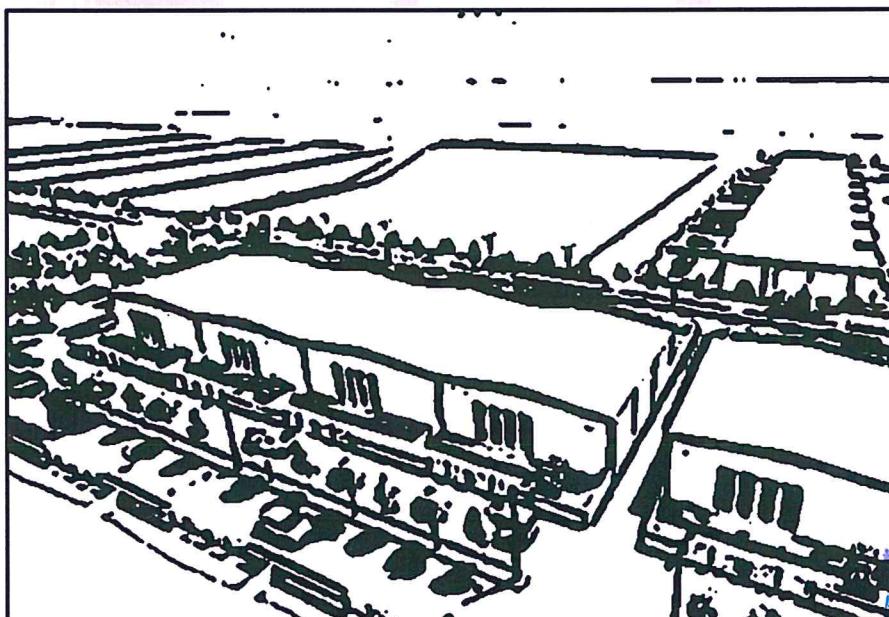


İZMİR İLİ, MENEMEN İLÇESİ, ASARLIK MAHALLESİ,
KÜÇÜK SANAYİ BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU
(2019)



Mustafa EZZUSLU
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

Hüseyin HANER
Şehir Plancısı İTÜ
Diploma No: 61 - 20164
Karne Grubu: A - No: 0898
Oda Sicil No: 774

batiplan.com.tr
Firm: İsh. Tic. Ltd. Şti.
İ.D. 40143 Bayraklı İmti
Tel: 0532-6922290
D.N. D.O.U. D.No:1611

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| 1. AMAÇ VE KAPSAM..... | 1 |
| 2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ..... | 1 |
| 2.1. Menemen İlçesine Bakış..... | 1 |
| 2.1.1. Coğrafi Konum ve İdari Yapısı..... | 1 |
| 2.1.2. Doğal Yapı Özellikleri..... | 2 |
| 2.1.2.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı..... | 2 |
| 2.1.2.2. İklim..... | 5 |
| 2.1.2.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik..... | 5 |
| 2.1.3. Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler..... | 6 |
| 2.1.4. Sosyal Yapı..... | 8 |
| 2.1.4.1. Eğitim..... | 8 |
| 2.1.4.2. Sağlık..... | 9 |
| 2.1.5. Sektörel ve Ekonomik Yapı..... | 9 |
| 2.1.5.1. Tarım ve Hayvancılık..... | 9 |
| 2.1.5.2. Ticaret ve Sanayi..... | 11 |
| 2.1.6. Tarihsel Gelişim..... | 12 |
| 2.2. Planlama Alanına Bakış..... | 13 |
| 2.2.1. Konum..... | 13 |

| | |
|---|-----------|
| 2.3. Mevcut Plan Kararları..... | 14 |
| 2.3.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı..... | 14 |
| 2.3.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı..... | 17 |
| 2.3.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı..... | 20 |
| 2.3.4. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı..... | 21 |
| 2.4. Kurumsal Eşikler..... | 22 |
| 3. PLAN KARARLARI..... | 25 |
| 3.1. Planın Gerekçesi..... | 25 |
| 3.2. Plan Değişikliği ve İlave Plan Kararları..... | 25 |
| 4. PLAN NOTLARI..... | 28 |
| EK..... | 32 |

1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli, Menemen İlçesi, Asarlık Mahallesi sınırları içinde yer alan yaklaşık 44 hektar büyüğündeki alana ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi'nin amacı; yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda büyük bir bölümü "Sanayi Alanı" kullanımına sahip alanın yeniden düzenlenmesi ile alana "Küçük Sanayi Alanı" kullanımını kazandırılarak; S.S. İzmir Kuzey Ege Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifü tarafından, mülkiyetinin büyük bir çoğunluğu kendilerine ait olan ve alanda yer alan maliye hazinesine ait olan parceller ve Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Alanlar için ise T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'ne yapılmış olan harca esas değer üzerinden satış başvurusuna binaen Küçük Sanayi Sitesi yatırımı yapılmasına olanak tanınmasıdır.

Böylece alanda, günümüz kent ihtiyaçlarını sağlayacak şekilde, halihazır talebe hizmet verecek, modern yapı ve altyapı anlayışı ile sosyal ve teknik donatı alanlarını kendi içinde sağlayan küçük ve orta ölçekli sanayi tesislerini bir araya toplayacak bir "küçük sanayi bölgesi" oluşturulacaktır. Yapılan değişiklik sonrasında alanda yer alacak kullanıcılar "Küçük Sanayi Alanı", "Ticaret Alanı", "Sosyal Tesis Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Genel Otopark Alanı", "Park ve Yeşil Alan" ve "Mezarlık Alanı"dır.

Bu doğrultuda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve üst ölçek plan kararlarına uyumluluğu adına yapılan nazım imar planı değişikliği ile beraber İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "K18-4d" paftasında da plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. İşbu rapora konu İzmir ili, Menemen İlçesi, Küçük Sanayi Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi çalışmaları da bu kapsamda hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

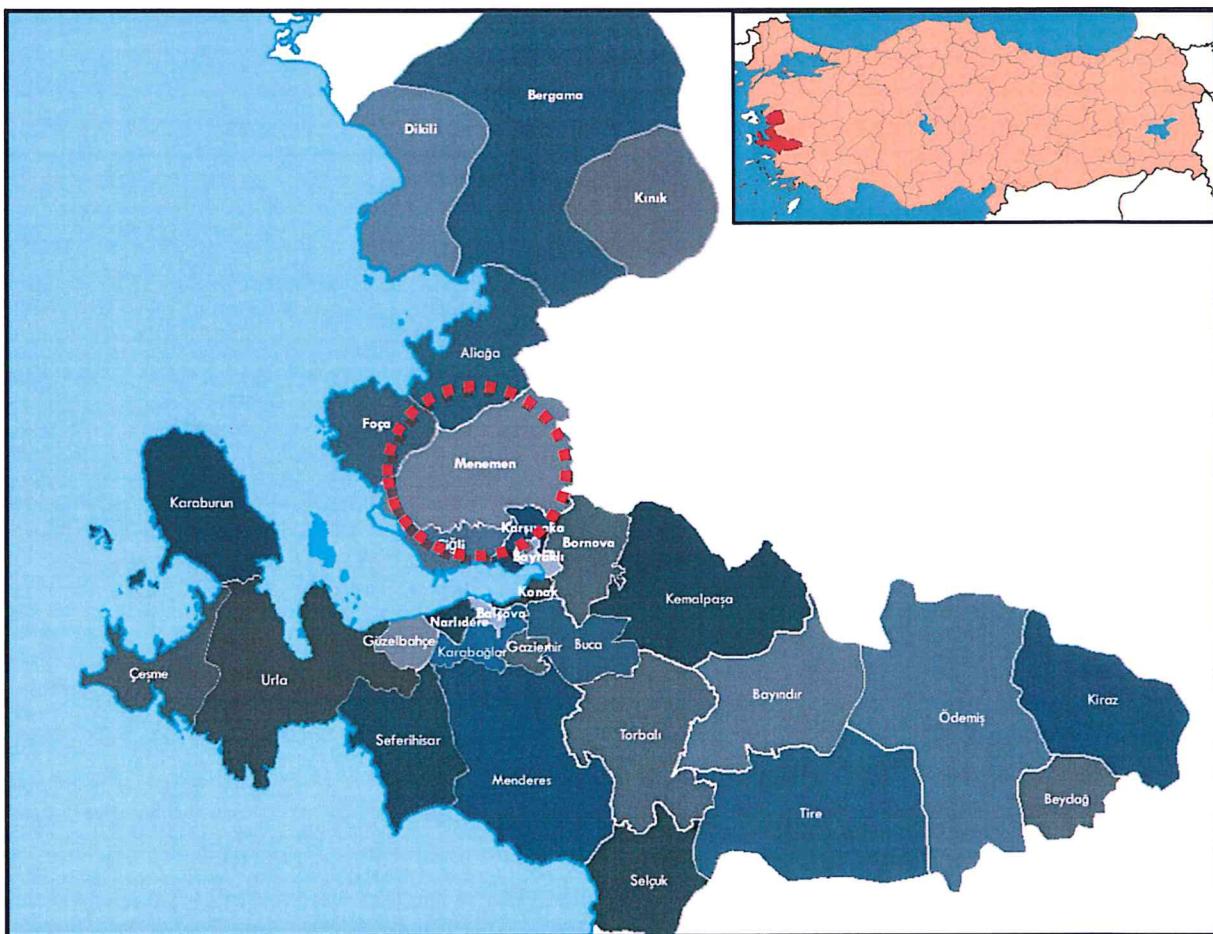
2.1. Menemen İlçesi'ne Bakış:

2.1.1. Coğrafi Konum ve İdari Yapısı

Menemen İlçesi, İzmir ilinin kuzeyinde yer almaktadır, İzmir iline bağlı 30 ilçeden biridir. İlçe; doğusundan Manisa İl'i'ne bağlı Yunusemre İlçesi, kuzeyinden Aliağa İlçesi, batısından Foça İlçesi, güneyinden Çığlı ile Karşıyaka ilçeleri ile çevrelenmiştir.

yaklaşık 700 km² yüzölçümüne sahiptir. Menemen İlçesi'nin batısının Ege Denizi'ne kıyısı bulunmasına rağmen, işbu rapora konu plan çalışmasının yer aldığı İlçe merkezi denizden 30 km içerisinde ve 20 m yükseklikte yer almaktadır.

Menemen İlçesi İzmir Kent Merkezi'ne 35 km, Çiğli İlçesi'ne 20km, Karşıyaka İlçesi'ne 25 km, Bayraklı İlçesi'ne 28 km, Aliağa İlçesi'ne 26 km, Foça İlçesi'ne 35 km, Bornova İlçesi'ne 38 km, İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne 40 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na 50 km uzaklıkta konumlanmaktadır.



