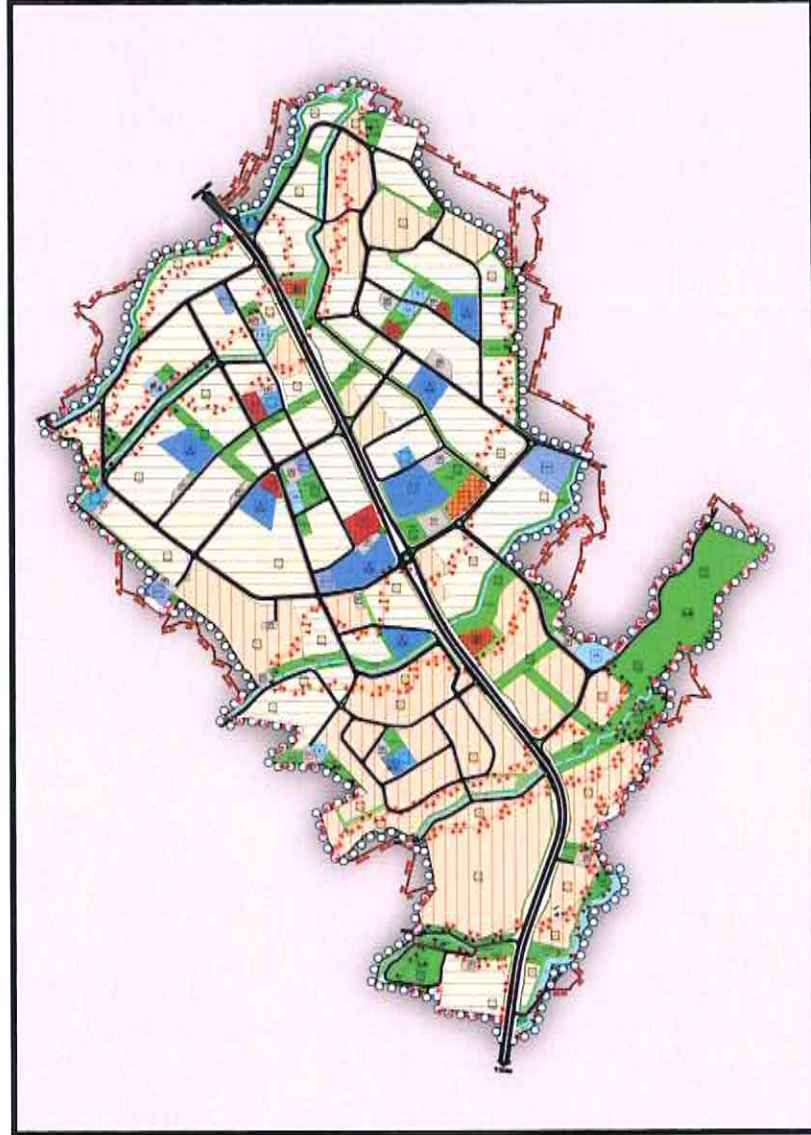


İZMİR İLİ - KEMALPAŞA İLÇESİ ÇİNİLİKÖY MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU




Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı


Rıdvan KARAKAYALI
Kemalpaşa Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ


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

EKİM
-2019-


SİYAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞAAT
AKARYAKIT DAN. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
SERKAN EKİNCİ
Manas Blv. No:39 K:27 D:2702 Folkart Towers
B Kule Bayraklı - İZMİR • Tel: 0532 763 75 23
Karşıyaka V.D. 772 065 8160

PLANLAMA EKİBİ

Plan Müellifi

Serkan EKİNCİ - Şehir Plancısı (DEÜ - 2007)

A Grubu Plancı

İhsan TUTUM - Şehir Plancısı (ODTÜ - 1971)

Teknik Personel

Sevgi KARAMAN - Şehir Plancısı (DEÜ - 2015)

Şuheda AKHANÇER - Şehir Plancısı (DEÜ - 2016)

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 NBYGZ51U	MD Tarihi: 18.12.2019 Proje Kayıt No: 35-2019-9665 Üye: SERKAN EKİNCİ (4109)
<small>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.</small>	

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU	7
1.1. Amaç ve Hedefler	7
1.2. Kapsam ve Yöntem	7
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU	7
3. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN DOĞAL YAPISI	8
3.1. İklim.....	8
3.2.Yeryüzü Şekilleri.....	8
3.3. Akarsular/Göller	8
3.4. Dağlar/Ovalar	9
3.5. Bitki Örtüsü	9
3.6. Demografik Yapısı.....	9
3.7. Sosyal Durumu	9
4. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN ARAZİ KULLANIŞI VE EKONOMİK YAPISI.....	9
4.1. Tarım.....	9
4.2. Sanayi.....	11
4.3. Çevre	12
4.4. Ulaşım	13
4.4.1. Karayolu Ulaşımı	13
4.4.2. Demiryolu Ulaşımı	13
5. PLANLAMA SÜRECİ	14
5.1. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	14
5.1.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	14
5.1.2. 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	15
5.1.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	17
5.1.4. 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları	19
6.PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ.....	22
7.İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	32
7.1. 29.08.2012 Tarih Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu.....	32
7.2. 13.05.2016 Tarih Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu.....	38
7.3. 17.09.2018 Tarih Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu.....	41
8.PLANLAMA ÇALIŞMALARI	45

8.1. Mevcut Duruma İlişkin Mekânsal Analiz Çalışmaları.....	45
8.1.1. Çevresel İlişki Analizi.....	45
8.1.2. Mülkiyet Sahipliği Analizi	46
8.1.3. Plan Geçmişi Analizi	47
8.1.4. Parsel Büyüklüğü Analizi	48
8.1.5. Eğim Analizi.....	49
8.1.6. Yerleşilebilirlik Analizi.....	50
8.2. Öneri Plana İlişkin Mekânsal Analiz Çalışmaları.....	51
8.2.1. Öneri Fonksiyon Şeması	51
8.2.2. Öneri Ulaşım Şeması	53
8.2.3. Öneri Donatı Alanları Analizi.....	54
8.2.4. Öneri Açık ve Yeşil Alanlar Analizi	55
8.2.5. Öneri Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi	56
9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU ÖNERİSİ.....	60
10 . PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI).....	68

Şekiller

Şekil 1- Genel Konum Bilgisi	7
Şekil 2-Çiniliköy Mahallesi Uydu Fotoğrafı	8
Şekil 3- İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	15
Şekil 4- İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	17
Şekil 5- Çiniliköy Mahallesi Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	19
Şekil 6-Çiniliköy Mahallesi Mevcut 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları.....	20
Şekil 7- Dsi Görüş Analizi.....	31
Şekil 8- Jeolojik Etüt Raporları Doğrultusunda Hazırlanan Jeolojik Yerleşilebilirlik Analizi	44
Şekil 9- Çevresel İlişki Analizi.....	45
Şekil 10- Mülkiyet Sahipliği Analizi	46
Şekil 11- Plan Geçmişi Analizi.....	47
Şekil 12-Parsel Büyüklüğü Analizi	48
Şekil 13- Eğim Analizi	49
Şekil 14- Jeolojik Etüt Raporları Doğrultusunda Hazırlanan Jeolojik Yerleşilebilirlik Analizi	50
Şekil 15- Öneri Fonksiyon Şeması.....	52
Şekil 16- Öneri Ulaşım Şeması.....	53
Şekil 17- Öneri Donatı Alanları Analizi	54
Şekil 18- Öneri Açık ve Yeşil Alanlar Analizi.....	55
Şekil 19- Öneri Anaokulu Alanları Hizmet Yarıçapı.....	56
Şekil 20- Öneri İlkokul Alanları Hizmet Yarıçapı	56
Şekil 21-Öneri Ortaokul Alanları Hizmet Yarıçapı.....	57
Şekil 22- Öneri Lise Alanları Hizmet Yarıçapı	57
Şekil 23- Öneri İbadet Alanları Hizmet Yarıçapı.....	58
Şekil 24- Öneri Sağlık Alanları Hizmet Yarıçapı	59
Şekil 25- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Önerisi	62
Şekil 26- Düzenleme Sahaları	63

Tablolar

Tablo 1- 5 yıllık nüfus değişimleri	9
Tablo 2-Arazi Dağılımı Tablosu	10
Tablo 3- Kemalpaşa İlçesi Arazi Kullanım Yetenek Sınıflarına Göre Dağılımı.....	10
Tablo 4- Sanayi Amaçlı Tarım Dışı Bırakılan Toprakların Arazi Kullanım Yetenek Sınıfı	11
Tablo 5- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri	18
Tablo 6- 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planlarına İlişkin Bilgiler	21
Tablo 7-Düzenleme Sahası Hesapları (DZN-1 ve DZN-2)	64
Tablo 8- Düzenleme Sahası Hesapları (DZN-3, DZN-4, DZN-5, DZN-6 ve DZN-7).....	65
Tablo 9- Düzenleme Sahası Hesapları (DZN-8 ve DZN-9)	66
Tablo 10-Düzenleme Sahası Hesapları (DZN-10, DZN-11, DZN-12 ve DZN-13).....	67
Tablo 11- Arazi Kullanım Tablosu	67



Şekil 2-Çiniliköy Mahallesi Uydu Fotoğrafi

3. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN DOĞAL YAPISI

3.1. İklim

Çiniliköy mahallesini kapsayan Kemalpaşa İlçesi, Akdeniz ikliminin etkisinde olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Bölgenin iklimi İzmir'e göre biraz serttir. Sıcaklık 2-5 C⁰ farklılık göstermektedir. Hâkim rüzgâr yönü güneydoğudur. Ortalama yıllık toplam yağış miktarı 1050 mm'dir. Zemin don derinliği 5 cm'dir.

3.2.Yeryüzü Şekilleri

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

3.3. Akarsular/Göller

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

3.4. Dağlar/Ovalar

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

3.5. Bitki Örtüsü

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

3.6. Demografik Yapısı

Kemalpaşa İlçesi 2017 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Sayılı verilerine göre toplam nüfusu 105506 kişidir. Çiniliköy Mahallesi 2018 nüfusu ise toplam 250 kişidir. Son 5 yıllık nüfus değişimi ise aşağıdaki gibidir:

Tablo 1- 5 yıllık nüfus değişimleri

YIL	NÜFUS	DEĞİŞİM
2014	178	-
2015	207	29
2016	225	18
2017	245	20
2018	250	5

3.7. Sosyal Durumu

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

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

4. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN ARAZİ KULLANIŞI VE EKONOMİK YAPISI

4.1. Tarım

Kemalpaşa'nın tarımsal arazi kullanımını, Kemalpaşa'yı çevreleyen coğrafi yapı ve bu yapının jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri etkilemektedir. Toprak kabiliyeti göz önünde bulundurularak yapılacak bir sınıflamada, 1. sınıf arazilerin yaygın olduğu ve bu araziler üzerinde daha çok bağcılık, zeytincilik ve kiraz yetiştiriciliği yapıldığı tespit

edilmiştir. II.sınıf araziler, Nif Çayı kenarında yer almakta ve tarım alanları bu araziler üzerinde bulunmaktadır. Bu araziler üzerinde de bağcılık, zeytincilik, meyvecilik ve hububat tarımı yapılmaktadır. Bunun yanı sıra yerleşik alanlarına yakın yerlerde ise sebze yetiştiriciliği yapılmaktadır. III. sınıf araziler ise, Kemalpaşa ovasını kuzeyden çevreleyen Manisa dağının tabanına yakın olan etek düzlüklerinde bulunmaktadır. Bu arazilerde bağcılık, zeytincilik, hububat ve kiraz yetiştiriciliği yapılmaktadır. İlçenin toplam arazi varlığı 69.500 ha'dır. Bu arazilerin dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 2-Arazi Dağılımı Tablosu

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

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

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

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

Tablo 3- Kemalpaşa İlçesi Arazi Kullanım Yetenek Sınıflarına Göre Dağılımı

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

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

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

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

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

4.2. Sanayi

Kemalpaşa ilçe sınırları içinde, bugün için organize sanayi bölgesine dönüştürülmeye çalışılan bölgede yer alan mevcut sanayi tesisleri, geçmişte bireysel olarak onaylanmış ve zaman içinde birleştirilerek genişletilmiş imar planlarıyla kurulmuştur. Planlı bu alanların yanı sıra, çevresindeki plansız ve diğer boş alanlar da, farklı tarihlerde genişletilen, organize sanayi bölgesi sınırları içine katılmıştır. Yargı kararları ile yaşanan tüzel kişilik iptalleri sonrasında, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından yeniden tüzel kişilik oluşturulmuş olması nedeniyle, geçmişte yer seçimi yapılmış alanların tamamı organize sanayi bölgesi olarak düzenlenmiştir Sanayi kuruluşlarının bu bölgede yer seçmelerinin nedenlerinden biri, ulaşım açısından olumlu bir konum sergilemesidir. Kara ve demiryolu ulaşımı, iç bölgeleri İzmir'e bağlamakta ve bu ulaşım yapısı nedeniyle önemli bir rol üstlenmektedir. Gerek kara ve gerekse demiryolu ulaşımı ile İzmir'e taşınan ürünler, İzmir Limanı aracılığı ile dış dünyaya açılmaktadır. İzmir'in diğer ilçelerine göre sanayi alanında önemli atılımlar gerçekleştirmiştir. Kemalpaşa yapı malzemeleri, kimya ve kâğıt ürünleri, otomotiv, özel makine ve aygıtları üreten tesislere sahiptir. Bunların yanı sıra ilçede birçok tarım kooperatifi bulunmaktadır. Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi (KOSBİ) 1991 yılında hizmete açılmıştır. KOSBİ'de gıda, tekstil, kimya plastik, kâğıt + ambalaj, makine + oto yan sektörlerinde faaliyet gösteren fabrikalar yer almaktadır.

1970'li yıllardan itibaren İzmir şehir merkezinde sanayi alanı bulamayan sanayi tesislerinin, İzmir-Ankara Karayolu çevresine yerleşmeye başlaması ile ilçe tarım merkezi olmaktan çıkmış, bir sanayi merkezi haline gelmiştir. Ayrıca İlçenin, İzmir Limanına en yakın noktalardan biri olması ve İzmir-Ankara Karayolu üzerinde bulunması nedeniyle ulaşım açısından avantajlı konumu, İzmir metropol alanında sıkışmış bulunan sanayi tesisleri açısından cazip hale gelmiştir. Kemalpaşa'nın sanayileşme süreci, 1/5000 ölçekli Kemalpaşa Nazım İmar Planlarından gelen sanayi kararlarının dışında, tarım alanlarında parsel bazında mevzii planlar yoluyla gerçekleşmiştir. İzmir-Ankara Karayolu boyunca ağırlıklı olarak lineer biçimde sıralanmış olan bu tesislerin büyük bir bölümü Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kemalpaşa tarım ilçesi olarak anılmasına karşın, sanayide de İzmir'in önemli merkezlerinden biri konumundadır. Limana olan yakınlığı

nedeniyle tercih edilen İzmir Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi (KOSBİ), İzmir-Ankara Karayolu sayesinde iç bölgelere ulaşım kolaylığı, ucuz arazi ve genişlemeye elverişli alan varlığı gibi nedenlerle, 1970'li yıllardan bu yana İzmir'in önemli sanayi akslarından biri olarak gösterilmektedir. 1300 hektar alana sahip olan ve Türkiye'nin en büyük sanayi bölgeleri arasında yer alan KOSBİ, İzmir kent merkezine 29 kilometre, İzmir Limanı'na 26 kilometre, Adnan Menderes Havalimanı'na 49 kilometre mesafede bulunmaktadır.

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

4.3. Çevre

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

Bölgede sanayinin tarım üzerindeki etkilerinden en önemlisi, toprakların tarım dışı amaçlarla kullanılmasından doğan, toprak kayıplarıdır. Kemalpaşa yöresinde 138 sanayi tesisinin kapladığı alanın %90'ı verimli tarım arazisidir. Bununla beraber sanayi tesisleri; tarımsal faaliyetleri, bitki ve insan sağlığı ile sulama sularının kaybı ve kirlenmesi gibi çeşitli nedenlere de yol açmaktadır. Sanayi tesislerinin artışı su ihtiyacını olumsuz yönde etkilemiştir. Tesisler su ihtiyaçlarını ovadaki yeraltı sularından sağlamaktadır. Ayrıca bu durumdan tarımsal faaliyetler olumsuz yönde etkilenmektedir. Bölgedeki sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu, atık sularını arıtmadan alıcı ortama deşarj etmektedirler. Bu sular, kolay ayrışabilir organik maddelerin yanı sıra, çeşitli

tuzlar, ağır metaller, azot ve fosfor gibi besin maddeleri, çeşitli yapay organik maddeler ve deterjan kalıntılarını da içermektedir. Kirliliğin yanı sıra, verim düşüklüğünün bir nedeni de sulama sorunudur. Nif Çayı'nın zamanla kirlenmesi, bu çaydan sulanan ağaçlarda ürün kaybına yol açmaktadır. Ürün kaybının başka bir sebebi de, kirlenme sonucu oluşan koku nedeni ile arazilerde çalışılmamasıdır. Bölge sanayinde içme suyu temin kaynağı artezyen suyudur. İlçe zengin yeraltı suyu kaynaklarına sahip olmakla beraber, son on yılda sanayi ve hayvancılık sektörünün gelişmesi, kaynakların düzensiz kullanımı sonucu, özellikle yaz aylarında içme suyu sıkıntısı çekilmektedir. Yüzeysel sularından, ilkbaharda tarım amacıyla yararlanılmaktadır.

4.4. Ulaşım

4.4.1. Karayolu Ulaşımı

Çiniliköy mahallesinin de içinde kaldığı bölgede karayolu ile erişim, ulaşım açısından ilk seçenek olarak kullanılmaktadır. İzmir'den kaynaklanan yoğun karayolu trafiği, zaman içinde bölgede karayolu ağının önemli oranda gelişmesini, yaygınlaşmasını ve çeşitlenmesini sağlamıştır. Bu kapsamda; bölge içinde artan karayolu trafiğine bağlı olarak, farklı standartlarda karayolu düzenlemelerinin yanı sıra otoyol düzenlemeleri ve kent geçişi düzenlemeleri de yapılmış durumdadır.

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

Çiniliköy Mahallesinin içerisinden geçen Kemalpaşa Torbalı yolunun, kuzey kesiminde İzmir-İstanbul Otoyolu ile bağlantısı bulunmaktadır. Bu bağlantı bölge ulaşımını güçlendirici bir etkiye sahip olduğu söylenebilir. Kuzeyde otoyol bağlantısı, güneyde Torbalı yerleşimine uzanan karayolunun iki cephesinde yer alan yerleşim merkezi ulaşım açısından elverişli konumdadır.

4.4.2. Demiryolu Ulaşımı

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

demiryollarının karayoluna paralel uzanması da sıkı bir demiryolu karayolu ilişkisini gündeme getirmektedir.

5. PLANLAMA SÜRECİ

5.1. MEVCUT PLAN KARARLARI

5.1.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 15.01.2016 tarih ve E.1899 sayılı ve Manisa Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 15.01.2016 tarih ve E.631 sayılı yazıları ile 16.11.2015 onay tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na sırası ile İzmir ve Manisa İllerinden 329 (üçyüzyirmidokuz) ve 28 (yirmisekiz) itiraz ile doğrudan 3 (üç) adet itirazda bulunulmuştur. Yapılan itirazlar ve değerlendirmeler neticesinde İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanarak 10.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır.

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

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

4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR.

