

İZMİR İLİ, MENEMEN İLÇESİ, ASARLIK MAHALLESİ,  
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ  
1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



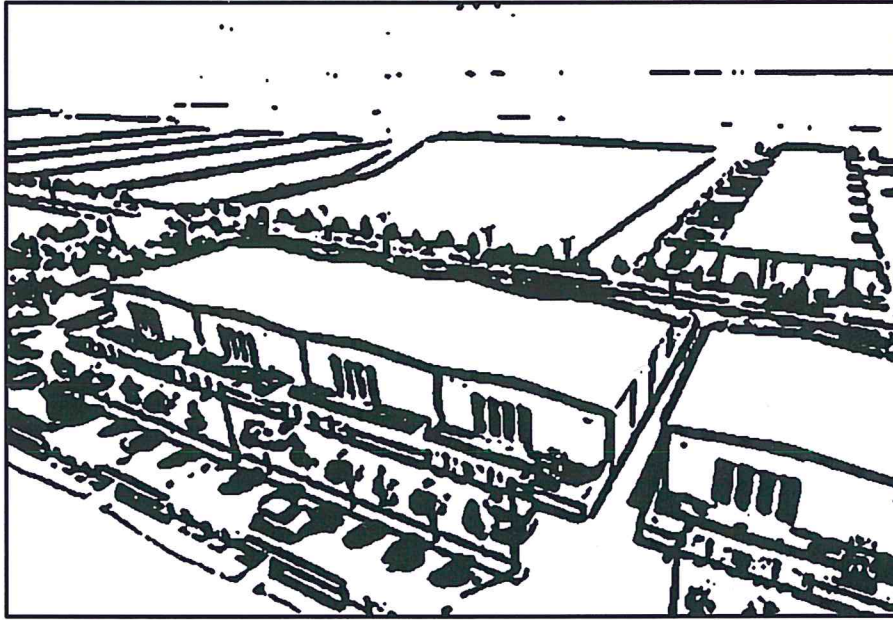
YZSZHDRG

MD Tarihi: 29.08.2019  
Proje Kayıt No: 35-2019-9487  
Üye: ASLIHAN BALDAN (3737)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.



PLAN AÇIKLAMA RAPORU  
(2019)



**Mustafa ÖZUSLU**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı  
**Mustafa ÖZUSLU**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkan Vekili  
www.batiplan.com.tr

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

Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN  
**ŞEHİR PLANCISI**

**BATIPLAN**  
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlık, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.  
Adalet Mah. Manas Bul. No:47, Fokart Towers A Kule, D:3302-03 Bayraklı/İzmir  
Karşıyaka V.D. 1500561147 Telefon: 0232-4455696 GSM: 0532-6922290  
Doğuş BALDAN | Şehir Plancısı-DEÜ, D.No:1611

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "K18-4d" paftasında yer alan ve 37.82 hektar yüzölçümüne sahip olan alanda yapılan plan değişikliğinin amacı, yürürlükteki 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi Bölgesi" kullanımında kalan alana, "Küçük Sanayi Alanı" kullanımı kazandırılarak; S.S. İzmir Kuzey Ege Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından, mülkiyetinin büyük bir çoğunluğu kendilerine ait olan ve alanda yer alan maliye hazinesine ait olan parseller 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 yapabilmemesine olanak tanınmasıdır.

## 2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ

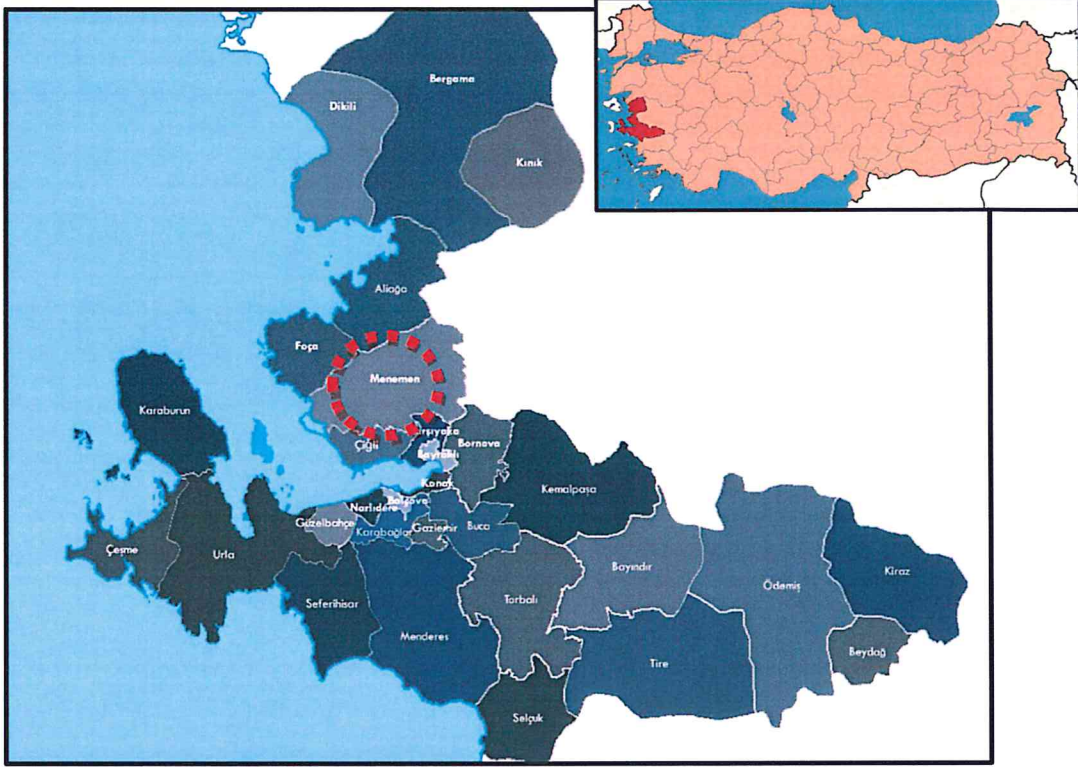
### 2.1. Planlama Alanının Konumu:

Menemen İlçesi, İzmir ilinin kuzeyinde yer almakta olup, İzmir iline bağlı 30 ilçeden biridir. İlçe; doğusundan Manisa İli'ne bağlı Yunusemre İlçesi, kuzeyinden Aliağa İlçesi, batısından Foça İlçesi, güneyinden Çiğli ile Karşıyaka ilçeleri ile çevrelenmiş olup yaklaşık 700 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'ne konu alan, İzmir İli, Menemen İlçe, Asarlık Mahallesi hudutlarında yer almakta ve yaklaşık 37.82 hektarlık alanı kapsamaktadır.

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

*-Menemen İlçesinin Önemli Merkezlere ve Çevre Yerleşimlere Karayolu Uzaklığı-*

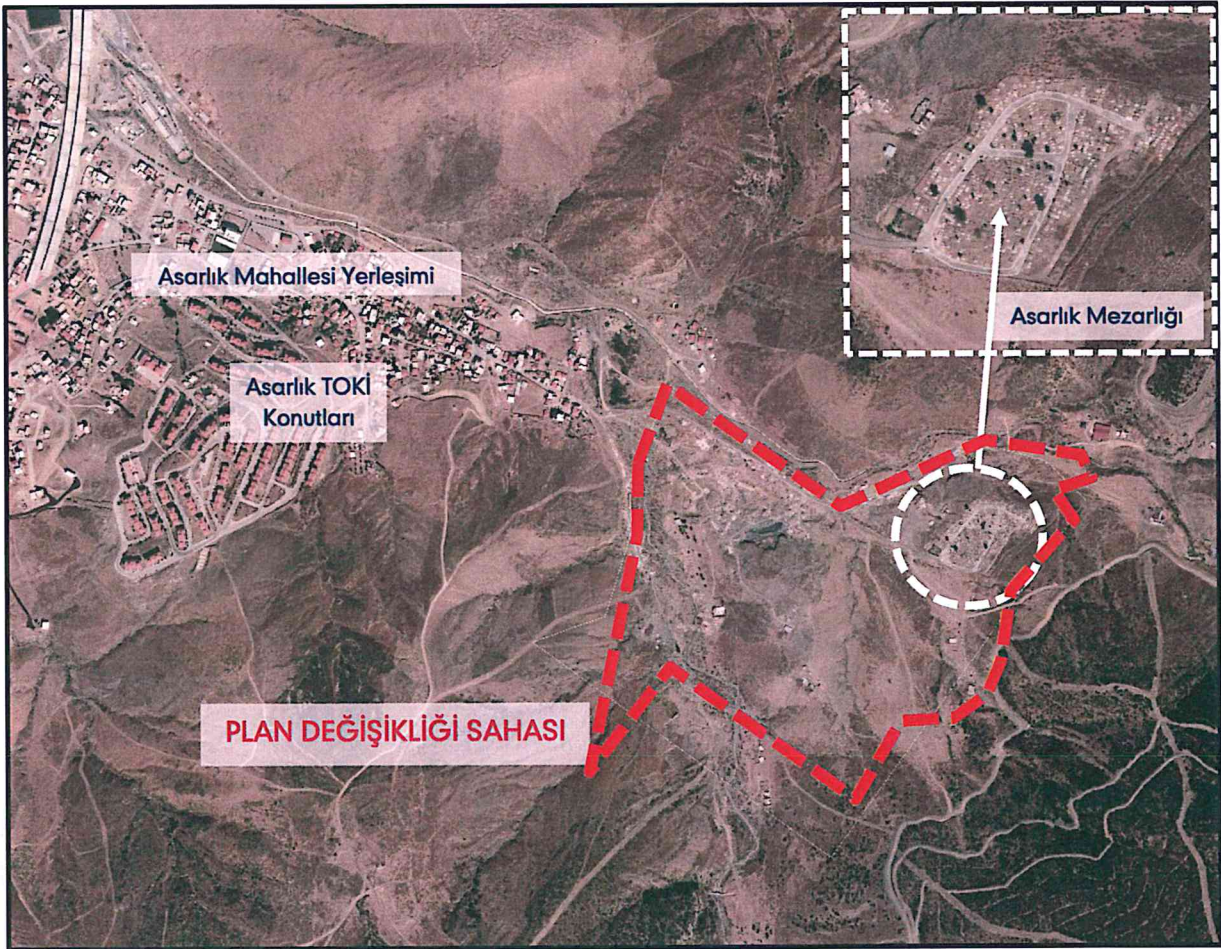


-- Plan Değişikliği Sahası'nın İzmir İl'indeki Konumu --



-- Plan Değişikliği Sahası'nın Menemen İlçesindeki Konumu --

Plan değişikliğine konu alan, Menemen İlçe Merkezinin güney doğusunda yer almakta olup şehir merkezine yaklaşık 3 km mesafededir. Söz konusu 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 ile "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanması önerilen alanın erişilebilirliği yer seçimi itibari ile otoyola yakınlığından ötürü yüksek olacaktır.



