



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**

**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI**  
**AÇIKLAMA RAPORU**



RK

**RUKİYE KOCATUĞ**  
**ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ**

Akmescit Mahallesi 4107 Sokak No: 31/7 Yunusemre / MANİSA

E-Posta: [kocatugrukiye@gmail.com](mailto:kocatugrukiye@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
<b>1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>5</b>
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
<b>2. MEKÂNSAL OLUŞUM.....</b>	<b>13</b>
2.1. Tarihsel Gelişim.....	13
2.2. Sit ve Koruma Alanları.....	13
<b>3. FİZİKİ YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....</b>	<b>14</b>
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
<b>4. BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMI.....</b>	<b>22</b>
<b>5. ULAŞIM.....</b>	<b>22</b>
<b>6. MÜLKİYET.....</b>	<b>23</b>
<b>7. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI.....</b>	<b>24</b>
<b>8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>25</b>
<b>9. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....</b>	<b>25</b>
9.1. Konut Alanları.....	26
9.2. Ticaret Alanları.....	26
9.3. Resmi Kurum Alanı.....	26
9.4. İlkokul Alanı.....	27
9.5. Sosyal Tesis Alanı.....	27
9.6. Cami Alanı.....	27
9.7. Aile Sağlığı Merkezi Alanı.....	27
9.8. Açık Spor Alanı.....	27
9.9. Park ve Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları.....	28
9.10. Meydan.....	28
9.11. Trafo Alanları.....	28
9.12. Enerji Nakil Hattı.....	28
9.13. Ulaşım.....	28
9.14. Uygulama İmar Planı ve Fonksiyon Alanları Dağılımı.....	29
9.15. Planlama Sürecinde Toplanan Kurum ve Kuruluş Görüşleri.....	31

**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.....	30
Tablo 7: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu (EK-2) .....	30

**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 İlının 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: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	29

**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,





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, Gölçarmara, 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 Kanununun kendisine verdiği yetki ve sorumluluklar kapsamında hizmetlerini sürdürmektedir.



## 1.2. Bölgesel Demografik ve Ekonomik Yapı

### 1.2.a. Demografik Yapı

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

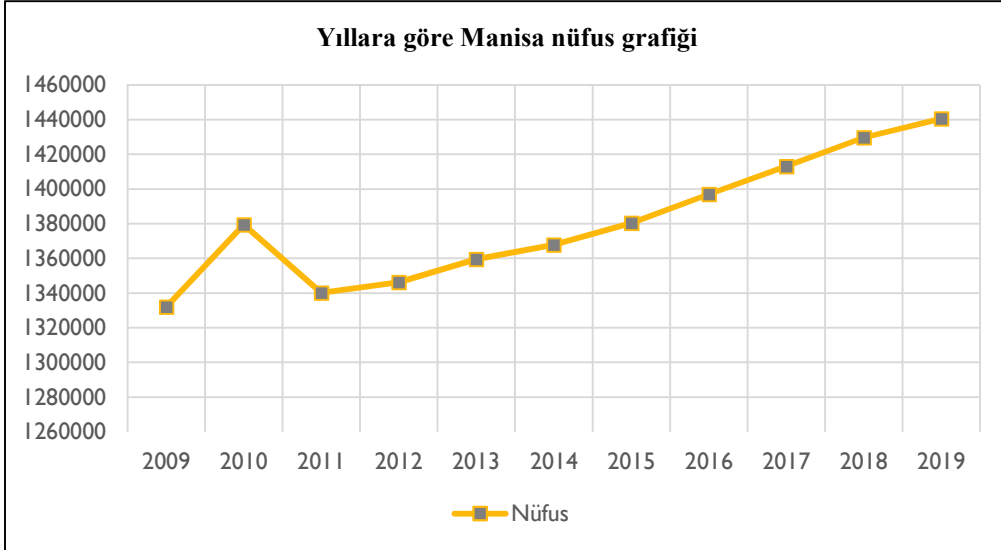
Manisa ilinin nüfusu, 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, 1.440.611 kişidir. İlin ortalama nüfus yoğunluğu 108 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Soma ilçe nüfus ise, 109.946 kişidir. İlçenin ortalama nüfus yoğunluğu 134 kişi/km<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Planlama alanını sınırları 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