8.1.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

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

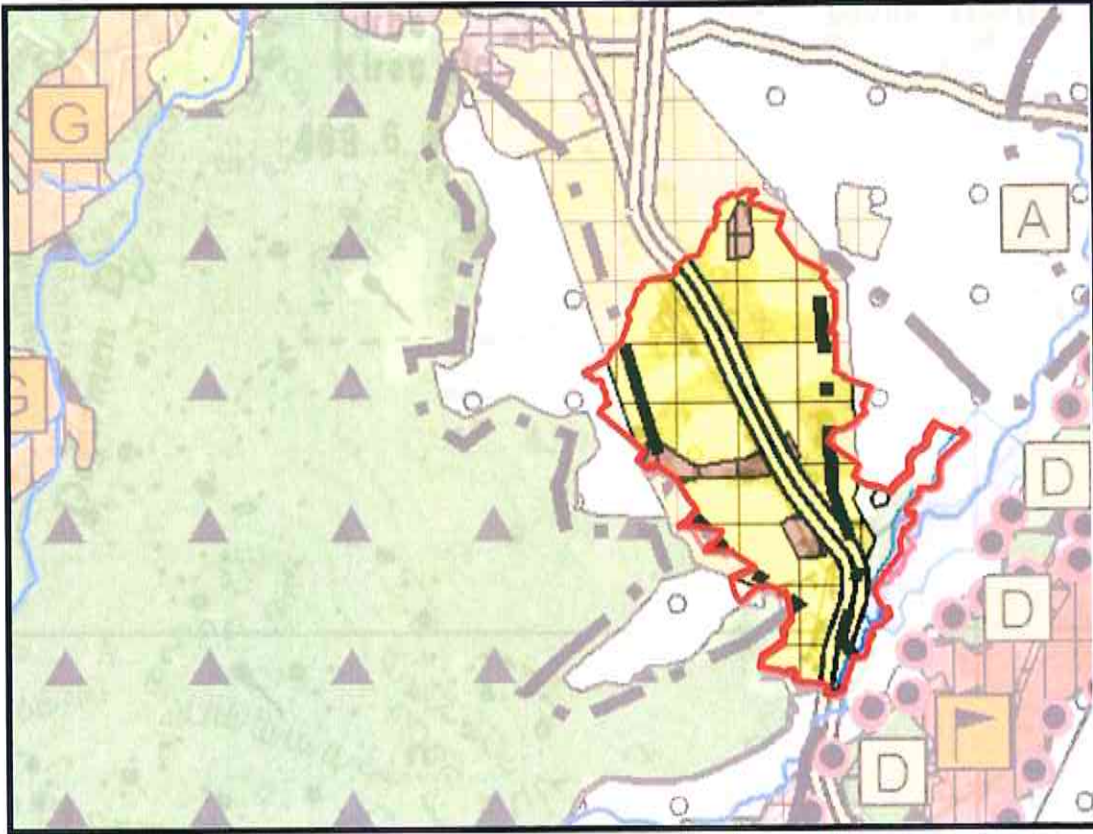
8.1.1.2. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN, BAĞLI BULUNDUKLARI KENTSEL YERLEŞME MERKEZLERİNDEN KOPUK BİÇİMDE KONUMLANAN, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE ALINARAK MAHALLEYE DÖNÜŞMÜŞ/DÖNÜŞECEK KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMALARDA; ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA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

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

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

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

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



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

5.1.2. 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

hazırlanmış Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanmıştır.

Söz konusu alan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan ve Kentsel Gelişme Alanı kullanımlarında kalmaktadır. Büyükşehir 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında;

"4. TANIMLAR

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

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

4.6.2. Kentsel Gelişme Alanları: Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlardır.

7. ÖZEL HUKUKLER

7.1. Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşik (Meskûn) ve Kentsel Gelişme Alanlarının birliğidir.

7.1.1. Bu alanlarda; konut ve ticaret kullanımına yönelik sosyal alanlar, donatı ve teknik altyapı tesisleri ile fonksiyon ve hareket türleri küçük sanayi konut dışı kentsel çarşı alanları, küçük ölçekli ticaret alanları, küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama alanları yer alabilir. Büyükşehir Belediye sınırları dışında kalan alanlar gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alabilir. Kentsel yerleşik alanların sanayi tesisleri, ekonomik emru olduğu sanayi alanlarına dönüşebilir.

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

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

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar:

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

7.1.4.1. Bu alanlarda; yapı stokunun artırılmasında, dokü ve yapısal özellikler jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapıya göre; koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

7.1.5. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları dışında bulunan statüsünden mahalleve dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapılmaya kadar 7.2.4 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planına esas kurulum ve kurulus

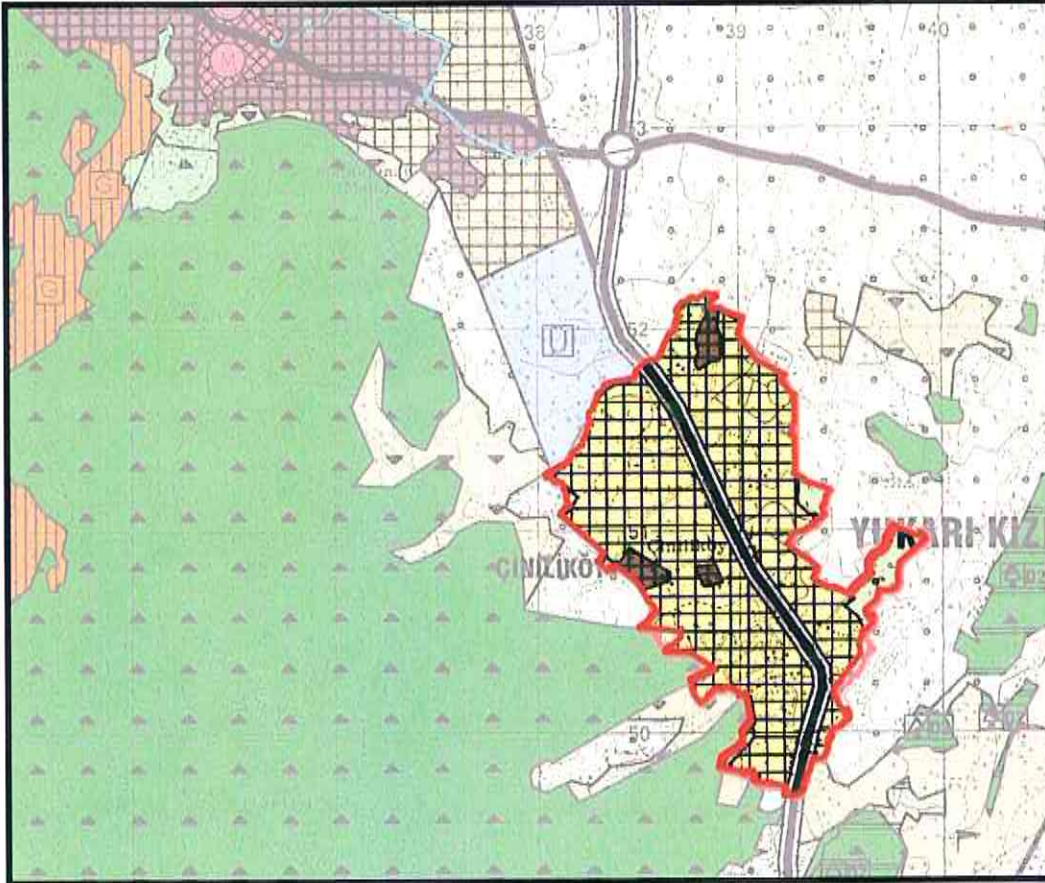
görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu planlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerin dikkate alınması zorunludur.

7.1.6. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.6.1. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

7.1.6.2. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer alamaz.

7.1.6.3. Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5000 ve daha alt ölçekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılmaz veya yapılacak planlar geçerli sayılamaz." hükmü yer almaktadır.



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

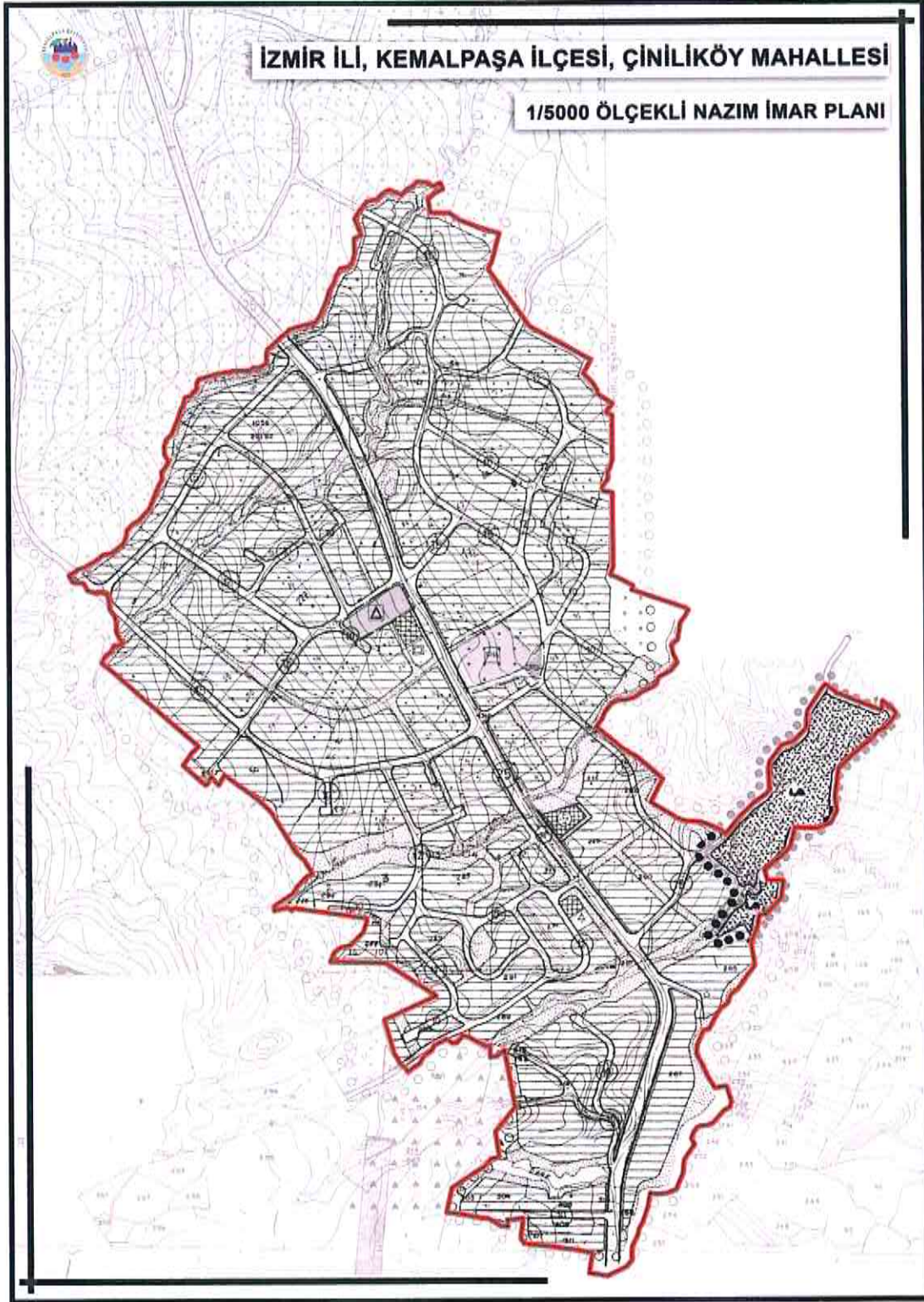
5.1.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Çiniliköy Mahallesi ile ilgili yürürlükteki 5000 ölçekli Kemalpaşa Belediyesi Çiftlikevleri Nazım İmar Planı Kemalpaşa Belediye Meclisinin 02.02.1989 tarih ve 9

sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan üzerinde çeşitli değişiklikler yapılarak Eğitim Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Rekreasyon Alanı gibi kullanımlar getirilmiştir. Tablo-5'te 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliklerine ilişkin bilgiler ve Şekil-5'te yürürlükteki Nazım İmar Planı kararları verilmiştir.

Tablo 5- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri

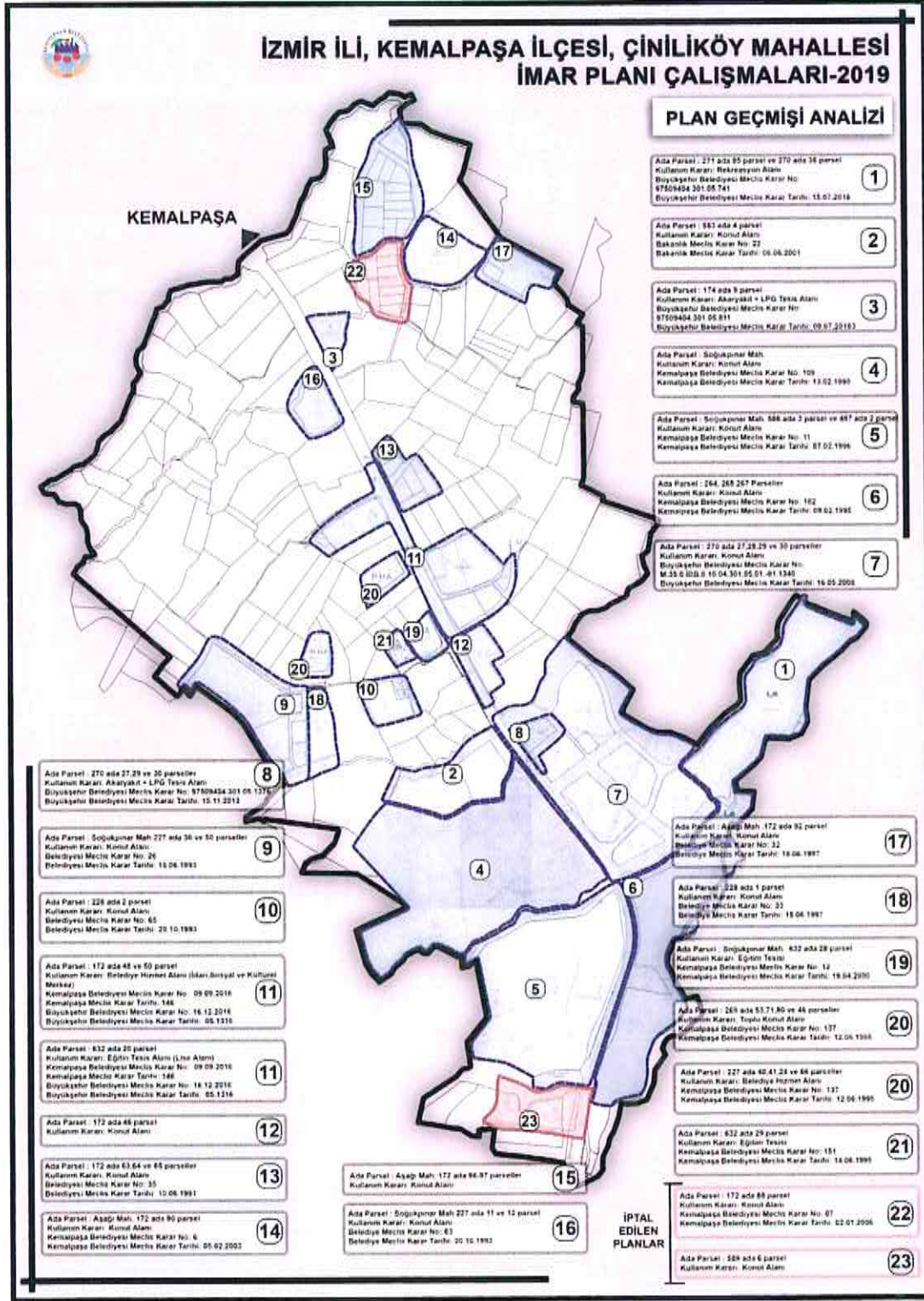
İlçe	Plan Konusu	Meclis Karar Tarihi	Karar No	Onanma Tarihi
KEMALPAŞA	Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, 271 ada, 95 parsel ve 270 ada, 36 parseller ile çevresindeki Savanda Sulama Gölet Alanı Kamulaştırma Sınırına kadar olan bölgenin Rekreasyon Alanı olarak belirlenmesine ilişkin NİP-21456.1 plan işlem nolu 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı.	15.7.2016	05.741	27.9.2016
KEMALPAŞA	Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, Demirliçay Mevkii, 174 ada, 9 parselin bir kısmının Akaryakıt+LPG Tesis Alanı olarak belirlenmesine ilişkin NİP-21456.2 plan işlem nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.	12.8.2016	05/841	27.9.2016
KEMALPAŞA	Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy 270 ada, 27, 29 ve 30 parsellerin bir kısmının Akaryakıt+LPG Satış ve Servis Tesis Alanı olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.	17.5.2013	05/760	24.6.2013
KEMALPAŞA	Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, 30L-2b pafta, 172 ada, 48 ve 50 nolu parselleri kapsayan alanın " Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez)" ve 632 ada, 20 nolu parselin ise " Eğitim Tesis Alanı (Lise Alanı)" olarak belirlenmesine ilişkin NİP-21456.3 plan işlem nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.	16.12.2016	05/1303	27.1.2017



Şekil 5- Çiniliköy Mahallesi Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

5.1.4. 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları

Çiniliköy Mahallesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına bakıldığında planlama sınırı içerisinde 23 adet ayrı ayrı onaylanmış 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı olduğu görülmektedir. Söz konusu mevzii imar planlarında iki tanesi daha sonrasında iptal edilmiştir. Yürürlükte 21 adet imar planı bulunmaktadır.



Şekil 6-Çiniliköy Mahallesi Mevcut 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları

Şekil-6'daki paftada mevzii imar planları işlenmiş olup, onaylanmasına ilişkin bilgiler verilmiştir.

Şekil-6'da yer alan "Plan Geçmiş Analizi" kapsamında yer alan mevzii imar planlarına ilişkin bilgiler Tablo-6'da verilmiştir.

Tablo 6- 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planlarına İlişkin Bilgiler

1) Ada Parsel: 271 ada 95 parsel ve 270 ada 36 parsel Kullanım Kararı: Rekreasyon Alanı Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar No: 97509404.301.05.741 Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 15.07.2016	2) Ada Parsel : 583 ada 4 parsel Kullanım Kararı: Konut Alanı Bakanlık Meclis Karar No: 22 Bakanlık Meclis Karar Tarihi: 06.06.2001
3) Ada Parsel : 174 ada 9 parsel Kullanım Kararı: Akaryakıt + LPG Tesis Alanı Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar No: 97509404.301.05.811 Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 09.07.20183	4) Ada Parsel : Soğukpınar Mah. Kullanım Kararı: Konut Alanı Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 109 Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 13.02.1995
5) Ada Parsel : Soğukpınar Mah. 586 ada 3 parsel ve 487 ada 2 parsel Kullanım Kararı: Konut Alanı Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 11 Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 07.02.1996	6) Ada Parsel : 264, 265, 267 Parseller Kullanım Kararı: Konut Alanı Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 102 Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 09.02.1995
7) Ada Parsel : 270 ada 27,28,29 ve 30 parseller Kullanım Kararı: Konut Alanı Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar No: M.35.0.İBB.0.10.04.301.05.01.-01.1340 Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 16.05.2008	8) Ada Parsel : 270 ada 27,29 ve 30 parseller Kullanım Kararı: Akaryakıt + LPG Tesis Alanı Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar No: 97509404.301.05.1376 Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 15.11.2013
9) Ada Parsel : Soğukpınar Mah.227 ada 36 ve 50 parseller Kullanım Kararı: Konut Alanı Belediyesi Meclis Karar No: 26 Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 15.06.1993	10) Ada Parsel: 228 ada 2 parsel Kullanım Kararı: Konut Alanı Belediyesi Meclis Karar No: 65 Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 20.10.1993
11) Ada Parsel : 172 ada 48 ve 50 parsel Kullanım Kararı: Belediye Hizmet Alanı (İdari,Sosyal ve Kültürel Merkez) Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 09.09.2016 Kemalpaşa Meclis Karar Tarihi: 146 Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar No: 16.12.2016 Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 05.1316	11) Ada Parsel : 632 ada 20 parsel Kullanım Kararı: Eğitim Tesis Alanı (Lise Alanı) Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 09.09.2016 Kemalpaşa Meclis Karar Tarihi: 146 Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar No: 16.12.2016 Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 05.1316

13) Ada Parsel : 172 ada 63,64 ve 65 parseller Kullanım Kararı: Konut Alanı Belediyesi Meclis Karar No: 35 Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 10.06.1991	14) Ada Parsel: Aşağı Mah. 172 ada 90 parsel Kullanım Kararı: Konut Alanı Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 6 Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 05.02.2003
15) Ada Parsel : Aşağı Mah. 172 ada 96-97 parseller Kullanım Kararı: Konut Alanı	16) Ada Parsel : Soğukpınar Mah 227 ada 11 ve 12 parsel Kullanım Kararı: Konut Alanı Belediye Meclis Karar No: 63 Belediye Meclis Karar Tarihi: 20.10.1993
17) Ada Parsel : Aşağı Mah .172 ada 92 parsel Kullanım Kararı: Konut Alanı Belediye Meclis Karar No: 32 Belediye Meclis Karar Tarihi: 18.06.1997	18) Ada Parsel : 228 ada 1 parsel Kullanım Kararı: Konut Alanı Belediye Meclis Karar No: 33 Belediye Meclis Karar Tarihi: 18.06.1997
19) Ada Parsel : Soğukpınar Mah. 632 ada 28 parsel Kullanım Kararı: Eğitim Tesis Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 12 Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 19.04.2000	20) Ada Parsel : 269 ada 53,71,80 ve 46 parseller Kullanım Kararı: Toplu Konut Alanı Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 137 Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 12.06.1995
20) Ada Parsel : 227 ada 40,41,24 ve 66 parseller Kullanım Kararı: Belediye Hizmet Alanı Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 137 Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 12.06.1995	21) Ada Parsel : 632 ada 29 parsel Kullanım Kararı: Eğitim Tesis Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 151 Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 14.06.1995
22) Ada Parsel : 172 ada 88 parsel Kullanım Kararı: Konut Alanı Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar No: 07 Kemalpaşa Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 02.01.2006	23) Ada Parsel : 589 ada 6 parsel Kullanım Kararı: Konut Alanı

6.PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü'nün 21.11.2018 tarih ve E.406925 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi hudutları dahilinde kalan Kemalpaşa-Torbalı Karayolu üzerinde Çiftlikevleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" olarak onaylanan imar planı ile ilgili kurum görüşümüz istenmiştir.

