

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



PAFTA: 30 K IV B

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 Alanın Ulaşım İlişkileri .....           | 3 |
| 3.   | MERİ İMAR PLANI NOTLARI .....                     | 4 |
| 4.   | ÖNERİ İMAR PLANI NOTLARI .....                    | 5 |

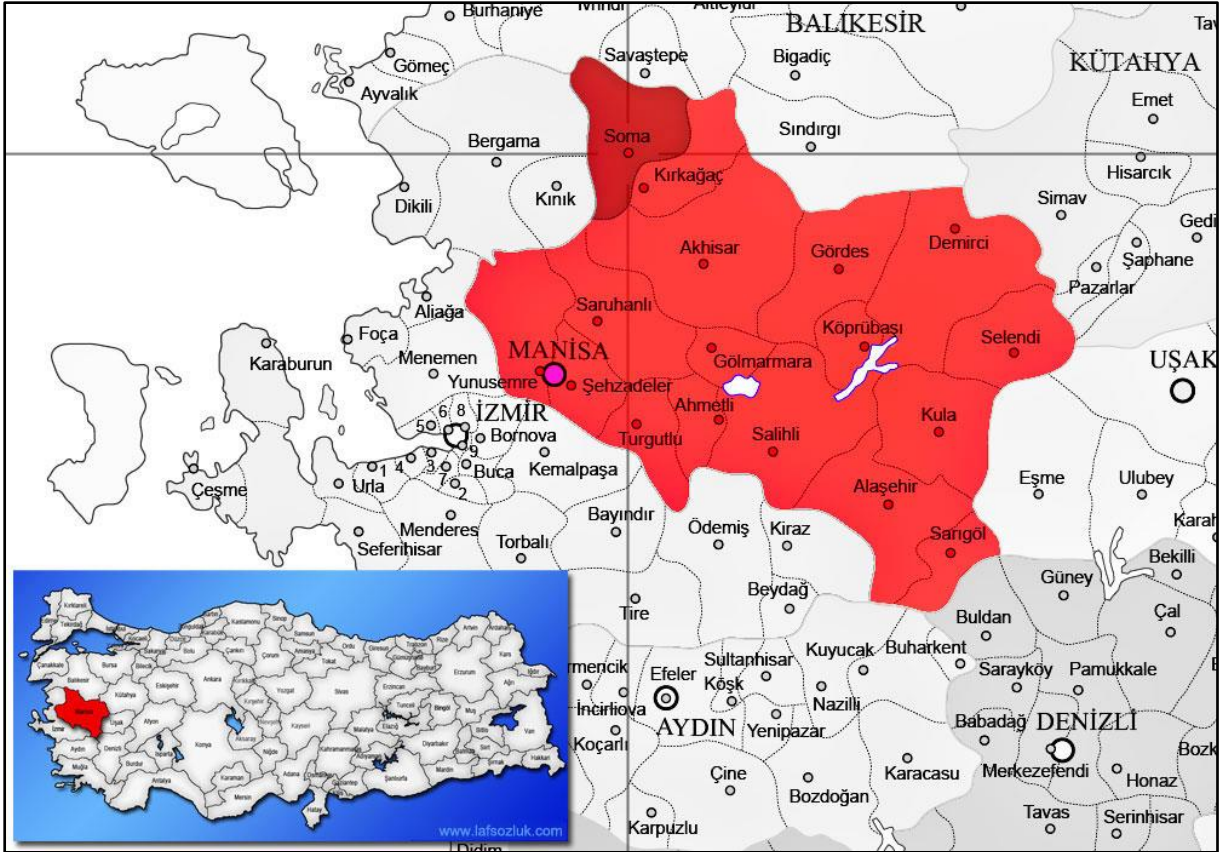
## 1. GİRİŞ

Planlama çalışması Manisa ili, Soma ilçesi, Turgutalp 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

