



İZMİR İLİ
GAZİEMİR İLÇESİ

251 Ada 2 ve 4 Parseller ile 250 Ada 3 Parsel

1/5000 ÖLÇEKLİ
İLAVE NAZIM İMAR PLANI
ve
NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



1. GENEL ÖZELLİKLER

1.1 ÜLKE VE BÖLGEDEKİ YERİ

Planlama alanına söz konusu olan parseller, İzmir ilinin otuz ilçesinden birisi olan Gaziemir İlçesinde bulunmaktadır. Batısında ve kuzeyinde Karabağlar, doğusunda Buca İlçesi bulunan Gaziemir'in güneyinde ise Menderes İlçesi bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 63 km²'dir ve TÜİK 2017 verilerine göre nüfusu 132.566 kişidir.



Resim 1 : Planlama Alanının Konumu

Planlamaya söz konusu alan İzmir İli, Gaziemir İlçesi, Ulaştırma Personel ve Eğitim Merkezi Komutanlığı Gaziemir Kışlasını kapsayan **251 ada 2 ve 4 parseller ile 250 ada 3 parseldir**. Gaziemir ilçesinin doğu sınırına yakın olan ve Adnan Menderes Hava Alanının kuzeyinde bulunan Gaziemir Ulaştırma Okulu ve Eğitim Merkez Komutanlığı ve Hava Eğitim Komutanlığı'nı da içine alan bir kısmı kapsamaktadır. Parsellerin toplam büyüklükleri 8.310.482 m² olup mülkiyetleri Milli Savunma Bakanlığı'na aittir. ada 2 parsel'in 3.068.577 m²'si orman alanıdır. İlave Nazım İmar Planına konu alan yaklaşık 27,8 ha'dır. İmar Planı Değişikliğine konu alan yaklaşık 17,2 ha olmasına rağmen meri Nazım İmar planında bulunan askeri alanın sınırlarının kadastro ve Yobaz deresi sınırlarına göre belirlenmesinden dolayı, ayrıca 14.06.2014 tarihli Mekansal Planlar Yapımı Yönetmeliğinde 'Askeri Alan' gösteriminin değişmesinden dolayı alan tüm olarak ele alınmıştır.



Resim 2: Planlama Alanının Konumu

1.2 MEKANSAL OLUŞUM ve ULAŞIM

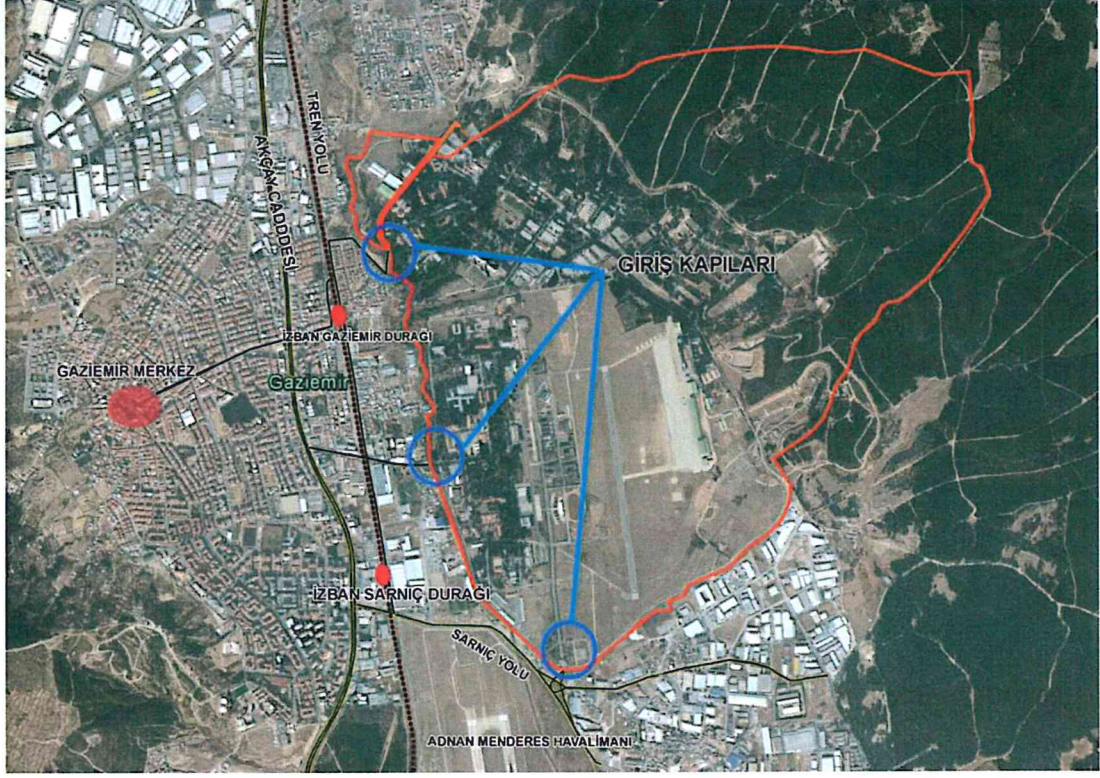
Söz konusu parseller içerisinde mevcutta bulunan ve askeri amaç ile kullanılan tesisler için yapılar mevcuttur. Bunların yanında mevcutta alan içerisinde bir tane askeri hava alanı ve askeri kullanımları destekleyecek sosyal ve teknik amaçlı kullanılan yapılar da bulunmaktadır.

Alan çevresine bakıldığında, alanın Gaziemir merkez yönünde-kuzey batısında konut alanları, batısında konut ve ticaret alanları, güney kısmında ise sanayi alanı olduğu görülmektedir. Bu alanların çoğu yapılaşmış olup özellikle batısındaki yerleşimler için bulunan mevcut dere ayırıcı bir eşik olarak gözlenmektedir.

