SOMA

KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

egeplan planlama ltd.şti.

ARALIK 2024

İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU 1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU 1
3. PLANLAMA ALANININ DOĞAL YAPISI 3
4. PLANLAMA ALANININ DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI 3
5. PLANLAMA ALANIN ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 4
6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRO YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ 5
7. MEVCUT DURUM BİLGİSİ 6
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 8
9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MEVCUT PLAN DURUMU 9
10. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI 11
11. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 11
12. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ 14
13. KURUM GÖRÜŞLERİ 14
14. PLAN KARARLARI 14
15. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI 15
16. PLAN NOTLARI 15

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke İçindeki ve Manisa İlindeki Konumu 1
Şekil 2. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü 2
Şekil 3. Soma İlçesi Ulaşım Bağlantıları 4
Şekil 4. Planlama Alanının Kadastro Durumu 5
Şekil 5. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü 6
Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı 8
Şekil 7. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Soma Nazım İmar Planında Planlama Alanı 9
Şekil 8. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanı 10
Şekil 9. Yerleşime Uygunluk Haritası 11
Şekil 10. Mevcut Nazım İmar Planı ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması 15

FOTOGRAFLAR

Fotoğraf 1. Yavuz Selim Caddesi cepheli yapılaşmalar 7
Fotoğraf 2. Muzaffer Tezcan Caddesi güneyi yapılaşmalar 7
Fotoğraf 3. Muzaffer Tezcan Caddesi güneyi yapılaşmalar 7

TABLOLAR

Tablo 1. Mevcut ve Öneri Plandaki Arazi Kullanımı Karşılaştırılması 15

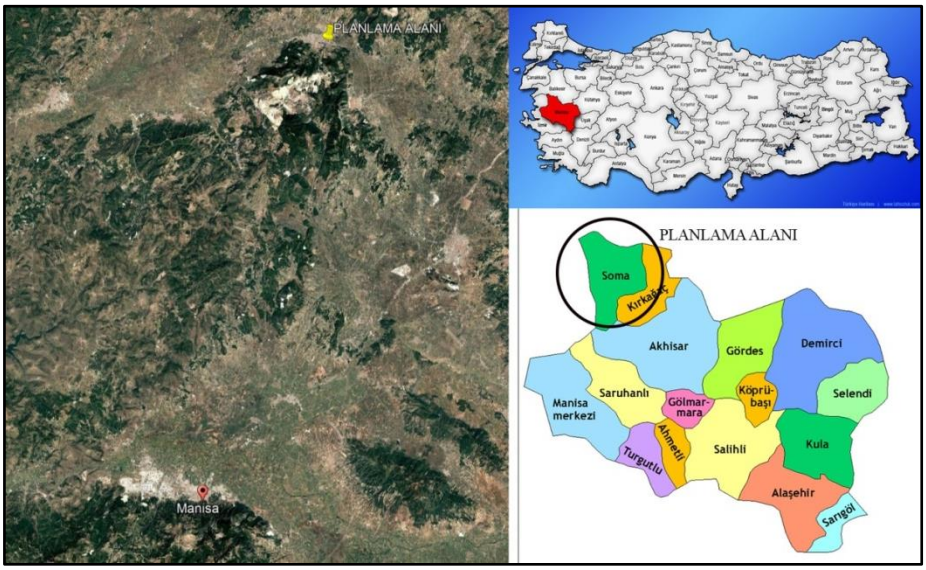
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Nazım imar planı değişikliğine konu olan alanlar, Manisa ili, Soma İlçesi, Hürriyet Mahallesi sınırları içinde bulunan Küçük Sanayi Sitesi alanında bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu olan alanlar tapuda Kurtuluş Mahallesi 72 ada 6-8-9-10-14-15-17-19-20-24-27-28-41-42-46-48-49 parseller ile geçmişte 72 ada 16 parsele kayıtlı olup ifraz edilerek 1521 ada 1-53 parsellere dönüşen, geçmişte 72 ada 11 parsele kayıtlı olup ifraz edilerek 1522 ada 1-36 parsellere dönüşen alanları kapsamaktadır. Bu parseller ve çevresindeki kadastral yollar ile birlikte planlama alanı yaklaşık 74.113 m^2 alan büyüklüğüne sahiptir. Değişikliğe konu edilen alan, mevcut Soma Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planında 'Küçük Sanayi Sitesi', 'Park Alanı' ve 'Yol Alanı' olarak planlıdır.

