metre çekme mesafesi olarak belirlenmiştir.

- Belediye Hizmet Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 1.20 olup Yençok: 12.50 m olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- Sosyal Tesis Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 1.20 olup Yençok: 12.50 m olarak belirlenmiştir. 25 metrelik taşıt yoluna cepheli kısımdan 10 metre, diğer cephelerden ise 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- Kreş Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 1.00 olup Yençok: 9.50 m olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- Anaokulu Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 1.20 olup Yençok: 12.50 m olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- İlkokul Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 1.20 olup Yençok: 12.50 m olarak belirlenmiştir. 15 metre taşıt yollarına cepheli kısımlardan 10 metre, diğer cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- Açık Spor Tesisi Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 0.50 olup Yençok: 9.50 m olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenen kullanımda E:1.00 Yençok: 9.50 m olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- Alanlarda peyzaj düzenlemeleri ile işlevsellik kazandırılabilen Park Alanları ve Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları düzenlenmiştir.

Parselin tapu alanı 195.598,00 m²'dir. Plan bütünlüğünün sağlaması amacıyla 4.968,37 m²'lik tescil harici alan plan sınırına dahil edilmiş olup toplam planlama alanı 200.566,37 m² olmuştur.

990 ada 1 parsel ile ilişkin meri ve öneri plan alan dağılımları aşağıda yer almaktadır.

Tablo 1. Meri Uygulama İmar Planı Dağılımı (990 Ada 1 Parsel)

ALAN KULLANIMLARI	MERİ PLAN	
	ALAN (M ²)	ORAN (%)
EÜAŞ LOJMAN ALANI	197,590.25	98.52%
EĞİTİM TESİSİ ALANI	2,397.55	1.20%
YOL VE OTOPARK	578.57	0.29%
TOPLAM	200.566,37	100.00%

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

Tablo 2. Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (990 Ada 1 Parsel)

ALAN KULLANIMLARI	ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M ²)	ORAN (%)
YERLEŞİK KONUT ALANI	64.094,03	31,96%
TİCARET-KONUT ALANI	46.217,71	23,04%
BELEDİYE HİZMET ALANI	6.905,92	3,44%
ANAOKULU ALANI	2.421,63	1,21%
İLKOKUL ALANI	5.015,54	2,50%
KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ	1.076,18	0,54%
SOSYAL TESİS ALANI	3.891,71	1,94%
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	3.814,61	1,90%
PARK	19.455,84	9,70%
ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI	1.178,62	0,59%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.021,09	0,51%
YOL VE OTOPARK	45.473,49	22,67%
TOPLAM	200.566,37	100,00%

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

Nüfus Hesapları

Meri imar planı için yapılan nüfus hesabında 143 adet yapı, 286 adet konut bulunmakta olup 2.96 olan hane halkı katsayısına çarpılması doğrultusunda toplam nüfus 847 kişi olarak hesaplanmıştır.

Yerleşik Konut Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Emsal: 1.20 olarak planlanan Yerleşik Konut Alanı büyüklüğü 35.466,00 m²'dir. 1.20 emsal oranı ile hesaplanan toplam inşaat alanı 150 m² kabul edilen ortalama konut büyüklüğüne bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Soma ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü verisi çarpılarak nüfus hesabı yapılmıştır ve çıkan sonuç 841 kişidir.

Emsal: 1.50 olarak planlanan Yerleşik Konut Alanı büyüklüğü 28.628,03 m²'dir. 1.50 emsal oranı ile hesaplanan toplam inşaat alanı 150 m² kabul edilen ortalama konut büyüklüğüne bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Soma ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü verisi çarpılarak nüfus hesabı yapılmıştır ve çıkan sonuç 847 kişidir.

Ticaret-Konut Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Planlanan Ticaret-Konut Alanı büyüklüğü 46.217,71 m²'dir. Maksimum konut alanı ise 36.974,17 m²'dir. 1.50 emsal oranı ile hesaplanan toplam inşaat alanı 150 m² kabul edilen ortalama konut büyüklüğüne bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Soma ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü verisi çarpılarak nüfus hesabı yapılmıştır ve çıkan sonuç 1096 kişidir. İmar planı değişikliği ile getirilen nüfus 1937 kişidir.

18

Tablo 3. Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (990 Ada 1 Parsel)

NÜFUS HESABI	ALAN (m ²)	MAKSİMUM KONUT ALANI (%80)	TOPLAM İNŞAAT ALANI		ORT. KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	KONUT ADET	HANE HALKI	NÜFUS
			EMSAL	ALAN (m ²)				
YERLEŞİK KONUT ALANI	35.466,00	-	1,2	42559,20	150,00	284	2,96	841
YERLEŞİK KONUT ALANI	28.628,03	-	1,5	42942,05	150,00	286	2,96	847
TİCARET-KONUT ALANI	46.217,71	36.974,17	1,5	55461,25	150,00	370	2,96	1.096

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI MANİSA İLİ, SOMA İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ 990 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. **YERLEŞİK KONUT ALANINDA;**

3.1. YERLEŞİM VE YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- AYRIK NİZAM 4 KAT, TAKS: 0.30, KAKS: 1.20, ÖN CEPHEDEN 5 METRE ÇEKME MESAFESİ, YAN CEPHELERDEN 4 METRE ÇEKME MESAFESİ,
- AYRIK NİZAM 5 KAT, TAKS: 0.30, KAKS: 1.50, ÖN CEPHEDEN 5 METRE ÇEKME MESAFESİ, YAN CEPHELERDEN 4 METRE ÇEKME MESAFESİ, OLACAKTIR.