-- Plan Değişikliği Sahası'nın İzmir İl'indeki Konumu --

Menemen ilçesi günümüzde 65 adet mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; 29 Ekim, 30 Ağustos, 75.Yıl Cumhuriyet, 85.Yıl Cumhuriyet, 9 Eylül, Ahıhıdır, Alaniçi, Atatürk, Ayvacık, Bağcılar, Belen, Bozalan, Buruncuk, Camiikebir, Cumhuriyet, Çaltı, Çavuş, Çukurköy, Değirmendere, Doğa, Emiralem, Esatpaşa, Fatih, Gaybi, Gazi, Gazi Mustafa Kemal, Göktepe, Gölcük, Görece, Günerli, Hasanlar, Hatundere, Haykiran, Irmak, İğnedere, İncirli Pınar, İnönü, İsmet İnönü, İstiklal, Karaorman, Kasımpaşa, Kazımpaşa, Kemal Atatürk, Kesik, Kır, Mermeli, Musabey, Mustafa Kemal Atatürk, Seydinnasrullah,

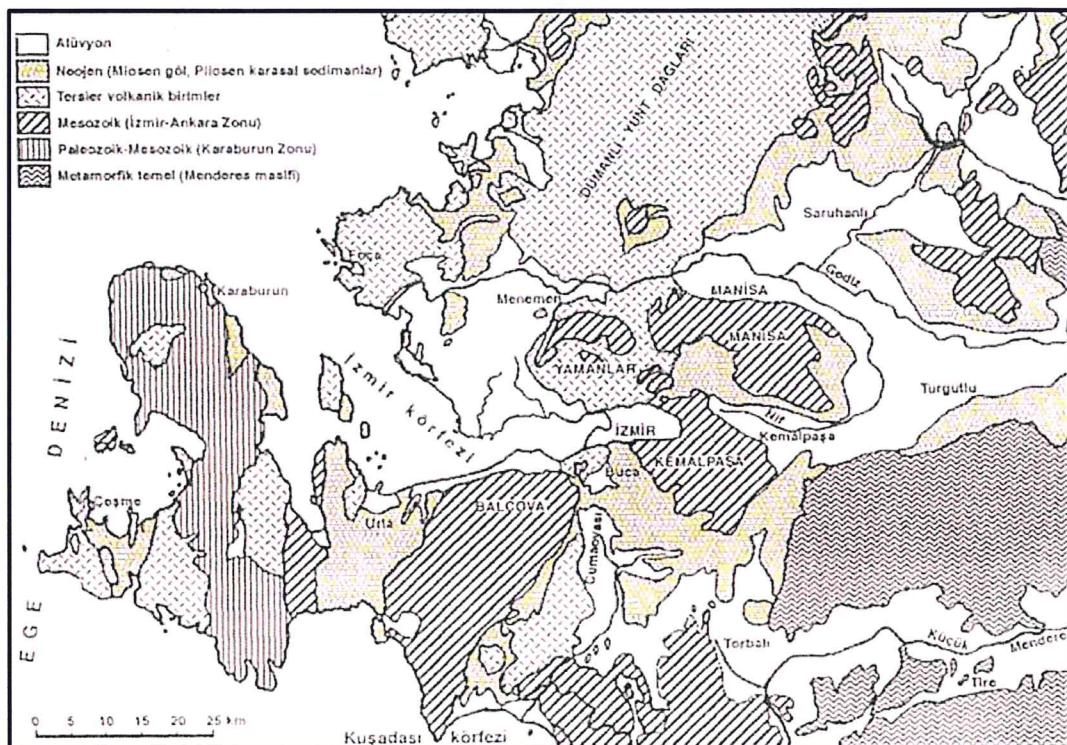
Süleymanlı, Süzbeyli, Telekler, Turgutlar, Tuzçullu, Tülbentli, Uğur Mumcu, Ulus, Villakent, Yahşelli, Yanikköy, Yayla, Yeşil Pınar, Yıldırım, Zafer, Zeytinlik Mahalle'leridir.

2.1.2. Doğal Yapı Özellikleri

2.1.2.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı

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

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



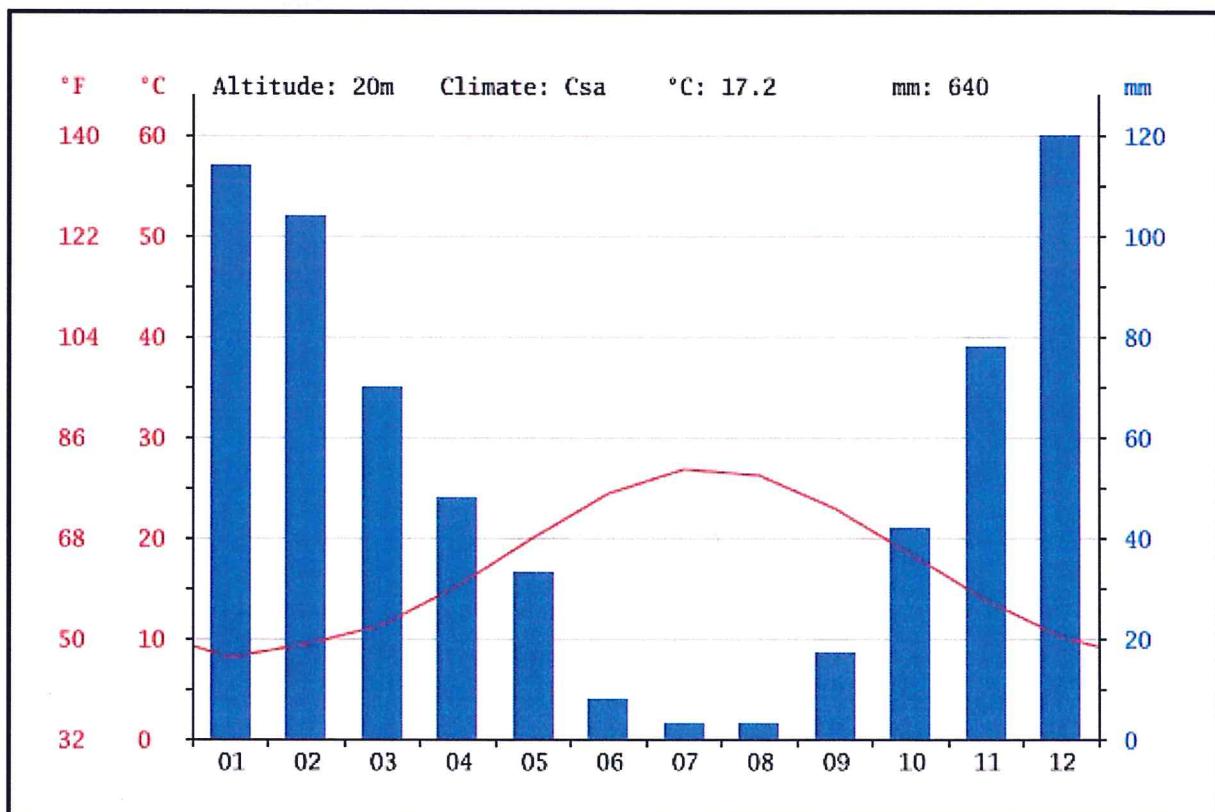
-- Izmir Geneli Jeoloji Haritası --

Ova sınırları içinde yer alan yüksek rölyefi, Foça tepelik alanı (250-480 m), Dumanlı Dağ (1.091 m), ve Yamanlar Dağı (750-850 m) oluşturmaktadır. Alçak rölyefi depresyonda yükselti 0-30 m arasında değişen ova tabanı oluşturur. Bölgede eğim %0 ile %35 arasında değişmektedir. Emiralem, Yahşelli, Göktepe, Menemen Merkez, Ulukent, Asarlık, Koyundere yerleşimlerini kapsayan alanda topografik eğim, değerleri %10-20, %20-30 ve %30-35 arasında tespit edilmiştir.

2.1.2.2. İklim

Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü Menemen İlçesinde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Yılın 4 ayında (Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül) ortalama sıcaklıklar 20°C nin üstündedir.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nden alınan verilere göre; yıllık ortalama sıcaklık 18.7°C , ortalama en yüksek sıcaklık 33.3°C (Temmuz), ortalama en düşük sıcaklık 4.5°C (Ocak)'dır. Yıllık yağış ortalaması 640 mm'dir.



--Menemen İklim Diyagramı, Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü--

2.1.2.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

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

Alüvyon ve taşın çökellerinden oluşan Erken Kuvaterner çökelleri ilçeden geçen Gediz Nehri çevresinde geniş düzlıklar oluşturmaktadır.

Delta oluşumu bu süre içerisinde İlçe İzmir-Ankara Zonu olarak adlandırılan bölgeyi kapsar ve bölgedeki Neojen birimleri birbirine geçişli sedimanter kayalar ile volkanitlerden oluşan Alt Miyosen-Erken Pliyosen yaş aralığındaki kayalardan oluşmuştur.

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

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

Menemen ilçesinin çevresindeki fayların, bölgesel fay paterni içindeki konumlarına göre deprem üretme potansiyeli en düşük olan bölgelerden olduğu belirlenmiştir. İlçe, birinci derece deprem kuşağında yer olması nedeniyle tarih boyunca birçok depremden etkilenmiştir. Tarihsel dönemde boyunca kaydedilmiş depremler arasında 29 Temmuz 1880 tarihinde merkez üssü Menemen olan deprem, 6.7 şiddeti ile ilçenin yaşadığı en büyük deprem olma özelliğini taşımaktadır.

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

2.1.3. Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler

Menemen İlçesi 1990 yılı Genel Nüfus Sayımı'na göre; ilçenin toplam nüfusu 76.043 kişi iken, 2018 yılına ait Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre toplam nüfus 178.772 kişiye yükselmiştir. 1965-2018 yılları arasında ilçenin şehir ve köy nüfusları dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo incelendiğinde; ilçe nüfusunun 1990 yılından sonraki yıllarda yükselme eğilimine girdiği ve düzenli olarak artış gösterdiği görülmektedir. Bununla beraber, en fazla şehir nüfusu artış oranının 2007-2010 döneminde yaşandığı görülmektedir. Ancak köy nüfuslarındaki değişim incelendiğinde 2007-2010 döneminde, şehir nüfusundaki artışla aynı oranda azaldığı görülmektedir.

| | Yıllar | Şehir | Köy | Toplam |
|-----------------------------------|--------|---------|--------|---------|
| Genel Nüfus Sayımı | 1965 | 16.588 | 51.935 | 68.523 |
| | 1970 | 16.734 | 50.005 | 66.739 |
| | 1975 | 18.464 | 50.012 | 68.476 |
| | 1980 | 21.832 | 57.791 | 79.623 |
| | 1985 | 24.998 | 37.917 | 62.915 |
| | 1990 | 29.006 | 47.037 | 76.043 |
| | 2000 | 46.079 | 68.378 | 114.457 |
| Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi | 2007 | 53.940 | 72.994 | 126.934 |
| | 2010 | 119.230 | 12.164 | 131.394 |
| | 2011 | 122.722 | 12.167 | 134.889 |
| | 2012 | 125.984 | 12.159 | 138.143 |
| | 2013 | 142.836 | -- | 142.836 |
| | 2014 | 148.662 | -- | 148.662 |
| | 2015 | 156.974 | -- | 156.974 |
| | 2016 | 163.565 | -- | 163.565 |
| | 2017 | 170.090 | -- | 170.090 |
| | 2018 | 178.772 | -- | 178.772 |

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

6360 ve 6447 sayılı kanunlar ile düzenlenen ve bu kanunlar uyarınca mahalli idareler genel seçimlerinde yürürlüğe girmiş olan idari bağlılık ve tüzel kişilik değişiklikleri ile

5393 sayılı Yasa'nın 8. ve 11. maddelerine göre alınan ve söz konusu Kanun gereğince mahalli idareler seçimlerinde uygulanmış olan birleşme ve katılmalar, belediye ve köy tüzel kişiliğinin kaldırılmasına ve bir beldeden köye dönüştürülmesine dair kararlar, Yüksek Seçim Kurulu Başkanlığı'nın 421 sayılı Kararına istinaden, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından 1 Aralık 2013 tarihi itibarıyle Ulusal Adres Veri Tabanına yansıtıldığı için, 2013 ADNKS sonuçları belirtilen değişiklikleri içermektedir.

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

| Yaş Grupları | Erkek Nüfusu (Kişi) | Kadın Nüfusu (Kişi) | Toplam |
|---------------|------------------------|------------------------|----------------|
| 0-4 | 7.693 | 7.365 | 15.058 |
| 5-9 | 7.362 | 6.890 | 14.252 |
| 10-14 | 7.098 | 6.671 | 13.769 |
| 15-19 | 6.889 | 6.083 | 12.972 |
| 20-24 | 6.063 | 6.346 | 12.409 |
| 25-29 | 6.958 | 6.860 | 13.818 |
| 30-34 | 7.472 | 7.350 | 14.822 |
| 35-39 | 7.794 | 7.727 | 15.521 |
| 40-44 | 6.896 | 6.689 | 13.585 |
| 45-49 | 6.002 | 5.764 | 11.766 |
| 50-54 | 5.216 | 4.866 | 10.082 |
| 55-59 | 4.557 | 4.494 | 9.051 |
| 60-64 | 3.747 | 3.730 | 7.477 |
| 65-69 | 2.668 | 2.820 | 5.488 |
| 70-74 | 1.733 | 1.887 | 3.620 |
| 75-79 | 982 | 1.374 | 2.356 |
| 80-84 | 599 | 894 | 1.493 |
| 85-89 | 344 | 558 | 902 |
| 90+ | 100 | 231 | 331 |
| TOPLAM | 90.173 | 88.599 | 178.772 |

--Menemen İlçesi'nin Yıllar İtibarıyle Cinsiyete Göre Nüfus Dağılımı, Kaynak: www.tuik.gov.tr--

İlçede nüfusun yaş ve cinsiyet dağılımı incelendiğinde; 178.772 kişinin 137.972 kişi (yaklaşık %77'ü) 50 yaş altındadır. 50 yaş altı nüfus ise 0-4, 5-9, 10-14, 15-19, 20-24, 25-29, 30-34, 35-39, 40-44, 45-49 yaş aralıklarına dengeli bir biçimde dağılmıştır.