Söz konusu çiftlikevleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Gebze-Orhangazi-İzmir (İzmit Körfez Geçişi ve Bağlantı Yolları Dâhil) Otoyolu kamulaştırma alanı dışında kalmakta olup, onaylanmasında İdareimizce sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir.

Ancak Çiniliköy Mahallesi hudutlarında kalan alanda ilave imar çalışması yapılması durumunda tekrar görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.3279185 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“Söz konusu alanın Kemalpaşa Belediye Meclisinin 02.02.1989 tarih ve 9 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Düşük Yoğunluklu Konut Alanı” olarak belirlenmiş olmasından dolayı, tarım dışı arazi kullanımı ile ilgili ilk mevzuat tarihi olan 11.03.1989 tarihinden önce imar planı yapıldığından 5403 sayılı Toprak koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamındaki yerlerden değildir. Bu nedenle Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.” denmektedir.

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğü-İzmir Şube Müdürlüğü'nün 20.07.2015 tarih ve 152747 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

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

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 28.09.2015 tarih ve 2904 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“Söz konusu alanda, 5226-3386 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 sayılı Kanun kapsamında Kurumumuz yetki çerçevesinde kalan, bugüne kadar tespit ve tescili tamamlanmamış herhangi bir sit veya korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı korunma alanı içerisinde kalmamaktadır. Ancak; alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilmesi 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereği sorunludur.” denmektedir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.01.2019 tarih ve E.25555 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“Söz konusu alan sorumluluk ağıımız içerisinde Kemalpaşa-Torbalı Yoluna cephe teşkil etmekte olup, hazırlanan İmar Planı Revizyonununun 2918 sayılı Trafik Kanununun 18. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak

Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ancak, planlama alanı içerisinde yer alan Akaryakıt İstasyonları için tesis bazında değerlendirilme yapılması gerekmekte olup, Akaryakıt İstasyonları için İdaremizden ayrıca görüş alınmalıdır. Bu durum Plan hükümlerine eklenebilir. Yolumuza cephele imar adalarında ve karayolu sınırına elli metre mesafe içinde açılacak ve yapılacak her türlü tesis için yapılaşmaya gidilmeden önce yine Bölge Müdürlüğümüzden uygun görüşü alınmalıdır." denmektedir.

T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yer altı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün

• **17.08.2015 tarih ve 5724 sayılı yazısı**

Söz konusu yazıda,

"Kemalpaşa İlçesi Kemalpaşa-Torbali Karayolu üzerinde mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" olarak ayrılan alanda plan revizyonu çalışmalarına esas kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Bu kapsamda;

1-Konu ile ilgili olarak 1/25000 ölçekli haritada yapılan incelemede, söz konusu alanın içerisinden geçen dere yataklarının bulunduğu tespit edilmiş olup, söz konusu derelerin debi değerlerine bağlı olarak DSİ 2. Bölge Müdürlüğü tarafından belirlenecek yatak genişliği ve ıslah güzergâhının imar planına işlenmesi,

2- Dere yataklarında belli dönemlerde yapılacak bakım, temizlik çalışmalarında kullanılmak üzere her iki tarafından en az 5 metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı imar yollarının imar planında ayrılması ve imar planının onayından sonra, imar uygulamalarının gerçekleştirilerek terklerin sağlanması,

3- Büyük bir bölümü yerleşim alanı dışında bulunan planlama alanında İdaremizce atık su ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamızın bulunmadığının bilinmesi,

4-Planlama alanında oluşacak yapıların altyapı ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için planlama alanından geçen karayoluna paralel sağ ve sol istikamette imar yollarının ayrılması,

5- Söz konusu alanda yer alan ve ekteki CD de gönderilen mevcut altyapı tesislerimizin imar planı çalışmasında imar yolu olarak ayrılması,

6- İmar planı çalışmalarına esas olmak üzere, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlanmadan önce İdaremiz Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı ile iletişime geçilmesi,

gerekmektedir." denmektedir.

• **13.09.2019 tarih ve 66114 sayılı yazısı**

Söz konusu yazıda,

“Kemalpaşa Belediyesi Başkanlığı, Plan Proje Müdürlüğü'nün 05.08.2019 tarih ve 5862 sayılı yazında, 01.07.2019 tarih ve 47785 sayılı yazımıza istinaden söz konusu imar planlarında gerekli düzeltmelerin yapıldığından bahisle kurum görüşümüzün yeniden iletilmesi istenilmektedir.

Konuya ilişkin dereler açısından öneri imar planında yapılan incelemede, 01.07.2019 tarih ve 47785 sayılı yazımızda ve DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünde belirtildiği şekilde planlama alanındaki dere güzergâhları ve genişliklerinin öneri plana işlendiği ve servis amaçlı yolların ayrıldığı görülmüş olup planın dereler açısından bu haliyle uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte; içme suyuna ilişkin Kemalpaşa Belediyesi Başkanlığı, Plan Proje Müdürlüğü'nün 05.08.2019 tarih ve 5862 sayılı yazı ekinde yer alan plan önerisi ve plan notlarının incelenmesi sonucunda bölgeye içme suyu teminini sağlayacağı düşünülen mevcut su depolarının yetersiz olması nedeni ile 01.07.2019 tarih ve 47785 sayılı yazıda talep edilen alanlarda BHA(İZSU) alanlarının ayrıldığı görülmüştür. Ayrıca; Kemalpaşa-Torbalı Karayolunun kamulaştırma sınırı dışında her iki yönde yenilenecek içme suyu şebeke hatlarımızın geçmesine olanak sağlayacak minimum 7 metrelik yaya yolunun düzenlenmesi yönündeki talebimize karayolunun her iki tarafında yağı adalarında bitişik açık yeşil alanların bırakılarak çözüm getirildiği görülmüştür.

Bu kapsamda, söz konusu plan notları hükümlerinin 1.3 maddesine “Planlama alanına sağlıklı içme suyu verilebilmesi için karayolları boyunca planlanan yeşil alanların kamu eline geçmeden yerleşik konut alanlarda iskan ruhsatı, gelişme konut alanlarında da inşaat ruhsatı verilemez” ifadesinin eklenmesi gerektiği değerlendirilmiş olup, diğer hususlara ilişkin 01.07.2019 tarih ve 47785 sayılı yazımız geçerliliğini korumaktadır.” denmektedir.

T.C. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 22.07.2015 tarih ve E.73398 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde; yazınız ekinde gönderilen haritalar üzerinde sınırları işaretlenmiş olan söz konusu planlama sahası üzerine isabet eden Teşekkülümüze ait herhangi bir Enerji İletim Tesisine rastlanmamıştır.

Ancak Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergah seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergah yer seçimi tamamlandığında ilgi yazı konusu planlama sahası içine isabet edecek şekilde tesislerimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik plan, imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır.

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi sınırları içerisinde, Kemalpaşa-Torbalı Karayolu üzerinde bulunan saha için yapılacak planlama çalışmasında Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.’nin 04.08.2015 tarih ve 9289 sayılı yazısı

Söz konusu her iki yazıda da belirtilen proje bölgesinde kuruma ait altyapı tesisi bulunmadığı ve alan için imar planı oluşturulduğunda taraflarına bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü’nün

- **23.07.2015 tarih ve 1411 sayılı yazısı**

Söz konusu yazıda,

“Bahse konu alan içerisinde Müdürlüğümüze ait Enerji Nakil Hatları, AG-OG müşterek hatlar ile aboneleri besleyen Alçak Gerilim Şebekeleri bulunmaktadır. Söz konusu alanda Kurumumuza ait hatların korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve yapılaşmaya yeni açılacak alanlar için 300 m arayla 6m x 4m= 24’lik trafo yeri bırakılması şartıyla yapılacak olan çalışmalar ile ilgili herhangi bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.” denmektedir.

- **24.07.2018 tarih ve 44681 sayılı yazısı**

Söz konusu yazıda,

23.07.2015 tarih ve 1411 sayılı yazılarının geçerli olduğunu belirtmekle birlikte, “ileride duyulacak enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için 300 metre ara ile 25 m²’lik trafo yerinin, (5.00 m x 8.00 m) ebadında 40 m² olarak revize edilmesi, ayrıca alternatif besleme noktalarının oluşturulabilmesi için yeri ile ilgili şirketimizle mutabakata varılarak (15.00 m x 15.00 m) 225 m² ebadında Dağıtım Merkezi için yer ayrılması gerekmektedir.” denmektedir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü’nün 15.07.2015 tarih ve 24910 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Kemalpaşa-Torbalı Karayolu üzerinde yazı ekinde gönderilen haritada sınırları gösterilen alanda yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları için söz konusu çalışma alanı, harita ve yerinde incelenmiş olup, Kurumumuza ait St 16” Bornova-Turgutlu Doğal Gaz İletim Hattı ile St 8” Akenerji Doğal Gaz İletim Hattına en yakın mesafenin yaklaşık 5 km., St 40” Nazilli-İzmir Doğal Gaz Ana İletim Hattına ise en yakın mesafenin 7.5 km. olduğu tespit edilmiştir.

BOTAŞ Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğine göre bahsi geçen çalışma alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

çalışmalarının yapılmasında Kurumumuza açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir." denmektedir.

T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 04.08.2015 tarih ve E.27579 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"Yapılan incelemede Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) iletilen ilgi yazı ve ekleri; İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan 09.01.2012 tarihinde devir alınan arşiv kayıtlarına göre tarafımızca incelenmiş olup, yazı eki haritada belirtilen alan, 2863 sayılı yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılan herhangi bir doğal sit alanında kalmamaktadır.

Bununla birlikte söz konusu alanda yapılması planlanan imar planı çalışması ÇED yönetmeliğinin Ek.I (Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi) ve Ek:II (Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi) Listelerinde yer almamakla birlikte söz konusu alanda yapılacak faaliyetlerle ilgili yatırıma başlanmadan önce ÇED yönetmeliği çerçevesinde kurum görüşümüz için tekrar Müdürlüğümüze başvuru yapılması gerekmektedir." denmektedir.

T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı, DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Etüt ve Plan Şube Müdürlüğü'nün 17.01.2011 tarih ve 15979 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"Bahse konu sahanın içerisinde yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada mavi, -yeşil ve mor renkle işaretlenen dereler geçmektedir.

Mor renkte işaretlenen dere yatakları için imar planlarında minimum B=10,00 metre (servis yolu dahil), yeşil renkte işaretlenen dere yatakları için imar planlarında minimum B=15,00 metre (servis yolu dahil), kahverengi renkte işaretlenen dere yatakları için imar planlarında minimum B=30,00 metre (servis yolu dahil), şerit genişliğinde bir alan ayrılmalı ve bu alanlar kullanılmayarak boş bırakılmalıdır.

Mevcut derelerin arazideki hâlihazır yatak genişliğinin, minimum şerit genişliklerinden fazla olması halinde mevcut genişliğin imar planlarına işlenmesi ve bu alanın boş bırakılması uygun olacaktır.

Bilindiği gibi; 23.07.2007 tarih ve 25531 sayılı resmi gazetede yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlanan ilçelerdeki "Su kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek, derelerin ıslahını yapmak, kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak vs." gibi faaliyetler anılan kurumun görevleri arasında bulunmaktadır.

Derelerin uygun hidrolik kesitlerde İZSU idaresi tarafından ıslahı yapılmaya kadar mavi renkle işaretlenen dere yatakları menba kesiminden mansap kesimine kadar aynen korunmalıdır. Ayrıca turuncu ve kahverengi dere yataklarının her iki tarafında, mor ve yeşil renkle gösterilen dere yataklarının uygun bir kenarında, dere üst şev kenar

çizgisinden itibaren en az 5.00 metre genişliğinde devamlılığı olan servis yolu ayrılması ve bu sahanın kullanılmayarak boş bırakılması gerekmektedir.

Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.

İçişleri bakanlığınca tüm kamu kurum ve kuruluşlara gönderilen 03/08/1994 tarih ve 5496 sayılı genelge ile "Birer taşkın kanalı hüviyetinde olan derelerin her ne suretle olursa olsun üzerlerinin kapatılmaması ve açık mecraların kapalı hale getirilmemesi" istenmektedir. Bu nedenle yetersiz en kesitli dereler ve kapalı geçişlerin uygun hidrolik kesitlerde üstü açık kanal olarak tanziminin yapılması gerekmektedir.

Ayrıca; dere yataklarının bulunduğu sahalarda yapılacak uygulamalarla ilgili 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Başbakanlık genelgesinde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir." denmektedir,

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün

• 09.10.2015 tarih ve 660708 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda, konunun Bölge Müdürlüğünce incelendiği ve önceki tarihlerde verilen kurum görüşlerinde belirtilen dere yatakları ve Savanda Göleti ile ilgili görüşlerinin aynen geçerli olduğu belirtilmiştir.

"Buna göre;

1-Görüş istenen alanın sınır koordinatlarını yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada kırmızı renkle işaretlenmiştir. Söz konusu alanın güney kesminde Savanda Göleti ve gölet kamulaştırma alanı yer almaktadır. Savanda Göleti maximum su kotu 200 metredir. Plan revizyonu İdaremiz kamulaştırma sınırı ve maximum su kotu dikkate alınarak gerçekleştirilmelidir. Maximum su kotu altında kalan parsellere imar izni verilmesi İdaremizce uygun görülmemektedir.

İmar Planı yapılacak sahada; Savanda Göletine ait sınır çizgisi(maximum su kotu 200 metre)'nden itibaren 30.00 metre genişliğinde şeritvari alanın kullanılmayıp boş bırakılması uygun olacaktır. Göl sınırlarından itibaren ayrılması gereken bu emniyet bandı içerisinde her türlü güvenlik önlemlerine ilişkin (kayma riski, heyelan riski, oyulma riski vb.) tüm tedbirler, ilgili belediye ve arsa sahipleri tarafından alınmalıdır. Güvenlik tedbirlerinin alınmaması nedeniyle meydana gelebilecek her türlü zarar ziyan ile can ve mal kaybindan İdaremiz sorumlu olmayacaktır. Konunun plan notu olarak kayıt altına alınması gerekmektedir.

2-Bahse konu sahanın içerisinde yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada mavi, yeşil ve mor renkle işaretlenen dereler geçmektedir.

Mor renkte işaretlenen dere yatakları için imar planlarında minimum B=10,00 metre (servis yolu dahil), yeşil renkte işaretlenen dere yatakları için imar planlarında minimum B=15,00 metre (servis yolu dahil), kahverengi renkte işaretlenen dere yatakları için imar planlarında minimum B=30,00 metre (servis yolu dahil), şerit genişliğinde bir alan ayrılmalı ve bu alanlar kullanılmayarak boş bırakılmalıdır.

Mevcut derelerin arazideki halihazır yatak genişliğinin, minimum şerit genişliklerinden fazla olması halinde mevcut genişliğin imar planlarına işlenmesi ve bu alanın boş bırakılması uygun olacaktır.

Bilindiği gibi; 23/07/2007 tarih ve 25531 sayılı resmi gazetede yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlanan ilçelerdeki "Su kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek, derelerin ıslahını yapmak, kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak vs." gibi faaliyetler anılan kurumun görevleri arasında bulunmaktadır.

Derelerin uygun hidrolik kesitlerde İZSU idaresi tarafından ıslahı yapılmaya kadar mavi renkle işaretlenen dere yatakları menba kesiminden mansap kesimine kadar aynen korunmalıdır. Ayrıca turuncu ve kahverengi dere yataklarının her iki tarafında, mor ve yeşil renkle gösterilen dere yataklarının uygun bir kenarında, dere üst şev kenar çizgisinden itibaren en az 5.00 metre genişliğinde devamlılığı olan servis yolu ayrılması ve bu sahanın kullanılmayarak boş bırakılması gerekmektedir.

Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.

İçişleri bakanlığınca tüm kamu kurum ve kuruluşlara gönderilen 03/08/1994 tarih ve 5496 sayılı genelge ile "Birer taşkın kanalı hüviyetinde olan derelerin her ne suretle olursa olsun üzerlerinin kapatılmaması ve açık mecraların kapalı hale getirilmemesi" istenmektedir. Bu nedenle yetersiz en kesitli dereler ve kapalı geçişlerin uygun hidrolik kesitlerde üstü açık kanal olarak tanziminin yapılması gerekmektedir.

Ayrıca; dere yataklarının bulunduğu sahalarda yapılacak uygulamalarla ilgili 09/09/2006 tarih ve 26284 sayılı Başbakanlık genelgesinde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

3- Çevre sorunları göz önünde tutturulmalıdır. 167 sayılı Yer altı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, 29314 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Atık Yönetimi Yönetmeliği", Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

4-Görüş istenen alanda yapılacak 1/1000 ölçekli imar planı uygulamasında İdaremizden ayrıca görüş alınmalıdır." denmektedir.

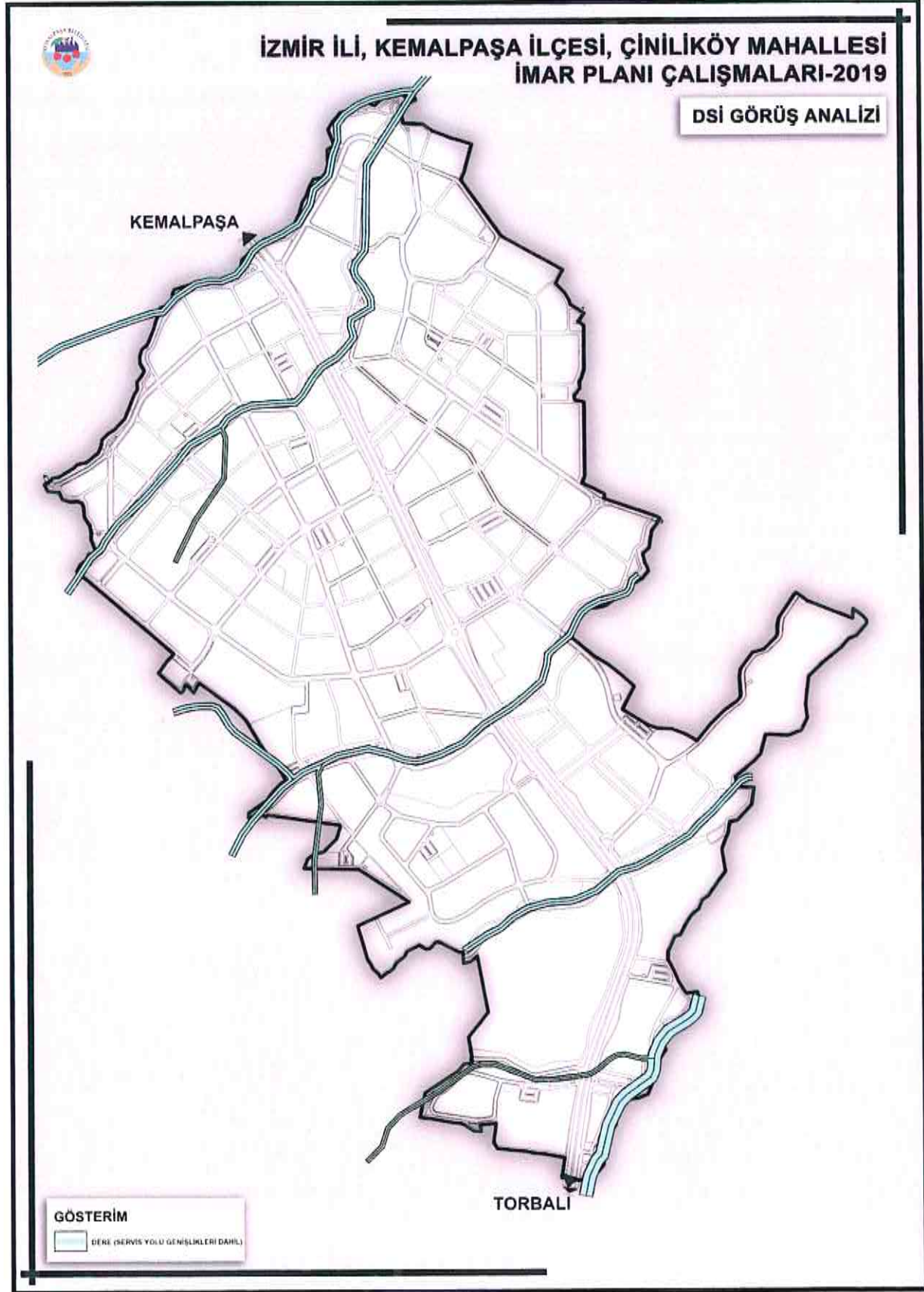
• **27.05.2019 tarih ve 349259 sayılı yazısı**

Söz konusu yazıda,

"17.05.2019 tarihli ve 117699 sayılı yazınızda; Kemalpaşa Belediye Başkanlığı'nca hazırlatılan Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinin incelenmek üzere Başkanlığınıza iletiliği; plan önerilerinin değerlendirilebilmesi için mevcut dere güzergâhlarının ve Savanda Göleti sınırının hâlihazır haritalara işlenmesi, dere güzergâhlarına ilişkin varsa ıslah projelerinin gönderilmesi talep edilmektedir.