3.2. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

4. TİCARET-KONUT ALANINDA;

4.1. TİCARET-KONUT ALANINDA; KONUT VE TİCARET KULLANIMLARINDAN İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA EN FAZLA %80 KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR. BU ADALARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

4.2. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULU; AYRIK NİZAM 5 KAT TAKS = 0.30 KAKS = 1.50 OLACAKTIR.

5. BELEDİYE HİZMET ALANINDA;

5.1. BELEDİYE HİZMET ALANINDA BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER YER ALABİLİR.

5.2. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULU; EMSAL=1.20, YENÇOK= 12.50 METRE OLACAKTIR.

6. ANAOKULU ALANLARINDA;

6.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL = 1.20, YENÇOK = 12.50 METRE OLACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYULACAKTIR.

7. İLKOKUL ALANLARINDA;

7.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL = 1.20, YENÇOK = 12.50 METRE OLACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYULACAKTIR.

8. SOSYAL TESİS ALANINDA;

8.1. SOSYAL TESİS ALANINDA; SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU MÜLKİYETİNDEKİ ALANLARDIR.

8.2. BU ALANLARDA; EMSAL = 1.20, YENÇOK = 12.50 METRE OLACAKTIR.

9. AÇIK SPOR TESİSİ ALANINDA;

9.1. AÇIK SPOR TESİSİ ALANINDA; SPOR TESİSLERİ, AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTO PARKLAR, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMESİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

9.2. BU ALANLARDA; EMSAL = 0.50, YENÇOK = 9.50 METRE OLACAKTIR.

10. KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANINDA;

10.1. KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANINDA; 0-66 AYLIK ÇOCUKLARIN GELİŞİM, BAKIM, KORUNMA VE BESLENMELERİNİ SAĞLAYAN KREŞ VE GÜNDÜZ BAKİMEVİ YAPILARI YER ALABİLİR.

10.2. BU ALANLARDA; EMSAL = 1.00, YENÇOK = 9.50 METRE OLACAKTIR.

11. PARK ALANINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

- 11.1.** AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 11.2.** 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1’İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3’Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²’Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİK, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ,
- 11.3.** TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,
- 11.4.** 5000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (2) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA % 5’İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK VE TEK BİNADA OLMAK KAYDIYLA TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU İLE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN, İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU,
- 11.5.** 2500 M² ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (2) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5’İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA KAMUYA AİT AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ YAPILABİLİR.
- 11.6.** PARK ALANLARINDAKİ GENEL TUVALETLERDEN EN AZ BİR KADIN VE BİR ERKEK TUVALETİNİN VE BU ALANLARDAKİ YÜRÜYÜŞ YOLLARI İLE PEYZAJ ÖGELERİNİN TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ (TSE) ERİŞİLEBİLİRLİK STANDARTLARINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE TASARLANMASI VE İNŞA EDİLMESİ, 2500 M² VE ÜZERİ HER BİR PARK ALANININ EN AZ % 4’ÜNÜN ENGELLİ ÇOCUKLARIN DA KULLANIMINA İMKÂN SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TÜM ÇOCUKLARIN BİRLİKTE KULLANABİLECEĞİ

ENGELSİZ/ERİŞİLEBİLİR ÇOCUK OYUN ALANI OLARAK TASARLANMASI VE BU KISIMLARDAKİ ZEMİN KAPLAMALARI, ÇOCUK OYUN EKİPMANLARI VE PEYZAJ ÖGELERİNİN ERİŞİLEBİLİRLİK MEVZUATINA VE STANDARDLARINA UYGUN OLMASI ZORUNLUDUR.

12. ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANINDA;

12.1. ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN, BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİ, TOPLAMDA 6 M²'Yİ GEÇMEYEN BÜFE İLE SÜS HAVUZU, PERGOLA VE GENEL TUVALET DIŞINDA BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

13. TEKNİK ALTYAPI ALANINDA;

13.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYOL KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

13.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU; EMSAL = 1.00, YENÇOK = 9.50 METRE OLACAKTIR.

14. 20.09.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN “MANİSA İLİ SOMA İLÇESİNİ KAPSAYAN 1278,64 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

15. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

16. “167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ”, 07.04.2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN “YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”, “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, 03.05.2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN “TAŞKIN VE RUSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, “ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİK”, “PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ”, 2006/27 VE 2010/5 SAYILI “BAŞBAKANLIK GENELGESİ” VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- 17. YERALTISUYU TAHSİS ARTIRIMI VE DERİN YERALTISUYU KUYUSU AÇILMASINA YÖNELİK DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.**
- 18. YAPILAN ÇALIŞMALARDA İÇME SUYU ŞEBEKE, TERFİ VE İSALE HATLARINA RASTLANILMASI HALİNDE MASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.**
- 19. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.**
- 20. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**
- 21. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**