2026

MANİSA İLİ, SOMA İLÇESİ, TURGUTALP MAHALLESİ, 424 ADA 1 PARSEL, 425 ADA, 1 PARSEL, 426 ADA 2 PARSLE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA: J19-D-07-A-4-B

Plan İşlem Numarası (PİN):
UİP:……

(ÖLÇEK:1/1000)

SOMA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

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 ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR 3
4. MERİ PLAN KARARLARI 4
4.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi 4
4.2. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı: 4
4.3. Meri Nazım İmar planı 5
4.4. Meri Uygulama İmar Planı 5
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ 7
5.1. Plan Değişikliği Gerekçesi 8
5.2. Arazi Kullanım Dağılımları 8
5.3. Plan Kararları 8
5.4. Plan Notları 9

1. GİRİŞ

Planlama çalışması, Manisa ili, Soma ilçesi, Turgutalp Mahallesi, 425 ada, 1 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

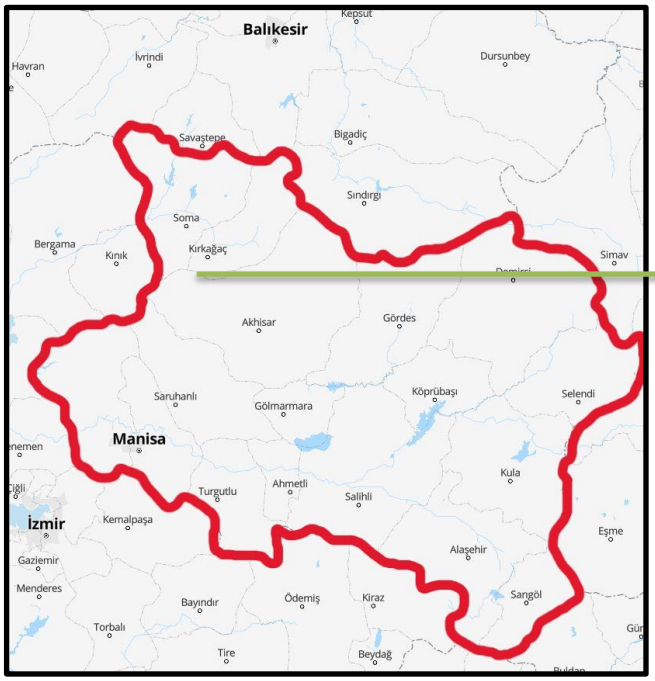
2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Manisa, Ege Bölgesi'nin en büyük ikinci şehri olup, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehridir. 2022 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 1.468.279 kişidir. Şehir, Anadolu Yarımadası'nın batısında yer alır ve Ege Bölgesi'nin ortasındadır.



Resim 1: Soma ilçesinin konumu

Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması'na göre Manisa ili, Uşak, Kütahya ve Afyonkarahisar illeri ile birlikte TR33 Düzey-2 Alt Bölgesi'ni oluşturur. Bu sınıflama, coğrafi ve istatistiksel birimlerin sınıflandırılmasında kullanılan bir sistemdir.



