



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

MANİSA VALİLİĞİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

MANİSA - SOMA

İSKAN KANUNU KAPSAMINDA YENİ YERLEŞİM YERİ OLARAK PLANLANAN HACIYUSUFLAR MAHALLESİ KOCAKIR MEVKİİ 55 NOLU PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



RK

RUKİYE KOCATUĞ
ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ

AkmescitMahallesi4107SokakNo:31/7Yunusemre/MANİSA

E-Posta: kocatugrukuye@gmail.com

GSM: 0 - 530 - 941 76 06 / 0 - 544 - 2001 97 22

TEL: 0 - 236 - 234 52 68 / FAKS: 0 - 236 - 237 42 05

MANİSA

2020

İÇİNDEKİLER

TABLolar	3
GRAFİKLER	3
HARİTALAR	3
RESİMLER	3
AMAÇ KAPSAM VE YÖNTEM	4
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	5
1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı ve İdari Bölünüş.....	7
1.2. Bölgesel Demografik ve Ekonomik Yapı.....	8
1.2.a. Demografik Yapı.....	9
1.2.b. Ekonomik Yapı.....	10
1.2.c. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu.....	11
1.2.d. Ulaşım Ağı.....	12
2. MEKÂNSAL OLUŞUM	13
2.1. Tarihsel Gelişim.....	13
2.2. Sit ve Koruma Alanları.....	13
3. FİZİKİ YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	14
3.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler.....	14
3.1.a. Yükseklik.....	14
3.1.b. Eğim.....	14
3.2. İklim.....	15
3.3. Bitki Örtüsü.....	15
3.4. Jeolojik Durum, Akarsular.....	15
3.5. Deprem Durumu.....	18
3.6. D.S.İ. Durumu.....	19
3.7. Toprak Kabiliyeti.....	21
3.8. Orman Durumu.....	21
3.9. Çevre Sorunları.....	21
3.10. Enerji.....	21
3.11. Karayolu.....	21
4. BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMI	22
5. ULAŞIM	22
6. MÜLKİYET	23
7. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	24
8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	25
9.1. Konut Alanları.....	26
9.2. Ticaret Alanları.....	26
9.3. Kamu Hizmet Alanı.....	26
9.4. Eğitim Alanı.....	26
9.5. Sağlık Alanı.....	26
9.6. Sosyal Tesis Alanı.....	27
9.7. Spor Alanı.....	27
9.8. İbadet Alanı.....	27
9.9. Park ve Yeşil Alanlar.....	27
9.10. Enerji Nakil Hattı.....	27
9.11. Ulaşım.....	27
9.12. Nazım İmar Planı ve Fonksiyon Alanları Dağılımı.....	28
9.13. Planlama Sürecinde Toplanan Kurum ve Kuruluş Görüşleri.....	29

TABLolar

Tablo 1: Manisa İli ve Soma İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2009-2019).....	8
Tablo 2: İkinci Kademe Gelişmiş İller.....	11
Tablo 3: Manisa İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması.....	11
Tablo 4: Soma İlçesinin Bazı İllere Uzaklığı.....	12
Tablo 5: Planlama Alanı Nüfusu.....	26
Tablo 6: Alan Kullanım Dağılımı.....	28

GRAFİKLER

Grafik 1: Manisa İli Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2009-2019).....	9
Grafik 2: Soma İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2009-2019).....	9

HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanının İlçedeki Yeri.....	5
Harita 2: Manisa İlinin Türkiye'deki Yeri.....	5
Harita 3: Manisa ve İlçeleri Haritası.....	7
Harita 4: İlçenin Karayolu Ulaşım Ağı.....	12
Harita 5: Planlama Alanı Eğim Haritası.....	14
Harita 6: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Analizi.....	17
Harita 7: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....	18
Harita 8: Manisa Deprem Bölgeleri Haritası.....	18
Harita 9: D.S.İ Durum Haritası.....	19
Harita 10: Enerji Nakil Hattı Haritası.....	21
Harita 11: Planlama Alanı Ulaşım Haritası.....	22
Harita 12: 1/100.000 ölçekli ÇDP.....	24
Harita 13: 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	28

RESİMLER

Resim 1: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi.....	6
Resim 2: Planlama Alanı Fotoğrafi.....	6
Resim 3: Planlama Alanı Eğim Haritası 3D Uydu Görüntüsü.....	14
Resim 4: Alanın Uydu Görüntüsü.....	22
Resim 5: Tapu Parsel Bilgileri.....	24

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Plan çalışması ile; Soma ilçesi, Deniz Mahallesi'nin tamamının, Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü tarafından termik santral kurulum şartlı redevans sözleşmesi doğrultusundan kamulaştırılması sebebiyle, 5543 sayılı İskan Kanununun 12. maddesi kapsamında yeni yerleşim yeri oluşturulması talep edilmiş, yapılan çalışmalar sonucunda, Mahalli İskan Komisyonu tarafından 54 aile tarım arazisi verilmeksizin iskan edilmek üzere hak sahibi olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda mülkiyeti hazineye ait Manisa İli, Soma İlçesi, Hacıyusuflar Mahallesi, Kocakır Mevkii tapunun 55 nolu parselinde, hak sahibi ailelerin iskan edilmesi amacıyla, gerekli sosyal donatı alanları ile birlikte düzenli bir yapılaşmanın sağlanabilmesi için, gerekli imar planı çalışmasının tamamlanması amaçlanmıştır.

Çalışma alanı Manisa İli, Soma İlçesi, Hacıyusuflar Mahallesi, Kocakır Mevkii tapunun 55 nolu parselinde kayıtlı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, Kamu Yararı kararı alınan, 16.9 hektarlık parsel alanının, 8.1 hektarlık kısmını kapsamaktadır.

Planlama sürecinde uyulması gereken, kanun ve yönetmelikler aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ 3194 sayılı İmar Kanunu
- ✓ 5543 sayılı İskan Kanunu
- ✓ 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
- ✓ Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- ✓ Meri mevzuat kapsamındaki diğer İlgili Kanun ve Yönetmelikler

Çalışma Yöntemi;

Planlama alanda, plan sürecinde yapılan çalışmalarda, izlenen yöntem ana aşamalarına göre aşağıda verilmiştir.

Plan hazırlanması aşamasında yapılan çalışmalar aşağıda verilmiştir.

- ✓ *Araştırma - Veri Toplama*
 - Planlama aşamasında ilgili kurum ve kuruluşlardan toplanan görüşler kapsamında, planlama alanını etkileyen verilerin tespiti,
 - Önceden gerçekleştirilmiş planlama çalışmalarının değerlendirilmesi;
 - Demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verileri ile diğer verilerin de değerlendirileceği mevcut durum tespiti,
 - Sorunlar, olanaklar, vizyon ve hedeflerin belirlenmesi;
 - Kurumsal ve bireysel katılımı birlikte stratejilerin ve uygulama araçlarının belirlenmesi;
- ✓ *Plan Kararlarının Üretilmesi*
 - Belirlenen hedeflere ulaşmak için gereken arazi kullanım kararlarının üretilmesi,

ANALİZ

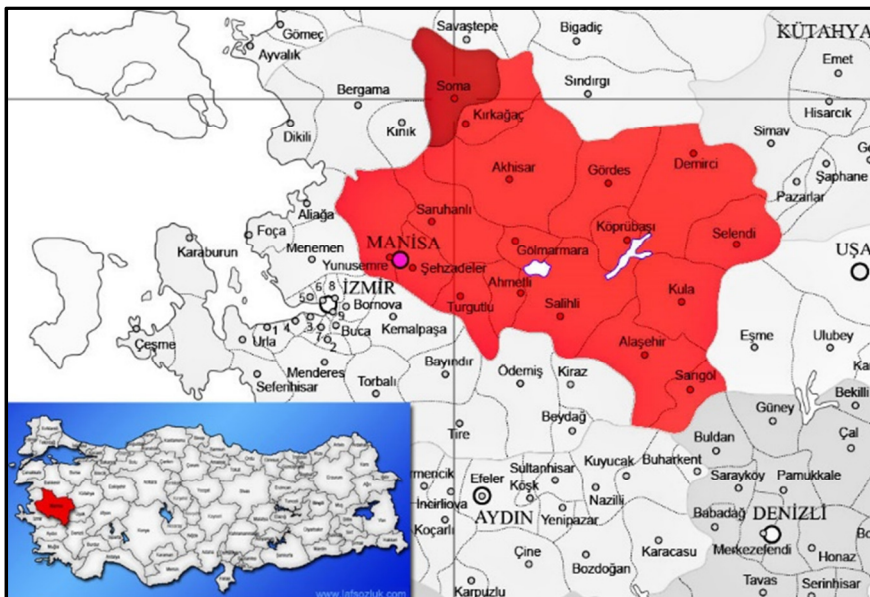
1- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Soma ilçesi Ege bölgesi içerisinde, Manisa iline bağlı bir ilçedir. Ege Bölgesinin kuzeyinde bulunan Soma ilçesini, doğusunda Kırkağaç, batısında Bergama, kuzeyinde Savaştepe (Balıkesir) ve İvrindi ilçeleri bulunmaktadır. 27 derece 36 saniye doğu, boylamı ve 39 derece 11 saniye kuzey enlemleri arasında bulunan ilçenin rakımı ortalama 175 m ve yüzölçümü ise yaklaşık 826 km² dir. İlçe, Manisa merkezine 91 km., Kırkağaç ilçesine 14 km., Akhisar ilçesine 40 km. uzaklıktadır.

