

MANİSA İLİ SOMA İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİ
445 ADA 107,109 VE 110 PARSELLERE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PAFTA: J19D08A3B, J19D08B4A

Plan İşlem Numarası (PİN): UİP:.....

(ÖLÇEK:1/1000)



ARASTA
PLANLAMA

ARASTA PLANLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
PAŞA MAH. 5. SK. NO: 91 İÇ KAPI NO: 3 AKHİSAR / MANİSA

05332598832-05396533703

2023

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	2
2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı.....	3
3. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	4
4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM.....	5
5. PLANLAMA ALANLARINA AİT FOTOĞRAFLAR	5
6. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	7
6.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi.....	7
6.2. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları	7
6.3. Mevcut Nazım İmar Plan Kararları	9
6.4. Mevcut Uygulama İmar Plan Kararları.....	9
7. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI	10
8. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR.....	10
9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	10
9.1. Plan Değişikliği Gerekçesi.....	10
9.2. Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları.....	11
10. PLAN KARARLARI	11
11. PLAN NOTLARI	12

1. GİRİŞ

Planlama çalışmasına konu alan Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi (kent rehberinde Cumhuriyet Mahallesi), 445 ada 107,109 ve 110 no.lu parsellerde yer almaktadır.

Plan değişikliği, planlama alanının mevcut yüksekliğinin ihtiyaca cevap vermemesi sebebiyle çevresinde yer alan ticari lejantlı alanların mevcut durumları göz önünde bulundurularak yükseklik artışı yapılması amacıyla yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Ege Bölgesinde konumlu olan Manisa, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehri olup 2021 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.456.626 kişidir. İl, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır.



Manisa İlının Türkiye'deki Yeri



Manisa İlının Bölgedeki Yeri



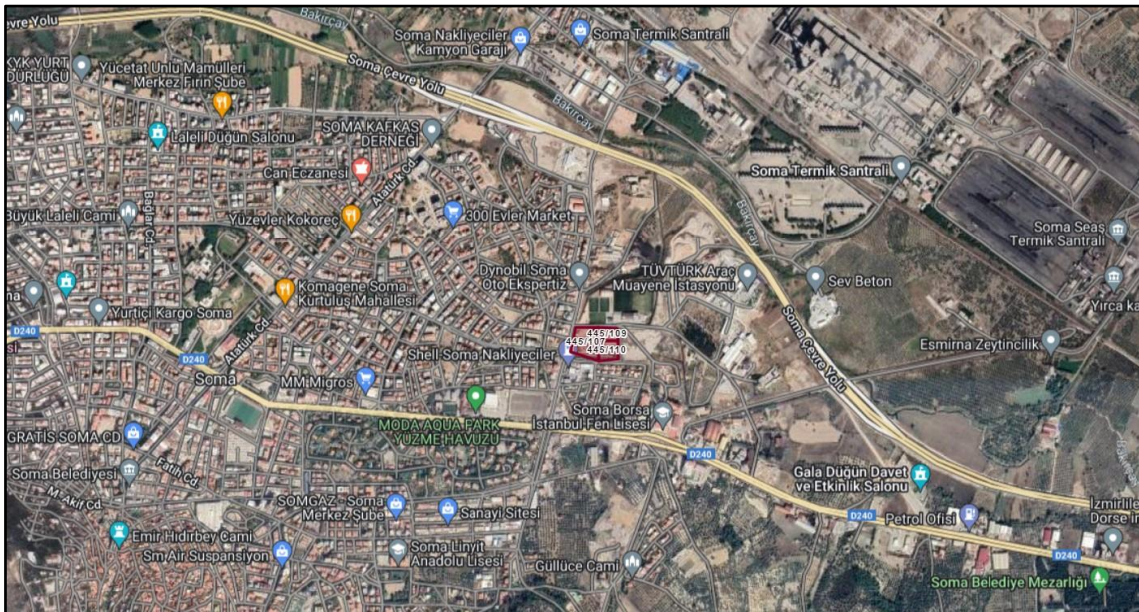
Soma İlçesinin Manisa'daki Yeri

Manisa'nın ilçelerinden 17 ilçesinden biri olan Soma, Manisa il merkezine 91 km. ve İzmir il merkezine ~149 km. uzaklıkta bulunur.

