

SOMA (MANİSA)

NAMAZGAH MAHALLESİ

481 ADA 19 PARSELDE TRAFİK ALANI PLANLANMASI

VE

481 ADA 61 PARSELDE PLANLI PARK ALANININ DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN

etüdroje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS: 0 236 713 09 36

M. PAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALIHLI/MANİSA
www.etudproje.com.tr

EYLÜL-2023

MANİSA

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	2
2. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ	3
3. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	3
4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	4
5. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ	5
6. PLAN KARARLARI ve ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	6

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Mevcut ve Öneri Trafo Yeri Uydu Görüntüsü	2
Harita 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Parselasyon Durumu-1	3
Harita 3: Yerleşime Uygunluk Haritası	4
Harita 4: Çevre Düzeni Planı	4
Harita 5: Planlama Alanı Yakın Çevresi 1/5000 ölçekli Meri İmar Planı	5
Harita 6: Planlama Alanı Yakın Çevresi 1/1000 ölçekli Meri İmar Planı	5
Harita 7: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi	7

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu	6
---------------------------------------	---

FOTOĞRAF LİSTESİ

Foto 1: Mevcut Trafo Alanı	2
Foto 2: Mevcut ve Öneri Trafo Alanı	6

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa ili, Soma ilçesi, Namazgah Mah. Nazım Usluoğlu Cad. 481 ada 61 parsel numaralı arazide bulunan TR-22/1 nolu direk tipi trafonun deplase edilmesi için Ali Rıza KARCI tarafından talepte bulunulmuş, bu kapsamda Ali Rıza KARCI ile TEDAŞ arasında 28.09.2021 tarihli deplase protokolü imzalanmıştır. Bu doğrultuda 481 ada 61 parsel önünde yer alan, kaldırımı işgal eden, sağlıksız ve görüntüyü bozan direk tipi trafonun, 481 ada 19 parselde taşınarak bina tipi olarak inşa edilmesi amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Harita 1: Mevcut ve Öneri Trafo Yeri Uydu Görüntüsü



Foto-1: Mevcut Trafo

2. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan değişikliği ile trafo inşa edilecek 481 ada 19 parsel Soma Belediye Başkanlığı mülkiyetindedir. Park düzenlemesi yapılacak olan 481 ada 61 parsel ise özel şahıs mülkiyetindedir.



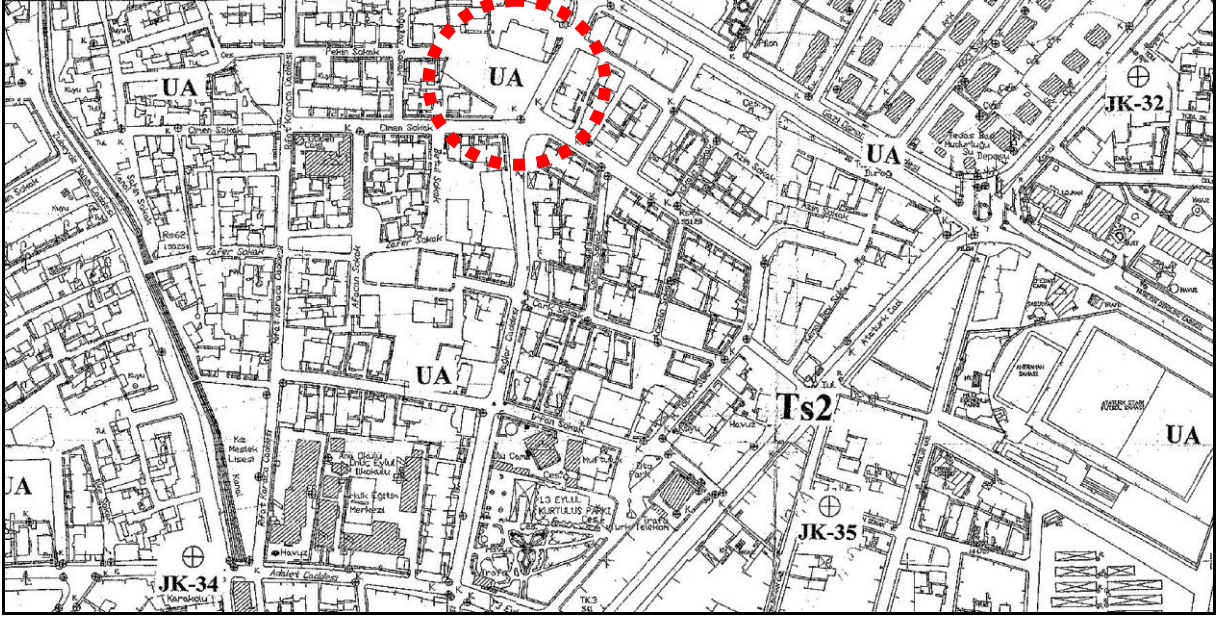
Harita 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Parselasyon Durumu-1

3. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plana konu alan; Soma İlçesine ait 2002 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar olarak belirlenmiştir.

Uygun Alanlar (UA):

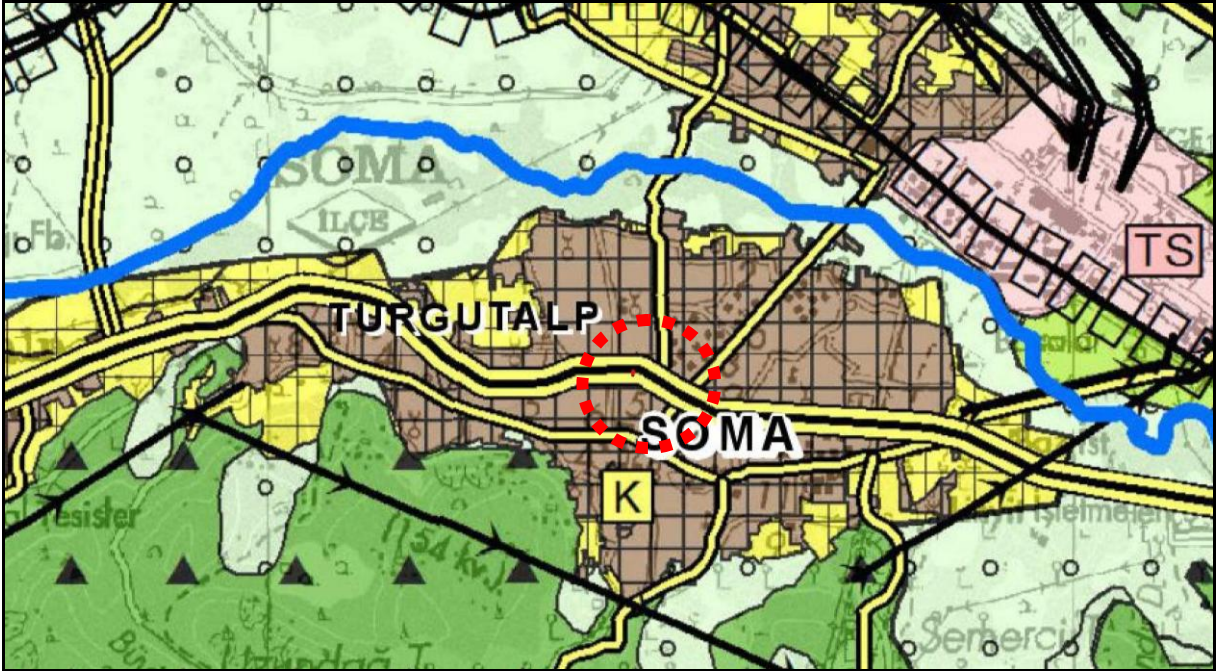
Soma mücavir alan sınırları içerisinde jeolojik ve jeoteknik açıdan yerleşim açısından bir sakınca bulunmayan ve uygun alan olarak nitelendirilen kesimler Kırkağaç formasyonu ile Soma formasyonunun %30'dan daha az eğimli kesimleridir. Temel kayasının sağlamlığı dikkate alınarak bu tür formasyonlar üzerinde tekil veya mütemadi temelli en çok 5 (beş) katlı yapıların inşa edilmesi uygun olacaktır.



