



MANİSA İLİ,
SOMA İLÇESİ, TURGUTALP MAHALLESİ, 187 ADA, 1 PARSELİN KUZEYİNE
İLİŞKİN TRAFİK ALANI ve PARK ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN:UİP-

İlçe Belediye Meclisi Meclis Kararı/Kaşe/İmza

AĞUSTOS 2025

İZMİR



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	1
2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2.1.1 Ülke İçindeki Konumu	1
2.1.2 İl İçindeki Konumu	1
2.1.3 İlçe İçindeki Konumu	2
2.1.4 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	3
2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3 JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	5
2.3.1 Depremsellik.....	5
2.3.2 Jeolojik Yapı	6
2.4.3 Morfolojik Yapı.....	7
2.4.3.1 Eğim Durumu	7
2.4.3.2 Yönelim Durumu.....	7
2.5 PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET ANALİZİ.....	9
2.6 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	10
2.6.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
2.6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	12
3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	13
3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	13
3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
3.3 PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	14
4. EKLER	18

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Manisa İli, Soma İlçesi, Turgutalp Mahallesi, 30K4D Pafta, 187 ada, 1 parselin kuzeyine “*Trafo Alanı*” yapılması planlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Manisa ili, Soma İlçesi, Turgutalp Mahallesi, 30K4D Pafta, 187 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Park Alanına, “*Trafo Alanı*” ve eş değer alan için 194 ada, 1 parselin batısında bulunan Yol Alanına 88,730m² “*Park alanı*” yapılması hedeflenmiştir.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.1 Ülke İçindeki Konumu

Manisa ili, Türkiye'nin Ege bölgesinde yer alan, toplam 1.456.626 kişi nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük şehri olup, doğusunda Uşak ve Kütahya, batısında İzmir, kuzeyde Balıkesir, güneyde Aydın ve güneydoğusunda Denizli illeri ile sınırlıdır. İlin yüzölçümü 13.810 km²'dir.



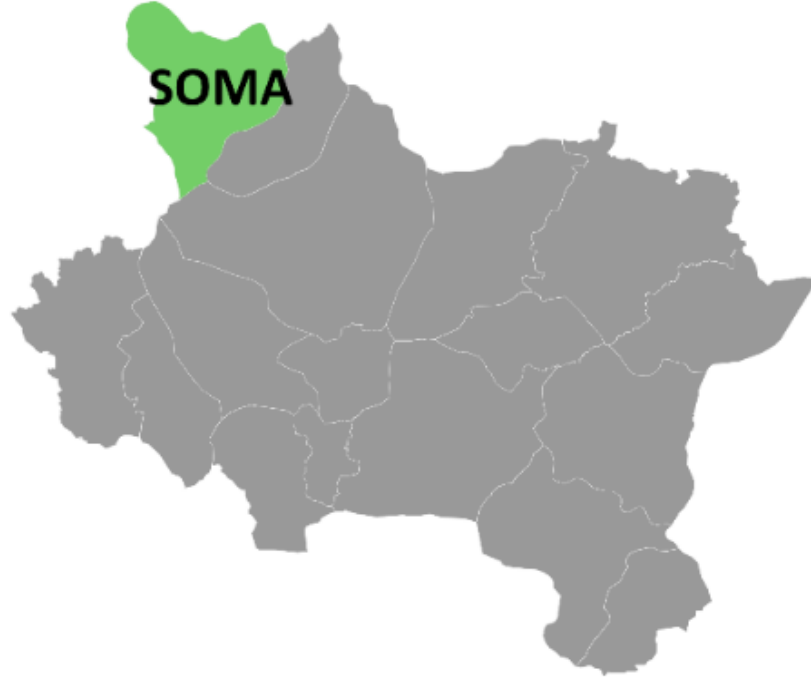
-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

2.1.2 İl İçindeki Konumu

Planlama alanı Manisa ilinin; Ahmetli, Akhisar, Alaşehir, Demirci, Gölarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma, Turgutlu, Şehzadeler ve Yunusemre ilçeleri olmak üzere 17 ilçesi bulunmaktadır.

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 Kınık ve Bergama ilçeleri ile İzmir'e 135 kilometre mesafedeki

