

**MANİSA İLİ SOMA İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİ
147 ADA 174-192-325 NOLU PARSELLER
HASTANE ALANI EMSAL VE YÜKSEKLİK BELİRLENMESİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-.....



**SKY İMAR PLAN PROJE VE
DANIŞMANLIK
LTD. ŞTİ.**

75. Yıl Bulvarı Latekule Rezidans
No: 144/177 Yunusemre / Manisa
skyplanlama@gmail.com

İÇİNDEKİLER

1- AMAÇ KAPSAM.....	3
2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	5
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	5
2.4. JEOLJİK VE JEMORFOLAJİK YAPI.....	5
2.4.1. Depremsellik.....	5
2.4.2. 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. ARAZİ KULLANIMI.....	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	9
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
2.7.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
2.7.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	10
3.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	10
3.2. PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	11

1- AMAÇ KAPSAM

Manisa Soma ilçesi Kurtuluş Mahallesi tapunun 147 ada 174 nolu parseli, onaylı imar planında Hastane olarak planlanmış ancak parselde Emsal oranı belirlenmemiştir. Söz konusu Parselde, Sağlık Bakanlığı tarafından, Ağız ve Dış Sağlığı Merkezi kurulması planlandığından, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından 147 ada 174 nolu parselde yapılacak olan ADSM (40 Ünit-8.000 m² kapalı alan) yatırımı için, imar planında yapılaşma koşullarının belirlenmesi için, 24.04.2026 tarih ve 31265955 nolu yazı ile, Manisa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğüne yazılan yazıları ile talep edilmiştir.

Bu amaçla, onaylı imar planında Hastane alanı olarak belirlenen parselde, yapılaşma koşullarının belirlenmesine yönelik, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

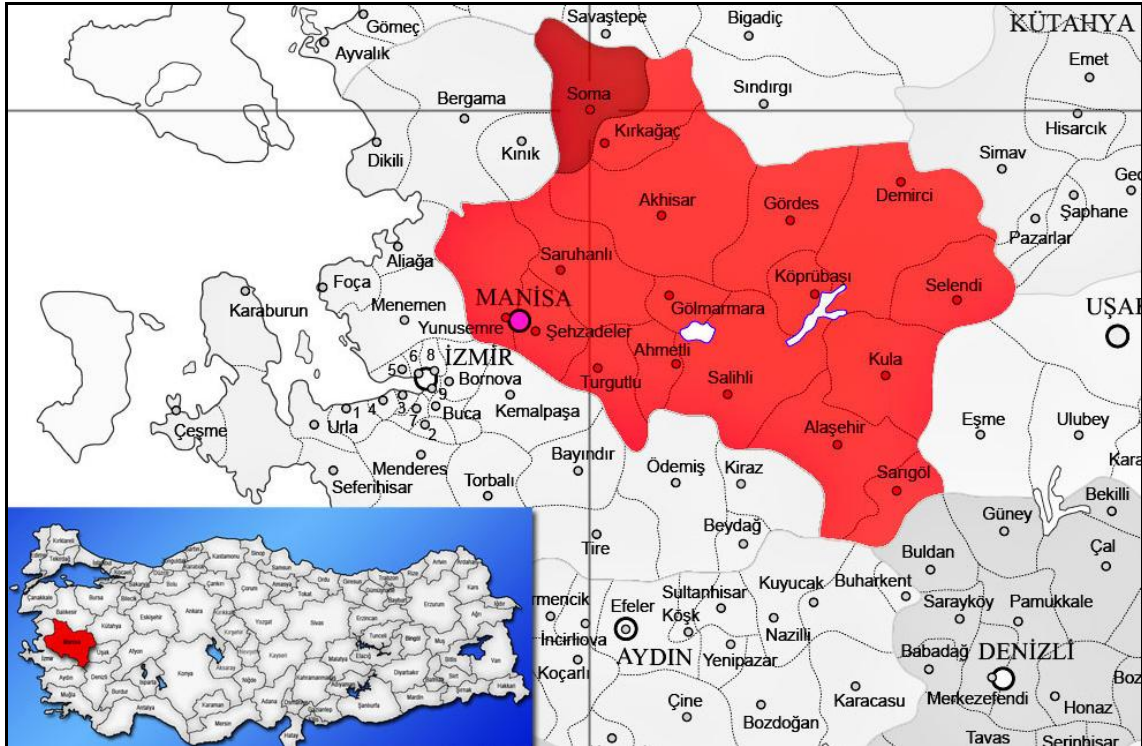
Planlama alanı, Manisa İli, Soma İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, tapunun 147 ada 174, 192, 325 nolu parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, J19-D-08-A-4-B imar paftalarında yer almaktadır.

2- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ege Bölgesinde bulunan, Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi sınırlarında ve Soma ilçe merkezi, yerleşim alanı içinde bulunmaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Manisa ili Soma ilçesi Kurtuluş Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım Manisa yönünden Soma ilçe merkezine giden, Maden Şehitleri caddesi ve Hüseyin Özkılınç sokak üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanı konut alanları, resmi kurumlar ve spor alanı komşuluğundadır.



Manisa ilinin Türkiye'deki ve Bölgedeki yeri



Planlama alanı konumu (Google earth'den alınmıştır)



Planlama alanı fotoğrafı

2.2 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu, Manisa ilinin toplam nüfusu 2025 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1.477.756 kişidir. Bu nüfus, 741.193 erkek ve 736.356 kadından oluşmaktadır. Soma ilçesinin nüfusu 2025 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 110.188 kişidir. Bu nüfus, 54.972 erkek ve 55.216 kadından oluşmaktadır.

YILLAR	SOMA	
	Nüfus (Kişi)	Artış hızı (%)
2020	110.935	0.90
2021	111.218	0.26
2022	111.789	0.51
2023	111.276	-0.46
2024	110.996	-0.25
2025	111.188	-0.73

Soma ilçesi yıllara göre nüfus gelişimi (2020-2025)

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, kurşun, manyezit ve bor tuzu yatakları da bulunmaktadır. 1913 yılında Somada kömürün bulunmasıyla linyit madenciliği başlamıştır. ELİ Türkiye'de satılabilir kömür ihtiyacının % 22' sini karşılamaktadır. ELİ Türkiye'nin en büyük 100 kuruluşu arasında her zaman olmuştur. Soma Termik Santrali (SEAS) Batı ve Kuzey batı Anadolu'nun elektrik ihtiyacını en kısa mesafeden karşılamakta ve bölgeye ekonomik ve sosyal kalkınma sağlanmaktadır.

2.3 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu olan alan boş arsa konumundadır. Planlama alanında mevcutta sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı ve tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanı yerleşim alanı içinde bulunduğundan, içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden karşılayabilecek durumdadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik ve telekom alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alan, imar yollarına cepheli konumdadır.

Planlama alanı Soma ilçe merkezinde olup, etrafı konut alanları, resmi kurumlar ve spor alanı komşuluğundadır.

2.4 JEOLJİK VE JEMORFOLOJİK YAPI

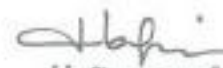
2.4.1 Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.

2.4.2 Jeolojik Yapı

Planlama alanına ilişkin Manisa İli, Soma İlçesini kapsayan İmar Planına Esas-Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 20.09.2023 tarihinde onaylanmıştır.

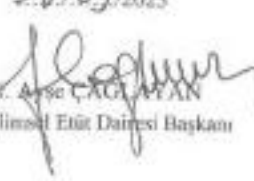
Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; eğimli ve volkanik birimlerden oluşan bölgelerin Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önemli Alanlar 5.1. (Ö.A.-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

İL	: MANİSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içerisindeki sondaj, laboentuar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi  Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi
İLÇE	: SOMA	
BELDE	: -	
KÖY/MAH	: -	
MEVKİİ	: -	
PAFTA	: 1/5000 ölçekli 7 adet ve 1/1000 ölçekli 54 adet halihazır harita paftasında sınırları belirtilen yaklaşık 1278.64 ha	
ADA	: -	
PARSEL	: -	
YERBİS NO	: 22001200093705	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

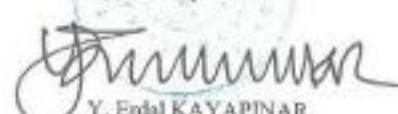
 Mehmet İzzet KAYA Jeoloji Mühendisi	 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi	 Özge KUTLU Jeoloji Mühendisi
 Haceri BOYRACI Jeofizik Yüksek Mühendisi	 Yildirim Jeoloji Mühendisi	

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

20.09.2023

Dr. Ayşe ÇAGLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

20.09.2023

Selma
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
20.9.2023

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

2.4.3 Morfolojik Yapı

2.4.3.1 Eğim Durumu

Planlama alanın eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.

