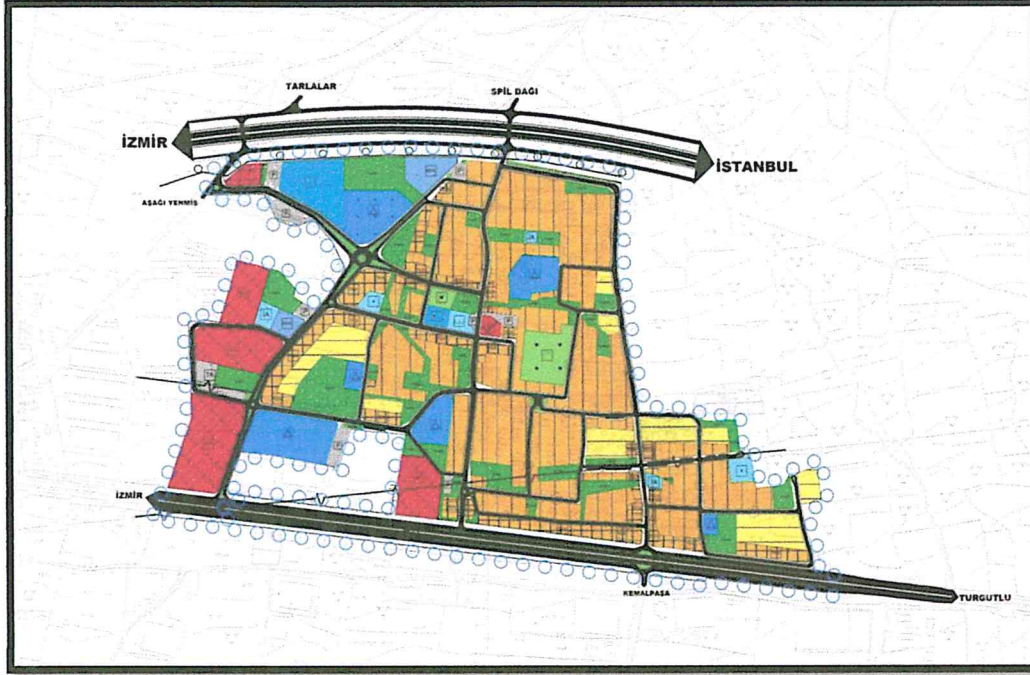


İZMİR İLİ - KEMALPAŞA İLÇESİ SÜTÇÜLER MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ


Aziz KOCAOĞLU
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı


Arif UĞURLU
Kemalpaşa Belediye Başkanı


İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No: 2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62


**SİYAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞAAT
AKARYAKIT DANIŞMANLIK TURİZM
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**
Manas Blv. No:39 K:27 D:2702 Folkart Towers
Göztepe Bayraklı - İZMİR • Tel: 0232 290 94 24
Karsiyaka V.D. 772 065 8160

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 Z9BE57SF	MD Tarihi: 30.11.2018 Proje Kayıt No: 35-2018-9153 Üye: SERKAN EKİNCİ (4109)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

-2018-

PLANLAMA EKİBİ

Plan Müellifi

Serkan EKİNCİ - Şehir Plancısı (DEÜ - 2007)

A Grubu Plancı

İhsan TUTUM - Şehir Plancısı (ODTÜ - 1971)

Teknik Personel

Sevgi KARAMAN - Şehir Plancısı (DEÜ - 2015)

Şuheda AKHANÇER - Şehir Plancısı (DEÜ - 2016)

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU	7
1.1. Amaç ve Hedefler	7
1.2. Kapsam ve Yöntem	7
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU	7
3. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN DOĞAL YAPISI	9
3.1. İklim.....	9
3.2.Yeryüzü Şekilleri.....	9
3.3. Akarsular/Göller	9
3.4. Dağlar/Ovalar	9
3.5. Bitki Örtüsü	9
3.6. Demografik Yapısı.....	9
3.7. Sosyal Durumu	10
4. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN ARAZİ KULLANIŞI VE EKONOMİK YAPISI.....	10
4.1. Tarım.....	10
4.2. Sanayi.....	11
4.3. Çevre	13
4.4. Ulaşım	13
4.4.1. Karayolu Ulaşımı	13
4.4.2. Demiryolu Ulaşımı	14
5. PLANLAMA SÜRECİ	14
5.1. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	14
5.1.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	14
5.1.2. 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	16
5.1.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	21
5.1.4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	21
6. PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ.....	24
7. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ ...	30
8. PLANLAMA ÇALIŞMALARI.....	33
8.1. Mevcut Duruma İlişkin Mekânsal Analiz Çalışmaları.....	33
8.1.1. Mevcut Ulaşım Şeması.....	33
8.1.2. Kat Adedi Analizi	35
8.1.3. Yapı Kalitesi Analizi.....	36

8.1.4. Zemin Kat Yapı Kullanma Analizi.....	37
8.1.5. Ticaret Alanları Analizi	38
8.1.6. Ruhsatlı Yapılar Analizi.....	39
8.1.7. Mülkiyet Sahipliği Analizi	40
8.1.8. Plan Geçmişi Analizi	41
8.1.9. Parsel Büyüklüğü Analizi	42
8.1.10. Swot Analizi	43
8.2. Öneri Plana İlişkin Mekânsal Analiz Çalışmaları.....	43
8.2.1. Yerleşilebilirlik Analizi.....	43
8.2.2. Öneri Fonksiyon Şeması	44
8.2.3. Öneri Ulaşım Şeması	45
8.2.4. Öneri Donatı Alanları Analizi.....	47
8.2.5. Öneri Açık ve Yeşil Alanlar Analizi	48
8.2.6. Öneri Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi	49
8.2.7. Öneri Arazi Kullanımı Analizi	52
9.ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	53
10. İZMİR İLİ, KEMALPAŞA İLÇESİ, SÜTÇÜLER MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI).....	54

Şekiller

Şekil 1-Kemalpaşa İlçesi Konumu.....	8
Şekil 2- Sütçüler Mahallesi Uydu Fotoğrafı	8
Şekil 3- İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	16
Şekil 4- İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	20
Şekil 5- 11.05.1993 Tarihinde Onaylanan Köy Gelişme Alanı İmar Planı	21
Şekil 6- Köy Gelişme Alanı İmar Planı 06.11.1998 Yılı Değişikliği	22
Şekil 7- Plan Geçmişi Analizi (Mevzii Planlar)	23
Şekil 8- Genel Ulaşım Bağlantıları Analizi.....	34
Şekil 9-Ulaşım Şeması.....	34
Şekil 10- Kat Adedi Analizi.....	35
Şekil 11- Kat Adedi Yüzdelik Dağılım Grafiği.....	35
Şekil 12- Yapı Kalitesi Analizi	36
Şekil 13- Yapı Kalitesi Yüzdelik Dağılım Grafiği	36
Şekil 14- Zemin Kat Yapı Kullanma Analizi	37
Şekil 15- Zemin Kat Arazi Kullanım Oranları.....	37
Şekil 16- Ticaret Alanları Analizi.....	38
Şekil 17- Ruhsatlı Yapılar Analizi	39
Şekil 18- Ruhsatlı Yapı Analizi Oransal Dağılımı.....	39
Şekil 19- Mülkiyet Sahipliği Analizi	40
Şekil 20- Mülkiyet Sahipliği Analizi Oransal Dağılım	40
Şekil 21- Plan Geçmişi Analizi.....	41
Şekil 22- Parsel Büyüklüğü Analizi.....	42
Şekil 23- Parsel Büyüklüğü Analizi Oransal Dağılımlar	42
Şekil 24- Swot Analizi	43
Şekil 25- Yerleşilebilirlik Analizi	43
Şekil 26- Öneri Fonksiyon Şeması.....	44
Şekil 27- Öneri Ulaşım Şeması.....	45
Şekil 28- Yol Kesitleri Şeması	46
Şekil 29- Kesit A (18.50 metrelik yol).....	46
Şekil 30- Kesit B (15.00 metrelik yol).....	46
Şekil 31- Kesit C (12.00 metrelik yol).....	47
Şekil 32- Öneri Donatı Alanları Analizi	47

Şekil 33- Mevcutta Yer Alan Açık ve Yeşil Alanlar Analizi	48
Şekil 34- Öneri Açık ve Yeşil Alanlar	49
Şekil 35- Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi (Eğitim Alanı).....	49
Şekil 36- Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi (İbadet Alanları)	50
Şekil 37- Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi (Spor Alanları).....	51
Şekil 38- Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi (Sağlık Alanları)	51
Şekil 39- Öneri Arazi Kullanımı Analizi.....	52
Şekil 40-Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	54

Tablolar

Tablo 1- 5 yıllık nüfus değişimleri	10
Tablo 2-Arazi Dağılımı Tablosu	10
Tablo 3- Kemalpaşa İlçesi Arazi Kullanım Yetenek Sınıflarına Göre Dağılımı.....	11
Tablo 4- Sanayi Amaçlı Tarım Dışı Bırakılan Toprakların Arazi Kullanım Yetenek Sınıfı	11
Tablo 5-Arazi Kullanım Dağılımı	52

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU

1.1. Amaç ve Hedefler

Sütçüler Mahallesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması ile;

1. 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarının öngördüğü bölgesel gelişmelere yerleşmenin entegresini sağlamak.
2. Kent merkezini değişen yaşam koşullarına, hızlı kentleşmeye ve bölgede hayata geçen altyapı yatırımlarına hazır hale getirmek,
3. Yetersiz durumdaki yerleşim içi ulaşımın güçlendirilmesini ve hem İzmir-Turgutlu karayoluna hem de İzmir-İstanbul otoyoluna entegrasyonunu sağlamak,
4. Güncel Kurum-kuruluş görüşlerinin plana aktarılmasını sağlamak,
5. Hem tasarım anlayışı hem de yasal öğelerle uygulanabilir bir plan üretmek, olarak belirlenmiştir.

1.2. Kapsam ve Yöntem

Planlama alanı Sütçüler köy yerleşik alanını ve alanla 1. Derecede yakın ilişki içerisinde olan alanları kapsayıp, toplam yaklaşık 97,5 hektardır.

Hazırlanan imar planı çalışmasında; Mevcutta yer alan donatılar, ulaşım kararları ve bu planın onayından önce yürürlükte olan köy yerleşik alanı içerisinde onaylanmış olan Uygulama İmar Planı ile Mevzii İmar Planlarında belirlenen yapılaşma koşulları ve verilen imar durumları dikkate alınmıştır. Kat Adedi Analizi, Yapı Kalitesi Analizi, Zemin Kat Yapı Kullanma Analizi, Ruhsatlı Yapı Analizi, Mülkiyet Sahipliği Analizi, Plan Geçmişi Analizi ve Parsel Büyüklüğü Analizi gibi analizler yapılarak yer seçimleri ve yoğunluklar belirlenmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU

Planlama alanı olan Kemalpaşa ilçesinin Sütçüler Mahallesi Spil Dağı yolu ve İzmir-Ankara Otoyolu üzerinde bulunmakta olup doğusunda Akalan ve Çambel Mahalleleri kuzeybatısında Yenmiş ve Ansızca Mahalleleri, güneyinde ise Kemalpaşa ilçe merkezi bulunmaktadır. Ankara-İzmir ve İstanbul- İzmir aksları üzerinde yer almaktadır. Planlama alanının batısında ise Kemalpaşa OSB ve Lojistik Bölge bulunmaktadır.

3. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN DOĞAL YAPISI

3.1. İklim

Sütçüler mahallesini kapsayan Kemalpaşa İlçesi, Akdeniz ikliminin etkisinde olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Bölgenin iklimi İzmir'e göre biraz serittir. Sıcaklık 2-5 C° farklılık göstermektedir. Hâkim rüzgâr yönü güneydoğudur. Ortalama yıllık toplam yağış miktarı 1050 mm'dir. Zemin don derinliği 5 cm'dir.

3.2.Yeryüzü Şekilleri

Ege Bölgesi'nde doğu-batı doğrultulu ve geniş tabanlı ovalar ile onları birbirinden ayıran, aynı doğrultudaki dağ sıraları bulunmaktadır. İzmir İlinin yüzey şekilleri oldukça parçalı ve çeşitli bir yapı göstermektedir. Gediz Ovası, il sınırlarına girmeden önce Spil (Manisa) Dağı engeliyle karşılaşarak ikiye ayrılmaktadır. Bir kol, Spil Dağının güneyine gidip, Nif (Kemalpaşa) Ovasını oluşturmaktadır. Bu ova, 260 m. yüksekliğindeki Belkahve eşiği ile İzmir Körfezi kıyısındaki yer alan ovanın ayrılmaktadır. Ovanın öteki kolu ise, Spil Dağı'nın kuzey yamacını izleyerek il topraklarına girer ve Dumanlıdağ ile güneyindeki Yamanlar Dağı arasında sıkışarak Menemen Boğazını oluşturur. Bu boğazın batısında da geniş bir kıyı ovası olan Menemen Ovası yer alır.

3.3. Akarsular/Göller

Bölgenin en önemli akarsuyu Nif Çayı'dır. Bornova Çiçekli Köyü'nden doğan Nif Çayı, Kemalpaşa Ovasını geçerek, Manisa İl sınırları içerisinde Gediz'e dökülür. Nif Çayı, Spil ve Nif Dağları eteklerinden akan, yazın kuru birçok derecik tarafından beslenir. DSİ Müdürlüğü çalışma planları çerçevesinde, İlçedeki Nif Çayı yatağında düzenli olarak taşkın önleme programları uygulandığından taşkın sorunu yaşanmamaktadır.

3.4. Dağlar/Ovalar

İzmir ilinin orta kesiminde yer alan Kemalpaşa topraklarının kuzey ve güneyi dağlık, orta kesimi ise ovalıktır. Kemalpaşa'nın güney kesimini de Bozdağlar'ın uzantısı olan Mahmut Dağı ve Mahmut Dağı'ndan Karabel ile ayrılan Nif (Kemalpaşa) Dağı kapsamaktadır. Kemalpaşa topraklarının sularını, Nif Dağı'nın doğu yamaçlarından doğup, Kemalpaşa sınırları dışında Gediz Irmağı'na katılan Nif (Kemalpaşa) Çayı toplar. Kemalpaşa'nın ortasını kaplayan ve batıda Belkahve Eşiği'ne kadar uzanan Nif Ovası Gediz Ovası'nın bir parçasıdır.

3.5. Bitki Örtüsü

İlçe yüzölçümünün yaklaşık % 60'ı (33.611 ha) ormanlarla kaplıdır. Orman ağaçlarını meşe, kızılçam ve karaçam ağaçları oluşturur. Ayrıca Akdeniz iklimi tipik bitki örtüsü olan makilik ve bozuk baltalık alanlar vardır.

3.6. Demografik Yapısı

Kemalpaşa İlçesi 2017 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Sayılı verilerine göre toplam nüfusu 105506 kişidir. Sütçüler Mahallesi nüfusu ise toplam 3904 kişidir. Son 5 yıllık nüfus değişimi ise aşağıdaki gibidir:

Tablo 1- 5 yıllık nüfus değişimleri

YIL	NÜFUS	DEĞİŞİM	ARTIŞ ORANI
2013	3516	-	-
2014	3646	130	%0,036
2015	3767	121	%0,033
2016	3839	72	%0,019
2017	3904	65	%0,016

3.7. Sosyal Durumu

Kemalpaşa İlçesi'nin gelişmeye uygun bir yapı arz etmesi, güçlü ulaşım olanakları ve endüstriyel gelişmeler nedeniyle yoğun ölçüde göçe maruz kalmaktadır. Bu sebeple; altyapı, ekonomik yetersizlikler, sağlık ve okuma-yazma gibi sorunlar sosyal hayatı olumsuz yönde etkilemektedir.

İlçenin geçim kaynakları tarım, hayvancılık ve sanayidir. İlçe nüfusunun %60' ı tarım ve hayvancılıkla uğraşmakta, %40'ı ise ilçe sınırları içinde kurulu bulunan sanayi tesisi ile besi çiftliklerinde çalışmaktadır.

4. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN ARAZİ KULLANIŞI VE EKONOMİK YAPISI

4.1. Tarım

Kemalpaşa'nın tarımsal arazi kullanımını, Kemalpaşa'yı çevreleyen coğrafi yapı ve bu yapının jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri etkilemektedir. Toprak kabiliyeti göz önünde bulundurularak yapılacak bir sınıflamada, 1. sınıf arazilerin yaygın olduğu ve bu araziler üzerinde daha çok bağcılık, zeytincilik ve kiraz yetiştiriciliği yapıldığı tespit edilmiştir. II.sınıf araziler, Nif Çayı kenarında yer almakta ve tarım alanları bu araziler üzerinde bulunmaktadır. Bu araziler üzerinde de bağcılık, zeytincilik, meyvecilik ve hububat tarımı yapılmaktadır. Bunun yanı sıra yerleşik alanlarına yakın yerlerde ise sebze yetiştiriciliği yapılmaktadır. III. sınıf araziler ise, Kemalpaşa ovasını kuzeyden çevreleyen Manisa dağının tabanına yakın olan etek düzlüklerinde bulunmaktadır. Bu arazilerde bağcılık, zeytincilik, hububat ve kiraz yetiştiriciliği yapılmaktadır. İlçenin toplam arazi varlığı 69.500 ha'dır. Bu arazilerin dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 2-Arazi Dağılımı Tablosu

Türü	Alan
Tarım arazisi	25.714 ha (% 39.00)
Çayır-mera	105 ha (% 0.1)
Orman ve bataklık	37.916 ha (% 57.40)
Çay yatakları ve kullanılmayan kısımlar	2265 ha (% 3.5)

Verimli bir tarım bölgesi olan Kemalpaşa'da 1970'de kurulan ilk tesisten sonra, 1977 yılının başlarından itibaren sanayi tesislerinin hızlı bir şekilde artmaya başladığı görülmüş, bu durum verimli tarım arazilerini olumsuz yönde etkilemiştir. Tarım arazileri azalmakta ve yerini sanayi tesislerine bırakmaktadır.

Kemalpaşa'nın bozulan tarımsal ekosistemini korumak, geliştirmek ve iyileştirmek için yapılacak tarımsal faaliyetlerde çevreci yaklaşıma çok önem verilmesi, bunun için de ekonomi ile ekolojinin dengeli kullanımının sağlanması, birim alandan elde edilecek ürün miktarlarını arttırırken uygulanacak sulama, gübreleme, tarımsal savaş, toprak işleme ve iyileştirme gibi tekniklerde, çevreye olumsuz etki yapmayacak araç, gereç, madde ve uygulama yöntemlerinin seçilmesi gerekmektedir.

Tarım topraklarının korunması ve doğal özelliklerine uygun olarak ve dengeli kullanımı, hem doğa açısından, hem de yasal olarak zorunludur. Ancak Türkiye genelindeki en önemli sorunların başında, tarım topraklarının amacına uygun olarak kullanılmaması yatmaktadır. Bu husus, İzmir Kemalpaşa örneğinde incelendiğinde durumun korkutucu boyutlara çıkmakta olduğu görülmektedir.

Tablo 3- Kemalpaşa İlçesi Arazi Kullanım Yetenek Sınıflarına Göre Dağılımı

AKYS	Dağılım Alanı (da)	Dağılım (%)
I	24.781	15.213
II	41.256	27.327
III	16.037	9.845
IV	15.955	9.793
VI	11.287	6.928
VII	53.575	32.890

Bu verilere göre, işlenebilir toprak özelliği gösteren ve yöredeki su potansiyeli temel alındığında sulanabilir araziler şeklinde olan I, II, III, ve IV. sınıf araziler 81.922 dekar ve bunun genel arazi dağılımındaki payı ise % 59.32 olup, mevcut arazilerin 3/5' ini oluşturmaktadır. Kemalpaşa yöresinde arazi genişliği 165091 dekadır ve bunun 2200 dekarı yerleşime açılmıştır ve genel toplam içerisinde % 1.33 ' lük alanı oluşturur. Nüfusun yoğun işlevselliğine koşut olarak geniş bir arazi kesimi yeni yerleşim alanlarına bırakılırken, tarım alanları aleyhine sanayi alanları da yoğunlaşarak artış göstermiştir.