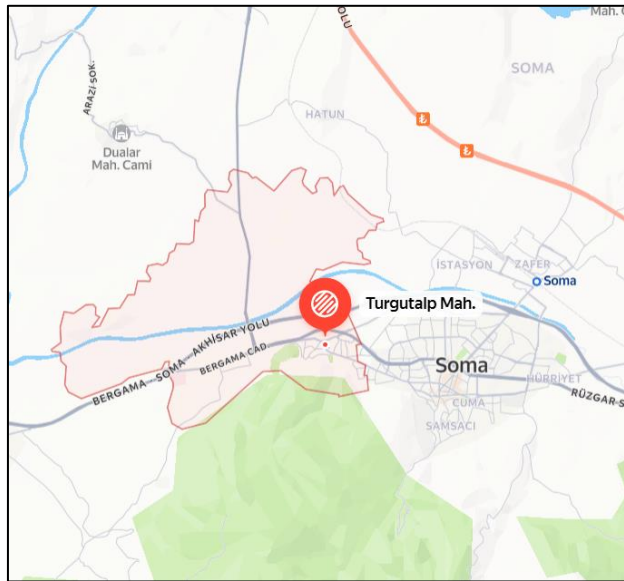
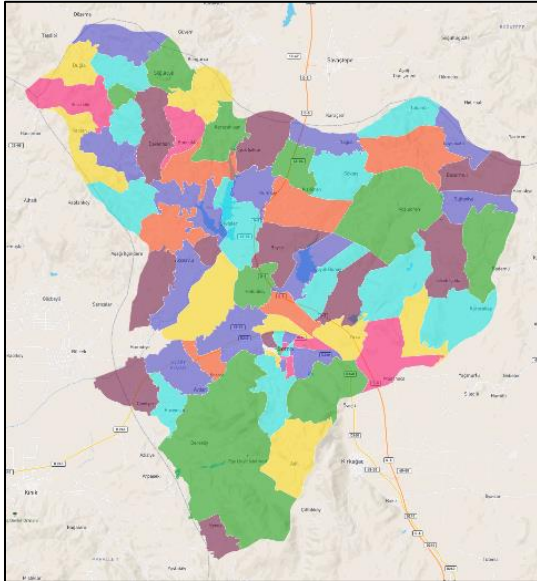
Soma'nın ilçe merkezi, Kırkağaç-Kınık-Savaştepe karayollarının kavşak noktasında ve Bergama-Akhisar kara yolu ile İzmir-Bandırma demiryolu üzerindedir.



-Planlama Alanı İl İçindeki Konumu-

2.1.3 İlçe İçindeki Konumu

Soma ilçesinin planlama alanını içeren Turgutalp Mahallesi dahil toplam 71 mahallesi bulunmaktadır.



- Soma İlçesi Mahalle Sınırları – Turgutalp mahallesi sınırları –

2.1.4 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Planlama alanı teklifi; Manisa İli, Soma İlçesi, Turgutalp Mahallesi, 187 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Park Alanına, 8.00 m x 4.00 m ebatlarında 32.00 m² alana sahip Trafo Alanını kapsamaktadır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1 Demografik Yapı

İlçe nüfusu yıllara göre tablodaki gibidir. Soma ilçesinin 2021 yılı nüfusu 111.218'dir. Bu nüfus, 55.752 erkek ve 55.466 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,13 erkek, %49,87 kadındır.

Yıl	Soma Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	111.218	55.752	55.466
2020	110.935	55.626	55.309
2019	109.946	55.284	54.662
2018	108.981	54.832	54.149
2017	108.838	54.707	54.131
2016	108.213	54.387	53.826
2015	107.075	53.876	53.199
2014	105.518	53.092	52.426
2013	105.391	53.227	52.164
2012	102.666	51.507	51.159
2011	102.642	51.406	51.236
2010	102.224	51.182	51.042
2009	101.011	50.581	50.430
2008	100.240	50.390	49.850
2007	97.739	49.211	48.528

2.2.2 Ekonomik Yapı

Soma ilçesi, Türkiye'de Kömür İşletmeleri ile adını duyurmuş bir ilçedir. İlçe ekonomisinin temeli Linyit işletmeciliği ve ona bağlı gelişmiş sektörlerdir. Bölgede çok kaliteli kömür dışında çinko, kurşuni manyezit ve bor tuzu yatakları da bulunmaktadır. 1913 yılında Soma'da kömürün bulunmasıyla linyit madenciliği başlamıştır. Türkiye'de satılabilir kömür ihtiyacının %22'si Soma ilçesi tarafından karşılanmaktadır. Ege Linyitleri İşletmesi (ELİ) Türkiye'nin en büyük 100 kuruluşu arasında her zaman olmuştur. Soma Termik Santrali (SEAS) Batı ve Kuzeybatı Anadolu'nun elektrik ihtiyacını en kısa mesafeden karşılamakta ve bölgeye ekonomik ve sosyal kalkınma sağlanmaktadır.

Soma ilçesi, tarımsal yönden üç ana bölgeye ayrılmaktadır. Bunlar Gediz vadisi, Bakırçay vadisi, Demirci Dağlık bölgeleridir. Sulama tarımı bakımından Soma