2.4.3.2 Yönelim Durumu

Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunmasından dolayı, herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5 ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu olan 147 ada 174 nolu parsel, boş arsa konumundadır. Planlama alanı Soma İlçe merkezinde yer almaktadır.



Planlama alanı uydu fotoğrafı



Planlama alanı fotoğrafı

2.6 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan 147 ada 174 nolu parselin mülkiyeti, Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup, Sağlık Bakanlığına tahsisli niteliği arsa olan bir parseldir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 147/174		
Zemin No	: 68417521	Yüzölçümü	: 9.725,00 m ²		
İl / İlçe	: MANİSA/SOMA	Ana Taş. Nitelik	: BAĞÇELİKARGIR HASTANE		
Kurum Adı	: Soma TM				
Mahalle / Köy Adı	: KURTULUŞ Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1835				
Kayıt Durum	: Aktif				

tk45388

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
İrtifak	LEHNE İRTİFAK HAKKI (B aplanın Tarih 28/12/1959.Bitis Tarih: 28/12/1959 - Sıra -)		-	--	

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
188453282	MALİYE HAZİNESİ		TAM	9.725,00	Satış - 05/05/2005 - 1371-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk45388
Serap YILMAZ ÇALIK
Kaydına Uygundur.
30.01.2026

Tapu Kaydı

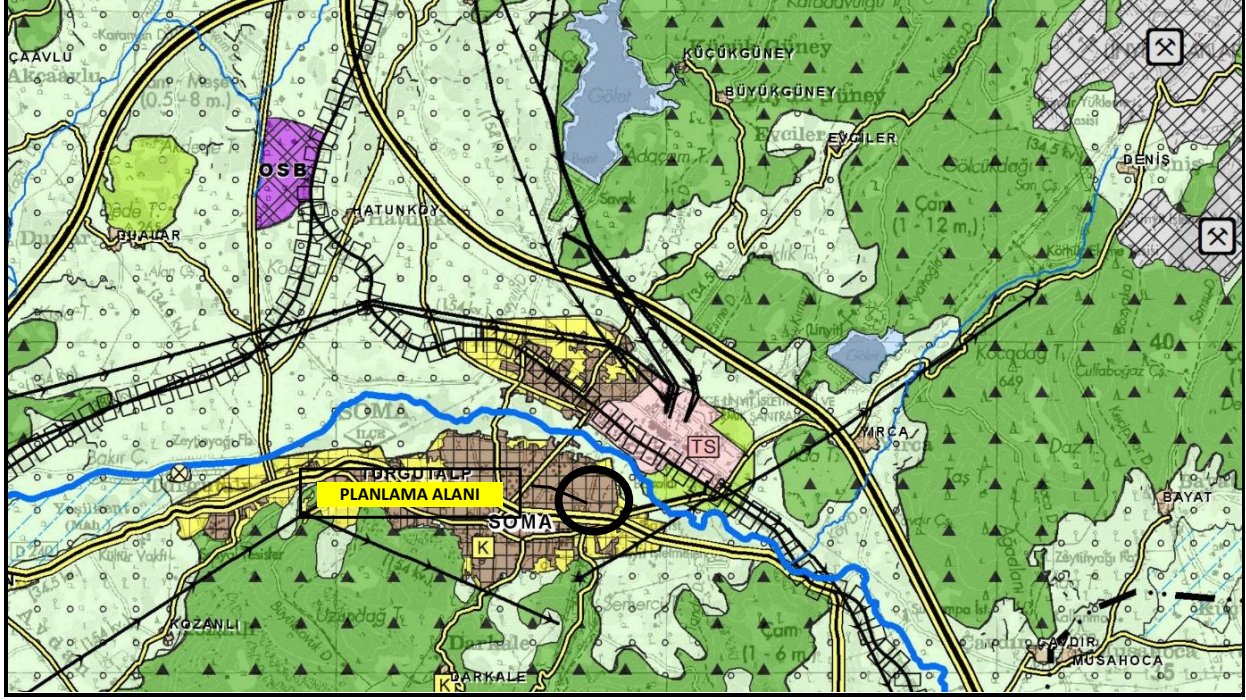
TAHSİSLİ TAŞINMAZ TESLİM VE TESELLÜM TUTANAĞI			
TAŞINMAZIN			
Taşınmaz No	45150101557	Cinsi	Hastane
İl	MANİSA	Yüzölçümü (m ²)	9725,00
İlçe	Soma	Hazine Hissesi	1/1
Mahallesi / Köyü	Kurtuluş Mahallesi	Tapu Tarihi	05.05.2005
Caddesi / Sokağı	Gazi Osman Paşa Cad/	Pafta / Cilt No	28-26Nd/19
Yöresi	-	Ada / Sahife No	147/1835
		Parsel / Sıra No	174/19
TAHSİS İLE İLGİLİ BİLGİLER			
Tahsis Edilecek Olan İdare	Sağlık Bakanlığı		
Tahsis Amacı	Soma 40 Ünit Ağz ve Diş Sağlığı Merkezi		
Tahsis Süresi / Yüzölçümü	2 yıl		9725,00
Yasal Dayanak	5283 Sayılı Kanun (Sağlık Bakanlığı)		
Tahsis Yetkisi	İl Müdürlüğü Yetkisinde		
Tahsis Tarih ve No	02.07.2025		12911315
Genel Müd. Dosya No	-		
ÜZERİNDE BULUNAN MÜDESATIN			
Cinsi:			
Nevi:			
Miktarı:			
Yukarıda özellikleri yazılı taşınmaz tahsis amacıyla kullanılmak üzere ve tahsis amacı kalmadığında idaremize iade edilmek üzere aşağıda adı, soyadı ve görev ünvanı yazılı bulunan şahsa teslim edildiğine dair iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza altına alındı. 17.07.2025			
TESLİM EDEN Berivan ÇEVİK Mülki Emlak Uzmanı		TESLİM ALAN Yunus KUYUCU Sağlık Memuru	

