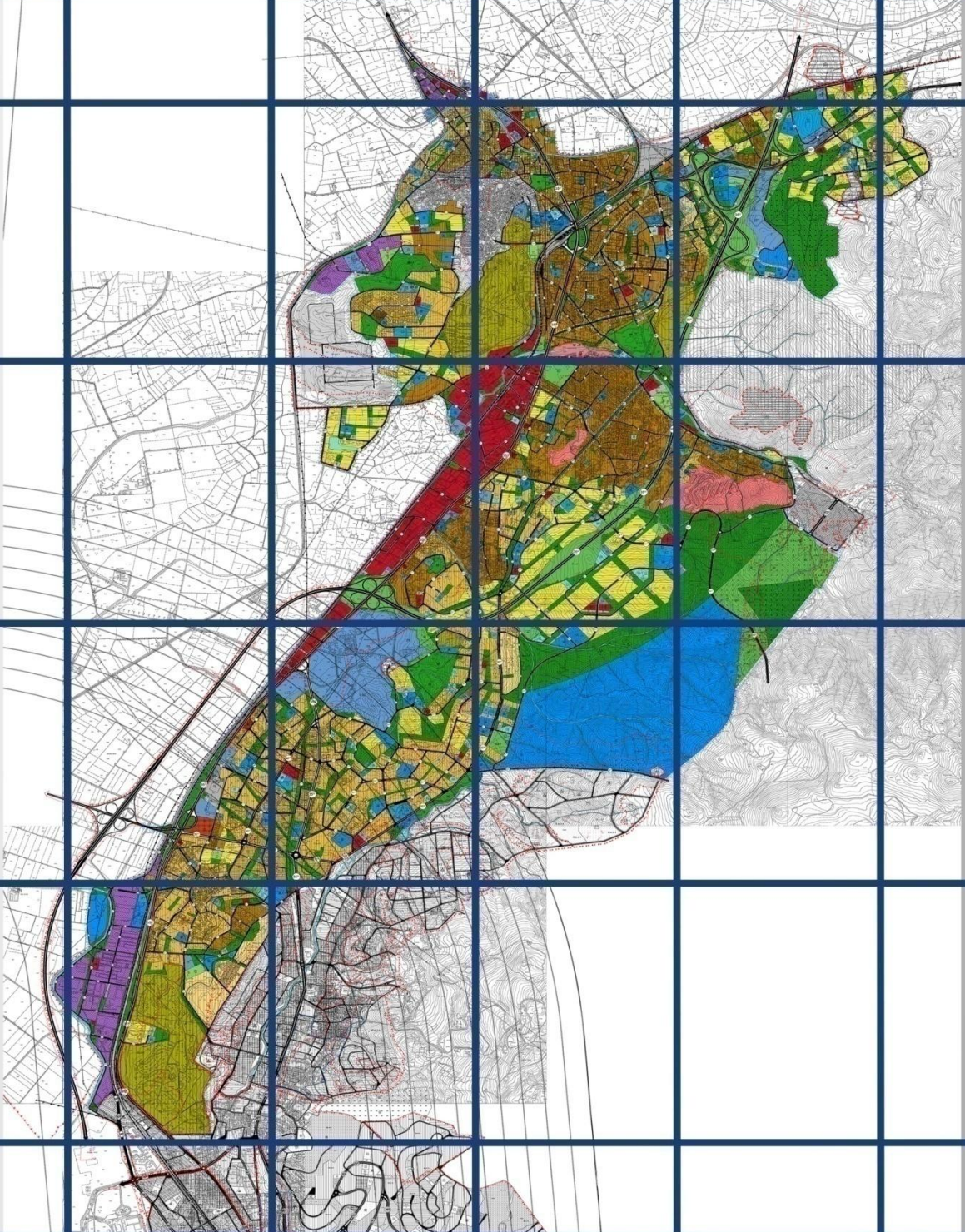




İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ÜST ÖLÇEK PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



**MENEMEN
(MERKEZ-ASARLIK-KOYUNDERE-ULEKENT-YAHŞELLİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ÜST ÖLÇEK PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

MENEMEN
(MERKEZ-ASARLIK-KOYUNDERE-ULEKENT-YAHŞELLİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL
Banu DAYANGAÇ
M. Arben AKTAŞ

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
Şehir Plancısı – Üst Ölçek Plan Şube Müdürü
Şehir Plancısı

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	1
1. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE YÖNTEM.....	2
1.1. AMAÇ.....	2
1.2. KAPSAM.....	2
1.3. YASAL DAYANAK.....	3
1.4. YÖNTEM.....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ.....	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.1.1. Kent İçindeki Konumu.....	4
2.1.2. İlçe İçindeki Konumu.....	5
2.1.3. İdari Yapı İçindeki Konumu.....	6
2.1.4. Ulaşım Ağı İçindeki Konumu.....	6
2.2. PLANLAMA ALANININ DOĞAL ÖZELLİKLERİ.....	7
2.2.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı.....	7
2.2.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	8
2.2.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik.....	9
2.3. PLANLAMA ALANININ NÜFUS VE SOSYO-EKONOMİK ÖZELLİKLERİ	10
2.3.1. Nüfus Yapısı.....	10
2.3.2. Eğitim ve Sağlık Durumu.....	11
2.3.3. Ekonomik Durumu.....	11
2.4. TARİHSEL GELİŞİMİ.....	13
3. MEKANSAL ANALİZ.....	15
3.1. İZMİR KENTİNİN PLANLAMA TARİHİ.....	15
3.2. MEVCUT PLAN ANALİZİ.....	16
3.2.1. Üst Ölçekli Plan Analizi.....	16
3.2.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	17
3.2.1.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	19
3.2.2. Alt Ölçekli Plan Analizi.....	20
3.2.2.1. Planlama Alanı ve Çevresi Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları.....	20
3.2.2.2. Planlama Alanı Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları.....	22
3.3. MEVCUT DURUM ANALİZİ.....	27
3.3.1. Mülkiyet Analizi.....	27
3.3.2. Yapılaşma Analizi.....	29
3.3.3. Yapı Yoğunluğu Analizi.....	31

3.3.4. Mevcut Arazi Kullanım Durumu Analizi	33
4. EŞİKLER, ÇEVRESEL FAKTÖRLER VE DİĞER UNSURLAR.....	35
4.1. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ	35
4.2. EĞİM ANALİZİ.....	37
4.3. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	39
4.4. FARKLI KURUMLARIN YETKİSİNDE KALAN ALANLAR.....	48
4.4.1. Riskli Alan.....	48
4.4.2. Sit Alanları.....	49
4.4.3. Özelleştirme Kapsamında Kalan Alanlar	50
4.4.4. Organize Sanayi Bölgesi	50
4.5. YERLEŞİLEBİLİRLİK SENTEZİ	50
5. MENEMEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ .	52
5.1. PROBLEM TANIMI	52
5.2. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE HEDEFLERİ	52
5.3. NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ KARARLARI.....	54
5.3.1. Plan Onama Sınırı Kararı	54
5.3.2. Genel Kararlar	56
5.3.3. Nüfus ve Yoğunluk Kararları	59
5.3.4. Arazi Kullanım Kararları	63
5.3.4.1. Konut Alanları	63
5.3.4.2. Kentsel Çalışma Alanları.....	63
5.3.4.3. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar	66
5.3.4.4. Sosyal Altyapı Alanları.....	66
5.3.4.5. Teknik Altyapı Alanları	69
5.3.4.6. Diğer Alanlar	74
5.3.5. Yenileme Ve Sağlıklaştırma Alanı Kararları	76
5.3.6. Ulaşım Kararları.....	81
6. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)	85
KURUM GÖRÜŞLERİ	90

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Menemen İlçesini Çevre Yerleşimlere ve Önemli Merkezlere Uzaklığı.....	4
Tablo 2. Planlama Alanı, Mahallelere göre Nüfus Dağılımı (TÜİK 2010-2019).....	10
Tablo 3. Yerleşim Ölçeğine Göre Nüfus Artış Hızı (TÜİK 2010-2019)	11
Tablo 4. Menemen İlçesi, Arazi Dağılımı (2018).....	12
Tablo 5. Kapasite Nüfus Hesabı	25
Tablo 6. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu.....	26
Tablo 7. Mülkiyet Analizi.....	27
Tablo 8. Yapılaşma Analizi.....	29
Tablo 9. Yapı Yoğunluğu Dağılımı	31
Tablo 10. Arazi Kullanım Durumu.....	33
Tablo 11. Eğitim Analizi.....	37
Tablo 12. Sit Alanları	49
Tablo 13. Nüfus Projeksiyonu Formülleri	59
Tablo 14. Nüfus Projeksiyonu	60
Tablo 15. 2030 Hedef Yılı Nüfus Değeri	61
Tablo 16. Nüfus Yoğunluk Kararları	61
Tablo 17. Konut Alanları	63
Tablo 18. Karşılaştırmalı Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	67
Tablo 19. Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu (Kent Karakter Tablosu)	75

RESİMLER DİZİNİ

Resim 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	4
Resim 2. Planlama Alanı ve Mahalleleri Uydu Görüntüsü (kaynak: google earth)	5
Resim 3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	7
Resim 4. İzmir Geneli Jeoloji Haritası	8
Resim 5. İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	18
Resim 6. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	19
Resim 7. Nazım İmar Planları	21
Resim 8. Uygulama İmar Planları	24
Resim 9. Mülkiyet Analizi	28
Resim 10. Yapılaşma Analizi.....	30
Resim 11. Yapı Yoğunluğu Analizi.....	32
Resim 12. Mevcut Arazi Kullanım Durumu Analizi.....	34

Resim 13. Eğim Analizi	38
Resim 14. Yasal ve Kurumsal Eşik Analizi	47
Resim 15. Riskli Alan Sınırları	48
Resim 16. Yerleşilebilirlik Sentezi	51
Resim 17. Plan Onama Sınırı	55
Resim 18. Yoğunluk Kararları.....	62
Resim 19. Mevcut Açık ve Yeşil Alanlar	70
Resim 20. Öneri Açık ve Yeşil Alanlar.....	71
Resim 21. Mevcut Sosyal Donatı Alanları	72
Resim 22. Öneri Sosyal Donatı Alanları	73
Resim 23. Menemen Merkez Yerleşimi Yenileme-Sağlıklaştırma Alanı Parsel-Uydu Görüntüsü	76
Resim 24. Menemen Merkez Yerleşimi Yenileme-Sağlıklaştırma Alanı	77
Resim 25. Asarlık Bölgesi Yenileme-Sağlıklaştırma Alanı Parsel-Uydu Görüntüsü	78
Resim 26. Asarlık Bölgesi Yenileme-Sağlıklaştırma Alanı	79
Resim 27. Yenileme-Sağlıklaştırma Alanları	80
Resim 28. Mevcut Ulaşım Kararları	83
Resim 29. Öneri Ulaşım Kararları.....	84

GİRİŞ

Kentler; insanların yaşamlarını, geleneklerini, kültürlerini, sosyal ilişkilerini, ekonomik faaliyetlerini, sahip oldukları teknik ve teknolojik gelişmelerini maddi üretim ilişkileri üzerinden en iyi şekilde yansıtan mekânlardır.

İzmir Kenti, ülkemizin nüfus ve kentsel alanının hızla büyüdüğü önemli Metropoliten merkezlerinden biridir. İzmir Büyükşehir Belediyemizce onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve amaç, hedef ve stratejilerine uygun olarak, kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekansal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması, ilçeler bazında planlama ortak dilinin oluşturulması ve böylece planlı gelişmenin sürdürülmesi amacı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları başlatılmıştır.

Kent bütününde sürdürülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları etaplar halinde yürütülmekte; planlama alanları, idari, mekansal ve yapısal özelliklerine göre belirlenmektedir.

Bu çalışmalar kapsamında, Menemen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi (Merkez-Asarlık-Koyundere-Ulukent-Yahşelli) hazırlanmıştır. Planlama alanı; Menemen ilçe merkezinin tamamını, Asarlık, Koyundere, Ulukent ve Yahşelli bölgelerini kapsamakta olup, batıda ve kuzeyde tarım alanları, güneyde Çiğli ilçesine bağlı sanayi alanları ve yerleşim alanları ile doğuda ağaçlandırılacak alan, askeri alan, orman alanı gibi yapılaşmamış alanlar ile çevrelenmektedir.

Plan Açıklama Raporunda; çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi ile planlama alanının konumu, doğal ve kültürel özellikleri, demografik ve sosyo-ekonomik yapısı, mekansal analizleri, planlama amaç ve hedefleri, plan kararları ile plan hükümleri (plan notları) bölümler halinde ayrı ayrı tanımlanmıştır.

1. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE YÖNTEM

1.1. AMAÇ

Bu çalışmanın en belirgin amacı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumluluklarının belirlendiği 3. bölümün 7. maddesinin (b) bendinde de belirtilen “*Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak*” ile ilgili yükümlülüğün Belediyemizce yerine getirilmesi, üst ölçekli planlara uygun, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları kapsamında alt ölçekli planların ve plan revizyonlarının yapılması olup;

- ❖ Planlama alanındaki mevcut arazi kullanımlarında, 1/25000 ölçekli plandan başlayarak 1/1000 ölçekli planlara kadar, mekansal sürekliliğin ve planlama hiyerarşisinin sağlanması,
- ❖ 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin gerekliliklerini yerine getirmiş yasal bir planın oluşturulması,
- ❖ 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda bölgeye ilişkin plan ana kararlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılması,
- ❖ Uygulama araçlarından yoksun, uygulanamayan planlar yerine; akılcı, çevre ve kültür değerlerine saygılı, iskân, sosyo-kültürel faaliyetler ve kentsel ihtiyaçları karşılayabilecek yerleşme düzenini amaçlayan bir planlama anlayışı ile bu amaçlara dönük kararların oluşturulması,
- ❖ Mevcut sosyal ve teknik altyapı alanlarının maksimum oranda kullanılmasının sağlanması ve bunların azaltılması amacıyla yapılacak müdahalelerin bertaraf edilmesi ve artırılmasının sağlanması,
- ❖ Menemen ve çevresinde yaşanan hızlı kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir olması, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak şekilde gelişmenin yönlendirilmesi,

hedeflenmiştir.

1.2. KAPSAM

Planlama alanı; Menemen ilçe merkezinin tamamını, Asarlık, Koyundere, Ulukent ve Yahşelli bölgelerini kapsamakta olup, batıda ve kuzeyde tarım alanları, güneyde Çiğli ilçesine bağlı sanayi alanları ve yerleşim alanları ile doğuda ağaçlandırılacak alan, askeri alan, orman alanı gibi yapılaşmamış alanlar ile çevrelenmektedir. Bu doğrultuda, planlama alanı; Menemen Merkez, Asarlık, Ulukent, Koyundere ve Yahşelli Yerleşimleri olmak üzere beş bölgenin bütüncül değerlendirildiği bir yerleşim bölgesinden oluşmaktadır.

Planlama çalışmalarına esas veriler, plan onama sınırları belirlenen alandan daha geniş ve yaklaşık 3500 hektarlık bir alanda toplanmıştır. Ancak, çalışma alanı içerisinde Özelleştirme

Dairesi Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı gibi farklı kurumların plan yapma ve onama yetkisinde kalan özelleştirme alanı, riskli alan ve kentsel, arkeolojik sit alanı gibi alanların bulunması nedeniyle; bu alanlar bu aşamada çalışma alanı kapsamına alınmamış ve plan onama sınırları son halini alarak yaklaşık 3.078 hektarlık alan olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı kapsamına, yürürlükte alt ölçekli imar planı bulunan planlı alanların yanı sıra alt ölçekli planı bulunmayan alanlar da girmekte olup; planlama alanında genel olarak Konut Alanları, Kentsel Çalışma Alanları, Büyük Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alan gibi kullanımlar yer almakta olup, ayrıca güçlü Karayolu ve Raylı Toplu Ulaşım Bağlantıları ile Aktarma Merkezleri de planlama alanı kapsamında yer almaktadır.

1.3. YASAL DAYANAK

İzmir İli, Menemen İlçesi, Menemen (Merkez-Asarlık-Koyundere-Ulukent-Yahşelli) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi'nin hazırlanması gerekliliği 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a dayanmaktadır.

1.4. YÖNTEM

Planlama çalışmalarında kullanılan, haritalar ile kurumlardan alınan dokümanlar ve bilgiler, İzmir Büyükşehir Belediyesi Üst Ölçek Plan Şube Müdürlüğü ve Menemen Belediye Başkanlığı tarafından sağlanmış ve değerlendirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca incelenerek, 28.12.2010 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Halihazır Haritalar, gerek analiz-sentez haritaları için gerekse 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı için altlık harita olarak kullanılmıştır.

Planlama alanına ilişkin, ilgili kurum ve kuruluşlardan elde edilen görüş ve bilgi paftaları ile Belediye Başkanlığımız arşivi, araştırma ve saha çalışmaları ve Menemen Belediye Başkanlığının ilettiği çalışmalar kapsamında; coğrafi, doğal, jeolojik ve kültürel özellikler, demografik ve sosyo-ekonomik yapı ile yürürlükteki imar planları, mevcut arazi kullanım ve fiziki durumu, yasal ve kurumsal eşikleri, çevresel faktörler ve diğer plan girdileri sayısal ortama aktarılarak analiz çalışmaları yapılmıştır.

Yapılan analiz çalışmaları doğrultusunda plan kararlarını yönlendirecek sentez çalışmasına ulaşılmıştır. Menemen Belediyesinin, kentlilerin talep ve istekleri ile birlikte ilettiği görüş ve önerileri ile analiz-sentez çalışmaları ve şehircilik ilkeleri - planlama esasları kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları üretilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

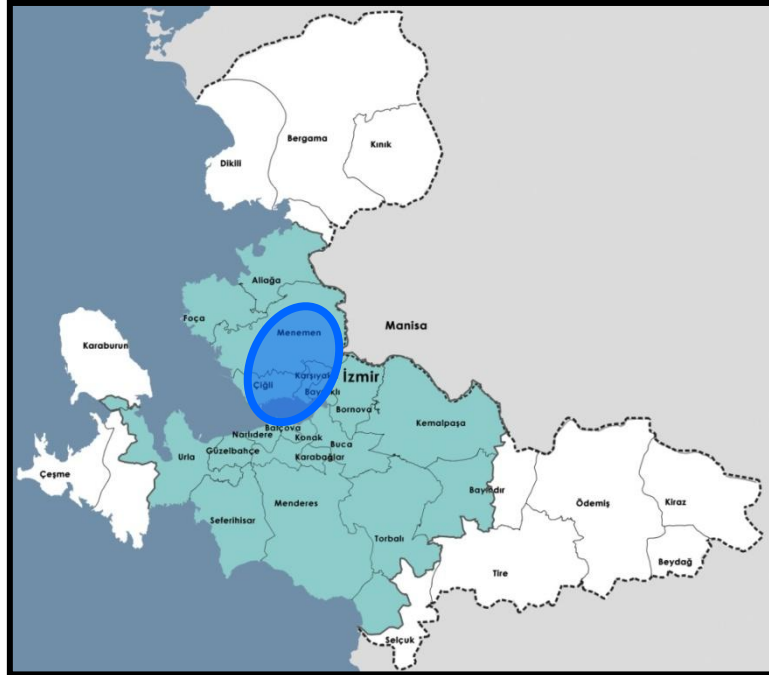
2.1.1. Kent İçindeki Konumu

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Menemen İlçesi, İzmir körfezinin kuzey kesiminde yer almakta olup, İlçenin kuzeyinde Aliağa, batısında Foça, güneyinde Çiğli ve Karşıyaka ilçeleri ile doğusunda Manisa İli bulunmaktadır. Menemen İlçesi yaklaşık 594 km² yüz ölçümüne sahiptir.

İzmir Kent Merkezi (Konak)	35 km
Çiğli İlçesi	20 km
Karşıyaka İlçesi	25 km
Bayraklı İlçesi	28 km
Aliağa İlçesi	26 km
Foça İlçesi	35 km
Bornova İlçesi	38 km
İzmir Otogar	40 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	50 km

Tablo 1. Menemen İlçesini Çevre Yerleşimlere ve Önemli Merkezlere Uzaklığı

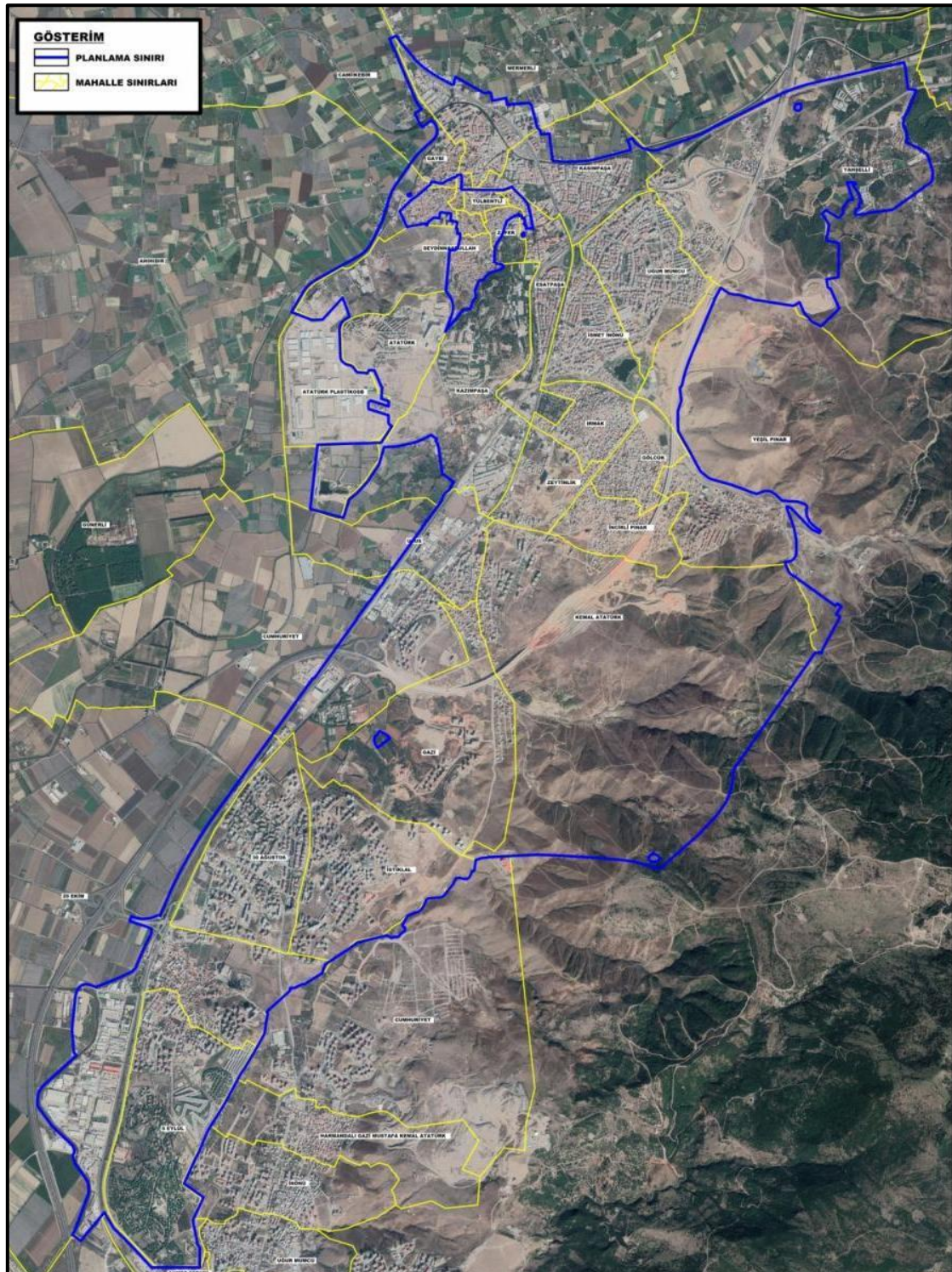
Planlama alanı, İzmir kentinin 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Merkez Kent" olarak tariflenen bölgenin kuzeyinde, bol miktarda yapılaşmamış alanları ile kentin kuzey gelişme aksını oluşturan; Organize Sanayi Bölgesi, Sanayi Alanları, Askeri Alan ve Tarım-Orman Alanları ile çevrelenen, karma kentsel kullanımların bir arada yer aldığı bir bölgedir.



Resim 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2.1.2. İlçe İçindeki Konumu

Planlama alanı, Menemen İlçe Belediyesi sınırları içinde kalmakta olup; ilçe merkezinin tamamını, Asarlık, Koyundere, Ulukent ve Yahşelli bölgelerini kapsamakla birlikte batıdan ve kuzeyden tarım alanları, güneyden Çiğli ilçesine bağlı sanayi alanları ve yerleşim alanları ile doğudan makilik ve boş alanlar ile çevrelenmektedir.



Resim 2. Planlama Alanı ve Mahalleleri Uydu Görüntüsü (kaynak: google earth)

Planlama alanı; Mermerli, Camikebir, Gaybi, Ahıhdır, Tülbentli, Kasımpaşa, Yahşelli, Seydinnasrullah, Zafer, Esatpaşa, Uğur Mumcu, Atatürk, Kazımpaşa, İsmet İnönü, Irmak, Gölcük, Zeytinlik, Ulus, İncirli Pınar, Yeşil Pınar, Kemal Atatürk, Cumhuriyet, Gazi, 30 Ağustos, İstiklal, 29 Ekim ve 9 Eylül olmak üzere 27 adet mahalleden oluşmaktadır.

2.1.3. İdari Yapı İçindeki Konumu

Menemen İlçesinde, 1 merkez belediyesi, 8 belde belediyesi ile 27 köy bulunmakta iken, 23.07.2004 tarih, 25531 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereğince, 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.

Ancak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 tarihli oturumunda alınan karara göre; önce Belen, Haykıran, Yanık ve Doğa Köyleri, daha sonra Çaltı, Telekler, Bağcılar, Ayvacık ve Yahşelli Köyleri tekrar Köy Tüzel Kişiliğine kavuşmuştur.

29.03.2009 tarihinde yapılan Mahalli İdareler seçimlerinden sonra ise 7 Belde Belediye Başkanlığının (Asarlık, Emiralem, Koyundere, Maltepe, Seyrek, Türkeli, Ulukent Belde Belediyeleri) tüzel kişilikleri sona erdirilerek söz konusu beldeler ilçe belediyesine mahalle olarak bağlanmıştır.

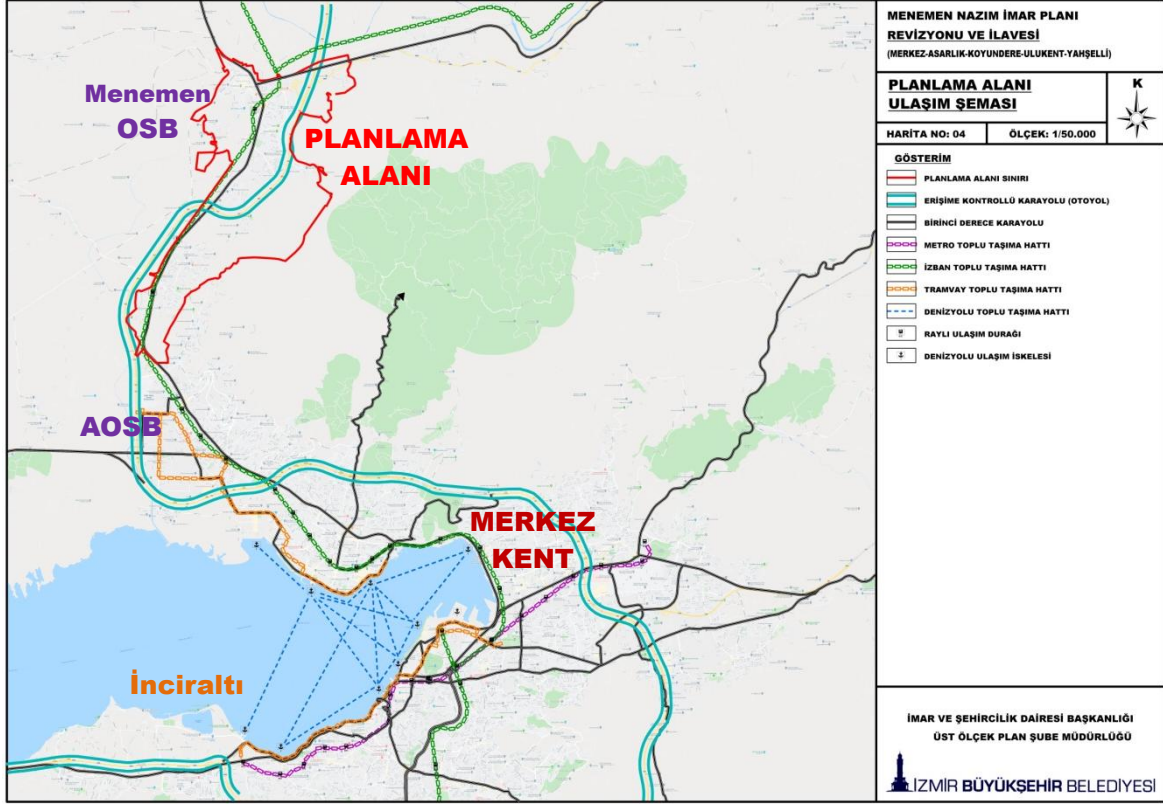
Harmandalı Beldesi'nin Menemen İlçesi'ne olan idari bağılılığı ise; 29.03.2009 tarihinde yapılan Mahalli İdareler Seçimlerinden sonra, 22.05.2008 tarih, 26824 sayılı Resmî Gazete'de yayımlananarak yürürlüğe giren "5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması" hakkındaki yasaya istinaden sona erdirilmiş olup, Belde Çiğli İlçesi'ne bağlanmıştır. Menemen ilçesi günümüzde 65 adet mahalleden oluşmaktadır.

Planlama alanı, idari olarak Menemen Kaymakamlığı ve Menemen Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde kalmakta olup, ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

2.1.4. Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

İzmir İli'nin kuzey aksı üzerinde kurulu olan Menemen İlçesi, otoyol - şehirler arası devlet yolu bağlantıları ve TCDD - İzban hatları ile karayolu ve demiryolu ulaşımı açısından güçlü bir bölgede yer almaktadır.

Menemen İlçesinin, merkez yerleşimi ile Ulukent, Koyundere, Asarlık ve Yahşelli bölgelerini kapsayan planlama alanı ise; kentin kuzey ana ulaşım aksı olan Anadolu Caddesi - Çanakkale Asfaltı üzerinde ve Çanakkale-Manisa Asfaltının kesiştiği alanın da içerisinde kaldığı, İzmir Çevre Yolu ile olan ulaşım bağlantıları ve (İzmir Banliyö Sistemi) İZBAN ve TCDD güzergahının alanın içerisinde geçmesi nedeniyle araç ve insan sirkülasyonunun yoğun olduğu bir bölgedir.



Resim 3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

2.2. PLANLAMA ALANININ DOĞAL ÖZELLİKLERİ

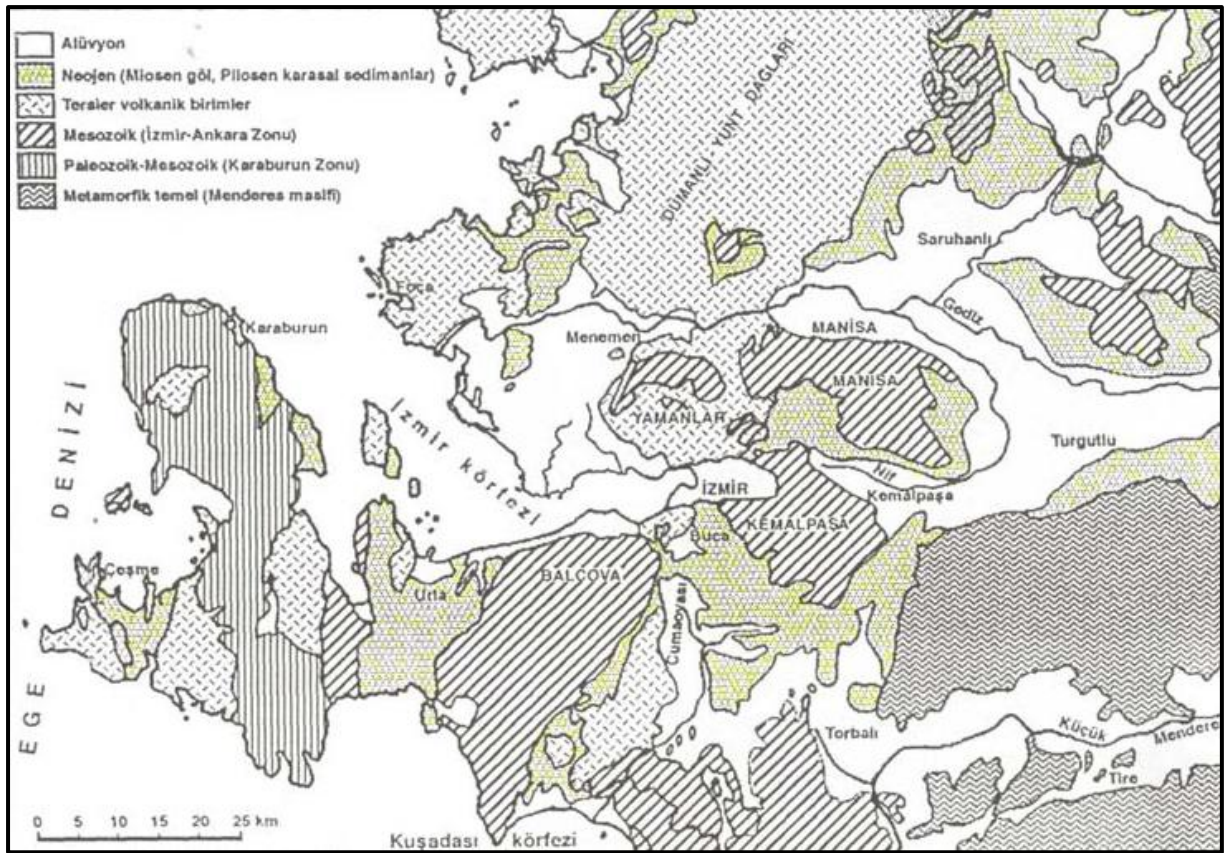
2.2.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı

Menemen'den geçerek Ege Denizi'ne dökülen Gediz Nehri, ilçenin önemli bir doğal unsurudur. Gediz Nehri'nin oluşturduğu delta, 40.000 ha yüzölçümü ile Batı Anadolu'nun en büyük deltasıdır. Menemen ovası da; Gediz Havzası içinde yer almakta olup bir delta ovasıdır. Söz konusu ova, ziraata elverişli olup, deniz seviyesindeki yerlerinde tuzlu bataklıklar bulunmaktadır. Ovanın batısında bulunan Taşlı Tepe, Değirmendere, Üçtepeler gibi yükseklikler alüvyal zemin üzerinde dik yamaçlarla birer ada oluşturacak şekilde yükselmektedir. Ova, doğu ve kuzeydoğuda Dumanlı Dağ, güney ve güneydoğuda Yamanlar Dağı ve kuzeybatıda Foça tepelik alanı ile çevrilmiştir.