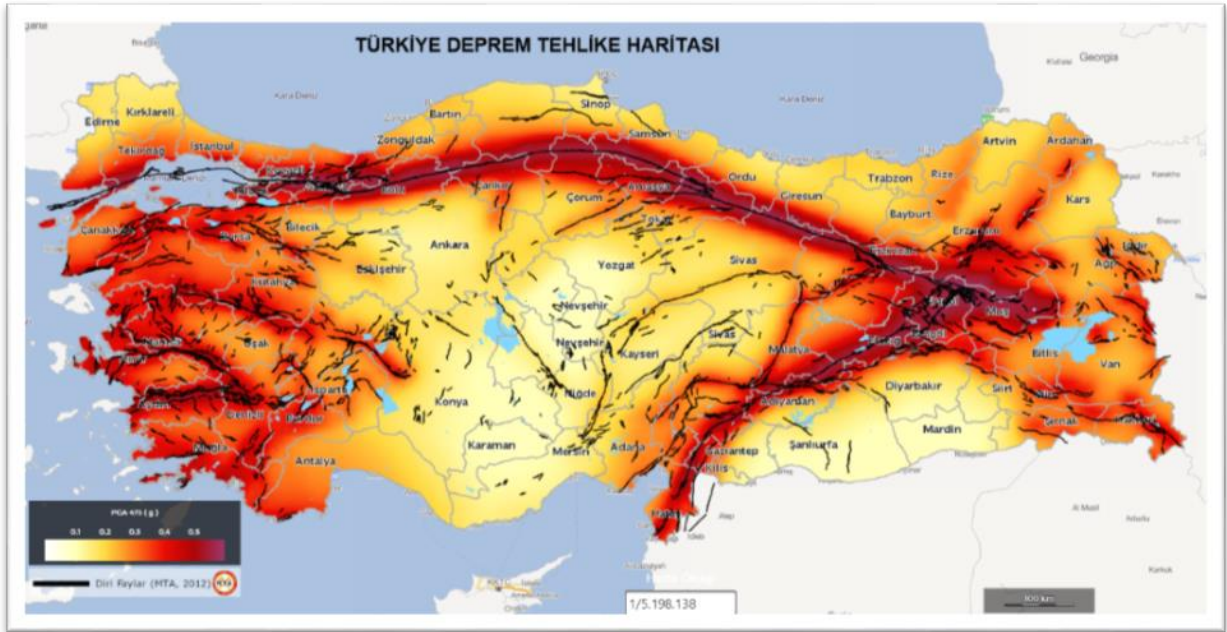
fazla gelişme göstermemiştir. Kömür havzaları nedeniyle çok fazla tarım alanları bulunmamaktadır.

Soma'da büyükbaş hayvancılık ve küçükbaş hayvancılığın gelişmemiş olmasına rağmen Beyce, Vakıflı, Boncuklu, Naldöken, Çinge, Ç. Hamidiye köylerinde arıcılık faaliyetleri gelişmiştir. Ek olarak Sevisler Barajında, balık üretme çiftlikleri ve kooperatifler kurulmuştur.

2.3 JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1 Depremsellik

Manisa ili, Soma ilçesi depremsellik bakımından incelendiğinde 1. derece depremsellik özelliğine sahiptir.



-Türkiye Deprem Tehlike Haritası-



2.3.2 Jeolojik Yapı

İL :	MANİSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi
İLÇE :	SOMA	
BELDE :	-	
KÖY/MAH :	TURGUTALP	
MEVKİİ :	-	
PAFTA :	1/5000 ölçekli 3 adet ve 1/1000 ölçekli 19 adet halihazır harita paftasında sınırları belirtilen yaklaşık 293.73 ha	
ADA :	-	
PARSEL :	-	
YERBİS NO :	23001200094954	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Mehmet Akar KAYA Jeoloji Mühendisi	 Özge Kurbak GÜLDÜ Jeoloji Mühendisi	 H. Merve BOYRACI Jeofizik Yüksek Mühendisi
 Ali TOSUN Jeoloji Mühendisi	 Asım YERBAŞ DEMİRTAŞ Jeoloji Mühendisi	

I Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

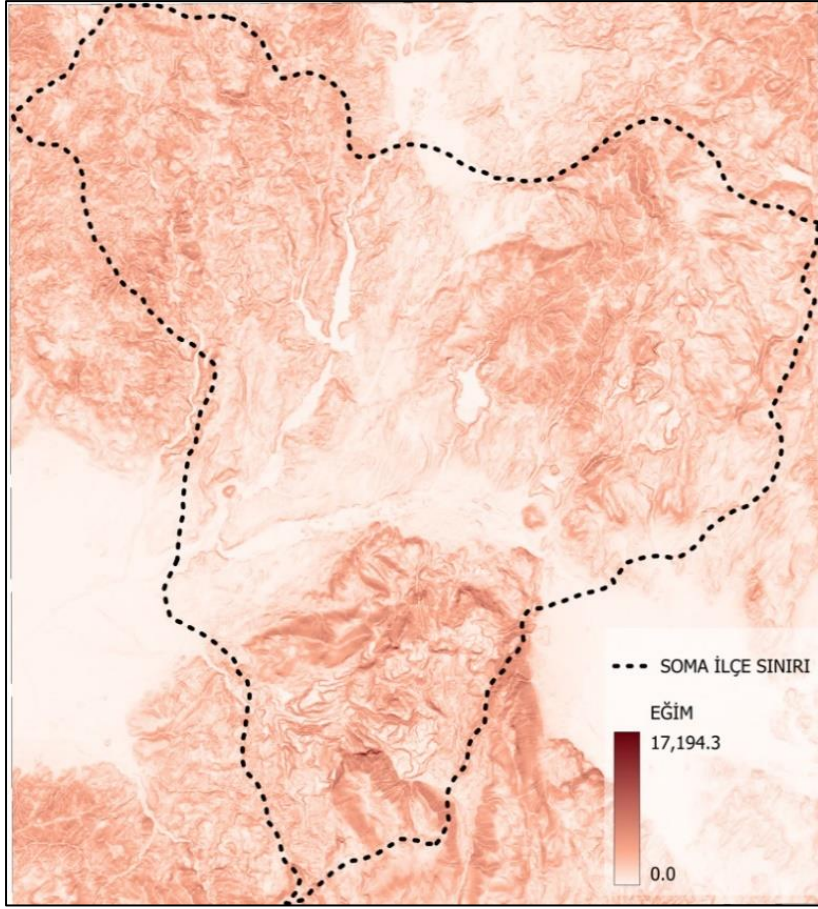
24.10.2023 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı	24.10.2023 Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı
---	---

