

MANİSA

İLİ, SOMA İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ, 148 ADA 234 PARSELE İLİŞKİN "EĞİTİM
TESİSİ ALANI" AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN:UİP-.....



İÇİNDEKİLER

HARİTALAR.....	2
TABLolar	2
EKLER	2
1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	6
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALT YAPI	7
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	8
2.4.1. Depremsellik.....	8
2.4.2. Jeolojik Yapı	8
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	13
2.4.3.1. Eğim Durumu.....	13
2.4.3.2. Yönelim Durumu	13
2.4.3.3. Taşkın Durumu.....	13
2.5. ARAZİ KULLANIMI	13
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	13
2.7. YÜRÜLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	14
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	14
2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	15
3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	15
3.1. PLAN GEREKÇESİ	15
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
3.3. PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	16
4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ	17
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	17



HARİTALAR

Harita 1: Manisa ilinin Türkiye'deki Yeri.....	4
Harita 2: Manisa ilinin Bölgedeki Yeri.....	4
Harita 3: Soma İlçesinin Manisa'daki Yeri.....	4
Harita 4:Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüleri-1.....	5
Harita 5:Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüleri-2.....	5
Harita 6: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	6
Harita 7: Planlama Alanı ve Çevresi Sosyal Donatı Alanı durumu	7
Harita 8: Manisa İli Deprem Bölgesi Haritası.....	8
Harita 9: Yerleşime Uygunluk	11
Harita 10: Planlama alanı ve çevresi kadastral durum	13
Harita 11: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzen Planı	14
Harita 12: Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	14
Harita 13: Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	15
Harita 14: Öneri Uygulama İmar Planı.....	17

TABLolar

Tablo 1: Soma İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi	6
---	---

EKLER

Ek 1: Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Onayı	12
--	----

1. AMAÇ VE KAPSAM

Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi, 6.375 m² yüzölçümündeki arsa vasfındaki, Maliye Hazinesi olan ve Milli eğitim Bakanlığına tahsisli 148 ada 234 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına konu edilmiştir. Halihazırda parsel eğitim tesis alanı olarak kullanılmakta olup, Parsel içerisinde Necip Fazıl Kısakürek İlkokulu ve Ertuğrul Gazi İlkokulu bulunmaktadır.

Soma İlçesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında parsel "Eğitim Tesis" olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli mevcut İmar Planında parselle ilişkin E=1.20, Yençok=12.50 belirlenmiştir.

Soma İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından parsel içerisinde yer alan Ertuğrul Gazi İlkokulunun yenilenmek amacı ile yıkıldığı ve tekrardan inşa edileceği ve bu kapsamda yeni yapılacak binanın projesi doğrultusunda eğitim tesis alanının yükseklik ve emsal değerinin yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

Bu kapsamda; mevcut imar planında eğitim tesisi olarak planlı 148 ada 234 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmış olup, bu rapor hazırlanan plana ilişkin açıklamaları içermektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Manisa ili, Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. Manisa 1.413.041 toplam nüfusuyla İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ilidir. Manisa, Coğrafi bakımdan, Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde olup, Gediz Havzası'nın büyük bölümü il sınırları içinde bulunmaktadır. İl idari bakımdan, doğudan Uşak'ın Merkez ve Eşme, Kütahya'nın Gediz ve Simav, kuzeyden Balıkesir'in Sındırgı, Merkez, Savaştepe ve İvrindi, güneyden Aydın'ın Nazilli ve Kuyucak, güneydoğudan Denizli'nin Buldan ve Güney, güneybatıdan İzmir'in Kiraz, Ödemiş, Bayındır ve Kemalpaşa, batıdan ise İzmir'in Bornova, Menemen, Aliağa, Bergama ve Kınık ilçeleriyle çevrilidir.

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 arasın da bulunan ilçenin rakımı ortalama 175 m ve yüzölçümü ise yaklaşık 826 km²'dir. Soma'da bulunan arazinin yarısından fazlası dağlıktır.

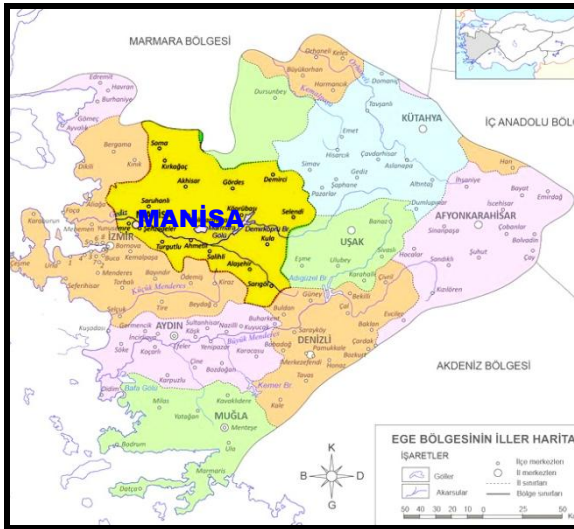
İlçe güneyi sık ve dik tepeler ve yüksek dağlarla kaplıdır. Doğusunda yüksek dağlar, birkaç yayla ve kimi dağ üstlerinde zamanla oluşan yerleşim alanı olmaya uygun sırtlar vardır. Batıda ise Bakır çay bulunmaktadır. Bakırçay'ın beslediği akarsular ve bu akarsuların kollarının etkisi ile araziler bölünmüş,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

kuzey doğudan dağlarla çevrilmiştir. İlçenin belli başlı ovası Ege Bölgesi sayılı ovalarından olan Bakırçay ovasıdır.

