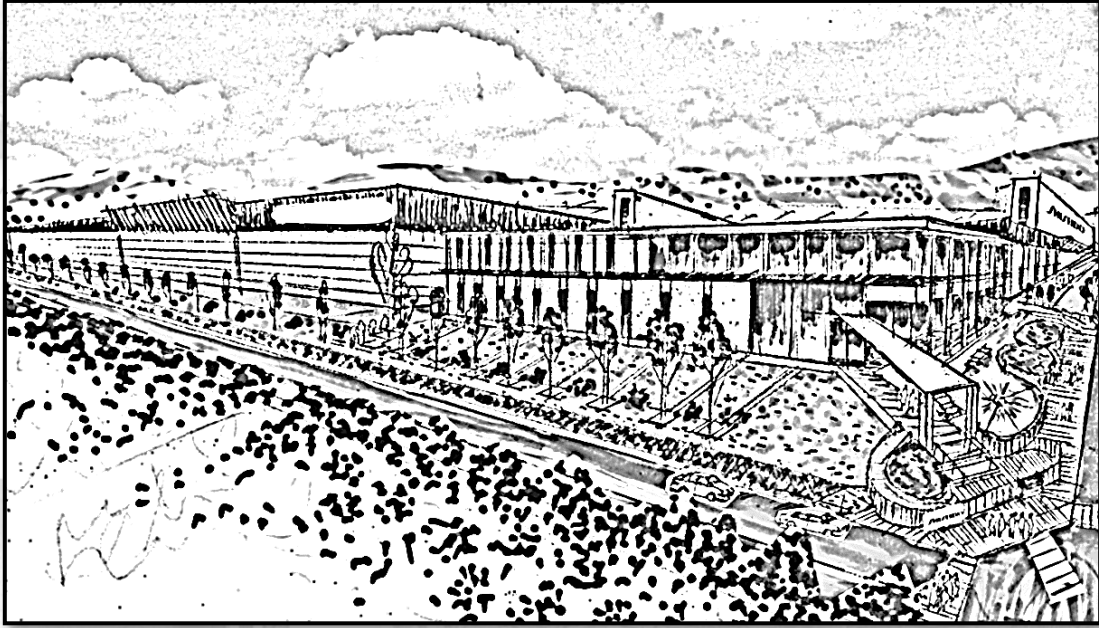


**İZMİR İLİ, MENEMEN İLÇESİ, TÜRKELLİ ve HATUNDERE MAHALLELERİ,
SANAYİ ALANI AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI ÇALIŞMASI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN
ŞEHİR PLANCISI

PLANLAMA EKİBİ

Müellif Grubu

İhsan TUTUM – Şehir Plancısı
(ODTÜ - 1971) – (A Karne Grubu)

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı
(DEÜ - 2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı
(DEÜ - 2009)

Teknik Ekip

Umut BAŞBUĞ – Mimar (ODTÜ - 2008)

Gizem ÖNDE – Harita Teknikeri (DPÜ - 2010)

H. Ecem DEMİRDEN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2013)

Ebru EYİBİLEN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2014)

Hande KAPTAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2015)

Gökberk TENELER – Şehir Plancısı (İYTE - 2015)

Zeynep TOPAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2016)

Baver TEKİN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2018)

Berkay BOYACIOĞLU – Şehir Plancısı (DEÜ - 2017)

Arzu PALAZCA – Şehir Plancısı (DEÜ - 2017)

Metehan DAL – Harita Mühendisi (SÜ - 2016)

B. Duygu ATASOY – Mimar (İEÜ - 2013)

Selin TURAN – Mimar (AÜ - 2016)

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	2
2.1 Planlama Alanının Konumu	2
2.2 İdari Yapı.....	5
2.3 Tarihsel Gelişim	5
2.4 Doğal Yapı Özellikleri	6
2.4.1 Topografya ve Jeomorfolojik Yapı.....	6
2.4.2 Jeolojik Yapı ve Depremsellik	8
2.4.3 İklim Yapısı	10
2.4.4 Bitki Örtüsü	10
2.5 Sosyo-Ekonomik Yapı.....	11
2.5.1 Nüfus Yapısı.....	11
2.5.2 Ekonomik Yapı	12
2.6 Mülkiyet Yapısı	13
2.7 Yürürlükteki İmar Planları	19
2.7.1 Üst Ölçekli Planlar	19
2.7.2.Alt Ölçekli Planlar	21
2.8 Mevcut Durum Analizleri.....	22
2.8.1.Arazi Kullanım ve Doluluk Durumu	22
2.8.2.Ruhsatlı Yapılaşma Durumu	23
2.9 Planlama Kararlarına Eşik ve Altlık Teşkil Eden Yasal Etmenler	25
3. SENTEZ	33
4. PLAN KARARLARI.....	36
5. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ	42

1. GİRİŞ

Çalışmanın Tanımı ve Kapsam

İzmir ili, Menemen ilçesi, Türkelli ve Hatundere mahallelerini kapsayan ve İzmir-Çanakkale Karayolu üzerinde konumlanan ve yaklaşık 118,05 hektar büyüklüğünde olan alan, “Tarımsal Sanayi, Tarımsal Depolama ve Tarımsal Faaliyetlere Konu Tarımsal Ürünlerin Satış ve Pazarlamasına Yönelik Ticari ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Kapsamındaki Alışveriş Merkezlerinin” gelişim gösterdiği bölgedir. Söz konusu alanın, Türkelli Belde Belediyesi olduğu dönemde uygulamaya geçen mevzi imar planlarıyla “Tarımsal Üretim (Sanayi) Alanı” kullanımı kazanarak büyük kısmının tesisleştigi/yapılaştığı görülmektedir. Yapıların, tarımsal sanayi, depolama ve karayolu üzerinde konumlanan ticari alan (alışveriş merkezi, yeme-içme yerleri) kullanımlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu tespitlerle birlikte alanın mevzi planlarla parçalı olarak yapılaştırması ve bütüncül bir planı olmaması sebebiyle, üst ölçekli planlarda yer aldığı Arazi Kullanım Kararları/Planlama Kararları doğrultusunda, plan hiyerarşisi, üst ölçek planların arazi kullanım lekeleri, plan hükümleri ve bu planların ilke ve esasları ile kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Amaç

İzmir İli, Menemen İlçesi, Türkelli ve Hatundere Mahalleleri, K18d-6a, K18d-6b ve K18d-6d paftalarda konumlu, toplam 118,05 hektar alan için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının amacı; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda yer seçimi yapılmış, gerek yöresel ve bölgesel, gerekse ulusal ölçekte üretime katkı sağlayan ve sağlayacak olan, “Sanayi Alanı”nın ilgili mevzuat ve yasal hükümler doğrultusunda bütüncül olarak hayata geçirilmesine olanak tanımaktır.

Hedefler

Planlama çalışmasının hedefi, başarı faktörlerini belirleyerek hem mevcut yönelimleri hem de gelecek eğilimleri inceleyerek, projenin her aşamasında geri beslemeyi sağlayacak ve alt ölçekli planların hayata geçirilmesini kolaylaştırarak, bölgeye entegre olmuş, tarıma dayalı sanayi ve tarım gibi üretici sektörler için çekim merkezi haline gelmesidir.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. Planlama Alanın Konumu

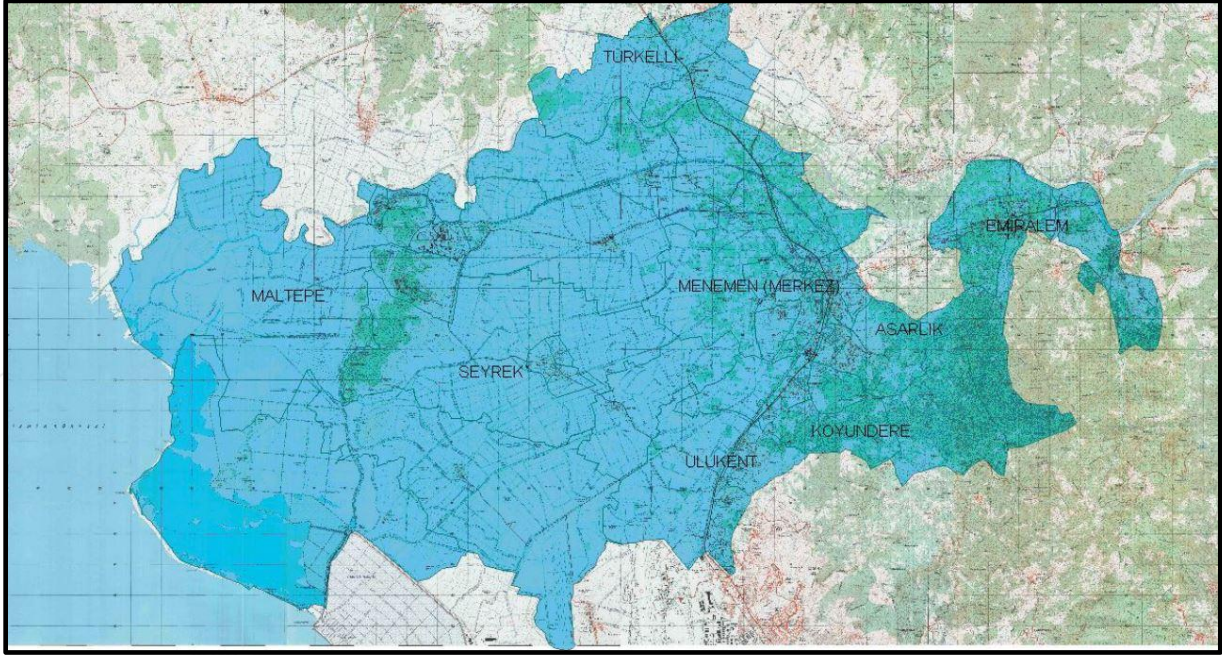
İzmir ilinin 30 ilçesinden biri olan Menemen, kuzeyde Aliağa, doğuda Manisa ili, güneyde Çiğli, batıda Foça ve Ege Denizi ile çevrilidir.

Yakın çevresinde konumlu yerleşmelerden Çiğli'ye 20 km, Karşıyaka'ya 25 km, Bayraklı'ya 25 km, Aliağa'ya 26 km, Foça'ya 35 km, Bornova'ya 38 km, İzmir il merkezine ise 35 km uzaklıkta yer almakta olup, 69.400 ha'lık yüzölçümüne sahiptir.

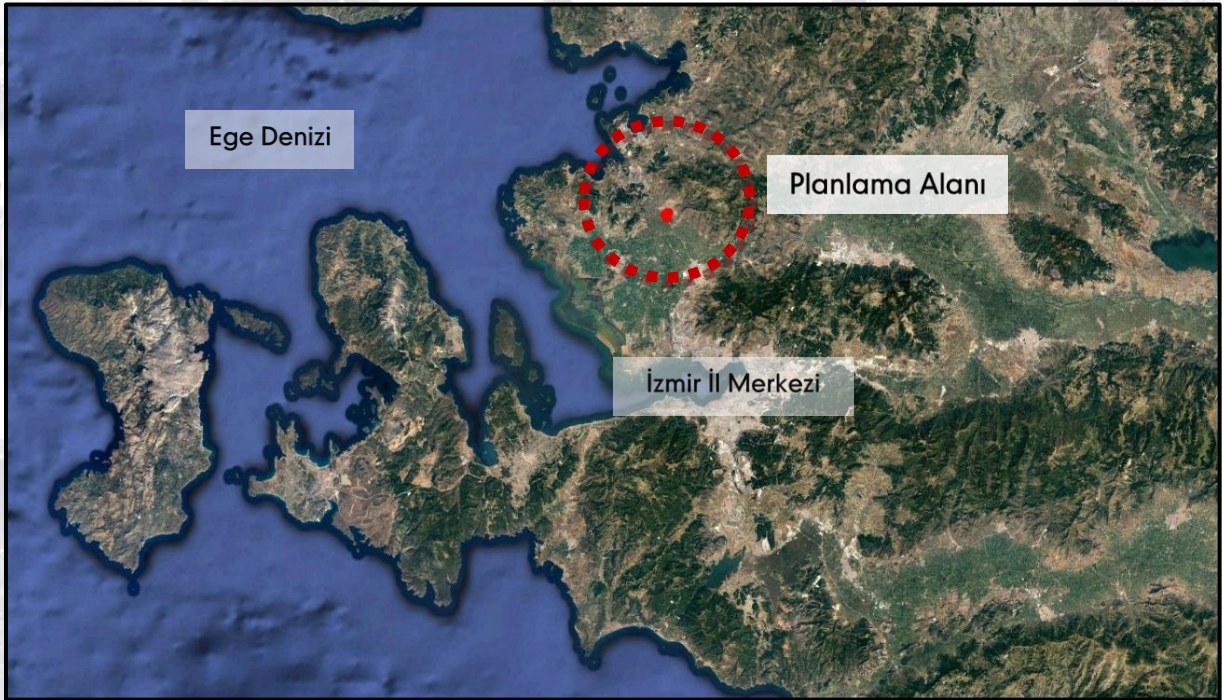
İlçe merkezi denizden 30 km içeride ve 20 m yükseklikte kurulmuş olup, batısının Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır.



- İzmir İlçeler Haritası -



- Menemen İlçesi İdari Sınırları -



- Planlama Alanı'nın İzmir İli'ndeki Konumu-

Planlama alanı; Çanakkale Asfaltı-Türkelli Caddesi'nin doğusunda, yola yaklaşık 1375 m cepheli olup, Türkelli yerleşimine mesafesi yaklaşık 700 m, Menemen İlçe Merkezine ise yaklaşık 9 km'dir.

İzmir ili, Menemen İlçesi, Türkelli ve Hatundere Mahalleleri, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması, ekili tarım arazileri, mevzii planlarla yapılaşmış sanayi tesisleri ve yola cepheli parsellerde yapılaşmış olan ticaret alanları ile hâlihazırda boş durumda olan parsellerden oluşan alanı kapsamaktadır.



- Planlama Alanı'nın Konumu-



--Planlama Alanı'nın Bölge İçindeki Konumu--

Planlama sahası az eğimli bir topografik yapıya sahip olup Güney batısında Çanakkale Asfaltı Türkelli Caddesi, kuzey doğusunda Türkelli Yerleşimi, kuzey ve doğusunda ise tarım arazilerine dayanmaktadır.

2.2. İdari Yapı

Menemen İlçesi'nde; 1 Merkez belediye, 8 belde belediyesi ile 27 köy bulunmakta iken 5216 Sayılı Yerel Yönetim Yasası gereğince, 23.07.2004 tarihinden itibaren; Ayvacık, Bağcılar, Belen, Buruncuk, Çaltı, Çavuş, Doğa, Günerli, Haykıran, Kesik, Musabey, Süzbeyli, Telekler, Tuzçullu, Yahşelli ve Yanık olmak üzere toplam 16 köy mahalle kapsamına girmiş, 11 köyün ise köy tüzel kişiliği devam ettirilmiştir.

Köyler toplu bir yerleşim dokusuna sahiptirler. Genellikle birbirine yakın mesafelerde kurulmuştur. Ancak; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 tarihli oturumunda alınan karara göre; Belen, Haykıran, Yanık, Doğa Köyleri, daha sonra Çaltı, Telekler, Bağcılar, Ayvacık ve Yahşelli Köyleri tekrar Köy Tüzel Kişiliğine kavuşmuş ve köy sayısı 20'ye çıkmıştır. Yine 29.03.2009 tarihinde yapılan Mahalli İdareler seçimlerinden sonra 7 Belde Belediye Başkanlıklarının (Asarlık, Emiralem, Koyundere, Maltepe, Seyrek, Türkeli, Ulukent Belde Belediyeleri) tüzel kişilikleri kapanarak ilçe belediyesine mahalle olarak bağlanmıştır. Harmandalı Beldesi'nin 29.03.2009 tarihinde yapılan Mahalli İdareler Seçimlerinden sonra Menemen İlçesi'ne olan idari bağılılığı sona ererek, Çiğli İlçesine bağlanmıştır. Menemen, günümüzde 45 adet mahalle ile 20 adet köyden oluşmaktadır.