Parsellerin cephelerinin çok uzun olmasından dolayı kentsel ulaşım analizi alana mevcut girişleri üzerinden teker teker irdelenerek hazırlanmıştır. Alanda bulunan **üç girişin ilki**, en kuzeyinde bulunan Gaziemir Ulaştırma Okulu ve Eğitim Merkez Komutanlığı'na ulaşan giriştir. Bu giriş, Gaziemir merkezine en yakın olan giriş olup İzmir kentinin banliyö sistemi olan İZBAN Gaziemir durağına yaklaşık 500 m uzaklıktadır. **İkinci giriş** ise Hava Eğitim Komutanlığı'nın eğitim kısmına ulaşan giriş olup bu girişin en yakın İZBAN durağı olan Gaziemir durağına mesafesi yaklaşık 1200 m'dir. **Üçüncü giriş** ise havaalanı kısmına ulaşan giriş olup alanın kuzeyinde Sarnıç yolu caddesinde bulunan giriştir. Bu üç giriş arasında en büyüğü bu olup çevresi sanayi alanları ile çevrilmiştir. Bu girişten herhangi bir izban durağına yürüme olanağı bulunmamaktadır.

Genel olarak bakıldığında giriş noktalarının alanın kentsel bölgeye cephe olan kısmına neredeyse eşit mesafelerle yayıldığı söylenebilmektedir. Giriş kapıları arasında alan dışında devamlılığı bozulmayan bağlantı olmasına rağmen alanın iç yollarından bu bağlantı sağlanabilmektedir. Bu bağlantının içeriden sağlanması özellikle yoğun saatlerde alanda çalışanların, giriş ve çıkışlarını gidecekleri yöne göre belirleyip ilgili kapıyı kullanmalarını sağlamakta, böylelikle şehir içinde oluşabilecek trafiğin bir kısmının alan içine dağıtılması sağlanmaktadır.

Alandaki 2 girişin banliyö sistemine yürünebilir mesafede olması alanda çalışanların özel araç yerine toplu taşımayı kullanmayı tercih etmesinde önemli bir etki yaratmaktadır.

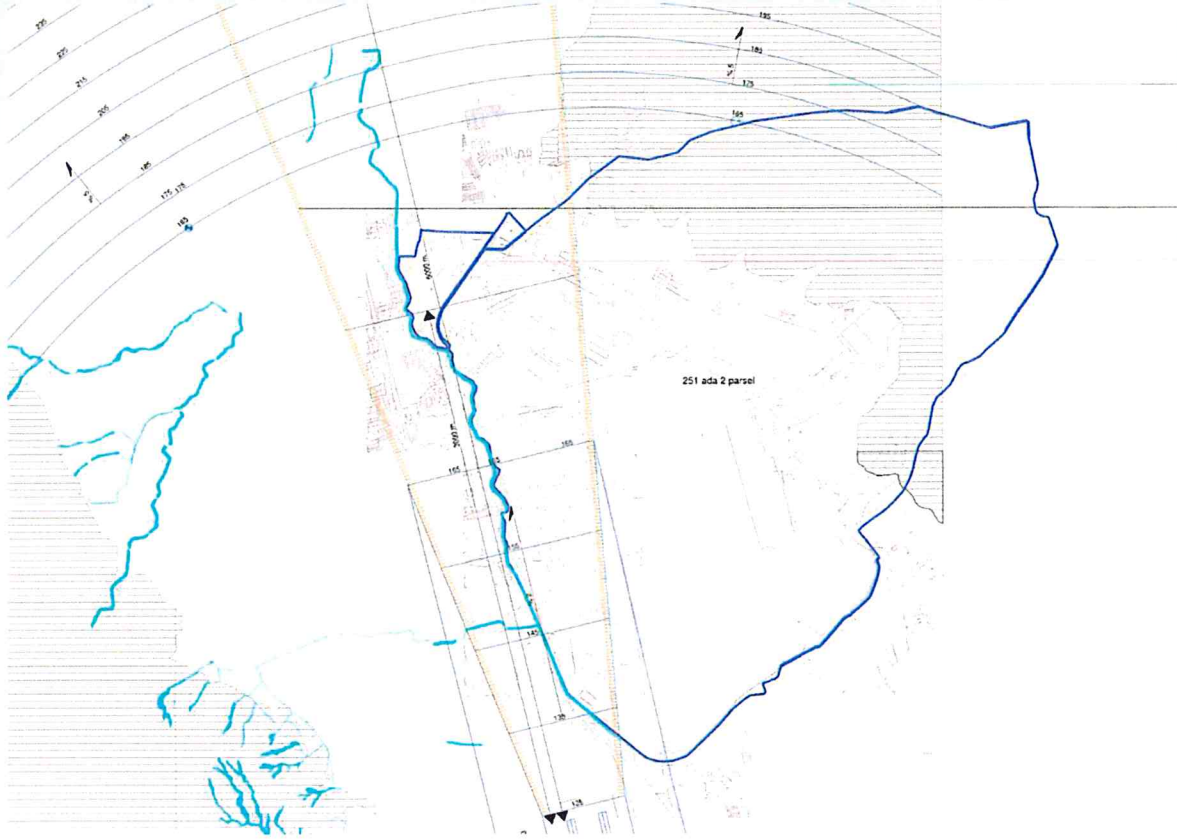


Resim 3: Planlama Alanı Ulaşım Analizi

1.3 EŞİK ANALİZİ

Söz konusu parsellerde alanın gelişimini etkileyecek doğal ve yapay eşikler mevcuttur. Alanın doğusunda kentsel alan ile sınırı olan bir **dere yatağı** mevcuttur. Bu dere yatağı kentsel alan ile bir sınır konumunda olmuştur. İZSU'dan alınmış dere ıslah planlarına göre alanın doğu sınırları belirlenmiştir. Bir başka doğal eşik ise alanın doğusunda bulunan **orman alanlarıdır**. Orman Müdürlüğü'nden alınan görüşe ve sınırlara göre alanın orman yönündeki sınırları belirlenmiş, meri nazım imar planında orman alanında kalan askeri alanların tekrar orman alanı olması sağlanmıştır.