Akhisar-Bergama karayolu ilçenin içinden geçmektedir. İzmir-Balıkesir yolu üzerinde Akhisar çıkışında batıya doğru ayrılan Kırkağaç-Soma yolu ile başlayıp Bakırçay'ı vadisi boyunca doğu-batı uzanışlı olarak Bakır, Kırkağaç, Soma, Turgutalp, Avdan Cenkyeri, üzerinden Kınık'a ulaşan yol , batısındaki Bergama' ya kadar devam ederek İzmir-Çanakkale devlet yoluna birleşir. İlçenin ikinci önemli karayolu bağlantısı ilçeyi kuzeyindeki Balıkesir'e bağlayan Soma-Savaştepe yoludur. Ayrıca İzmir-İstanbul otoyolu ilçe sınırları içerisinde geçmektedir. İzmir-Balıkesir demiryolu ilçeden geçmektedir.



Harita 1: Manisa İlının Türkiye'deki Yeri

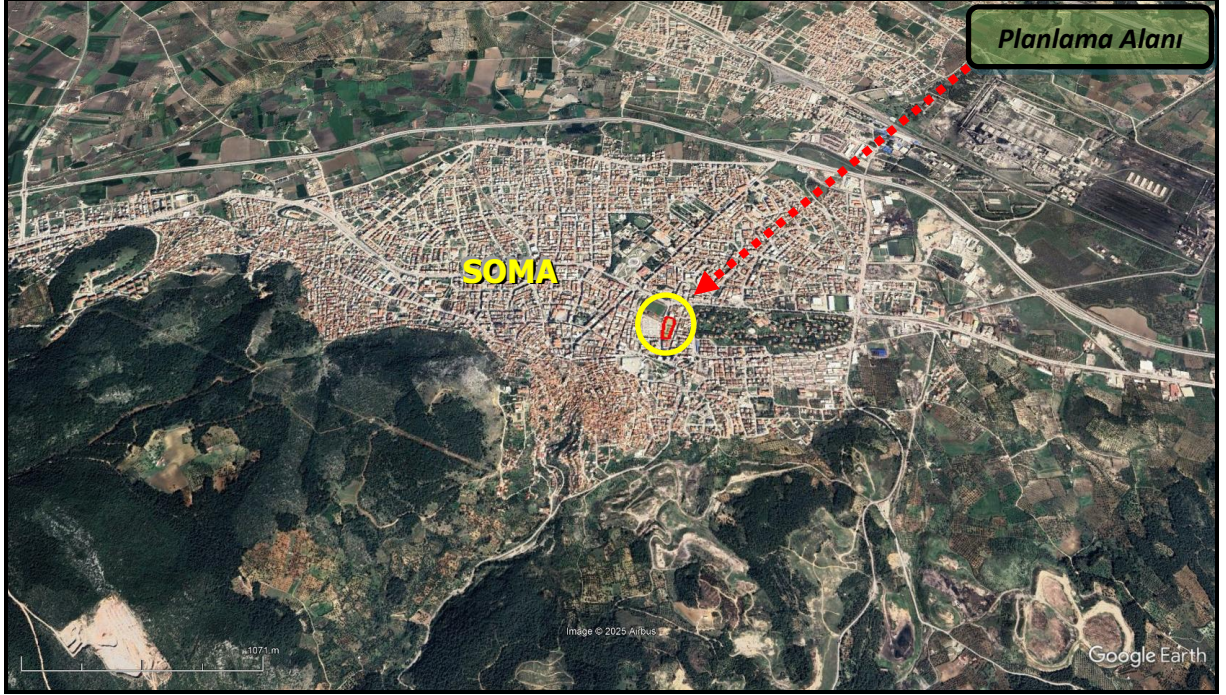


Harita 2: Manisa İlının Bölgedeki Yeri



Harita 3: Soma İlçesinin Manisa'daki Yeri

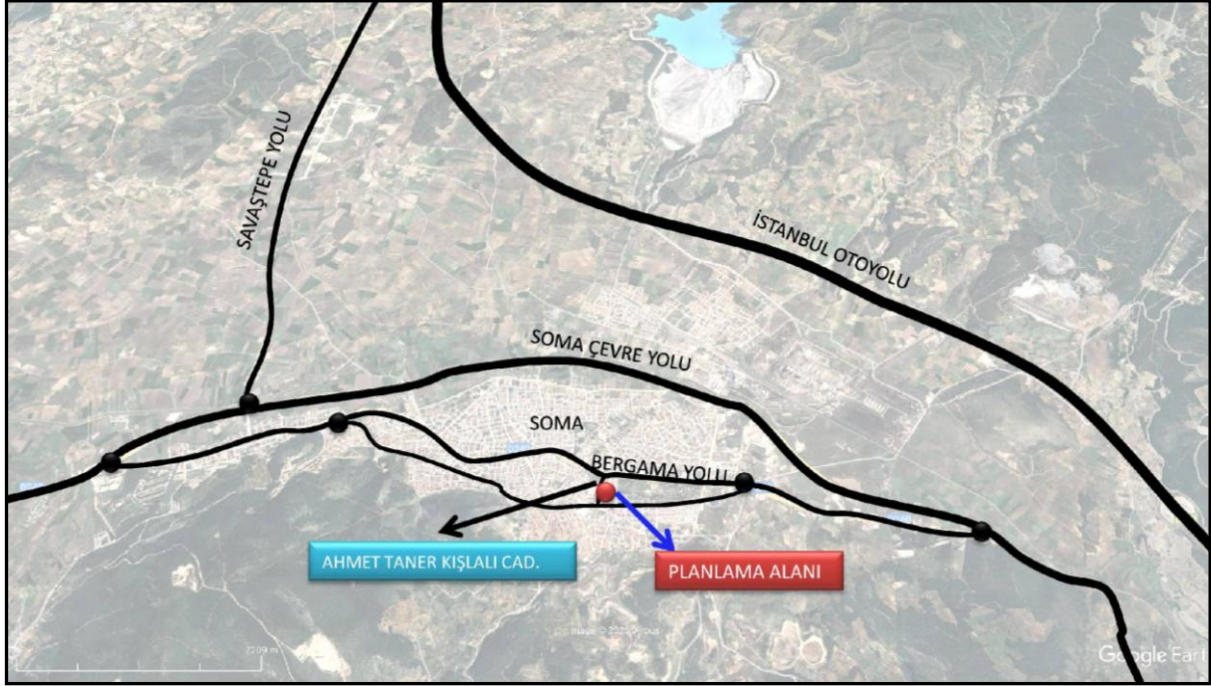
Planlama Alanı Kurtuluş Mahalle sınırları içerisinde, Soma İlçe merkezinde, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi üzerinde yer almaktadır. Planlama alanı Soma Bergama Yolunun güneyinde yer almakta olup, Bergama yolundan güneye doğru Ahmet Taner Kışlalı Caddesi üzerinden planlama alanına ulaşılmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüleri-1



Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüleri-2



Harita 6: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2024 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1.475.353, Soma ilçesinde 110.996 kişi yaşamaktadır.

Tablo 1: Soma İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Yıl	Soma Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	110.996	55.430	55.566
2023	111.276	55.581	55.695
2022	111.789	56.089	55.700
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

Ekonomik Yapı

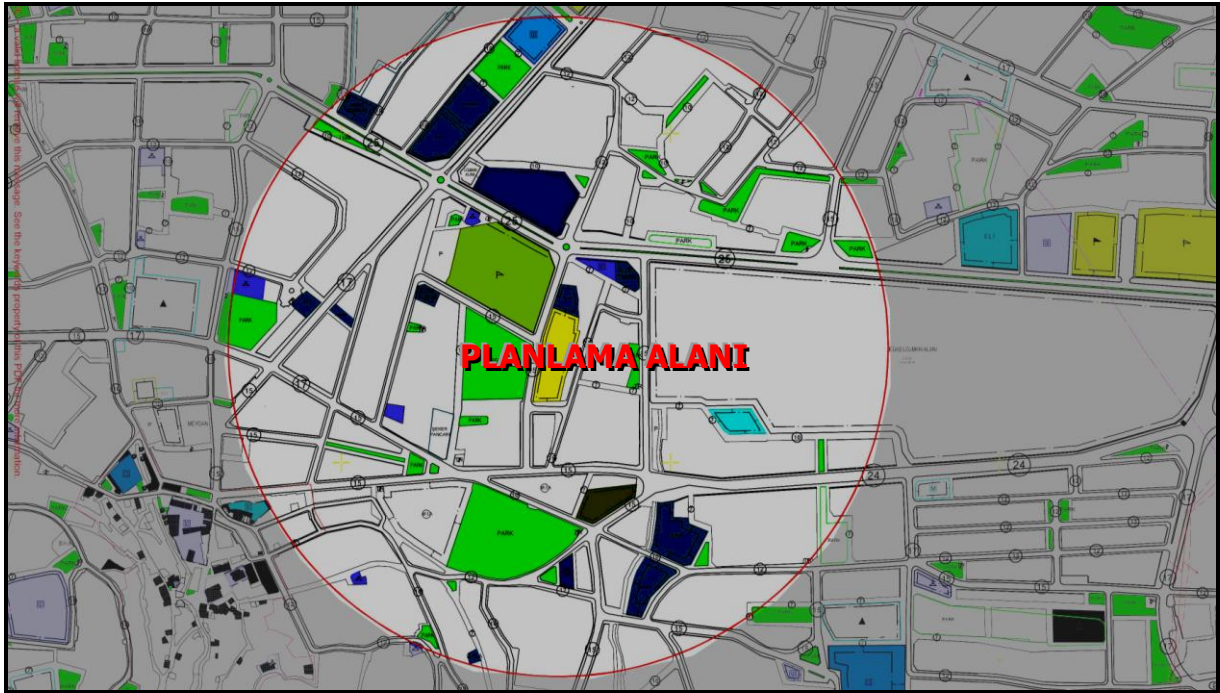
Soma İlçesinin ekonomisi madencilığe ve tarım sanayisine dayalıdır. Gediz Ovasının bereketli topraklarının da etkisiyle tarımsal üretim sıralamasında ilk üç ilden biridir. Ovalarda yetiştirilen başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, zeytin, nohut ve mısır olup, ayrıca az miktarda pamuk, susam, kiraz ve üzüm yetiştirilir. İlçede un ve nebati yağ fabrikaları başlıca sanayi kuruluşlarıdır. Soma'da büyükbaş hayvancılık ve küçük

baş hayvancılık çok gelişmemiş olmasına rağmen yapılmaktadır. Beyce, Vakıflı, Boncuklu, Naldöken, Çinge Ç. Hamidiye köylerinde ise arıcılık faaliyetleri gelişmiştir. Ek olarak Sevişler Barajında balık üretme çiftlikleri ve kooperatifler kurulmuştur.

Soma Türkiye’de kömür işletmeleri bakımından ün yapmış adını duyurmuş bir ilçedir. İlçedeki ekonominin ana temeli linyit işletmeciliği ve ona bağlı gelişmiş sektörler üzerine kurulmuş durumdadır. 1913 yılında Soma’da kömürün bulunmasıyla linyit madenciliği başlamıştır. ELİ Türkiye’de 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. Bölgede çok kaliteli kömür dışında çinko, kursun manyezit ve bor tuzu yatakları da bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALT YAPI

Plan değişikliğine konu edilen parsel de bir sosyal altyapı tesisi olup, plana konu edilen alanın ilçe merkezinde olmasından dolayı çevresinde çeşitli sosyal donatı alanları yer almaktadır. Aşağıdaki haritada plan değişikliğine konu edilen eğitim tesis alanı ile birlikte 500 metrelik yarıçaplı alanda yer alan diğer donatı alanları görülmektedir.