Alanda var olan yapı adası düzensizliği, bu düzensiz yapı adalarında oluşturulan düzensiz parsellerin küçük sanayi amaçlı yapılaşma için olanaklı olmaması, yapılaşmanın mevcut imar planı kararları doğrultusunda sürdürülmesi durumunda niteliksiz ve sorunlu bir yapılaşmanın ortaya çıkması olasılığı nedeniyle plan değişikliği hazırlanması zorunlu hale gelmiştir. Bu rapor, hazırlanan imar planı değişikliği önerisine ilişkin açıklamaları içermektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Nazım imar planı değişikliğine konu olan alanların içinde yer aldığı Soma İlçesi, bağlı olduğu Manisa ilinin kuzeybatı sınırında, il merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Soma ilçesi doğusundan Kırkağaç, batısında İzmir'in Kınık ve Bergama ilçeleri, kuzeyinde Balıkesir'in Savaştepe ve İvrindi ilçeleri, güneyinde ise kısmen Manisa'nın Akhisar ilçesi sınırları ile komşudur. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 820 km² olup, deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 175 metredir. Soma ilçe merkezine doğu yönünde Kırkağaç ilçesi üzerinden, batı yönünde İzmir'in Kınık ilçesi üzerinden, kuzey yönünde ise Balıkesir'in Savaştepe ilçesi üzerinden karayolu ile ulaşılmaktadır. Balıkesir Manisa arasında bağlantı sağlayan demiryolu üzerinden de Soma ilçe merkezine erişim olanaklıdır.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke İçindeki ve Manisa İlindeki Konumu

Soma kenti çevresinde ülkemizin önemli linyit kömürü rezervleri bulunmaktadır. Linyit kömürü madenciliği ve buna dayalı elektrik üretimi gerçekleştirilen, 1957 yılında işletmeye açılan Soma Termik Santrali ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutar. Kentin ekonomisine de yansıyan bu üretim, diğer yandan kentin göç vermesini sınırlandırmakta ve Soma ilçesinin nüfusunda düzenli artış eğilimi sürmektedir. 1950 yılı nüfus sayımında 27.726 kişi olan Soma nüfusu, izleyen yıllarda hızla artmış, 1970 yılında 43.797 kişiye, 1990 yılında 76.641 kişiye, 2010 yılında 102.224 kişiye, 2023 yılında ise 111.276 kişiye ulaşmıştır.

İmar planı değişikliğine konu olan planlama alanı Soma ilçe merkezinde yerleşik alanın doğu sınırında, Yavuz Selim Caddesi doğusunda, Muzaffer Tezcan Caddesi güneyinde kalmaktadır. Plan değişikliğe konu olan alanlarda kısmen yapılaşmalar başlamış olsa da genel olarak boş, küçük sanayi sitesi gelişme alanlarından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan 1/5.000 ölçekli "J19-D-08-A" ve "J19-D-08-B" hâlihazır harita paftalarında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller, batısında bulunan Soma kent merkezine ve kuzeydoğusunda bulunan Soma Termik Santrali'ne yaklaşık 1,5 km uzaklıkta yer almaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ DOĞAL YAPISI

Bakırçay Havzası içinde yer alan Soma ilçesinin doğal yapısı oldukça hareketlidir. İlçenin yarısından fazlası dağlık alanlardan oluşmaktadır. Doğu-Batı yönlenmeli Bakırçay Ovasının kuzeyinde ve güneyinde dağlar ova alanını sınırlar. İlçe merkezi, güneyde bulunan Yunt Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. İlçe merkezi güneyden, doğudan, kuzeyden, kuzeydoğudan dağlarla çevrilmiştir. Bakırçay Ovası genel olarak Madra Dağı (1388) ile Yunt Dağı (1084) arasında bulunur.

Batıya doğru 15 km'ye kadar genişleyen Bakırçay Vadisinin Manisa il sınırları içinde kalan bölümü oldukça küçük bir bölümünü oluşturmaktadır. Ova içinden geçen ve Ovayı sulayan Bakırçay Irmağının uzunluğu yaklaşık 129 km'dir. Balıkesir'in güneyindeki Ömer Dağı'ndan doğan Bakırçay Irmağı, Madra ve Yunt Dağları arasından geçerek batıda Çandarlı Körfezi'ne dökülür. Plan değişikliğine konu olan alanların denizden yüksekliği 172 metre ile 188 metre arasında değişmektedir. Kuzeyden güneye yükselen alan içinde ortalama eğim %6 düzeyindedir.

4. PLANLAMA ALANININ DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Soma ilçesinin toplam nüfusu 111.276 kişidir. Bu nüfusun %49,9'u erkek, %50,1'i kadındır. 2007-2023 yılları arasındaki nüfus değişimlerinde Soma ilçesi genelinde bir artış gözlemlenmektedir. İlçenin 2007 yılında toplam nüfusu 97.739 iken, 16 yıllık süreçte 111.276 kişiye ulaşmıştır. 2013 yılında nüfus artış hızı %2,6 olan Soma ilçesinde bu artışın 2014 yılında yaşanan ve 301 madencinin yaşamını yitirdiği Soma Faciası sonrasında hız kestiği görülmektedir. 2023 yılına gelindiğinde nüfus artış hızı -%0,4'e düşerek, nüfus kaybı ortaya çıkmıştır. 2022 yılında 111.789 olan nüfus 111.276 kişiye gerilemiştir.