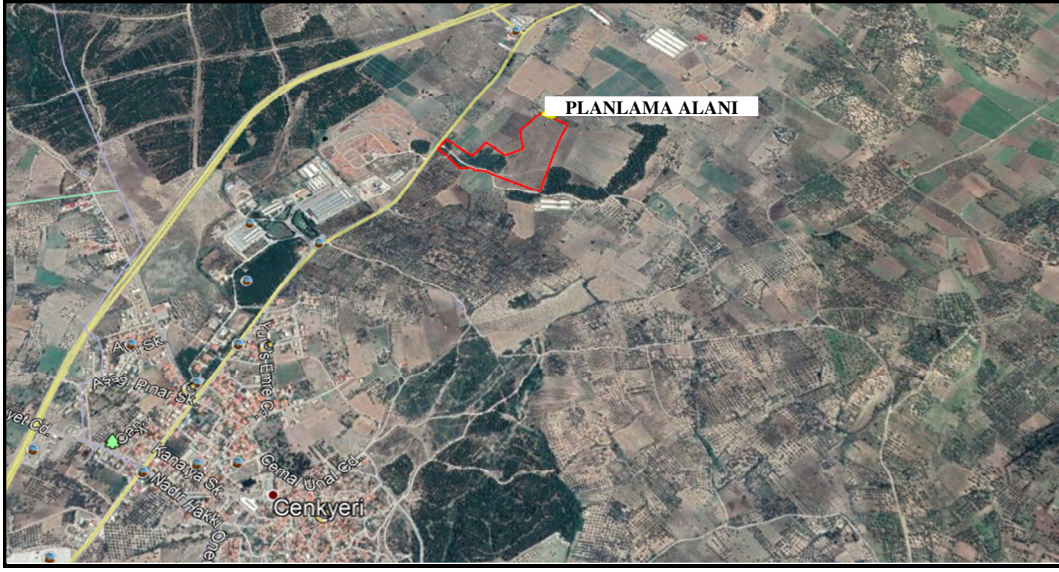
Planlama alanı, Manisa İli, Soma İlçesi, Avdan ve Cenkyeri mahalleleri, yol güzergahında ve Hacıyusuflar mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Planlama alanı 1/5000 ölçekli, J18-C-10-C paftasında yer almaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının İlçedeki Yeri



Harita 2: Manisa İlının Türkiye'deki Yeri



Resim 1: Planlama alanı uydu fotoğrafı



Resim 2: Planlama alanı fotoğrafı

1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş

Manisa ili merkez ilçeleri dahil 17 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Ahmetli, Akhisar, Alaşehir, Demirci, Gölarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma, Şehzadeler, Turgutlu ve Yunusemre ilçeleridir.

Manisa Büyükşehir Belediyesinin idari sınırları, Manisa il sınırı olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda Manisa Büyükşehir Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi kanunu gereğince il genelinde, ulaşım hizmetleri, su ve kanalizasyon hizmetleri, altyapı hizmetleri ve mezarlık hizmetlerini sürdürmektedir. Soma Belediyesi kendi ilçe sınırları içindeki merkez dahil toplam 71 mahallede, Belediye Kanunun kendisine verdiği yetki ve sorumluluklar kapsamında hizmetlerini sürdürmektedir.



Harita 3: Manisa ve İlçeleri haritası

1.2. Bölgesel Demografik ve Ekonomik Yapı

1.2.a. Demografik Yapı

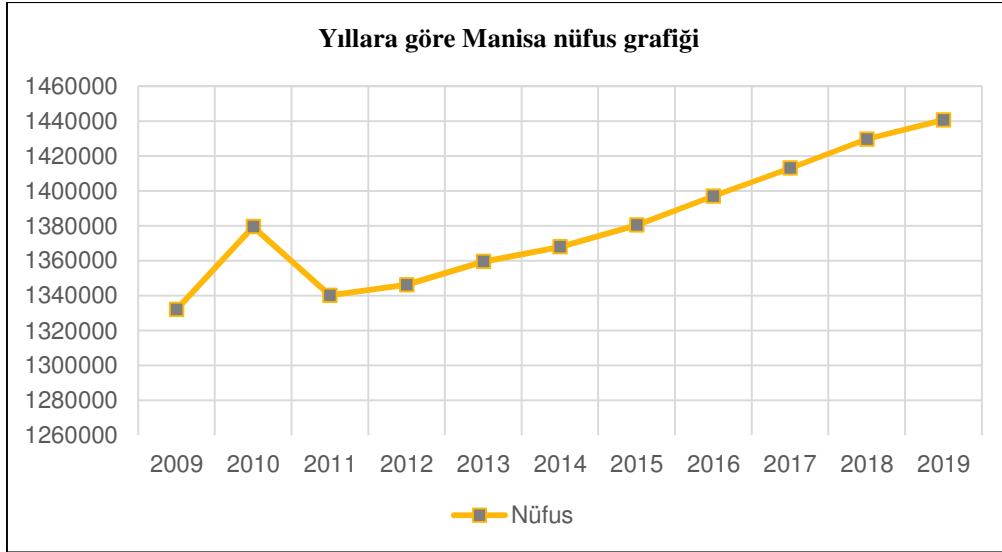
Planlama alanı Manisa ili, Soma ilçesinde bulunduğu için, yapılan araştırmada Manisa ili ve Soma ilçesinin demografik yapısı incelenmiştir. 2009 - 2019 yılları arasında nüfus gelişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Manisa ilinin nüfusu, 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, 1.440.611 kişidir. İlin ortalama nüfus yoğunluğu 108 kişi/km²'dir. Soma ilçe nüfusu ise, 109.946 kişidir. İlçenin ortalama nüfus yoğunluğu 134 kişi/km² olarak tespit edilmiştir. Planlama alanını sınırları içinde bulunduran, Hacıyusuflar Mahallesinin nüfusu 276 kişidir.

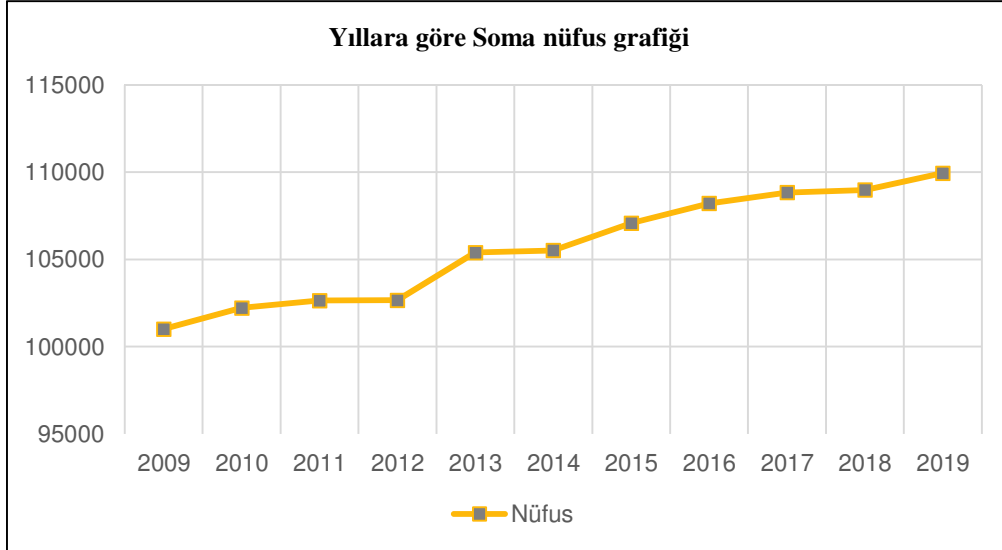
YIL	MANİSA	SOMA
2009	1.331.957	101.011
2010	1.379.484	102.224
2011	1.340.074	102.642
2012	1.346.162	102.666
2013	1.359.463	105.391
2014	1.367.905	105.518
2015	1.380.366	107.075
2016	1.396.945	108.213
2017	1.413.041	108.838
2018	1.429.643	108.981
2019	1.440.611	109.946

Tablo 1: Manisa İli ve Soma İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2009-2019)

TÜİK istatistiklerine göre, Manisa il geneline bakıldığında, 2009 yılında nüfusu 1.331.957 kişi iken 2019 yılında 1.440.611 kişiye yükselerek, 108.654 kişilik nüfus artışı göstermektedir. Manisa ilinin 17 ilçesinden biri olan, Soma ilçesinin nüfusuna bakıldığında, 2009 yılında 101.011 kişi iken, 2019 yılında 109.946 kişiye yükselerek, 8.935 kişilik nüfus artışı göstermektedir.