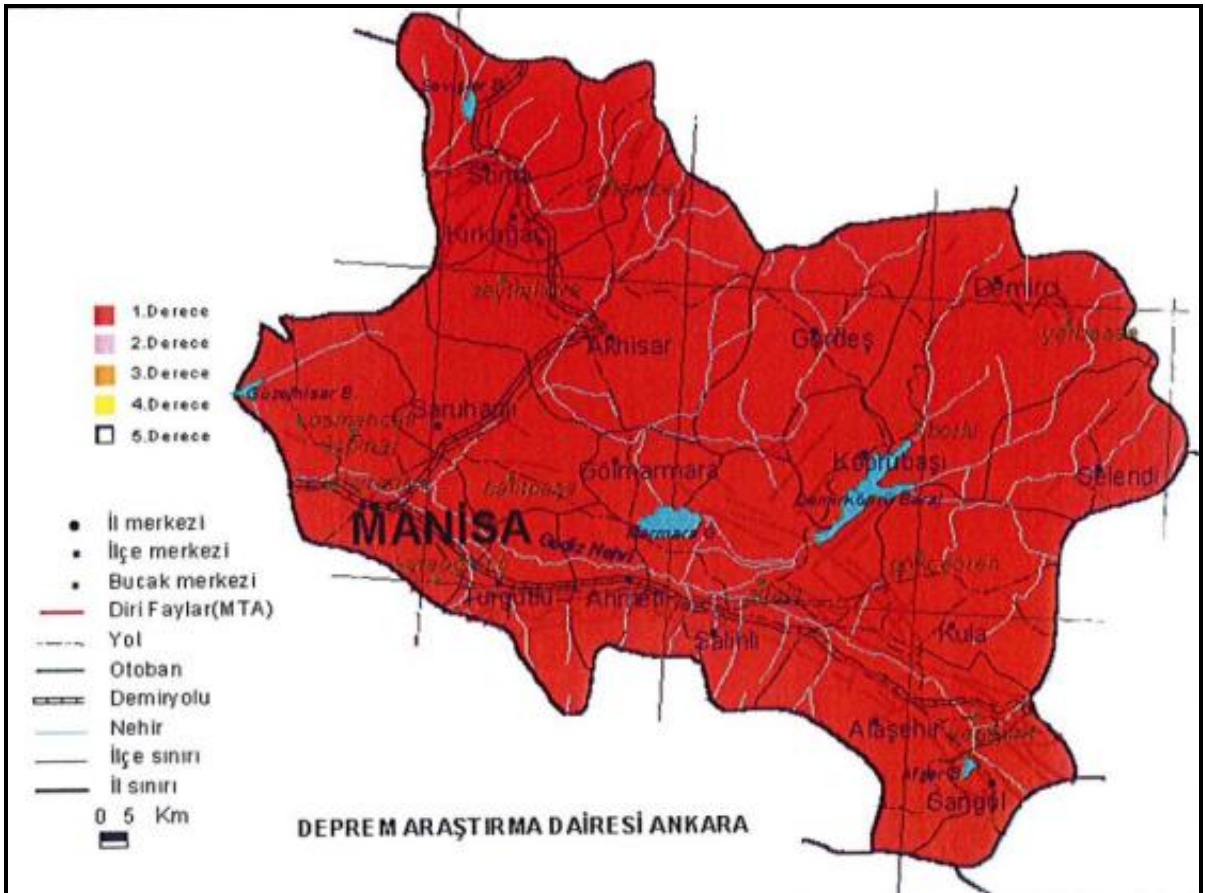
Harita 7: Planlama Alanı ve Çevresi Sosyal Donatı Alanı durumu

2.4. JEOLJİK VE JEMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Genel bir tanımla depremsellik (sismisite), o bölgedeki tektonik aktivitenin bir fonksiyonu olarak belirlenir. Bölgede oluşan depremlerin parametrelerini, sıklığını ve episantral şiddet-mesafe bağıntılarını kapsar. Yani bölgede oluşan depremlerin bütün özelliklerini tespit etmek anlamına gelir. Bir bölgenin depremselliğinin belirlenmesinden amaç, depreme dayanıklı yapı projelerinin hazırlanmasına yardımcı olmaktır. Bu nedenledir ki en önemli husus, belli bir zaman aralığı içinde, bölgede oluşacak en büyük deprem kuvvetini önceden tahmin etmektir.

İnceleme alanını kapsayan Manisa ili Soma ilçesi "Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası"nda En büyük yer ivmesi ($g = 0,408$) olarak belirtilen alanda kalmaktadır. (Şekil 23) Bölgede yapılacak binalarda "Türkiye Bina Deprem yönetmeliği" nde (2018) belirtilen hükümlerin uygulanması gerekmektedir.



Harita 8: Manisa ili Deprem Bölgesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Plan değişikliğine konu alan; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 20.09.2023 tarihinde onaylanmış olan; Manisa ili, Soma İlçesini kapsayan 1278,64 hektarlık alana ait İmar Planına esas Jeolojik-

Jeoteknik Etüt Raporu sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan bu rapora göre yerleşime uygunluk açısından Ö.A-2.1 olarak belirlenen sınırlar içerisinde kalmaktadır.