Resim 2: Soma ilçesinin Manisa ilindeki konumu



Resim 3: Soma ilçesinin konumu

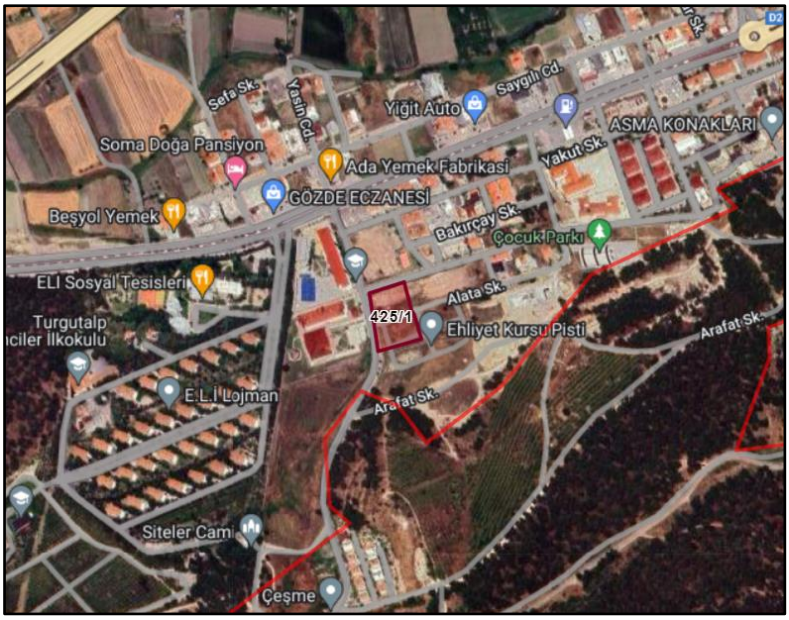
Soma'nın ilçe merkezi, Kırkağaç-Kınık-Savaştepe karayollarının kavşak noktasında ve Bergama-Akhisar kara yolu ile İzmir-Bandırma demiryolu üzerindedir.

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.

Plan değişikliğine konu alan; Soma ilçe merkezinin batısında yer alan, Turgutalp Mahallesi 425 Ada, 1 Parseldir.

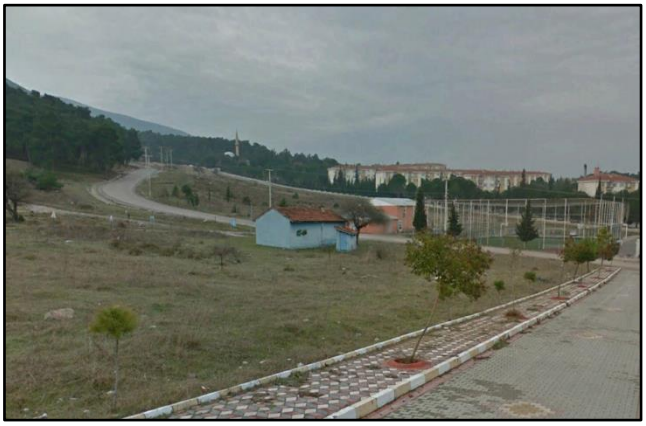


Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR









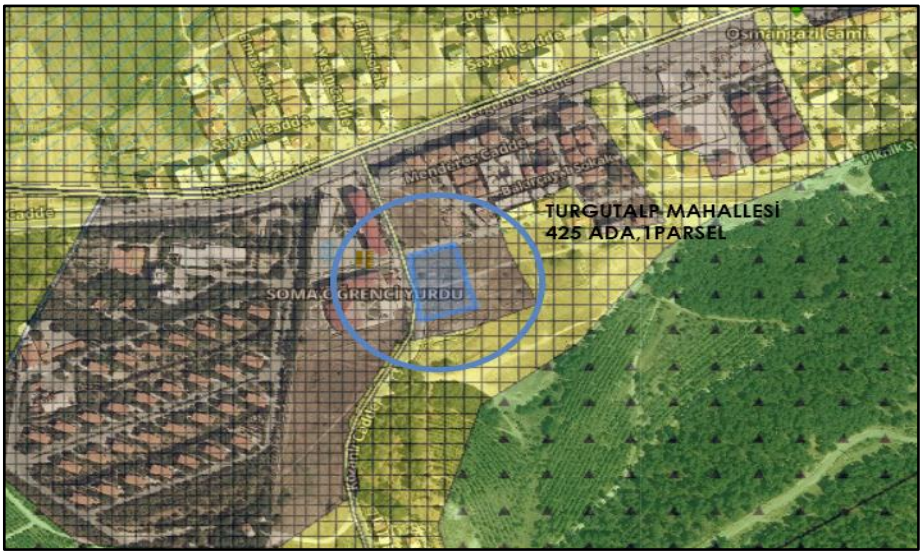
4. MERİ PLAN KARARLARI

4.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi

Planlama Alanı; Soma Belediyesi sınırları içerisinde Uygulama İmar Planı J19D07A4B (1/1000) paftası, Turgutalp Mahallesi, 425 ada, 1 parsel mülkiyeti Soma Belediyesi A.Ş.'ye ait Ticaret+ Konut Alanıdır. Taşınmazın yüzölçümü 5.272, 08 m² dir.

