

MANİSA İLİ
SOMA İLÇESİ
CUMA MAHALLESİ 207 ADA 2,7,8 PARSELLER
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GDZ | ELEKTRİK
DAĞITIM

PAFTA:
J19D08A4D
ÖLÇEK: 1/1000



MANİSA
2022

İçindekiler

1. GİRİŞ	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri	2
2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı	4
3. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	6
3.1. Demografik Yapı	6
4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM	7
5. MERİ PLAN KARARLARI	8
5.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi	8
5.2. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:	8
5.3. Meri Nazım İmar planı:	9
5.4. Mevcut Uygulama İmar Plan Kararları	10
6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI	10
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	10
7.1. Plan Değişikliği Gerekçesi	11
7.2. Kurum Görüşleri	11
7.3. Plan Kararları	11
7.4. Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları	11
7.5. Plan Notları	11

1. GİRİŞ

Planlama çalışmasına konu alan, Manisa ili Soma ilçesi Cuma mahallesi 207 ada 2,7,8 parsellerde ve sit alanı içerisinde yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

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.



Yüzölçümü:	826 Km2
Şehir Merkezi nüfus:	60.674
Mahalleler (Köyler) nüfusu:	28.364
Toplam nüfus:	89.038
Rakım:	175 m.
Km2'ye düşen nüfus:	93
Nüfus artış hızı:	%4.915



Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu

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.

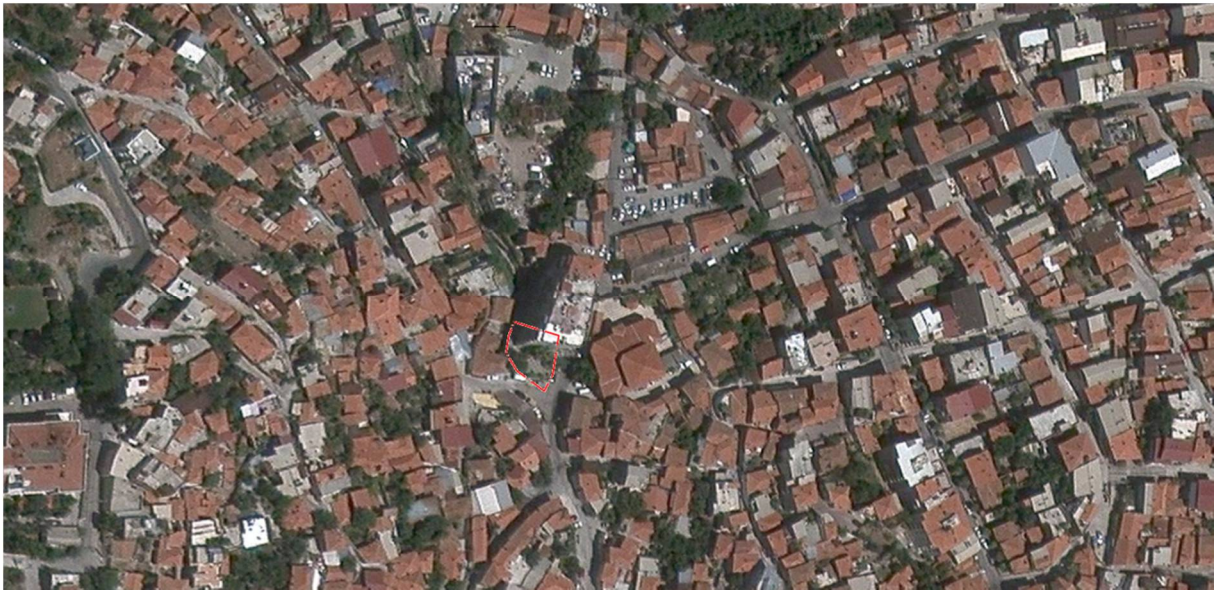
Ege bölgesinin batı kesiminde geniş bir alanı kaplayan Manisa ilinde, batı kesimlerinde ve Gediz Nehri havzası boyunca karasal nitelikli Ege-Akdeniz iklimi hakim olmakla, özellikle doğu ve dağlık bölgelerinde İç Anadolu'nun karasal ikliminin etkileri de görülür. İlin batısından doğusuna gidildikçe, toprak,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