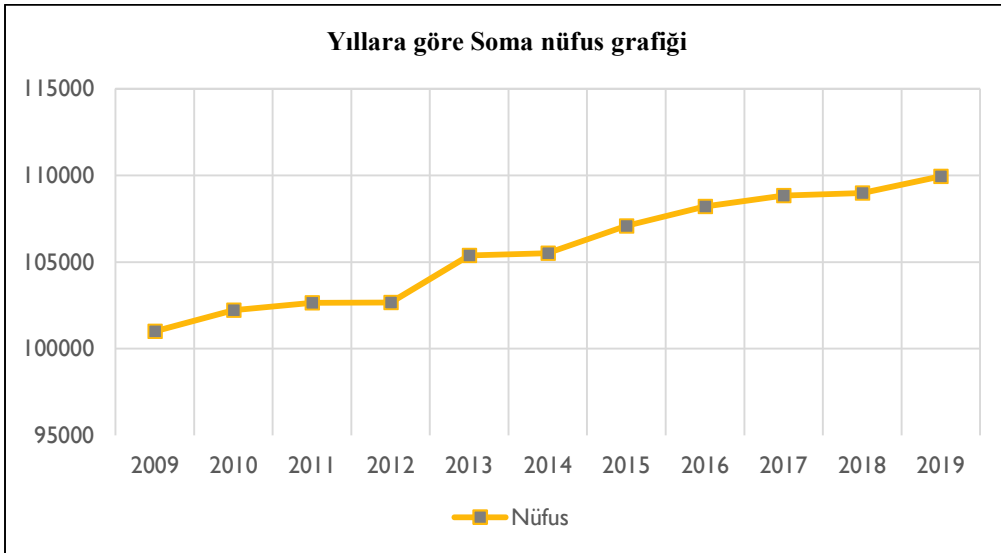
Tablo 1: Manisa İli ve Soma İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2009-2019)

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 Türkiyede 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.

Soma Organize Sanayi, Bölgesi, yaklaşık 1 milyon m<sup>2</sup> 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
<b>Manisa</b>	<b>23</b>	<b>0,490</b>
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
	<b>Soma</b>	<b>150</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	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)



## 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 egemenliğinde 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

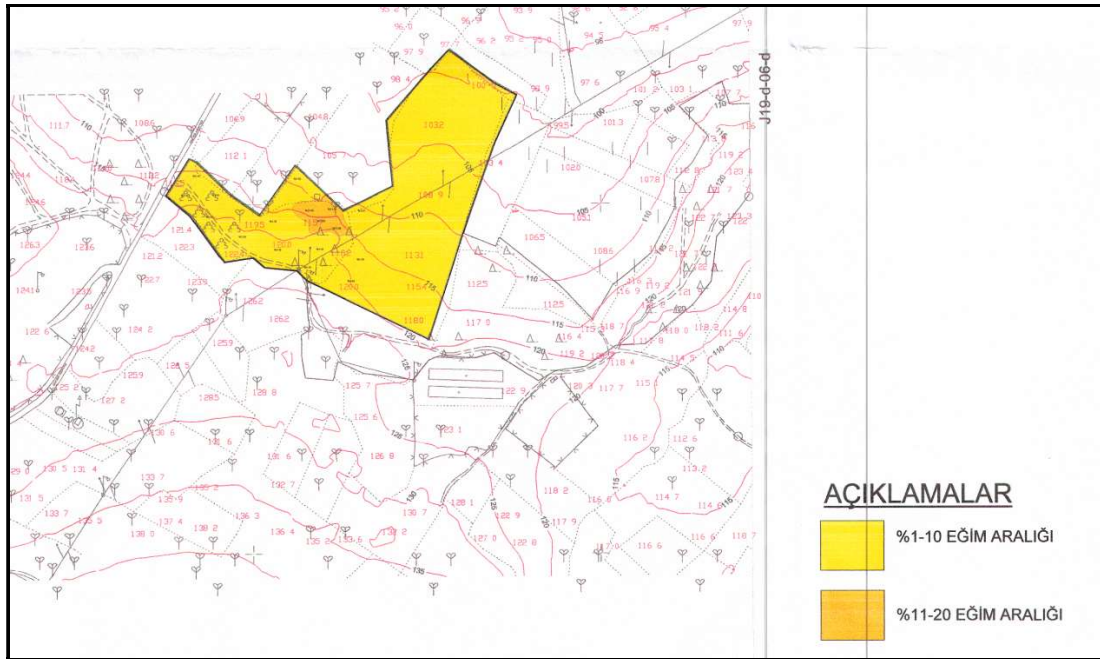
#### 3.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler

##### 3.1.a. Yükseklik

Planlama alanının rakımı yaklaşık 99 - 121 m civarında değişmektedir.

##### 3.1.b. Eğim

Planlama alanın 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 ayı temmuz olan bölgenin, ortalama sıcaklığı 23-24<sup>0</sup> 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 3-5<sup>0</sup> 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 Kumtaş - Çamurtaş - Kireçtaş 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 ortamdaki 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/cm<sup>2</sup> - 6,24 kg/cm<sup>2</sup>**  
Paryy taşıma gücü hesaplarına göre taşıma gücü **3,36 kg/cm<sup>2</sup> - 7,34 kg/cm<sup>2</sup>**

Hansen taşıma gücü hesaplarına göre taşıma gücü  $5.32 \text{ kg/cm}^2 - 5,95 \text{ kg/cm}^2$   
Presiyometre Deneyi taşıma gücü hesaplarına göre taşıma gücü  $8,26 \text{ kg/cm}^2$  '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.