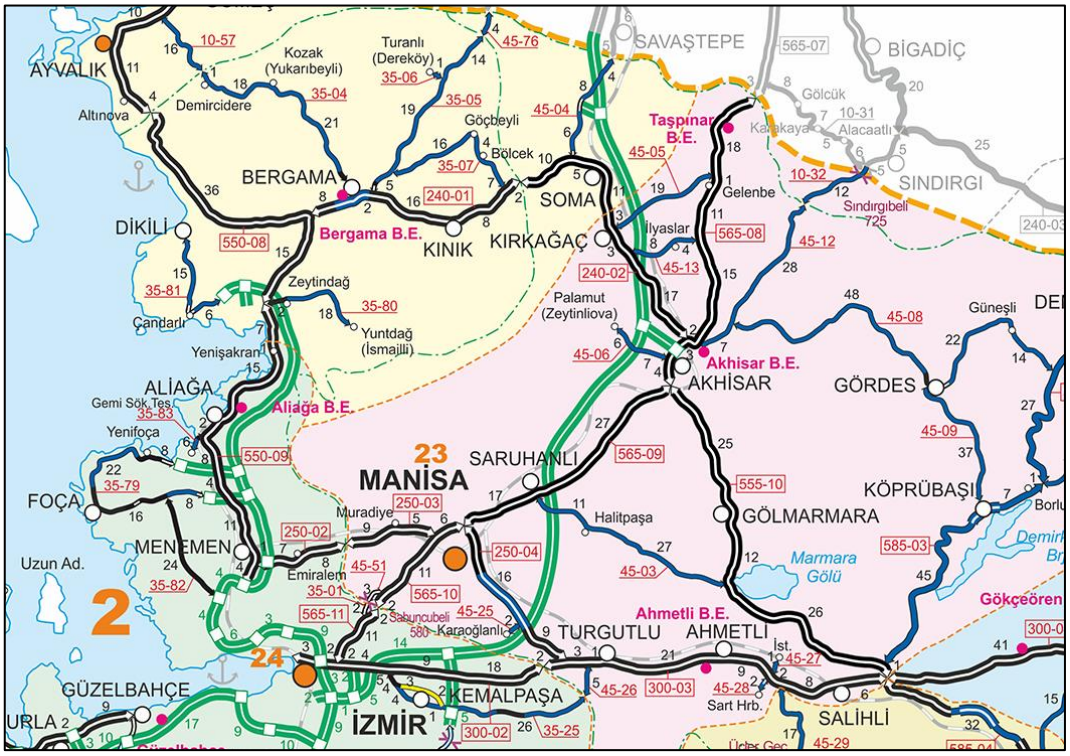
Plan değişikliğine konu olan alanların içinde yer aldığı Hürriyet Mahallesi'nin TÜİK tarafından açıklanan ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) 2023 yılı göstergelerine göre nüfusu 6.324'dür. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ile verilerin elde edilmeye başlandığı 2007 yılında 6.003 olan nüfus büyüklüğünde geçen süre içinde artış oldukça sınırlı düzeyde gerçekleşmiştir. Bunun temel nedeni, bölgede Soma kenti planlarında konut yapılaşmasına uygun alanların sınırlı düzeyde olmasıdır.

Kalkınma Bakanlığı bünyesinde ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişliğine yönelik olarak yapılan araştırmalarda (SEGE-2017); ülke genelinde Soma İlçesi 150. Sırada yer almıştır. Soma, Manisa İli ilçeleri arasında ise 2. Sıradadır. Soma İlçesinin ekonomisi madenciliğe ve tarım sanayisine dayalıdır. İlçedeki ekonominin ana temeli linyit işletmeciliği ve ona bağlı gelişmiş sektörler üzerine kurulmuş durumdadır. İlçe topraklarında linyit yatakları 1910'dan beri işletilmektedir. Çıkarılan kömürün bir bölümünün kullanıldığı Soma Termik Santrali Türkiye'nin elektrik ihtiyacının %10'unu karşılamaktadır. İlçede un ve nebati yağ fabrikaları başlıca sanayi kuruluşlarıdır. Ovalarda yetiştirilen başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, zeytin, nohut ve mısır olup, ayrıca az miktarda pamuk, susam, kiraz ve üzüm yetiştirilir.

5. PLANLAMA ALANIN ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Soma ilçe merkezine erişimde kullanılan ana ulaşım aksı Akhisar-Bergama (D240) karayoludur. Doğu-Batı yönlenmeli olarak Soma kent merkezinden geçen bu yol, İzmir-Balıkesir yolunun Akhisar çıkışında batıya ayrılarak Kırkağaç ilçe merkezinden geçerek Soma ilçe merkezine ulaşmaktadır. Soma geçişinin Çevre Yolu üzerinden yapıldığı bu aks, Soma sonrasında batıda Kınık ve Bergama ilçe merkezlerinden geçerek İzmir-Çanakkale karayoluna bağlanır. Yolun güzergâhında zamanla bazı değişiklikler olsa da, bu yolun tarihinin Bergama Krallığı dönemine kadar uzandığı bilinmektedir. İlçenin ikinci önemli karayolu bağlantısı, Soma'yı kuzeydeki Balıkesir'e bağlayan Soma-Savaştepe yoludur.

