

MANİSA İLİ, SOMA İLÇESİ, CENKYERİ MAHALLESİ
270 ADA 1 PARSEL VE 269 ADA 1 PARSEL
YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PAFTA: J18-C-15-A-2-B,

Plan İşlem Numarası (PİN): UİP:.....

(ÖLÇEK:1/1000)

İÇİNDEKİLER

1.	GİRİŞ	2
2.	PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2.1.	Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri	2
2.2.	Planlama Alanının Coğrafi Yapısı	2
2.3.	Planlama Alanın Ulaşım İlişkileri.....	3
3.	MERİ İMAR PLANI NOTLARI	4
4.	ÖNERİ İMAR PLANI NOTLARI	5

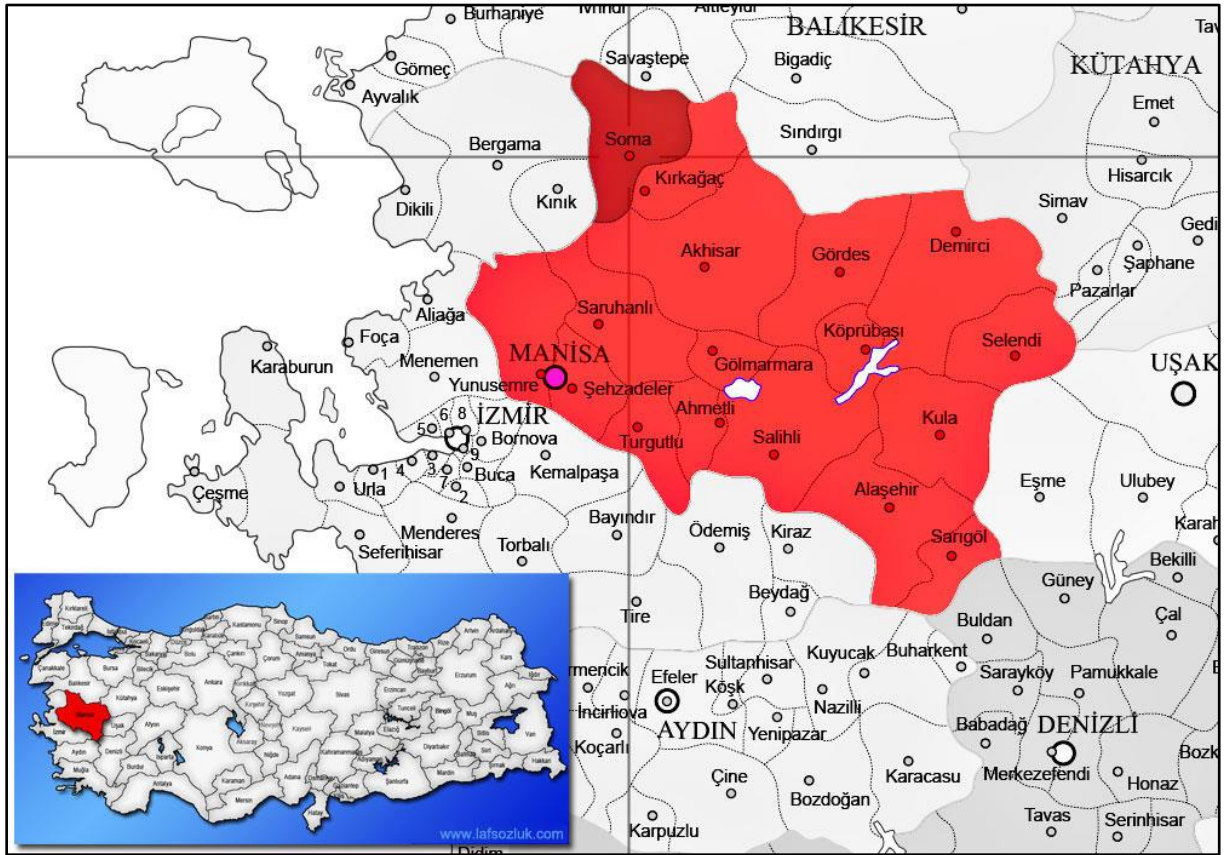
1. GİRİŞ

Planlama çalışması Manisa ili, Soma ilçesi, Cenkyeri Mahallesi bütününi konu almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Ege Bölgesinde konumlu olan Manisa, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehri olup 2021 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.456.626 kişidir. İl, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır.