Alan, Adnan Menderes Havalimanı **mania planı** içerisinde kalmaktadır ve bu plan kararları alan için yapay eşik teşkil etmektedir. Alanda yapılacak binaların yükseklik kararları bu plan doğrultusunda verilecektir.



Resim 4: Planlama Alanı Doğal ve Yapay Eşik Analizi (Mania planı sınırı ve uçuş konisi)

1.4 Alanın Jeolojik Durumu

İzmir İli, Gaziemir İlçesi, Ulaştırma Personel ve Eğitim Merkezi Komutanlığı Gaziemir Kışlasını kapsayan yaklaşık 640 ha'lık alanda yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik ve Jeoteknik etüt raporunun sonuçlarına göre;

İnceleme alanının yerleşime uygunluk haritası hazırlanarak bölgenin yerleşime uygunluğu irdelenmiştir. Yerleşime uygunluk haritası jeoloji, jeofizik, mühendislik jeolojisi, jeomorfoloji, iklim, yer altı suyu jeolojisi ve jeoteknik araştırmalar ve bu araştırmaların değerlendirilmesi sonucunda hazırlanmıştır. İnceleme alanının geneli

düz ve hafif eğimli bir topografyaya sahiptir.İnceleme alanı geneli yumuşak-düşük eğimli yer yer orta eğimli alanlara girmektedir. İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; Uygun Alan (UA-2) Kaya ortamlar, Önlemleri Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemleri Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ve Önlemleri Alan Dolgu Alanlar(ÖA-5.2)olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında sınırları işlenmiştir.

Uygun alan (UA-2) Kaya Ortamlar

Volkano-sedimanter birimler

Yeniköy formasyon

Çalışma alanının kuzeyi ve kuzey batısında yer alan orta-Geç Miyosen yaşlı Yeniköy Formasyonu genel olarak, tabanda kırmızımsı sarı renkli çakıl taşları ile başlar, orta kesimlerinde yeşil renkli kilitaşı-kumtaşı ardalanması ile devam eder. Üste doğru yeşil renkli kilitaşı-sarımsı beyaz renkli mikritik kireçtaşları ve killi kireçtaşlarına geçilir.Yeniköy formasyonunun yer aldığı inceleme alanının doğusunda topografik eğimin %0-10 arasında olduğu kesimleri Uygun Alan (UA-2) Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında topoğrafik eğimin %0-10 arasında olduğu kesimler "Uygun alan (UA-2)" olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ve 1/ 1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında uygun alan (UA-2) simgeleri ile belirtilmiştir. (SK-10, SK-37, SK-38, SK-39 sondajları ve çevresi)

- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması, Temel zeminindeki ya nal hareketlerin önlenmesi,
- İnşaat sonrası, yapı altındaki zeminin su içeriğinin kontrolü,
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı eviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Önlemler Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Volkano-sedimanter birimler

Yeniköy formasyon

Çalışma alanının kuzeyi ve kuzey batısında yer alan orta-Geç Miyosen yaşlı Yeniköy Formasyonu genel olarak, tabanda kırmızımsı sarı renkli çakıl taşları ile başlar, orta kesimlerinde yeşil renkli kiltası-kumtaşı ardalanması ile devam eder. Üste doğru yeşil renkli kiltası-sarımsı beyaz renkli mikritik kireçtaşları ve killi kireçtaşlarına geçilir. Yeniköy formasyonunda jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde; topoğrafik eğimin % 10'dan fazla olduğu inceleme alanının zemin, yapılan deneyler ve gözlemler sonucunda her ne kadar stabil gözükse de alanın genel eğiminin değişim göstermesi nedeniyle stabilite sorunlu alanlar Önlemler Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir ve uygunluk haritasında önlemler alan(ÖA-2.1) sembolü ile gösterilmiştir. (SK-7, SK-8, SK-11,SK-24, SK-25, SK-26, SK-27, SK-40, SK-41 sondajları ve çevresi)

- Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alanda yağışlarla oluşabilecek yerüstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve zemin suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılacak yapılar homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.
- Yapılarda radye temel kullanılması tavsiye edilmektedir.

Önlemler Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Alüvyon

İnceleme alanı ve çevresinde geniş yüzlekler veren Holosen yaşlı bu birim; alüvyon yelpazesi, alüvyon düzlüğü ve güncel dere çökellerinden yapılıdır.

Alüvyon formasyonunda ve Yeniköy formasyonunun rezidüelinde jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde killi seviyelerde şişme problemi beklenmektedir. Bu nedenle Önlemler Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının büyük bölümü Önlemler Alan (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında önlemler alan (ÖA-5.1) simgeleri ile belirtilmiştir. (SK-1, SK-2, SK-3, SK-4, SK-5, SK-6, SK-7, SK-8, SK-9, SK-11, SK-12, SK-13, SK-14, SK-15, SK-16, SK-17, SK-18, SK-19, SK-20, SK-21, SK-22, SK-23, SK-28, SK-29, SK-30, SK-31, SK-32, SK-33, SK-34, SK-35, SK-36 sondajları ve çevresi)