Konu ile ilgili olarak 09.10.2015 tarihli ve 54495999-754/660708 sayılı yazımız ile ilgili idaremiz görüşünü bildirmiş olup, 09.10.2015 tarihli ve 54495999-754/660708 sayılı yazımız ekinde yer alan haritada işaretlenen dere güzergâhları ve belirtilen genişlikleri, plan çalışması yapılan alanın doğal topoğrafyası gereği olması gereken güzergâh ve genişliklerdir. Ancak söz konusu alanda dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün 12.03.2018 tarihli ve 177607 sayılı yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğünün 16.05.2018 tarihli ve 38437 sayılı yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergâhları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların Büyükşehir Belediyesi ve İZSU İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yapılması planlanan imar planı çalışmalarında Savanda Göleti'nin maksimum su kotu 201.14 metre olarak alınmalıdır." denmektedir.



Şekil 7- Dsi Görüş Analizi

7.İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi planlama çalışmasına konu alan sınırı içerisinde ayrı ayrı onaylanan 3 adet İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Bu bölümde, söz konusu raporların yerleşime uygunluk değerlendirmesi kapsamında "Sonuç ve Öneriler" kısımlarına yer verilmiştir.

7.1. 29.08.2012 Tarih Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Söz konusu İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy ve Çevresi Kentsel Gelişme Alanlar için hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı Genelge gereğince 29.08.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanmış olup, onaylı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda çalışma alanı yerleşime uygunluk bakımından değerlendirilmiştir.

Söz konusu parsellere ilişkin onaylı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda;

"XII. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ"

Çalışma alanında yapılan jeolojik - jeoteknik ve jeofizik çalışmalar neticesinde çalışma alanının 1/1000 (Ek-3) ölçekli halihazır haritası üzerinde yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak yerleşime uygunluk haritası oluşturulmuştur. Bu değerlendirme yapılırken aşağıda bahsedilen kriterler araştırılmış ve dikkate alınmıştır.

- Jeolojik unsurlar; çalışma alanında tespit edilen formasyonların litolojik özellikleri,
- Jeoformolojik unsurlar;
- Yüzey ve yer altı suları,
- Depremsellik;
- Jeoteknik değerlendirmeler ve hesaplamalar,

XII.1. Önemli Alan (ÖA-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Etüt alanında yerleşime uygunluk değerlendirmesinde en önemli kriterler raporda hesaplama ve çözümleri verilen mühendislik jeolojisi ve jeoteknik parametrelerdir. Sahada hafif yükteki yapılar için önemli bir taşıma gücü problemi beklenmektedir. Proje alanının genelinde neojen yaşlı killi kohezyonlu özellikte oturma ve şişme potansiyeli taşıyan formasyonlarla temsil edilmektedir. Bu bölgede inşa edilecek yüksek katlı ve büyük taban oturma alanına sahip bina temel alanlarında olabilecek, yanal ve düşey yöndeki farklı litolojik değişiklikler nedeniyle, farklı seviyelerde yer altı suyu değişimi, farklı taşıma gücü değerleri ve farklı oturma ve şişme davranışlarıyla karşılaşılabilir. Bu durumda, zeminden kaynaklanan mühendislik problemlerini yaşanmaması için inşaat aşamasından önce, bina yüklerinin zemine eşit olarak yayacak, farklı oturma, çökme gibi zemin davranışlarını en aza indirecek temel tipi uygun temel tipi seçilmesi önerilmektedir. Ayrıca zemin ve temel etüt raporlarının hazırlanması aşamasında üst yapıya ait bina parametreleri alınarak oturma, taşıma gücü hesapları detaylı olarak yapılmalı, bir risk durumunda inşaat aşamasında önce çözüm yoluna gidilmelidir.

Çalışma alanında topoğrafik eğim batıya ve güneye doğru yükselmekle birlikte, genellikle %10'dan düşük eğime sahiptir. Ancak neojen formasyonların karakteri gereği inceleme alanında gelişmiş ayrışmaya bağlı doğal şevlerle, karayolu, site sahası ve üst yapı inşası sırasında oluşmuş kazı şevleri yer almaktadır. Bu şevlerde birimin karakteri gereği kazı çukurunda kohezyonlu ve kohezyonsuz birimler birlikte gözlenebilir. Özellikle zeminin suya doygun olduğu mevsimlerde yapılan kazılarda, kazı çukurunda bölgesel stabilite problemleri yaşanabilir. Bu durumda zemin ve temel etüt rapor aşamasında bu durum dikkate alınarak temel kazıları ve hafriyatları aşamasında özellikle yakın parsellerdeki yapıları riske sokacak kontrolüz kazılardan kaçınılmalıdır. Stabilite analizleri yapılarak, olası risk durumunda gerekli destek yapıları uygulanmalıdır. Kazı dolgu çalışmaları ile oluşabilecek şevlerdeki fiziki ayrışmaya karşılık yüzey suyu drenaj önlemleri alınmalı, bina temel alanının zeminin killi özelliği nedeniyle yüzey sularından etkilenmesi önlenmelidir. Bu değerlendirmeler ışığında sahayı yerleşime uygunluk değerlendirdiğimizde, raporun sonuçlar ve öneriler bölümünde yer alan diğer hususlara da uyulması koşulu ile alanın büyük bir bölümü **jeolojik açıdan, "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar"** olarak tanımlanmış ve (ÖA-5.1) lejantıyla simgelenmiştir.

XII.2. Önlemlenilen Alanlar (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar

Çalışma alanının batısında yer alan topoğrafik yükseltiden doğan ve yaklaşık güneybatı-kuzey doğu yönlü olarak Çiniliköy mevkiini katederek devam eden doğal drenaj ağlarını oluşturan dereler yer almaktadır. Bu dereler mevsimsel akış gösteren sığ yataklı derelerdir. Çalışma alanı ve çevresini kapsayan bu dereler için alınan DSİ görüşüne (Ek-15) göre çalışma alanı sınırlarında **5 adet dere işaretlenmiştir. Bu dereler için her iki taraflarında 7,5'er metre olarak toplamda 15.00 metrelik servis yolu bırakılması görüşü belirtilmiştir. İnceleme alanının batı yönünde gelişen yüksek topoğrafik eğim boyunca başlayan bu dereler aşırı yağışlarda çok yüksek enerjiyle akış gösterebilirler. Topoğrafyanın yatağa yakın olduğu çalışma alanında kıvrımlı ve birbiriyle birleşen dere yatakları göz önüne alınarak taşkın ve su baskını riski oluşturabilirler. Bu nedenle bu dere yatakları çevresinde aşırı yağışlarda gelişebilecek su baskını riski açısından, DSİ görüşüne göre bırakılacak 7,5'ar metrelik koruma bandına ilave olarak, derelerin çevresindeki alanlarda topoğrafik eğime göre bir takım önlemlerin alınması gerekmektedir.**

DSİ görüşü doğrultusunda, dere yatağı kenarından itibaren 7,5'ar m lik servis yolu ayrılmış ve bu alan Yerleşime Uygunluk haritasında Dere Yatağı ve Servis Yolu (Dere Yatağı Ve Servis Yolu-DYSY) olarak işaretlenip yerleşim dışı bırakılmıştır. Bunun dışında dere yataklarının iki tarafında da riskli görülen bölgelerde **ÖA-3 Su Baskını Açısından Önlem Alınacak Alanlar** olarak ayrılmıştır.

Bu bölgelerde yapılacak üst yapılar için bina çevresi yüzey suyu drenaj önlemleri alınmalı, özellikle yapılacak binaların su basman kotları yüksek tutulmalıdır. Dere yataklarında ve çevresinde 17/12/2011 tarihli B.18.1.DSİ.1.02.03.03.0-120-15979 no'lu DSİ ve 01/02/2011 tarihli M.35.0.İBB.5.01.11.19.03.6981-40932-918 no'lu İZSU Genel Müdürlüğünden görüşlerde belirtilen önlemlere ve uyarılara uyulması gerekmektedir. Bu değerlendirmelere göre, söz konusu alanlar yerleşime uygunluk değerlendirilmesinde **Su**

Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar olarak tanımlanmış ve yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-3** lejantıyla simgelenmiştir (Ek-12).

XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

1- Bu çalışma, **Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mevkiinde, Torbalı yolunun doğusundaki yaklaşık 84 ha'lık Kentsel Gelişme Alanının ve batısındaki 114 ha'lık Kentsel Gelişme Alanının, 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Raporunun** hazırlanması amacını kapsamaktadır. Bu rapor, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesinde belirtilen 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgede tanımlı formata göre jeolojik – jeoteknik etüt raporu olarak **Acar-Son Mühendislik firması** tarafından yapılmıştır.

2- İnceleme alanında zemin tabakalarının sınıflandırılması, derinlik, cins ve jeoteknik özelliklerinin tespiti amacı ile alüvyon çökellerden oluşan sahada **12 ayrı noktada açılan Temel sondajları, arazi çalışması olarak SPTN deneyleri, jeofizik yöntemlerden 10 noktada yapılan DES öz direnç çalışmaları, 15 profilde yapılan Sismik Kırılma ölçümlerinden faydalanılmıştır. Sahada açılan temel sondajlarından alınan örselenmiş örnekler üzerinde, gerekli laboratuvar deneyleri yapılmıştır.**

3- Çalışma alanı İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi ile Çiniliköy sınırlarında olup 1/1000 ölçekli haritada İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli 11 ayrı paftadan oluşan, (**L18B-09C-2D, L18B-09C-2C, L18B-09C-4B, L18B-09C-3A, L18B-09C-3B, L18B-10D-4A, L18B-09C-3D, L18B-09C-3C, L18B-10D-4D, L18B-14B-2B, L18B-15A-1A**) paftalarını kapsamaktadır.

4- Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy bölgesi İlçe merkezinin güneyinde ve güneydoğu bölgesinde yer alan 84 ha'lık ve 114 ha'lık Kentsel Gelişme Alanlarını kapsamaktadır. Bu bölgede, Torbalı yolunun doğusunda kalan 114 hektarlık alanın büyük bir bölümü düşük eğimli topoğrafyaya sahiptir. Torbalı yolunun batısında 84 hektarlık alan ise yer yer orta eğimli bir morfolojiye sahiptir. İnceleme alanı dışında ise topoğrafik eğim batı ve güney yönünde yükselmektedir.

5- Sahanın genelinde neojen yaşlı sarımsı kahve renkli silttaşlı - kiltası marn ardalanmalı seriler jeolojik yapıyı oluşturmaktadır. Bu birim düzgün tabakalanması ile net olarak ayırtlanmaktadır. Neojen serilerin üst seviyeleri yaklaşık 3,00-4.00 metre kalınlık sunan fiziki koşullarla ayrılmış siltli killi bileşenlere sahiptir. Bu seviyeler w5 türü tamamen ayrılmış kaya özelliğindedir. Birimin tabanı ise kiltası marn ardalanmalı olup w3-w4 sınıfı ayrılmış-orta derece ayrılmış kaya özelliğindedir.

6- Sahada yapılan sismik kırılma ölçümleri sonucunda sahanın genelinde 2 sismik katman ayırımı yapılmıştır. Kalınlığı 2,80 - 6,30 m arasında değişen yüzeyde yer alan ayrık seviyenin en üst seviyenin P dalga hızı ortalama $V_p=736,24 - 1187,19$ m/sn. aralığında S dalga hızı $V_s=300,89 - 560,92$ m/sn. aralığındadır. İkinci seviyesinin P hızı $V_p=1130,18 - 2167,86$ m/sn; S hızı $V_s=522 - 112102$ m/sn. aralığında bulunmuştur. Yapılan jeofizik çalışmalar neticesinde Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.20 - 0.40$ sn arasında bulunmuştur. Baskın periyod değerlerine göre saha C3 grubu – Z2 zemin sınıfı ($T_a:0,15$ sn $T_b:0,40$ sn) olarak değerlendirilmiştir.

7- Yapılan jeofizik çalışmalar neticesinde, Zemin hâkim titreşim periyodu A_{To} ise **0,20 – 0,40 sn** aralığında hesaplanmıştır. Buna göre **bina titreşim periyodu T_o bu değere yakın projelendirmemelidir.** Aksi takdirde binaların bir deprem anında rezonansa girme riskleri **bulunmaktadır.** Sahada yapılan jeofizik çalışmalarla elde edilen parametrelere göre **Zemin Büyütme, Vs Kayma Dalgası Hızı Ve Zemin Hakim Titreşim Periyot Haritaları Yapılmıştır. (Ek – 9 – 10 – 11).**

8- Sahada 10 ayrı noktada alınan DES ölçümü değerlendirme sonuçlarına göre düşük özdirenç değerine sahip seviyeler zeminin siltli killi ayrılmış seviyelerini temsil etmekte olup, yüksek özdirenç değerine sahip seviyeler ise kiltası – silttaşlı marn ardalı temsil etmektedir. Ölçüler değerlendirildiğinde genellikle yüzeyde gözlenen kalınlığı 3 – 10 metre arasında değişen seviyeler düşük özdirenç değeri sunmakta, bu seviyelerden sonra ise özdirenç değerleri artış göstermektedir. Yüzeyde gözlenen düşük özdirenç değerli tabakalar, sahada yer alan dolgu zeminleri veya fiziki ayrışmaya uğramış siltli killi seviyeleri tanımlamaktadır.

9- çalışma alanında yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesinde sahanın geneli önlmeli alanlar olarak değerlendirilmiş olup, **Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1) ve Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-3)** olarak 2 grupta tanımlanmıştır (Ek – 12). Yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yalnızca jeolojik açıdan yapılmış olup, diğer kurum görüşleri ve konum hükümleri saklıdır.

9.1. Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1):

Etüt alanında yerleşime uygunluk değerlendirmesinde en önemli kriterler raporda hesaplama ve çözümleri verilen mühendislik jeolojisi ve jeoteknik parametreleridir. Sahada hafif yükteki yapılar için önemli bir taşıma gücü problemi beklenmektedir. Proje alanının geneli neojen yaşlı killi kohezyonlu özellikte oturma ve şişme potansiyeli taşıyan formasyonlarla temsil edilmektedir. **Bu bölgede inşa edilecek yüksek katlı ve büyük taban oturma alanına sahip bina temel alanlarında olabilecek, yanal ve düşey yöndeki farklı litolojik değişiklikler nedeniyle, farklı seviyelerde yeraltı suyu değişimi, farklı taşıma gücü değerleri ve farklı oturma ve şişme davranışlarıyla karşılaşılabilir.** Bu durumda zeminden kaynaklanan mühendislik problemlerinin yaşanmaması için **inşaat aşamasından önce, bina yüklerini zemine eşit olarak yayacak, farklı oturma, çökme gibi zemin davranışlarını en aza indirecek temel tipi olarak uygun temel tipi seçilmesi önerilmektedir.** Ayrıca zemin ve temel etüt raporlarının hazırlanması aşamasında üst yapıya ait bina parametreleri alınarak **oturma, taşıma gücü hesapları** detaylı olarak yapılmalı, bir risk durumunda inşaat aşamasında önce çözüm yoluna gidilmelidir.

Çalışma alanında topoğrafik eğim batıya ve güneye doğru yükselmekle birlikte, genellikle %10'dan düşük eğime sahiptir. Ancak neojen formasyonların karakteri gereği inceleme alanında gelişmiş ayrışmaya bağlı doğal şevlerle, karayolu, site sahası ve üst yapı inşası sırasında oluşmuş kazı şevleri yer almaktadır. Bu şevlerde birimin karakteri gereği kazı çukurunda kohezyonlu ve kohezyonsuz birimler birlikte gözlenebilir. Özellikle zeminin

suya doygun olduğu mevsimlerde yapılan kazılarda, kazı çukurunda bölgesel stabilite problemleri yaşanabilir. Bu durumda zemin ve temel etüt rapor aşamasında bu durum dikkate alınarak temel kazıları ve hafriyatları aşamasında özellikle yakın parsellerdeki yapıları riske sokacak kontrolsüz kazılardan kaçınılmalıdır. Stabilite analizleri yapılarak, olası risk durumunda gerekli destek yapıları uygulanmalıdır. Kazı dolgu çalışmaları ile oluşabilecek şevlerdeki fiziki ayrışmaya karşılık yüzey suyu drenaj önlemleri alınmalı, bina temel alanının zeminini killi özelliği nedeniyle yüzey sularından etkilenmesi önlenmelidir. Bu değerlendirmeler ışığında sahayı yerleşime uygunluk değerlendirdiğimizde, raporun sonuçlar ve öneriler bölümünde yer alan diğer hususlara da uyulması koşulu ile alanın büyük bir bölümü jeolojik açıdan, "**Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**" olarak tanımlanmış ve (ÖA-5.1.) lejantıyla simgelenmiştir.

9.2 Su Bakını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-3);

Çalışma alanının güneyinde yer alan topoğrafik yükseltiden doğan ve Kemalpaşa Ovasını yaklaşık güney-kuzey yönlü katederek ova kesimine devam eden drenaj ağlarını oluşturan dereler yer almaktadır. Bu dereler mevsimsel akış gösteren sığ yataklı derelerdir. Çalışma alanı ve çevresini kapsayan bu dereler için alınan DSİ görüşüne göre çalışma alanı sınırlarında 3 adet dere işaretlenmiştir.

17/01/2011 tarih - 15979 sayı ile Kemalpaşa Belediye Başkanlığına gönderilmiş DSİ görüşüne göre; "Bahse konu sahanın içerisinden yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada mavi-yeşil ve mor renkle işaretlenen dereler geçmektedir.

Mor renkte işaretlenen dere yatakları için imar planlarında minimum B=10,00 metre (servis yolu dahil), yeşil renkte işaretlenen dere yatakları için imar planlarında minimum B=15,00 metre (servis yolu dahil), kahverengi renkte işaretlenen dere yatakları için imar planlarında minimum B=30,00 metre (servis yolu dahil), şerit genişliğinde bir alan ayrılmalı ve bu alanlar kullanılmayarak boş bırakılmalıdır.

Mevcut derelerin arazideki halihazır yatak genişliğinin, minimum şerit genişliklerinden fazla olması halinde mevcut genişliğin imar planlarına işlenmesi ve bu alanın boş bırakılması uygun olacaktır.

