

MANİSA İLİ
SOMA İLÇESİ
SOMA BELEDİYESİ
NAMAZGAH MAHALLESİ
1403 ADA 1 NOLU PARSEL
NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(ÖLÇEK: 1/5000)
(PAFTA: J 19 D 7 B)

Miyase BOZKURT
A Gurubu Şehir Plancısı
Diploma No: 214

B. Kılıç

üzerinden Kınık'a ulaşan yol, batısındaki İlçenin ikinci önemli karayolu bağlantısı ilçeyi kuzeyindeki Balıkesir'e bağlayan Soma-Savaştepe yoludur. Soma'nın köy yollarının toplam uzunluğu 237 km olup %84' ü stabildir. İzmir-Balıkesir demiryolu ilçeden geçmektedir.

MEVCUT DURUM ve PLAN KARARLARI

Nazım İmar Planı Değişikliği; Soma Belediyesi Namazgah Mahallesi sınırları içerisinde; kadastro 28.26 K pafta, 1403 ada 1 parselde kayıtlı 804.14 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerinde yapılmıştır.

Çalışma alanı, mevcut Nazım İmar Planında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında kalmaktadır. Alanın kuzeyinde 35.00 metre taşıt yolu, doğusunda ise 10.00 metre, genişliğinde yaya yolu bulunmaktadır.

Yapılan Nazım İmar Planı değişikliği ile; “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” olan söz konusu alan “İbadet Alanı” olarak dönüştürülmüş olup; alanın batısından yola tecavüzü olduğundan, aynı yönden yol kısmına doğru yaklaşık 3.70 metre genişletilmiştir. Alanda yoğunluk artışı yapılmadığından yeni yeşil alan ve sosyal donatı alanı önerilmemiştir. Çalışma alanının büyüklüğü yaklaşık 0.80 Ha'dır.

Yapı adası üzerinde yapılacak olan yapıların teknik altyapı açısından gerekli olan ve bina ile bütünleşik kapalı otopark, asansör kulesi, paratoner, jeneratör yapısı, mescit, bekçi kulübesi gibi kısımları yapılaşma koşullarında belirtilen yapı yüksekliği ve yapı inşaat alanına dahil edilemez.

PLAN NOTLARI

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.
- Planda ve Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı imar kanunun ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 1/5000 ölçekli Soma Nazım İmar Planı'nda çizilen çeşitli arazi kullanım kararları ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve uygulamaya yönelik detaylar, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

4. Soma, 1.derece deprem bölgesinde yer aldığından, yapılacak tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması şarttır.
5. İller Bankası Genel Müdürlüğü ve Ankara Üniversitesi işbirliği ile hazırlanan 24.09.2002 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu-Eylül 2002 hüküm ve önerilerine uyulması şarttır.