Soma ilçe merkezinin yaklaşık 3,5 km kuzeyinden geçen İstanbul-İzmir Otoyolu (O-5) üzerinden Soma'ya bağlantı; kuzeyde Beyce Mahallesinde bulunan gişeler üzerinden Soma-Savaştepe yolu ile Güneyde ise Kırkağaç gişeleri üzerinden Akhisar-Bergama yolu ile sağlanmaktadır. Planlama alanına ulaşım bağlantısı Akhisar-Bergama Yolundan ayrılan Yavuz Selim Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

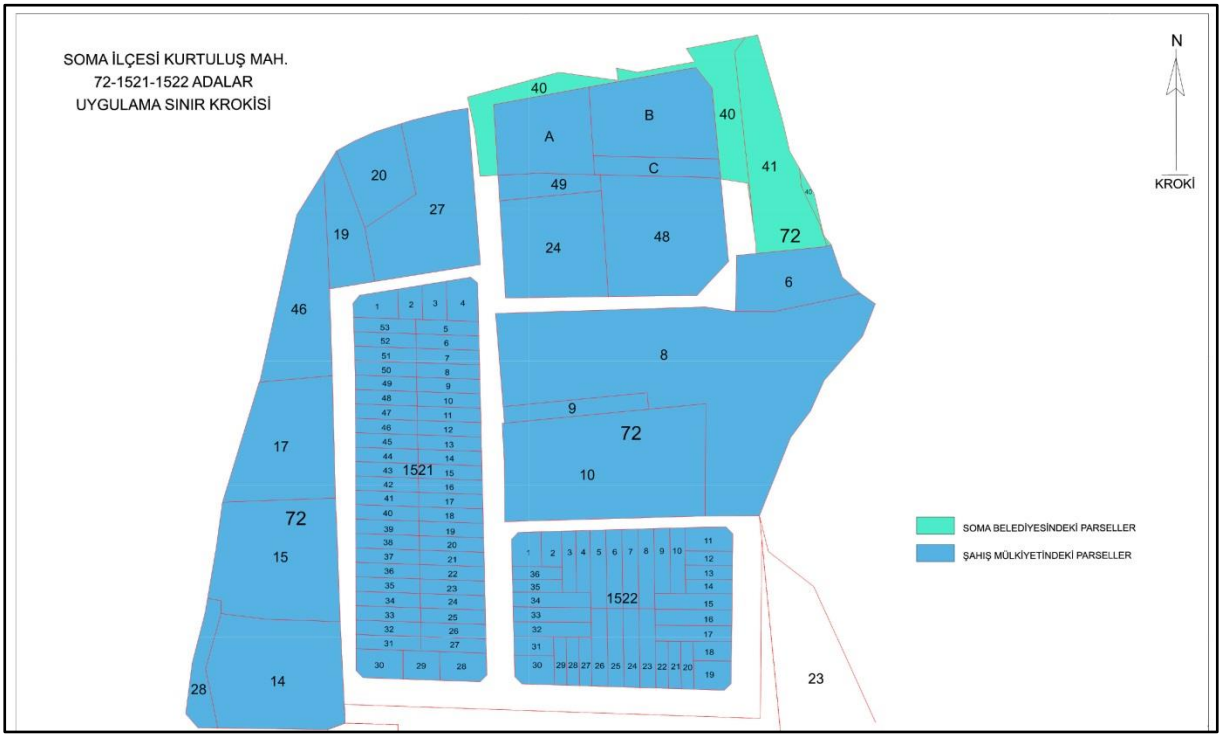


Şekil 3. Soma İlçesi Ulaşım Bağlantıları

Soma ilçe merkezinin ülke demiryolu ağı ile bağlantısı da İzmir-Balıkesir demiryolu hattı üzerinden sağlanmaktadır. Kuzeyde Savaştepe ilçesinden Soma'ya ulaşan demiryolu hattı, Kırkağaç ve Akhisar ilçeleri üzerinden Manisa ve İzmir'e ulaşmaktadır. Soma'nın İzmir Limanı ile de demiryolu bağlantısını sağlayan bu aks bölgenin ulaşım ağında önemli bir yer tutmaktadır. Planlama alanı Soma Tren İstasyonu'na yaklaşık 2 km uzaklıktadır.

6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRO YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan Değişikliğine konu olan alanlar tapuda Kurtuluş Mahallesi 72 ada 6-8-9-10-14-15-17-19-20-24-27-28-41-42-46-48-49 parseller ile geçmişte 72 ada 16 parsele kayıtlı olup ifraz edilerek 1521 ada 1-53 parsellere dönüşen, geçmişte 72 ada 11 parsele kayıtlı olup ifraz edilerek 1522 ada 1-36 parsellere dönüşen alanları kapsamaktadır. Planlama alanının büyüklüğü yaklaşık 74.113 m^2 olarak hesaplanmıştır. Plan değişikliği sınırları içinde kalan parsellerden 72 ada 40 ve 41 parseller Soma Belediyesi mülkiyetinde olan parsellerdendir. Diğer parsellerin tamamı özel mülkiyete konu parsellerdir.



Şekil 4. Planlama Alanının Kadastro Durumu

7. MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu olan alanın Yavuz Selim Caddesi ve Muzaffer Tezcan Caddesi kavşağına yakın, kuzeybatı köşesinde, Yavuz Selim Caddesi cepheli 72 ada 46 parselde, Muzaffer Tezcan Caddesi cepheli 72 ada 20 parsel ve 27 parsel ile Caddenin güney kesiminde 72 ada 48 ve 49 parsellerde mevcut yapılaşmalar ve kullanımlar bulunmaktadır. Bu parseller dışındaki parsellerde henüz herhangi bir yapılaşma gerçekleşmemiş olup planlı boş parsel niteliğindedir.