4.2. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alanda kalmaktadır.



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

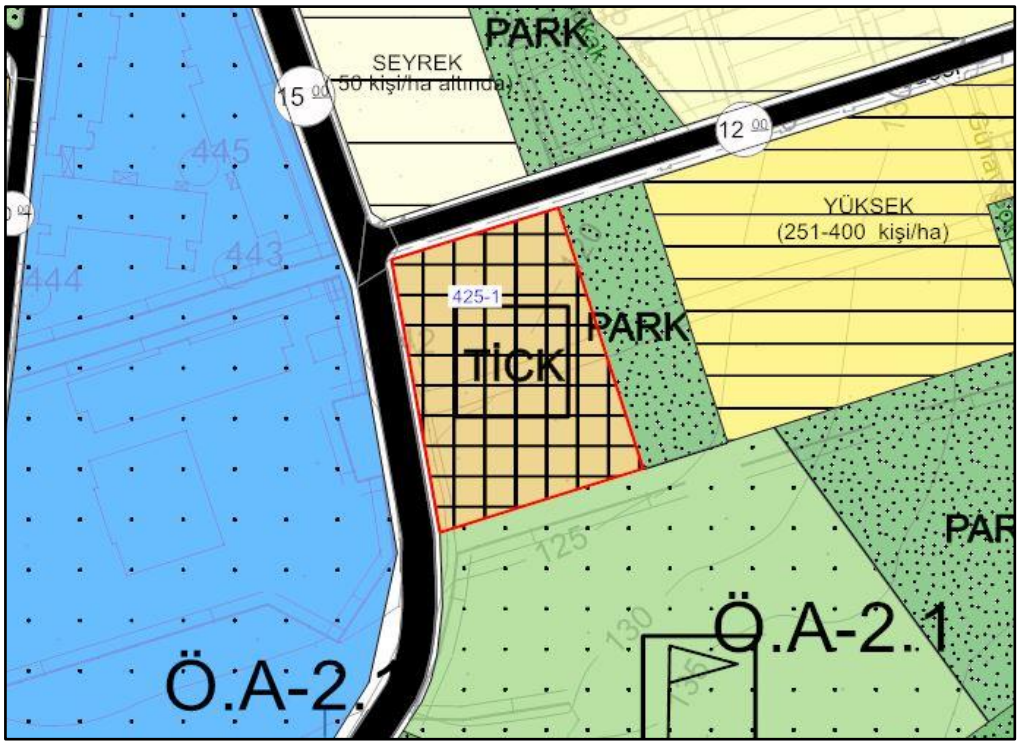
Planlama alanı; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Soma ilçesi sınırları içerisinde **'Kentsel Yerleşik Alan '** kullanımında bulunmaktadır.

İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde; "*KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.* "

hükmü yer almaktadır. Bu bağlamda Çevre Düzeni Planı ve hükümlerinde değişikliğe gerek duyulmamıştır.