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

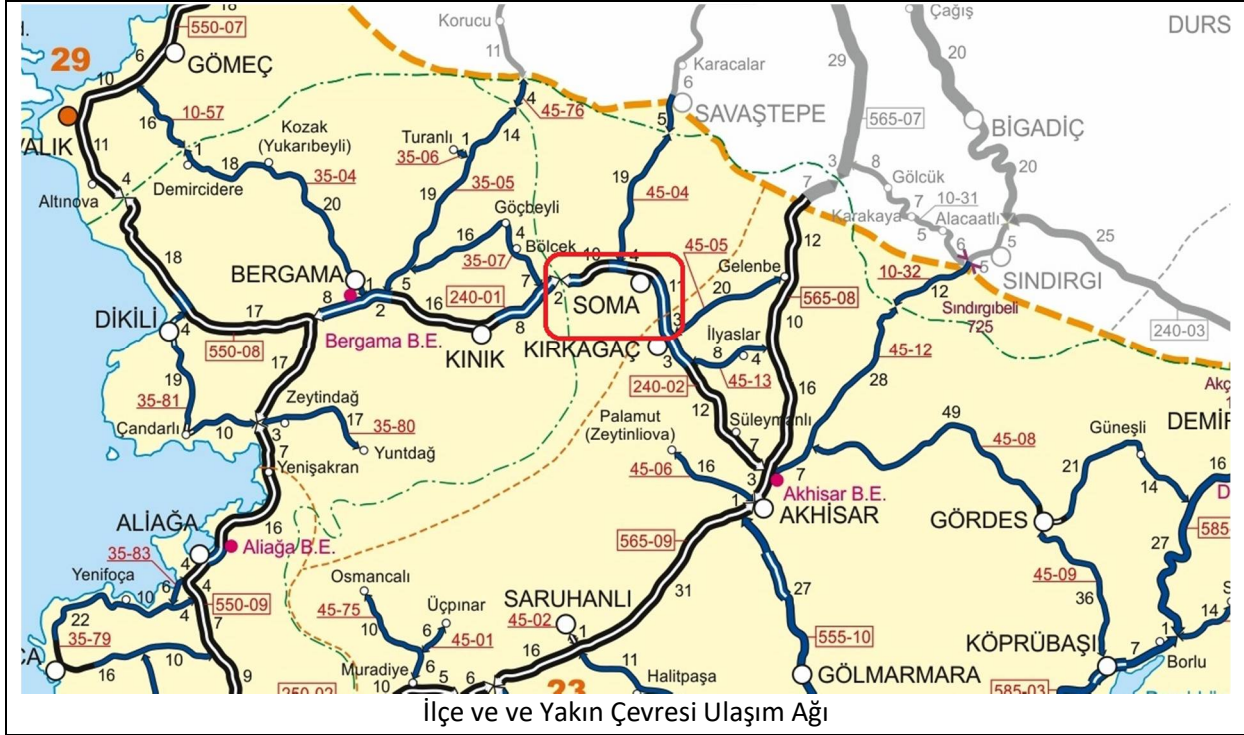
3. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

3.1. Demografik Yapı

<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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı rakamlara göre Soma ilçesinin bağlı bulunduğu Manisa ilinde 1 milyon 450 bin 616 kişi yaşamaktadır. Manisa ili 13339 (km²) yüzölçümüne sahiptir ve bu yüzölçümünün 803 (km²) si Soma ilçesine aittir.