ONAY
24.10.2023

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu



Manisa ilinin kuzeybatısında yer alan Soma ilçesi, tarım, enerji ve madencilik faaliyetleri açısından stratejik bir konuma sahiptir. İlçenin ova kesimleri, özellikle ilçe merkezi çevresi, kuzeydoğu ve doğu bölgeleri, %0–6 eğim grubunda yer alır. Bu alanlar, tarım ve yerleşim açısından yüksek potansiyele sahiptir. Sulanabilir tarım arazileri ve geniş düzlükler, zeytin, tahıl ve sebze

üretimi için uygundur. Orta Eğimli Alanlar (6–12%), ilçenin orta kesimleri ile dağlık alanlara geçiş zonlarıdır. Tarım faaliyetleri yapılabilir ancak erozyon riski artmaya başlar. Dik ve Çok Dik Alanlar (12–45% ve üzeri) özellikle güneybatı kesimlerinde yer alan Yunt Dağları ve çevresi, bu eğim grubunda yer alır. Bu alanlarda tarımsal faaliyetler sınırlıdır, orman, mera ve doğal bitki örtüsü yaygındır. Heyelan, yüzey erozyonu ve toprak kaymaları bu bölgelerde sık görülebilecek doğal risklerdir.

2.4.3.2 Yönelim Durumu

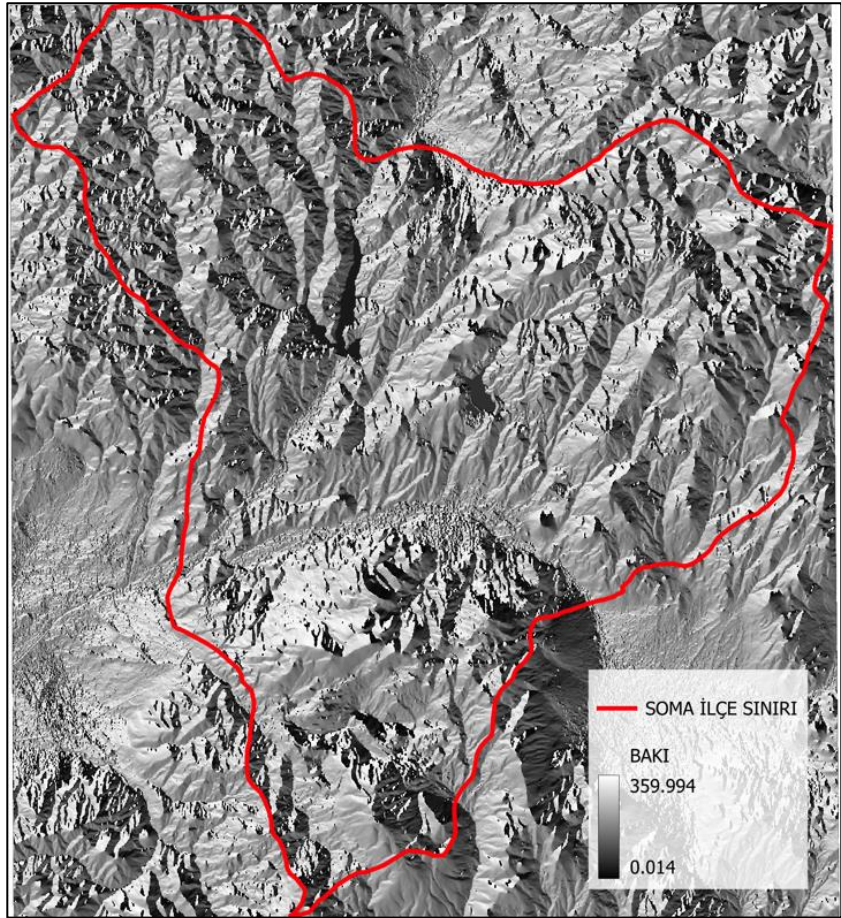
Soma'da bakı dağılımı incelendiğinde, özellikle güneybatı kesiminde yer alan Yunt Dağları çevresinde bu yönelimin belirgin bir şekilde değişiklik gösterdiği gözlemlenmektedir.