4.3.Meri Nazım İmar planı

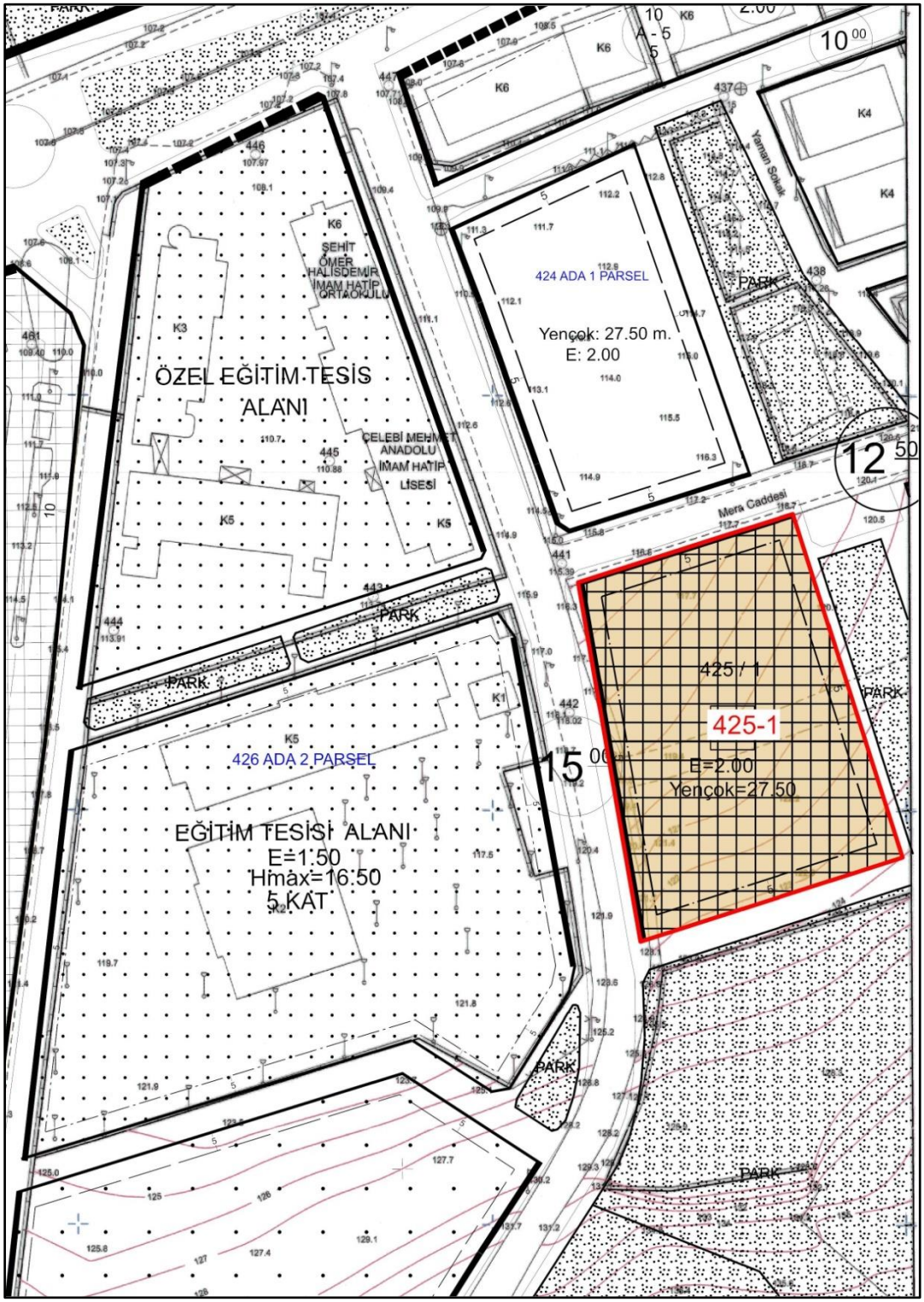
Plan değişikliğine konu alan, Soma ilçesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı J19D07A paftasında ; **'Ticaret+Konut Alanı'** olarak görülmektedir.



4.2. Meri Uygulama İmar planı

Plan değişikliğine konu taşınmazlar; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda;

- 425 ada 1 parsel; J19D07A4B paftasında; **'Ticaret + Konut Alanı'** olarak görülmektedir. Yapı yaklaşma mesafesi tüm cephelerden 5 metredir.
- 424 ada 1 parsel, J19D07A4B paftasında; "Konut Alanı" olarak görülmektedir. Yapı yaklaşma mesafesi tüm cephelerden 5 metredir.
- 426 ada 2 parsel J19D07A4B paftasında; "Eğitim Tesisi Alanı" olarak görülmektedir. Yapı yaklaşma mesafesi tüm cephelerden 5 metredir.

