



**MANİSA İLİ, SOMA İLÇESİ
İSTASYON MAHALLESİ
J19D08B1A NUMARALI İMAR PAFTASINDA
PARK ALANINA İLİŞKİN**

**TRAFO ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



KASIM 2023

İZMİR



İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ	1
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2.1.Ülke içindeki Konumu.....	1
2.2.İl içindeki Konumu	1
2.3.İlçe içindeki Konumu	2
3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ	4
4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU.....	5
5. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	6
5.1. Demografik Yapı	6
5.2. Ekonomik Yapı	6
6.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	7
6.2.1.Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
6.2.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
7.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
8. MÜLKİYET	10
9.PLAN YAPIM GEREKÇESİ	11
10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	12
10.1.Plan ile İlgili Alan Hesapları	13
10.2. Plan Notu	14
11. KOORDİNAT BİLGİSİ (ED50)	14



1.GİRİŞ

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Manisa İli, Soma İlçesi, İstasyon Mahallesi, 500 ada, 1 parselin batısında bulunan Park Alanına, Trafo Alanı yapılması planlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.Ülke İçindeki Konumu

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

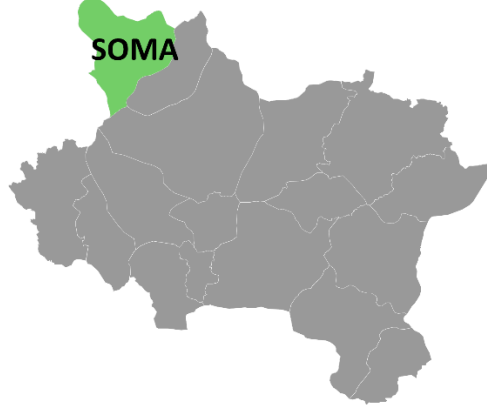


-Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu-

2.2.İl İçindeki Konumu

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

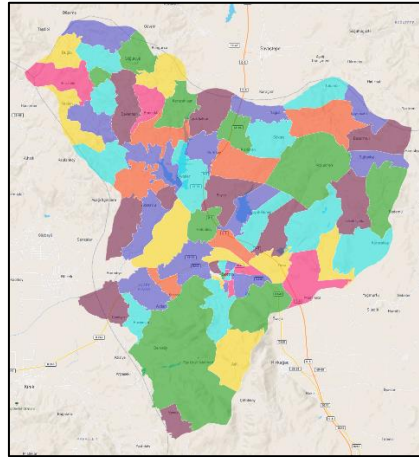
Kula ilçesinin kuzeyinde Demirci ve Selendi, güneyinde Alaşehir, doğusunda Eşme (Uşak), batısında Salihli ilçeleri bulunmaktadır.



-Planlama Alanı İl İçindeki Konumu-

2.3. İlçe İçindeki Konumu

Soma İlçesinin; Adil Mahallesi, Akçaavlu Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Avdan Mahallesi, Bayat Mahallesi, Beyce Mahallesi, Boncuklu Mahallesi, Bozarmut Mahallesi, Büyük Güney Mahallesi, Büyük Işıklar Mahallesi, Cenkyeri Mahallesi, Cuma Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çatalçam Mahallesi, Çavdır Mahallesi, Çevircek Mahallesi, Darkale Mahallesi, Deniz Mahallesi, Dereköy Mahallesi, Devlethan Mahallesi, Dualar Mahallesi, Duğla Mahallesi, Eğnez Mahallesi, Evciler Mahallesi, Göктаş Mahallesi, Hacıyusuf Mahallesi, Hamidiye Mahallesi, Hamidiye (Merkez) Mahallesi, Hatun Mahallesi, Heciz Mahallesi, Hürriyet Mahallesi, İnönü Mahallesi, İstasyon Mahallesi, Kaplan Mahallesi, Karacahisar Mahallesi, Karacakaş Mahallesi, Karaçam Mahallesi, Karamanlı Mahallesi, Kayrakaltı Mahallesi, Kızılören Mahallesi, Kiraz Mahallesi, Kobaklar Mahallesi, Koyundere Mahallesi, Kozanlı Mahallesi, Kozluören Mahallesi, Kum Mahallesi, Kurtuluş Mahallesi, Küçük Güney Mahallesi, Mentеше Mahallesi, Naldöken Mahallesi, Namazgah Mahallesi, Nihat Danışman Mahallesi, Onuç Eylül Mahallesi, Pirahmet Mahallesi, Samsacı Mahallesi, Sarıkaya Mahallesi, Sevişler Mahallesi, Söğütçük Mahallesi, Sultaniye Mahallesi, Tabanlar Mahallesi, Tekeli Işıklar Mahallesi, Turgutalp Mahallesi, Türkali Mahallesi, Türkiyala Mahallesi, Ularca Mahallesi, Uruzlar Mahallesi, Vakıflı Mahallesi, Yağcılı Mahallesi, Yayladalı Mahallesi, Yırca Mahallesi ve Zafer Mahallesi olmak üzere 71 mahallesi vardır.