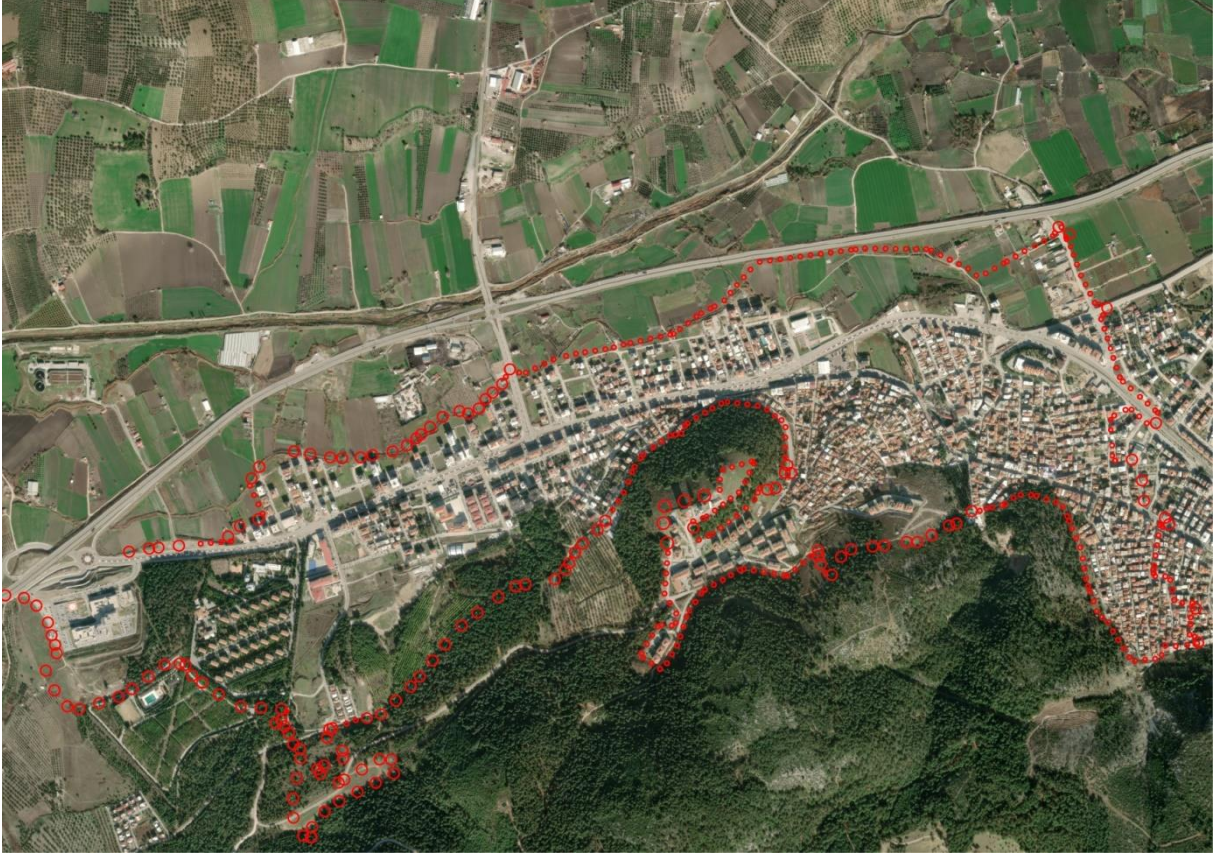
Soma, Manisa iline bağlı bir ilçe olarak, çevresindeki diğer ilçelerle önemli bir konum ilişkisine sahiptir. Kuzeybatıda Kırkağaç ilçesi, kuzeydoğuda Akhisar ilçesi, doğuda Manisa Merkez ilçesi ve güneyde Kınık ilçesiyle komşudur. Bu ilçelerle olan konum ilişkisi, Soma'nın ekonomik ve sosyal etkileşimini 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 Turgutalp Mahallesi'nin coğrafi yapısı,

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

Plan değişikliğine konu alan; Soma ilçe merkezine bitişik konumda olan Turgutalp Mahallesi'dir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü

### **2.3. Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri**

Soma ilçesi ve Turgutalp 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. Turgutalp 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, Turgutalp mahallesinin kuzeyinden geçmektedir. İlçenin ikinci önemli karayolu bağlantısı ilçeyi kuzeyindeki Balıkesir'e bağlayan Soma-Savaştepe yoludur.



