MANİSA İLİ

SOMA İLÇESİ

İSTASYON MAHALLESİ 747 ADA 23 PARSEL BATISI TRAFO ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA:

J19D03D4C

ÖLÇEK: 1/1000

MANİSA

2022

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. MEVCUT PLAN KARARLARI 5
5.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi 5
5.2. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları 5
5.3. Mevcut Nazım İmar Planı 7
5.4. Mevcut Uygulama İmar Plan Kararları 7
6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI 8
7. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR 8
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ 8
8.1. Plan Değişikliği Gerekçesi 8
8.2. Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları 9
8.3. Plan Kararları 10
8.4. Plan Notları 10

1. GİRİŞ

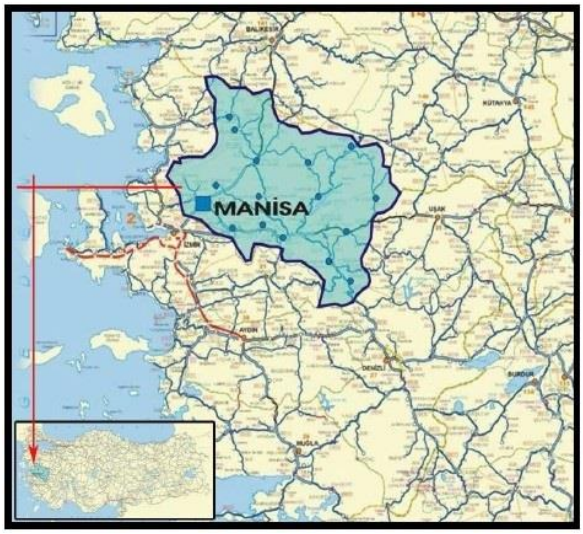
Planlama çalışmasına konu alan, Manisa ili Soma ilçesi İstasyon Mahallesi 747 ada 23 parselin batısında konumludur.