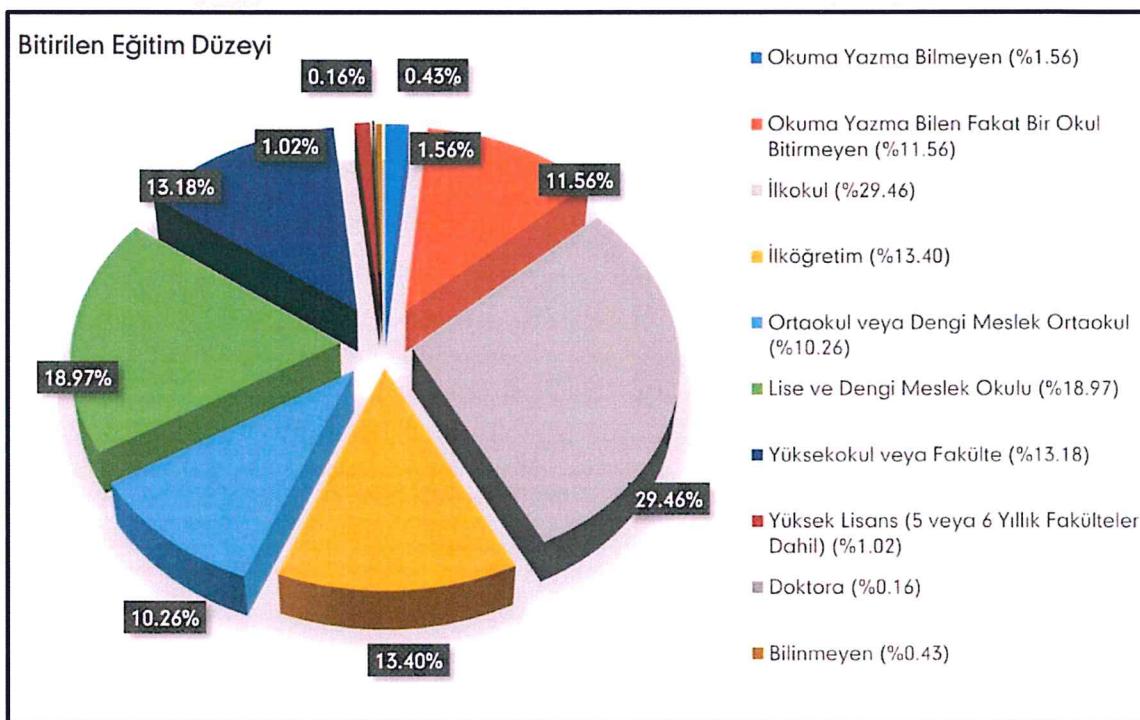
Ayrıca erkek nüfusu ile kadın nüfusunun yaklaşık birbirine eşit olduğu ilçede 75-79 yaş aralığından itibaren erkek nüfusunun kadın nüfusuna oranının düşüğü görülmektedir.

2.1.4. Sosyal Yapı

2.1.4.1. Eğitim

Eğitim düzeyi yüksek olan ilçede 6 yaş üstü nüfusun yalnızca %1.56'sı okuma-yazma bilmemektedir. Bu oran İzmir genelinde %2,96, Türkiye genelinde ise %3,86'dır. İlçede, İzmir ve Türkiye ortalamalarına göre okuma-yazma bilmeyenlerin oranının düşük olduğu görülmektedir. Bununla birlikte eğitim düzeyi ilkokul olan nüfus dışındaki her grupta erkeklerin kadınlardan daha fazla bir eğitim oranına sahip olduğu görülmektedir.

Aşağıdaki tabloda Menemen ilçesi bitirilen eğitim düzeyleri verilmiştir.



- www.tuik.gov.tr'den alınan verilere göre düzenlenmiştir-

İlçede; Milli Eğitim Bakanlığına kayıtlı 1 anaokulu, 34 ilkokul, 23 ortaokul, 1 imam hatip ortaokulu, 3 imam hatip lisesi, 4 mesleki ve teknik lise, 4 anadolu lisesi, 1 fen lisesi, 1

halk eğitim merkezi, 1 mesleki eğitim merkezi, 1 özel eğitim iş uygulama merkezi(okulu) ve 1 adet öğretmen evi olmak üzere toplam 75 eğitim kurumu bulunmaktadır. Bununla beraber, ilçedeki toplam derslik sayısı 1.054, toplam öğrenci sayısı 30.154, toplam öğretmen sayısı 1.594'tür.

2.1.4.2. Sağlık

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

2.1.5. Sektörel ve Ekonomik Yapı

Menemen İlçesi'nin ekonomik aktivitesinin merkezinde tarım ve sanayi sektörleri yer almaktadır. İlçenin Gediz deltasında bulunması sebebiyle verimli tarım topraklarına sahip olması, tarım sektörü açısından büyük bir potansiyel oluşturmaktadır. Bununla beraber, ilçede tarımı desteklemek üzere üç tarımsal enstitü hizmet vermektedir.

Ekonomik faaliyetlerin temelini tarım ve özellikle de zeytincilik ve mandalina yetiştirciliği oluşturmaktır olup nüfusun %80'i tarımla uğraşmaktadır. Ayrıca, hayvancılık da ilçe için önemli gelir kaynakları arasında yer almaktadır.

2.1.5.1. Tarım ve Hayvancılık

Yörede Akdeniz ikliminin etkili olması nedeniyle ekili ve dikili alanlarda, muz hariç tüm bitkisel ürünler; bağ, sebze, zeytin ve çeşitli meyveler (pamuk, buğday, çekirdeksiz üzüm, şeftali, zeytin, incir, kayısı, erik, domates, kavun, karpuz, mandalina, biber, ıspanak ve yem bitkileri) ve suyun bol olduğu dönemlerde çeltik yetiştirilmektedir.

Ayrıca, buğday veriminde Türkiye ortalaması dönümde 225 kg iken, Menemen İlçesi'nde 800-900 kg; Pamuk veriminde Türkiye ortalaması dönümde 300-350 kg iken, Menemen İlçesi'nde 600 kg'dır.

69.400 ha'lık yüzölçümüne sahip Menemen ilçesinin genel arazi dağılımında, tarım alanları 23.223 ha ile toplam alanın %33 'ünü oluşturmaktadır. Bu alanların 19.483

ha'ında sulu (%84.9), 0.898 ha'ında (%3.9) ise kuru tarım yapılmaktadır.

İlçenin 2017 yılına ilişkin genel arazi dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

2.1.5.2. Ticaret ve Sanayi

Tarıma dayalı sanayinin yoğun olarak yapıldığı ilçede, tarıma dayalı sanayi dışında birçok alanda sanayi aktiviteleri gerçekleştirilmektedir. İlçede bu alanda faaliyet gösteren, Menemen Ticaret Odası'na kayıtlı toplam 1.532 firma bulunmaktadır. Bu sayı İzmir'deki toplam firma sayısının %1,94'ünü oluşturmaktadır. Söz konusu 1532 aktif üyenin 77 tanesi ise ithalat-ihracat yapmaktadır. 2016 yılı Menemen Ticaret Odası ihracat verilerine bakıldığında, hazırlıyorum ve konfeksiyon, tekstil ve hammaddeleri, deri ve deri mamülleri, halı, su ürünleri ve hayvancılık mamülleri, fındık ve mamülleri, kuru meyve ve mamülleri, zeytin ve zeytinyağı, yaşı meyve ve sebze, meyve - sebze mamülleri, hububat, bakliyat, yağlı tohumlar ve mamülleri, elektrik – elektronik, taşıt araçları ve yan sanayi, kimyevi maddeler ve mamülleri, ağaç mamülleri ve orman ürünleri, çimento cam seramik ve toprak ürünleri, demir ve demir dışı metaller, çelik, maden ve metaller, diğer sanayi ürünleri, makine ve aksamları, iklimlendirme sanayi, savunma ve havacılık sanayi alanlarında ihracat yapıldığı görülmüştür. Meyve – sebze mamülleri, kuru meyve mamülleri, makine ve aksamları ihracat oranı en yüksek olan kalemler olarak öne çıkmaktadır. Bunları arkasından, tekstil ve hammaddeleri, su ürünleri ve hayvancılık mamülleri, zeytin ve zeytinyağı, hububat, bakliyat, yağlı tohumlar ve mamülleri, elektrik-elektronik, taşıt araçları ve yan sanayi, kimyevi maddeler ve mamülleri ile maden ve metaller takip etmektedir.

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

2.1.6. Tarihsel Gelişim

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

Kaynaklara göre M.Ö. 78 yılında İonyalılar bu bölgeye yerleşmişlerdir. 300 yıl kadar Lidyalılarda kalan Menemen, Sart Savaşında Lidya Kralı Krezüs'ün, Keyhüsrev'e yenilmesiyle M.Ö. 503 yılında İranlılara geçmiştir. 72 yıl İranlılarda kalan Menemen, Makedonya Kralı Büyük İskender'in İran Hükümdarlarından 3. Dara'yı yemesi ile M.Ö. 331 yılında tekrar eski Yunanlıların eline geçmiştir. Menemen, Büyük İskender'in ölümünden sonra Bergama Krallığına, daha sonra da Romalılara geçmiştir (M.Ö. 191). M.S. 395 yılında Roma İmparatorluğu ikiye bölünince, Menemen Doğu Roma İmparatorluğu'nda kalmıştır. Ardından, M.S. 1084 yılında Selçukluların eline geçmiştir. Haçlı seferlerine ine rastlayan bu tarihlerde Menemen ve çevresi birkaç kez el değiştirmiştir ve tahrip edilmiştir. Daha sonra Aydın Beyliği'ne bağlanan Menemen 1398 yılında Yıldırım Beyazıt tarafından Osmanlı Devleti'ne katılmıştır. 1402 yılında Yıldırım Beyazıt, Ankara Savaşında Timur'a yenilince Timur, Anadolu Beyliklerine bağımsızlıklarını geri vermiştir. 1425 yılında II. Murat, Menemen'i kesin olarak Osmanlılara bağlamıştır.

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

479 yıl Osmanlı idaresinde kalan Menemen 17 Mayıs 1919 yılında Yunanlıların işgaline uğramıştır. Yunan işgaline karşı Menemen ve çevresindeki Kuvayı Milliye hareketini organize eden ve Rum birliklerinin Bergama'ya ilerleyişinin durdurulmasını sağlayan Kaymakam Kemal Bey' i şehit eden Yunanlılar Menemen'de 3 yıl 3 ay 16 gün kalmışlardır. 9 Eylül 1922'de Fahrettin Paşa komutasındaki Türk Süvari Birliği Ordusu Menemen'i Yunanlılarından işgalinden kurtarmıştır. Bu tarihten itibaren Menemen 9 Eylül, Menemen'in Kurtuluş Günü olmuştur.