-- Plan Değişikliği Sahası'nın Yöre İçerisindeki Konumu --

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

## 2.2. Mevcut Plan Kararları:

### 2.2.1. 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;

**7.2. BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU PLAN İLE BELİRLENEN KENTSEL YERLEŞME ALANLARI, BU ALANLARIN TAMAMININ YERLEŞİME AÇILACAĞINI GÖSTERMEZ. BU ALANLARIN SINIRLARI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ İLE DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİ EKİNDE YER ALAN TABLODA BELİRLENEN HEDEF NÜFUS DİKKATE ALINARAK KESİNLEŞTİRİLİR.**

- *Sanayi Alanları;*

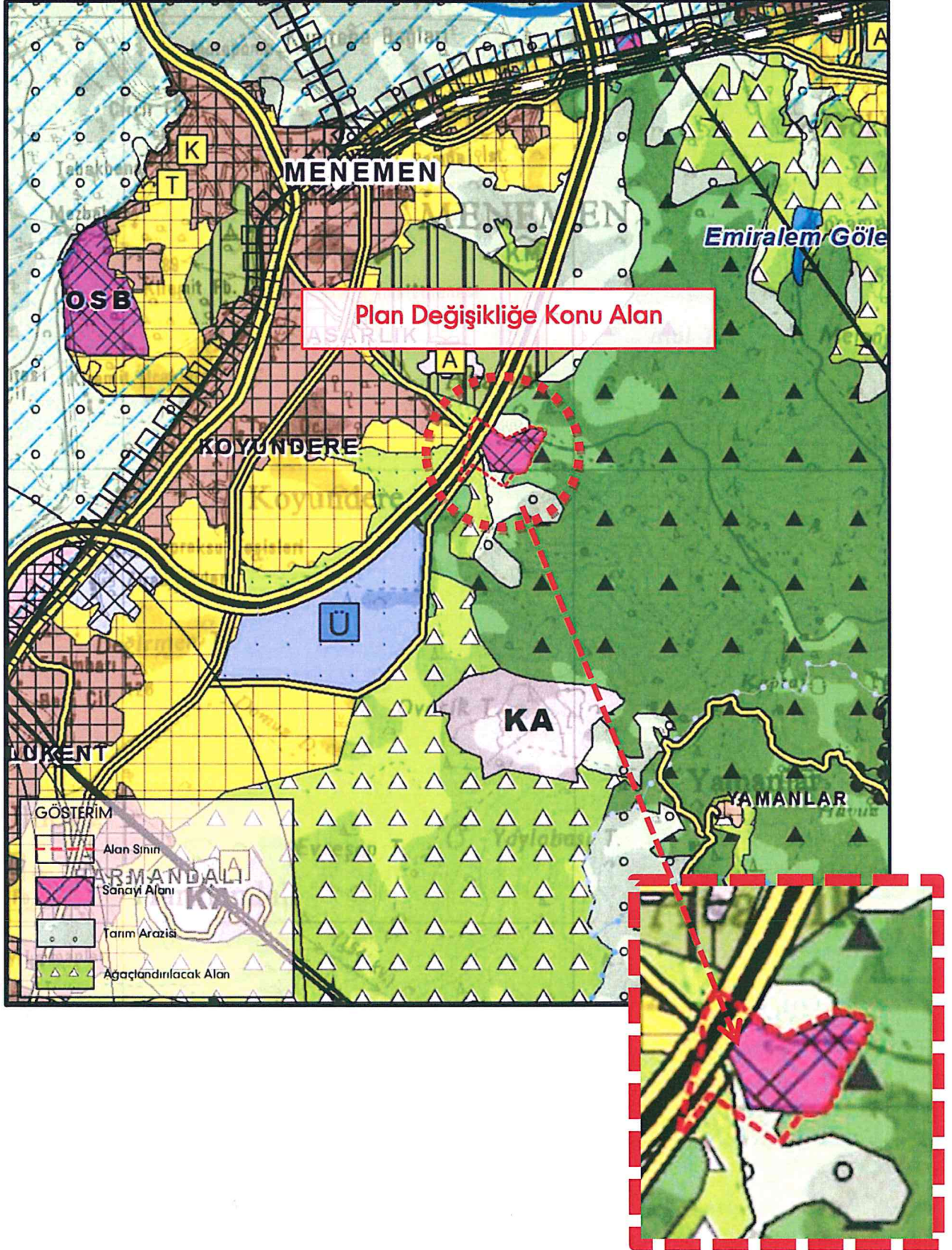
**4.11. SANAYİ ALANLARI: ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI GÖZETİLEREK, TOPLU OLARAK YER ALMALARI ÖNGÖRÜLEN HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.**