Manisa İlinin Türkiye'deki ve Soma İlçesinin Bölgedeki Konumu

Soma, Manisa iline bağlı bir ilçe olarak, çevresindeki diğer ilçelerle önemli bir konum ilişkisine sahiptir. Kuzeybatıda Kırkağaç ilçesi, kuzeydoğuda Akhisar ilçesi, doğuda Manisa Merkez ilçesi ve güneyde Kınık ilçesiyle komşudur. Bu ilçelerle olan konum ilişkisi, Soma'nın ekonomik ve sosyal etkileşimini önemli ölçüde etkilemekte olup, bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmaktadır.

2.2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

Soma ilçesi genelinde, dağlık bölgeler ve düzlük arazilerin bir kombinasyonu bulunur. İlçenin doğusunda Manisa Ovası yer alırken, batı kısmında ise Madra Dağları ve Kozak

Yaylası gibi yükseltiler bulunmaktadır. Soma ilçesi ve Cenkyeri Mahallesi'nin coğrafi yapısı, bölgenin tarım, madencilik ve doğa turizmi gibi alanlarda önemli potansiyele sahip olmasını sağlamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; Soma ilçe merkezinin batısında yer alan, Cenkyeri Mahallesi'dir.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü

2.3. Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

Soma ilçesi ve Cenkyeri Mahallesi, ulaşım ağlarıyla iyi bir şekilde bağlantılı olan bir bölgede yer almaktadır. İlçeye ulaşmak için en yaygın yöntem, karayolu ulaşımıdır. Soma ilçesi, Türkiye'nin ana karayolu ağlarına yakın bir konumda bulunur. İlçeye otobüs veya özel araçla ulaşım sağlanabilir. Aynı zamanda, Manisa il merkezi ile Soma arasında düzenli otobüs seferleri de bulunmaktadır. Cenkyeri Mahallesi, Manisa il merkezine ise yaklaşık olarak 40 kilometre uzaklıktadır.

İzmir-Balıkesir yolu üzerinde Akhisar çıkışında batıya doğru ayrılan Kırkağaç-Soma yolu ile başlayıp Bakırçay vadisi boyunca doğu-batı uzanımlı olarak Bakır, Kırkağaç, Soma, Turgutalp, Avdan üzerinden Kınık'a ulaşan Akhisar-Bergama karayolu ilçenin içinden, Cenkyeri mahallesinin kuzeyinden geçmektedir. İlçenin ikinci önemli karayolu bağlantısı ilçeyi kuzeyindeki Balıkesir'e bağlayan Soma-Savaştepe yoludur.