İlçede güney ve güneydoğu bakılı alanlar, güneş ışınlarını daha dik açıyla aldıkları için yıl boyunca daha sıcak ve kurak mikroklima koşullarına sahiptir. Bu alanlarda buharlaşma oranı yüksek olmakla birlikte toprak daha erken ısındığından,

zeytin, üzüm, incir gibi sıcaklık isteyen tarımsal ürünlerin yetiştirilmesi açısından elverişli koşullar oluşmaktadır. Aynı zamanda enerji verimliliği açısından da bu yönelime sahip araziler yapılaşma için avantaj sağlar.

Kuzey ve kuzeybatı bakılı yamaçlar ise daha az güneş ışını aldığı için serin ve nemli bir yapı göstermektedir. Bu alanlarda toprak nemi daha uzun süre korunduğundan erozyon ve toprak kayması gibi riskler artabilir. Tarım açısından bazı ürünlerde gelişim gecikmesi yaşanabilmekte, ancak doğal bitki örtüsünün korunması ve mera kullanımı için bu yönler daha uygun olmaktadır.

Doğu bakılı araziler sabah güneşini almakta ve bu nedenle günün erken saatlerinde toprak ısınmakta, bu durum da ürünlerin erken gelişimi açısından avantaj sağlamaktadır. Ancak bu alanlar sabah saatlerinde don olaylarına daha açık olabilir. Batı bakılı yamaçlar ise öğleden sonra güneş aldığı için yaz aylarında yüksek sıcaklıkların etkisi altında kalmaktadır.



2.5 PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Park Alanı**” ve “**Yol Alanı**” kullanımında kalmaktadır. Önerilen Trafo Alanı ve Park alanı mülkiyetsiz alanda kalmaktadır.



-Mülkiyet Durumu-

2.6 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

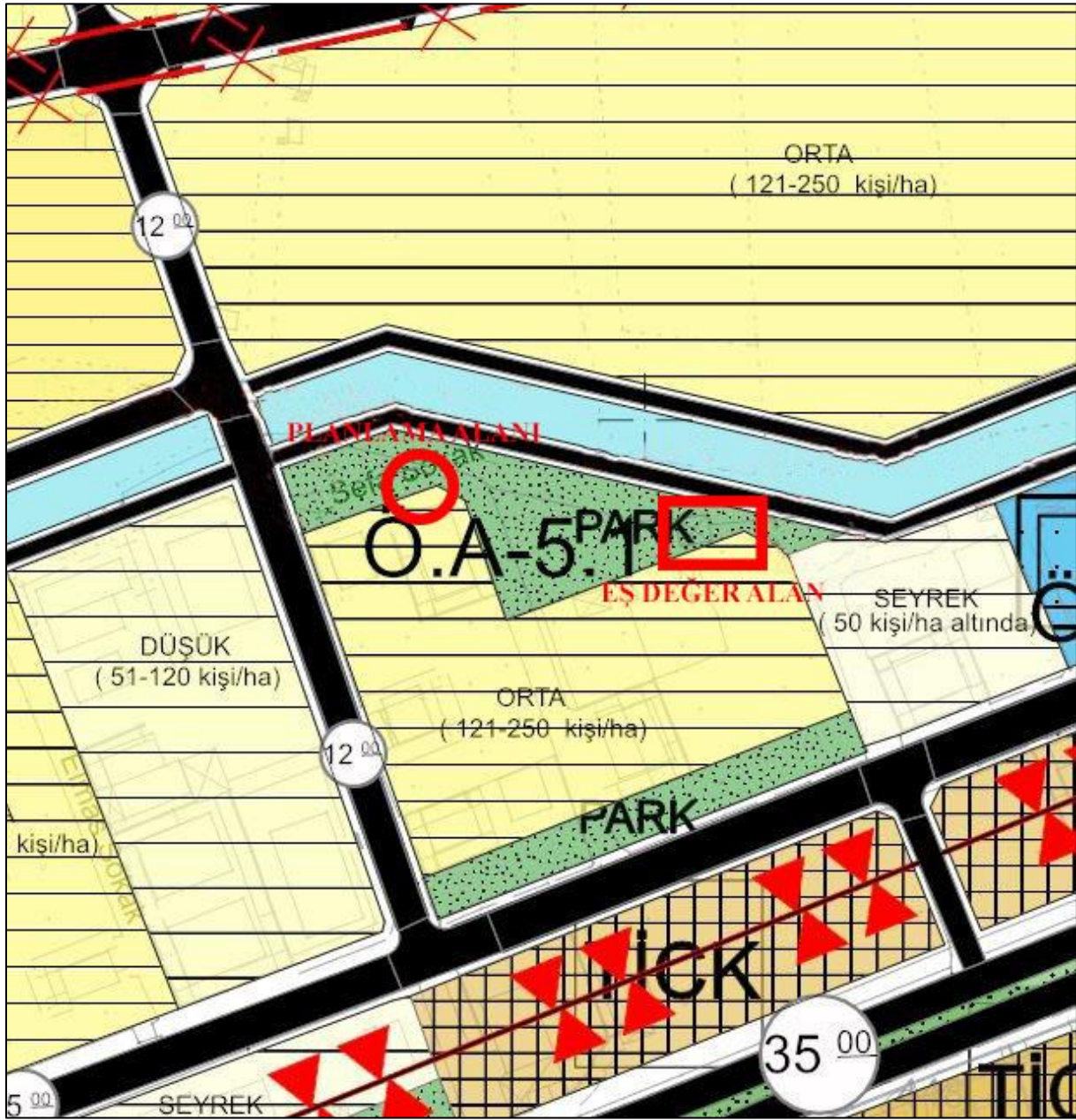


- Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri-

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 alanı; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Soma ilçesi sınırları içerisinde "Konut Alanı" kullanımında kalmaktadır.