2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

Soma, Manisa ilinin orta bölümünde konumlu bir yerleşim birimidir. İlçenin doğusunda Kırkağaç, batısında Bergama ilçeleri, kuzeyinde Balıkesir'e bağlı Savaştepe ve İvrindi ilçeleri konumludur. İlçe güney, doğu ve kuzey yönlerinden dağlarla çevrilmiş olup batı yönünde ise Bakırçay yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; Soma ilçe merkezinin doğusunda konumlu, Kurtuluş Mahallesi, (Kent rehberi Cumhuriyet mahallesi) 445 ada 107,109 ve 110 parsellerde yer almaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüleri

3. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

3.1. Demografik Yapı:

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1.456.626 kişi iken, Soma ilçesinde 111.218 kişi yaşamaktadır.

YIL	NÜFUS
2020	110.935
2019	109.946
2018	108.981
2017	108.838
2016	108.213
2015	107.075
2014	105.518

Soma İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Tablosu

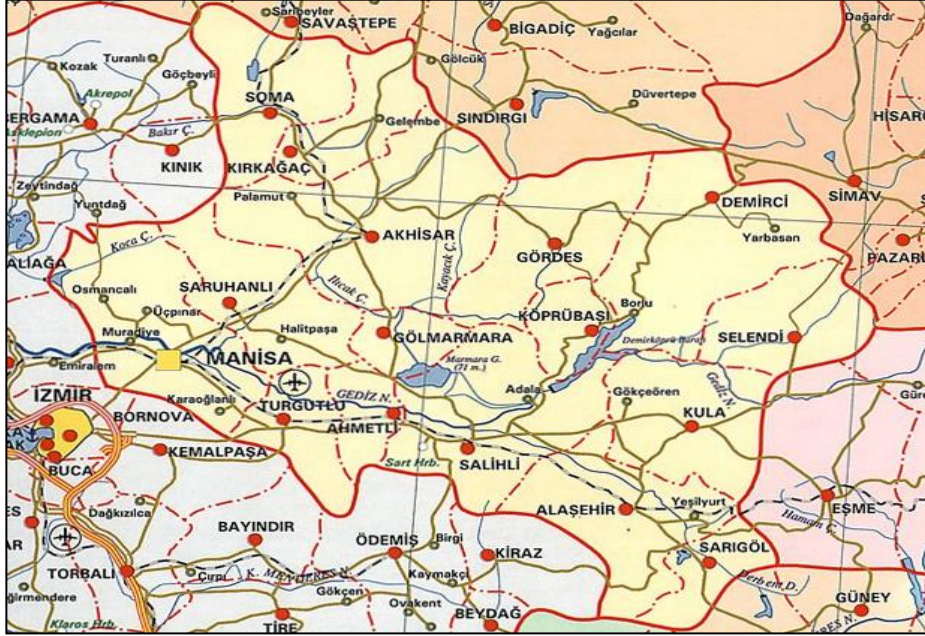
3.2. Sosyal ve Ekonomik Yapı:

Manisa, verimli toprakları sayesinde tarımsal üretim sıralamasında Türkiye'de önde gelen illerden biri olmasının yanında İl genelinde yüzyıllardan beri faaliyet gösteren dokumacılık, gıda, dericilik ve tarım sektörlerinin yanı sıra, günümüzde daha da önem kazanan sanayi il genelinde önemli bir gelir kaynağıdır. Manisa geçmişinden taşıdığı izler ve doğal güzellikleriyle turizm alanında da adından söz ettirmekte olup il genelinde yer alan jeotermal su kaynakları asırlardır bilinmektedir ve yerli yabancı turistlerin ilgi odağıdır. Salihli ilçesinde yer alan Kurşunlu ve Sart kaplıcaları ilin sağlık turizmüne önemli bir katkı sağlamaktadır.

