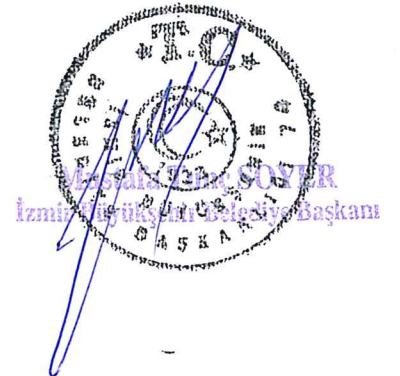




# İZMİR İLİ, ÇİĞLİ İLÇESİ, HARMANDALI MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU






**SKP**  
SELMA KISA PLANLAMA

**İÇİNDEKİLER**

AMAÇ .....	4
KAPSAM.....	4
YÖNTEM.....	4
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖNEMİ .....	5
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU .....	5
1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU .....	5
1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU .....	6
1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU.....	7
2. PLANLAMA ALANININ FİZİKSEL VE SOSYAL YAPISI .....	8
2.1. DOĞAL YAPI .....	8
2.2. JEOLJİK YAPI.....	8
2.3. İKLİM YAPISI .....	9
2.4. NÜFUS YAPISI.....	9
2.5. EKONOMİK YAPISI .....	10
3. ONAYLI İMAR PLANLARI.....	10
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	10
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	11
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI.....	12
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	13
4. MEKANSAL ANALİZLER .....	13
4.1. DOLULUK BOŞLUK .....	13
4.2. EĞİM.....	14
4.3. YAPILAŞMA VE MÜLKİYET .....	15
4.4. YOĞUNLUK.....	16
4.5. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI .....	17
5. JEOLJİK ETÜT ANALİZİ.....	18
6. KURUM GÖRÜŞLERİ .....	18
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI .....	24
7.1. DONATI VE NÜFUS HESAPLARI.....	26
7.2. ULAŞIM KARARLARI.....	27
7.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	27
8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI PLAN NOTLARI.....	31
GENEL HÜKÜMLER.....	31
TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER .....	32
DİĞER HÜKÜMLER.....	35

## HARİTALAR

Harita 1: Planlama alanı konumu .....	5
Harita 2: İzmir idari yapısı.....	6
Harita 3: Uydu görüntüsü.....	7
Harita 4: Planlama alanı ulaşım durumu .....	8
Harita 5: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
Harita 6: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
Harita 7: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
Harita 8: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
Harita 9: Planlama alanı doluluk-boşluk analizi.....	14
Harita 10: Planlama alanı eğim analizi.....	15
Harita 11: Planlama alanı mevcut mülkiyet analizi.....	16
Harita 12: Planlama alanı mevcut konut yapılaşma koşulları.....	17
Harita 13: Jeolojik ve jeoteknik etüt.....	18
Harita 14: Etaplar.....	25
Harita 16: Öneri ulaşım analizi.....	27
Harita 17: Öneri park ve yeşil alan kullanımları .....	29
Harita 18: Öneri donatı kullanımları.....	29
Harita 19: Öneri konut imar adaları yapılaşma koşulları dağılımı.....	30
Harita 20: Öneri imar planı.....	30

ÇALIŞMA GRUBU		
SELMA KISA	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	
GİZEM KÜÇÜKPEHLİVAN	Y. ŞEHİR PLANCISI CBS UZMANI	
SEDA ERCAN	Y. ŞEHİR PLANCISI	

## **AMAÇ**

İzmir ili Çiğli ilçesi Harmandalı mevkiine ait alanda 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı plan kararlarına uygun olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu çalışması yapılmıştır. Hazırlanan plan çalışmasında oluşmuş mülkiyet dokusu nedeniyle uygulama imar planı kararları ile üst ölçek çevre düzeni planı kararları esas alınmıştır. Sağlıklı bir çevre oluşumu ile uygulanabilir bir plan elde edilmesi amacıyla yapılan çalışmada mevcut sorunların çözümü için çalışılmış ve yeni öneriler getirilmiştir. Planlama alanı Çiğli ilçesi Harmandalı mevkiine ait yaklaşık 530 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Harmandalı mevkiine ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı Harmandalı Belediyesi statüsündeyken Harmandalı Belediyesince hazırlanmıştır. Harmandalı Belediyesi daha sonra Çiğli Belediyesine bağlanmıştır. Harmandalı Belediyesi tarafından hazırlanmış olan nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasında uyumlu olmayan bölümler vardır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre alanın imar uygulamalarının büyük bir bölümü tamamlanmış ve imar parseli niteliğini kazanmıştır. Bu alanların bir kısmında mevcut yapılaşma da tamamlanmıştır. Bu kapsamda 1/1000 ölçekli uygulama imar planıyla uyumsuz olan nazım imar planı, 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı kararlarına göre değerlendirilmiş; 1/1000 ölçekli uygulama imar planıyla uyumsuz olan nazım imar planının 1/25000 ölçekli çevre düzeni plan kararları dikkate alınarak uyumlu hale getirilmesi gereğiyle revizyon plan çalışması yapılmıştır. Alandaki mevcut durumdaki sorunların giderilmesi, plan hiyerarşisine uygun biçimde güncel bir nazım imar planının elde edilmesi amaçlanmıştır.

## **KAPSAM**

Planlama alanında bir kısım alan mevcut parselasyon ve mevcut yapılaşmadan dolayı uygulama imar planındaki haliyle bırakılarak korunmuştur. Bir kısım alan ise; 1/25000 ölçekli çevre düzeni planına göre yeni planlanan alanlardır. Bu alanların da mevcut plan ile bütünleştirilmesi sağlanmıştır. Bir kısım da mevcut imar planı içinde uygulama görmemiş alanlardadır. Bu alanlarda zayıf alınarak plan çalışması yapılmış, buna göre yapılaşma yoğunluğu aynı kalmış imar adalarında değişiklikler yapılmıştır. Bir kısım ise zayıf alınmadan, bütüncül alanlar ve donatı elde etmek amacı ile ada büyüklüklerinin sabit tutularak bütünleştirme yapıldığı alanlardır. Hazırlanan nazım imar planında, mevcut dokudaki yetersiz donatı alanlarının artırılması, bununla alanın sağlıklı bir yapıya kavuşması ve uygulanabilir bir plan elde edilmesi yönünde plan kararları önerilmiştir.

## **YÖNTEM**

1/25000 ölçekli çevre düzeni planına ve mekânsal planlar yapım yönetmeliğine göre nazım imar planının yeniden düzenlenmesi gereği plan çalışması yapılmıştır. Bu çalışmayla nazım ve uygulama imar planındaki uyumsuzluk düzeltilmiştir.

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖNEMİ

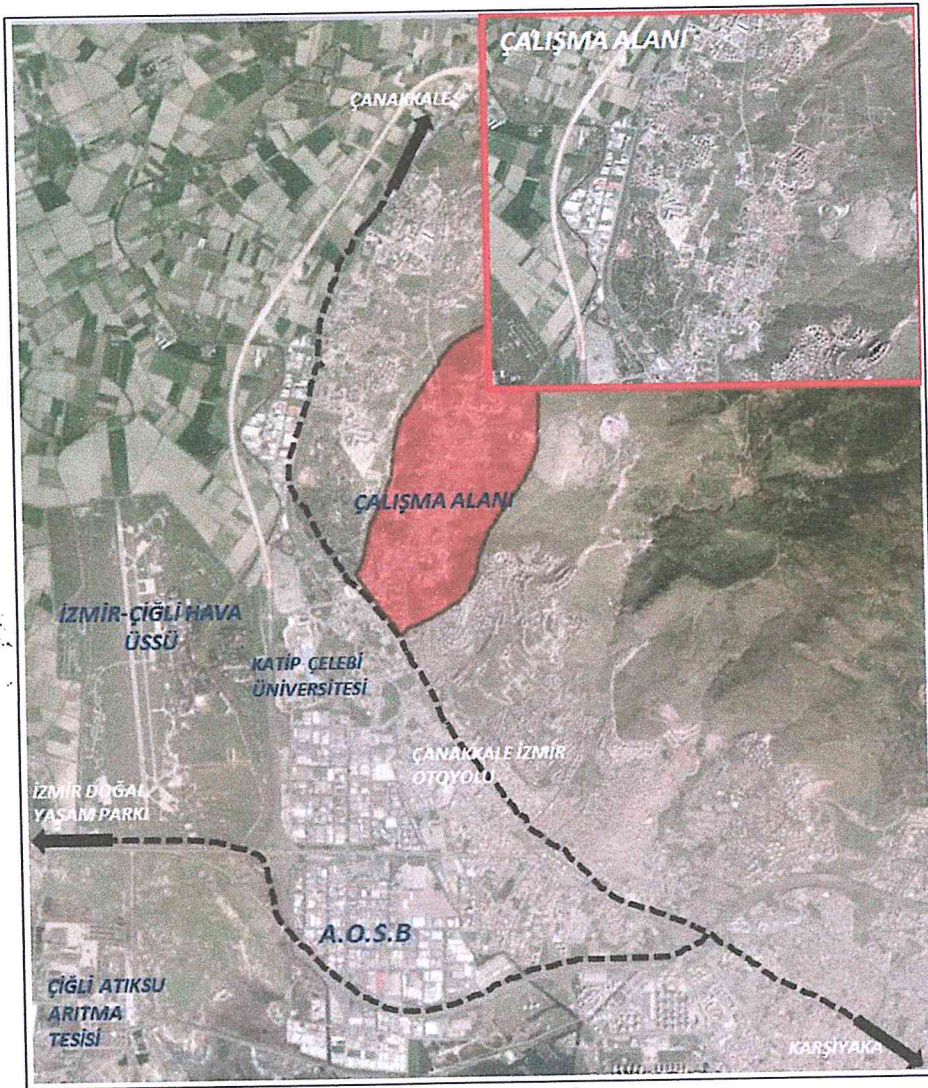
### 1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, İzmir İl'inin kuzey batısında bulunan Çiğli Belediyesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İl merkezine 17 km uzaklıkta bulunan Çiğli ilçesinin kuzeyinde Menemen, doğusunda Karşıyaka, güneyinde ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Denize yaklaşık 8.00 km uzaklıktadır. Harmandalı Çiğli ilçesinin kuzey sınırında kalmaktadır.