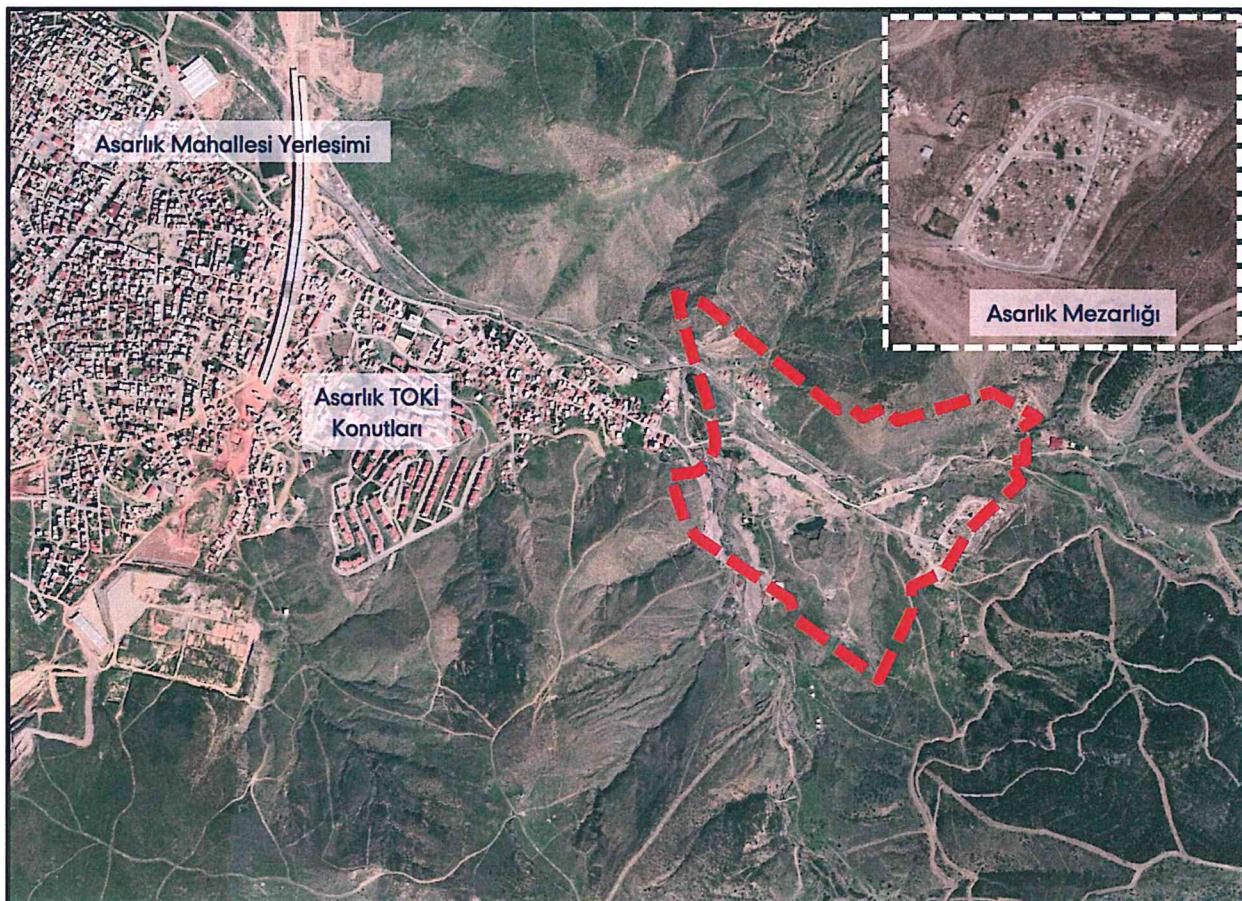
2.2. Planlama Alanına Bakış

2.2.1. Konum

Plana konu alan İzmir'in 30 ilçesinden bir olan Menemen İlçesi, Asarlık Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır, 44,09 ha'lık alanı kapsamaktadır. Menemen İlçe Merkezinin güney doğusunda konumlanan söz konusu alan, şehir merkezine yaklaşık 3 km mesafededir. Plana konu alan, kuzeyinden ve güneyinden boş araziler, doğusundan orman alanları, batısından ise Asarlık Mahallesi Yerleşim Alanı ile sınırlanmaktadır. Bununla birlikte plan değişikliğine konu alan yapımı devam eden Kuzey Ege Çandarlı Otoyolu'na yaklaşık 1,5 km uzaklıkta bulunmaktadır. Plan değişikliği ve ilavesi ile "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanması önerilen alanın erişilebilirliği yer seçimi itibarı ile otoyola yakınlığından ötürü yüksek olacaktır.



-- Plan Sahası'nın Menemen İlçesindeki Konumu --



-- Plan Sahası'nın Yere İçerisindeki Konumu --

Plan sahasının kuzeyinde yaklaşık 2,1 hektar büyüklüğünde sahip alanda halihazırda gömülerin mevcut olduğu Asarlık Mezarlığı bulunmaktadır. Alan, hafif engebeli bir arazi yapısına sahip ve yükseklik kuzey batıdan güney doğuya doğru artmaktadır.

2.3. Mevcut Plan Kararları:

2.3.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan ve 10.10.2018 tarihinde yapılan değişikliklerle son şeklini alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; plan değişikliği sahası "Sanayi Alanı, Tarım Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan" kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu planın "Plan Uygulama Hükümleri"nde;

- *Sanayi Alanları;*

VERİMLİ ÇALIŞTIRILMASIT ZORUNLUDUR.

8.2.2.1. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLarda SANAYİ OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARINDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP BU ALANLarda YOĞUNLUK ARTIŞI VE SANAYİ TÜRÜ DEĞİŞİKLİĞİ GETİRECEK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ/REVİZYONU VE TEVSİYAPILAMAZ.

8.2.2.2. KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE YENİ SANAYİ TESİSLERİNİN YER SEÇİMİNE İZİN VERİLEMEZ.

8.2.2.3. BU PLANLA BELİRLENMİŞ OLAN SANAYİ ALANLARINDAKİ YAPILANMALarda ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDEKİ YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

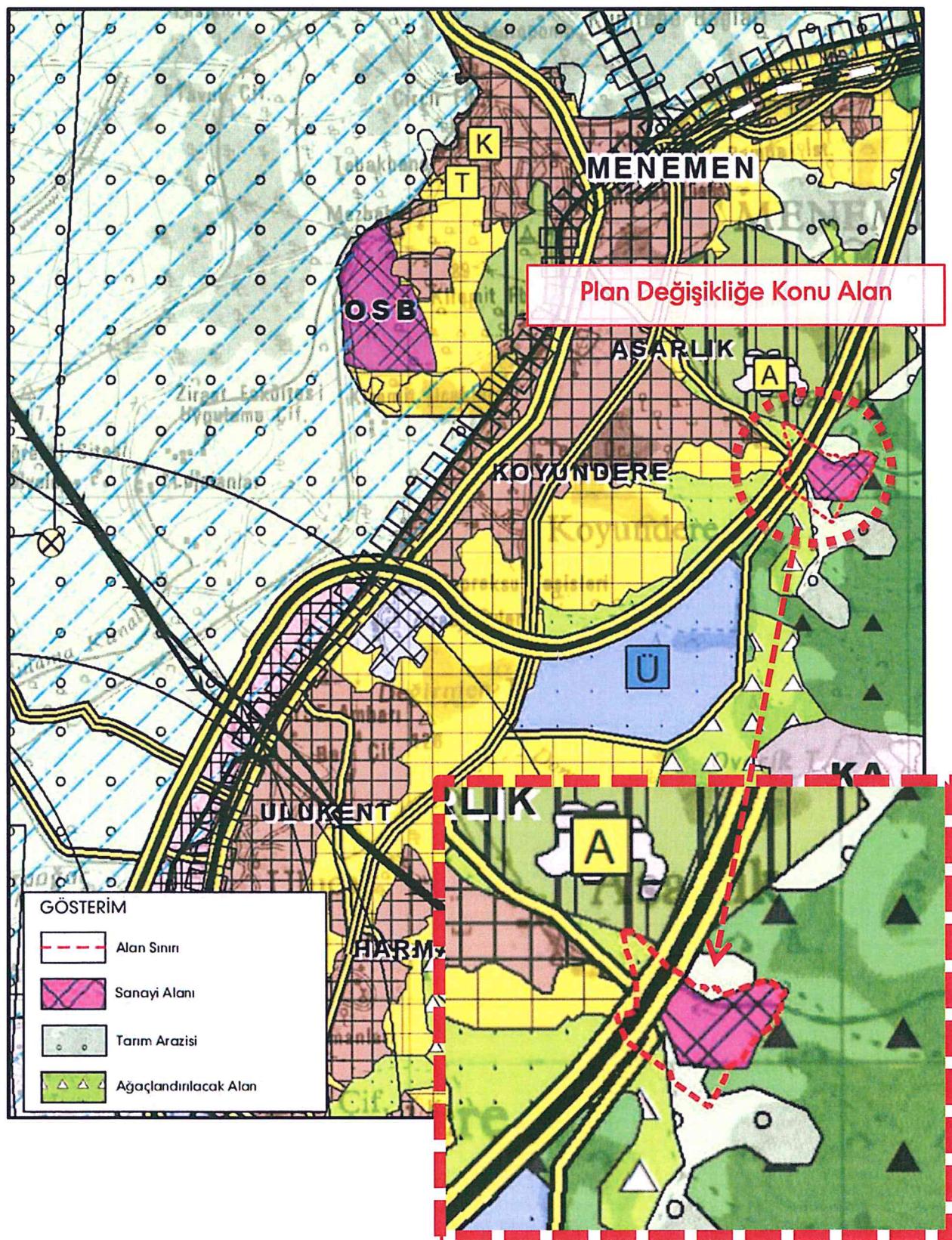
8.2.2.4. BU PLANLA BELİRLENMİŞ OLAN SANAYİ ALANLARINDA SANAYİ KULLANIMLARINA HİZMET VEREN VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI ALTINDA TANIMLANMIŞ OLAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

- *Tarım Arazileri;*

8.7.1. BU KAPSAMDAKİ TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASI, İLGİLİ KURUM YA DA KURULUŞLARCA YAPILACAKTIR.

- *Ağaçlandırılacak Alanlar;*

4.53. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR: BULUNDUKLARI YÖRENİN DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLAR İLE YERLEŞMELER VE SANAYİ TESİSLERİ ÇEVRESİNDE OLUŞTURULAN YEŞİL KUŞAK ALANLARIDIR.



-- Plan Sahası'nın İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

2.3.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı kararıyla uygun görülerek, 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın, K18-4d paftasında, 15.02.2013 tarih, 05.337 ve 05.339 sayılı kararlarıyla değişiklikler yapılmıştır. Plan değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; "Sanayi Bölgesi", "Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar" ve "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu kullanımlara ilişkin koşullar 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin "4.Tanımlar" bölümünde açıklanmış olup, "7.Özel Hükümler" bölümünde detaylandırılmıştır.

Söz konusu planın "Plan Uygulama Hükümleri"nde;

- *Sanayi Bölgesi*;

4.8.7. Sanayi Bölgesi: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha Kanunu" ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları öngörülen sanayi tesislerine ayrılan alanlardır.

- *Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar*;

4.16.1. Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar: Orman rejimine tabi olmayan, ancak doğal yapısı, bitki örtüsü, ağaçlık karakteri, vb. özellikleri ile korunması gereken alanlardır.

- *Ağaçlandırılacak Alanlar*;

4.14.3. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlar orman alanları içinde yada sınırında bulunan orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile eğim, jeolojik yapı, taşkın önlemi ıslah vb nedenlerle planda ağaçlandırılması önerilen hazineye veya özel mülkiyete ait alanlardır.

- Sanayi Bölgesi;

7.4.6. Sanayi Alanları: Planda sanayi alanı olarak önerilmiş olan alanlarda sanayi ve depolama tesisleri yer alabilir. Bu alanların organize sanayi bölgesi statüsünde düzenlenmesi, ilgili mevzuat doğrultusunda organize sanayi bölgесine dönüştürülmeleri esastır. Ancak, bu plan öncesinde onaylı imar planı bulunan ve kısmen yapılaşmış olan ve organize sanayi bölgесine dönüştürülememeyen sanayi alanlarında aşağıdaki hükümlere uyulması zorunludur.

- Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar;

7.18. Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar: Bu alanlar, orman sayılan yerler dışında kalan, ağaçlık dokuya sahip olan alanlar ile doğal yapısı, bitki örtüsü, vb. özellikleri ile korunması gereken diğer alanlardır. Mevcut ağaç dokusunun korunması koşuluyla bu alanlarda ağaçlandırma yapılabilir. Bu alanlarda 7.11.1 maddesi hükümleri geçerlidir.