### **Önlemlenilen 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 suyunun 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**

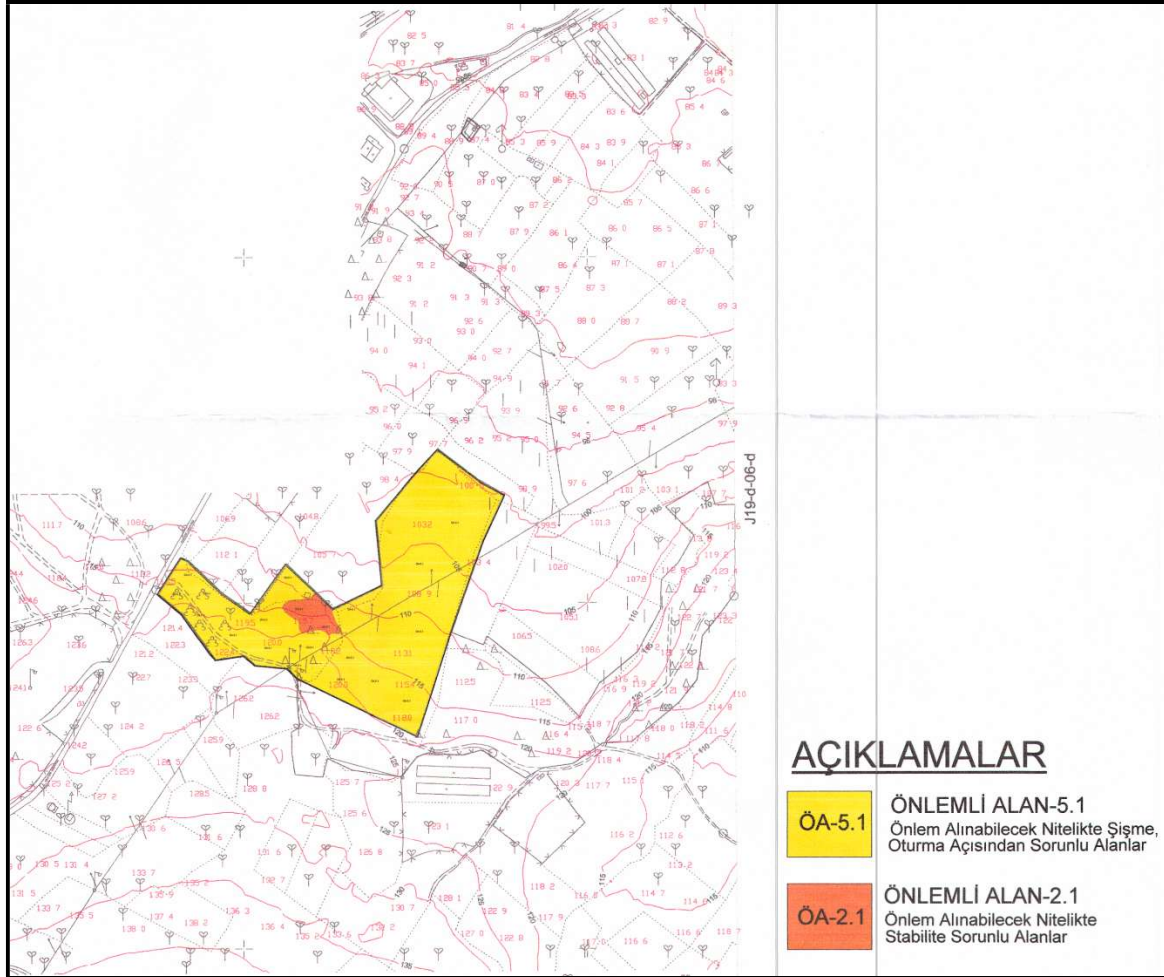
İnceleme alanında jeolojisini Alt-Orta Miyosene ait birimlerin oluşturduğu ve Eğimin % 10'dan fazla olduğu alanlardır. İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde etüt günü itibari ile akma, kayma, heyelan vb. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanında yapılacak kazılar sonrası oluşacak 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 **Önlemlenilen Alanlar 5 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar ve Önlemlenilen Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