Grafik 1: Manisa İli Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2009-2019) Kaynak: TÜİK, 2019



Grafik 2: Soma İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2009-2019) Kaynak: TÜİK, 2019

1.2.b. Ekonomik Yapı

1960'lı yıllara kadar Manisa'da tarıma dayalı sanayi ağırlıklıydı. Gıda, dokuma ve dericilik, tarıma dayalı çırçır ve zeytinyağı fabrikalarının yanı sıra Turgutlu ve Salihli ilçelerinde tuğla ve kiremit fabrikaları bulunmaktaydı. 1955 yılında kurulan Pamuklu Dokuma Mensucat A.Ş. ile birlikte sanayileşme de ön plana çıkmıştır. 1963 yılında Manisa Ticaret ve Sanayi Odası tarafından başlatılan Organize Sanayi Bölgesi kurma çalışmaları 1970'li yılların başında Organize Sanayi Bölgesi'nin açılmasıyla ve tarım kesiminde elde edilen birikimin sanayi alanına yönelmesi ile birlikte Manisa, il dışı sermaye için cazibe merkezi haline gelmiştir.

2005 yılında 200 Avrupa şehri arasından "Doğrudan Yabancı Yatırım İçin En Uygun Şehir" seçilmiştir. Günümüzde Organize Sanayi Bölgesi 5 kısımdan oluşmaktadır. Bünyesinde 224 fabrika vardır. Burada yaklaşık 51.000 bin kişi istihdam edilmektedir.

Soma ilçesi, Türkiyede 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 sağlamaktadır.

Soma Organize Sanayi, Bölgesi, yaklaşık 1 milyon m² imar alanı ile Soma OSB İmar Planı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanmış ve kesinleşmiştir. 95 hektar imar alanı, 48 parsel ile kurulum aşamasındadır. OSB'nin altyapı projesi hazırlıkları devam etmektedir.

Ticaret ve sanayisinin yanında, verimli ovalarıyla Manisa bir tarım şehridir. Birçok tarım ürünüde ülkenin en önemli üreticisi konumundadır. Özellikle çekirdeksiz kuru üzümde dünyanın önemli ve ülkenin en büyük üreticisidir.

Soma tarımsal yönden üç ana bölgeye ayrılmaktadır. Bunlar Gediz vadisi, Bakırçay vadisi, Demirci Dağlık bölgeleridir. Sulama tarımı bakımından Soma fazla gelişme göstermemiştir. Kömür havzaları nedeniyle tarım alanları fazla bulunmamaktadır. Soma'da büyükbaş hayvancılık ve küçükbaş hayvancılık çok gelişmemiş olmasına rağmen yapılmaktadır. Beyce, Vakıflı, Boncuklu, Naldöken, Çinge Ç. Hamidiye mahallelerinde ise arıcılık faaliyetleri gelişmiştir. Ayrıca Sevişler Barajında balık üretme çiftlikleri ve kooperatifler kurulmuştur.

1.2.c. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu

2017 yılında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yapılmış olan, "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE-2017) araştırmasına göre, Manisa İli, 2. kademe gelişmiş iller grubunda, genel sıralamada ise 23 sırada yer almaktadır.

İLLER	SEGE-2017 SIRASI	ENDEKS DEĞERİ
Denizli	10	0,923
Sakarya	11	0,832
Yalova	12	0,796
Bolu	13	0,760
Konya	14	0,668
Aydın	15	0,599
Isparta	16	0,564
Kayseri	17	0,560

Kırklareli	18	0,557
Bilecik	19	0,556
Çanakkale	20	0,548
Edirne	21	0,534
Karabük	22	0,513
Manisa	23	0,490
Balıkesir	24	0,476

Tablo 2: İkinci Kademe Gelişmiş İller (2017)

Soma ilçesi Türkiye'deki 970 ilçe içerisinde 2. kademe gelişmiş ilçeler grubunda, gelişmişlik endeksi sıralamasında 150. sırada, Manisa iline bağlı ilçeler arasında ise 2 sırada yer almaktadır.

İL	İLÇE	GENEL SIRALAMA	İLÇEDEKİ SIRALAMA	GELİŞMİŞLİK KADEMESİ
MANİSA	Yunusemre	63	1	2
	Soma	150	2	2
	Şehzadeler	171	3	2
	Akhisar	184	4	2
	Turgutlu	189	5	2
	Salihli	202	6	2
	Demirci	316	7	3
	Alaşehir	362	8	3
	Kula	415	9	3
	Sarıgöl	429	10	3
	Gördes	434	11	3
	Kırkağaç	445	12	3
	Saruhanlı	481	13	4
	Köprübaşı	495	14	4
	Ahmetli	527	15	4
	Gölmarmara	584	16	4
	Selendi	621	17	4

Tablo 3: Manisa İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2017)

1.2.d. Ulaşım Ağı

Akhisar-Bergama karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir. İzmir-Balıkesir yolu üzerinde Akhisar çıkışında batıya doğru ayrılan Kırkağaç-Soma yolu ile başlayıp Bakırçay'ı vadisi boyunca doğu-batı uzanışlı olarak Bakır, Kırkağaç, Soma, Turgutalp, Avdan Cenkyeri, üzerinden Kınık'a ulaşan yol, batısındaki Bergama'ya kadar devam ederek İzmir-Çanakkale devlet yoluna birleşir.

İlçenin ikinci önemli karayolu bağlantısı ilçeyi kuzeyindeki Balıkesir'e bağlayan Soma-Savaştepe yoludur. Ayrıca 2020 yılında hizmete giren İzmir-İstanbul Otoyolu İlçe sınırları içinden geçmektedir.

Demiryolu ulaşımında kullanılan İzmir-Balıkesir demiryolu da ilçemiz sınırları içinden geçmektedir.

Soma ilçesi, Manisa il merkezine 90 km uzaklıktadır. Planlama çalışmasının yapılacağı ve Hacıyusuflar Mahallesi sınırları içinde bulunan çalışma alanı, Soma ilçesine 6 km mesafede bulunmaktadır.



Harita 4: İlçenin Karayolu Ulaşım Ağı

İLLER	UZAKLIK (KM)
İzmir	130
Balıkesir	40
İstanbul	374
Ankara	604
Uşak	225
Denizli	237
Antalya	463

Tablo 4: Soma İlçesinin bazı illere olan uzaklığı

2. MEKANSAL OLUŞUM

2.1. Tarihsel Gelişim

Soma'nın adıyla ilgili kesinleşmiş bir bilgiye sahip değiliz. Bir söylentiye göre; "Sumak" adlı bir yerleşim biriminde yaşayan halk, şiddetli bir deprem sonrasında, şu an buldukları alana taşınmışlar ve buraya da Soma adını vermişlerdir. Yapılan araştırmalar sonucunda (Bergama Krallığı), eski adı Gharma olan Soma Kasabası'nın ilk kuruluş yerinin, Darkale (Tarhala) köyü çevresi olduğu düşünülüyor. Yerleşimin zamanla Darkale'ye (Tarhala'ya) ve oradan da Yassitepe'ye kaymıştır. Yassitepe'ye yönelen yerleşim Darkale aleyhine bir gelişme göstermiş ve zamanla ilçe merkezi bile yer değiştirmiştir.

Birçok uygarlığın, Soma yakınlarında ve komşu ilçelerde bıraktığı izlerden; Hititlerin, Akaların, Lidyalıların, İranlıların, Makedonyalıların, Bergama Krallığının, Romalıların, Bizanslıların, Selçukluların, Karasioğullarının ve Osmanlıların bu topraklarda yaşadıklarını

anlıyoruz. Manisa'ya bir saat uzaklıkta Akpınar'da Hititler'e ait “Kubaba” dedikleri kabartma kaya, Yunanlılara ait Kybele ve Manisa yakınlarına kadar bu uygarlıklara ait çeşitli bulgular vardır. Akalar ve Dorlar'ın Anadolu'ya geçmesinden sonra Hititler'in bu toprakları terk ettiği ardından da bu toprakta Akalar'ın hüküm sürdüğü varsayılıyor.

M.Ö. 655-546 yılları arasında Lidyalılar'ın eğemenliğinde olduğu düşünülen Soma'da, Lidyalılar'a ait herhangi bir eser ya da bulguya rastlanmamasına rağmen Manisa Müzesinde Lidyalılar'a ait bir kitabe, bize bu topraklarda ya da yakınlarında yaşadıklarına dair bir ipucu veriyor. XI. yy'da kurulan Selçuklu imparatorluğu'nun ikinci hükümdarı Alparslan 1063 yılında Anadolu'ya akınlarda bulunmaya başladı. Doğu Anadolu'ya çeşitli akınlar yaptığı sırada, Bizans ordusunun harekete geçtiğini duyup geri çekildi. 26 Ağustos 1071 yılında Malazgirt'te Bizans'ın geçilemez denilen savunmasını altüst etti. 1081 yılında Selçuklular Iznik'i başkent yaptılar, ama Soma 95 yıl daha Bizanslıların sınırlarında kalacaktı. 1194 yılında Soma, Anadolu Selçuklu Devleti'nin topraklarına dahil oldu. 1261 yılında Soma ve dolayları bir süre için tekrar Bizans sınırları içine girdi.