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

## 2.2.2. 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 önlemleri 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 bölgesine dönüştürülmeleri esastır. Ancak, bu plan öncesinde onaylı imar planı bulunan ve kısmen yapılaşmış olan ve organize sanayi bölgesine dönüştürülemeyen 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;*

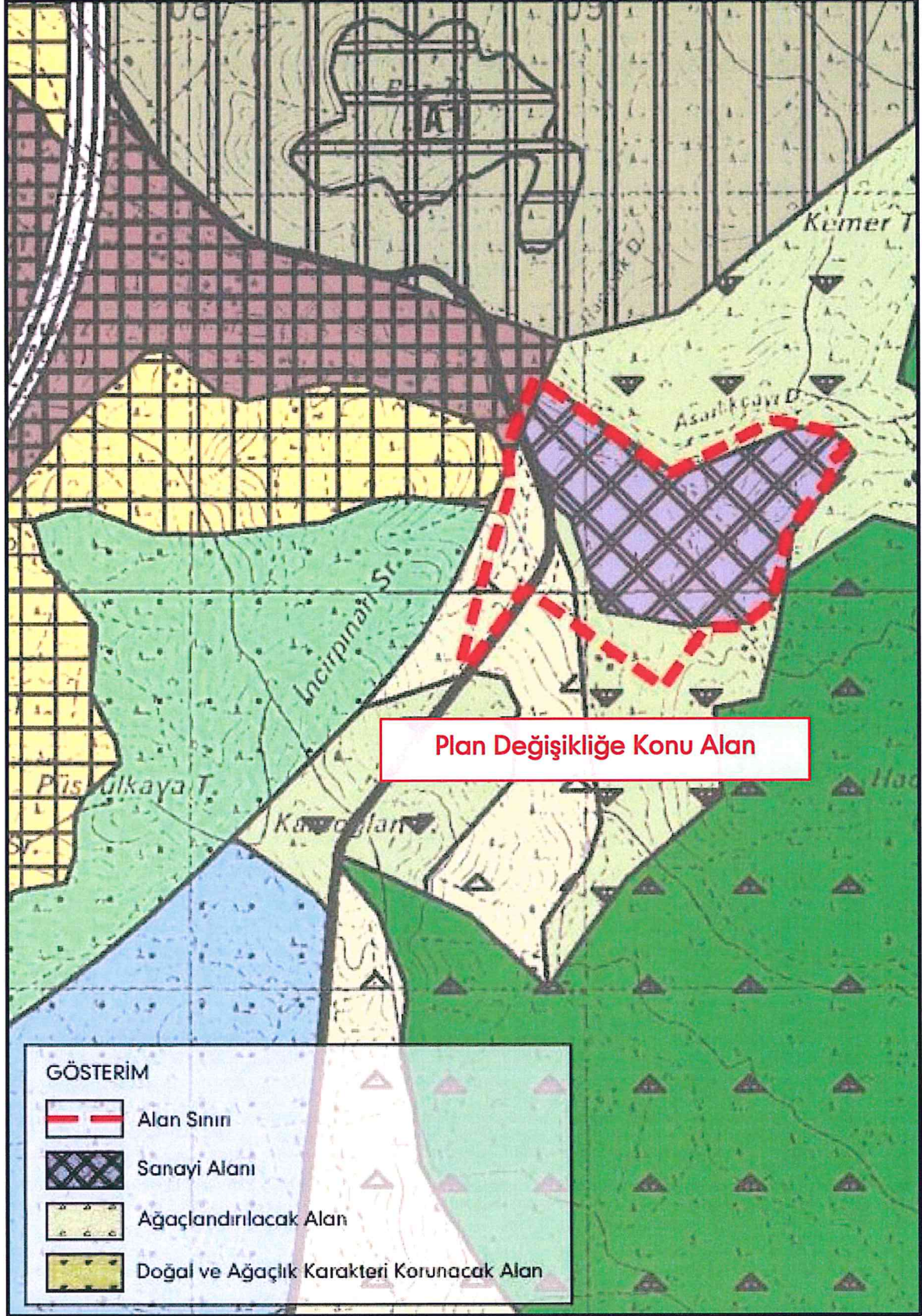
**7.11. Ağaçlandırılacak Alanlar:** Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal amaçlı fidecilik alanlarını, jeolojik yapı ve benzeri nedenlerle planlarda ağaçlandırılması önerilen alanları ve yerleşmelerin çevresinde yeşil kuşak oluşturulması amacıyla düzenlenmiş pasif yeşil alanları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

**7.11.1.** Bu alanlarda yer alan, özel mülkiyetteki parsellerde, 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 gününbirlik 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 m<sup>2</sup>'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.