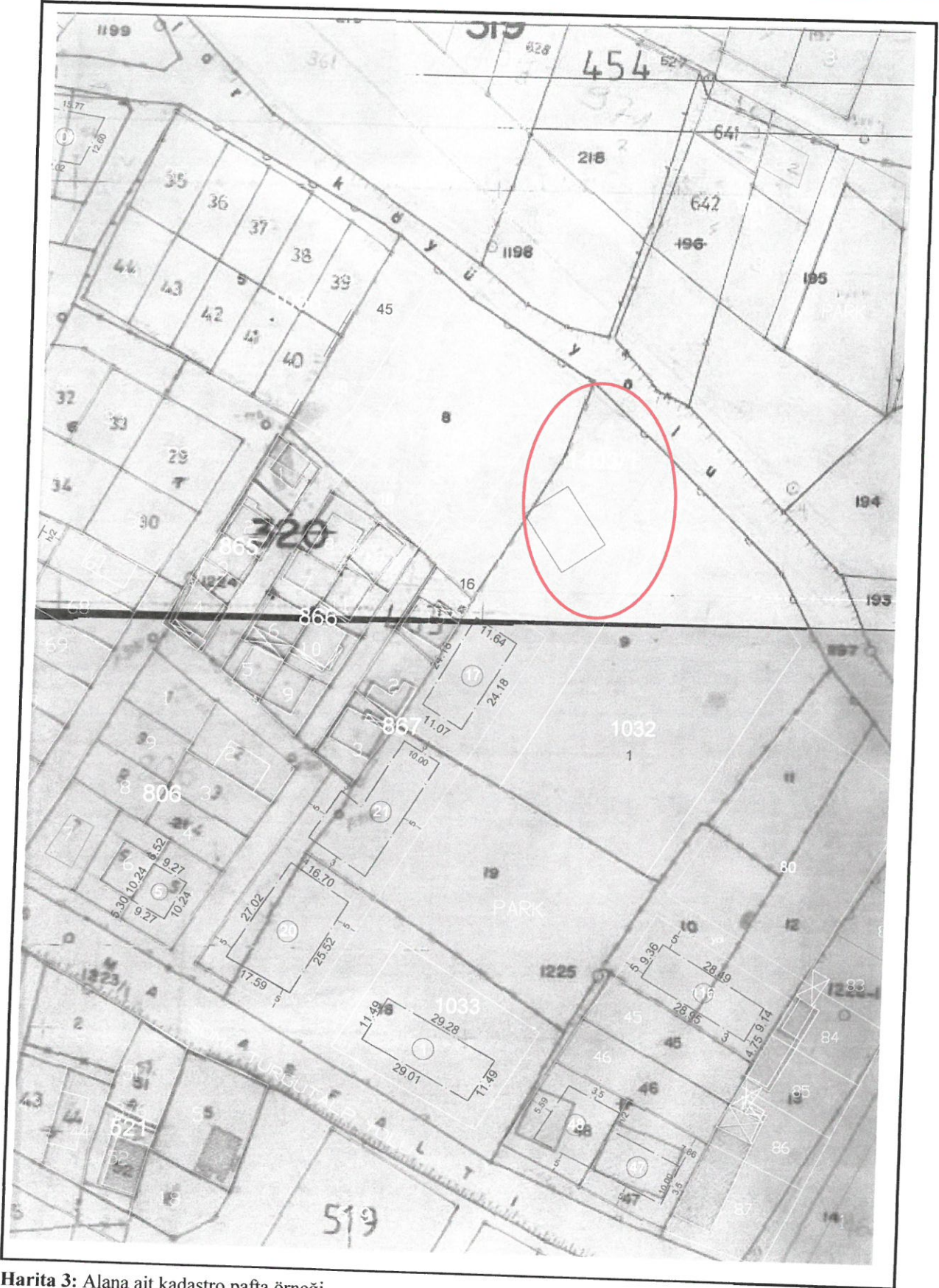
Bu rapora göre;

- a. Söz konusu rapor, imar planı çalışmalarına yönelik hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.
 - b. Bölgenin sismotektonik konumu itibariyle; önlemleri alan (ÖA1) tanımlı alanlarda parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde, yer altı su seviyesinin muhtemel en yüksek seviyesi dikkate alınmak suretiyle ayrıntılı sınıvlaşma analizleri yapılmalıdır.
 - c. İlçe içerisindeki zeminlerin hakim titreşim periyodu aralığı mikrotremear ölçüm sonuçlarına göre 0.23-0.49 saniye aralığında değişmektedir. Bu değerlere göre, yapı tasarımcısı, zemin (alüvyon taraça vb.”taşlaşmamış” malzeme) inşa edilecek 2-5 katlı yapılarda ek önlem almak durumundadır.
 - d. Temeller, uygun alan (UA) tanımlı alanlarda tekil ve mütemedi, önlemleri alan 1 ve 2 (ÖA1 ve ÖA2) tanımlı alanlarda ise radye olmalıdır.
 - e. ÖA1 tanımlı alanlarda (alüvyon,taraça ve birikinti konisi); parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli; uygun temel derinliği için önerilerde bulunulmalıdır.
 - f. ÖA2 tanımlı alanlarda (yamaç molozunun %30’dan az eğimli bölümleri); parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde yamaç molozunun kalınlığı, mühendislik özellikleri ve yapı için teşkil edebileceği olası sorunlar ayrıntılı bir şekilde rapor edilmelidir.
6. Bahçe mesafelerinin gösterilmediği yerleşik yapı adalarında, ön bahçe mesafesi, mevcut oluşuma göre, belediyesince belirlenebilir, yan ve arka bahçe mesafeleri ise “Tip İmar Yönetmeliği” hükümleri çerçevesinde uygulanmalıdır.
 7. Akaryakıt İstasyonları; planda belirtilen sahalarda 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılmış Yönetmeliklere uygun olarak yapılacaktır.