-Soma İlçesi Mahalle Sınırları-



Planlama alanı teklifi; Manisa İli, Soma İlçesi, İstasyon Mahallesi, 500 ada, 1 parselin batısında bulunan Park Alanına, 4.5 m x 4.5 m ebatlarında 20.25 m² alana sahip Trafo Alanını kapsamaktadır.



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (uzak)-



-Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (yakın)-



3. PLANLAMA ALANIN TARİHİ

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 yaşadıklarını dair bir ipucu veriyor.

XI. yy'da kurulan Selçuklu İmparatorluğu'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 Osmanlıların topraklarındadır. 24 Haziran 1920'de Yunan işgaline uğrayan Soma'nın bu durumu 13 Eylül 1922'ye kadar devam etmiştir.

12 Haziran 1919' da Yunanlılar Bergama'yı işgal etti. Bergama ve çevresinde toplanan birlikler, Yunan kuvvetlerinin geri çekilmelerini sağlamıştır. Ancak destek kuvvetle beslenen Yunan güçlerine karşı koyamayacağını anlayan birlikler, Soma'ya hızlı hareket edip, Çinge cephesini kurdu.

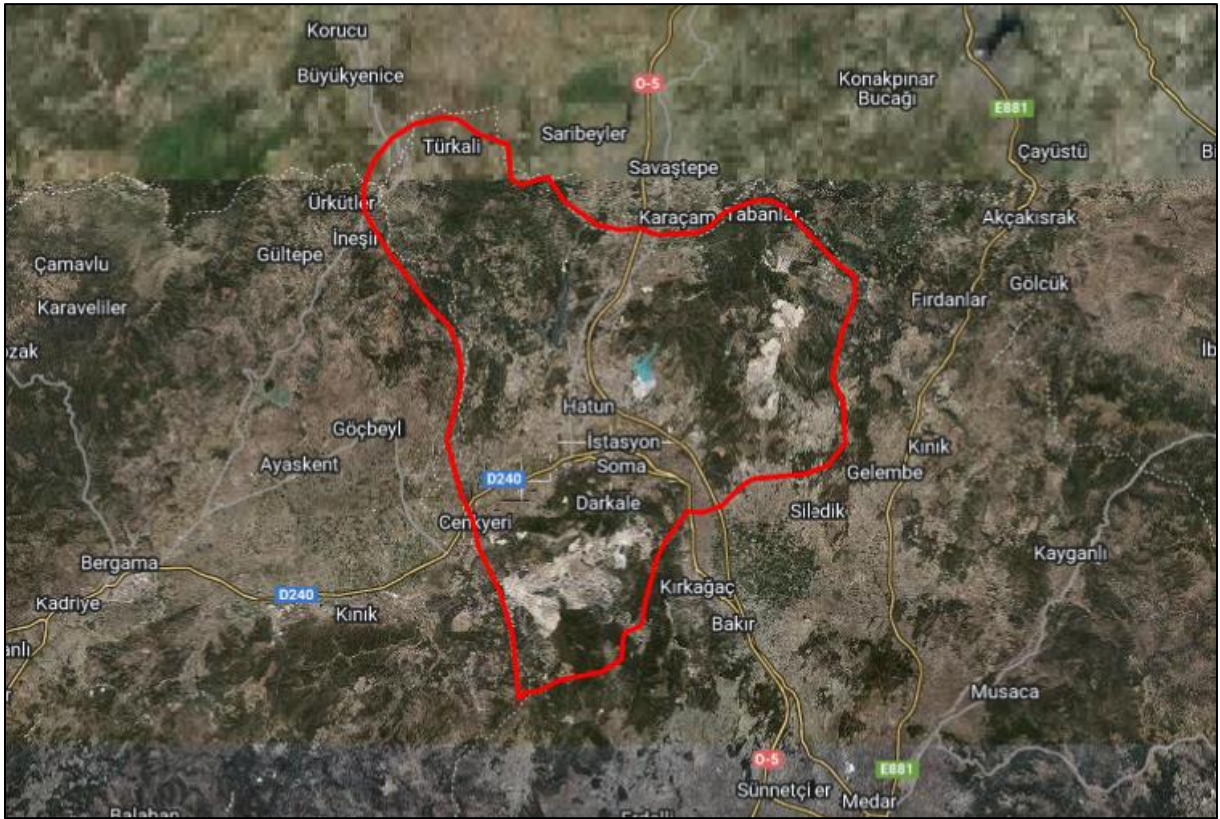
Çinge Cephesi düşman güçlerini yıprattı ve zaman kaybettirdi. İvrindi ve Akhisar cepheslerinin güçsüz kalıp düşmesiyle birlikte, birlikler Savaştepe önlerine kadar çekilmek zorunda kaldı. 24 Temmuz 1920 Perşembe günü başlayan 2 yıl 2 ay 19 gün süren işgal işte bu olaylar sonucunda başladı. 13 Eylül 1922 Cumartesi günü, Somalılar için "Kurtuluş Günü" oldu.

4. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU

Ege Bölgesi'nin kuzeyinde bulunan Soma ilçesini doğusunda Kırkağaç, batısında Bergama, kuzeyinde Savaştepe (Balıkesir) ve İvrindi ilçeleri ile güneyinde Palamut Bucağı bulunmaktadır. 27.36 doğu boylamı ve 39.11 kuzey enlemleri arasında bulunan ilçenin rakımı ortalama 175 m ve yüzölçümü ise yaklaşık 826 km²'dir.

Soma'da bulunan arazinin yarısından fazlası dağlıktır. İlçe güneyi sık ve dik tepeler ve yüksek dağlarla kaplıdır. Doğusunda yüksek dağlar, birkaç yayla ve kimi dağ üstlerinde zamanla oluşan yerleşim alanı olmaya uygun sırtlar vardır. Batıda ise Bakırçay bulunmaktadır. Bakırçay'ın beslediği akarsular ve bu akarsuların kollarının etkisi ile araziler bölünmüş, vadiler oluşmuş birkaç noktada düzlükler meydana gelmiştir. İlçe güneyden, doğudan, kuzeyden, kuzey doğudan dağlarla çevrilmiştir.

Manisa'nın kuzey doğusunda Saphane (2121m) Dağından başlayıp Demirci ilçesi kuzeyinden batıya doğru devam eden sıradağlar ise Demirci sıradağlarını meydana getirir.