Menemen'in de 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.

Ova sınırları içinde yer alan yüksek rölyefi, Foça tepelik alanı (250-480 m), Dumanlı Dağ (1.091 m), ve 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. Emiralem, Yahşelli, Göktepe, Menemen Merkez, Ulukent, Asarlık, Koyundere yerleşimlerini kapsayan alanda topografik eğim, değerleri %10-20, %20-30 ve %30-35 arasında tespit edilmiştir.



Resim 4. İzmir Geneli Jeoloji Haritası

2.2.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Menemen ilçesi iklim etmenleri bakımından uniformdur. Akdeniz iklim karakterini taşır, yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Yıllık yağış ortalaması 616 mm, yıllık sıcaklık ortalaması 19°C'dir. İklim özelliklerinden, ova topraklarının tümü derin yapıda ve genelde de alüvyaldır. Menemen ovasını kat ederek Foça İlçesi'nin güneyinden denize dökülen Gediz Nehri üzerine kurulan Emiralem Regülatörü ve sulama şebekesi vasıtasıyla ova tamamen sulu tarım yapmaya elverişli saha haline gelmiştir. Yamanlar dağı üzerinde Karagöl Mevkiinde

memba suyu niteliğinde birçok kaynak suyu bulunmaktadır. Menemen ilçesi bitki örtüsü yapısı olarak da Akdeniz ikliminin etkisinde gelişen maki bitki örtüsünü barındırmaktadır.

2.2.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

Menemen ilçesi toprakları; çoğunlukla alüvyon özelliği taşımakta olup Ege Denizi'nde Holosen başında meydana gelen deniz seviyesi yükselimi sonucu oluşmuş genç bir çökelti alanıdır. Bu oluşum Menemen Emiralem boğazından başlayarak günümüzdeki kıyı çizgisine kadar ilerleyen bir gelişme süreci izlemiştir.

Alüvyon ve taşkın çökellerinden oluşan Erken Kuvaterner çökelleri ilçeden geçen Gediz Nehri çevresinde geniş düzlükler oluşturmaktadır. Delta oluşumu bu süre içerisinde İlçe İzmir-Ankara Zonu olarak adlandırılan bölgeyi kapsar ve bölgedeki Neojen birimleri birbirine geçişli sedimanter kayalar ile volkanitlerden oluşan Alt Miyosen-Erken Pliyosen yaş aralığındaki kayalardan oluşmuştur.

Bölge 1. derece deprem kuşağı içerisinde yer almakta olup, bölgesel deprem tehlike değerlendirmeleri açısından deprem potansiyeli ikinci derecede önemli tektonik yapılarda bulunmaktadır.

Menemen kuzeyindeki Dumanlı Dağ volkan kompleksi ile Gediz Nehri taşkın ovası arasında yer alan ve dört fay parçasından meydana gelen fay zonunun toplam uzunluğu 15 km'dir. Bu fay zonunun genişliği 5 km'yi bulur. Zonun ortasında yer alan en uzun fay ise 12 km'dir.

Menemen ilçesinin çevresindeki fayların, bölgesel fay paterni içindeki konumlarına göre deprem üretme potansiyeli en düşük olan bölgelerden olduğu belirlenmiştir. İlçe, birinci derece deprem kuşağında yer alması nedeniyle tarih boyunca birçok depremden etkilenmiştir. Tarihsel 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.

Son yüzyıl içerisinde merkez üssü Menemen olan hiçbir deprem yaşanmamış olmasına rağmen ilçe, İzmir ve yakın çevresinde gerçekleşen depremlerden etkilenmiştir. Menemen ilçesinde meydana gelen depremler büyüklük olarak 3.4 - 4.8 aralığında değişmektedir. Hasar oluşturan depremlere bakıldığında, bunların 9 km derinlikte olduğu görülmüştür.

2.3. PLANLAMA ALANININ NÜFUS VE SOSYO-EKONOMİK ÖZELLİKLERİ

2.3.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.Ü.İ.K) 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin 2019 yılı toplam nüfusunun 83,154,997 kişi, İzmir İli'nin 2019 yılı toplam nüfusunun 4,367,251 kişi, Menemen İlçesi'nin 2019 yılı toplam nüfusunun 179,881 kişi ve planlama alanının 2019 yılı toplam nüfusunun 156,158 kişi olduğu tespit edilmiştir.

MAHALLE ADI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
29 Ekim Mahallesi	3,312	3,477	3,512	3,648	3,799	4,021	4,218	4,449	4,889	5,294
30 Ağustos Mahallesi	10,813	11,387	11,711	12,139	12,865	13,953	14,930	15,686	15,827	16,332
9 Eylül Mahallesi	3,987	4,054	4,107	4,459	4,934	5,645	6,157	6,478	6,971	7,475
Ahıdır Mahallesi	2,508	2,478	2,422	2,426	2,449	2,368	2,341	2,313	2,330	2,244
Atatürk Mahallesi	2,411	2,469	2,418	2,330	2,316	2,337	2,385	2,421	2,410	2,410
Camikebir Mahallesi	1,154	1,097	1,064	1,062	1,019	1,042	1,062	1,092	1,142	1,242
Cumhuriyet Mahallesi	1,436	1,578	1,912	2,037	2,089	2,371	2,646	2,853	2,996	3,094
Esatpaşa Mahallesi	8,555	8,815	8,888	8,978	8,996	9,190	9,562	9,703	9,735	9,450
Gaybi Mahallesi	603	602	566	558	585	587	576	551	563	560
Gazi Mahallesi	933	905	960	1,512	1,876	2,191	2,369	2,385	2,588	2,821
Gölcük Mahallesi	6,153	6,392	6,392	6,516	6,752	6,814	6,860	6,939	7,015	7,115
İncirli Pınar Mahallesi	4,714	4,864	4,950	4,994	5,005	5,106	5,131	5,143	5,152	5,170
Irmak Mahallesi	7,535	7,700	7,617	7,575	7,610	7,699	7,867	8,009	7,930	7,958
İsmet İnönü Mahallesi	7,551	7,539	7,795	8,128	8,488	8,962	9,658	10,334	10,947	11,550
İstiklal Mahallesi	4,405	5,115	5,557	5,831	6,648	7,551	8,392	9,761	10,458	11,088
Kasımpaşa Mahallesi	12,786	13,028	13,400	13,706	14,431	14,944	15,253	15,314	15,348	15,297
Kazımpaşa Mahallesi	3,163	3,105	3,049	3,613	3,636	3,647	3,534	3,730	3,496	3,549
Kemal Atatürk Mah.	3,025	3,095	3,141	3,182	3,272	3,354	3,453	3,588	3,695	4,236
Mermerli Mahallesi	5,915	6,106	6,359	6,559	6,851	7,128	7,441	7,836	8,101	8,062
Seydinnasrullah Mah.	752	761	771	751	746	718	691	723	687	640
Tülbentli Mahallesi	1,337	1,277	1,192	1,176	1,271	1,392	1,441	1,452	1,392	1,535
Uğur Mumcu Mah.	6,613	7,110	7,968	8,873	9,725	10,781	11,765	12,675	13,078	13,931
Ulus Mahallesi	1,735	1,795	1,843	1,906	2,013	2,014	2,131	2,177	2,305	2,492
Yahşeli Mahallesi	3,983	4,000	4,042	4,146	4,215	4,286	4,257	4,443	4,544	4,593
Yeşil Pınar Mahallesi	2,754	3,369	3,723	3,841	3,913	4,081	4,179	4,181	4,183	4,223
Zafer Mahallesi	1,514	1,472	1,406	1,387	1,427	1,418	1,414	1,350	1,366	1,373
Zeytinlik Mahallesi	1,825	1,889	1,952	2,013	2,069	2,209	2,285	2,295	2,362	2,424

Tablo 2. Planlama Alanı, Mahallelere göre Nüfus Dağılımı (TÜİK 2010-2019)

Planlama alanı 27 adet mahalleden oluşmakta olup, 16,332 kişi ile 30 Ağustos Mahallesi nüfus bakımından en büyük mahalledir. 30 Ağustos Mahallesinden sonra; sırasıyla Kasımpaşa, Uğur Mumcu, İsmet İnönü ve İstiklal Mahalleleri nüfusu en yüksek ve 10,000 kişinin üzerinde olan mahallelerdir. Gaybi Mahallesi, kentin merkezinde yer almasına rağmen, 560 kişi ile en düşük nüfusa sahip mahalledir. Gaybi Mahallesini, 640 kişi ile Seydinnasrullah Mahallesi izlemekte olup; yalnızca Gaybi ve Seydinnasrullah Mahallelerinin nüfusu 1000 kişinin altındadır.

MAHALLE ADI	2010- 2011	2011- 2012	2012- 2013	2013- 2014	2014- 2015	2015- 2016	2016- 2017	2017- 2018	2018- 2019	ORT.
TÜRKİYE	1.36%	1.21%	1.38%	1.34%	1.35%	1.36%	1.25%	1.48%	1.40%	1.35%
İZMİR	0.41%	1.01%	1.39%	1.28%	1.35%	1.32%	1.33%	0.95%	1.08%	1.13%
MENEMEN	2.66%	2.41%	3.40%	4.08%	5.59%	4.20%	3.99%	2.63%	3.05%	3.56%
PLAN ALANI	3.59%	2.80%	3.90%	4.58%	5.28%	4.56%	4.14%	2.45%	3.07%	3.82%

Tablo 3. Yerleşim Ölçeğine Göre Nüfus Artış Hızı (TÜİK 2010-2019)

Yerleşim ölçeği bazında nüfus artış hızları incelendiğinde; son 10 yıllık süreçte Türkiye'nin ortalama %1.35 ve İzmir'in ortalama %1.13 oranında bir nüfus artış hızına sahip olduğu, Menemen ilçesinde bu oranın ise, ortalama %3.56 olduğu tespit edilmiştir. Planlama Alanına bakıldığında ise ortalama nüfus artış hızının %3.82 oranı ile Türkiye ve İzmir ortalamalarından yaklaşık üç kat daha hızlı olduğu gözlenmiş olup, dolayısıyla; Menemen ilçesi ve Planlama alanının hızla büyüyen bir nüfus yapısına sahip olduğu söylenebilir.

2.3.2. Eğitim ve Sağlık Durumu

Eğitim düzeyi yüksek olan ilçede 6 yaş üstü nüfusun yalnızca %1.56'sı okuma-yazma bilmemektedir. Bu oran İzmir genelinde %2,96, Türkiye genelinde ise %3,86'dır. İlçede, İzmir ve Türkiye ortalamalarına göre okuma-yazma bilmeyenlerin oranının düşük olduğu görülmektedir.

İlçede; Milli Eğitim Bakanlığına kayıtlı 1 anaokulu, 34 ilkököl, 23 ortaokul, 1 imam hatip ortaokulu, 3 imam hatip lisesi, 4 mesleki ve teknik lise, 4 anadolu lisesi, 1 fen lisesi, 1 halk eğitim merkezi, 1 mesleki eğitim merkezi, 1 özel eğitim iş uygulama merkezi (okulu) ve 1 adet öğretmen evi olmak üzere toplam 75 eğitim kurumu bulunmaktadır. Bununla beraber, ilçedeki toplam derslik sayısı 1.054, toplam öğrenci sayısı 30.154, toplam öğretmen sayısı 1.594'tür.

İlçede sağlık hizmetleri; 4 acil sağlık hizmetleri istasyonu, 1 toplum sağlığı merkezi, 6 aile sağlığı merkezi, 1 özel hastane, 9 diş hekimi muayenehanesi ve Menemen Devlet Hastanesi tarafından verilmektedir. Bahse konu Menemen Devlet Hastanesi 35 yatak kapasitesi ile 1961 yılında Menemen'in merkezinde inşa edilmiş olup, bugün 213 yatak kapasitesi ile ilçeye hizmet vermektedir. Hastane bünyesinde 6 ameliyat salonu, 1 küçük müdahale salonu ve içerisinde 10 muayenehane ve 16 gözlem yatağı barındıran acil servis birimi bulunmaktadır.

2.3.3. Ekonomik Durumu

Menemen İlçesinde hakim ekonomik sektörlerin tarım ve sanayi sektörleri olduğu gözlenmektedir. İlçenin Gediz deltasında yer alması ve bu sebeple verimli tarım topraklarına sahip olması; tarım sektörü için büyük bir potansiyel taşımaktadır.

İzmir'in Kuzey bölgesinde yer alan ilçeler içerisinde en fazla karasal toprak parçasına sahip olan ilçelerden biri Olan Menemen'de Akdeniz iklimini hakim olması tarımsal ürün olarak muz hariç tüm bitkisel ürünler için oldukça müsaittir. Ova topraklarının tümü derin yapıda ve genelde orta-ağır bünyeli alüvyal olduğundan, bu alanlarda bağ, sebze, zeytin ile çeşitli meyveler yetiştirilmektedir.

Coğrafi konumu, jeolojik ve tomografik yapısıyla çoklu kültür tarıma uygunluğu, gelişmiş tarımsal mekanizasyon, sanayi ve deneyimli çiftçi potansiyeli ile Menemen'de tarım çok önemli bir yere sahiptir. İlçede yılda iki ürün, bazen üç ürün alınabilmektedir. İlçenin batı ve güney kısmında bulunan köylerde başta pamuk olmak üzere hububat tarımı yapılmaktadır. Pamuk, buğday, çekirdeksiz üzüm, şeftali, zeytin, incir, kayısı, erik, domates, kavun, karpuz, biber, patlıcan, çilek, mandalina, ıspanak, yem bitkileri ovada kendisine ekim alanları bulmaktadır.

Gediz Deltasının belediği verimli topraklarda Türkiye ortalamalarının üzerinde dekar başına ürün alınabilmektedir. Örneğin; buğday verimi Türkiye ortalaması dönümde 225 kg. iken, Menemen'de 800–900 kg'dır. Pamuk, Türkiye ortalaması 300–350 kg iken Menemen'de ise 600 kg.'dır.

İLÇELER	YÜZÖLÇÜMÜ (da.)		TARIM ALANI (da.)	ORAN (%)	ORMAN VE FUNDALIK ALAN(da.)	ORAN (%)	ÇAYIR MERA ALANI (da.)		ORAN (%)	DİĞER ARAZİ (da.)	ORAN (%)
MENEMEN	694,000		232,236	29.7	160,700	23.2	27,570		4.0	299,543	43.2
İLÇELER	Tarla Alanı	Sebze Alanı	Süs Bitkileri Alanı	Bağ Alanı	Meyve Alanı	Narenciye Alanı	Zeytin Alanı	Kavaklık Alanı	Nadas Alanı	Tarım Elverişli i Boş Arazi	TOPLAM TARIM ALANI
MENEMEN	119,520.0	14,601.0	0.0	30,750.0	8,650.0	1,580.0	24,080.0	100.0	550.0	2,923.0	202,754.0

Tablo 4. Menemen İlçesi, Arazi Dağılımı (2018)-(https://izmir.tarimorman.gov.tr/Menu/90/2018-Yili)

Tarıma dayalı sanayinin yoğun olarak yapıldığı ilçede, tarıma dayalı sanayi dışında birçok alanda sanayi aktiviteleri gerçekleştirilmektedir. İlçede bu alanda faaliyet gösteren, Menemen Ticaret Odası'na kayıtlı toplam 1.532 firma bulunmaktadır. Bu sayı İzmir'deki toplam firma sayısının %1,94'ünü oluşturmaktadır. Söz konusu 1532 aktif üyenin 77 tanesi ise ithalat-ihracat yapmaktadır. 2016 yılı Menemen Ticaret Odası ihracat verilerine bakıldığında, hazır giyim ve konfeksiyon, tekstil ve hammaddeleri, deri ve deri mamülleri, halı, su ürünleri ve hayvancılık mamülleri, fındık ve mamülleri, kuru meyve ve mamülleri, zeytin ve zeytinyağı, yaş meyve ve sebze, meyve - sebze mamülleri, hububat, bakliyat, yağlı tohumlar ve mamülleri, elektrik – elektronik, taşıt araçları ve yan sanayi, kimyevi maddeler ve mamülleri, ağaç mamülleri ve orman ürünleri, çimento cam seramik ve toprak ürünleri, demir

ve demir dışı metaller, çelik, maden ve metaller, diğer sanayi ürünleri, makine ve aksamaları, iklimlendirme sanayi, savunma ve havacılık sanayi alanlarında ihracat yapıldığı görülmüştür. Meyve – sebze mamülleri, kuru meyve mamülleri, makine ve aksamaları ihracat oranı en yüksek olan kalemler olarak öne çıkmaktadır. Bunları arkasından, tekstil ve hammaddeleri, su ürünleri ve hayvancılık mamülleri, zeytin ve zeytinyağı, hububat, bakliyat, yağlı tohumlar ve mamülleri, elektrik-elektronik, taşıt araçları ve yan sanayi, kimyevi maddeler ve mamülleri ile maden ve metaller takip etmektedir.

Türkiye’de, hâlihazırda 21 adet serbest bölge faaliyet göstermekte olup bunlardan 2 adedi İzmir’de bulunmaktadır. Bunlardan biri olan İzmir Serbest Bölgesi (Menemen Deri Serbest Bölgesi) Menemen’de bulunmaktadır. 2016 yılı itibarıyla İzmir Serbest Bölge bünyesinde, deri imalatı ve alım satımı, enerji, kimyasal üretim, gıda elektrik-elektronik, otomotiv, plastik boru profil ve plastikten mamüller, mermer ve doğal taş, asansör kaldırma ve taşıma ekipmanları konularında ihtisaslaşmış yerli ve yabancı 172 adet firma faaliyet göstermektedir. İzmir’de 2017 yılı itibarıyla tüzel kişilik kazanmış 13 OSB bulunmaktadır. Bu OSB’lerden biri ise Menemen İlçesi’nde yer alan, 90 hektar alan üzerine kurulmuş olan Menemen Plastik İhtisas Organize Sanayi Bölgesi’dir. Türkiye’nin tek “Plastik İhtisas” organize sanayi bölgesi olmasından dolayı bölge sanayisi için önem arz etmektedir.

2.4. TARİHSEL GELİŞİMİ

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

M.Ö. 78 yıllarında İonyalılar 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 Savaşında 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. 23 Aralık 1930 da Derviş Mehmet ve arkadaşları tarafından irticai ayaklanma olmuş, Asteğmen Kubilay ve Hasan - Şevki isimlerinde iki bekçi şehit edilmiştir.

(kaynak: <https://izmir.ktb.gov.tr/TR-77463/menemen.html>)

3. MEKANSAL ANALİZ

3.1. İZMİR KENTİNİN PLANLAMA TARİHİ

Gerek coğrafi yapısı, gerekse 19.yy.da Avrupa-Akdeniz ticaretindeki önemli konumu nedeni ile Anadolu'nun batısındaki en gelişmiş yerleşme olmasına karşın, İzmir ve yakın çevresinin Cumhuriyet dönemine kadar kapsamlı bir planlama çalışmasına konu olduğu söylenemez. 1925 yılına gelindiğinde, İzmir'in ilk planlarının Fransız Rene ve Raymond Danger kardeşler tarafından hazırlandığı görülmektedir. Yine bir yabancı olan Fransız plancı Prost'un katkılarıyla yapılmış olan plan ise benzer biçimde yangın alanları ve yakın çevresiyle sınırlı kalmıştır. Her iki planın da genel şeması, geometrik düzen, geniş caddeler ve düzenlemenin merkezini toplayan büyük park alanıdır.

Daha sonraları Fransız Mimar Le Corbusier İzmir'in planlama çalışması için Bakanlık tarafından 1939 yılında görevlendirilmiştir. İkinci dünya savaşı sürecinde, 1931-1945 yılları arasında İzmir'de imar ve inşaat faaliyetleri önemli ölçüde durmuştur. Le Corbusier 1948 yılında İzmir için bir plan eskizi (taslağı) hazırlamışsa da bu eskiz hiçbir zaman uygulama aşamasına getirilememiştir.

1950 yılında kent nüfusu 230000 iken, 2000 yılında 400000'e ulaşacağı hesabı ile Uluslararası İzmir Şehir İmar Planı yarışması düzenlenmiştir. Prof. Mimar Kemal Ahmet Aru, Mimar Emin Canbolat, Mimar Gündüz Özdeş'ten oluşan ekibin kazandığı yarışma sonunda hazırlanan imar planları 1955 yılında onanmıştır. Aslında henüz bütünleşmiş bir plana sahip olan İzmir, 1950'lerin sonlarında hızlanan göç, göçe dayalı nüfus artışı ve gecekondulaşma karşısında yeniden planlama arayışına ve kapsamlı revizyon çalışmalarına ihtiyaç duymaya başlamıştır. 2000 yılı için öngörülen 400000 kişilik nüfus, 1960'lı yılların ilk yarısında aşılmıştır.

1960'lı yılların Planlı Kalkınma Politikaları sonucunda Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş, ülke genelinde gelişmeyi ve ana yatırım kararlarını mekana yansıtabilecek planlama eylemi için İmar ve Planlama Genel Müdürlüğü ve Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Büroları kurulmuştur. İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Bürosu da bu Genel Müdürlüğe bağlı olarak 1965 yılında kurulmuştur. Ayrıntılı araştırmalarla yapılan çalışmalar sonunda bu büronun hazırladığı 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı ve raporu 1973 yılında İmar ve İskan Bakanlığınca onanmıştır.

1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı, kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini fiilen yitirmiş olduğu gerekçesiyle, 3194

sayılı İmar Kanunu'nun 9.maddesi gereği Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 2003 tarihinde iptal edilmiştir.

1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı'nın ana kararlarını değiştiren ve yukarıda tanımlanan yatırım kararları ve uygulamalar nedeniyle çeşitli ölçeklerdeki güncel planlar esas alınarak 1989 tarihinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu yapılmıştır. Anılan plan da 2002 yılında, Büyükşehir Belediyelerinin 1/25000 ölçekli plan yapma yetkisinin bulunmadığı gerekçesi ile geçersiz kılınmıştır.

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca, Büyükşehir Belediyesi yetki alanının bütünsel bir yaklaşımla ele alınarak, mekansal gelişme bütünlüğünün planlı olarak sürdürülmesinin sağlanması amacıyla, İzmir Büyükşehir Belediyesince 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 5216 sayılı Kanun kapsamındaki yetki alanını kapsayan ve bugün halen yürürlükte olan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

3.2. MEVCUT PLAN ANALİZİ

Planlama alanı üst ölçekli planlar incelendiğinde, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında yer almaktadır. Planlama alanında, 1980'li yıllardan bu yana çeşitli tarihlerde onanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmakla birlikte, bütüncül bir Nazım İmar Planı veya Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3.2.1. Üst Ölçekli Plan Analizi

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Büyükşehir Belediyelerine en geç iki yıl içerisinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı yapma zorunluluğu getirilmiş olup, bu kapsamda Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/25000 ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.03.2007 tarih ve 01.315 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca 16.04.2007 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmış ve bu planın iptal edilmesi sonrasında ise Bakanlık tarafından 14.08.2009 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yeniden onaylanmıştır. Bu plan doğrultusunda Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı

Revizyonu ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2009 tarih ve 01.904 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu'nun iptal edilmesi üzerine 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmış olup, söz konusu plan halen yürürlüktedir.

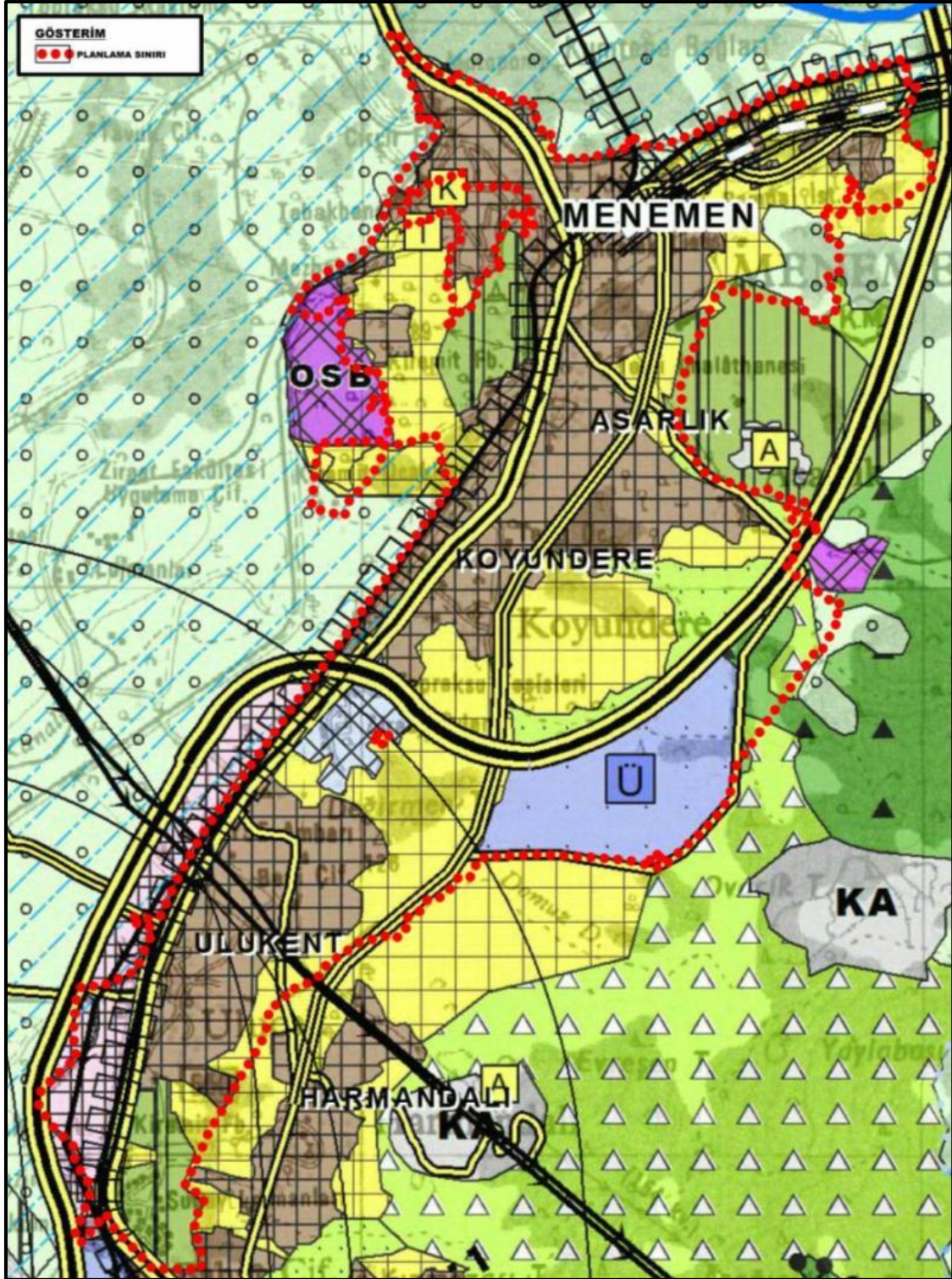
644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, bu plana askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda yapılan düzenlemeler kapsamında 16.11.2015 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Son olarak, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı; söz konusu plana yapılan itirazlar ile 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında mahalleye dönüşen köy ve beldelerin bağlandıkları ilçelerin nüfuslarının yeniden düzenlenmesi gereksinimi, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Bakanlıkların ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının yeniden teşkilatlanması sonucunda kamu kurum ve kuruluşlarından gelen plan değişiklik talepleri ve kurum verilerinin güncellenmesi hususları çerçevesinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının amaç, hedef, stratejileri ve kararlarına uygun olarak hazırlanan ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 nci (c) maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile son halini almıştır.

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

Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; “Kentsel Yerleşik Alan”, “Kentsel Gelişme Alanı”, “Sanayi Alanı”, “Organize Sanayi Alanı”, “Sanayi ve Depolama Alanı”, “Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı”, “Bölge Parkı / Büyük Kentsel Yeşil Alan”, “Tarım Arazisi”, “Orman Alanı”, “Askeri Alan” ve “Üniversite Alanı” kullanımlarında kalmaktadır. Planlama alanı, kuzey ve batıdan Tarım

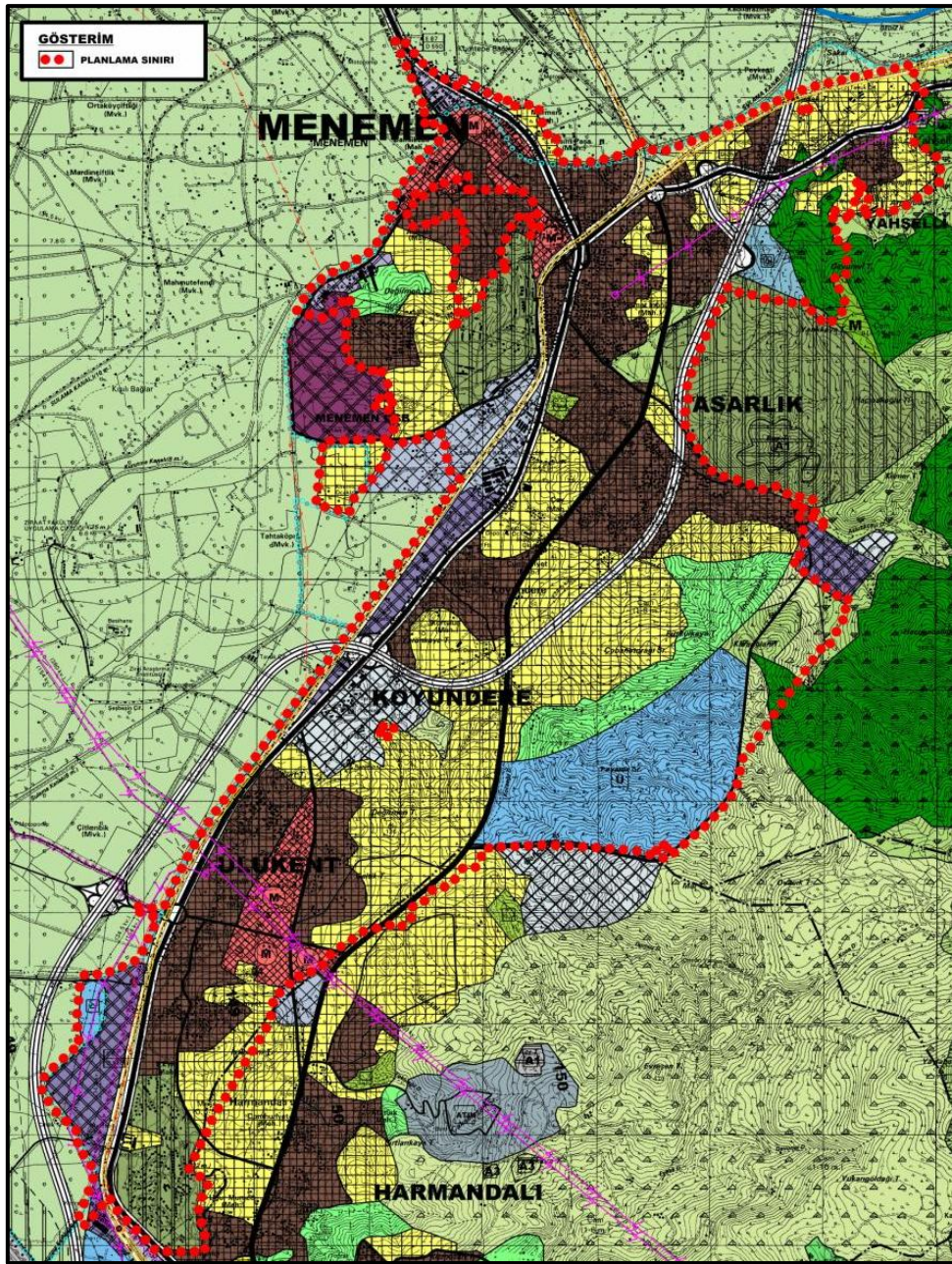
Arazisi ve Sulama alanları ile doğudan Orman Alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Tarım Arazisi ile çevrenlenmekte olup, içerisinden “Otoyol-Ekspres Yol”, “Birince Derece Yol”, “İkinci Derece Yol”, “Üçüncü Derece Yol” ve “Demiryolu-Raylı Sistem” ile “Hızlı Tren Hattı” ulaşım bağlantıları geçmektedir.



Resim 5. İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2.1.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda, "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar", "Kentsel Gelişime Alanı", "2. ve 3. Derece Merkezler", "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları", "Sanayi Bölgesi", "Küçük Sanayi Alanı", "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan", "Üniversite Yerleşke Alanı", "Eğitim Tesisleri Alanı", "Kentsel Sosyal Altyapı Alanları", "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar", "Askeri Alan", "Orman Alanı", "Ağaçlandırılacak Alan", Mezarlıklar" ve "Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alan" kullanımlarında kalmaktadır.



Resim 6. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı içerisinde; şematik olarak gösterilen “DSİ Sulama Alanı Sınırı”, “Sulak alan Tampon Bölge Sınırı”, “Otoyol”, “Transit Yol”, “Birinci Derece Yol”, “İkinci Derece Yol”, “Üçüncü Derece Yol”, Devlet Demiryolu”, “Devlet Demiryolu – Banliyö”, “Enerji Nakil Hattı”, “Akaryakıt Boru Hattı” ve “Su İshale Hattı” geçmektedir.

3.2.2. Alt Ölçekli Plan Analizi

Planlama alanına ilişkin alt ölçekli imar planları incelendiğinde; bölgede bütüncül nitelikte bir imar planı çalışmasının yapılmadığı, ancak gerek Menemen Merkez Yerleşimi, gerek Yahşelli, Asarlık, Koyundere ve Ulukent gibi alt bölgelerde bölgesel nazım ve uygulama imar planları ile alanın imar planı bütünlüğünün oluşturulmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır.