Tablo 4- Sanayi Amaçlı Tarım Dışı Bırakılan Toprakların Arazi Kullanım Yetenek Sınıfı

AKYS	Dağılım Alanı (da)	Dağılım (%)
I	2172	48.590
II	1205	26.934
III	766	17.136
IV	220	4.921
VII	108	2.416

Bu sayısal verilere ve yüzdesel oranlara bakıldığında, sanayi amaçlı tarım dışı bırakılmış alanlar 4365 dekar ve %97.58'lik bir tarımsal bölümü oluşturmaktadır. Gediz havzası bütünlüğünde Kemalpaşa, Turgutlu, Salihli ve Alaşehir'de yaklaşık 10.000 hektarlık tarımsal bir alan, tarım dışı amaçlarla kullanılmaktadır.

4.2. Sanayi

Kemalpaşa ilçe sınırları içinde, bugün için organize sanayi bölgesine dönüştürülmeye çalışılan bölgede yer alan mevcut sanayi tesisleri, geçmişte bireysel olarak onaylanmış ve zaman içinde birleştirilerek genişletilmiş imar planlarıyla kurulmuştur. Planlı bu alanların yanı sıra, çevresindeki plansız ve diğer boş alanlar da, farklı tarihlerde genişletilen, organize sanayi bölgesi sınırları içine katılmıştır. Yargı

kararları ile yaşanan tüzel kişilik iptalleri sonrasında, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından yeniden tüzel kişilik oluşturulmuş olması nedeniyle, geçmişte yer seçimi yapılmış alanların tamamı organize sanayi bölgesi olarak düzenlenmiştir. Sanayi kuruluşlarının bu bölgede yer seçmelerinin nedenlerinden biri, ulaşım açısından olumlu bir konum sergilemesidir. Kara ve demiryolu ulaşımı, iç bölgeleri İzmir'e bağlamakta ve bu ulaşım yapısı nedeniyle önemli bir rol üstlenmektedir. Gerek kara ve gerekse demiryolu ulaşımı ile İzmir'e taşınan ürünler, İzmir Limanı aracılığı ile dış dünyaya açılmaktadır. İzmir'in diğer ilçelerine göre sanayi alanında önemli atılımlar gerçekleştirmiştir. Kemalpaşa yapı malzemeleri, kimya ve kağıt ürünleri, otomotiv, özel makine ve aygıtları üreten tesislere sahiptir. Bunların yanı sıra ilçede birçok tarım kooperatifi bulunmaktadır. Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi (KOSBİ) 1991 yılında hizmete açılmıştır. KOSBİ'de gıda, tekstil, kimya plastik, kâğıt + ambalaj, makine + oto yan sektörlerinde faaliyet gösteren fabrikalar yer almaktadır.

1970'li yıllardan itibaren İzmir şehir merkezinde sanayi alanı bulamayan sanayi tesislerinin, İzmir-Ankara Karayolu çevresine yerleşmeye başlaması ile ilçe tarım merkezi olmaktan çıkmış, bir sanayi merkezi haline gelmiştir. Ayrıca ilçenin, İzmir Limanına en yakın noktalardan biri olması ve İzmir-Ankara Karayolu üzerinde bulunması nedeniyle ulaşım açısından avantajlı konumu, İzmir metropol alanında sıkışmış bulunan sanayi tesisleri açısından cazip hale gelmiştir. Kemalpaşa'nın sanayileşme süreci, 1/5000 ölçekli Kemalpaşa Nazım İmar Planlarından gelen sanayi kararlarının dışında, tarım alanlarında parsel bazında mevzii planlar yoluyla gerçekleşmiştir. İzmir-Ankara Karayolu boyunca ağırlıklı olarak lineer biçimde sıralanmış olan bu tesislerin büyük bir bölümü Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kemalpaşa tarım ilçesi olarak anılmasına karşın, sanayide de İzmir'in önemli merkezlerinden biri konumundadır. Limana olan yakınlığı nedeniyle tercih edilen İzmir Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi (KOSBİ), İzmir-Ankara Karayolu sayesinde iç bölgelere ulaşım kolaylığı, ucuz arazi ve genişlemeye elverişli alan varlığı gibi nedenlerle, 1970'li yıllardan bu yana İzmir'in önemli sanayi akslarından biri olarak gösterilmektedir. 1300 hektar alana sahip olan ve Türkiye'nin en büyük sanayi bölgeleri arasında yer alan KOSBİ, İzmir kent merkezine 29 kilometre, İzmir Limanı'na 26 kilometre, Adnan Menderes Havalimanı'na 49 kilometre mesafede bulunmaktadır.

İzmir-Ankara Karayolu'nun (E-96) içinden geçen ve KOSBİ'yi ulusal demiryolu hattına bağlayacak olan ek hat imalatı da tamamlanmak üzeredir. Bölgenin yakın bir zamanda ulusal demiryolu hattına bağlanması, kuzey sınırından İzmir-İstanbul otoyolunun geçmesi ve sınırına çok yakın bir alanda Lojistik Köyün kurulacak olması, KOSBİ'nin önemini bir kat daha attıracaktır. KOSBİ'de yoğunlukla makine imalat, otomotiv yan sanayi, gıda, kimya, elektrik - elektronik, yapı malzemeleri, plastik ve ambalaj sanayi alanlarında faaliyet gösteren 341 firma yer alırken, 21 bin 500 kişiye istihdam sağlanmaktadır. İmar planlarının devreye girmesi ile işletme sayısının 900'e, istihdamın ise 50 bine ulaşacağı ifade edilmektedir. Bölgenin dış ticaret açığı vermeyen ender organize sanayi bölgelerinden biri olan KOSBİ'nin ihracatı 1,85 milyar dolar, ithalatı ise 1,70 milyar dolar seviyesindedir.

4.3. Çevre

Tarım alanlarının sanayinin hizmetine sunulması ve bunun sonucunda ortaya çıkan tarımsal sorunlar, Kemalpaşa'nın en önemli çevresel sorunlarından birini oluşturmaktadır. Verimli bir tarım bölgesi olan Kemalpaşa'ya sanayi, daha önce hiç bir çalışma yapılmadan, çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) raporları hazırlanmadan girmiştir. 1970'de kurulan ilk tesisten sonra 1977 başlarından itibaren de hızlı bir artışa girmiştir. Kemalpaşa'da ilk sanayi tesisi 1970 yılında ve makina sanayi dalında kurulmuştur. Üçüncü 5 yıllık dönemde (1980-1984) sanayi kuruluşlarının bölgeye yerleşimleri hızlanmış, toplam tesis sayısı 36'ya yükselmiştir. 1985 yılında Kemalpaşa için 1/5.000 ölçekli bir Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı hazırlanmış ve Bakanlığın 12.12.1985 gün ve 579 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Bu dönemden sonra sanayi kuruluşları sayısında çok hızlı bir artış olmuştur. Sayısal açıdan en büyük yeri, gıda sanayi tutmakta ve sonra makina sanayi, lastik, plastik, kauçuk ve diğer petrol türevleri sanayi, karo, mermer, mozaik, beton ve toprak sanayi, kağıt sanayi, kimya sanayi, tekstil sanayi, elektrik cihazları ve ev eşyaları sanayi, deri sanayi, ambalaj sanayi gelmektedir. Bu tesislerin sadece bir kısmında arıtma tesisi bulunmaktadır.

Bölgede sanayinin tarım üzerindeki etkilerinden en önemlisi, toprakların tarım dışı amaçlarla kullanılmasından doğan, toprak kayıplarıdır. Kemalpaşa yöresinde 138 sanayi tesisinin kapladığı alanın %90'ı verimli tarım arazisidir. Bununla beraber sanayi tesisleri; tarımsal faaliyetleri, bitki ve insan sağlığı ile sulama sularının kaybı ve kirlenmesi gibi çeşitli nedenlere de yol açmaktadır. Sanayi tesislerinin artışı su ihtiyacını olumsuz yönde etkilemiştir. Tesisler su ihtiyaçlarını ovadaki yeraltı sularından sağlamaktadır. Ayrıca bu durumdan tarımsal faaliyetler olumsuz yönde etkilenmektedir. Bölgedeki sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu, atık sularını arıtmadan alıcı ortama deşarj etmektedirler. Bu sular, kolay ayrışabilir organik maddelerin yanı sıra, çeşitli tuzlar, ağır metaller, azot ve fosfor gibi besin maddeleri, çeşitli yapay organik maddeler ve deterjan kalıntılarını da içermektedir. Kirliliğin yanı sıra, verim düşüklüğünün bir nedeni de sulama sorunudur. Nif Çayı'nın zamanla kirlenmesi, bu çaydan sulanan ağaçlarda ürün kaybına yol açmaktadır. Ürün kaybının başka bir sebebi de, kirlenme sonucu oluşan koku nedeni ile arazilerde çalışılmamasıdır. Bölge sanayinde içme suyu temin kaynağı artezyen suyudur. İlçe zengin yeraltı suyu kaynaklarına sahip olmakla beraber, son on yılda sanayi ve hayvancılık sektörünün gelişmesi, kaynakların düzensiz kullanımı sonucu, özellikle yaz aylarında içme suyu sıkıntısı çekilmektedir. Yüzey sularından, ilkbaharda tarım amacıyla yararlanılmaktadır.

4.4. Ulaşım

4.4.1. Karayolu Ulaşımı

Sütçüler mahallesinin de içinde kaldığı bölgede karayolu ile erişim, ulaşım açısından ilk seçenek olarak kullanılmaktadır. Ülkemizin üçüncü büyük kenti olan İzmir'den kaynaklanan yoğun karayolu trafiği, zaman içinde bölgede karayolu ağının önemli oranda gelişmesini, yaygınlaşmasını ve çeşitlenmesini sağlamıştır. Bu kapsamda; bölge içinde artan karayolu trafiğine bağlı olarak, farklı standartlarda karayolu

düzenlemelerinin yanı sıra otoyol düzenlemeleri ve kent geçişi düzenlemeleri de yapılmış durumdadır.

Üst ölçekli çevre düzeni planı çalışmasında, mevcut karayolu olanaklarının değerlendirilmesinin yanı sıra, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından projelendirilmiş ve henüz yapım aşamasında olan karayolu önerilerine de yer verilmiştir. Doğu Aksında İzmir-Turgutlu çevre yolu, Ankara yolu (İzmir-Ankara), Kemalpaşa-Turgutlu-Kemalpaşa-Torbalı güzergâhları ve demiryolu için mevcudun geliştirilmesine ilişkin bir proje bulunmakta olup; bu anlamda bölge, İzmir İl Merkezine ve tüm Anadolu'ya ulaşım yönünden çok elverişli bir konumdadır. Bu yolların bir kısmı Sütçüler mahallesine teğet geçmektedir. Mevcut otoyolların yanı sıra, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından projelendirilmiş ve sütçüler geçidi tamamlanan fakat işletmeye alınmayan İzmir-İstanbul Otoyol Projesi, kurumsal üst veri olarak kabul edilmiş ve üst ölçekli planda önerilmiştir.

Bornova'dan başlayarak, Kemalpaşa ilçe sınırlarından geçerek İzmir'i doğudan terk eden Otoyol, Kemalpaşa-Turgutlu sınırından kuzeye yönelerek, Saruhanlı ilçe merkezinin doğusuna ulaşmaktadır. İshak Çelebi ile Nuriye mahallesinin arasında İzmir-İstanbul Karayolu ile kesişen Otoyol, Akhisar ilçe merkezinin batısından, kuzeye ilerleyerek Soma'yı geçerek Manisa il sınırlarından çıkmaktadır. Otoyolun Balıkesir-Bursa-Yalova üzerinden, Körfez geçişi ile birlikte İstanbul'a ulaşması planlanmıştır.

4.4.2. Demiryolu Ulaşımı

Manisa merkezden başlayarak, Ankara-Afyon-Manisa hattına bağlanacak olan demiryolu güzergahı projesi 27 km.dir Bunun 14.3 km.si Manisa il hudutları içerisinde olup, başlangıç noktası olan A.Çobanisa-Karaoğlanlı- Sancaklı-Bozköy-Sancaklı İğdecik belde hudutları içerisinden geçmektedir. Geri kalan 12.7 km ise Kemalpaşa ilçesi, Çambel, Akalan, Sütçüler, Yenmiş, Ansızca köyleri hudutlarından geçerek, Organize Sanayi Bölgesinde bulunan Ege Seramik arazisinde son bulmaktadır. Bu demiryolu güzergahı ilk etapta taşıma amaçlı gözüküyor ise de, ileriki dönemlerde Ankara-İzmir hızlı tren demiryolu yolcu taşımaya yönelik projelendirilmiş ve bu proje çerçevesinde kamulaştırma çalışmalarında üç hat olarak devam etmektedir. Kemalpaşa demiryolu güzergahı tamamlandığında ana güzergah olan Afyon-Manisa-İzmir hattı ile irtibatlı olduğundan sanayi ürünlerinin bu yolla bir kısmının Aliğa limanına, bir kısmının da İzmir limanına ulaşımı sağlanacaktır. Bölgenin bu hatlar arasında yer seçmesi ve demiryollarının karayoluna paralel uzanması da sıkı bir demiryolu karayolu ilişkisini gündeme getirmektedir.

5. PLANLAMA SÜRECİ

5.1. MEVCUT PLAN KARARLARI

5.1.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak Bakanlık Makamı'nın 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süresi içerisinde itiraz edilmiş olup, söz konusu itirazların değerlendirilmesi sonucunda 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bakanlık Makamı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile tekrar onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan" ve "Üniversite Alanı" kullanımlarında kalmaktadır. Bu kullanımlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında;

"4.6. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI: BU PLANLA BELİRLENMİŞ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI İLE BU ALANLARLA BÜTÜNLEŞEN DİĞER KENTSEL KULLANIM ALANLARIDIR.

8.1.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

8.1.1.1. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN BÜTÜNÜDÜR. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI KAPSAMINDAKİ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARINA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA ALAN BÜYÜKLÜĞÜ VE NÜFUS KABULLERİ 9. BÖLÜMDE YER ALAN TABLOLARA GÖRE BELİRLENCEKTİR.

8.1.1.2. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN, BAĞLI BULUNDUKLARI KENTSEL YERLEŞME MERKEZLERİNDEN KOPUK BİÇİMDE KONUMLANAN, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE ALINARAK MAHALLEYE DÖNÜŞMÜŞ/DÖNÜŞECEK KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMALARDA; ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA ÖNERİLMİŞ GELİŞME ALANI VARSA BU ALAN SINIRLARI DA DİKKATE ALINARAK, GELİŞME ALANI BELİRLENMEMİŞ YERLEŞİM BİRİMLERİNDE İSE VARSA GEÇMİŞTE BELİRLENMİŞ KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIRLAR DA DİKKATE ALINARAK, YERLEŞMENİN KENDİ GEREKSİNİMİ KADAR ALANIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, YERLEŞMENİN SAHİP OLDUĞU GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ ALANIN DOĞAL ÖZELLİKLERİNİN PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINMASI VE KORUMA KARARLARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

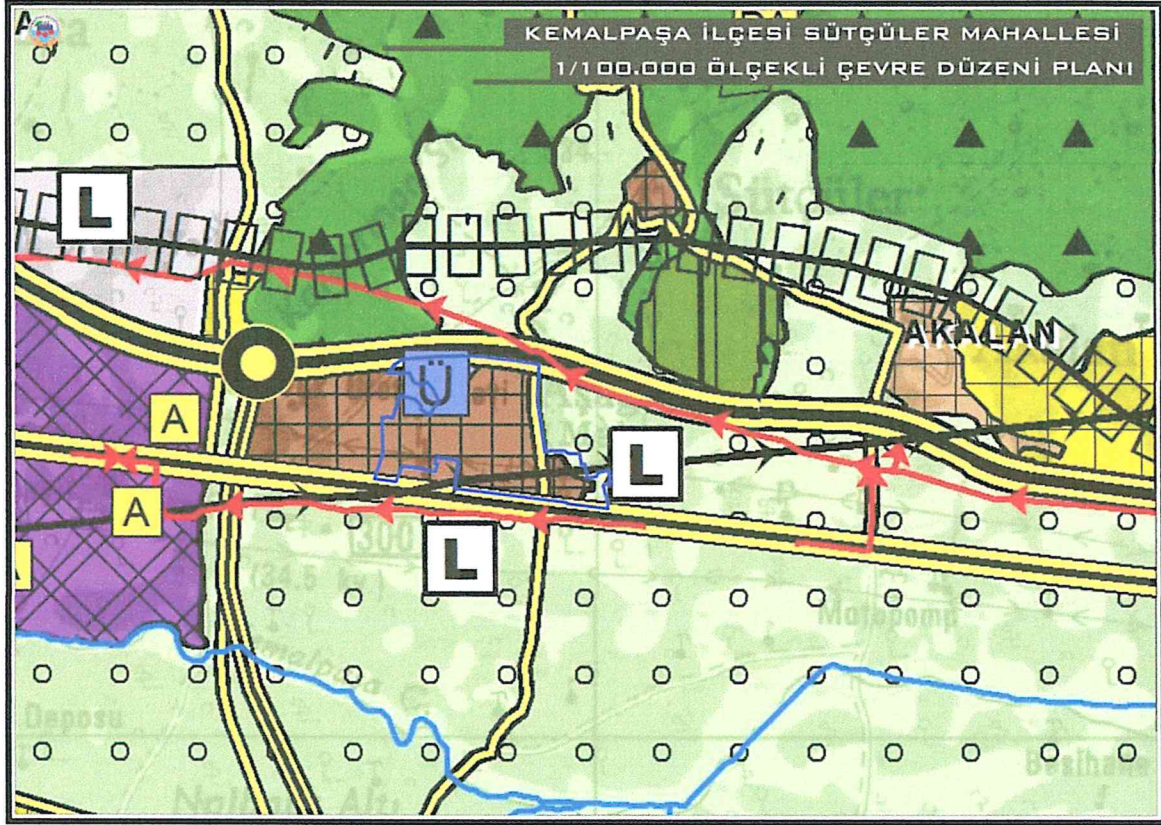
BU YERLEŞMELERİN MAHALLE OLARAK BAĞLANDIĞI TARİHTEKİ NÜFUSLARI BAĞLANDIKLARI BELEDİYENİN BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ NÜFUS KABULÜNE EKLENİR.

8.1.1.3. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFO VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI V.B. GİBİ ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR.

KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ, SERBEST BÖLGELER, SANAYİ TESİSLERİ İLE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANACAĞI TESİSLER YER ALAMAZ. KENTSEL YERLEŞİK ALANLARDA VAR OLAN SANAYİ TESİSLERİ, EKONOMİK ÖMRÜ DOLDUĞUNDA SANAYİ ALANLARINA TAŞINACAKTIR.

BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN NÜFUS KABULÜ ESAS OLMAK ÜZERE, KENTSEL YERLEŞMELER İÇİNDEKİ YOĞUNLUK DAĞILIMI İMAR PLANLARINDA YAPILACAKTIR. İMAR PLANINDA YER ALACAK NÜFUS, O YERLEŞME İÇİN BU PLANLA GETİRİLEN TOPLAM NÜFUS KABULÜNÜ AŞAMAZ.

4.38. ÜNİVERSİTE ALANLARI: YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM, ARAŞTIRMA-BİLGİ, ÖĞRETİM VE İLETİŞİM MERKEZİ İŞLEVLERİNİ YÜKLENEN VE İÇERİSİNDE TEKNO-PARK TESİSLERİNİN DE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.” hükümleri bulunmaktadır.



Şekil 3- İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.1.2. 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı hazırlanmış, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek, 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanmıştır.

Söz konusu alan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan”, “Tarım Alanları” ve “Tır Parkı, Kamyon Garajı, Garajlar” kullanımlarında kalmaktadır. Ayrıca alanın güneyinden Enerji Nakil Hattı ve Doğalgaz Boru Hattı geçmektedir. Bu kullanımlar 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında;

“4. TANIMLAR

4.6. Yerleşme Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskûn) ve gelişme konut alanlarını kapsar.

4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar: Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

4.11. Tarım Alanları:

4.11.1. Tarım Alanları: Toprak özelliklerinin farklı türlerde tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır.

4.11.2. Örtü Altı Tarım Arazileri (Seralar): İklim ve diğer dış etkilere kaynaklanan olumsuzlukların kaldırılması ya da azaltılması için cam, naylon vb. malzeme kullanılarak oluşturulan, örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir.