Şekil 5. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Fotoğraf 1. Yavuz Selim Caddesi cepheli yapılaşmalar



Fotoğraf 2. Muzaffer Tezcan Caddesi güneyi yapılaşmalar



Fotoğraf 3. Muzaffer Tezcan Caddesi güneyi yapılaşmalar

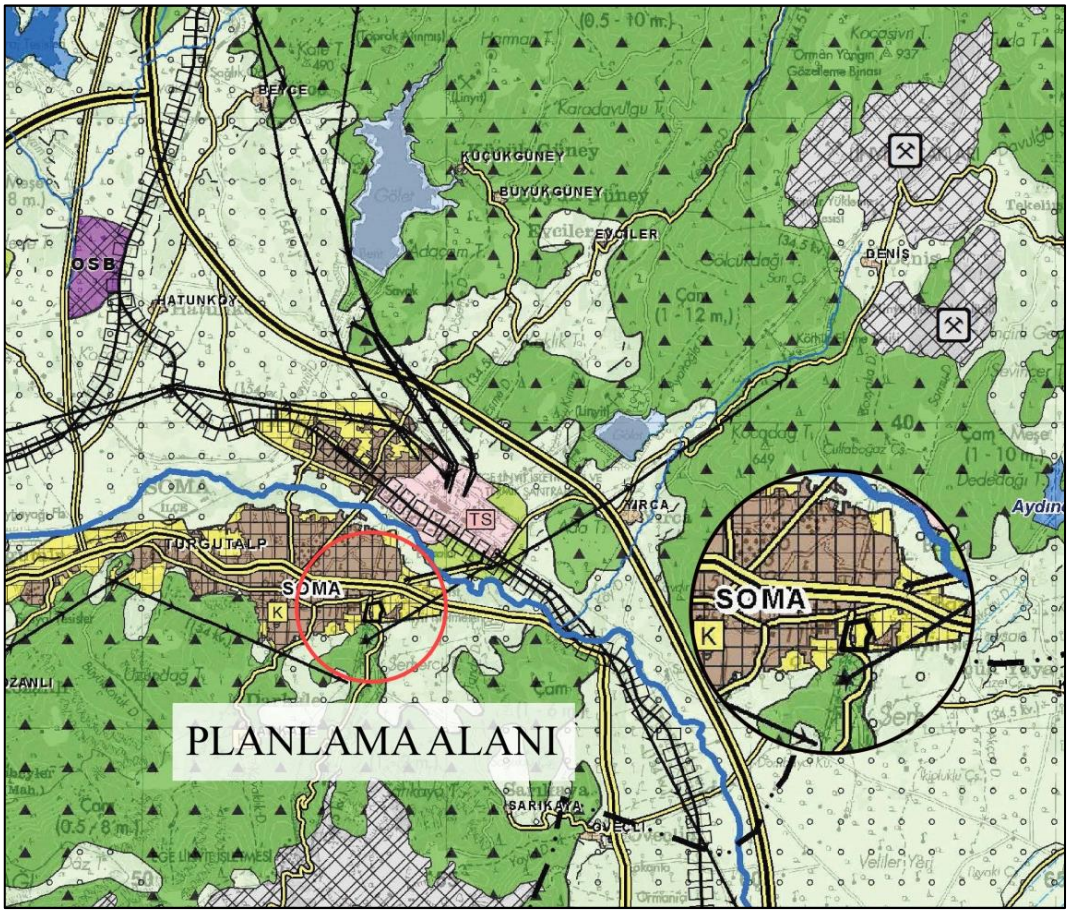
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı; üst ölçekli plan olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamı içinde yer almaktadır. Planlama alanı söz konusu üst ölçekli planda J19 numaralı paftada yer almaktadır. Kentin kuzeyinde yer alan planlama sınırı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Kentsel Gelişme Alanı olarak tanımlanmıştır.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanan bölgeye ilişkin plan hükmünde aşağıdaki düzenlemeye yer verilmiştir.

"8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında; Konut Alanları ile Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, Kamu Kurum Alanları, Trafo gibi Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları, Ticaret Alanları, ***Küçük Sanayi Sitesi Alanları,*** *Turistik Tesis Alanları, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Açık ve Kapalı Spor Alanları, Yeşil Alanlar vb. kullanımlar yer alabilir."*

Yukarıda yer verilen Çevre Düzeni Planı düzenlemesi kapsamında ele alındığında; plan değişikliğine konu olan bölgede var olan "küçük sanayi" kullanımına yönelik geliştirilmiş nazım ve uygulama imar planı kararları üst ölçekli plan kararları ile uyumludur.