Planlama Alanı; Menemen İlçe sınırı içinde, 29.03.2009 tarihinde yapılan Mahalli İdareler seçimlerinden sonra tüzel kişilikleri kapanarak ilçe belediyesine mahalle olarak bağlanan eski belde belediyelerinden, Türkeli mahallesi ve Hatundere mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

2.3. Tarihsel Gelişim

Menemen'in kuruluşu milattan önceye dayanmakla birlikte kesin bir tarih saptanmış değildir. İlçenin M.Ö. 1000 yıllarında Eolienlerle İyonyalıların hudutlarını oluşturan bugünkü Yahşelli Köyü civarında kurulduğu, M.Ö. 263-241 yılları arasında da Asarlık Köyü civarına nakledildiği söylenmektedir.

M.Ö. 78 yıllarında İyonyalılar buraya gelip yerleşmişlerdir. 300 yıl kadar Lidyalılarda kalan Menemen, Sart Savaşında Lidya Kralı Krezüs'ün, Keyhüsrev'e yenilmesiyle (M.Ö. 503) İranlılara geçmiştir. 72 yıl İranlılarda kalan Menemen Makedonya Kralı Büyük İskender'in İran Hükümdarlarından 3. Dara'yı yenmesi ile tekrar eski Yunanlıların eline geçmiştir (M.Ö.331). Menemen Büyük İskender'in ölümünden sonra Bergama Krallığına, daha sonra da Romalılara geçmiştir (M.Ö. 191).

M.S. 395 yılında Roma İmparatorluğu ikiye bölününce, Menemen Doğu Roma İmparatorluğu'nda kalmıştır. M.S. 1084 yılında Selçukluların eline geçmiş, haçlı seferine rastlayan bu tarihlerde Menemen ve çevresi birkaç kez el değiştirmiş ve tahrip edilmiştir. Daha sonra Aydın Beyliği'ne bağlanan Menemen 1398 yılında Yıldırım Beyazıt tarafından Osmanlı ülkesine katılmıştır. 1402 yılında Yıldırım Beyazıt, Ankara Savaşı'nda Timurlenk'e yenilince Timurlenk, Anadolu Beyliklerine bağımsızlıklarını geri vermiştir. 1425 yılında II. Murat, Menemen'i kesin olarak Osmanlılara bağlamıştır.

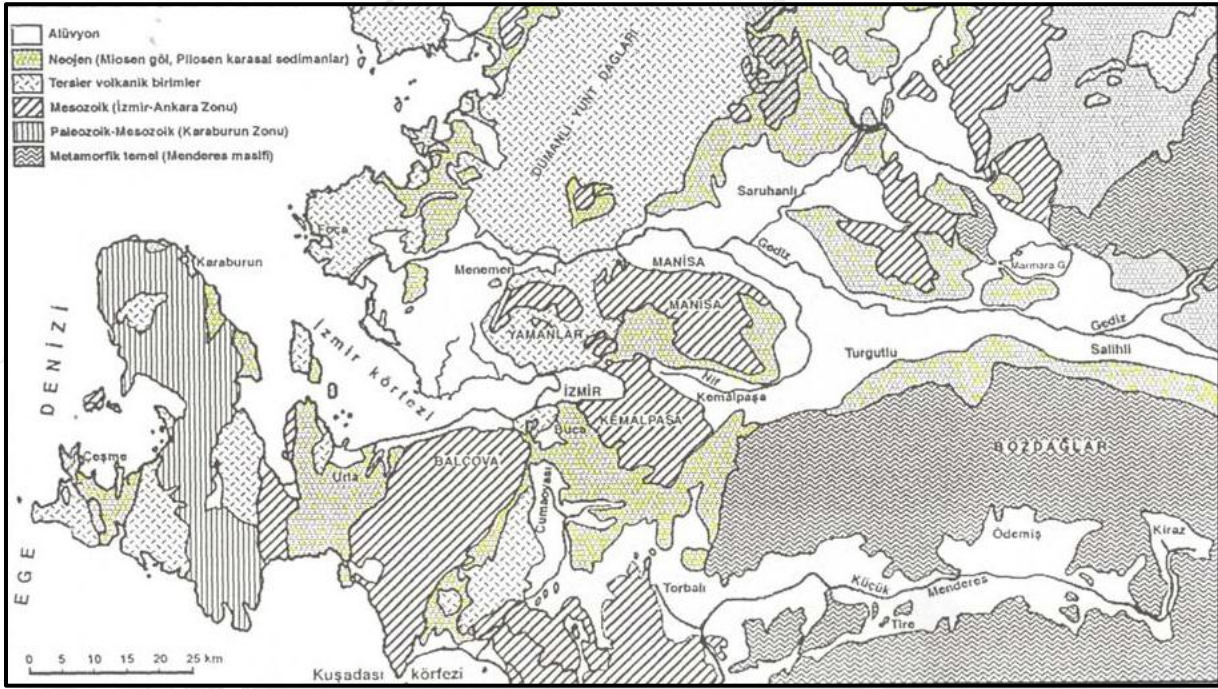
1850 yılında eyalet merkezinin Aydın'dan İzmir'e nakledilmesi üzerine Menemen Manisa'dan ayrılarak İzmir'e bağlanmıştır.

479 yıl Osmanlı idaresinde kalan Menemen 17 Mayıs 1919 yılında Yunanlıların işgaline uğramıştır. Kaymakam Kemal Bey'i şehit eden Yunanlılar Menemen'de 3 yıl 3 ay 16 gün kalmışlardır. 9 Eylül 1922 de Fahrettin Paşa komutasındaki Türk Süvari Birliği Ordusu Menemen'i Yunanlılardan kurtarmıştır. 9 Eylül, Menemen'in Kurtuluş Günü olmuştur.

2.4. Doğal Yapı Özellikleri

2.4.1.Topografya ve Jeomorfolojik Yapı

Menemen'in üzerinde yer aldığı Gediz deltası ve Gediz Grabeni geniş düzlükler oluşturmaktadır. Graben morfoloji içerisinde alüvyon yelpazesi ve nehir çökellerinden oluşan Erken Kuvaterner çökelleri, graben kenarındaki faylar tarafından kesilerek yükseltilmiş ve basamaklı bir morfoloji kazanmıştır.



-İzmir Geneli Jeoloji Haritası-

İzmir Körfezi'nin kuzeyinde yer alan Holosen yaşlı Gediz deltasının yüzeyi taşkın çökelleriyle örtülüdür ve kıyı kesiminde delta yüzeyinde lagün gölleri ve art bataklıklar yer almaktadır. Günümüz Gediz deltası, Ege denizinde Holosen başında meydana gelen deniz seviyesi yükselimi sonucu oluşmuş genç bir çökel paketidir. Delta oluşumu bu süre içerisinde Menemen Emiralem boğazından başlayarak günümüzdeki kıyı çizgisine kadar ilerleyen bir gelişme süreci izlemiştir.

Dikili grubunun volkanitleri yöredeki en yaygın birimleri oluşturmakta olup bunların en tipik örneklerine Menemen'in kuzeyinde rastlanmaktadır. Radyometrik verilere göre bu alanlar Erken-Orta Miyosen yaşlıdır. Söz konusu birimler son derece karmaşık bir stratigrafiye sahip olup flüviyal ve gölsel fasiyeste karasal birimlerden ve bu birimlerle iç içe son dere yaygın bir volkanizmadan oluşmaktadır. Volkanizma biri geçiş (intermediate) ve diğeri silistik karakterde olmak üzere iki ayrı dönem içermektedir. Menemen'deki Dumanlıdağ bunların oluşturduğu strato-volkan komplekslerine karşılık gelmektedir. Neojen kaya toplulukları Menemen, Foça, Aliaga çevresinde geniş yayılım göstermekle birlikte bu neojen yaşlı birimler genelde akarsu ve göl fasiyesinde gelişmiş çökel kayalardan ve çeşitli türdeki kayalardan oluşmuştur.

Ova sınırları içinde yer alan yüksek rölyefi kuzey ve kuzeybatıda Foça tepelik alanı

(250-480 m) kuzeydoğuda Dumanlı Dağ (1.091 m) doğuda Yamanlar Dağı (750-850 m) oluşturmaktadır. Alçak rölyefi depresyonda yükselti 0-30 m arasında değişen ova tabanı oluşturur. Bölgede eğim %0 ile %35 arasında değişmektedir. İnceleme alanının genellikle batı, kuzey, güney kesimleri düz ova niteliğinde olup, eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Ova dışında kalan özellikle inceleme alanının doğu kesimlerinde ise eğim değerleri %10-20, %20-30 ve %30-35 arasında değişmektedir.

2.4.2. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

Menemen'in kuzeyindeki Dumanlıdağ volkan kompleksi ile Gediz nehri taşkın ovası arasında yer alan ve kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanan faylar Menemen fay zone olarak adlandırılmaktadır. Kabaca birbirine paralel uzanan K60B genel doğrultulu dört fay parçasından meydana gelen fay zonunun toplam uzunluğu 15 km'dir. Fay zonunun kuzeybatı bölümünü oluşturan fay 8 km uzunluğunda olup bu parça zonun genel doğrultusundan farklı olarak K50B uzanımlıdır. Zonun ortasında yer alan en uzun fay ise 12 km uzunluğundadır.

İlçe, birinci derece deprem kuşağında yer alması nedeniyle tarih boyunca birçok depremden etkilenmiştir. Tarihsel ve aletsel dönem boyunca kaydedilmiş depremler arasında 29 Temmuz 1880 tarihinde merkez üssü Menemen olan deprem, 6,7 şiddeti ile ilçenin yaşadığı en büyük deprem olma özelliğini taşımaktadır. Ancak son yüzyıl içerisinde merkez üssü Menemen olan hiçbir deprem yaşanmamış olmasına rağmen ilçe, İzmir ve yakın çevresinde gerçekleşen depremlerden etkilenmiştir.

Planlama alanına ilişkin Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 04/11/2014 tarihinde onaylanmış olup alan tümüyle ÖA-5.1 olarak belirlenmiştir.

Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar

Bu alanlar eğimin %0-10 arasında olduğu, tamamen alüvyon birimlerinden oluşan alanlardır.

Bu alanlarda;

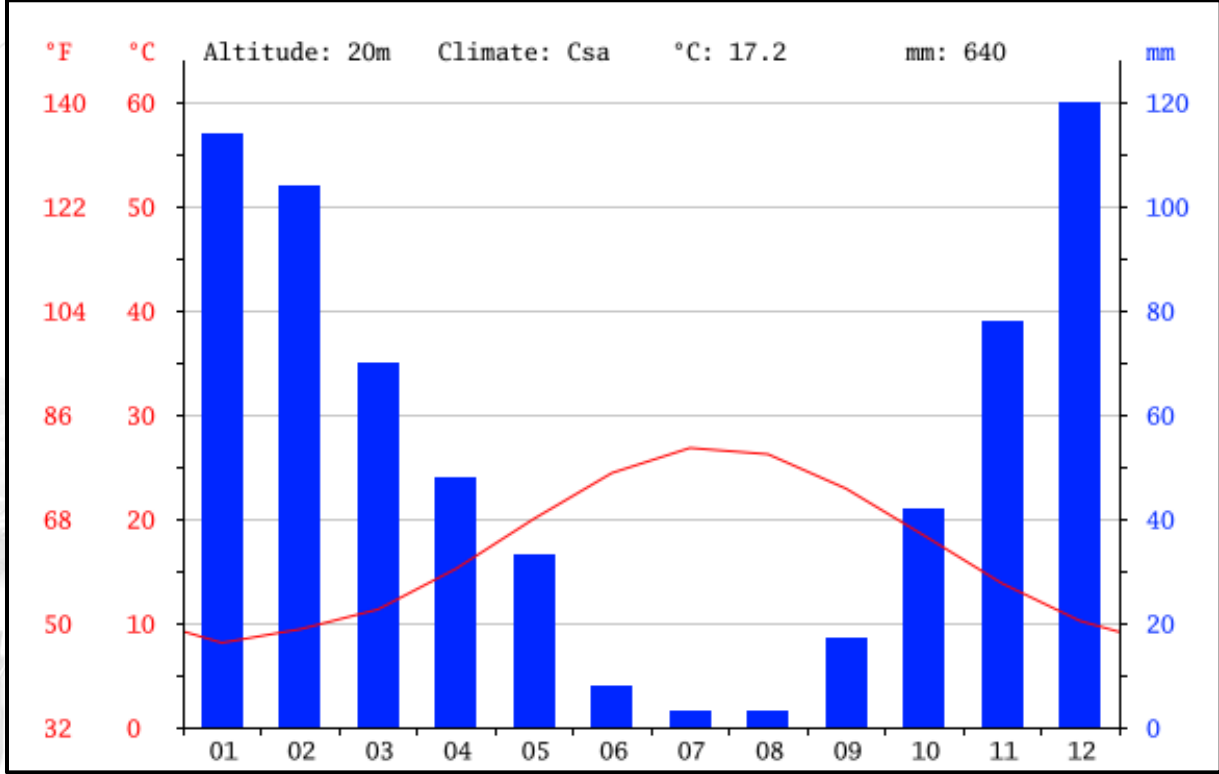
- Alüvyonu oluşturan killerde şişme derecesi; düşük-orta-yüksek olduğundan

şişme problemine karşı zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

- Alüvyon biriminin yanal ve düşey yönde farklılık göstermesi, heterojen bir yapıya sahip olması nedeniyle farklı seviyelerde oturmalar ve taşıma gücü problemleri bulunduğundan, zemin ve temel etütlerinde taşıma gücü-oturma problemlerine karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Yapılan sondaj çalışmaları sırasında alüvyonda yer altı suyuna rastlanılmıştır. Alüvyonda tüm kuyularda Seed De Albe yöntemi kullanılarak sıvılaşma analizi yapılmıştır. Zemin ve temel etüt çalışmalarında sıvılaşma analizi detaylı bir şekilde irdelenerek alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etütlerinde, temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmeli; başta zemin yenilmesi olmak üzere sıvılaşma, oturma, şişme vb. yapı güvenliğini risk altına alacak etkenlere karşı yapı-zemin etkileşimine uygun olarak uygun temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli; zemin ve temel etüt sonuçlarına göre gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.
- Alüvyon zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşma olasılığı olduğundan, yapılarda oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere taşıttırılmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.
- Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak kazılarda, özellikle derin kazılarda komşu binaların, yol ve kendi parsellerin güvenliği sağlanmalı, kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Zemin ve temel etütlerinde, üst yapının niteliğine göre temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma ve taşıma gücü vb.) detaylı olarak araştırılarak, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

2.4.3. İklim Yapısı

Planlama alanı, İzmir iklim özelliklerini barındırmaktadır. Akdeniz ikliminin karakterini taşıdığından yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Yıllık yağış ortalaması 640 mm, yıllık sıcaklık ortalaması 17.2 C° dir. Yılın en sıcak ayı 26.8 C° sıcaklıkla Temmuz, en soğuk ayı ise 8.1 C° ile Ocak'tır.



- Menemen İklim Diyagramı-

2.4.4. Bitki Örtüsü

Menemen çevresinde birinci ve ikinci sınıf toprakların yoğunlaştığı görülmektedir. Menemen ovasını kat ederek Foça İlçesinin güneyinden denize dökülen Gediz Nehri üzerine kurulan Emiralem Regülatörü ve sulama şebekesi vasıtasıyla ova tamamen sulu tarım yapmaya elverişli saha haline gelmiştir.

Menemen ekolojik ve fizyonomik bakımından ortak özellikler gösteren bitki topluluklarına sahiptir. Bitki toplulukları iki ana formasyonda görülür. Bunlar; maki ve orman topluluğudur.

2.5. Sosyo - Ekonomik Yapı

2.5.1. Nüfus Yapısı

Menemen ilçesinin 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre toplam nüfusu 170.090 kişidir.