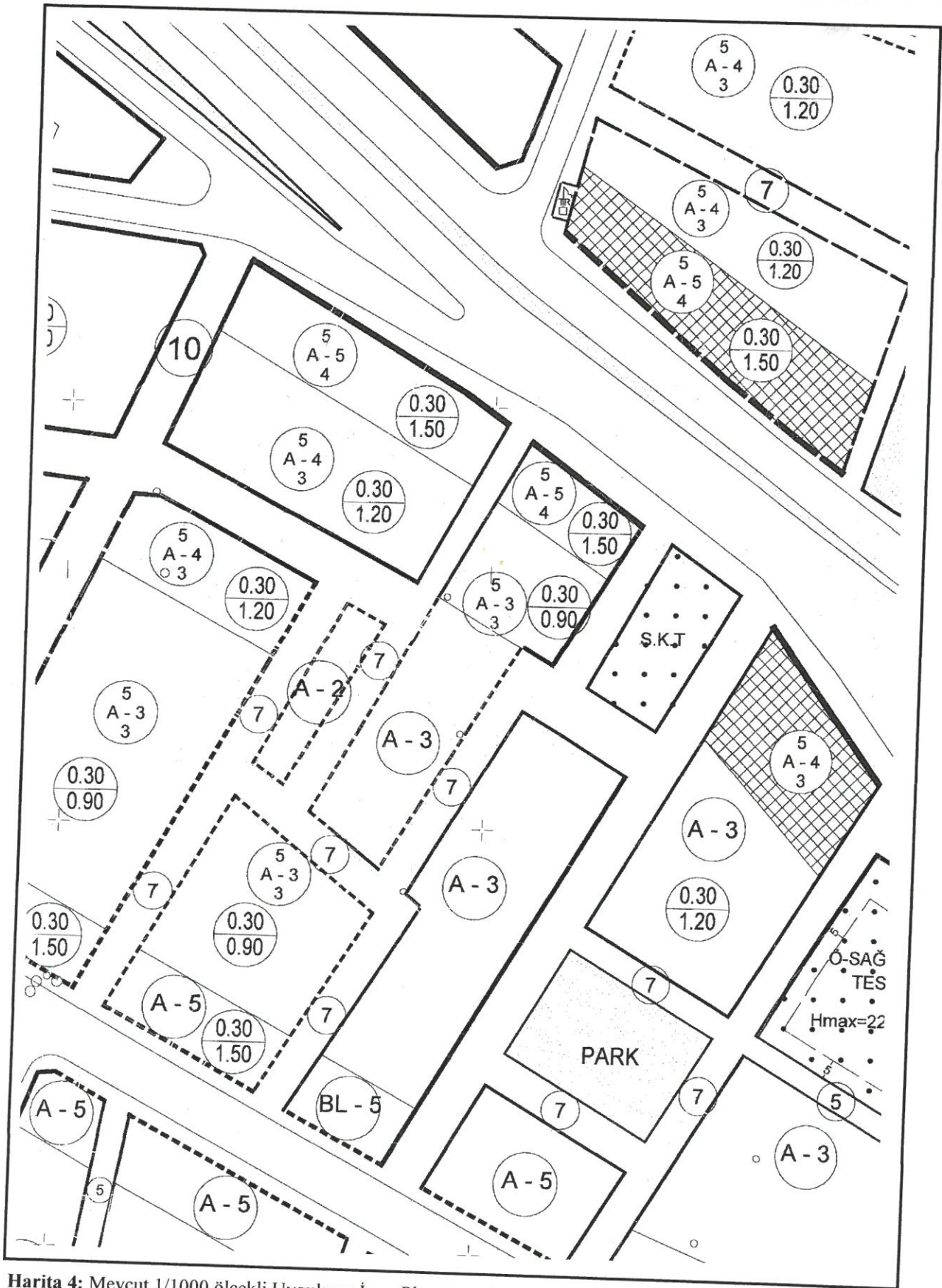
8. Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul alanlarında, 4086 sayılı Zeytincilik Yasası hükümleri geçerlidir.
9. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda (TNKA), Plansız Alanlar Yönetmeliğinin iskan dışı yapılanma koşulları geçerlidir.
10. Enerji Nakil Hatları (ENH) altında kalan alanlarda “Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
11. Kentsel Sit Alanında hazırlanmış olan “Koruma Amaçlı İmar Planı” hükümlerine uyulacaktır.
12. Taşkın alanlarında, D.S.İ.’ce önerilen taşkın önleyici düzenleme tesisleri yapılmadan uygulama yapılamaz ve inşaat ruhsatı verilemez.
13. Ticaret gösterilen yerlerse üst katlar konut olarak yapılabilir.
14. Serbest (S) Nizam verilen adalarda; parsel yapı oranı %40’ı geçmemek kaydıyla, ayrık nizamda yapılaşabildiği gibi, ön, arka ve yan bahçe koşullarına bakılmaksızın, parselin birden fazla kenarına bitişik olarak da yapılabilir. Bitişik yapıldığı durumda komşu parsel 3.00 metreden fazla yaklaşılması halinde bu cephede pencere açılmaz, çatı meyli verilemez.
15. Park ve Rekreasyon Alanı olarak düzenlenen alanlarda eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımları ile tenis, yüzme gibi her tür spor faaliyetlerinin yer alabileceği yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak yapıların maksimum emsali 0.10 ve yüksekliği 6.50 metreyi geçemez.
16. Yollarda yapılaşma biçimi ve kadastral durumuna göre esas doğrultuyu değiştirmemek ve yol genişliklerinde daraltma yapmamak koşuluyla, plan hatları ile kadastral hatlar arasındaki 2.00 metreye kadar olan uyumsuzlukları gidermeye belediye yetkilidir.
17. Belediye Meclisi’nin 07.12.2004 tarih; 182 sayılı kararına istinaden 5 katlı yapılaşmalarda;
 - a. Mahreç aldığı yolun genişliği minimum 12.00 metre olmak ve kat adedi 5 kat kalmak kaydıyla Hmax yükseklik 16.00 metre olarak kullanılabilir.
 - b. Bu binaların zemin katlarında 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler Tip İmar Yönetmeliği’nin 16. maddesinin 14. bendinde bulunan hükümleri sağlamak, gerekli güvenli statik önlemleri almak ve kolon en küçük kenarının L/12 den az olmaması; imar planında jeolojik yönden tehlikeli bölgelerde göz önünde bulundurularak, “asma kat” düzenlenebilir.