- Soma İlçesi Coğrafi Konumu -



5. PLANLAMA ALANININ İLİN İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

5.1. Demografik Yapı

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

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

5.2. Ekonomik Yapı

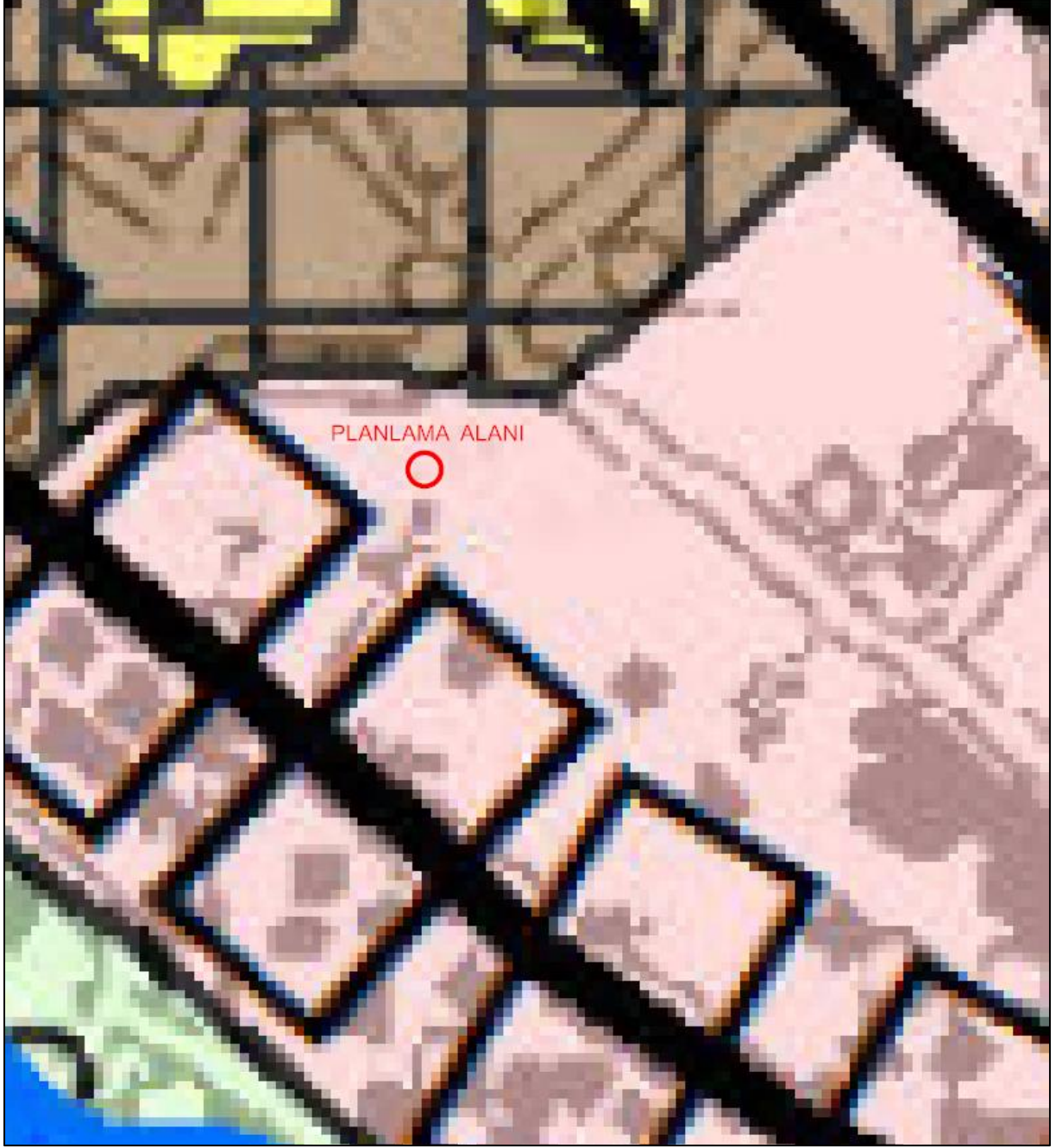
Soma ilçesi, Türkiye'de Kömür İşletmeleri ile adını duyurmuş bir ilçedir. İlçe ekonomisinin temeli Linyit işletmeciliği ve ona bağlı gelişmiş sektörlerdir. Bölgede çok kaliteli kömür dışında çinko, kurşuni manyezit ve bor tuzu yatakları da bulunmaktadır. 1913 yılında Soma'da kömürün bulunmasıyla linyit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

Soma ilçesi, tarımsal yönden üç ana bölgeye ayrılmaktadır. Bunlar Gediz vadisi, Bakırçay vadisi, Demirci Dağlık bölgeleridir. Sulama tarımı bakımından Soma fazla gelişme göstermemiştir. Kömür havzaları nedeniyle çok fazla tarım alanları bulunmamaktadır.