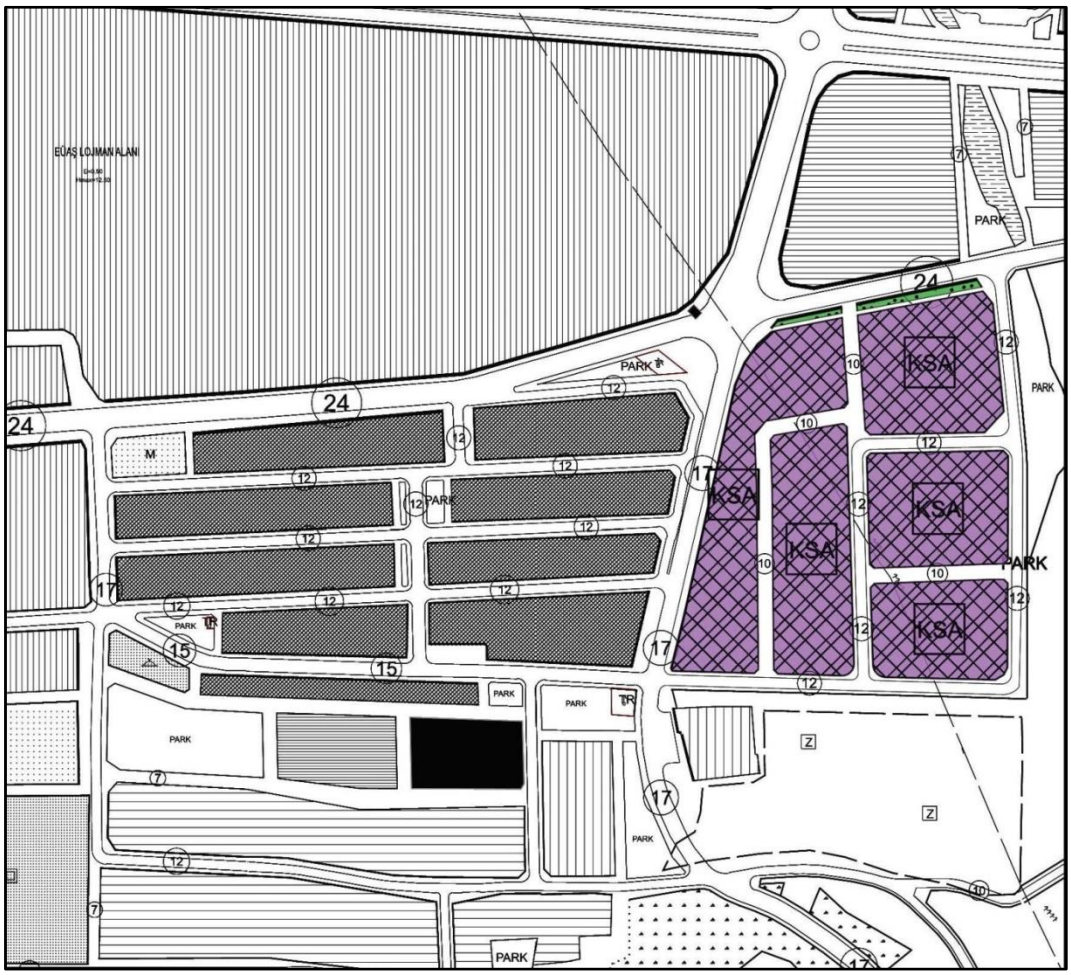
Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MEVCUT PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu olan alanlar yürürlükte olan 1/5000 ölçekli mevcut Soma Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Soma Uygulama İmar Planında küçük sanayi alanı olarak planlı olan alanlardandır. Plan değişikliğine konu olan alanların doğusunda dere yatağı kıyısında kalan bölümler ise park alanı olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli Soma Nazım İmar Planında, plan değişikliğine konu olan alanların batısında kalan bölümler küçük sanayi sitesi olarak planlı olup, bu alandaki yapılaşmalar tümüyle gerçekleşmiş durumdadır. Alanın kuzeyinde kalan alanlar ise konut alanı olarak planlanmış alanlardan oluşmaktadır. Ancak bu bölüm günümüzde açık depolama alanları olarak kullanılmakta olup, konut yapılaşmaları gerçekleşmemiştir. Planlama alanının kuzeybatısında, mevcut EÜAŞ Lojmanlarının bulunduğu alanlar yer almaktadır. Bu alanlar da planda konut alanı olarak planlanmış alanlardandır.