4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM



Manisa ilinin kuzey kapısıdır. Kuzeyden, Balıkesir'in Savaştepe ve İvrindi ilçelerine komşudur. Güneyinde Manisa'nın Akhisar ilçesinin Akhisar belediyesi, doğusunda Kırkağaç ilçesi bulunur da Manisa'yı bir başka ile daha komşu eder. Soma, batısındaki Kinik ve Bergama ilçeleri ile İzmir'e 135 kilometre mesafedeki Soma'nın ilçe merkezi, Kırkağaç-Kinik-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 J19D08A4D (1/1000) paftası, Namazgah mahallesi kadastro 207 ada 2,7,8 parsellerde bulunmaktadır.

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.

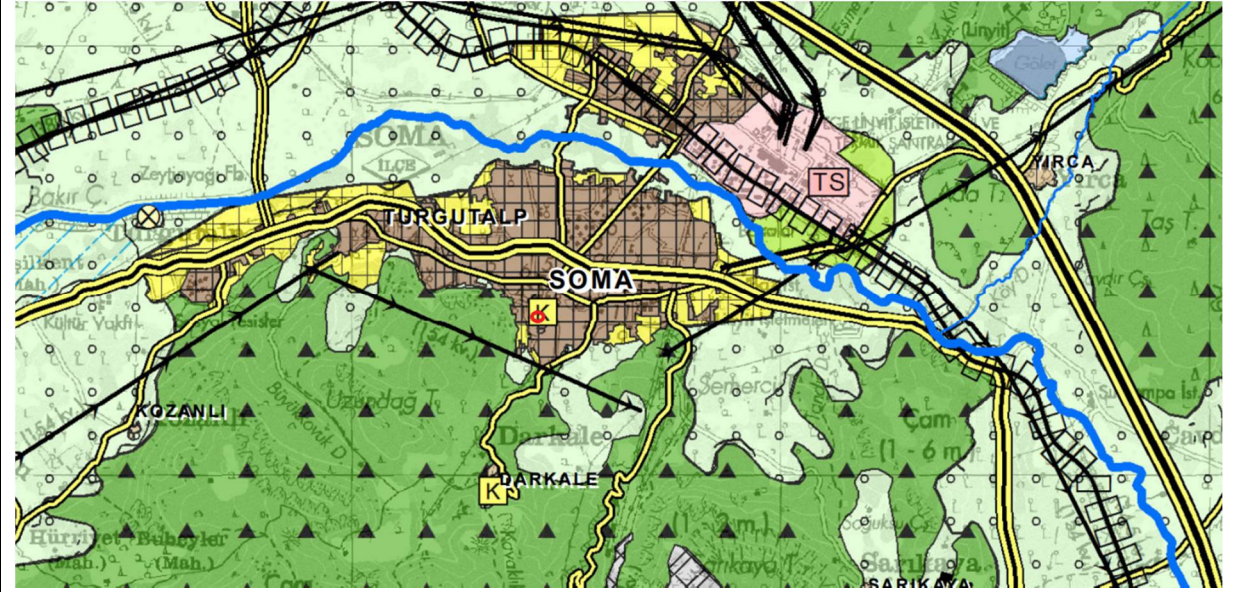
Çalışma alanı 1/100.000 ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni planında alan Kentsel Sit Alanları'nda bulunmaktadır. Çevre Düzeni Planı hükümlerinde, tanım olarak;

4.57.3. KENTSEL SİT ALANLARI: MİMARİ, MAHALLİ, TARİHSEL, ESTETİK VE SANAT ÖZELLİĞİ BULUNAN VE BİR ARADA BULUNMALARI SEBEBİYLE TEKER TEKER TAŞIDIKLARI KIYMETTEN DAHA FAZLA KIYMETİ OLAN KÜLTÜREL VE TABİİ ÇEVRE ELEMANLARININ (YAPILAR, BAĞÇELER, BİTKİ ÖRTÜLERİ, YERLEŞİM DOKULARI, DUVARLAR) BİRLİKTE BULUNDUKLARI ALANLARDIR.

