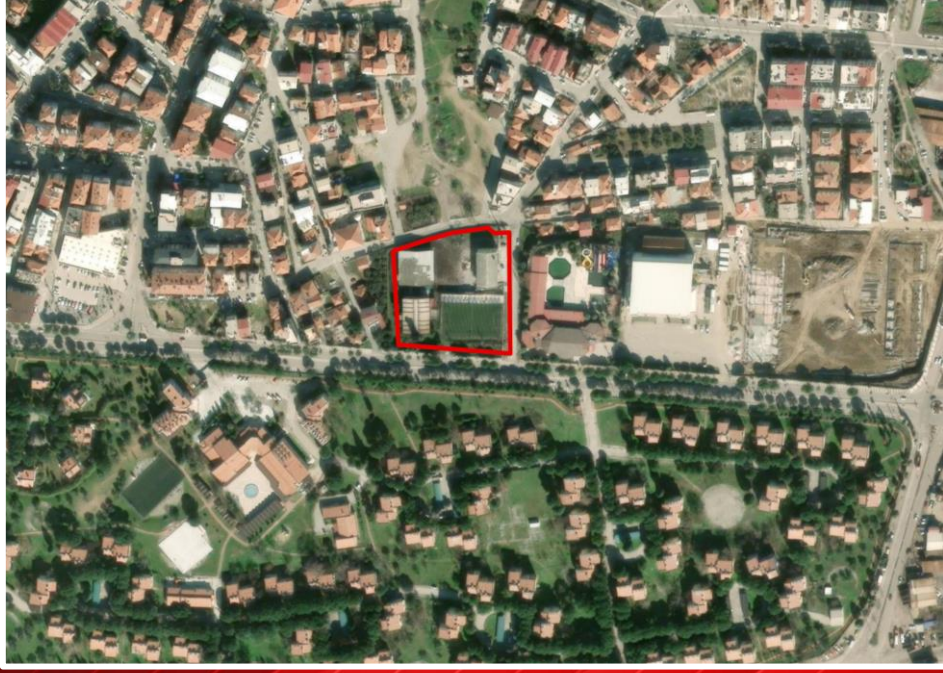




T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



MANİSA İLİ SOMA İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİ
979 ADA 13 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2025



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

Manisa İli Soma İlçesi Kurtuluş Mahallesi
979 Ada 13 Parsel İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	10
3. KAPSAM	11
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	13
4.1. 979 Ada 13 Parsel 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları.....	13
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri	15
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	18
5.1. 979 Ada 13 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararları	18
5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri	21

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (979 Ada 13 Parsel) 19

Tablo 2. Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (979 Ada 13 Parsel)..... 19

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri..... 3

Harita 2. İl İdari Bölünüş 4

Harita 3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 14

Harita 4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 20

RESİM DİZİNİ

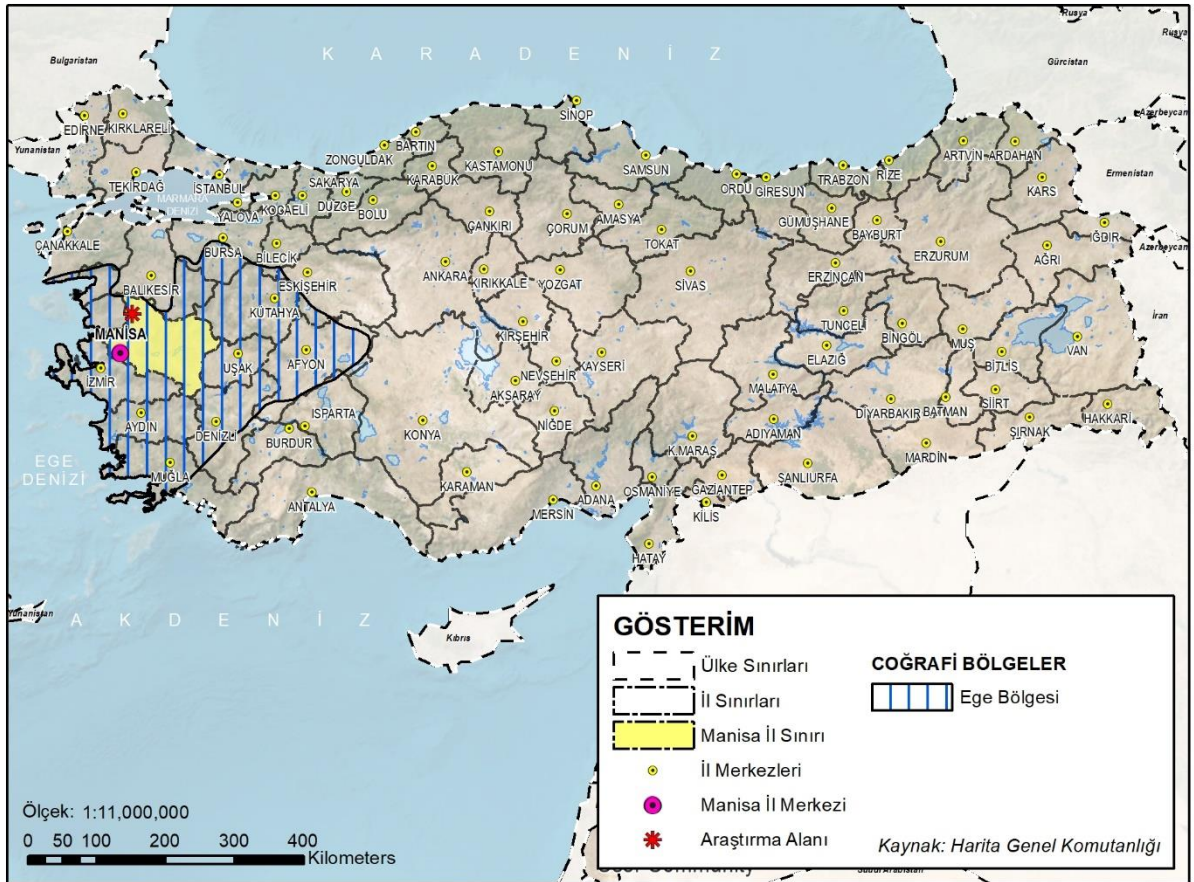
Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak..... 5

Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın 5

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ

Planlama alanına konu olan parsel, Manisa ili Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Parselin yer aldığı Manisa ili, Ege Bölgesi'nin iç kesimlerinde Marmara Bölgesi'nin güneybatısında, 38°-39° kuzey enlemleriyle 27°-29° doğu boylamları arasında bulunan Manisa'nın, doğusunda Uşak ve Kütahya, güneyinde Aydın ve Denizli illeri, batısında İzmir ili, kuzeyinde Balıkesir ili yer almaktadır (Bkz. Harita- Ülke ve Bölgesindeki Yeri).

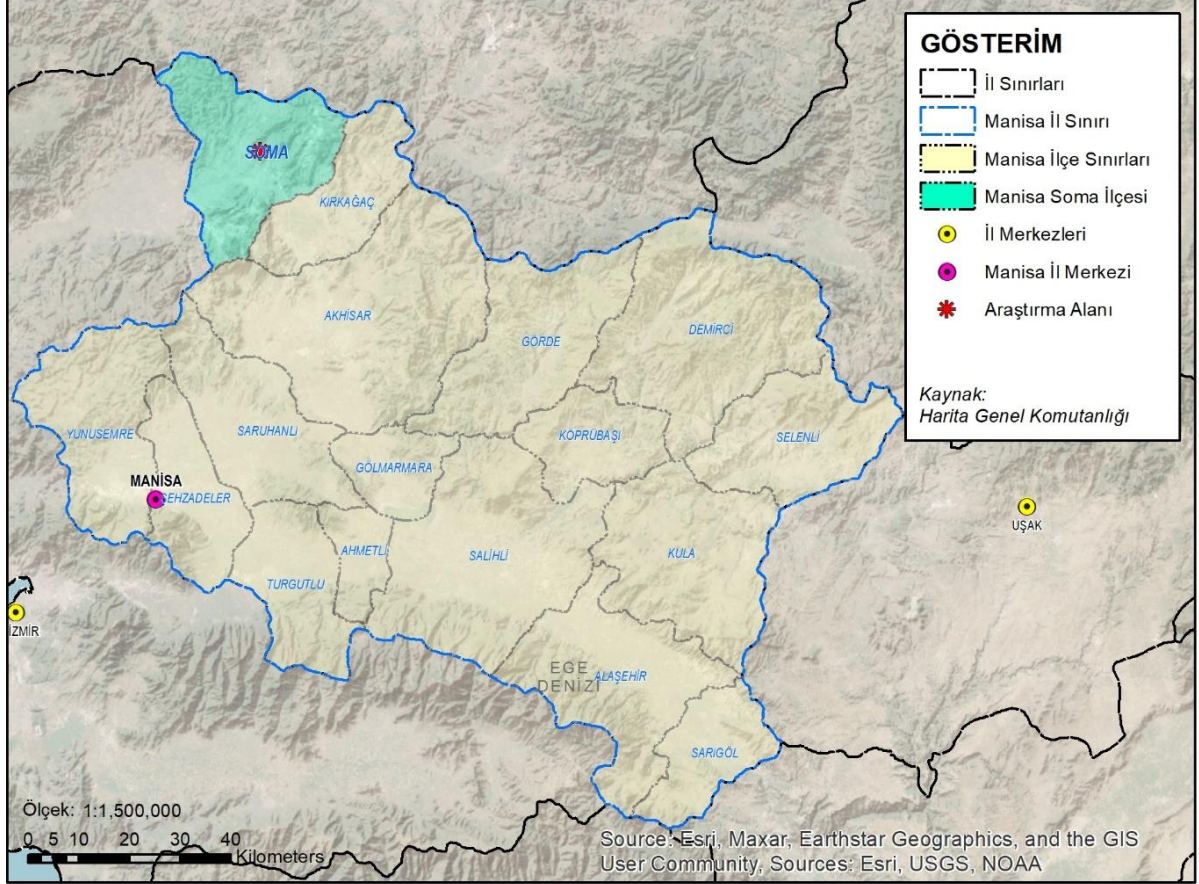
Harita 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Soma ilçesi, Manisa iline bağlı 17 ilçeden biri olup Manisa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, şehir merkezinin kuzeydoğusunda yer almaktadır.