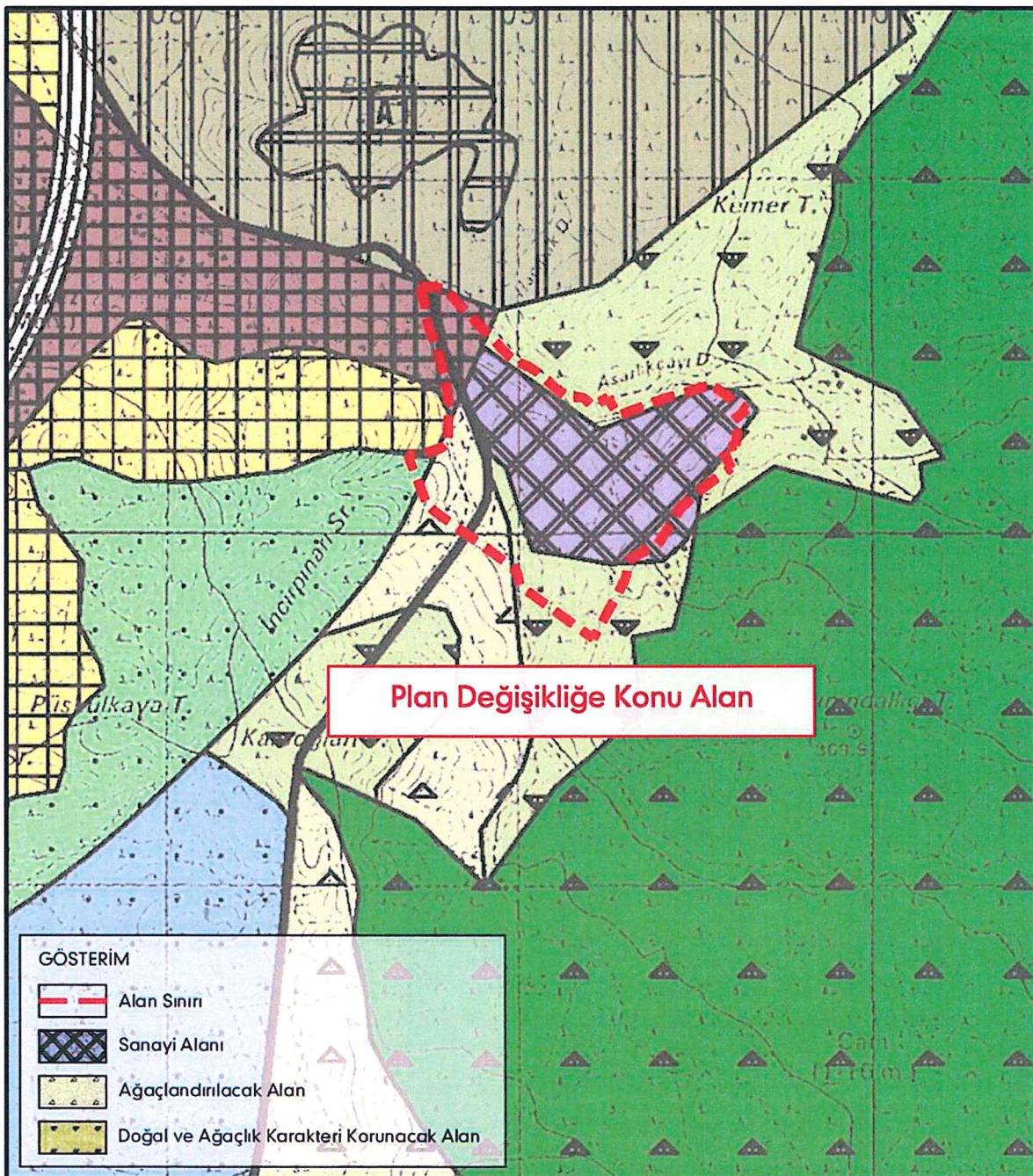
- Ağaçlandırılacak Alanlar;

7.11. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal amaçlı fidencilik alanlarını, jeolojik yapı ve benzeri nedenlerle planlarda ağaçlandırılması önerilen alanları ve yerleşmelerin çevresinde yeşil kuşak oluşturulması amacıyla düzenlenmiş pasif yeşil alanları kapsar. Bu alanların, mülkiyet durumuna bağlı olarak ilgilileri tarafından ağaçlandırılması zorunludur.

7.11.1. Bu alanlarda yer alan, özel mülkiyetteki parcellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa, plan hükümlerinin 7.12.10. maddesi hükümleri geçerli olup, çiftçinin barınması amaçlı yapı için verilen yapılanma koşullarına uymak kaydıyla günübirlik tesis yapılabilir. Bu alanlarda 7.12.10.3.'de belirtilen Hayvancılık Amaçlı Yapılar yapılamaz. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

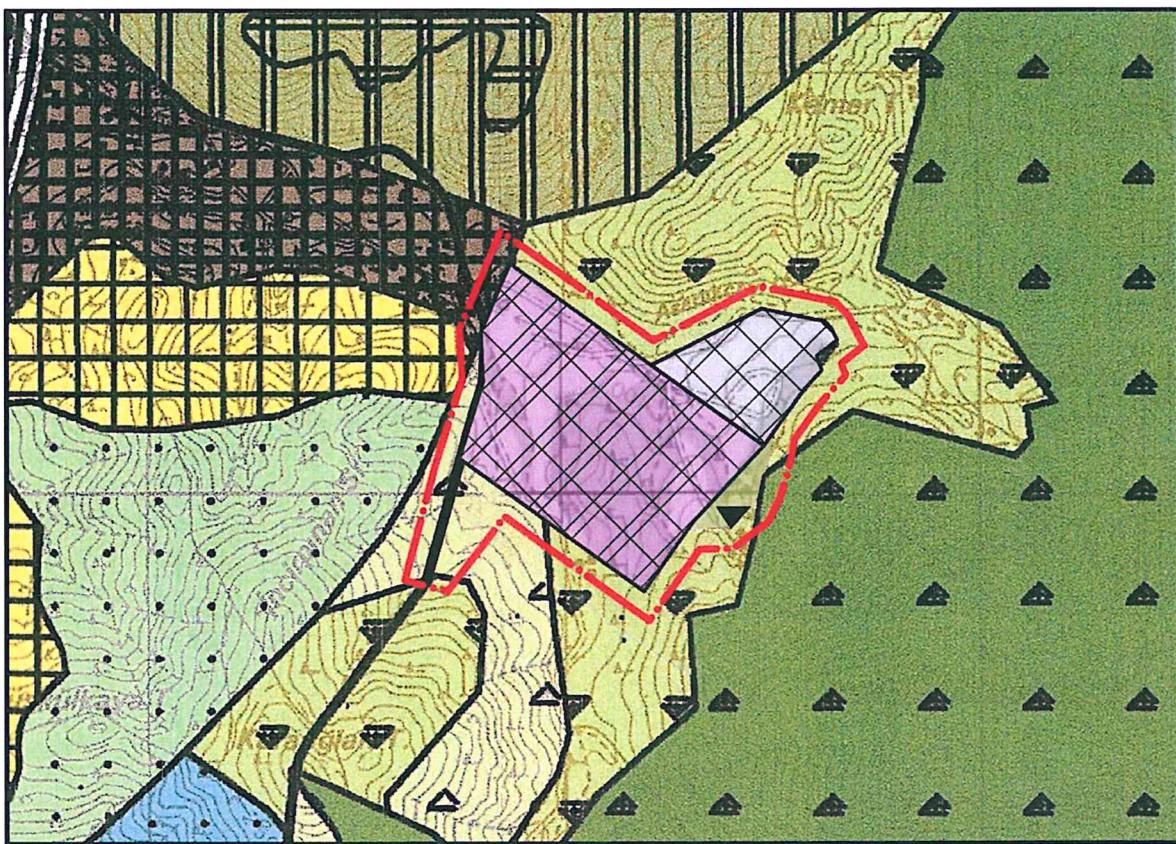
7.11.2. Yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce arazinin %50' sine, en az 10 m²'ye bir ağaç düşecek şekilde ağaç dikilmesi gerekmektedir. Hangi amaçla olursa olsun ağaç kesimi yapılamaz.

7.11.3. Ağaçlandırılacak Alan olarak gösterilmiş jeolojik sakıncalı alanlarda yapı yapılamaz.



-- Plan Sahası'nın İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

Ayrıca, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı K18-4d paftasında "Sanayi Alanı", "Ağaçlandırılacak Alan" ve "Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar" kullanımlarından "Küçük Sanayi Alanı" ve "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları" kullanıma dönüştürülmesi konusunda plan değişikliği önerisi getirilmiş olup, iş bu rapora konu plan, söz konusu değişiklik iz düşümünde hazırlanmıştır.

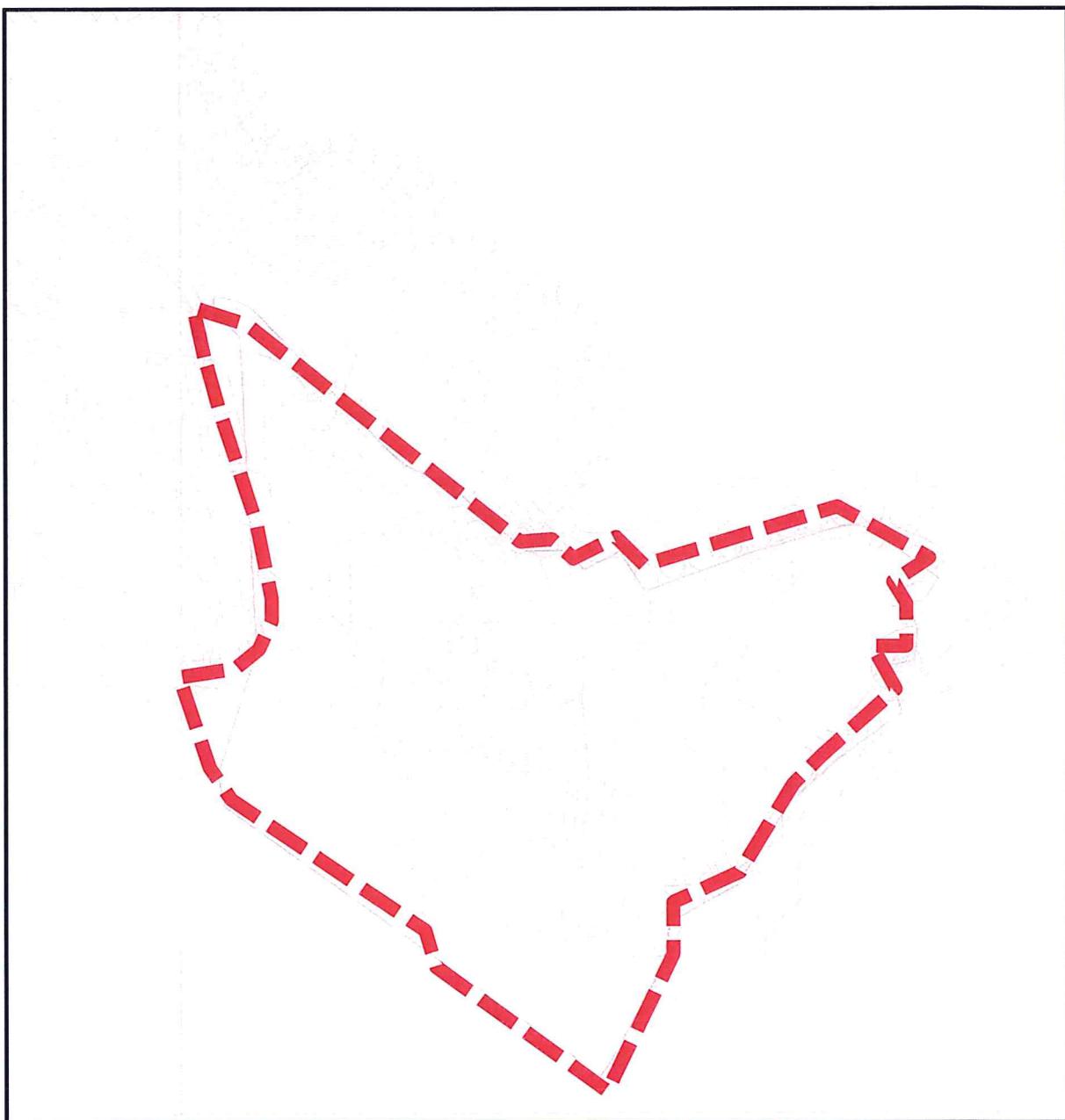


-- Plan Sahası'nın Öneri 1/25.000 İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

2.3.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan sahasının da içinde yer aldığı 1/5000 ölçekli İzmir, Menemen, Asarlık Nazım İmar Planı, 09.02.1998 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu nazım imar planı, plana konu sahanın bir kısmını kapsamakta olup, planda "Sanayi Alanı", "Kamusal Tesis Alanı", "Rekreasyon Alanı", "Park ve Yeşil Alan", "Ağaçlandırılacak Alan" ve "Yol" lejantlarında diğer bölümü ise plansız alanda kalmaktadır.