Soma ilçesinin ekonomisi Linyit işletmeciliği ve ona bağlı gelişmiş sektörlerle ve tarıma dayalıdır. Kent ekonomisinde gıda sektörü de önemli bir paya sahip olup ilçe genelinde tütün işleme tesisleri, konserve ve salça fabrikaları yer almaktadır. İlçede kömür havzaları sebebiyle tarım alanları il geneline göre kıyasla daha az bir alana sahip olup üretimi yapılan başlıca tarımsal ürünler; pamuk, çekirdeksiz üzüm, arpa, buğday, mısır ve çeşitli meyveler ve az miktarda da olsa üretimi yapılan tütün, zeytin ve kirazdır. İlçenin toprakları her çeşit ürünün yetişmesinde elverişlidir.

4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Soma, Manisa il merkezine 90 km. ve İzmir il merkezine ~ 149 km. uzaklıkta konumlanmaktadır. Plan değişikliğine konu alan; ilçe merkezinin batı kısmında konumlu, Kurtuluş mahallesi (kent rehberinde Cumhuriyet mahallesi) sınırları içerisinde yer almakta olup ulaşım karayolu üzerinden sağlanır.



Soma ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

5. PLANLAMA ALANLARINA AİT FOTOĞRAFLAR





Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar

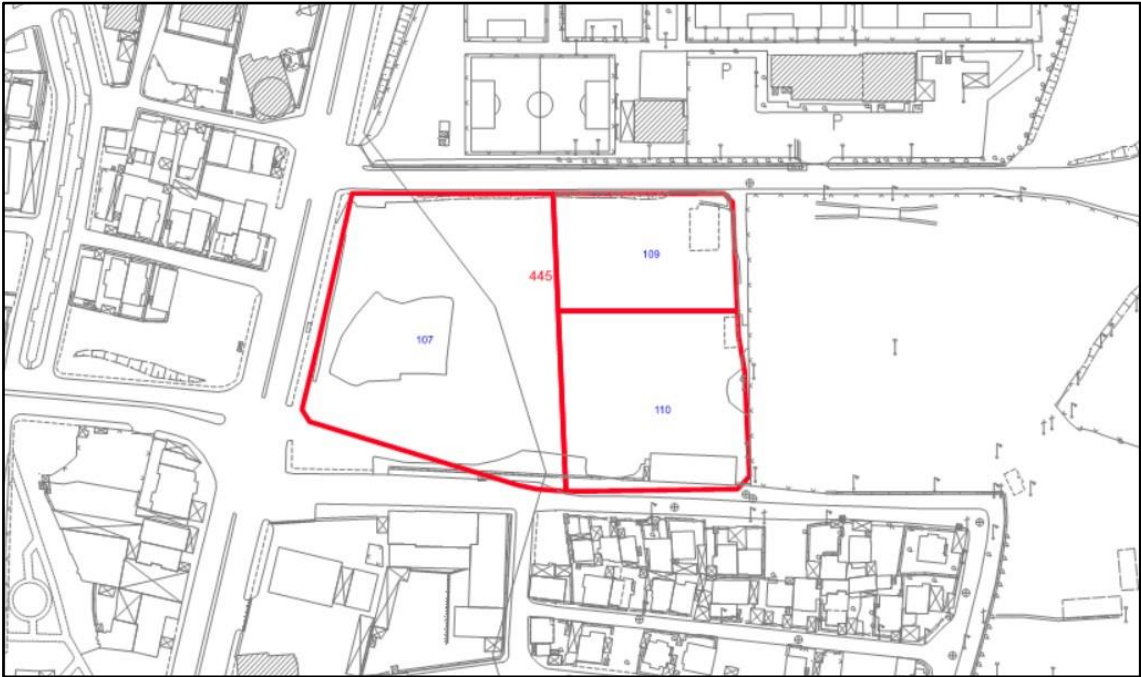
6. MEVCUT PLAN KARARLARI

6.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi

Planlama Alanı; Soma Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Uygulama İmar Planı J19D08A3B, J19D08B4A (1/1000) paftası, Kurtuluş mahallesi, kadastro 445 ada, 107,109 ve 110 no.lu parsellerdir.