İl sınırlarında içerisinde yer alan ilçeler; Ahmetli, Akhisar, Alaşehir, Demirci, Gölarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma, Şehzadeler, Turgutlu, Yunusemre ilçeleridir (Bkz. Harita- İl İdari Bölünüş).

Harita 2. İl İdari Bölünüş



Manisa ilinde 18 belediye teşkilatı bulunmaktadır. Belediyelerin 17 adedi ilçe 1 adedi büyükşehir belediyesi statüsündedir.

Plan çalışmalarına konu parselin yer aldığı mahalle tapu sistemine ve adres sistemine göre Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Soma ilçesi içerisinde yer alan Kurtuluş Mahallesi, Soma ilçesinin merkez mahallelerindenidir. İşbu rapora konu olan ve Kurtuluş Mahallesi'nde yer alan 979 ada 13 parsel, Soma ilçe merkezine 1,1 km uzaklıkta ve ilçe merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır.

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak



5

Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın



Genel ulaşım bağlantıları açısından Manisa ili, çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine kara ve demiryolu ulaşım ağıyla bağlıdır. İldeki karayolları oldukça gelişmiştir. İlin önemli merkezlere yakınlığından dolayı bölgenin liman ve iç kesimleri ile ulaşımı sağlama rolüne sahip olmasından dolayı kavşak nokta olma özelliğine sahiptir.

Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde yer alan 979 ada 13 parsel, güneyden 25 metrelik, kuzeyden de 12 metrelik yoldan hizmet almaktadır. Hüseyin Özkılınç Caddesi'nin kuzeyinde yer alan 979 ada 13 parsel kuzeyinden Kütahya Sokak üstünden yer almaktadır.

Manisa ili, kıydan iç kesimlerde yer almasında dolayı Akdeniz iklimine benzer olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak geçse de genel olarak daha sert koşullara sahiptir. Yükselti değerlerinin arttığı kuzey ve kuzeydoğu bölgesinde yazlar serin ve kışlar soğuk geçerken bahar ayları ise geçiş özelliğine sahiptir.

Planlama alanına ilişkin "Manisa İli, Soma İlçesini Kapsayan 1278,64 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas-Jeolojik & Jeoteknik Etüt Raporu" 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 103732 sayılı genelge gereğince Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 20.09.2023 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme 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.

Manisa ilinin %54'ü dağlar, %28'i platolar ve %18'i ovalarla kaplıdır. Manisa ilinin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 71 metredir. Planlama alanı düşük ve orta, yakın çevresi orta ve yüksek eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Yükselti analizi ve eğim durumu yerleşilebilirlik açısından doğal eşik teşkil etmektedir.

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığının 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Durumu Haritası'na göre ise Manisa, büyük oranda deprem tehlikesi orta-yüksek olan (en büyük yer ivmesi 0,4-0,5 g değer aralığında olan) bölgede yer almaktadır. Yapılaşma esnasında 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Manisa ili 50 metre ile 850 metre arasında değişen topografik yapıya sahiptir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır. Manisa'da arazinin ana çizgilerini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve kuzey-güney ve güneydoğu- kuzeybatı doğrultularına çatallanan oluk şekilli çukurlar oluşturmaktadır.

Manisa il topraklarının %46'sı orman ve makilerle kaplıdır. Geniş bir alanı kaplayan makiler dağların kuzey ve batı yamaçlarında yer alır.