4.11.3. Teknolojik Seracılık: Tamamen topraksız kültürde, bilgisayar kontrolünde, iklimsel etkenlerin ve diğer dış etmenlerin sifra indirildiği bir üretimin sağlandığı, diğer seraların aksine gübreleme başta olmak üzere havalandırma, sulama, kapı ve kapakların açılıp kapanması gibi birçok işin teknoloji sayesinde kendiliğinden yapıldığı alanlardır.

4.11.4. Ekolojik (Organik) Tarım: Üretimde kimyasal girdi kullanmadan, üretimden tüketime kadar her aşamada kontrollü ve sertifikalı tarımsal üretim biçimidir.

4.11.5. Tarımsal Amaçlı Yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik, su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli müstemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, arıhane, mantar üretim tesisleri, örtü altı seralar, yöresel nitelik taşıyan tarımsal ürünlerden, özelliği nedeniyle, hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürün kalitesi ve besin değerinin kaybolmasının söz konusu olduğu ürünlerin işlenmesi ve depolanması için kurulan tesisler ile Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir.

7. ÖZEL HÜKÜMLER

7.1. Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarının bütünüdür.

7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

7.1.2. Kentsel yerleşme alanları kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, planların kapsamlarının gerektirdiği biçimde alt ölçekteki planlarda (nazım imar planı ve uygulama imar planları) belirlenecektir.

7.1.3. Bu alanlarda, büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama, parlayıcı ve patlayıcı depolamaya yönelik plan değişikliği yapılamaz.

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar:

Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1. Bu alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

7.1.5. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapılıncaya kadar 7.2.4 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu planlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerin dikkate alınması zorunludur.

7.12. Tarım Alanları:

7.12.1. Bu alanlarda tarım alanlarının korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması esastır.

7.12.2. Bu planda yer alan tarım alanları tek gösterim altında toplanmış olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamıştır. Tarım alanlarında yer alan taşınmazların sınıflaması, 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılır.

7.12.3. Tarım alanlarında yapılacak ifrazlarda 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi arazilerde yapılacak ifrazlarda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiçbir şekilde 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz.

7.12.4. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelikler uyarınca tarım arazisi sınıfı belirlenen parsellerde; yapılaşma bu planda belirlenen koşullara uygun olarak gerçekleştirilecektir.

7.12.5. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz, geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

7.12.6. Bu alanda yapılacak uygulamalar, bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşullarını aşmamak ve tarımsal amaçlı yapılar için maksimum bina yüksekliği projeyi onaylayan idaresince ihtiyaç doğrultusunda belirlemek kaydıyla, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

7.12.7. Zeytincilik alanları ve yakın çevresinde, "Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun" hükümlerine uyulacaktır.

7.12.8. Ekolojik (Organik) Tarım faaliyetleri 5262 sayılı “Organik Tarım Kanunu” ile “Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik” koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

7.12.9. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması halinde, seralar “Organik Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü’nce onaylı projelere uygun olmak kaydıyla inşaat emsaline dâhil değildir.

7.12.10. Taşkın alanları içerisinde bulunan ve/veya dere yataklarına cepheli taşınmazlarda yapılacak her türlü uygulama öncesinde D.S.İ. Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınacaktır.

7.12.11. Tarımsal Amaçlı Yapılar için Gıda Tarım ve Hayvancılık il Müdürlüğü’nün uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda mülk sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

7.12.12. Bu planın onayında önce yürürlükteki mevzuat uyarınca yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır. Bu yapılarda mevcut bina kitlesi içinde kalmak, brüt inşaat alanını arttırmamak ve yapının kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla tadilat ve tamirat işleri yapılabilir.

7.12.13. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun geçici 1. maddesi ve geçici 4. maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya Gıda Tarım ve Hayvancılık il Müdürlüğü’nün söz konusu kanun kapsamında görüş vermediği alanlarda marjinal tarım arazilerine ilişkin koşullar uygulanır.

7.12.14. 5216 sayılı yasa öncesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki İzmir Merkez Kentte onaylı imar planındaki yapılaşma koşulları geçerlidir.

7.12.15. Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müstemilatları yer alabilir. 5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında Tarım İl Müdürlüğü’nce Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz.

7.12.15.1. Çiftçinin barınması amaçlı yapı: Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 metre’den, komşu parsel sınırlarına 5 metre’den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsali: 0,05’i, yüksekliği 2 katı, maksimum inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi araziler, mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 75 m2’yi, dikili tarım arazilerinde 100 m2’yi, marjinal tarım arazilerinde 150m2’yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müstemilatları yapılabilir. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dâhildir.

7.12.15.2. Tarımsal Amaçlı Yapılar:

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa Tabi Araziler, Mutlak Tarım Arazileri ve Özel Ürün Arazilerinde;

Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m2 ölçülerini sağlamak koşuluyla 4.11.5. maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10

metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılar için maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 200 m²'den fazla olmaz.

Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı, 7.3.9 ve 7.3.10. maddelerinde belirtilen konaklama ve satış üniteleri ile birlikte yapılması halinde, inşaat emsali ve yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) aşılamaz.

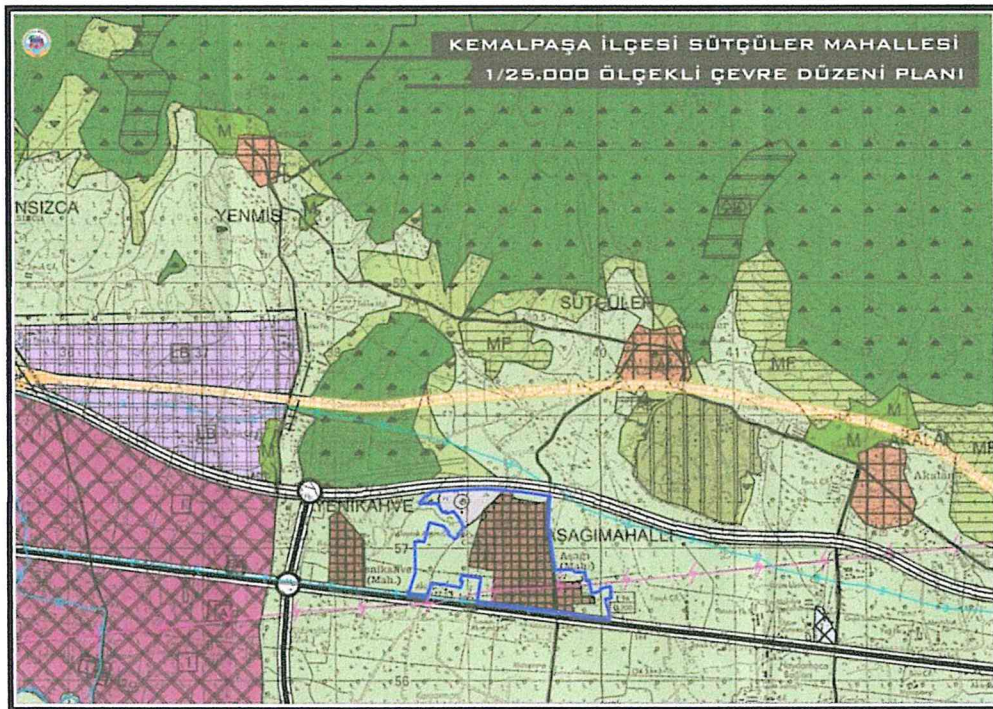
Marjinal Tarım Arazisinde;

Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000m² ölçülerini sağlamak koşuluyla 4.11.5 maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metreden, komşu parsel sınırına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, parsellerin 5000 m²'lik kısmı inşaat emsali 0,30'u, geri kalan parsel alanı için inşaat; emsali 0,10'u, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılır. Bu yapılar için maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 10000 m²'den fazla olamaz.

Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı 7.3.9 ve 7.3.10. maddelerinde belirtilen konaklama ve satış üniteleri ile birlikte yapılması halinde, inşaat emsali ve yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) aşılamaz.

7.12.15.3. Örtü Altı Tarım (Seralar): Her tür tarım alanında, örtü altı tarım yapılmak istenmesi durumunda, seralar yukarıda belirtilen yapılaşma emsallerine dahil değildir. Parselde yapılmak istenecek diğer yapılarda ise ilgisine göre yukarıda sayılan koşullar geçerlidir. Seralar karayolundan en az 25 metre, diğer yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre çekerek yapılabilir. Örtü altı tarım yapılan parsellerde, sera zemininde ve çevresinde betonlama yapılamaz.

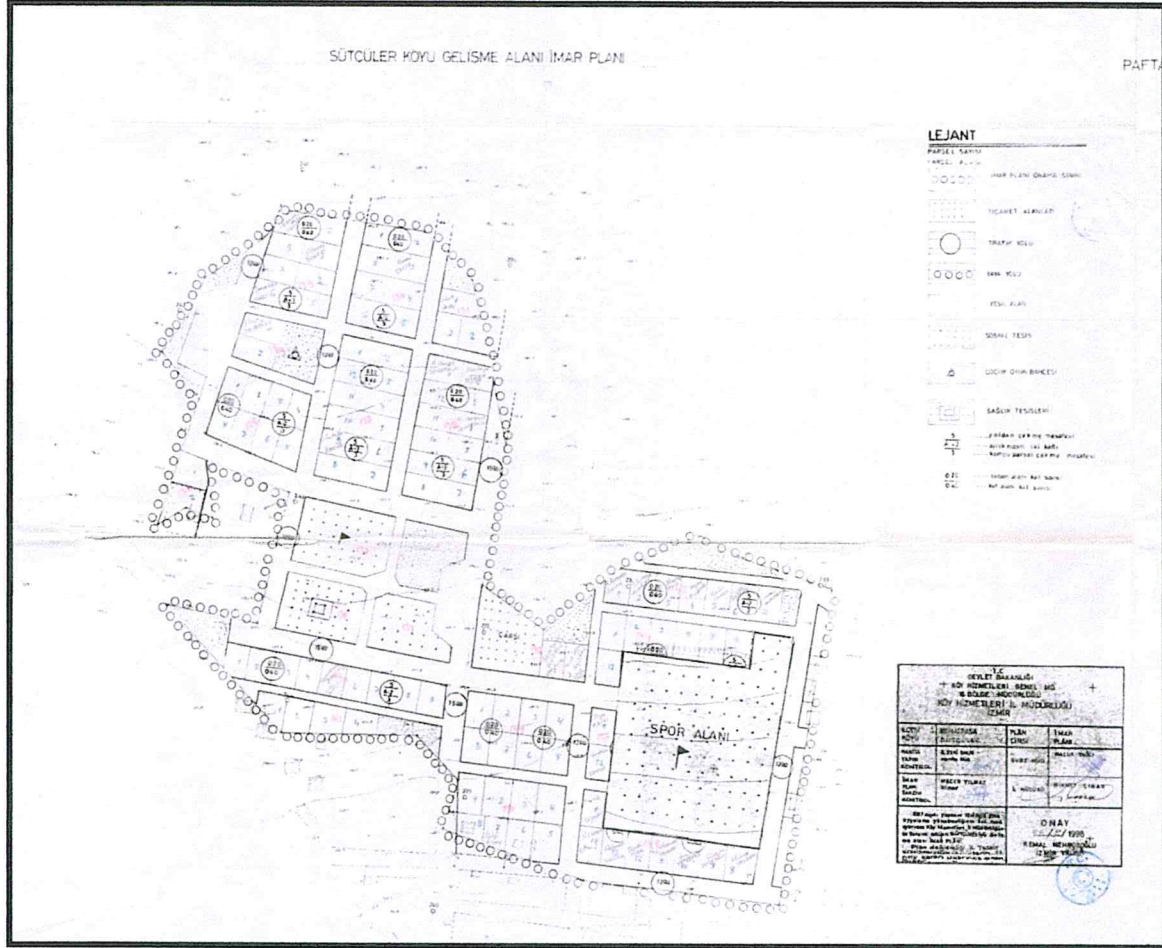
7.12.15.3.1. Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda hayvancılık amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır." hükümleri bulunmaktadır.



Şekil 4- İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

1998 yılında

İzmir İli, Köy Yerleşme Alanı, Tespit Komisyonu'nun 28.10.1998 tarih ve 94 sayılı kararı ile uygun görülen hazine adına tescilli bir kısım arazinin talep edilen ihtiyaçların karşılanması amacıyla ve 144, 147 ve 148 nolu adalar kısmen tevhit edilip "Spor Alanı" olarak belirlenmesi amacıyla daha önce belirlenmiş olan Köy Yerleşik Alanı sınırında tadilat yapılması Valilik Makamınca 06.11.1998 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girdiği, bilinmektedir.



Şekil 6- Köy Gelişme Alanı İmar Planı 06.11.1998 Yılı Değişikliği

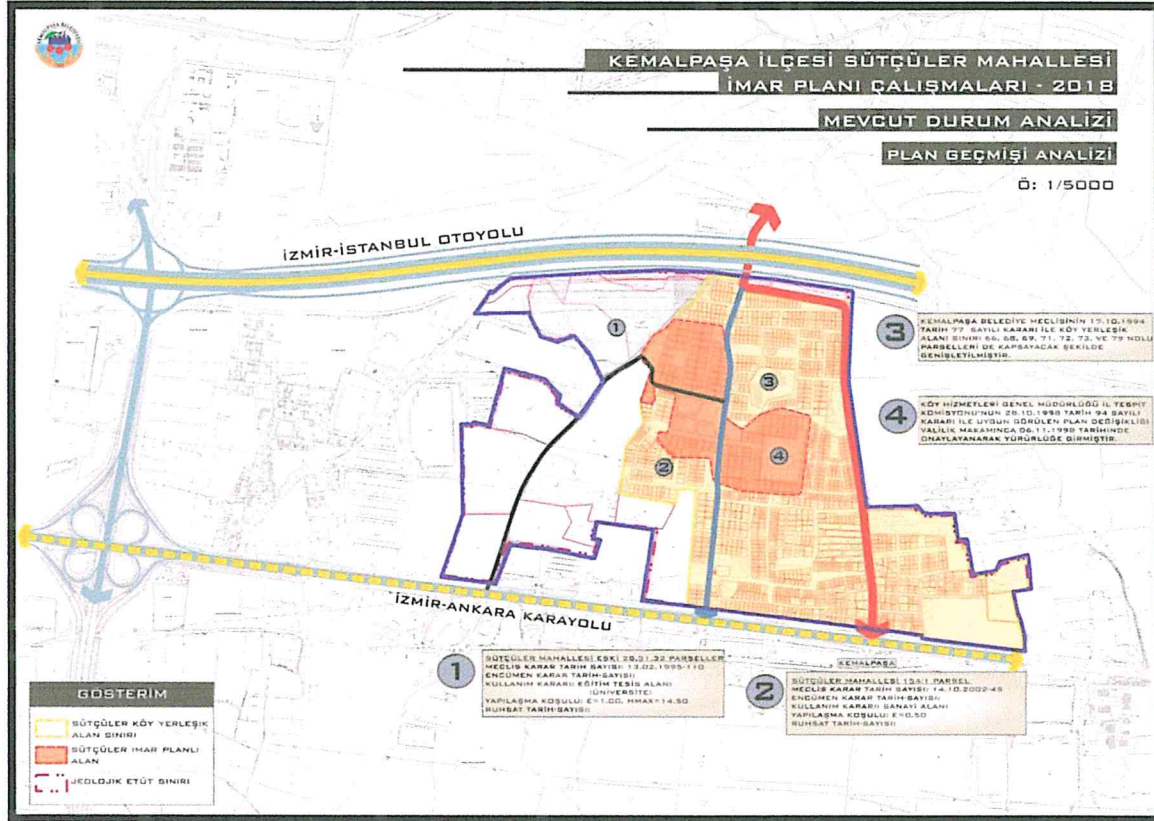
Mevzii Planlar

Sütçüler Mahallesi Köy Yerleşik Alanı ilk olarak, 10.08.1978 tarihinde T.C. İzmir Vilayeti İdare Kurulu'nun 3568 sayılı kararı ile köy ihtiyar heyeti teklifi üzerine uygun görülerek Valilik Makamına sunulmasına karar verilmiştir. (Şekil-7 Plan Geçmişi Analizi 3 numara ile işaretli alan)

Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 17.10.1994 tarih ve 77 numaralı kararı ile 66, 68, 69, 79, 71, 72 ve 73 nolu parsellerin "Köy Yerleşik Alanı" sınırları içine alınmasına karar verilmiştir.

Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 18.06.1997 tarih 20 sayılı kararı ile Sütçüler Köyü Yerleşik Alanı içinde bulunan parsellerde meskûn alanlarda en az 7 metre genişliğindeki yollarda uygulanmak üzere zemin üstü 2. kat yapılması talebi uygun bulunmuştur.

İzmir İli, Köy Yerleşme Alanı, Tespit Komisyonu'nun 28.10.1998 tarih ve 94 sayılı kararı ile uygun görülen hazine adına tescilli bir kısım arazinin talep edilen ihtiyaçların karşılanması amacıyla ve 144, 147 ve 148 nolu adalar kısmen tevhid edilip "Spor Alanı" olarak belirlenmesi amacıyla daha önce belirlenmiş olan Köy Yerleşik Alanı sınırında tadilat yapılması Valilik Makamınca 06.11.1998 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. (Şekil-7 Plan Geçmiş Analizi 4 numara ile işaretli alan)



Şekil 7- Plan Geçmiş Analizi (Mevzii Planlar)

Köy yerleşik Alanı sınırının belirlenmesi dışında planlama alanı içinde 2 adet de 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı onaylanmıştır. Bunlar;

- Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 13.02.1995 tarih 110 sayılı kararı ile uygun görülen Sütçüler Mahallesi eski 28, 31 ve 32 parseller üzerinde Eğitim Tesis Alanı (Üniversite) oluşturma amaçlı imar planıdır. Plan yapılaşma koşulları E=1.00 ve Hmax=14.50 olarak belirlenmiştir. (Şekil-7 Plan Geçmiş Analizi 1 numara ile işaretli alan)
- Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 14.10.2002 tarih 45 sayılı kararı ile uygun görülen Sütçüler Mahallesi 154 ada 1 parsel üzerinde Sanayi Alanı oluşturma amaçlı imar planıdır. Plan yapılaşma koşulları E=0.50 olarak belirlenmiştir. (Şekil-7 Plan Geçmiş Analizi 2 numara ile işaretli alan)

6. PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 01.04.2015 tarih ve 305.03.99-10606 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“Yapılan incelemede, ilgi yazı eki 1/25000 ölçekli harita üzerinde “Görüş İstenen Alan” olarak gösterilen bölgenin 09.01.2012 tarihinde, mülga İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden devir alınan arşiv kayıtlarına göre 2863 sayılı Kanun kapsamında belirlenen “Doğal Sit Alanları” içerisinde kalmadığı anlaşılmıştır.

İlgi yazı eki 1/25000 ölçekli haritada gösterilen alanda yapılacak olan alt ölçekli imar planı çalışması, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği’nin EK.I (Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi) ve EK.II (Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi) Listelerinde yer almamakla birlikte, ilgili kanun hükümleri doğrultusunda planlama çalışmalarının yürütülmesi, planların onayından sonra planlama alanından yapılması planlanan faaliyetler hakkında ÇED Yönetmeliği çerçevesinde kurum görüşümüz için tekrar Müdürlüğümüze başvurulması gerekmektedir.

Bilindiği üzere 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Bakanlığımızca 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Makam Olur’u ile onaylanarak 12.01.2015-10.02.2015 tarihleri arasında Müdürlüğümüz 2. kat ilan panosunda ve internet sayfasında eş zamanlı olarak ilan edilmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 32. maddesinin 3. fıkrasında “Çevre düzeni planlarının kesinleşmeyen kısımlarını kapsayan imar planları onaylanmaz” hükmü bulunmakla birlikte 33. maddesinin 4. fıkrasında yer alan “Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın ret kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.” hükmü gereği ilan süresi içerisinde çevre düzeni planına karşı itirazlar değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza gönderilmiş olup planların kesinleştiğine dair Müdürlüğümüze herhangi bir bilgi henüz ulaşmamıştır.

İlgi yazı eki 1/25000 ölçekli haritada sınırları gösterilen, Bakanlığımızca 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Makam Olur’u İzmir Manisa Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan”, “Üniversite Alanı”, “Tarım Arazisi”, “Enerji İletim Hattı”, “Otoyol-Ekspres Yol”, “Birinci Derece Yol” ve “Üçüncü Derece Yol” kullanımlarında kalmaktadır.