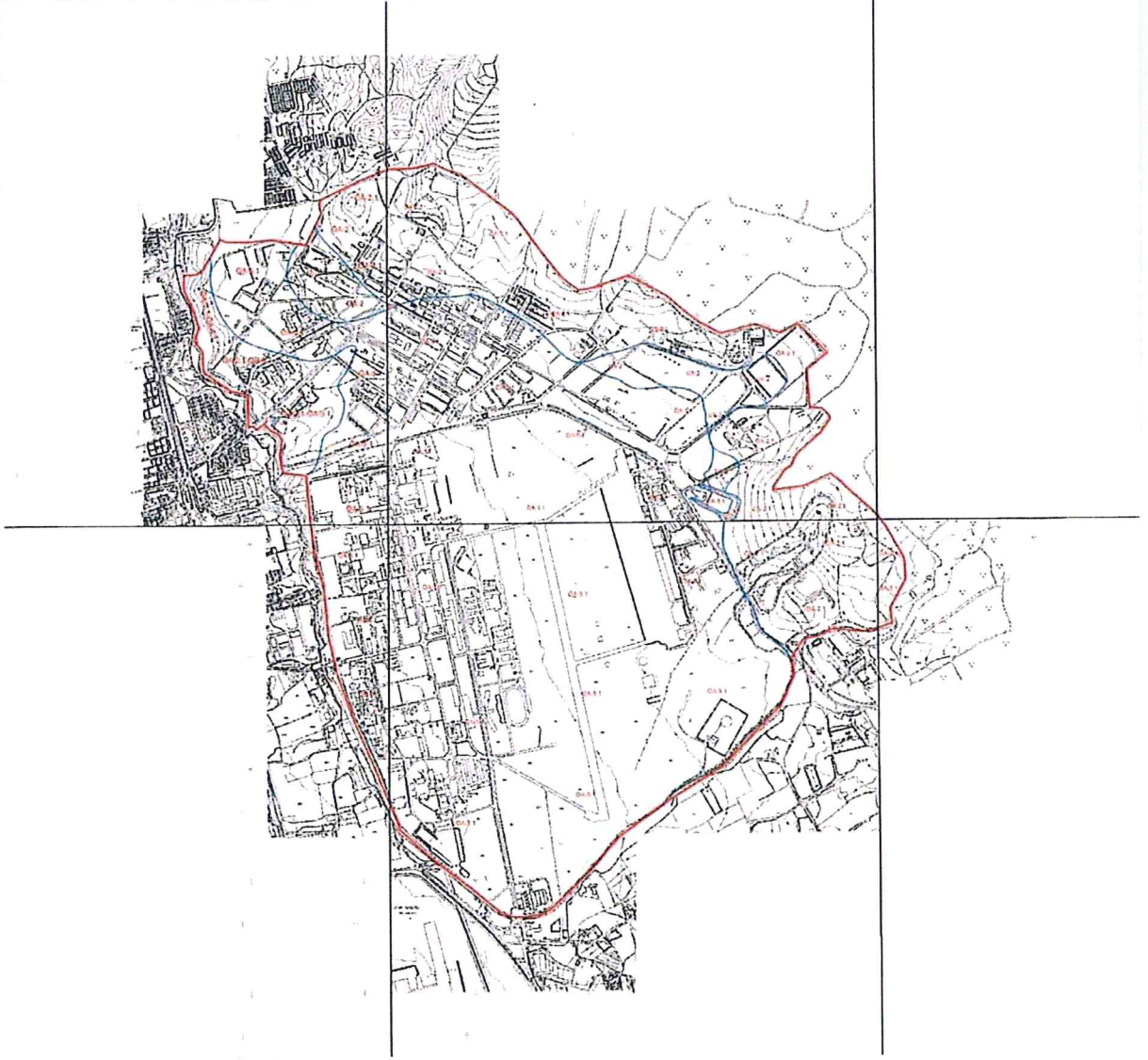
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.
- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Önlemler Alan (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar

İnceleme alanının GD'sunda yer alan alanda 5-10m kalınlıkta dolgu malzemesi bulunduğu belirlenmiştir.

Bütün bu jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde çalışma alanında dolgu alanların mevcut olmasından dolayı Önlemler Alan (ÖA-5.2.) Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında görülen dolgu alanlar "Önlemler Alan (ÖA- 5.2.)" olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında önlemler alan (ÖA- 5.2.) simgeleri ile belirtilmiştir.

- Yapılaşma esnasında dolgu kaldırılmalı yada uygun zemin iyileştirme uygulanmalıdır.
- Zemin etüt çalışmasında ayrıntılı değerlendirme yapılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.
- İnceleme alanının batı sınırından kuzey-güney akışlı Yobazçay deresi geçmektedir.
- Planlama aşamasında DSİ'den görüş alınmalıdır.



Resim 5: Yerleşime Uygunluk Haritası

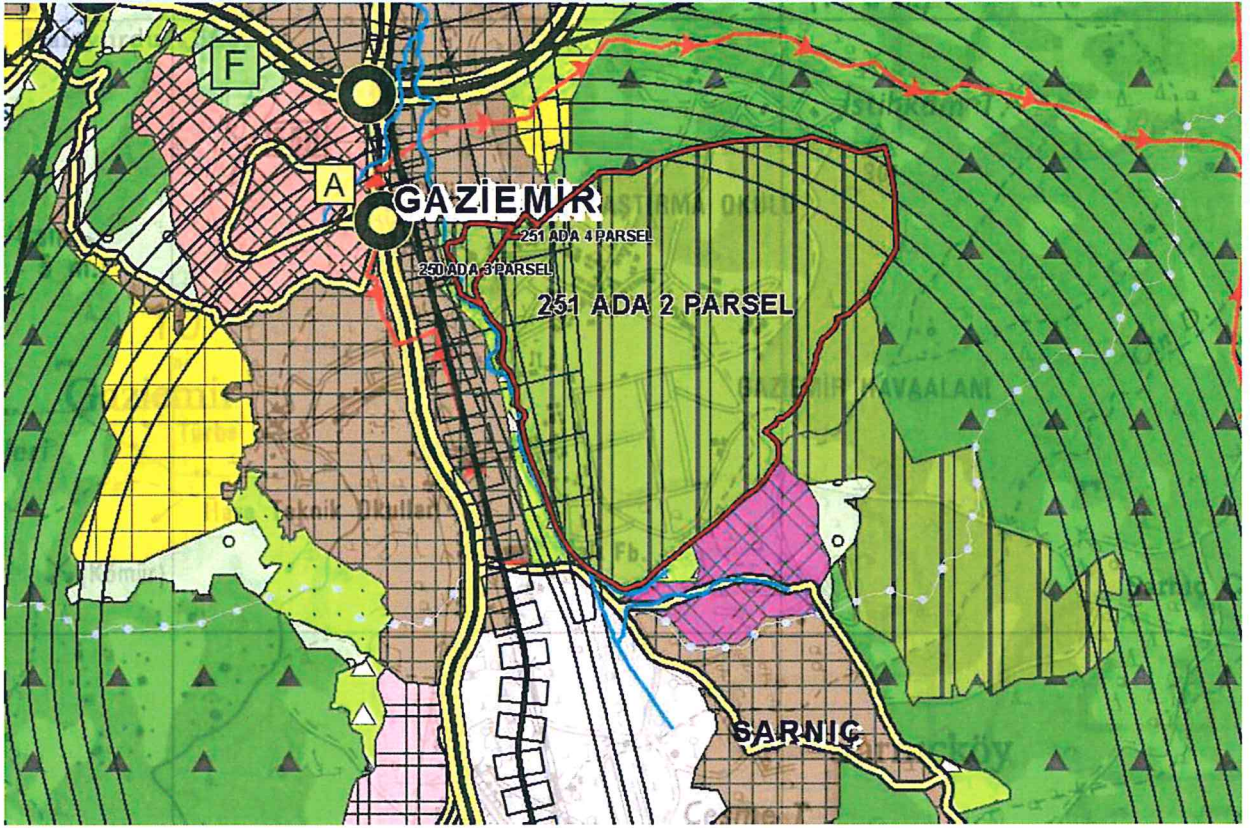
2. ALANA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