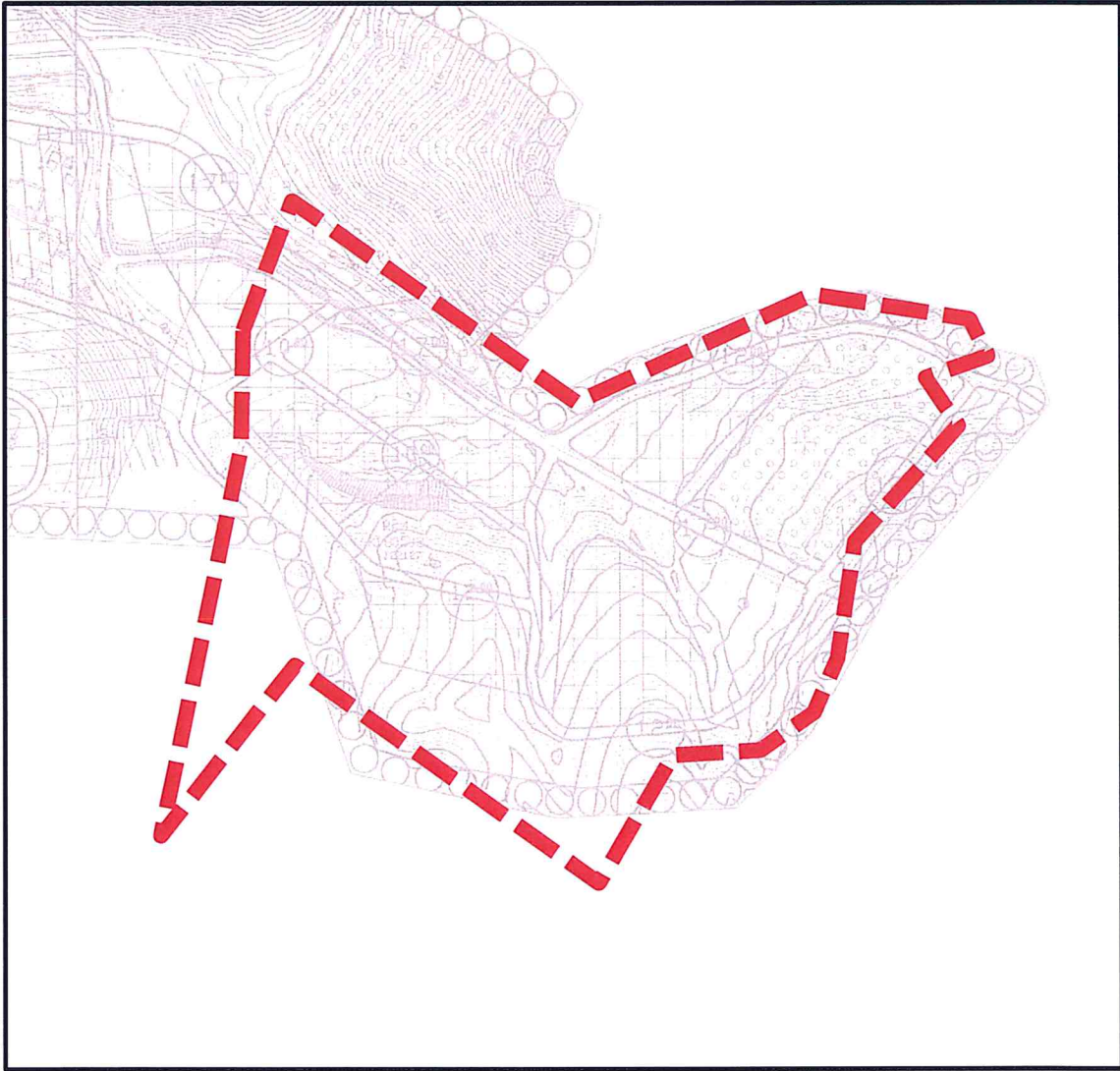


-- Plan Değişikliği Sahası'nın İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

### 2.2.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği sahasının da içinde yer aldığı 1/5000 ölçekli İzmir, Menemen, Asarlık Nazım İmar Planı, 09.02.1998 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu nazım imar planı, plan değişikliğine konu sahanın bir kısmını kapsamakta olup, planda "Sanayi Alanı" ve "Ağaştırılacak Alan" lejantlarında kalmaktadır.