Harita 3: Yerleşime Uygunluk Haritası

4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

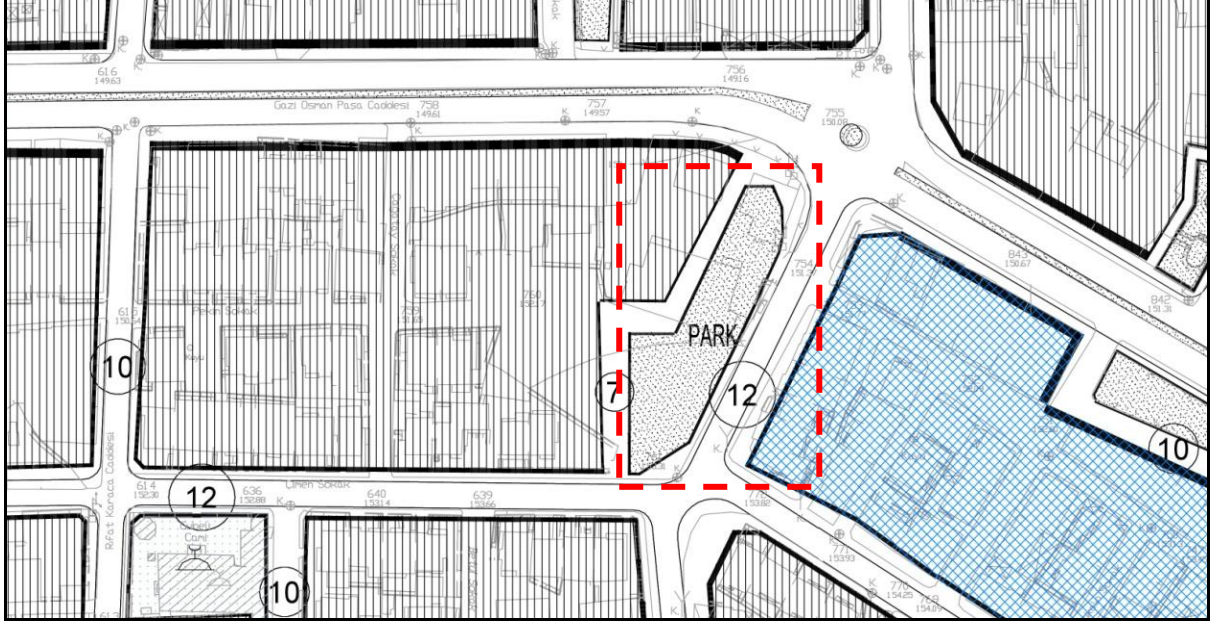
Plana konu alan; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 4: Çevre Düzeni Planı

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

Planlama alanı, Soma İlçesine ait meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında "**Park Alanı**" ve "**Yol Alanı**" olarak planlıdır.



Harita 5: Planlama Alanı Yakın Çevresi 1/5000 ölçekli Meri İmar Planı



Harita 6: Planlama Alanı Yakın Çevresi 1/1000 ölçekli Meri İmar Planı

6. PLAN KARARLARI ve ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Manisa ili, Soma ilçesi, Namazgah mahalle sınırları içerisinde yer alan 481 ada 19 parselde bina tipi trafo inşa etmek amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