3.2.2.1. Planlama Alanı ve Çevresi Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları

Planlama alanının bütüncül nitelikte bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakla birlikte, 1980’li yıllardan itibaren çeşitli tarihlerde ve farklı kurumlarca nazım imar planlarının onaylandığı gözlenmiştir.

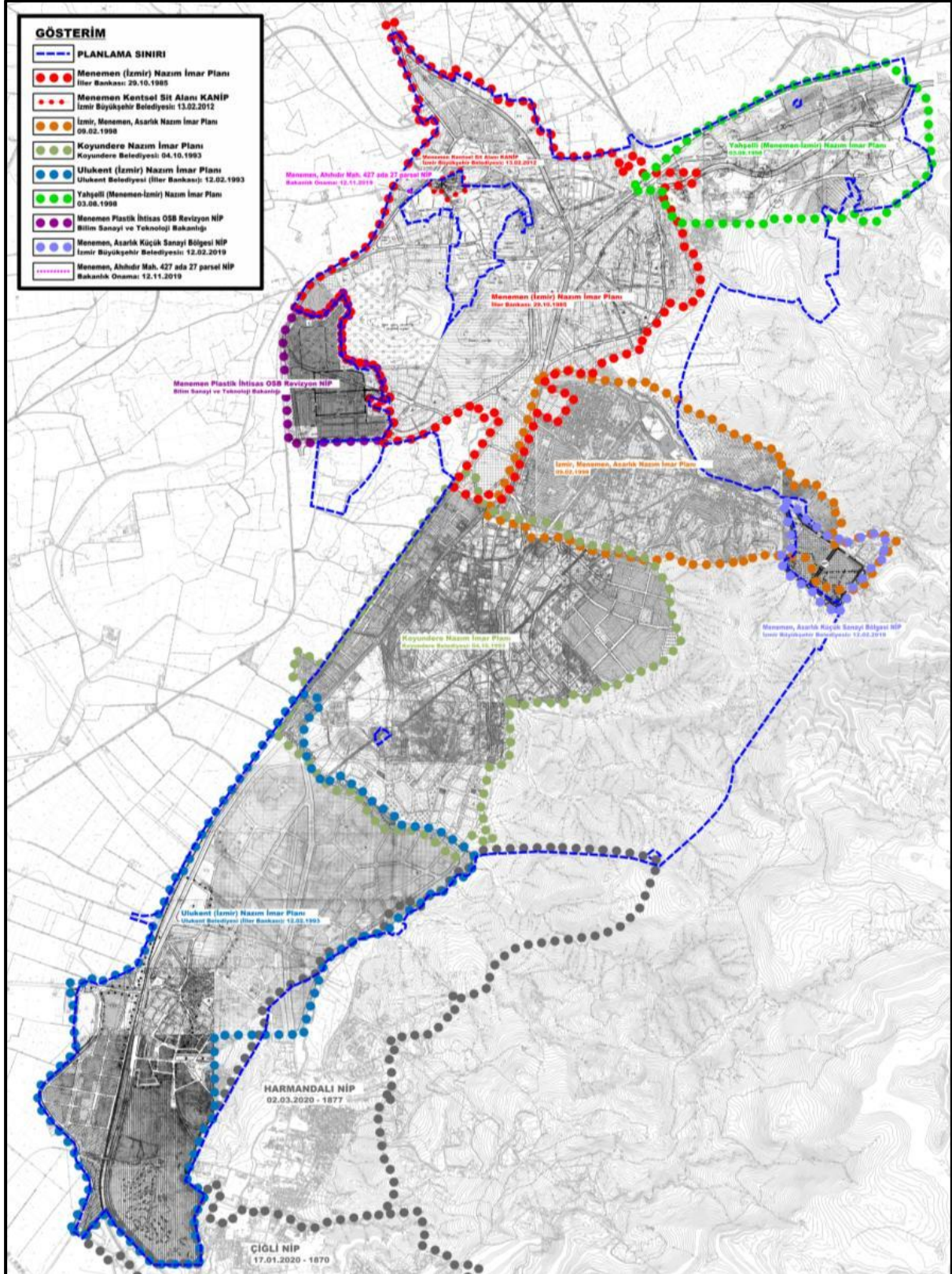
Planlama alanında çeşitli tarihlerde onaylanmış olan Nazım İmar Planları şunlardır:

- ☐ İller Bankası, İmar İskân Bakanlığı tarafından 29.10.1985 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Menemen (İzmir) Nazım İmar Planı
- ☐ İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 13.02.2012 yılında 05.131 sayı ile uygun görülerek, Kültür ve Taviat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından onaylanan, 1/5000 ölçekli Menemen Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
- ☐ Koyundere Belediyesi tarafından 04.10.1993 yılında onaylanan, 1/5000 ölçekli Koyundere Nazım İmar Planı
- ☐ Ulukent Belediyesi tarafından 28.11.1996 yılında 1996/31 sayı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Ulukent (İzmir) Nazım İmar Planı
- ☐ İzmir, Menemen, Asarlık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
- ☐ Yahşelli (Menemen-İzmir) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
- ☐ Özelleştirme Dairesi Başkanlığı tarafından 12.11.2019 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Menemen, Ahıhıdır Mah. 427 ada 27 parseli Nazım İmar Planı Değişikliği
- ☐ İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 12.02.2019 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Menemen, Asarlık Küçük Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı

Planlama alanı çevresinde çeşitli tarihlerde onaylanmış olan Nazım İmar Planları şunlardır:

- ☐ Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 19.09.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Menemen Plastik Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı
- ☐ İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 17.01.2020 tarihinde onaylanan Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) Nazım İmar Planı
- ☐ İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 02.03.2020 tarihinde onaylanan Çiğli, Harmandalı Nazım İmar Planı

**MENEMEN (MERKEZ-ASARLIK-KOYUNDERE-ULUKENT-YAHŞELİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ**



Resim 7. Nazım İmar Planları

3.2.2.2. Planlama Alanı Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları

Planlama alanında yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları da nazım imar planları gibi, çeşitli tarihlerde ve farklı kurumlarca onaylanmıştır. Nazım imar planları ve uygulama imar planları karşılaştırıldığında plan kararları arasında uyumsuzluklar olduğu, gerçekleşen uygulamaların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden yürütüldüğü gözlenmiştir. Planlama alanı; Menemen Merkez, Yahşelli, Asarlık, Koyundere ve Ulukent yerleşimi olmak üzere 5 bölgede yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından oluşmaktadır. Bu planlar incelendiğinde:

Menemen Merkez Yerleşimine ilişkin uygulama imar planının, Çanakkale Asfaltı ile iki bölgeye ayrıldığı görülmektedir. Çanakkale asfaltının batısında kalan bölgenin kuzey ve güney alanlarında; küçük sanayi, sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları gibi kullanım kararları belirlenmiştir. Eski yerleşim yerinin olduğu merkez mahallelerde; ticaret seçenekli, 2 kattan 5 kata kadar bitişik nizamlı, KAKS: 2.00 yapılaşma koşullu konut adaları plan kararı üretilmiştir. Plastik OSB'nin bitişiğinde bulunan Atatürk mahallesi ve çevresi ise; 5 kattan 9 kata kadar 1.20-1.60-2.50 emsal aralığında değişen yapı koşullarına sahip konut imar adalarından oluşmaktadır. Çanakkale asfaltının doğusunda kalan bölgede; 2 kattan 5 kata kadar İkiz, Blok, Ayrik ve Bitişik Nizamlı TAKS/KAKS çözümlü ve ticaret-konut seçenekli imar adaları yer almaktadır.

Yahşelli Yerleşiminden geçen Manisa Asfaltı alanı iki bölgeye ayırmaktadır. Asfaltın kuzey bölümünde; "8 kat Emsal: 1.60, Emsal: 2.00" ve "B3" yapılaşma koşullu imar adaları bulunurken, asfaltın güney bölümünde bütüncül bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Asarlık İmar Planı, Çanakkale Asfaltının doğusunda kalmaktadır. Asfalta cepheleli imar adaları, ticaret/konut seçenekli, "Hmax: 24.80 E:1.20, E:1.40" yapılaşma koşuluna sahiptir. Alan, Turgut Özel Bulvarı ile iki Bölgeye ayrılmaktadır. Bulvarın doğusunda B2, B3, B4, B5 Yapı Nizamlı konut adaları hâkimken, bulvarın batısında; "Hmax: 24.80 E:2.00" yapılaşma koşullu imar adaları gözlenmektedir. Alanın en doğusunda sanayi alanı planlanmıştır.

Koyundere İmar Planı; kuzeyde Asarlık, güneyde Ulukent imar planları ile sınırlanan bölgede yer almaktadır. Bölgenin içerisinden, Çanakkale Asfaltı ve İzmir Otoyolu geçmektedir. Asfaltın batısında sanayi alanları yer almaktadır. Çanakkale asfaltı ile Otoyol arasında kalan bölgede, farklı yapılaşma koşullarında ticaret-konut seçenekli imar adaları bulunmaktadır. Otoyolun doğusunda kalan bölgede ise "E: 0.80, Hmax: 24.80 ve Y" koşullu konut imar adaları ve konut imar adalarının kuzeyinde sanayi alanları yer almaktadır. Otoyolun

güneyinde, Ege Tarımsal Araştırma Enstitüsüne ait büyük bir alan resmi tesis alanı, enstitünün bitişiğinde doğal karakteri korunacak alan ve bu alanın güneyinde hmax: 21.80-24.80 aralığında değişen emsal çözümlü konut adaları planlanmıştır.

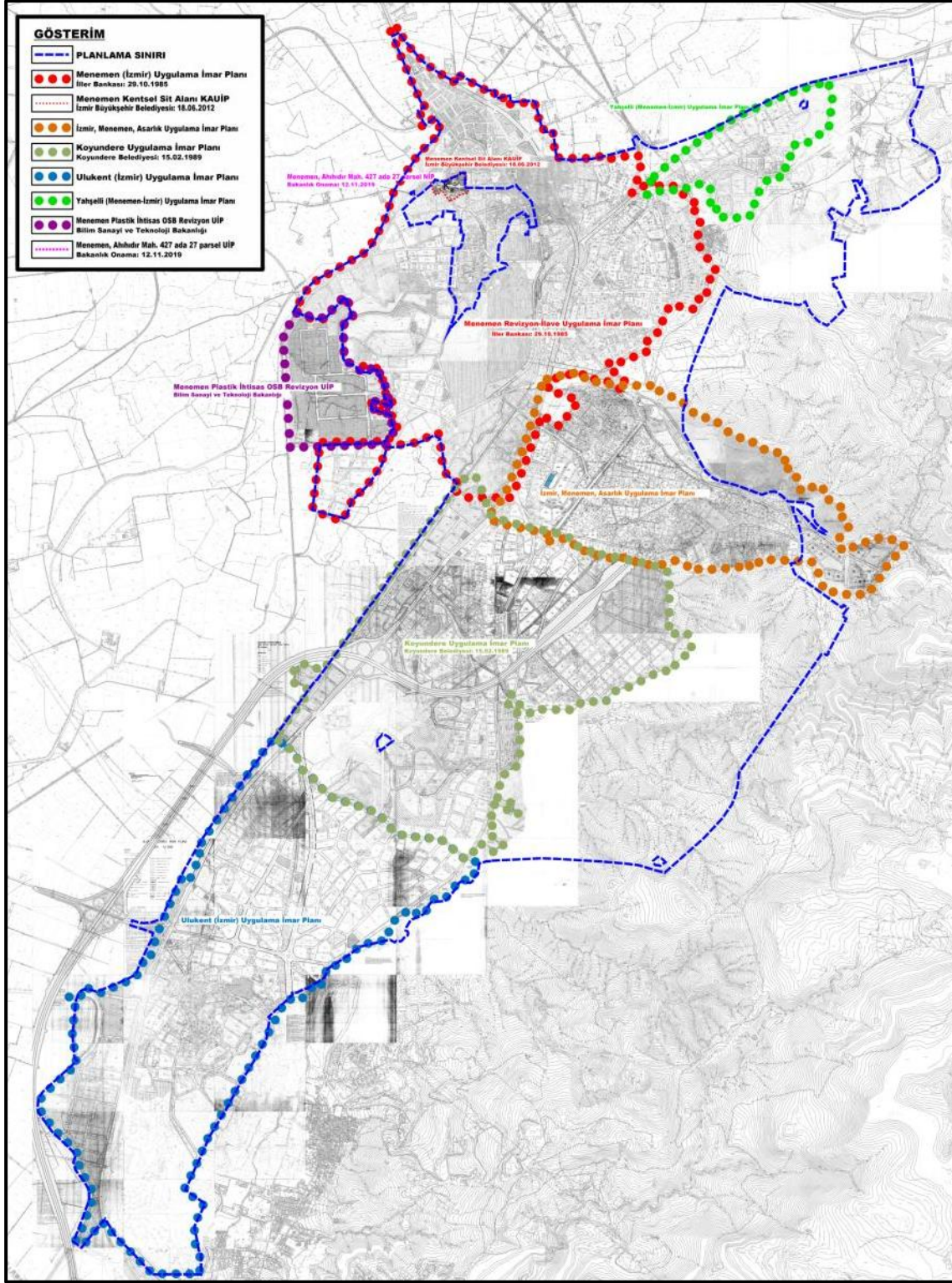
Ulukent İmar Planı; kuzeyde Koyundere, güneyde Çiğli, doğuda Harmandalı imar planları ile sınırlanan bölgede yer almaktadır. Çanakkale asfaltının batısında, sanayi alanları ve çalışma alanları yer almaktadır. Ulukent eski yerleşim merkezi, S3 ve S4 yapı nizamlı konut adalarından oluşmaktadır. Eski yerleşim merkezinin kuzeyinde genellikle "Hmax: 21.80, Emsal: 1.20" yapılaşma koşullu ticaret-konut seçenekli imar adaları bulunmaktadır. Eski yerleşim merkezinin doğusunda ise, "Hmax: 6.80, Emsal: 0.60" yapılaşma koşullu konut alanları, planlama alanının sınırını oluşturmaktadır. İmar Planının güneyinde büyük bir Askeri Alan bulunmaktadır. İzmir Otoyoluna; 1. Caddenin, Çanakkale Asfaltına bağlandığı bölgede, kavşakla erişim planlanmıştır. Ayrıca; Çiğli'den başlayarak, Harmandalıdan geçen 35m-50m genişliğinde planlanan 9 Eylül Caddesi, Ulukent İmar Planlarında 50m olarak devam ederek Çanakkale Asfaltına kavşak ile bağlanmaktadır. Çanakkale Asfaltı ile birlikte, bu iki güzergah, alanın güçlü ulaşım bağlantılarını oluşturmaktadır.

Planlama alanında onaylanmış olan Uygulama İmar Planları:

- ☐ İller Bankası, İmar İskân Bakanlığı tarafından 29.10.1985 yılında onaylanan Menemen Revizyon - İlave (İzmir) Uygulama İmar Planı
- ☐ İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.06.2012 tarihinde uygun görülerek, Kültür ve Taviat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından onaylanan, Menemen Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
- ☐ Koyundere Belediyesi tarafından 15.02.1989 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Koyundere Uygulama İmar Planı
- ☐ 1/1000 ölçekli Ulukent (İzmir) Uygulama İmar Planı
- ☐ 1/1000 ölçekli İzmir, Menemen, Asarlık Uygulama İmar Planı
- ☐ 1/1000 ölçekli Yahşelli (Menemen-İzmir) Uygulama İmar Planı
- ☐ Özelleştirme Dairesi Başkanlığı tarafından 12.11.2019 tarihinde onaylanan Menemen, Ahıhıdır Mah. 427 ada 27 parseli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı çevresinde onaylanmış olan Uygulama İmar Planları şunlardır:

- ☐ Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 03.09.2015 tarihinde onaylanan Menemen Plastik Organize Sanayi Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
- ☐ İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 23.03.1989 tarihinde onaylanan Çiğli, Balatçık Ova Kesimi 1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
- ☐ İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 28.02.1994 tarihinde onaylanan, Harmandalı 1/1000 ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planı



Resim 8. Uygulama İmar Planları

İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Menemen Belediye arşivinden derlenen, yürürlükte bulunan bölgesel 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri bütünleştirilmiş olup, böylece 1/1000 ölçekli uygulama imar planları tümleşik olarak sayısallaştırılıp analiz edilmiştir. Bu analiz doğrultusunda, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının kapasite nüfusu, arazi kullanım dağılımı hesaplanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kapasite Nüfus Hesabı;

- ☐ Emsal veya TAKS/KAKS yapılaşma koşuluna sahip imar adalarında verilen değerler,
- ☐ Yalnızca Yapı Nizamı verilen imar adalarında, minimum ve maksimum oluşabilecek parsel derinliği ve parsel cephesi ile arka bahçe mesafesinin bina derinliğine göre maksimum tutulduğu durumlar üzerinden ortalama alınarak hesaplanan, "B2: 1.58, B3: 2.11, B4: 2.75, B5: 3.37, BL4: 2.29, BL5: 2.90, BL9: 4.40" emsal değerleri,
- ☐ Serbest Nizamlı yapı adalarında, plan notları kapsamında TAKS:0.40 x Kat Sayısı değeri,
- ☐ "Y" koşullu imar adalarında hesaplanan ortalama Emsal: 1.50 değeri,
- ☐ Ticaret seçenekli konut adalarında, zemin katın ticaret üst katların konut olacağı,
- ☐ Ortalama hane halkı 3 kişi, ortalama konut büyüklüğü 120 m², kabulleri üzerinden yapılmıştır.

EMSAL	İMAR ADASI TABAN ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAPASİTE NÜFUS
0.40	18,750	7,500	188
0.60	325,337	195,202	4,880
0.80	66,380	53,104	1,328
0.90	216,080	194,472	4,862
1.00	20,853	20,853	521
1.02	116,926	119,264	2,982
1.05	559	587	15
1.08	94,208	101,745	2,544
1.20	3,000,853	3,601,024	90,026
1.23	36,246	44,401	1,110
1.25	25,165	31,456	786
1.40	83,142	116,399	2,910
1.50	473,375	710,063	17,752
1.58	120,268	190,024	4,751
1.60	1,377,259	2,203,614	55,090
1.67	148,272	247,614	6,190
1.71	100,163	171,279	4,282
1.75	11,118	19,456	486
2.00	538,907	1,077,814	26,945
2.11	930,342	1,963,022	49,076
2.29	78,400	179,536	4,488
2.50	19,724	49,310	1,233
2.75	453,108	1,246,047	31,151
2.90	5,065	14,689	367
3.37	112,902	380,481	9,512
4.40	12,203	53,694	1,342
TOPLAM	8,385,608	12,992,652	324,816

Tablo 5. Kapasite Nüfus Hesabı

Anılan kabuller kapsamında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının toplam kapasite nüfusu yaklaşık 324,816 kişi olarak hesaplanmıştır.

Hesaplanan kapasite nüfusa göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı alanları analiz edilmiştir.

MEVCUT PLAN ARAZİ KULLANIM KARARI	STANDART (m ² /kişi)	KAPASİTE PLAN NÜFUSU		
		324,816 kişi		
		GEREKEN (m ²)	PLAN (m ²)	PLAN (m ² /kişi)
Eğitim Tesisleri Alanı	6.50	2,111,304	592,090	1.82
Anaokulu			22,415	
Eğitim Tesis			546,925	
Özel Eğitim Tesis			22,750	
Sağlık Tesisleri Alanı	1.50	487,224	176,212	0.54
Sağlık Tesis			167,269	
Özel Sağlık Tesis			8,943	
Açık Ve Yeşil Alanlar	10.00	3,248,160	2,111,110	6.50
Rekreasyon Alanı			66,781	
Yeşil Alan			1,890,151	
Mesire Alanı			20,662	
Meydan			5,805	
Spor Alanı			127,712	
Sosyo-Kültürel Tesisler Alanı	0.75	243,612	91,444	0.28
İbadet Yeri	0.50	162,408	64,960	0.20
Cami			62,877	
Kilise			2,083	
Teknik Altyapı	1.00	324,816	11,701	0.04
Ağaçlandırılacak Alan			194,147	
Akaryakıt Tesis			55,957	
Askeri Alan			807,922	
Belediye Hizmet Alanı			256,398	
Bölgesel Otopark			2,433	
Depolama Alanı			4,063	
Dere Güzergahı			130,216	
Doğal Karakteri Korunacak Alan			86,217	
Otogar Garaj			14,544	
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı			553,671	
Gelişme Konut Alanı			1,688,909	
Mevcut Konut Alanı			5,879,247	
Küçük Sanayi Alanı			63,199	
Pazar Alanı			86,237	
Resmi Tesis Alanı			867,375	
Sanayi Alanı			1,273,643	
Ticaret Alanı			291,745	
Gelişme Ticaret-Konut Alanı			162,769	
Mevcut Ticaret-Konut Alanı			447,809	
Trafo Alanı			11,416	
Yol ve Otopark			8,798,767	
Yüksek Öğretim Alanı			16,964	
TOPLAM			24,741,164	

Tablo 6. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

3.3. MEVCUT DURUM ANALİZİ

3.3.1. Mülkiyet Analizi

Planlama alanının, %79'u mülkiyetli alandan oluşmaktadır. Bu mülkiyetli alanın, büyük bölümü Şahıs mülkiyetinden oluşmakta olup, bunun ardından Maliye Hazinesine ait mülkiyetler alansal olarak ön sırada yer almaktadır.

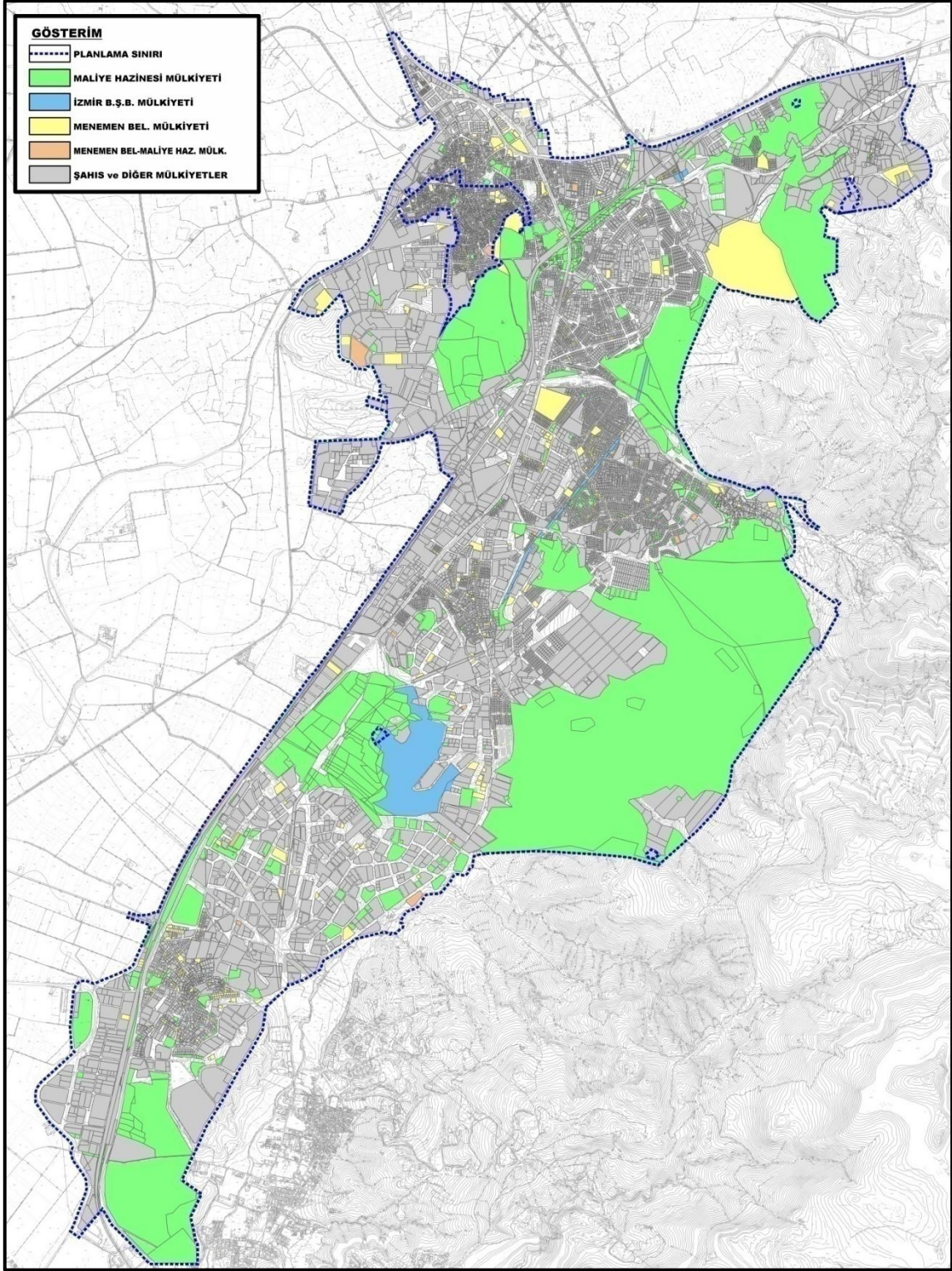
Bu kapsamda, mülkiyete konu alanın %54.66'sının şahıslara, %39.47'sinin Maliye Hazinesine, %3.61'inin Menemen Belediyesine ve %1.92'sinin İzmir Büyükşehir Belediyesine ait olduğu belirlenmiş olup; şahıs ve diğer mülkiyetler olarak adlandırılan kategoride, kurumlar arasında ve kurumlarla şahıslar arasında hisseli parsellerin de bulunduğu tespit edilmiştir.

Mülkiyete konu alanın yaklaşık %44.38'sinin uygulama görmüş parsellerden oluştuğu, geri kalan %55.62'sinin henüz uygulama görmediği tespit edilmiştir. Uygulama görmemiş mülkiyetler alansal olarak %55 civarında iken, adet olarak toplam mülkiyetlerin yaklaşık %7.38'ine denk gelmektedir.

MÜLKİYET ANALİZİ					
ALAN			31,404,196	31,404	100%
MÜLKİYET	16,679		24,892,577	24,893	79%
BOŞLUK			6,511,620	6,512	21%
MÜLKİYET SAHİPLİĞİ	ADET	ADET (%)	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ALAN (%)
ŞAHIS VE DİĞER MÜLK.	15226	91.29%	13,606,054	1,361	54.66%
MALİYEYE HAZİNESİ MÜLK.	817	4.90%	9,824,900	982	39.47%
MENEMEN MÜLKİYETİ	588	3.53%	899,105	90	3.61%
MENEMEN VE HAZİNE MÜLK.	20	0.12%	83,581	8	0.34%
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BEL. MÜLK.	28	0.17%	478,936	48	1.92%
TOPLAM	16,679	100%	24,892,577	2,489	100%
UYGULAMA GÖRMÜŞ PARSEL	15,448	92.62%	11,047,325	1,105	44.38%
KADASTRAL PARSEL	1,231	7.38%	13,845,251	1,385	55.62%

Tablo 7. Mülkiyet Analizi

Mülkiyet Analizi Tablosu (Tablo-7) ve Mülkiyet Analizi Haritası (Resim-9) ile birlikte değerlendirildiğinde; uygulama görmemiş parsellerin büyük oranda Maliye Hazinesine ait parsellerden oluştuğu söylenebilir. Söz konusu uygulama görmemiş alanlar, büyük oranda Koyundere Bölgesinde yer almakta olup, Yahşelli Bölgesi ile Menemen Merkez Yerleşiminin batı ve güney bölgeleri de uygulama görmemiş parsellerden oluşmaktadır.



Resim 9. Mülkiyet Analizi

3.3.2. Yapılaşma Analizi

Planlama Alanı, parsellerin yapılaşma durumuna göre;

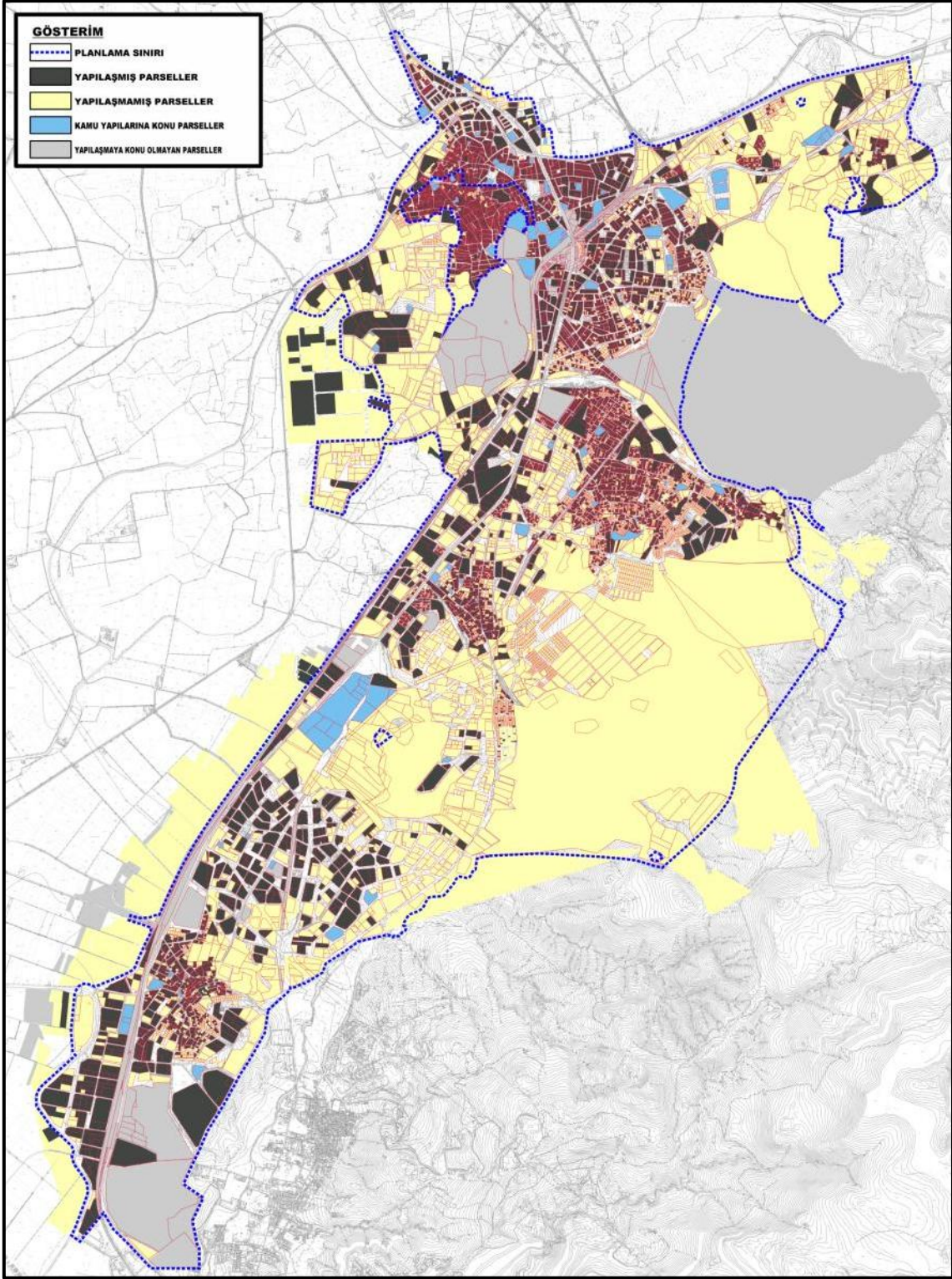
- ☐ Yapılaşmış Parseller,
- ☐ Yapılaşmamış Parseller,
- ☐ Kamu Yapılarına Konu Parseller (Pilon Yeri, İbadet Alanı, Eğitim Alanı ve Sağlık Tesisi gibi kamu yapı veya yatırımlarına konu olan),
- ☐ Yapılaşmaya Konu Olmayan Parseller (Yol, Mezarlık Alanı, Demiryolu, Askeri Alan vb), olarak analiz edilmiştir.

Planlama alanının, yüz ölçümü olarak yaklaşık %60'ı yapılaşmamış parsellerden oluşmaktadır. Diğer taraftan; toplam mülkiyet sayısının yaklaşık %64'ü yapılaşmış parsellerden meydana gelmektedir. Bu durum, maliye hazinesine ait yüzölçümü büyük mülkiyetlerin henüz yapılaşmamış ve çoğunlukla uygulama görmemiş olmasıyla açıklanabilir.

YAPILAŞMA ANALİZİ					
ALAN (m ²)			31,404,196	31,404	100%
MÜLKİYET (m ²)	16,651		24,413,641	24,414	78%
BOŞLUK (m ²)			6,990,555	6,991	22%
MÜLKİYET SAHİPLİĞİ	ADET	ADET (%)	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ALAN (%)
YAPILAŞMIŞ PARSELLER	10,607	63.70%	6,123,149	612	25.08%
YAPILAŞMAMIŞ PARSELLER	5,395	32.40%	14,629,067	1,463	59.92%
KAMU YAPILARINA KONU PARSELLER	158	0.95%	690,486	69	2.83%
YAPILAŞMAYA KONU OLMAYAN PARSELLER	491	2.95%	2,970,939	297	12.17%
TOPLAM	16,651	100%	24,413,641	2,441	100%

Tablo 8. Yapılaşma Analizi

Yapılaşma Analizi Haritası (Resim-10) incelendiğinde; Menemen Merkez Yerleşimi ve doğu bölgesi ile Asarlık Yerleşiminin büyük oranda yapılaştığı, Ulukent ve Koyundere Bölgelerinin merkez yerleşimlerindeki parsellerin yapılaştığı, Yahşelli Bölgesinin ise büyük oranda yapılaşmamış parsellerden oluştuğu gözlenmektedir.



Resim 10. Yapılaşma Analizi

3.3.3. Yapı Yoğunluğu Analizi

İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Menemen Belediyesi arşivinden derlenen, yürürlükte bulunan bölgesel 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri bütünleştirilmiş olup, böylece 1/1000 ölçekli uygulama imar planları tümleşik olarak sayısallaştırılıp; konut imar adalarının yapı yoğunlukları analiz edilmiştir.