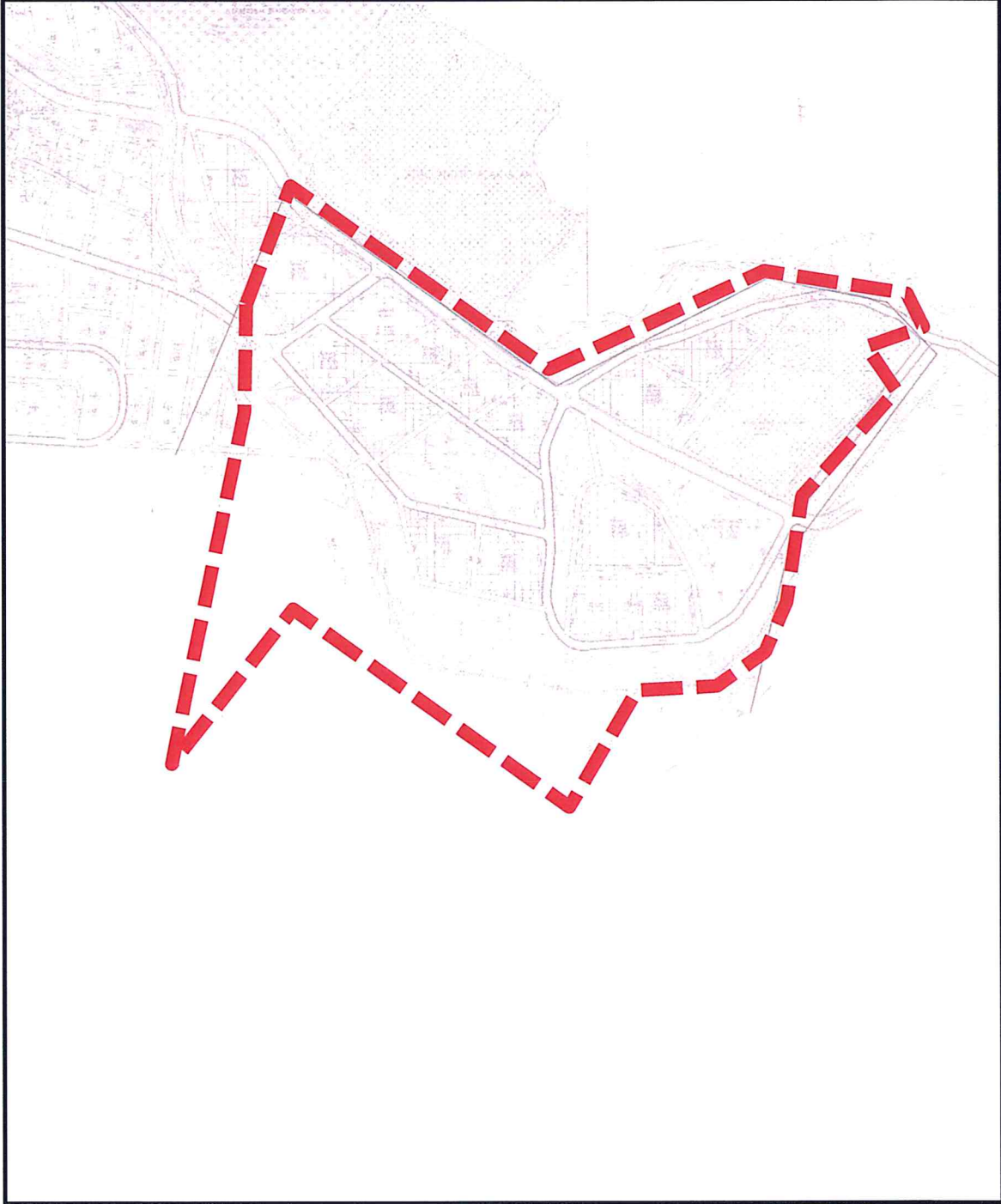
Plan değişikliğine konu alanın tamamını kapsayan "İzmir İli, Menemen İlçesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi" çalışmaları devam etmekte olup halihazırda İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce değerlendirme aşamasındadır.



-- Plan Değişikliği Sahası'nın Meri Nazım İmar Planı'ndaki Konumu --

#### 2.2.4. 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 Değişikliği Sahası'nın Meri Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu --

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

#### 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "K18-4d" paftasında yer alan ve 37.82 hektar yüzölçümüne sahip olan alanda yapılan plan değişikliğinin amacı, yürürlükteki 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi Bölgesi" kullanımında kalan alana, "Küçük Sanayi Alanı" kullanımı kazandırılarak; S.S. İzmir Kuzey Ege Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından, mülkiyetinin büyük bir çoğunluğu kendilerine ait olan ve alanda yer alan maliye hazinesine ait olan parseller 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 yapabilmesine olanak tanınmasıdır.

#### 3.2. Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile; yukarıda detaylarına yer verilen yaklaşık 37,82 hektarlık alanın, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları, halihazırdaki durum ve günümüz şartları göz önünde bulundurarak, Asarlık Mezarlığı'nın bulunduğu alan ile mezarlık alanının batı cephesinde yer alan bölge yaklaşık 7 hektar yüzölçümlü "Sanayi Bölgesi" kullanımı "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları" kullanımına dönüştürülmüştür.

Yürürlükteki planda "Sanayi Bölgesi" kullanımında kalan diğer 22 hektarlık alan ise ihtiyaç doğrultusunda "Küçük Sanayi Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür. Buna ilave olarak alanın kuzeyinde "Sanayi Bölgesi" lekesinden "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları"na dönüştürülen alan ile yaklaşık eş değer büyüklükte olan alan "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır. Plan değişikliği ile önerilen "Küçük Sanayi Alanı" kullanımı yüzölçümü 28.76 hektara tekabül etmektedir.

Yürürlükteki planda güneyden "Üniversite Yerleşke Alanları" kullanımının güneyinden gelerek kuzey istikametinde "Sanayi Bölgesi" ve "Asarlık Yerleşimi"ne bağlantı

sağlayan “İkinci Derece Yol” güzergahı yeni önerilen “Küçük Sanayi Alanı”na otoyol üzerinden erişimin sağlanabilmesi adına değiştirilmiştir.

