

MANİSA İLİ SOMA İLÇESİ
İSTASYON MAHALLESİ
1417 ADA 4 PARSEL
TRAFO ALANINA İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PAFTA:
J19D08A2B
ÖLÇEK: 1/1000



MANİSA
2022

İçindekiler

1. GİRİŞ	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	6
3.1. Demografik Yapı	6
3.2. Ekonomik Yapı	6
4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM	7
5. MERİ PLAN KARARLARI	7
5.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi	7
5.2. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:	8
5.3. Meri Uygulama İmar Planı:	8
6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI	9
7. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	9
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	9
8.1. Plan Değişikliği Gerekçesi	9
8.2. Arazi Kullanım Dağılımları	9
8.3. Plan Kararları	10
8.4. Plan Notları	10

1. GİRİŞ

Planlama çalışmasına konu alan, Manisa ili Soma ilçesi İstasyon Mahallesi 1417 ada 4 parsel Garaj (Kamyon Garajı) Alanındadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.367.905 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir.



Manisa İlının Türkiye'deki Yeri



Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu



İlçenin Bölgedeki Yeri

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 Fotoğrafı



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüleri

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

3.1. Demografik Yapı

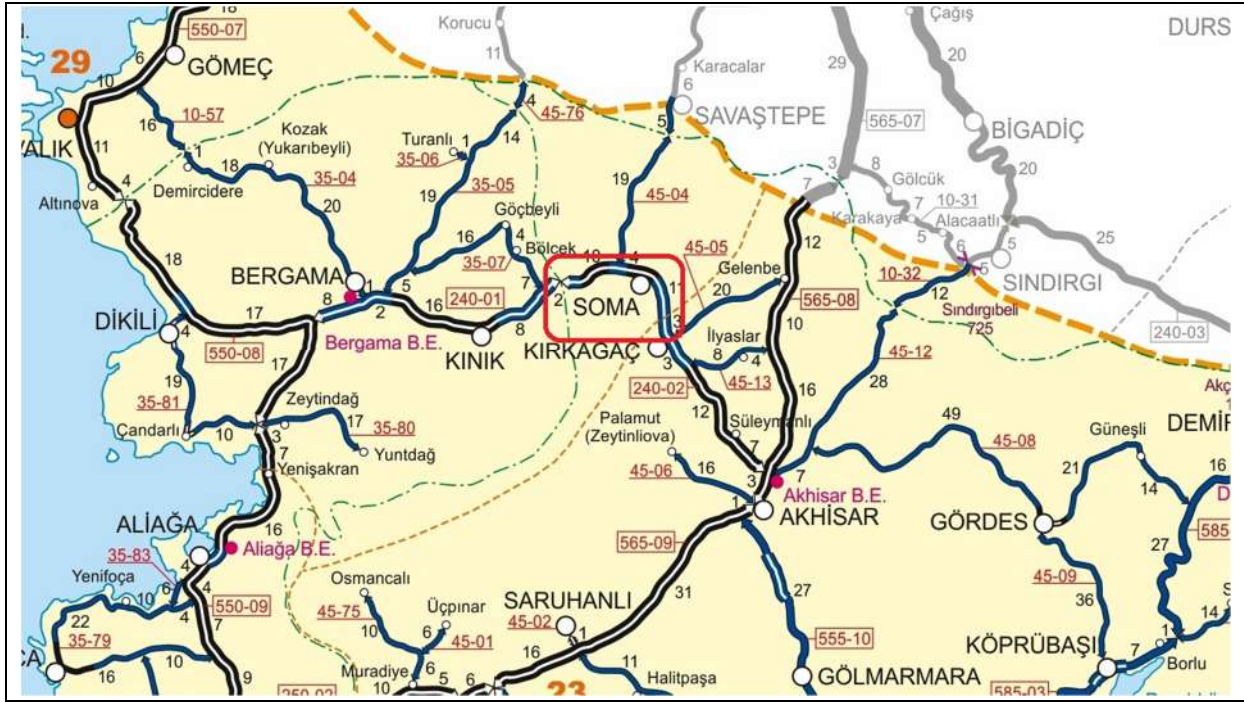
Yıllara göre ilçe nüfusu tabloda verilmiştir:

<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

3.2. Ekonomik Yapı

İlçede linyit kömürü madenleri bulunur. Ayrıca iki adet termik santral vardır ve ikinci termik santralde faaliyetlerine başlamıştır. Türkiye'nin elektrik ihtiyacının %10'unu karşılamaktadır. 2015 yılının Kasım ayında dönemin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı Ali Rıza Alaboyun Soma'da 100 ton altın rezervi bulunduğunu açıkladı.

4. PLANLAMA ALANI ULAŞIM



İlçe ve ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

Manisa ilinin kuzey kapısıdır. Kuzeyden, Balıkesir'in Savaştepe ve İvrindi ilçelerine komşudur. Güney doğusunda Manisa'nın Akhisar ve Kırkağaç ilçeleri bulunur. Soma, batısındaki Kınık ve Bergama ilçeleri ile İzmir'e 135 kilometre mesafedeki Soma'nın ilçe merkezi, Kırkağaç-Kınık-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.

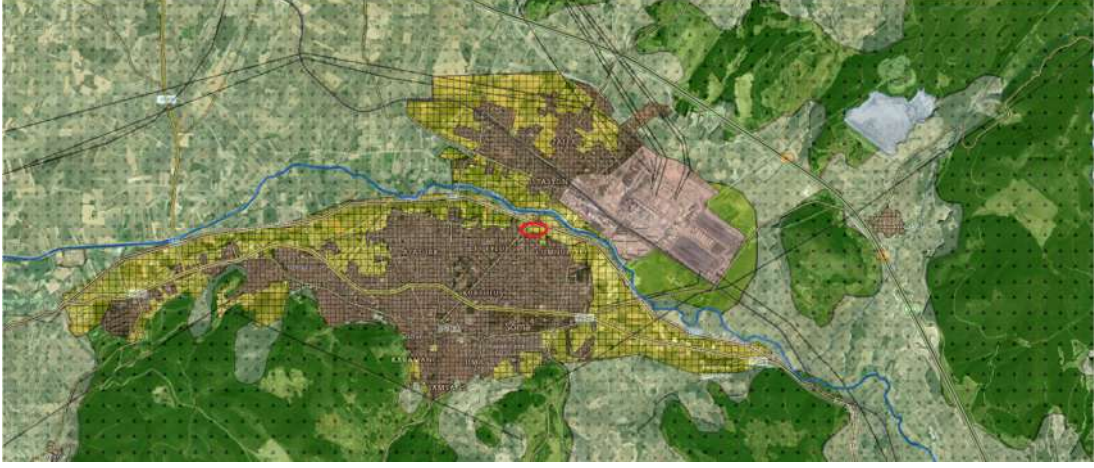
5. MERİ PLAN KARARLARI

5.1. Mülkiyet Bilgisi, Kadastral Yapısı Mevcut Durum Bilgisi

Planlama Alanı; Soma Belediyesi sınırları içerisinde Uygulama İmar Planı 30KIVC (1/1000) paftası, İstasyon mahallesi kadastro 1417 ada 4 parsel Garaj (Kamyon Garajı) Alanındadır.

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.



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 Akhisar ilçesi sınırları içerisinde 'Kentsel Gelişme Alanları' kullanımında kalmaktadır.

5.3. Meri Uygulama İmar Planı:



Meri Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, Soma ilçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, J19D08A2B paftasında Garaj Alanı olarak planlı alanda kalmaktadır.

6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

7. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Çalışma alanının jeolojik durumu Ö.A.1. olarak gösterilmektedir.

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

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. 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, Turgutalp Mahallesinde trafo alanının imar planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bölgede, mevcut kent dokusu sebebi ile trafo alanı için alternatif başka bir alan bulunamamıştır.