Manisa ili su kaynakları bakımından zengin bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin su potansiyelini oluşturan başlıca kaynaklar Kuzey Ege Havzasının Bakırçay bölümü, Gediz Havzası, Küçük Menderes Havzası ve Büyük Menderes Havzasının doğu bölümüdür.

Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nin iç kesimlerinde yer alan Manisa ilinin büyük bir kısmı Gediz Havzası içinde yer almaktadır. Bulunduğu konumu nedeniyle zirai, ticari ve sanayi açıdan gelişmiş bir ilimizdir. İldeki zengin yer altı kaynakları da ilin gelişiminde önemli rol oynamaktadır.

İl ve çevresinde tektonik faaliyetler oldukça fazladır. Bölgede tektonizmaya bağlı olarak horst (yükselti alanları) ve grabenler (çöküntü alanları) oluşmuştur. Bu tektonik yapılar bölge genelinde hareketliliğe neden olmaktadır. Bununla beraber bu karmaşık bir jeolojinin getirisi olarak bölgedeki önemli maden yatakları çeşitlenmektedir. Bölge mermer açısından önemli potansiyele sahiptir.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Türkiye Nüfusu 85.664.944 kişidir. Manisa ili 2024 yılı nüfusu 1.475.353 kişi olup ülke nüfusunun %1,72'sini oluşturmaktadır.

Manisa iline bağlı 17 adet ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında en yüksek nüfus sırasıyla Yunusemre, Akhisar, Turgutlu, Şehzadeler ve Salihli ilçelerine aittir. Soma ilçesinin 2024 yılı nüfusu 110.996 kişidir. Bu nüfus il nüfusunun %7,52'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanı tapu sisteminde ve Adres Kayıt Sisteminde ilgili parsel, Kurtuluş Mahallesi'nde kayıtlıdır. Kurtuluş Mahallesi 2024 nüfusu 9.618 kişidir. Kurtuluş Mahallesi nüfusu Soma ilçe nüfusunun %8,67'sini oluşturmaktadır.

Manisa bulunduğu coğrafi konumdan kaynaklı çeşitli ekonomik vasıflara sahiptir. İlin sahip olduğu üretim potansiyeli 1960'lı yıllara kadar dayanmaktadır. O dönemde ağırlıklı olarak tarıma dayalı olan sanayi alanları zamanla yerini gıda, dericilik ve tarıma dayalı olarak zeytinyağı üretimine bırakmıştır. İmalat sanayi konusunda da gelişmiş olan şehirde büyük sanayi yatırımları açısından “En İyi Potansiyele Sahip Şehir” kategorisinde yer almaktadır. Günümüzde Organize Sanayi Bölgesi 5 kısımdan oluşmakta olup bünyesinde 224 adet fabrika barındırmaktadır. Bu alanda, dünyada tek noktada en fazla beyaz eşya üretilen şehir Manisa'dır. Bu sebeple ilin lokomotif sektörü sanayidir .

Planlama alanı Manisa ili, Soma ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Soma ilçesi metropoliten alanı içerisinde yer almamasına rağmen ilin sosyal ve ekonomik durumu için önemli bir role sahiptir. Planlama alanının yer aldığı mahalle, Soma ilçesinin merkezinde yer almaktadır. Soma ilçe merkezinin, Manisa il merkezi ile ulaşım imkânı olan yerleşim sınırları içerisinde cami, okul, park, eczane, market gibi hizmet ve donatı alanları mevcuttur.

979 ada 13 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 7.777,00 m²'dir.

İlgili parsel imar uygulaması görmüş olup, parselasyon planı bulunmaktadır.

Parselin bütün cephelerinde imar uygulaması görmüş parseller yer almaktadır. Bu parsellerin nitelikleri genel olarak konut alanı olarak görülmekte iken bir kısmında da küçük sanayi sitesi, park alanı, sosyal donatı alanı, spor alanı, ibadet alanı, ticaret alanı nitelikli parseller yer almaktadır. Parseller değişken olmakla birlikte küçük parsellerin çoğunlukta olduğu ancak büyük parsellerin de bulunduğu çeşitli yüzölçümlerine sahiptir. İmar uygulaması görmüş parseller yaklaşık 160-18.000 m² arası büyüklüklerdedir. Bahsi geçen kullanımların bulunduğu parseller haricinde ham toprak, çalılık, ağaçlık nitelikli büyük yüzölçümlerine sahip parseller de tespit edilmiştir.