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı, plan hükümleri 8.1.1.1. maddesinde “(Kentsel Yerleşme Alanları) bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda alan büyüklüğü ve nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolarla belirlenecektir.” şeklinde tarif edilmektedir. 8.1.1.3. maddesinde ise “Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma

alanları yer alabilir. Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanları taşınacaktır. Bu planda kentsel yerleşme alanları için belirlenmiş olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.” şeklinde plan hükümleri yer almaktadır.

Buna göre ilgi yazı eki 1/25000 ölçekli haritada sınırları gösterilen alan için yapılacak alt ölçekli imar planı çalışmasının, 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak gösterilen alan sınırları içerisinde ve “Kentsel Yerleşik Alan” kullanım kararı getirilmiş alanlara ilişkin plan notunda belirtilen fonksiyonlar çerçevesinde yürütülmesi; ayrıca yukarıda belirtilen hususlara ilave olarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerinin, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kullanım kararları ve plan notlarının, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kullanım kararları ve plan notlarının ve ilgili diğer tüm mevzuatların dikkate alınması gerekmektedir.” denmektedir.

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü
24.04.2015 tarih ve 4467 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“İzmir İli Kemalpaşa İlçesi Sütçüler Mahallesi, Baltaalanı Mevkiinde ilgi yazınız eki planda belirtilen alanda, üst ölçekli planlarda Kentsel Yerleşik Alan olarak tanımlı alanların Alt ölçekli planlarının yapılması kapsamında Teşekkülümüz görüşü istenmektedir.

Söz konusu alanların etkileşim içine girecek Teşekkülümüze ait herhangi bir proje bulunmamaktadır.” denmektedir.

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 19.03.2015 tarih ve 170425 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

1. Söz konusu parselin bulunduğu yerde İdaremize ait mevcut ve planlanan herhangi bir tesis bulunmamaktadır.
2. Görüş istenen parselin herhangi bir dere ile irtibatı bulunmamaktadır.

Anılan parsel ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir.

Yasal mevzuat uyarınca, istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.” denmektedir.

Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.03.2015 ve 1503100549 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"Alt ölçekli İmar Planı Çalışması yapılacak alanda bulunan Müdürlüğümüze ait hatların korunarak, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen Emniyet mesafelerinin sağlanması ve 300 metre aralıklarla (4x6) ebadında asgari 24 m2 Trafo yeri ayrılması şartıyla herhangi bir kısıtlamamız bulunmamaktadır." denmektedir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 10.03.2015 tarih ve 3166 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"Söz konusu proje alanında Kurumumuza ait altyapı tesisi bulunmamaktadır. Ancak alan için İmar planı oluşturulduğunda, yol güzergâhında tarafımızdan altyapı projeleri oluşturacak olup, yeni planlar uygulandığında tarafımıza bilgi verilmesi gerekmektedir." denmektedir.

T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 07.04.2015 tarih ve 2347 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"Konuya ilişkin olarak tarafımızca yapılan inceleme sonucunda;

- Yazı ekinde sunulan dokümanlardan 1/25000 ölçekli haritada yapılan incelemede; bölgenin doğusundan Hasan Deresinin geçtiği tespit edilmiş olup, ani yağışlar sonrasında planlama alanında yapılacak yapıların zarar görmemesi için gerekli taşkın koruma önlemlerinin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması ve su basman kriterlerine uyulması,

- Planlama alanında yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik halihazırda altyapı planlamamız bulunmadığının bilinmesi,

- Arazide tespit edilecek tüm altyapı ve üstyapı tesislerimizin her türlü fiziki ve inşai müdahalede dikkate alınarak korunması,

- İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlanmadan önce aşağıda isim ve telefonu bulunan idaremiz personel ile iletişime geçilmesi, gerekmektedir." denmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 2 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07.08.2015 tarih ve 2422 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Sütçüler Mahallesi, Baltaalanı mevkiinde; yazı eki krakide belirtilen İzmir-Ankara yolu üzerinde belirtilen alanın; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı oluru ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve İzmir Büyükşehir belediye Başkanlığı tarafından 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı karar ile onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında 'Kentsel Yerleşik Alan'

kapsamında kaldığı belirtilerek; bu alana ilişkin hazırlanacak imar planlarına esas olmak üzere Kurumumuz görüşünün iletilmesinin istendiği ilgi yazı ve ekleri gereğince, talep konusu alan Müdürlüğümüz uzmanlarca yerinde incelenmiştir.

Alanda yapılan inceleme sırasında; Kurumumuz görüşü istenen alan yüzeyinde 5226 ve 3386 sayılı yasalar ve 648 K.H.K. ile değişik 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamış herhangi bir arkeolojik, kentsel veya tarihi sit alanı içerisinde bulunmadığı anlaşılmış olup; konu hakkında Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Ancak söz konusu taşınmazda yapılacak olan çalışmalar esnasında, herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereğince, en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi gerekmektedir.” denmektedir.

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğü, İzmir Şube Müdürlüğü’nün 16.03.2015 tarihli ve 61596 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“İlgi yazınız ile İzmir ili Kemalpaşa İlçesi, Sütçüler Mahallesi, Baltalanı Mevkiinde bulunan yazı ekindeki krokide belirtilen saha ile ilgili olarak kurum görüşümüz istenmiştir.

Şube Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiatı Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) ve Sulak Alanlar niteliği taşıyan yerler içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir.” denmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü’nün 31.07.2017 tarihli E.288732 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“İlgi (c) yazınız ile; İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Sütçüler Mahallesi, Baltalanı Mevkiinde belirlenen alanda alt ölçekli imar planı çalışmalarına yönelik olarak ilgi (a) yazınız ile teşekkülümüz görüşü talep edilmiş ve ilgi(b) yazımız ile Seyitömer – Işıklar (İkili Bandıl) Enerji İletim Hattının isabet ettiği, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nin 44 ve 46. Maddeleri kapsamında değerlendirilmesi tarafınıza iletilmiş olduğu belirtilerek;

Enerji iletim Hattının isabet ettiği bu hat üzerinde;

-Yapı izni verilip verilemeyeceği,

-Yapı izni verilmesi durumunda maksimum kat yüksekliğinin kaç metre olacağı,

-Salınım hattı içerisinde maksimum kat yüksekliğinin kaç metre olması gerektiği hususunda değerlendirmenin Müdürlüğümüzce yapılarak Başkanlığınıza bildirilmesi talep edilmektedir.

İlgi (c) müracaatınız Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Enerji İletim Hatları altına isabet eden taşınmazlarda, yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde **parselin hatta olan konumu, bölge zemininin Topoğrafyası, Enerji İletim Hattına ait Pylonların Yükseklikleri, iki Pilon arasındaki Yatay Mesafe** gibi kriterler rol oynamaktadır.

Söz konusu planlama sahasının tamamı için **Toptan** ya da **Ortalama ‘Yatay ve Düşey Yapı Yaklaşma Mesafesi’nin** belirlenmesi, yukarıda bahsi geçen teknik sebepler yüzünden mümkün değildir.

Enerji İletim Hattımız mülkiyet sınırları (Gabari) içerisine isabet eden ve Belediyenize **‘Yapı Ruhsat’** başvurusu yapılan her parsel için, Müdürlüğümüze Belediyeniz üzerinden yapılacak müracaatlar ise; mahallinde gerekli topoğrafik ölçümler yapılacak ve Teşekkülümüz görüşü tarafınıza iletilecektir.” denmektedir.

T.C. Boru Hatları ve Petrol A.Ş. 27.03.2015 tarihli 11073 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“İlgi yazıya konu olan İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Sütçüler Mahallesi, Baltalanı Mevkiinde bulunan, İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kapsamında kalan ve yazı ekinde gönderilen haritada sınırları gösterilen, alt ölçekli imar plan çalışması yapılacak bölge harita üzerinde incelenmiş, söz konusu bölge yakınından Kurumumuza ait 16”Bornova-Turgutlu Doğal Gaz İletim Hattının geçtiği görülmüştür. Hattımızın kamulaştırma genişliği (12 m.) ve güzergahı ekte CD’ye (Ek-1) işlenmiştir.

BOTAŞ Teknik Emniyet Ve Çevre Yönetmeliği madde 7/9’a göre yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak kaydıyla Bina Yaklaşım Emniyet Mesafeleri;

St 16” için (sağ 8 m., sol 4 m.)+ İmar mevzuatına göre bina çekme mesafesi (5 m.)+ ilave her kat için 0,5 m.dir. Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu taşıma alanları için formüle 10 m. İlave edilir.

Doğal gaz boru hatlarına ait tesislerin (vana, pig, kompresör, RM/A ve RM/B istasyonları gibi) yakınında yapılacak diğer alt yapı tesisleri ile patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden kullanan, atölye, depo, ardiye imalathane, fabrika gibi tesisler için uyulması gereken emniyet mesafeleri tabloda belirtilmiştir.(Ek-2)

Ayrıca yanıcı, patlayıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika ile akaryakıt istasyonları, LPG, LNG, CNG istasyonları ile Doğal Gaz boru hattı arasında en az mesafe 50 m. olmalıdır.

Doğalgaz boru hattının geçtiği güzergâh üzerinde kesinlikle köklü ağaç dikilemez, kamulaştırma alanı hiçbir şekilde (alt ve üst yapı tesisleri için) ihlal edilemez. Boru hattı kamulaştırma güzergahı Belediyeler tarafından orta refüj içine alınabilir, çimlendirme yapılabilir. Bunun için hazırlanacak proje veya projeler onay için BOTAŞ’a sunulur, uygun görülmesi halinde protokol düzenlenir.

İmar planı yapılacak bölgede yazı içeriğinde açıklanan hususlar ile mesafelere uyulması ayrıca ruhsat verilecek alt ve üst yapı tesisleri için ayrı ayrı olmak üzere İdaremizden görüş alınması gerekmektedir.” denmektedir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 13.07.2015 tarihli 34687 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"İzmir ili, Kemalpaşa İlçesi, Sütçüler Mahallesi, Baltalanı Mevkiinde bulunan ve ekli 1/5000 ölçekli haritada mavi renk ile sınırları gösterilen yaklaşık 85.7 hektar arazi üzerinde hazırlanacak olan alt ölçekli imar planı çalışmalarına esas olacak Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu arazinin Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yerinde incelenmesi ile hazırlanan tarımsal etüt raporunun İl Müdürlüğümüz tarafından değerlendirilmesi sonucu: ekli 1/5000 ölçekli haritada sarı renk ile sınırları gösterilen yaklaşık 54.7 hektar alanının köy yerleşik alan sınırları içinde olduğundan 5403 sayılı toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu ve 4086 sayılı kanunla değişik 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamındaki yerlerden değildir. Bu nedenle Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

1/5000 ölçekli haritada mavi renk ile sınırları gösterilen ve yaklaşık 26.6 hektar kuru marjinal tarım arazisinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin 2. Fıkrasına göre tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

1/5000 ölçekli haritada kırmızı renk ile taralı yaklaşık 4.4 hektar alan zeytinlik kullanımlı olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değildir. Söz konusu alanın belediye sınırları içinde olması nedeniyle 4086 sayılı Kanunla değişik 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20. Maddesi hükümlerine göre: altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma zeytinlik alanının %10 unu geçmemesi koşuluyla imar planı yapılması uygun görülmüştür." denmektedir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 14.05.2018 tarihli E.1472820 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"İzmir ili, Kemalpaşa İlçesi, Sütçüler Mahallesi Baltalanı Mevkiinde bulunan 45 numaralı parselde kayıtlı 2,62 hektar arazi üzerinde kentsel kullanım amaçlı plan yapılmak istendiği belirtilerek tarım dışı amaçlı arazi kullanım izni talep edilmektedir.

Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca hazırlanan tarımsal etüt raporunda marjinal tarım arazisi olarak değerlendirilmesi sonucu; 5403 sayılı "Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin 2. Fıkrasına göre yukarıda belirtilen 2,62 hektar kuru marjinal tarım arazisinin (KTA) tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür." denmektedir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 21.06.2018 tarihli E.239646 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"Yapılan inceleme sonucunda; Bölge Müdürlüğümüzün sorumluluk ağı içerisinde yer alan İzmir-Turgutlu-Salihli Yolunun ilgili kesiminin projesine uygun olarak İmar Planına aktarıldığında,

Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine göre; Devlet ve İl Yolları kenarında yapılacak ve açılacak ticari tesisler ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılar ön

cephesini yollarımızın kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu olup söz konusu Yönetmelik doğrultusunda karayoluna cephe parsellerde yeterli çekme mesafesinin sağlandığı,

Yenmiş otoban bağlantısı ile Sütçüler Farklı Seviyeli Kavşağı arasında, kamulaştırma sınırı dışında karayoluna paralel başka bir toparlayıcı yol oluşturulmasına gerek olmadığı, tespit edilmiştir. Bununla birlikte;

Karayoluna cephe olup yol geçiş izni bulunmayan parseller için İmar Planı üzerinde yer alan "Karayolunda cephe verilmeyecektir" ibaresinin Plan Notlarına da eklenmesi gerekmektedir.

Hazırlanmış olan öneri İmar Planında karayolu güzergâhımıza cephe teşkil eden kesimlerde TİCK kullanım kararı getirilmiş olan adalar bulunduğu görülmektedir. 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı İlkeleri" başlıklı 21. Maddesi 10. Bendine göre TİCK (Ticaret+Konut) Alanları için; "İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla %30 konut kullanılabileceği varsayılır." ifadesi bulunmaktadır. Dolayısıyla, İmar Planının Plan hükümlerinde TİCK kullanım kararı verilen ve karayolumuza cephe teşkil eden bölgelerdeki adalarda konut ve ticaret kullanım oranının belirtilmemiş olması, bu alanların ticaret ağırlıklı olarak kullanılacağı sonucunu doğurmaktadır. Oysaki Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'in 41/c Maddesi hükmü ile Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 10.11.2012 tarih ve 2011/30 sayılı İç Genelgesinin 6. Maddesi gereğince; "Temel kullanım amacı mesken olmakla birlikte meskenin normal kat alanını geçmeyen bölümlerde; bakkal, manav, kasap, lokanta, kahvehane, muayenehane, büro, eczane gibi ticari faaliyetlerin yapıldığı yerler ile mescit, sendika, dernek, vakıf vb. kuruluşların faaliyetlerinin yürütüldüğü bölümleri bulunan yapıların mesken gibi değerlendirilebilmesi için imar durumunun, yapı ruhsatının ve binalara ait plan ve projelerin meskene uygun olması zorunluluğu bulunmaktadır." hükmü yer almaktadır. Dolayısıyla, bu alanlarda yukarıda sayılan fonksiyonları içerecek şekilde zemin kat ticaret ve üst katların konut kullanımına ayrılacağına Plan Notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Tüm bu açıklamalar doğrultusunda, yukarıda bahsi geçen hususların imar planı hükümlerine eklenmesi şartıyla söz konusu alanda İmar Planı çalışması yapılmasında İdaremizce sakınca görülmemektedir." denmektedir.

7. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Söz konusu İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Sütçüler Mahallesi için 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı Genelge gereğince 04.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanmış olup, onaylı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda çalışma alanı yerleşime uygunluk bakımından değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında jeolojik yapıyı oluşturan birimler, bunların Jeolojik ve Jeoteknik özellikleri ile topoğrafik ve morfolojik konumları, yer altı suyu durumu, arazide yapılan sondaj ve jeofizik çalışmalar ile laboratuvar deney sonuçları ve bu veriler göz önüne

alınarak yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesinde; İnceleme alanının tamamı, yerleşime uygunluk bakımından, “Uygun Alanlar” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu parsellere ilişkin onaylı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda;

"XIII.SONUÇ VE ÖNERİLER

1-Bu çalışmanın amacı İzmir ili, Kemalpaşa ilçesi, Sütçüler Mahallesi, Baltaalanı Mevkiinde, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas jeolojik – Jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir. Bu amaçla inceleme alanının 1/1000 ve 1/5000 ölçekli jeoloji haritaları yapılmış, bu alanda yer alan jeolojik birimlerin genel jeolojik – jeoteknik sakıncaların olup olmadığı irdelenmiştir. Söz konusu alanda yapılaşmalar bulunması, imar planı değişikliği yapılması nedeni ile jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereği ve Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelge ekindeki format 3'e göre hazırlanmıştır.

2-Jeofizik ölçüm çalışmaları için; Sismik Kırılma, Mikrotremör ve MASW ölçümleri 16/12/2016- 10/01/2017 tarihinde, Sondaj çalışmaları 11-13/01/2017 tarihlerinde, laboratuvar çalışmaları 07/07/2017 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Bu çalışma sonucunda çalışma alanının jeolojik-jeoteknik özelliklerini belirlenerek yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi yapılmış aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. İnceleme alanında yapılan 10 adet SK-1=15.50m, SK-2=15.50m, SK-3=15.00m, SK-4=15.50m, SK-5=15.50m, SK-6=15.00m, SK-7=15.00m, SK-8=15.00m, SK-9=15.00m, SK-10=15.00m derinliğinde zemin sondajlarından alınan numuneler üzerine yapılan deneyler sonucu etüt alanında gözlenen zemin yapısının olduğu birimler ve deney sonuçları;

0.00-0.50m arası dolgu, 0.50-15.500m arasının kuvaterner yaşlı alüvyon formasyonuna ait, çakıl, kil, kum özelliğinde 'GM-GC-SM-SC-CL-CI-CH' simgeli birimlerden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

3-İnceleme alanının 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli Jeoloji Haritaları hazırlanarak, zemin birimleri ortaya konmuş, Mühendislik Jeolojisi Haritaları hazırlanmıştır.

4-İnceleme alanında eğim %0-10° arasındadır.

5-parsel alanında farklı profiller boyunca 10 adet sismik kırılma çalışması, 10 adet Masw çalışması ve 10 adet Mikrotremör ölçümü uygulanmıştır.

6- İnceleme alanında Mikrotremör çalışmaları ile Zemin Hakim Titreşim Periyodları; 0.17 sn. ile 0.53 sn. aralığında olduğu tespit edilmiştir. Saha için zemin büyütmesi değeri Masw (Vs30) çalışmasından hesaplanmış olup A=1.40-161 aralığında bulunmuştur.

7- Çalışma alanında yapılan sismik kırılma çalışmaları sonucu 2 katman ayrımı yapılmıştır. Yüzeyden itibaren 1.6m ye kadar değişik kalınlıklarda bulunan 1. Katmanın Vp hızı 419-628 m/s arasında değişmekte olup Vs hızları 217-299 m/sn arasındadır. İnilen derinliğe kadar ikinci tabakanın ise Vp hızı 1106-1312 m/sn arasında olup Vs hızı ise 482-596 m/sn arasında değişmektedir.

8- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında Y.A.S.S.'nin; SK-1, SK-4, SK-8 ve SK-9 nolu kuyularda 11.00 metrede SK-2 nolu kuyuda 12.00 metrede, SK3 nolu kuyuda 14.00 metrede, SK-5, SK-6, SK-7 ve SK-10 nolu kuyularda 12,00 metrede olduğu belirlenmiştir. Yeraltı suyu seviyesinin yağışlı dönemlerde daha da yükselmesine karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekir. Yeraltı suyunun analizi yaptırılarak betona etkisi araştırılmalı; yapı temeline zarar vermesi önlenmelidir. İnceleme alanı sıvılaşma potansiyeli taşıyan zemin özelliğinde değildir. İnceleme alanında V_p/V_s oranının 3'ten küçük olması, V_s hızının 300 m/sn den büyük oluşu ve çakıllı birimlerden oluşması nedeniyle bölgede sıvılaşma beklenmektedir.

9- İnceleme alanında mevcut bina ve yapılar bulunmaktadır.

10- Çalışma alanında afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.

11- Çalışma alanında yapılan Jeolojik-Jeoteknik ve Jeofizik çalışmalar neticesinde, zemin taşıma gücü değerleri, eğim haritalarından faydalanılarak çalışma alanının onaylı 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli hâlihazır haritaları üzerinde, yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak yerleşime uygunluk haritası oluşturulmuştur. Projelendirme yapılırken sahanın 1. Derece Deprem Bölgesi içinde kaldığı göz önünde bulundurulmalı ve ilgili yönetmeliklere uyulmalıdır.

12- İnceleme alanında yapılan sondaj, sismik, mikrotremör ve MASW çalışmaları neticesinde; inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 grupta incelenmiştir.