Çevre Düzeni Planı uygulama hükümlerinde;

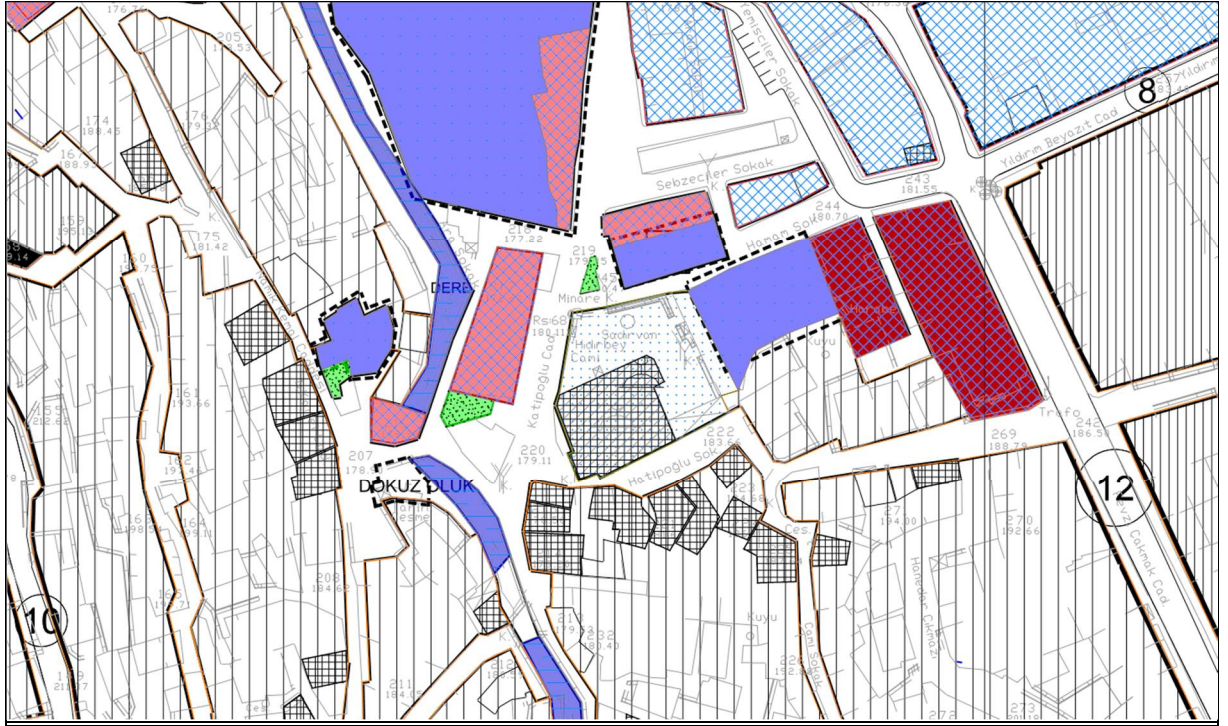
4.6.1.2. Kentsel Sit Alanları Planlama bölgesi içinde var olan kentsel sit alanları, kentsel ve kırsal yerleşik alanlar içinde değerlendirilmiş ve korunmuştur. Kentsel sit alanı bulunan yerleşmelerde, bu alanların çevresinde belirlenecek etkileme geçiş alanlarında, kentsel sit özellikleri ile uyumlu, diğer yapılaşma alanları ile kentsel sit arasında uyumlu geçişi sağlayacak biçimde belirlenmesi gereklidir. Kentsel sit alanı bulunan yerleşmelerde, alt ölçekli planlama çalışmaları yapılırken, kentsel sit alanları ve çevresi için ayrıntılı değerlendirmelerin yapılması, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel yapılaşma özelliklerine plan kararları arasında yer verilmesi zorunludur. Kentsel sit alanları içindeki kullanım ve yapılaşma kararları ise tümüyle ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun görülerek onaylanacak koruma amaçlı imar planı kararlarına göre verilecektir.

hükümleri yer almaktadır.