Plan çalışmalarına konu parselin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/5000 ölçekli J19-D-08-A pafta numaralı halihazır Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 29.12.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Plan çalışmalarına konu parselin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/1000 ölçekli J19-D-08-A-3-A ve J19-D-08-A-3-B halihazır haritalar Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 29.12.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama çalışmalarına konu olan Kurtuluş Mahallesi'nde yer alan 979 ada 13 parselle ilişkin yakın çevresinin arazi kullanımı ve çevre analizi yapılmıştır. Parsel mahallinde 979 ada 13 parsel resmi kurum alanı olarak kullanılmaktadır. Parselin yakın çevresinde, ticari alanlar, konut alanları ve boş araziler yer almaktadır.

Plan çalışmalarına konu alan içerisinde herhangi bir yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

Plan çalışmalarına konu Manisa ili Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi, 979 ada 13 parselle ilişkin bakanlıklar tarafından paylaşılan elektronik kaynaklar üzerinden irdeleme yapılmış olup parselin milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, doğal sit alanı, özel çevre koruma bölgesi, sulak alan, ova alanı, ruhsatlı maden sahası ve benzer alanlarda kalmadığı, kentsel, arkeolojik veya tarihi sit statüsü bulunan alanda yer almadığı, parsel üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür veya tabiat varlığı bulunmadığı, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi ve turizm merkezi ilan edilmiş alan içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

Manisa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.12.2024 tarih ve 11112312 sayılı yazısında;

"İl Müdürlüğümüzce tescilli tabiat varlıkları ve doğal sit envanterinde yapılan inceleme neticesinde; İlimiz, Soma İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 979 Ada, 13 Parsel ve 990 Ada 1 Parselde kayıtlı taşınmazların, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen doğal sit alanı ve 2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup bahse konu taşınmazlar içerisinde tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır." ifadelerine yer verilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan; 2024-2028 TR33 Bölge Planı, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamındadır. Alt ölçekli planlar irdelendiğinde; söz konusu planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

Plana konu parselle ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi 979 ada 13 parsel ile ilişkin plan irdelemesi yapılmış olup parseli konu alan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Gerçekleştirilen tasarruf faaliyetleriyle birlikte hazine taşınmazlarından elde edilen gelir, ülke bütçesine destek sağlamaktadır. Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi 979 ada 13 parselin mülkiyeti “Elektrik Üretim Anonim Şirketi” adına kayıtlıdır.

Meri imar planlarında 979 ada 13 parsel **“Resmi Kurum Alanı ve Yol”** olarak planlanmıştır.

Mahallenin Soma ilçe ve Manisa il merkezine yakınlığı, kamusal hizmet ağına erişim imkanı, toplu taşıma hizmetleri gibi unsurlar bölgeyi cazip kılmaktadır.

Tüm bu tespitler ve gerekçeler doğrultusunda Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi 979 ada 13 parsel ile ilişkin olmak üzere bir adet plan değişikliği çalışması yürütülmesi uygun görülmüştür.

Parsel ile ilişkin konut nitelikli gelişim senaryosu öngörülmüş olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

Plan çalışması Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde belirtildiği üzere kamu yararı amacı ile yapılmaktadır. Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlardır.

Planlama süreci, araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması, bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Bu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun EK-3'üncü maddesi kapsamında aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlaması ile ilgili standartlara, gösterim ve tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılmıştır.