	Yıllar	Şehir	Köy	Toplam
Genel Nüfus Sayımı	1965	16.588	51.935	68.523
	1970	16.734	50.005	66.739
	1975	18.464	50.012	68.476
	1980	21.832	57.791	79.623
	1985	24.998	37.917	62.915
	1990	29.006	47.037	76.043
	2000	46.079	68.378	114.457
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi	2007	53.940	72.994	126.934
	2010	119.230	12.164	131.394
	2011	122.722	12.167	134.889
	2012	125.984	12.159	138.143
	2013	142.836	--	142.836
	2014	148.662	--	148.662
	2015	156.974	--	156.974
	2016	163.565	--	163.565
	2017	170.090	--	170.090

--Menemen Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı, Kaynak: www.tuik.gov.tr--

6360 ve 6447 sayılı kanunlar ile düzenlenen ve bu kanunlar uyarınca mahalli idareler genel seçimlerinde yürürlüğe girmiş olan idari bağıllık ve tüzel kişilik değişiklikleri ile 5393 sayılı Yasa'nın 8. ve 11. maddelerine göre alınan ve söz konusu Kanun gereğince mahalli idareler seçimlerinde uygulanmış olan birleşme ve katılmalar, belediye ve köy tüzel kişiliğinin kaldırılmasına ve bir beldenin köye dönüştürülmesine dair kararlar, Yüksek Seçim Kurulu Başkanlığı'nın 421 sayılı Kararına istinaden, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NViGM) tarafından 1 Aralık 2013 tarihinden itibaren Ulusal Adres Veri Tabanı'na yansıtıldığı için, 2013 ADNKS sonuçları belirtilen değişiklikleri içermektedir.

Bu sebeple, 2013 yılından itibaren Menemen ilçesinde köy nüfusu bulunmamaktadır.

2.5.2. Ekonomik Yapı

Menemen'in ekonomik aktivitesinin merkezinde tarım ve sanayi sektörleri yer almaktadır. İlçenin Gediz deltasında bulunması sebebiyle verimli tarım topraklarına sahip olması tarım sektörü açısından büyük bir potansiyel oluşturmaktadır.

2.5.2.1. Sanayi ve Ticaret

2008 yılı verilerine göre ilçede 44 farklı sektörde faaliyet gösteren toplam 1.706 firma bulunmaktadır. Bu sayı İzmir'deki toplam firma sayısının %1,94'ünü oluştururken söz konusu firmalarda çalışan 15.036 kişi İzmir'de çalışan sayısının %2,28'ini oluşturmaktadır. Firma sayısı açısından incelendiğinde ilçede inşaat, toptancılık ve karayolu taşımacılığı sektörlerinin öne çıktığı görülmektedir.

Planlama alanı sınırları içinde yıllar içinde yapılmış olan mevzi imar planları ile gelişen bir sanayi kullanımı görmek mümkündür. İlçenin büyümesi ve ulaşım bağlantılarının bahse konu alan üzerinde güçlenmesi, ticari fonksiyonlar ile birlikte sanayi alanlarının da bu yönde gelişmesini ve yer seçmesini sağlamıştır.

2.5.2.2. Tarım ve Hayvancılık

69.400 ha'lık yüzölçümüne sahip Menemen ilçesinin genel arazi dağılımında, tarım alanları 23.223 ha ile toplam alanın %33 'ünü oluşturmaktadır. Bu alanların 19.483 ha'ında sulu (%84,9), 0.898 ha'ında (%3,9) ise kuru tarım yapılmaktadır.

İlçenin 2017 yılına ilişkin genel arazi dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Genel Arazi Dağılımı	Alan (ha)	Oran (%)
Tarım Alanları	23.223	33.50%
Orman-Fundalık Alanlar	16.070	23.20%
Çayır Mera Alanları	2.758	4%
Diğer Araziler	27.349	39.40%
Toplam	69.400	100%

-Menemen 2017 Yılına Ait Genel Arazi Dağılımı, (kaynak: www.izmirtarim.gov.tr) -

İlçede, tarım alanları kullanım şekillerine göre incelendiğinde 12.609 ha ile tarla alanlarının ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Bunu takiben 3.987 ha ile sebze alanları gelmektedir.

Aşağıdaki tabloda kullanım şekline göre tarım arazilerinin dağılımı ve oranları verilmektedir.

Tarım Arazisi Dağılımı	Alan (ha)	Oran (%)
Tarla Alanı	12.609	54.30%
Sebze Alanı	3.987	17.17%
Bağ Alanı	3.075	13.24%
Meyve Alanı	970	4.18%
Narenciye Alanı	163	0.70%
Zeytin Alanı	2.408	10.37%
Kavaklık Alanı	10	0.04%
Toplam	23.222	100%

-Menemen Kullanım Şekline Göre Tarım Arazisi Dağılımı (2017), (kaynak: www.izmirtarim.gov.tr)-

Planlama alanı sınırları içinde de ekili tarım arazileri mevcuttur. Mevzi imar planları ile yapılaşmış arsa niteliği kazanmış olan parseller de zamanla tarımsal niteliğini yitirmiş ve plan kararları ile gelişen kentte varlığını sanayi ve ticaret üzerinde devam ettirmiştir.

2.6. Mülkiyet Yapısı

Planlama alanındaki parsellere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Tapu Alan (m ²)
Türkelli	0	38	Tarla	4.680
Türkelli	0	39	Bağ ve Tarla	15.300
Türkelli	0	40	Tarla	12.000
Türkelli	0	41	Tarla	3.190
Türkelli	0	42	Tarla	5.180
Türkelli	0	47	Tarla	10.020
Türkelli	0	1634	Bağ ve Tarla	7.150
Türkelli	0	1635	Tarla	7.150
Türkelli	0	3092	Tarla	666

Türkelli	0	3098	Tarla	688
Türkelli	0	3099	Tarla	9.178
Türkelli	0	3112	Tarla	1.634
Türkelli	0	3113	Tarla	4.821
Türkelli	0	3118	Tarla	6.194
Türkelli	0	3119	Tarla	1.770
Türkelli	0	3129	Zeytinağaçlı Tarla	809
Türkelli	0	3130	Zeytinağaçlı Tarla	8.286
Türkelli	0	3131	Boş	0
Türkelli	0	3132	Tarla	23.788
Türkelli	0	3133	Tarla	1.022
Türkelli	0	3138	Zeytinağaçlı Bağ ve Tarla	2.619
Türkelli	0	3139	Zeytinağaçlı Bağ ve Tarla	2.519
Türkelli	0	3209	Tarla	10.644
Türkelli	0	3210	Tarla	56
Türkelli	0	3212	Tarla	19
Türkelli	0	3384	Demiryolu	1.891
Türkelli	0	3391	Tarla	6.064
Türkelli	0	3392	D.D.Y	936
Türkelli	0	3536	Direk Yeri	93
Türkelli	0	3537	Tarla	4.638
Türkelli	0	3564	Tarla	3.686
Türkelli	0	3570	Tarla	6.555
Türkelli	0	3571	Yol	3.101
Türkelli	0	3572	Tarla	397
Türkelli	0	90	Tarla	10.450
Türkelli	0	91	Tarla	8.540
Türkelli	0	92	Tarla	10.000
Türkelli	0	95	Tarla	10.000
Türkelli	0	96	Tarla	7.300
Türkelli	0	97	Tarla	7.520
Türkelli	200	1	Fabrika Binası ve Müştemilatlı Arsa	64.401
Türkelli	253	1	LPG Dolum ve Depolama Tesisi İdari Binası ve Müştemilatı	8.000
Türkelli	278	1	Trafo Yeri	13,82
Türkelli	211	1	Arsa	12.578

Türkelli	0	176	Arsa	176
Türkelli	0	177	Arsa (Ev ve Avlu)	478
Türkelli	0	178	Arsa (Ev ve Avlu)	264
Türkelli	0	146	Bağ	6.550
Türkelli	0	154	Süt Fabrikası	11.500
Türkelli	0	161	Bah. Tek Katlı Bet. Benzin İstasyonu	2.513
Türkelli	0	180	Evli Bağ	246
Türkelli	0	181	Evli Bağ	2.396
Türkelli	0	183	Bağ	2.119
Türkelli	0	185	Bağ	5.980
Türkelli	0	187	Tarla	2.090
Türkelli	0	189	Bağ	9.400
Türkelli	0	190	Evli Bağ	6.080
Türkelli	0	3387	Arsa (Bina)	7.450
Türkelli	0	3420	Arsa	16.238
Türkelli	0	3463	Bağ	9.590
Türkelli	0	3464	Arsa	2.343
Türkelli	0	3470	Arsa	14.000
Türkelli	0	3482	Tarla	1.076
Türkelli	0	3503	İş Merkezi ve Arsası	9.275
Türkelli	0	3512	Arsa	813
Türkelli	0	3513	Arsa	2.391
Türkelli	0	3547	Bağ	5.168
Türkelli	0	3592	Zeytinağaçlı Bağ ve Bahçe	9.569
Türkelli	231	1	Tarla	6.554
Türkelli	231	2	Arsa	3.000
Türkelli	231	3	Tarla	6.204
Türkelli	231	4	Arsa (Atölye)	3.836
Türkelli	291	1	Arsa	2.054
Türkelli	292	1	Arsa	5.312
Türkelli	292	2	Arsa	3.059
Türkelli	0	32	Tarla	5.540
Türkelli	0	33	Tarla	13.600
Türkelli	0	34	Tarla	16.400
Türkelli	0	35	Tarla	6.820
Türkelli	0	36	Tarla	10.700

Türkelli	0	54	Zeytinli Bağ	2.660
Türkelli	0	56	Bağ	5.700
Türkelli	0	60	Tarla	7.040
Türkelli	0	61	Tarla	11.300
Türkelli	0	62	Bağ	11.000
Türkelli	0	63	Bağ	5.840
Türkelli	0	64	Bağ	6.530
Türkelli	0	66	Bağ	6.490
Türkelli	0	68	Zeytinli Ağaçlı Bağ	9.400
Türkelli	0	70	Zeytin Ağaçlı Bağ	2.720
Türkelli	0	71	Zeytin Ağaçlı Bağ	2.770
Türkelli	0	74	Tarla	5.450
Türkelli	0	75	Tarla	5.940
Türkelli	0	76	Tarla	6.800
Türkelli	0	77	Tavuk Çiftliği	21.300
Türkelli	0	78	Tavuk Çiftliği	16.400
Türkelli	0	83	Bağ	8.100
Türkelli	0	84	Tarla	6.670
Türkelli	0	85	Tarla	6.840
Türkelli	0	86	Bağ ve 1katlı İmalathane Binası	4.710
Türkelli	0	87	Bağ	3.900
Türkelli	0	104	Akaryakıt Sat. İş. Ve Müştemilatı Olan Tarla	11.200
Türkelli	0	105	Bağ	1.699
Türkelli	0	106	Tarla	1.266
Türkelli	0	156	Arsa (Evli Bağ)	9.400
Türkelli	0	164	Arsa (Ev Olan Tarla)	7.184
Türkelli	0	171	Ev ve Arsa	570
Türkelli	0	172	Ev ve Arsa	560
Türkelli	0	173	Arsa	610
Türkelli	0	174	Evli Bağ	790
Türkelli	0	175	Arsa (Evli Bağ)	860
Türkelli	0	179	Arsa (Ev ve Avlu)	496
Hatundere	0	620	Tarla	28.621
Hatundere	0	853	Tarla	16.313
Hatundere	0	634	Tarla	4.539

Hatundere	0	642	Tarla	926
Hatundere	0	646	Tarla	3.010
Hatundere	0	649	Tarla	2.743
Türkelli	0	2670	Tarla	8.785
Türkelli	0	3101	Tarla	6.323
Türkelli	0	3211	Tarla	3.941
Türkelli	0	3117	Tarla	3.736
Türkelli	0	3128	Zeytin Ağaçlı Bağ	6.211
Türkelli	0	3137	Zeytin ağaçlı Bağ ve Tarla	8.262
Türkelli	0	3160	Bağ	36
Türkelli	0	3163	Tarla	5.523
Türkelli	0	3164	Sulama Kanalı	17
Türkelli	0	3165	Tarla	1.847
Türkelli	0	3168	Tarla	2.082
Türkelli	0	3171	Tarla	1.307
Türkelli	0	3177	Sulama Kanalı	336
Türkelli	0	3186	Zeytin Ağaçlı Bağ	12.495
Türkelli	0	3187	Yol	269
Türkelli	0	3191	Tarla	1.718
Türkelli	0	3206	Tarla	339
Türkelli	0	3213	Tavuk Çiftliği	21.641
Türkelli	0	3227	Tarla	3.900
Türkelli	0	3383	Bağ	2.219
Türkelli	0	3460	Tarla	4.327
Türkelli	0	3461	Tarla	1.443
Türkelli	0	3496	Artezyen ve Arsası	200
Türkelli	0	3497	Ev Olan Zeytin ağaçlı Bağ ve Arsa	10.965
Türkelli	0	3499	Tarla	439
Türkelli	0	3574	Betonarme Depo, İdari Binası ve Tarla	34.150
Türkelli	0	3589	Tarla	57.714
Türkelli	0	3606	Zeytin ağaçlı Bağ ve Tarla	15.757
Türkelli	233	1	LPG Dolum ve Depolama Tesisi İdari Binası ve Müştemilatı	22.647
Türkelli	0	3100	Tarla	1.734
Türkelli	0	3192	Tarla	192
Türkelli	0	3228	Trenyolu	232

Türkelli	0	193	Evli Bağ	12.900
Hatundere	0	3102	Tarla	3.977
Hatundere	0	621	Tarla	6.779
Hatundere	0	616	Tarla	1.825
Hatundere	0	653	Tarla	154
Hatundere	0	627	Tarla	2.144
Hatundere	0	241	Tarla	4.200
Hatundere	0	242	Tarla	4.150
Hatundere	0	623	Tarla	1.352
Hatundere	0	633	Tarla	3.180
Hatundere	0	657	Tarla	179
Hatundere	0	921	Tarla	2.017
Hatundere	0	918	Tarla	5.773
Hatundere	0	857	Tarla	1.857
Hatundere	0	655	Tarla	51
Türkelli	0	3111	Tarla	1.645
Türkelli	289	1	İçinde Tek Katlı İdari Bina İmalathane ve Trafosu Bulunan Zeytin Ağaçlı Bağ	6.640
Türkelli	0	137	Zeytin Ağaçlı Bağ	5.280
Türkelli	0	138	Tarla	4.260
Türkelli	0	139	Tarla	2.400
Türkelli	0	140	İçerisinde İki Evi Bulunan Bağ ve Tarla	7.170
Türkelli	0	157	Zeytin Ağaçlı Bağ	4.340
Türkelli	0	158	Zeytin Ağaçlı Bağ	5.760
Türkelli	0	159	Zeytin Ağaçlı Bağ	7.320
Türkelli	0	167	Bağ	1.352
Türkelli	0	168	Bağ	1.272
Türkelli	0	169	Bağ	1.040
Türkelli	0	170	Bağ	3.460

-- Planlama Alanı İçinde Kalan Parsellere İlişkin Bilgi Tablosu --

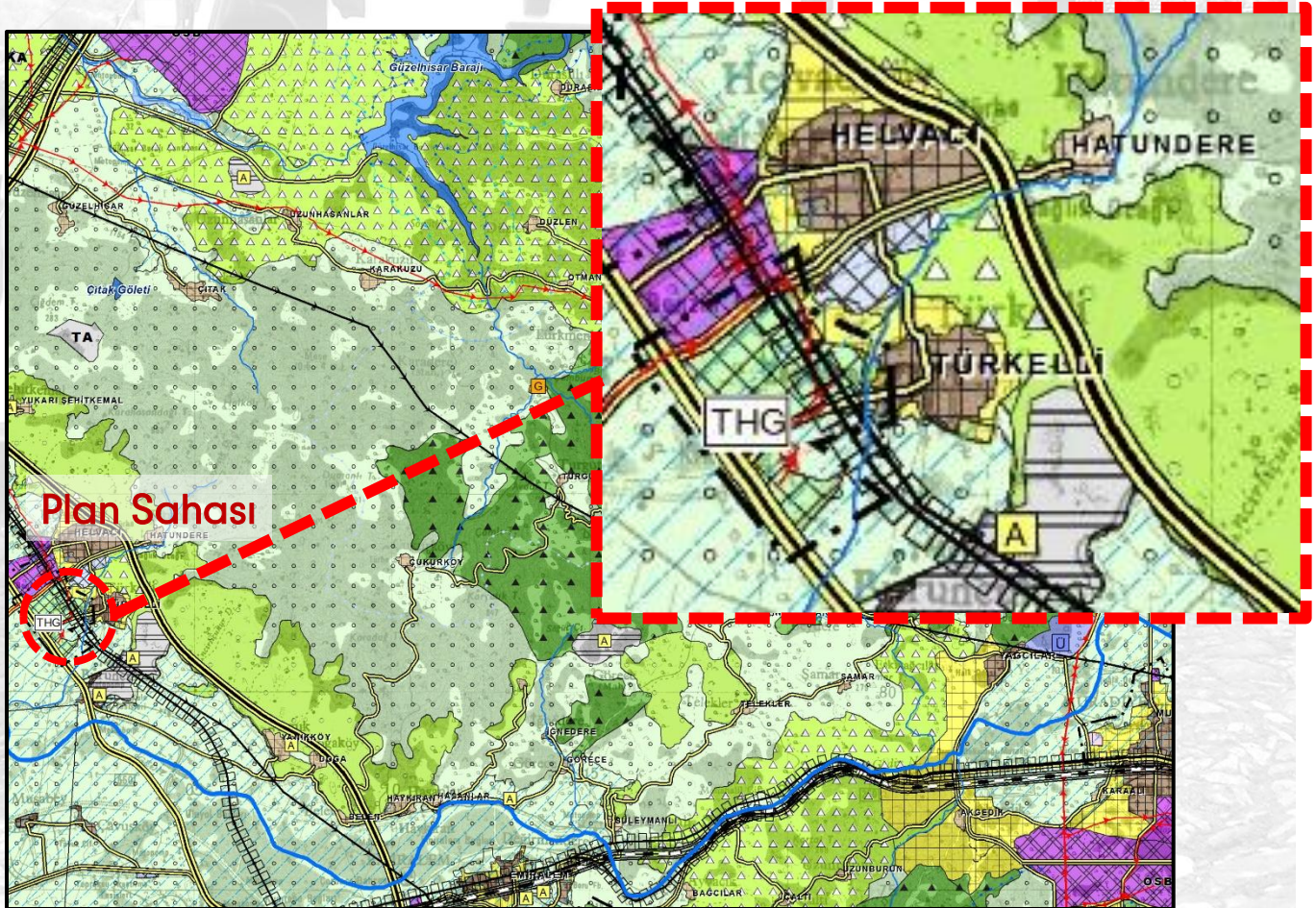
Bahse konu alana ilişkin hazırlanan imar planı çalışmaları kapsamında alanda yer alan mülkiyetlere ilişkin tapu nitelikleri ve büyüklükleri yukarıdaki tabloda yer almaktadır. Buna göre imar planı çalışmasına konu alanda toplam 178 adet mülkiyet yer almaktadır.

