

MANİSA İLİ SOMA İLÇESİ
TURGUTALP MAHALLESİ
134 ADA 22 PARSEL BATISI TRAFO ALANINA
İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PAFTA:

J19D07B1C

ÖLÇEK: 1/1000



MANİSA

2022

İçindekiler

1. GİRİŞ	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	6
3.1. Demografik Yapı	6
3.2. Ekonomik Yapı	6
4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM	7
5. MERİ PLAN KARARLARI	7
5.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastro Yapısı Mevcut Durum Bilgisi	7
5.2. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:	8
5.3. Meri Uygulama İmar Planı:	10
6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI	10
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	10
7.1. Plan Değişikliği Gerekçesi	10
7.2. Arazi Kullanım Dağılımları	11
7.3. Plan Kararları	11
7.4. Plan Notları	12

1. GİRİŞ

Planlama çalışmasına konu alan, Manisa ili Soma ilçesi Turgutalp Mahallesi 134 ada 22 parsel batısında kalmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.367.905 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir.



Manisa İlının Türkiye'deki Yeri



Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu



İlçenin Bölgedeki Yeri

2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

Manisa Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on dördüncü şehri. 2015 TÜİK verilerine göre 1.380.366 kişi Manisa'da yaşamaktadır. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Güneyden Aydın ve Denizli, kuzeyden Balıkesir ve Batıdan İzmir ile komşudur. 27°08' ve 29°05' doğu boylamları ile 38°04' ve 39°58' kuzey enlemleri arasında yer alır. 17 ilçesi bulunur. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesinin 2. büyük ilidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur.

Antik çağda "Magnesia", Roma İmparatorluğu döneminde tam ismiyle "Magnesia ad Sipylum" olarak anılmıştır. Şehir, Spil Dağının eteklerinde kurulmuştur. Gediz Nehrinin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

İlk yerleşimin, Truva Savaşları'ndan dönen Magnetler tarafından M.Ö. XIV. yüzyılda kurulduğu sanılmaktadır. Hitit, Aka, Frigya, Lidya, Hellen, Roma ve Bizans egemenliklerinde yaşayan Manisa'nın antik çağdaki adı Magnesia'dır. 1313 yılında Saruhanoğulları tarafından Bizanslı'lardan alınan şehrin adı Manisa olarak değiştirilmiş ve Beylik merkezi haline getirilmiştir. Bu uygarlıklara ait yeraltında ve üstünde birçok kalıntı günümüze kadar ulaşmıştır.

Osmanlı döneminde 1437-1595 yılları arasında Şehzadeler tarafından yönetilen Manisa'da Şehzadeler ve aileleri tarafından cami, çeşme, imarathane, köprü, medrese ve benzeri birçok eser yaptırılarak şehir büyük ölçüde imar görmüş ve XIV. yüzyılda sosyal, idari ve ekonomik açıdan önemli bir merkez haline gelmiştir.

Ege bölgesinin batı kesiminde geniş bir alanı kaplayan Manisa ilinde, batı kesimlerinde ve Gediz Nehri havzası boyunca karasal nitelikli Ege-Akdeniz iklimi hakim olmakla, özellikle doğu ve dağlık bölgelerinde İç Anadolu'nun karasal ikliminin etkileri de görülür. İlin batısından doğusuna gidildikçe, toprak, iklim ve

topografya gibi çevre koşulları aşamalı olarak değişmeye başlar. Bu değişime bağlı olarak, bitki örtüsü de değişir. Bitki örtüsü batıdan doğuya doğru sırayla, ova bitkileri, makiler, ormanlar ve alpin bitkilerinden oluşur. Ancak bunların aşamaları birbirlerini düzenli bir biçimde izlemez. Dağlarda egemen bitki örtüsü ormanlar ve makilerdir.