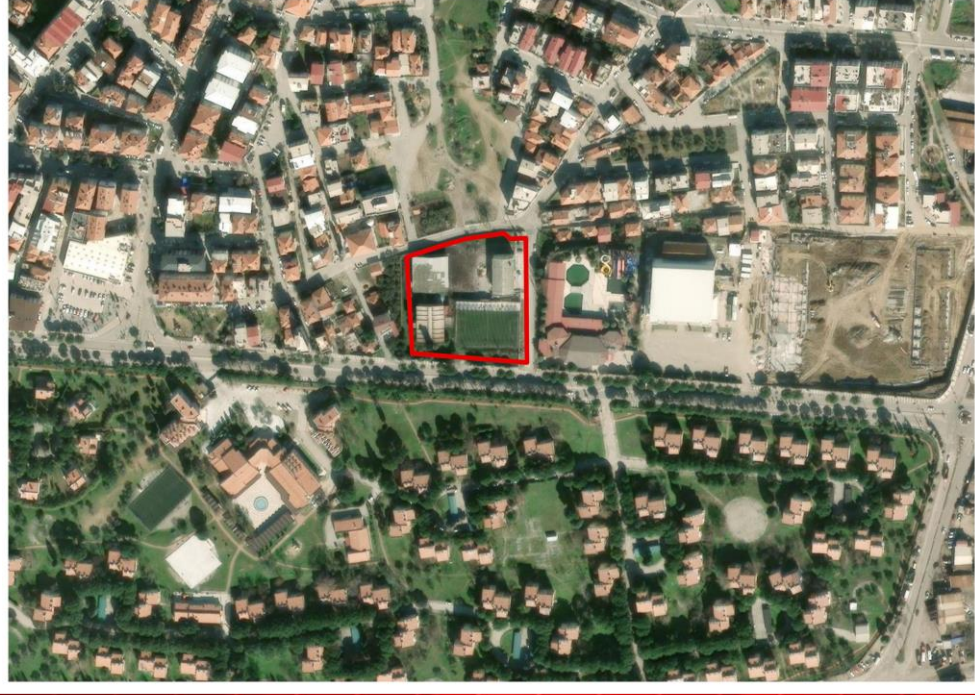
11

Planlama ilke ve esasları aşağıda yer almaktadır.

- 1- Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve raporu ile bir bütündür.
- 2- Planlar, kademeli birliktelik ve hiyerarşi ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- 3- Planlama alanında doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- 4- Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınmıştır.
- 5- Planlara yönelik ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak plan kararları üretilmiştir.
- 6- Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan planlı alanlardaki fonksiyonlar, yapılaşma koşulları, ulaşım, yeşil alanlar ve donatılar ile uyumlu şekilde standartlara ve çevre imar bütünlüğü ilkesine uygun olarak hazırlanmıştır.

979 ada 13 parselle ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin ayrıntılara plan değişikliği başlıkları altında yer verilmiştir.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



MANİSA İLİ SOMA İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİ
979 ADA 13 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2025

4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. 979 Ada 13 Parsel 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi 979 ada 13 parsel ile ilişkin hazırlanmış olup planlama alanı 7.777,00 m² büyüklüğündedir.

“Manisa İli, Soma İlçesini Kapsayan 1278,64 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas- Jeolojik & Jeoteknik Etüt Raporu”na göre planına konu alan yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önlemleri Alanlar 5.1. (Ö.A.-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede, mülkiyeti Elektrik Üretim Anonim Şirketi adına kayıtlı olan Manisa İli, Soma İlçesi, Kurtuluş Mahallesi’nde bulunan 979 Ada 13 Parsel **“Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta), Belediye Hizmet Alanı ve Yol”** olarak planlanmıştır.

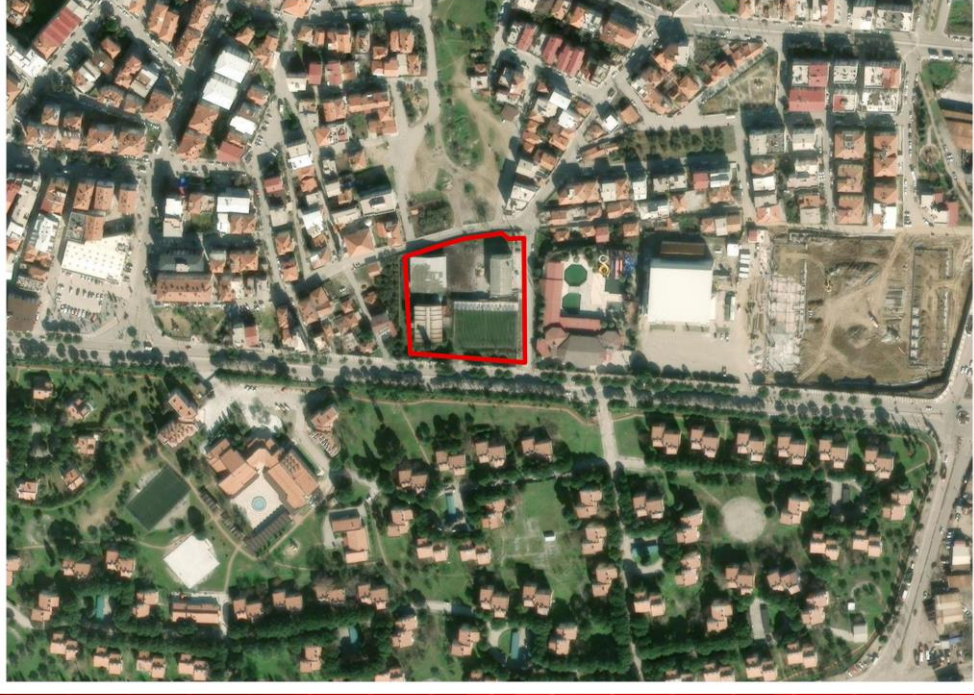
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI MANİSA İLİ, SOMA İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ 979 ADA 13 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ YAPILAMAZ.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. **ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANINDA;**
 - 5.1. BU ALANLARDA BRÜT YOĞUNLUK 121-250 KİŞİ/HA OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.
6. **BELEDİYE HİZMET ALANINDA;**
 - 6.1. BELEDİYE HİZMET ALANINDA BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER YER ALABİLİR.
7. 20.09.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN “MANİSA İLİ SOMA İLÇESİNİ KAPSAYAN 1278,64 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. “167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ”, 07.04.2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, 03.05.2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ

GAZETEDE YAYIMLANAN “TAŞKIN VE RUSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, “ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİK”, “PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ”, 2006/27 VE 2010/5 SAYILI “BAŞBAKANLIK GENELGESİ” VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- 10. YERALTISUYU TAHSİS ARTIRIMI VE DERİN YERALTISUYU KUYUSU AÇILMASINA YÖNELİK DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.**
- 11. YAPILAN ÇALIŞMALARDA İÇME SUYU ŞEBEKE, TERFİ VE İSALE HATLARINA RASTLANILMASI HALİNDE MASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.**
- 12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.**
- 13. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**
- 14. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



MANİSA İLİ SOMA İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİ
979 ADA 13 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2025

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. 979 Ada 13 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi 979 ada 13 parselle ilişkin hazırlanmış olup planlama alanı 7.777,00 m² büyüklüğündedir.

“Manisa İli, Soma İlçesini Kapsayan 1278,64 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas- Jeolojik & Jeoteknik Etüt Raporu”na göre plana konu alan yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önlemleri Alanlar 5.1. (Ö.A.-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hiyerarşisi ilkesi gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır. Nazım imar plan değişikliğinde belirlenen alan kullanım kararları ve ulaşım sistemi uygulama imar planına aktarılmıştır.

Bu çerçevede, mülkiyeti Elektrik Üretim Anonim Şirketi adına kayıtlı olan Manisa İli, Soma İlçesi, Kurtuluş Mahallesi’nde bulunan 979 Ada 13 Parsel **“Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Yol”** olarak planlanmıştır.

Yerleşim ve yapılaşma koşulları;

- Gelişme Konut Alanında yerleşim ve yapılaşma koşulları ayrık nizam 5 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 1.50, ön cepheden 5 metre çekme mesafesi, yan cephelerden 4 metre çekme mesafesi olarak belirlenmiştir.
- Belediye Hizmet Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 1.20 olup Yençok: 12.50 m olarak belirlenmiştir. 25 metre taşıt yoluna cepheli kısımdan 10 metre, diğer cephelerden ise 5’er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

Parselin tapu alanı 7.777,00 m²’dir. Ancak söz konusu parselin tapu yüzölçümü ve kadastral yüzölçümü arasında 0,21 m² fark bulunmaktadır. Tapu yüzölçümü 7.777,00 m² iken kadastral yüzölçümü 7.777,21 m²’dir.

Tablo 1. Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (979 Ada 13 Parsel)

ALAN KULLANIMLARI	ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	3,846.64	49.46%
BELEDİYE HİZMET ALANI	3,775.90	48.55%
YOL	154.46	1.99%
TOPLAM	7,777.00	100.00%

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

Nüfus Hesapları

Gelişme Konut Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Planlanan Gelişme Konut Alanı büyüklüğü 3,846.64 m²'dir. 1.50 emsal oranı ile hesaplanan toplam inşaat alanı 150 m² kabul edilen ortalama konut büyüklüğüne bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Soma ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü verisi çarpılarak nüfus hesabı yapılmıştır ve çıkan sonuç 113 kişidir.