Tahsis Belgesi

2.7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

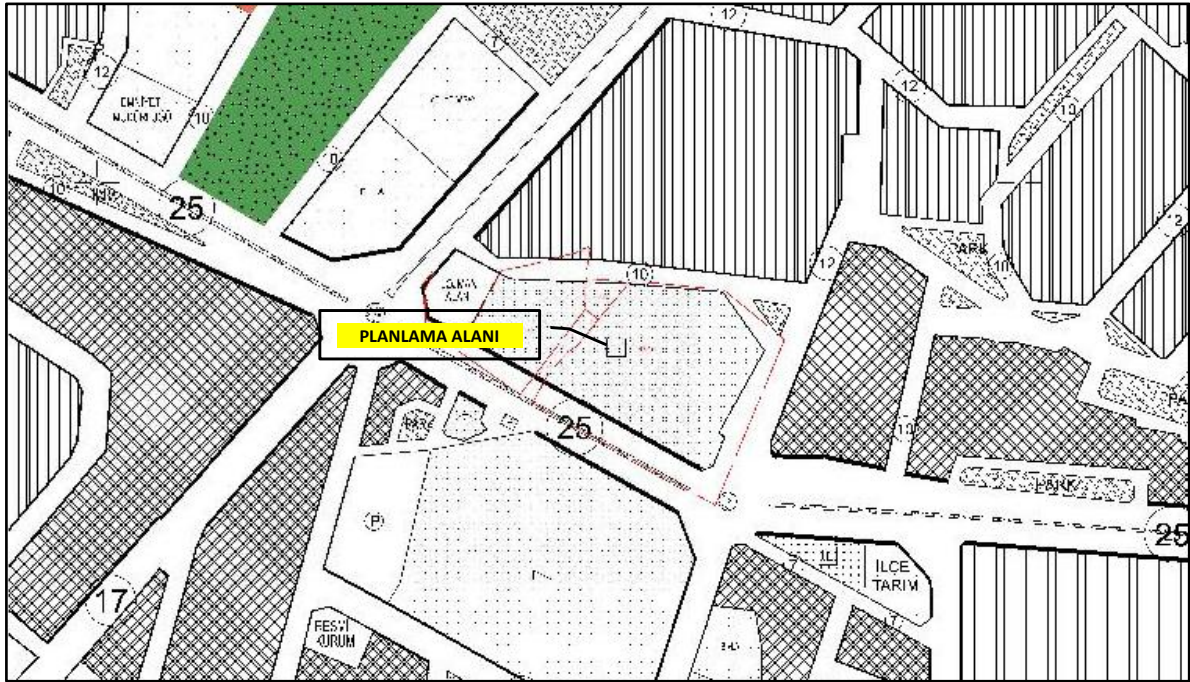
Plan değişikliği yapılan alan, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