Planda önerilen “Küçük Sanayi Alanı” kullanımında; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri’nin “7.4.10.” maddesinde belirtilen, “Küçük ölçekte üretim yapan ve benzer nitelik taşıyan imalatlar (tamirhane vb.), zararlı yan etkileri olmayan faaliyetler ile el sanatları biçiminde imalat yapan işletmelerin yer aldığı alanlardır.” hükmü uyarınca işlem tesis edilecektir. Ayrıca, küçük Sanayi ve küçük sanayi alanına hizmet vermek amacıyla önerilecek kullanımların yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

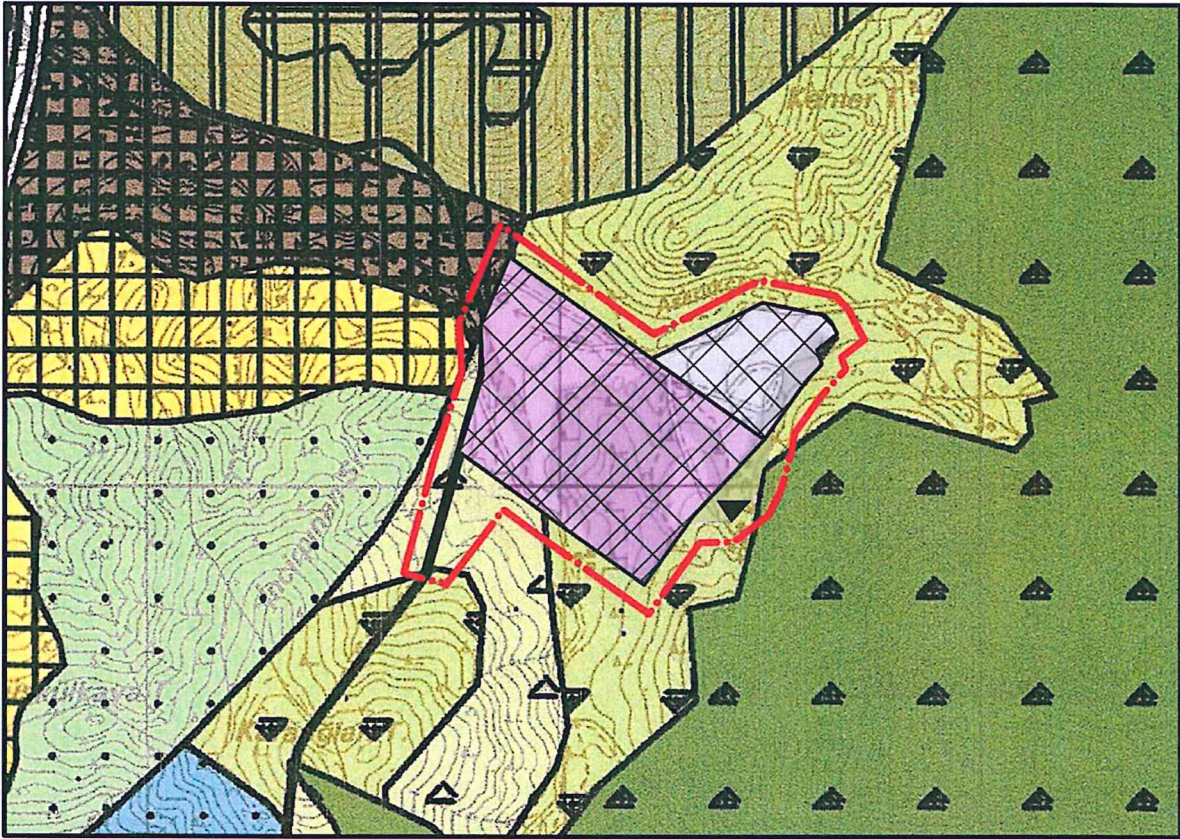
Planda üzerinde halihazırda Asarlık Mezarlığı bulunan bölgeyi de kapsayan alanda önerilen “Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları” kullanımında, söz konusu İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri’nin 4.12. maddesinde belirtilen, “İzmir ve hinterlandına hizmet veren ve niteliği nedeniyle büyük alan kullanımı gerektiren kamusal alanlardır.” hükmü uyarınca plan kararları geliştirilecektir.

Plan değişikliği öncesi ve sonrasına ait kullanım karakter tablosu şu şekildedir;

Arazi Kullanım Tablosu				
Fonksiyon	Meri Plan		Öneri Plan	
	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yüzölçüm (ha)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yüzölçüm (ha)
Sanayi Bölgesi	293,848 m <sup>2</sup>	29.38 ha	-	-
Ağaçlandırılacak Alanlar	37,649 m <sup>2</sup>	3.76 ha	-	-
Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar	46,690 m <sup>2</sup>	4.67 ha	15,184 m <sup>2</sup>	1.51 ha
Küçük Sanayi Alanları	-	-	287,623 m <sup>2</sup>	28.76 ha
Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları	-	-	75,380 m <sup>2</sup>	7.54 ha
<b>TOPLAM</b>	<b>378,186 m<sup>2</sup></b>	<b>37.82 ha</b>	<b>378,186 m<sup>2</sup></b>	<b>37.82 ha</b>

Arazi Kullanım Tablosu

Sonuç olarak; kent merkezlerinde kalan küçük ve orta ölçekli sanayi sitelerinin yerleşim alanlarının dışına taşınması hareketine hizmet edecek bu plan değişikliği ile; yerleşim alanları içinde sıkışıp kalmış, çıkmaza girmiş olan sanayi alanlarının planlı 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 değişikliği ile bölgenin sosyal kimliği güçlenecek, ekonomik ivme kazanacak, modern ve sağlıklı sanayi yapılaşmalarına örnek olacaktır.