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 Turgutalp 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 Turgutalp Mahallesi imar planı plan notlarına da işlenmesi adına plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

### **3. TURGUTALP MAHALLESİ MER'İ İMAR PLANI NOTLARI**

#### **1. MEVCUT KONUT ALANI'NDA:**

YAPI NİZAMI SERBEST KAT ADEDİ, 3'TÜR.

#### **2. GELİŞME KONUT ALANINDA:**

YAPI NİZAMI AYRIK, TAKS: 0.40'TİR.

#### **3. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPI YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.**

#### **4. YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARININ TERKİ YAPILMADAN BU ALANLARIN İSABET ETTİĞİ PARSELLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.**

#### **5. YAPILARDA KOT KIRMIZI KOTUN BELİRLENMEDİĞİ YERLERDE DOĞAL ZEMİN ORTALAMASINDAN BELİRLENECEKTİR.**

#### **6. UYGULAMADA MÜLKİYET ESAS ALINACAK KILCAL ŞUYULANMALAR OLMAYACAKTIR.**

#### **7. PARSEL İSTİKAMET ÇİZGİLERİ ŞEMATİKTİR. MÜLKİYETE GÖRE KAYDIRILABİLİR.**

#### **8. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA ALANI ALTINDAKİ MEVCUT VE YENİ YAPILACAK YAPILARDA T.E.K. YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.**

#### **9. D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ RAPORU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

#### **10. TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT TERCİHLİ TİCARET OLARAK DİĞER KATLAR KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR. AYRICA DİĞER KONUT**

ALANLARINDA BELEDİYE'CE UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE ZEMİN KATTA TİCARET KULLAIMI İZNİ VERİLEBİLİR.

**11. MEVCUT KONUT ALANINDA:**

- YENİDEN YAPILACAK İFRAZLARDA 200 M<sup>2</sup>DEN KÜÇÜK PARSEL ELDE EDİLEMEZ. 200 M<sup>2</sup>DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TAKS: 0.80 DİR. ELDE EDİLEN İNŞAAT TABAN ALANI 80 M<sup>2</sup>DEN KÜÇÜK İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 M'DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA 80 M<sup>2</sup>'YE TAMAMLANIR.
- ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA ADANIN TÜMÜNE YA DA HERHANGİ BİR CEPHESİNE BELEDİYE'CE ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLEBİLİR.
- İKİ AYRI YOLA BAKAN PARSELLERDE EN YÜKSEK EMSALE SAHİP YOLDAN CEPHE ALINIR.SERBEST NİZAMDA YAPI ANCAK PARSELİN İKİ KENARINA BİTİŞİK OLABİLİR. ÜÇÜNCÜ KENARA EN FAZLA 2 M YAKLAŞABİLİR. BİTİŞİK PARSELE PENCERE AÇILAMAZ, ÇATI MEYİLİ VERİLEMEZ.

**12. GELİŞME KONUT ALANINDA**

- MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M<sup>2</sup> MİN PARSEL CEPHESİ 15 M. DİR.
- 18. MADDE ESASI İLE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDA UYGULAMA SINIRININ TESPİTİNDE MÜLKİYET ESAS ALINACAKTIR.

**13. BU HÜKÜMLER DIŞINDA 3194 SAYILI İMAR YASASI VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.**

**4. ÖNERİ PLAN NOTLARI**

14- 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.

15- 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.