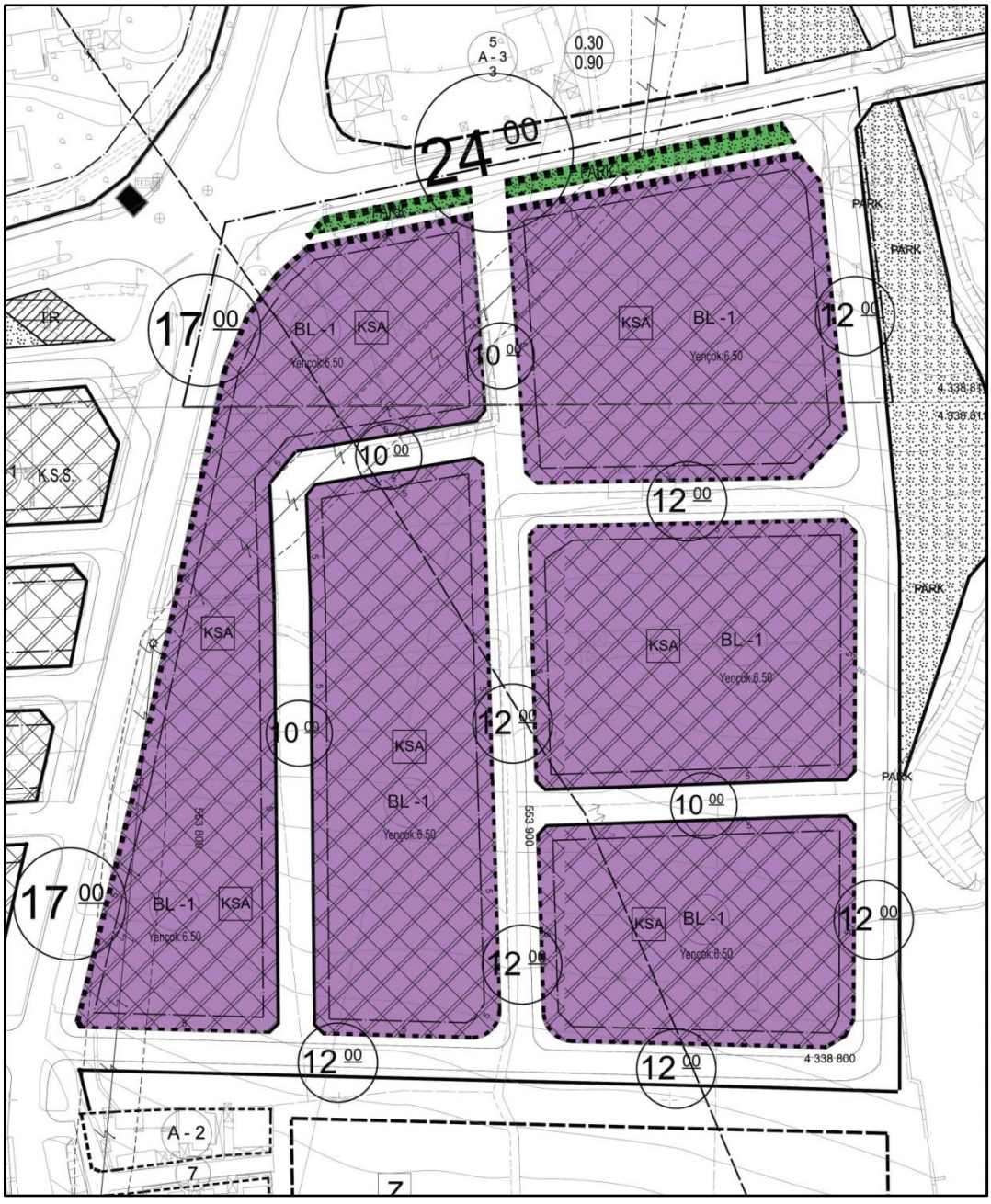
Plan değişikliğine konu olan alan çevresindeki ulaşım kararlarına bakıldığında batıda bulunan küçük sanayi sitesi ile alan arasından geçen Yavuz Selim Caddesi'nin 17 metre genişlikte planlanmış yollardan olduğu, alanın kuzeyinden geçen Muzaffer Tezcan Caddesi'nin ise planda 24 metre genişlikte planlanmış yollardan olduğu belirlenmiştir.



Şekil 7. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Soma Nazım İmar Planında Planlama Alanı

Plan değişikliğine konu olan alanda var olan mevcut uygulama imar planında küçük sanayi kullanımındaki yapı adaları için Blok Nizam 1 Kat düzenleme yapılmış, Yençok 6.50 metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliğine konu olan alanda ulaşım düzenlemelerine bakıldığında batıda ve kuzeyde bulunan akslardan alana erişim sağlayan, alanı çevreleyen yol düzenlemesinin 12 metre genişlikte olduğu görülürken, alan içindeki sokaklar ise 10 ve 12 metre genişliklerde planlanmış durumdadır.

Mevcut imar planında yapılmış olan ada formlarının ve yolların düzensiz ve küçük sanayi alanı kullanımına uygun olmadığı belirlenmiştir. Diğer yandan, küçük sanayi alanlarında ön bahçe mesafeleri de 5 metre genişlikte düzenlenmiş durumdadır.



Şekil 8. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanı

10. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan alanda bugün için geçerli olan durum yapılmış bir plan değişikliği ile oluşmuş olup, değişiklik sonrası planlar güncel planlar olarak ele alınmış ve yukarıda açıklanmıştır. Plan değişikliğine konu olan alanda var olan imar planı kararlarına yönelik herhangi bir yargı kararı olmayıp, plan kararları yürürlüktedir.

11. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanını da kapsayacak biçimde hazırlanmış ve onaylanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu DUHA Jeoloji Ltd. Şti şirketi tarafından Haziran-2023 tarihinde hazırlanmıştır. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre Yerleşime Uygunluk haritasında plan değişikliğine konu olan alanın batısı, kuzeyi ve doğusu Önlemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1) olarak belirlenirken, alan genel olarak Önlemli Alan 2.1 (Ö.A. 2.1) olarak belirlenmiştir.



Şekil 9. Yerleşime Uygunluk Haritası

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun "Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi" bölümünde Önlemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1): "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" için aşağıdaki önlemlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.