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

6.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

6.2.1.Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

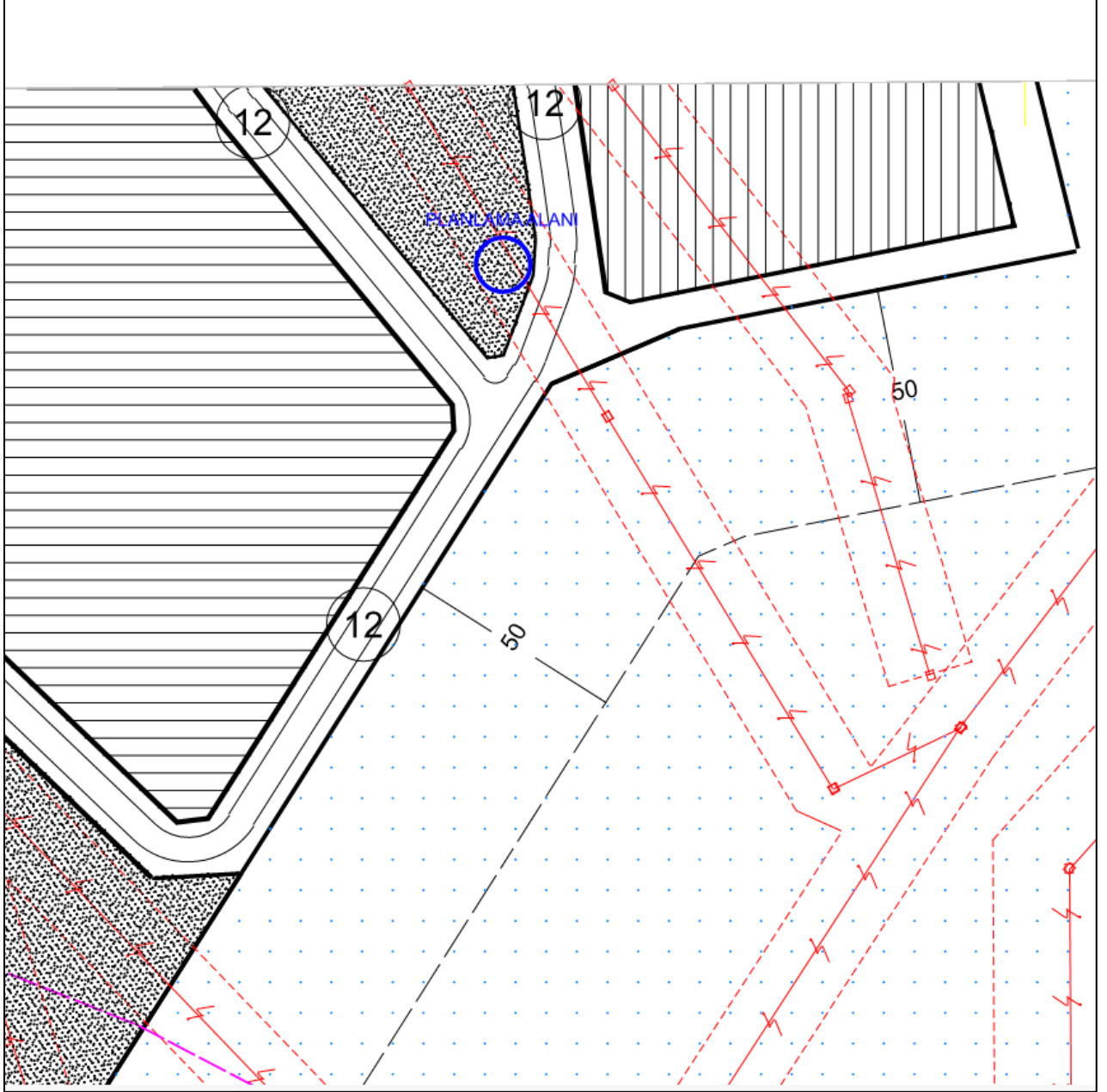


- Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri-

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

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

6.2.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



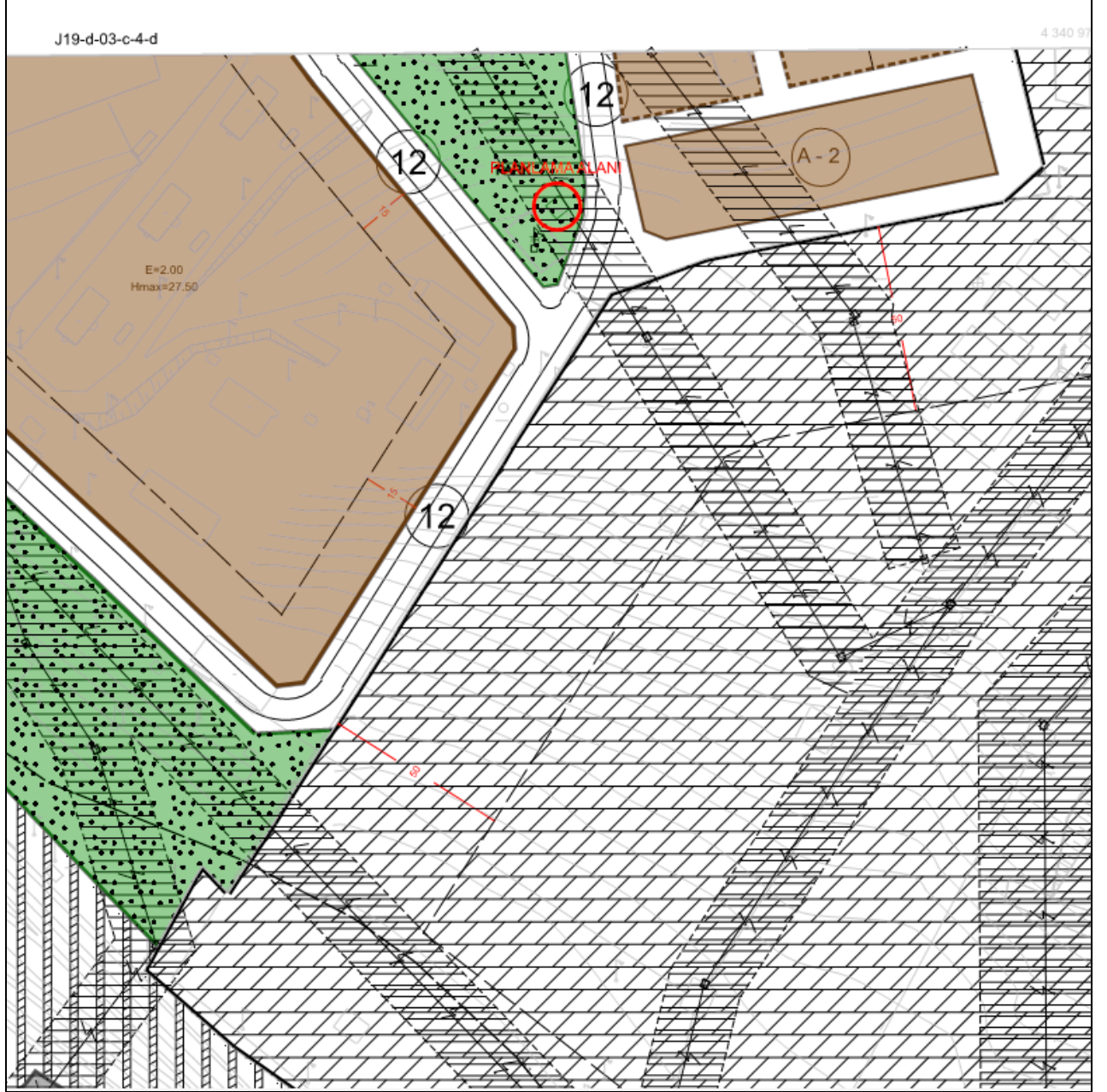
- Planlama Alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri-

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



7.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "**Park Alanı**" kullanımında kalmaktadır.



-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-

8. MÜLKİYET

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Park Alanı**” kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı kamuya terk edilmiş alandır.



-Mülkiyet Durumu-



9.PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanı Manisa ili, Soma İlçesi, İstasyon Mahallesi, 500 ada, 1 parselin batısında bulunan bulunmaktadır. Planlama çalışmasının amacı, çevrede yaşayan vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda özelleştirme kapsamında kamu vasfıyla TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından enerji ihtiyacını karşılamak için planlama alanının mevcuttaki durumu göz önünde bulundurularak 4.5 m x 4.5 m ebatlarında 20.25 m² Trafo Alanının ilgili mevzuatlar kapsamında imar planlarına işlenmesidir. Yapılan bu plan değişikliği ile GDZ Elektrik Dağıtım AŞ'nin hizmet kalitesini artırarak kamu yararı sağlanması amaçlanmıştır.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. çevrenin güç ihtiyacının artması sebebiyle dağıtım sisteminin normal düzende çalışabilmesi, bölgenin sağlıklı enerji dağıtımının yapılabilmesi amacı doğrultusunda, İstasyon Mahallesinde trafo alanının imar planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda yasal mevzuatta belirlendiği şekli ile;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin,

İkinci Bölüm

Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları

Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları

MADDE 5 –

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

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

YEDİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına Dair Esaslar

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 –

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

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

Denilmekte olup yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde de sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Bölgede kamuya yük



getirmeden yapı ve tesis kazandırılma çabasına dikkat edilmeli ve bu noktada yapılan değişikliğin **kamu yararına** olduğu düşünülmektedir.