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 İlinin Türkiye'deki Yeri



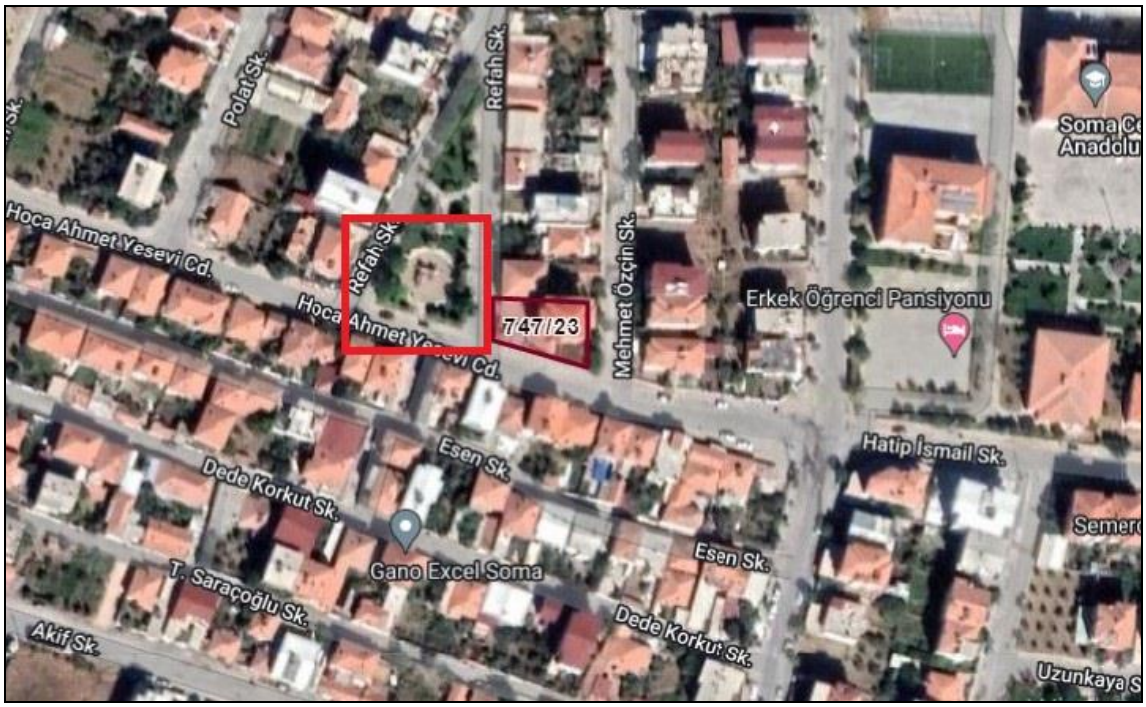
Manisa İlinin Bölgedeki Yeri

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 Balıkkesir'e bağlı Savaştepe ve İvrindi ilçeleri konumludur. İlçe güney, doğu ve kuzey yönlerinden dağlarla çevrilmiş olup batı yönünde ise Bakırçay yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 826 km²'dir. Plan değişikliğine konu alan; Soma merkezin en kuzeyinde konumlu, İstasyon Mahallesi, 747 ada 23 parsel batısında bulunan Park Alanında yer almaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüleri

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

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.

Yıl	Toplam	Şehir
2020	110.935	110.935
2019	109.946	109.946
2018	108.981	108.981
2017	108.838	108.838
2016	108.213	108.213
2015	107.075	107.075
2014	105.518	105.518

Soma İlçesinin yıllara göre nüfus tablosu

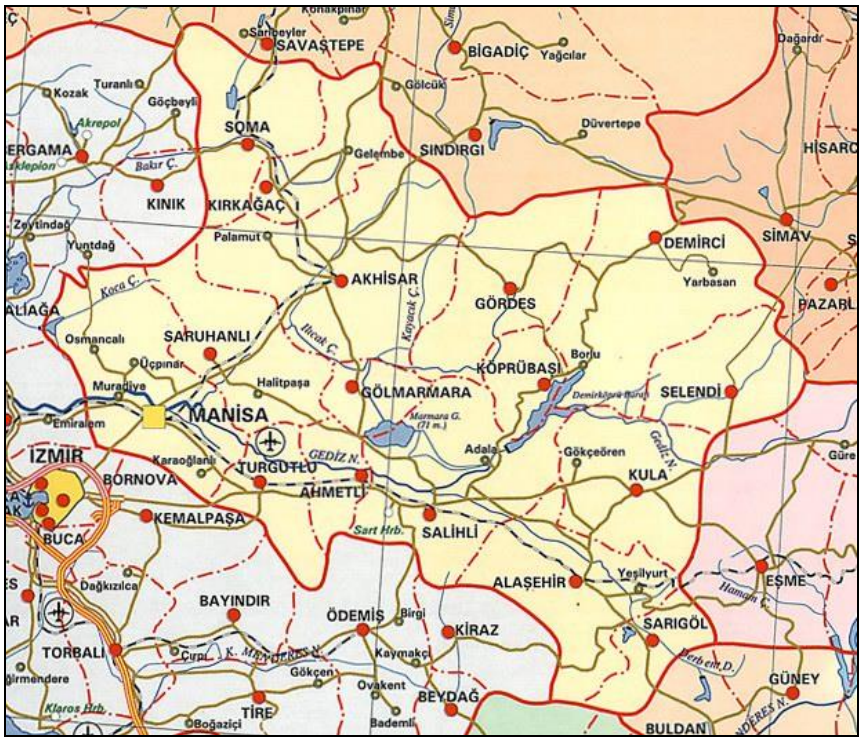
Ekonomik Yapı:

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 yanısıra, 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 turizmine önemli bir katkı sağlamaktadır.

Soma ilçesinin ekonomisi Linyit işletmeciliği ve ona bağlı gelişmiş sektörlere 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 konumludur. Plan değişikliğine konu alan; ilçe merkezinin kuzey kısmında İstasyon mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup ulaşım karayolu üzerinden sağlanır.



Soma ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

5. MEVCUT PLAN KARARLARI

5.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi

Planlama Alanı; Soma Belediyesi sınırları içerisinde Uygulama İmar Planı J19D03D4C (1/1000) paftası, İstasyon mahallesi kadastro 747 ada 23 parsel batısında yer alan, Park Alanında bulunmaktadır.