2.6.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

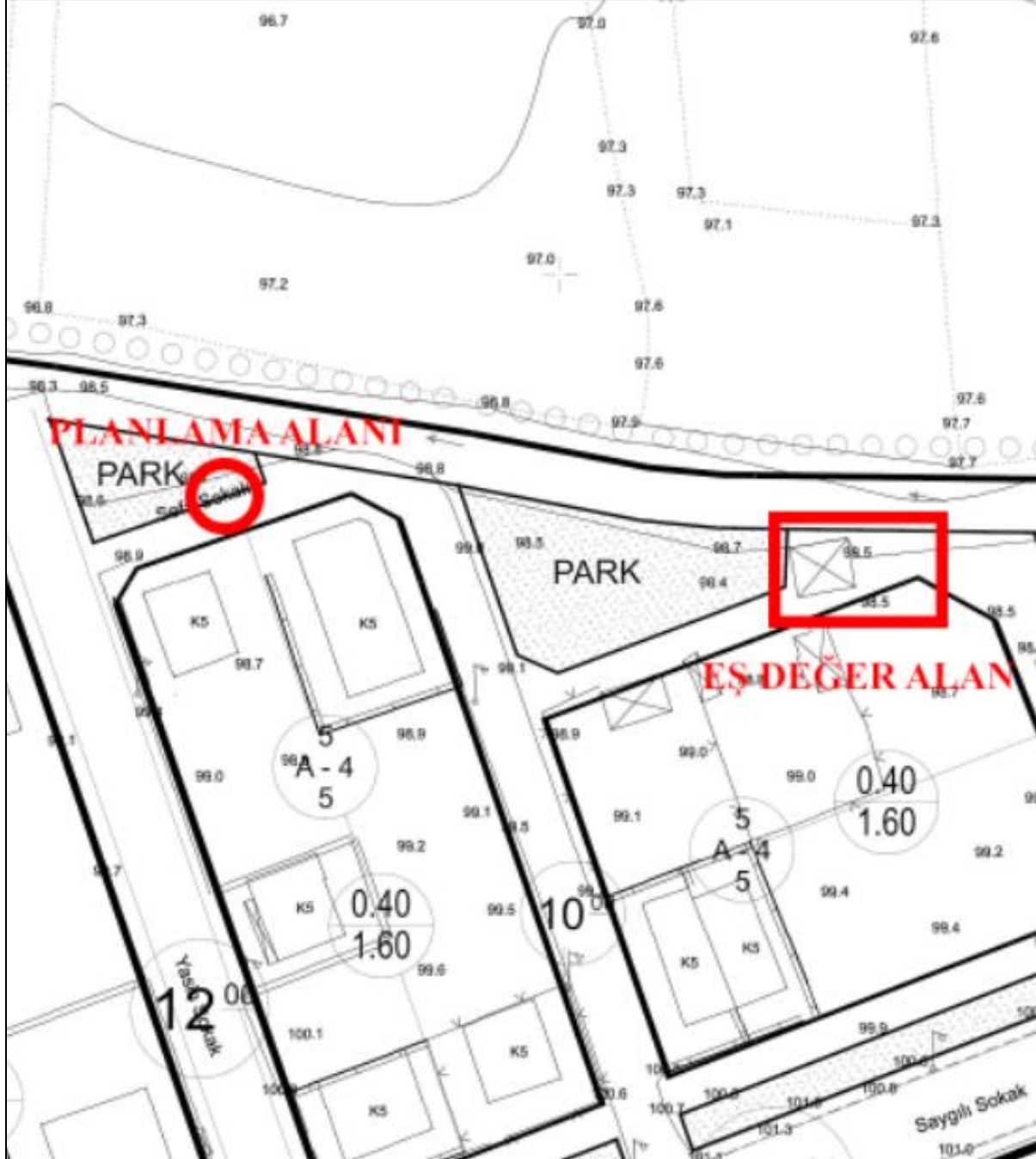


- Planlama Alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri-

Planlama alanı; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 'Park Alanı' kullanımında kalmaktadır.

2.6.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Park Alanı**” ve “**Yol Alanı**” kullanımında kalmaktadır.



-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-

3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Manisa ili, Soma İlçesi, Turgutalp Mahallesi, 30K4D Pafta, 187 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan Park Alanına, **“Trafo Alanı”** ve eş değer alan için 194 ada, 1 parselin batısında bulunan Yol Alanına 88,730m² **“Park alanı”** yapılması hedeflenmiştir.