Planlama alanının mülkiyet yapısı şu şekildedir;

- 445 Ada 107 Parsel: Sınırlı sorumlu Soma Nakliyeciler Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi,
- 445 Ada 109 Parsel: Soma Belediyesi,
- 445 Ada 110 Parsel: Soma Belediyesi



Planlama Alanına Ait Kadastral Durum

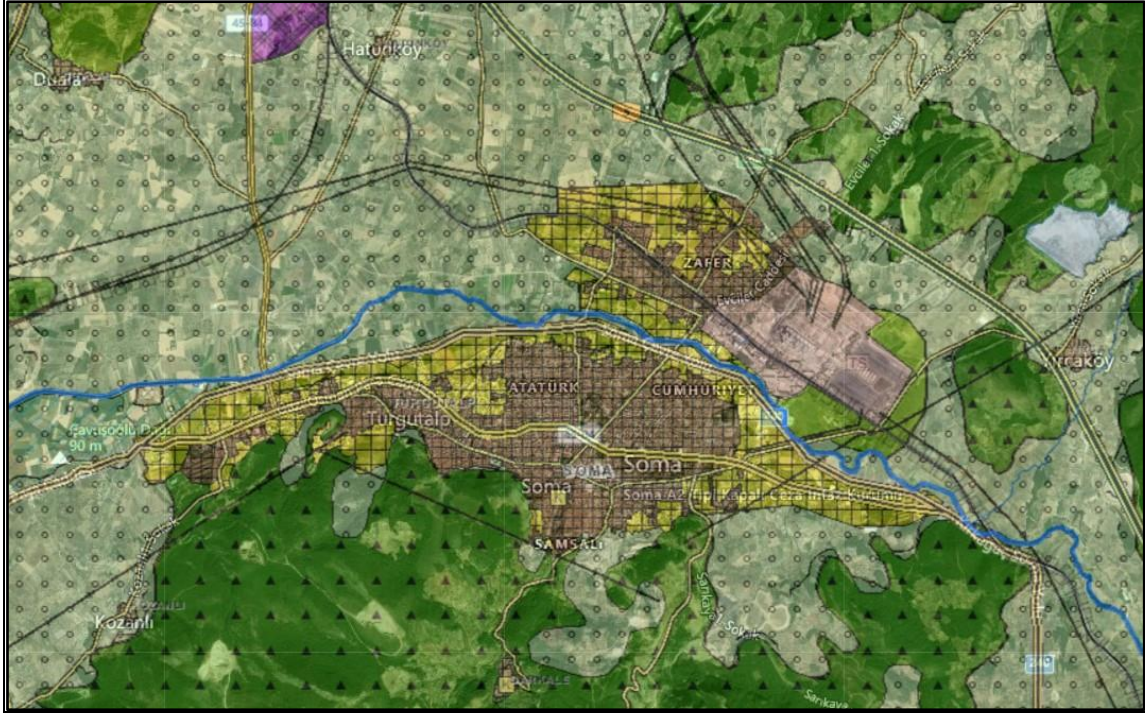
6.2. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Çalışma alanı 1/100.000 ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni planında alan Kentsel Yerleşik Alan'da bulunmaktadır.

İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde; *'KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFO VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI*

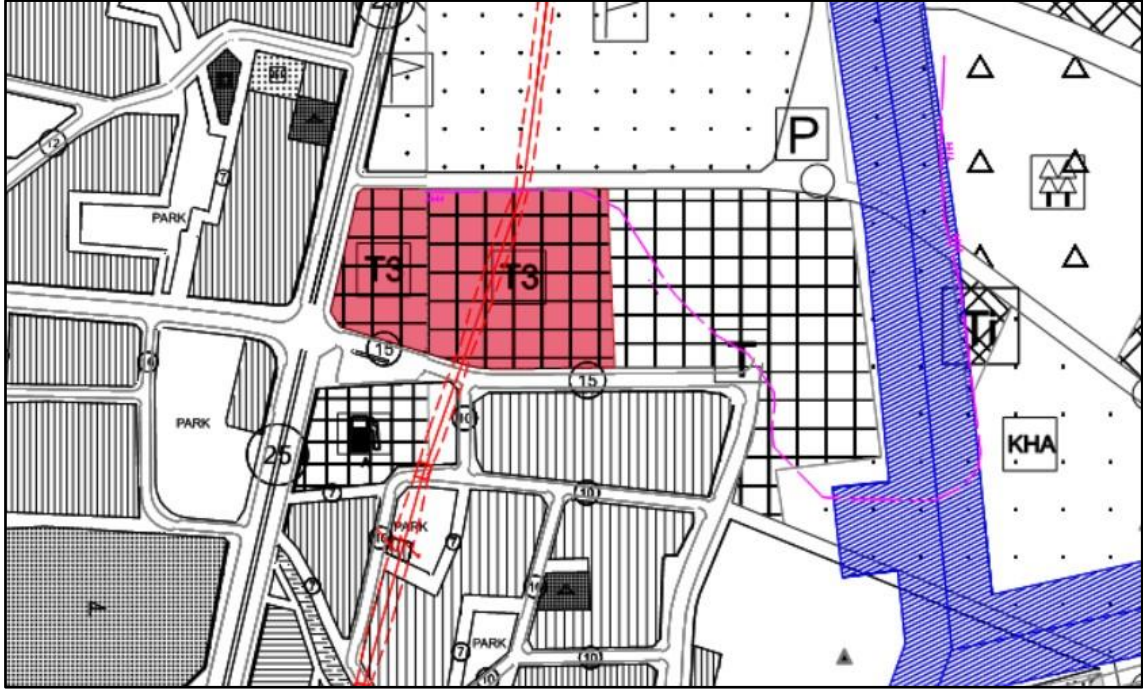
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI V.B. GİBİ ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR.
hükmü yer almaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

6.3. Mevcut Nazım İmar Plan Kararları

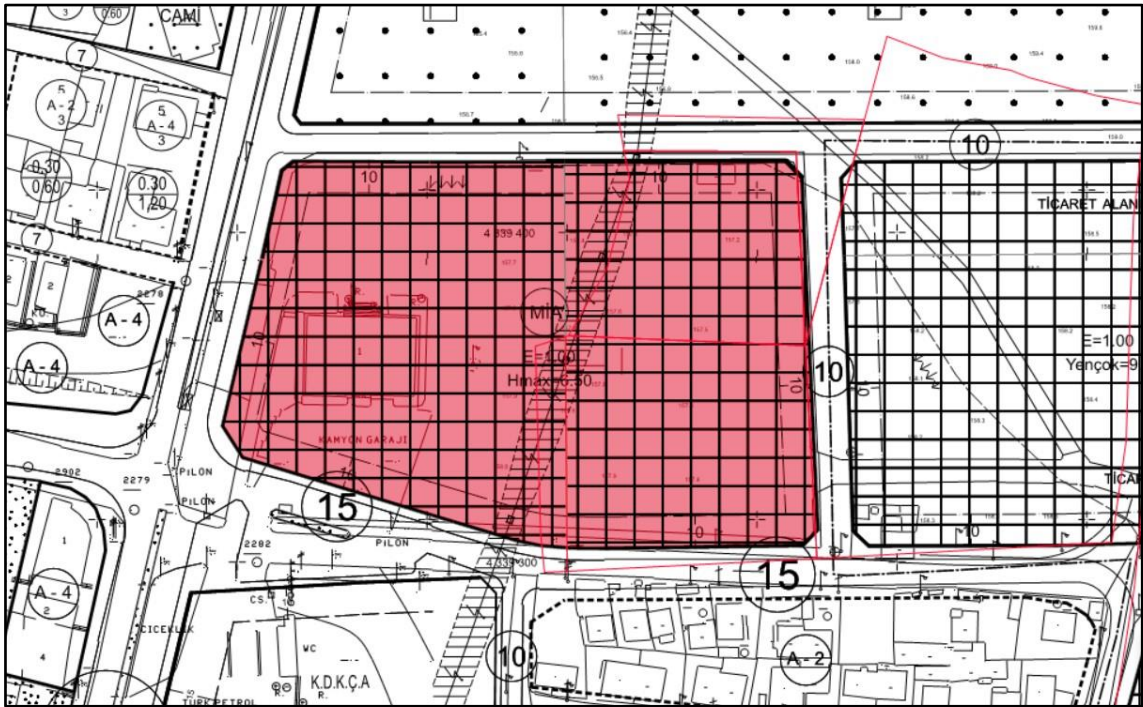
Planlama Alanı, 1/5000 Mer'î Nazım İmar Planında Ticaret Alanında kalmaktadır.