XII.1.2. Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

Bu alanların jeolojisini Soma formasyonu rezidüeline ait kil, çakıllı kum, az killi çakıl, çakıl, yer yer iri çakıllı kil, az çakıllı kumlu kil, killi iri çakıl, çakıllı siltli kumlu kil, kumlu killi silt, çakıllı kil ve Soma formasyonuna ait kumtaşı, kireçtaşı, marn, konglomera birimleri ile Mesozoyik yaşlı Kırkağaç formasyonuna ait kireçtaşı birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğim değerleri %10-20, %20-40 ve %40-60 aralığındadır. Yapılan değerlendirmelerde heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte genel eğimden dolayı bu alanlar O.A-2.1 olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılacak kontrolsüz kazı ve derin kazı şevlerinde gelişebilecek olan stabilité sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritasında O.A-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

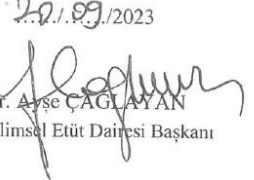
- Alan içerisinde yer yer dolgular bulunmaktadır. Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri bu birime oturtulmamalı, yapılaşma öncesi dolgu kalınlığı ve yayılımı net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılması gerekmektedir. Yapı temellerinin dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemleri beklenmeyen kesimlerine taşıtılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilité analizi yapılmalı, stabilitéyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinad yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinad yapıları desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilité sorunu beklenmeyen seviyeleri oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun dren sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanında yer alan kireçtaşı birimlerinde karstlaşma problem beklenebilir. Parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenmelidir. Alana yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme oturma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yapılaşma alanında yapılacak kazılar ve planlanan yapı yükleri ile yapılaşma alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri (palye, istinad duvarı v.b) belirlenmeli ve uygulanmalıdır..
- Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile bina yüklerini de dahil ederek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve şevler istinad duvarlarıyla desteklenmelidir
- Yamaç stabilitesini bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı ve eğinin yüksek olduğu yerlerde yamaç stabilitesini artırmak için eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler (kademelendirme vb) alınmalıdır.
- Binalardaki farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik, litolojik ve Jeoteknik özelliklerini homojen seviyelere taşıttırılmalı, mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı temel sistemi geliştirilmelidir.
- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, atık ve yeraltı sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı ve tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri inceleme alanının mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi, kendi parselin, komşu bina, parselin ve çevredeki yol güvenliğini sağlayacak gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.



Harita 9: Yerleşime Uygunluk

İL	: MANİSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi  Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi
İLÇE	: SOMA	
BELDE	: -	
KÖY/MAH	: -	
MEVKİİ	: -	
PAFTA	: 1/5000 ölçekli 7 adet ve 1/1000 ölçekli 54 adet halihazır harita paftasında sınırları belirtilen yaklaşık 1278.64 ha	
ADA	: -	RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  Mehmet Akber KATTA Jeoloji Mühendisi  Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi  Özge KUTLUAK GÜLER Jeoloji Mühendisi  Hilmiye BOYRACI Jeofizik Yüksek Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeofizik Mühendisi
PARSEL	: -	
YERBİS NO	: 22001200093705	
I Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.  Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı  Selma TOĞUÇ Genel Müdür Yardımcısı		
ONAY  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Ek 1: Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Onayı

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı topoğrafik açıdan eğimsiz bir yapıdadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı Soma ilçe merkezinde yer almakta olup, çevresinde konut ve ticaret alanları, spor alanı, otopark alanı bulunmaktadır.

2.4.3.3. Taşkın Durumu

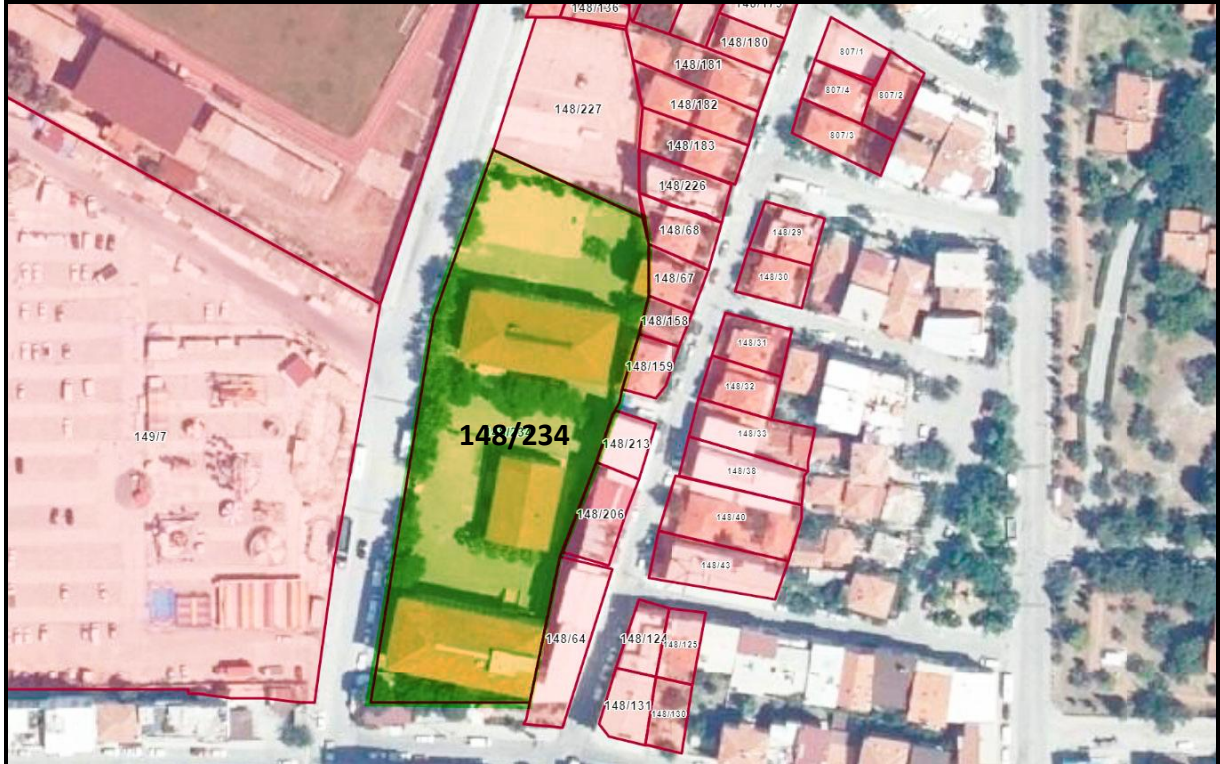
Planlama sahası içerisinde DSİ Genel Müdürlüğü tarafından belirlenmiş herhangi bir taşkın sahası bulunmamaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde halihazırda okul alanı bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plana konu edilen 148 ada 234 parsel, Manisa ili, Soma ilçesi, Kurtuluş Mahallesi tapulaması içerisinde yer almaktadır. Parsel; 6.375,80 m² yüzölçümünde, arsa vasfında ve Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Parsel Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsislidir.