Söz konusu parseller İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında askeri alanda kalmaktadır. Çevre düzeni plan hükümlerinde askeri alanlar için "8.14.1. Bu alanlarda, 2565 sayılı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir." denilmiştir.

KIYI ŞEHİR PLANLAMA ve MİMARLIK

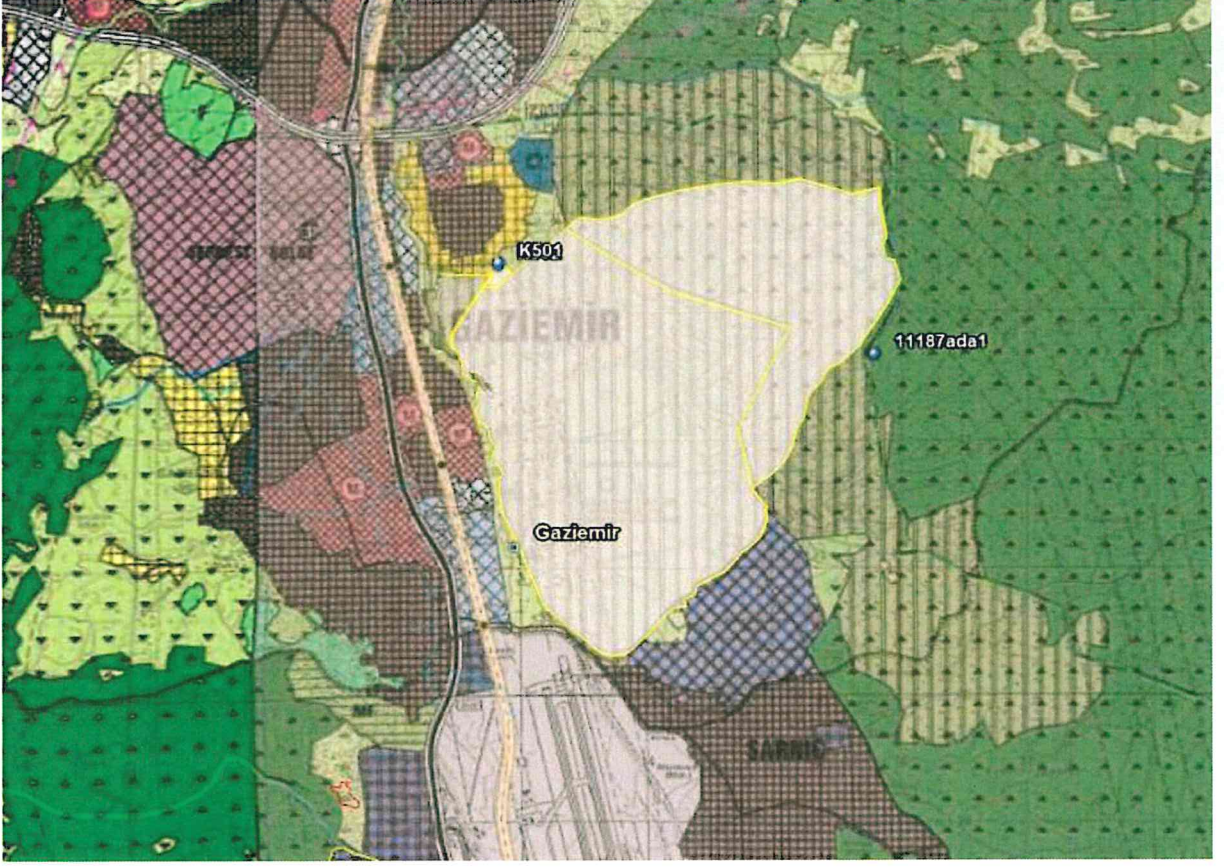
11/7 SK. NO:2/A KÜLTÜR SANAT MEYDANI KARŞISI GAZİEMİR/İZMİR

TEL: 0(505) 477 1142



Resim 6: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlamaya konu parsellerin, 1/25.000 İzmir Büyükşehir ve Çevresi Çevre Düzeni Planında bir kısmı askeri alanda bir kısmı ise orman alanında kalmaktadır. Askeri alanlar için çevre düzeni plan notlarında "7.6.1. Askeri alanlarda ve askeri yasak bölgelerde, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir." denilmektedir. Orman alanları tanımı için '6831 sayılı "Orman Kanunu" uyarınca saptanmış/ saptanacak alanlardır' denilmiştir.