### 1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı Çiğli ilçesi Harmandalı mevkiine ait yaklaşık 530 hektarlık alan olan Cumhuriyet, İnönü ve Mustafa Kemal Atatürk Mahallelerini kapsamaktadır.

Harmandalı Çiğli ilçesinin kuzey sınırında kalmaktadır. Doğusunda çöp toplama alanı, batısında Hava üssü lojmanlarını içinde barındıran Ulukent konut dokusu, kuzeyinde yine Ulukent ve güneyinde ile Uğur Mumcu mahallesi konut alanı bulunmaktadır.



Harita 1: Planlama alanı konumu

#### SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR  
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com



Bu mahallelerin Harmandalı Gazi Mustafa Kemal Atatürk, Cumhuriyet ve kısmen İnönü olmak üzere üç mahallesi planlama alanı içinde yer almaktadır.



Harita 3: Uydu görüntüsü

#### 1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

İl merkezine 17 km uzaklıkta bulunan Çiğli ilçesinin kuzeyinde Menemen, doğusunda Karşıyaka, güneyinde ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır.

Planlama alanı Çanakkale'yi İzmir'e bağlayan karayolu üzerindedir. Alanın kuzeyinde Ulucak Mahallesi, güneyinde Uğur mumcu Mahallesi ile bağlayan yolların yanı sıra çevre yoluna bağlayan Mavişehir Kavşağı bulunmaktadır.

Planlama alanındaki ana ulaşım alanının ortasından geçen 9 Eylül Caddesinden sağlanmaktadır. Bu yol bağlantısıyla ana karayolu olan Çanakkale Yoluna bağlanılmaktadır.



Harita 4: Planlama alanı ulaşım durumu

## 2. PLANLAMA ALANININ FİZİKSEL VE SOSYAL YAPISI

### 2.1. DOĞAL YAPI

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege denizinin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında bulunmaktadır.

### 2.2. JEOLJİK YAPI

İzmir kenti 1. Derecede deprem kuşağında yer almaktadır. Planlama alanı da kentin jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır.

İzmir yöresinde üç farklı tektonik kuşak yer alır. Bu kuşaklardan Menderes masifi, tabanda çok kalın bir mikaşist biriminden ve üzerindeki platform tipi karbonatların metamorfizmasıyla oluşmuş bir mermer istifinden ibarettir. Masifin batısında, "İzmir-Ankara Zonu" olarak

adlandırılan ve İzmir dolayında genellikle filiş karakterli olan bir başka tektonik kuşak yer alır. Bu zonun batısında bulunan “Karaburun Kuşağı” ise, platform koşulları çökelmiş kalın bir mesozoik karbonat istifinden oluşmaktadır. Üst kretase sırasında açılmış olan İzmir-Ankara zonunda, bloklu iç yapı sunan Bornova karmaşığı bulunmaktadır. Bu karmaşık birim, kumtaşı-şeyl matriks ile içerisindeki değişik boyutlu platform tipi kiraçtaşı bloklarından oluşmuştur. Matriksin yaşı Kampaniyen-Daniyen arasında değişmektedir. Bornova karmaşığı, Daniyen’den snra olasılıkla Geçosen sırasında bölgesel metamorfizmasını tamamlamış olan masifin metamorfikleri üzerine itilmiştir.

### 2.3. İKLİM YAPISI

Planlama alanında ilkbahar ve sonbahar ayları yağışlı, kış ayları ılık, yaz ayları sıcak ve kurak geçen Akdeniz iklimi görülmektedir. Yağışların en çok düştüğü aylar olarak aralık, ocak ve şubat olurken en az yağış temmuz ve ağustos aylarında düşmektedir.

### 2.4. NÜFUS YAPISI

Çiğli nüfusu 2017 yılına göre 190.607 kişidir. Bu nüfusun, 95.151 kişisi erkek ve 95.456 kişisi kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,92 erkek, %50,08 kadın nüfus vardır.

Yıllara Göre Çiğli Nüfusu

Yıl	Çiğli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	190.607	95.151	95.456
2016	186.717	93.548	93.169
2015	182.349	91.247	91.102
2014	176.864	88.783	88.081
2013	173.667	87.095	86.572
2012	168.599	84.367	84.232
2011	163.774	81.959	81.815
2010	157.530	78.207	79.323
2009	154.397	77.159	77.238
2008	153.508	76.768	76.740
2007	144.251	72.364	71.887

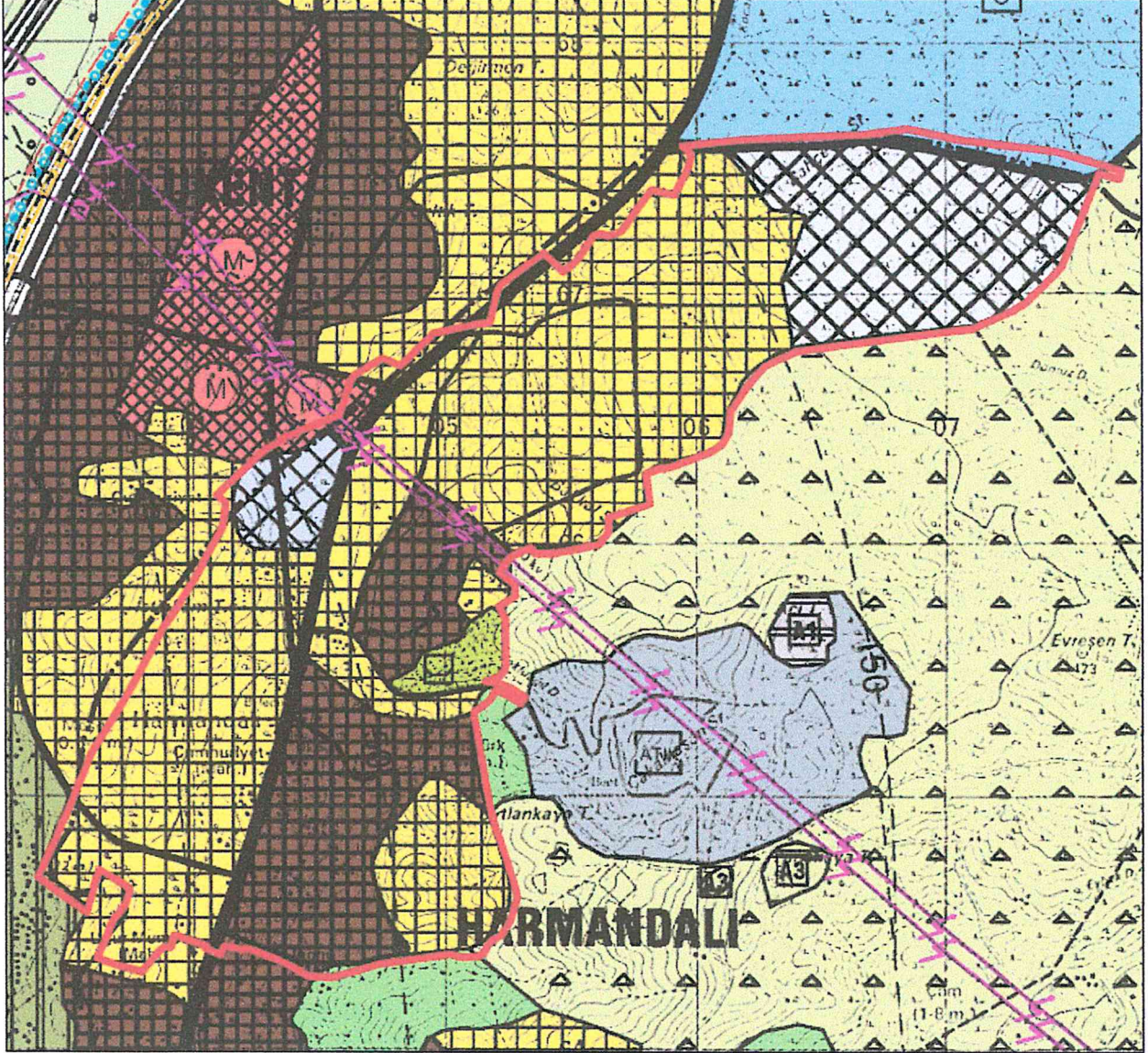
Planlama alanı içinde kalan toplam nüfus 15.009 kişi olup; mahallelerin nüfus dökümü de şöyledir:

YIL	İLÇE	MAHALLE ADI	MAHALLE NÜFUSU (Kişi)
2017	Çiğli	Cumhuriyet Mah.	7.041
2017	Çiğli	Harmandalı Gazi Mustafa Kemal Atatürk Mah.	1.596
2017	Çiğli	İnönü Mah.	6.372



### 3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih 05/843 sayılı kararıyla kabul edilen 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında K18D4 paftada bulunmaktadır.



Harita 6: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı içinde, 1/25000 ölçekli çevre düzeni planına göre meskun alan, gelişme alanı, büyük alan kullanımı gerektiren kamu alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, ve mezarlık alanı kullanım kararları yer almaktadır.