İlde ortalama sıcaklık 16.8 °C'dir. En sıcak aylar, ortalama sıcaklığın 30 °C'nin üzerine çıktığı Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Yıllık sıcaklık ortalaması kışın (Ocak Ayı) 6 °C'nin altına düşmez. Yılda ortalama 25 gün don(lu) geçer. Yılda ortalama 107.5 gün sıcaklık 30 °C'nin üzerindedir. Ortalama olarak yılın 91 günü yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı m² ye 750.3 kg'dır. En fazla yağış Aralık, Ocak ve Şubat aylarında görülür. Genel bitki örtüsü makidir.

Çalışma alanı, Manisa İli Soma İlçesi Soma Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ege Bölgesi'nin kuzeyinde bulunan Soma ilçesini doğusunda Kırkağaç, batısında Bergama, kuzeyinde Savaştepe (Balıkesir) ve İvrindi ilçeleri ile güneyinde Palamut Bucağı bulunmaktadır. 27.36 doğu boylamı ve 39.11 kuzey enlemleri arasında bulunan ilçenin rakımı ortalama 175 m ve yüzölçümü ise yaklaşık 826 km²'dir.

Akhisar-Bergama karayolu ilçenin içinden geçmektedir. İzmir-Balıkesir yolu üzerinde Akhisar çıkışında batıya doğru ayrılan Kırkağaç-Soma yolu ile başlayıp Bakırçay'ı vadisi boyunca doğu-batı uzanımlı olarak Bakır, Kırkağaç, Soma, Turgutalp, Avdan Cenkyeri, üzerinden Kınık'a ulaşan yol, batısındaki İlçenin ikinci önemli karayolu bağlantısı ilçeyi kuzeyindeki Balıkesir'e bağlayan Soma-Savaştepe yoludur. Soma'nın köy yollarının toplam uzunluğu 237 km olup %84'ü stabilize İzmir-Balıkesir demiryolu ilçeden geçmektedir

Ayrıca, İzmir-Ankara ve İzmir –Bandırma demiryolları kent merkezinden geçmektedir.



Planlama Alanı Fotoğrafı



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüleri

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

3.1. Demografik Yapı

Yıllara göre ilçe nüfusu tabloda verilmiştir:

<u>YIL</u>	<u>TOPLAM</u>	<u>ŞEHİR</u>
<u>2013</u>	105.391	105.391
<u>2014</u>	105.518	105.518
<u>2015</u>	107.075	107.075
<u>2016</u>	108.213	108.213
<u>2017</u>	108.838	108.838
<u>2018</u>	108.981	108.981
<u>2019</u>	109.946	109.946
<u>2020</u>	110.935	110.935

3.2. Ekonomik Yapı

İlçede linyit kömürü madenleri bulunur. Ayrıca iki adet termik santral vardır ve ikinci termik santralde faaliyetlerine başlamıştır. Türkiye'nin elektrik ihtiyacının %10'unu karşılamaktadır. 2015 yılının Kasım ayında dönemin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı Ali Rıza Alaboyun Soma'da 100 ton altın rezervi bulunduğunu açıkladı.

4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM



İlçe ve ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

Manisa ilinin kuzey kapısıdır. Kuzeyden, Balıkesir'in Savaştepe ve İvrindi ilçelerine komşudur. Güney doğusunda Akhisar, doğusunda Kırkağaç ilçeleri bulunur. Soma, batısındaki Kınık ve Bergama ilçeleri ile İzmir'e 135 kilometre mesafedeki Soma'nın ilçe merkezi, Kırkağaç-Kınık-Savaştepe karayollarının kavşak noktasında ve Bergama-Akhisar kara yolu ile İzmir-Bandırma demiryolu üzerindedir. İklim ise yazlar sıcak ve kurak. Kışları ılık ve yağmurlu geçer. Yeni yapılan İstanbul-Balıkesir-İzmir otoyolu Soma'dan geçmektedir.

5. MERİ PLAN KARARLARI

5.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi

Planlama Alanı; Soma Belediyesi sınırları içerisinde Uygulama İmar Planı J19D07B1C (1/1000) paftası, Turgutalp mahallesi kadastro 134ada 22 parsel batısı yolda kalmaktadır.