Resim 7: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

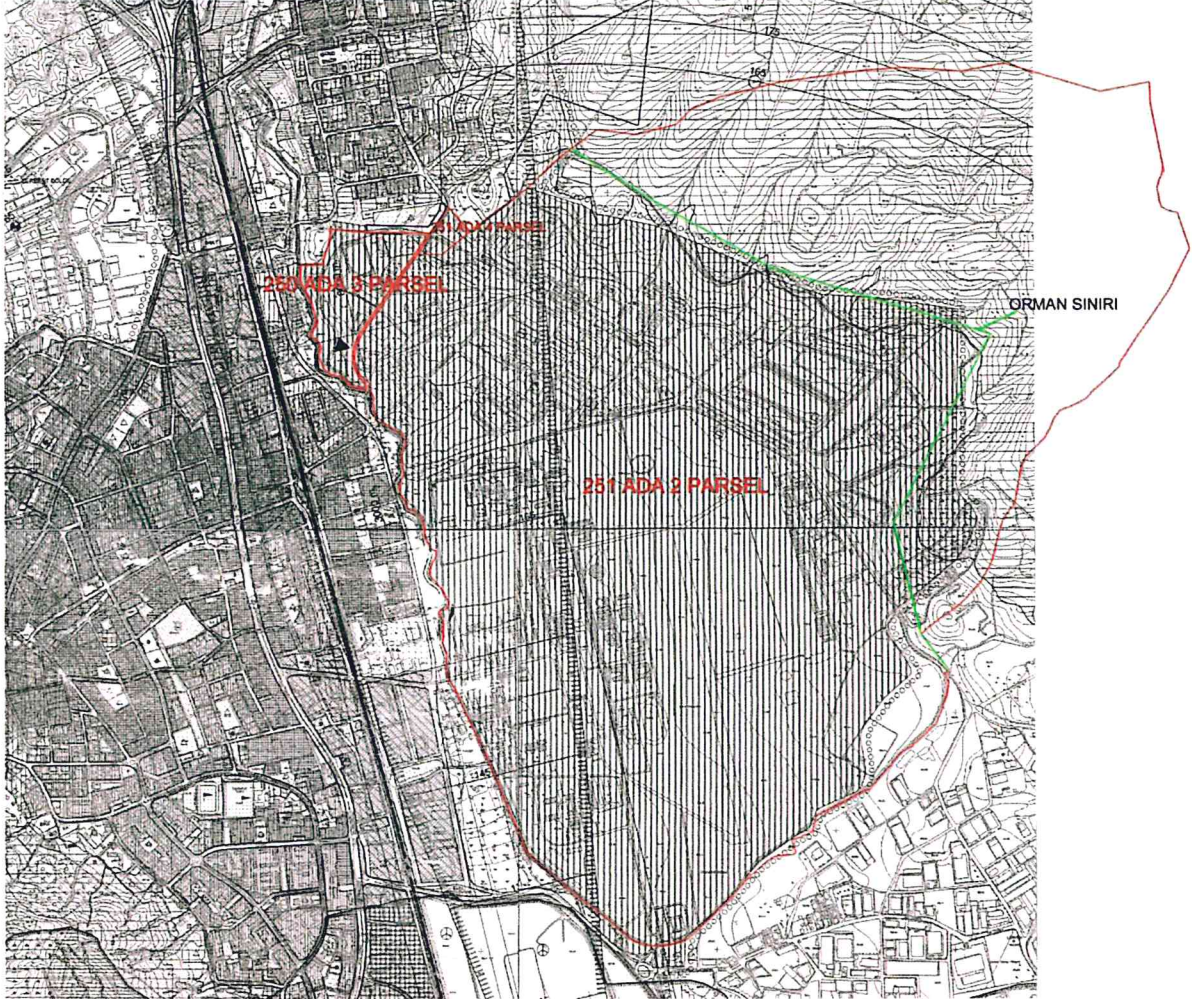
Alan 1/5000 nazım imar planında ise bir kısmı askeri alanda bir kısmı ise plansız alanda kalmaktadır. Plansız alanda kalan çoğu kısım,Orman Müdürlüğü'nden temin edilen orman sınırının içerisinde kalmaktadır. Planda askeri alanlar için "Askeri alanlarda ve askeri yasak bölgelerde 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı resmi gazetede yayımlanan askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir. Kentsel yerleşmeler içerisinde yer alan askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde askeri alandan çıkarılması halinde bu alanlar sosyal donatı alanı olarak değerlendirilecektir" ibaresi bulunmaktadır. Ayrıca meri 1/5000 nazım imar planına Adnan Menderes Havaalanı mania planları da işlenmiştir. Alanın bu mania planına göre bir kısmı uçuş konisinin içinde bir kısmı mania sınırları içerisinde, bir kısmı ise doğal mania sınırları içerisinde kalmaktadır. Böyle alanlarda yapı yüksekliklerinin mania değerlerini aşamayacağı ve

KIYI ŞEHİR PLANLAMA ve MİMARLIK

11/7 SK. NO:2/A KÜLTÜR SANAT MEYDANI KARŞISI GAZİEMİR/İZMİR

TEL: 0(505) 477 1142

bu yüksekliklerin alt ölçekli planlarda belirleneceği ayrıca uçuş konisinin içerisinde her türlü patlayıcı, akaryakıt tesisi ile benzer alanların yer alamayacağı belirtilmiştir. Doğal manialar için ise Ulaştırma Bakanlığı'nın Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan "23.09.1993 tarihli ve sht-150/5300 sayılı havacılık talimatında belirtilen kriterlere göre yapılaşma koşulları alt ölçeklerde belirlenecektir" denilmiştir.



Resim 8: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Alan yürürlükte olan herhangi bir uygulama imar planı sınırları içerisinde bulunmamaktadır.

KIYI ŞEHİR PLANLAMA ve MİMARLIK

11/7 SK. NO:2/A KÜLTÜR SANAT MEYDANI KARŞISI GAZİEMİR/İZMİR

TEL: 0(505) 477 1142



Resim 9: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Kurum Görüşleri

İlave Nazım imar planı ve nazım imar planı değişikliği çalışmaları sırasında ilgili kurumların görüşleri alınmıştır. Alınan bu görüşler plana altlık oluşturacak eşik analizi çalışmalarında kullanılmıştır.