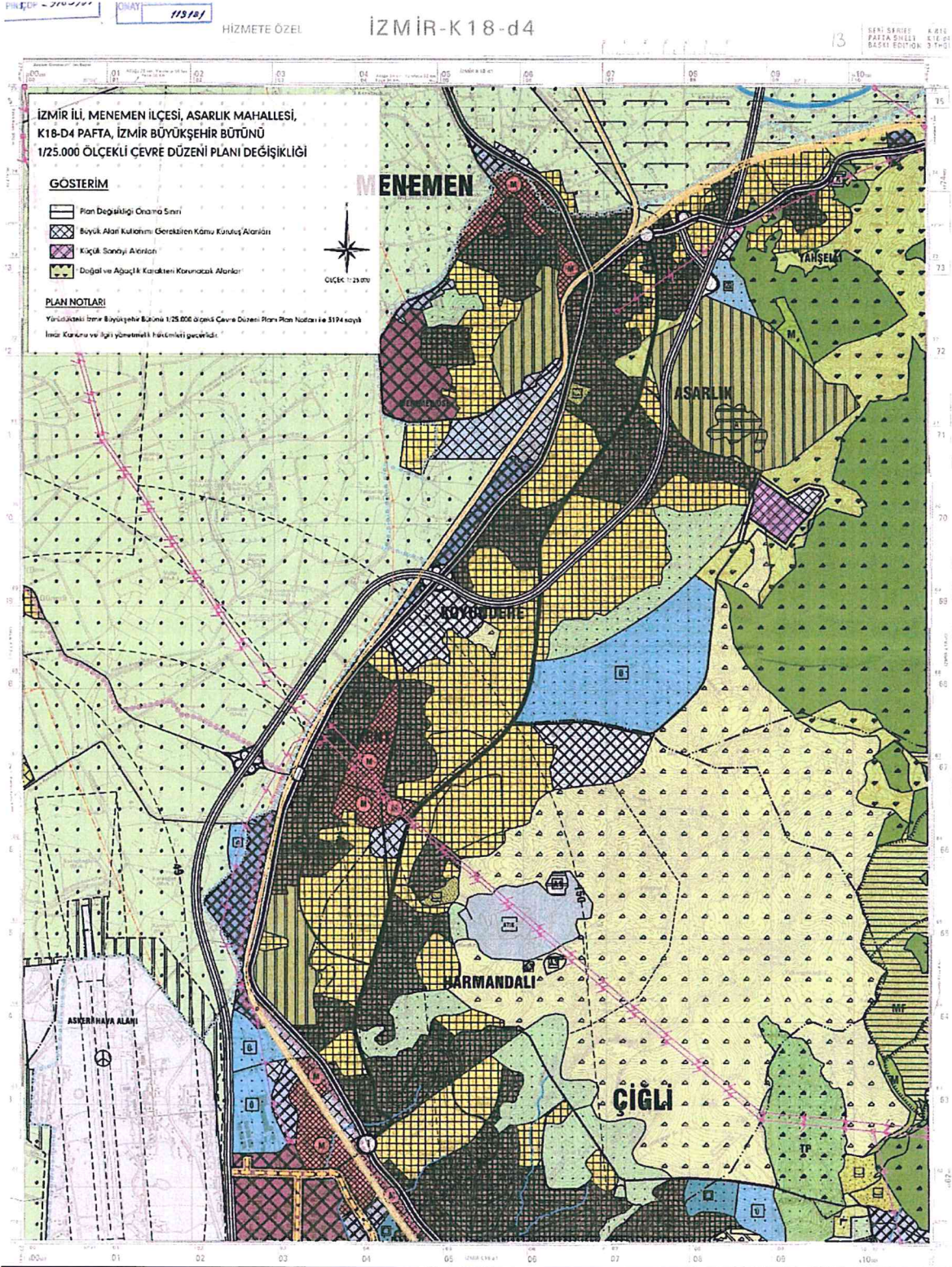


-- İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Önerisi (Yakın)--

### 3.3. Plan Notu

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

*Not: Resimler ölçeksiz olup bilgi amaçlıdır.*



– İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Önerisi –

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

Saygılarımızla

**BATIPLAN**

www.batiplan.com.tr  
Şehircilik, Gayrimenkul Değerleme, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.  
Adalar Mah. Maras Bulvarı No: 7/1 Kat: 1 Kule: D: 3302 03 Bayraklı / İZMİR  
Kargıyaka / D: 1580561 / T: 0232-4455496 / F: 0232-6922290

**Doğuş BALDAN** Şehir Plancısı - DBU D.No:1611

Adres: Folkart Towers, A Kule, D:3302-3303 Bayraklı / İZMİR  
İletişim: (0232) 445 56 96 – (0532) 692 22 90 – (0537) 561 88 07