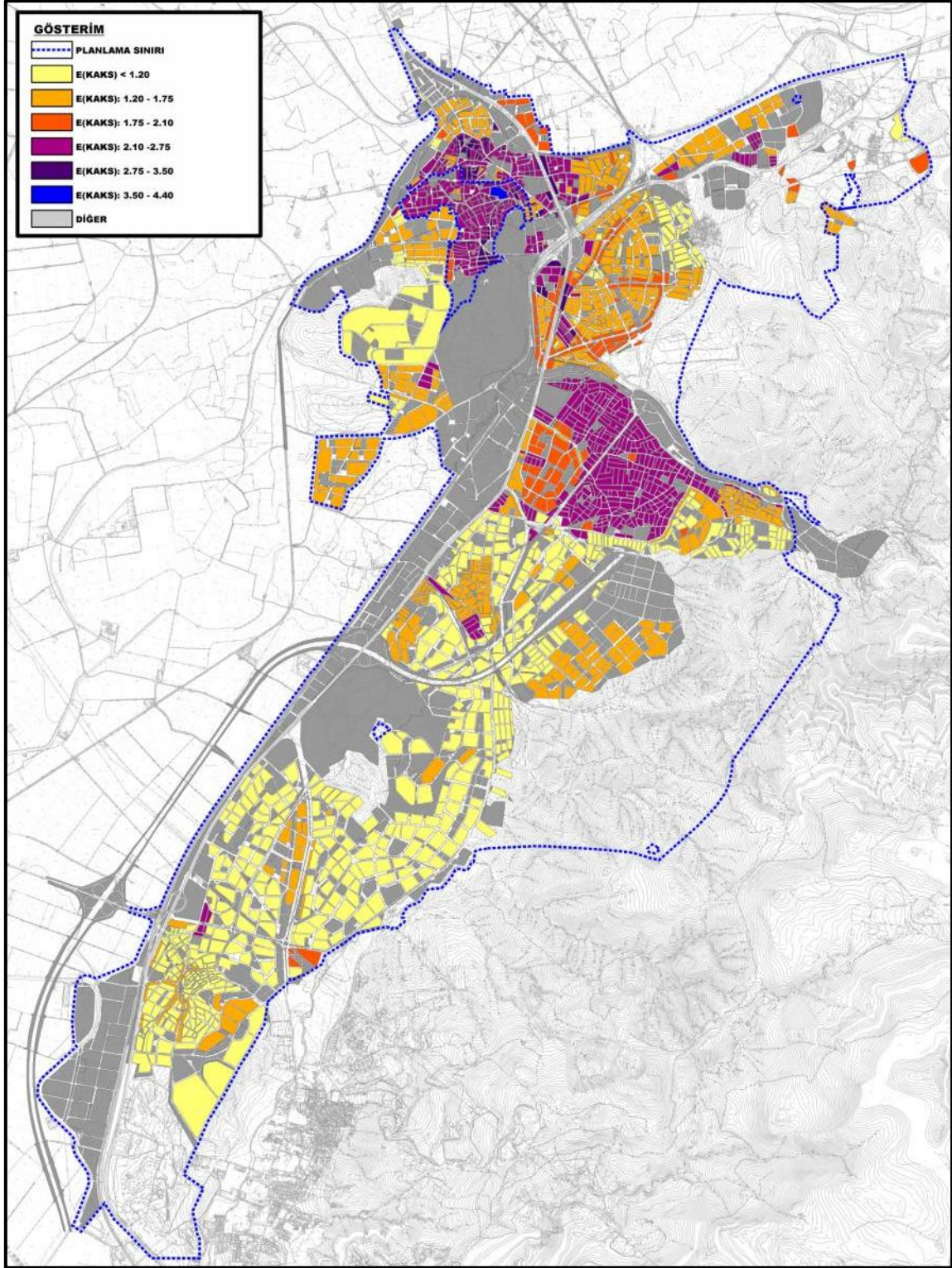
Alanın %46'sı E(KAKS): 0.40-1.20 ve %28'i E(KAKS): 1.20-1.75 aralığından oluşmakta olup, bu alanlar; Ulukent, Koyundere, Yahşelli ve Menemen Merkezinin güney kesimini oluşturan bölgelerdir.

Menemen Merkez Yerleşimi ile Asarlık Bölgesi çoğunlukla E(KAKS): 2.10-2.75 aralığında yapılaşma yoğunluğuna sahiptir

EMSAL ARALIĞI	TABAN ALANI (m ²)	TABAN ALANI ORANI (%)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	KAPASİTE NÜFUS (kişi)
0.40-1.20	3,859,948	46.03%	4,293,752	107,344
1.20-1.75	2,375,008	28.32%	3,734,306	93,358
1.75-2.10	538,907	6.43%	1,077,814	26,945
2.10-2.75	1,481,574	17.67%	3,437,915	85,948
2.75-3.50	117,968	1.41%	395,170	9,879
3.50-4.40	12,203	0.15%	53,694	1,342
TOPLAM	8,385,608	100%	12,992,652	324,816

Tablo 9. Yapı Yoğunluğu Dağılımı

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılaşma koşulları doğrultusunda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yoğunluk kararlarına geçerken, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen yoğunluk aralıkları içerisinde benzer bölgeler oluşturacak Emsal ve KAKS (E(KAKS)) aralıkları belirlenmeye çalışılmıştır.



Resim 11. Yapı Yoğunluğu Analizi

3.3.4. Mevcut Arazi Kullanım Durumu Analizi

Planlama alanı, Organize Sanayi Bölgesi ve diğer kentsel çalışma alanlarının etkisi ve İzmir Çevre Yolu, Çanakkale Asfaltı ile Manisa Asfaltı gibi çok önemli karayolu ve demiryolu ulaşım bağlantılarının üzerinde olması, önemli miktarda yapılaşmamış alanlara sahip olması gibi özellikler ile nüfus hareketlerini üzerine yönelten bir yerleşim konumundadır.

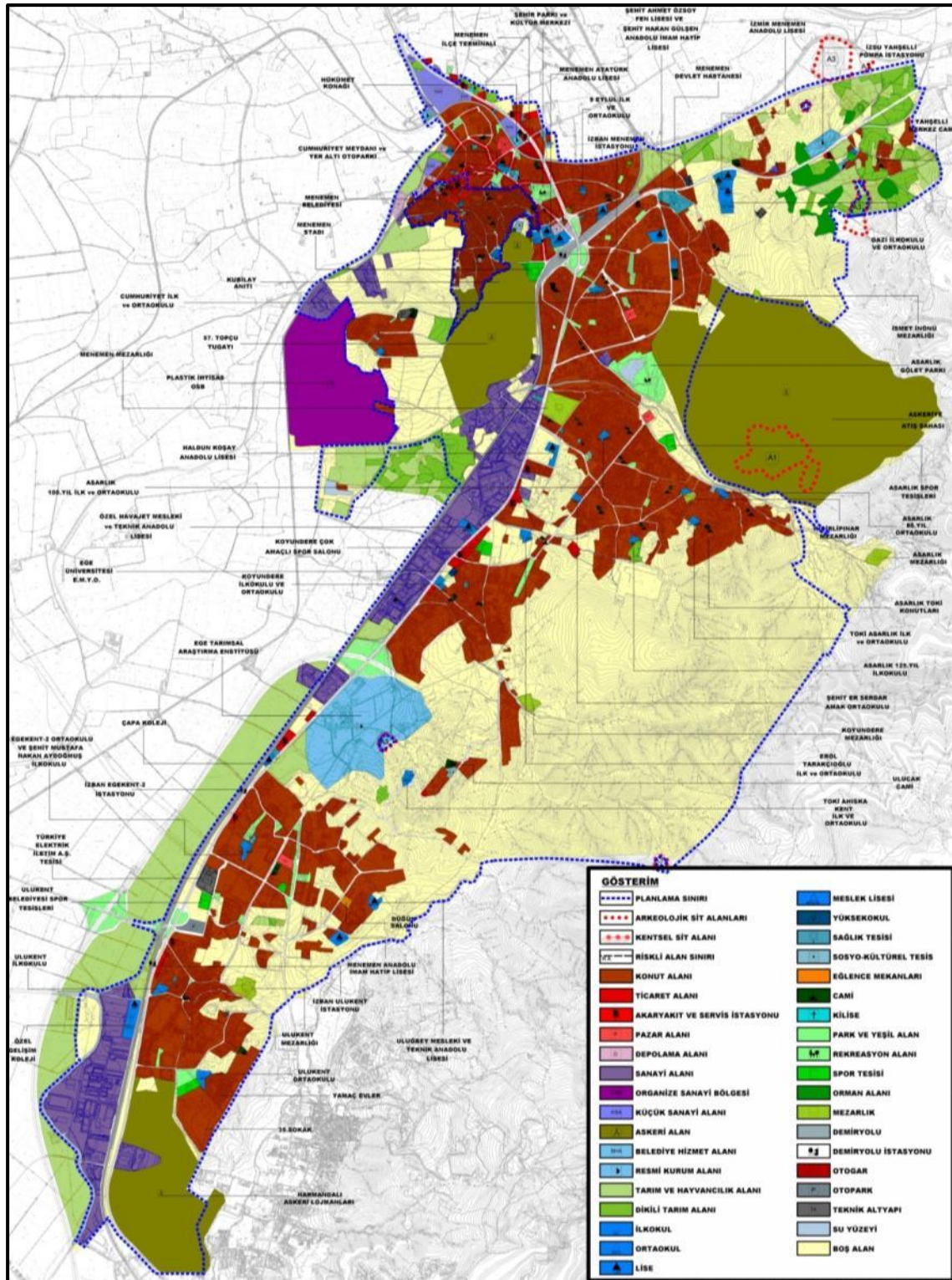
Hali hazırda toplam alanın; yaklaşık %25'i konut, %17'si Kentsel Çalışma Alanları, %1.5'i Sosyal Altyapı Alanları ve %3'ü Açık ve Yeşil Alanlar olarak kullanılmakta olup, yaklaşık %43'ü boş alanlardan oluşmaktadır.

ARAZİ KULLANIM DURUMU	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ALAN (%)
Konut Alanı	7,605,468	761	24.22%
Ticaret Alanı	246,826	25	0.79%
Akaryakıt Ve Servis Alanı	51,309	5	0.16%
Pazar Alanı	45,467	5	0.14%
Depolama Alanı	54,881	5	0.17%
Sanayi Alanı	1,773,580	177	5.65%
Küçük Sanayi Alanı	128,332	13	0.41%
Askeri Alan	2,013,318	201	6.41%
Belediye Hizmet Alanı	8,971	1	0.03%
Resmi Kurum Alanı	751,517	75	2.39%
Tarım Ve Hayvancılık Alanı	977,552	98	3.11%
Dikili Tarım Alanı	624,010	62	1.99%
İlkokul	42,716	4	0.14%
Orta Okul	88,929	9	0.28%
Lise	139,915	14	0.45%
Meslek Lisesi	49,975	5	0.16%
Yüksekokul	3,529	0	0.01%
Sağlık Tesisi	49,885	5	0.16%
Sosyal ve Kültürel Tesisler	22,472	2	0.07%
Eğlence Mekanları	6,748	1	0.02%
Cami	58,411	6	0.19%
Kilise	2,315	0	0.01%
Park Ve Yeşil Alan	311,030	31	0.99%
Rekreasyon Alanı	136,901	14	0.44%
Spor Tesisi	87,925	9	0.28%
Orman	175,759	18	0.56%
Mezarlık	117,232	12	0.37%
Demiryolu	277,065	28	0.88%
Otogar	15,744	2	0.05%
Otopark	23,967	2	0.08%
Teknik Altyapı	56,615	6	0.18%
Su Yüzeyi	335,317	34	1.07%
Boş Alanlar	13,392,697	1,339	42.65%
Yol ve Otopark	1,727,817	173	5.50%
TOPLAM	31,404,196	3,140	100%

Tablo 10. Arazi Kullanım Durumu

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı arazi kullanım kararları (Tablo-6) ile Mevcut Arazi Kullanım Durumu (Tablo-10) karşılaştırmalı incelendiğinde; henüz gerçekleşmeyen sosyal altyapı alanlarının neredeyse %50'nin üzerinde olduğu gözlenmektedir.

**MENEMEN (MERKEZ-ASARLIK-KOYUNDERE-ULUKENT-YAHŞELİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ**



Resim 12. Mevcut Arazi Kullanım Durumu Analizi

4. EŞİKLER, ÇEVRESEL FAKTÖRLER VE DİĞER UNSURLAR

Planlama alanında; çalışma stratejisi, tasarım tekniği, amaç, sorun ve kabuller ile plan kararları, notları ve ilkelerinin tespitine yönelik unsurlar, bununla bağlantılı olarak da plan onama sınırlarının belirlenmesine yönelik eşikler ve çevresel faktörler şöyle sıralanabilir:

4.1. JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Planlama Alanı; İzmir İli, Menemen İlçe Merkezinin tamamını, Asarlık, Koyundere, Ulukent ve Yahşelli bölgelerini kapsayan, batıdan ve kuzeyden tarım alanları, güneyden Çiğli ilçesine bağlı sanayi alanları ve yerleşim alanları ile doğudan makilik ve boş alanlar ile çevrelenen bölgede, 1/5000 ölçekli K18D-12C, K18D-12D, K18D-13D, K18D-16B, K18D-16C, K18D-17A, K18D-17B, K18D-17C, K18D-17D, K18D-18A, K18D-18D, K18D-21A, K18D-21B, K18D-21C ve K18D-22A paftaları üzerinde yer almaktadır.

Çalışma alanı etrafındaki onaylı imar planları ve farklı kurumların yetki alanında kalan alanlar tespit edilerek belirlenen "Planlama Alan Sınırı"na ilişkin yaklaşık 5640 hektar alan için hazırlanan İzmir İli - Menemen İlçesi - Menemen Merkez - Emiralem - Göktepe - Ulukent - Koyundere - Asarlık - Yahşelli Yerleşimleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Bakanlık Makamınca 04.11.2014 tarihinde onaylanmıştır. Planlama Alanının, Çiğli İlçesi, Harmandalı Mahallesi sınırında yer alan kısmi bir bölgesi ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Bakanlık Makamınca 30.05.2018 tarihinde onaylanan Harmandalı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında kalmaktadır. Son olarak; İzmir İli, Menemen İlçesi, Eski Merkez, Asarlık, Koyundere, Ulukent ve Yahşelli mevkiilerini kapsayan yaklaşık 263 hektarlık alanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 14.03.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile planlama sahasının jeolojik ve jeoteknik etüt raporu çalışmaları tamamlanmıştır.

Söz konusu "imar planlarına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları" doğrultusunda planlama alanının "Yerleşime Uygunluk Durumu" şu şekilde tespit edilmiştir;

Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar: Eğimin %0-10 arasında olduğu, alüvyon ve alüvyon yelpazesi 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 oturmalar ve taşıma gücü problemleri bulunduğundan, zemin ve temel etütlerinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ❖ Emiralem, Menemen Merkez-Ulukent-Asarlık-Koyundere inceleme alanlarında yapılan sondaj çalışmaları sırasında belli seviyelerde yer altı suyuna rastlanılmıştır. Zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma analizi detaylı şekilde irdelenerek alınacak önlemler belirlenmelidir.
- ❖ Zemin ve temel etütlerinde temel taşıyıcı zemin üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek jeolojik seviyeler tercih edilmeli, başta zemin yenilenmesi olmak üzere sıvılaşma, oturma, şişme vb. yapı güvenliğini risk altına alacak etkenlere karşı yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel tipi seçilmeli, zemin ve temel etüt sonuçlarına göre gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.
- ❖ Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşma olasılığı olduğundan, yapılarda oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere taşıttırılmamalı, temel sistemindeki yapıdaki olası oturmaları uniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.
- ❖ Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- ❖ Bu alanlarda yapılacak kazılarda, özellikle derin kazılarda komşu binaların, yol ve kendi parselinin güvenliği sağlanmalı, kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- ❖ Zemin ve temel etütlerinde, üst yapının niteliğine göre temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri detaylı olarak araştırılarak, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ❖ Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar: Topografik eğimin $>10\%$ olduğu, miyosen yaşlı kireçtaşı, killi kireçtaşı, çamurtaşı-kumtaşı-kireçtaşı, miyosen yaşlı volkaniklere ve kretase yaşlı ofiyolitik melanj biriminin gözlemlendiği alanlardır.

Bu alanlarda;

- ❖ Heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemekle birlikte, inceleme alanının jeolojisini oluşturan volkanitler, killi kireçtaşı, çamurtaşı-kumtaşı-kireçtaşı, ofiyolitik melanj birimleri kırıklı, çatlaklı ve üst kısımlarında ise nispeten ayrılmış kısımlar olduğundan yapılacak kontrolsüz kazılarda stabilitate problemleri beklenmektedir.
- ❖ Özellikle Ulukent tarafında, yeni yapılaşmalar yoğun olduğundan, yer yer, lokal, yerleri ve kalınlıkları sürekli değişen kontrolsüz dolgular mevcuttur. Temel-zemin etütlerinde bu dolgu alanlarının kalınlıkları, yayılımı tespit edilerek bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.

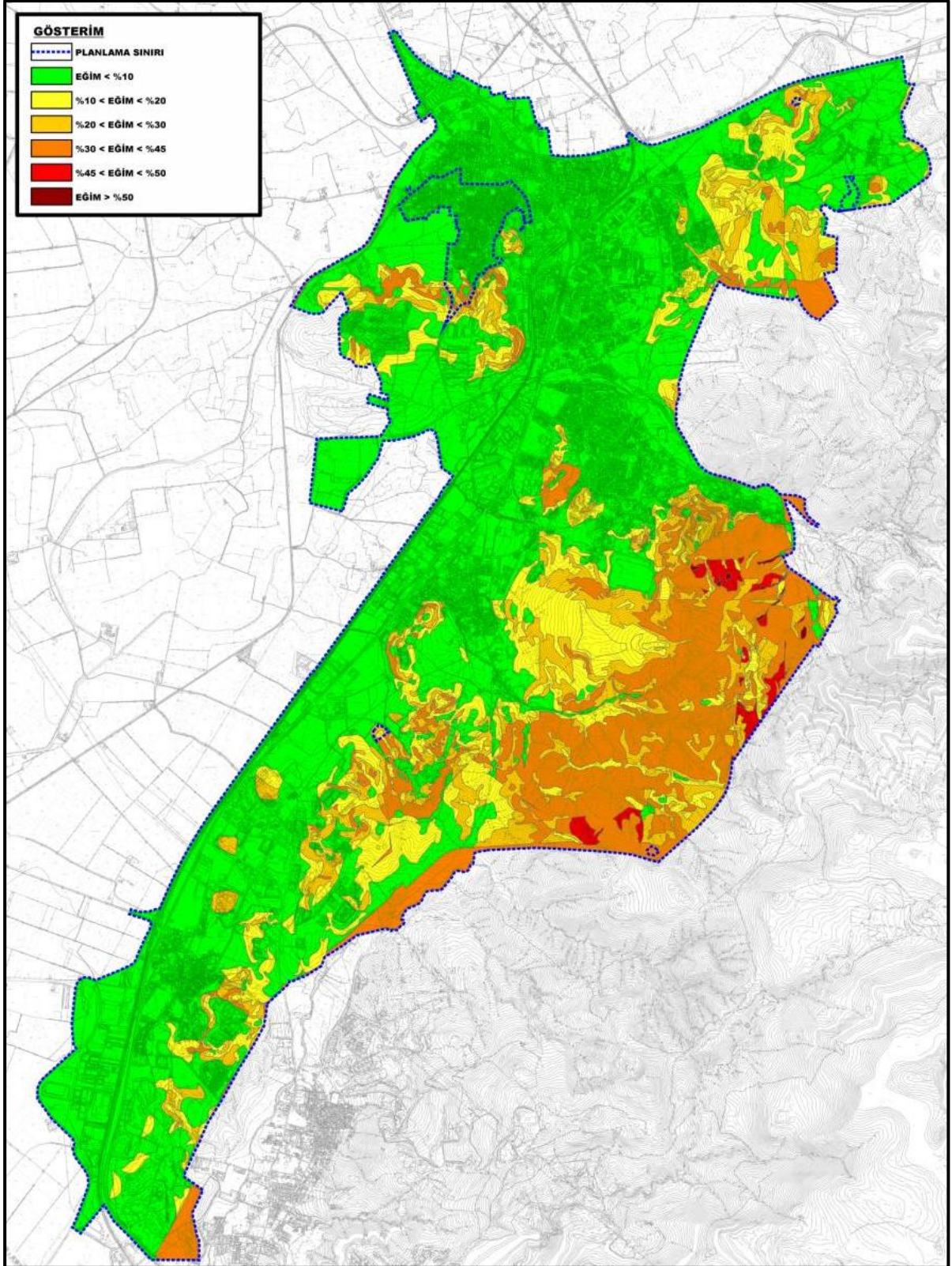
- ❖ Her türlü kazıda açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ❖ Her türlü kazı öncesi, çevredeki yollar, diğer bina ve parseller ile kendi parselinin stabilite yönünden güvenliği sağlanmalıdır.
- ❖ Temel-zemin etütlerinde, üst yapının niteliğine göre, temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri ile yamaç boyunca stabilite analizleri yapılarak, gerekmesi halinde alınacak mühendislik tedbirleri belirlenmelidir.
- ❖ Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabilitelerini artırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmeli, istinat yapılarının temelleri kayaya oturmalı ve istinat duvarlarının arkası granüler malzeme ile doldurularak duvarlarda barbakan delikleri bırakılmalıdır.
- ❖ Temel-zemin etütlerinde kademelendirmelerden dolayı oluşacak şevlerde, yapı yüküne bağlı şev stabilitesinin değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları, şev doğrultuları ve yapı konumları belirlenmelidir. Buna bağlı olarak gerek görülmesi halinde stabilite artırıcı önlemler alınmalıdır.
- ❖ Yüzey ve yeraltı sularına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dahil edilmelidir.
- ❖ İnceleme alanındaki kireçtaşı biriminde karstik boşluk gözlenmemiş olmakla birlikte, kireçtaşı biriminin litolojik ve kimyasal özellikleri nedeniyle zemin-temel etütlerinde karstik boşluk detaylı olarak incelenmelidir.
- ❖ Yapılacak yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

4.2. EĞİM ANALİZİ

Menemen Merkez; Asarlık, Koyundere, Ulukent ve Yahşelli alanları birbirine iç içe geçmiş olduğundan eğim değerleri genel olarak belirlenmiştir. Planlama 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.

EĞİM ANALİZİ			
EĞİM	ALAN (m2)	ALAN (ha)	ORAN (%)
EĞİM < %10	19,358,406	1,936	61.64%
%10 < EĞİM < %20	4,183,050	418	13.32%
%20 < EĞİM < %30	3,036,165	304	9.67%
%30 < EĞİM < %45	4,553,561	455	14.50%
%45 < EĞİM < %50	249,724	25	0.80%
EĞİM > %50	23,290	2	0.07%
TOPLAM	31,404,196	3,140	100%

Tablo 11. Eğim Analizi



Resim 13. Eğim Analizi

4.3. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Menemen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi çalışmasına yönelik olarak birçok kurum ve kuruluştan toplanan görüşler kapsamında; planlama alanını etkileyen kısımlarda plan ölçeği gereği gösterilecek hususlar plana aktarılmış, görüşlerde belirtilen uygulamaya yönelik hususlar ise plan uygulama hükümlerine eklenmiş olup plana esas kurum görüşlerine rapor ekinde yer verilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 02.07.2014 tarih, 29167681-310.01/3369 sayılı ve 26.12.2019 tarih, 29167681-045.01/ 94580 sayılı görüş yazısında; Planlama alanında yer alan atıksu, yağmur suyu, içme suyu hatları ve işletme projeleri ile dere ıslah projeleri ve ıslah projesi olmayan dereler için güzergahlar, sayısal olarak verilmiş, imar planlarında ayrılması gereken söz konusu hat ile dere ve servis yolu genişlikleri belirtilmiş, planlama alanında kalan mahallelerde yer alan Alt Kat Deposu ve Terfi Merkezi, TM Terfi Merkezi, Pompa İstasyonları ve Arsenik Arıtma Tesisleri, Klorlama ve Lojman Tesisleri, İçme Suyu Depoları gibi tesisler belirtilmiş ve söz konusu tesislere yönelik olarak imar planında korunması ve yeni oluşturulması gereken hatlar ve alanlar belirtilmiştir. Ayrıntılı koşulları belirtilmiş olan hatlar ve tesisler dışında; Mevcut duruma uygun kullanımlarla imar planı çalışmasının tamamlanması, İmara yeni açılacak alanlarda yağmur suyu ve atık su havzalarının sınırlarının ve kapasitelerinin ortaya konması ve içmesuyu dağıtımını açısından şebeke bazında değerlendirmelerin dikkate alınması, Kazı ve sondaj çalışmaları öncesinde İZSU Su Tesisleri Dairesi Başkanlığı, Su İsale ve Dağıtım Başkanlığı ve Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı'ndan gözlemci talep edilmesi, Mevcut altyapı taşıma kapasitesinin olumsuz etkilenmemesi için imar planı çalışmalarında nüfus ve yapı yoğunluğunun arttırılmaması gerektiği, belirtilmiştir.

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün güncellenen 26.12.2019 tarih, 29167681-045.01/ 94580 sayılı görüş yazısında ise; Karayolları kamulaştırma sahaları içerisinde geçen dere yataklarının da imar planlarına işlenmesi ve derelerin sürekliliğinin sağlanması, Menemen İlçesi Yahşelli Mahallesi, Çınarlıdere Mevkii 19 pafta 935 nolu parselin karayolu kamulaştırma sınırı dikkate alınarak 76.000 m²'lik kısmının "BHA (İZSU)" olarak ayrıldığı belirlendiği, bununla birlikte Menemen İlçesi, Yahşelli, Mahallesi 846 ve 850 parsellerde yer alan mevcut arsenik arıtma tesisine ilave olarak yanında yer alan 117 ada 3 parselin imar planında arazi kullanım kararlarının korunması, arıtma tesislerinin ulaşılabilirliğinin sağlanabilmesi ve planlama alanı içindeki mülkiyeti veya tahsisi İZSU'ya

ait parseller ve üst yapı tesisleri ile altyapı hatları yazı ekinde sayısal olarak gönderildiği ve mülkiyeti İZSU'ya ait parsellerin ve üst yapı tesislerinin planda BHA (İZSU) olarak ayrılması, belirtilmiştir.

İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.11.2013 tarih, 28802856-305.03.99754/27096 sayılı görüş yazısında; planlama alanının “Doğal Sit Alanı” sınırlarında kalmadığı bildirilmiş, ayrıca yapılacak plan çalışmalarında 03.10.2013 tarih 28784 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği, 3194 sayılı Kanunu, üst ölçekli planlar ve plan notları ile ilgili diğer tüm mevzuata uyulması ve imar planlarının onayından sonra planlama alanında yapılması planlanan ÇED Yönetmeliği’nin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer alan faaliyetlere yönelik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne başvurulması gerektiği belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün; 19.11.2019 tarih, 16803100-754/312775 sayılı görüş yazısında:

Menemen-Aliağa-Çandarlı Otoyoluna ilişkin; Km:11+200-12+000 arasında kalan kesimde otoyol sınırları içerisinde (sandık yarma bölgesinde) imar parselleri yer aldığı, bu kesimin güncel otoyol projesi doğrultusunda revize edilmesi gerektiği, Km:12+100-12+850 arasında kalan kesimde, projede olmayan ve standartlara uymayan kavşak konulduğu, otoyol projesinde olmayan kavşak bağlantılarının kesinlikle imara işlenmemesi, projede belirtilmeyen hiçbir bağlantının talep edilmemesi gerektiği, Km:12+390’da, otoyolun altından geçidin sağlanması amacıyla önerilmiş olan imar yolunun projede bulunmadığı, otoyolun erişme kontrollü yol olduğu göz önüne alınarak otoyol projesinde gösterilmeyen gerek alt gerek üst geçit ve yolların imar planından çıkarılması gerektiği, Km:10+575, km:10+625, km:11+045, km:12+090, km:12+661, km:13+144, km:13+312, km:13+620, km:16+080, km:16+700’de viyadük altında imar yolları oluşturulduğu belirlenmiş olup, bu yolların projelendirilmesi ve imalatında İdaremiz ile yeniden görüşülmesi, bu bölgelerdeki otoyol drenaj altyapısına, viyadük ayaklarına zarar vermeyecek, gabari sorunları yaşanmayacak ve trafik güvenliğini tehlikeye atmayacak çözümlerin üretilmesi için 2. Bölge Müdürlüğü ile koordineli çalışılması gerektiği, Otoyol kenarında oluşturulan imar adalarında “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda çekme mesafelerinin düzenlenmesi gerektiği,

İzmir-Çanakkale Devlet Yolu ile Menemen-Manisa Devlet Yoluna ilişkin ise; yazı ekinde sayısal projeleri yer alan kavşakların imar planına işlenmesi, Devlet Yolları kenarında yapılacak olan imar planı çalışmaları sırasında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve

buna bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik”in kavşak Mesafesi başlıklı 37. maddesi, Cephe Genişliği başlıklı 40. Maddesi ve Yapı Yaklaşma Mesafesi başlıklı 41. Maddeleri göz önünde bulundurulması, Planlama alanındaki parsellerin karayolundan değil imar yollarından servis almasının sağlanması ve mümkün olduğunca kavşaklar dışında karayoluna bağlantı yapılmaması, kavşaklar dışında imar yollarının karayoluna bağlantısının yapılmasının zorunlu olması durumunda ise karayoluna bağlanan taşıt yollarının birbiri ile ya da kavşaklar ile arasında en az 300 m mesafe bulunması gerektiği belirtilmiştir.

Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, 3.Bölge Müdürlüğü’nün; 19.09.2014 tarih, 48661919/754/8151 sayılı görüş yazısında; İzmir-Ankara Hızlı Tren Projesi’nin bir bölümünün planlama alanından geçtiği, söz konusu projeye yönelik kamulaştırma çalışmalarının devam ettiği, kamulaştırma çalışmasına ilişkin yazı ekinde iletilen sayısal sınırların imar planına işlenmesi gerektiği, Mülkiyet sınırlarının korunması, Mülkiyet ve kamulaştırma sınırlarında kalan alanların TCDD alanı olarak planlanması, Demiryolunun taşıt yollarıyla kesiştiği bölümlerde, alt veya üst geçişlerin planlanması, Demiryolu koridor genişliğinin en az 25 metre olacak şekilde düzenlenerek hattın uygun bir tarafına 10 metrelik servis yolu bırakılması, servis yolu planlanamayan durumlarda 12,5 metre koridor genişliğinden itibaren demiryolu tarafında 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması, Mevcut demiryolu koridorunun 25 metreden az olduğu yerlerde, 25 metre koridor genişliğinden itibaren örtülü tanklar ve yer altı tankları için 10 metre, yer üstü tankları için ise 15 metre çekme mesafesi bırakılması gerektiği belirtilmiştir. ***3. Bölge Müdürlüğü’nün 16.11.2018 tarih, 48661910-754-E.424972 sayılı yazısında ise;*** Bölgeye ait İşletmeci Birimler ile yapılan toplantılar doğrultusunda “Demiryolu Alanı” ve “Demiryolu Hattının” söz konusu nazım ve uygulama imar planlarına işlendiğinin bildirildiği Menemen Belediye Başkanlığı’nın 04.09.2018 tarih, 24552676-12955 sayılı yazısı doğrultusunda planın incelenmiş olduğu, bu doğrultuda; “Menemen-Aliaga” mevcut hat ekseninden sol tarafa doğru (deniz tarafı), minimum 10.00 metre olacak şekilde III. Hat için yer bırakılarak hazırlanan bahse konu planın teşekküllerince uygun görülmekte olduğu ve imar planlarında yer alan hemzemin geçitlerin alt ve/veya üstgeçit olarak planlanması gerektiği bildirilmiştir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, III.Bölge Müdürlüğü’nün 10.10.2013 tarih, 10729166-581-23617 sayılı görüş yazısında; Planlama çalışmalarının İzmir-Çanakkale Demiryolu güzergahının korunması şartı ile uygun olduğu belirtilmiştir.