Bu kurumlar ve görüşleri:

- BOTAŞ ilgili parsellere en yakın yüksek basınçlı doğal gaz iletim hattının 600 m mesafenin üzerinde olduğu, bu nedenle imar planı çalışmalarında bir sakınca görülmediği şeklinde görüş bildirmiştir.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından söz konusu parsellerin sorumluluk ağı içerisinde herhangi bir otoyol, devlet yolu ve il yollarına cephesi bulunmadığından imar planı çalışmalarında bir sakınca olmadığı görüşü verilmiştir.

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden İzmir-Manisa planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan hükümleri ile Adnan menderes havaalanı hava mania planı esaslarının göz önünde bulundurulması gerekliliği belirtilmiştir.
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından verilen kurum görüşünde, söz konusu parseller 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununun 3. Maddesinin (i) bendinde belirtilen tarım dışı alanlarda kaldığından kanun kapsamınca yapılacak bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.
- İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından verilen kurum görüşü yazısında söz konusu parsellerde herhangi bir kentsel, tarihi ya da arkeolojik sit alanı bulunmadığı belirtilmiştir.
- İzmir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. tarafından verilen kurum görüşü yazısında proje kapsamında kuruma ait herhangi bir altyapı tesisi ve tasarım projesi bulunmadığı belirtilmiştir.
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen kurum görüşü yazısında planlama sahası üzerinde kuruma dair herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmediği belirtilmiştir.
- Gediz Elektrik A.Ş'den alınan kurum görüşünde alanda yeterli trafo alanı bırakılması kaydı ile plan çalışmalarında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü tarafından verilen kurum görüşünde hava seyrüsefer usulleri açısından Annex 14 kriterlerine uygun yapılaşmaya müsaade edilmesi halinde hava hizmetleri açısından olumsuz bir etkisinin olmayacağı, Elektronik sistemler açısından "Haberleşme ,Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda DHMİ genel müdürlüğünden izin alınmak suretiyle bina yapılabileceği plan notlarına işlenmesi ve imar planı içerisinde kalan ormanlık alanların doğal mania oluşturması nedeniyle ormanlık alan olarak muhafaza edilmesi kaydıyla ve işletme kriterleri açısından da 250 ada

3 ve 251 ada 4 parsellerin yaklaşma-kalkış düzlemi içerisinde yer aldığı ve bu parsellerde yapılacak tüm yapıların en üst seviyelerinin deniz yüksekliğinden 165 metre kotunun aşmaması ayrıca 251 ada 2 parselin yaklaşma-kalış ve iç yatay düzlem doğal mania içerisinde kaldığı, ayrıca söz konusu parselin Annex 14 cilt 1 4.2.14, 4.2.15 de belirtilen maniadan arındırılmış bölgeler (iç yaklaşma, iç geçiş, zorunlu olarak vazgeçilen (balken) iniş yüzeyi kapsamında olduğundan, bu yüzeylerin ve Annex 14 cilt 1 tablo 4-1 de yer alan tüm mania sınırlama yüzeyleri kriterlerinin ihlal edilmemesi gerekliliği bildirilmiştir. Ayrıca planlama alanı içerisinde doğal mania sınırlarında kalan alanlarda 23.09.1993 tarih ve 3706 sayılı havaalanları Çevresindeki Doğal Manialar Üzerindeki Yapılaşma talimatlarının 6. Maddesinde: "iç yatay ve konik düzlem üzerinde; iç yatay ve konik düzlemleri ihlal eden doğal manialar üzerinde, binanın tepe noktası kotunun doğal manianın tepe noktası kotunu aşmak üzere iki katlı (yençok 6.5m) yapılaşma müsaade edilebilir" hükmü doğrultusunda uygulama yapılması gerekliliği bildirilmiştir.

- Devlet Su İşleri Genel müdürlüğü 2. Bölge Genel Müdürlüğü tarafından gönderilen kurum görüşü yazısında alanda Satıcı Dere ana yatağı boyunca 10 m, kendi vermiş oldukları numara ile 1. Dere, 2. Dere ve 3. Dere adlı derelerin güzergahı boyunca 8 m şeritvari alan ayrılması ve bu derelerin güzergahları boyunca 5 er m'lik yol ayrılması gerekliliği belirtilmiştir.

3. ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu alan, Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında Askeri Alan olmasına rağmen, Orman Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşünde belirtilen orman sınırı doğrultusunda askeri alanın sınırlarının revize edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