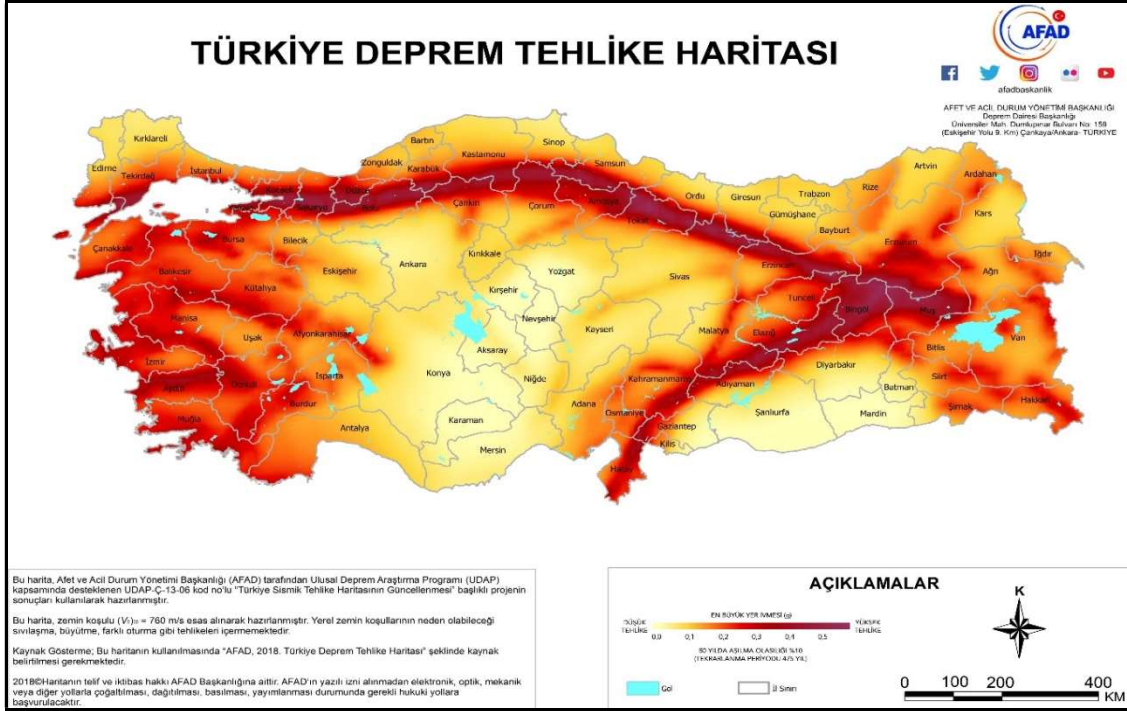


Harita 6: Jeolojik Etüt Önlemlenilen Alanlar Haritası

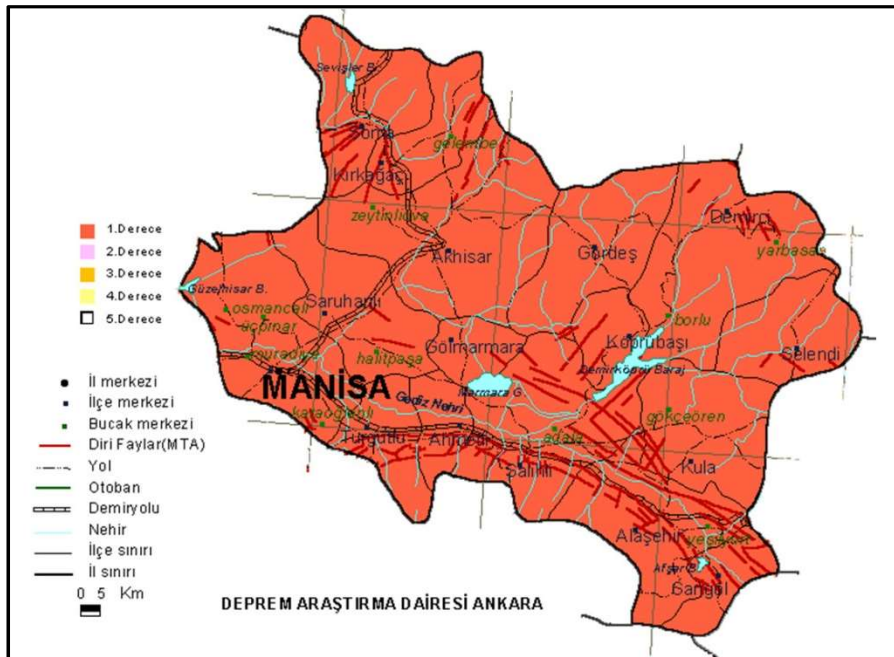
### 3.5. Deprem Durumu

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 haritası



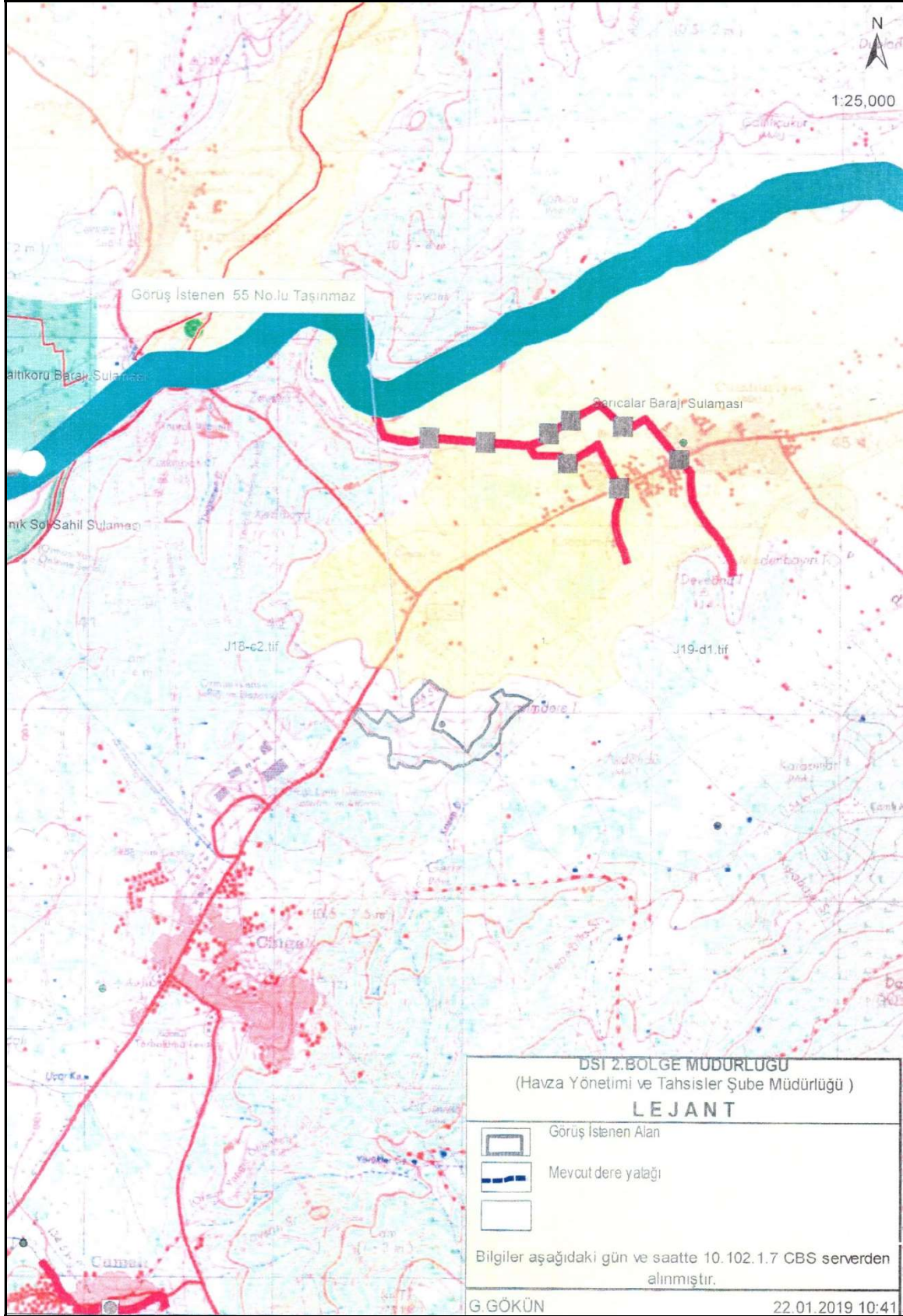
Harita 8: Manisa İli Deprem Haritası

### 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;

1. 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 idareimizden 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 İlgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz 55 nolu taşınmazın bulunduğu alanın değişmesi, kayması halinde idareimiz 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 haritası

### 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

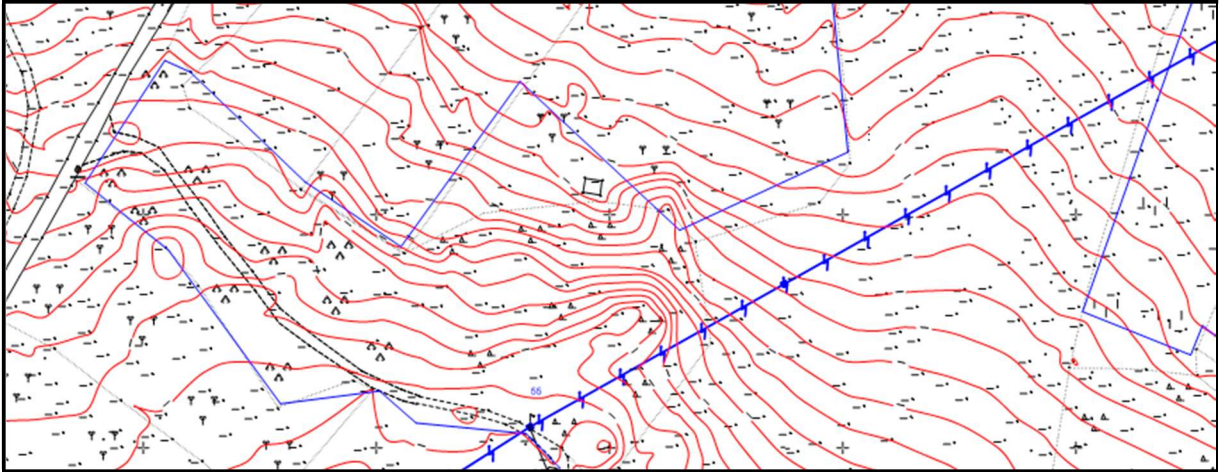
Planlama alanı Orman sınırları dışında, Maliye hazinesi adına kayıtlı olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğüne tahsislidir.