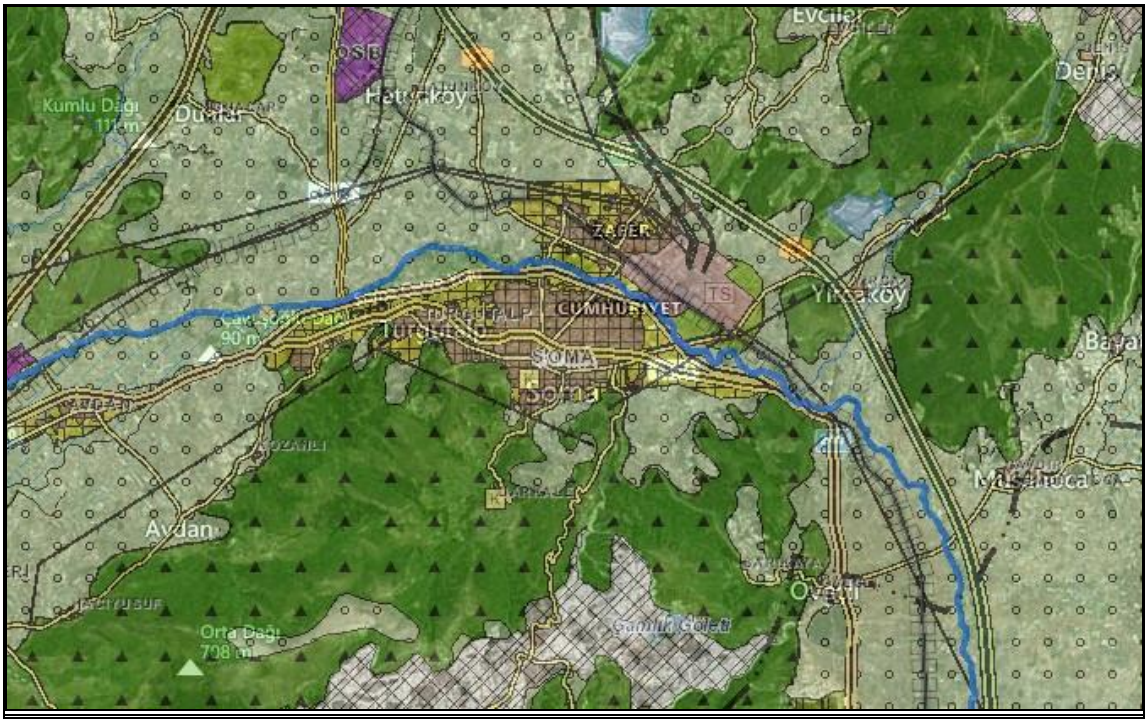
5.2. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

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 Gelişme Alan'da bulunmaktadır.

İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde; **"***KENTSEL YERLEŞME ALANLARI, KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI OLARAK*

