

**MANİSA İLİ, SOMA İLÇESİ, AVDAN MAHALLESİ**  
**PLAN NOTU EKLENMESİ AMAÇLI**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



PAFTA: J18C10B3B

Plan İşlem Numarası (PİN): UİP:.....

(ÖLÇEK:1/1000)

## İÇİNDEKİLER

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| 1. GİRİŞ .....                                        | 2 |
| 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....                     | 2 |
| 2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri..... | 2 |
| 2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı.....            | 2 |
| 2.3. Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri .....           | 3 |
| 2.4. Planlama Alanı Gerekçeleri                       |   |
| 2.5. Avdan Mahallesi Mer'i İmar Planı Notları         |   |

### 3. Öneri Plan Notları

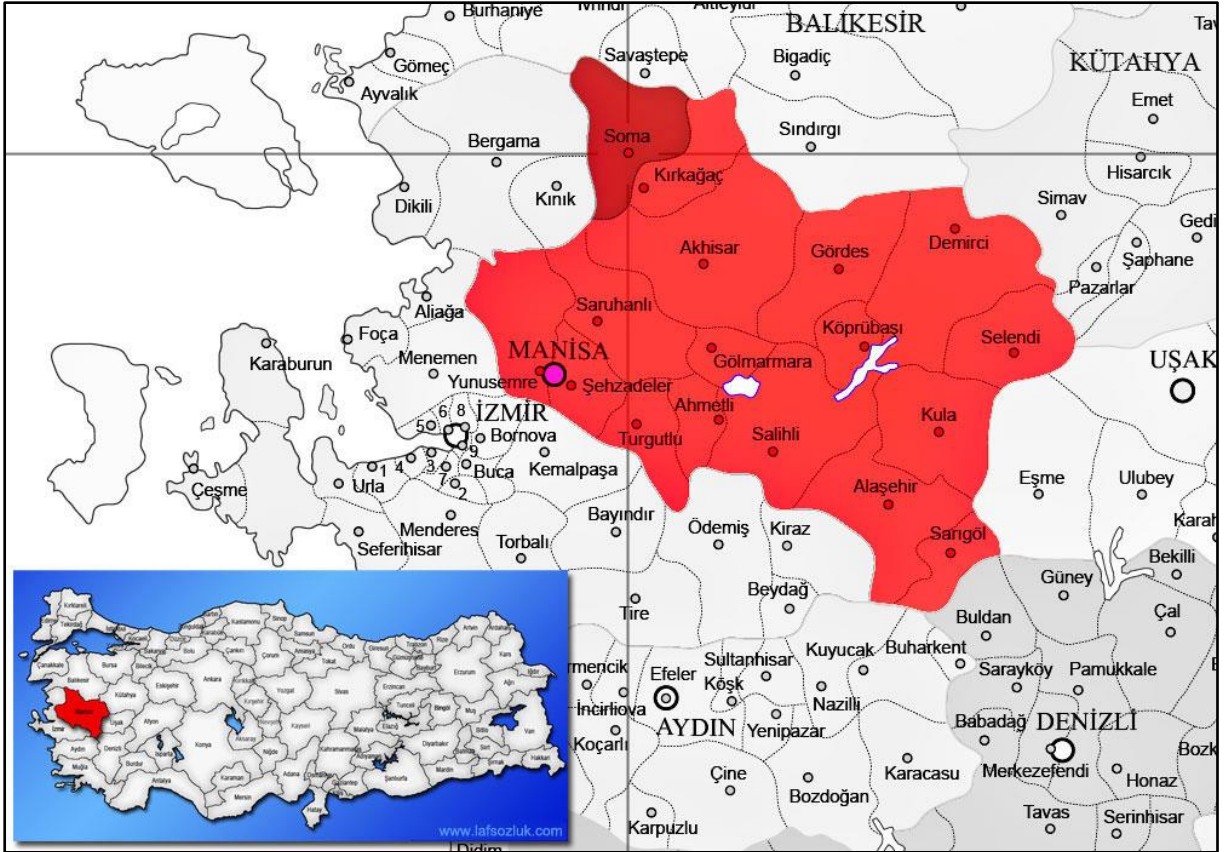
## 1. GİRİŞ

Planlama çalışması Manisa ili, Soma ilçesi, Avdan Mahallesi bütününi konu almaktadır.

## 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 ve Soma İlçesinin Bölgedeki Konumu

Soma, Manisa iline bağlı bir ilçe olarak, çevresindeki diğer ilçelerle önemli bir konum ilişkisine sahiptir. Kuzeybatıda Kırkağaç ilçesi, kuzeydoğuda Akhisar ilçesi, doğuda Manisa Merkez ilçesi ve güneyde Kınık ilçesiyle komşudur. Bu ilçelerle olan konum ilişkisi, Soma'nın ekonomik ve sosyal etkileşimini önemli ölçüde etkilemekte olup, bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmaktadır.

### 2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

Soma ilçesi genelinde, dağlık bölgeler ve düzlük arazilerin bir kombinasyonu bulunur. İlçenin doğusunda Manisa Ovası yer alırken, batı kısmında ise Madra Dağları ve Kozak Yaylası gibi yükseltiler bulunmaktadır. Soma ilçesi ve Avdan Mahallesi'nin coğrafi yapısı,

bölgenin tarım, madencilik ve doğa turizmi gibi alanlarda önemli potansiyele sahip olmasını sağlamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; Soma ilçe merkezinin batısında yer alan, Avdan Mahallesi'dir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü

### 2.3. Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

Soma ilçesi ve Avdan Mahallesi, ulaşım ağlarıyla iyi bir şekilde bağlantılı olan bir bölgede yer almaktadır. İlçeye ulaşmak için en yaygın yöntem, karayolu ulaşımıdır. Soma ilçesi, Türkiye'nin ana karayolu ağlarına yakın bir konumda bulunur. İlçeye otobüs veya özel araçla ulaşım sağlanabilir. Aynı zamanda, Manisa il merkezi ile Soma arasında düzenli otobüs seferleri de bulunmaktadır. Avdan Mahallesi, Soma ilçe merkezine bitişik konumda, Manisa il merkezine ise yaklaşık olarak 40 kilometre uzaklıktadır.