### 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 yazısı ile kurum görüşü alınmıştır. Söz konusu 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 yazısı ile kurum görüşü alınmıştır. Söz konusu yazı kapsamında; Planlama alanından, 3.5 kV 266.800 Soma TM.-Bergama-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 yazısı ile kurum görüşü alınmıştır. Söz konusu yazı kapsamında; Söz konusu alanın, sorumluluk ağında bulunan yollara cephe teşkil etmemekle birlikte, Bergama-Soma Devlet yolu güzergahının yaklaşık 500 metre doğusunda yer aldığı, adı geçen karayoluna herhangi bağlantı yapılmadan imar planı yapılmasında sakınca 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

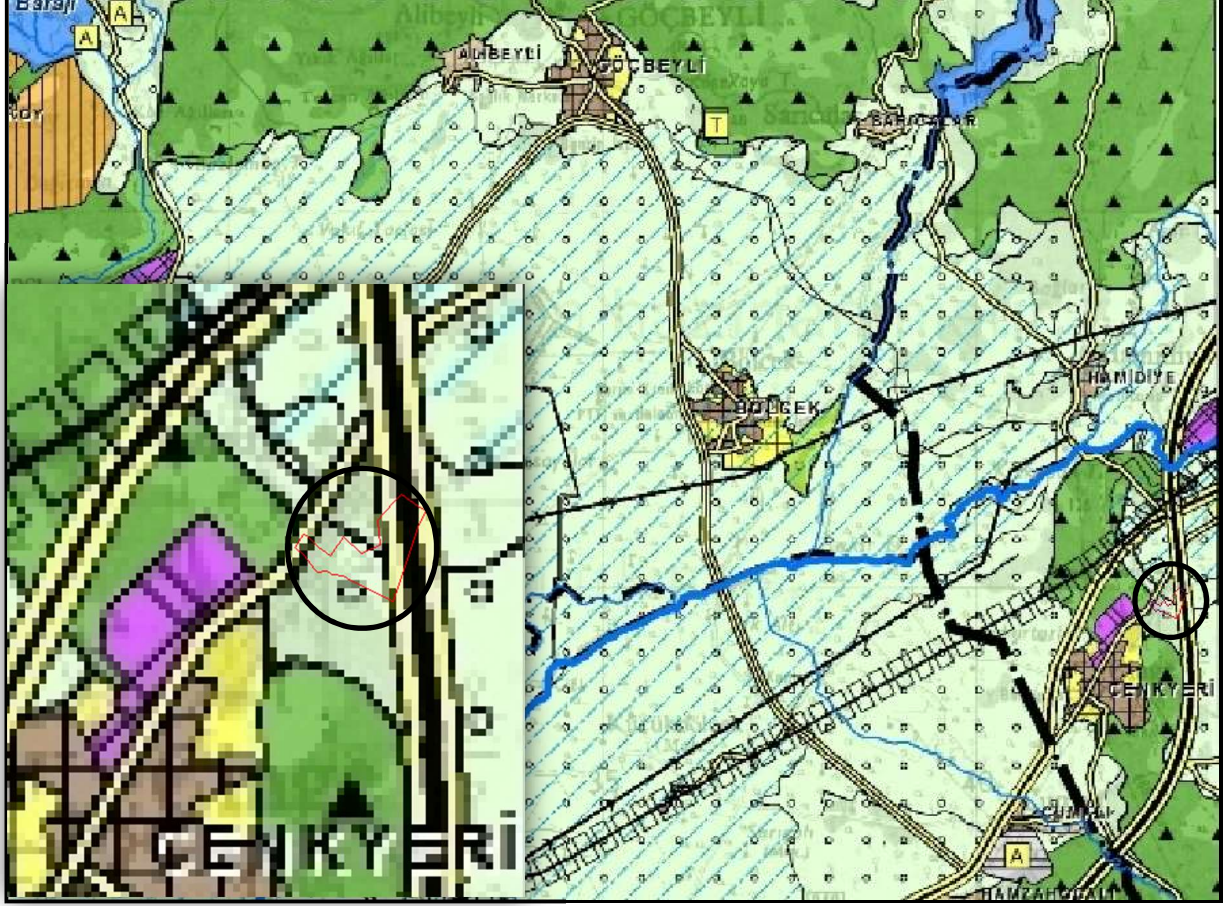
Planlama alanı, Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü adına tahsislidir.

		TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy	
Manisa	Soma				Hacıyusuflar	
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta	
	55	169.700,00	Tarla	Kocakır	1	
						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır.</li> <li>• Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır.</li> <li>• Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz.</li> <li>• Kullanıcılar ile TKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, TKGM' nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir.</li> <li>• Tüm Hakları Saklıdır.</li> <li>• 11/09/2020 12:59:02 tarihli güncel tapu kayıtları ile entegre parsel verisidir.</li> </ul>						

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
<b>İDARİ SINIRLAR</b>	<b>TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI</b>
— — — — — İL SINIRI	— — — — — TARIM ARAZİSİ
— — — — — İLÇE SINIRI	— — — — — ÇAYIR-MERA
o o o o o BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRI	— — — — — SULAMA ALANI
• • • • • BELEDİYE SINIRI	— — — — — TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ
• • • • • ÖZEL PROJE ALANI SINIRI	— — — — — SAKIZ AĞACI GELİŞTİRME BÖLGESİ
<b>PLANLAMA SINIRLARI</b>	<b>DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI</b>
• • • • • PLAN ONAMA SINIRI	— — — — — ORMAN ALANI
<b>ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR</b>	— — — — — 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
<b>ARAZİ KULLANIMI</b>	— — — — — TUZLA ALANI
<b>YERLEŞME ALANLARI</b>	<b>KORUMA ALANLARI</b>
— — — — — KENTSEL YERLEŞİK ALAN	<b>SİT ALANLARI</b>
— — — — — KENTSEL GELİŞME ALANI	— — — — — DOĞAL SİT ALANI
— — — — — KIRSAL YERLEŞME ALANI	— — — — — TARİHİ SİT ALANI
<b>ÇALIŞMA ALANLARI</b>	— — — — — KENTSEL SİT ALANI
— — — — — BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ 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 ALANI
— — — — — 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. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

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

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

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
  - Resmi Kurum Alanı
- ✓ Kentsel Sosyal Altyapı Alanları
  - İlkokul Alanı
  - Sosyal Tesis Alanı
  - Cami Alanı
  - Aile Sağlığı Merkezi Alanı
  - Açık Spor Tesisi Alanı
- ✓ Açık ve Yeşil Alanlar
  - Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları
  - Meydan
- ✓ Teknik Altyapı
  - Trafo Alanları
  - Enerji Nakil Hattı
  - Ulaşım

### 9.1. Konut Alanları

Konut alanları, Nazım İmar Planında düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak belirlenmiştir. Planlama alanında konut alanları farklı büyüklüklerde, imar adalarından oluşmaktadır. Konut alanlarında parsel bazlı uygulama yapılacak olup, minimum parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> dir.

Yapılaşma koşulları, Kat adedi 2 kat, TAKS=0.25, KAKS (E)=0.50 olarak belirlenmiştir. Konut alanlarında yapı düzeni, ayırık düzen olarak uygulanacaktır.

Konut alanlarında ön bahçe mesafesi, 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım, ön bahçede açık otopark yapılabilir.

Soma ilçesi, Deniz Mahallesi'nin tamamının, Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü tarafından termik santral kurulum şartlı redevans sözleşmesi doğrultusunda kamulaştırılması sebebiyle, 5543 sayılı İskan Kanununun 12. maddesi kapsamında yeni yerleşim yeri oluşturulması kapsamında, planda belirlenen konut alanlarında parsel bazlı ve tek bağımsız bölümlü konutlar oluşturulacaktır.

Buna göre planlama alanında, bir parselde bir aile yaşayacağı ön görüldüğünden, planlama alanında yaşayacak olan nüfus hesaplanarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	Parsel büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Oluşacak parsel sayısı	Ortalama Hanehalkı büyüklüğü (TÜİK-2019)	Nüfus
36.559	500	73	3.1	226

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 fonksiyonlar yer alacağı alanlar 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. Yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=6,50 m. olarak belirlenmiştir.

### 9.3. Resmi Kurum 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. Yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=6,50 m. olarak belirlenmiştir.

#### 9.4. İlkokul Alanı

Uygulama imar planında, nazım imar planında belirlenen mahalle yaklaşımı ve erişilebilirlik ölçütleri doğrultusunda 1 adet ilkokul alanı planlanmıştır.

İlkokul olarak kullanılacak bu alanda, eğitim binası, okula hizmet veren, yurt, yemekhane, spor salonu v.b. tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=12,00 m. olarak belirlenmiştir.

#### 9.5. Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında yaşayacak insanların sosyal ilişkilerini geliştirebilecekleri alanlar oluşturmak adına, çalışma alanı içinde sosyal tesis alanı önerilmiştir.

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı fonksiyonların yapılabileceği, kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=6,50 m. olarak belirlenmiştir.

#### 9.6. Cami Alanı

Planlama alanının merkezinde yer alacak şekilde 1 adet Cami önerilmiştir. Mahalle merkezlerinde yer alan ibadet alanı, buldukları mahalleye hizmet verecektir. İbadet alanı, park alanı ile ilişkilendirilmiş olup; bu sebeple uygulama aşamasında, yakınında yer alan açık ve yeşil alanlar (meydan, park vs.) ile bütünleşecek şekilde uygulama yapılmasına dikkat edilmesi önerilmektedir.

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok= Serbest olarak belirlenmiştir.