5.2. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

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.



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

Çalışma alanı 1/100.000 ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni planında alan Kentsel Yerleşik Alan'da bulunmaktadır. Çevre Düzeni Planı hükümlerinde, tanım olarak;

4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.

4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR. yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planı uygulama hükümlerinde;

8. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

8.1. YERLEŞME ALANLARI

8.1.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

8.1.1.1. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN BÜTÜNÜDÜR. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI KAPSAMINDAKİ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARINA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA ALAN BÜYÜKLÜĞÜ VE NÜFUS KABULLERİ 9. BÖLÜMDE YER ALAN TABLOLARA GÖRE BELİRLENCEKTİR.

8.1.1.2. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN, BAĞLI BULUNDUKLARI KENTSEL YERLEŞME MERKEZLERİNDEN KOPUK BİÇİMDE KONUMLANAN, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE ALINARAK MAHALLEYE DÖNÜŞMÜŞ/DÖNÜŞECEK KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMALARDA; ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA ÖNERİLMİŞ GELİŞME ALANI VARSA BU ALAN SINIRLARI DA DİKKATE ALINARAK, GELİŞME ALANI BELİRLENMEMİŞ YERLEŞİM BİRİMLERİNDE İSE VARSA GEÇMİŞTE BELİRLENMİŞ KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIRLAR DA DİKKATE ALINARAK, YERLEŞMENİN KENDİ GEREKSİNİMİ KADAR ALANIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, YERLEŞMENİN SAHİP OLDUĞU GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ ALANIN DOĞAL ÖZELLİKLERİNİN PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINMASI VE KORUMA KARARLARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

BU YERLEŞMELERİN MAHALLE OLARAK BAĞLANDIĞI TARİHTEKİ NÜFUSLARI BAĞLANDIKLARI BELEDİYENİN BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ NÜFUS KABULÜNE EKLENİR.

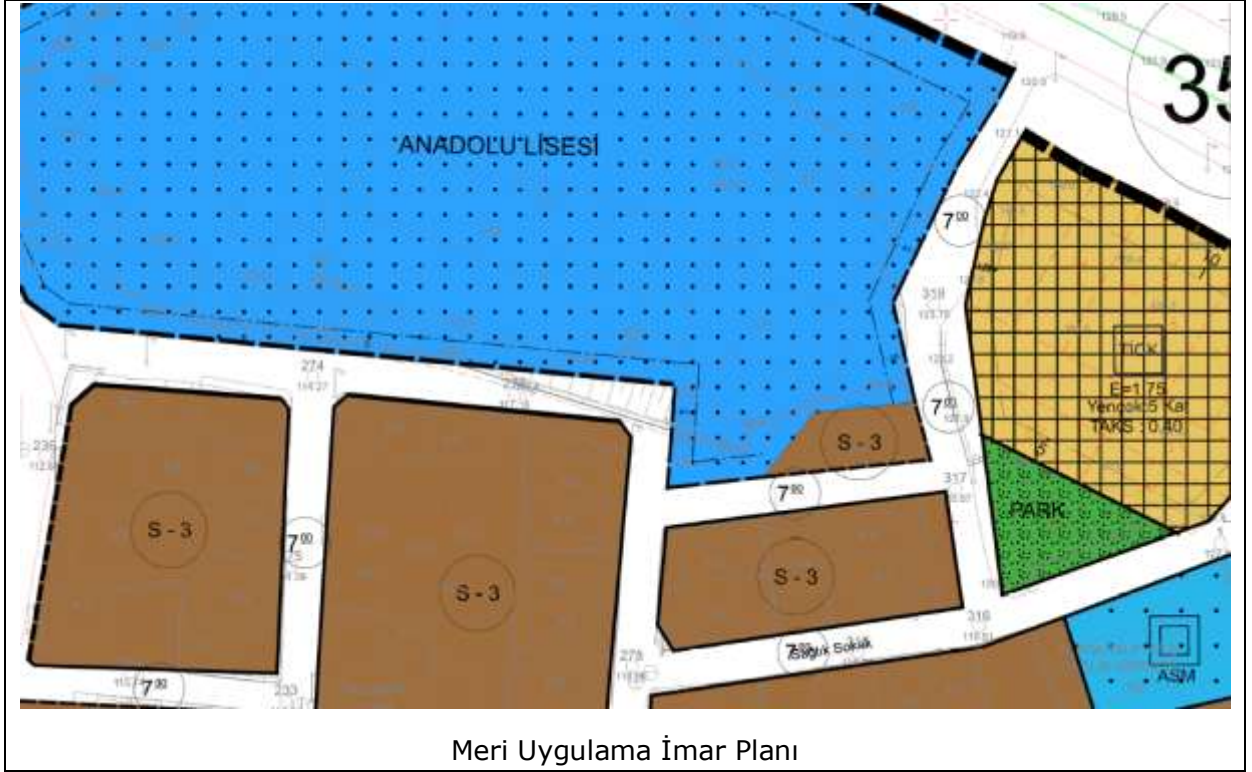
8.1.1.3. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFİCİ VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI V.B. GİBİ ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR.

KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ, SERBEST BÖLGELER, SANAYİ TESİSLERİ İLE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANACAĞI TESİSLER YER ALAMAZ. KENTSEL YERLEŞİK ALANLARDA VAR OLAN SANAYİ TESİSLERİ, EKONOMİK ÖMRÜ DOLDUĞUNDA SANAYİ ALANLARINA TAŞINACAKTIR.

BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN NÜFUS KABULÜ ESAS OLMAK ÜZERE, KENTSEL YERLEŞMELER İÇİNDEKİ YOĞUNLUK DAĞILIMI İMAR PLANLARINDA YAPILACAKTIR. İMAR PLANINDA YER ALACAK NÜFUS, O YERLEŞME İÇİN BU PLANLA GETİRİLEN TOPLAM NÜFUS KABULÜNÜ AŞAMAZ.

hükümleri yer almaktadır.

5.3. Meri Uygulama İmar Planı:



Plan değişikliğine konu alan, Soma ilçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, J19D07B1C paftasında; yol alanında kalmaktadır.

6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

7.1. Plan Değişikliği Gerekçesi

Planlama çalışmasının amacı, gelen talepler doğrultusunda özelleştirme kapsamında kamu vasfıyla TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından enerji ihtiyacını karşılamak için planlama alanının mevcuttaki durumu göz önünde bulundurularak 4.00 x 9.00 m ebatlarında 36 m² Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini arttırarak kamu yararı sağlanması amaçlanmıştır.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. çevrenin güç ihtiyacının artması sebebiyle dağıtım sisteminin normal düzende çalışabilmesi, bölgenin sağlıklı enerji dağıtımının yapılabilmesi amacı doğrultusunda, Turgutalp Mahallesinde trafo alanının imar planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bölgede, mevcut kent dokusu sebebi ile trafo alanı için alternatif başka bir alan bulunamamıştır.

7.2. Arazi Kullanım 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 fonksiyon sınırlarından hesaplanmıştır.

Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

Arazi Kullanım	Mevcut Plan(m ²)	Öneri Plan(m ²)
Yol	1007	971
Trafo Alanı	-0-	36
Toplam Alan	1007	1007