XII.1. Uygun Alanlar 1(U.A.-1)(Zemin Ortamlar)

İnceleme alanının jeolojisini genellikle kuvaterner yaşlı alüvyon formasyonuna ait birimler oluşturmaktadır. Topoğrafik eğim %0-10 olarak belirlenmiştir. Rapor eki Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda 'U.A.1' simgesiyle gösterilen alanlar 'Yerleşime Uygun Alanlar' olarak tanımlanmıştır.

-Jeolojik olarak kuvaterner yaşlı birimler gözlemlendiği bölgeler bulunmaktadır.

-Morfolojik olarak bu alanlarda yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır.

-Sıvılaşma ve zemin büyümesi riski bulunmamaktadır.

-Heyelan ve benzeri kütle hareketleri gelişmemiştir, su baskını tehlikesi bulunmamaktadır.

-Temel mühendislik bakımından yapılaşmaya elverişli alanlardır.

Bu alanların yapılaşmaya uygun alanlar olmasına rağmen yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle, yapılaşma öncesi parsel bazında yapılacak olan zemin etüt çalışmalarında lokal olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.

13- 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' e göre, zemin özellikleri, V_s kayma dalgası hızı değerlendirildiğinde etüt sahasındaki zemin; (C) zemin grupları ve (Z3) yerel zemin sınıfı aralığında değiştiği tanımlanmıştır.

14- İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen zemin parametreleri;

Zeminin Taşıma Gücü	$Q_{net}=3.64-7.49 \text{ kg/cm}^2$
Zemin grubu	C
Yerel zemin sınıfı	Z3
Etkin yer ivme katsayısı	$A_0=0.40$
Zemin hakim titreşim periyodu (sn)(mikrotremör)	0.17-0.53
Zemin büyütmesi	1.40-1.61

15- İzmir ili ve yakın çevresi, 1996 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $A_0=0,40$ g dır. Planlama sonrası yapılacak projelerde, Bakanlığın Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

16- Bu rapor; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Zemin Etüt Raporu hazırlanması aşamasında o tarihte yürürlükte olan zemin Etüt Raporu formatına uygun olarak hazırlanması gerekir.

17- Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesinde belirtilen hususlar doğrultusunda Format-3' e göre hazırlanmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu olup parsel bazında hazırlanan zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

18- Planlama aşamasında kurum görüşlerine uyulmalıdır." denmektedir.

Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgede gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuş ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 04.08.2017 tarihinde onaylanmıştır.

8.PLANLAMA ÇALIŞMALARI

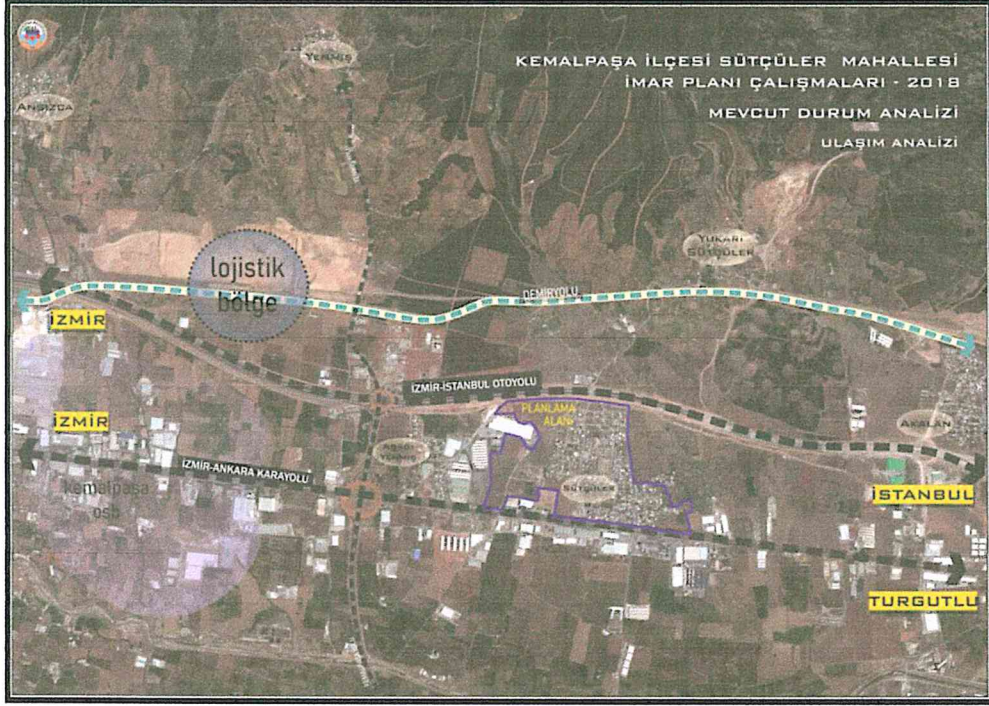
8.1. Mevcut Duruma İlişkin Mekânsal Analiz Çalışmaları

Söz konusu planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında Sütçüler Mahallesinin mevcut durumuna ilişkin arazide incelemeler yapılmış ve mevcut durum hakkında alana ilişkin sorun ve potansiyeller tespit edilmiştir.

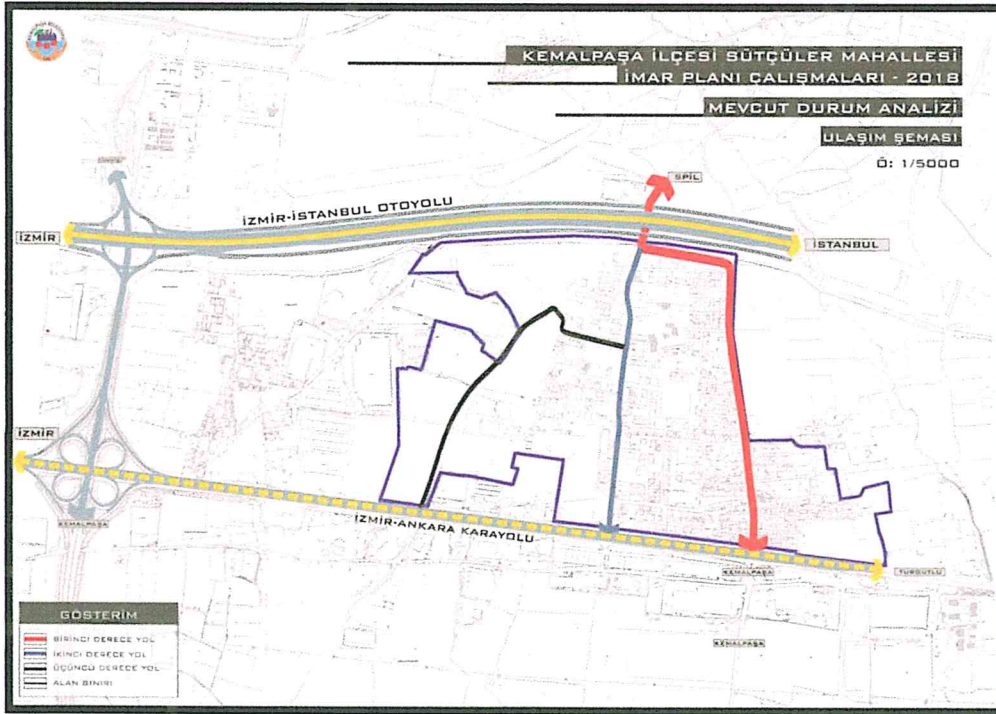
8.1.1. Mevcut Ulaşım Şeması

Sütçüler Mahallesi, Kemalpaşa merkez mahallesinin kuzeydoğusunda, Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesinin doğusunda, oluşturulması planlanan Lojistik Bölgenin güneydoğusunda yer almaktadır. Bölgede yer alan önemli ulaşım bağlantıları bölgenin gelişmesinde etkili rol oynamaktadır. Bunlardan İzmir-İstanbul Otoyolu en önemli ulaşım bağlantısı olup, İzmir'den başlayıp Manisa Kırkağaç, Balıkesir Susurluk, Orhangazi ve Gebze üzerinden İstanbul'a ulaşmaktadır. Söz konusu İzmir-İstanbul

Otoyolu planlama alanının kuzeyinden, İzmir-Ankara Karayolu da güneyinden geçmektedir. Söz konusu alanın önemli ulaşım bağlantılarına sahip olması ve yakın çevresinde bölgenin sanayi ve lojistik anlamda gelişip ihtisaslaşması anlamında önemli bir konumdadır.



Şekil 8- Genel Ulaşım Bağlantıları Analizi

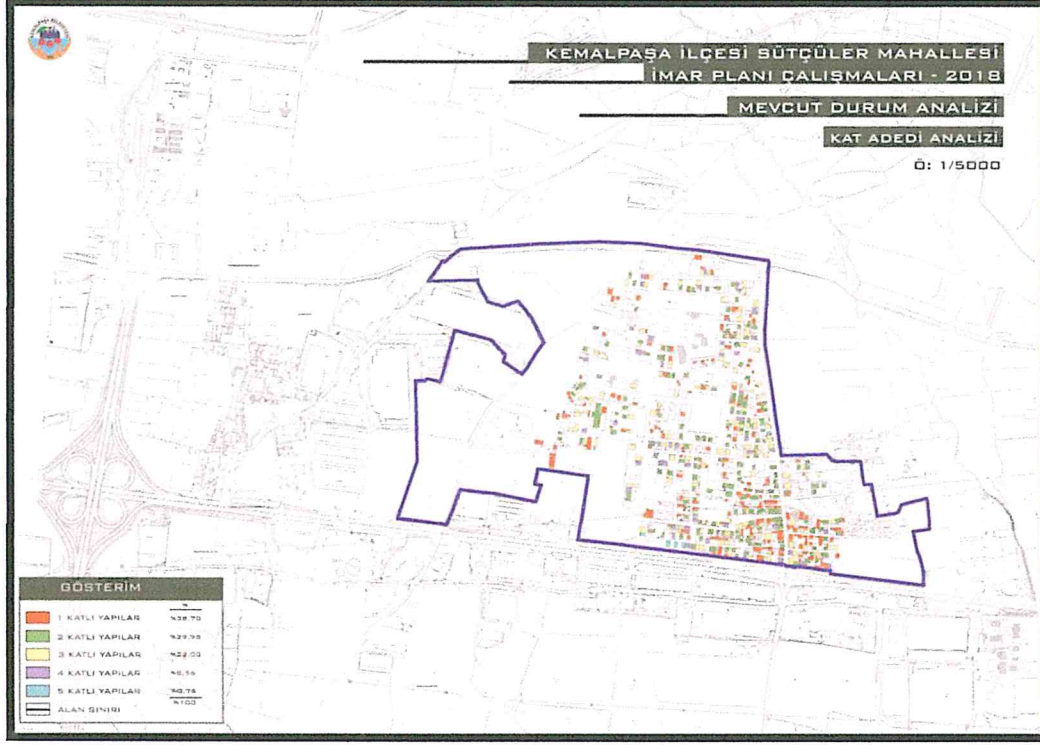


Şekil 9-Ulaşım Şeması

Söz konusu planlama alanının içinde yer alan ulaşım bağlantıları dikkate alındığında alanın kuzeyindeki İzmir-İstanbul Otoyolu ve güneyindeki İzmir-Ankara Karayolu alanın çevresindeki ulaşım bağlantılarını göstermektedir. Alanın içindeki

yolların kendi içinde sınıflandırılıp 1. Derece, 2. Derece ve 3. Derece Yol bağlantıları şeklinde gösterilmiştir. Bunlardan 1. Derece Yol olarak tanımlanan Kemalpaşa – Spil Dağı yönündeki yol alan içindeki ana ulaşım bağlantısını oluşturmaktadır.

8.1.2. Kat Adedi Analizi

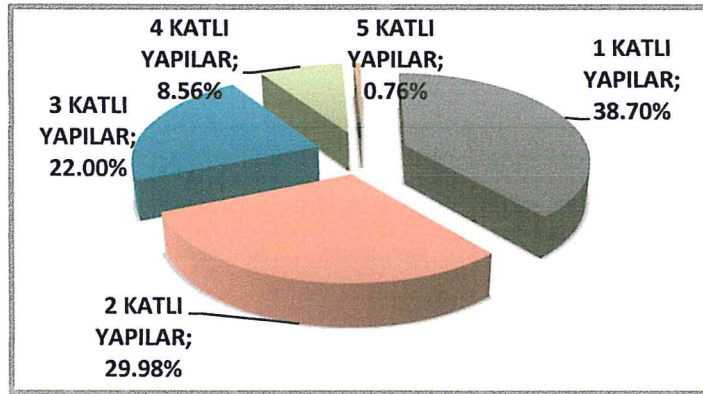


Şekil 10- Kat Adedi Analizi

Planlama alanı içerisinde 1, 2, 3, 4 ve 5 katlı yapılar mevcuttur. Söz konusu yapıların yoğunluğuna bakıldığında alanın;

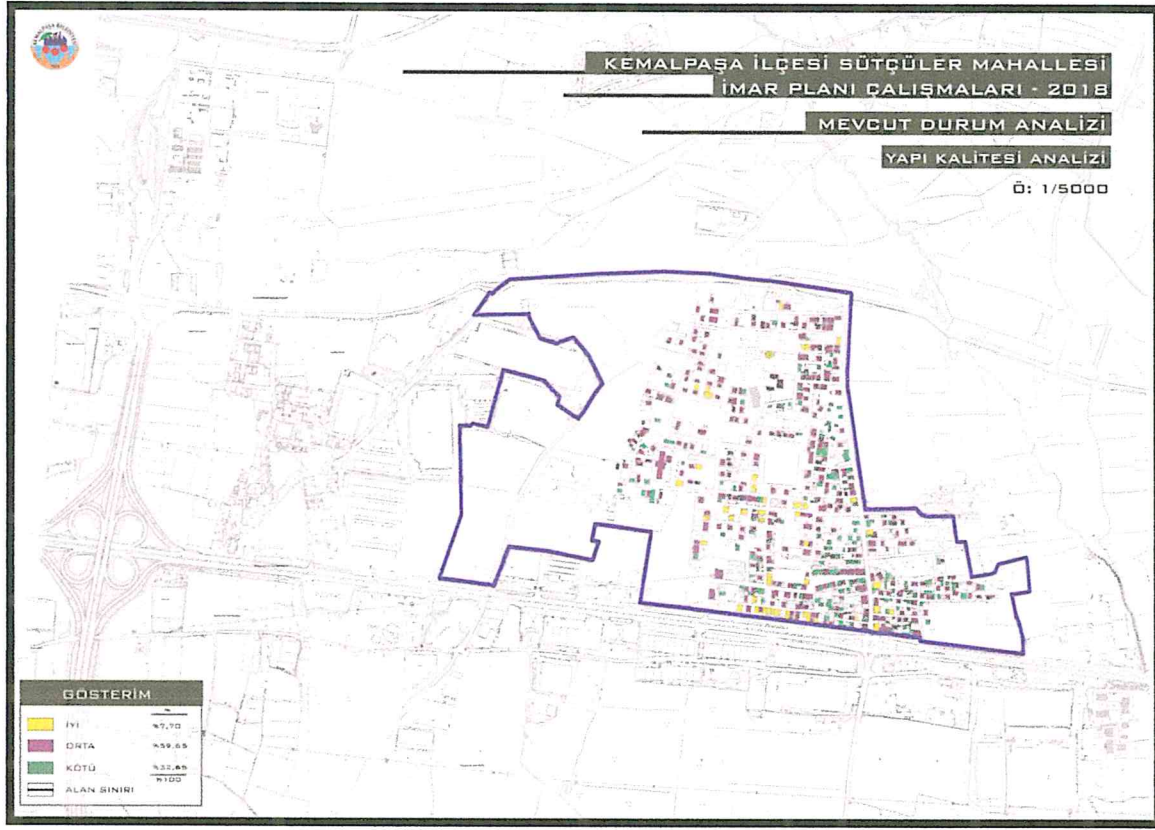
- 1 katlı yapılar %38,70'ini
- 2 katlı yapılar %29,98'ini
- 3 katlı yapılar %22'sini
- 4 katlı yapılar %8,56'sını
- 5 katlı yapılar ise %0,76'sını

oluşturmaktadır. 5 katlı yapıların oranı 1, 2, 3 ve 4 katlı yapıların oranlarına göre oldukça azdır. 1, 2 ve 3 katlı yapıların ise homojen şekilde dağıldığı söylenebilir. Şekil-11'de Kat Sayısı Analizi sonuçları yüzdelik dağılım oranları gösterilmiştir.



Şekil 11- Kat Adedi Yüzdelik Dağılım Grafiği

8.1.3. Yapı Kalitesi Analizi

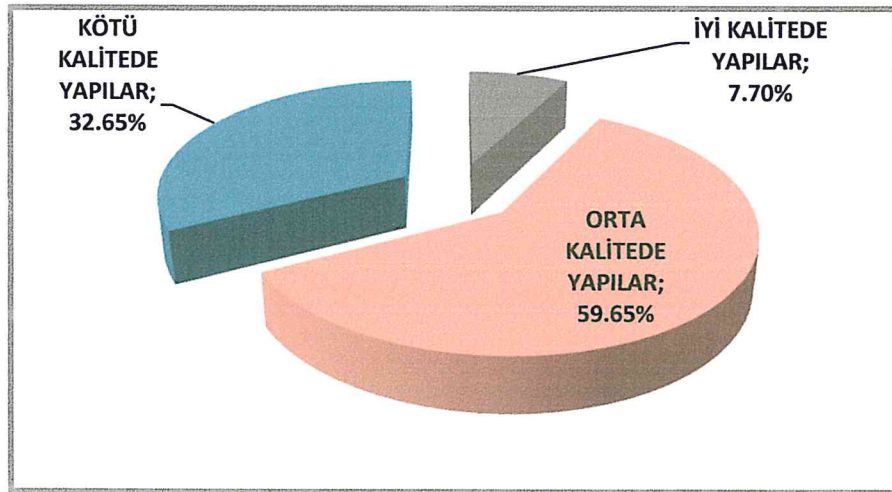


Şekil 12- Yapı Kalitesi Analizi

Planlama alan sınırı içerisinde yer alan yapıların kalitesine bakıldığında yapı stoğunun;

- %59,65'i ORTA
- %32,65'i KÖTÜ
- %7,70'i İYİ

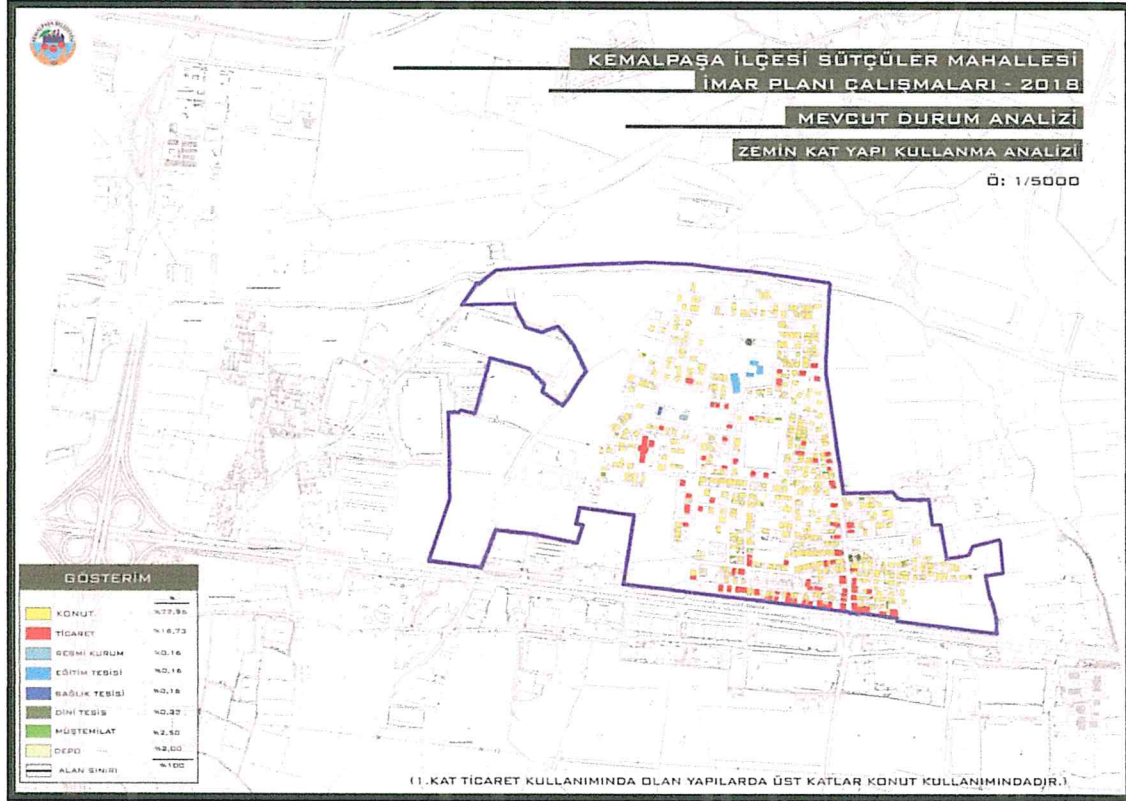
kategorisinde değerlendirilmiştir. Şekil-13'te Yapı Kalitesi Analizi sonuçları yüzdelerle dağılım oranları gösterilmiştir.