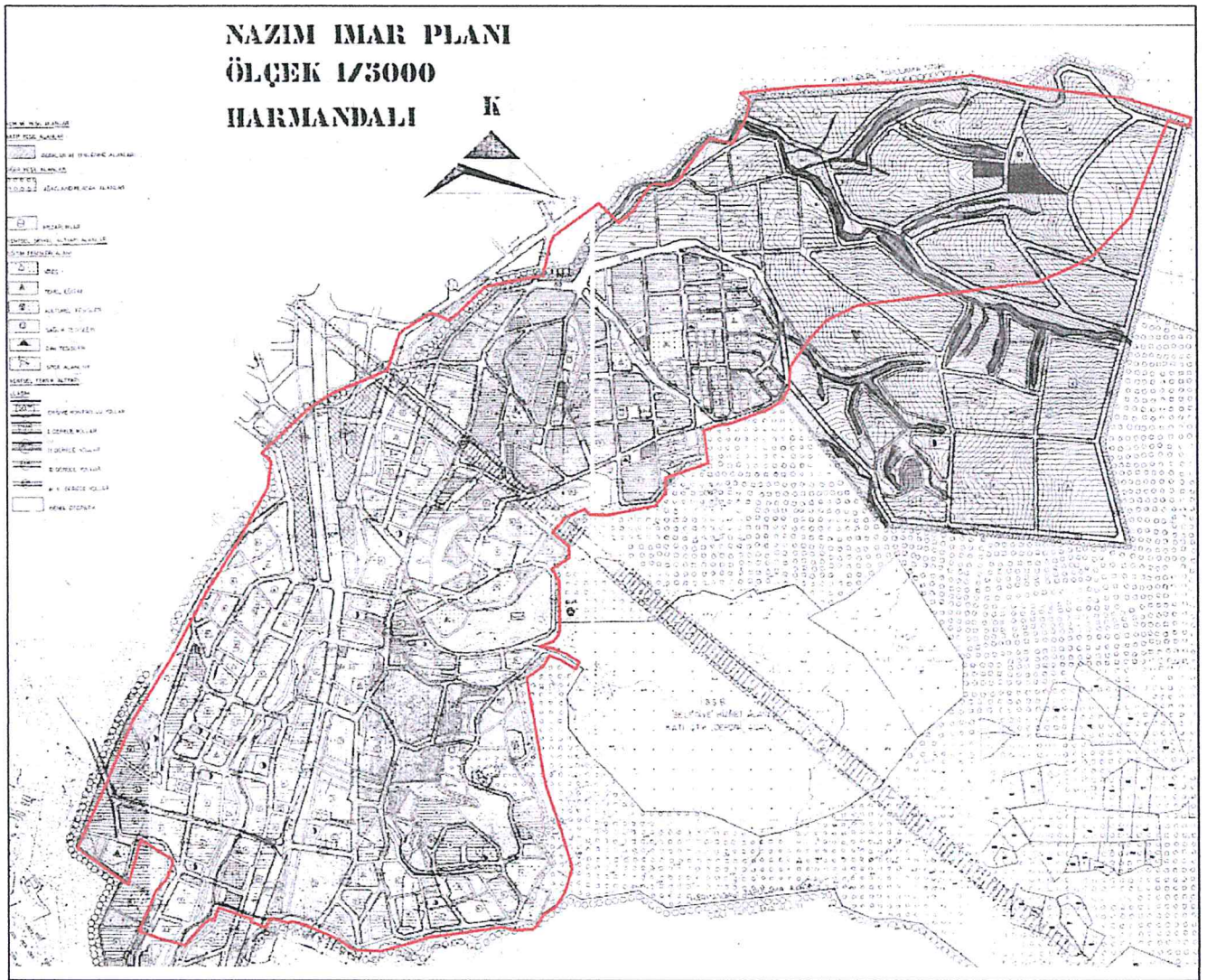
Harmandalı köy dokusunun bulunduğu alan ile mevcut yapılaşmaların tamamlandığı alanlar meskun alan olarak belirlenmiştir. Yapılaşmanın tamamlanmadığı diğer alanlar gelişme alanı olarak belirlenmiş durumdadır.

Menemen ilçe sınırına komşu olan mülteci kampı ve çevresinde yer alan, mülkiyeti ağırlıklı olarak maliye hazinesine ait olan alan da büyük alan kullanımı gerektiren kamu alanı kullanım kararı vardır.

Mevcut nazım planlarda da yer alan Çiğli ve Menemen ilçelerinin komşu sınırı içinde meskun ve gelişme alan kullanımındaki çalışma alanı ihtiyacını karşılamak üzere konut dışı kentsel çalışma alanı kullanım kararı getirilen alan bulunmaktadır.

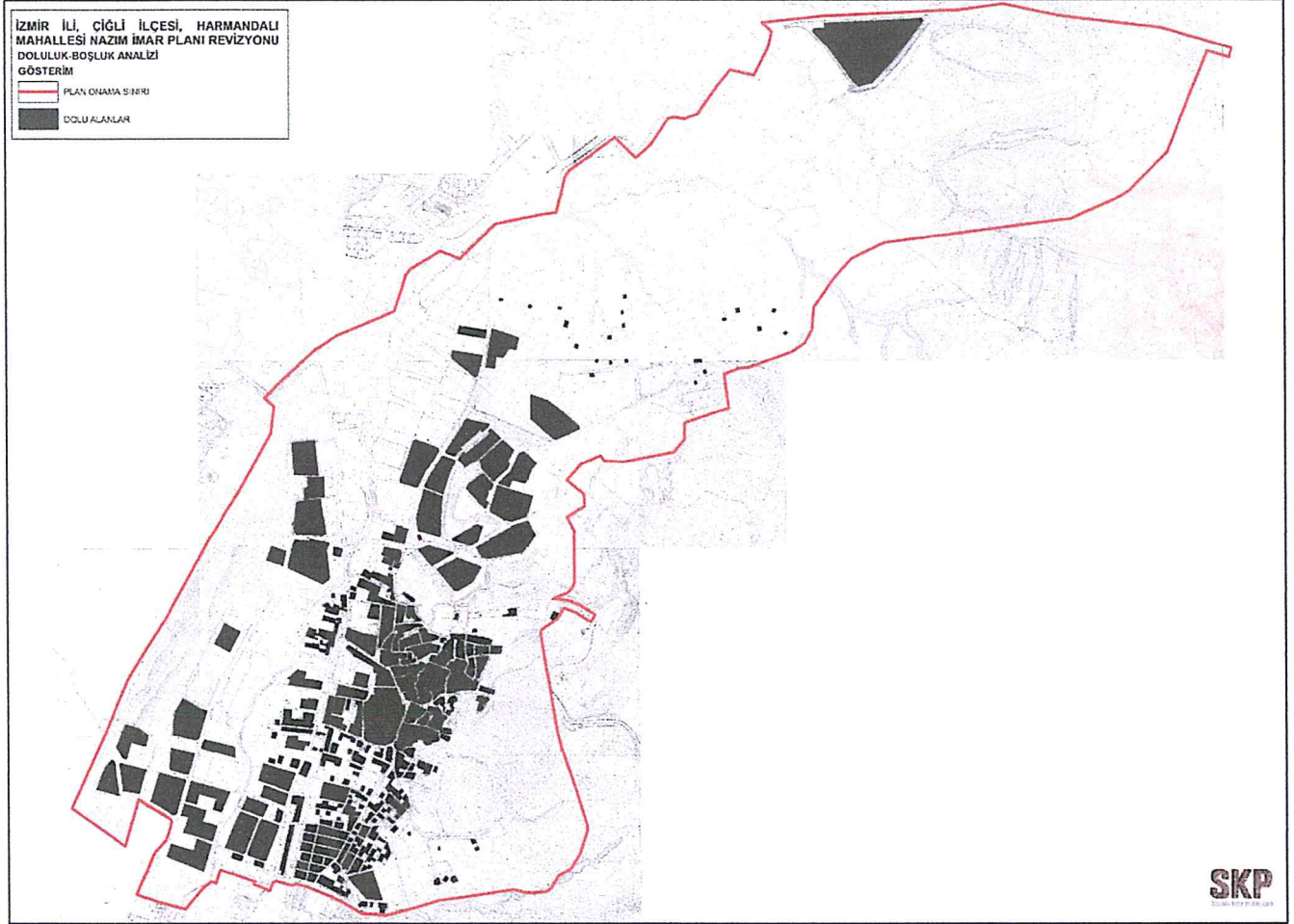
Mevcut ancak taşınacak çöp toplama alanına olan ulaşım yolu üzerinde, eğim oranı yüksek olan alanda mezarlık belirlemesi vardır.

### 3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Harmandalı mevkiine ait olan nazım imar planı Harmandalı belediyesince onaylanmış olup, genel olarak kullanım kararları 250000 ölçekli çevre düzeni planı ile uyumlu haldedir.





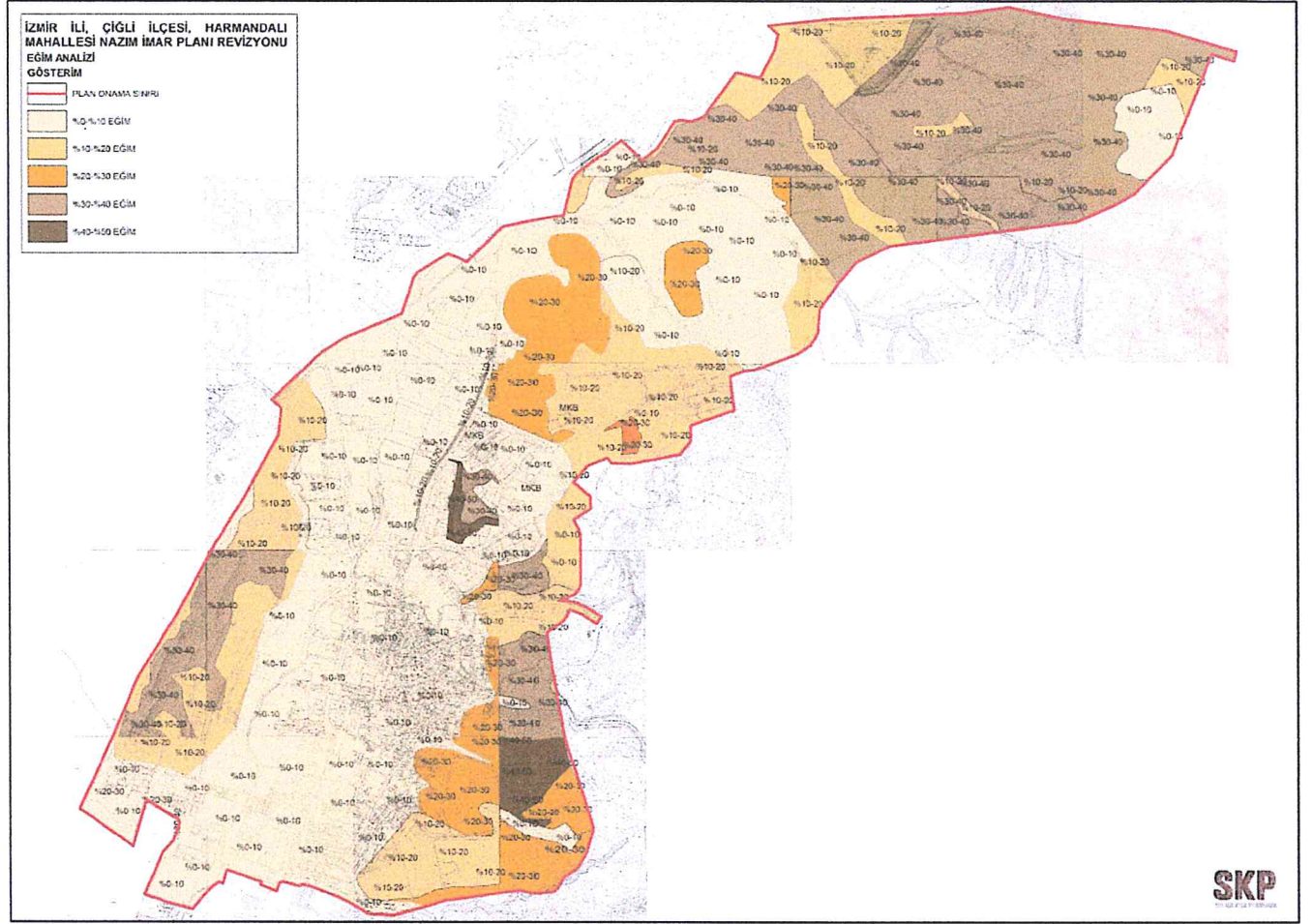
Harita 9: Planlama alanı doluluk-boşluk analizi