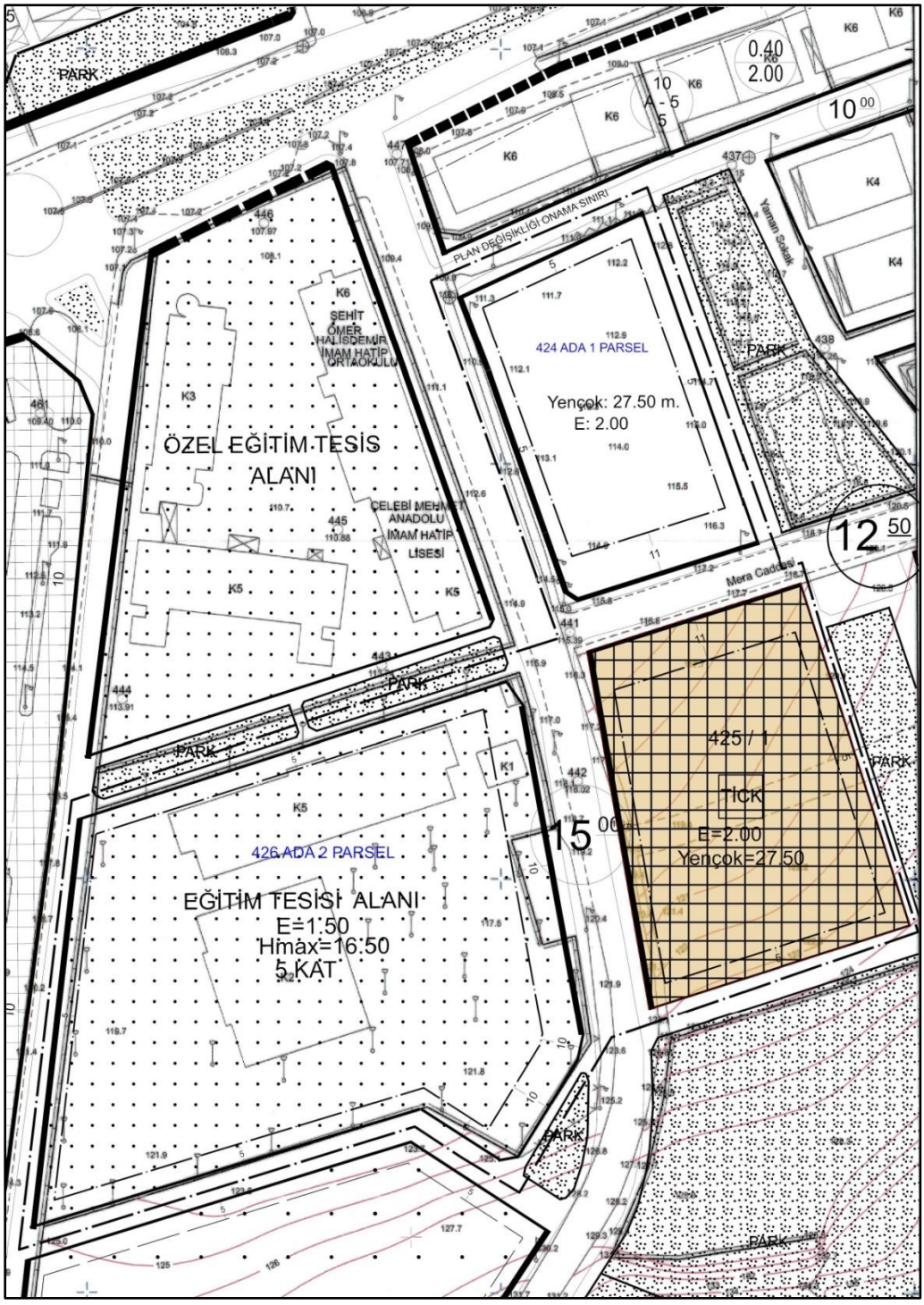


Mer'i 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları:

1. Bu plan; plan, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.
2. İmar planı ve plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz.
3. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Soma Belediyesi İmar Plan Hükümleri geçerlidir.