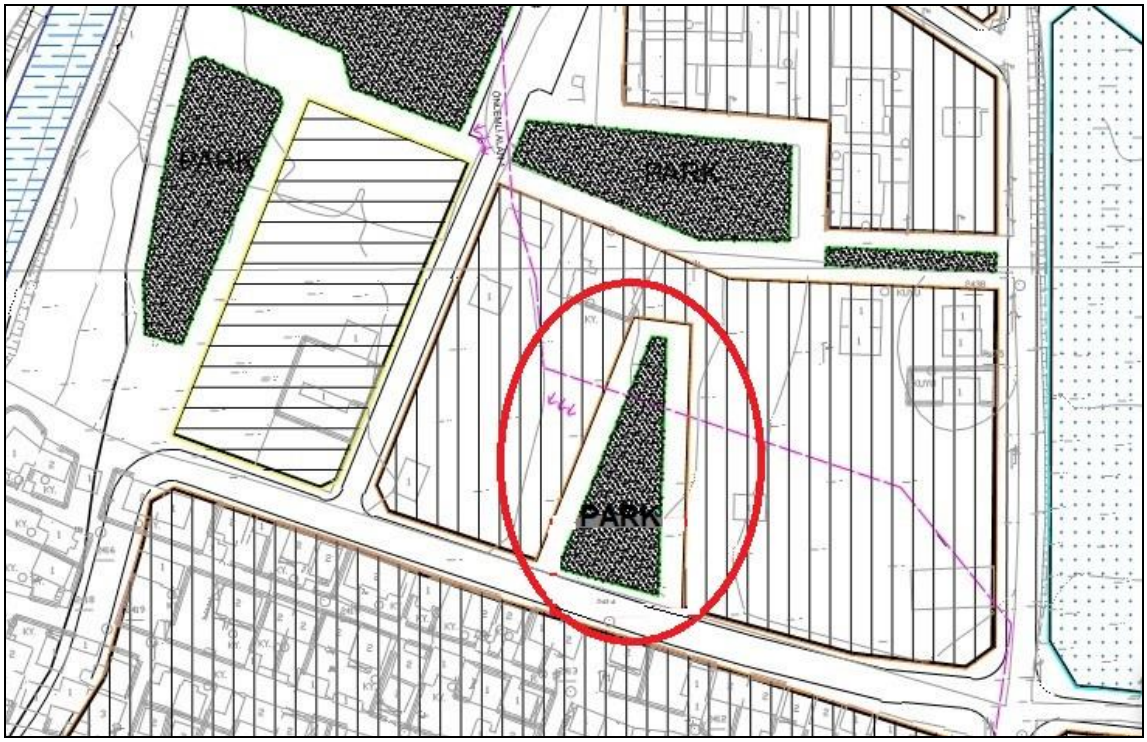
GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN BÜTÜNÜDÜR. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFO VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS 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.



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

5.3. Mevcut Nazım İmar Planı

Trafo Alanı, 1/5000 Mer'i Nazım İmar Planında Park Alanında kalmaktadır.



Mevcut Nazım İmar Planı (1/5000)

5.4. Mevcut Uygulama İmar Plan Kararları

Trafo Alanı, 1/1000 Mer'i Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır.

Mevcut Uygulama İmar Planı (1/1000)

6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanlar meri Soma İlçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanına ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

7. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda çalışma alanının jeolojik durumu Ö.A 1. olarak gösterilmekte olup 1. Derece deprem bölgesinde bulunmaktadır.

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Öneri Uygulama İmar Planı (1/1000)

8.1. 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.

Çevrenin güç ihtiyacının artması sebebiyle dağıtım sisteminin normal düzende çalışabilmesi, bölgenin sağlıklı enerji dağıtımının yapılabilmesi amacı doğrultusunda, yeni trafo alanının belirlenmesi ve imar planlarına işlenebilmesi

gerekmektedir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini arttırarak kamu yararı sağlanması amaçlanmıştır.

8.2. 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 fonksiyon sınırlarından hesaplanmıştır. Bu doğrultuda plan değişikliği ile 747 ada 23 parselin batısında yer alan park alanında 36m² Trafo Alanı Planlanmıştır.

Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

FONKSİYON	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ ÖNCESİ	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ SONRASI
PARK ALANI	1.285m²	1.249m²
TRAFO ALANI	0	36m²

Trafo Köşe Noktaları Koordinatları (ITRF96)

Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

Trafo ITRF96-27 Köşe Noktaları Koordinatları

Nokta No	Y	X
1	552727.974	4341416.067
2	552728.634	4341425.051
3	552732.636	4341424.929
4	552731.976	4341415.945

8.3. Plan Kararları

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

- Planda olan "Park Alanı" 1.285m² iken bu alanın içerisine 36m^2 Trafo Alanı önerildiği için alan büyüklüğü 1.249m^2 olarak önerilmiştir,
- Mevcutta yer almayan "Trafo Alanı" ise, 36 m^2 olarak önerilmiştir,

. "Taşıt Yolları" ve "Yaya Yolları" büyüklükleri, genişlikleri ve kapladıkları alanlar toplamında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

8.4. Plan Notları

1.PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE SOMA BELEDİYESİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.PARK ALANINDA, ÇOCUK OYUN ALANI KURULMASI DURUMUNDA, ÇOCUK OYUN ALANI İLE TRAFO ALANI ARASINDA 10 METRE YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILMASI VE ETRAFININ, ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMASI GEREKMEKTEDİR.