Planlama çalışmasının amacı, çevrede yaşayan vatandaşlardan 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 8.00 m x 4.00 m ebatlarında 32.00 m² Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini artırarak 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.

Bu kapsamda yasal mevzuatta belirlendiği şekli ile;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin,

İkinci Bölüm

Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları

Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları

MADDE 5 –

(1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

YEDİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına Dair Esaslar

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 –



(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

Denilmekte olup yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde de sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Bölgede kamuya yük getirmeden yapı ve tesis kazandırılma çabasına dikkat edilmeli ve bu noktada yapılan değişikliğin **kamu yararına** olduğu düşünülmektedir.

Ayrıca trafo için Park Alanında yapılan yer seçimi açıklanan ilgili mevzuata uygunluk göstermektedir. İmar planı değişikliği ile önerilen trafo alanı bölgenin elektrik altyapısı ihtiyacına önemli katkı sağlayacak olup; bu yönüyle de **kamu yararı** içermektedir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tüm yatırımlarını TEDAŞ adına yapmakta olup, bölgenin ihtiyacına ve gelen enerji taleplerine göre planlamaktadır.

Bu bağlamda, Soma ilçesinde enerji talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni tesislerin yapılması ve Trafo Alanlarının dağıtım hatlarına entegre edilmesi gerekmektedir.

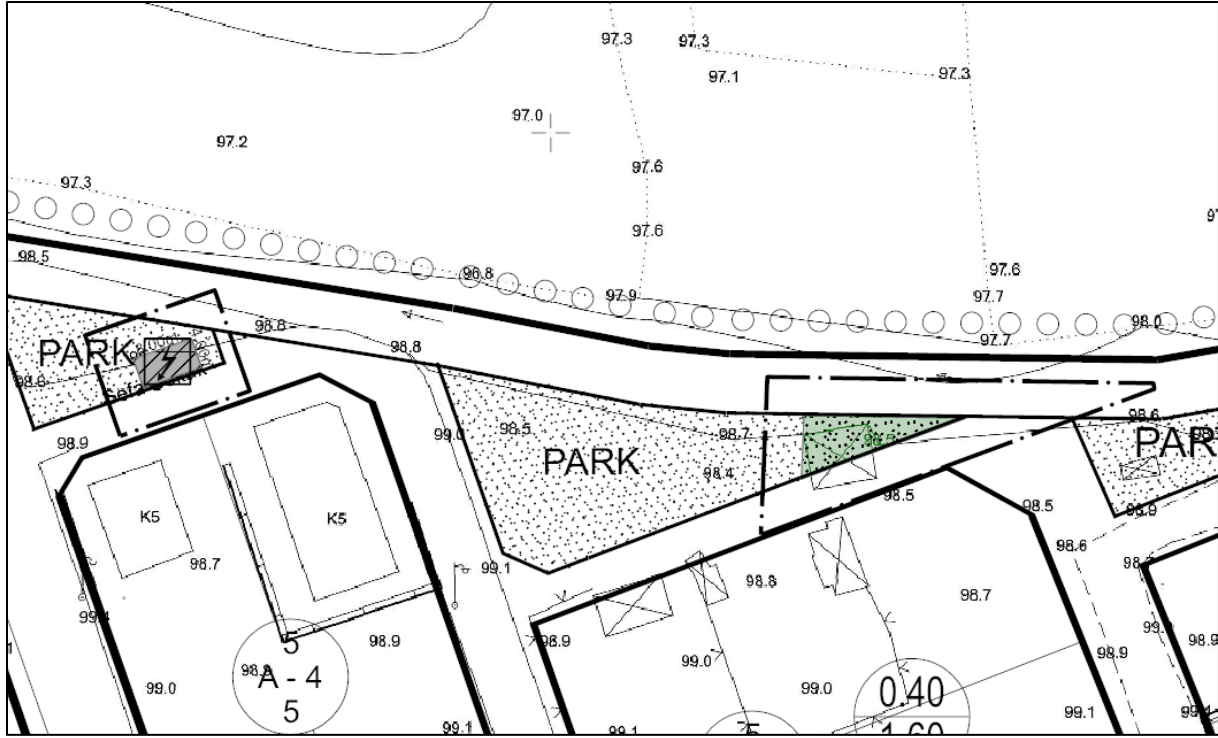
3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.3 PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planlama alanı içerisinde bulunan Trafo Alanının yürürlükteki imar planlarına uyumluluğunun sağlanması hedeflenmiştir.

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında “Park Alanı” ve “Yol Alanı” kullanımında belirlenen alanlarda öngörülmüş olup, çevresel faktörler irdelenerek konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak $8.00 \text{ m} \times 4.00 \text{ m} = 32.00 \text{ m}^2$ ’lik yüzölçümünde Trafo Alanı belirlenmiştir. Eş değer alan için 194 ada, 1 parselin batısında bulunan Yol Alanına $88,730 \text{ m}^2$ **“Park Alanı”** önerilmiştir.