Şekil 13- Yapı Kalitesi Yüzdelerle Dağılım Grafiği

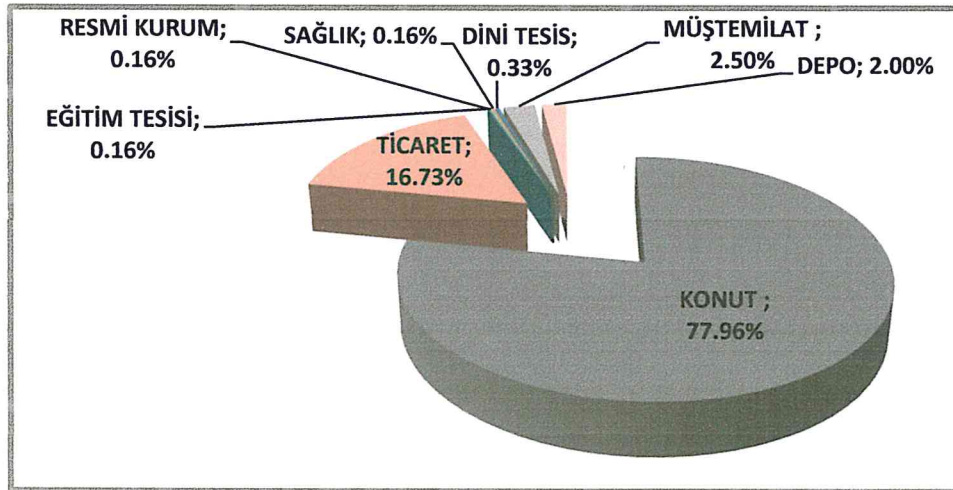
8.1.4. Zemin Kat Yapı Kullanma Analizi

Planlama alanı içinde yer alan yapılar zemin kat yapı kullanma analizi yapılarak söz konusu alanda hangi kullanım türlerinin yer aldığı ve ne yoğunlukta oldukları tespit edilmiştir. Bu çalışma doğrultusunda ulaşılan sonuçlara göre alanda konut, ticaret, resmi kurum, eğitim, sağlık, dini tesis, müstemilat ve depo kullanımlarının olduğu görülmektedir.



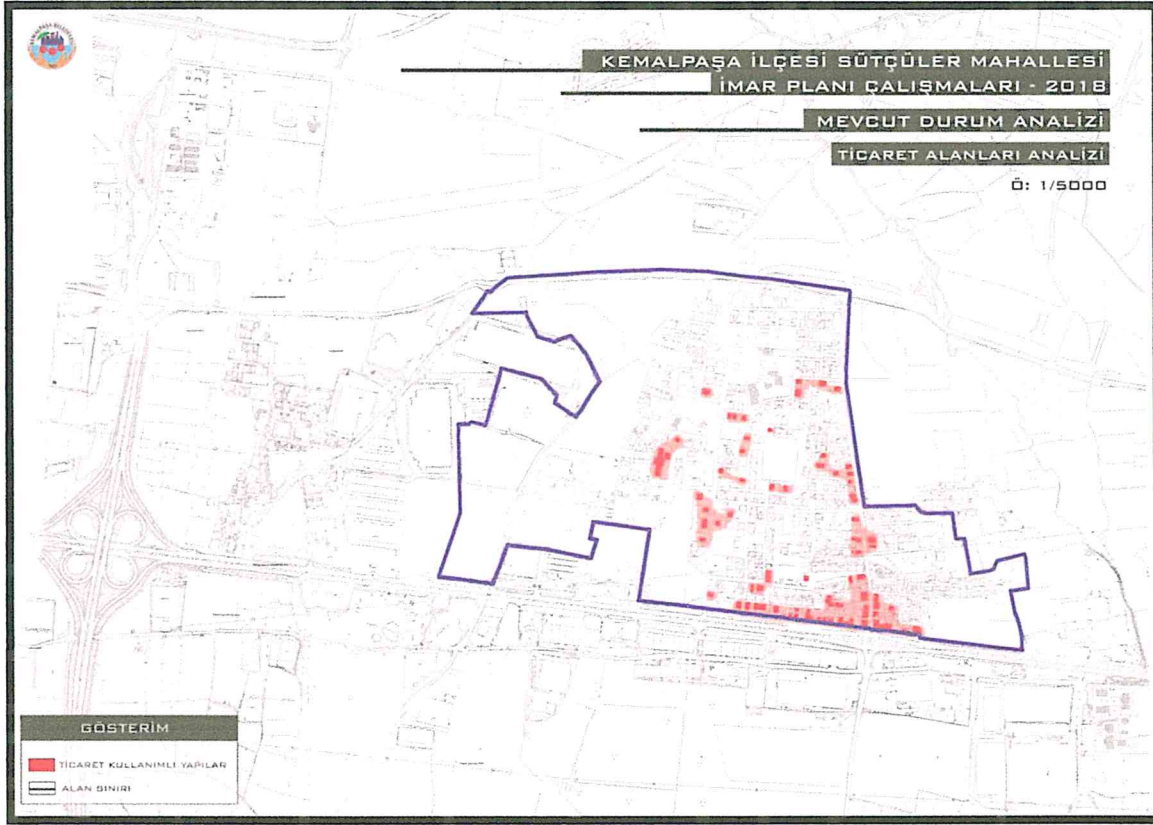
Şekil 14- Zemin Kat Yapı Kullanma Analizi

Söz konusu zemin kat kullanımlarına oransal olarak bakıldığında konut (%77,96) ve ticaret (%16,73) kullanımlarının yaygın olduğu görülmektedir. Alan içerisinde yer alan ticaret kullanımlı yapıları yoğun olduğu alanların tespit edilebilmesi ve hangi bölgelerde yoğunlaştığının tespit edilebilmesi amacıyla "Ticaret Alanları Analizi" hazırlanmıştır.



Şekil 15- Zemin Kat Arazi Kullanım Oranları

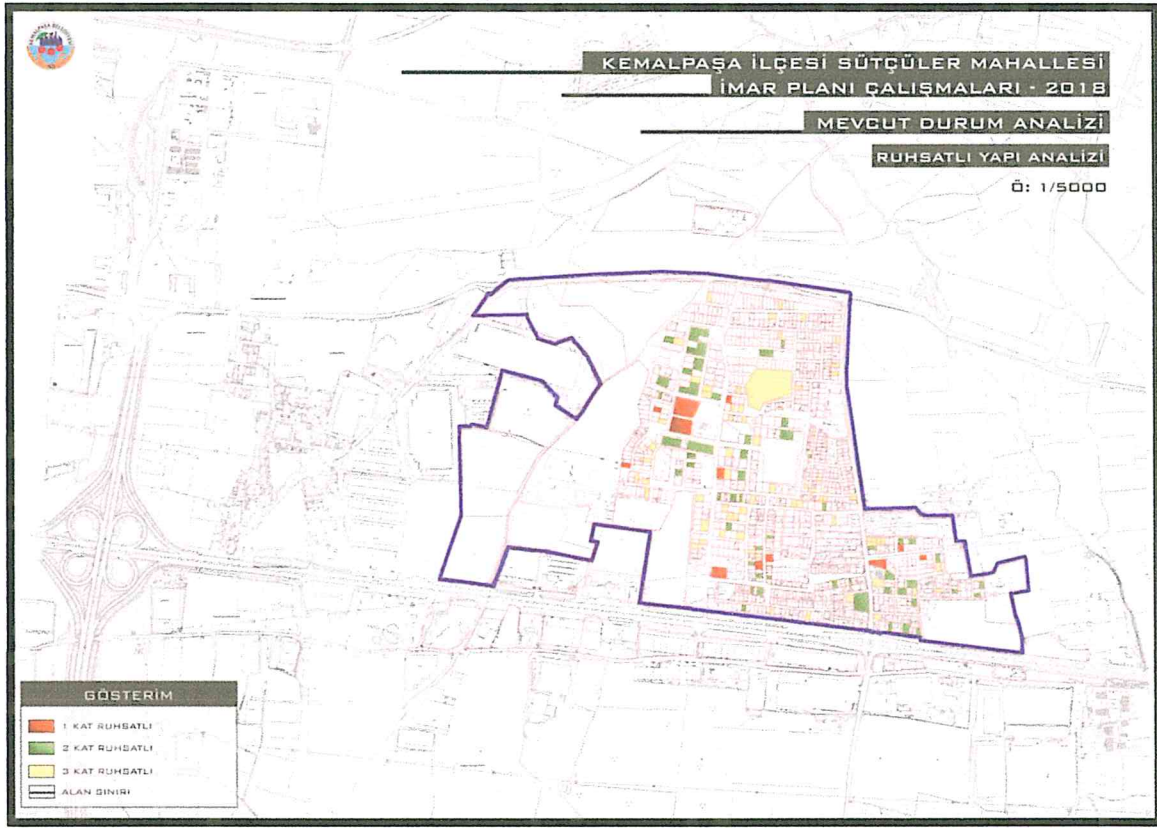
8.1.5. Ticaret Alanları Analizi



Şekil 16- Ticaret Alanları Analizi

Yapılan analiz çalışması sonucunda alanda yer alan ticari fonksiyonların özellikle alanın güneyindeki İzmir-Ankara Karayolu doğrultusunda yer aldığı ve alanda 1. Derece yol olarak nitelendirilen Spil yolu üzerinde yol boyu olarak teşekkül ettiği görülmektedir. Az miktarda da kümelenmeler mevcuttur. Ticaret kullanımı genelde halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayan dükkanlardan oluşmaktadır.

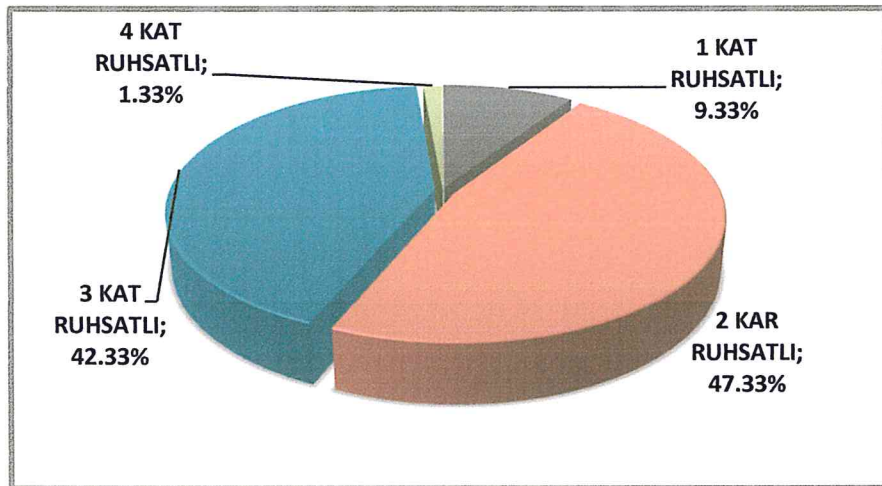
8.1.6. Ruhsatlı Yapılar Analizi



Şekil 17- Ruhsatlı Yapılar Analizi

Planlama alanı içerisinde yapı ruhsatına sahip yapılar yer almakta olup bu yapılar yapılan analiz çalışması kapsamında kat adetlerine göre ayrıştırılmıştır. Analiz sonucunda alanda Şekil-17’de gösterilen 1, 2 ve 3 katlı yapılarda yapı ruhsatının mevcut olduğu görülmektedir.

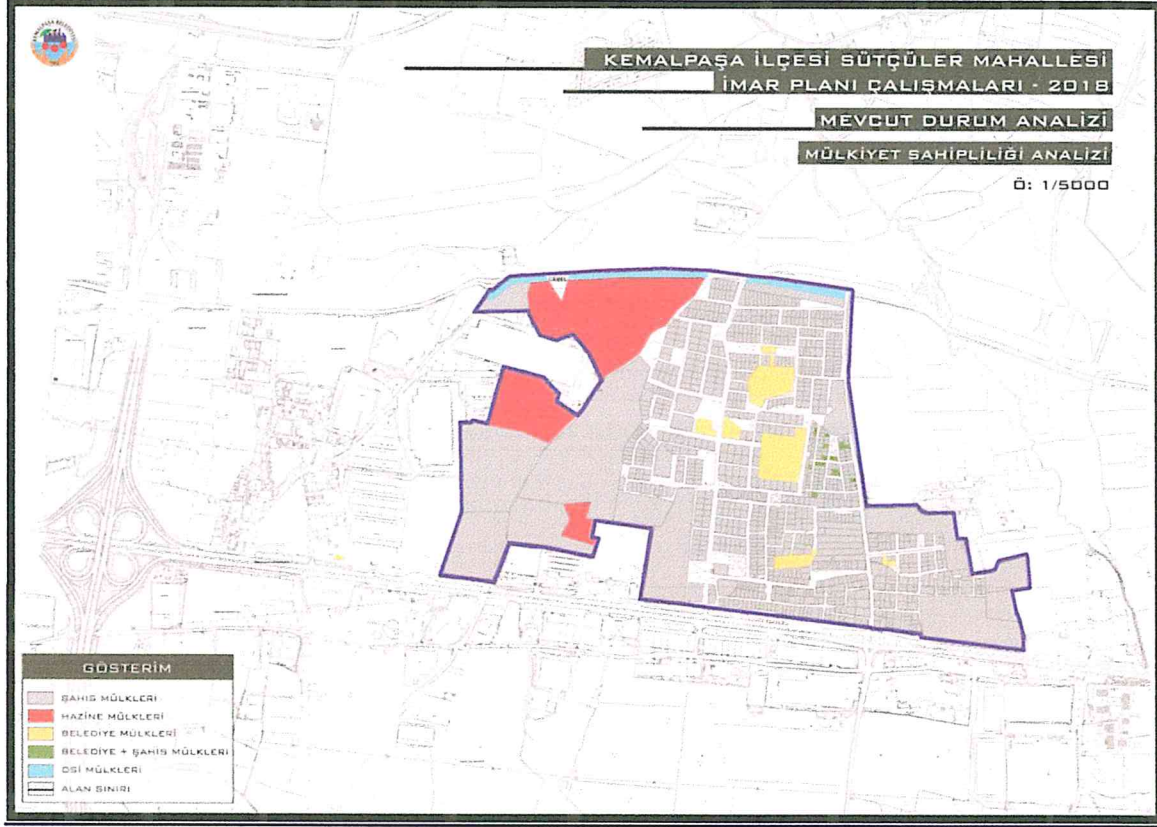
Aynı zamanda planlama alanı içerisindeki yapılara ilişkin hazırlanan Kat Adedi Analizi ile birlikte değerlendirildiğinde de 4 ve 5 katlı yapıların ruhsatsız olduğu anlaşılmaktadır.



Şekil 18- Ruhsatlı Yapı Analizi Oransal Dağılımı

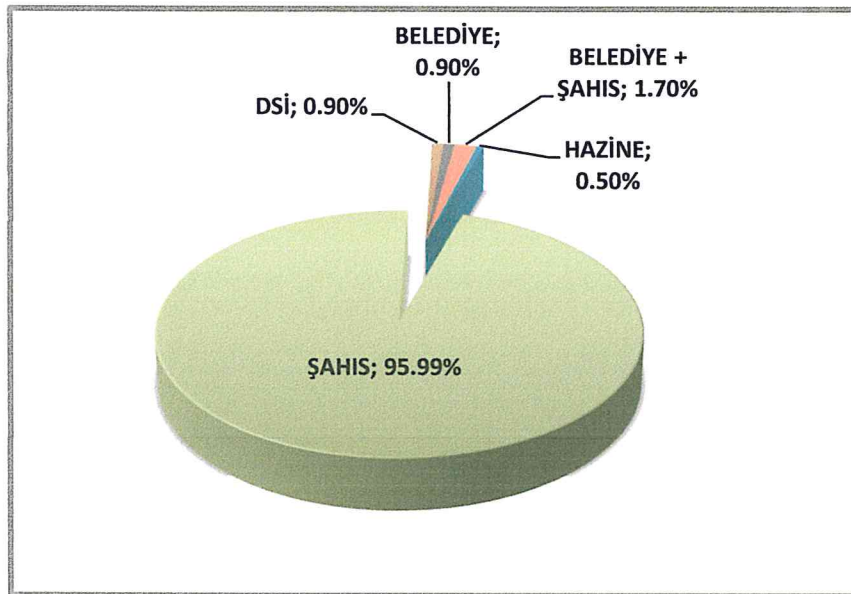
8.1.7. Mülkiyet Sahipliği Analizi

Planlama alanı içerisindeki parsellerin mülkiyet sahipliği hazırlanan “Mülkiyet Sahipliği Analizi”nde incelenmiştir.



Şekil 19- Mülkiyet Sahipliği Analizi

Bahse konu analiz çalışmasında alan içindeki şahıs mülkleri, hazine mülkleri, belediye mülkleri, belediye+şahıs mülkleri ve DSİ mülkleri kategorileri oluşturularak paftalaştırılmıştır. (Oranlarda parsel sayısı dikkate alınmıştır.)



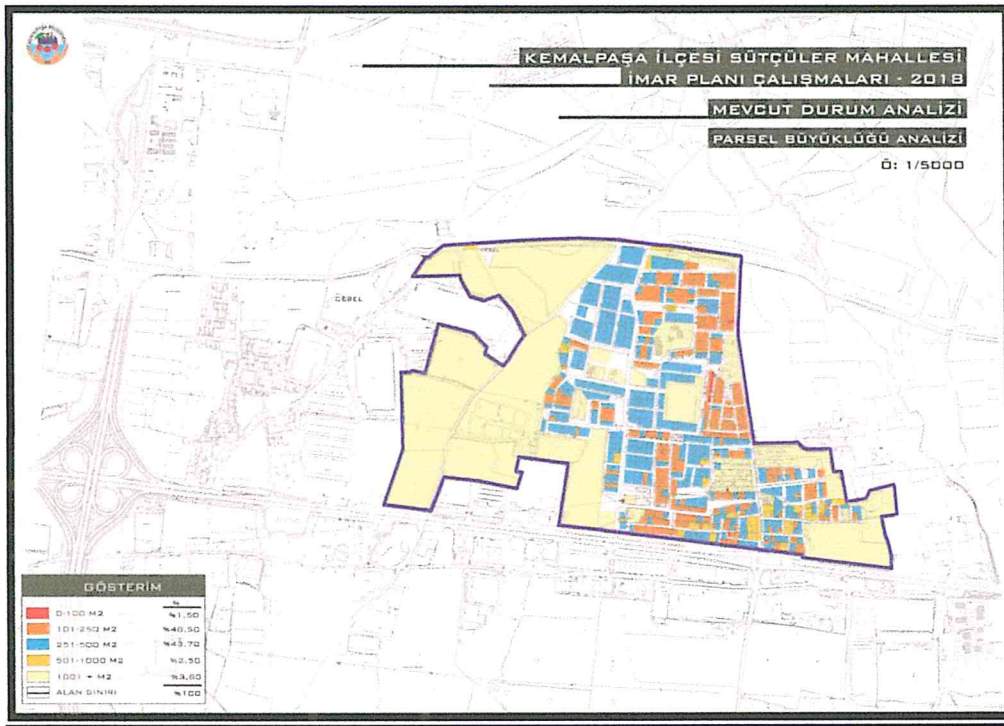
Şekil 20- Mülkiyet Sahipliği Analizi Oransal Dağılım

E=1.00 ve Hmax=14.50 olarak belirlenmiştir. (Şekil-21 Plan Geçmişi Analizi 1 numara ile işaretli alan)

- Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 14.10.2002 tarih 45 sayılı kararı ile uygun görülen Sütçüler Mahallesi 154 ada 1 parsel üzerinde Sanayi Alanı oluşturma amaçlı imar planıdır. Plan yapılaşma koşulları E=0.50 olarak belirlenmiştir. (Şekil-21 Plan Geçmişi Analizi 2 numara ile işaretli alan)

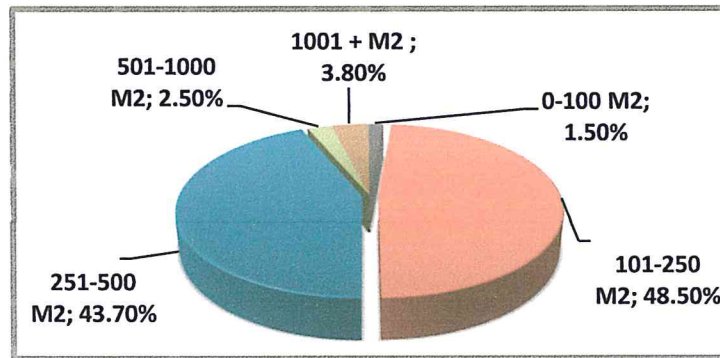
8.1.9. Parsel Büyüklüğü Analizi

Planlama alanı içine giren parsellerin büyüklüklerine ilişki yapılan "Parsel Büyüklüğü Analizi" kapsamında alandaki parsel büyüklüklerine göre 5 kategoride değerlendirilmiştir. Söz konusu kategorilerin büyüklük olarak aralıkları 0-100 m², 101-250 m², 251-500 m², 501-1000 m² ve 1001 m² üzeri olarak belirlenmiştir.