- c. Çatı arası müstemilatların saçak kotunun başlangıç noktasının yüksekliğinin 2.00 metre olması, Maksimum çatı eğiminin %40 olması kaydıyla bitişik parsellerden çekme yapılmadan çatı yapılmasına (3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliğinin konu ile ilgili “yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin tasvibi ile tayin edilir hükmü gözönünde bulundurularak) izin verilir.

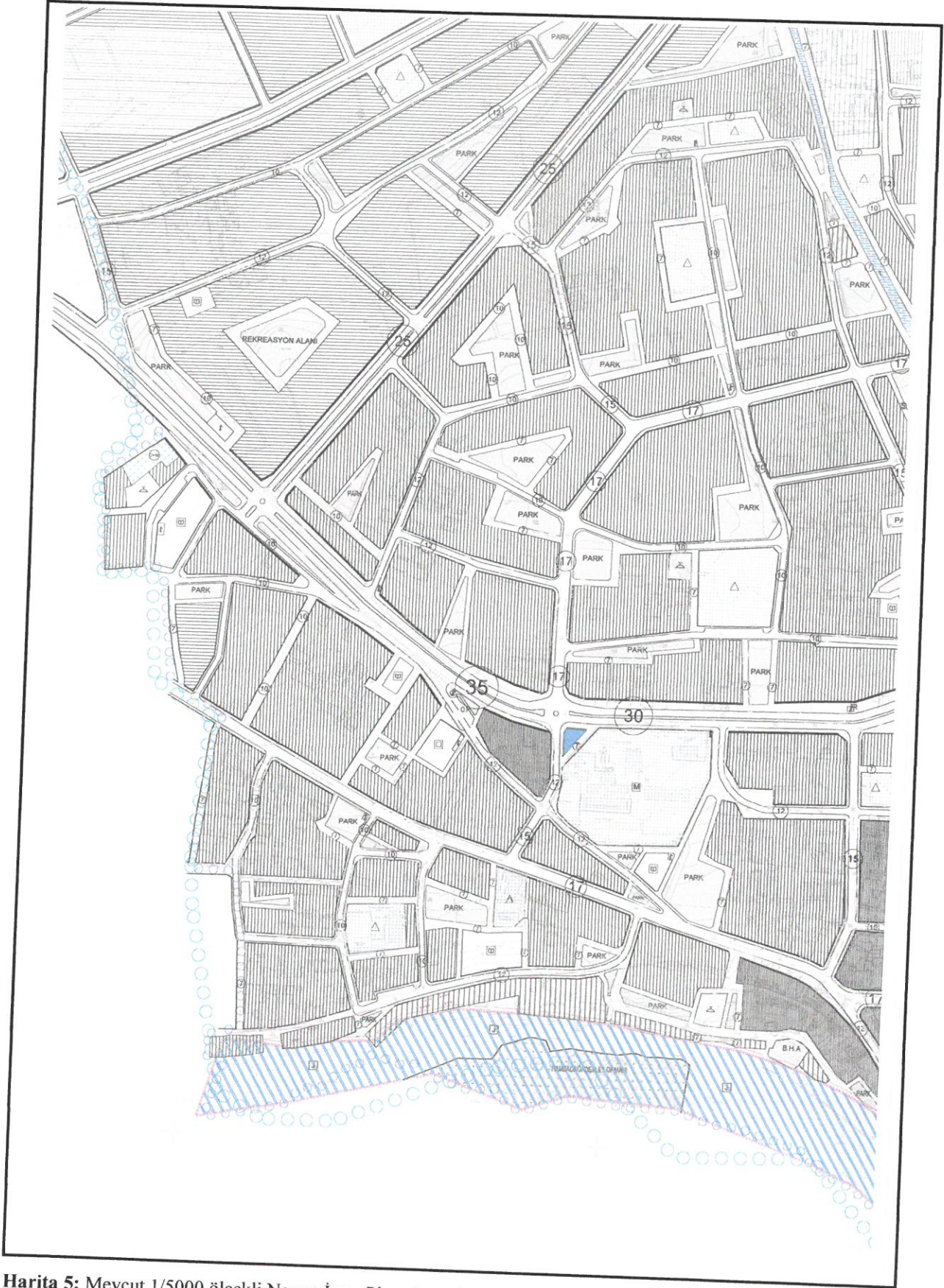
18. “D” koşulu bulunan yapı adalarında; adanın dört tarafı yol ile çevrili olmak ve imar planındaki mevcut yapı yoğunluklarını aşmamak koşulu ile Hmax (yapı yüksekliği) nin artırılmasında belediye yetkilidir.
19. Belediye Meclisi’nin 13.09.2012 tarih; 234 sayılı kararına istinaden “E” koşulu bulunan yapı adalarında; ticari bölge, küçük sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanı gibi işyeri bölgelerinde, mahallenin müşterek ihtiyaçlarına göre kullanım amacı belediyemizce belirlenmek şartı ile imar planında belirlenmiş olan kat yüksekliğine bakılmaksızın yüksekliği 6.50 metreyi geçmemek, imar planındaki yapılaşma koşullarına göre bahçe mesafeleri ve inşaat alanı(yoğunluk) korunmak koşulu ile prefabrik yapı yapılmasına izin verilebilir.
20. Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği ve İmar Mevzuatını oluşturan diğer yönetmeliklere uyulur. Ayrıca; ilgisine göre 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve Yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri ve 286 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.