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

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

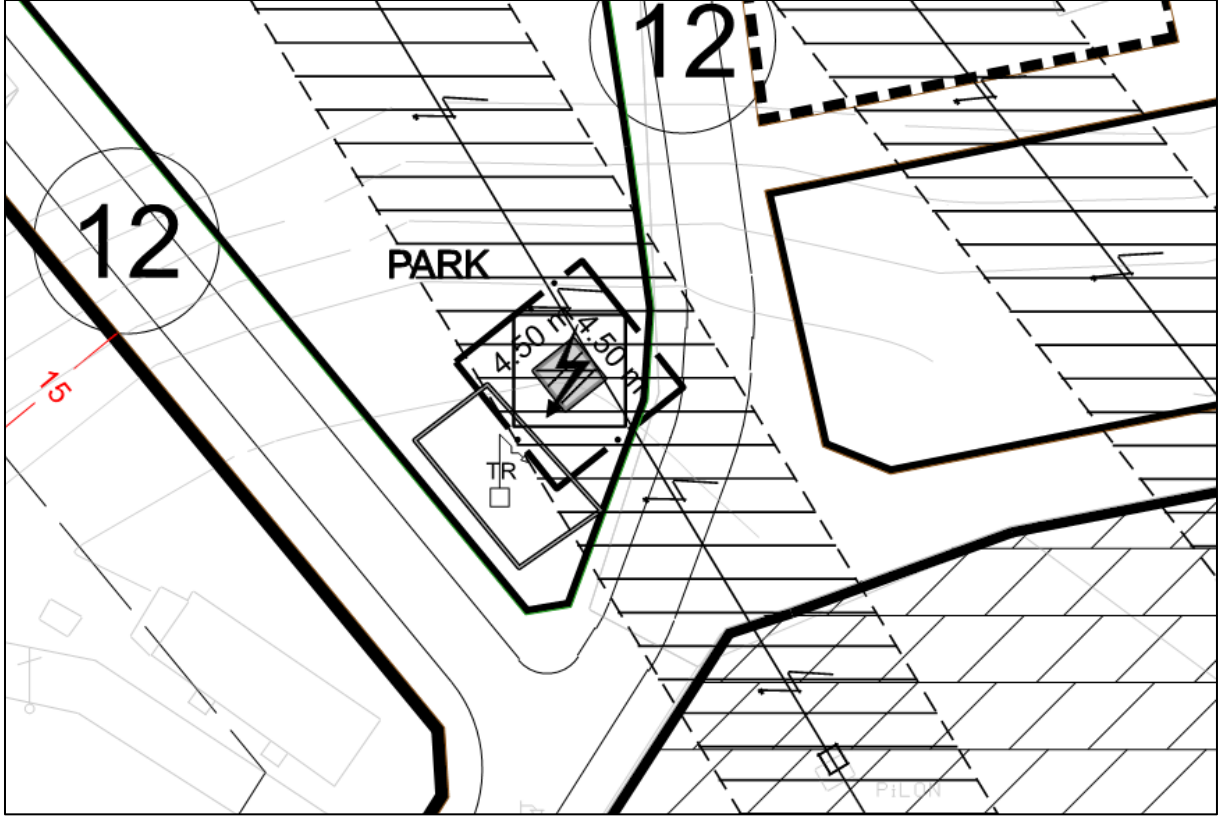
Bu bağlamda, Soma ilçesinde enerji talebinin artması nedeni ile arz talep dengesinin karşılanmasına yönelik olarak, mevcut altyapı ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni tesislerin yapılması ve Trafo Alanlarının dağıtım hatlarına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

10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

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

Planlama alanı yürürlükteki uygulama imar planında "Park Alanı" lejantı ile belirlenen alanlarda öngörülmüş olup, çevresel faktörler irdelenerek konumlandırılmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi olarak $4.5 \text{ m} \times 4.5 \text{ m} = 20.25 \text{ m}^2$ lik yüzölçümünde Trafo Alanı belirlenmiştir.