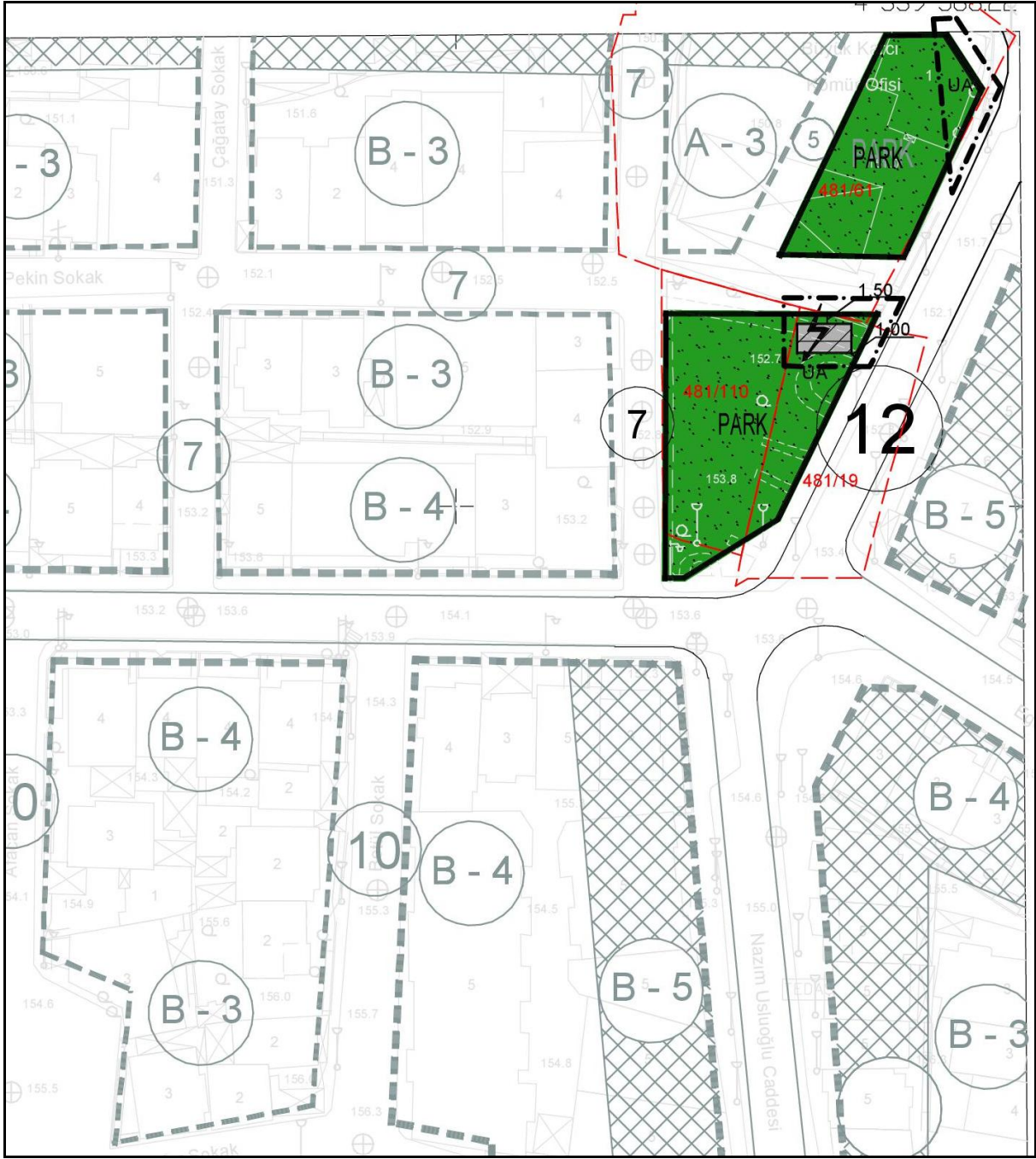
Foto-2: Mevcut ve Öneri Trafo Alanı

481 ada 19 parselde 36 m² büyüklüğünde, 8mx4.5m ebatlarında trafo binası inşa etmek için Trafo Alanı planlanmıştır. Planlanan trafo nedeniyle, park alanında azalmaya sebebiyet vermemek amacı ile 481 ada 61 parselde planlı parka alanının kuzey doğu köşesinde düzenleme yapılarak, yol boşluğu olarak görülen alan parka dahi edilmiş, böylece hem park alanında azalmanın önüne geçilmiş hem de tanımsız bir alan tanımlı hale getirilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile sosyal donatı alanlarında bir azalmaya sebebiyet verilmediği gibi bölgede yaşayan insanlara daha sağlıklı ve kesintisiz elektrik temin edilmesi sağlanacaktır. Aşağıda yapılan plan değişikliği ile oluşan arazi kullanım değişikliği tablosu verilmiştir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT DURUM	ÖNERİ PLAN (m ²)
PARK ALANI	36	36
TRAFO ALANI	-	36
YOL ALANI	36	-
TOPLAM ALAN	72	72



Harita 7: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.
2. İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından 24.09.2002 tarihinde hazırlanan Soma (Manisa) Belediyesi İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.
3. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Soma (Manisa) İmar Planı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.