1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

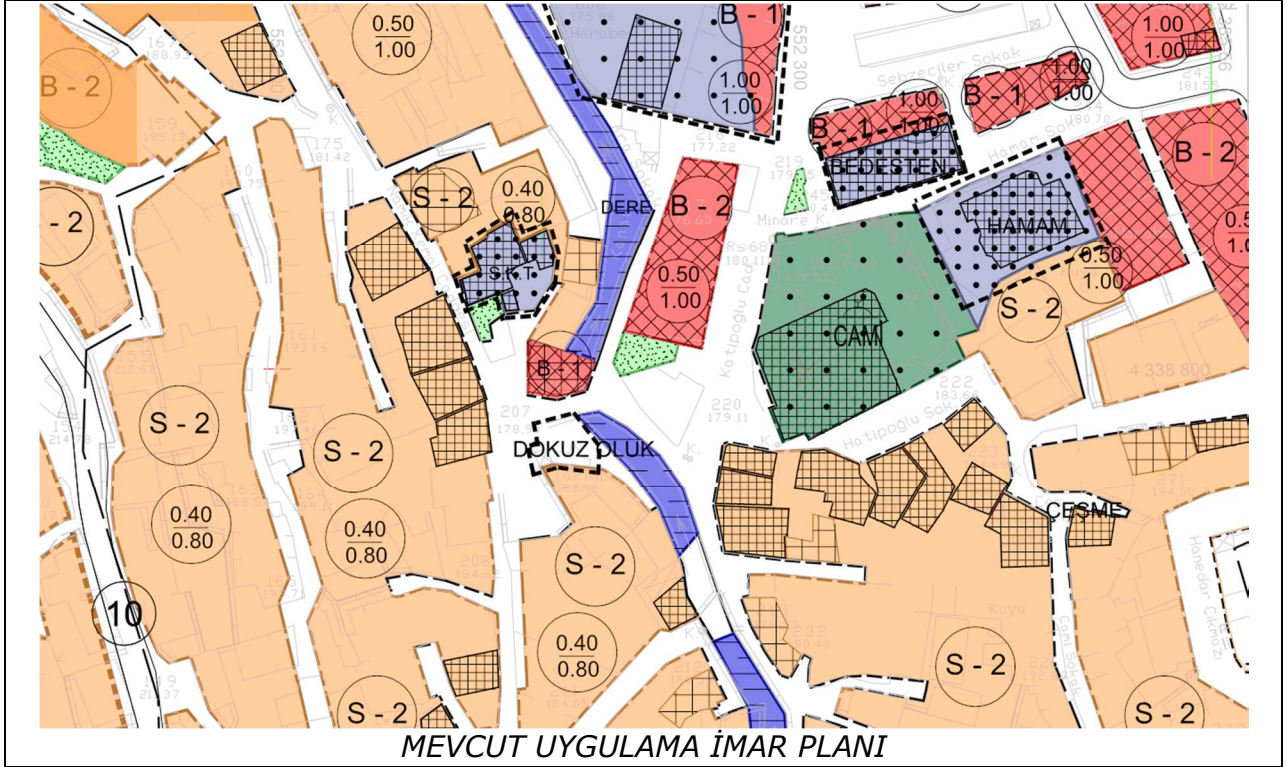
5.3. Meri Nazım İmar planı:



Meri Nazım İmar planı

Plan değişikliğine konu alan, Soma ilçesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, J19D08A paftasında; Park Alanı olarak planlı ve 69m²'dir.