Harita 3: Alana ait kadastro pafta örneği



Harita 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örneği

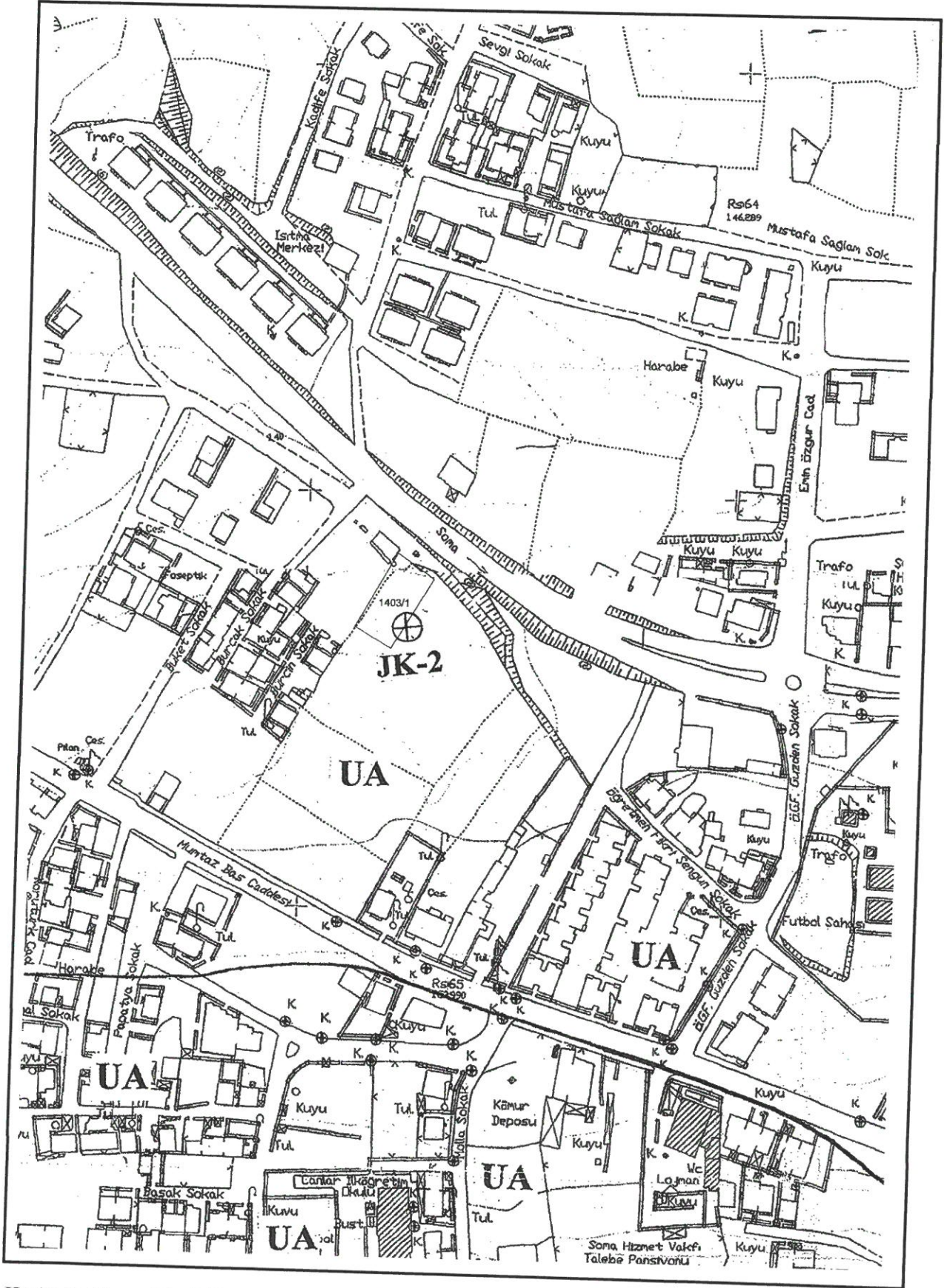


Harita 5: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği

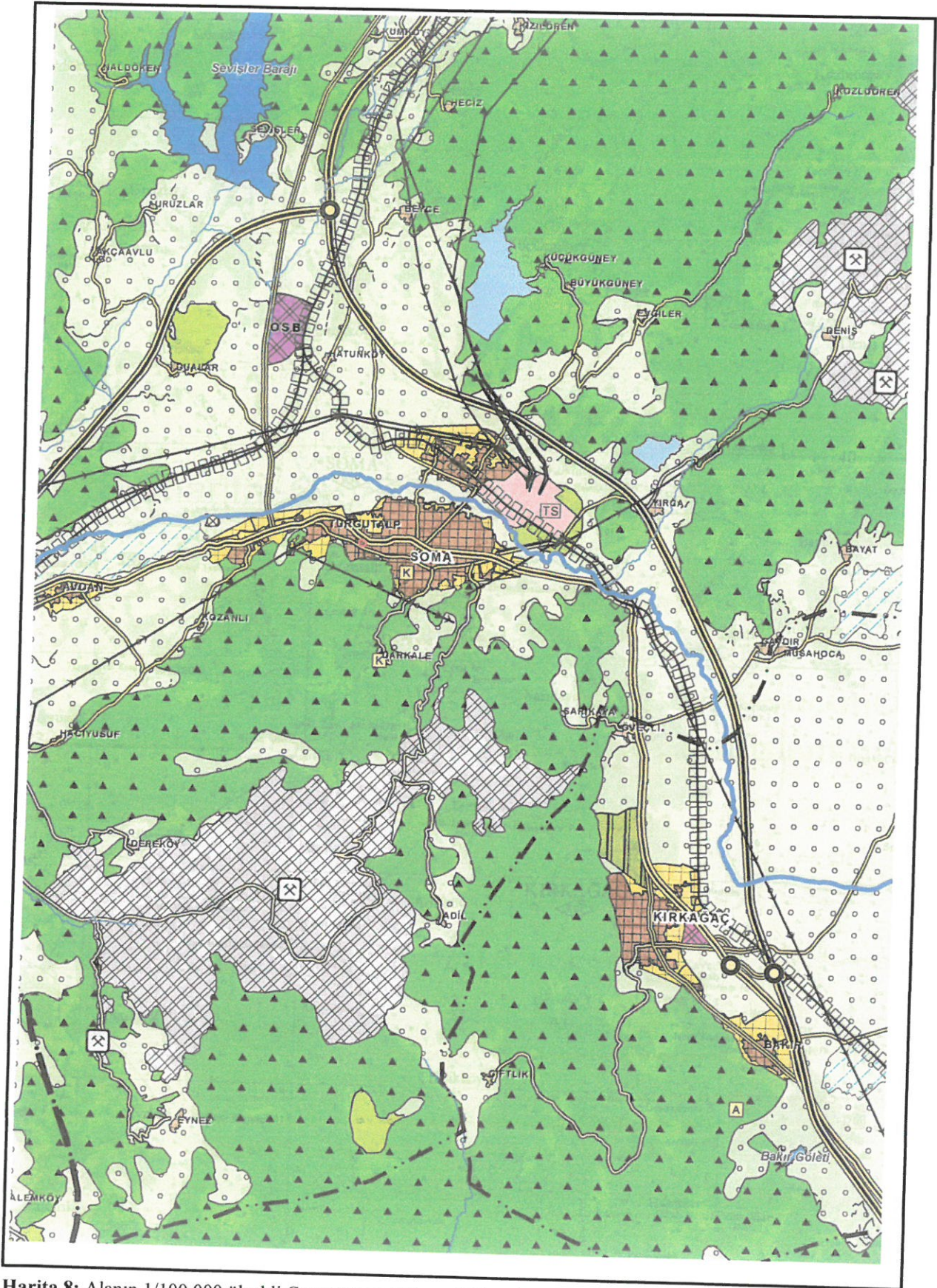


Harita 6: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği

Miyase BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
Diploma No: 214