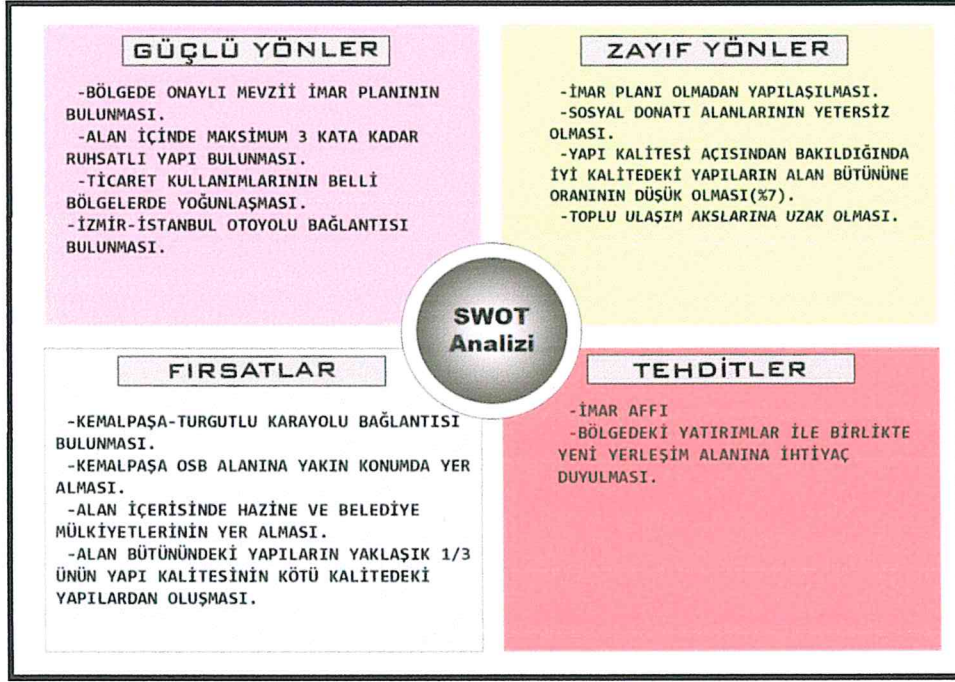
Şekil 22- Parsel Büyüklüğü Analizi

Yapılan analiz çalışması sonucunda çalışma alanı içinde ağırlıklı olarak 101-250 m² büyüklüğüne sahip (%48,50) ve 251-500 m² büyüklüğüne sahip (%43,70) parsellerin bulunduğu görülmektedir. (Oranlarda parsel sayısı dikkate alınmıştır.)



Şekil 23- Parsel Büyüklüğü Analizi Oransal Dağılımlar

8.1.10. Swot Analizi

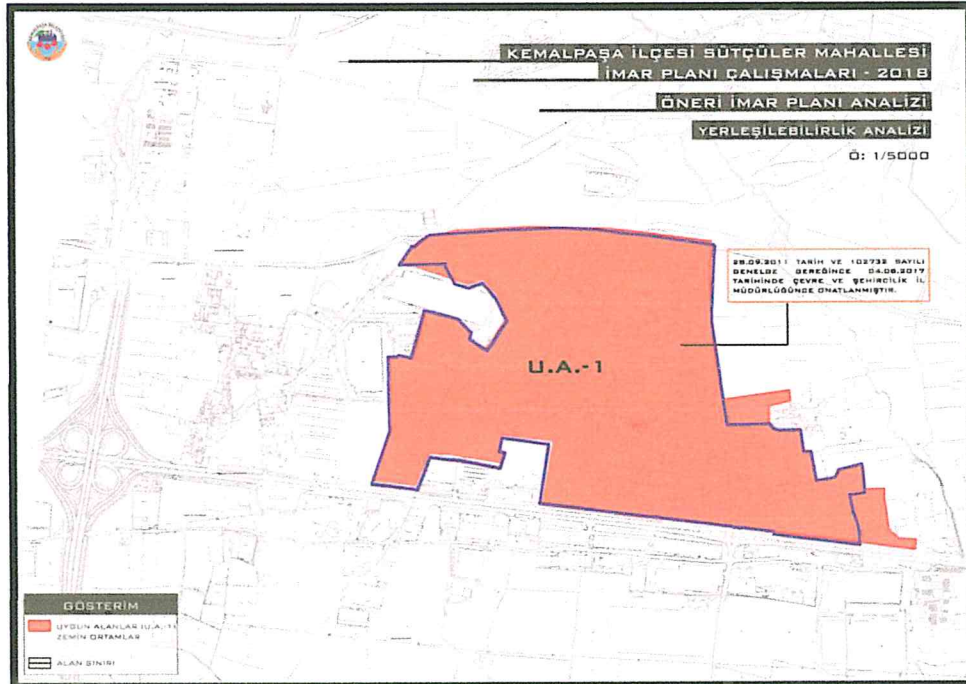


Şekil 24- Swot Analizi

8.2. Öneri Plana İlişkin Mekânsal Analiz Çalışmaları

8.2.1. Yerleşilebilirlik Analizi

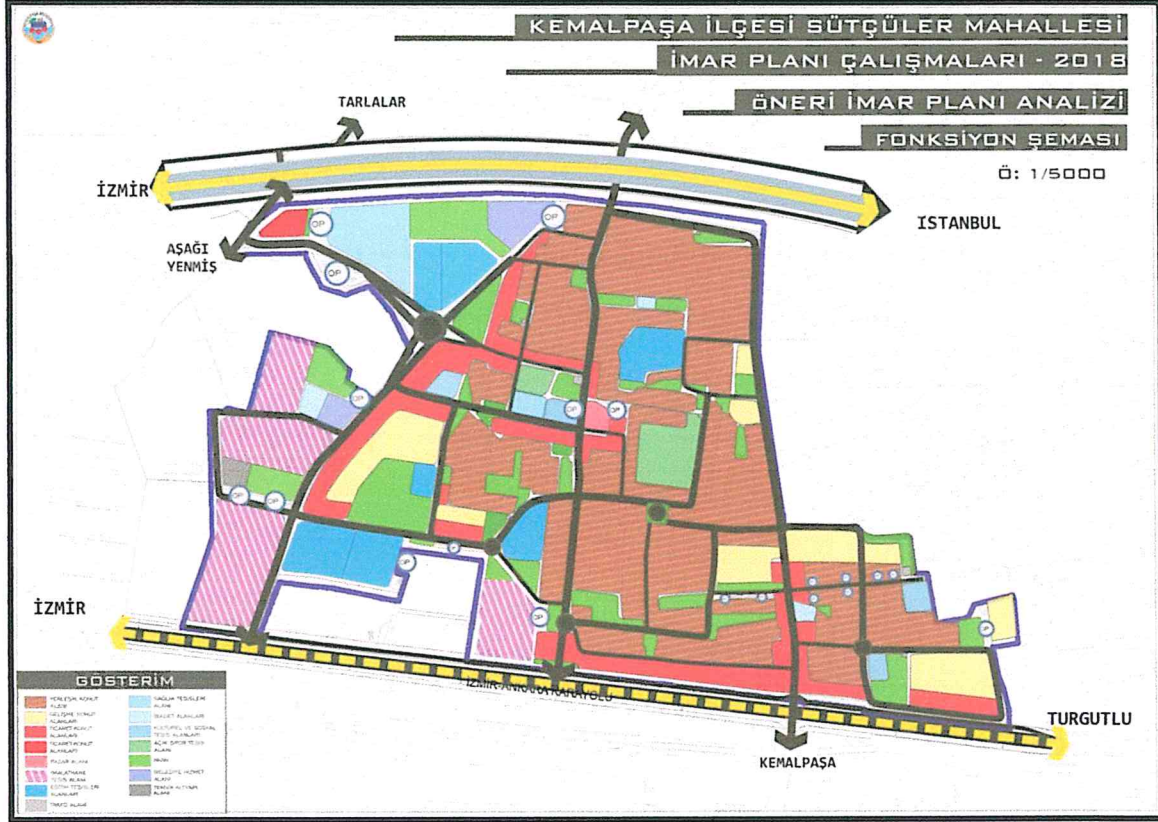
Söz konusu alana ilişkin, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Sütçüler Mahallesi için 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı Genelge gereğince 04.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanmış olan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda çalışmasına göre alanın yerleşime uygunluk durumu şematik olarak aşağıdaki gibidir. Söz konusu planlama alanının tümü "Uygun Alanlar" kategorisi altında gösterilmiştir.



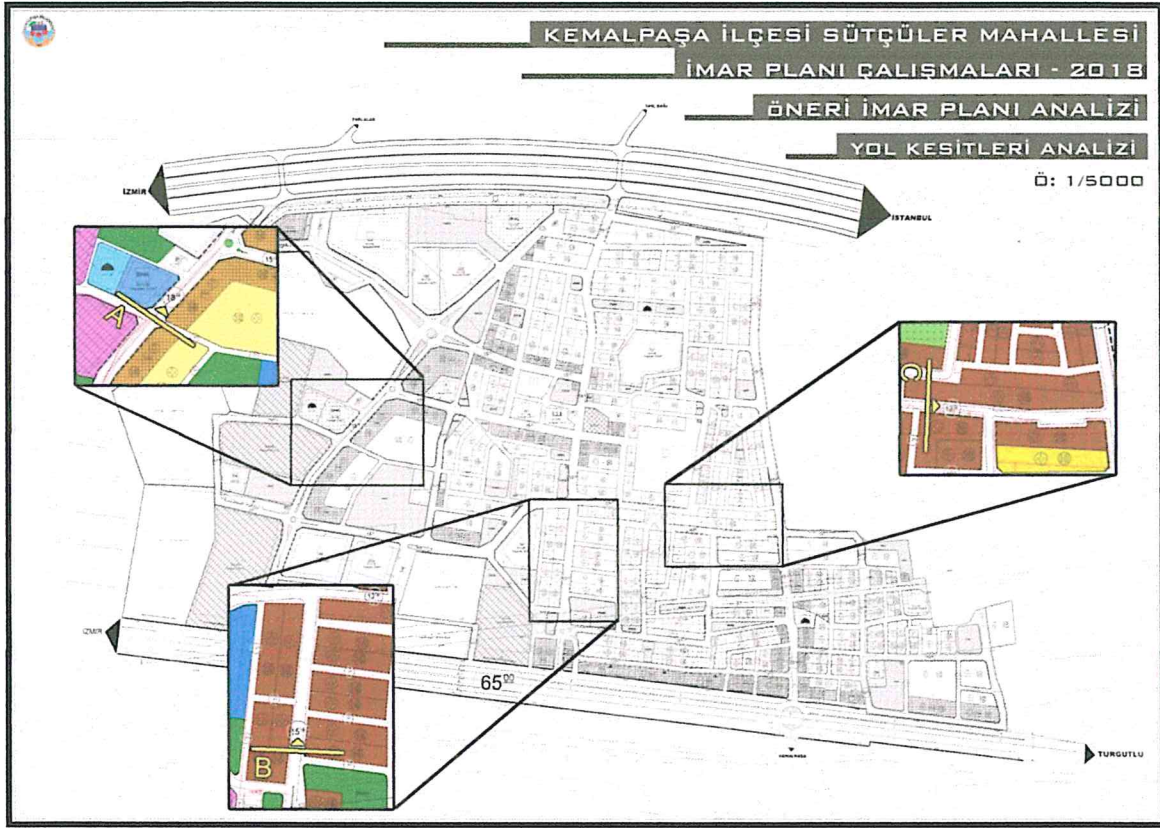
Şekil 25- Yerleşilebilirlik Analizi

8.2.2. Öneri Fonksiyon Şeması

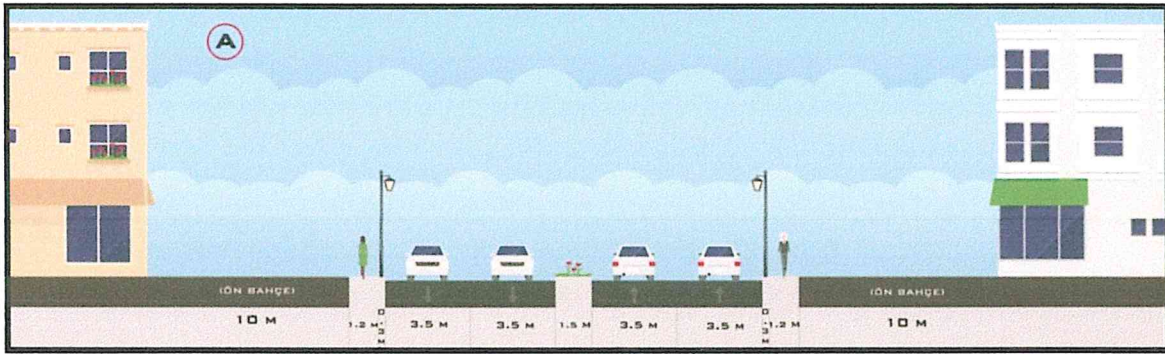
Planlama alanına ilişkin öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması kapsamında yapılan analizler doğrultusunda hazırladığımız fonksiyon şeması Şekil-26'da gösterilmiştir. Söz konusu alanda yer alan yerleşik konut alanları, gelişme konut alanları, donatı alanları, belediye hizmet alanları ve imalathane tesis alanları gibi kullanımlara yer verilmiştir.



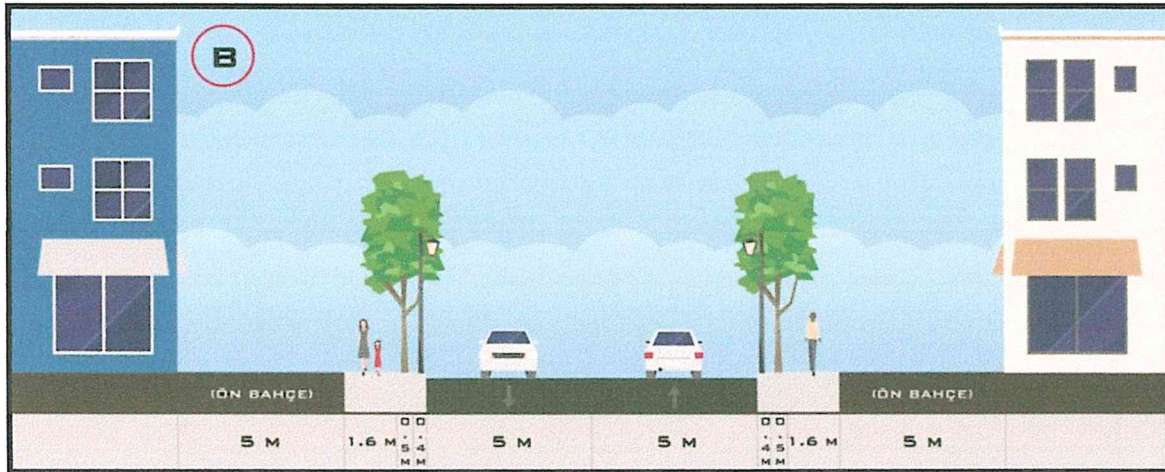
Şekil 26- Öneri Fonksiyon Şeması



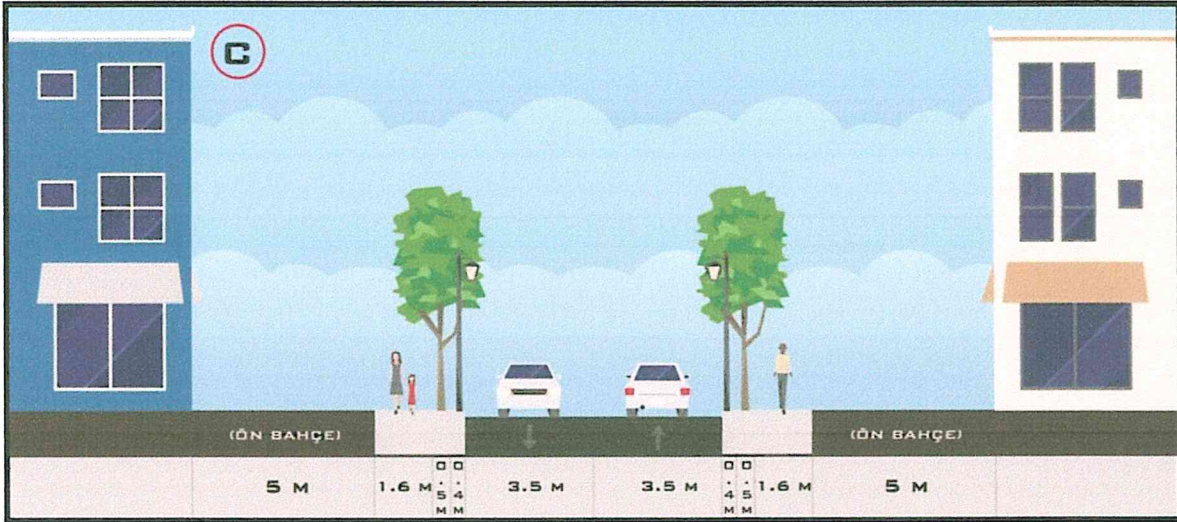
Şekil 28- Yol Kesitleri Şeması



Şekil 29- Kesit A (18.50 metrelik yol)



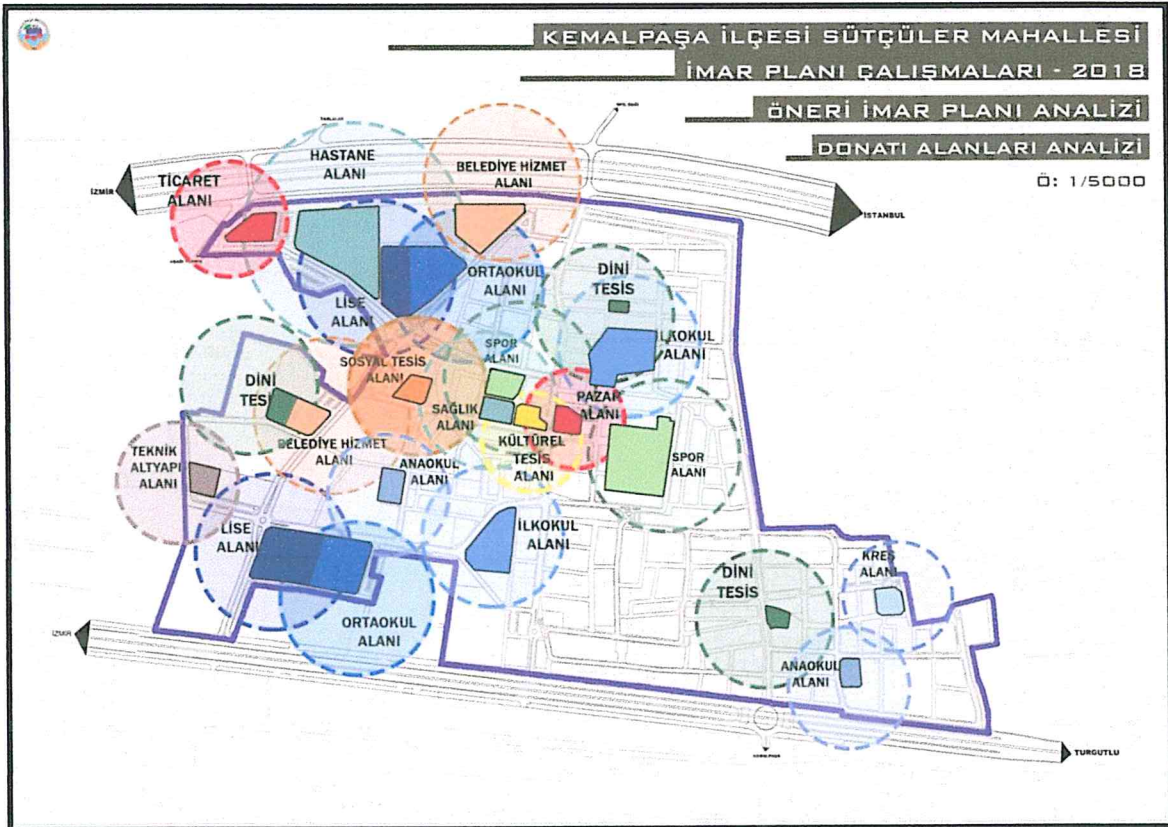
Şekil 30- Kesit B (15.00 metrelik yol)