Bilindiği gibi; 23/07/2007 tarih ve 25531 sayılı resmi gazetede yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlanan ilçelerdeki "Su kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek, derelerin ıslahını yapmak, kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak vs. gibi faaliyetler anılan kurumun görevleri arasında bulunmaktadır.

Derelerin uygun hidrolik kesitlerde İZSU idaresi tarafından ıslahı yapılmıncaya kadar mavi renkle işaretlenen dere yatakları menba kesiminden mansap kesimine kadar aynen korunmalıdır. Ayrıca turuncu ve kahverengi dere yataklarının her iki tarafında, mor ve yeşil renkle gösterilen dere yataklarının uygun bir kenarında, dere üst şev kenar çizgisinden itibaren en

az 5,00 metre genişliğinde devamlılığı olan servis yolu ayrılması ve bu sahanın kullanılmayarak boş bırakılması gerekmektedir.

Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.

İçişleri bakanlığınca tüm kamu kurum ve kuruluşlara gönderilen 03/08/1994 tarih ve 5496 sayılı genelge ile "Birer taşkın kanalı hüviyetinde olan derelerin her ne suretle olursa olsun üzerlerinin kapatılmaması ve açık mecraların kapalı hale getirilmemesi" istenmektedir. Bu nedenle yetersiz en kesitli dereler ve kapalı geçişlerin uygun hidrolik kesitlerde üstü açık kanal olarak tanziminin yapılması gerekmektedir. Ayrıca; dere yataklarının bulunduğu sahalarda yapılacak uygulamalarla ilgili 09/09/2006 tarih ve 26284 sayılı Başbakanlık genelgesinde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir." denilmiştir.

01/02/2011 tarih- 918 sayılı İZSU görüşünde, Kurumumuz kanal proje ve şube müdürlüğümüz ve su proje şube müdürlüğümüz tarafından konu incelenmiş olup, söz konusu alanda mevcut kanalizasyon ve tesislerinin imar planında dikkate alınması, mevcut dere yataklarının hali hazır durumlarının korunması, dere yataklarının her iki tarafında en az 7,50 metre genişliğinde servis yollarının ayrılması gerektiği belirtilmiştir" denilmiştir(Ek-15).

Bu görüşler doğrultusunda dere ve derelerin her iki taraflarında 7,50'ar metre servis yolu (Dere Yatağı ve Servis Yolu-DYSY), ayrılıp yerleşim dışı bırakılmıştır. İnceleme alanının batı yönünde gelişen yüksek topoğrafik eğim boyunca başlayan bu dereler aşırı yağışlarda çok yüksek enerjiyle akış gösterebilirler. Topoğrafyanın yatağa yakın olduğu çalışma alanında kıvrımlı ve birbiriyle birleşen dere yatakları göz önüne alınarak taşkın ve su baskını riski oluşturabilirler. Bu nedenle bu dere yatakları çevresinde aşırı yağışlarda gelişebilecek su baskını riski açısından, DSİ görüşüne göre bırakılacak 7,5'ar metrelik koruma bandına ilave olarak, derelerin çevresindeki alanlarda topoğrafik eğime göre bir takım önlemlerin alınması gerekmektedir. Su baskını açısından riski görülen bu bölgeler, Su Bakını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar olarak ayrılmış ve yerleşme uygunluk haritasında (ÖA-3) lejantıyla simgelenmiştir. (Ek-12)

Bu bölgelerde yapılacak üst yapılar için bina çevresi yüzey suyu drenaj önlemleri alınmalı, özellikle yapılacak binaların su basman kotları yüksek tutulmalıdır. Dere yataklarında ve çevresinde 17/012/2011 tarihli B.18.1.DSİ.1.02.03.03.0-120-15979 no'lu DSİ ve 01/02/2011 tarihli M.35.0.İBB.5.01.11.19.03.6981-40932-918 no'lu İZSU Genel Müdürlüğünden alınan görüşlerde belirtilen önlemlere ve uyarılara uyulması gerekmektedir.

10- Sahada yer altı su seviyesinin derinde olması ve zeminin granülometrik özellikleri dolayısı ile zeminde olası bir deprem anında sıvılaşma riski beklenmemektedir.

11- İzmir İli ve yakın çevresi, 1996 yılında Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan Türkiye Deprem Bölgesi Haritası'na göre 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Planlama sonrası yapılacak projelerde, Bakanlığın Deprem Bölgelerinde

Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.” denmektedir.

7.2. 13.05.2016 Tarih Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Söz konusu İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, Tavşantepe Mevkii, 1/5000 ölçekli L18b-10d, L18b-15a paftaları ve 1/1000 ölçekli L18b-10d-4c, L18b-10d-4d, L18b-15a-1a paftalar, 271 ada 95 parsel, 582 ada 15 ve 13 parseller ve 270 ada 36 ve 34 (bir kısmı) parsellerde işaretlenmiş 7.22 hektar yüzölçümündeki Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'ne ait arsada "Rekreasyon Alanı" yapılmak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı Genelge gereğince 13.05.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanmış olup, onaylı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda çalışma alanı yerleşime uygunluk bakımından değerlendirilmiştir.

Söz konusu parsellere ilişkin onaylı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda;

"XIII.SONUÇ ve ÖNERİLER

1-Bu çalışma; Çiniliköy Mahallesinde, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün firmamıza yaptığı müracaata istinaden hazırlanan, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18B-10D, L18B-15A Paftalar ve 1/1000 Ölçekli L18B-10D-4C, L18B-10D-4D, L18B-15A-1A Paftalar, 271 ada, 95 parsel, 582 ada, 15 ve 13 parseller ve 270 ada, 36ve 34 (bir kısmı) parsellerde işaretlenmiş 7.22 hektar yüzölçümündeki arsada "Rekreasyon Alanı" yapılmak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.

Bu çalışmanın amacı; İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, Tavşantepe Mevkiinde, 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir. Bu amaçla, inceleme alanının 1/1000 ve 1/5000 ölçekli jeoloji haritaları yapılmış, bu alanda yer alan jeolojik birimlerin genel jeolojik-jeoteknik özellikleri belirlenmiş ve yerleşim açısından jeolojik-jeoteknik sakıncaların olup olmadığını irdelenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereği ve Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelge ekindeki format 3'e göre hazırlanmıştır.

Jeofizik ölçüm çalışmaları için; Sismik Kırılma, MASW ve Mikrotremör ölçümleri 23.04.2016 tarihinde, sondaj çalışmaları 20-21.03.2016 tarihlerinde, laboratuvar çalışmaları 26.04.2016 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Bu çalışma sonucunda çalışma alanının jeolojik - jeoteknik özellikleri belirlenerek yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi yapılmış aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. İnceleme alanında yapılan SK-1=15.00 m, SK-2=15.00 m, SK-3=15.00 m, SK-4=15.00 m, SK-5=15.00 m derinliğinde 5 adet kaya sondajlarından alınan numuneler üzerinde yapılan deneyler sonucu etüt alanında gözlenen zemin yapısının; 0.00-4.50 m arasında değişen dolgu birim, 4.50-15.00 m arasının kahverengimsi-gri renkli, kuvaterner yaşlı alüvyon birimine ait silt-

kum içerikli düşük-orta plastisiteli katı kil özelliğinde "MI-CI-CH-ML" simgeli birimden oluştuğu belirlenmiştir.

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

3-İnceleme alanında eğim %0-10 arasındadır.

4-Parsel alanında farklı profiller boyunca 3 adet sismik kırılma çalışması, 3 adet Masw çalışması ve 2 adet Mikrotremör çalışması uygulanmıştır.

5-İnceleme alanında sismik kırılma çalışmaları ile Zemin Hakim Titreşim Periyodları; **0.41 sn. ile 0.47 sn.** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Saha için deprem büyümesi değeri **A=1.71 -1.85** aralığında bulunmuştur.

6-Elde edilen Sismik kırılma kesitlerde **1.Profilde;** Kalınlığı 5.31 m olan en üst seviyenin P dalga hızı ortalama $V_p=743$ m/sn, S dalga hızı $V_s=275$ m/sn. dir. İkinci seviyenin P hızı $V_p=2036$ m/sn, S dalga hızı $V_s=452$ m/sn. dir. **2.Profilde;** Kalınlığı 4.53 m olan en üst seviyenin P dalga hızı ortalama $V_p=1879$ m/sn, S dalga hızı $V_s=245$ m/sn. dir. İkinci seviyenin P hızı $V_p=499$ m/sn, S dalga hızı $V_s=245$ m/sn. dir.

3.Profilde; Kalınlığı 3.47 m olan en üst seviyenin P dalga hızı ortalama $V_p=540$ m/sn, S dalga hızı $V_s=249$ m/sn. dir. İkinci seviyenin P hızı $V_p=2000$ m/sn, S dalga hızı $V_s=521$ m/sn. dir.

7-İnceleme alanında yapılan temel sondajlarında yer altı suyuna rastlanılmamıştır. İnceleme alanında yer altı suyunun bulunmaması, V_p/ V_s oranının 3 ten küçük oluşu ve V_s hızının 300 m/sn den büyük oluşu nedeniyle bölgede sıvılaşma beklenmemektedir.

8-İnceleme alanı sıvılaşma potansiyeli taşıyan zemin özelliğinde değildir. İnceleme alanında, V_p/ V_s oranının 3 ten küçük olması, V_s hızının 300 m/sn den büyük oluşu ve siltli-kumlu birimlerden oluşmasına rağmen bölgede sıvılaşma beklenmemektedir.

9-İnceleme alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

10-Çalışma alanında afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.

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

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

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2) : Dolgu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini genellikle; 0.00-4.50 m arasında değişen dolgu birim, 4.50-15.00 m arasının kahvemsigri renkli, kuvaterner yaşlı alüvyon birimine ait silt-kum içerikli düşük-orta plastisiteli katı kil özelliğinde "MI-CI-CH-ML" simgeli birimden

oluşturmaktadır. İnceleme alanında, kontrolsüz (kalınlığı 0.00-4.50 m arasında değişen) dolgu mevcuttur. Yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-5.2 sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri bu birime oturtulmamalı, yapılaşma öncesi dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılması ya da kaldırılamayacak boyutta olması halinde kazıklı temel vb. iksa tedbirlerinin alınması ve yapı temellerinin sağlam birimlere taşıtırılması uygun olacaktır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Bu alanlarda, Zemin ve Temel Etüdlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik özellikleri (oturma, şişme, taşıma gücü v.b.) ile dolgu kalınlığı ve yayılımı irdelenmeli ve alınacak olan önlemleri belirlenmelidir.

13-“ Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” e göre, zemin özellikleri, Vs kayma dalgası hızı, nokta yükleme basınç dirençleri değerlendirildiğinde etüt sahasındaki zemin; **(C) zemin grupları ve (Z3) yerel zemin sınıfı aralığında değiştiği tanımlanmıştır.**

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

Zemin taşıma gücü	qnet =3.70-4.53 kg/cm ²
Zemin grubu	C
Yerel zemin sınıfı	Z3
Etkin yer ivme katsayısı	A0=0.40
Zemin hakim titreşim periyodu	0.41-0.47
Zemin büyütmesi	1.71 - 1.85

15- İzmir İli ve yakın çevresi, 1996 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre **1. Derece Deprem Bölgesinde** yer almaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $A_0 = 0.40$ g'dır. Planlama sonrası yapılacak projelerde, Bakanlığın Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

16-Bu rapor 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu olup, Zemin Etüd Raporu yerine kullanılamaz. Zemin Etüd Raporu hazırlanması aşamasında o tarihte yürürlükte olan Zemi Etüd Raporu formatına uygun olarak hazırlanması gerekir.

17-Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesinde belirtilen hususlar doğrultusunda Format-3'e göre hazırlanmış 1/1000

ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup parsel bazında hazırlanan zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

18-Planlama aşamasında kurum görüşlerine uyulmalıdır.” denmektedir.

7.3. 17.09.2018 Tarih Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Söz konusu İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, Tavşantepe Mevkii, 1/5000 ölçekli L18b-10d pafta ve 1/1000 ölçekli L18b-10d-4c / L18b-10d-4d paftalar, 271 ada 13/14/15/16/17/18/19/31 parseller ve 271 ada 28 parsellerde işaretlenmiş alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına esas ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı Genelge gereğince 17.09.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanmış olup, onaylı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda çalışma alanı yerleşime uygunluk bakımından değerlendirilmiştir.

Söz konusu parsellere ilişkin onaylı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda;

“XIII SONUÇ VE ÖNERİLER

1-Bu çalışma; Kemalpaşa Belediyesi'nin firmamıza yaptığı müracaata istinaden hazırlanan, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, Tavşantepe Mevkii, 1/5000 Ölçekli L18B-10D ve 1/1000 Ölçekli L18B-10D-4C, L18B-10D-4D Paftalar, 270 ada 13/14/15/16/17/18/19/31 Parseller ve 271 ada 28 parselleri kapsayan alanda işaretlenmiş yaklaşık 11.61 hektar yüzölçümündeki alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.

Bu çalışmanın amacı; Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, Tavşantepe Mevkiinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir. Bu amaçla, inceleme alanının 1/1000 ve 1/5000 ölçekli jeoloji haritaları yapılmış, bu alanda yer alan jeolojik birimlerin genel jeolojik-jeoteknik özellikleri belirlenmiş ve yerleşim açısından jeolojik-jeoteknik sakıncaların olup olmadığının irdelenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereği ve Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelge ekindeki format 3'e göre hazırlanmıştır.

2- Jeofizik ölçüm çalışmaları için; Sismik Kırılma, Mikrotremör ve MASW ölçümleri 09.07.2018 ve 10.07.2018 tarihinde, sondaj çalışmaları 26-27.03.2016 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir. Bu çalışma sonucunda çalışma alanının jeolojik – jeoteknik özellikleri belirlenerek yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi yapılmış aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. İnceleme alanında yapılan 5 adet SK-1=12.00 m, SK-2=12.00 m, SK-3=12.00 m, SK-4=12.00 m, SK-5=12.00 m derinliğinde zemin sondajlarından alınan numuneler üzerinde yapılan deneyler sonucu etüt alanında gözlenen zemin yapısının;

0.00-0.50 m arasında bitkisel toprak, 0.50-10.00 m arasının Pliyo-Kuvaterner yaşlı Çiniliköy formasyonuna ait, gri-kahve renkli, kil-çakıl içerikli, ileri derecede ayrılmış kiltası-kumtaşı ardalanması özelliğinde "CI-GC" SİMGELİ, 10.00-12.00 M ARASININ Pliyo-Kuvaterner yaşlı Çiniliköy formasyonuna ait, gri renkli, kırıklı-çatlaklı, düşük-orta dayanımlı, çok düşük kaliteli kaya niteliğinde kumtaşı birimlerinden oluştuğu belirlenmiştir. İnceleme alanında yapılan deney sonuçları ise detaylı olarak Ek-8'de belirtilmiştir.

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

4-İnceleme alanında eğim %0-10, %10-20, %20-30 arasındadır.

5- Parsel alanında farklı profiller boyunca 7 adet sismik kırılma çalışması, 7 adet Masw çalışması ve 5 adet Mikrotremör ölçümü uygulanmıştır.

6-İnceleme alanında Mikrotremör çalışmaları ile Zemin Hakim Titreşim Preiyodları; 0.58 sn. ile 0.67 sn. aralığında olduğu tespit edilmiştir. Saha için zemin büyütmesi değeri Masw (Vs30) çalışmasından hesaplanmış olup A=1.59-1.91 aralığında bulunmuştur.

7-Çalışma alanında yapılan sismik kırılma çalışmaları sonucu 2 katman ayrımı yapılmıştır. Yüzeyden itibaren 1.95-5.15 m.ye kadar değişik kalınlıklarda bulunan 1. Katmanın Vp hızı 558-936 m/sn arasında değişmekte olup Vs hızları ise 231-331 m/sn arasındadır. İnilen derinliğe kadar olan ikinci tabakanın ise Vp hızı 1787-2219 m/sn arasında olup Vs hızı ise 488-574 m/sn arasında değişmektedir.

8-İnceleme alanında yapılan temel sondajlarında yer altı suyuna rastlanılmamıştır. İnceleme alanında yer altı suyunun bulunmaması, Vp/Vs oranının 3ten küçük oluşu ve Vs hızının 300 m/sn den büyük oluşu nedeniyle bölgede sıvılaşma beklenmemektedir. İnceleme alanı kaya birimlerinden oluştuğu için sıvılaşma potansiyeli taşıyan zemin özelliğinde değildir.

9-İnceleme alanı ile ilgili Yapı ve Yerleşme için Yasaklanmış Bölge ve/veya Afete Maruz Bölge kararı bulunmaktadır. İnceleme alanı, İzmir-Manisa 1/100.000 ölçekli Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" kullanım alanında kalmaktadır. İnceleme alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

10- İnceleme alanı ile ilgili Yapı ve Yerleşme için Yasaklanmış Bölge ve/veya Afete Maruz Bölge kararı bulunmaktadır. Planlama aşamasında kurum görüşlerine uyulmalıdır.

11- Çalışma alanında yapılan jeolojik-jeoteknik ve jeofizik çalışmalar neticesinde, zemin taşıma gücü değerleri, eğim haritalarından faydalanılarak çalışma alanının onaylı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli hâlihazır haritaları üzerinde, yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak yerleşime uygunluk haritası oluşturulmuştur. Projelendirme yapılırken sahanın 1. Derece Deprem Bölgesi içinde kaldığı göz önünde bulundurulmalı ve ilgili yönetmeliklere uyulmalıdır. İnceleme alanında yapılan sondaj, sismik, Masw ve Mikrotremör çalışmaları neticesinde; inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 3 grupta incelenmiştir.

Uygun Alanlar 2 (UA-2)(Kaya Ortamlar)

Çalışma alanında yapılan değerlendirmeler neticesinde inceleme alanındaki zeminin; Pliyo-Kuvaterner yaşlı Çiniliköy formasyonuna ait, tam pekleşmemiş ayrışmış kiltası-kumtaşı ardalanması biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca topoğrafik eğimin %0-10 olduğu belirlenmiştir. İnceleme alanında topoğrafik eğimin %10'a kadar olmasını nedeni ile UA-2 (Kaya Ortamlar) olarak belirlenmiştir. (Ek-14 ve Ek-15 Yerleşime Uygunluk Haritası).

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2) : Dolgu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini genellikle; Pliyo-Kuvaterner yaşlı Çiniliköy formasyonuna ait birimlerden oluşturmaktadır. İnceleme alanında 271 ada 28 parsel bölgesinde toplam alanın yaklaşık %6.3'lük kısmını kapsayan alanda dolgu birim olduğu gözlemlenmektedir. İnceleme alanının KD tarafında kalan kısmında, kontrolsüz (kalınlığı 0.00-4.00 m arasında değişen) dolgu niteliği zemin mevcuttur. Dolgu zemin standart dışı olduğu için herhangi bir deney yapılmamıştır. Dolgu birimde taşıma kapasitesi, şişme ve oturma açısından sorunlar öngörülmektedir. Yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-5.2 sembolü ile gösterilmiştir. (Ek-14 ve Ek-15 Yerleşime Uygunluk Haritası).

Bu alanlarda;

-Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri bu birime oturtulmamalı, yapılaşma öncesinde dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılması ya da kaldırılamayacak boyutta olması halinde kazıklı temel vb. iksa tedbirlerinin alınması ve yapı temellerinin sağlam birimlere taşıttırılması uygun olacaktır.

-Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

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

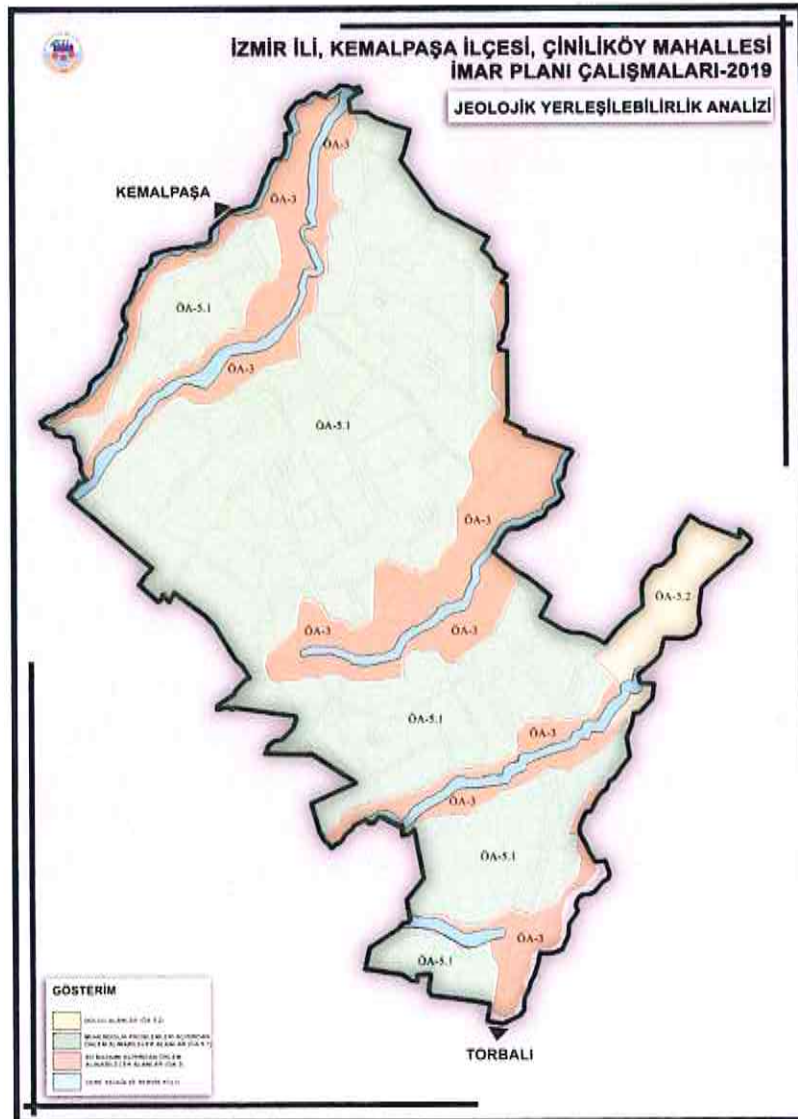
Zemin taşıma gücü (jeoloji)	q net = 3.53 - 9.27 kg/cm ²
Zemin taşıma gücü (jeofizik)	q f = 9.99 - 11.57 kg/cm ²
Zemin grubu	C
Yerel zemin sınıfı	Z3
Etkin yer ivme katsayısı	A0 = 0.40
Zemin hakim titreşim periyodu	0.58 - 0.67 Sn
Zemin büyütmesi	1.59 - 1.91
Vs30 kayma dalgası hızı (m/sn)	395 - 518
Poisson oranı	0.44 - 0.47
Dinamik kayma modülü (kg/cm ²)	4993 - 6779
Dinamik elastisite modülü (kg/cm ²)	14636 - 19559

14-İzmir ili ve yakın çevresi, 1996 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre **1. Derece Deprem Bölgesinde** yer almaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $A_0=0.40$ g dir. Planlama sonrası yapılacak projelerde, Bakanlığın Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

15-Bu rapor 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Zemin Etüt Raporu hazırlanması aşamasında o tarihte yürürlükte olan, Zemin Etüt Raporu formatına uygun olarak hazırlanması gerekir.

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

18-Planlama aşamasında kurum görüşlerine uyulmalıdır." denmektedir.



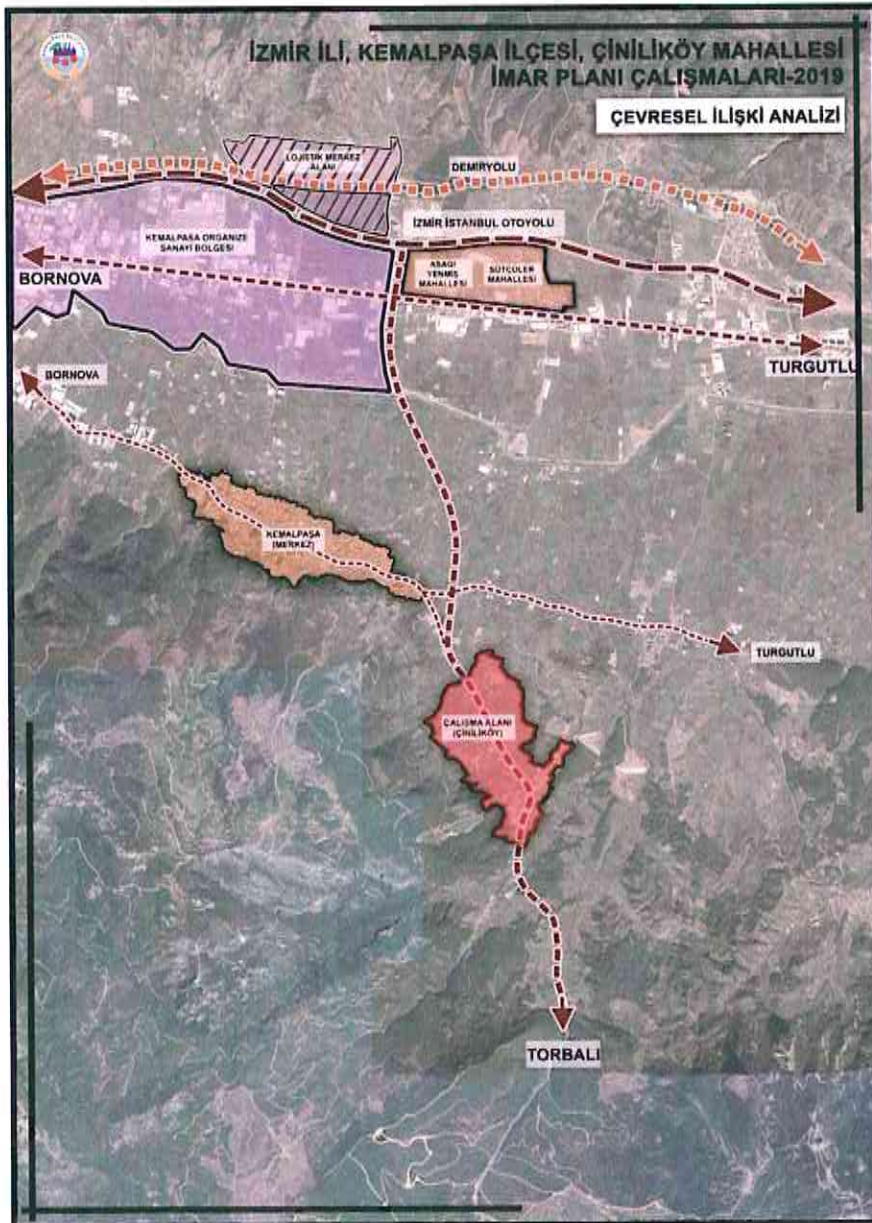
Şekil 8- Jeolojik Etüt Raporları Doğrultusunda Hazırlanan Jeolojik Yerleşilebilirlik Analizi

8. PLANLAMA ÇALIŞMALARI

8.1. Mevcut Duruma İlişkin Mekânsal Analiz Çalışmaları

8.1.1. Çevresel İlişki Analizi

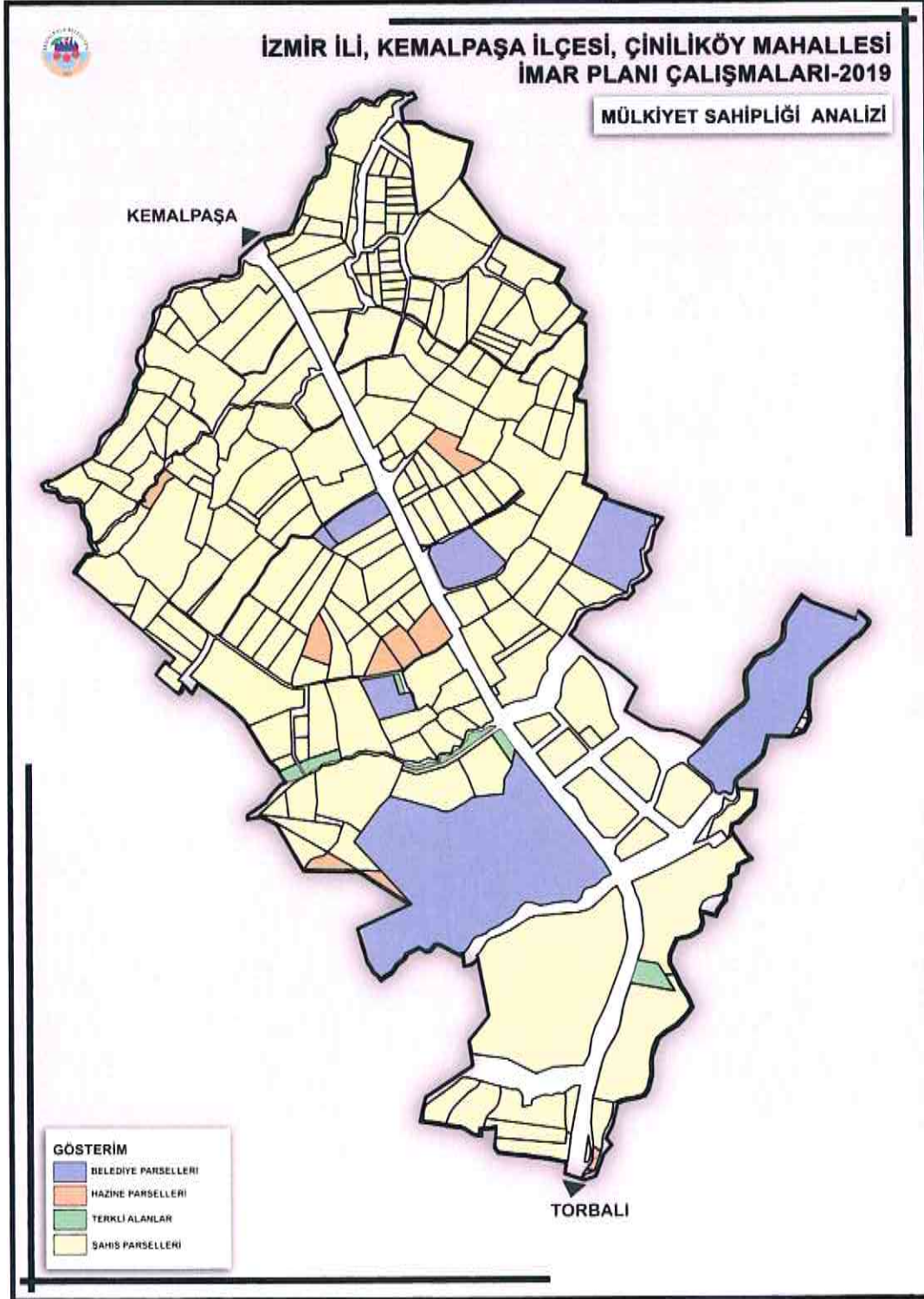
Planlama alanına ilişkin hazırlanan Çevresel İlişki Analizi çalışmasında alanın çevresindeki kullanım türleri ve ulaşım ağı ile ilişkisi gösterilmiştir. Alan konumu itibariyle Kemalpaşa ilçe sınırları içerisinde geçen İzmir İstanbul Otoyolu ile bağlantılı bulunan Kemalpaşa-Torbali Karayolu üzerinde yer almakta olup, Kemalpaşa yerleşim yerinin güney kesiminde bulunmaktadır. Kemalpaşa-Torbali karayolunun Otoban bağlantısının bulunduğu bölge Kemalpaşa Lojistik Bölgesi projesinin yer aldığı ve Kemalpaşa Organize Sanayi Alanının bulunduğu bir bölge olması sebebiyle önemli bir ulaşım bağlantısı niteliğinde olduğu söylenebilir. Aynı zamanda Torbalı yerleşim merkezi ile ulaşımın da sağlanması bakımından önemlidir.



Şekil 9- Çevresel İlişki Analizi

8.1.2. Mülkiyet Sahipliği Analizi

Planlama alanı kapsamında hazırlanan Mülkiyet Sahipliği Analizi kapsamında alandaki parsellerin mülkiyetinin 4 kategoriye ayrılabilirdiği görülmektedir. Bunlar; belediye parselleri, hazine parseller, şahıs parselleri ve terkli parseller olarak ayrılmıştır. Şekil-10'da renklere ayrılarak gösterilen analizde şahıs parsellerinin alan geneline göre çoğunlukta olduğu görülebilmektedir.

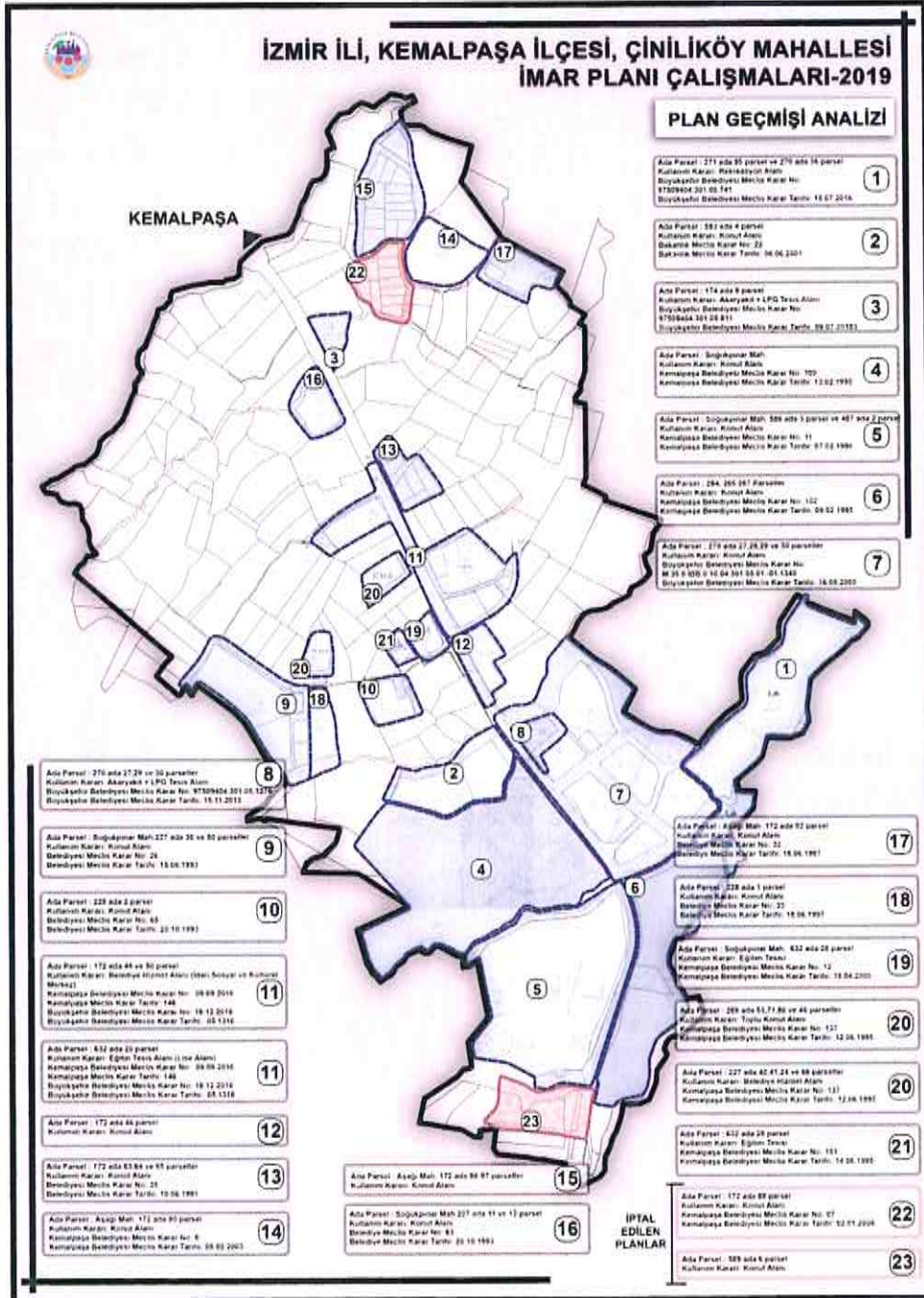


Şekil 10- Mülkiyet Sahipliği Analizi

8.1.3. Plan Geçmiş Analizi

Çiniliköy Mahallesiine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına bakıldığında planlama sınırı içerisinde 23 adet ayrı ayrı onaylanmış 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı olduğu görülmektedir. Söz konusu mevzii imar planlarında iki tanesi daha sonrasında iptal edilmiştir. Yürürlükte 21 adet imar planı bulunmaktadır.

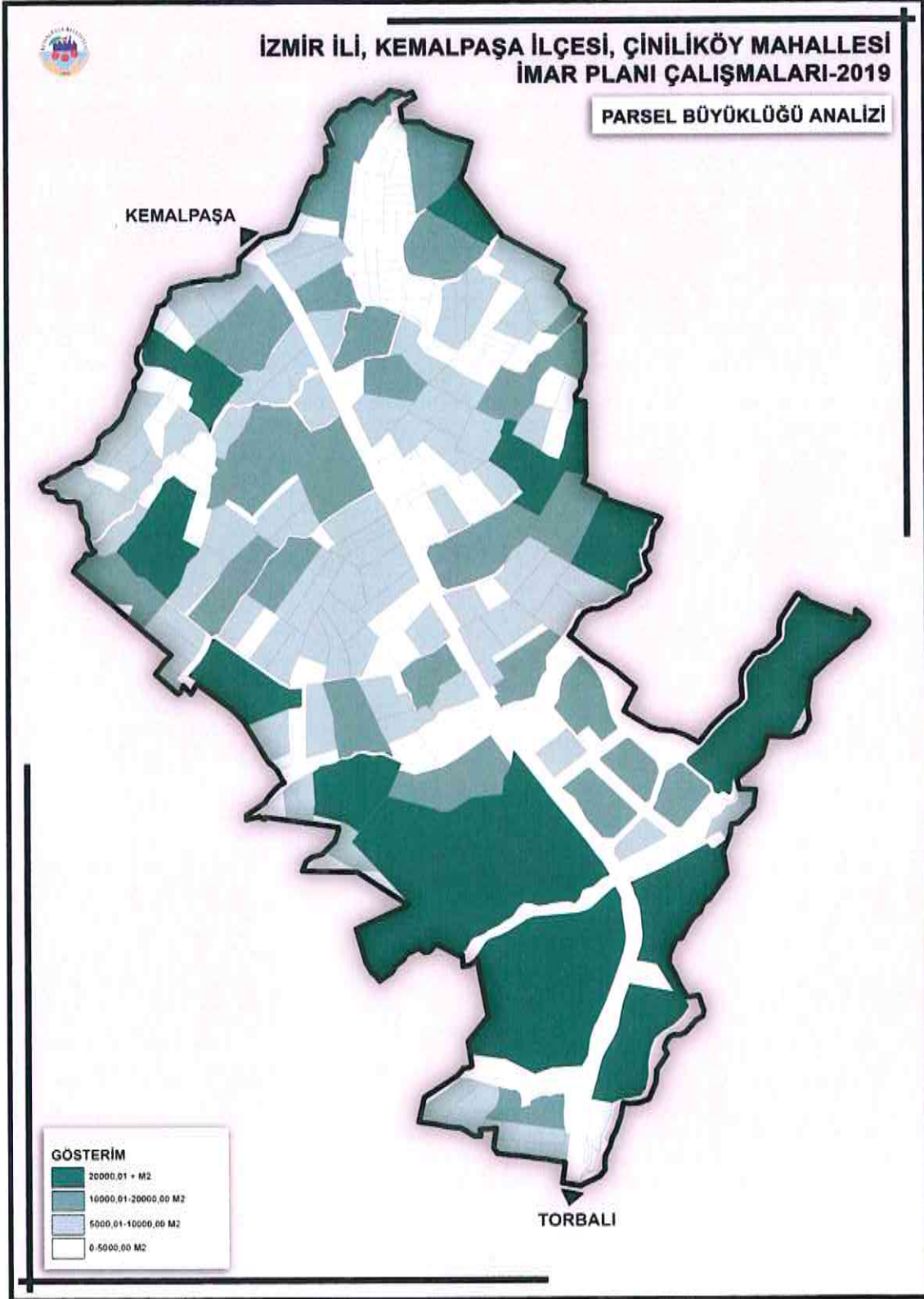
Şekil-11'de hazırlanan "Plan Geçmiş Analizi" ile planlama alanı içerisinde mevzii nitelikte hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planları gösterilmiştir. Bölge yerleşimine ilişkin plan kararları incelendiğinde 2 kat koşullu konut alanları, eğitim alanları, belediye hizmet alanları ve akaryakıt istasyonları yapılması için mevzii planların hazırlandığı görülmektedir.