2.7. Yürürlükteki İmar Planları

2.7.1.Üst Ölçekli Plan Kararları

Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama sahası; 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan ve 10.04.2018 tarihinde değişikliği onaylanan “İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” K18 Paftasında; “Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları” lejantında kalmaktadır. Söz konusu planın Plan Uygulama Hükümleri’nin 4.22. maddesinde; “Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanlarının, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürüleceği ve tarımsal ürünlerin katma değerlerini artırmaya yönelik araştırma, geliştirme ve üretim birimleri ile ürün toplama, depolama, saklama alanları; tarımsal amaçlı yapılar ve tarımsal amaçlı entegre tesislerin toplu olarak (organize şekilde) yer alabileceği alanlardır” ibaresi yer almaktadır.

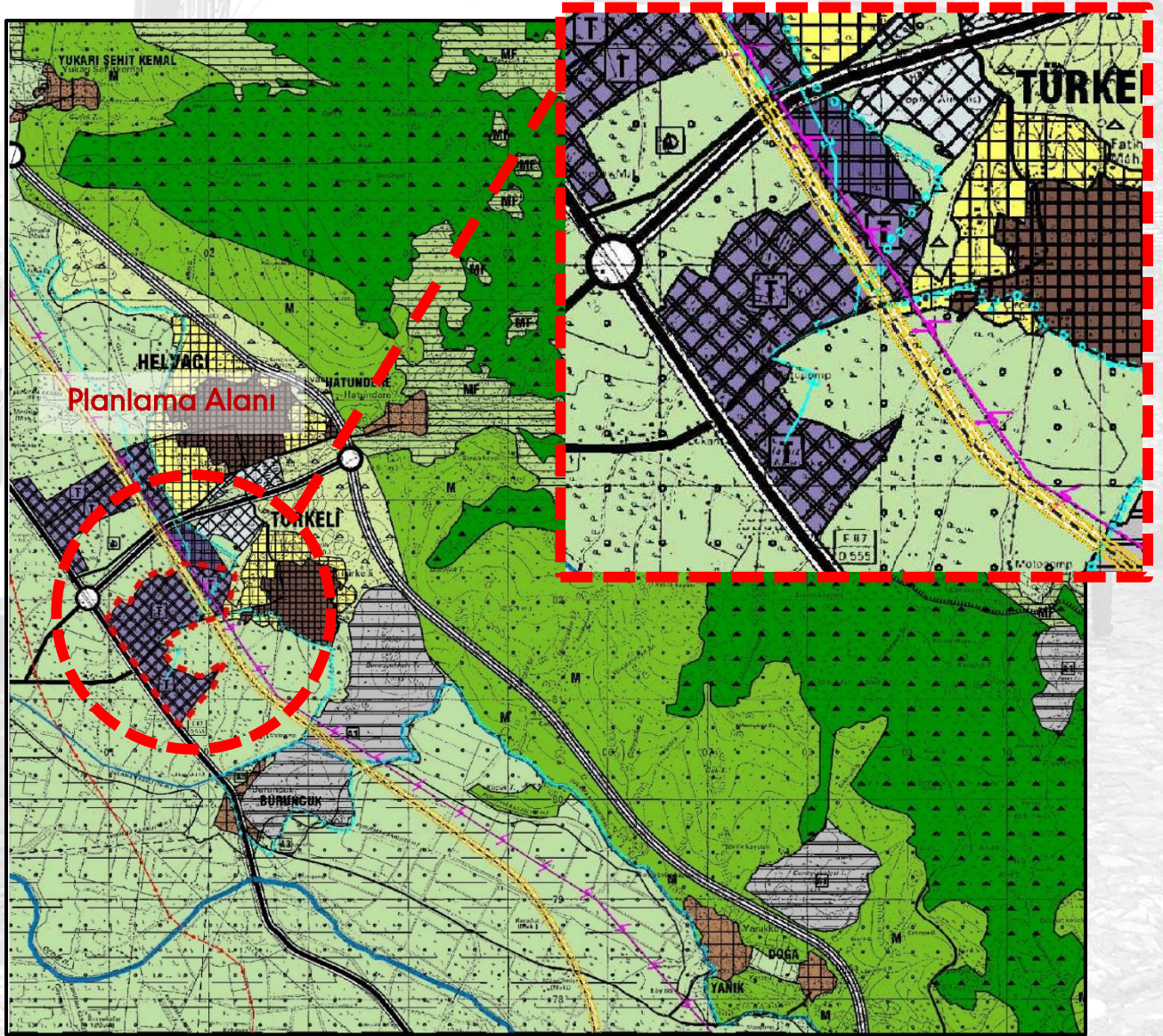


-- Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama sahası; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 kararı ile uygun görülerek, 08.10.2012 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce onanan, "İzmir Büyükşehir Bütünü 1/125.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda; "Tarımsal Sanayi Alanları" lejantında kalmaktadır.

Söz konusu planın Plan Uygulama Hükümleri'nin 4.8.8. maddesinde; "Tarımsal Sanayi Alanları, Planlandıkları alan çevresinde üretilen tarımsal ürünleri işleyerek değerlendiren ve pazara hazırlamaya yönelik faaliyette bulunan her türlü tarımsal sanayi işletmeleri ve depolarının yer alacağı alanlardır" ibaresi yer almaktadır.



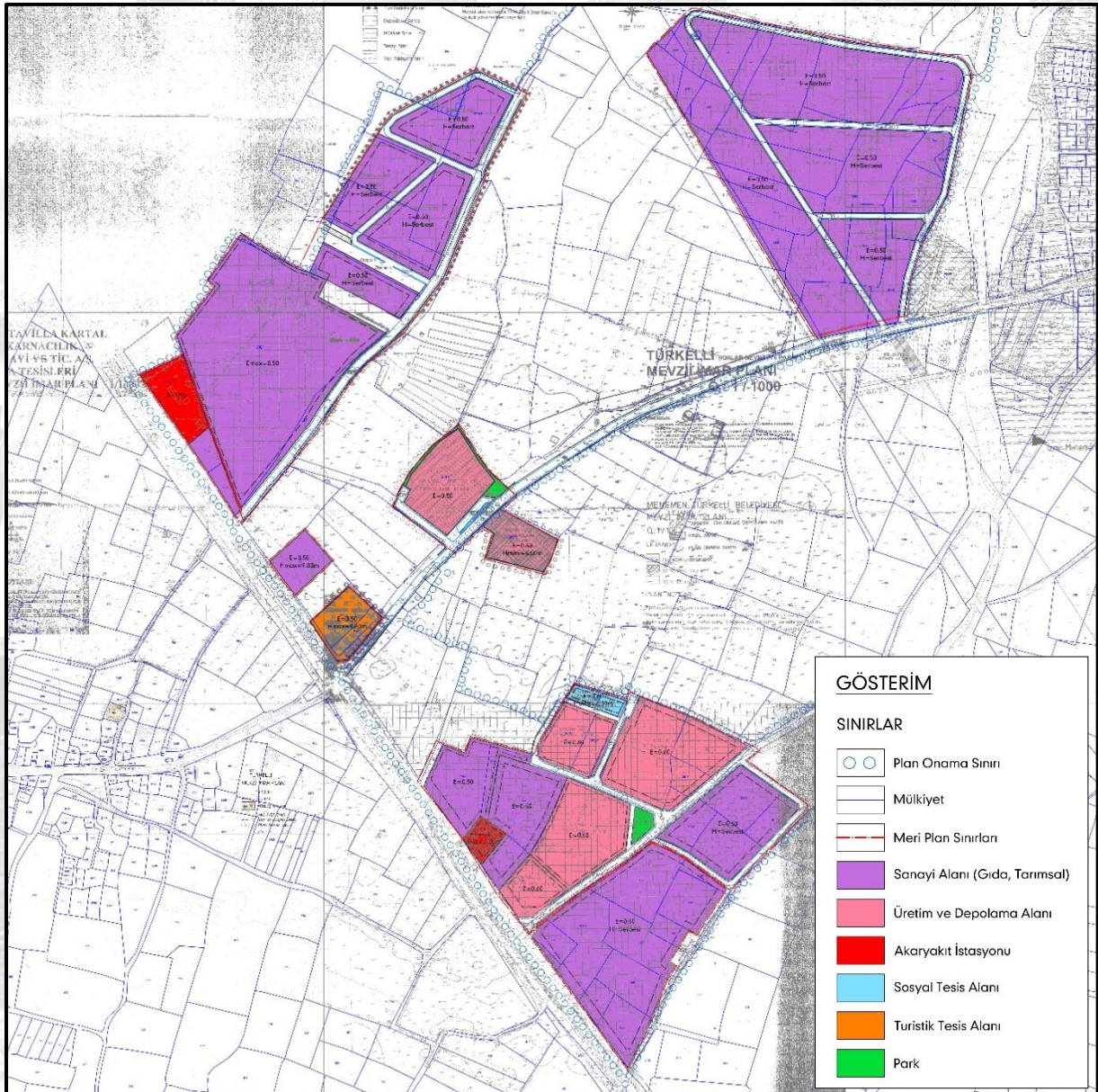
-- Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

Ayrıca planlama alanı; Mülga T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'nın hazırladığı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı gerekse İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin hazırladığı 1/25.000 ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı olmak üzere üst ölçekli planların yapıldığı tarihten bu yana "Tarımsal Sanayi Alanı" arazi kullanım kararları içinde gösterilmiştir.

2.7.2. Alt Ölçekli Plan Kararları

Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama sahasını içeren bütüncül bir imar planı bulunmamakla birlikte mevzi imar planları mevcuttur.



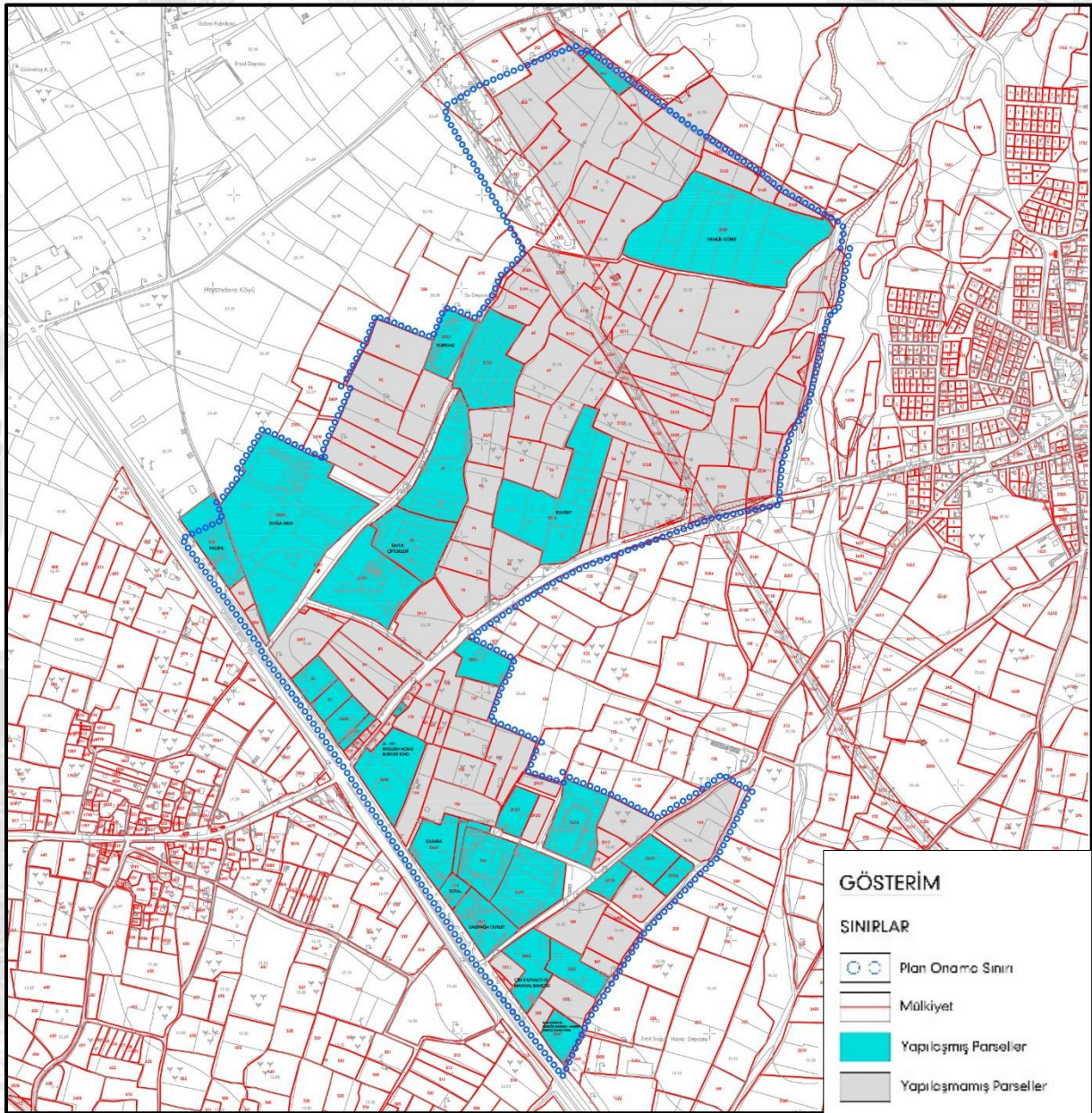
-Planlama Alanında Yer Alan 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planları-

2.8. Mevcut Durum Analizleri

2.8.1. Arazi Kullanım ve Doluluk Durumu

Planlama alanı yaklaşık 118,05 hektar yüzölçümüne sahip olup, uygulama görmüş imar adaları ile plansız sahaları kapsamaktadır.