"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 topoğrafık 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 Ö.A-2.1 olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılacak kontrolsüz kazı ve derin kazı şevlerinde gelişebilecek olan stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritasında Ö.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 taşıttırılmalıdır.*
- *Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizi yapılmalı, stabiliteyi 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 ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinad yapıları ile desteklenmelidir.*
- *Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine turtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.*
- *Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.*
- *Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*
- *İnceleme alanında yer alan kireçtaşı birimlerinde karstlaşma problemi 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, emel 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 DSİ'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 eğimin 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 taşıtılmalı, 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 taşıttırılmalıdır.*
- *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.*

12. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Mevcut Soma Küçük Sanayi Sitesi alanının doğusunda bulunan plan değişikliğine konu alanlar, planlı biçimde tümüyle yapılaşmasını tamamlamış Küçük Sanayi Sitesi için duyulan ilave alan ihtiyacının karşılanması için planlanmış yerlerdendir. Zaman içinde, Soma Küçük Sanayi Sitesi içinde var olan dükkân büyüklüklerinin yeterli gelmediği, daha geniş alana ihtiyaç duyan işletmelerin arayışının karşılanmaya başlandığı bölgede, mevcut imar planında var olan düzensiz ada formları, parsel boyutları ve ön çekme mesafelerinin işletmelerin önünde ihtiyaç duyulan açık çalışma alanları için yetersiz olması nedeniyle plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

Bölgede geçmişte yapılmış olan imar planı değişikliği ile kısmen yeni yol ve ada düzenlemesi yapılmışsa da alanda var olan sorun çözülmemiş, yapılan uygulama sonucunda oluşturulan düzensiz ve yapılaşma açısından sorunlu parseller nedeniyle alanda var olan sorun daha da büyümüştür. Plan değişikliği ile oluşturulan 10 metre genişliğindeki yollar, 5 metre ön bahçe mesafeleri, bölgede oluşacak yapılaşmalardan kaynaklı sorunların gelecekte daha da büyümesine neden olacak niteliktedir.

13. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar planı değişikliğine konu alanların tamamı mevcut nazım ve uygulama imar planlarının sınırları içinde yer aldığından, ilave alan düzenlemesi içermediği, alan içinde Soma Belediyesi mülkiyeti dışında kamu kurumlarına ait mülkiyet ve kullanım kararı bulunmadığından, plan değişikliği ile herhangi bir kullanım kararı değişikliği öngörülmediğinden etkilenen kurum olarak kurum görüşü talep edilmemiştir.

14. PLAN KARARLARI

Yapılan plan değişikliği ile alanda var olan yapı adası düzensizliği ortadan kaldırılırken, parsellerin düzenli küçük sanayi yapılaşması için uygun hale getirilmesi de sağlanmıştır. Böylelikle, yapılaşmanın mevcut imar planı kararları doğrultusunda sürdürülmesi durumunda ortaya çıkması olası niteliksiz ve sorunlu bir yapılaşmanın önüne geçilmiş olacaktır. Plan değişikliği ile yapıların önünde oluşan açık çalışma alanlarının derinliği 5 metreden 10 metreye çıkarılmış, bu alanlar kamyon, otobüs vb. uzun araçlar tarafından da kullanılabilecek hale getirilmiştir.

Yapılan düzenleme kapsamında alan içindeki en az 12 metre olacak biçimde yeniden ele alınırken, yolların birbirini karşılaması ve trafik akışında yaşanacak sorunların önüne geçilmesi de amaçlanmıştır. Plan değişikliği ile alanın güneyinde var olan 12 metre genişliğindeki aks, batıda Küçük Sanayi Sitesi alanında var olan yol ile aynı genişlikte olacak biçimde 15 metreye çıkarılarak genişletilmiştir. Plan değişikliği ile tüm parsellerin kendi otopark ihtiyacını parsellerinde karşılamasına ilişkin düzenleme yapılmasının yanında iki alanda genel otopark düzenlemesi de yapılmıştır. Değişiklik kapsamında, yeni gelişecek bölgede ortaya çıkacak trafo ihtiyacının karşılanmasına yönelik de alan düzenlemesi yapılmıştır.



Şekil 10. Mevcut Nazım İmar Planı ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması

15. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği ile mevcut planda 4,47 hektar olan küçük sanayi alanları yaklaşık 4,21 hektara indirilirken, park alanları ve yol alanları arttırılmış, otopark ve trafo alanları eklenmiştir.

Tablo 1. Mevcut ve Öneri Plandaki Arazi Kullanımı Karşılaştırılması

ARAZİ KULLANIMI	MEVCUT PLAN (m^2)	ÖNERİ PLAN(m^2)
KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ	44771	42063
PARK ALANI	5686	6084
TRAFO ALANI	-	40
OTOPARK	-	1534
YOL	23657	24393
TOPLAM	74113	74113

16. PLAN NOTLARI

Plan değişikliği yapılan alan sınırları içinde kalan alanlara yönelik ayrıcalıklı bir plan notu düzenlemesi yapılmamış olup, mevcut Soma İmar Planı hükümlerinin uygulanması benimsenmiştir.