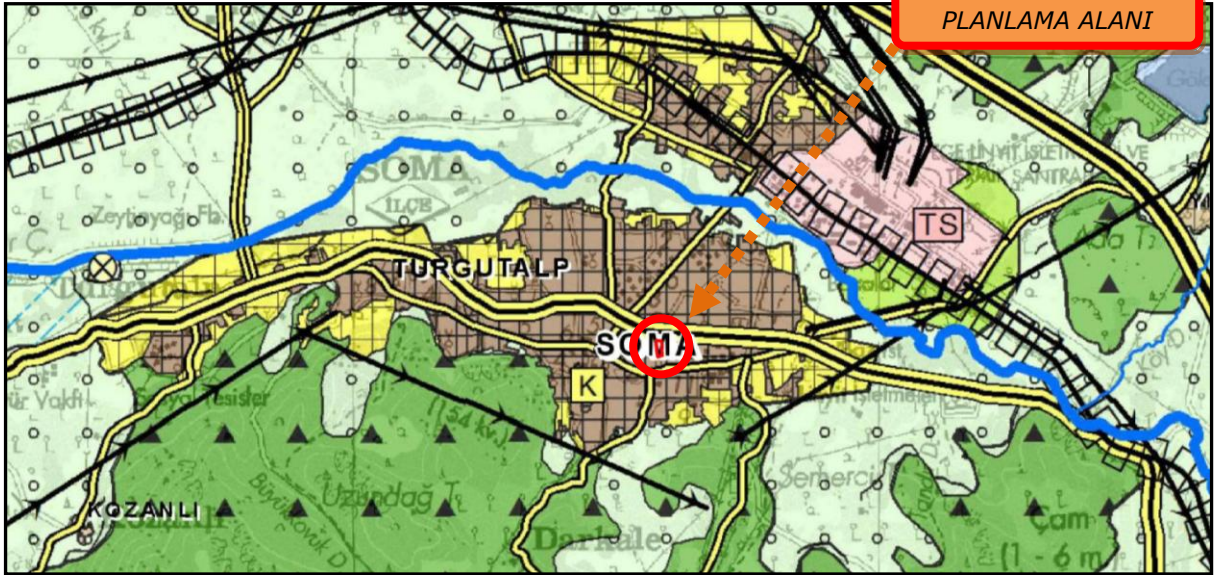


Harita 10: Planlama alanı ve çevresi kadastral durum

2.7. YÜRÜLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

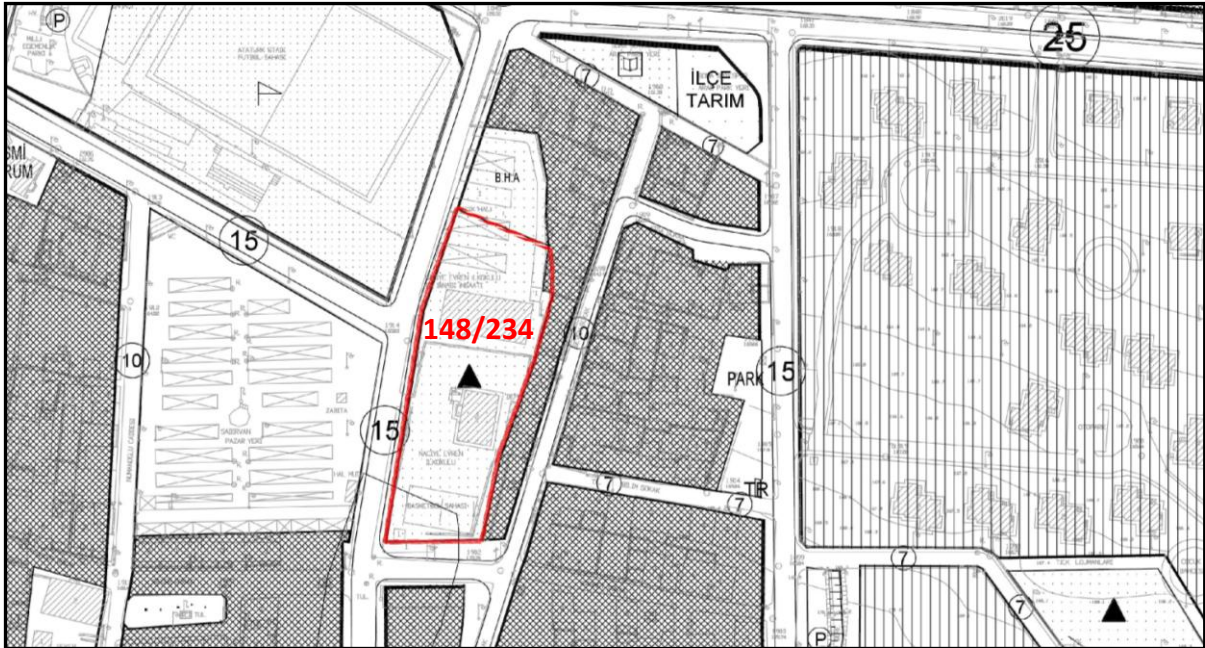
Plana konu edilen alan; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planında Salihli İlçe sınırları içerisinde meskun sınırdaki "Meskun Alan" içerisinde kalmaktadır.