5.4. Mevcut Uygulama İmar Plan Kararları

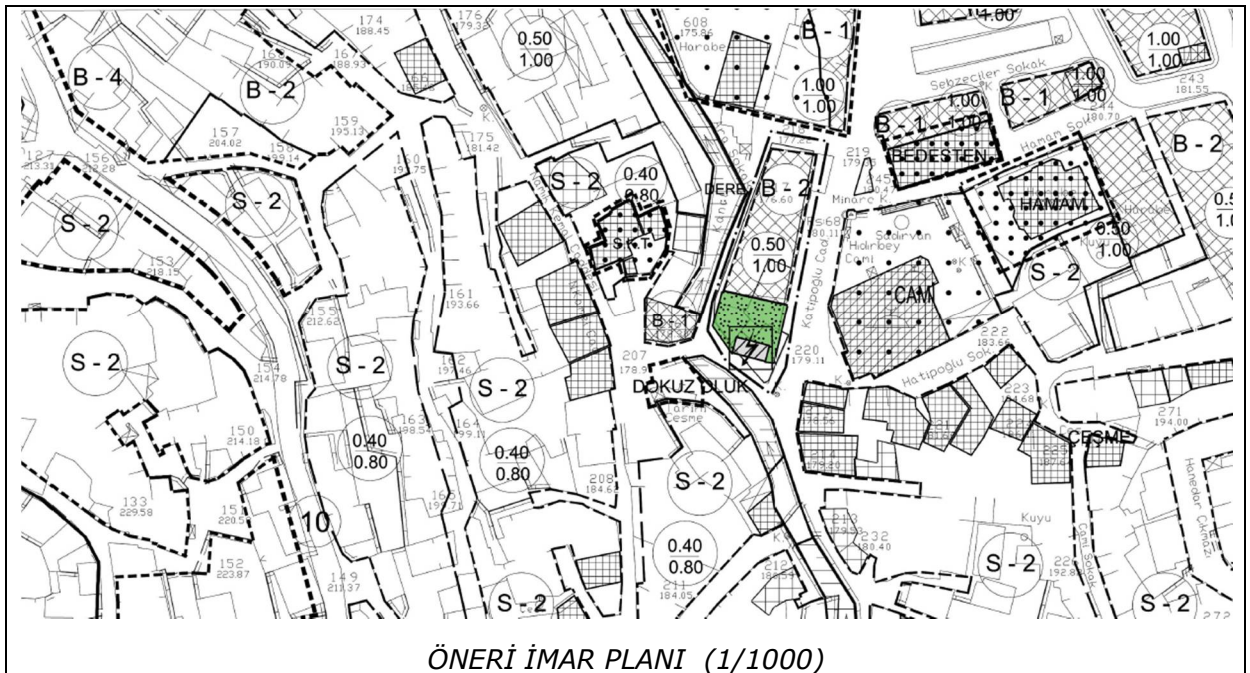


Plan değişikliğine konu alan, Soma ilçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, J19D08A4d paftasında; Park Alanı olarak planlı ve 69m²'dir.

6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanlar meri Soma İlçesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanına ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI 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 8.00 m ebatlarında 32 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, Kurtuluş Mahallesi trafo alanının imar planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bölgede, mevcut kent dokusu sebebi ile trafo alanı için alternatif başka bir alan bulunamamıştır.

7.2. Kurum Görüşleri

Planlama alanı ile ilgili mahkeme kararı bulunmamaktadır.

7.3. Plan Kararları

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

- Mevcutta 69 m² olan Park Alanı 173 m² olarak ve mevcutta yer almayan "Trafo Alanı" 32 m² olarak planlanmıştır,
- "Taşıt Yolları" ve "Yaya Yolları" büyüklükleri, genişlikleri ve kapladıkları alanlar toplamında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

7.4. Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrasındaki Alan Dağılımları

Fonksiyon	Plan Değişikliği Teklifi Öncesi	Plan Değişikliği Teklifi Sonrası
Trafo Alanı	-0-	32m ²
Park Alanı	69m ²	173m ²
Toplam	69m ²	205m ²

7.5. Plan Notları

Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bunların uygulama yönetmeliklerinin yanı sıra Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararları ve ilgili mevzuata uyulacaktır.