3. CENKYERİ MAHALLESİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI



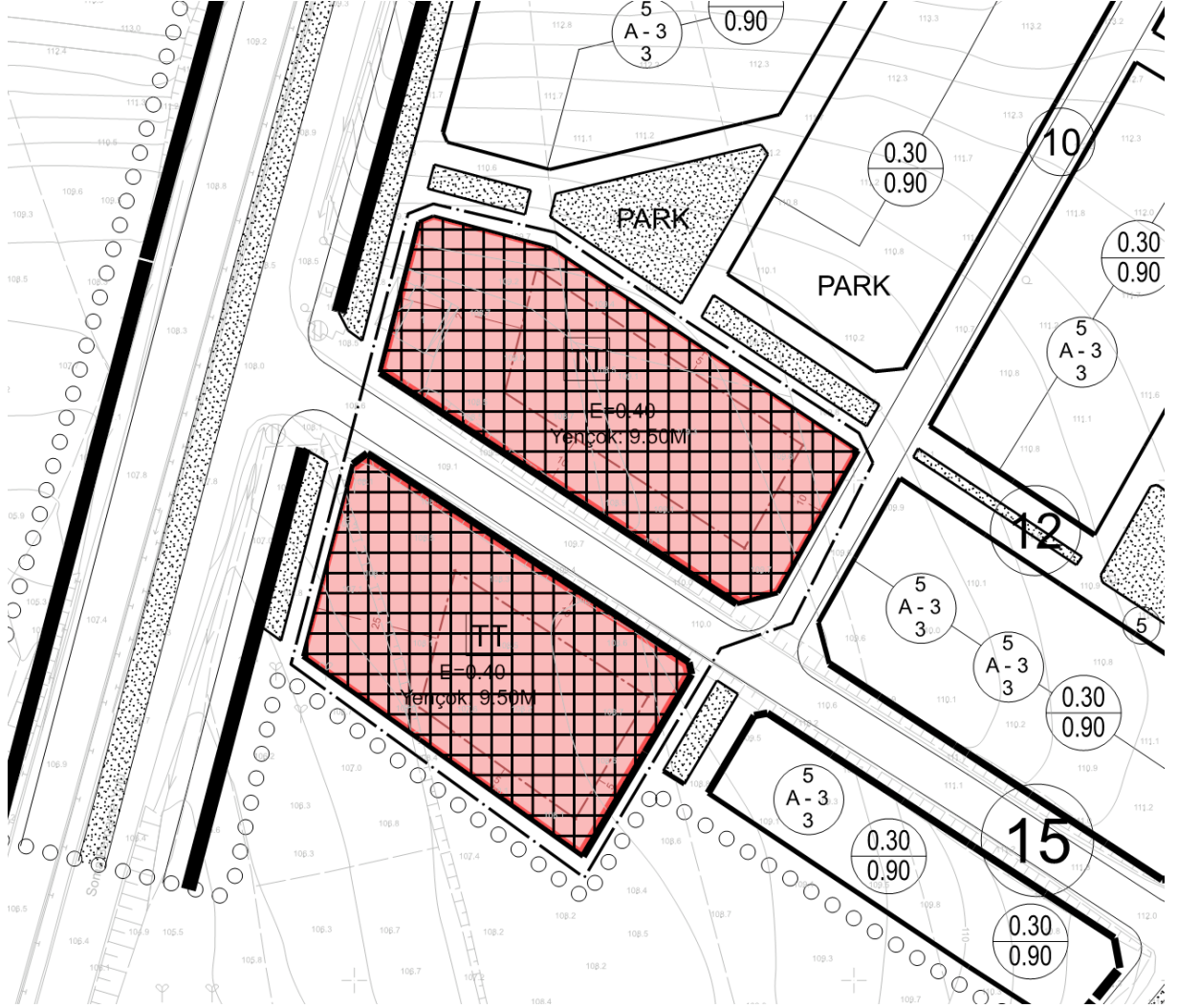
5. CENKYERİ MAHALLESİ MER'İ İMAR PLANI NOTLARI