İzmir Valiliği Tarım İl Müdürlüğü’nün 13.02.2019 tarih, 67970180-230.04.02-E.502170

sayılı görüş yazısında; mevcut imar planı bulunan arazilerin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamı dışında olduğundan bu alanlar için Müdürlükçe yapılacak bir işlem bulunmadığı, planlı alan dışında kalan arazilerin müdürlük teknik elemanlarınca etüt edilmesi sonucu ekli listede parsel bilgileri gösterilen arazilerin yaklaşık 46 hektarının kuru marjinal tarım arazisi, yaklaşık 390hektarının mera arazisi ve yaklaşık 280 hektarının orman arazisi, askeri alan, yol ve arsa olduğunun tespit edildiği, Menemen Belediye Başkanlığı'nın imar planı talebinin İzmir Toprak Koruma Kurulu'nun 11.01.2019 tarih, 2019/13 sayılı kararı ile uygun görüldüğü, Bakanlık Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 08.02.2019 tarih, 58125898-230.04.02-E.440161 sayılı yazısı ile; kuru marjinal tarım arazisi olarak tespit edilen 46,33743046 hektar alanda imar planı yapılmasının uygun olduğu ve 5403 sayılı Kanunu'nun 8. Maddesi 3'üncü fıkrası kapsamında; söz konusu taşınmazların tarım dışı kullanım izni verilen kısımlarının planlanması ve planların onaylanması sonrasında ifraz edilmesinde bir sakınca görülmediği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne bildirildiği belirtilmiştir. Ayrıca, 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12'nci maddesinin 8'nci fıkrası gereğince İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısı tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde planların onaylanması gerektiği, verilen izinlerin amacı dışında kullanılamayacağı, amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde, kanunun 20 ve 21'inci maddelerine göre işlem yapılacağı ve süresi içerisinde planın onaylanmaması durumunda kurum görüşünün geçerliliğini yitirecek olduğu, belirtilen sürenin bitiminden sonra planın onaylanmak istenmesi halinde yeniden Müdürlük görüşünün alınması gerektiği bildirilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün 18.02.2014 tarih, 54495999-754-100223 sayılı görüş yazısında; Planlama alanın bir bölümünün Menemen Sulama Sahası sınırları içinde kaldığı, sulama sahasında kamulaştırılarak açılan trapez sulama ve tahliye kanalları ile servis yollarının bulunduğu, söz konusu sulama alanının imara açılmaması gerektiği, yazı ekinde gönderilen dere yataklarının aynen korunması gerektiği, İzmir İçme Suyu İshale Hattı (Göksu-Sarıköz İletim Hattı)'nın İzsu sorumluluk alanında olduğu, bu nedenle ilgili kurumdan görüş alınması gerektiği, Derelerin ıslah edilmesi sırasında karşılaşılabilecek mülkiyet sorunlarının idare dışında çözülmesi gerektiği, dere ıslahları tamamlandıktan sonra geriye kalan ve dere metrukâtı olan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki eski yatak için Milli Emlak Müdürlüğü'nden görüş alınması ve bu kesimlerle ilgili yapılacak uygulamalarda ilgili idarece belirtilen hususlara uyulması gerektiği, İçişleri Bakanlığı'na tüm kamu ve kuruluşlarına gönderilen 03/08/1994 tarih ve 5496 sayılı

Genelge’de “Birer taşkın kanalı hüviyetinde olan derelerin her ne suretle olursa olsun üzerlerinin kapatılmaması ve açık mecraların kapalı hale getirilmemesi gerektiği” bildirildiğinden, yetersiz en kesitli dereler ve kapalı geçişlerin uygun hidrolik kesitlerde üstü açık kanal olarak tanziminin yapılması gerektiği, Dere yataklarının bulunduğu sahalarda yapılacak uygulamalarla ilgili 09/09/2006 tarih, 26284 sayılı Başbakanlık Genelgesi’nde belirtilen hususlara uyulması gerektiği, 2872 sayılı Çevre Kanunu’nun ve Su Kirliliği Yönetmeliği’nin ilgili hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Bölge Müdürlüğü’nün 06.08.2018 tarih, 76086698-754-E.1672900 sayılı görüş yazısında; İzmir İli, Menemen İlçesi sınırları içerisinde kalan alanların kısmen 6831 sayılı Orman Kanununa göre Devlet Orman sınırları içerisinde kaldığı, aynı kanunun 2/B maddesine göre Orman Sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı kısmen orman sınırları dışında kaldığı, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu sahasının kısmen Devlet Ormanı sınırları içerisinde kaldığından kurumca uygun olmadığı, orman sınır noktalarına ait koordinat özet çizelgesi, orman tahdit haritaları ve imar planı sınırının orman tahdit haritası üzerindeki durumunu gösterir projenin yazı ekinde gönderildiği belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi, 3.İletim Tesis ve İşletme (TEİAŞ) Grup Müdürlüğü (Emlak ve Kamulaştırma Başmühendisliği)’nin 11.07.2014 tarih, 49752846-752.02-1232/6486 sayılı görüş yazısında; planlama alanında Enerji İletim Hatları bulunduğu, söz konusu hatların eksenlerini gösterir bilgileri içeren sayısal verilerin ekte iletildiği, “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği”nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen mesafeler dikkate alınmak şartı ile güzergahın imar planında gösterilmesi ve “bu alandaki yapılaşma öncesinde TEİAŞ görüşünün alınmasının” imar planı plan uygulama hükümlerinde yer alması gerektiği, ayrıca yeni bir tesis gündeme geldiğinde, projelendirme sonrası imar planında yer almak üzere bilgi verileceği belirtilmiştir..

Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. İzmir İl Müdürlüğü, AR-GE Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 22.10.2013 tarih, B.02.2.TED.1.11.01.11 1310240492 sayılı görüş yazısında; planlama alanında Enerji Nakil Hatları, AR-OG müşterek hatlar ile aboneleri besleyen Alçak Gerilim Şebekeleri bulunduğu, söz konusu hatların korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve yapılaşmaya açılacak yeni yerler için 300 metre ara ile 6m x 4m=24 m²’lik trafo yeri ayrılması koşulu ile imar planı çalışmaları ile ilgili kısıtlama bulunmadığı belirtilmiştir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.’nin 07.07.2014 tarih, TGM-DY/2014-6158 sayılı görüş

yazısında; planlama alanında yer alan altyapı tesislerinden mevcut doğalgaz hatları ve tatbikat projelerinin sayısal olarak iletildiği, ayrıca yeni imara açılacak yollarda tatbikat projelerinin hazırlanabilmesi için, onaylanacak Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı hakkında İZMİRGAZ’a bilgi verilmesi gerektiği, **16.03.2016 tarih, GMYY-DY/2016-3057/3135 sayılı yazısında ise;** Doğalgaz Piyasası Kanunu Dağıtım ve Müşteri Hizmetleri Yönetmeliği’nin madde 55’in “e” bendinde “Şebekeyle ilgili halihazır projelerin imar planlarına, kadastro paftalarına işlenmesini sağlar” ifadesinin yer aldığı, söz konusu hüküm gereği yazı ekinde sayısal olarak iletilen doğalgaz dağıtım şebekesine ilişkin çelik ve polietilen doğalgaz hatları ile yer üstü tesis verilerinin, yapılacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları’na işlenmesi, plan değişikliğine gerek duyulması durumunda bilgilendirmenin yapılarak tekrar görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü’nün 05.06.2014 tarih, 43940819-405.02.99-17458 sayılı görüş yazısında; plan çalışmalarına konu bölgede doğalgaz alt ve üst yapı tesisleri bulunmadığından imar planı çalışmalarının yapılması konusunda herhangi bir sakınca bulunmadığı, şehir içi doğalgaz dağıtım hatları için dağıtım lisans sahibi olan İZMİRGAZ A.Ş.’den görüş alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 27.11.2014 tarih, 65258934-35.12/590-4314 sayılı görüş yazısında; planlama alanı içinde bulunan sit alanları, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile bunların korunma alanı sınırlarını içeren Kurul Kararları ve ekleri ile 2863 sayılı Kanun kapsamında tescile esas tespit çalışmaları yapılarak kurum görüşleri istenmiş alan sınırlarının ekte iletildiği ayrıca, İmar Planı çalışması yapılacak alan içerisinde bulunan sit alanlarından Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlarda uygulamanın söz konusu planlar çerçevesinde yürütülmesi, Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları ilgili Bölge Kurulu Kararı ile belirlenip süresi hala devam eden sit alanlarında, uygulamanın Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları doğrultusunda yürütülmesi, Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları süresi bitmiş ve Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmayan sit alanlarında ilgili Koruma Bölge Kurulu izni olmadan herhangi bir uygulamada bulunulmaması, Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmayan sit alanlarında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak değerlendirilmek üzere ilgili Koruma Kurulu’na iletilmesi, Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilen ve korunma alanı belirlenen taşınmazların korunma alan sınırının söz konusu İmar Planı sınırları üzerine işlenmesi ve bu alanlarda Koruma Bölge Kurulu izni olmadan herhangi bir uygulamada

bulunulmaması, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 664 sayılı İlke Kararı gereğince korunma alanı belirlenmemiş olan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları'nın bulundukları parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerin Korunma Alanı olarak kabul edilmesi ve bu taşınmazlarda Koruma Bölge Kurulu izni olmadan herhangi bir uygulamada bulunulmaması, 2863 sayılı Kanun kapsamında tescile esas kurum görüşleri istenilen alanlara ilişkin tescil çalışmaları tamamlanıp alınacak Kurul Kararları ve ekleri iletilmeden herhangi bir uygulamada bulunulmaması, 2863 sayılı Yasa kapsamında tespit ve tescil çalışması yapılan alanlar haricindeki alanlarda, plan doğrultusunda yapılacak uygulamalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda 2863 sayılı Yasa'nın 4. maddesi gereği uygulamanın durdurularak mahallin en büyük mülki amirine veya en yakın Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

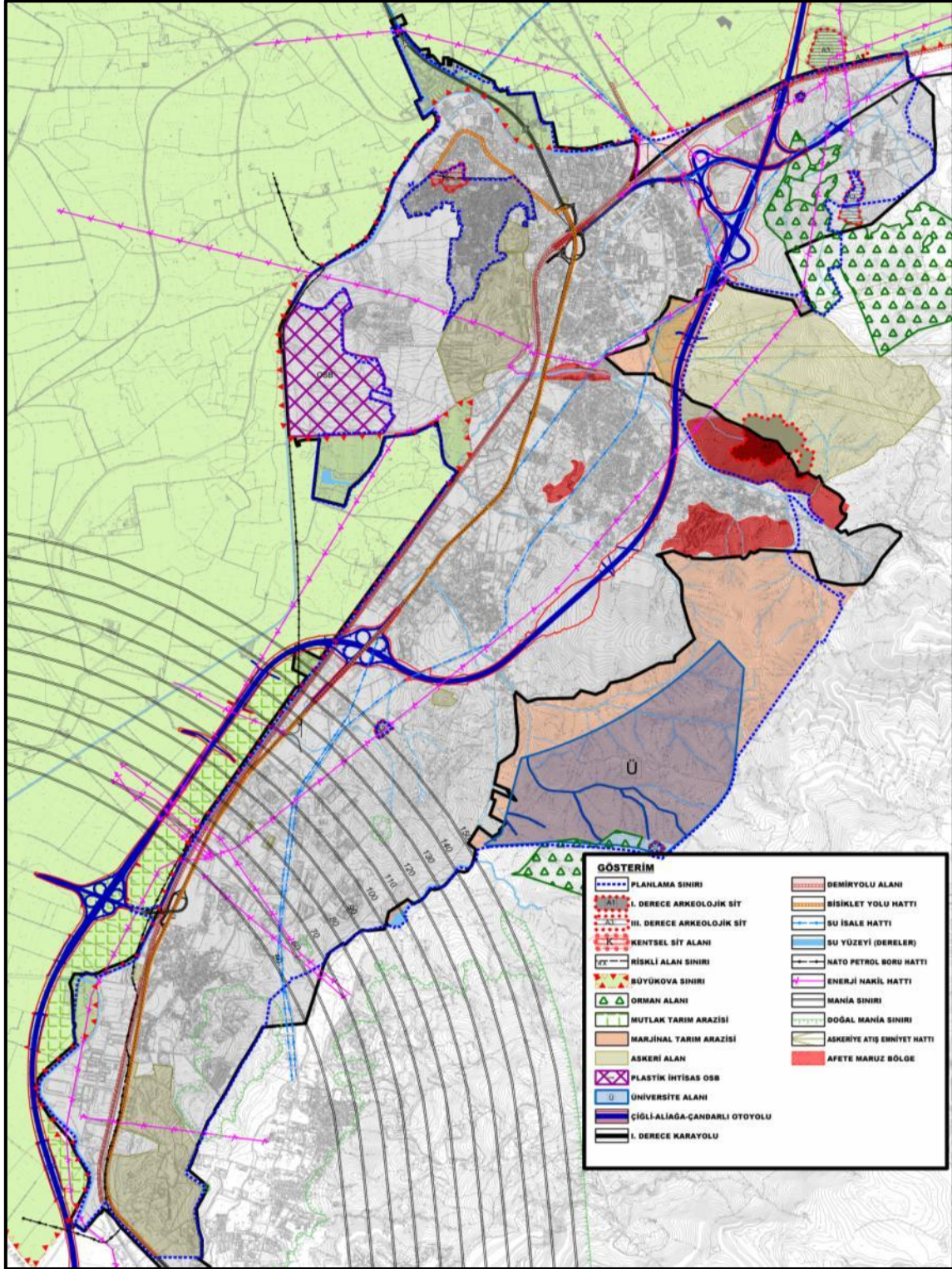
Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 24.12.2013 tarih, 34703502-4220-1708-13/Eml.Ş.Hrt.Ks.5413 sayılı görüş yazısında; planlama alanı sınırlarında yer alan, ANT NATO Akaryakıt Boru Hatları'nın, imar planlarında "ANT NATO Akaryakıt Boru Hattı" olarak işaretlenmesi, TF-14 Çiğli Tank Çiftliği, Ulucak Vagon Dolum İstasyonu, Çiğli Harekât Alarm İskân Tesisleri, Günerli Su Deposu Arazisi, Seyrek Su Deposu Arazisi, 57. Topçu Tugay Komutan Yardımcılığı Şehit Atğm. Kubilay Kışlası, Asarlık Çok Maksatlı Atış Alanı, Menemen Harekât Alarm İskân Tesisleri, Ulukent Harekât Alarm İskân Tesisleri ile Menemen Askerlik Şubesi Başkanlığı arazilerinin "Askeri Alan" olarak işaretlenmesi, Plan notlarına "Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir" ifadesi ile "ANT NATO Akaryakıt Boru Hattı'nın geçtiği bölgelerde yapılması planlanan tesislerin yapımı süresince patlayıcı madde kullanılmaması, ağır tonajlı iş makinelerinin boru hattı üzerinden geçirilmemesi, boru hattının 5 metre sağında ve solunda hiçbir çalışma yapılamaması, ayrıca NATO Akaryakıt Boru Hattı ile yapılması muhtemel geçişlerde çalışmalara ait projeler ile birlikte MSB ANT Başkanlığı Batı 6'ncı İşletme Müdürlüğü (Hava Lojmanları Yanı-Çiğli-İzmir) ve İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'na eş zamanlı müracaat edilerek gerekli izinlerin alınması gerekmektedir" ifadesinin eklenmesi, plan onayından sonra lejant ve plan notlarıyla birlikte onaylı birer suretin Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'na gönderilmesi gerektiği belirtilmiştir.

İzmir Valiliği, Defterdarlık, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.06.2014 tarih, 62743401-273-35220300674 sayılı görüş yazısında; planlama alanında yer alan Hazine

mülkiyetindeki taşınmazlara ait listenin ek olarak gönderildiği, hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Planları'nın İdare'ye iletilmesi belirtilmiştir.

İzmir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.04.2014 tarih, 47499656-752.99-E.306 sayılı görüş yazısında; planlama alanında "Sağlık Tesis Alanı" olarak belirlenip şahıs mülkiyetinde kalan alanların, yüksek meblağlı kamulaştırma bedelleri ödeme yükümlülüğü doğurduğu ve ihtiyaç bulunmadığından hareketle, Sağlık Bakanlığı'nın 08.04.2016 tarih 1452 sayılı yazısı gereği, "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanmayarak, arsa sahiplerinin tasarrufuna bırakılması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Cumhurbaşkanlığının 14.01.2019 tarih ve 615 sayılı kararı ile; İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 25.05.2018 tarihli Jeolojik Etüt Raporunda yerinde koordinat alınarak sayısallaştırıldığı belirtilen, İzmir İli, Menemen İlçesi, Irmak Mahallesi (eski Asarlık Kasabası) ait sınırın ve İzmir İli, Menemen İlçesi, Zeytinlik ve Yeşilpınar Mahallelerine (eski Asarlık Kasabası) ait sınırların "Afete Maruz Bölge" olarak ilan edilmesine karar verildiği bildirilmiştir.



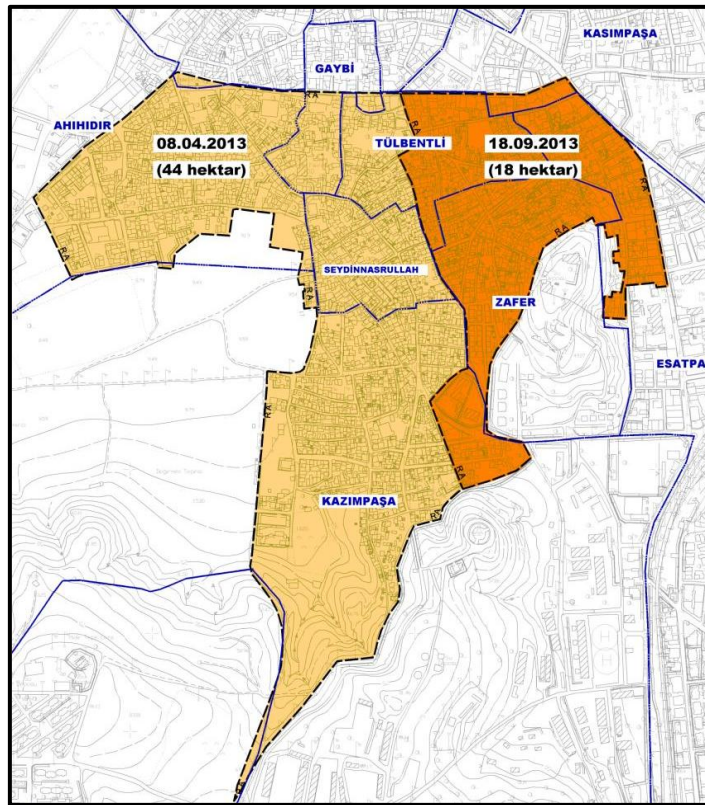
Resim 14. Yasal ve Kurumsal Eşik Analizi

4.4. FARKLI KURUMLARIN YETKİSİNDE KALAN ALANLAR

Planlama çalışmaları, plan onama sınırları belirlenen alandan daha geniş ve yaklaşık 3500 hektarlık bir alanda yürütülmüştür. Ancak çalışma alanı içerisinde, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Özelleştirme Dairesi Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı gibi farklı kurumların plan yapma ve onama yetkisinde kalan organize sanayi bölgesi, özelleştirme alanı, riskli alan ve kentsel, arkeolojik sit alanı gibi alanlar bulunmakta olup; bu alanlar plan onama sınırı dışında tutulmuştur. Bu kapsamda; plan onama sınırları son halini alarak yaklaşık 3.078 hektarlık alan belirlenmiştir.

4.4.1. Riskli Alan

Menemen Eski Merkez bölgesinde yer alan 62 ha'lık alan; üzerindeki sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan riskler ve alandaki altyapı yetersizliğinden ötürü 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 44 ha'lık ve 18 ha'lık olmak üzere 2 farklı bölgeyi kapsayacak biçimde, 2 farklı tarihte riskli alan olarak belirlenmiştir. Ahıdır, Seydinasrullah, Kazımpaşa Mahallerinde yer alan 44 hektar büyüklüğündeki alan; 08.04.2013 tarih, 2013/4615 sayılı Bakanlar Kurulu kararı, Tülbentli, Zafer, Kazımpaşa ve Esatpaşa Mahallelerinde yer alan 18 hektar büyüklüğündeki alan ise; 18.09.2013 tarih, 2013/5432 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir.



Resim 15. Riskli Alan Sınırları

4.4.2. Sit Alanları

Plan onama sınırları içerisinde, İzmir 2 Nolu Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün (KVKBK) görüşü doğrultusunda sayısallaştırılarak sınırları plana aktarılan Kentsel Sit Alanı, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları bulunmaktadır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İzmir 2 Nolu KVKBK'nın "*Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmayan sit alanlarında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak değerlendirilmek üzere ilgili Koruma Kurulu'na iletilmesi*" şeklindeki görüşü doğrultusunda bu alanlar plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Sit Statüsü	Mahalle	Ada / Parsel	Karar
Kentsel Sit Alanı	Ahıhıdır	283,284,285,286,335,337,338,339, 343,348,349,350,351,354,426,355 Adalar	1 Nolu KVTVKK 22.10.1992 / 4049
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı	Asarlık	0 Ada 905 Parsel	1Nolu KVTVKK 01.07.1994 / 5252
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı	Yahşelli	0 Ada 1180 Parsel (Eski 1145 Parsel)	2 Nolu KVKK 10.04.2013 / 2122
3.Derece Arkeolojik Sit Alanı	Yahşelli	0 Ada 743,742,574,590,598,582,583, 581,580 Parseller	2 Nolu KVKK 15.10.2014 / 4372
3.Derece Arkeolojik Sit Alanı	Koyundere	Ege Tarımsal Araştırmalar Enstitüsü	2 Nolu KVKK 28.09.2016 / 7044
3.Derece Arkeolojik Sit Alanı	Yahşelli	0 Ada 906 ve 1135 Parseller	-

Tablo 12. Sit Alanları

I. Nolu KVTVKK 22.10.1992 tarih 4049 sayılı kararı ile belirlenen "Kentsel Sit Alanı"nda; İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 13.02.2012 yılında 05.131 sayı ile uygun görülerek, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından onaylanan, 1/5000 ölçekli Menemen Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında, yürürlükte herhangi bir Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmamakla beraber; 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları yetki ve koruma statüsü gereği plan onama sınırı dışında bırakılsa da imar planı çalışmaları kapsamında, ulaşım ve arazi kullanım kararları bir bütün olarak değerlendirilmiştir. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları için hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları, bu plan ile eş zamanlı olarak yürütülmektedir.

4.4.3. Özelleştirme Kapsamında Kalan Alanlar

İzmir İli, Menemen İlçesi, Ahıhıdır Mahallesi, 427 ada, 27 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planları; 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-3 üncü maddesi ile 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun geçici 29 uncu maddesi çerçevesinde, 12.11.2019 tarihli ve 1801 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda; söz konusu 427 ada 27 parsel ile ilişkin onaylı planının bulunduğu alan, plan onama sınırı dışına çıkarılmıştır.

4.4.4. Organize Sanayi Bölgesi

Plan onama sınırının batısında kalan ve 13.04.2000 tarihinde yaklaşık 90 ha'lık alanda yer seçimi yapılarak, 27.05.2009 tarihinde onaylanan İmar Planları ile hayata geçirilen Menemen Plastik Organize Sanayi Bölgesi, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ile birlikte her türlü plan yapma ve onama yetkisi Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na devr olduğundan, plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Menemen Plastik İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'ne ilişkin mülga Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 21.06.2016 tarihinde onanarak, 20.07.2016 tarih 27 sayılı İzmir Valiliği İl İdare Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Revizyon Nazım İmar Planı; onaylı plan olarak aktarılmış olup, planlar arasında bütünlük sağlanması gözetilmiştir.

4.5. YERLEŞİLEBİLİRLİK SENTEZİ

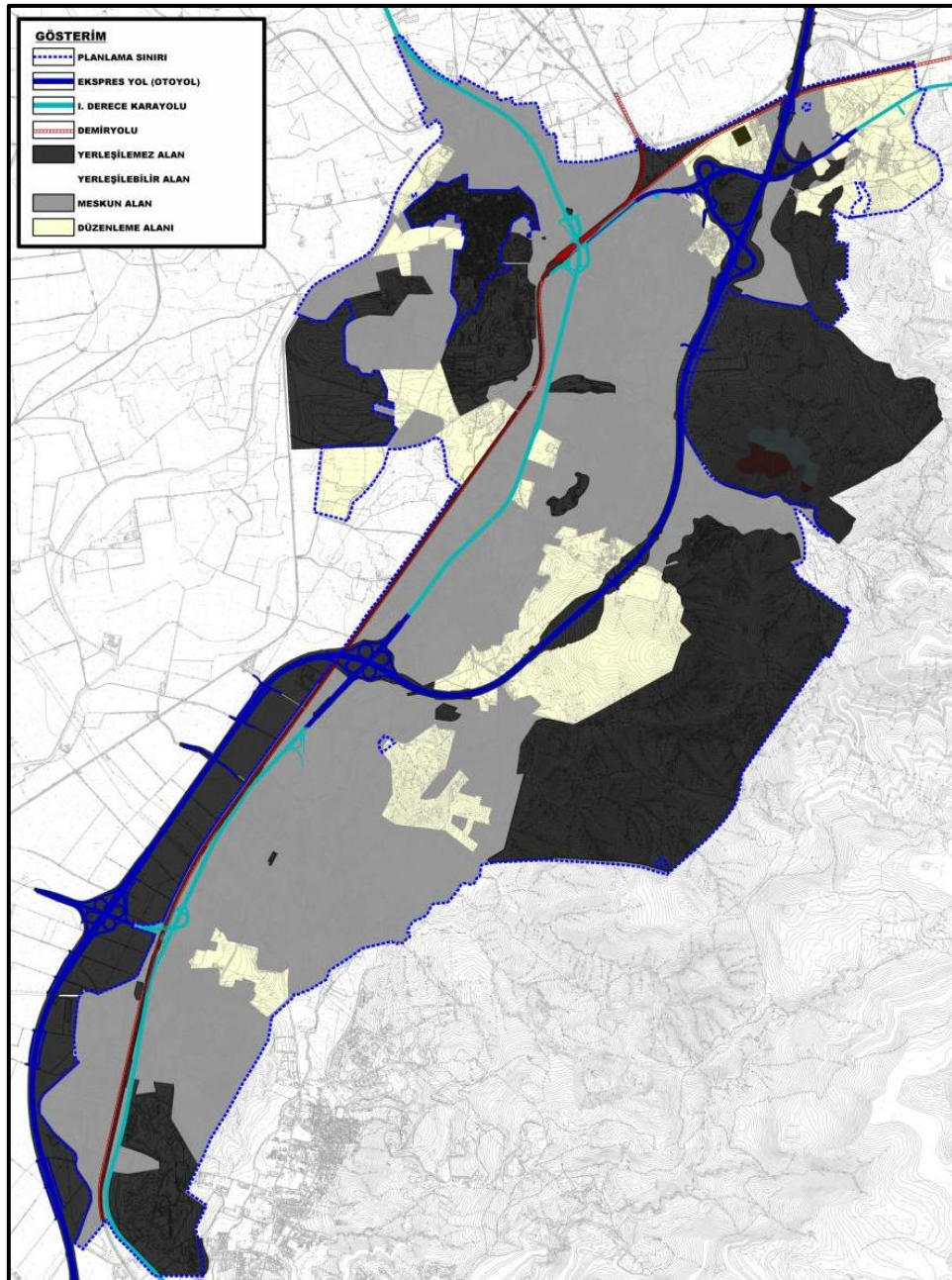
Yürürlükteki planlar, mekansal analizler, ilgili kurum-kuruluş görüşleri ve diğer plan girdileri birlikte değerlendirilerek; Menemen (Merkez-Asarlık-Koyundere-Ulukent-Yahşelli) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesine ilişkin, kısmen yada tamamen müdahale edilebilecek ve müdahale edilemeyecek yerleşilebilirlik durumunu ortaya koymaktadır.

Müdahale edilemeyecek alanlar; mutlak tarım arazileri, su yüzeyleri (dere yatakları, ishale hatları), orman alanı, jeolojik etüt verileri, kentsel ve I. derece arkeolojik sit alanları, Afete Maruz Bölgeler, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Ağaçlandırılacak Alanlar" ve "Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar" olarak belirlenen bölgeler, Bakanlar Kurulu kararları (riskli alanlar, Plastik Organize Sanayi Bölgesi), askeri sahalar, ulaşım, altyapı ve enerji projelerine ait kamulaştırma alanları doğrultusunda belirlenmiştir. Bu alanlar; "Yerleşilemez Alan" olarak belirlenmiştir.

Alanın kalanı ise "Yerleşilebilir Alan" olarak belirlenmiş olup, kısmen müdahale edilebilme ve tamamen müdahale edilebilme niteliğine göre iki bakımdan ele alınmıştır. Bunlar Meskun

Alanlar ve Düzenleme Alanlarıdır.

Meskun Alanlar; mevcut imar planlarına göre büyük oranda uygulamalarını tamamlamış, yapılaşmaların büyük oranda gerçekleştiği alanlar, kısmen yada tamamen yapılaşmış büyük kamu kullanımına ait alanlar vb. olarak müdahale etme şansının çok kısmi olduğu tespit edilen alanlardır. Düzenleme Alanları ise; meskun dokuda kalan ve halihazırda çoğunlukla imar uygulaması görmemiş alanlar ile gelişme alanlarında kalan halihazırda çoğunluğu uygulama görmemiş, yapılaşmamış veya imar planı bulunmayan, dolayısıyla müdahale etme imkanı tanıyan alanlardan meydana gelmektedir.



Resim 16. Yerleşilebilirlik Sentezi

5. MENEMEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ

5.1. PROBLEM TANIMI

Raporun üst başlıklarında açıkça tanımlanan mevcut durum, yapılaşmalar, arazi kullanışı, sınırlar, onaylı planlar, planlama süreçleri, mekansal analiz ve diğer tüm çevresel faktörler kapsamında planlama alanı için ortaya çıkan problem ve sorunlar şöyle tanımlanabilir:

- ❖ Planlama alanı için tespit edilen en önemli problem, alan bütününde farklı tarihlerde bölgesel olarak onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları arasında uyumsuzlukların olması,
- ❖ Geçmiş yıllardan bugüne kadar uygulamaların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları doğrultusunda sürdürülmesi ve imar uygulamaları tamamlanan alanlarda onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının mevcut olarak kabul edilmesi, aksi takdirde planlarda yapılmak istenen olası yenilenmeler sonucu uygulamaya ilişkin oluşacak açmazlar,
- ❖ Yürürlükteki imar planlarındaki gelişme alanlarında, yüksek zayıat oranları nedeniyle uygulama yapılabilmesinin önündeki engeller,
- ❖ İçinden geçerek kenti ikiye ayıran karayolu ve demiryolu projelerinin, kent içi taşıt ve yaya trafiğini kesintiye uğratması ve çıkmaz yollar oluşturması, devamlılık arz etmeyen ulaşım güzergâhları,
- ❖ Kent Merkezinde ve özellikle Asarlık Mahallesiindeki belli başlı bölgelerde; sık ve yoğun yapılaşmalar ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersizliği nedeniyle bölgenin niteliksiz gelişmiş olması ve yaşam standartlarının düşmesi,
- ❖ Planlama alanında bulunan sit alanlarının 2863/3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri gereği, sit sınırları kapsamında koruma amaçlı planlar olarak ayrıca ele alınması gereği,

olarak ifade edilebilir.

5.2. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE HEDEFLERİ

Planlama çalışmasının genel amacı, bu raporun **1.1. AMAÇ** bölümünde tanımlanmıştır. Nazım İmar Planında temel amaç ise; Menemen ve çevresinde yaşanan hızlı kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, Kentleşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması olup, Bu kapsamda:

- ❖ Üst ölçekli plan olan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda; Ticari Merkez Kararı (2. ve 3. Derece Merkezler), Üniversite, Bölge Parkı, Kentsel Sosyal Altyapı Alanları ile planlama alanının, Merkez Kentin gelişme aksı ve ilçenin merkezi

olarak güçlendirilmesi ve gelişmenin bu doğrultuda yönlendirilmesi,

- ❖ Ulaşım akslarının önem derecesine göre irdelenip; güçlü otoyol, karayolu ve demiryolu bağlantılarıyla devamlılık kuran, süreklilik arz eden bir ulaşım şeması ve kademelenmenin sağlanarak bölgede erişilebilirliğin güçlendirilmesi,
- ❖ Kentin yaşam kalitesini yükseltecek Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarının artırılması ile sürekliliği sağlanan ve yaşam standartlarını artırmaya yönelik yeşil koridorların geliştirilmesi,
- ❖ Henüz yapılaşmamış düzenleme/gelişme sahalarından başlamak üzere; sıkışık ve altyapısı yetersiz, küçük ölçekli ada formlarından, sosyal ve teknik altyapı yeterlilikleri ile büyük ölçekli ada formlarına geçiş yapabilecek bir mekânsal kurgunun tasarlanması,
- ❖ Kent merkezi başta olmak üzere, eskimiş, çarpık gelişmiş, sosyal ve altyapı olanakları yetersiz metruk dokudan oluşan sahalarda, Yenileme ve Sağıklaştırma çalışmalarının önünün açılması,
- ❖ Ticaret kullanımlarının konut kullanımıyla entegrasyonunun artırılması, İzmir-Çanakkale Karayolu üzerindeki gelişme ihtiyacı duyan ticaret fonksiyonlarının güçlendirilmesi,
- ❖ Üretim ve Küçük Sanayi Alanlarında, uygulamalar ve yerinde gerçekleşen arazi kullanım kararı ile imar planlarının örtüşmeyen kararlarının çözüme kavuşturulması,
- ❖ Kurum ve kuruluşların proje ve yatırımlarının bulunduğu, saha, hat veya güzergâhların korunması ve altyapı, üstyapı alanlarının büyüklük ve ölçek kapsamında plana aktarılması,
- ❖ Planlama alanındaki; kentsel sit alanı, arkeolojik sit alanları üzerindeki yapılaşma baskısının azaltılması, koruma ve kontrollü kullanılabilirlik kapsamında ve plan bütünlüğü içerisinde ele alınması,
- ❖ Topografik, su yüzeyi ve jeolojik açıdan önlem alınması gerekli sahaların yapılaşmadan ve yapılaşma etkilerinden uzak tutulup, pasif ve aktif yeşil alanlarla tanımlanarak bütünleştirilmesi,
- ❖ Yerleşim alanlarının nüfus yoğunluklarının; alt ölçeklerden gelen imar planı kararları ile yapı yoğunluğu ve yeşil ve açık alan boşluğu dengesi gözetilerek belirlenmesi ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına yönlendirici olması,
- ❖ Planlama alanındaki arazi kullanımlarında mekânsal süreklilik sağlanması, hedeflenmiştir.

5.3. NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ KARARLARI

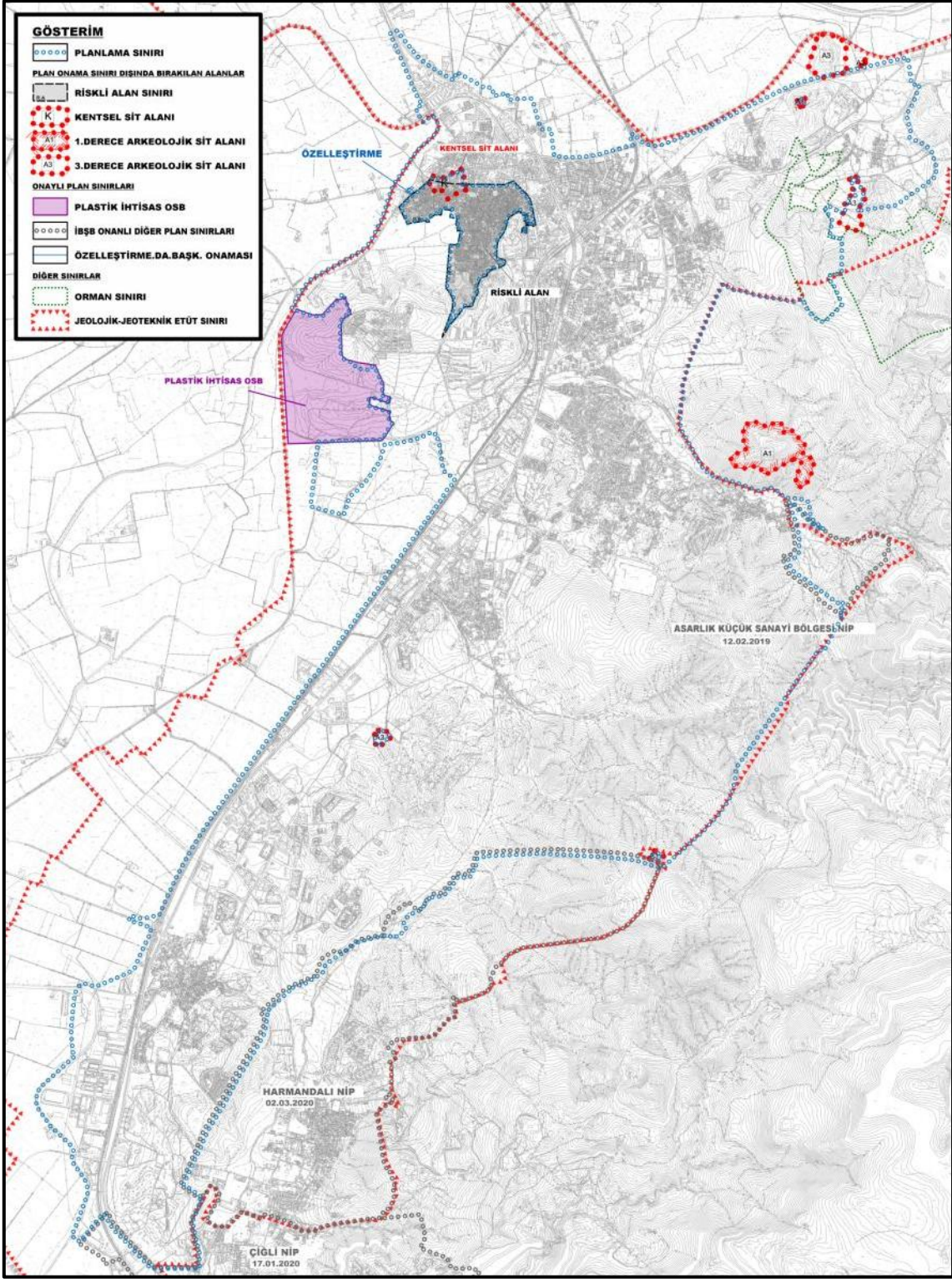
644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca hazırlanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek, Belediye Başkanlığımızca 08.10.2012 tarihinde onanmıştır.