Şekil 31- Kesit C (12.00 metrelik yol)

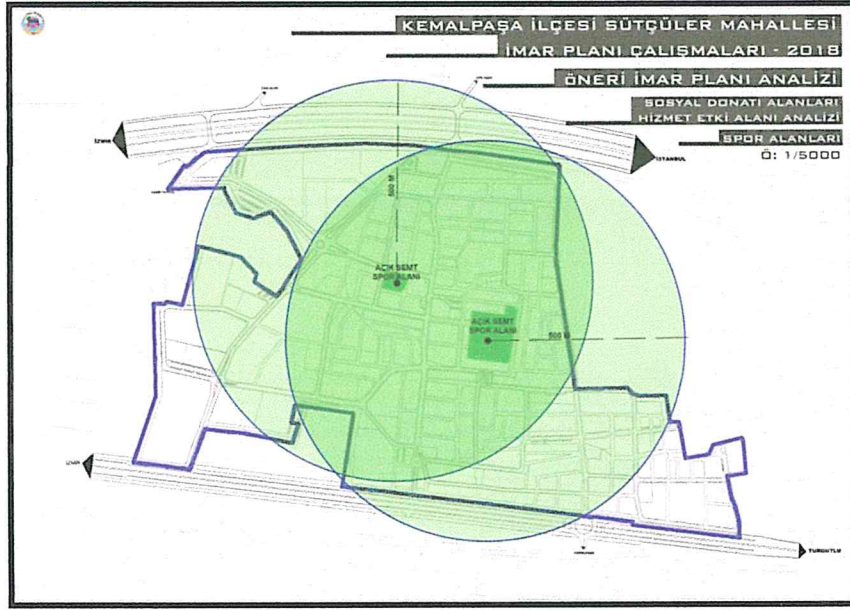
8.2.4. Öneri Donatı Alanları Analizi

Çalışma kapsamında öncelikli olarak alanda mevcutta bulunan sosyal ve teknik donatı alanları belirlenmiştir. Mevcut donatı alanlarının belirlenmesinin ardından bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda ve bölgede yaşayacak nüfusa hizmet edecek donatı alanları belirlenmiştir. Söz konusu donatı alanları imar planı çalışması kapsamında bölgenin ihtiyaçlarına göre konumlandırılmıştır. Şekil-32'de öneri donatı alanlarının planlama alanı içindeki dağılımı gösterilmiştir.



Şekil 32- Öneri Donatı Alanları Analizi

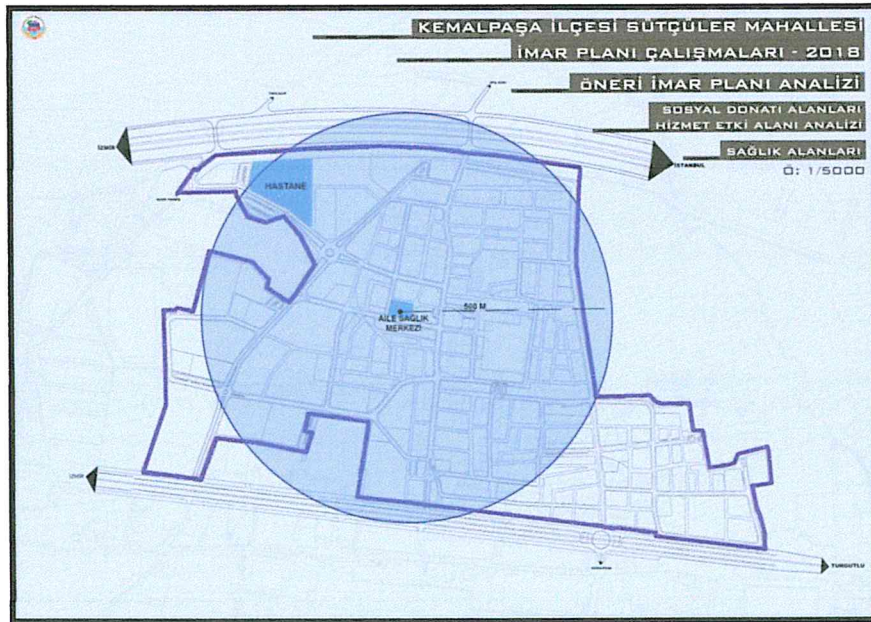
doğrultusunda 500 metre hizmet yarıçapı belirlenmiş ve bahsedilen donatı alanlarının alanda hizmet ettiği bölgeler belirlenmiştir. Mevcut spor alanlarının bölgeye yeterli hizmeti alabilecek nitelikte olduğu Şekil-37’de görülmüş ve korunmuştur.



Şekil 37- Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi (Spor Alanları)

8.2.6.4. Sağlık Alanları

Öneri imar planı amacıyla yapılan çalışmalarda, planlama alanında 1 adet hastane ve 1 adet aile sağlık merkezine yer verilmiştir. Bu alanlara ilişkin yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesinde belirtilen yürüme mesafeleri doğrultusunda aile sağlık merkezi için 500 metre hizmet yarıçapı belirlenmiş ve bahsedilen donatı alanlarının alanda hizmet ettiği yerler belirlenmiştir. Hastanenin etki alanının kentsel ölçekte olması sebebiyle, sağlık kararları açısından planlama alanın hatta bölgenin tümüne hizmet verebilir niteliktedir.(Şekil-38)



Şekil 38- Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi (Sağlık Alanları)

9.ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Sütçüler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na yönelik yapılan mevcut durum analizleri dikkate alındığında bölgede mevcutta yer alan donatı alanları, alan kullanımları vs. değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelerde alanda yürürlükte bulunan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları da dikkate alınmıştır.

Yapılan çalışmalar neticesinde alanın genel ulaşım bağlantıları oluşturularak planlanacak alanların hangi ulaşım bağlantıları vasıtasıyla servis alacağı belirlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisinde alanın kuzeyinde yer alan İzmir-İstanbul Otoyolu ve güneyinde yer alan İzmir-Turgutlu Karayolu alana ilişkin ana ulaşım bağlantılarını oluşturmaktadır. Bu yolların dışında alan içi ulaşımın sağlanması için ikinci derece yollar belirlenmiştir. Söz konusu ikinci derece ulaşım bağlantıları 18.50, 15.00, 12.00 ve 10.00 metrelik yollar ile sağlanmaktadır.

Oluşturulan ulaşım ağı üzerinde bölgede gerekli görülen ve içinde barındıracağı nüfusa hizmet vermesi öngörülen sosyal ve kültürel donatı alanlarının yer seçimleri yapılmıştır.

Alanın içinde barındıracağı nüfusa ilişkin yoğunluk kararları bölgenin sosyal ve demografik yapısı da dikkate alınarak;

- Mevcut Konut Alanlarında; Köy Gelişme Alanı Planı ve alınan meclis kararı doğrultusunda yerinde ruhsatlı yapılar dikkate alınarak hesaplanan yoğunluk, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde karşılığı olan Orta Yoğunluk(151-300 Kişi/Ha) olarak belirlenmiştir.
- Bu doğrultuda Gelişme Konut Alanlarında da yoğunluk, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde karşılığı olan Orta Yoğunluk (121-250 Kişi/Ha) olarak belirlenmiştir.

Planda alan içerisinde ihtiyaç doğrultusunda yer alacak kentsel çalışma alanlarına ilişkin;

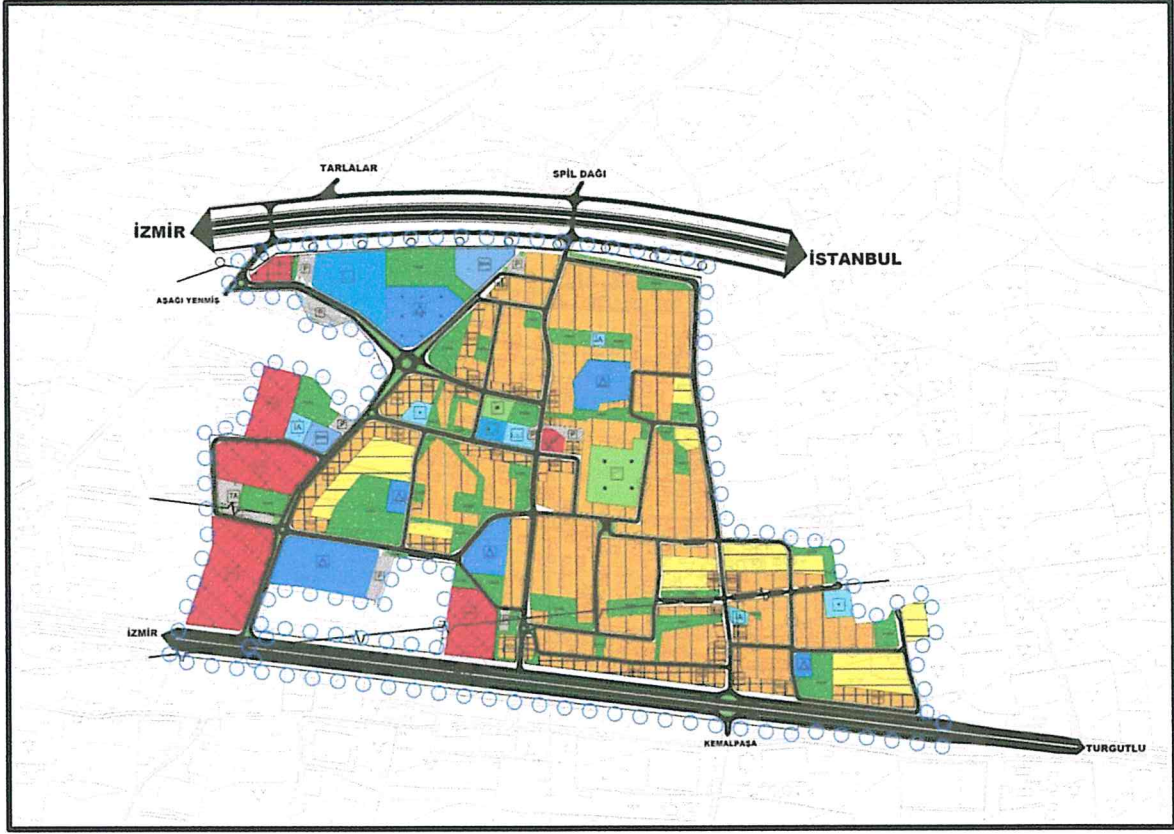
- Ticaret- Konut Alanı (Zemin Kat Ticaret, Üst Katlar Konut),
- Ticaret Alanı,
- Pazar Alanı,
- Belediye Hizmet Alanı,
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

kullanımlarına yer verilmiştir.

Sosyal altyapı alanlarına ilişkin ise;

- Eğitim Alanı,
- Sağlık Alanı, İbadet Alanı,
- Kültürel Tesis Alanı,
- Sosyal Tesis Alanı
- Spor Alanı

kullanımlarına yer verilmiştir.



Şekil 40-Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Sonuç olarak, yapılan analiz çalışmaları, jeolojik etüt raporu ve gerekli kurum-kuruluşlardan alınan görüşler aracılığıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Bu çalışma sırasında bölgenin eksiklikleri tespit edilmiş ve plan sürecinde eksiklerin giderilmesine dikkat edilmiştir. Plan çalışması neticesinde, Sütçüler Mahallesi'nin yaşanabilirlik kriterlerindeki artış alanda açıkça görülebilmektedir. Şeki-40'ta görüldüğü ve yapılan analizlerde belirtildiği üzere, planlama alanının mevcut ve öneri durumu arasında; eğitim alanları, gelişme alanları, sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar gibi kriterlerde büyük farklar bulunmaktadır. Söz konusu bu farkların fazla olması alanın daha yaşanabilir bir çevreye sahip olacağı yönünde yorumlanabilir.

10. İZMİR İLİ, KEMALPAŞA İLÇESİ, SÜTÇÜLER MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1.GENEL HÜKÜMLER:

- 1.1. SÜTÇÜLER MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2. BU PLANDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM KARARLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ. FONKSİYONEL SINIRLAR VE UYGULAMAYA YÖNELİK DETAYLAR, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI' NDA BELİRLENECEKTİR.

- 1.3. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA HAZIRLANACAK OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, BU PLANDA GETİRİLEN ESASLARA GÖRE BİR BÜTÜN OLARAK YA DA ETAPLAR HALİNDE YAPILACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU YAPILMADAN, PARSEL ÖLÇEĞİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.
- 1.4. BU PLANDA GÖSTERİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE AÇIK VE YEŞİL ALANLARI AZALTICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. ANCAK BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA GEREK KALMAKSIZIN, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU ALANLARI ARTTIRICI YÖNDE VE/VEYA İMAR ADASI İÇERİSİNDE YER DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILABİLİR.
- 1.5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE GÖSTERİLMİYEN ANCAK PLANLAMA ALANINDA YER ALMASI ÖNGÖRÜLEN MAHALLE ÖLÇEĞİNDEKİ ÇOCUK BAHÇELERİ, PARK VE YEŞİL ALANLAR, KÜÇÜK ÖLÇEKLİ DONATI (ANAOKULU, KREŞLER, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VB.) ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 1.6. BU PLANDA AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.7. İMAR UYGULAMASI GÖRMİYEN PARSELLERDE UYGULAMA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNCELİKLE 18. MADDESİ VE BAĞLI YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.8. PLAN GENELİNDE; ALT ÖLÇEKLİ PLANDA İLAVE ULAŞIM BAĞLANTILARI BELİRLENEBİLİR VE ULAŞIM BAĞLANTILARINDA GENİŞLEME YAPILABİLİR. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN TAŞIT YOLLARI İLE YAYA YOLU BAĞLANTILARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 1.9. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.08.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN UNSURLARIN ORTADAN KALDIRILMASI ZORUNLUDUR.
- 1.11. ATIK SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. LAĞIM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.12. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE, 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.13. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.06.2018 TARİH E.239646 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.14. T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.08.2015 TARİH VE 2422 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

- 1.15.** BOTAŞ, BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. İZMİR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.03.2015 TARİH 11073 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.16.** GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.03.2015 TARİH 1503100549 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.17.** TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, İNŞAAT EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 31.07.2017 TARİH E.288732 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.18.** İZMİR DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.'NİN 10.03.2015 TARİH 3166 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.19.** İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.04.2015 TARİH 2347 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.20.** T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 24.04.2015 TARİH VE 4467 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.21.** T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 19.03.2015 TARİH VE 170425 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.22.** T.C. İZMİR VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ 01.04.2015 TARİH VE 305.03.99-10606 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.23.** T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI, IV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, İZMİR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 16.03.2015 TARİH VE 61596 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.24.** T.C. İZMİR VALİLİĞİ, İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.05.2018 TARİH E.1472820 SAYILI VE 13.07.2015 TARİH 34687 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.25.** BU PLAN, MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILMIŞ YAPILAR İÇİN HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ. BU PLANDA, HANGİ KULLANIMDA YER ALIRSA ALSIN MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ OLAN YAPILARA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER UYARINCA, İLGİLİ İDARESİNCE İŞLEM YAPILACAKTIR.
- 1.26.** BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUM VE İLGİSİNE GÖRE, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.

2.TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1.KONUT ALANLARI: YERLEŞME VE GELİŞME ALANLARINDA KONUT KULLANIMINA YÖNELİK PLANLANAN ALANLARDIR.

2.1.1. MEVCUT KONUT ALANI: PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA PARSELASYON GÖRMÜŞ VEYA YAPILAŞMIŞ OLAN KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.1.2. GELİŞME KONUT ALANI: PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ VE BU PLANLA YAPILAŞMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1. BELEDİYE HİZMET ALANI: BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLAR KAPSAMINDA HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ KULLANIM TÜRÜ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

3.2. TİCARET ALANI: İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

3.3. TİCARET+KONUT ALANI (TİCK): TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TİCARET + KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYAHUT TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TİCARET TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TİCARET TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR. BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

3.4. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI: İÇERİSİNDE LOKANTA, RESMİ VE SOYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAMALARIN YAPILABİLECEĞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARIDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

3.5. PAZAR ALANI: BÖLGE HALKININ İHTİYAÇLARINA YÖNELİK YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEK OLAN ALANLARDIR.

4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.1. SAĞLIK ALANI: BU PLANDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN AYRILAN

ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.2. EĞİTİM ALANI: BU PLANDA OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE BELİRLENEN KAMUYA AİT ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.3. SOSYAL TESİS ALANI: YURT, KURS, KREŞ, ÇOCUK YUVASI, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, YETİŞTİRME YURDU, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KAMUYA AİT SOSYAL VE HİZMET BİNALARININ YER ALACAĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ KULLANIM TÜRÜ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI: TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SANAT GALERİSİ, SERGİ SALONU, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMUYA AİT ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ KULLANIM TÜRÜ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.5. İBADET ALANI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTO PARKINDA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ KULLANIM TÜRÜ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.6. SPOR ALANI: SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK İÇİN, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VE SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK SPOR TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA AÇIK VEYA KAPALI OTO PARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.1. PARK VE YEŞİL ALAN: KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLMİYEN PARK VE YEŞİL ALANLAR, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

5.2. PASİF YEŞİL ALAN: BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN YOĞUNLAŞMASI ÖNGÖRÜLEN, PASİF KULLANIMLI, TAMPON GÖREVİ DE SAĞLAYAN ALANLARDIR.

6. TEKNİK ALTYAPI

6.1. KARAYOLLARI:

6.1.1. I. DERECE YOLLAR: PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ 65.00 METRE GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.

6.1.2. II. DERECE YOLLAR: 20.00, 18.50, 15.00, 12.00 VE 10.00 METRE GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR. BU PLANDA GÖSTERİLMİYEN TÜM VE DAHA AZ GENİŞLİKTEKİ TRAFİK YOLLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA GÖSTERİLECEKTİR.

6.1.3. GENEL OTOPARK: KAMU KULLANIMIN AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE AÇIK VE KAPALI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR. BU PALANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLMİYEN OTOPARK ALANLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KORUNACAKTIR.

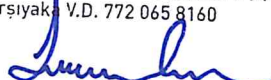
7.DİĞER HÜKÜMLER

PLANDA VEYA YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
- 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NE,
- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARI'NA,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK'E,
- BİNALARIN ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ'NE,
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE,
- ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLARA AİT YÖNETMELİK'E,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK'E VE İLGİLİ YÜRÜRLÜKTEKİ GENELGELER'E,
- GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ'NE,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ'NE,
- TSE STANDARTLARI'NA,
- TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ'NE, UYULACAKTIR.


İHSAN YUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
50 Sok. Ağa Han No: 2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

**SİYAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞAAT
AKARYAKIT DANIŞMANLIK TURİZM
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**
Manas Blv. No:39 K:27 D:2702 Folkart Towers
B Kule Bayraklı - İZMİR • Tel: 0232 290 94 24
Karşıyaka V.D. 772 065 8160



- Bu Plan Açıklama Raporu kapak dâhil 59 sayfadır -