1336 yılında Karasi'nin Osmanlılar tarafından parça parça işgal edilmesinden sonra Soma ve dolayları da artık Osmanlı topraklarında yer alıyordu. 1336 yılında Soma 'Sancak Merkezi' ilan edildi. Ankara Savaşı sonrasında “Beylikler” tekrar türemeye başladı. Hızır Şah Bey Manisa'ya girip Saruhan Beyliği'ni kurdu. 1402 yılında Soma'nın da dahil olduğu bölge, Timurlenk tarafından işgal edilmiş ve onun belirlediği Cüniyet isimli bir kişi yönetimine verilmişti. 1423-1425 yılları arasında Sultan 1. Murat Akhisar'a sefer düzenleyip Cüniyet'in iktidarına son vermişti. Artık Soma Osmanlılar'ın topraklarındadır. 24 Haziran 1920'de Yunan işgaline uğrayan Soma'nın bu durumu 13 Eylül 1922'ye kadar devam etmiştir.

2.2. Sit ve Koruma Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde sit alanı ve koruma alanlarının belirlenmesi amacıyla Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü'nün görüşü alınmıştır. 02.04.2019 tarih ve E.283155 sayılı yazı ile “Söz konusu alanda yapılan incelemelerde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiş, ancak yapılan çalışmalar sırasında her hangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi” istenmiştir.

3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

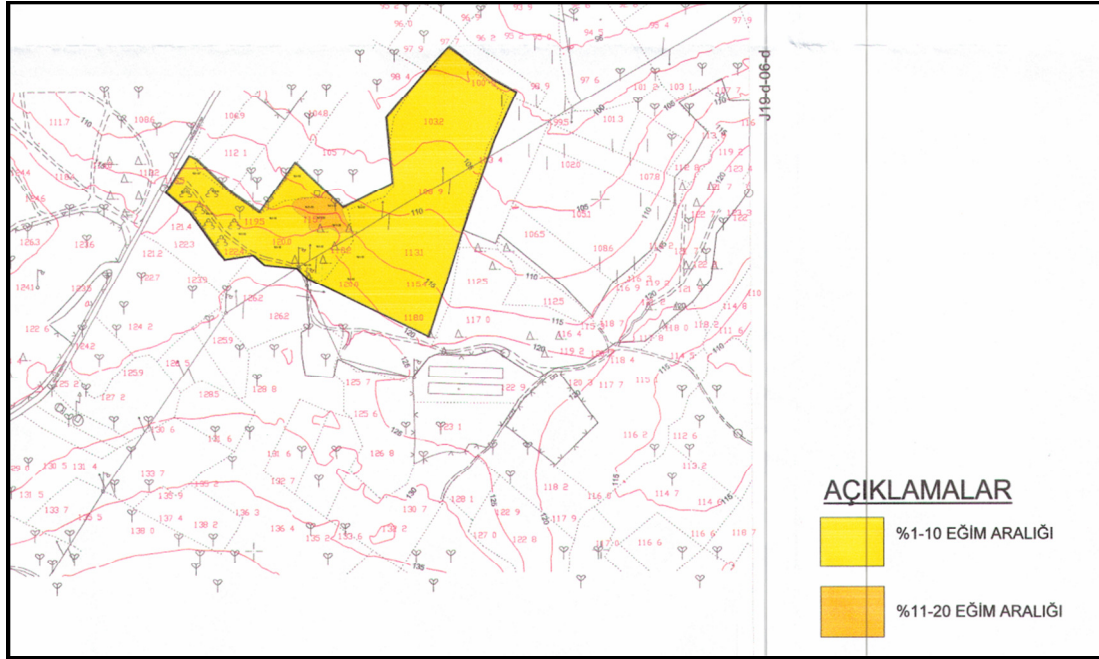
3.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler

3.1.a. Yükseklik

Planlama alanının rakımı yaklaşık 99 - 121 m civarında değişmektedir.

3.1.b. Eğim

Planlama alanının topoğrafik eğimi % 1-20 arasında olmak üzere değişmektedir. Eğim güneybatıdan kuzeydoğuya doğrudur.



Harita 5: Planlama Alanının Eğim Haritası



Resim 3: Planlama alanı Eğim Haritası ve 3D Uydu Görüntüsü

3.2. İklim

Soma 'Yarı nemli Akdeniz İklim tipine dahildir. Bu bölgede kış mevsimi, cephesel depresyonların artışı ile en yağışlı, yaz ise en yağışsız mevsimdir. En sıcak ay temmuz olan bölgenin, ortalama sıcaklığı 23-24⁰ C civarında olup, kış aylarında sıklıkla Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarına maruz kaldığından sıcaklık düşüktür. En soğuk ay Ocak olup, en soğuk ay sıcaklık ortalaması 3-5⁰ C kadardır. Kar yağışları normaldir. Sıkça don olaylarına rastlanır.

3.3. Bitki Örtüsü

Manisa ilinde doğudan batıya gidildikçe toprak, iklim, topografya gibi çevre şartlarında yaşanan değişim bitki örtüsüne de yansımaktadır. Dağ kütlelerinin deniz etkisini kesmesi, Akdeniz iklimi ve karasal iklim bitki türlerinin iç içe bulunmasına neden olmaktadır.

Manisa il topraklarının % 46'sı orman ve makilerle kaplıdır. Geniş bir alanı kaplayan makiler dağların kuzey ve batı yamaçlarında yer alır. Ormanlar meşe, dişbudak, karaağaç, karaçam, kızılçam, ardıç, ahlat ve çınardan ibarettir. Ormanlar genelde 1.000 m. üzerindeki yüksekliklerde bulunur. Yaygın maki türleri ise geniş yapraklı taş ıhlamuru, mastık, kocayemiş, funda, ladin, zeytin ve az miktarda da defne, kuşkonmaz ve üvezdir.

Bağlar ve zeytinlikler de geniş bir yer kaplar. İl topraklarının % 39.1'i ekili ve dikili arazi, % 6.6'sı çayır ve meralardan, % 8'i tarıma elverişsiz alanlardan ibarettir. Son yıllarda, yüksek kesimlerdeki doğal bitki örtüsünü olumlu anlamda etkilemek ve ekonomik fayda sağlamak amacıyla, delice zeytin aşılması, menengiçe antepfıstığı aşılması, ceviz, kestane, fıstıkçanı yetiştiriciliği yaygınlaşmaktadır. Manisa'da bitki örtüsü bakımından farklılık gösteren bölgelerin başında Spil Dağı gelmektedir. Dağ üzerindeki milli parkta, 600 civarında bitki çeşidi belirlenmiştir.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanına ilişkin Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 17.09.2020 tarihinde onaylanmıştır.

- ✓ İnceleme alanının jeolojisi MTA 1/25.000 ölçekli jeoloji haritasına göre Alt Miyosen-Orta Miyosen Yaşlı (m1m2-20-k) simgesiyle gösterilen Kumtaşı - Çamurtaşı - Kireçtaşı Karasal Çökel Kaya olarak tanımlanmıştır. Yapılan sondaj çalışmalarında Kahve Renkli Kumlu Siltli Sert - Çok Sert KİL (CL-CH) gözlenmiştir. İnceleme alanının tamamı bu birim içinde kalmaktadır.
- ✓ Bu birimler yapılan 8 adet toplam 155 m' lik sondaj çalışmasına göre 0.00 – 0.60 metre kalınlığında Bitkisel Toprak, 0.60 – 25.00 metre kalınlığında Kahve Renkli Kumlu Siltli Sert - Çok Sert KİL (CL-CH) birimleri gözlenmiştir
- ✓ İnceleme alanının genel topoğrafik eğimi % 1- % 20 arası eğime sahiptir.
- ✓ İnceleme alanında yapılan en derini 25 metre olan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Çevrede ve arazi içerisinde mevsimsel yağışlara bağlı yüzey suları gözlenmektedir. Bu yüzey suları iyi bir drenaj sistemi ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sonucu yapılan sıvılaşma analizi sonucuna göre; yeraltı suyu gözlenmemesinden dolayı zeminde sıvılaşma riski beklenmemektedir.
- ✓ İnceleme alanında yapılan Arazi ve Laboratuvar verilerine göre
Terzağı taşıma gücü hesaplarına göre taşıma gücü **5.42 kg/cm² – 6,24 kg/cm²**
Paryy taşıma gücü hesaplarına göre taşıma gücü **3,36 kg/cm² – 7,34 kg/cm²**
Hansen taşıma gücü hesaplarına göre taşıma gücü **5.32 kg/cm² – 5,95 kg/cm²**
Presiyometre Deneyi taşıma gücü hesaplarına göre taşıma gücü **8,26 kg/cm² 'dir**
- ✓ İnceleme alanında 8 sismik serim, 8 MASW, 8 noktada Mikrotremör ve 8 noktada rezistivite ölçüleri olarak zemine ait dinamik parametrelerin incelenmesi yapılmış olup, mevcut durum itibari heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında alınmış herhangi bir afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.

Planlama alanı için yapılan arazi, laboratuvar ve büro çalışmaları sonucunda inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu aşağıda özetlenmiştir.

Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)

Önlem Alınabilecek Nitelikte Mühendislik Problemleri açısından Şişme, Oturma ve Taşıma gücü Açısından Sorunlu Alanlar

Zeminin yapısı ve yerleşime uygunluk açısından 1.dereceden deprem bölgesinde olması, taşıma gücünün düşük, oturma ve şişme beklenmesinden dolayı bu alanlar **Önlemlenilen Alanlar 5 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

- ✓ Çalışma alanından şişme beklenmekte olup zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- ✓ Kazılarda oluşacak şevler istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- ✓ Yapılan sondajlarda yer altı suyuna rastlanılmaması, mevsimsel yağışlarla oluşan yüzey sularının ve diğer (atık su vb.) suların temellere zarar vermesini önlemek ve ihtiyaca cevap verecek şekilde projelendirilmiş yüzey ve çevre yer altı drenaj sistemlerinin yapılması gerekir.
- ✓ İnceleme alanı, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'nda birinci, derece deprem bölgesinde yer aldığından yapılaşma esnasında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına mutlaka uyulmalıdır.

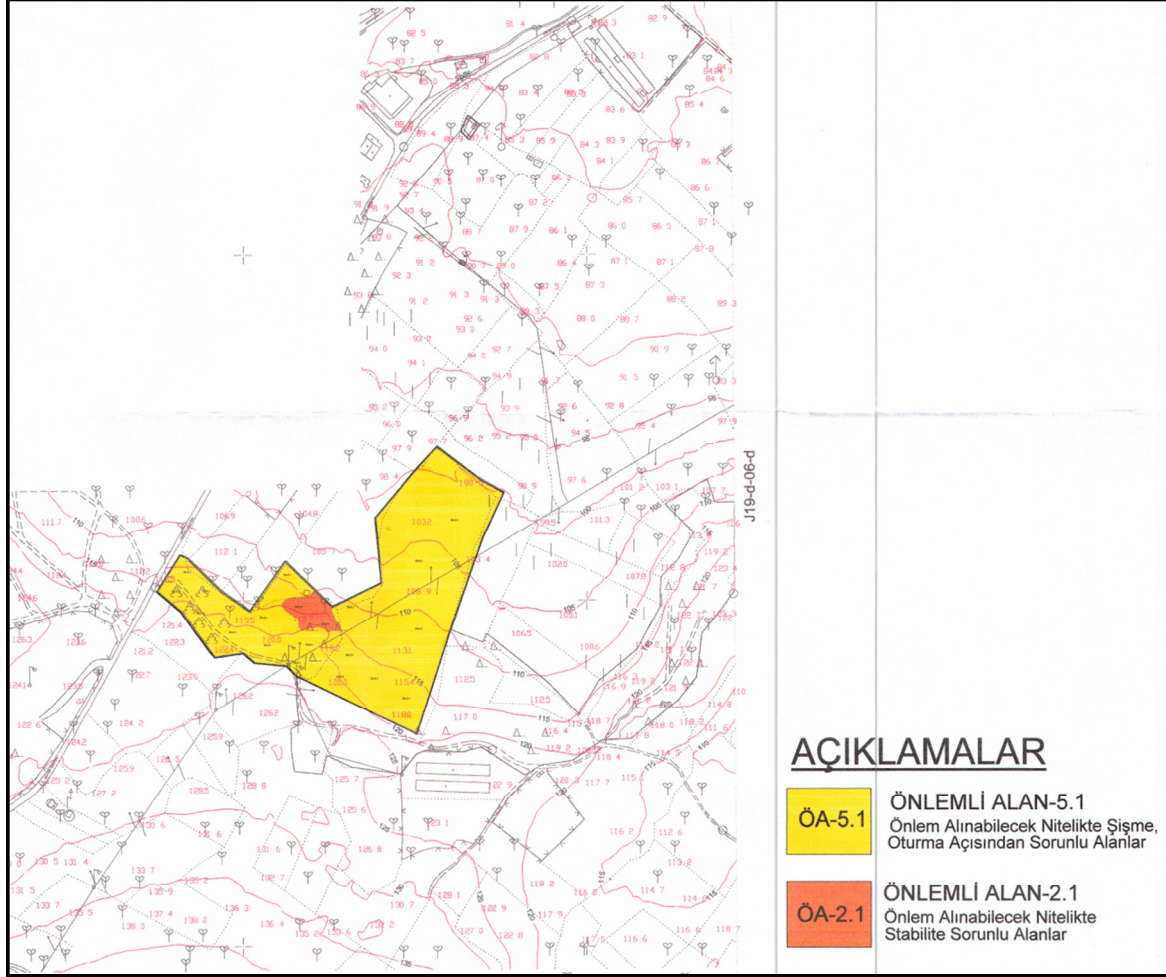
Önlemlenilen Alanlar 2.1 (ÖA-2.1)

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Alt-Orta Miyosene ait birimlerin oluşturduğu ve Eğimin % 10'dan fazla olduğu alanlardır. İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde etüt günü itibarı ile akma, kayma, heyelan vb. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanında yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde ve yamaçta eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunları gelişebilir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenilebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında İnceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlendikten sonra plan uygulamasına gidilmelidir.
- ✓ Mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Zemini oluşturan killerin şişme derecesinin orta-yüksek-çok yüksek olduğu belirlenmiş olup stabilite sorunlarının artmasına neden olmaması için yüzey ve atık suların bölgeden uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- ✓ Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, stabilite sağlayacak ve belirlenen mühendislik sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ✓ İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine" uyulmalıdır.

Yukarıdaki problemleri ve önlemleri verilmiş alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlemlenmiş Alanlar 5 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar** ve **Önlemlenmiş Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

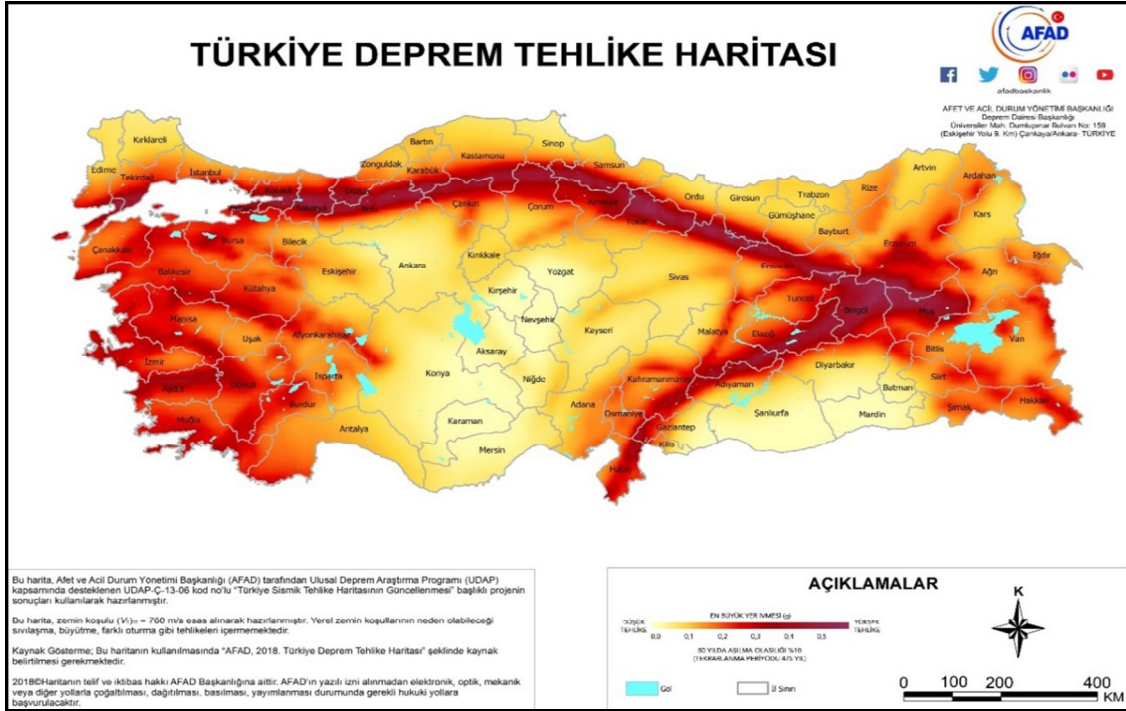


Harita 6: Jeolojik Etüt Önlemlenmiş Alanlar Harita

3.5. Deprem Durumu

Gediz Grabeninin çökme alanı içindeki çalışma alanı ve Manisa İli 1. derece deprem alanı içinde kalmaktadır.

Çalışma alanı sınırları içerisinde, 7269 sayılı Afet yasası kapsamında, yapılaşmayı yasaklayan herhangi bir çalışma veya karar bulunmamaktadır.