#### 4.2. EĞİM

Planlama alanı içinde çok yüksek eğime sahip olan alanlar da bulunmaktadır. Ancak bu durum yapılaşmaya engel olacak boyutta değildir. Eğimin çok yüksek olduğu alanların tespiti yapılarak bu alanlarda yapılaşma verilmemesine dikkat edilmiştir. Düz veya az eğimli arazilere yerleşimin daha yüksek olmasının yanında gelişen bilgi ve teknolojik gelişmeler doğrultusunda eğimli araziler mekân ve yerleşim açısından seçenekleri arttırmaktadır.

EĞİM ARALIKLARI	ALAN (M2)	YÜZDESİ (%)
% 0-10	2743152	37
% 10 ile 20	2134884	29
% 20-30	800682	11
% 30-40	1589195	21
% 40-50	185895	2
<b>TOPLAM</b>	<b>7453808</b>	<b>100</b>

Planlama alanında topografik eğim %0-50 arasındadır. Çoğunluk ile eğimin %0-20 arasında olduğu alan yerleşime uygun alan olarak ön görülmüştür.

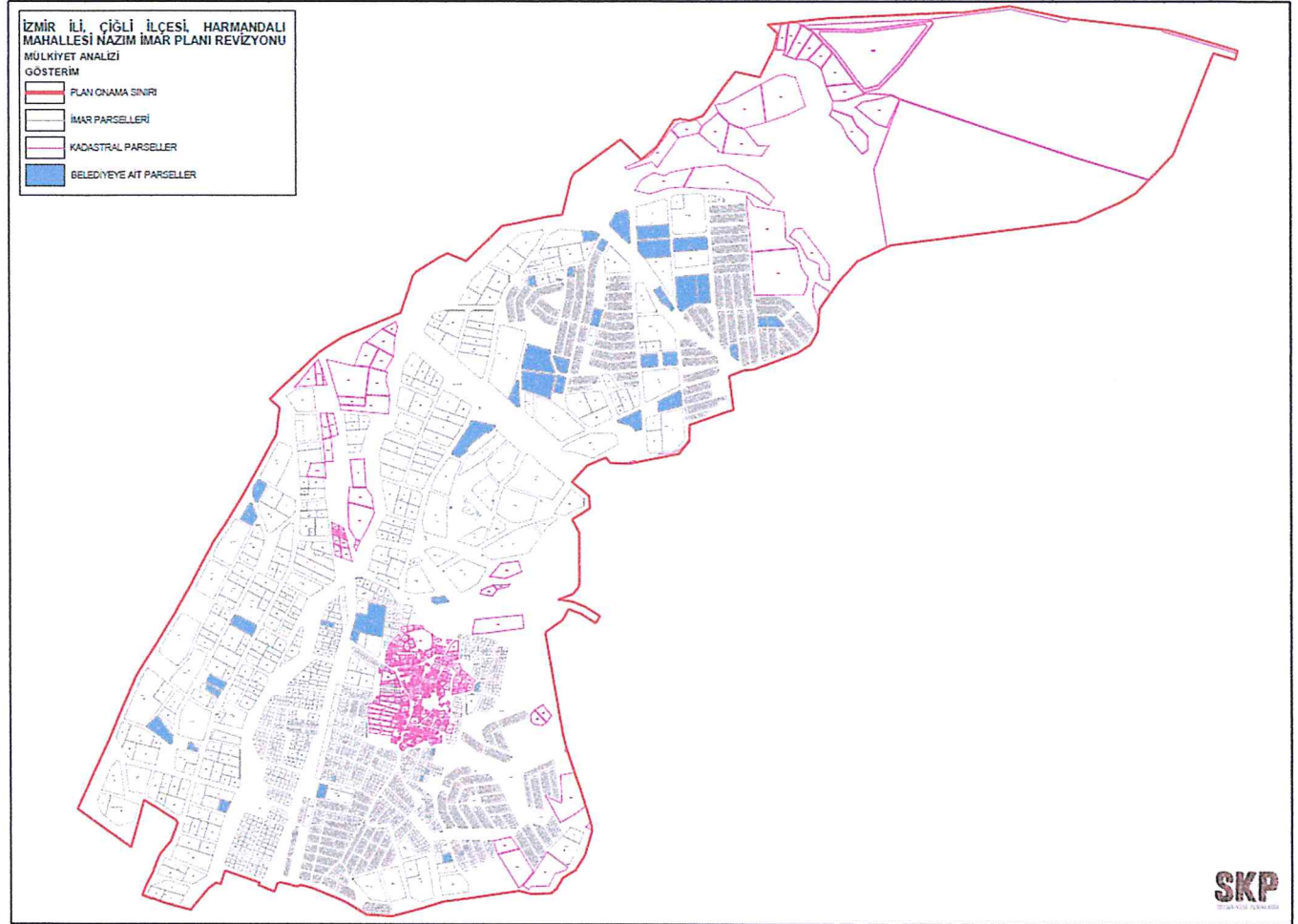


Harita 10: Planlama alanı eğim analizi

#### 4.3. YAPILAŞMA VE MÜLKİYET

Planlama alanında alanın hemen hemen tamamına yakını özel mülkiyet elindedir. Özel mülkiyetlerin çoğu uygulama görmüş imar parselidir. Alanda hazine mülkiyeti de yer almakta olup bu parseller ağırlıklı olarak uygulama görmemiş kadastral halde bulunmaktadır. Belediye mülkiyetleri ise çoğunlukla hisseli durumda, parça parça ve dağınık haldedir. Devlet su işlerinin kamulaştırma sonucu oluşmuş dere kenarı mülkiyetleri de vardır. Alandaki mülkiyet durumu kadastral ve imar parseli dökümü olarak yapılmıştır. Buna göre parseller ağırlıklı olarak uygulama görmüş imar parseli niteliğindedir. Uygulama görmemiş alanlar genelde köy dokusu ve çevresi ile bu plan ile ilk kez planlanana alanın kuzey kesiminde kalan bölgedir.

PARSEL NİTELİĞİ	ALAN (m2)	YÜZDESİ (%)
İMAR	1006958.195	2
KADASTRAL	13637827.54	33
TOPLAM	14644785.74	35
UYGULAMA YAPILMAYAN ALAN	12630869.35	30



Harita 11: Planlama alanı mevcut mülkiyet analizi

#### 4.4. YOĞUNLUK

Alanda meri uygulama imar planına göre kullanılan mevcut yoğunlukların dökümü yapılmıştır. Bu döküme göre yoğunluk dağılımında homojenlik saptanamamıştır. Lokal bazı alanların en yüksek yoğunluğa sahip olduğu, yeni yapılanan belli bölgelerin orta yoğunlukta olduğu, köy dokusunda homojen bir yoğunluğun var olduğu, plan sınırına yakın uç alanların ise düşük ve orta yoğunluğa sahip olduğu tespit edilmiştir.

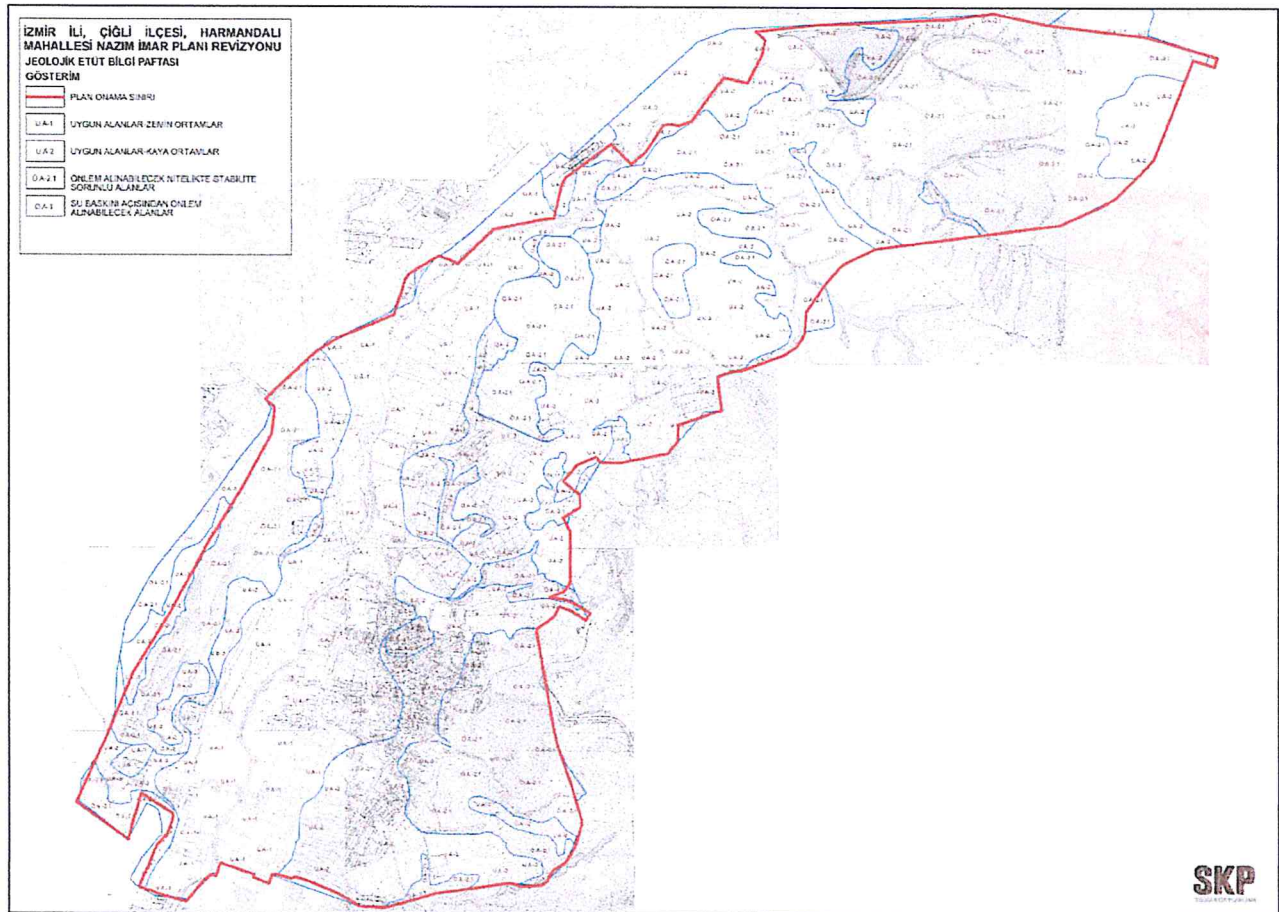


## 5. JEOLJİK ETÜT ANALİZİ

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasında planlama alanına ilişkin “afete maruz bölge” kararı bulunmamaktadır. Planlama alanına ait Jeolojik Bilgi paftası aşağıda bulunmaktadır.