8.2. Arazi Kullanım 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.

Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

Arazi Kullanım	Mevcut Plan(m ²)	Öneri Plan(m ²)
Garaj Alanı	25876	25726
Trafo Alanı	-0-	150
Toplam Alan	25876	25876

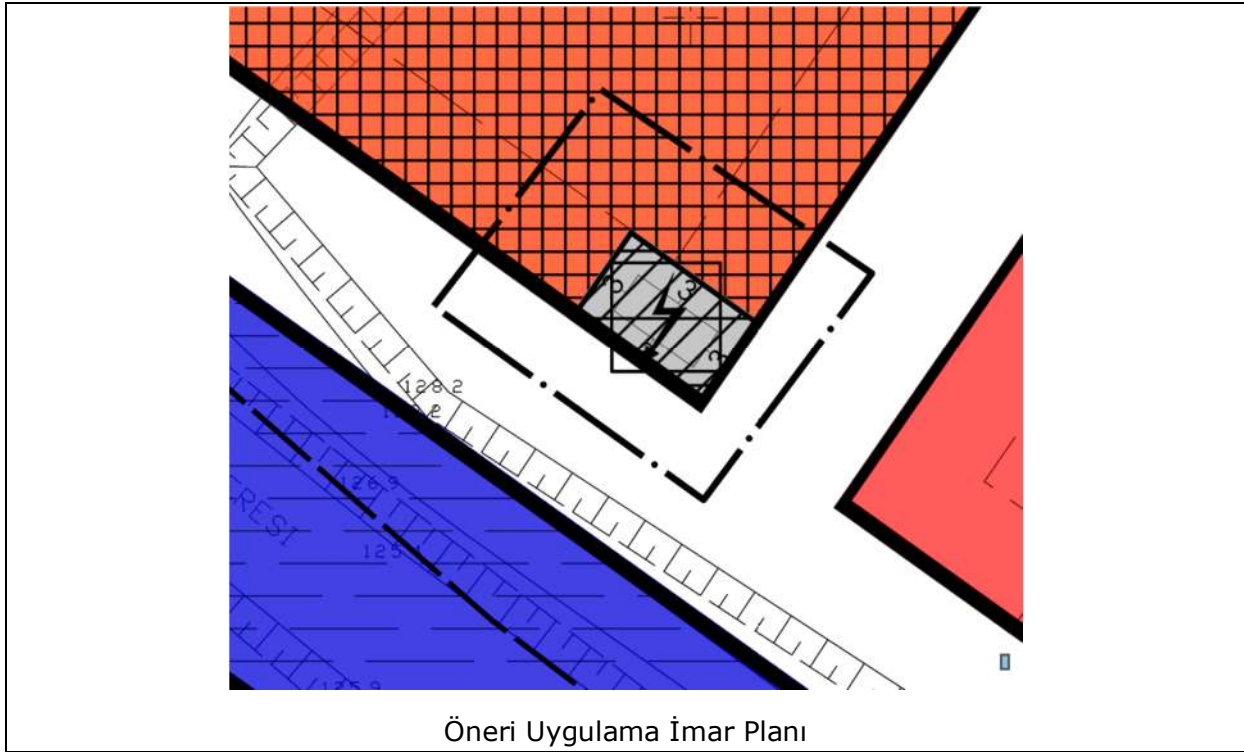
8.3. Plan Kararları

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

- Mevcutta 25876 m² olan Garaj Alanı içine 10m X 15m ebatlarında 150m² Trafo Alanı planlanmıştır, Garaj Alanı büyüklüğü 25726 m² ye düşürülmüştür.
- Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 3 er metre olarak belirlenmiştir.
- "Alan Genişlikleri", "Taşıt Yolları" ve "Yaya Yolları" büyüklükleri, genişlikleri ve kapladıkları alanlar toplamında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

8.4. Plan Notları

1-) Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Soma Belediyesi İmar Plan hükümleri geçerlidir.



Nokta No	Y	X
1	553852.600	4340289.265
2	553859.920	4340284.028
3	553857.649	4340280.735
4	553850.329	4340285.972

Trafo Binası Köşe Koordinatları (ITRF96-27)