Harita 11: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzen Planı

2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

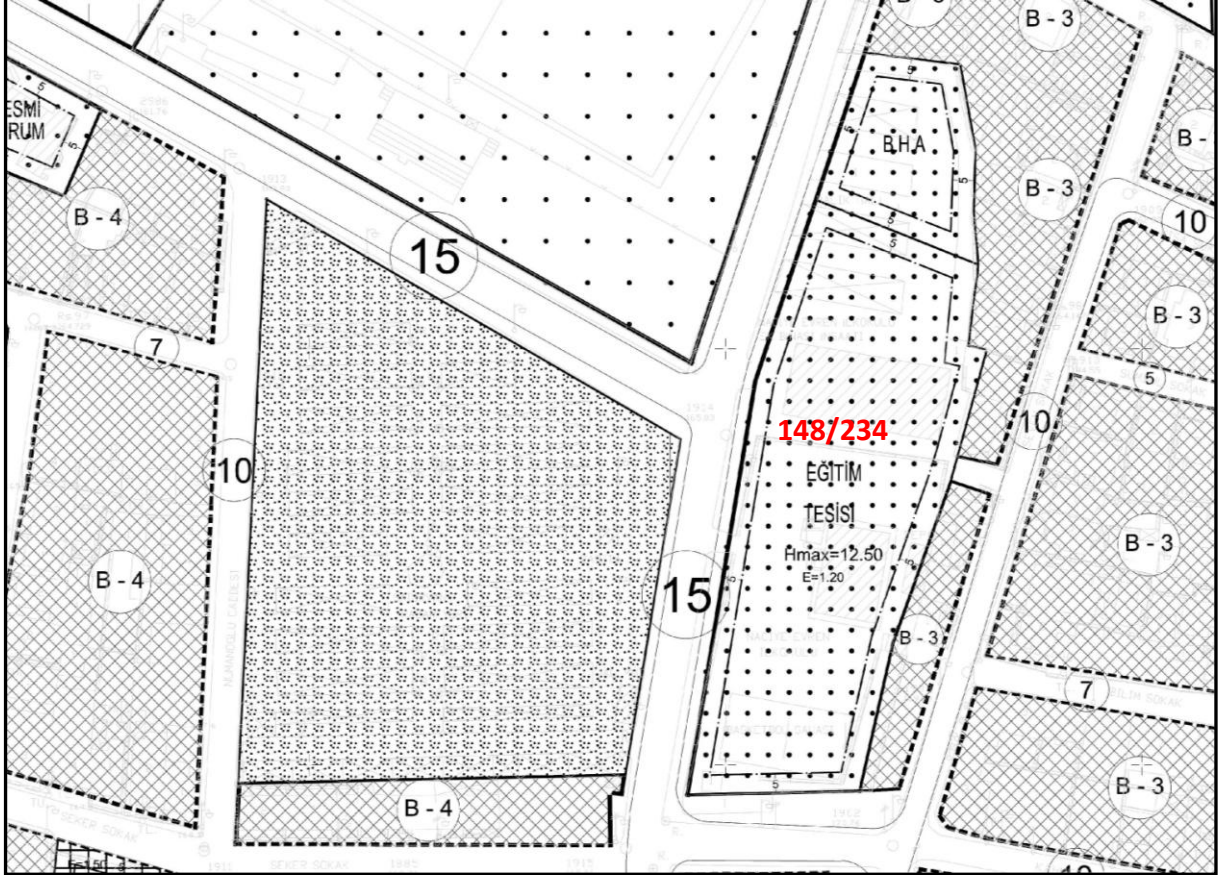
Plana konu edilen 148 ada 234 parsel Soma İlçesine ait meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında "Eğitim Tesis Alanı" olarak planlıdır.



Harita 12: Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plana konu edilen 148 ada 234 parsel Soma İlçesine ait meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında "Eğitim Tesis Alanı" olarak planlı olup, E=1.20 Hmax=12.50 metre ve tüm cephelerde 5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahiptir.



Harita 13: Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu edilen 148 ada 234 parsel içerisinde halihazırda eğitim veren Necip Fazıl Kısakürek İlkokulu ve Ertuğrul Gazi İlkokulu bulunmaktadır. Depremden dolayı, Soma İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından parsel içerisinde yer Ertuğrul Gazi İlkokulu binasının yenilenmesi amacı ile yıkılmıştır. Yeni yapılacak okul binasının projesine göre eğitim tesis alanının yükseklik ve emsal değerleri yeniden düzenlenmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plana konu edilen 148 ada 234 parselle ilişkin olarak;

- Parsel Maliye Hazinesi olup, Milli Eğitim Bakanlığına tahsislidir.
- Parsel meri imar planında "Eğitim Tesis Alanı" olarak planlıdır.