-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği-

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

 TRAFİK ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

 PARK

3.2.1. Planlama ile İlgili Alan Hesapları

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
PARK ALANI	333,348	390,078
KALDIRIM ALANI	88,730	00,00
TRAFİK ALANI	00,00	32,00
TOPLAM	422,078	422,078



3.2.2. Plan Notu

1-PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE SOMA BELEDİYESİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2- PARK ALANI' NDA ÇOCUK OYUN ALANI KURULMASI DURUMUNDA ÇOCUK OYUN ALANI İE TRAFO ALANI ARASINDA 10 METRE MESAFE BIRAKILACAKTIR.

3- MEVCUT ÇOCUK OYUN ALANLARI İÇİN TÜM GÜVENLİ ÖNLEMLERİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ALINACAKTIR.

3.2.3. Plan Kararları

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

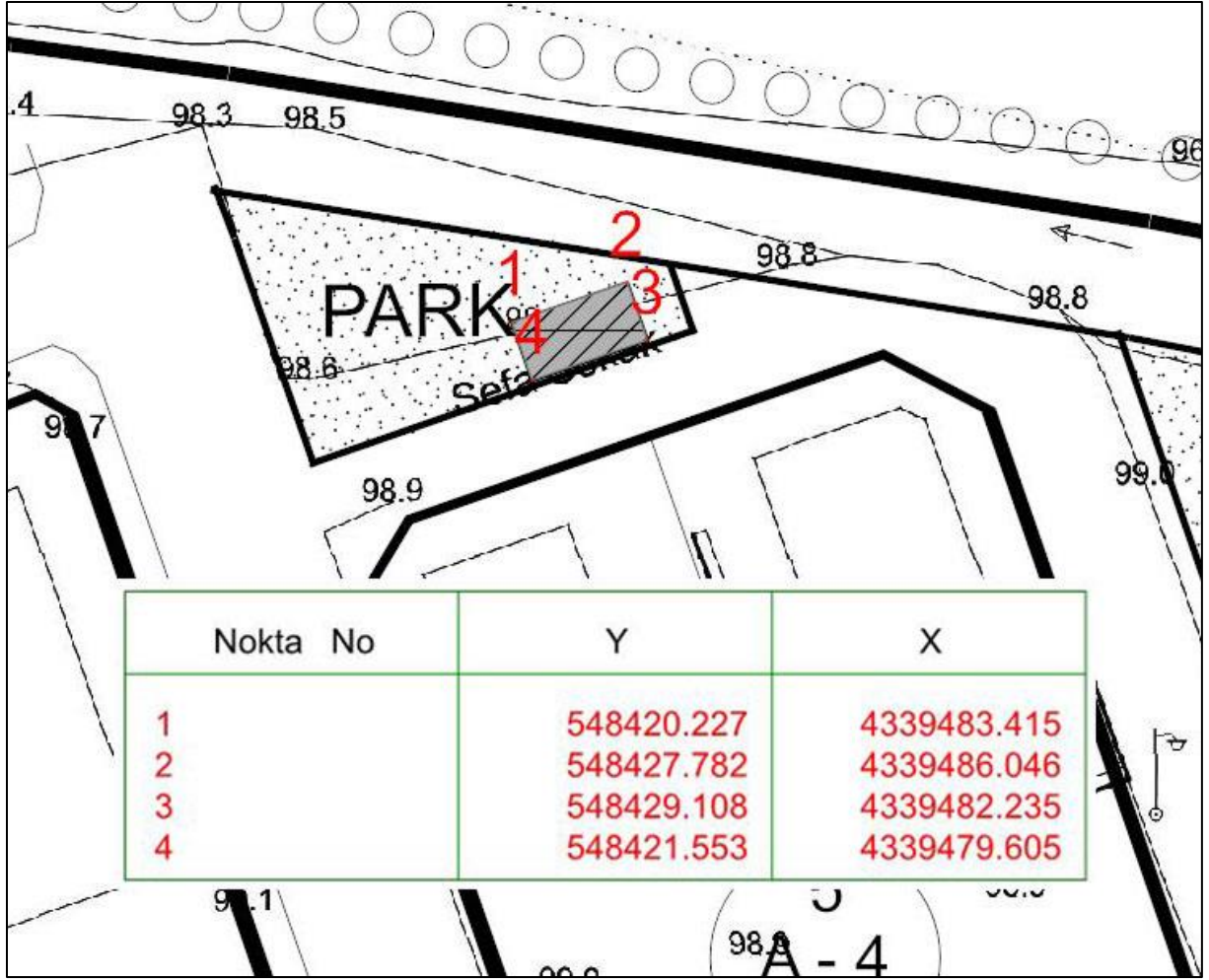
- Planda olan "Park Alanı" içerisine 32,00 m² Trafo Alanı önerilmiştir.
- Planda eş değer alan için 194 ada, 1 parselin batısında bulunan Kaldırım Alanına 88,730 m² "*Park alanı*" yapılması hedeflenmiştir.



KOORDİNAT BİLGİSİ (ITRF96)



-Trafo Alanının ve Eş Değer Alanın Uydu Görüntüsündeki Konumu-



-Koordinat Bilgisi (ITRF96)-

4. EKLER



-Alan Fotoğrafı-