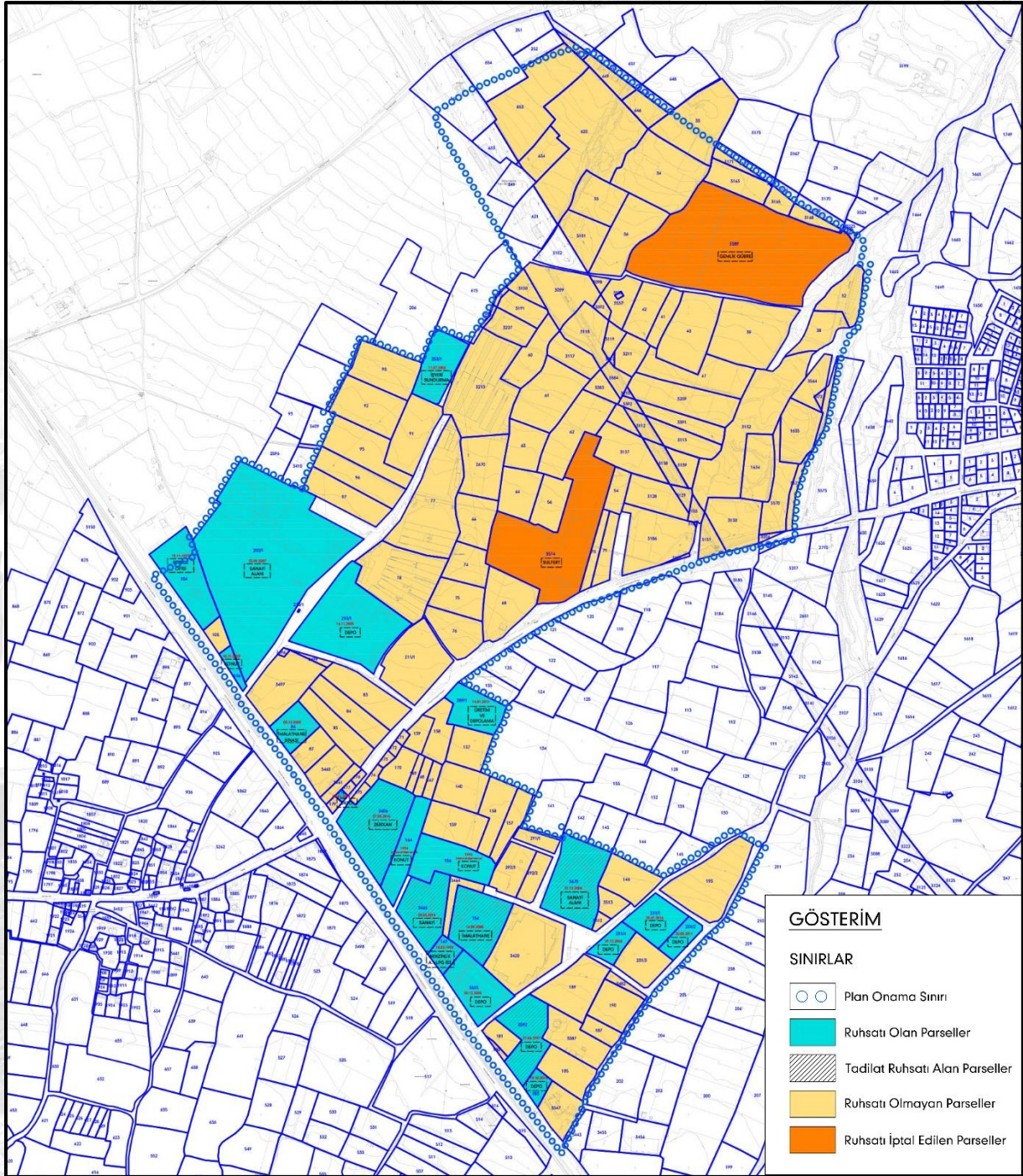
Alan, tarımsal sanayi amaçlı tesisler ve ticaret alanları ile büyük ölçüde yapılaşmış olup, halihazırda boş durumda olan parseller üzerinde taş ve moloz yığınları bulunmaktadır. Ayrıca ekili ve dikili alanlar da mevcuttur.



-Doluluk Boşluk Durumu Analizi-

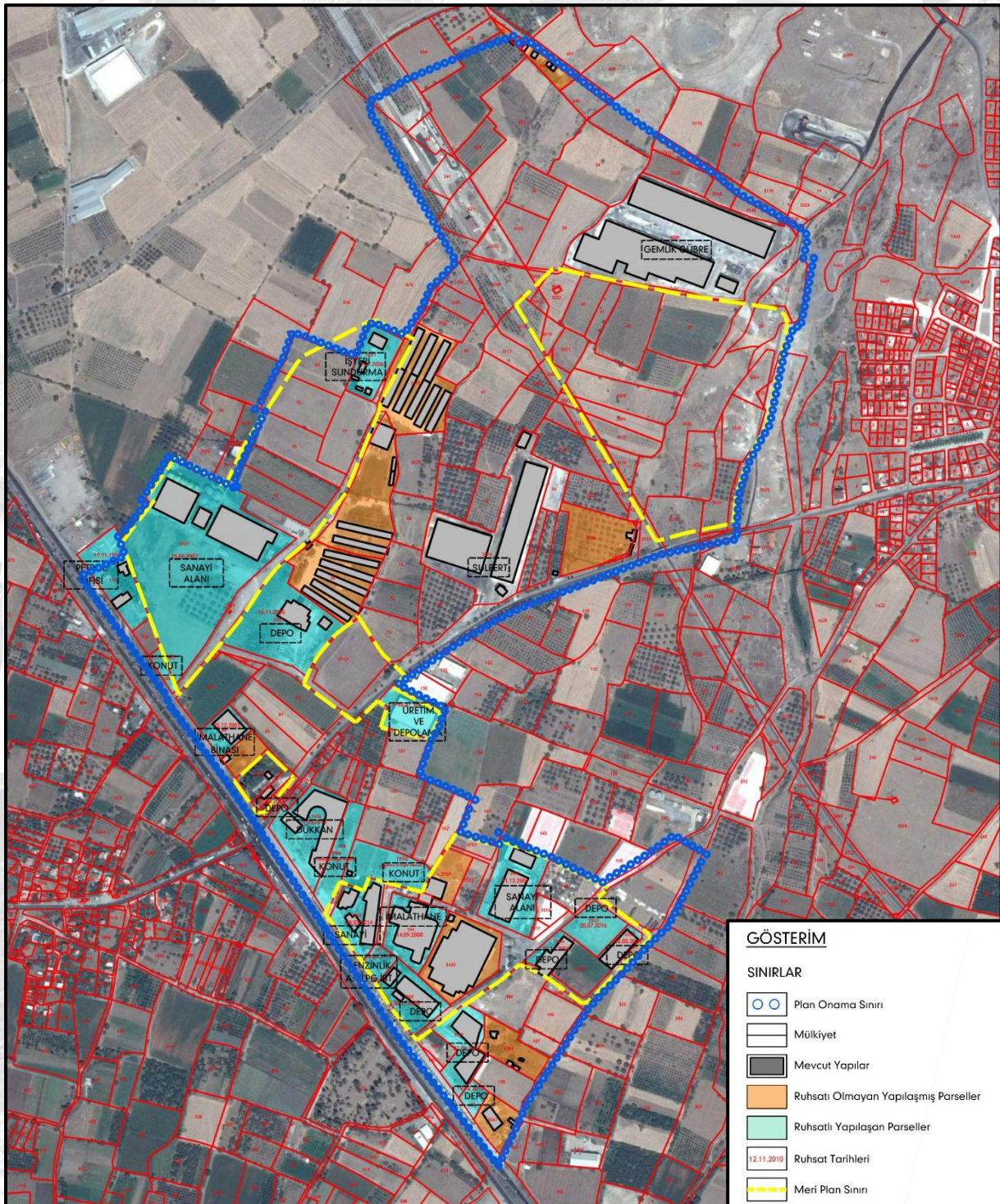
2.8.2. Ruhsatlı Yapılaşma Durumu

Plan çalışmasına konu alanda yapılmış olan mevzi planlar ile birlikte gelişen süreçte alanda yapılaşmasını tamamlayan ve halihazırda bulunan yapılara ait ruhsatlar incelenerek ruhsat tarihleri ve ruhsata kayıtlı kullanımları analiz edilmiştir.



-Ruhsatlı Yapılaşma Analizi-I-

Alanda yer alan mevcut yapılar, Menemen Belediye arşivlerinden elde edilen ruhsat bilgileri il mevzi imar planlarının karşılaştırılması ile elde edilen sentez çalışması, alandaki pek çok yapının ruhsatlı olduğu ancak ruhsatsız yapılaşan parsellerin de bulunduğunu göstermektedir. Ayrıca mevzi imar planı bulunmayan alanlarda da yapılaşma görülmektedir.



2.9. Planlama Kararlarına Eşik ve Altlık Teşkil Eden Yasal Etmenler

İzmir, Menemen İlçesi, Türkelli ve Hatundere Mahallerinde yapılan imar planı çalışmasına altlık olmak üzere alınan kurum ve kuruluş görüşleri plan kararlarına yön vermiştir. Bu kapsamda,

- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 23.09.2016 tarih, 29167681-045.01/66736 sayılı görüşü,
- Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 22.08.2016 tarih 34858 sayılı görüşü,
- Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.10.2016 tarih 65258934-35.12/617-3329 sayılı görüşü,
- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı III.Bölge Müdürlüğü'nün 19.09.2016 tarih 50457115-754[755.99]/E.17036 sayılı görüşü,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş'nin 08.09.2016 tarih TT.50170774-320.31.06-219296 sayılı görüşü,
- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş'nin 06.09.2016 tarih 43940819-405.02.99-E.34815 sayılı görüşü,
- Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak bölge Başkanlığı'nın 17.10.2016 tarih 34703502-4220-1551-16/Eml.Ş.(07/D409) sayılı

görüşleri alınmış,

- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 3.Bölge Müdürlüğü'nün 05.09.2016 tarih 49752846-754-E.325119 sayılı görüşünde alandaki Enerji Nakil Hattı,
- İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş'nin 08.09.2016 tarih TGM-DY/2016-9648 sayılı görüşünde ise doğalgaz hattı,
- Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 27.09.2016 tarih, 48661910-754-E.483046 sayılı görüşü ile demiryolu ve istasyonun tüm tesisleriyle korunması gerekliliği,
- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 25.08.2016 tarih, 16803100-754/E.206240 sayılı görüşü ile kamulaştırma sınırı,

- Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2017 tarih, 54495999-754-289783 sayılı görüşü ile alanın "Aşağı Gediz Ovası Menemen Sağ Sahil Sulaması, Menemen Sağ Sahil Sulama Birliği Türkelli Pompaj Sulama" sahası kapsamında yer aldığı ve mevcut yapılaşma durumu nedeniyle tarımsal alan niteliğini kaybettiğinden yola çıkılarak sulama kanalları ile kanaletlerin gözden geçirildiği ve kısmen iptal edildiği, çalışır durumda kalması gereken kanaletlerinde hatlarının korunarak iki yönden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması gerektiği belirtilmiştir.

**T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü**

Sayı : 54495999-754-289783
Konu : İmar İşleri

28.04.2017

MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İzmir ili, Menemen ilçesi, Türkelli mahallesi sınırları içerisinde Menemen Belediyesi'nce yürütülmekte olan "Tarımsal Sanayi Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışmaları" kapsamında, işbu plan çalışmalarına konu sahanın: Yürürlükteki "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda "Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanı" ve "1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı"nında "Tarımsal Sanayi Alanı" gösteriminde yer alması, ayrıca mevcut durum itibarıyla yaklaşık % 30'luk kısmının tarımsal sanayi ve ticaret amaçlı yerleşime açılması nedenleriyle tarımsal alan niteliğini kaybettiğinden bahisle; Menemen Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazılarında ve ekli klasördeki haritalarda sınırları gösterilen alanın sulama sahasından çıkartılarak, tarımsal sanayi amaçlı imar planı yapılmasına dair talepleri, Bölge Müdürlüğümüzce değerlendirilmiştir. Buna göre;

Yukarıda belirtilen kapsamda, imara açılmak istenilen alanın, "Aşağı Gediz Ovası Menemen Sağ Sahil Sulaması, Menemen Sağ Sahil Sulama Birliği Türkelli Pompaj Sulama" sahası kapsamında yer aldığı; 101 ha alanla birlikte Y1-4B ve Y1-4a kısmı; Y1-5a, Y1-5B, Y4-1, Y4-1A, Y4-2A ve Y4-1B kanaletlerinin tamamı olmak üzere toplam 2 992 m kanaletin iptal edilerek envanterden çıkarılmasının gerektiği tespit edilmiştir. Bu durumda, brüt 1.800 ha. ve net 1.475 ha. olan Türkelli Pompaj Sulaması'nın şebeke alanı brüt 1.699 ha. ve net 1.392 ha. olacaktır.

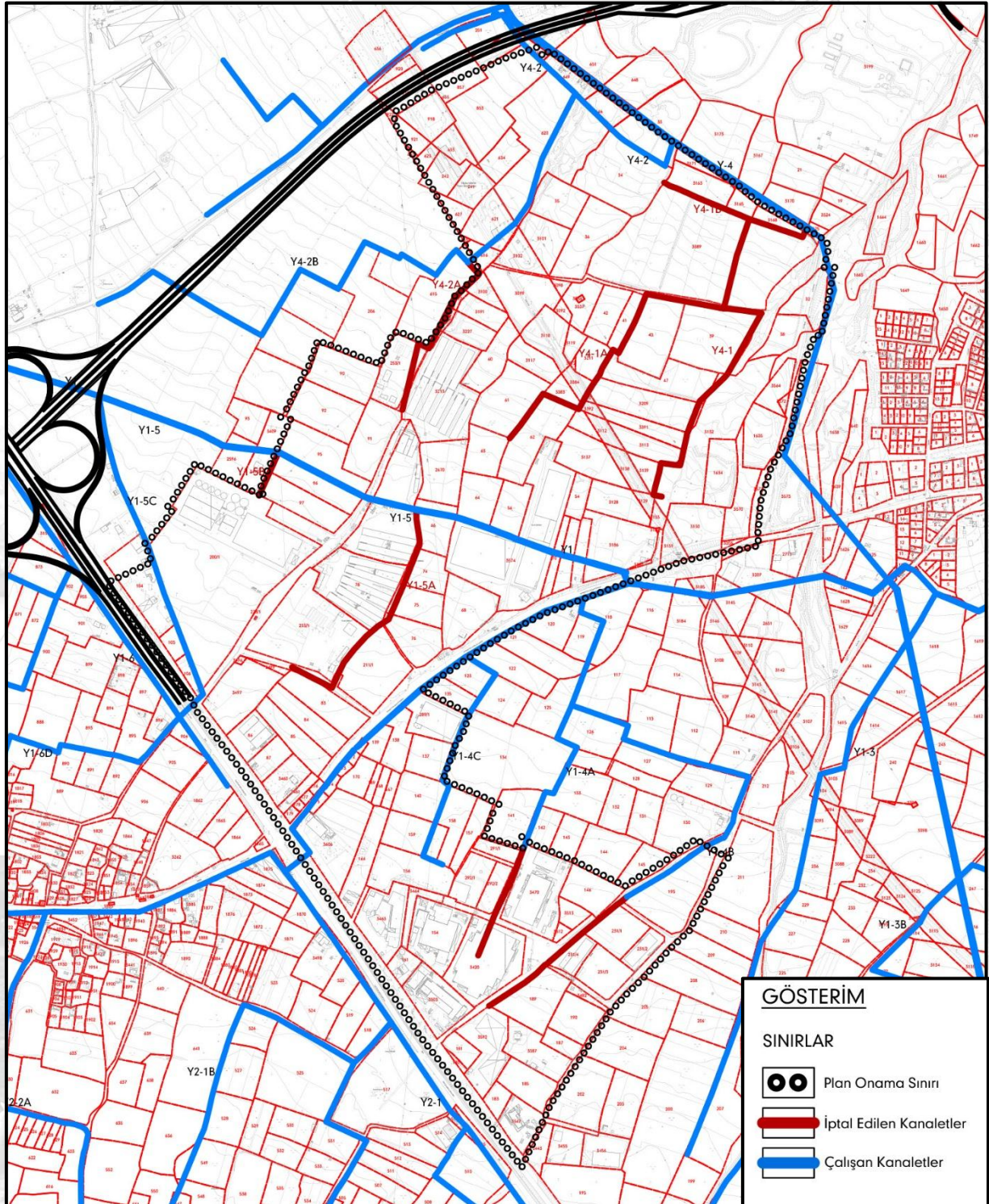
İdaremizin tarımsal nitelikli bir sahanın tarım dışı maksatla kullanılmasına imkan veren bir tahsis yetkisi bulunmaktadır. Bu nedenle, tarımsal nitelikli bir sahada yapılmak istenen imar planı çalışması ile ilgili, Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü/Toprak Koruma Kurulu ve/veya ilgili Bakanlıktan görüş alınması gerekmektedir.