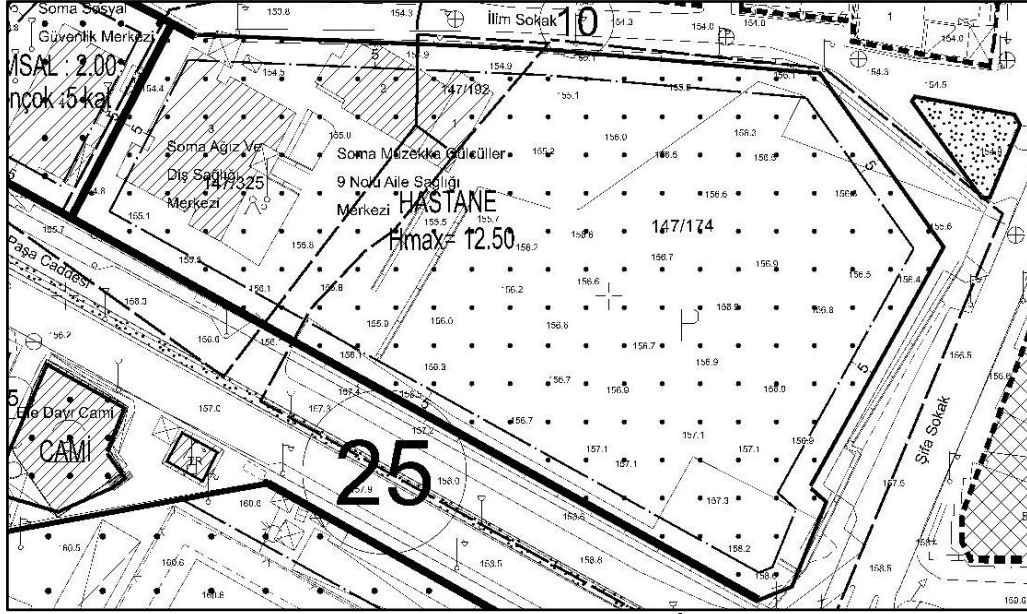
Plan değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğu bölge, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında, Sağlık Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parselin bulunduğu alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, Hastane Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Manisa Soma ilçesi Kurtuluş Mahallesi tapunun 147 ada 174 nolu parseli, onaylı imar planında Hastane olarak planlanmış ancak parselde Emsal oranı belirlenmemiştir. Söz konusu Parselde, Sağlık Bakanlığı tarafından, Ağız ve Dış Sağlığı Merkezi kurulması planlandığından, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından 147 ada 174 nolu parselde yapılacak olan ADSM (40 Ünit-8.000 m² kapalı alan) yatırımı için, imar planında yapılaşma koşullarının belirlenmesi için, 24.04.2026 tarih ve 31265955 nolu yazı ile, Manisa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğüne yazılan yazıları ile talep edilmiştir. Bu gerekçe ile, onaylı imar planında Hastane alanı olarak belirlenen parselde, yapılaşma koşullarının belirlenmesine yönelik, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2 PLAN ÖNERSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu olan alan, Soma ilçe merkezinde yer almaktadır. Alan bulunduğu bölgede konut alanları, resmi kurumlar ve spor alanı komşuluğundadır. Plan değişikliğine konu alan düz bir arazi yapısına sahip olup, yapılaşmaya uygun bir konumdadır. Planlama alanına ulaşım Manisa yönünden Soma ilçe merkezine giden, Maden Şehitleri caddesi ve Hüseyin Özkılınç sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Planlama alanında mevcut durum incelendiğinde, parsel boş arsa konumunda olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Planlama alanın eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunmasından dolayı, herhangi bir yönelimden söz edilememektedir. Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; eğimli ve volkanik birimlerden oluşan bölgelerin Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önlemleri Alanlar 5.1. (Ö.A.-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliğinde, onaylı planda Hastane olarak belirlenen alanda, emsal oranı belirlenmediğinden, parsel de yapılacak kamu yatırımı kapsamında kamu yararı gözetilerek yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