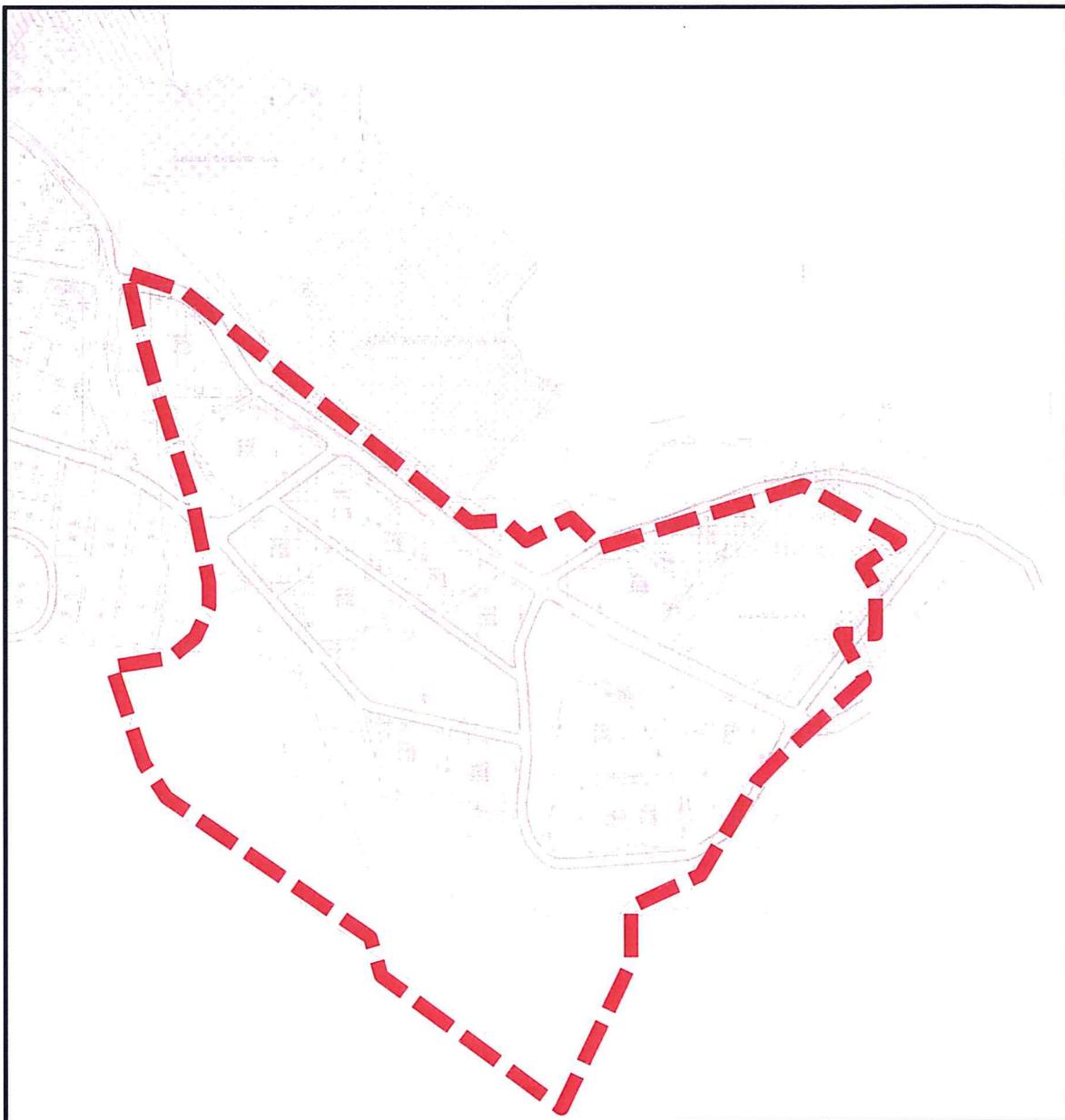
Plan değişikliği çalışmalarının yürütüldüğü söz konusu saha, 1/5000 Ölçekli İzmir, Menemen, Asarlık Nazım İmar Planında plansız alanların mevcut olması ve K18-4d Paftasında, "İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişiklik" önerisi iz düşümünde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi çalışmaları yürütülmektedir.



-- Plan Sahası'nın Meri Nazim İmar Planı'ndaki Konumu --

2.3.4. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu sahanın bir kısmını kapsayan İzmir, Menemen, Asarlık Uygulama İmar Planı'nda alan, "Sanayi Alanı", "Ağaçlandırılacak Alan", "Ticari Amaçlı Belediye Hizmet Alanı" ve "Park" alanı kullanımlarında kalmaktadır.



-- Plan Sahası'nın Meri Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu --

2.4. Kurumsal Eşikler

İzmir İli, Menemen İlçesi, Asarlık Mahallesi, Küçük Sanayi Bölgesi, Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Çalışmaları kapsamında, planlama çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla, yasal, yönetsel ve kurumsal dayanaklar ile sınırlayıcıları belirleyen ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış olup söz konusu görüşler aşağıda açıklanmıştır.

Kurum-1: T.C. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün:**Görüş-1: 11.03.2019 tarih, 62743401-400-E.27612 sayılı yazısında;**

Planlama alanında yer alan tescil harici taşınmazın tescil edilerek Kooperatif'e satışının yapılması, satış işlemlerinde izlenecek yöntem ile ilgili durum açıklanarak, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2013/11 sayılı Genelgesine göre İdari yoldan Hazine adına tescil işleminin yapılabilmesi için,

- İmar planı bulunmayan yerlerde, Valilik tarafından tecil dışı alanların Hazine adına tescil işlemlerinde öncelikle İl Tarım Müdürlüğü'nün (merkezi komisyonlarının) görüşlerinin alınması, Hazine adına idari yoldan tescile engel bir durumun olmaması halinde bu genelge hükümlerince görüş istenecek ilgili kurumların temsilcilerinin katılımıyla mahalli bir komisyon oluşturulması, bu komisyonca tespit yapılarak Hazine adına idari yoldan tescile uygun olup olmadığına karar verilmesi,
- Nazım ve Uygulama İmar Planı olan yerlerde, imar planı yapıılırken Plan Yapımına Dair Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine göre, kurum görüşleri alınmış olacağından Orman hariç ayrıca görüş istenilmeksiz belediye ve mücavir alan sınırlarında ilgili belediyesinden, belediye ve mücavir alan sınırları dışından İl Özel İdaresinden belirtilen Yönetmelik uyarınca belediyesince/valilikçe alınmış görüşlere engel bir durumun bulunmadığının anlaşılması durumunda Hazine adına tescil işleminin talep edilmesi,
- Taşınmazın mahallinde köy/mahalle muhtarı ve bitişik taşınmaz maliklerin katılımıyla tescili istenen taşınmaza yönelik gerçek ve tüzel kişiliklerce sınır ve mülkiyet yönüyle yargıya intikal ettirilmiş ve devam eden dava bulunmadığı durumunu da içeren tutanağın gönderilmesi halinde, tespit dışı alanların bu genelgeye göre idari yoldan Hazine adına tescilinin yapılması,

Gerektiği belirtilmiştir. Diğer yandan, 4706 sayılı Kanunun 4.maddesinde "Hazine taşınmazlarının, küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatif ile kamu ve kuruluşlarına, harca esas değer üzerinden doğrudan satılabileceği" belirtilmiştir.

Ayrıca, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satış işlemlerini düzenleyen 313 sıra sayılı Milli emlak Genel Tebliğinin XI. Satış Usulleri başlıklı bölümünün, B./2-1 maddesi ile B/2-2 maddesi aktarılmıştır.

Anlatılan durumlara ve bahsi geçen tebliğ hükümlerine göre, ilgili taşınmazların sadece 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda küçük sanayi alanında kalması halinde, harca esas değer üzerinden doğrudan satışı mümkün olmamakla birlikte, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında "Küçük Sanayi Sitesi Alanı" olarak planlanması halinde satışının mümkün olabileceği söylenmiştir.

Yukarıda anlatılan görüş doğrultusunda, bahse konu taşınmazları kapsayan Küçük Sanayi Bölgesi oluşturmak amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi çalışmaları yürütülmeye başlanmıştır.

Görüş-2: 10.05.2019 tarih, 62743401-400-E.41820 sayılı yazısında;

İzmir İli, Menemen İlçesi sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi çalışmalarının Menemen Belediye Başkanlığıncı yürütüldüğü, bütüncül plan çalışmaları devam ederken ihtiyaç doğrultusunda Asarlık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 37 hektarlık alanın "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanmasıın 1.Etap olarak ele alınmasına ilişkin düzenlenen teknik rapora göre, plan çalışmasına konu alanda 14, 15, 20, 22, 25, 29, 30, 31, 32, 33 ,37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 50, 52, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 ve 547 parselerin bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazlardan 547 parselin Karıncalı Devlet Ormanı vasfıyla Hazine adına tescilli ve Tarım ve Orman Bakanlığına (Orman Genel Müdürlüğü) tahsisli olması sebebiyle 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 7.maddesi gereğince ilgili kurumun görüşünün alınması gereği, planlamaya konu diğer parselerde yapılacak imar planı çalışmalarının ise 21.11.2013 tarih 27096 sayılı yazındaki hususlara uyulması koşulu ile sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Bahse konu imar planı çalışmalarının onay işlemi tamamlanıp ilan edildiğinde imar planının yeniden incelenmek üzere idareye gönderilmesi gereği aktarılmıştır.

Kurum-2: T.C. İzmir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün:**22.05.2019 tarih, 69852906-450-165013 sayılı yazısında;**

Planlamaya konu Menemen İlçesi, Asarlık Mahallesinde yer alan 5, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 236, 547, 992, 993, 995, 996, 997, 1002 ve 1003 numaralı parcels ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanların oluşturduğu yaklaşık 37 hektar yüzölçümüne sahip alanın "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanmasına yönelik, söz konusu alanda mevcut ve planlanan bir yatırım olmadığını tespit edildiği, ilgili diğer kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması ve mevcut mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla, alanın "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanması sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

3. PLAN KARARLARI**3.1. Planın Gerekçesi:**

İzmir İli, Menemen İlçesi, Asarlık Mahallesi sınırları içinde yer alan yaklaşık 44 hektar büyüğündeki alana ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi'nin amacı; yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda büyük bir bölümü "Sanayi Alanı" kullanımına sahip alanın yeniden düzenlenmesi ile alana "Küçük Sanayi Alanı" kullanımı kazandırılarak; S.S. İzmir Kuzey Ege Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifisi tarafından, mülkiyetinin büyük bir çoğunluğu kendilerine ait olan ve alanda yer alan maliye hazinesine ait olan parcels ve Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Alanlar için ise T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'ne yapılmış olan harca esas değer üzerinden satış başvurusuna binaen Küçük Sanayi Sitesi yatırımı yapılmasına olanak tanınmasıdır.