Harita 7: Türkiye Deprem Bölgeleri harita



Harita 8: Manisa İli Deprem Harita

3.6. D.S.İ. Durumu

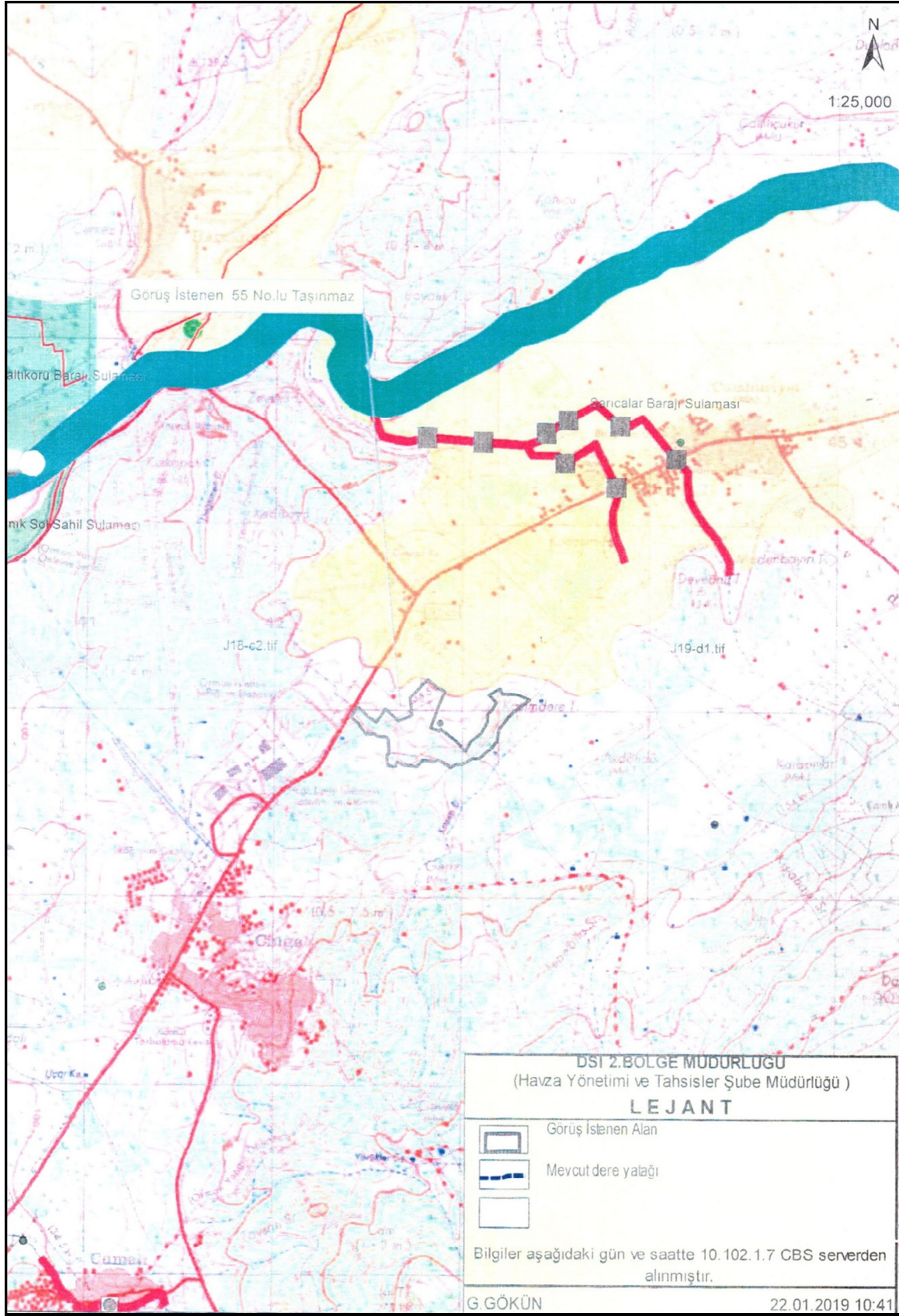
Devlet Su işleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.02.2019 tarih ve 93964 sayılı yazısı ile kurum görüşü alınmıştır. Söz konusu yazı kapsamında;

- Görüş istenen alanda İdaremize ait mevcut ve planlanan herhangi bir tarla içi gelişme projesi ve sulama tesisi bulunmamaktadır.

2. Yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada sınırları işaretlenmiş 55 nolu taşınmazın dere ile doğrudan irtibatı bulunmamaktadır. Ancak topoğrafyaya bağlı olarak yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır.
3. Söz konusu parselin yamaç yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan, gerekli tedbirleri arazi sahibince alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde, meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta idaremizden zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir.
4. Yapılacak faaliyetler esnasında, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun hareket edilmelidir.
5. Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz 55 nolu taşınmazın bulunduğu alanın değişmesi, kayması halinde idaremiz görüşü geçerli değildir.

Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler, teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisi sahip ilgili kamu kurum ve kuruluşun kararı öncesi değerlendirebilmesi için veri oluşturmayı amaçlamaktadır; denilmektedir.



Harita 9: D.S.İ Durum harita

3.7. Toprak Kabiliyeti

Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından planlama alanı, Kuru Mutlak Tarım Arazisi sınıfında olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanı ile ilgili olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, Kamu Yararı kararı alınmış ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 31.03.2020 tarih ve E.1039730 sayılı yazıları ile, parselin 8,3 hektarlık kısmının tarım dışı amaçla kullanılmasına izin verilmiştir.

3.8. Orman Durumu

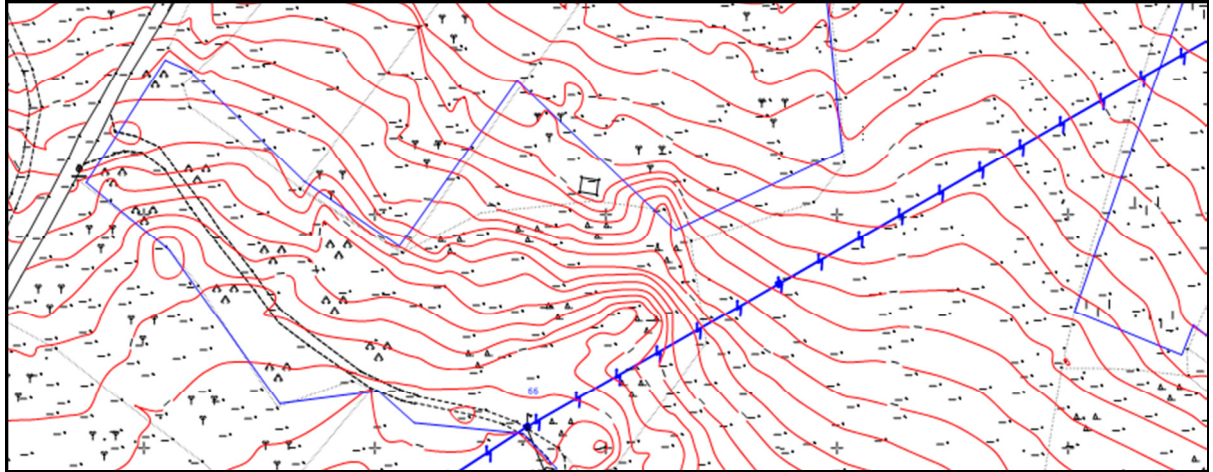
Planlama alanı Orman sınırları dışında, Maliye hazineine adına kayıtlı olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğüne tahsilidir.

3.9. Çevre Sorunları

Araştırma alanında çevre sorunları açısından herhangi bir sorun tespit edilmemiştir. Bu açıdan araştırma alanının çevresel değerleri açısından mekânsal gelişime yönelik bir sorun görülmemektedir.

3.10. Enerji

TEİAŞ Genel Müdürlüğü İzmir 3. Bölge Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün E.30207 sayılı yazı ile kurum görüşü alınmıştır. Öz konu yazı kapsamında; Yapılan incelemede, parsel üzerinde herhangi bir enerji tesisinin bulunmadığı bildirilmiştir. GDZ Elektirik Dağıtım A.Ş.'nin 06.03.2019 tarih ve 14573 sayılı yazı ile kurum görüşü alınmıştır. Öz konu yazı kapsamında; Planlama alanından, 3,5 kV 266.800 koma TM.-Berama-Kınık ve özel E.N.H. geçtiği tespit edilmiş olup bu alanda, inşaat veya tesis yapılamayacağı bildirilmiştir.



Harita 10: Enerji Nakil Hattı haritası

3.11. Karayolu

Karayoları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2019 tarih ve E.55008 sayılı yazı ile kurum görüşü alınmıştır. Öz konu yazı kapsamında; Öz konu alanın, örumluluk ağında bulunan yollara cephe teşkil etmemekle birlikte, Berama-koma Devlet yolu üzerinin yaklaşık 500 metre doğusunda yer aldığı, adı geçen karayoluna herhangi bağlantı yapılmadan imar planı yapılmada kaçınca olmadığı bildirilmiştir.

4. BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMI

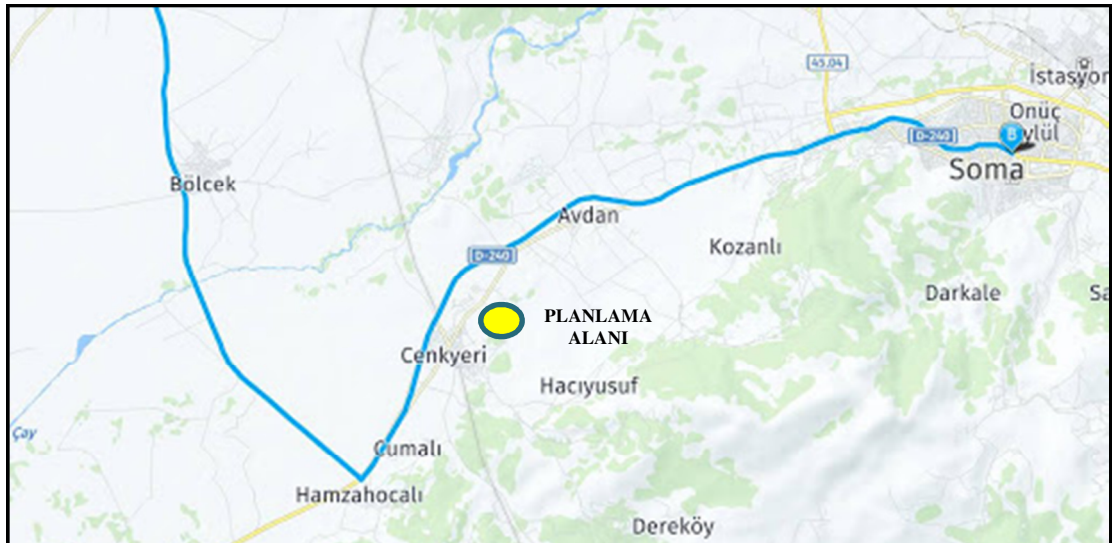
Planlama alanında yerleşime açılacak, 8.1 hektarlık alanın mevcut durumu boş arazi konumundadır. Parselin planlama dışındaki alanı ağaçlık olup, herhangi bir kullanım söz konusu değildir.



Resim 4: Alanın uydu görüntüsü

5. ULAŞIM

Planlama alanına ulaşım, Soma ilçesine bağlı Avdan ve Cenkyeri mahallelerini bağlayan yol üzerinden sağlanmaktadır.



Harita 11: Planlama Alanı Ulaşım Haritası

6. MÜLKİYET

Planlama alanı, Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü adına tahsislidir.

	TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy
Manisa	Soma				Hacıyusuflar
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
	55	169.700,00	Tarla	Kocakır	1

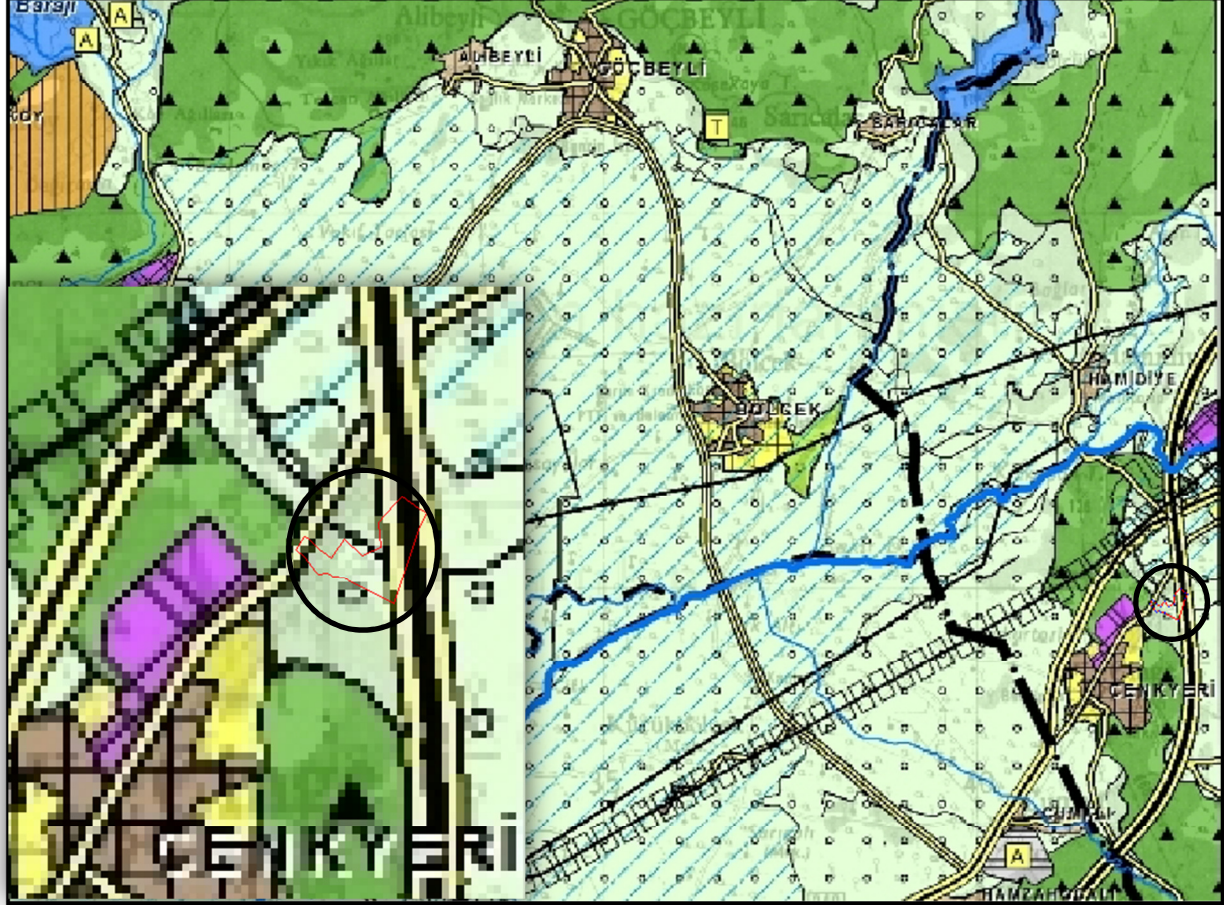


- Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır.
- Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmî işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticarî amaçla kullanılması yasaktır.
- Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz.
- Kullanıcılar ile TIKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, TIKGM'nin kararı dahi olarak kabul edilecektir.
- Tüm Hakları Saklıdır.
- 11/09/2020 Tarihindeki güncel tapu kayıtları ile sorgulanan parsel verisidir.

Resim 5: Tapu Parsel Bilgileri

7. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ait üst ölçekli planlar incelenmiştir. Bu kapsamda İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, Tarım Alanı olarak planlanan alanda kalmaktadır.



SINIRLAR	GÖSTERİM
İDARI SINIRLAR	TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI
--- İL SINIRI	TARIM ARAZİSİ
--- İLÇE SINIRI	ÇAYIR-MERA
ooooo BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRI	SULAMA ALANI
..... BELEDİYE SINIRI	TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ
..... ÖZEL PROJE ALANI SINIRI	SAKIZ AĞACI GELİŞTİRME BÖLGESİ
PLANLAMA SINIRLARI	DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI
..... PLAN ONAMA SINIRI	ORMAN ALANI
ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
..... KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ/TURİZM MERKEZİ	MESİRE ALANI
..... ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ	ASKERİ ALAN
..... MİLLİ PARK	ASKERİ YASAK BÖLGE
..... TABİAT PARKI/ TABİATİ KORUMA ALANI	MADEN ÇIKARIM ALANI
ARAZİ KULLANIMI	TUZLA ALANI
YERLEŞME ALANLARI	KORUMA ALANLARI
KENTSEL YERLEŞİK ALAN	SİT ALANLARI
KENTSEL GELİŞME ALANI	DOĞAL SİT ALANI
KIRSAL YERLEŞME ALANI	TARİHİ SİT ALANI
ÇALIŞMA ALANLARI	KENTSEL SİT ALANI
BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞU ALANI	2. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
SANAYİ ALANI	KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT
SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI	1. DERECE ARKEOLOJİK SİT
DEPOLAMA ALANI	

Harita 12: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

SENTEZ

8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Araştırma sonuçlarının değerlendirildiği sentez bölümünde belirleyici unsurlar arasında kurum görüşleri, üst ölçek plan kararları ve diğer topografik koşullar değerlendirilmiştir. Buna göre alanın kullanım kararları oluşturulmalıdır.

Planlama çalışmasında, ulaşım aksları topografik yapı ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmelidir. Jeolojik Etüt Raporunda, Önemli Alan olarak belirlenen alanda, raporda belirtilen hususlara ve diğer kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlere uyulmalıdır.

PLAN KARARLARI

9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Raporun bu bölümünde; Manisa ili, Soma İlçesi, Hacıyusuflar Mahallesi, Kocakır Mevkii, 55 nolu parselin 8.1 hektarlık kısmını kapsayan, Nazım İmar Planı kararları oluşturulmuştur. Nazım İmar Planını yönlendiren başlıca etkenler;

- ✓ Üst Ölçek Planlar,
- ✓ İmar Mevzuatı,
- ✓ Kurum ve kuruluşlardan ardan alınan görüşler,
- ✓ Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonuçları olarak ıralanabilir.

Bu kapsamda oluşturulan plan kararları ve yerleşecek nüfusun ihtiyaç duyduğu donatı alanları planlanmıştır. Plan kararları aşağıdaki başlıklar altında açıklanmış ve değerlendirilmiştir.