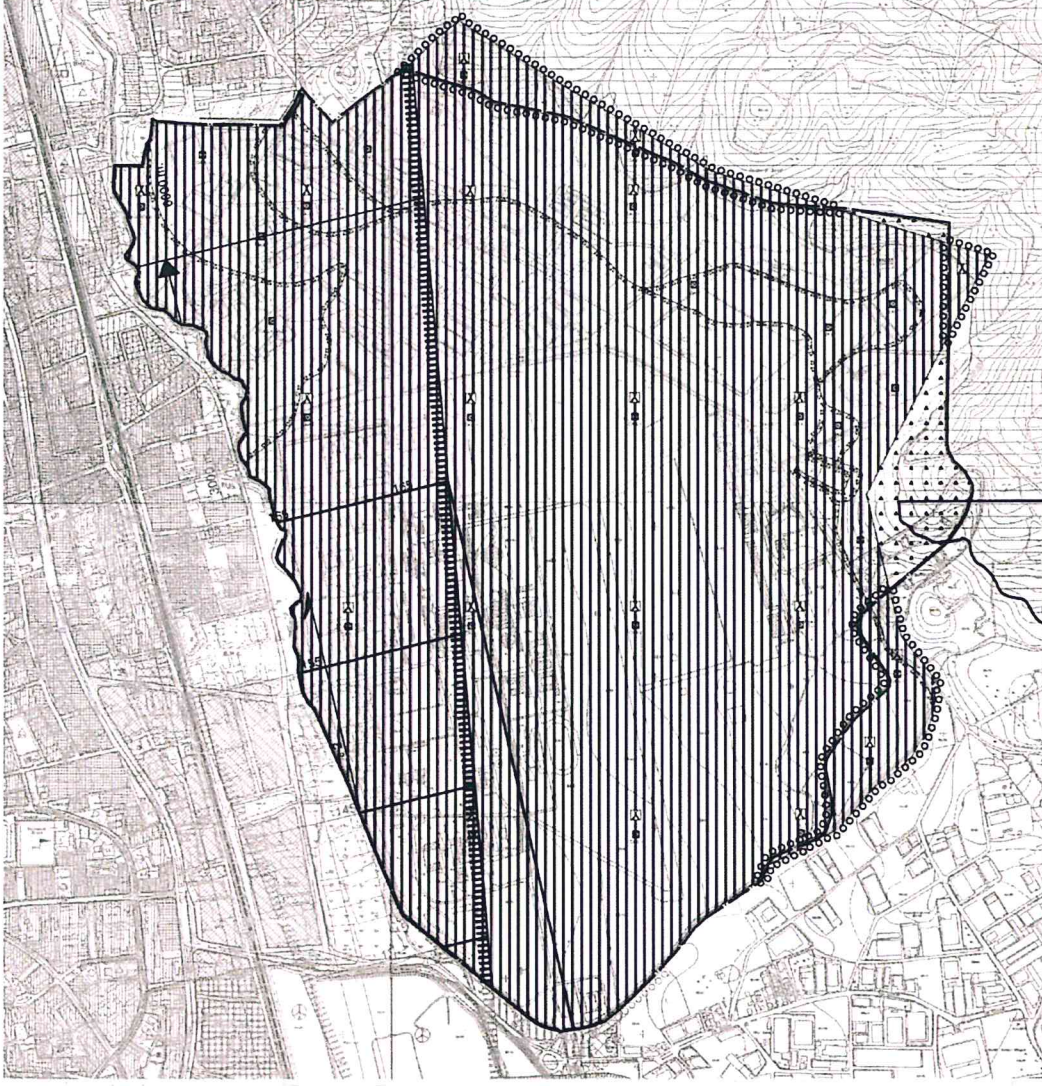
Bu durumda önceden 5.668.621 m² olan askeri alanın kuzey tarafında olan ve orman sınırının içerisinde kalan 11.511m²'lik alan ile 139.892 m²'lik alan nazım imar planı değişikliği ile askeri alandan çıkartılıp orman alanına çevrilmiştir. Ayrıca yine nazım imar planı değişikliği ile askeri alan sınırlarını belirleyen ada kenarları Kadastro Müdürlüğü'nden alınan parsel sınırları ile tekrar oluşturulmuştur. Alanın doğu ve güneyindeki sınırları belirlenirken alana komşu olan Yobaz Deresi'nin meri uygulama imar planlarına işlenmiş islah güzergahları göz önüne alınmıştır. 14.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak alandaki gösterimler değiştirilmiştir ve bundan dolayı söz konusu alanın tamamı imar planı değişikliği sınırları içerisine alınmıştır.

Ayrıca bu imar planı değişikliği sınırı dışında kalan ancak meri 1/5000 nazım imar planında alana komşu olan askeri alanlar ile 'Kullanım şekli ve askeri amacı nedeniyle özel önlem getirilen alan sınırı' içerisinde olan kalan özel mülkiyete ait alanlarda bu planın yürürlüğe girmesini müteakip Milli Savunma Bakanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda kullanım kararı ilgili idaresince belirleneceği belirtilmiştir.

Meri plandaki askeri alan ile orman sınırı arasında plansız olarak kalan ve mülkiyeti Milli Savunma Bakanlığı'na ait 251 ada 2 parsel sınırları içerisinde olan biri yaklaşık 130.248 m², diğeri ise 139.190 m²; toplamı 278.510 m² olan alanlarda ise ilave nazım imar planı hazırlanmış ve bu alanların kullanımı Askeri alan olarak belirlenmiştir.

Nazım imar planı değişikliği ve ilave nazım imar planlarına toplu olarak bakıldığında 5.771.770 m²'lik askeri alan ve 151.357 m²'lik orman alanı önerilmiştir. Planlama alanının tümü Adnan menderes Havaalanı Mania Planına girmekte olup bir

kısmı Uçuş Konisinin içerisindedir. Bundan dolayı imar planı notlarında mania planı hükümlerinin geçerli olduğu belirtilmiştir.



Resim 10: 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlave Nazım İmar Planı

Plan Notları:

1. Planlama alanında 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ile 30.04.1983 tarih ve 18033 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliėi" hükümleri geçerlidir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir.
2. Orman alanları: 6831 sayılı orman Kanunu Hükümleri'ne tabi alanlardır.

KIYI ŞEHİR PLANLAMA ve MİMARLIK

11/7 SK. NO:2/A KÜLTÜR SANAT MEYDANI KARŞISI GAZİEMİR/İZMİR

TEL: 0(505) 477 1142

3. Planlama alanı içerisinde Adnan Menderes Havaalanı Mânia kriterlerine uyulacaktır.
4. 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge uyarınca Çevre ve Şehircilik il müdürlüğü tarafından 24/10/2016 tarihinde onaylanmış jeolojik ve Jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
5. Bu planda belirtilmeyen hususlarda yürürlükte olan İzmir İli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uyulama yapılacaktır.

Fatıma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sok. No:14
Tel:0538 857 0937 Narlıdere/İZMİR
Balçova V.D. 23587213804

BIŞAK KAVAL
Yüksek Şehir Plancısı
KIYI ŞEHİR PLAN.MİM.MÜH
DEK.LTD.ŞTİ
Atıfbeyi Mah. 11/2 Sk. No:28/1 D:7
Gazlemir / İZMİR
Gazlemir V.D. 059 049 5842

KIYI ŞEHİR PLANLAMA ve MİMARLIK

11/7 SK. NO:2/A KÜLTÜR SANAT MEYDANI KARŞISI GAZİEMİR/İZMİR

TEL: 0(505) 477 1142