3.2. Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi ile; yukarıda detaylarına yer verilen yaklaşık 44 hektarlık alan, Öneri İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları, halihazırda durum ve günümüz şartları göz önünde bulundurarak yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, mevcutta Asarlık

Mezarlığı'nın bulunduğu alan "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımından "Mezarlık Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür. Mezarlık alanının batı cephesinde yer alan bölgede ise "Sanayi Alanı" kullanımı "Belediye Hizmet Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür. Yürürlükteki planda "Sanayi Alanı" kullanımında kalan diğer alan ise ihtiyaç doğrultusunda "Küçük Sanayi Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür. Buna ilave olarak alanın kuzeyinde "Sanayi Alanı" ve Ağaçlandırılacak Alan" lekesinden "Belediye Hizmet Alanı" ve "Mezarlık Alanı" dönüştürülen alan ile yaklaşık eş değer büyüklükte olan alan "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır. Plan değişikliği ve ilavesi ile önerilen "Küçük Sanayi Alanı" kullanımı yüzölçümü 20,51 hektara tekabül etmektedir. Ayrıca alana biri "Mezarlık Alanı"na hizmet vermek üzere, biri "Küçük Sanayi Alanı"na hizmet vermek üzere, bir diğer ise tır otoparkı niteliğinde olan 3 adet otopark alanı önerilmiştir. Ayrıca; "Küçük Sanayi Alanı" için çarşı işlevi görmesi öngörülen 0,57 ha yüzölçümüne sahip bir "Ticaret Alanı", 0,44 hektar yüzölçümüne sahip bir "Sosyal Tesis Alanı" ve 5,20 hektar yüzölçümüne sahip "Park ve Yeşil Alan" kararı getirilmiştir.

Sonuç olarak; kent merkezlerinde kalan küçük ve orta ölçekli sanayi sitelerinin yerleşim alanlarının dışına taşınması hareketine hizmet edecek İzmir Büyükşehir Belediye Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda önerilen değişikliğin iz düşümünde hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi ile; yerleşim alanları içinde sıkışık kalmış, çıkmaza girmiş olan sanayi alanlarının planlı ve düzenli gelişmesi sağlanacaktır. Böylece küçük sanayi alanlarının modern yapılanma ve kavuşacakları sağlıklı altyapı olanakları ile hareket kabiliyetleri artacak, aynı zamanda kentsel yerleşik doku ile birbirlerini kısıtlamadan gelişmeleri sağlanacaktır. Bununla beraber, yerleşim alanı içerisinde kalan küçük sanayi siteleri, kentsel yerleşik alan dışına taşınması hareketi yerelden genele yayılarak ülke ekonomisine de katkı sağlayacaktır. İşbu plan ile bölgenin sosyal kimliği güçlenecek, ekonomik ivme kazanacak, modern ve sağlıklı sanayi yapışmalarına örnek olacaktır.

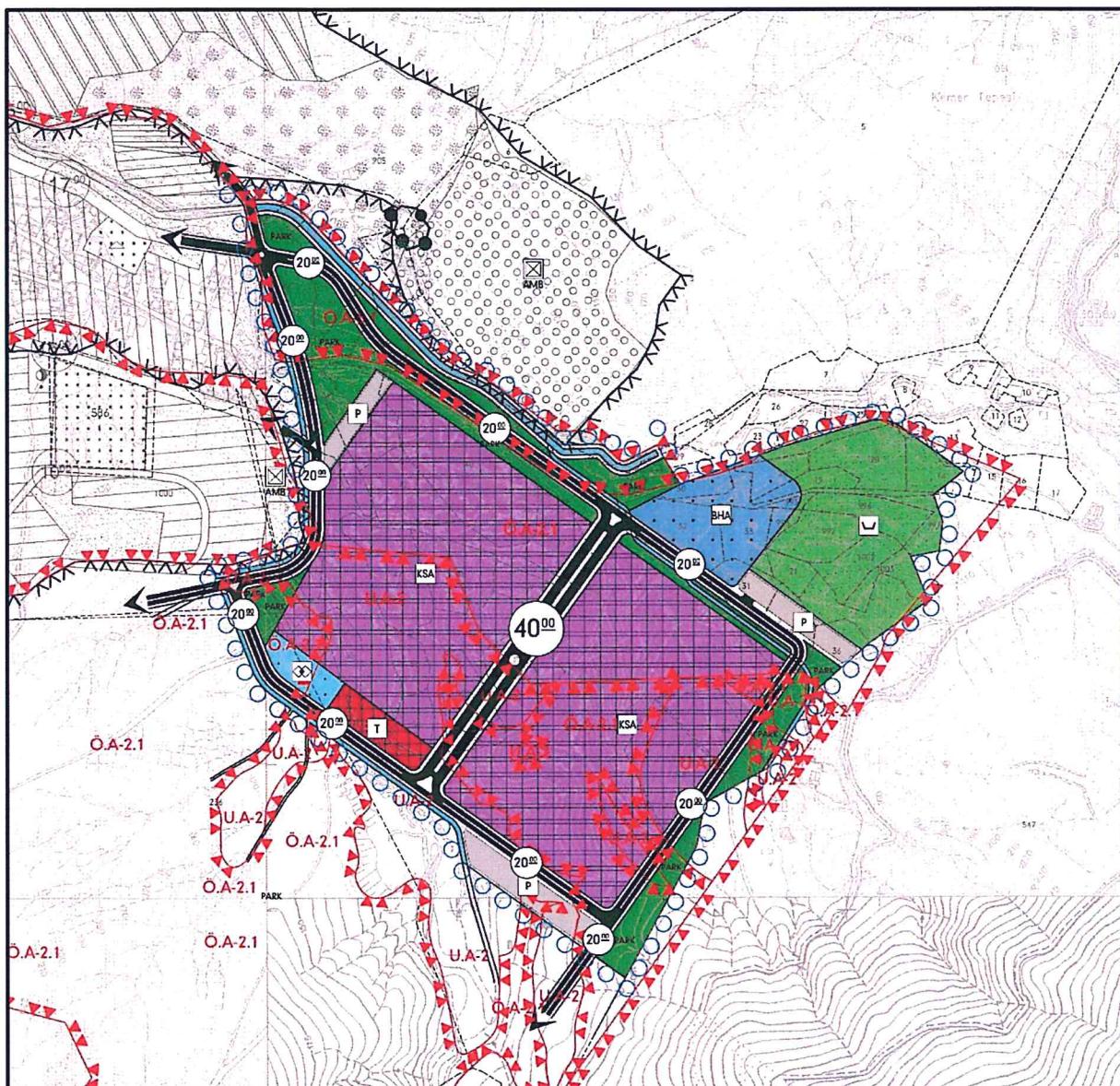
Söz konusu plan öncesi ve sonrasında ait kullanım karakter tablosu şu şekildedir;

İZMİR İLİ, MENEMEN İLÇESİ, ASARLIK MAHALESİ, KÜÇÜK SANAYİ BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ

Arazi Kullanım Tablosu

| Fonksiyon | Merkez Plan | | Öneri Plan | |
|--------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| | Yüzölçüm (m ²) | Yüzölçüm (ha) | Yüzölçüm (m ²) | Yüzölçüm (ha) |
| Sanayi Alanı | 121,942 m ² | 12.19 ha | 0 m ² | 0 ha |
| Küçük Sanayi Alanları | 0 m ² | 0 ha | 205,138 m ² | 20.51 ha |
| Ticaret Alanı | 0 m ² | 0 ha | 5,664 m ² | 0.57 ha |
| Kamusal Tesis Alanı | 10,861 m ² | 1.09 ha | 0 m ² | 0 ha |
| Belediye Hizmet Alanı | 0 m ² | 0 ha | 19,982 m ² | 2 ha |
| Sosyal Tesis Alanı | 0 m ² | 0 ha | 4,421 m ² | 0.44 ha |
| Ağaçlandırılacak Alanlar | 47,006 m ² | 4.70 ha | 0 m ² | 0 ha |
| Rekreasyon Alanı | 7,215 m ² | 0.72 ha | 0 m ² | 0 ha |
| Park ve Yeşil Alanlar | 95,127 m ² | 9.51 ha | 51,986 m ² | 5.20 ha |
| Mezarlık Alanı | 0 m ² | 0 ha | 48,977 m ² | 4.90 ha |
| Su Yüzeyi | 0 m ² | 0 ha | 13,499 m ² | 1.35 ha |
| Yol | 44,964 m ² | 4.50 ha | 77,131 m ² | 7.71 ha |
| Genel Otopark Alanı | 0 m ² | 0 ha | 14,061 m ² | 1.41 ha |
| Boş Alanlar | 113,744 m ² | 11.37 ha | 0 m ² | 0 ha |
| TOPLAM | 440,859 m² | 44.09 ha | 440,859 m² | 44.09 ha |

--Arazi Kullanım Tablosu--



-- Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi --

4. PLAN NOTLARI

4.1. GENEL HÜKÜMLER

- 4.1.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği, İzmir Büyükşehir Belediyesidir.
- 4.1.2. Menemen İlçesi, Asarlık Mahallesi Küçük Sanayi Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi; plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.

- 4.1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.
- 4.1.4. Plan genelinde, ölçü gereği gösterilemeyen taşit yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Ana ulaşım aksları dışında ilave ulaşım bağlantıları alt ölçekli planlarda belirlenebilir.
- 4.1.5. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18.02.2014 tarih, 54495999-754-100223 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4.1.6. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.07.2014 tarih, 29167681-310.01/3369 sayılı yazısı ve 06.11.2018 tarih, 42518709-314.99/83933 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4.1.7. Planlama alanında yapılacak olan her türlü uygulamada, herhangi bir Kültür ve/veya Tabiat Varlığı'na rastlanılması halinde, 2863 sayılı Kanun gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na ve/veya 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında Bölge Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
- 4.1.8. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 04/11/2014 ve 14/03/2019 tarihlerinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4.1.9. İmar adalarında inşaat aşamasında parsel bazında zemin etüdü yapılacaktır.
- 4.1.10. Plan onama sınırları dışındaki alanlarda imar planı bilgisi mer'i imar planından bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Aktarma suretiyle paftalara işlenen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz.

4.2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

4.2.1. Kentsel Çalışma Alanları

4.2.2. Ticaret Alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılarabilen alanlardır.

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

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

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

4.2.2.2. Küçük Sanayi Alanı: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yer aldığı alanlardır.

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

4.2.3. Sosyal Altyapı Alanları

4.2.3.1. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacıyla toplumun faydalananacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştırme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan, kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

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

4.2.4. Açık ve Yeşil Alanlar

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

4.2.4.2. Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanlardır.

4.2.5. Teknik Altyapı

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

DİĞER HÜKÜMLER

Planda veya plan notlarında belirtilmeyen hususlarda;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e,
- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerine,
- Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmelik'e,
- İZSU Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği'ne,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 27.12.2006 tarih ve 2006/15 sayılı Genelgesi, Başbakanlığın 2006/27 sayılı Genelgesi ve 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerine,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e,
- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne,
- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılan Tesisler Hakkında Yönetmelik'e
- İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'na uyulacaktır.



Hüseyin HANER
Şehir Plancısı İTÜ
Diploma No: 61 - 20164
Karne Grubu: A - No: 0898
Oda Sicil No: 774

Not: Resimler ölçeksiz olup bilgi amaçlıdır.

Saygılarımızla

BATI PLAN



 **BATIPLAN** www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti
Adilet Mah. Marmaralı No:41 Folkart Towers A Kule D:3302-3303 Bayraklı İzmir
Karşıyaka V:0 1501561147 Te: 0324-4455696 GSM: 0532-6922290
Doğuş BALDAN Sehir Plancisi-DEÜ, D.No:1611

EK: Kurum Görüşleri

Kurum-1: T.C. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün:

Görüş-1: 11.03.2019 tarih, 62743401-400-E.27612 sayılı yazısı,

Görüş-2: 10.05.2019 tarih, 62743401-400-E.41820 sayılı yazısı.

Kurum-2: T.C. İzmir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün:

22.05.2019 tarih, 69852906-450-165013 sayılı yazısı.



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 62743401-400-E.27612
Konu : Dilekçeniz Hk. (Menemen-Asarlık
47/1)

11.03.2019

S.S. İZMİR MENEMEN KUZEY EGE KÜÇÜK SANAYİ KOOPARATİFİNE

İlgisi : 11/03/2019 tarihli dilekçeniz.

İlimiz, Menemen İlçesi, Asarlık Mahallesinde bulunan tescil harici taşınmazın tescil edilerek küçük sanayi sitesi yapılmak üzere harca esas değer üzerinden Kooperatifinize satışının yapılması, söz konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ilgili belediye tarafından imar uygulama işlemlerinin devam ettiği, taşınmazların tescil edilmesi durumunda tarafınıza nasıl satılacağı, ilgili mevzuat bildirilmesi ve ilgili taşınmazların 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında küçük sanayi kullanımında kalması halinde harca esas değer üzerinden satışının değerlendirilip değerlendirileneyeceğinin açıklanması ilgi dilekçenizle talep edilmiştir.