Mevcut Nazım İmar Planı (1/5000)

6.4. Mevcut Uygulama İmar Plan Kararları

Planlama Alanı, 1/1.000 Mer'î Uygulama İmar Planında MİA Alanında kalmaktadır.



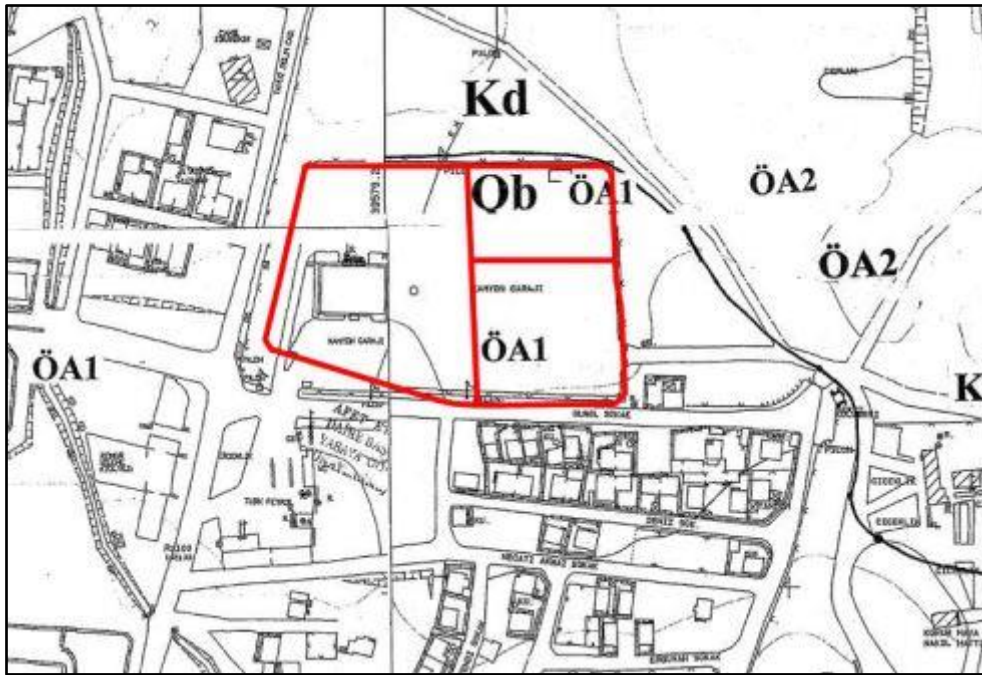
Mevcut Uygulama İmar Planı (1/1000)

7. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan meri Soma İlçesine ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanına ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

8. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Eylül 2002 tarihinde onaylanan İmar ve ilave alanlarına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda çalışma alanının jeolojik durumu Ö.A 1. olarak gösterilmekte olup söz konusu alanın 1. Derece deprem bölgesinde bulunduğu ifade edilmektedir.



Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası (1/1.000)

9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

9.1. Plan Değişikliği Gerekçesi

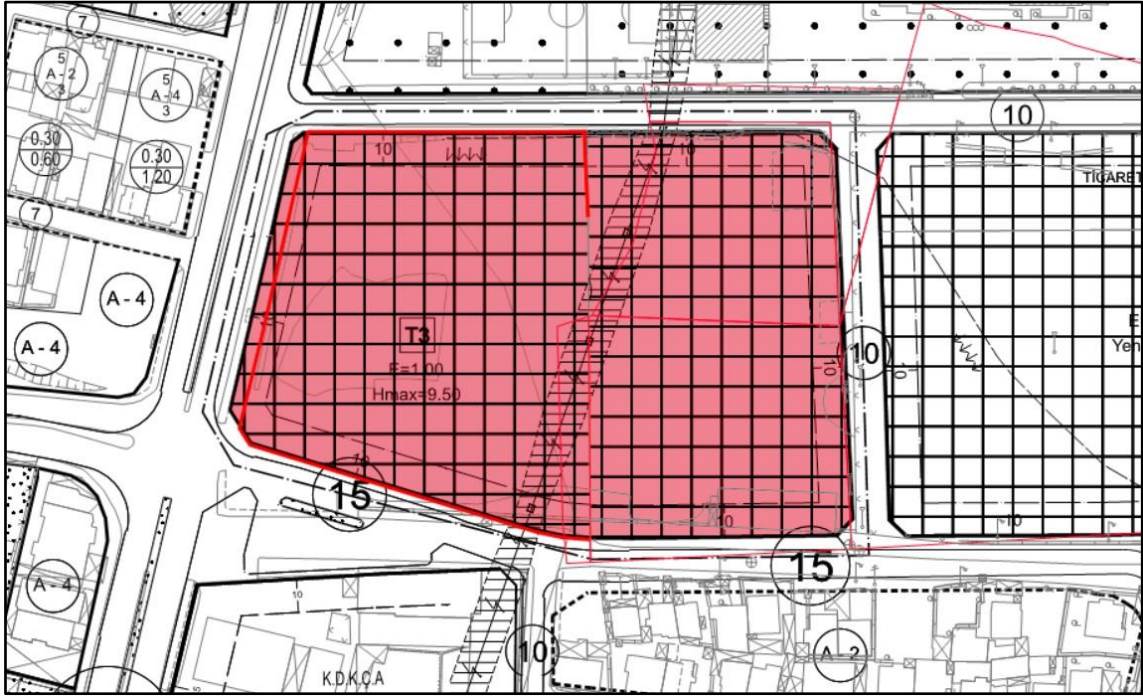
Plan değişikliği, planlama alanının mevcut yüksekliğinin ihtiyaca cevap vermemesi sebebiyle çevresinde yer alan ticari lejantlı alanların mevcut durumları göz önünde bulundurularak yükseklik artışı yapılması amacıyla yapılmıştır.

9.2. Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları

Planlama alanına ilişkin arazi kullanım dağılımı, yapılan plan değişikliği ile kullanımların dağılımı ve değişimi hakkında daha açıklayıcı olacağından dolayı, plan değişikliği sınırından değil de, plan değişikliğinden etkilenen imar adaları sınırlarından hesaplanmıştır.

Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

FONKSİYON	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ ÖNCESİ	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ SONRASI
MİA ALANI	18.881m ²	0m ²
T3 TİCARET ALANI	0m ²	18.881 m ²



Öneri Uygulama İmar Planı (1/1000)

10. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği teklifi sınırı içerisinde yer alan fonksiyonların dağılımı şu şekilde değişmiştir;

- Meri Planda "MİA" alanında yer alan 18.881m²'lik alanın T3 Ticaret Alanına dönüştürülmesi önerilmiştir.
- Yencok:9.50 olarak planlanmıştır.

11. PLAN NOTLARI

- 1.) PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.