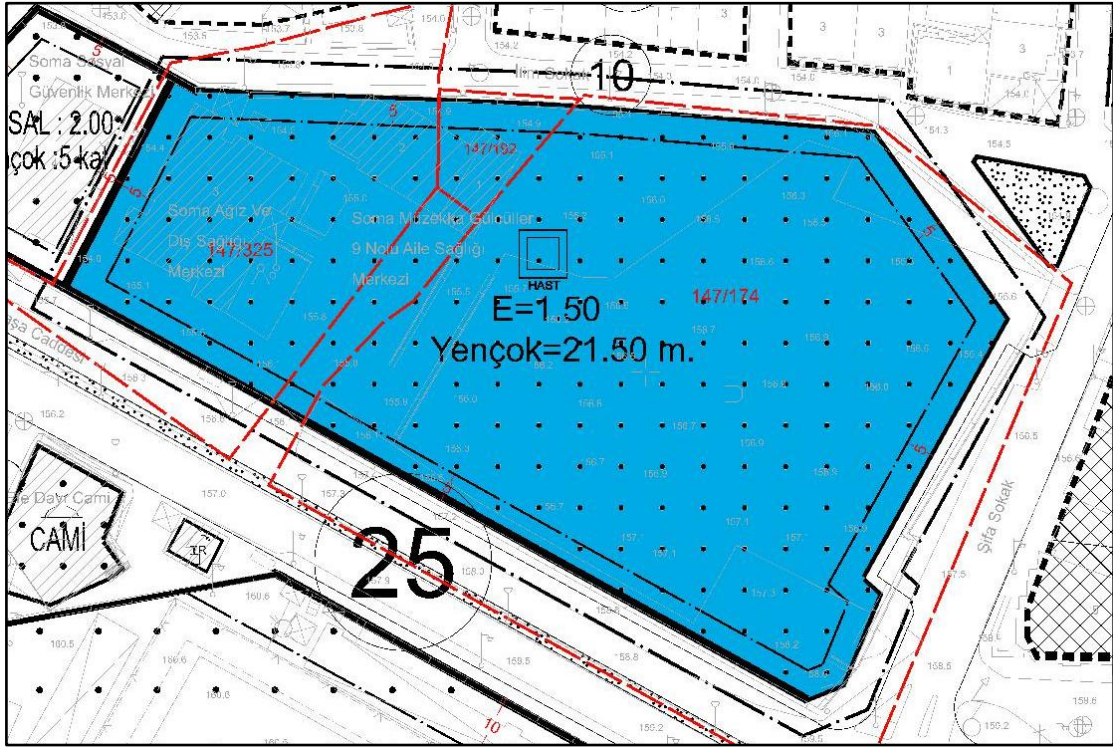
Planlama alanında yapılaşma koşulları, $E=1.50$ Yençok =21.50 m., yapı yaklaşma mesafeleri ise her yönden 5 metre olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliğinde, mevcut onaylı planda belirlenen ulaşım yolları aynen korunmuş, ulaşım aksı değiştirilmemiştir.

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI			
Mevcut Plan		Öneri Plan	
Fonksiyon	Alan (m ²)	Fonksiyon	Alan (m ²)
Hastane	10.165	Hastane	10.165

1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği plan notları

- 1- Plan, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.
- 2- Plan ve Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Soma Belediyesi meri uygulama imar planı plan hükümlerine uyulacaktır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

4- KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar planı değişikliği kapsamında, alınan kurum ve kuruluş görüşleri plan değişikliği dosyası ve CD ekinde sunulmuştur.