Öncelikle, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2013/11 nolu Genelgesine göre İdari yoldan Hazine adına tescil yapılabilmesi için:

-İmar planı bulunmayan yerlerde, Valiliklerce (İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü) tescil dışı alanların Hazine adına tescil işlemlerinde öncelikle İl tarım müdürlüklerinin (merkezi komisyonlarının) görüşlerinin alınması, Hazine adına idari yoldan tescile engel bir durumun olmaması halinde bu genelge hükümlerince görüş istenilecek ilgili kurumların temsilcilerinin katılımıyla mahallinde bir komisyon oluşturulması, bu komisyon marifetiyle tespit yapılarak Hazine adına idari yoldan tescile uygun olup olmadığına karar verilmesi,

-Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olan yerlerde ise, imar planı yapılırken "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" hükümlerine göre, kurumlardan görüş alınmış olacağından bu yerlerin tescili sırasında, bu genelge uyarınca ilgili kurumlardan ayrıca görüş istenilmeksızın (Orman İdaresi hariç) belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ilgili belediyesinden, belediye ve mücavir alan sınırları dışında İl Özel İdaresinden belirtilen Yönetmelik uyarınca belediyesince/valilikçe alınmış kurum görüşlerine göre tesciline engel bir durum olup olmadığına sorulması ve bildirilen görüşe göre tescile engel bir durumun bulunmadığının anlaşılması durumunda Hazine adına tescil işleminin talep edilmesi,

-Taşınmazın mahallinde köy/mahalle muhtarı ve bitişik taşınmaz maliklerinin katılımıyla, tescili istenen taşınmaza yönelik gerçek ve tüzel kişilerce sınır ve mülkiyet yönüyle yargıya intikal ettirilmiş ve halen devam eden bir dava bulunmadığı hususlarını da içeren düzenlenen tutanağın gönderilmesi halinde, tespit dışı alanların bu genelgeye göre idari yoldan Hazine adına tescilinin yapılması,

Gerektiği belirtilmiştir.

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

Tel : (232) 404 01 81 KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tu
Fax : (232) 503 93 93 Internet Adresi : www.csb.gov.triller/İzmir
Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı İZMİR E-posta : Izmir@csb.gov.tr

Bilgi için: Erkan HATO
V.H.K.L



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 62743401-400-E.27612
Konu : Dilekçeniz Hk. (Menemen-Asarlık
47/1)

11.03.2019

Öte yandan; 4706 sayılı Kanunun 4 maddesinde; "Hazine taşınmazlarının, Küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilceği" belirtilmiştir.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satış işlemlerini düzenleyen 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin XI. Satış Usulleri Başlıklı Bölümünün, B./2-1 maddesinde;

"a) Küçük Sanayi Sitesi İçin Yapılacak Satışlar

(1) İmar planlarında (1/5000 veya 1/1000 ölçekli) bu amaca ayrılmış Hazineye ait taşınmazların; küçük sanayi sitesi kurulmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına satışı yapılabilecektir.

(2) Küçük sanayi sitesi kurmak amacıyla talepte bulunan kooperatiflerin kuruluş ana sözleşmelerinin değerlendirilmesi sonucunda;

1) Küçük sanayi sitesi kurnaya yönelik amaç ve faaliyet konularını kapsaması,

2) Kurulması planlanan küçük sanayinin tek bir faaliyet alanına yönelik olması durumunda, (Demirciler, Ayakkabıcılar, Dericiler v.b.) bu durumun ilgili kooperatifin mevcut ortaklık/üye yapısı dikkate alınarak üyelerinin küçük sanayinin ilgili faaliyet alanları ile iştirak ettiğinin ilgili oda ve diğer kurumlar (vergi dairesi, ticaret sicili kaydı vb.) nezdinde de belgelendirilmesi,

3) İmar planı ile küçük sanayi amacına ayrılmış bir taşınmazın, imar planı notlarında sadece tek bir faaliyet alanına yönelik olarak kullanılması zorunluluğu getirilmiş ise bu durumda plan notlarına uygun faaliyeti gerçekleştirecek ihtisas kooperatifinin niteliği taşıyan kooperatiflerin taleplerinin değerlendirilmesi,

4) (Ek:RG-1/2/2012-28191) Talep edilen Hazine taşınmazının kooperatiflerin ortak sayısı, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaç ve projeleri dikkate alınarak gerçekleştirilecek faaliyet için yeterli kısmının belirlenmesi, gerekmektedir.

(3) Küçük sanayi sitesi yapımı için aynı taşınmaza birden fazla talepte bulunulması halinde; öncelikle, kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri değerlendirilecek, bu amaçla kurulmuş kooperatiflerin taleplerinin değerlendirilmesinde ise imar planı notlarına bakılacak, faaliyet alanının aynı olması durumunda ise müracaat tarihleri dikkate alınacaktır." hükmü,

B 2-2 maddesinde de;

"4706 sayılı Kanunun 4 türkü maddesinin son fıkrası uyarınca projesine uygun olarak faaliyeti yapılmak ve bu amaçta kullanılmak üzere satılmıştır. Öngörülen yatırım için belirlenen sürelerde yatırımm faaliyete geçirilmesi zorunludur. Projeye süresi içinde başlanmaması

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

Tel : (232) 404 01 81 KEP Adresi : izmircevresehircilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Internet Adresi : www.csb.gov.tr/iller/izmir
Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı İZMİR E-posta : izmir@csb.gov.tr

Bilgi için Erkan HATO
V.H.K.1.



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 62743401-400-E.27612
Konu : Dilekçeniz Hk. (Menemen-Asarlık
47/1)

11.03.2019

veya tamamlanmaması ya da satış amacı dışında kullanılması durumunda, taşınmaz Hazinece geri alınmak ve tahlil edilen satış bedelinin yüzde beşi mahrum kalınan gelire karşılık olarak bütçeye irat kaydedilecektir. Geriye kalan satış bedeli faizsiz olarak iade edilecektir. Taşınmaz üzerine ilgili titizlikşilik tarafından yapılmış olan muhdesatlar için Hazineden herhangi bir hak veya tazminat talebinde bulunulmayacak ve taşınmaz genel hükümlere göre tahliye edilecektir. Projede öngörülen yatırımı faaliyete geçmeden önce 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu uyarınca yapılabilecek satışlar haricinde üçüncü kişilere hiç bir şekilde devredilemeyecektir." şeklinde ilgililerinden noter tasdikli taahhütname alınması ve bu taahhütname hükümlerinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine de işlenmesi, ferağ işlemi için ilgili tapu sivil müdürlüklerine yazılan yazılarında belirtilecektir." hükmü bulmaktadır.

Buna göre; Yukarıda bahsi geçen tebliğ hükümlerine göre; ilgili taşınmazların sadece 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında küçük sanayi kullanımında kalması halinde, harca esas değer üzerinden doğrudan satışı mümkün olmamakla birlikte, yukarıda da izah edildiği gibi 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında "küçük sanayi sitesi alanı" olarak planlanması halinde satışının mümkün olabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır
Ömer ALBAYRAK
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

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

Tel : (232) 404 01 81 KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Internet Adresi : www.csb.gov.tr/iller/izmir
Adalete Mah. Anadolu Cad. No : 41 2 Bayraklı İZMİR E-posta : izmir@csb.gov.tr

Bilgi için: Erkan HATO
V.H.K.L.



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 62743401-400-E.41820
Konu : Kurum Görüşü Hk.

10.05.2019

MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Etüt Proje Müdürlüğü)

İlgisi : 20.03.2019 tarih ve 3648 sayılı yazınız.

İzmir İli, Menemen İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Büyübü Çevre Düzeni Planına uygun olarak hazırlatılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi çalışmalarının Belediyenizce yürütüldüğü, bütüncül plan çalışmaları devam ederken ihtiyaç doğrultusunda Asarlık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ekli dosyada belirtilen yaklaşık 37 hektar yüzölçümüne sahip alanın "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanmasına yönelik çalışmalarımızın 1. Etap olarak ele alınması gerekliliği doğduğu belirtilecek söz konusu alanla ilgili imar planı çalışmalarına ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınızla istenilmiştir.

Söz konusu plan çalışmalarına ilişkin belgelerin İdaremiz teknik personellerince incelenmesi sonucunda düzenlenen teknik rapora göre; plan çalışması kapsamında Menemen İlçesi, Asarlık Mahallesi'nde bulunan 14, 15, 20, 22, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 50, 52, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 ve 547 parsel numaralı taşınmazların olduğu anlaşılmıştır.

Bahse konu taşınmazlardan 547 parsel numaralı taşınmaz Karıncalı Devlet Ormanı vasıfla Hazine adına tescilli ve Tarım ve Orman Bakanlığına (Orman Genel Müdürlüğü) tahsisli olduğundan 6831 sayılı Orman Kanununun 7. maddesi gereğince ilgili Kurumun görüşü alınması gerekmekte olup, diğer parsellerde imar planı çalışması yapılmasında İl Müdürlüğümüzün 21/11/2013 tarih ve 27096 sayılı yazısında belirtilen esaslara uyulması kaydıyla İdaremizce sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, bahse konu imar planı çalışmalarının onay işlemi tamamlanıp ilan edildiğinde yeniden incelenmek üzere İdaremize gönderilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Ömer ALBAYRAK
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak Dugitlana Kodu : GQJOQELZU DACMGQTBJZ Evrak Takip Adresi: <http://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-baskanligi>
Tel : (232) 404 01 81 KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Internet Adresi : www.csb.gov.tr/iller/izmir
Adalete Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR E-posta : izmir@csb.gov.tr

Bilgi için: Özgür KABAK

V.H.K.İ.



TC SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
İZMİR SANAYİ VE TEKNOLOJİ İL
MÜDÜRLÜĞÜ
22.05.2019 69E52905-450-165013

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

Sayı : 69852906-450

Konu : Sanayi Bölgeleri Ve Siteleri İşleri
(Genel)

**SINIRLI SORUMLU İZMİR MENEMEN KUZEY EGE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ
YAPI KOOPERATİFİ
KAZIMDIRİK MAHALLESİ 351 SK. NO: 7/104 BORNOVA/İZMİR**

İlgı : Sınırlı Sorumlu İzmir Menemen Kuzey Ege Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin
15.05.2019 tarihli ve 0 sayılı yazısı.

İlgı yazınızda Menemen ilçesi Asarlık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 5, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 236, 547, 992, 993, 995, 996, 997, 1002, 1003 numaralı parseller ile devletin hükmü ve tasarrufu altındaki alanların oluşturduğu yaklaşık 37 hektar yüzölçümüne sahip alanın "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanması talebinde bulunduğunu ve bahse konu imar planı değişikliğine çalışmalarına ilişkin kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmiştir.

Yazınız ekinde gönderilmiş olan haritalar üzerinde Müdürlüğümüz elemanlarında yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu alanın mevcut ve planlanan yatırımlarımız içinde kalmadığı tespit edilmiş olup, ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüşler alınması ve Mer'i Mevuat hükümlerine uyulması kaydıyla, ekli planlarda işaretli alanın "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanması bir sakıncı bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

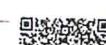
e-imzalıdır

Engin BİŞAR
İl Müdürü

Güvenli Elektronik
İmzali Ashı ile Aynındır
22.05.2019

Cumhuriyet Bulv. 1349 Sok. No:3 Pasaport Konak/İZMİR
Telefon: 444 61 00 / 23520

Faks: 232 489 74 79



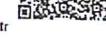
Bilgi İçin: Serdar ERDEM Mühendis (Ö)

e-posta: serdar.erdem@sanayi.gov.tr



Kep: sanayivetechnolojibakanligi.izmiril@hs01.kep.tr

Internet adresi: www.sanayi.gov.tr



Evrak doğrulamak için: <https://e-belge.sanayi.gov.tr/55f8156f-a176-4393-806f-fc78a3a6bb76>
DYS No ve evrak tarihi ile erişilebilirsiniz