İzmir-Balıkesir yolu üzerinde Akhisar çıkışında batıya doğru ayrılan Kırkağaç-Soma yolu ile başlayıp Bakırçay vadisi boyunca doğu-batı uzanımlı olarak Bakır, Kırkağaç, Soma, Avdan, Cenkyeri üzerinden Kınık'a ulaşan Akhisar-Bergama karayolu ilçenin içinden, Avdan mahallesinin kuzeyinden geçmektedir. İlçenin ikinci önemli karayolu bağlantısı ilçeyi kuzeyindeki Balıkesir'e bağlayan Soma-Savaştepe yoludur.



## **2.4. Planlama Gerekçeleri**

İlçemiz imar planlarında genel otopark alanlarına ayrılmış alanların yetersiz olması, parsellerin küçük ve şekilsiz olmasından kaynaklı yapılan yapıların da sıkışık olması, bodrum katta otopark yapılmasının teknik olarak mümkün olamaması sonucunu ilçemiz merkez imar planı plan notlarına Soma Belediye Meclisi'nin 01.01.2016 tarih 7 sayılı kararı ve Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin 10.05.2016 tarih 352 sayılı kararı ile; Soma Belediye Meclisi'nin 02.09.2016 tarih 127 sayılı kararı ve Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin 10.06.2016 tarih 352 sayılı kararı ile bahsi geçen plan notları işlenmiştir.

İlçemiz Avdan Mahallesi imar planında genel otopark alanlarının yetersiz gelmesi, Serbest Nizamlı yapı adalarında; mevcut yapılaşmaların eski, kot farkının fazla olduğu, parsellerin küçük ve şekilsiz olmasından kaynaklı yapılan yapıların da sıkışık olması sonucu bodrum katta otopark yapılmasının teknik olarak mümkün olamaması sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenle ilçemiz merkez imar planı için alınmış olan plan notlarının ilçemiz Avdan Mahallesi imar planı plan notlarına da işlenmesi adına plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

## **2.5. Avdan Mahallesi Mer'i İmar Planı Notları**

- İKİ BİNA ARASINDAKİ YAN BAHÇE MESAFELERİ TOPLAMI 6 METRE VE DAHA FAZLA OLDUĞU TAKDİRDE BU CEPHELERDE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA BİNA YÜKSEKLİĞİ TEKNOLOJİNİN GEREKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. ANCAK İDARİ BİNALARDA MAX H:6.50 METREDİR. (MÜLGA)
- TİCARET KOŞULU OLAN ALANLARDA ALT KAT TİCARET ÜST KAT KONUT OLABİLİR. (MÜLGA)
- YENİDEN OLUŞTURULACAK PARSELLERDE 200 M<sup>2</sup>'DEN KÜÇÜK PARSEL İFRAZ EDİLEMEZ. (MÜLGA)
- DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- TEK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. (MÜLGA)
- ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. (MÜLGA)
- YAPI ADALARINDA BULUNAN ADA ORTA ÇİZGİLERİ, ESASLARI AYNI KALMAK KOŞULU İLE KADASTRO SINIRLARINA GÖRE DÜZELTİLEBİLİR. (MÜLGA)
- TİCARET FONKSİYONU GETİRİLMEMİŞ YERLERDE BELEDİYE TİCARET VERMEYE YETKİLİDİR. (MÜLGA)
- SERBEST NİZAM OLAN YAPI ADALARINDA, YENİDEN YAPILACAK YAPILARDA, YAPININ ESKİ NİZAMINA BAKILARAK BELEDİYECE AYRIK VEYA BİTİŞİK NİZAM VERİLEBİLİR. (MÜLGA)
- BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLAR İÇİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU VEYA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ
- MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ
- 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU
- 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU
- 2863/5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU
- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN
- 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN
- 1593 UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU
- 5627 SAYILI KANUN ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDAKİ KANUN
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NIN 04.11.2022 TARİH VE 84122464-010.06.02-4944204 SAYILI 2020/15 NO'LU KAZI ÇUKURLARININ DESTEKLENMESİ İLE İLGİLİ UYULACAK ESASLAR GENELGESİ,
- OTO PARK YÖNETMELİĞİ
- İŞYERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK
- ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
- HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
- ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
- BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ
- SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ
- BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ

4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUNUN VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNE (KANUNU, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) UYULACAKTIR.

### **3. Öneri Plan Notları**

16- Ayrık Nizam Konut alanlarında, sadece zemin katta veya tamamı açığa çıkan bodrum katlarda otopark olarak kullanılması ve imar planındaki iskan edilebilir katsayısının artmaması koşuluyla, planda önerilen katsayı 1 kat (h.max:2.70 metre) arttırılabilir. Otopark olacak kat emsale dahil edilemez. Bu alanlarda harici bir kullanım yapılamaz, cinsi değiştirilemez.

17- Bitişik ve Serbest Nizam Konut Alanlarında zemin katta veya tamamı açığa çıkan bodrum katlarının, otopark olarak kullanılması, başka amaçla kullanılmaması ve imar planındaki iskan edilebilir kat sayısının artmaması koşuluyla planda önerilen katsayının 1 kat (2.70 m) arttırılır ve otoparktan dolayı artan su basman yüksekliği bina yüksekliğine dahil edilmeyecektir.