Jeolojik etüt raporuna göre alanın büyük bir kısmı uygun alan U.A-1 ve U.A-2, diğer bölümleri ise önlemlenilen alan Ö.A-2.1 ve Ö.A-3 olarak belirlenmiştir. Önlemlenilen alanlar arazi eğimi nedeniyle önlemlenilen alan olarak gösterilmektedir. Ancak hiçbir şekilde bu sonuçlar yapılaşma yasağı getirmemiştir.

Tüm jeolojik etüt çalışmalarında olduğu gibi en sağlam ve en az maliyetli yapılaşma alanları tespiti yapılmıştır.



## 6. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 18.06.2012 tarih 181/12161 sayılı yazısında; planlama alanının doğal sit alanında kalmadığı, arkeolojik sit alanı hakkında İzmir Kültür Varlıkları Koruma Kurulu Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.

Orman Ve Su İşleri Bakanlığı İzmir Orman Bölge Müdürlüğü, İzmir Orman İşletme Müdürlüğü'nün 29.05.2012 tarih 2188-5793 sayılı yazısında; imar uygulamasına konu

alanın orman tahdit sınırları dışında kaldığı nedeniyle kurum görüşünün bulunmadığı bildirilmiştir.

**Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bak. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2012 tarih 18575 sayılı yazısında;** imar yollarından karayollarına bağlantı yapılması durumunda, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkarılmış bulunan yönetmelik hükümleri dikkate alınarak, karayolu bağlantı izni için kurumlarının görüşü alınması gerektiği bildirilmiştir.

**Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.07.2012 tarih 295176 sayılı yazısında;**

- Planlama alanında idarelerine ait mevcut ve mutasavver herhangi bir tesis bulunmadığı,
- Bahse konu olan alanın içinde Domuz Dere ve yan kollarının geçmekte olduğu ve bu dereler için imar planında yeterli şerit genişliğinde yer ayrılarak imar dışı tutulması gerektiği,
- Domuz Derenin her iki sahilinde ya kollarının ise bir sahilinde minimum 5.00 metre genişliğinde şeritvari alan servis yolu olarak ayrılarak kullanılmamak üzere boş bırakılmasını,
- Mevcut yatağı yetersiz olan ve taşkın yapma ihtimali bulunan dere yatakları uygun hidrolik kesitlerde ilgili idarece ıslah edilmesi ve mülkiyet sorunlarının idareleri dışında çözülmesi gerektiği,
- Belirtilen derelerin, minimum şerit genişliğine sahip olmayan yatakları uygun hidrolik kesitlerde İZSU İdaresi tarafından ıslahı yapıncaya kadar işaretlenen dere yatakları memba kesiminde mansap kesimine kadar aynen korunmasını,
- Mevcut dere yatakları ve menfezlerin belirli aralıklarla temizlenmesi ve dereye çöp, moloz vs. atılmasının önlenmesini,
- İçişleri Bakanlığınca tüm kurumlara gönderilen 03.08.1994 tarih ve 5496 sayılı genelge gereğince taşkın kanalı hüviyetinde olan derelerin hiçbir suret ile kapatılmaması istenmesi nedeniyle yetersiz en kesit dereler ve kapalı geçişlerin uygun hidrolik kesitlerde üstü açık kanal olarak tanziminin yapılması gerektiği,
- Planlama alanından geçen Acil İçme Suyu Hattı'nın imar uygulamaları sırasında içme suyu hattının zarar görmemesi için hattın her iki sahilinden 5.00'er metre genişliğinde şerit emniyet hattı ayrılması ve yol geçişlerinde isale hattı beton gömlek içine alarak korunması,
- Planlama alanı 06.10.1967 tarih ve 8963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile tahsise kapatılan Menemen Havzasında kaldığı için sondaj kuyusu açılmasına idarelerince izin verilmediği,

- 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun ve Su Kirliliği Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulmasının sağlanmasını belirtmiştir. Belirtilen koşullara uyulması halinde planlama alanında İmar Planı çalışmalarının yapılmasının idarelerince sorun olmadığını bildirmişlerdir.

**İZSU Projeler Dairesi Başkanlığı, Su Proje Şube Müdürlüğü 10.5.2012 tarih 1311 sayılı yazısında;** bahse konu iletim hattının geçtiği parsellerde, imar planı çalışmaları ile kazı ve hafriyat çalışmaları yürütülmesinde bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

**İZSU Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yer Altı Tesisleri Şube Müdürlüğü 24.05.2012 tarih 2582-18088 sayılı yazısında;**

- Planlama alanı içerisinde bulunan derelerden Harmandalı Deresi'nin ıslah projesinin taraflarınca hazırlanmış olup yapılacak planlama çalışmalarında derenin en az bir tarafından ve dere ıslah duvarının dış kenar çizgisinden en az 5.00 metre genişliğinden servi yolları ayrılması gerektiği,

- Planlama alanı içerisinde olup henüz dere ıslah projeleri hazırlanmamış dere yataklarının hâlihazır durumlarının korunarak derelerin her iki sahilinden en az 5.00 metre servis yolları ayrılması gerektiği,

- Menemen Acil İletim Hattı ( her iki tarafından en az 3 metre) ve Menemen Sarıkız-Göksu İletim Hattına yönelik emniyet mesafelerinin ( her iki tarafından en az 5 metre) korunması ve bu ifadelerin plan notlarına ilave edilmesi.

- İmar planı doğrultusunda yol güzergâhları ile imar planı özelinde hazırlanan ve uygulanan mevcut ve proje aşamasındaki içme suyu şebeke hattı güzergâhları ile su deposu-terfi merkezi alanlarının her türlü inşai, fiziki müdahale ve planlama çalışmalarında korunması ve dikkate alınması gerektiği bildirilmiştir.

**İZSU Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı, Etüt ve Planlama Şube Müdürlüğü 10.12.2012 tarih 51403-5491 sayılı yazısında;** Cumhuriyet Mahallesi 9602/2 sokakta bulunan dere yatağının ıslah edilebilmesi için İmar planında dere yatağının işlenmesi ve mülkiyet sorunları çözümlenmesi gerektiği, o durumda ıslah projesi hazırlanabileceği bildirilmiştir.

**İZSU Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı, Etüt ve Planlama Şube Müdürlüğü 10.12.2012 tarih 51448-5488 sayılı yazısında;** Harmandalı Gazi Mustafa Kemal Atatürk Mahallesi 9016 sokak arkasında bulunan dere yatağının ıslah edilebilmesi için İmar planında dere yatağının işlenmesi ve mülkiyet sorunları çözümlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu durumda ıslah projesi hazırlanabileceği bildirilmiştir.

**İZSU Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü**  
**22.05.2018 tarih 39628 sayılı yazısında;** “...Planlama alanı içerisinde birçok dere yatağı geçtiği görülmüş olup, Çiğli Belediyesi ile yapılan şifahi görüşmede düzeltilmesi gereken kısımlar işaretlenerek yazı ekinde gönderilmiştir. Bu kapsamda;

1. Dere güzergahının dere üst şev çizgileri arasında kalan alanlar esas alınarak belirlenmesi ve öneri planda da mümkün olduğunca doğal dere güzergahlarının plana işlenmesi,
2. Derelerin temizlik, bakım ve servisi için her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yolu bırakılması,
3. Öneri planda bazı kısımlarda derenin doğal yatağının devam ettiği ancak planda devamının getirilmediği görülmüş olup, derelerin planda sürekliliğinin sağlanması,
4. Dere genişlikleri yazımız ekinde gönderilen dosyada belirtilmiş olup, ana kol 15 metre olma üzere bazı yan kolların 5'er metre bazılarının ise 2'şer metre olacak şekilde plana işlenmesi,
5. Dere güzergahlarının mevzuat gereği planda açık kesit olarak gösterilmesi,
6. Derelere bitişik konumda ayrılacak olan imar yollarının kamuya terklerinin sağlanması,
7. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli taşkın koruma önlemlerinin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, bekçi evi, hizmet binası vb. bir yapı yapılması halinde su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'ne uyulması,
8. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

Dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise faaliyete konu derenin derhal temizlenmesi,

Dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması,

9. 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Suları ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,

10. Derelerde can ve mal emniyeti için her türlü güvenlik tedbirinin (korkuluk, duvar vb.) ilgili belediyesince ve/veya mülk sahiplerince alınması ve bu konuda idaremizin herhangi bir sorumluluğunun bulunmadığının kabul edilmesi,
11. Planlama alanında ayrılan imar yollarında belediyesi tarafından yo projesi yapılırken yağmur suyu projesinin de yapılması ve yine yol imalatının yağmur suyu imalatı ile birlikte belediyesince yapılmasının sağlanması,
12. Söz konusu alanda idaremizce atıksuların ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik hazırlanan projeler yazımız ekinde gönderilmekte olup, planlama çalışmalarında projelerde belirlenen güzergahların dikkate alınması,
13. İdaremizce söz konusu alanlarda içme suyuna yönelik planlana, tamamlanan ve/veya çalışması devam eden herhangi bir tesis ve iletim hattı projesi bulunmamakta olup, planlama alanının mevcut içme suyu şebeke sisteminden beslendiğinin bilinmesi,
14. Yazımız ekinde gönderilen mevcut alt ve üst yapılarımıza ilişkin olarak  
Mevcut altyapı hatlarımızın planlama çalışmalarında imar yolunda kalacak şekilde planlanması,  
Planlama sınırı içerisinde yer alan ve mülkiyeti idaremize ait olan 2221 ada 1 parselin imar planında BHA(İZSU) olarak planlanması ve yola cephesinin sağlanması,
15. Söz konusu alandan geçen veya geçebilecek olağan hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut atıksu ve yağmursuyu hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce aşağıda isim ve telefonu bulunan idaremiz personeli ile irtibata geçilmesi...” denmektedir.