Şekil 11- Plan Geçmiş Analizi

8.1.4. Parsel Büyüklüğü Analizi

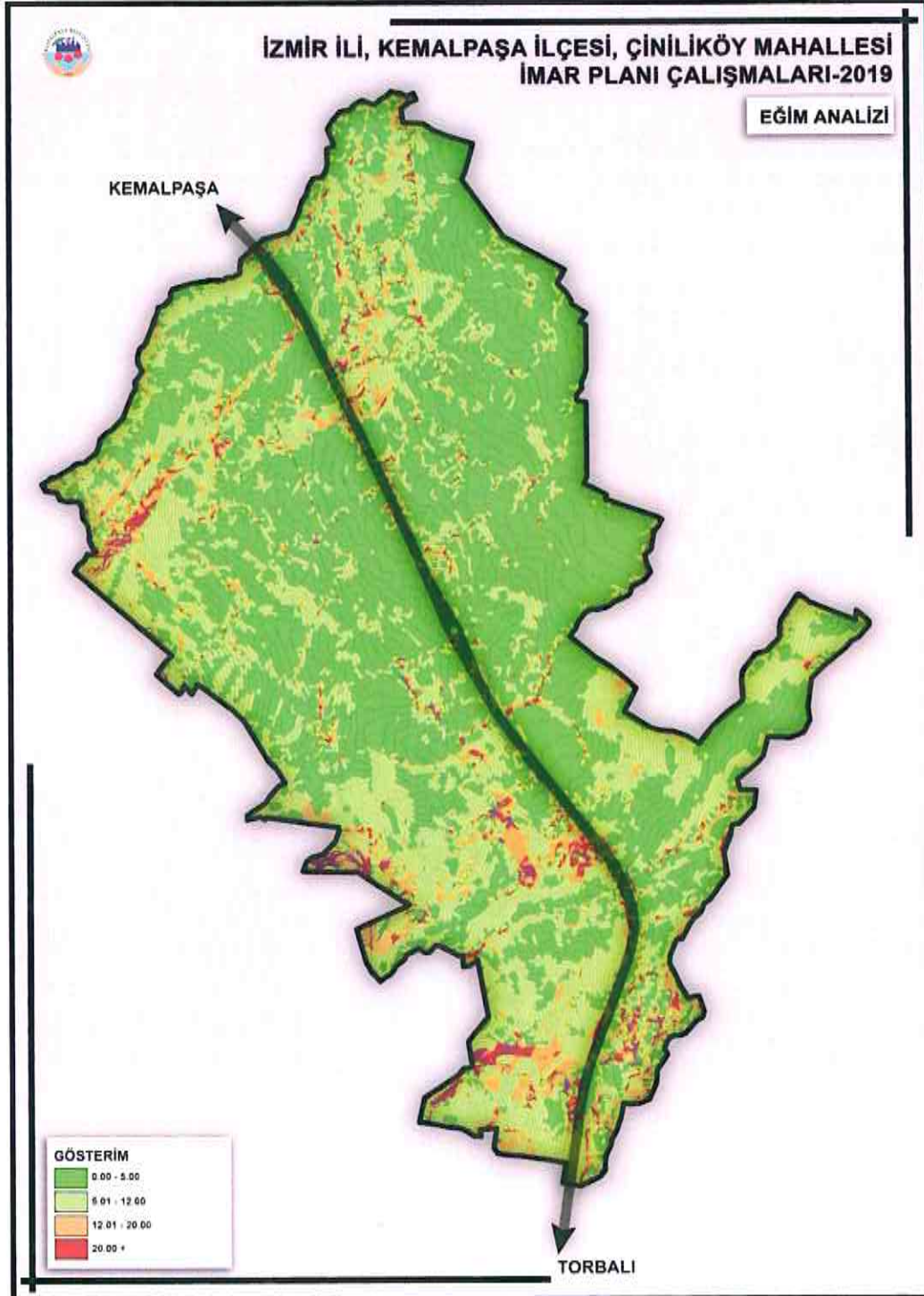
Planlama alanı sınırları kapsamında yer alan parseller "Parsel Büyüklüğü Analizi" ile büyüklüklerine göre kategorileştirilmiştir. Söz konusu analiz çalışmasında 0-5000-1000-20000+ m² büyüklük aralıkları baz alınmıştır.



Şekil 12-Parsel Büyüklüğü Analizi

8.1.5. Eğim Analizi

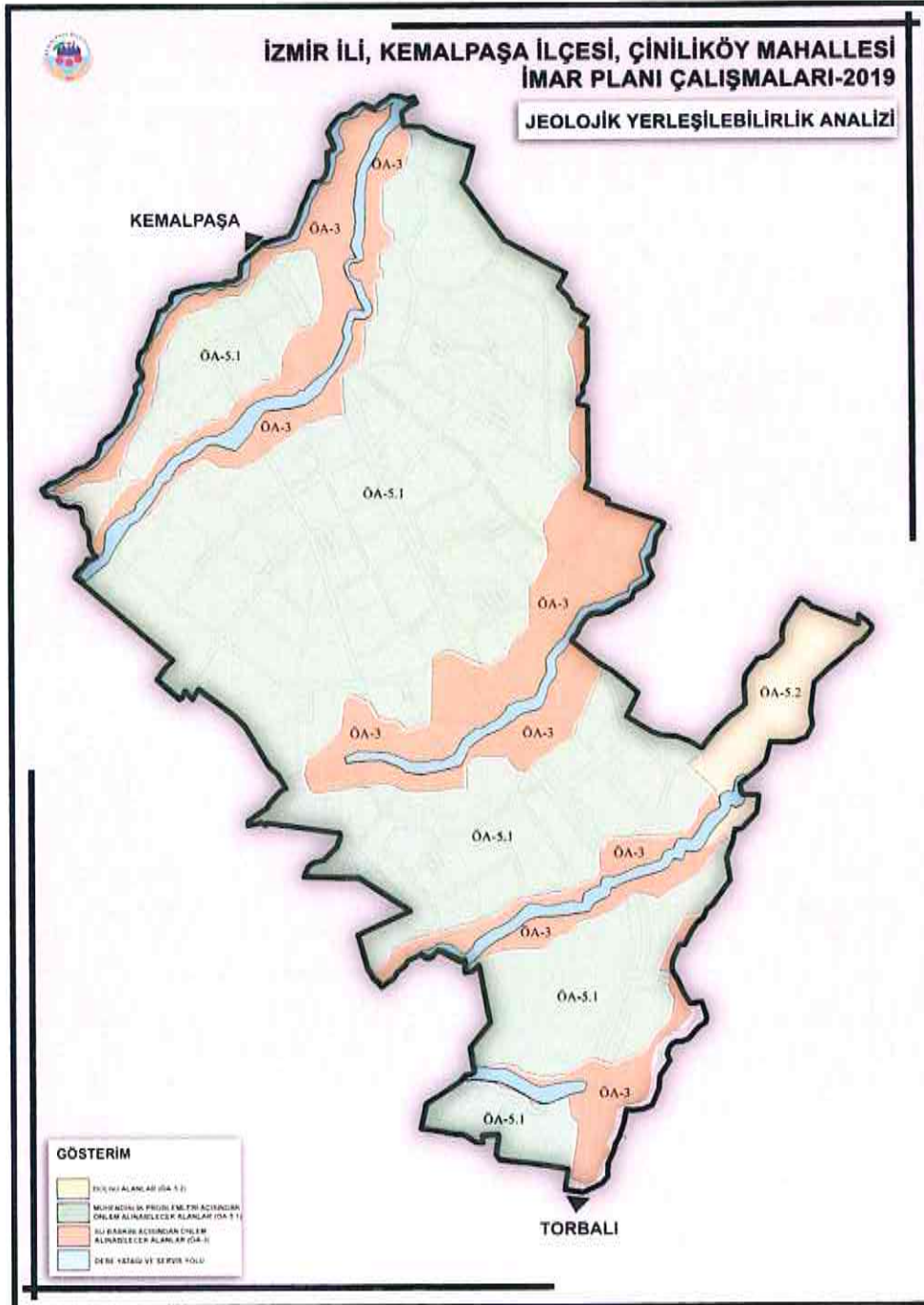
Çiniliköy halihazır verileri baz alınarak planlama alanına ilişkin ARCGIS ortamında hazırlanan Eğim Analizi Şekil-11'de yer almaktadır. Yapılan analiz çalışmasında alanın eğim değerleri üzerinden 4 kategoride renklendirme yapılmıştır. Bunlardan; koyu yeşil renkle tanımlanan alanlar %0-%5, açık yeşil renkle tanımlanan alanlar %5-%12, turuncu renkle tanımlanan alanlar %12-%20 ve kırmızı renkle tanımlanan alanlar %20 üzerinde eğime sahip alanları göstermektedir. Bu değerler doğrultusunda planlama alanının mevcut topoğrafik yapısına ilişkin eğim değerleri göz önünde tutulmuştur.



Şekil 13- Eğim Analizi

8.1.6. Yerleşilebilirlik Analizi

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi planlama çalışmasına konu alan sınırı içerisinde ayrı ayrı onaylanan 3 adet İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Söz konusu Jeolojik Etüt Raporlarının onay tarihleri sırasıyla; 29.08.2012, 13.05.2016 ve 17.09.2018'dir. Bu raporlardan elde edilen yerleşime uygunluk değerlendirmeleri doğrultusunda Şekil-14'te yer alan "Jeolojik Yerleşilebilirlik Analizi" hazırlanmıştır. Planlama alan sınırı içerisinde 3 adet Önemli Alan tanımlanmıştır. Bu tanımlanan alanlara ilişkin sonuç ve öneriler bölümüne "7.İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ" başlığı altında detaylı bir şekilde yer verilmiştir.



Şekil 14- Jeolojik Etüt Raporları Doğrultusunda Hazırlanan Jeolojik Yerleşilebilirlik Analizi

8.2. Öneri Plana İlişkin Mekânsal Analiz Çalışmaları

Bu bölümde Çiniliköy Mahallesi Yerleşim alanına ilişkin imar planı revizyonu çalışması doğrultusunda hazırlanan öneri plan analizleri yer almaktadır. Bu kapsamda Fonksiyon Şeması, Ulaşım Şeması, Donatı Alanları Analizi, Açık ve Yeşil Alanlar Analizi ve Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi hazırlanmıştır.

8.2.1. Öneri Fonksiyon Şeması

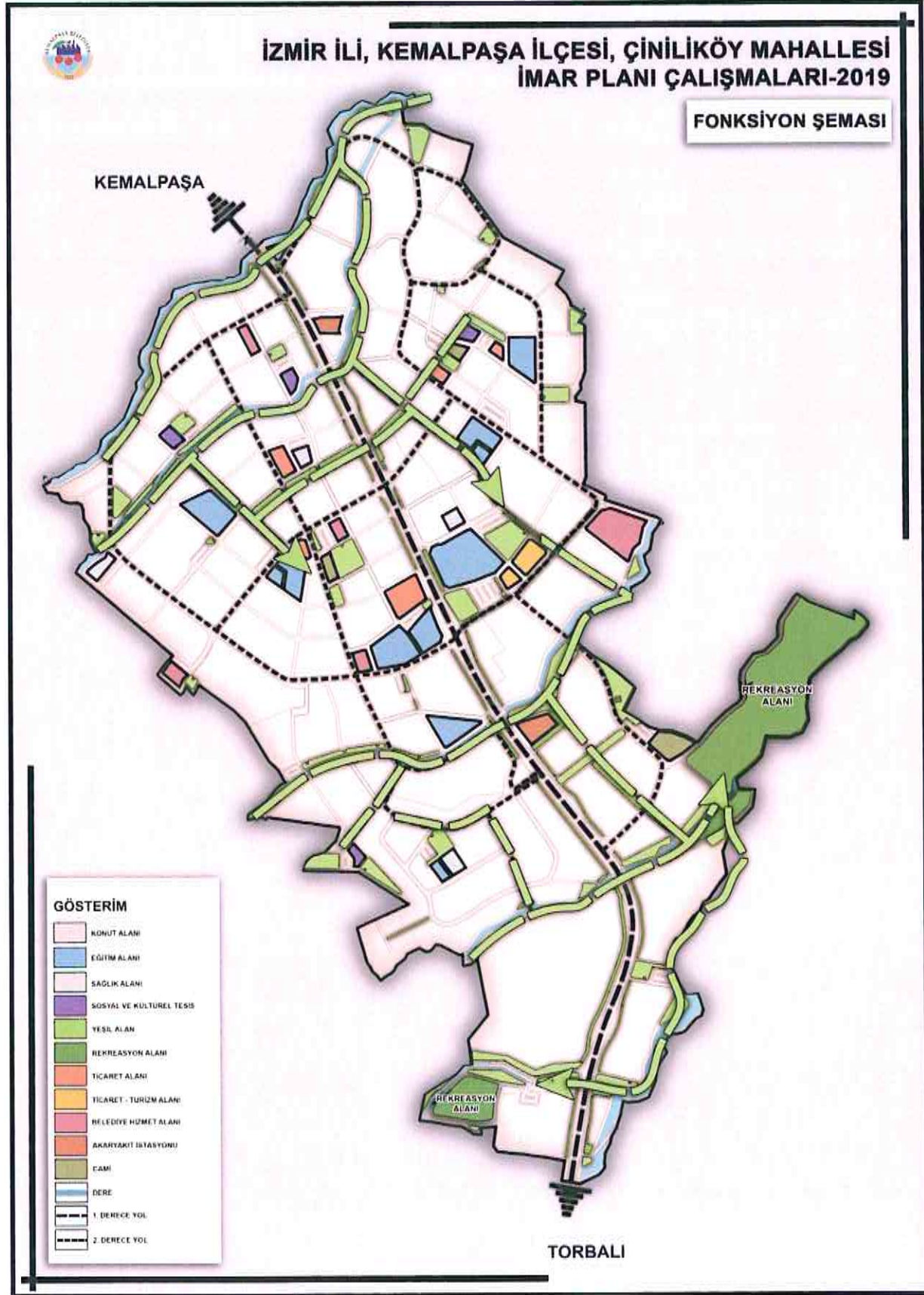
Hazırlanan öneri imar planı çalışması doğrultusunda planın öngördüğü kullanım kararları arasında kurulacak ilişkiyi gösteren Fonksiyon Şeması çalışması Şekil-15'te gösterilmektedir. Söz konusu çalışma ile;

- Alan içerisinde yer alan taşıt ulaşımına ilişkin bölgenin servis aldığı ana ulaşım bağlantıları
- Alan içerisinde önerilen yeşil alanlar ile bunların rekreasyon alanı ve diğer yeşil alanlar ile ilişkisi
- Donatı alanlarının yeşil alanlar ve yaya yolları ile bağlantısı

gösterilmiştir.

Alanda plan kararlarının üretilmesi aşamasında eğitim, sağlık gibi donatı alanlarının yer seçiminde ve açık ve yeşil alanların yer seçiminde yaya yolu erişiminin sağlanması bakımından dikkat edilmiştir.

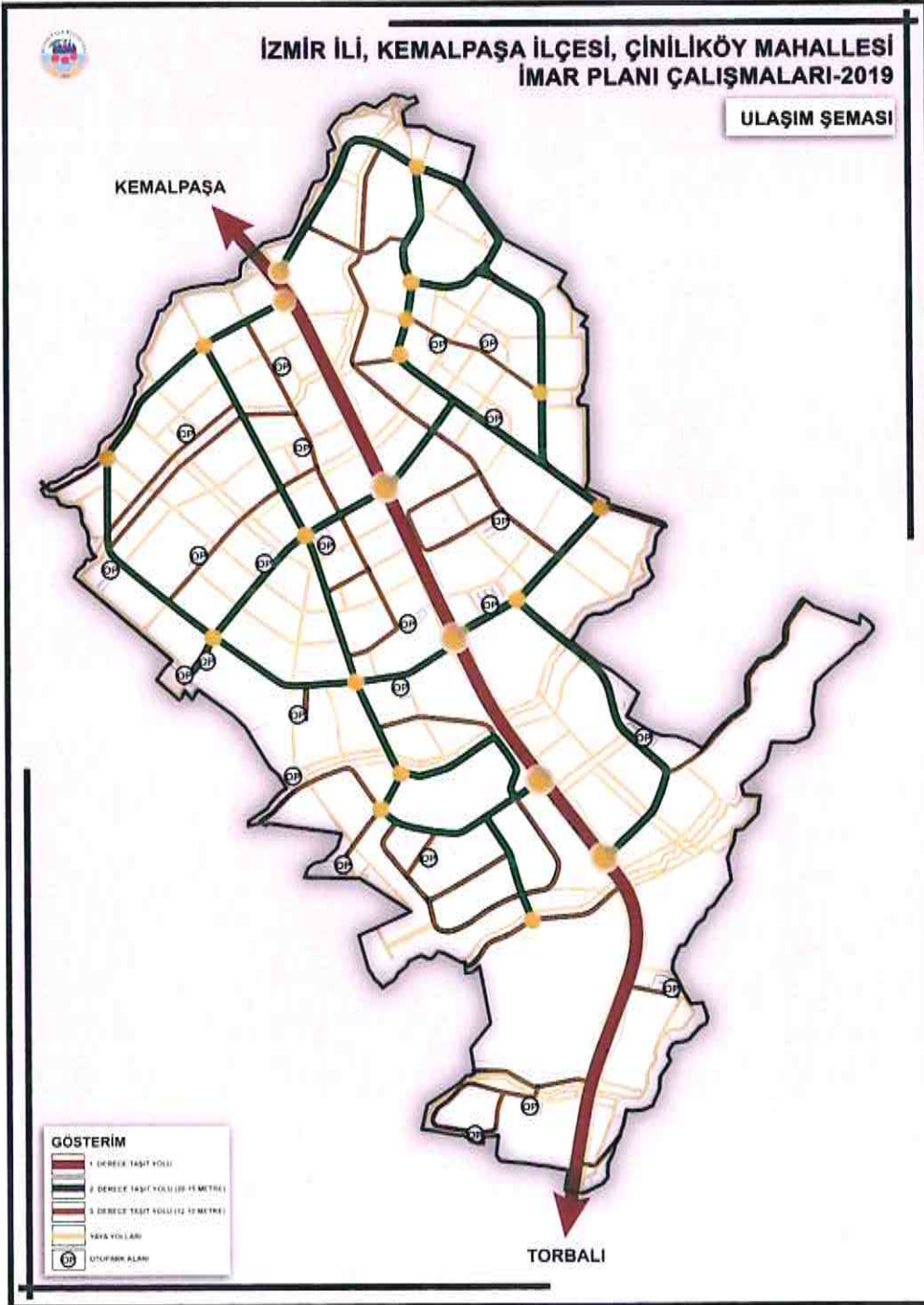
Alanın içerisinde yer alan derelere ilişkin derelerin servis yollarının sağlanması ve yakın çevresinde park alanlarının oluşturulmasına özen gösterilmiştir.