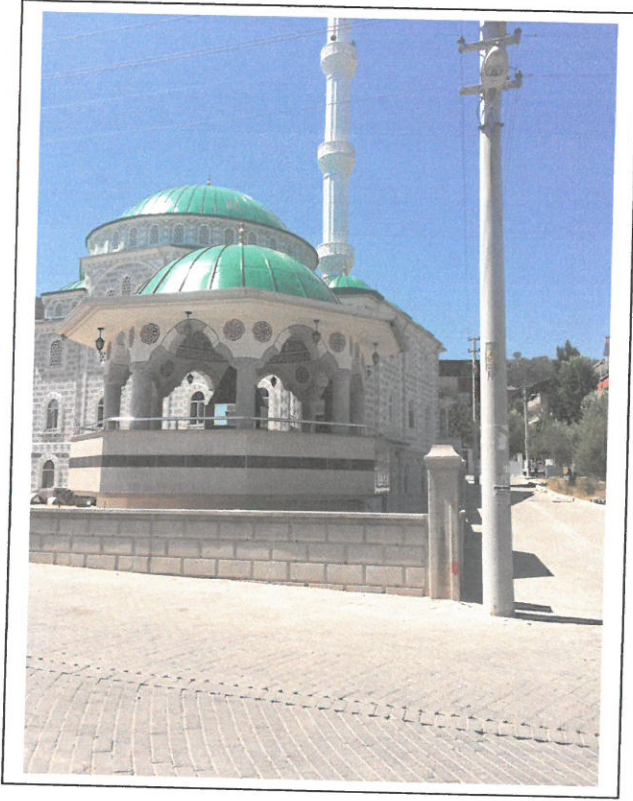


Harita 7: Alana ait Jeolojik Yapı paftası örneği



Harita 8: Alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki yeri

ALANA AİT FOTOĞRAFLAR

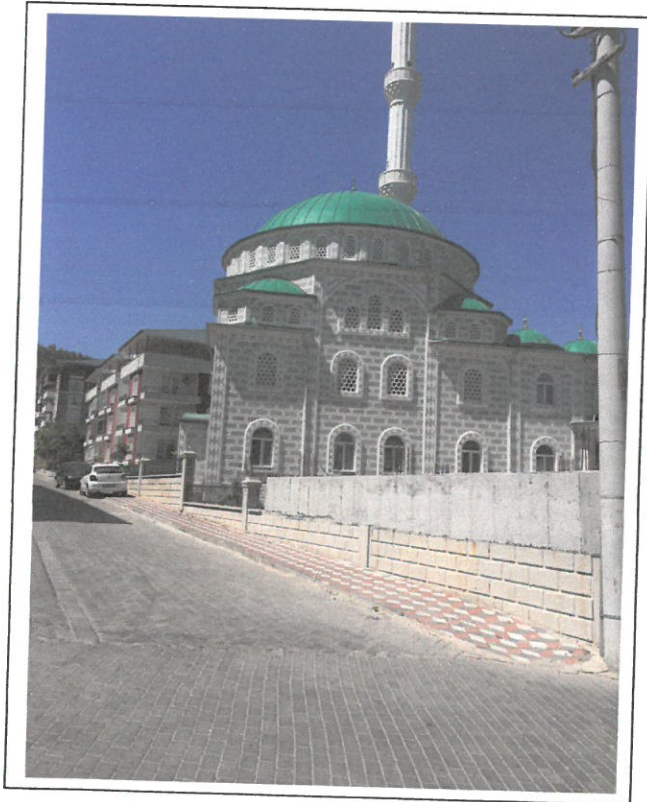


Resim 1: Alanın kuzeyden görünümü

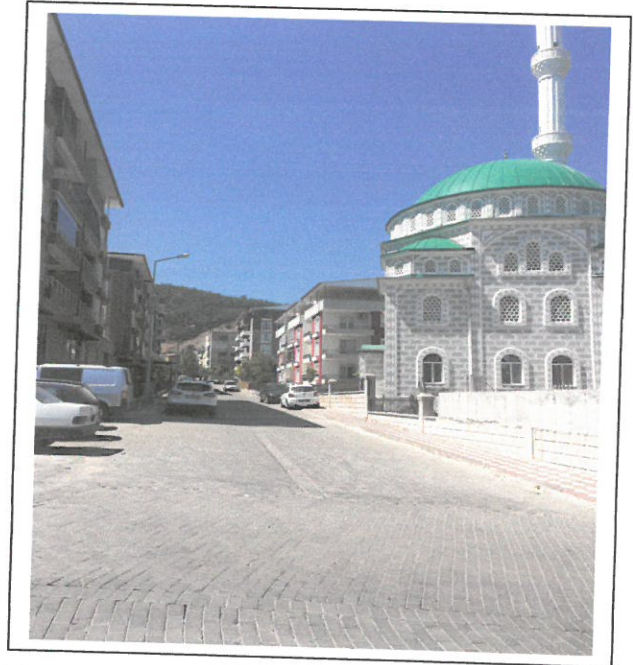


Resim 2: Alanın kuzeyden görünümü

Alanın batısında yol çalışmaları tamamlanmış olup, yol mevcutta kullanıma açıktır.