İzmir Kenti ülkemizin nüfus ve kentsel alanının hızla büyüdüğü önemli Metropoliten merkezlerinden biridir. İl bütününde, İzmir Büyükşehir Belediyemizce onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve bu planın hedeflerine uygun olarak, kentteki nüfus artışı, göç ve düzensiz kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekansal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması, ilçeler bazında planlama ortak dilinin oluşturulması ve böylece planlı gelişmenin sürdürülmesi amacı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları başlatılmıştır.

Bu kapsamda; Menemen (Merkez-Asarlık-Koyundere-Ulukent-Yahşelli) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi hazırlanmıştır. Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesine ilişkin plan kararları; plan onama sınırı, genel kararlar, nüfus ve yoğunluk kararları, arazi kullanım kararları, yenileme ve sağlıklaştırma alanı kararları ve ulaşım kararları başlıkları altında, bu raporda açıklanmaktadır.

5.3.1. Plan Onama Sınırı Kararı

Planlama çalışmaları, plan onama sınırları belirlenen alandan daha geniş ve yaklaşık 3500 hektarlık bir alanda yürütülmüştür. Planlama alanı; Menemen ilçe merkezinin tamamını, Asarlık, Koyundere, Ulukent ve Yahşelli bölgelerini kapsamakta olup, batıda ve kuzeyde tarım alanları, güneyde Çiğli ilçesine bağlı sanayi alanları ve yerleşim alanları ile doğuda ağaçlandırılacak alan, askeri alan, orman alanı gibi yapılaşmamış alanlar ile sınırlanmaktadır. Ancak çalışma alanı içerisinde, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Özelleştirme Dairesi Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı gibi farklı kurumların plan yapma ve onama yetkisinde kalan organize sanayi bölgesi, özelleştirme alanı, riskli alan ve kentsel, arkeolojik sit alanı gibi alanlar bulunmakta olup; bu alanlar plan onama sınırı dışında tutulmuştur. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları yetki ve koruma statüsü gereği plan onama sınırı dışında bırakılsa da imar planı çalışmaları kapsamında, ulaşım ve arazi kullanım kararları bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda; plan onama sınırı yaklaşık 3.078 hektarlık alanı kapsamaktadır.



Resim 17. Plan Onama Sınırı

5.3.2. Genel Kararlar

Menemen (Merkez-Asarlık-Koyundere-Ulukent-Yahşelli) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kararları belirlenirken; öncelikle üst ölçekli plan kararları, bununla birlikte alt ölçekli plan kararları doğrultusunda büyük ölçüde uygulama görmüş ve yapılaşmalarını tamamlamış alanların varlığı ile kentin henüz uygulama görmemiş gelişme alanlarının taşıdığı potansiyel ve güçlü ulaşım bağlantıları temel rol oynamıştır.

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, Menemen İlçesi; Ulukent Bölgesi'nden başlamak üzere Merkez Kentle bütünleşen ve Merkez Kentin devamı niteliğinde bir yerleşme olarak tanımlanmıştır. Üst ölçekli plan olan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları oluşturulurken; doğal ve fiziki eşiklerine dayanmış Merkez Kent içerisinde onaylı imar planlarından gelen nüfus değerlerinin aşılamayacağı, yeni yerleşme alanlarında bu planla önerilmiş olan nüfus ve yoğunluk değerine uyulması gerektiği ve Merkez Kentten kaynaklanan nüfus yükünün öncelikle onaylı imar planı bulunan kentsel yerleşik alan içindeki henüz yapılaşmamış alanlardan karşılanması, bu alanların yeterli olmaması durumunda mevcut planlı alanlara bitişik yeni gelişme alanları önermek yerine, Merkez Kente yakın konumlanmış çevre yerleşmelerin planlı alanlarının koruma kararları ile çelişmeyen bölümlerinden karşılanması ilkesel olarak benimsenmiştir. Merkez Kentte, mevcut onaylı alt ölçekli planlardan kazanılan imar hakları nedeniyle oluşan çanak içindeki yığılmayı önlemek amacıyla, gelişme alanları eşikler açısından potansiyel yaratabilen Çiğli-Menemen arasında kuzey aksında planlanmıştır.

Bu doğrultuda, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Kuzey Aksı plan kararları belirlenirken; Merkez Kentte oluşan nüfus yığılmasının önemli bir bölümünün ulaşım aksları ve yerleşime uygunluğu ile Menemen İlçesi'nde belirlenen Kentsel Yerleşme Alanlarında karşılanması öngörülmüş olup, Menemen İlçesi içerisindeki Kentsel Yerleşme Alanlarından oluşan bu aks Merkez Kentin kentsel gelişme alanlarını içerisinde barındırdığı ve bu nedenle Menemen İlçesi nüfusunun sadece kendi içerisinde değil Merkez Kentle birlikte değerlendirilmesi gerektiği düşünülmüştür.

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Menemen İlçe Merkezi ve Merkez Kente komşu konumda olan Ulukent Mahallesi'nde "2. ve 3. Derece Merkezler" kullanım kararı ile iki önemli alt merkez olarak belirlenen alanlar bu doğrultuda, nazım imar planında Ticaret-Konut ve Ticaret Alanları olarak değerlendirilmiş, bu bölgeler planlama alanının ve İlçenin cazibe ve ticari merkezleri olacak şekilde kurgulanmıştır.

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Koyundere Mahallesi doğu kısmında ayrılan

üniversite alanı ve çevresinde kentsel yerleşme alanı içerisindeki aktif yeşil alanlara ilave olarak, bölgenin yeşil alan ihtiyacını karşılamak üzere önerilen büyük kentsel yeşil alanlar nazım imar planına aktarılmıştır.

Planlama sahası bütünü, plan onama sınırları belirlenen alandan daha geniş ve yaklaşık 3150 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Ancak; Ahıhıdır, Seydinasrullah, Kazımpaşa Mahallerinde yer alan 44 hektar büyüklüğündeki alan, 08.04.2013 tarih, 2013/4615 sayılı Bakanlar Kurulu kararı; Tülbentli, Zafer, Kazımpaşa ve Esatpaşa Mahallelerinde yer alan 18 hektar büyüklüğündeki alan ise, 18.09.2013 tarih, 2013/5432 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiş olup, bu alan sınırları nazım imar planına aktarılmış ve plan onama sınırı dışında tutulmuştur. Planının arazi kullanım kararlarına ilişkin hesap ve tablolar bu alan dâhil edilmemiştir.

Diğer taraftan; Özelleştirme Dairesi Başkanlığı yetkisinde kalan, Ahıhıdır Mahallesi, 427 ada, 27 parsel ile ilişkin alan ile Arkeolojik Sit Alanlarında kalan alanlara ilişkin arazi kullanım kararları ve nüfus hesapları bu plan ile bütüncül olarak değerlendirilmiş, ancak bu planın onama sınırları dışında tutulmuştur.

Planlama çalışmaları kapsamında yaklaşık 5640 hektar alan için hazırlanan İzmir İli - Menemen İlçesi - Menemen Merkez - Emiralem - Göktepe - Ulukent - Koyundere - Asarlık - Yahşelli Yerleşimleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Bakanlık Makamınca 04.11.2014 tarihinde onaylanmıştır. Planlama Alanının, Çiğli İlçesi, Harmandalı Mahallesi sınırında yer alan kısmi bir bölgesi ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Bakanlık Makamınca 30.05.2018 tarihinde onaylanan Harmandalı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında kalmaktadır. Son olarak; İzmir İli, Menemen İlçesi, Eski Merkez, Asarlık, Koyundere, Ulukent ve Yahşelli mevkiilerini kapsayan yaklaşık 263 hektarlık alanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 14.03.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile planlama sahasının jeolojik ve jeoteknik etüt raporu çalışmaları tamamlanmıştır. Nazım İmar Planı, Plan notlarında söz konusu onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına uyulması hususu hükme bağlanmıştır.

Milli Savunma Bakanlığı'nın 21.12.2017 tarih, 51291087-4700-275914-17 sayılı yazısı ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza iletilen, 05.12.2017 tarih onaylı "Sivil Hava

Ulaşımına Açık Olmayan Yalnızca Askeri Kullanımda Olan Türk Silahlı Kuvvetlerine Ait Çiğli-Kaklıç Askeri Havaalanı Mania Planı" ve ilgili mevzuata ilişkin hükümler nazım imar planına aktarılmıştır.

İzmir İli, Çiğli ve Kaklıç Askeri Havaalanı Mania Planlarından etkilenen yaklaşık 1650 hektarlık alanda, "Sivil Hava Kullanımına Açık Olmayan Yalnızca Askeri Kullanımda Olan Türk Silahlı Kuvvetlerine Ait Hava Alanlarında Emniyet Standartları Kapsamında Yapılacak Olan Havacılık Ve Gölgeleme Çalışmalarına İlişkin Usul Ve Esaslara Yönelik Talimat" uyarınca, Hava Kuvvetleri Komutanlığı'nın 26.09.2019 tarih ve 129680 sayılı yazısıyla onaylandığı bildirilen "Çiğli ve Kaklıç Havalimanları Havacılık Çalışması Sonuç Raporu"na 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında uyulacaktır.

Mevcut ve ıslah dere yatakları ile uygulama sorunu olduğu belirlenen, dere yatakları genişlikleri ve dere yataklarının kenarında bırakılması istenen servis yollarına ilişkin; İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ile yürütülen çalışmalar sonucunda uygun bulunduğu şekliyle dere güzergâh ve genişlikleri nazım imar planına aktarılmıştır.

Meskun Alanlarda; müdahale edilebilme olanağı bulunan bölgelerde, sosyal ve teknik altyapı alanları arttırılmaya çalışılmış, ulaşım bağlantılarının sürekliliği sağlanarak güçlendirilmiştir. Gelişme Alanlarında düzenleme ortaklık payı oranı %45 olacak şekilde, mevcut küçük ölçekli ada formlarından sosyal ve teknik altyapı yeterlilikleri ile büyük ölçekli ada formlarına geçiş kurgulanmıştır.

Bu doğrultuda, alana ilişkin plan kararları oluşturulurken 2030 yılı hedef alınmış ve bu kapsamda plan kararları; Yoğunluk Kararları ve Nüfus, Arazi kullanım Kararları, Yenileme ve Sağlıklaştırma Alanları ile Ulaşım Kararları olmak üzere dört ana başlık altında toplanmıştır.

5.3.3. Nüfus ve Yoğunluk Kararları

Menemen (Merkez-Asarlık-Koyundere-Ulukent-Yahşelli) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi plan nüfusu; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Menemen için kabul edilen 2030 yılı nüfusu kapsamında, hâlihazırda yaşayan nüfus, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planından gelen kapasite nüfusun analizi ile gelişme ve düzenleme alanlarında oluşacak ilave nüfus doğrultusunda belirlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Menemen ilçesinin tamamı için atanan kapasite nüfus 538.430 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.Ü.İ.K) 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre; Menemen İlçesi'nin 2019 yılı toplam nüfusunun 179,881 kişi ve planlama alanının 2019 yılı toplam nüfusunun 156,158 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Bu raporun **2.3.1. Nüfus Yapısı** bölümünde; son 10 yıllık süreç baz alındığında, Menemen İlçesinin yıllık nüfus artışı hızının ortalama %3.56 ve Planlama alanının yıllık nüfus artışı hızının ise ortalama %3.82 olduğu belirtilmiştir. Planlama alanına ilişkin; Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan son 10 yıla ait adrese dayalı nüfus verileri kullanılarak, doğrusal - logaritmik - bileşik faiz - üssel matematiksel yöntemler ile nüfus projeksiyonları yapılarak analiz edilmiştir.

YILLAR	NÜFUS P(y)	X	X ²	P(y)X	Log(P)	Log(P) X	r(Log)		P(y) ²
2009	104868	-5	25	-524340	5.02064	-25.10321			10997297424
2010	113,482	-4	16	-453928	5.05493	-20.21971	0.08214	1.08214	12878164324
2011	117,490	-3	9	-352470	5.07000	-15.21000	0.03532	1.03532	13803900100
2012	120,729	-2	4	-241458	5.08181	-10.16362	0.02757	1.02757	14575491441
2013	125,359	-1	1	-125359	5.09816	-5.09816	0.03835	1.03835	15714878881
2014	131,014	0	0	0	5.11732	0.00000	0.04511	1.04511	17164668196
2015	137,824	1	1	137824	5.13932	5.13932	0.05198	1.05198	18995454976
2016	144,014	2	4	288028	5.15840	10.31681	0.04491	1.04491	20740032196
2017	149,898	3	9	449694	5.17580	15.52739	0.04086	1.04086	22469410404
2018	153,528	4	16	614112	5.18619	20.74475	0.02422	1.02422	23570846784
2019	158,177	5	25	790885	5.19914	25.99572	0.03028	1.03028	25019963329
TOPLAM	1456383.00	0.00	110.00	582988.00	56.30171	1.92928	0.42074	10.42074	195930108055.00
a	P(y) / n	132398.5		log(a)	5.118337		Korelasyon		
b	P(y)X / X ²	5299.891		log(b)	0.017539		r	0.997183768	
En Küçük Kareler Metodu				Üssel Artış				Bileşik Faiz	
Doğrusal	Logaritmik			$P_t = P_o \cdot e^{rt}$				$P_t = P_o (1+r)^t$	
$P_t = a + bx$	$\text{Log } P_t = \text{Log } a + \text{Log } bx$			P : Gözlem Yılı Nüfusu				n : Gözlem Yılı Sayısı	
$a = P / n$	$\text{Log } a = \text{Log } P / n$			P_t : Projeksiyon Yılı Nüfusu				r : Ortalama Nüfus Artışı	
$b = Px / x^2$	$\text{Log } b = \text{Log } Px / x^2$			P_o : 2019 Yılı Nüfusu				t : P_t Yılı - P_o Yılı	

Tablo 13. Nüfus Projeksiyonu Formülleri

YILLAR	En Küçük Kareler			Bileşik Faiz	Üstsel	Ortalama Değer	Gerçek Değer
	X	Doğrusal	Logaritmik				
2009	-5	105,899	107,311	104,808	103,967	105,496	104,868
2010	-4	111,199	111,733	109,072	108,284	110,072	111,472
2011	-3	116,499	116,338	113,509	112,779	114,781	115,479
2012	-2	121,799	121,132	118,126	117,462	119,630	118,717
2013	-1	127,099	126,124	122,931	122,339	124,623	123,346
2014	0	132,398	131,322	127,932	127,418	129,768	129,000
2015	1	137,698	136,734	133,136	132,708	135,069	135,809
2016	2	142,998	142,369	138,552	138,218	140,534	141,998
2017	3	148,298	148,236	144,188	143,956	146,170	147,881
2018	4	153,598	154,345	150,054	149,933	151,983	151,510
2019	5	158,898	160,706	156,158	156,158	157,980	156,158
2020	6	164,198	167,329	162,510	162,641	164,170	
2021	7	169,498	174,225	169,121	169,394	170,559	
2022	8	174,798	181,405	176,001	176,427	177,158	
2023	9	180,097	188,881	183,161	183,752	183,973	
2024	10	185,397	196,665	190,611	191,381	191,014	
2025	11	190,697	204,770	198,365	199,326	198,290	
2026	12	195,997	213,209	206,435	207,602	205,811	
2027	13	201,297	221,995	214,832	216,221	213,587	
2028	14	206,597	231,144	223,572	225,198	221,628	
2029	15	211,897	240,670	232,666	234,548	229,945	
2030	16	217,197	250,588	242,131	244,286	238,551	

Tablo 14. Nüfus Projeksiyonu

Nüfus projeksiyonu tablosu incelendiğinde; gerçek değerler ile 2020 yılından geriye doğru projekte edilen değerlerin ortalaması arasında yaklaşık %1 civarında sapma gösterdiği görülmüş olup, matematiksel yöntemler ile planlama alanının 2030 yılı nüfus projeksiyonunun 238,551 kişi civarında olduğu gözlenmiştir.

Ancak, raporun **3.2.2.2. Planlama Alanı Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları** bölümünde; planlama alanında onaylı bulunan mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından gelen yapılaşma koşulları kapsamında, detaylı bir şekilde plan kapasite nüfusu analiz edilmiştir. Anılan kabuller kapsamında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının toplam kapasite nüfusu yaklaşık 324,816 kişi olarak hesaplanmıştır. Riskli Alan sınırları içerisinde kalan 1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planı, plan kapasite nüfusu ise 22,000 kişi olarak hesaplanmıştır. Projeksiyon nüfusu, plan kapasite nüfusunun yaklaşık %27 altında seyretmekte ve 1/25000 ölçekli çevre düzeni planının atadığı nüfusun da oldukça altında kaldığı düşünülmekte olup, plan nüfusu kapasite nüfus üzerinden değerlendirilmiştir.

Tüm veriler ve saptamalar doğrultusunda; 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında, planlama alanı sınırları içerisinde kalan yerleşme alanının, Menemen ilçesinde kalan yerleşme alanlarının yüz ölçüm olarak yaklaşık %65'ine denk geldiği, planlama alanının ilçenin çeper yerleşimlerine göre yoğun nüfus barındıran yapılaşma koşullarına sahip olduğu, hâlihazırda

ilçe nüfusunun yaklaşık %87'sinin planlama alanı sınırlarında bulunduğu, bölgedeki sanayi ve çalışma alanları ile diğer kentsel servislerin yaratacağı çekim etkileri ve Yahşelli Bölgesi ile Koyundere Bölgesinde yer alan gelişme alanları ile yetki bakımından bu planın onama sınırı dışında bırakılan Riskli Alan ayrı, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan konut alanları ise birlikte değerlendirilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi'nin plan nüfusu, (318,226 düzeltilmesi ile) yaklaşık **318,500 kişi** olarak belirlenmiştir.

	TÜİK Nüfusu 2019 (kişi)	Mevcut Plan Kapasite Nüfusu (kişi)	2030 Hedef Yılı Plan Nüfusu (kişi)
PLANLAMA ALANI	149,522	302,816	318,500
RİSKLİ ALAN BÖLGESİ	6,636	22,000	30,000
TOPLAM	156,158	324,816	348,500

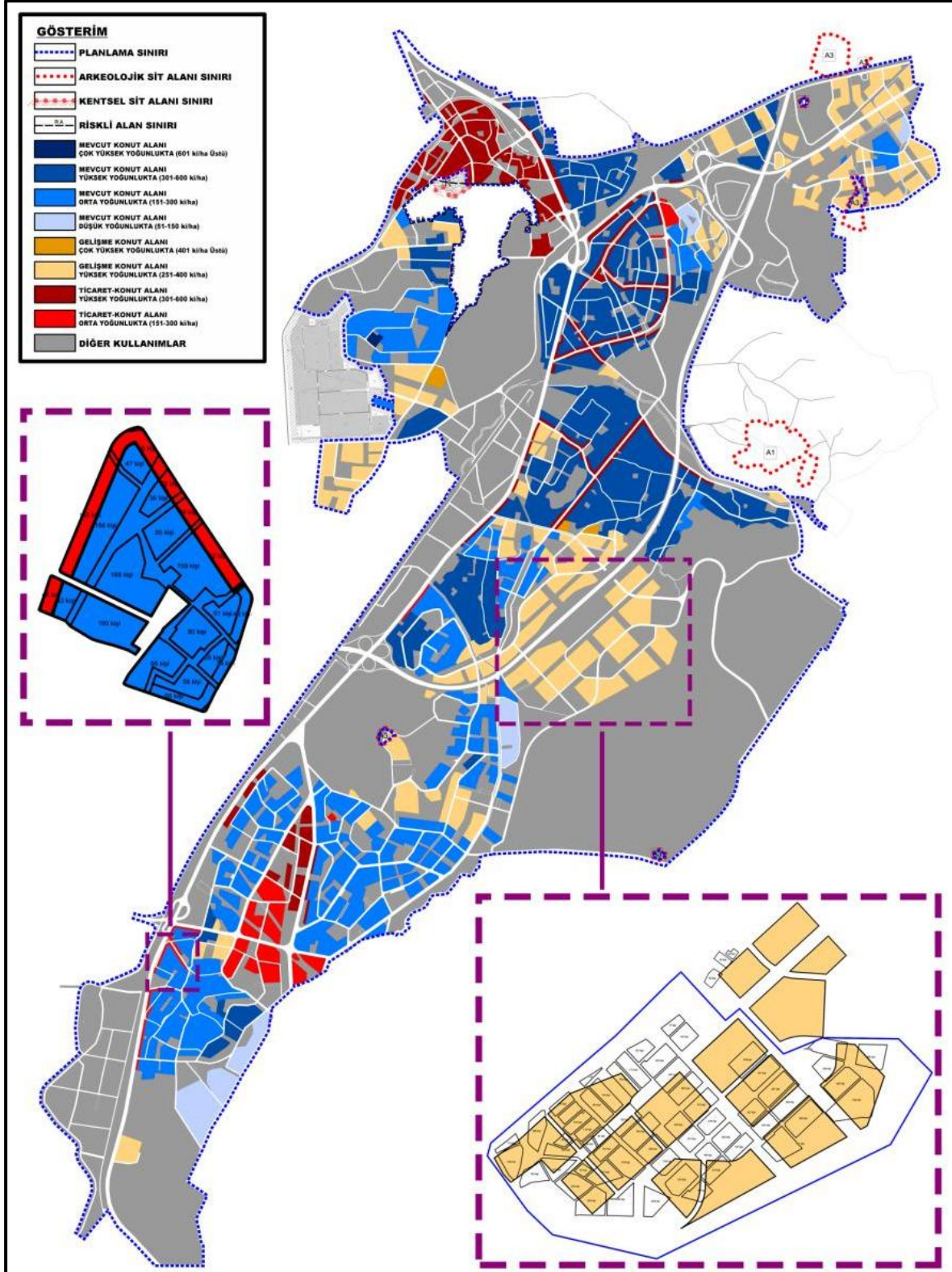
Tablo 15. 2030 Hedef Yılı Nüfus Değeri

Riskli Alana ilişkin yürütülen plan çalışmaları kapsamında ifade edilen 30,000 kişi hedef nüfusu bu planın bir öngörüsü ve plan kararı olmayıp bilgi amaçlı kullanılmak ile birlikte bölgeye ilişkin toplam nüfusun 348,500 kişi olacağı düşünülmektedir.

Planın bütününde, genel ilke olarak mevcut imar planı kararlarından gelen yoğunlukların arttırılmaması hedeflenmiş; meskûn alanlarda uygulama imar planlarından gelen net nüfus, nazım imar planının brüt imar adalarına oranlanarak uygun yoğunluk aralığı belirlenmiş, düzenleme alanlarında mevcut uygulama imar planından gelen toplam net nüfus aynı bölgede toplam konut imar adasına oranlanarak uygun yoğunluk aralığı belirlenmiş ve ilave alanlarda ise sürekliliği olan bölgenin yoğunluk kararı devam ettirilmiştir. Yahşelli Bölgesinin ilave gelişme alanlarında yoğunluk değerlerinin, belirlenen yoğunluk aralığının taban değerine yakınsaması öngörülmüştür.

KULLANIM KARARI	ALAN (m²)	ALAN (ha)	ALAN (%)	ORTALAMA YOĞUNLUK	NÜFUS (kişi)
MEVCUT KONUT ALANI ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKTA	10,985	1.1	0.11%	650 ki/ha	714
MEVCUT KONUT ALANI YÜKSEK YOĞUNLUKTA	3,097,837	309.8	31.49%	385 ki/ha	119,267
MEVCUT KONUT ALANI ORTA YOĞUNLUKTA	2,771,398	277.1	28.17%	265 ki/ha	73,442
MEVCUT KONUT ALANI DÜŞÜK YOĞUNLUKTA	388,597	38.9	3.95%	140 ki/ha	5,440
GELİŞME KONUT ALANI ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKTA	40,657	4.1	0.41%	475 ki/ha	1,931
GELİŞME KONUT ALANI YÜKSEK YOĞUNLUKTA	2,290,556	229.1	23.28%	310 ki/ha	71,007
TİCARET - KONUT ALANI	1,229,387	122.9	12.50%	375 ki/ha	46,102
TİCARET - TURİZM - KONUT ALANI	8,609	0.9	0.09%	375 ki/ha	323
TOPLAM	9,840,094	984	100%		318,226

Tablo 16. Nüfus Yoğunluk Kararları



Resim 18. Yoğunluk Kararları

5.3.4. Arazi Kullanım Kararları

5.3.4.1. Konut Alanları

Mevcut Konut Alanları; planlama alanında, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre büyük oranda uygulamalarını tamamlamış, yapılaşmaların büyük oranda gerçekleştiği alanlar olarak tespit edilmiş olup, 626.9 ha olarak belirlenmiştir.

Gelişme Konut Alanları; yapılaşmasını henüz %50'den az tamamlamış olan veya hiç tamamlamamış, imar uygulaması gerçekleşmemiş ve uygulama imar planı bulunmayan veya mevcut uygulama imar planının revizyonu öngörülmüş alanlar olarak belirlenmiştir. Bu gelişme alanları özellikle; Yahşelli bölgesinde yoğunlukla imar planı bulunmayan alanlar, Koyundere bölgesinin otoyol güzergâhı batısında yapılaşmasını %50'den az tamamlamış imar adaları, Koyundere bölgesinin otoyol güzergahı doğusunda henüz imar uygulaması görmemiş alanlar ve kent merkezi bölgesinin güneyinde yine henüz imar uygulaması görmemiş alanlardan meydana gelmiştir. Gelişme Konut Alanları toplamı 233.1 ha'dır.

KULLANIM KARARI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ALAN (%)	ORTALAMA YOĞUNLUK
MEVCUT KONUT ALANI ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKTA	10,985	1.1	0.11%	650 ki/ha
MEVCUT KONUT ALANI YÜKSEK YOĞUNLUKTA	3,097,837	309.8	31.49%	385 ki/ha
MEVCUT KONUT ALANI ORTA YOĞUNLUKTA	2,771,398	277.1	28.17%	265 ki/ha
MEVCUT KONUT ALANI DÜŞÜK YOĞUNLUKTA	388,597	38.9	3.95%	140 ki/ha
GELİŞME KONUT ALANI ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKTA	40,657	4.1	0.41%	475 ki/ha
GELİŞME KONUT ALANI YÜKSEK YOĞUNLUKTA	2,290,556	229.1	23.28%	310 ki/ha

Tablo 17. Konut Alanları

5.3.4.2. Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret Alanları: Mevcut imar planı kararları doğrultusunda ve gelişme alanlarında ise odak noktalar olacak şekilde belirlenmiş alanlardır. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince "Akaryakıt / LPG / Servis İstasyonlarının yer seçimi ve imar planlarında belirlenmesine ilişkin uyulacak ilke ve esaslar" kapsamındaki kriterlere göre irdelenerek belirlenmiş 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararı bulunmayan ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında akaryakıt ve servis istasyonu olarak ayrılan alanlar da bu planda Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir.

Ticaret-Konut Alanları: Menemen Merkez Yerleşimi ve Ulukent Merkezinde; İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "2. ve 3. Derece Merkez" kullanım kararı getirilen alanlar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında TM, M koşullu Konut Alanı kullanımında kaldığı belirlenmiş alanlar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları da dikkate alınarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda bu planda Ticaret-Konut Alanı (TİCK) olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının ana omurgasını oluşturan, 1. derece taşıt yolu niteliğindeki Çanakkale Asfaltı boyunca hâlihazır kullanımdan gelen zemin altı ticaret kullanımları Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenmiş olup, 1. derece taşıt yolları üzerinde Ticaret-Konut kullanımının sürdürülerek geliştirilmesi öngörülmüştür.

Ticaret-Konut Alanlarında; mevcut uygulama imar planından gelen yapılaşma koşullarına göre zemin katların ticaret üst katların konut olacağı varsayımı ile maksimum plan kapasite nüfusu hesaplanmıştır. Bu kapsamda Ticaret-Konut Alanlarına ilişkin; Yüksek Yoğunlukta (301-600 ki/ha) ve Orta Yoğunlukta (151-300 ki/ha) yoğunluk kararları (Resim 18. Yoğunluk Kararları) belirlenerek, ortalama 375 ki/ha üzerinden nüfus hesabı yapılmıştır.

Ticaret-Turizm-Konut Alanı: Kent merkezinde, hâlihazırda Menemen İlçe otogarı olarak işlev gören, Menemen Belediyesinin mülkiyetinde yer alan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında "Sosyal, Kültürel ve Ticaret Merkezi" kullanımına ayrılmış alan; bölgenin ihtiyaçları çerçevesinde, ilçe belediyesinin talebi de dikkate alınarak ticaret, hizmet, konaklama ve konut fonksiyonları ile ilçe merkezinin gelişme dinamikleri gözetilerek yeniden değerlendirilmiş olup; Ulukentte ilçeye hizmet verecek bir Terminal (Otogar) Alanı planda ayrılarak, söz konusu alanda Menemen Belediyesi mülkiyetinde kalan parselden kısmen otopark alanı ayrılmak suretiyle Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak belirlenmiştir. Menemen İlçe Merkezinde, Ticaret-Konut Alanı kullanımlarının devamında yer alan bu alanda da ortalama 375 ki/ha yoğunluk üzerinden nüfus hesabı yapılarak plan kapasite nüfusuna dâhil edilmiştir.

Belediye Hizmet Alanları: Mevcut imar planında belirlenmiş olan Belediye Hizmet Alanlarının büyük kısmının imar uygulaması gördüğü veya yapılaştığı tespit edilmiş olup, bu alanlar plana aktarılmıştır. Revize edilemiş ve/veya yeni planlanmış alanlarda ise BHA alanları gerek ilçe gerekse Büyükşehir Belediyesi'nce kamusal alt yapı yatırımlarına konu edilecek büyüklük ve sıklıkla planlanmıştır. Özellikle İZSU'nun kurum görüşlerinde ve yapılan görüşmelerde belirtmiş olduğu, altyapı yatırımlarına yönelik ayrılması talep edilen alanlar, bu planda Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiştir.

Çanakkale Asfaltı caddesi ile 35 m olarak planlanan 2. caddenin kesiştiği alanda, Ege Tarımsal Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü'nden söz konusu 35 m'lik yol ile ayrılarak ayrı bir alan oluşturan ve alt ölçekli planlarında resmi tesis alanı olarak belirlenmiş yaklaşık 5.6 hektar büyüklüğündeki bölge; "İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030)" kapsamında söz konusu bölgede ihtiyaç duyulan Transfer Noktası olarak belirlenebileceği öngörüsüyle Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

Kamu Hizmet Alanları: Mevcut imar planlarında resmi kurum kararı getirilen, resmi kurumlara ait tesis ve alanlar ile Ege Tarımsal Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü'nün de yer aldığı alanlar kamu hizmet alanı olarak planlanmıştır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Mevcut imar planlarından gelen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kararları bu plana aktararak sürdürülmüştür. Bununla birlikte, özellikle İzmir-Çanakkale Karayolu'nun batısında kalan, kent merkezinin içine uzanacak şekilde "Sanayi Alanı" olarak planlı, kısmen orta ölçekli, eskimiş sanayi tesislerine sahip ve toptan ticaret, depolama alanları, showroom, galeri, özel eğitim tesisleri, konaklama tesisleri gibi tesislerin de yer aldığı bölge, gerek bu bölgeye ilişkin ilçe belediyesinin talepleri, gerek mevcut yapılaşma durumu ve de gerek bölgenin gelişme dinamikleri çerçevesinde, 1/25000 ölçekli plan kararlarının da bu doğrultuda uyumlandırılması kapsamında, bölgede yer alan sanayi fonksiyonu "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" (KDKÇA) fonksiyonuna dönüştürülmüştür.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince "Akaryakıt / LPG / Servis İstasyonlarının yer seçimi ve imar planlarında belirlenmesine ilişkin uyulacak ilke ve esaslar" kapsamındaki kriterlere göre irdelenerek belirlenmiş olan iki (2) adet Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları bu plana aktarılmıştır. Bu planda belirlenmemiş olan ancak İlgili Yönetmeliklere uygun olarak yapılaştığı ilgili idaresince belgelenen mevcut ruhsatlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında mevcut kullanımlara devam edebilecek olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunanlar ise Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir. Nazım imar planına aktarılan ve/veya aktarılamayan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları'na ilişkin plan hükmü geliştirilmiştir.

Sanayi Alanları: Hâlihazırda yapılaşmış olan tesisleri ve sanayi bölgesi olarak gelişimi üst ölçek plan kararları ile de belirlenmiş olan Ulukent Bölgesi'nde konumlanmış yaklaşık 54 ha yüzölçümüne sahip alan nazım imar planına sanayi alanı olarak aktarılmıştır. Bununla beraber, plastik organize sanayi bölgesinin kuzey sınırında yer alan, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Küçük Sanayi Alanları" olarak belirlenen yaklaşık (15.4ha) 16 ha'lık alanda, mevcut alt ölçekli plan kararları ve üzerinde yer alan

sanayi tesisleri gözetilerek sanayi alanları belirlenmiştir. Bu alana ilişkin 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği bu plan ile eş zamanlı olarak yürütülmüştür.