**İZSU Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü**  
**10.01.2019 tarih 29167681-045.01/2681 sayılı yazısında;** “...Konuya ilişkin yapılan incelemede ilgi b yazımızda belirtilen hususlara uyularak planlama alanının içerisinden geçen dere yataklarının ve servis amaçlı yolların imar planına işlendiği; ayrıca atıksuların ve yağmursularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik hazırlanan projelerin dikkate alındığı görülmüştür. Ancak; yazımız ekinde işaretlenen Tokulağıl Deresi yan kolunun bir kısmına ilişkin olarak, öneri imar planındaki dere güzergahının doğal yatağa ve doğal kotlara daha uygun hale getirilmesi gerektiği değerlendirilmiş olup; ekte tarafımıza hazırlanan yaklaşık güzergahı gönderilmektedir. Söz konusu öneri dere güzergahının incelenerek, planlama ve tasarım ilkelerine uygun olarak yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte; öneri nazım imar planı revizyonu üzerinden yapılan incelemede; alanın güneyinde plan kararları doğrultusunda öngörülen nüfusa düzenli ve sağlıklı içme ve kullanma suyu sağlanabilmesi için;

- a) 70 metre kotlarında 20 mx50 m ölçülerinde Pompa İstasyonu  
b) 120 metre kotlarında 50 mx50 m ölçülerinde Su Deposu ve Pompa İstasyonu  
c) En üst kotta ise 30 mx50 m ölçülerinde Su Deposu

amaçlı alanların BHA (İZSU) alanı olarak ayrılması, yola cephesinin sağlanarak kamu eline geçmesini sağlayacak plan notlarının eklenmesi gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu alanda yer alan imar yollarından geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut atıksu ve yağmursuyu hatlarımıza zarara gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce aşağıda isim ve telefonu bulunan idaremiz personeli ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili idaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır.

**Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş İzmir İl Müdürlüğü AR-GE Plan ve Etüt Proje Müdürlüğü 14.08.2012 tarih 9537 sayılı yazısında;** planlama alanında kuruma ait hatların korunması ve kuvvetli akım yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması şartıyla her hangi bir kısıtlama bulunmadığını bildirmiştir.

**İzmir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş 18.04.2012 tarih 2753 sayılı yazısında;** belirtilen proje alanında altyapı tesislerinin bulunduğu, bölgede doğalgaz tasarım projelerinin mevcut olduğu, gerektiğinde tasarım ve proje tadilatı için çalışma ve değişikliklerin bildirilmesi gerektiği bildirmişlerdir.

**İzmir Valiliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü 31.12.2012 tarih 63149 sayılı yazısında;** planlama alanı olan 281 ha alanın "kuru marjinal tarım arazisinin tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü belirtilmiştir.

**Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 3. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü 05.06.2014 tarih 5300 sayılı yazısında;** teşekküllerine ait 380-154kv Uzundere-Aliğa ve 154kv Işlar-Ulucak enerji iletim hatlarının isabet ettiği bu hattın planda gösterilmesi ve konuyla ilgili plan notu oluşturulması gerektiği bildirilmiştir.

**İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı 05.04.2018 tarih ve 88698 sayılı yazısında;** planlama alanı içinde mezarlık alanı olarak belirlenmiş 5.5. ha. lık alanın, yerleşim yerlerine ve iskana mahsus meskenlere olan yakınlığı sebebiyle mezarlık

alanından çıkarılması ve öneri plan üzerinde gösterilen mezarlık alanında yapılan incelemeler doğrultusunda önerilen alanın bölgenin fiziki koşullara uygun olduğu belirtilmiştir.

## 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

### Planlama çalışmasında genel stratejisi:

- Plan hiyerarşisinin sağlanması,
- Çevre düzeni planına uyumun elde edilmesi,
- Mekansal planlar yapım yönetmeliğine uygun plan oluşturulması,
- Uygulanabilir bir plan elde edilmesi,
- Kamulaştırma maliyetinin en aza indirilmesi
- Donatı alanlarının artırılması
- Planlama alanın çevresiyle uyumunun sağlanması
- Plan bütünlüğünün sağlanmasıdır.

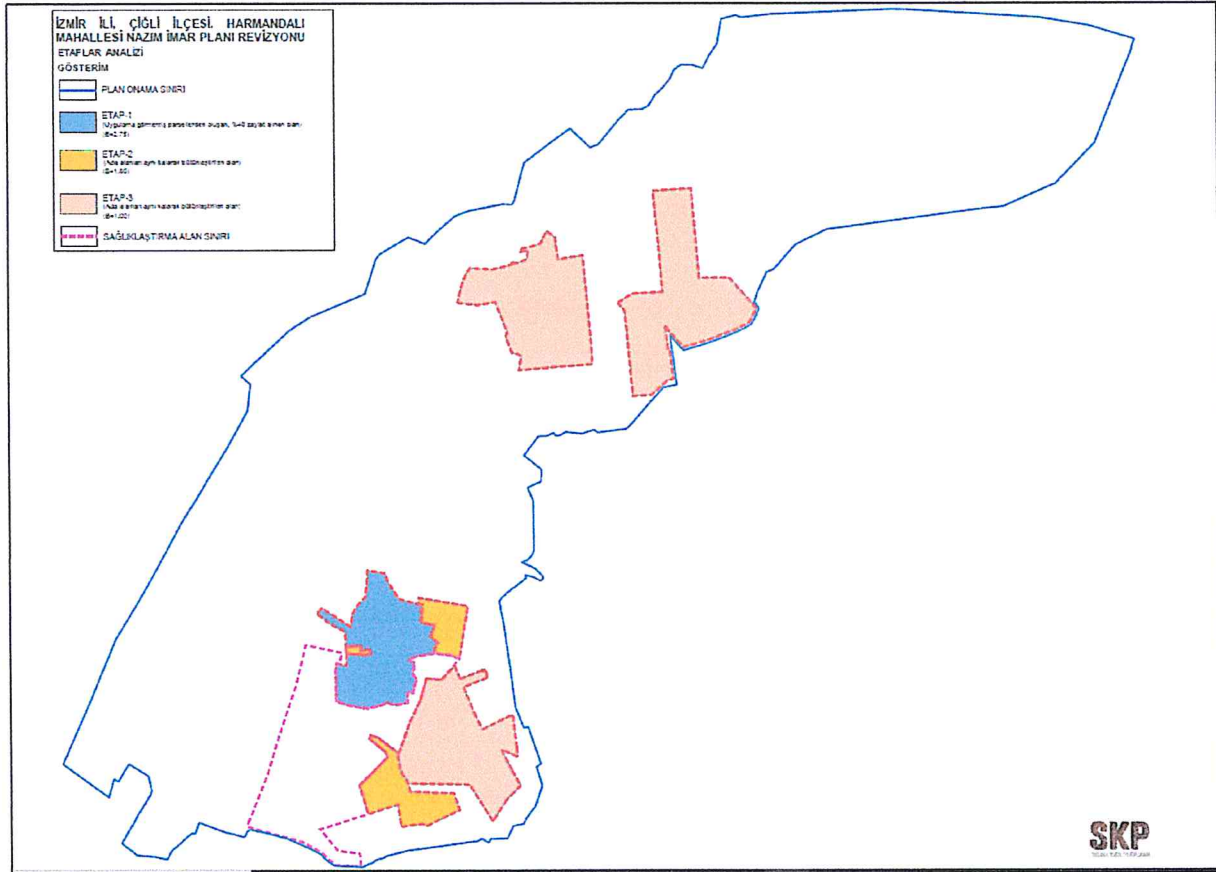
Bunun için de fiziki planda ve plan notlarında gerekli düzenlemeler yapılmıştır. İmar planı çalışmasında kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda planlama çalışması yürütülmüştür. Doğal eşikler dikkate alınmış, dereler planda işlenmiştir.

Nazım imar planı yapılan alanda yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu planın uygulamasına göre kesinleşmiş imar parselleri yani oluşmuş imar parseli mülkiyet dokusu dikkate alınmıştır. Nazım imar planı sonrasında yapılacak uygulama imar planında, imar uygulaması ile ilgili sorun yaşanmaması için uygulama boyutu düşünülerek ve hesaplanarak plan üretilmiştir

Yapılacak yeni düzenleme ile hem uygulanabilirlik hem de donatı alanı elde edilmesi sağlanmıştır. Çalışma yapılan alanın daha önce uygulama görmüş imar parseli niteliğinde olması bunun yanında alanda mevcutta ve meri plan kararlarında yetersiz olan donatı alanlarının bu planının uygulama görmemiş yeni planlama alanlarında ve mevcut köy dokusundaki yeni getirilen planlama alanlarında elde edilmeye çalışılmıştır. Nazım plana göre yapılacak uygulama imar planında uygulama alanları belirlenecektir.

Planı oluşturan 3 temel karar etap olarak belirlenmiş ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında etap sınırı ile gösterilmiştir.

Planda sağlıklaştırma alan sınırı da belirlenmiş olup, bu alan güneyde mevcut imar planı kararlarının korunduğu ancak, sosyal ve teknik donatı alanlarının artırılması gerektiği öngörülen alandır.



Harita 14: Etaplar

ETAP 1 olarak belirlenen alan; Harmandalı köy sınırı ve çevresidir. Köy dokusunun yoğun olduğu uygulama görmemiş parsellerin bulunduğu alanda daha önce hiç zayıyat verilmemiş olduğundan %40 zayıyat ile plan çalışması yapılmış sağlıklı ulaşım aksları ile donatı alanları elde edilmiştir. Bu etap içerisinde, her düzenleme sahası zayıyatı %40 olacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme sahaları belirlenecektir.