- Parselin üzerinde halihazırda faal durumda eğitim tesisi bulunmaktadır.
- Topografik olarak parsel eğimsiz bir arazidir.
- Planlama alanı yerleşik alan içerisinde kalmaktadır.

3.3. PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Manisa ili, Soma İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 148 ada 234 parselde mevcut imar planında planlı Eğitim Tesis Alanının yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İlkokul Alanının yapılaşma koşulları; E=1.50, Yençok=16.50 metre olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerde 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalınmak koşulu ile TAKS=0.70 ile sınırlandırılmıştır. Ayrıca güncel aplikasyon krokisi doğrultusunda, parselin kuzey doğu kısmındaki parsel plan uyumsuzluğu düzeltilmiştir.

Plan değişikliğine konu edilen 148 ada 234 parsel içerisinde hem ilkokul hem de ortaokul olmasından dolayı, Soma ilçesine ait meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan "**Eğitim Tesis**" fonksiyonu aynen korunmuştur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 20.09.2023 tarihinde onaylanmış Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yer alan Ö.A-2.1 yerleşime uygunluk değerlendirilmesi plana aktarılmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları:

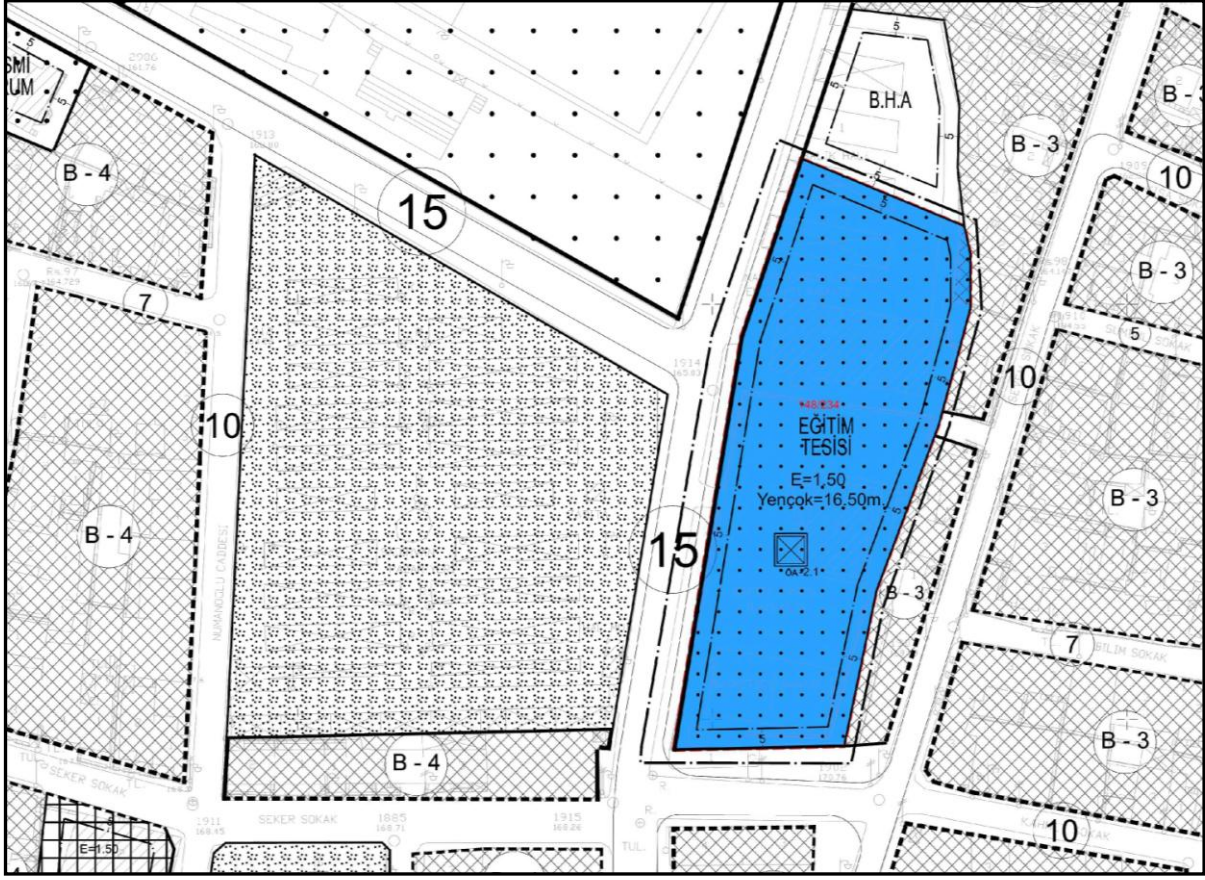
1- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.

2- Eğitim Tesis Alanının yapılaşma koşulları; E=1.50, Yençok=16.50 metredir. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalınmak koşulu ile TAKS=0.70'dir.

3- Plan ve mülkiyetin uyuşmadığı yerlerde; mülkiyet esas alınarak 2m.'ye kadar olan çelişkileri plan değişikliğine gerek kalmadan gidermeye ilgili belediyesi yetkilidir.

4- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 20.09.2023 tarihinde onaylanmış olan Manisa ili, Soma ilçesini kapsayan 1278,64 hektarlık alana ait imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

5- Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Soma ilçesine ait Uygulama İmar Planı ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.



Harita 14: Öneri Uygulama İmar Planı

4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Hazırlanan plan değişikliğinde plana konu edilen Eğitim Tesis Alanının yapılaşma koşulları değiştirilerek inşaat alanı olarak eğitim alanı artırılmış, kentsel teknik altyapı koşulları daha da iyileştirilmiştir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu plan değişikliği ilgili kurum olan İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurumdan görüş alınmamıştır.