#### 9.7. Aile Sağlığı Merkezi Alanı

Planlama alanı içerisinde önerilen nüfusun ihtiyacı olan Aile Sağlığı Merkezi Alanı planlanmıştır. Bu alanda, Sağlık ocağı ve Aile Sağlık Merkezi yapılabilir. Bu alanda yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok= 6,50 m. olarak belirlenmiştir.

#### 9.8. Açık Spor Tesisi Alanı

Planlama alanı içerisinde önerilen nüfusun ihtiyacı olan, Açık spor aktivitelerinin yapılacağı alan olarak planlanan bu alanda futbol sahası, basketbol sahası, voleybol sahası için gereken tesisler açık olarak gerçekleştirilebilecektir. Bu alanda yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok= 6,50 m. olarak belirlenmiştir.

### 9.9. Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları

Planlama alanı içerisinde önerilen nüfusun yararlanması için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda; açık havuz/süs havuzu, oyun alanı, pergola, kameriye, 1000 m<sup>2</sup> ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dahil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m<sup>2</sup>'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi yapılabilir.

### 9.10. Meydan

Planlama alanı merkezinde tüm alana hizmet edecek meydan alanı planlanmıştır. Bu alan, etrafında yer alan ticaret, cami, sağlık, pazar alanı, eğitim alanı gibi donatılarla ilişkilendirilerek, alanda yaşayanlar için bir geçiş alanı değil bir toplanma-dağılma alanı niteliğindedir.

### 9.11. Trafo Alanları

Planlama alanında, 300 metre ara ile 2 adet trafo alanı ayrılmıştır. Bu alanlarda planlama alanında gerekli olan enerji ihtiyacının karşılanması için GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından trafo merkezi kurulacaktır.

### 9.12. Enerji Nakil Hattı

Planlama alanından, 3.5 kV 266.800 Soma TM.-Bergama-Kınık ve özel Enerji Nakil Hattı geçmektedir. Bu alanda, GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Uygulama imar planında, enerji nakil hattının altında herhangi bir yapılaşma önerilmemiş, bu alanın planda park alanı olarak önerilmiştir.

### 9.13. 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, güney ve doğu yönündeki, plan onama sınırı boyunca devam ettirilerek konut alanlarına ulaşım sağlanmıştır.

Planlama alanında ana arter olarak belirlenen 12 metrelik trafik yolu üzerinde, planlama alanının batısında planlanan Bisiklet otoparkından başlayan ve yine planlama alanının doğusundaki ibadet alanı önünde planlanan bisiklet otoparkı arasında bisiklet yolu önerilmiştir.

Planlama alanındaki otopark ihtiyacını, karşılamak amacıyla planlama alanında 12 metrelik trafik yolu güzergahında 2 adet Genel Otopark alanı ve enerji nakil hattına paralel olarak, sosyal donatı alanlarına, yaya ulaşımın sağlanması için, 10 metrelik yaya yolu önerilmiştir.



Alan Kullanımı	Öneri Alan (m <sup>2</sup> )	Öneri Alan (%)	Yönetmelik	
			m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	36.559	45.50	-	-
Ticaret Alanı	2.531	3.15	-	-
Resmi Kurum Alanı	608	0.75	-	-
İlkokul Alanı	6.120	7.61	2	5.000-8.000
Sosyal Tesis Alanı	698	0.86	0.75	-
Aile Sağlığı Merkezi Alanı	833	1.03	1.5	750-2.000
Cami Alanı	1.239	1.54	0.5	1.000
Park ve Yeşil Alan	4.348	5.42	10	-
Meydan	677	0.85	-	-
Açık Spor Tesisi Alanı	876	1.10	-	-
Trafo Alanı	200	0.25	-	-
Genel ve Bisiklet Otoparkı	1.377	1.72	-	-
Yollar	24.286	30.22	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>80.352</b>	<b>100</b>		

Tablo 6: Alan Kullanım Dağılımı

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU									
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +			
		m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )		
ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500-3.000	0,50	1.500-3.000	0,60	1.500-3.000	0,60	2.000-4.000	
		İlkokul	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	
		Ortaokul	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	
		Gündüzlü Lise		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000	
		Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000	
		Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	
		Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000	
		Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000	
		AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi							
				Park							
Meydan	10,00				10,00		10,00		10,00		
Semt Spor Alanı											
Botanik Parkı											
Mesire Yeri											
Rekreasyon											
İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Hayvanat Bahçesi										
	Kent Ormanı		5,00		5,00		5,00		5,00		
	ĀĀaĀlandırılacak Alan										
	Fuar, Panayır ve Festival Alanı										
	Hipodrom										
SAĀLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000		
	Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000		
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri	1,50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1,50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1,50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1,60	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>		
	Devlet Hastaneleri										
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri										
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri										
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75		1,00		1,25		1,50			
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri		1.000		1.000		1.000		1.000		
	Orta ibadet yeri	0,50	2.500	0,50	2.500	0,75	2.500	0,75	2.500		
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000		
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00		1,25		1,50		2,00			

Tablo 7: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu (EK-2)

### 9.15. 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)