-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği-

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

 TRAFO ALANI

10.1.Plan ile İlgili Alan Hesapları

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
PARK ALANI	2.149,913	2.004,873
TRAFO ALANI	124,79	20,25

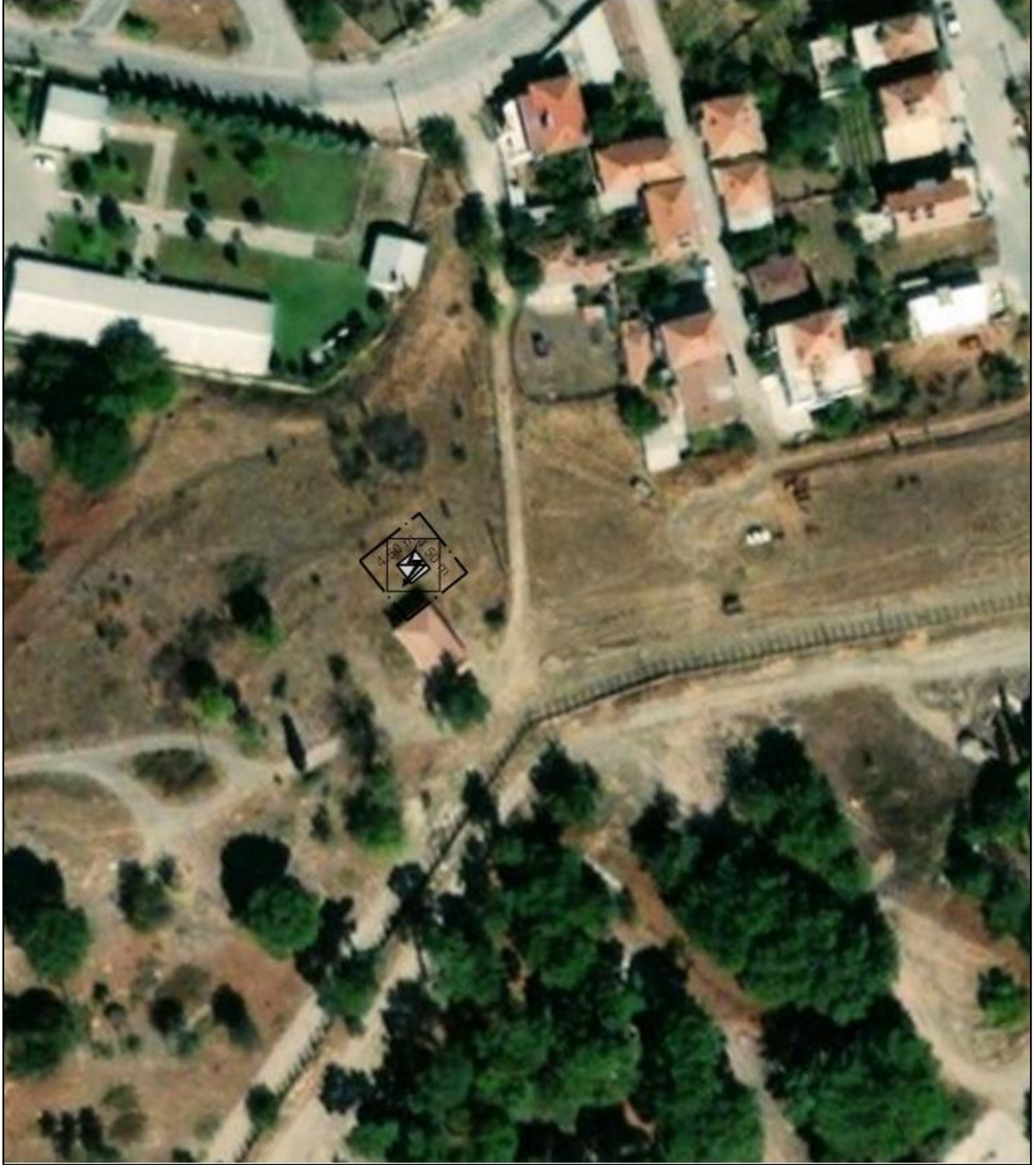
-Arazi Kullanım Tablosu-

10.2. Plan Notu

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

2-TRAFO YERLERİNİN MEVCUT AĞAÇLAR VE TEKNİK ALTYAPI ELEMANLARININ KORUNMASI AMACIYLA 3 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.

11. KOORDİNAT BİLGİSİ (ED50)



-Trafo Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu-



KOORDİNAT LİSTESİ (ED50)		
NOKTA ADI	Y	X
1	554377.881	4340929.037
2	554380.690	4340925.521
3	554384.206	4340928.329
4	554381.397	4340931.845

-Koordinat Listesi-



EKLER



-Alandan Görüntü-