7.3. Plan Kararları

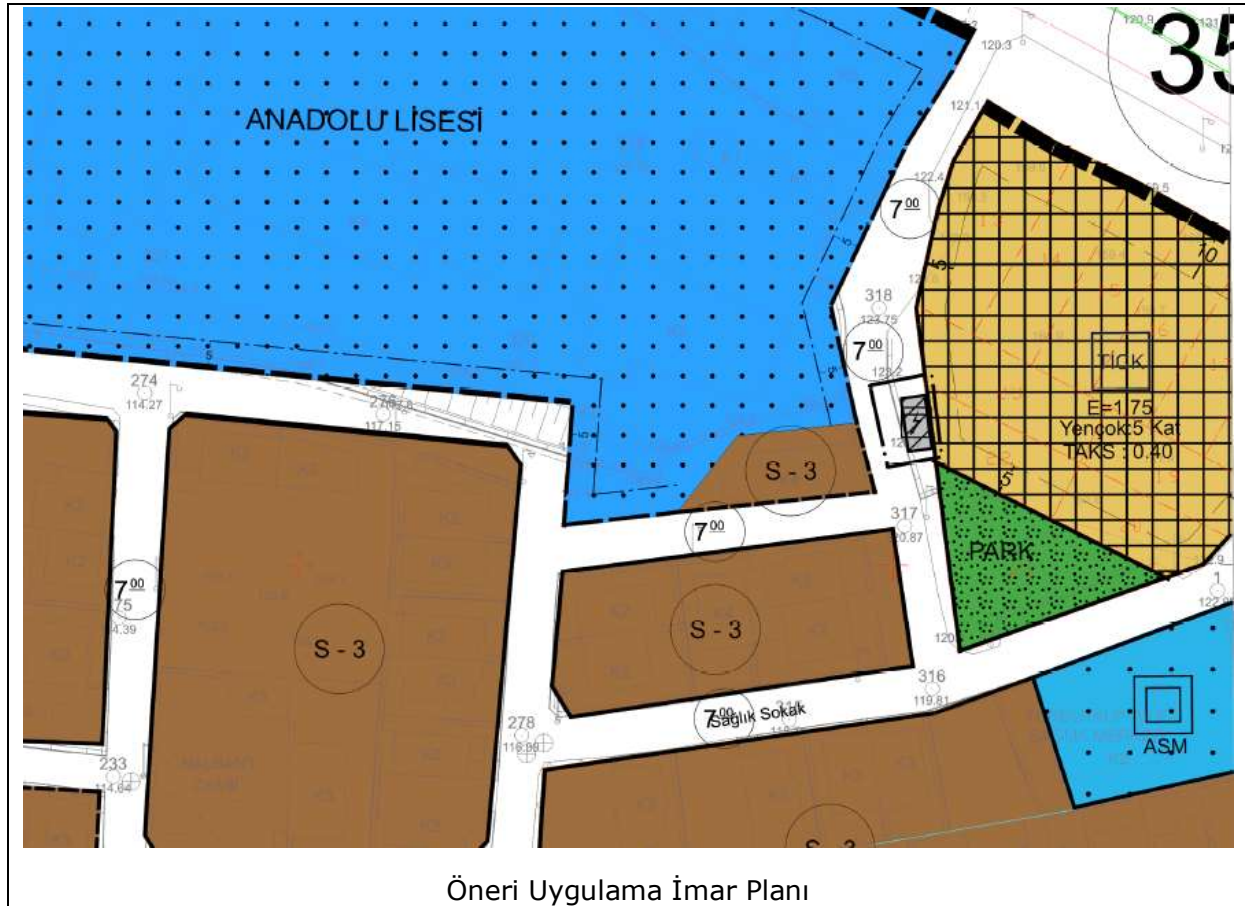
Plan değişikliği teklifi sınırı içerisinde yer alan fonksiyonların dağılımı şu şekilde değişmiştir;

- Mevcutta yol olarak planlı alanda 9m x 4m (36m²) ebatlarında trafo alanı planlanmıştır.

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. Bu bağlamda Çevre Düzeni Planı ve hükümlerinde değişikliğe gerek duyulmamıştır.

7.4. Plan Notları

1-) Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Soma Belediyesi İmar Plan Hükümleri geçerlidir.



Nokta No	Y	X
T1	550701.558	4339728.132
T2	550705.526	4339728.638
T3	550706.664	4339719.710
T4	550702.696	4339719.204

Trafo Köşe Koordinatları (ITRF96-27)