1. 101 ha alanın, tesis yatırım maliyeti geri ödemesinin hesaplanarak talep sahibinden alınması gerekmektedir. **Yatırım maliyet çalışmaları, kesin hesaplar ve iş sonu projelerine göre belirlenerek talep sahibinden istenecek olup; hesaplanacak yatırım maliyetinin, İdaremize ödenmesi hususunda ilgili Belediyenin Meclis Kararı alması ve bu bedeli yatıracağını taahhüt etmesi zorunludur.**

2- İmar sahası mansabındaki arazilere sulama suyu iletiminde, gelecekte herhangi bir sorun yaşanmaması için; Y-1, Y1-5, Y1-5C, Y-4 ve Y4-2 gibi mansap bağlantılı hat iletim kanaletleri kesinlikle korunmalı, sağ ve solunda 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmalıdır. 5'er metre genişlik, kanal servis yolu niteliğinde olacağından kesinlikle ulaşım yolu olarak kullanılmamalıdır.

3- Söz konusu alanın imara açılması durumunda, gelecekte yapılması muhtemel yapılaşma sonucunda: Sulama tesislerimize, suyun iletimi ve genel olarak işletme faaliyetlerini olumsuz etkileyecek bir müdahalenin veya deplase ihtiyacının olması durumlarında; talep sahibince sorunun çözümüne yönelik hazırlanacak proje ve maliyet

Söz konusu yazıya göre planlamaya konu alanda iptal edilen ve çalışan kanaletlere ilişkin durum aşağıda yer almaktadır.



-DSİ Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğünün 28.04.2017 Tarih 289783 Sayılı Kurum Görüşü Eki-

Ayrıca Planlama alanının “Menemen (Gediz) Büyük Ova Koruma Alanı” sınırları içinde yer alması ve planlamaya konu parsellerin nitelikleri göz önüne alındığında alana ilişkin **Kamu Yararı Kararı** alınması gerekliliği doğmuştur. Bu kapsamda;

- İzmir Valiliği Toprak Koruma Kurulu’nun 01.08.2016 tarih 9532 sayılı kararına göre;

Toprak ve Topografik Özellikleri İtibariyle Mutlak Tarım Arazisi Olup, Çevre Yapılaşması, 2 Hektardan Küçük Parseller Olması ve Bütünlük Sağlamaması Nedeniyle Marjinal Tarım Arazisi Olarak Değerlendirilen; 105, 106, 83, 84, 85, 87, 3606 ve 164 parseller,

Yaklaşık 39,98 hektarlık Marjinal Tarım Arazileri; 642, 649, 646, 33, 3171, 3163, 3165, 3168, 3177, 32, 3589, 36, 34, 3098, 3101, 35, 620, 634, 853, 3206, 3131, 3187, 3186, 3160, 3133, 3129, 3128, 54, 3138, 3137, 3112, 3392, 3383, 3117, 61, 60, 3191, 3227, 3100, 3213, 2670, 66, 74, 75, 76, 77, 78 ve 68 parseller,

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamı dışında Yaklaşık 57,07 hektarlık Mevcut Onaylı Mevzii İmar Planı Bulunan ve Arsa Nitelikli Alanlar; 3118, 3092, 3536, 3537, 3119, 3212, 3384, 3211, 41, 42, 40, 39, 38, 3132, 47, 3209, 3391, 3113, 3139, 3130, 1634, 3570, 3571, 1635, 3564, 3572, 90, 92, 91, 95, 96, 97, 104, 3496, 3499, 3497, 3496, 3499, 86, 3460, 3461, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 156, 3463, 3464, 161, 3503, 3420, 154, 180, 181, 3592, 183, 185, 3387, 187, 190, 189, 3482, 3470, 3512, 3513, 146, 3574, 3210, 3574 parseller ile 231 ada 1,2,3 ve 4 parsel, 291 ada 1 parsel, 292 ada 1 ve 2 parseller, 289 ada 1 parsel, 211 ada 1 parsel 233 ada 1 parsel, 200 ada 1 parsel, 253 ada 1 parseller için Kamu Yararı Kararı alınması gerekmektedir.

İmar planı çalışmalarına konu alanda yer alan Zeytinlik alanı vasıflı 70, 71, 56, 62, 63, 64 parseller ise 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun Kapsamı dışında olup 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun’un 20.maddesinde yer alan “...belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10’unu geçemez” bendine göre değerlendirileceğinden Kamu Yararı Kararı kapsamında değerlendirilmemiştir.

KARAR SIRA NO	KARARA ESAS OLAN EVRAKIN			GÜNDEM
	TARİHİ	NO	NEREDEN GÖNDERİLDİĞİ	
1	01.08.2016	9532	Menemen Belediye Başkanlığı	1-Menemen/Tükelli Mah. - İmar Planı Çalışması
Toplantı Tarihi: 10.05.2017 Başkan: Erol AYYILDIZ (Vali) Başkan Yard.: Ahmet GÜLDAL (Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürü) Üyeler : 1- İl Defterdarı, 2- Çevre ve Şehircilik İl Müdürü, 3- Kültür ve Turizm İl Müdürü, 4- Ziraat Müh. Odası Temsilcisi, 5- Büyükşehir Belediye Başkanlığı Temsilcisi 6- Ziraat Odası Temsilcisi, 7- Türk Zir. Yük. Müh. Birliği Temsilcisi. 8 – Devlet Su İşleri Temsilcisi				

KARAR NO 1: Menemen Belediye Başkanlığı'nın 01.08.2016 tarih ve 9532 sayılı yazısıyla İlimiz, Menemen İlçesi, Türkelli ve Hatundere Mahalleleri içine yer alan ve ekindeki haritada gösterilen yaklaşık 107 ha arazide 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışması yapılmak istenmektedir.

Toprak Koruma Kurulumuzca yapılan değerlendirmede;

"Menemen (Gediz) Büyük Ova Koruma Alanı" içerisinde, 1/25000 Ölçekli ÇDP'de "Tarımsal Sanayi Alanı"nda kalan ve Marjinal Tarım Arazisi sınıfında yer alan parsellerin uygun görülmesi; Mutlak Tarım Arazisi olan 83, 84, 85, 87, 105, 106, 164 ve 3606 nolu parsellerin büyüklüklerinin 2 ha. dan az olması ve bütünlük sağlamaması nedeniyle marjinal tarım arazisi olarak değerlendirilerek uygun görülmesi; Zeytinlik Alan olan 70, 71, 56, 64, 62 ve 63 parsellerin 5403 Sayılı Kanun kapsamı dışında olduğundan 3573 sayılı Kanunun 20. Maddesinde yer alan "...Belediye sınırları içerisinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları içerisine alınması halinde; alt yapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma; zeytinlik sahasının %10'unu geçemez." Bendi gereğince değerlendirilmesi; DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2017 tarih ve 289783 sayılı yazısında belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla; başvurunun uygun olarak değerlendirilerek Bakanlığımız görüşüne sunulmasına **oy birliği ile kabulüne;**

Erol AYYILDIZ
Vali
Başkan

Ahmet GÜLDAL
Gıda, Tar. Hay. İl Müd.
Başkan Yardımcısı

Tamer UTKUCU
İl Defterdarı

Salahattin VARAN
Çevre ve Şehircilik
İl Müdürü

Murat KARAÇANTA
Kültür ve Turizm İl Müdürü

Prof.Dr.Yusuf KURUCU
Ziraat Müh. Odası
Temsilcisi

Nevzat KIZILBAN
İzmir Büyükşehir B.
Temsilcisi

İbrahim ERDALLI
Ziraat Odası Temsilcisi

Prof. Dr.Rıza AVCIOĞLU
Türk Zir. Yük. Müh. Birliği
Temsilcisi
(Katılmadı)

Zafer AKIN
DSİ 2. Bölge Temsilcisi



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

Sayı : 67970180-230.04.02-E.3291237
Konu : Menemen İlçesi Türkelli ve Hatundere
Mahallesi İmar Planı

22.12.2017

MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 20.12.2017 tarihli ve
68656427-230.04.02-E.3175047 sayılı yazısı.
b) 01.08.2016 tarih ve 56268391-010.99-118/9532 sayılı yazınız.

İzmir İli, Menemen İlçesi Türkelli ve Hatundere Mahallesi sınırları içinde bulunan alanda
1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmak istendiği
belirtilerek ilgi (a) yazınız ile kurum görüşümüz istenmiştir.

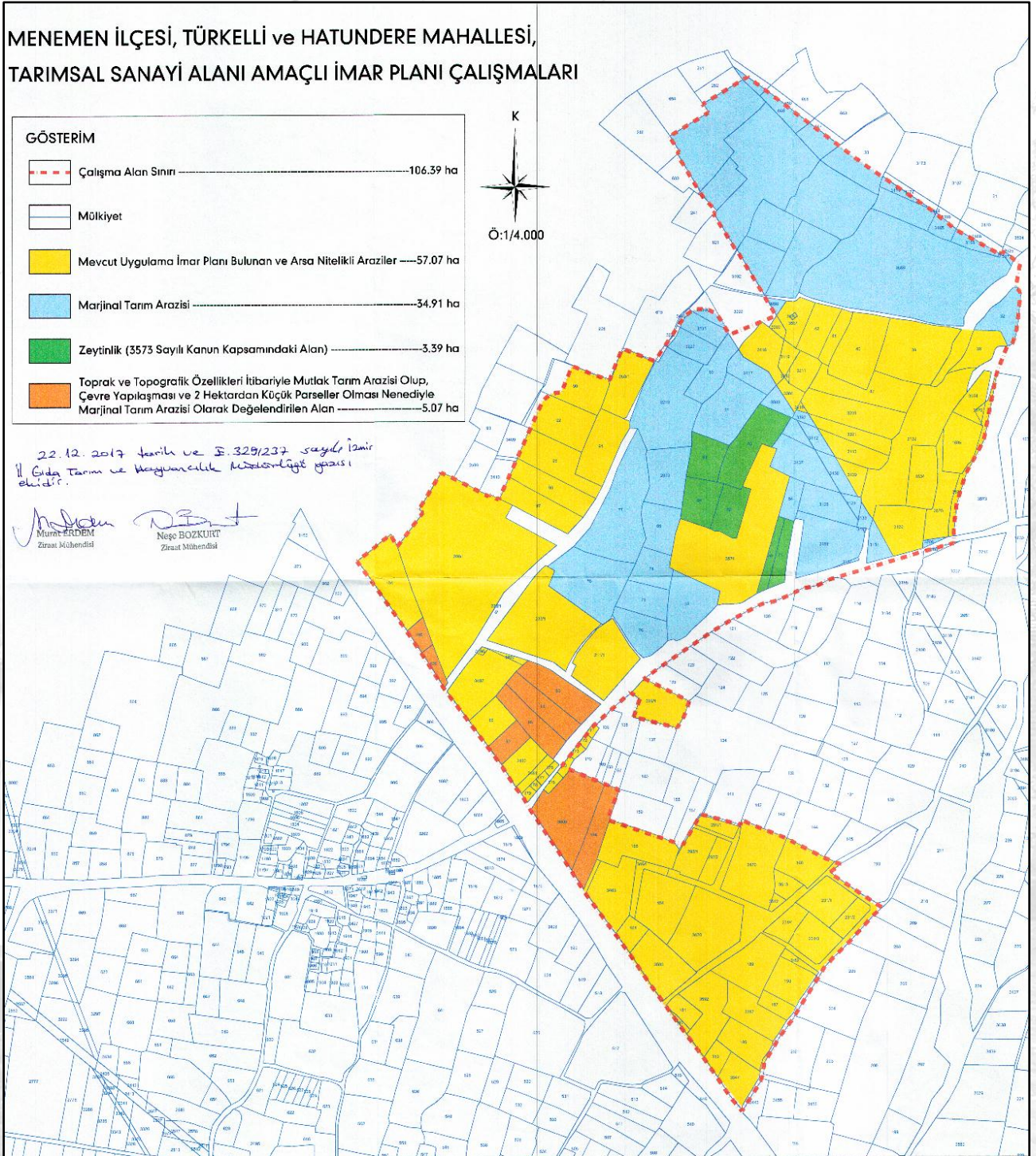
Söz konusu alan Menemen (Gediz) Büyük Ova Koruma Alanı sınırları içinde olduğundan
5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 14. Maddesi gereği İl Toprak Koruma
Kurulunda görüşülmüş ve İzmir İl Toprak Koruma Kurulunun 10.05.2017 tarih ve 1 sayılı kararı ile
tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüş olup, Kanunun 14. Maddesi kapsamında
Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı ile Menemen (Gediz)
Büyük Ova Koruma Alanı sınırları içinde ve 5403 sayılı Kanunun 14. Maddesi kapsamında kalan,
ekli 1/4000 ölçekli haritada mavi ve kahverengi ile gösterilen 39,98 hektarlık alanda uygulama
imar planı yapılması Bakanlığımız tarafından ortaklaşa kamu yararı kararı alınması nedeniyle
uygun görülmüştür.

Ekli 1/4000 ölçekli haritada sarı renk ile gösterilen 57,07 hektar alanın mevcut uygulama
imar planı bulunduğu veya tapuda arsa niteliği ile kayıtlı olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma
ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değildir. Bu alanlarla ilgili Müdürlüğümüzce yapılacak
işlem bulunmamaktadır.

Ekli 1/4000 ölçekli haritada yeşil renk ile gösterilen 3,39 hektar alan 4086 sayılı Kanunla
değişik 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun
kapsamındaki yerlerden olduğundan 3573 sayılı Kanunun 20. maddesi hükümlerine göre altyapı ve
sosyal tesisler dahil toplam yapılaşmanın zeytinlik alanın % 10 unu geçmemesi koşuluyla istenilen
amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



-T.C. İzmir Valiliği İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 22.12.2017 Tarih E.3291237 Sayılı Görüş Eki-

Yukarıda anlatılan süreç ve alınan kararlar doğrultusunda T.C. İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü tarafından **Kamu Yararı Kararı** alınmıştır.

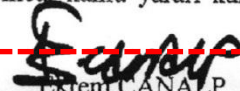
T. C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Mahalli İdareler Genel MüdürlüğüSayı : 29102412-000 /
Konu : Kamu Yararı Kararı

/ /2017

BAKANLIK MAKAMINA

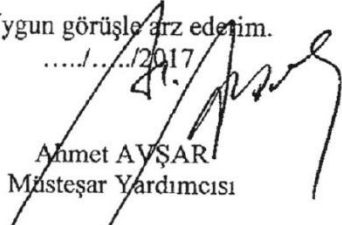
İzmir Valiliğinin 07/08/2017 tarih ve 41357 sayılı yazısı ve eklerinde; Menemen Belediyesi Türkelli ve Hatundere Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, parsel numaraları 01/08/2017 tarih ve 53 sayılı meclis kararında belirtilen toplam 39,98 hektar'lık alanda Menemen Belediyesi tarafından "Tarımsal Sanayi Alanı" yapılması planlandığı, Toprak Koruma Kurulunun 01/08/2016 tarih ve 1 nolu kararında da tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilerek, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (b) bendi uyarınca Bakanlığımızdan kamu yararı kararı verilmesi talep edilmiştir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde; İzmir İli, Menemen İlçesi, Türkelli ve Hatundere Mahalleleri sınırları içinde yer alan yukarıda belirtilen toplam 39,98 hektar'lık alanda ilave imar planı yapılması için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (b) bendi uyarınca kamu yararı kararı verilmesini tensiplerinize arz ederim.


Ekrem CANALP
Genel Müdür

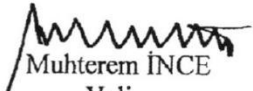
Uygun görüşle arz ederim.

...../...../2017


Ahmet AYŞAR
Müsteşar Yardımcısı

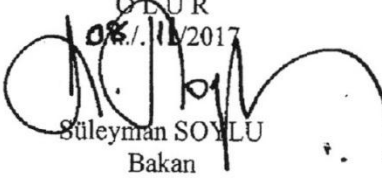
Uygun görüşle arz ederim.