ETAP 2 olarak belirlenen alan; köy dokusu çevresinde, yapılaşmaların az olduğu alandır. Bu alanda zayıyat alınmamış ancak yapılan düzenleme ile daha bütüncül yerleşimler elde etmek ve donatı alanları oluşturmak amacı ile konut imar ada alanları aynı bırakılarak çalışma yapılmıştır. Bu etap içerisinde konut imar ada alanları korunmuş emsal değeri yeniden belirlenmiştir.

ETAP 3 olarak belirlenen alan; planlama alanının kuzey bölümünde ve etap 2 olarak belirlenen alanın çevresinde uygulama görmüş ancak hiç yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda da ana ulaşım aksları belirlenerek, sağlıklı donatı alanı elde etmek amacı ile zayıyat alınmadan ada alanları korunarak bütünleştirilmiş ve emsal değeri de bu doğrultuda belirlenmiştir.

### 7.1. DONATI VE NÜFUS HESAPLARI

Planlama alanında alt bölgeler olarak kabul edilen ve uygulama imar planında belirlenen etaplara göre nüfus ve inşaat alanı hesapları yapılmıştır. Bu etaplar:

- Daha önce uygulama yapılmış aynı kalan alanlar,
- Zayıf alınarak yeniden planlanan alanlar,
- Bu plana ilave edilen ilk kez planla konu olan yeni planlanan alanlar,
- Uygulama gören alanlarda toplam ada alanlarını değiştirmeden bütünleştirilen alanlar,

Olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda nüfus ve inşaat alanı hesapları yapılmıştır. Düzenleme alanlarının toplam alanlarının yanında mevcut imar alanı ve donatıları birlikte hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanı doğrultusunda öngörülen nüfus için ortalama hane büyüklüğü olan 3,04 kişi standardı esas alınarak, ve ortalama konut büyüklüğü ise 100 m<sup>2</sup> olarak genel projeksiyon nüfusu standardına göre hesaplama yapılmıştır.

<b>MEVCUT NÜFUS</b>	<b>80516</b>
<b>ÖNERİ NÜFUS</b>	<b>83846</b>

1/1000 ölçekli imar planında belirlenen bütün uygulama alanları genel olarak değerlendirildiğinde alandaki hesaplanan nüfus değerlerine ait tablo hazırlanmıştır.

<b>KULLANIM</b>	<b>MEVCUT DONATI ALANI (M<sup>2</sup>)</b>	<b>ÖNERİ DONATI ALANI (M<sup>2</sup>)</b>
EĞİTİM	53221.88	201140.0194
PARK	576414.38	1011514.37
SAĞLIK TESİSİ	16827.37	88315.33
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS	23392.8	90778.45801
İBADET	0	27208.65
TEKNİK ALT YAPI ALANI	1129.064	1129.064
BHA	10476.95359	212025.74
RESMİ KURUM	3688.541503	114490.38
<b>TOPLAM</b>	<b>685150.9891</b>	<b>1746602.011</b>

Bulunan mevcut ve öneri nüfus değerlerine göre alandaki donatı ihtiyacı belirlenmiştir.

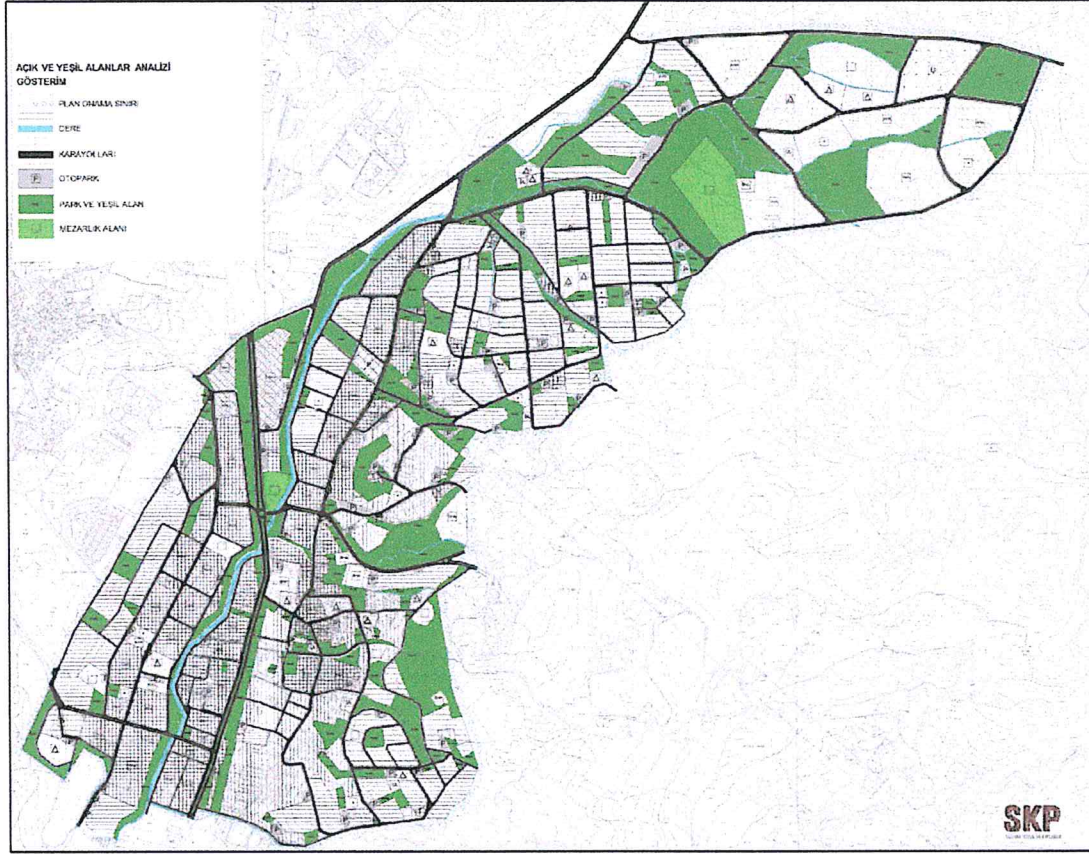


Kuzeydeki gelişme alanlarında ve Harmandalı merkezin güneyinde ruhsatlı yapıların az bulunduğu bazı alanlarda da ada büyüklükleri aynı tutularak bütünleştirme yapılmıştır.

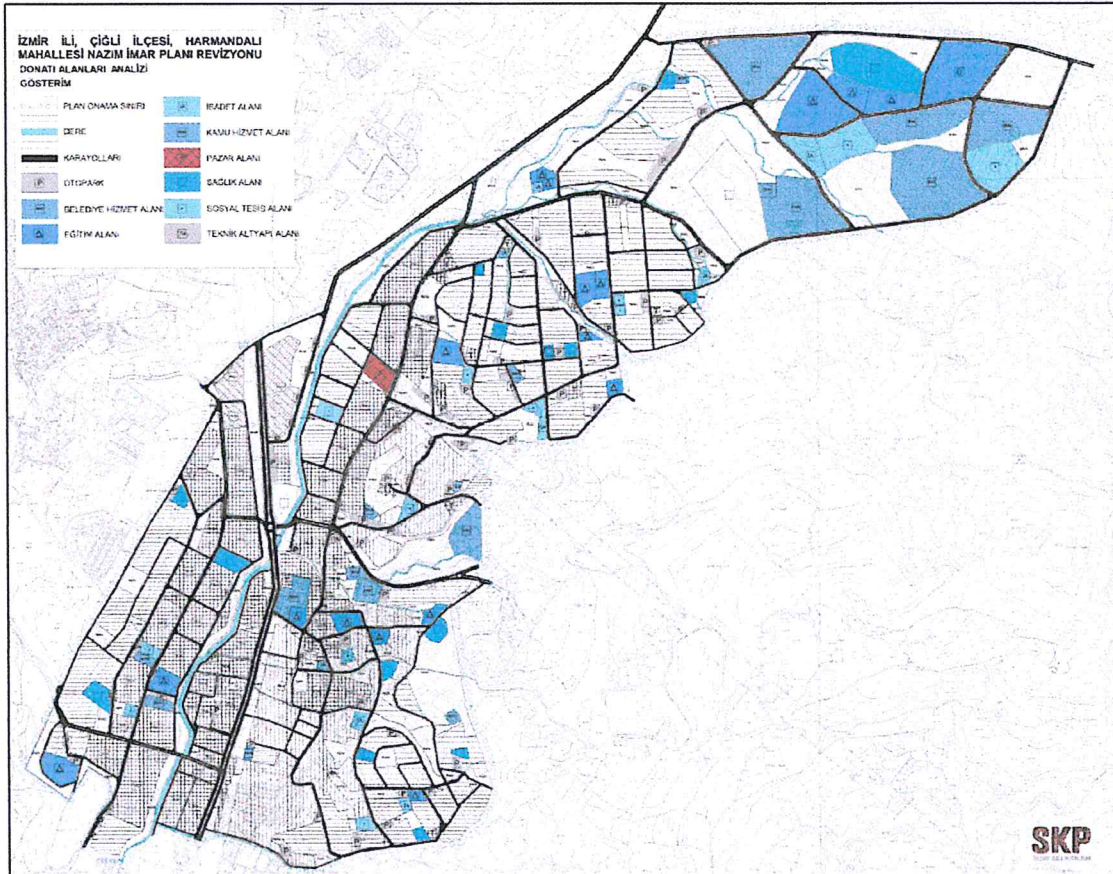
Planlama alanı içinde yer alan iki adet akaryakıt istasyonu alanı mevcut plan kararları ve ruhsatlarından gelen haklarla kullanımı devam edeceğinden plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

Alan kullanıma yönelik dağılım tablosu şu şekildedir:

<b>MEVCUT VE ÖNERİ KARŞILAŞTIRMALI KULLANIM TABLOSU</b>		
<b>KULLANIMLAR</b>	<b>ÖNERİ ALAN (M<sup>2</sup>)</b>	<b>MEVCUT ALAN (M<sup>2</sup>)</b>
<b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>		
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0	20432.65
ÇOCUK BAHÇESİ	22567.01	35864.12
MEZARLIK ALANI	64539.98	55665.54
MEYDAN	7601.01	11942.61
PARK	916806.37	452509.43
<b>TOPLAM</b>	<b>1011514.37</b>	<b>576414.35</b>
<b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b>		
AKARYAKIT+LPG İSTASYONU	0	2009.82
BELEDİYE HİZMET ALANI	212025.74	10476.95
PAZAR ALANI	9097.49	11140.08
RESMİ KURUM	114490.38	3688.54
TİCARET	94927.89	30731.09
<b>TOPLAM</b>	<b>430541.5</b>	<b>58046.48</b>
<b>EĞİTİM TESİSLERİ ALANI</b>		
İLKÖĞRETİM	48342.03	44175.99
ANAOKULU	7310.13	0
ORTAOKUL	19931.69	0
TEKNİK ÖĞRETİM	12087.99	0
LİSE	58075.39	9045.88
ÜNİVERSİTE	55392.78	0
<b>TOPLAM</b>	<b>201140.01</b>	<b>53221.87</b>
<b>SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI</b>		
KREŞ	4883.04	3394.21
YURT	23939.86	0
SOSYAL TESİS	61955.55801	17611.63
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	0	2386.95
<b>TOPLAM</b>	<b>90778.45801</b>	<b>23392.79</b>
<b>SAĞLIK TESİSLERİ ALANI</b>		
SAĞLIK	82359.58	16827.37
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	5955.75	0
<b>TOPLAM</b>	<b>88315.33</b>	<b>16827.37</b>
<b>ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA</b>		
ELEKTRONİK HABERLEŞME ALTYAPI	884.8224721	884.82
TRAFİKO	244.2423598	244.24
<b>TOPLAM</b>	<b>1129.064832</b>	<b>1129.06</b>
<b>İBADET ALANLARI</b>		
CAMİ	27208.65	0
<b>TOPLAM</b>	<b>27208.65</b>	<b>0</b>



Harita 16: Öneri park ve yeşil alan kullanımları



Harita 17: Öneri donatı kullanımları



## 8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLANIN YÜRÜTÜCÜSÜ, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU GEREĞİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'DİR.
2. BU PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK, İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.
4. BU PLANA AYKIRI VE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ MEVCUT YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI NİTELİKTE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VE REVİZYONU YAPILAMAZ.
5. BU PLANA UYGUN OLMAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ REVİZE EDİLMESİ ZORUNLUDUR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU PLANA UYGUN OLARAK REVİZE EDİLMEYEN, BU PLANA AYKIRI OLAN BÖLÜMLERDE İMAR UYGULAMASI VE YAPI YAPILAMAZ.
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VEYA REVİZYONU YAPILMADAN ÖNCE ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
7. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN HER TÜRLÜ SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI ALANI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA VAR OLAN SOSYAL KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI 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 DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.
8. BU PLANDA EĞİTİM TESİS ALANI, KAMU HİZMET ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, DİNİ TESİS ALANI VB. KULLANIMLARIN YER ALMASI AMACIYLA AYRILAN SOSYAL ALT YAPI ALANLARININ İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN PLANDAKİ AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
9. 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 İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
10. NAZİM PLAN HESAPLARININ ESASINI OLUŞTURAN İMAR PLANI UYGULAMASINA YÖNELİK OLARAK 18. MADDE DÜZENLEME SINIRLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
11. PLANLAMA ALANI MENEMEN HAVZASINDA BULUNDUĞU İÇİN SONDAJ KUYUSU AÇILMASINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.
12. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NUN VE "SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ" NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13. TEKNİK ALT YAPIYA İLİŞKİN; DOĞALGAZ BORU HATTI, İSALE HATTI, ENERJİ NAKİL HATTI GİBİ GÜZERGAHLARIN VE KORUMA ALANLARININ İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARI GÖRÜŞLERİ ALINARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA İŞLENMESİ ZORUNLUDUR.
14. PLANLAMA ALANINDA YAPILAŞMA ÖNCESİNDE ENH ALTINDA KALAN ALANLARDA TEİAŞ GÖRÜŞÜNÜN ARANMASI GEREKMEKTEDİR.
15. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE, 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
16. SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
17. OTOYOL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
18. YAPILAŞMALARDA ÇİĞLİ MANİA PLANI YAPILAŞMA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
19. UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEK ETAPLAMA SINIRLARI UYGULAMA ESNASINDA PARSELLERE GÖRE İLGİLİ BELEDİYESİNCE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.
20. T.C. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 22.05.2018 TARİH VE 39628 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
21. T.C. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI 21 ARALIK 2017 TARİH VE 51291087-4700-275914-17/EML.D.İMR VE HVAL.MANİA Ş. SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
22. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ 3. İLETİM TESİS VE İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ 05 HAZİRAN 2014 TARİH VE 1006/5300 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
23. MÜLGA T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 02.07.2012 TARİH VE 295176 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
24. T.C. GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İZMİR İL MÜDÜRLÜĞÜ 14 AĞUSTOS 2012 TARİH VE 9537-18334 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
25. MÜLGA T.C. İZMİR VALİLİĞİ GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜ 31.12.2012 TARİH VE 63149 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
26. İZMİRGAZ İZMİR DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş. 18.04.2012 TARİH VE 2753 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
27. MEZARLIKLAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 05.04.2018 TARİH VE 88698 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

#### **TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER**

1. MEVCUT KONUT ALANI: YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ KONUT ALANLARIDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.
2. GELİŞME KONUT ALANI: YAPILAŞMASINI HENÜZ TAMAMLAMAMIŞ KONUT ALANLARIDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.

3. TİCARET-KONUT ALANI: TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA; PLAN KARARI GEREKMEYEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOYAK, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YER ALABİLİR. ANCAK KATLI OTOYAK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.  
TİCK OLARAK BELİRLENMİŞ İMAR ADALARINDA PARSELLERİN TİCARET KULLANIM ORANI %10 DUR.
4. TİCARET ALANLARI: İÇERİSİNDE İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOYAKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOYAK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOYAK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.
5. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA): BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ 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 NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
6. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (KDKÇA) : BU ALANLARDA HER TÜR TİCARET, LOKANTA, SİNEMA, TİYATRO VE EĞLENCE YERLERİ, BANKA, SİGORTA VE BÜROLAR, ÇOK KATLI MAĞAZALAR İLE YEREL VE BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, DEPOLAMA, SERVİS İSTASYONLARI, SOSYOKÜLTÜREL TESİS ALANLARI, ÇOK KATLI TAŞIT PARKLARI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYANA İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA TAŞ, KİL, PİRİNÇ, YAĞ, SABUN, PAMUK TEMİZLEME, ÇİRCİR, DEPOLAMA, KERESTE/TAHTA MAMULLERİ SANAYİ KİMYA MADDELERİ İLE İLGİLİ SANAYİ, PETROL İLE İLGİLİ ÜRÜNLER SANAYİ TESİSLERİ İLE KONUT YER ALAMAZ.

7. KAMU HİZMET ALANI (KHA): GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
8. PAZAR ALANI: BÖLGE HALKININ İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, YAPILANMA KOŞULLARI ALTÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEK OLAN PAZAR ALANLARIDIR.
9. EĞİTİM ALANI: OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
10. SAĞLIK ALANI: 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 ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
11. SOSYAL TESİS ALANI: SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA AİT AYRILAN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
12. 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 OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
13. PARK VE YEŞİL ALAN: TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB. KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.
14. MEZARLIK ALANI: CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ,DEFİN İZİNİ VE İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.
15. TEKNİK ALTYAPI ALANI: KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL, DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YERALTI VE YERÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIMLARININ YER ALACAĞI ALANLARDIR. BUALANLARDAKİ KULLANIM

TÜRÜ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

16. GENEL OTOPARK: KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL AÇIK VEYA KATLI VE YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR.
17. BİSİKLET YOLU: BİSİKLET YOLLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI VE UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA GÜZERGAH NETLEŞECEKTİR.
18. YENİLEME-SAĞLIKLAŞTIRMA ALANI SINIRI: BU ALANLAR; BÖLGENİN YENİDEN DÜZENLENEREK SAĞLIKLAŞTIRILMASI AMACIYLA, BU PLANIN GENEL KARARLARINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA, BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK MÜLKİYET DOKUSU, NÜFUS YAPISI, SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPISI GİBİ AYRINTILI ANALİZLER YAPILARAK, MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI DA GÖZETİLMEK SURETİYLE, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI ARTTIRICI NİTELİKTE MEKANSAL DÜZENLEMELER İÇEREN, ALAN BÜTÜNÜNDE 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI REVİZYONU YAPILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILACAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNUN GENEL İLKE KARARLARINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
19. BU PLAN ONAYI ÖNCESİNDE AKARYAKIT İSTASYONU LEJANDINDA YER ALAN ALANLARDAN; RUHSATLI İSTASYONLARDA BU KULLANIM DEVAM EDECEK, ANCAK ESASLI DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE GENİŞLEMESİNE İZİN VERİLMEYECEKTİR. RUHSATSIZ İSTASYONLARDA DEĞERLENDİRME BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRLARINDA AÇILACAK AKARYAKIT İSTASYONU DEĞERLENDİRME KRİTERLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
20. PLAN SINIRI İÇERİSİNDE KALAN RUHSATLI YAPILARIN MÜKTESEP HAKLARI SAKLIDIR.

#### **DİĞER HÜKÜMLER**

1. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.09.2011 TARİH VE 102732 SAYILI GENELGESİ UYARINCA, ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
2. HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI'NIN 26.09.2019 TARİH VE 129680 SAYILI YAZISIYLA ONAYLANAN "ÇİĞLİ KAKLIÇ HAVALİMANLARI HAVACILIK ÇALIŞMASI SONUÇ RAPORU"NA UYULACAKTIR.
3. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Barbaros KIRIŞ  
Çiğli Belediye Başkan Yardımcısı

SELMA KISA

SEHİR PLANÇISI  
SELMA KISA SEHİR PLAN. MÜH. MİM.  
İNŞ. TAAH. TUR. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.  
(A Grubu Planlar)  
Tel: 0232 388 88 70 Gem. 0507 940 98 51  
Ergene Mah. 545 Sok. No: 4/303 Bornova/İZMİR  
Bornova V.D. 760 047 7132  
skplanlama@gmail.com

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No/4/303 Koçaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR  
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com