Küçük Sanayi Alanları: Menemen merkez yerleşiminin kuzey girişinde yer alan küçük sanayi alanları korunarak nazım imar planına aktarılmıştır. İnkılap caddesi üzerinde, hâlihazırda Menemen İlçe otogarının karşısında, Hükümet Konağının bitişiğinde yer alan küçük sanayi alanı; ilçe belediyesinin talebi ve bölgenin ticaret ve hizmet fonksiyonları ile ilçe merkezi olarak gelişme dinamikleri çerçevesinde kısmen Ticaret Alanı, kısmen Belediye Hizmet Alanına dönüştürülmüştür.

Bölgenin küçük sanayi alanı ihtiyacının; plan onama sınırı dışında kalmakla birlikte bu plan ile bütünleşen ve İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 12.02.2019 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Menemen, Asarlık Küçük Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı ile Asarlık bölgesinde üst ölçek plan kararları ile uyumlandırılarak belirlenen Küçük Sanayi Alanından karşılanabileceği öngörülmüştür.

Pazar Alanı: Mevcut imar planı kararları ve öngörülen nüfusun ihtiyacı doğrultusunda 6.3 ha büyüklüğünde pazar alanı nazım imar planında ayrılmıştır. Asarlık bölgesinde, hâlihazırda yer alan pazar alanı; ulaşım kararları doğrultusunda Turgut Özel Bulvarının, Mustafa Yücel Özbilgin Bulvarına bağlanarak sürekliliğinin sağlanabilmesi için 20m'lik taşıt yolunun doğusuna kaydırılmıştır.

Askeri Alan: T.C. Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın kurum görüşü doğrultusunda iletilen askeri alan sınırları nazım imar planına aktarılmıştır.

5.3.4.3. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

Orman Alanları:

Yahşelli bölgesinde, otoyol projesinin güneyinde kalan orman niteliği taşıyan parsellerin plan onama sınırı içerisinde kalan bölümleri nazım imar planında orman alanı olarak belirlenmiştir.

5.3.4.4. Sosyal Altyapı Alanları

Plan kapsamında; mevcut imar planlarından gelen yeşil alanların sosyal altyapı alanları ile bütünleşmesi, devamlılığının sağlanması ve yeşil koridorların oluşturulması hedeflenmiştir. Bununla birlikte, mevcut imar planlarından gelen sosyal ve teknik altyapı alanları etüt edilerek, gerek meskûn dokuda müdahale edilebilecek alanlarda gerekse düzenleme alanlarında sosyal ve teknik altyapı alanları arttırılması sağlanmıştır. Planlama alanında yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları, alan bütününde erişilebilirlik ilkesi ile dengeli olarak dağıtılmış olup, erişilebilirlik kriteri açısından yönetmelikte tariflenen mesafeler sağlanmıştır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI	MEVCUT PLAN	REVİZYON PLAN
	324,816 (kişi)	318,500 (kişi)
KULLANIM	ALAN (m2)	ALAN (m2)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	592,090	788,049
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	176,212	269,496
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	2,111,110	4,106,920
SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	91,444	177,693
İBADET YERİ	64,960	71,779
TEKNİK ALTYAPI	11,701	59,784

Tablo 18. Karşılaştırmalı Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Eğitim Alanı: Mevcut imar planlarından gelen eğitim tesisleri korunarak, müdahale etmeye elverişli olan yerlerde, eğitim tesislerinin alanı arttırılmıştır. Özellikle yeniden düzenlenen gelişme alanlarında; uygulama imar planında anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise olmak üzere birbiriyle ilişkisel bütünlük kurabilecek büyüklükte ve birliktelikte eğitim kampüsleri oluşturması kurgulanan eğitim alanları belirlenmiştir.

Yüksek Öğretim Alanları: Koyundere Bölgesinde, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında belirlenen üniversite yerleşke alanı; üst ölçekli plan kararları doğrultusunda nazım imar planına aktarılmıştır. Ayrıca yine üst ölçekli çevre düzeni planında, Yahşelli bölgesinde kentsel sosyal altyapı alanları olarak belirlenen alanda; bir yüksek öğretim alanı ayrılmıştır.

Sağlık Alanı: Menemen Devlet Hastanesi planlama alanının tam merkezinde yer almakta olup, bununla birlikte mevcut imar planlarından gelen sağlık alanı kararları nazım imar planına korunarak aktarılmış ve müdahale etmeye elverişli olan yerlerde sağlık tesisleri alanı arttırılmıştır. Ayrıca; kentin kuzeyinde, Yahşelli Mahallesi içerisinde yer alan Menemen Devlet Hastanesi yatırım alanının da içinde yer aldığı 6 ha alan, sağlık alanı olarak nazım imar planında belirlenmiştir.

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Planlama ilkeleri, kriterleri ve yaşanabilirlik gereksinimleri doğrultusunda, nüfusun ihtiyacı olan nitelikli sosyal tesis ve kültürel tesis alanları ayrılmıştır.

Spor Alanları: Menemen merkez yerleşiminde, Menemen Belediyesi Spor Kulübü Tesislerinin içerisinde yer aldığı alan ve Asarlık mahallesinde, Otoyolun sınırında kalan spor tesisleri nazım imar planına spor alanı olarak aktarılmıştır. Bununla birlikte; kentlilerin sağlıklı bir yaşam için topoğrafik duruma göre yürüme mesafelerinde ulaşabileceği gerek mevcut imar planlarından aktarılan gerek öneri spor alanları nazım imar planında belirlenmiştir.

İbadet Alanları: Mevcut imar planlarından gelen ve ihtiyaç doğrultusunda önerilmiş olan 7.2 hektarlık alan ibadet alanı olarak nazım imar planına işlenmiştir.

Park, Yeşil Alan ve Rekreatyon Alanları: Menemen Şehir Parkı ve Kültür Merkezi ile Asarlık Gölet Parkı kentin önemli Rekreatyon alanları olarak nazım imar planına aktarılmıştır. Gazi Mahallesinde, Ege Tarımsal Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü ile konut alanları arasında kalan alanda Rekreatyon Alanı önerilmiştir. Üst ölçekli çevre düzeni planı kararları doğrultusunda Seydinnasrullah Mahallesinde, OSB'nin kuzeyinde "Bölge Parkı" olarak belirlenen alan ve Yahşelli bölgesinde Gerengöl Tepesinin bulunduğu alan nazım imar planında Rekreatyon alanı olarak belirlenen spesifik alanlardır.

Kemal Atatürk Mahallesinde, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında "Bölge Parkı" olarak belirlenen bölgede, yeşil kuşak stratejisi kapsamında kenti doğudan kuşaklayacak ve orman-doğal karakterli alanlar ile arasında tampon oluşturacak şekilde park ve yeşil alanlar belirlenmiştir. Bununla birlikte; açık ve yeşil alan kullanımları arttırılarak, sosyal altyapı alanları ile ilişkilenecek şekilde yeşil koridorlar oluşturulmaya çalışılmış ve özellikle düzenleneme alanlarında bir süreklilik yakalanmıştır. Park ve Yeşil Alanların yaklaşık 0.9 hektarlık bölümü, 3. derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır.

Pasif Yeşil Alan: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda, karayolu kamulaştırma sınırı içinde, karayolu platformu dışında kalan alanlar pasif yeşil alan olarak ayrılmıştır.

Ağaçlandırılacak Alanlar: Nazım imar planı kararıyla planlama sahasının çeşitli bölgelerinde 61.6 ha'lık alan, ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiştir.

Mezarlık Alanları: Planlama alanında yer alan; Menemen Mezarlığı, Ulukent Mezarlığı, Koyundere Mezarlığı, Asarlık Mezarlığı, İncirlişar Mezarlığı ve İsmet İnönü Mezarlığı nazım imar planına aktarılmıştır.

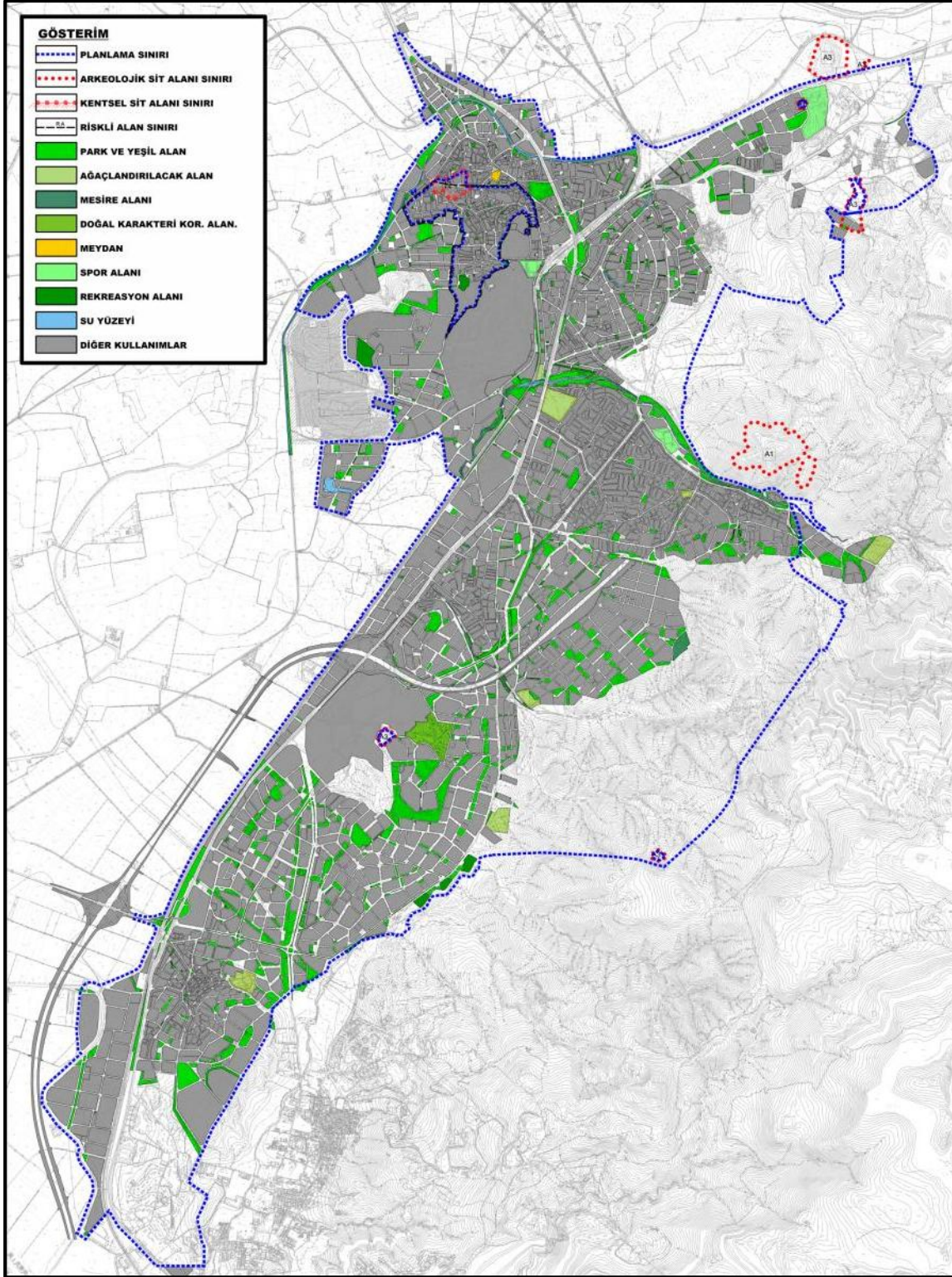
5.3.4.5. Teknik Altyapı Alanları

Terminal (Otogar): Asarlık Bölgesinde, mevcut imar planlarında yaklaşık 1.5 hektar büyüklüğünde garaj alanı olarak planlanan alan; Turgut Özel Bulvarının, Mustafa Yücel Özbilgin Bulvarına bağlanarak sürekliliğinin sağlanabilmesi için bölgede yapılan düzenleme kapsamında kaldırılmış olup; Ulukent bölgesinde, 30 Ağustos mahallesinde, İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde, güçlü ulaşım bağlantıları açısından Çanakkale Asfaltı ile Menemen 1. caddenin kesiştiği ve Ulukent İzban Durağına yürüme mesafesi içerisinde kalan bölgede, ilçeye hizmet verme amacıyla yaklaşık 2.7 hektar büyüklüğünde Terminal (Otogar) alanı belirlenmiştir.

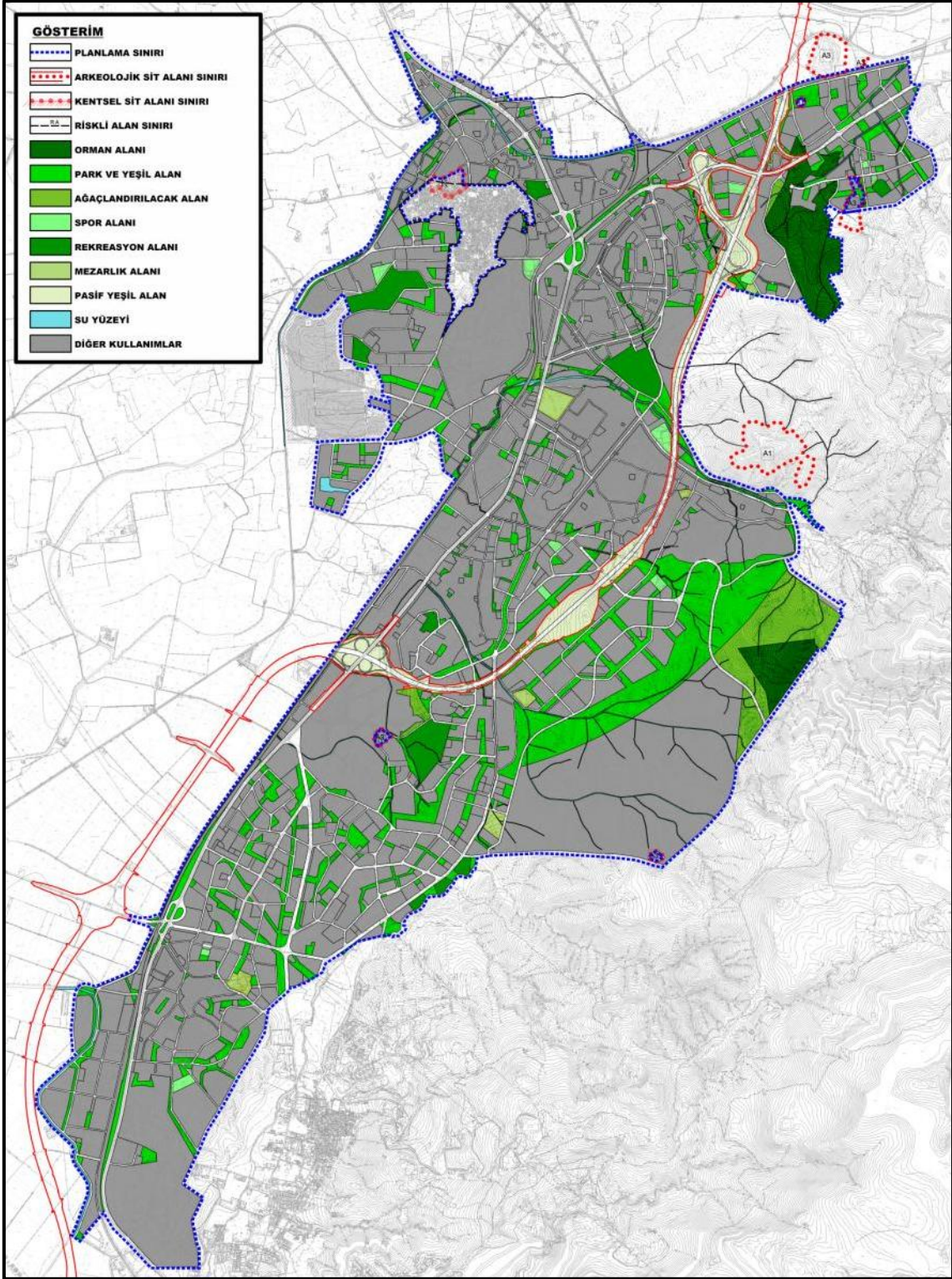
Demiryolu: Demiryolları ve raylı toplu taşıma hattı (İzban) Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü’nden alınan veriler doğrultusunda nazım imar planına aktarılmıştır.

Raylı Toplu Taşıma İstasyonu: İzmir Banliyö Raylı Toplu Taşıma hattına ait Ulukent, Egekent-2 ve Menemen istasyonları nazım imar planına aktarılmıştır.

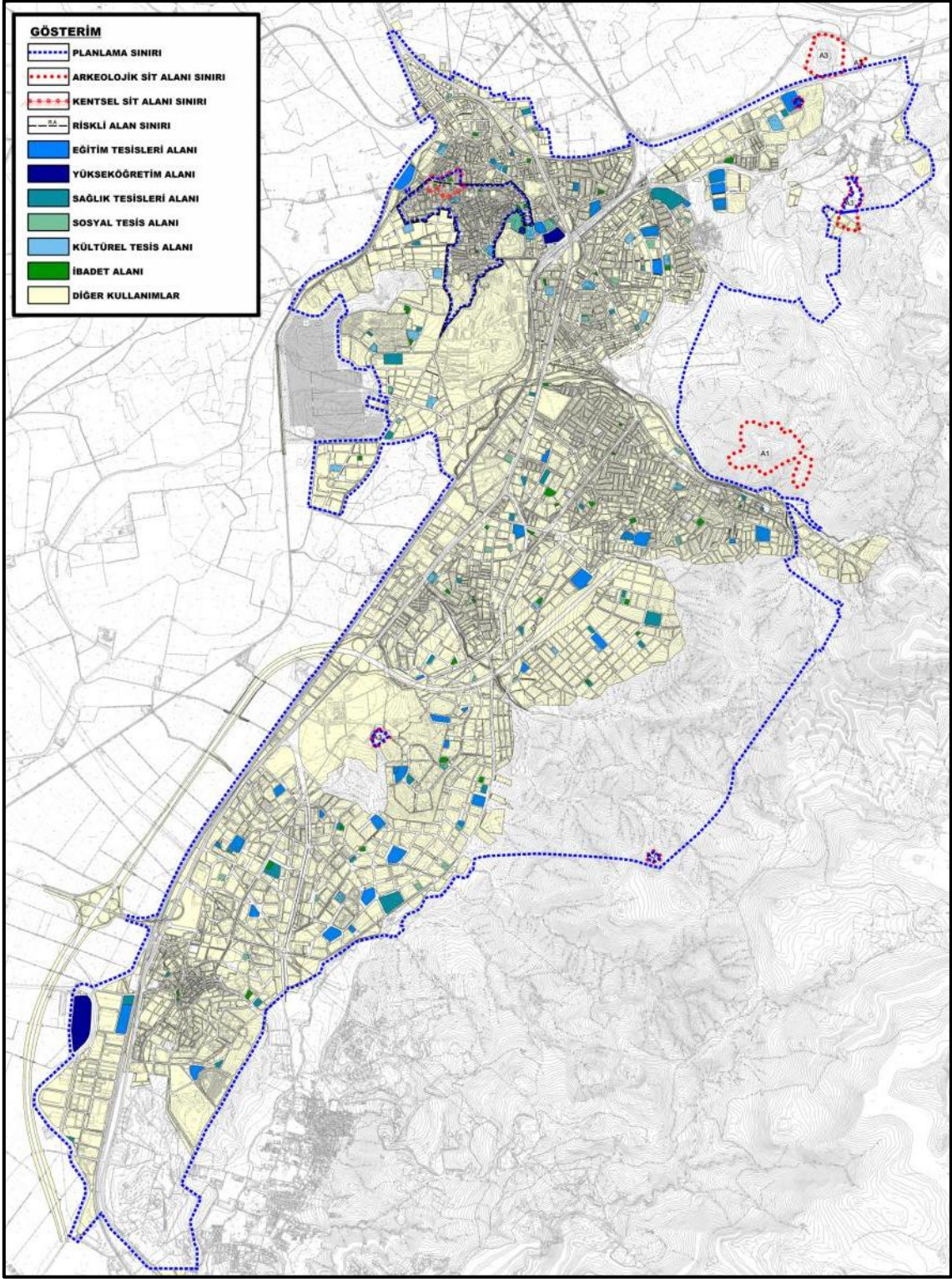
Teknik Altyapı Alanları: Planlama alanında; mevcut imar planlarından gelen su deposu, arıtma tesisi ve trafo tesisleri kabul edilip plana aktarılmıştır. Ayrıca; ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinde yer alan mesafelerde ve büyüklükte teknik altyapı alanları önerisi getirilmiştir. Bununla beraber; yürürlükteki imar planlarından gelen teknik altyapı alanları revize edilmiş, yeni teknik altyapı alanları önerilmiştir. İhtiyaç duyulan ilave teknik altyapı alanları bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli planda belirlenebilecektir.



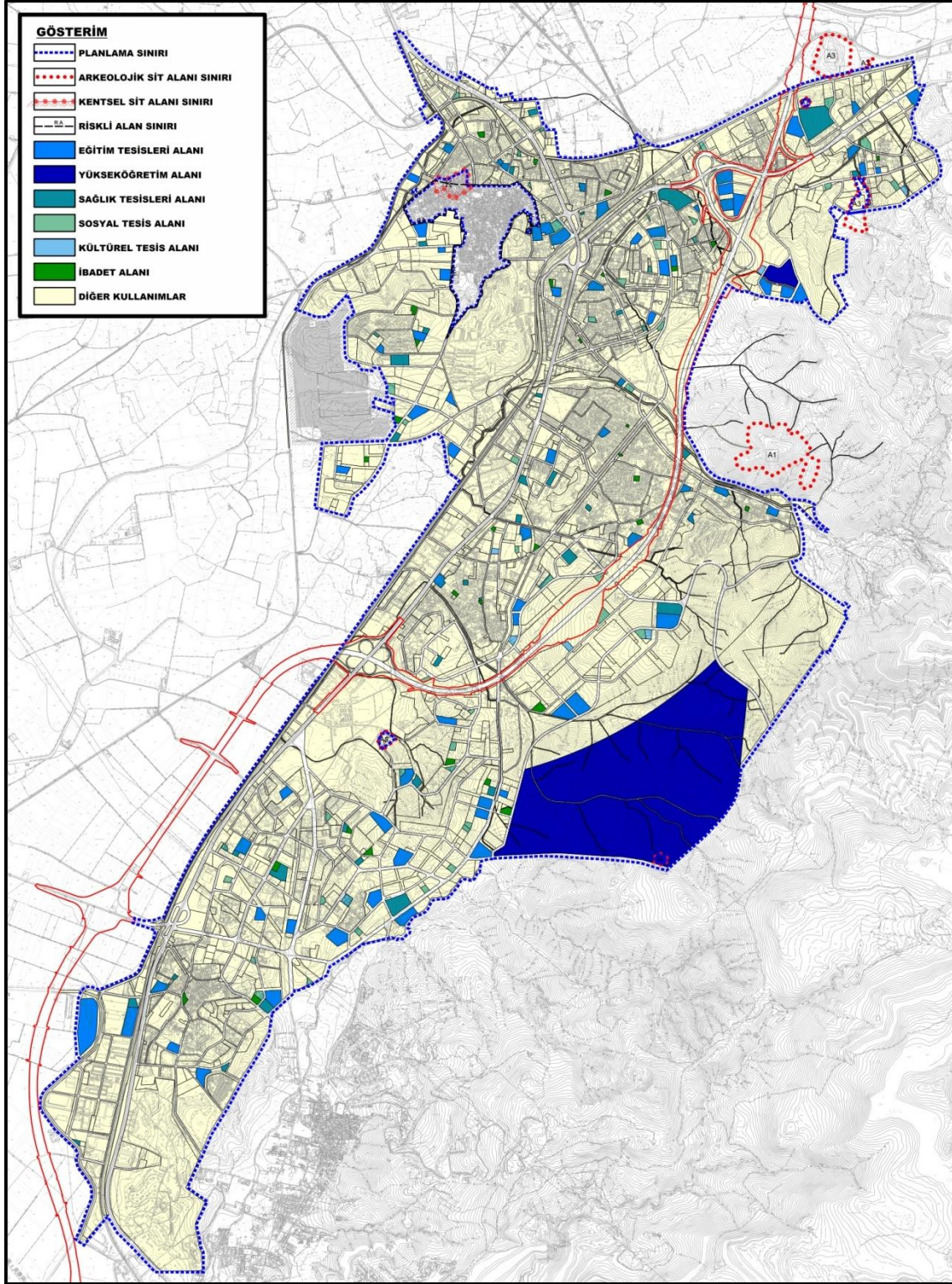
Resim 19. Mevcut Açık ve Yeşil Alanlar



Resim 20. Öneri Açık ve Yeşil Alanlar



Resim 21. Mevcut Sosyal Donatı Alanları



Resim 22. Öneri Sosyal Donatı Alanları

5.3.4.6. Diğer Alanlar

Dere/ Su Yüzeyi: Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut ve ıslah dere yatakları DSİ ve İZSU'nun görüşleri ve yürütülen çalışmalar kapsamında nazım imar planına aktarılmıştır.

Büyükova Sınırı: 12.12.2016 tarihinde Bakanlar Kurulu'nca kararlaştırılan Bazı Ovaların Büyük Ova Koruma Alanı Olarak Belirlenmesine İlişkin 2016/9620 sayılı Kararname'nin ekinin 1. madde, 1. fıkrasında; tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erozyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği alanlar olarak tanımlanmaktadır. Büyükova sınırları içerisinde yer alan ve onaylı planı olan alanlar ile bu kararın yayımı tarihi itibarıyla ilgili mevzuatı uyarınca tarım dışı kullanma izni verilmiş olan alanlar, 12.12.2016 tarihli ve 2016/9620 sayılı kararnamenin ekinin 1. Madde 2. fıkrasına göre 1. fıkra kapsamı dışında bırakılmıştır.

Afete Maruz Bölge: T.C. Cumhurbaşkanlığının 14.01.2019 tarih ve 615 sayılı kararı ile; İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 25.05.2018 tarihli Jeolojik Etüt Raporunda yerinde koordinat alınarak sayısallaştırıldığı belirtilen, İzmir İli, Menemen İlçesi, Irmak Mahallesi (eski Asarlık Kasabası) ait sınırın ve İzmir İli, Menemen İlçesi, Zeytinlik ve Yeşilpınar Mahallelerine (eski Asarlık Kasabası) ait sınırların "Afete Maruz Bölge" olarak ilan edilmesine karar verildiği bildirilen alanlardır. Bu alanlar "Afete Maruz Bölge (AMB)" olarak nazım imar planına aktarılmış olup, bu alanlarda plan kararı üretilmemiş ve inşai faaliyet yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır.

MENEMEN (MERKEZ-ASARLIK-KOYUNDERE-ULUKENT-YAHŞELLİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ

ARAZİ KULLANIM KARARI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI			
Çok Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	10,985	1.10	0.04%
Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	3,097,837	309.78	10.05%
Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	2,771,398	277.14	8.99%
Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	388,597	38.86	1.26%
Çok Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	40,657	4.07	0.13%
Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	2,265,091	226.51	7.36%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
Ticaret Alanı	170,417	17.04	0.55%
Ticaret-Konut Alanı	1,229,387	122.94	3.99%
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	8,609	0.86	0.03%
Belediye Hizmet Alanı	499,584	49.96	1.62%
Kamu Hizmet Alanı	875,868	87.59	2.85%
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	832,920	83.29	2.70%
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	8,968	0.90	0.03%
Sanayi Alanı	682,366	68.24	2.21%
Küçük Sanayi Alanı	53,717	5.37	0.17%
Pazar Alanı	62,621	6.26	0.20%
Askeri Alan	1,832,426	183.24	5.94%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI			
Eğitim Alanı	751,561	75.16	2.44%
Özel Eğitim Alanı	36,488	3.65	0.12%
Yüksek Öğretim Alanı	2,253,388	225.34	7.32%
Sağlık Alanı	256,292	25.63	0.83%
Özel Sağlık Alanı	13,203	1.32	0.04%
Kültürel Tesis Alanı	29,648	2.96	0.10%
Sosyal Tesis Alanı	148,045	14.80	0.48%
Spor Alanı	145,884	14.59	0.47%
İbadet Alanı	71,779	7.18	0.23%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
Park ve Yeşil Alanlar	3,433,084	343.31	11.15%
Pasif Yeşil Alan	718,121	71.81	2.33%
Rekreasyon Alanı	518,600	51.86	1.68%
Ağaçlandırılacak Alan	616,256	61.63	2.00%
Mezarlık Alanı	155,757	15.58	0.51%
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIM KARARI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR			
Orman Alanı	736,752	73.68	2.39%
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			
Taşıt Karayolları	3,949,074	394.91	12.81%
Terminal (Otogar)	27,086	2.71	0.09%
Genel Otopark	255,429	25.54	0.83%
Demiryolu (İzban Hattı)	407,695	40.77	1.32%
Raylı Toplu Taşıma İstasyonu	57,544	5.75	0.19%
Teknik Altyapı Alanları	59,784	5.98	0.19%
DİĞER ALANLAR			
Dere / Su Yüzeyi	379,754	37.98	1.23%
Afete Maruz Bölge	924,670	92.47	3.00%
TOPLAM	30,777,345	3,078	100%
PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA KALAN ALANLAR			
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	5,429	0.54	8.91%
Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	25,466	2.55	41.82%
Ticaret Alanı	2,068	0.21	3.40%
Kamu Hizmet Alanı	8,796	0.88	14.44%
Yüksek Öğretim Alanı	9,237	0.92	15.17%
Park ve Yeşil Alanlar	9,351	0.94	15.36%
Dere / Su Yüzeyi	550	0.05	0.90%
TOPLAM	60,897	6.09	100%
GENEL TOPLAM	30,838,242	3,084	

Tablo 19. Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu (Kent Karakter Tablosu)

5.3.5. Yenileme Ve Sağıklaştırma Alanı Kararları

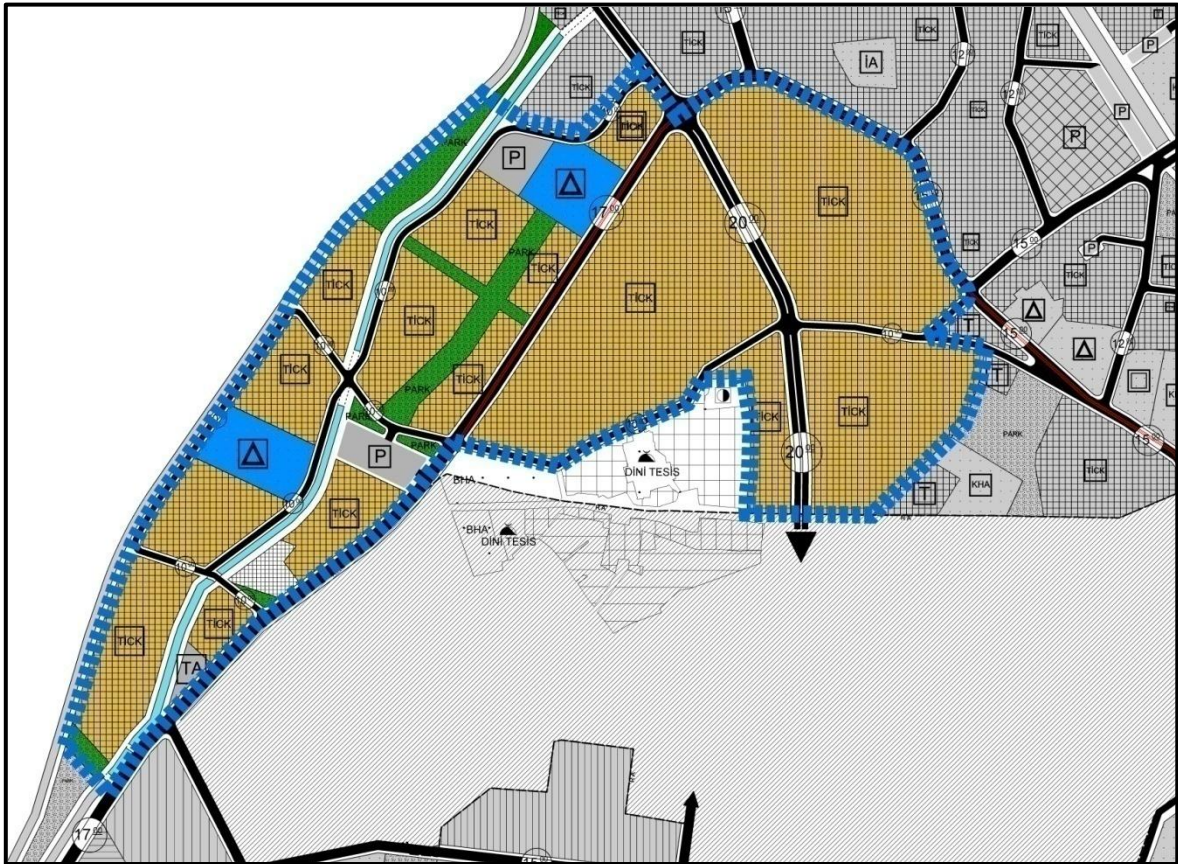
Menemen (Merkez-Asarlık-Koyundere-Ulukent-Yahşelli) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında yapılan analiz çalışmaları ile mevcut arazi kullanımı ve plan kararları gözetilerek bölgeye ilişkin problemlili alanlar üzerinde yapılan incelemeler doğrultusunda; Menemen Merkez Yerleşimi ile Asarlık Bölgesi Irmak, Zeytinlik, Gölcük, İncirlişınar ve Yeşil Pınar mahallelerinde, sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı yönde yeniden düzenlenerek sağlıklılaştırılması gereken bölgeler tespit edilmiştir. Mekansal yapının iyileştirilmesi, sağlıklı bir kentsel çevre oluşturulması hedeflenen bu alanlar; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yenileme ve Sağlıklılaştırma Alanı" olarak belirlenmiş olup, bu alanlara ilişkin plan uygulama hükmü getirilmiştir.