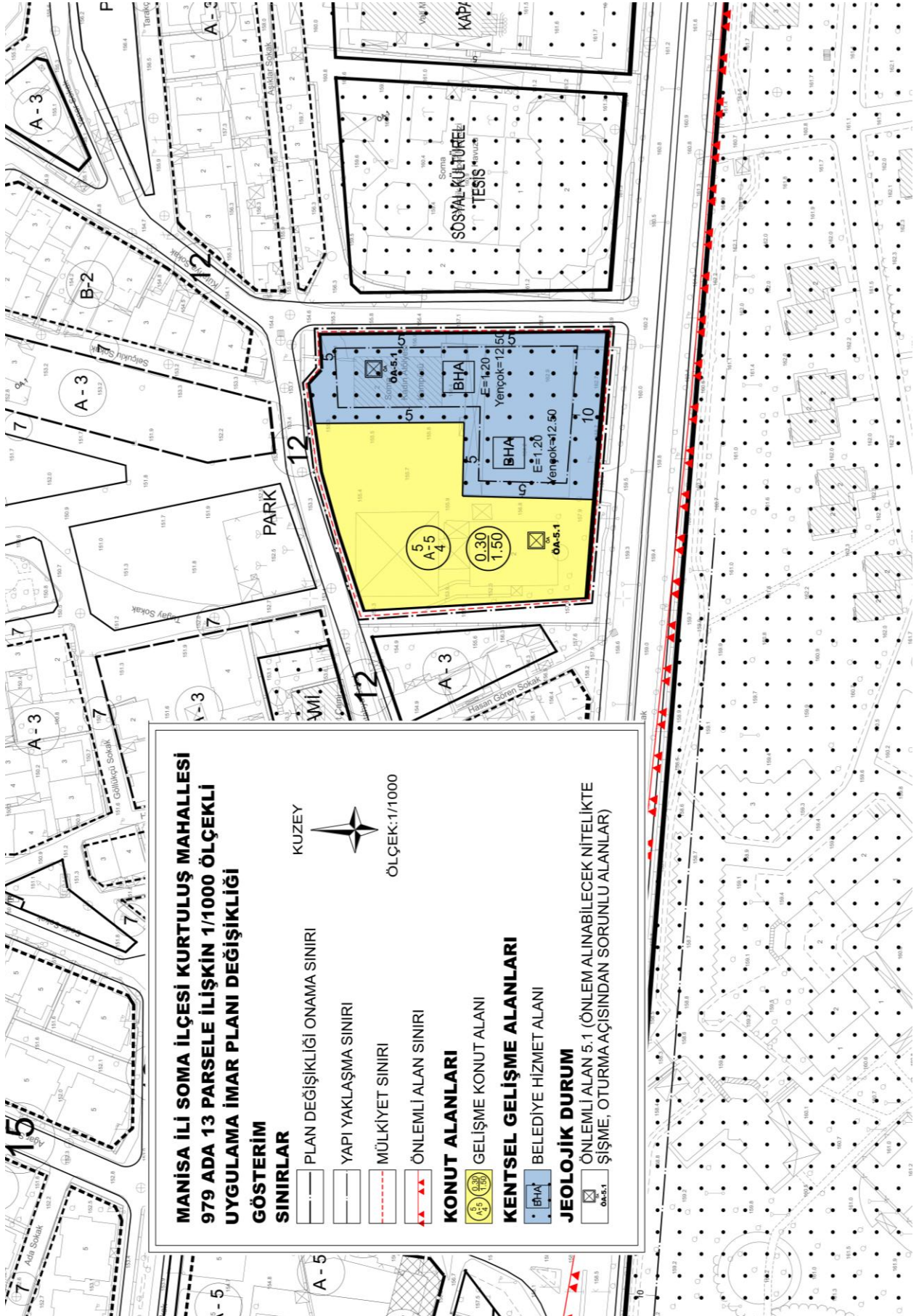
19

Tablo 2. Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (979 Ada 13 Parsel)

NÜFUS HESABI	ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI		ORT. KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	KONUT ADET	HANE HALKI	NÜFUS
		EMSAL	ALAN (m ²)				
GELİŞME KONUT ALANI	3,846.64	1.5	5769.96	150.00	38	2.96	113

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

Harita 4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI MANİSA İLİ, SOMA İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ 979 ADA 13 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. **GELİŞME KONUT ALANINDA;**
 - 3.1. BU ALANLARDA YERLEŞİM VE YAPILAŞMA KOŞULLARI; AYRIK NİZAM 5 KAT TAKS = 0.30 KAKS = 1.50 OLACAKTIR.
 - 3.2. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
4. **BELEDİYE HİZMET ALANINDA;**
 - 4.1. BELEDİYE HİZMET ALANINDA BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER YER ALABİLİR.
 - 4.2. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULU; EMSAL=1.20, YENÇOK= 12.50 METRE OLACAKTIR.
5. 20.09.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN “MANİSA İLİ SOMA İLÇESİNİ KAPSAYAN 1278,64 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. “167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ”, 07.04.2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, 03.05.2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN “TAŞKIN VE RUSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, “ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİK”, “PLANLI ALANLAR TİP İMAR

YÖNETMELİĞİ”, 2006/27 VE 2010/5 SAYILI “BAŞBAKANLIK GENELGESİ” VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8. YERALTISUYU TAHSİS ARTIRIMI VE DERİN YERALTISUYU KUYUSU AÇILMASINA YÖNELİK DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
9. YAPILAN ÇALIŞMALARDA İÇME SUYU ŞEBEKE, TERFİ VE İSALE HATLARINA RASTLANILMASI HALİNDE MASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
11. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
12. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.