...../...../2017


Muhterem İNCE
Vali
Müsteşar

OLUR

08./11/2017


Süleyman SOYLU
Bakan

3. SENTEZ

İzmir, Menemen İlçesi, Türkelli ve Hatundere Mahalleri, Sanayi Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmasında niceliksel ve niteliksel tüm verileri taranmış, gerekli bulunan bilgiler alınmış ve sağıklaştırılmış, alana özel kurum kuruluş görüşleri toplanmış, yöresel-bölgesel ilişkiler ve arazi etütlerinin irdelenmesiyle alanın kimliğini ortaya çıkartan analiz çalışmaları elde edilmiş ve sentezler meydana getirilmiştir.

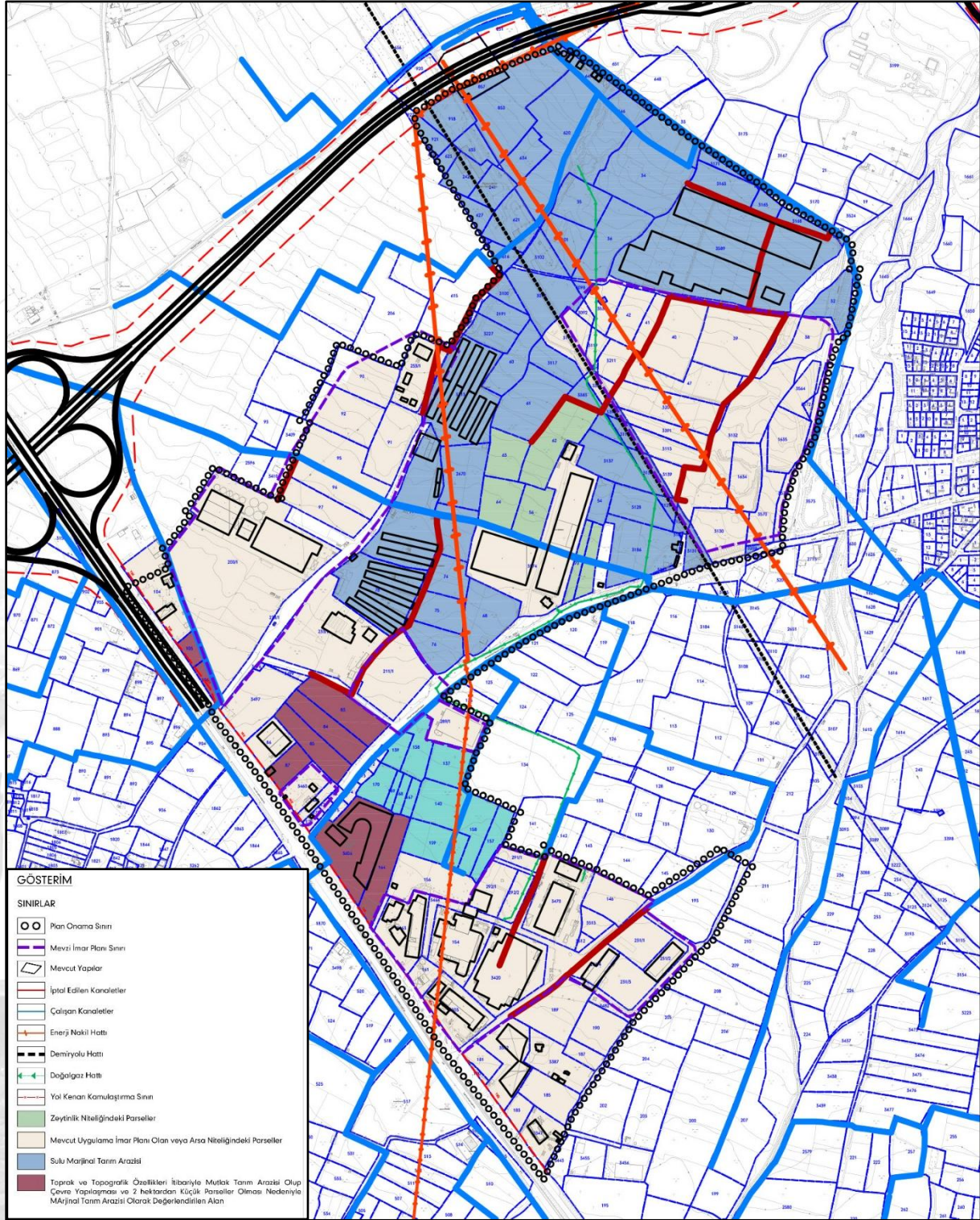
Sentez-1

Planlama kararlarına eşik ve altlık teşkil eden yasal etmenlerin işlendiği bu sentez çalışmasında, görüşü alınan kurum ve kuruluşlardan gelen kısıtlayıcılar kapsamında yapılaşmaya uygun alanlar tespit edilmiş ve bu alanların yapılaşma koşullarının yönlendirici ve kısıtlayıcı etmenleri incelenmiştir.

Bahse konu çalışma kapsamında yer alan, plan kararlarının kısıtlayıcı ve yönlendiricileri,

- Mevzi imar planları plan onama sınırları,
- Zeytinlik niteliğindeki parseller,
- Sulu marjinal tarım arazileri,
- Toprak ve Topografik özellikleri itibariyle mutlak tarım arazisi olup çevresinin yapılaşmış olması ve 2 hektardan küçük parseller olması nedeniyle marjinal tarım arazisi olarak değerlendirilen alanlar,
- Mevcut uygulama imar planı olan ve arsa niteliğindeki parseller,
- Halihazır durumda yer alan yapılar,
- İptal edilen ve çalışan kanaletler,
- Enerji nakil hattı,
- Demiryolu hattı,
- Doğalgaz boru hattı,
- Karayolları yol kenarı koruma kuşağı sınırı

olarak belirlenmiştir.

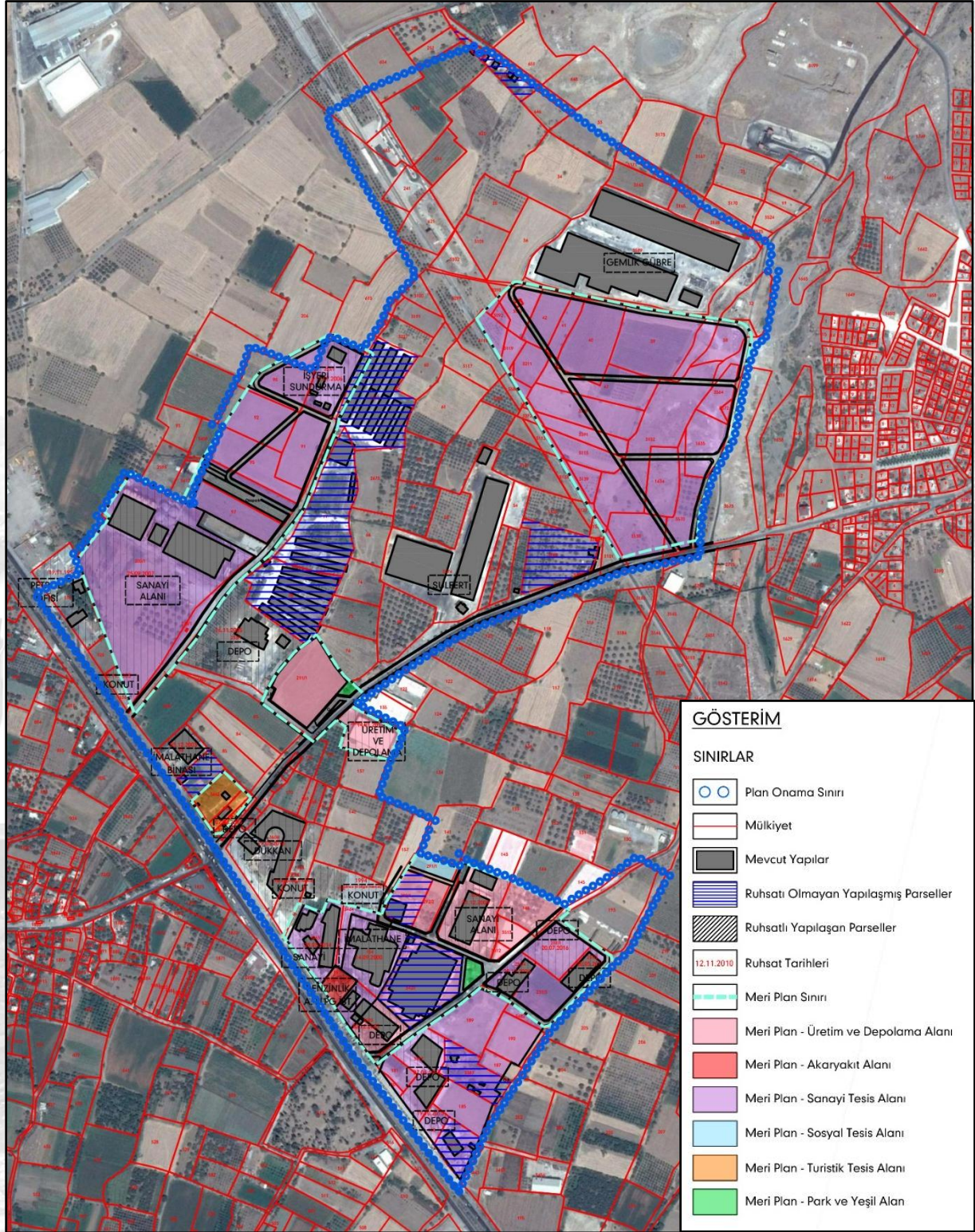


-Sentez-I-

Sentez-II

Planlama alanında yapılmış olan mevzi imar planlarının sınırlarının ve kullanım kararlarının, mevcut yapıların ve bu yapılardan ruhsatı bulunan ile bulunmayanlarının

incelendiği bu sentez çalışmasında, alandaki mevzi imar planı ile yapılaşan alanların halihazır durumları, kazanılmış hakları ve kısıtlayıcıları ile ruhsatsız yapılaşmaya konu olan yapıların tespitleri yapılmıştır.



-Sentez-II-

35

4. PLAN KARARLARI

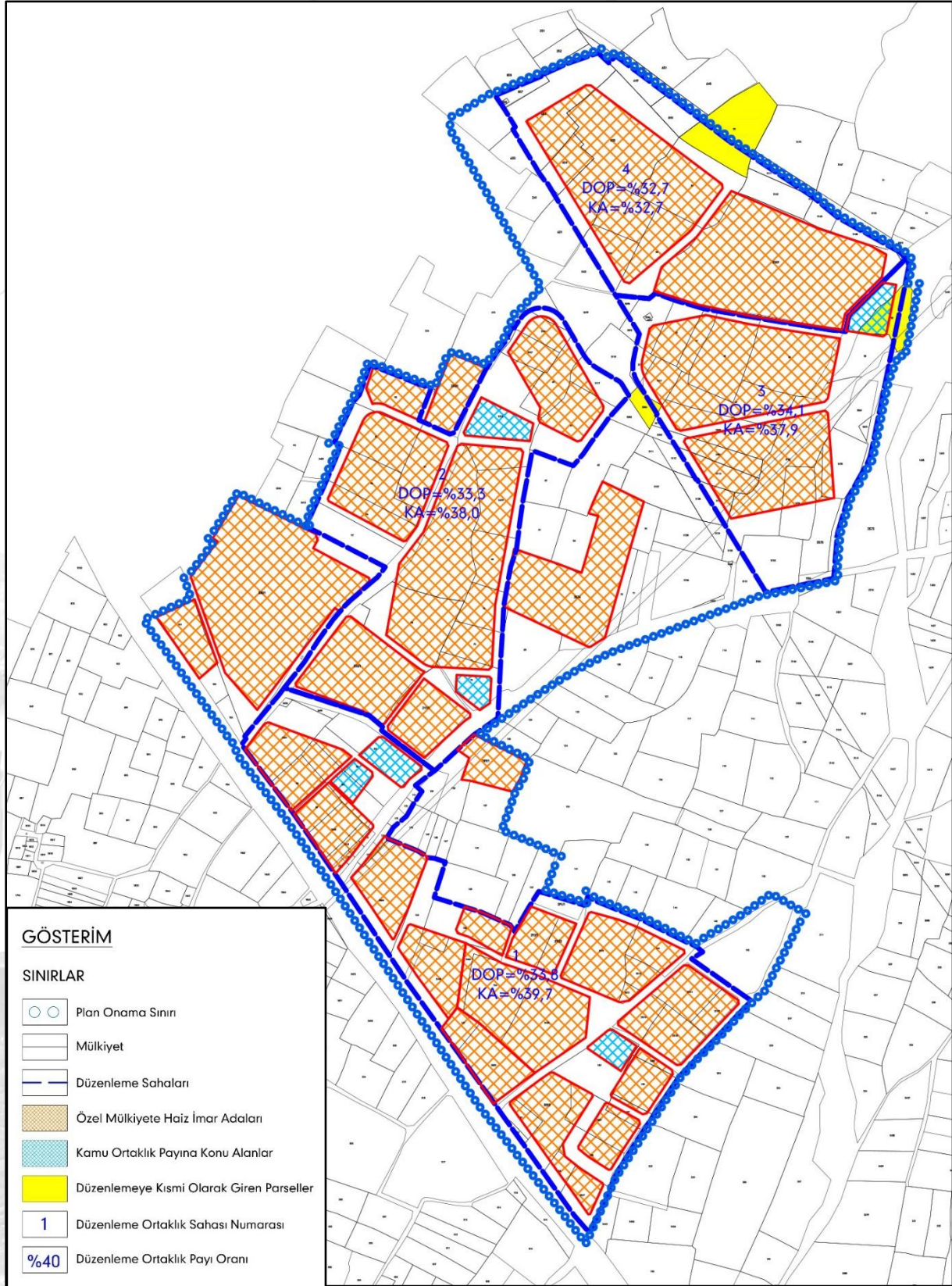
İzmir, Menemen İlçesi, Türkelli ve Hatundere Mahallerinde yapılan imar planı çalışmasında alanın, üst ölçekli planlarda yer aldığı arazi kullanım ve planlama kararları ile plan hiyerarşisi, üst ölçek planların arazi kullanım lekeleri, plan uygulama hükümleri ve bu planların ilke ve esasları doğrultusunda ve alanın halihazırdaki yapılaşmaları, alana ilişkin yapılan analiz ve incelemeler ile ilgili resmi kurumların ulaşılabilen niceliksel ve niteliksel tüm verileri taranmış, toplanmış tüm veriler ve analizler sonrası haritası oluşmuş “kesişim kümeleri, ortak paydalar, kamusal faydalar, kazanılmış haklar, potansiyeller, riskler, kısıtlayıcılar, eşikler” izdüşümünde ve işbu plan raporunun belirlediği amaç, temel hedef ve alt hedeflerin kılavuzluğunda alanın gelişim süreci ve bütüncüllüğü göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Planlama çalışmaları, düzensiz ve özensiz imarlaşmanın önüne geçmek, tekdüzeliği kırıp, sektörlerin birbirini beslemesini sağlayacak fonksiyonel çeşitliliğe haiz olacak mekânsal planlama kararları kapsamında, üst ölçekli plan kararları, doğal, yapay, idari eşikler, sosyal-teknik altyapı ihtiyacı gibi etmenlerin yönlendirdiği tasarım kararlarıyla ortaya koymak adına yapılmıştır.

Bu doğrultuda imar planının ana kararları;

- Alana ilişkin mevcut üst ölçekli planlar incelenerek kullanım sınırları belirlenmiş ve mevzi planlar birleştirilerek bu planlarla yapılaşmış olan bölgeler tespit edilmiştir. Mevcut planlı alanlar haricinde üst ölçek plan kararları, doğal ve yasal eşikler ile ilgili kurum-kuruluş görüşlerinin ışığında imar planı sahası 118,05 hektar olarak belirlenmiştir.
- Alanda yer alan her bir parsel için belediyesinden ruhsat sorgulaması yapılmıştır. Ruhsatlı yapılar ve ruhsat tarihleri dökümleri yapılmış, ruhsatsız yapılar belirlenmiştir.
- Yaşanılabilir bir çevre adına şehircilik ilke ve esasları gözetilerek, alana yerleşik nüfus getiren herhangi bir kullanım kararı getirilmemesine rağmen alanın ihtiyacı doğrultusunda kamusal alanlar oluşturulmuş ve alanın sosyal donatı ihtiyaçları karşılanmaya çalışılmıştır.