Menemen Merkez Yerleşimi Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı: Menemen Kent Merkezinde, Ahıhıdır, Gaybi, Mermerli ve Camikebir mahallelerinde, Riskli Alanın kuzey ve batı sınırlarında kalan, Ziya Gökalp caddesi ile sınırlanan, yaklaşık 26.5 ha büyüklüğündeki bölge olarak belirlenmiştir.



Resim 23. Menemen Merkez Yerleşimi Yenileme-Sağlıklaştırma Alanı Parsel-Uydu Görüntüsü

Ziya Gökalp caddesi ile bölünen alan iki ayrı yaklaşımla ele alınmıştır. Ziya Gökalp caddesinin doğusunda kalan alan; tamamı uygulama görmüş ve yapılaşmış, dar ve küçük parsellerden oluşan, tescilli yapıların yer aldığı, mevcut uygulama imar planlarında B-3, B-4, B-5 yapılaşma koşullarına sahip konut ve ticaret bölgesidir. Caddenin batısı ise çoğunluğu uygulama görmemiş ve yapılaşmamış mülkiyetten oluşan, yer yer depolama amaçlı yapıların yer aldığı ve düzenleme ortaklık payı oranının (%55) mevzuatta belirlenen üst sınırdan (%45) yüksek olduğu bir bölgedir. Bu iki alan, doluluk-boşluk ve uygulanabilirlik açısından birlikte değerlendirilerek Yenileme ve Sağlıklaştırma Alanı Sınırı, bölge bütününde belirlenmiştir. Bu alanda; kuzeyden gelen 20 m genişliğindeki Bülent Ecevit Bulvarı'nın alanın içerisinden, Riskli Alana doğru devam ederek güneyden gelen 20 m'lik yol ile devamlılığının sağlanması öngörülmüştür. Bu kapsamda; Ziya Gökalp caddesinin doğusu, bütüncül Ticaret-Konut Alanı adaları olarak planlanmış, bu adaların içerisinde tescilli yapıların korunarak sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı diğer kullanımların belirlenmesi uygulama imar planı ve kentsel tasarım ölçeğine bırakılmış olup, caddenin batısında ise eğitim alanı, otopark ve yeşil alan gibi alt yapı alanları belirlenmiştir. Bu çerçevede planda belirlenen Yenileme - Sağlıklaştırma Alanı Sınırı içerisinde birlikte hareket edilmesi esastır.



Resim 24. Menemen Merkez Yerleşimi Yenileme-Sağlıklaştırma Alanı

Asarlık - Irmak Mahallesi Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı: Çanakkale Asfaltı Caddesi, Asarlık Deresi, Vali Kutlu Aktaş Caddesi ve Turgut Özal Bulvarı ile çevrelenen yaklaşık 43.2 ha büyüklüğündeki alandır.

Gölcük - İncirliınar Mahallesi Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı: Turgut Özal Bulvarı, Şair Mehmet Akif Ersoy Caddesi, İzmir Kuzey Çevreyolu ve güneyden Koyundere gelişme alanları ile sınırlanan yaklaşık 53.6 ha büyüklüğündeki alandır.

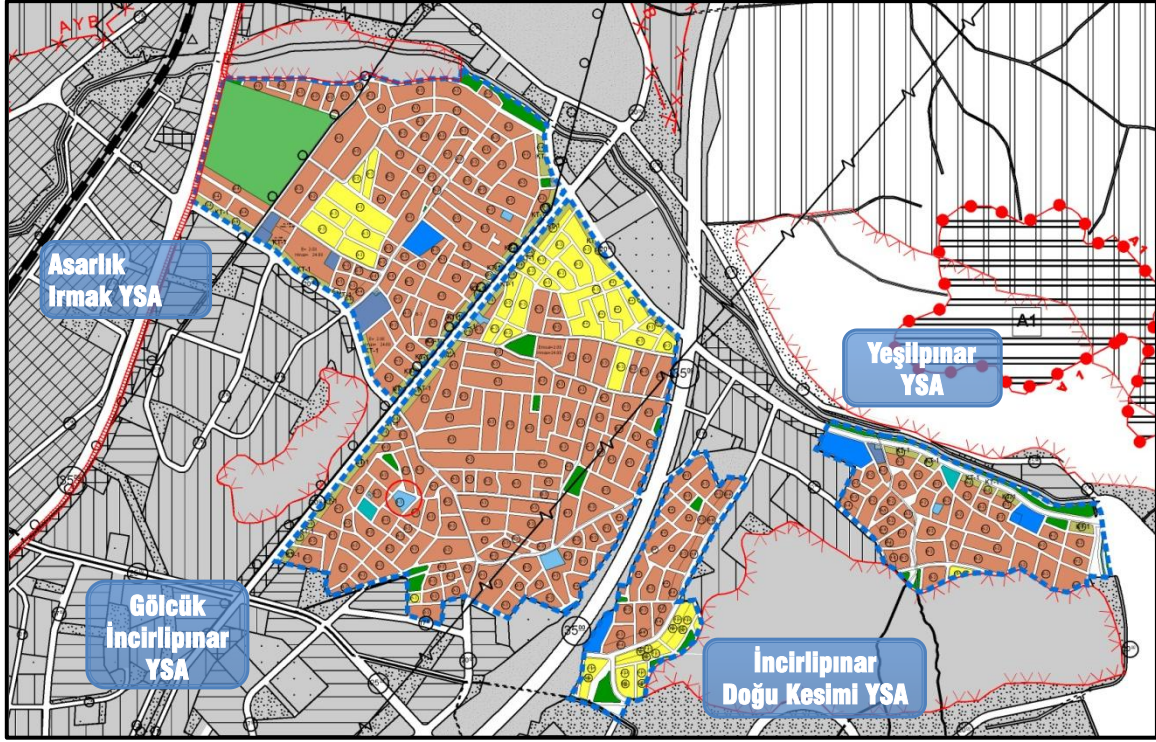
İncirliınar Mahallesi Doğu Kesimi Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı: İzmir Kuzey Çevreyolunun doğusu ile Afete Maruz Bölgenin arasında kalan 10.7 ha alandır.

Yeşilpınar Mahallesi Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı: İzmir Kuzey Çevreyolunun doğusunda, Afete Maruz Bölge, Küçük Sanayi Alanı ve Şair Mehmet Akif Ersoy Caddesi ile sınırlanan yaklaşık 16.7 ha büyüklüğündeki alandır.



Resim 25. Asarlık Bölgesi Yenileme-Sağıklaştırma Alanı Parsel-Uydu Görüntüsü

Asarlık Bölgesi Yenileme ve Sağıklaştırma Alanları; kentin sağıksız ve çarpık gelişmiş, yoğun yapılaşmış bölgeleri olup, sosyal ve altyapı olanakları yetersiz sağıksız bir meskun dokudan oluşan ve yaşam standartları yüksek bir kentsel mekan oluşturabilmek için yenilenmesi ve sağıklaştırılması öngörülen alanlardır. Bu alanlar; İzmir Kuzey Çevreyolunun alanı ikiye bölmesi ve Afete Maruz Bölgeler ile gelen kısıtlar ile şekillenmektedir. Bölge; neredeyse tamamı uygulama görmüş ve yapılaşmış, dar ve küçük parsellerden oluşmakta olup, kentin merkezinde belirlenen alana benzer bir şekilde, Bitişik 2-3-4 katlı yoğun yapılaşma koşullarına sahiptir.

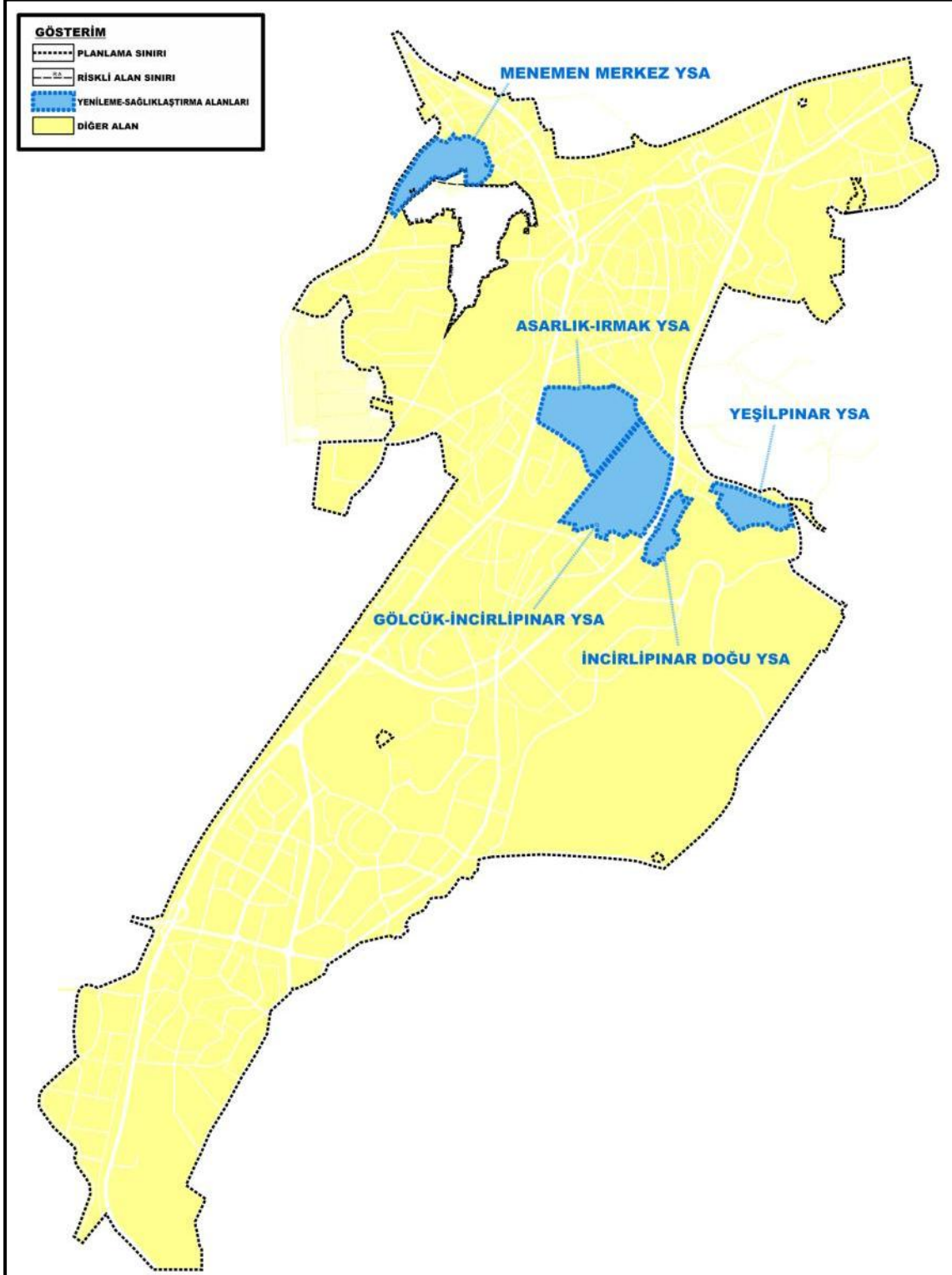


Resim 26. Asarlık Bölgesi Yenileme-Sağlıklaştırma Alanı

Yenileme ve Sağlıklaştırma Alanlarında; ruhsatlı ve ruhsatsız yapı tespiti ve değerlendirme, inşaat alanları ve hak sahipliğine ilişkin hesap ve dağıtım cetvelleri, katılım süreçleri gibi uygulamaya yönelik detaylı kararları içeren çözümlerin uygulama ve tasarım ölçekleri ile birlikte üretilmesi gerektiği düşünülerek mevcut imar planı kararları büyük oranda korunmuş olup, bu alanların yeniden düzenlenerek sağlıklaştırılması amacıyla, sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı nitelikte mekânsal düzenlemeler yapılması öngörülmektedir.

Sonuç olarak; Menemen Belediye Başkanlığı ile yapılan toplantılar, bölgede yapılan çalışmalar ve yukarıda açıklananlar kapsamında, Menemen Merkez Yerleşiminde yaklaşık 26.5 hektarlık alanda, Asarlık Bölgesinde; Irmak Mahallesinde 43.2 hektarlık alanda, Gölcük ve İncirlişınar Mahallelerinde, 53.6 hektarlık alanda, İncirlişınar Mahallesinin Doğu Kesiminde 10.7 hektarlık alanda ve Yeşilpınar Mahallesinde 16.7 hektarlık alanda "Yenileme-Sağlıklaştırma Alanı" belirlenmiştir. Bu kapsamda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, plan uygulama hükümlerine, "**Yenileme-Sağlıklaştırma Alanı Sınırı:** *Bu alanlar; bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklaştırılması amacıyla, bu planın genel kararlarına uygun olmak kaydıyla, bölgenin özellikleri dikkate alınarak mülkiyet dokusu, nüfus yapısı, sosyal ve kültürel yapısı gibi ayrıntılı analizler yapılarak, mevcut imar planı kararları da gözetilmek suretiyle, sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı nitelikte mekânsal düzenlemeler içeren, alan bütününde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu yapılması öngörülen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı*

Revizyonunun genel ilke kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu etaplar halinde yapılabilir." şeklinde plan uygulama hükmü eklenmiştir.



Resim 27. Yenileme-Sağlıklaştırma Alanları

5.3.6. Ulaşım Kararları

Menemen (Merkez-Asarlık-Koyundere-Ulukent-Yahşelli) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi bölgenin ulaşım güzergahları; kendi içerisinde bir kademe oluşturacak şekilde, her bölgeye servis verilebilmesi ve sürekliliğin sağlanması amacıyla kurgulanmıştır.

Planlama alanının içinden geçen Çiğli Aliağa Otoyolu; Erişme Kontrollü Karayolu, İzmir-Menemen, Menemen-Aliğa, Menemen Manisa Karayolu; 1. derece taşıt yolu niteliğinde belirlenmiştir. Ana bağlantı yolları 2. derece taşıt yolu niteliğinde, toplayıcı ve servis yolları ise 3. ve 4. derece taşıt yolu niteliğinde kademelendirilmiştir. Özellikle imar uygulaması görmüş mülkiyetlerin, ulaşım şemasını kısıtladığı mevcut yerleşik dokuda, yol sürekliliği mümkün olduğunca sağlanmaya çalışılmıştır.

Erişime kontrollü karayolunun (Çiğli-Aliğa Otoyolu) ve birinci derece yolların (Menemen-Aliğa ve Menemen-Manisa Devlet Yolları) plan onama sınırı dahilinde kalan bölümleri, Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda, alan içinde kalan ikinci derece yollar ise alt ölçekli mevcut imar planlarından gelen kararlar göz önünde bulundurularak, süreklilik ve kademelenme arz edecek biçimde nazım imar planına işlenmiştir. Planlama alanında, mevcut imar planlarından gelen otopark alanları kısmen revize edilmiş, yeni otopark alanları belirlenerek, nüfusun ihtiyacı doğrultusunda arttırılmaya çalışılmıştır.

Demiryolları, raylı toplu taşıma hattı (İzban); T.C. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda nazım imar planına işlenmiştir. Plan onama sınırı içerisinde kalan, İzmir Banliyö Raylı Toplu Taşıma hattına ait istasyonlar güneyden kuzeye doğru sırasıyla Ulukent, Egekent-2 ve Menemen istasyonlarıdır.

Erişme Kontrollü Karayolu (Çiğli-Aliğa Kuzey Otoyolu): Projesi uygulama aşamasında olan ve iki (2) yıl içinde bitirilmesi planlanan Çiğli-Aliğa otoyolunun bir bölümü (km:0+000-29+000) kuzey-güney ekseninde plan onama sınırı içerisinde geçmekte olup bahse konu hat Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda plana işlenmiştir. Menemen'den sonra Çandarlı Kuzey Ege Limanına kadar projelendirilmiş olan hat 76,8 kilometre uzunluğunda ve altı şeritlidir. Proje yalnızca Menemen ilçesi için değil; İzmir-Ayvalık-Bergama-Çanakkale yoluna alternatif olacak olması, ağır sanayinin yer aldığı limanlar bölgesinde trafik yoğunluğunu rahatlatarak olması, kuzeye ulaşımı kolaylaştıracak olması nedeniyle metropoliten kent ölçeğinde de önem arz etmektedir.

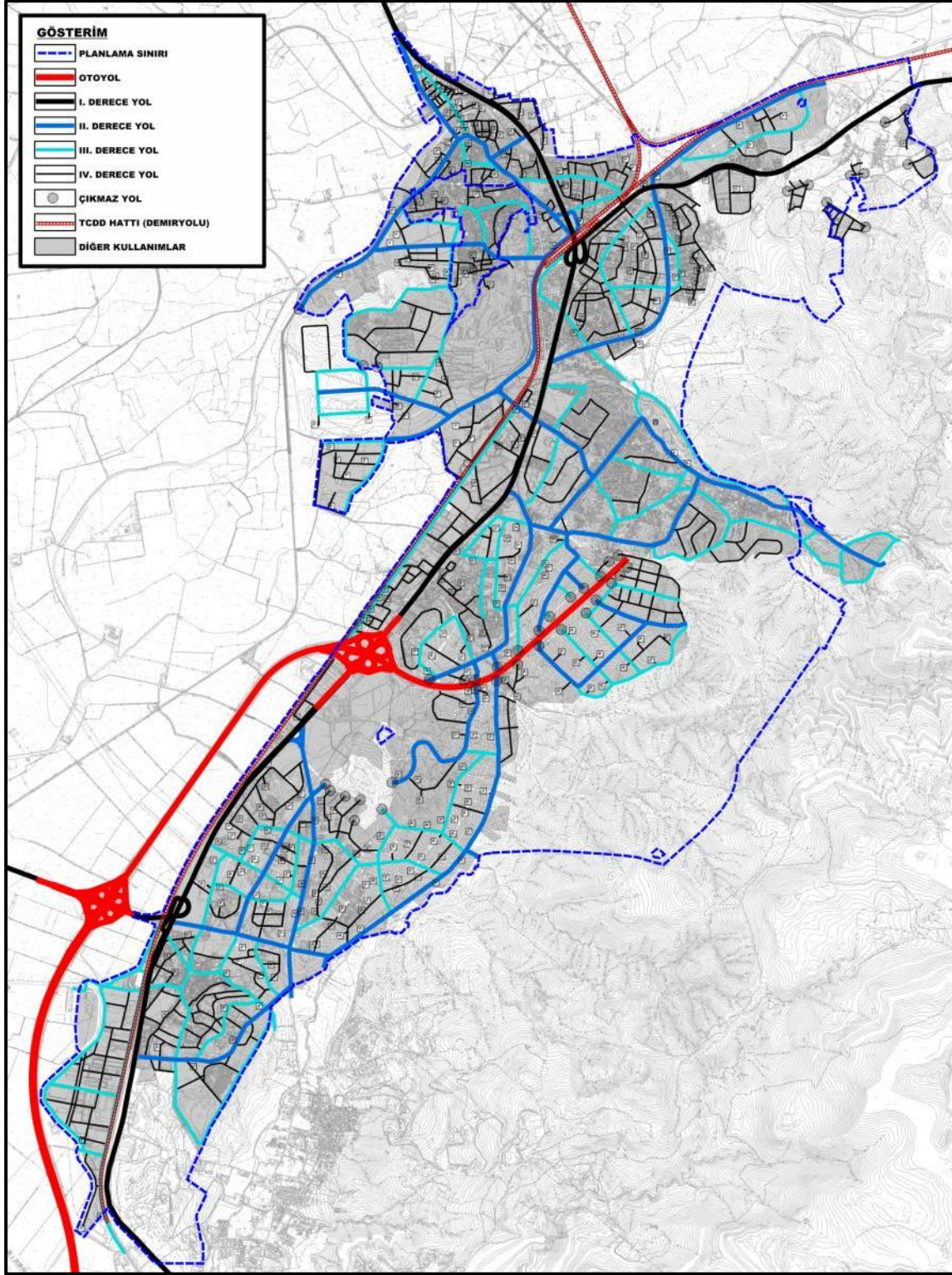
1.Derece Taşıt Yolu - (İzmir-Menemen, Menemen-Aliaga, Menemen Manisa Karayolu):

Planlama alanının kuzey-güney ekseninden geçen ve alana yaklaşık 13 km'lik güzergah boyunca cephe veren İzmir-Çanakkale Karayolu'nun İzmir-Menemen, Menemen-Aliaga bölümleri 35 metre ve alanın Yahşelli bölgesinde söz konusu İzmir Çanakkale Karayolu'ndan kuzeydoğu yönüne ayrılarak devam eden Menemen-Manisa Karayolu 30 metre olarak belirlenmiştir.

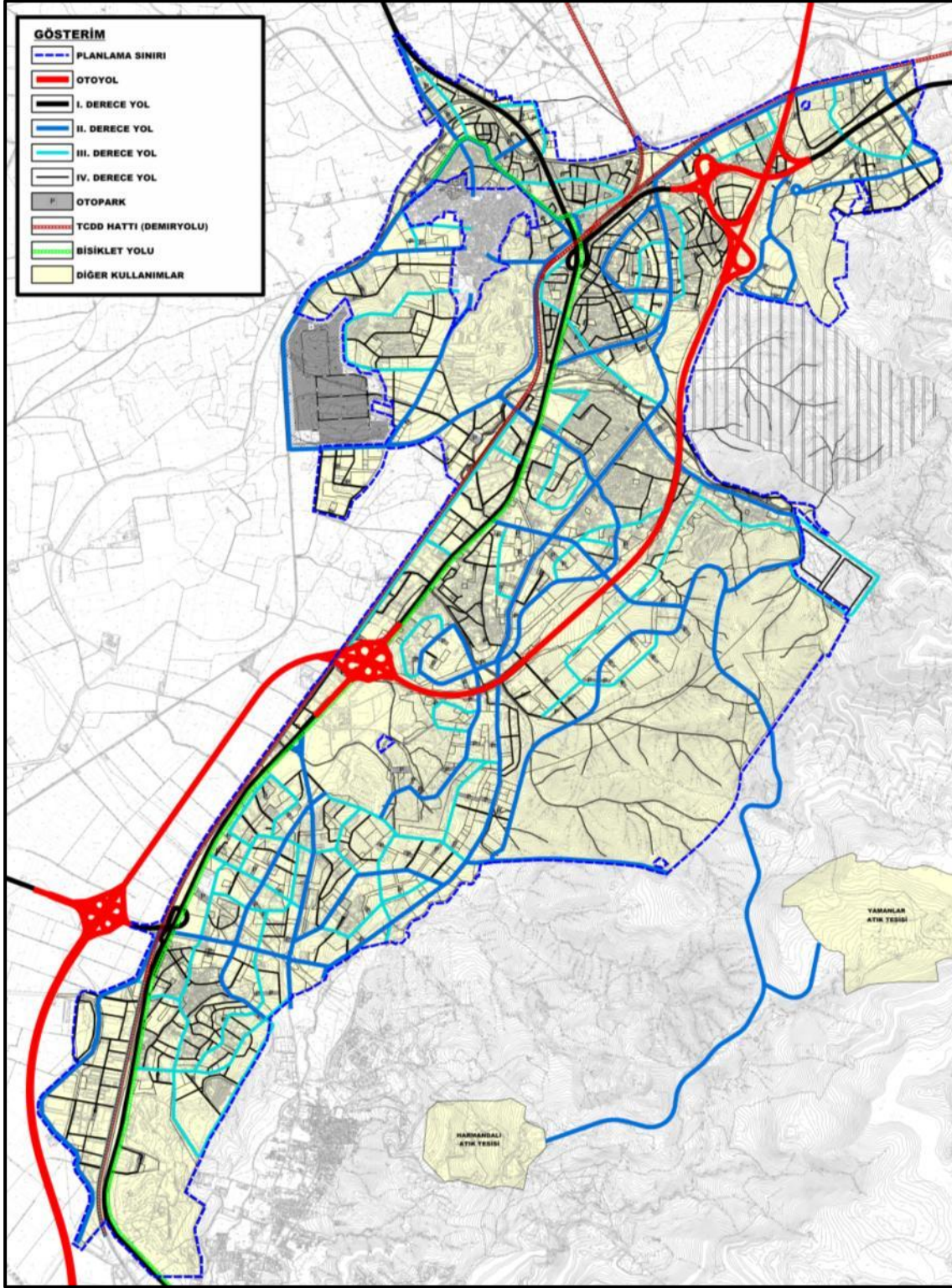
2. Derece Taşıt Yolu – (Ana Bağlantı Yolları): Planlama alanına cephe veren ve Çanakkale Asfaltı Caddesi ve Manisa Asfaltı Caddesine bağlantıyı sağlayan 2. Derece taşıt yolları; Anadolu Caddesi, 6.Cadde, Vali Kutlu Aktaş Caddesi, İnkılap Caddesi, Ziya Gökalp Caddesi, Bülent Ecevit Bulvarı, Turgut Özal Bulvarı gibi 15 metre ve 20 metre genişliğinde olup 1.Derece yollardan kente dağılımı yapan, devamlılık arz eden ana güzergahlardır. Bununla birlikte; İzmir-Çanakkale Karayolu'nun, Erol Tarakçıoğlu caddesi ile kesişiminden başlayarak, Çiğli Aliaga Kuzey Otoyolunun ikiye böldüğü Koyundere bölgesini de birbirine bağlayacak şekilde 25 metre genişliğinde bir güzergah planlanmıştır.

3. ve 4. derece taşıt yolları – (Toplayıcı ve Servis Yolları): 3. derece taşıt yolları ana bağlantı yollarına göre taşıt yoğunluğunun daha düşük olması beklenen toplayıcı yollardır. 4.derece yollar genel itibariyle taşıt trafiğin en seyrek olduğu ve olması hedeflenen, konut ve mahalli ölçekte kentsel fonksiyonlara servis vermesi amacıyla belirlenmiş yollardır.

Bisiklet Yolu: "İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030)" kapsamında ilçeler arası doğrudan erişim, mevcut bisiklet yollarına uygun olarak şebeke bütünleşmesi ve rekreasyon amaçlı olarak tanımlanan, planlama alanında alternatif erişim sağlayacak nitelikte bisiklet yolları belirlenmiştir. Bu kapsamda, İzmir Ulaşım Ana Planı'nda oluşturulan; Menemen, Çiğli ve Karşıyaka ilçeleri arasında doğrudan erişimi sağlayacak İzmir-Çanakkale Asfaltı boyunca devam eden bisiklet yolu bu plana aktarılmıştır. Bu kapsamda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, plan uygulama hükümlerine, "**Bisiklet Yolu:** *Bisiklet yolları şematik olarak gösterilmiş olup, alt ölçekli imar planları ve uygulama projeleri doğrultusunda güzergah netleştirilecektir.*" şeklinde plan uygulama hükmü eklenmiştir.



Resim 28. Mevcut Ulaşım Kararları



Resim 29. Öneri Ulaşım Kararları

6. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1. GENEL HÜKÜMLER:

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

1.2.Bu plan, plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.

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

1.4.Bu plana aykırı ve alt ölçekli imar planlarının mevcut yoğunluğunu arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz.

1.5.Bu plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bu plana uygun olarak revize edilmeden, bu plana aykırı olan bölümlerde imar uygulaması ve yapı yapılamaz.

1.6.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir.

1.7.Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak alt ölçekli imar planında bu alanları arttırıcı yönde ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.

1.8.Bu planda eğitim tesisi, resmi tesis, kültürel tesis, dini tesis v.b. kullanımların yer alması amacıyla ayrılan sosyal alt yapı alanlarının ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak kullanılması zorunludur. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz. Kamuya ait alanlar (otopark, park, sağlık tesisi, sosyal tesis, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı v.b.) kamu eline geçmeden yapı ruhsatı verilemez.

1.9.Plan genelinde; alt ölçekli planda ilave ulaşım bağlantıları belirlenebilir ve ulaşım bağlantılarında genişleme yapılabilir. Bu Planda ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

2.1.MEVCUT KONUT ALANI: Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.GELİŞME KONUT ALANI: Yapılaşmasını henüz tamamlamamış konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.3.TİCARET ALANI: İçerisinde iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.4.TİCARET-KONUT ALANI: Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları ve oranları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.5.TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI: Ticaret, turizm ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları ve oranları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.6.BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA): 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 mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.7.KAMU HİZMET ALANI (KHA): Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve 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. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.8.AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI: Araçların akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, bunun yanı sıra araçların bakım-onarım, yağlama, yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince "Akaryakıt / LPG / Servis İstasyonlarının yer seçimi ve imar planlarında belirlenmesine ilişkin uyulacak ilke ve esaslar" kapsamındaki kriterlere göre irdelenerek belirlenmiş olan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları bu plana aktarılmıştır. Bu planda belirlenmemiş olan ancak ilgili Yönetmeliklere uygun olarak yapılaştığı ilgili idaresince belirlenen mevcut ruhsatlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında mevcut kullanımlara devam edilecektir. Bu istasyonlarda; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince "Akaryakıt / LPG / Servis İstasyonlarının yer seçimi ve imar planlarında belirlenmesine ilişkin uyulacak ilke ve esaslar" kapsamında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak belirleninceye kadar esaslı değişiklik yapılamaz.

2.9.KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI: İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi, tesisler, sosyal ve kültürel tesisler, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonu, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının yapılabileceği alanlarıdır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.10.SANAYİ ALANI: İçerisinde her türlü sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda yer alan/alacak, atıksuyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Sanayi tesislerinde arıtma yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez. Mevcut kurulu sanayi tesislerinin, atıksu arıtma tesislerini 5491 sayılı Kanun ile değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun geçici 4'ncü maddesinde belirlenen süreler içinde gerçekleştirmesi zorunludur. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır. Sanayi alanlarında yapılaşma emsali ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenir. Sanayi amaçlı yapılaşacak parsellerde, 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. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.11.KÜÇÜK SANAYİ ALANI: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.12.PAZAR ALANI: Bölge halkının ihtiyaçlarına yönelik, yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecek olan alanlardır.

2.13.ASKERİ ALAN: 2565 sayılı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanununda belirtilen alanlardır. Askeri alanlar, askeri sakıncalı alanlar ve askeri güvenlik bölgelerinde 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri" ile bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2.14. EĞİTİM ALANI: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için bu planda özel veya kamu tesis alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel Eğitim Tesisleri yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının uygun görüşünün alınması zorunludur. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.15.SAĞLIK ALANI: 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 veya gerçek veya tüzel kişilere ait tesisler için bu planda özel veya kamu tesis alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel Sağlık Tesisleri yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının uygun görüşünün alınması zorunludur. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.16.KÜLTÜREL TESİS ALANI: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Özel Kültürel Tesis Alanı belirlenebilmesi için ilgili yatırımcı bakanlığın uygun görüşünün alınması ve bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.17.SOSYAL TESİS ALANI: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak 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 ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Özel Sosyal Tesis Alanı belirlenebilmesi için ilgili yatırımcı bakanlığın uygun görüşünün alınması ve bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.18.SPOR ALANI: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.19.İBADET ALANI: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî 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. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.20.PARK VE YEŞİL ALAN: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

2.21.PASİF YEŞİL ALAN: Bitki örtüsünün yoğunlaşması öngörülen, pasif kullanımlı, tampon görevi de sağlayan alanlardır.

2.22.REKREASYON ALANI: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.23.AĞAÇLANDIRILACAK ALAN: Kentsel açık ve yeşil alan sisteminin önemli parçaları olarak tanımlanacak ağaçlandırılacak alanlar, doğal yapısı ya da çevresi ile kurduğu ilişkileri ve/veya komşu işlevlerin zorunlu tutması halinde yapılaşma dışı tutulması beklenen alanlardır. Öncelikle kamu arazilerinden başlamak suretiyle ilgili kurumlar tarafından yapılacak ağaçlandırma/yeşil kuşak projelerine göre ağaçlandırma yapılacaktır. Kamu Mülkiyetindeki ağaçlandırılacak alanlarda yapı yapılamaz.

2.24.MEZARLIK ALANI: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

2.25.ORMAN ALANI: 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak alanlardır. Bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

2.26.TEKNİK ALTYAPI: 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 kullanışlarının yer alacağı alanlardır.

Bu alanlardaki kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.27.TERMİNAL (OTOGAR): İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servisine ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır. Bu alanlarda; yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

2.28.GENEL OTOPARK: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık veya katlı ve yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır. Yapılaşma koşulları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.29.BİSİKLET YOLU: Bisiklet yolları şematik olarak gösterilmiş olup, alt ölçekli imar planları ve uygulama projeleri doğrultusunda güzergah netleştirilecektir.

2.30.YENİLEME-SAĞLIKLAŞTIRMA ALANI SINIRI: Bu alanlar; bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklaştırılması amacıyla, bu planın genel kararlarına uygun olmak kaydıyla, bölgenin özellikleri dikkate alınarak mülkiyet dokusu, nüfus yapısı, sosyal ve kültürel yapısı gibi ayrıntılı analizler yapılarak, mevcut imar planı kararları da gözetilmek suretiyle, sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı nitelikte mekansal düzenlemeler içeren, alan bütününde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu yapılması öngörülen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun genel ilke kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu etaplar halinde yapılabilir.

3.31.AFETE MARUZ BÖLGE: Kaya düşmesi, su baskını gibi afet riskleri nedeniyle yapı ve ikamete yasaklanmış alanlar olup, bu alanlarda inşai faaliyetler yapılamaz.

3. DİĞER HÜKÜMLER:

3.1.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi gereğince; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 04.11.2014, 30.05.2018 ve 14.03.2019 tarihlerinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

3.2. Mania Sınırı içerisinde kalan alanlarda Milli Savunma Bakanlığınca onaylanan Mania Planına ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının yürürlükteki genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

3.3.İzmir İli, Çiğli ve Kaklıç Askeri Havaalanı Mania Planlarından etkilenen yaklaşık 1650 hektarlık alanda, "Sivil Hava Kullanımına Açık Olmayan Yanlızca Askeri Kullanımda Olan Türk Silahlı Kuvvetlerine Ait Hava Alanlarında Emniyet Standartları Kapsamında Yapılacak Olan Havacılık Ve Gölgeleme Çalışmalarına İlişkin Usul Ve Esaslara Yönelik Talimat" uyarınca, Hava Kuvvetleri Komutanlığı'nın 26.09.2019 tarih ve 129680 sayılı yazısıyla onaylandığı bildirilen "Çiğli ve Kaklıç Havalimanları Havacılık Çalışması Sonuç Raporu"na 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında uyulacaktır.

3.4.Planda veya yukarıdaki plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda; ilgili tüm yasa ve yönetmeliklere uyulacaktır.

KURUM GÖRÜŞLERİ