Resim 3: Alanın doğudan görünümü

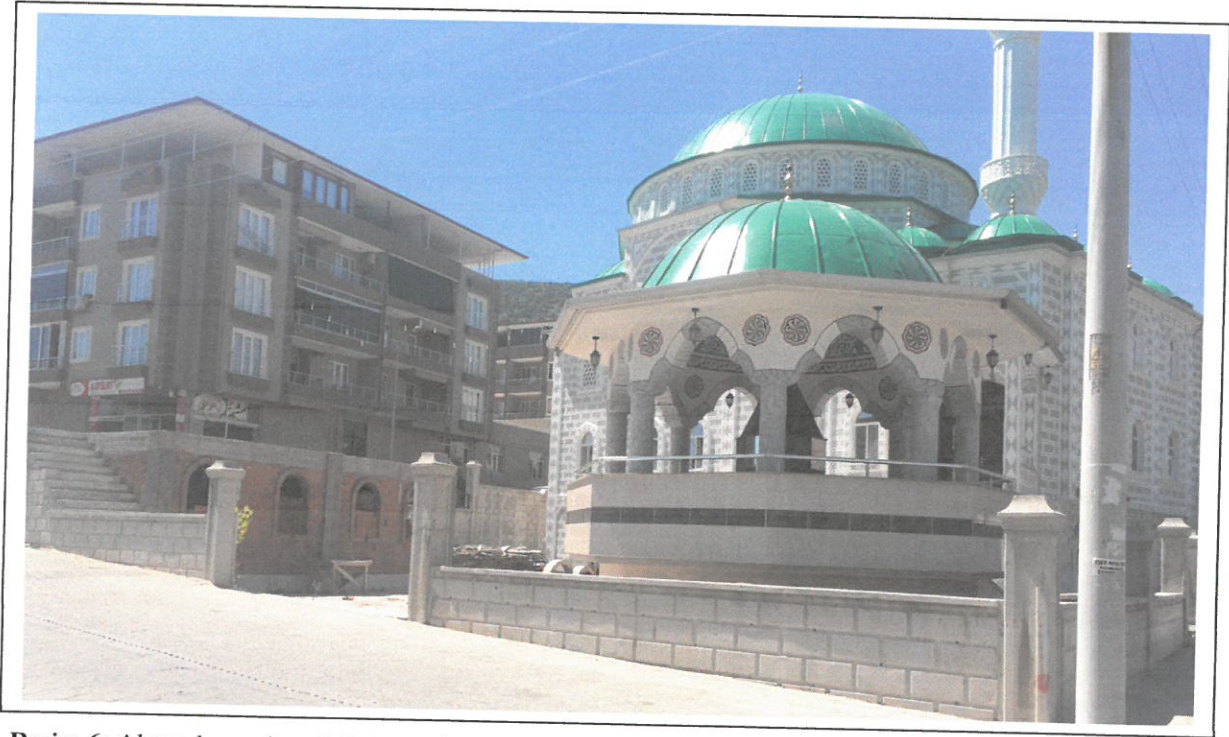


Resim 4: Alanın doğudan görünümü

Alanın doğusunda yol çalışmaları tamamlanmış olup; yol mevcutta kullanıma açıktır.



Resim 5: Alanın kuzeyden görünümü - 1



Resim 6: Alanın kuzeyden görünümü - 2



SERİ NO	: 355	T.C. NO: 53632368748
ADI	: Miyase	
SOYADI	: BOZKURT	
BABA ADI	: Yaşar	
DOĞUM YERİ	: Soma	
DOĞUM TARİHİ	: 22.10.1974	
UNVANI	: Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	: 05.07.1995	
ÜNİVERSİTE	: Dokuz Eylül Üniv.	

İşbu YETERLİLİK BELGESİ, MANİSA / Soma Belediye Bşk. tarafından verilmektedir. PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜHÜRLEMLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİKİN 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.