4. Plan değişikliğine konu alanda ticari kullanımlı bağımsız bölümlerin toplam alanı 781 m² olup, konut kullanımlı bağımsız bölümlerin toplam alanı 10152 m² olacaktır.
5. Planlama alanında önerilen "Ticaret-Konut Alanı" için yapılaşma koşulları E: 2.00, Yençok:27.50 metredir. Tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ



5.1.Plan Değişikliği Gerekçesi

Planlama çalışması, planlama alanında yer alan mülkiyetin Soma Belediyesi şirketine ait 425 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın yürürlükteki imar planı kararlarının uygulama sürecinde değerlendirilmesi sonucunda; yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve plan notlarının uygulama ihtiyaçları doğrultusunda revize edilmesinin gerekli olduğu değerlendirilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği teklifi ile mevcut imar planı plan notlarının 4. Maddesinde yer alan "Plan değişikliğine konu alanda ticari kullanımlı bağımsız bölümlerin toplam alanı 781 m² olup, konut kullanımlı bağımsız bölümlerin toplam alanı 10152 m² olacaktır." ibaresi; *"Plan değişikliğine konu alanda ticari kullanımlı bağımsız bölümlerin oranı en fazla %20 olabilir."* şeklinde güncellenmiştir.

Ayrıca parselin kuzey cephesindeki yapı yaklaşma mesafesi 5 metreden 11 metreye çıkarılmıştır. Bu nedenle plan notlarının 5. Maddesinin devamında yer alan *"... Tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir."* ibaresi de önerilen yeni yaklaşma mesafesi ile çelişmemesi adına plan notlarından kaldırılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin **İmar planı değişiklikleri başlıklı MADDE 26: …** b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 m
Yukarıdaki formülde;
K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),
Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,
Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini,
ifade eder." denmekte olup;

- 424 ada 1 parselin de güney cephesindeki çekme mesafesi 425 ada 1 parsel ile eşit olması ve iki yapı arasındaki mesafenin yönetmelik hükümlerine göre sağlanabilmesi için 11 metre olarak değiştirilmiştir.

- Bununla birlikte 426 ada 2 parselde yapılacak yapının da yukarıda bahsi geçen yönetmelik hükmüne iki bina arası mesafenin sağlanabilmesi için; doğu cephesindeki yapı yaklaşma mesafesi 10 metre olarak önerilmiştir.

5.2. Arazi Kullanım Dağılımları

Planlama alanına ilişkin arazi kullanım dağılımlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

5.3.Plan Kararları

- Taşınmazın emsal ve yükseklik değerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Doğu, Batı ve Güney cephelerindeki yapı yaklaşma mesafesi aynı kalmış, kuzey cephesindeki yapı yaklaşma mesafesi 11 metre olarak belirlenmiştir.

- 424 ada 1 parselin de güney cephesindeki çekme mesafesi 425 ada 1 parsel ile eşit olması ve iki yapı arasındaki mesafenin yönetmelik hükümlerine göre sağlanabilmesi için 11 metre olarak değiştirilmiştir.

- Bununla birlikte 426 ada 2 parselde yapılacak yapının da yukarıda bahsi geçen yönetmelik hükmüne iki bina arası mesafenin sağlanabilmesi için; doğu cephesindeki yapı yaklaşma mesafesi 10 metre olarak önerilmiştir.

5.4.Plan Notları

1. Bu plan; plan, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.
2. İmar planı ve plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz.
3. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Soma Belediyesi İmar Plan Hükümleri geçerlidir.
4. Plan değişikliğine konu alanda ticari kullanımlı bağımsız bölümlerin oranı en fazla %20 olabilir.
5. Planlama alanında önerilen “Ticaret-Konut Alanı” için yapılaşma koşulları E: 2.00, Yençok:27.50 metredir.