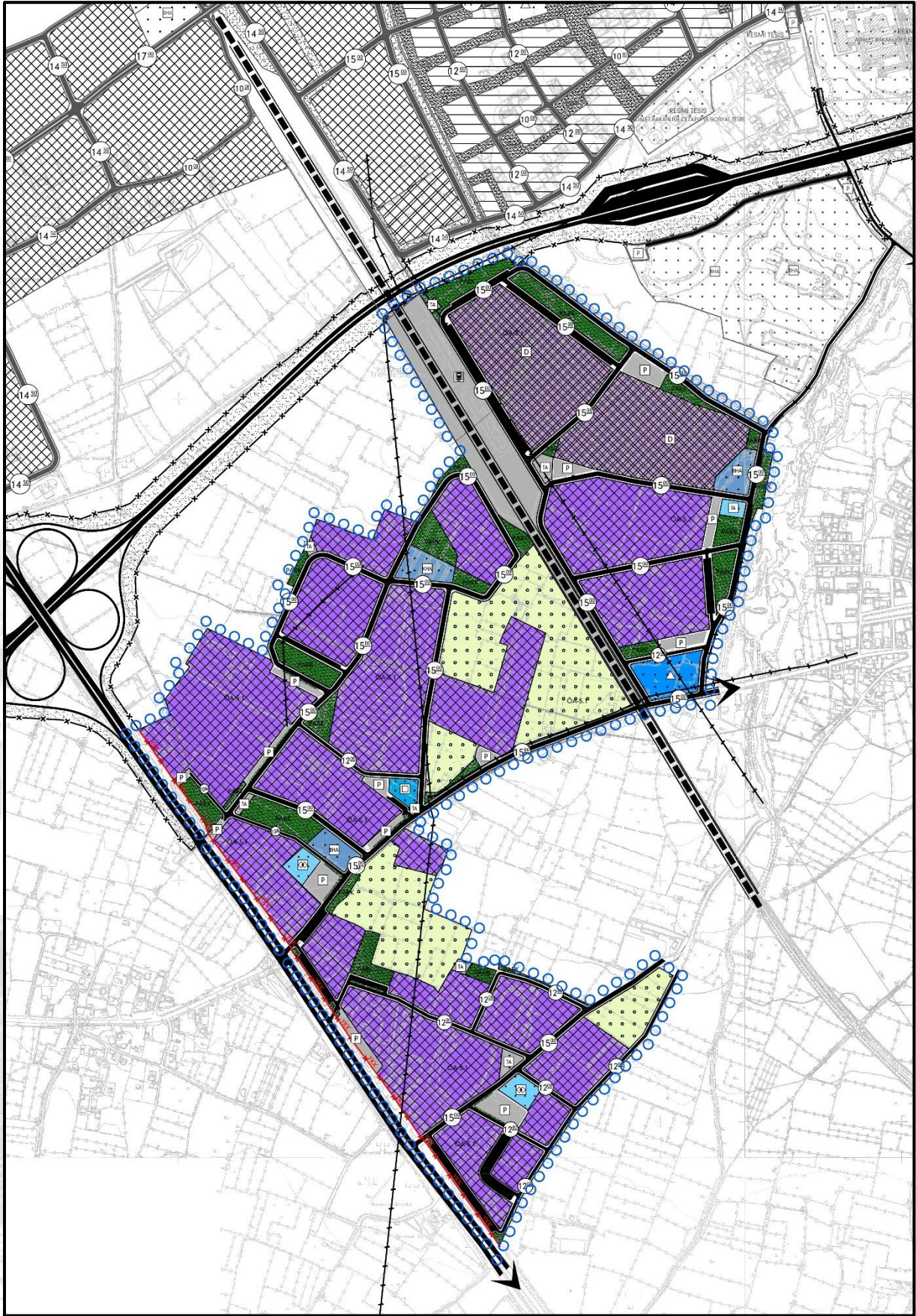
- Alanın halihazır durumu, yapılaşmış ve yapılaşmamış alanları, ruhsatlı yapıları ve ekili-dikili tarım arazileri tespitleri yapılarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ve halihazırda mevzi imar planları ile yapılaşmasını tamamlamış olan kullanımlar gözetilerek nazım imar planı kararları ile alana getirilen fonksiyonlar, Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı (Resmi Tesis Alanı), Sanayi Alanı (Tarımsal Sanayi), Depolama Alanı, Eğitim Alanı (Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı), Sağlık Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı (Cami), Teknik Altyapı Alanı ile Park ve Yeşil Alan olarak belirlenmiştir.
 - Nazım imar planı çalışması sürecinde görüşüne başvurulmuş ilgili kurumca belirlenen “Zeytinlik” vasfındaki araziler ile yerinde yapılan gözlem çalışmaları sonucu ekili-dikili olduğu gözlemlenen alanlar Tarımsal Nitelikli Alan (Tarım Alanı) olarak belirlenmiştir.
 - Alanın ihtiyacı doğrultusunda gerekli otopark alanları plan kararı ile yapılaşmanın ve mülkiyet haklarının el verdiği ölçüde geliştirilmiş, özellikle sosyal altyapı alanlarına yakın konumlandırılmış, alan bütününe eşit hizmet vermeye çalışılmıştır.
 - İmar planı çalışması kapsamında alınan, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 25.08.2016 tarih, 16803100-754/E.206240 sayılı görüşü ile belirlenen Karayolları Yol Kenarı Kamulaştırma Kuşağı Sınırı hudutları Nazım imar planına işlenmiştir.
 - Nazım imar planı kararları ile alana getirilen söz konusu kullanımlar, alanın yoğunluklu olarak Sanayi Alanı (Tarımsal Sanayi) kullanımında yer alması sebebiyle öngörülen ulaşım ihtiyacı doğrultusunda 15 metre ve 12 metrelik taşıt yolları ile bağlantıları sağlanmıştır.
 - Alanın ihtiyacı doğrultusunda ayrılan sosyal donatı alanları ve teknik altyapı alanları için parsellerin uygulama durumu ve halihazır yapılaşma durumu göz önüne alınarak düzenleme ortaklık payı kapsamında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda belirlenen düzenleme ortaklık payları %40 oranına göre değerlendirilmiş ve toplamda 4 bölge belirlenmiştir.
- Söz konusu Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), Kamu Ortaklık Payı (KOP) oranları ile toplamda kamuya ayrılan alanın yüzdesinin de yer aldığı görsel aşağıda yer almaktadır.



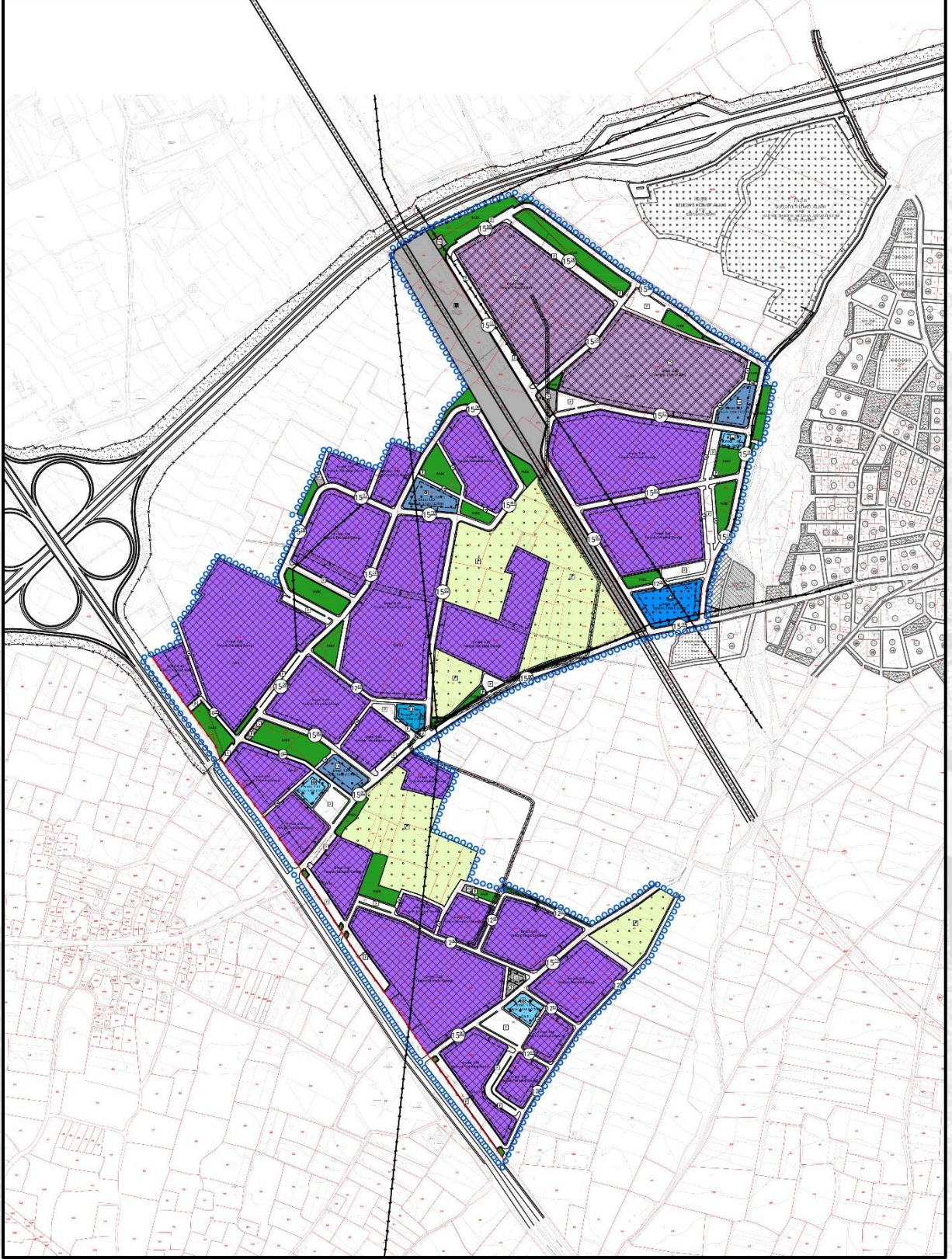
-Öneri Düzenleme Sahaları ve Oranları-

- Yukarıda anlatılan plan kararları doğrultusunda oluşacak öneri kent karakter tablosu aşağıdaki gibidir;

ÖNERİ İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM TÜRLERİ (Uygulama İmar Planı Detayında Hesaplanmıştır)	ALAN (m2)	ORAN (%)
Kentsel Çalışma Alanları		
• Belediye Hizmet Alanı	9.556	%0,81
• Kamu Hizmet Alanı (Resmi Kurum Alanı)	5.515	%0,47
• Sanayi Alanı (Tarımsal Sanayi)	510.974	%43,28
• Depolama Alanı	115.001	%9,74
Korunacak Alanlar		
• Tarımsal Nitelikli Alan	137.680	%11,66
• Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı (Pasif Yeşil Alan)	14.169	%1,20
Sosyal Altyapı Alanları		
• Eğitim Tesisleri Alanı		
• Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı	10.299	%0,87
• Sağlık Tesisleri Alanı		
• Sağlık Tesis Alanı	2.773	%0,23
• İbadet Alanları		
• Cami	1.689	%0,14
• Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları		
• Sosyal Tesis Alanı	6.132	%0,52
Açık ve Yeşil Alanlar		
• Park ve Yeşil Alan	71.900	%6,09
Teknik Altyapı		
• Ulaşım		
• Taşıt ve Yaya Yolları	229.190	%19,41
• Raylı Toplu Taşıma Hattı ve İstasyonu	60.314	%5,11
• Su, Atıksu ve Atıksu Sistemleri		
• Teknik Altyapı Alanı	5.269	%0,45
TOPLAM	1.180.488	100.0%



– Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı –



- Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Bilgi Amaçlıdır)-

5. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği, İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.

1.2. Bu plan, plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.

1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.

1.4. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı, yapı yoğunluğu artırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği ve/veya revizyonu yapılamaz.

1.5. Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın genel hükümleri, arazi kullanım türleri, büyüklükleri ve plan notlarına uygun uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulama, bu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir.

1.6. Bu plana uygun olmayan alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nın revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

1.7. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olmayan ve bu planla arazi kullanım kararı getirilen alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

1.8. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir. İlk defa 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacak alanlarda parsel ölçeğinde mevzi imar planı yapılamaz.

1.9. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak planda

değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını artırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.

1.10. Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (sağlık tesisi, belediye hizmet alanı, otopark, yol, park vb...) kamu eline geçmeden (bedelsiz terki sağlanmadan) inşaat izni verilmez.

1.11. Plan genelinde, ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Ana ulaşım aksları dışında ilave ulaşım bağlantıları alt ölçekli planlarda belirlenebilir.

1.12. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2017 tarih, 54495999-754-289783 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.13. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 23.09.2016 tarih, 29167681-045.01/66736 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.14. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 25.08.2016 tarih, 16803100-754/E.206240 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.15. İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş'nin 08.09.2016 tarih TGM-DY/2016-9648 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.16. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 27.09.2016 tarih, 48661910-754-E.483046 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.17. Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 22.08.2016 tarih 34858 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.18. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 3.Bölge Müdürlüğü'nün 05.09.2016 tarih 49752846-754-E.325119 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Ayrıca EKAT Yönetmeliği'nde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

1.19. Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.10.2016 tarih 65258934-35.12/617-3329 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.20. Planlama alanında yapılacak olan her türlü uygulamada, herhangi bir Kültür ve/veya Tabiat Varlığı'na rastlanması halinde, 2863 sayılı Kanun gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na ve/veya 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.

1.21. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 04/11/2014 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. Kentsel Çalışma Alanları

2.1.1. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.1.2. Kamu Hizmet Alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, özel bütçeli idareler ile belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.1.3. Sanayi Alanı (Tarımsal Sanayi): Tarımsal ürünleri işleyerek değerlendiren ve pazara yönelik faaliyette bulunan her türlü tarımsal sanayi tesisleri ve depolarının yer alacağı alanlardır.

- Tesis türleri, teknolojik ve yöresel özellikler dikkate alınarak ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- Bu alanlarda atık su arıtma tesisi gerektiren tesislerin kurulabilmesi için arıtma tesisinin gerçekleştirilmesi zorunludur. Sanayi tesislerinde arıtma yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez. Mevcut kurulu sanayi tesislerinin, atık su arıtma tesislerini 5491 sayılı Kanun ile değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun geçici 4'üncü maddesinde belirlenen süreler içinde gerçekleşmesi zorunludur. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.
- Bu alanlarda, Emsal dahilinde sanayi hammadde ve mamul madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir. Bu alanlarda yer alacak tesisler ÇED'e tabi olması halinde, ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

2.1.4. Depolama Alanı: Üretime yönelik olmayan, her türlü tarım, gıda, hammadde, mamul madde, ara ve ana malı depolamak amacıyla ayrılan alanlardır. Bu alanlarda yem depoları, hububat depoları, üretime yönelik olmayan mamul malzeme depoları, soğuk hava depoları, yıkama ve paketlenme gibi üniteleri olmayan ürün depoları ve bunların yönetim birimleri yapılabilir. Bu alanlarda sanayi tesisleri yer alamaz.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2. Bugünkü Arazi Kullanımları Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

2.2.1. Tarım Alanı : Toprak özelliklerinin farklı türlerdeki tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştirildiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır.

- Bu alanlarda 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.

2.3. Sosyal Altyapı Alanları

2.3.1. Eğitim Alanı: Okul öncesi ve ilk ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır.

- Bu alanlarda kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.3.2. Sağlık Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır.

- Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.3.3. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.3.4. İbadet Alanı: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisinin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

2.4. Açık ve Yeşil Alanlar

2.4.1. Park ve Yeşil Alan: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır.

2.4.2. Pasif Yeşil Alan: Trafik adalarında, kavşaklarda ve refüjlerde yer alan yeşil alanlardır.

2.5. Teknik Altyapı

2.5.1. Genel Otopark: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık, katlı veya yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır.

2.5.2. Teknik Altyapı Alanı: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

3. DİĞER HÜKÜMLER

Planda veya plan notlarında belirtilmeyen hususlarda;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e,
- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerine,
- Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmelik'e,
- İZSU Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği'ne,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 27.12.2006 tarih ve 2006/15 sayılı Genelgesi, Başbakanlığın 2006/27 sayılı Genelgesi ve 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerine,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e,
- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne,
- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'e
- İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'na uyulacaktır.

Saygılarımızla

BATI PLAN