- 1- Gelişme konut alanlarında bir yapı adasından az olmamak üzere, yapılacak toplu konut uygulamalarında, yapı emsali %10 arttırılabilir ve kat adedi 5 olabilir.
- 2- Kadastro ile imar planı arasındaki uyumsuzlukları gidermek için; Yollarda yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre, esas doğrultuyu değiştirmemek ve yol genişliklerini daraltmamak koşuluyla 2m. Kadar olan uyuşmazlıkları gidermeye; kadastral artıkları yola katmaya Belediye yetkilidir.
- 3- Taşkına maruz alanlarda ilgili kurumlarca taşkın önleme tesisleri yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 4- E.N.H. geçen kesimlerde T.E.K yönetmeliğine uyulacaktır.
- 5- Ayrık Nizam yapı adalarında ikiz veya üçü bina yapılabilir.
- 6- Serbest Nizam Yapılanma koşulları;
 - a) Parselin en fazla iki kenarına bitişik olarak yapılabilir.
 - b) Üçüncü kenara en fazla 2 m. yaklaşabilir. 2 m. Yaklaşan kenara pencere açılmaz.
 - c) Bitişik yapıldığı komşu parsele pencere açılmaz, çatı meyili verilemez.
 - d) Parselde yapı oranı 0,40'ı geçemez.
- 7- İmar planına esas jeolojik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmındaki yapılaşma ile ilgili belirtilen önerilere uyulacaktır.
 - I. İnceleme alanı ve çevresi 1.(birinci) derecede tehlikeli deprem bölgesinde bulunmaktadır. Bu nedenle, her türlü inşaatta ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgelerinde Yapılan Yapılar Hakkında Yönetmelik" (Deprem Yapı Yönetmelikleri) hükümlerine uyulması zorunludur.
 - II. Yamaç eğiminin fazla olduğu kesimlerde şev açıları düşürülmeli, dik şevli kısımlar ve kesme ile oluşan arazi kesitleri istinat duvarı ile desteklenmelidir. Yüzey suları drenaj çalışması yapılarak uzaklaştırılmalı, temel zeminini etkilemesi önlenmelidir.
 - III. İnceleme alanı içinde çok katlı (2 katın üstü) ve ağır binaların yapımının planlanması halinde zemin mekaniği prensiplerine uygun sondajlı zemin etütleri yapılmalı, birimin derine doğru mühendislik özellikleri saptanarak bu esaslara göre kat ve temel yapısı projelendirilmesi yapılmalıdır.
 - IV. Yapılaşma esnasında, temel zemini olmaya elverişli olmayan toprak örtü ve altere kesimler sıyırılmalı ve bina temelleri sağlam zemine oturtulmalıdır.
 - V. İnceleme alanı içerisinde yer altı suyu derinde olmasına rağmen çok katlı ve ağır binaların yapımının planlanması halinde yer altı suyu seviyesinin tespiti ve suyun betona etkisi araştırılarak projelendirilmesi gerekmektedir.
 - VI. İnceleme alanı içerisindeki dee yataklarında, D.S.İ. nin önerdiği mesafede uzaklaştırılarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- 8- Ayrık Nizam Konut alanlarında, sadece zemin katta veya tamamı açığa çıkan bodrum katlarda otopark olarak kullanılması ve imar planındaki iskan edilebilir katsayısının

artmaması koşuluyla, planda önerilen katsayı 1 kat (h.max:2.70 metre) arttırılabilir. Otopark olacak kat emsale dahil edilemez. Bu alanlarda harici bir kullanım yapılamaz, cinsi değiştirilemez.

- 9- Bitişik ve Serbest Nizam Konut Alanlarında zemin katta veya tamamı açığa çıkan bodrum katlarının, otopark olarak kullanılması, başka amaçla kullanılmaması ve imar planındaki iskan edilebilir kat sayısının artmaması koşuluyla planda önerilen katsayının 1 kat (2.70 m) arttırılır ve otoparktan dolayı artan su basman yüksekliği bina yüksekliğine dahil edilmeyecektir.

6. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ



6.1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliği, Cenkyeri Mahallesi 270 ada 1 parsel ve 269 ada 1 parsellerde kayıtlı taşınmazlar; onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Emsal:0.40, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmakta olup; Yarıçap değeri bulunmamakta ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı güncel mevzuatta fonksiyonel olarak uygun değildir. Bu nedenle Yarıçap değeri çevredeki diğer imar adalarının yüksekliklerine göre Yarıçap:9.50 olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan plan önerisine ait kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ ÖNCESİ	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ SONRASI
FONKSİYON	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	TOPTAN TİCARET
EMSAL	0.40	0.40
YÜKSEKLİK	X	9.50M

7- 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ NOTLARI

- 1- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- 2- Toptan Ticaret Alanı'nın yapılaşma koşulları; E=0.40, Y=9.50 metredir.
- 3- Plan ve mülkiyetin uyuşmadığı yerlerde; mülkiyet esas alınarak 2m.'ye kadar olan çelişkileri plan değişikliğine gerek kalmadan gidermeye ilgili belediyesi yetkilidir.
- 4- Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Cenkyeri Mahallesi'ne ait Uygulama İmar Planı ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.