- ✓ Konut Alanları
- ✓ Kentsel Çalışma Alanları
 - Ticaret Alanları
 - Kamu Hizmet Alanı
- ✓ Sosyal Altyapı Alanları
 - Eğitim Alanı
 - Sağlık Alanı
 - Sosyal Tesis Alanı
 - Spor Alanı
 - İbadet Alanı
- ✓ Açık ve Yeşil Alanlar
 - Park ve Yeşil Alanlar
- ✓ Teknik Altyapı
 - Enerji Nakil Hattı
 - Ulaşım

9.1. Konut Alanları

Planlama alanında yoğunluk, Soma ilçesi, Deniz Mahallesi'nin tamamının, Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü tarafından termik santral kurulum şartlı redevans sözleşmesi doğrultusundan kamulaştırılması sebebiyle, 5543 sayılı İskan Kanununun 12. maddesi kapsamında yeni yerleşim yeri oluşturulması kapsamında, hak sahibi aileler göz önünde bulundurularak, Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/ha) olarak, önerilmiştir.

Buna göre planlama alanında belirlenen yoğunluğa göre, bürüt nüfus yoğunluğu hesaplanarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Alan Kullanımı	Alan (ha)	Yoğunluk	Bürüt Nüfus
Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları (51-120 kişi/ha)	8.1	51	413

Tablo 5: Planlama Alanı Nüfusu

9.2. Ticaret Alanları

Ticaret alanları planlama alanının, yola cepheli kısmında ve planlama alanının merkezinde, mahallelinin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak belirlenmiştir.

Bu alanlarda, market, mağaza, otopark, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

9.3. Kamu Hizmet Alanı

Bu alanlarda, kamu idareleri ile, özel bütçeli idareler belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yapılabilir.

9.4. Eğitim Alanı

Planlama alanında, belirlenen nüfusun ihtiyacı olan Eğitim Alanı, mahalle yaklaşımı ve erişilebilirlik ölçütleri doğrultusunda planlanmıştır. Bu alanlar, Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise kullanımları ile Mesleki ve Teknik Eğitim tesislerini ifade etmektedir.

9.5. Sağlık Alanı

Planlama alanında, belirlenen nüfusun ihtiyacı olan Sağlık Alanı, mahalle yaklaşımı ve erişilebilirlik ölçütleri doğrultusunda planlanmıştır. Bu alanlar, Sağlık Ocağı, Aile Sağlığı Merkezi, Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi olarak hizmet vermek üzere ayrılan alanlardır.

9.6. Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında yaşayacak insanların sosyal ilişkilerini geliştirebilecekleri alanlar oluşturmak adına, çalışma alanı içinde sosyal tesis alanı önerilmiştir. Bu alanlar, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı fonksiyonların yapılabileceği, kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

9.7. Spor Alanı

Planlama alanı içerisinde önerilen nüfusun ihtiyacı olan, spor aktivitelerinin yapılacağı alan olarak planlanmıştır.

9.8. İbadet Alanı

Planlama alanının merkezinde yer alacak şekilde 1 adet İbadet Alanı önerilmiştir. Mahalle merkezlerinde yer alan ibadet alanı, bulunduğu mahalleye hizmet verecektir.

9.9. Park ve Yeşil Alanlar

Planlama alanı içerisinde geçen Enerji Nakil Hattının bulunduğu bölge, yeşil koridor şeklinde park alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca konut alanları ve sosyal donatı alanlarının bulunduğu bölgelerde, park alanları önerilmiştir.

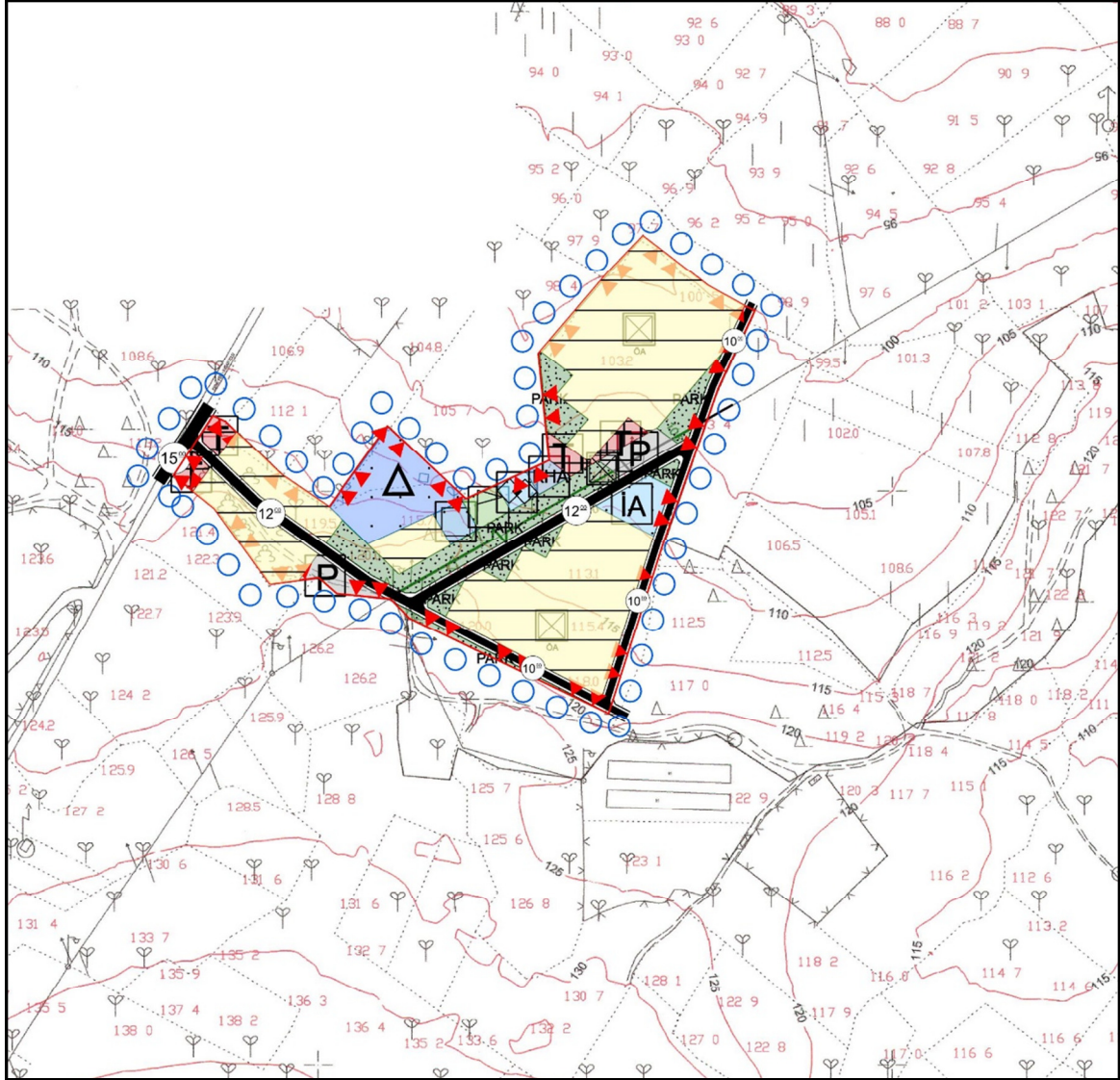
9.10. Enerji Nakil Hattı

Planlama alanından, 3.5 kV 266.800 Soma TM.-Berçama-Kınık ve özel Enerji Nakil Hattı geçmektedir. Bu alanda, GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Müdürlüğünün yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Nazım imar planında, bu alan park alanı olarak önerilmiştir.

9.11. Ulaşım

Planlama alanı içerisinde, alanın Cenkyeri - Avdan yoluna bağlantısını sağlayan, 12 metrelik ana arter oluşturulmuştur. 12 metrelik ana arter, planlama alanında enerji nakil hattına paralel olarak, planlama alanı merkezi boyunca devam ettirilmiştir. Planlama alanında belirlenen 10 metrelik trafik yolu, kuzey ve doğu yönündeki, plan onama sınırı boyunca devam ettirilerek konut alanlarına ulaşım sağlanmıştır. Planlama alanındaki otopark ihtiyacını, karşılamak amacıyla planlama alanında 12 metrelik trafik yolu üzerinde 2 adet Genel Otopark alanı önerilmiştir.

9.12. Nazım İmar Planı ve Fonksiyon Alanları Dağılımı



Harita 13: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Alan Kullanımı	(m ²)	(%)
Konut Alanı	42.688	53.13
Ticaret Alanı	2.592	3.23
Kamu Hizmet Alanı	608	0.75
Eğitim Alanı	6.120	7.61
Sağlık Alanı	833	1.03
Sosyal Tesis Alanı	698	0.86
Spor Alanı	876	1.10
İbadet Alanı	1.780	2.22
Park ve Yeşil Alan	10.631	13.23
Yollar ve Genel Otoparklar	13.526	16.84
TOPLAM	80.352	100

Tablo 6: Alan Kullanım Dağılımı

9.13. Planlama Sürecinde Toplanan Kurum ve Kuruluş Görüşleri

Planlama sürecinde, Manisa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından toplanan kurum ve kuruluş görüşleri, raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

Rukiye KOCATUĞ
Şehir Plancısı (DEÜ)
PYYB Grubu: A

EKLER

(Kurum ve Kuruluş görüşleri)