Şekil 15- Öneri Fonksiyon Şeması

8.2.2. Öneri Ulaşım Şeması

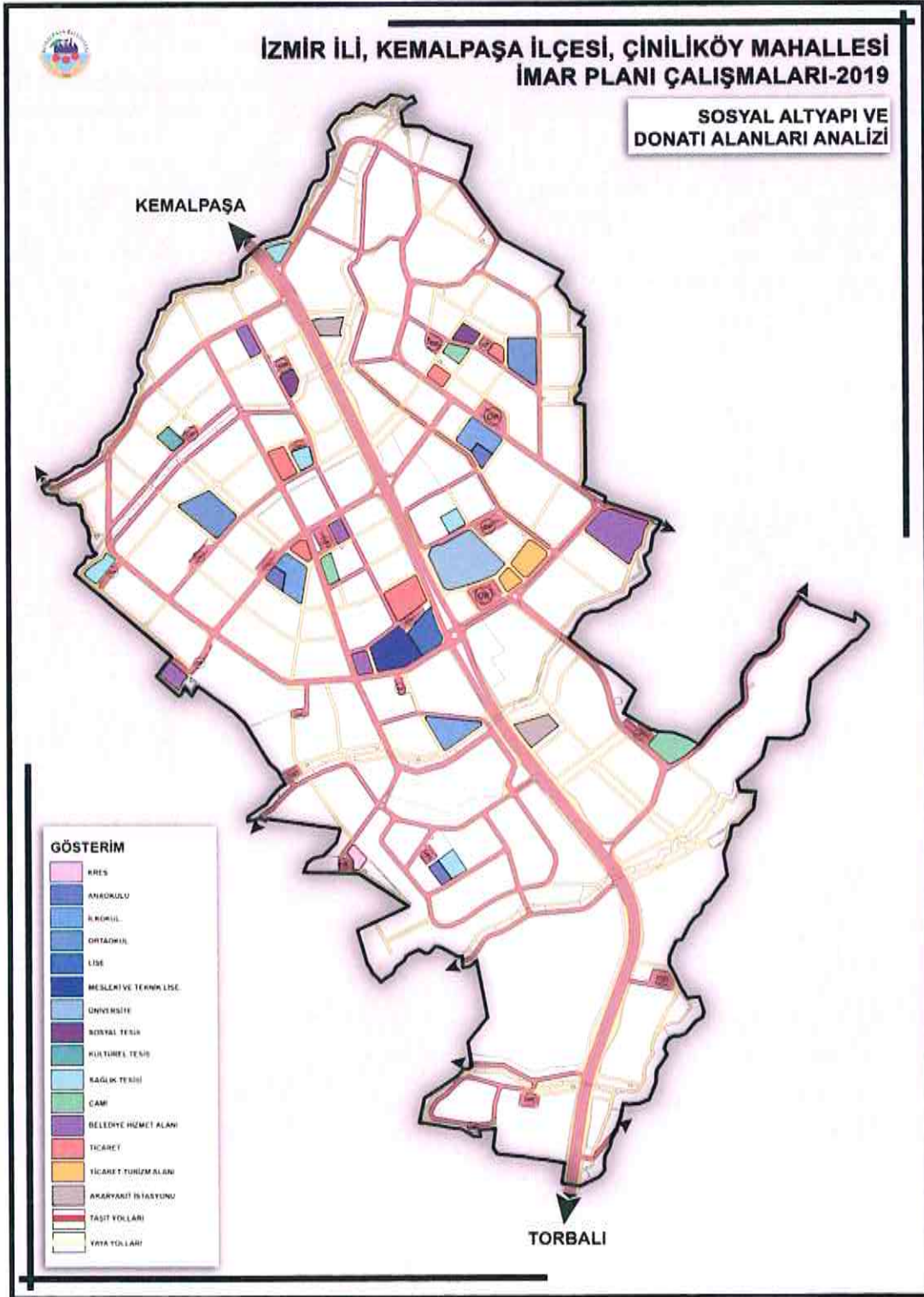
Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesiine ilişkin hazırlanan revizyon plan çalışması doğrultusunda Ulaşım Şeması hazırlanmıştır. Söz konusu bölgenin ulaşım bağlantılarına bakıldığında 25 metre genişliğindeki Kemalpaşa-Turgutlu Karayolu 1. derece taşıt yolu olarak ele alınmıştır. Planlamaya konu olan alan içerisinde 2. derece ulaşım bağlantıları 20 metre ve 15 metre genişliğinde taşıt yolları ile sağlanmıştır. Şekil-16'da da görüldüğü üzere alanda kademeli bir ulaşım ağı oluşturulmuştur ve 2. derece taşıt yolu olarak tanımlanan yollara da 12 ve 10 metre genişliğindeki taşıt yolları bağlanarak 3. derece ulaşım bağlantıları kurulmuştur.



Şekil 16- Öneri Ulaşım Şeması

8.2.3. Öneri Donatı Alanları Analizi

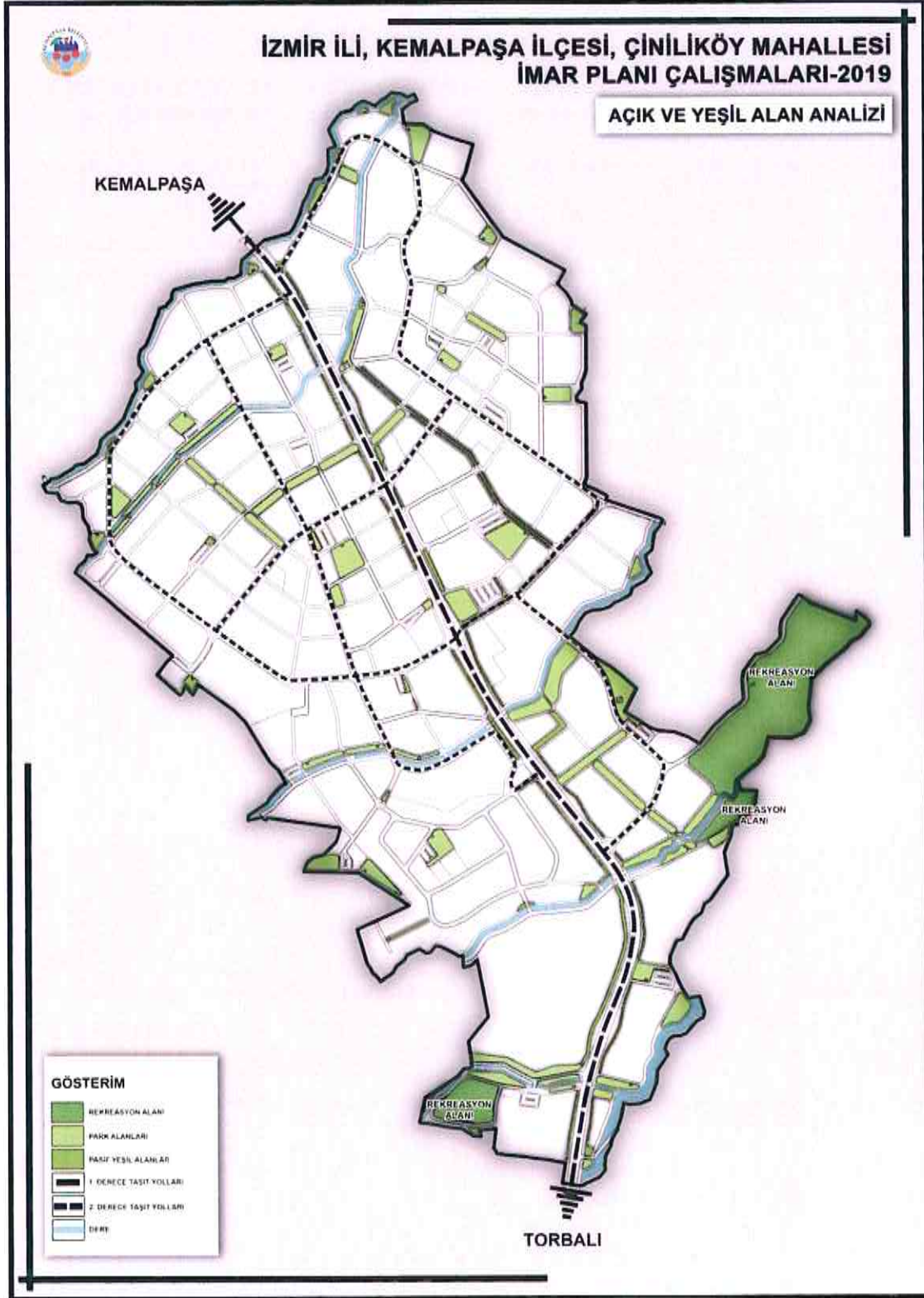
Planlama alanına ilişkin hazırlanan öneri plan kararları doğrultusunda hazırlanan "Sosyal Altyapı ve Donatı Alanları Analizi" Şekil-17'de yer almaktadır. Bu analiz kapsamında Eğitim Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, Sağlık Alanları, İbadet Alanları, Ticaret Alanları, Turizm Alanları ve Akaryakıt Alanları gösterilmiştir.



Şekil 17- Öneri Donatı Alanları Analizi

8.2.4. Öneri Açık ve Yeşil Alanlar Analizi

Planlama alanına ilişkin hazırlanan öneri plan kararları doğrultusunda hazırlanan "Öneri Açık ve Yeşil Alanlar" analizi Şekil-18'de yer almaktadır. Bu analiz kapsamında yeşil alanlar ve rekreasyon alanları gösterilmiştir. Planlama alanındaki park alanları toplamı 88281 m², rekreasyon alanları toplamı ise 76117 m²'dir.

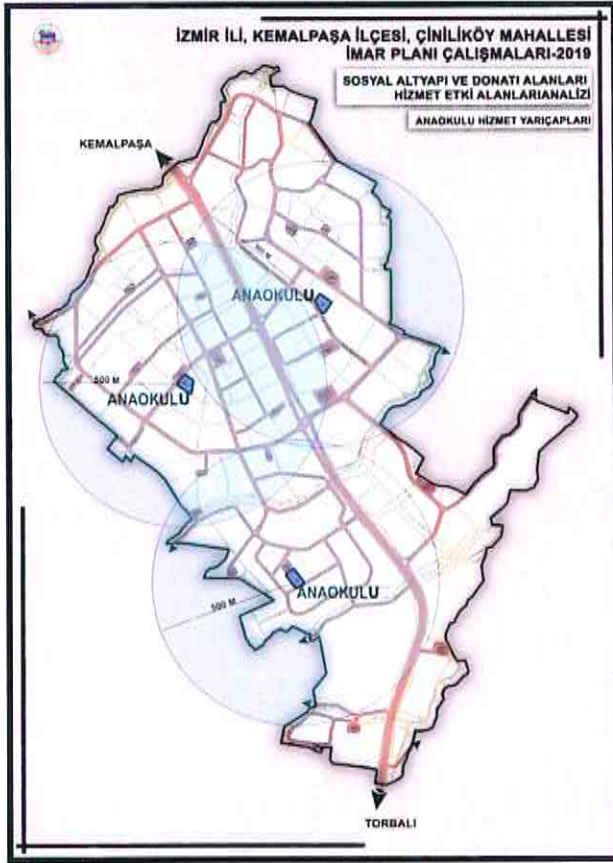


Şekil 18- Öneri Açık ve Yeşil Alanlar Analizi

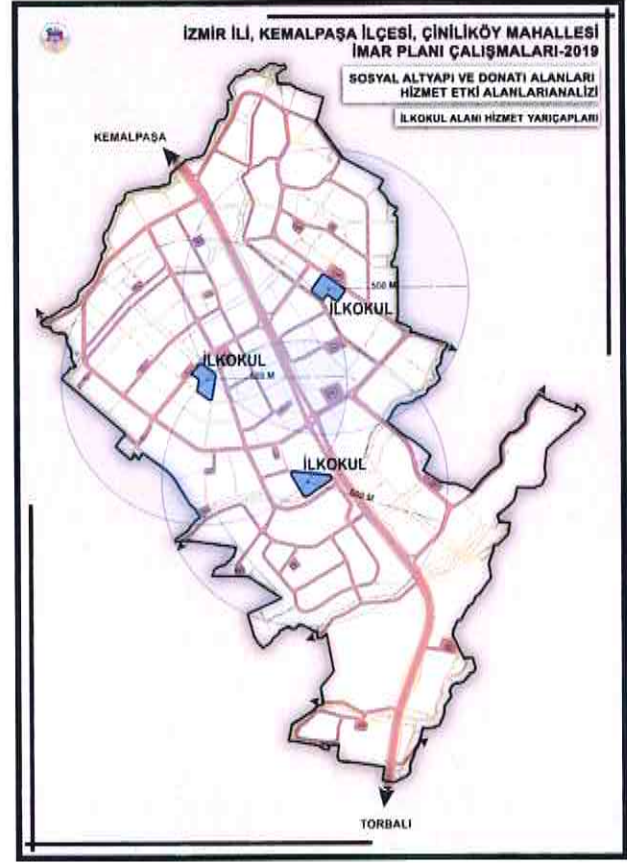
8.2.5. Öneri Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi

8.2.5.1. Eğitim Alanları

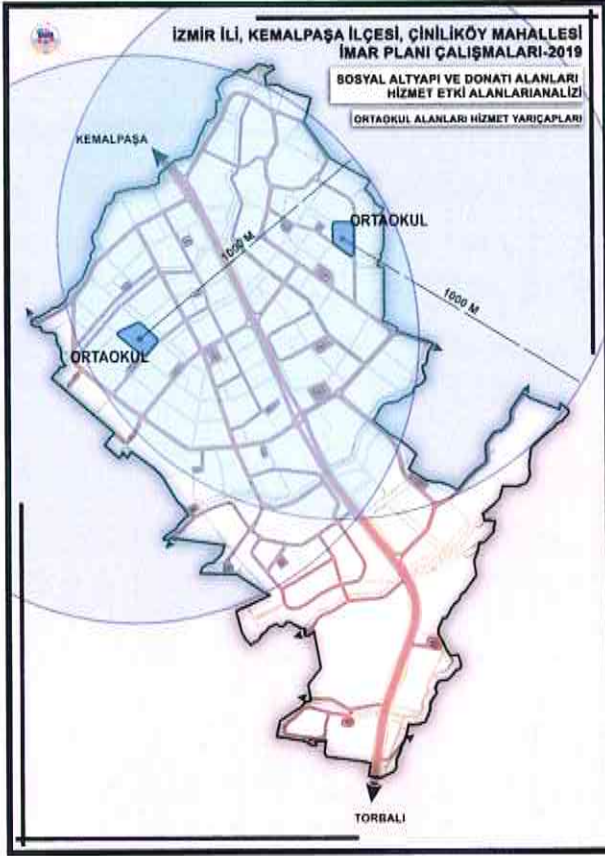
Planlama alanının mevcut durumdan yola çıkılarak yapılan tespitler sonucunda alanın ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulmuş olan eğitim tesisleri Şekil-19-20-21 ve 22'de gösterilmiştir. Eğitim tesisleri başlığı altında 3 adet anaokulu, 3 adet ilkokul, 2 adet ortaokul ve 2 adet lise alanı ele alınmıştır. Anaokulu alanlarının toplamı 4602 m², ilkokul alanlarının toplamı 15740 m², ortaokul alanlarının toplamı 14026 m², lise alanlarının toplamı 13139 m²'dir.



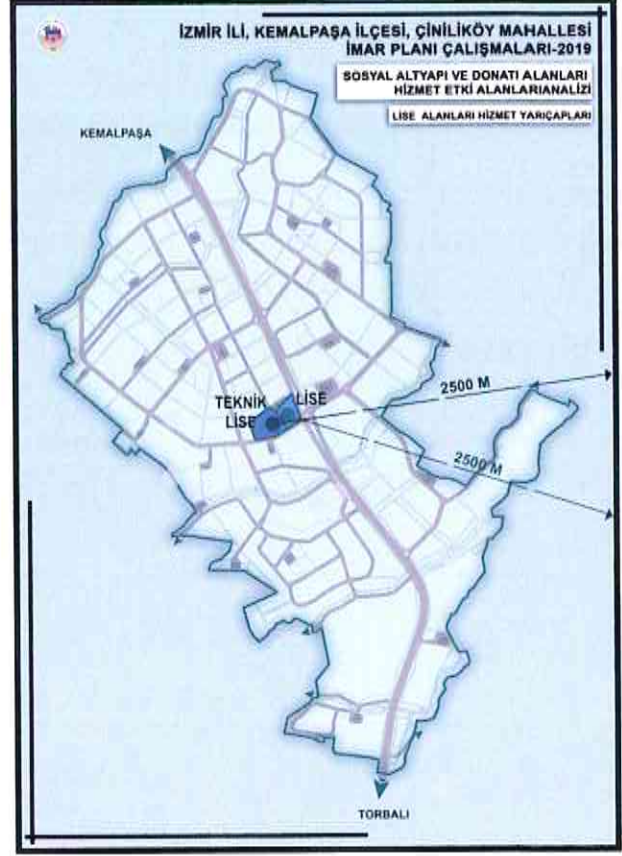
Şekil 19- Öneri Anaokulu Alanları Hizmet Yarıçapı



Şekil 20- Öneri İlkokul Alanları Hizmet Yarıçapı



Şekil 21-Öneri Ortaokul Alanları Hizmet Yarıçapı

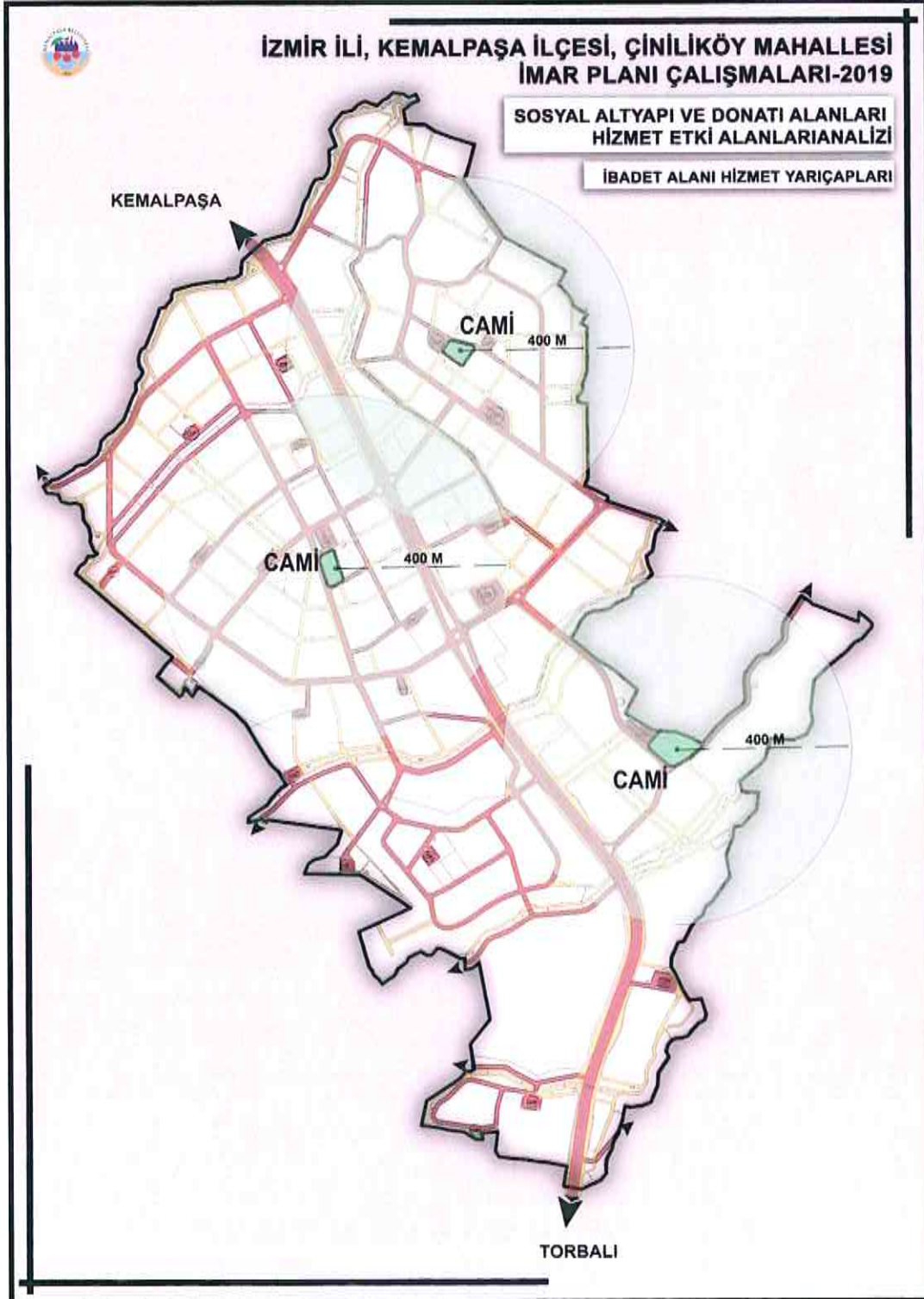


Şekil 22- Öneri Lise Alanları Hizmet Yarıçapı

Önerilen eğitim alanlarının hizmet verdiği alanlara ilişkin hazırlanan hizmet etki alanı analizinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesinde belirtilen hususlara uyularak hazırlanmıştır. Söz konusu hususlar doğrultusunda; Lise Alanı için 2500 metre, Ortaokul Alanı için 1000 metre, İlkokul Alanı, Anaokulu için 500 metre hizmet yarıçapları belirlenerek alanda hizmet ettikleri bölgeler tespit edilmiştir.

8.2.5.2. İbadet Alanları

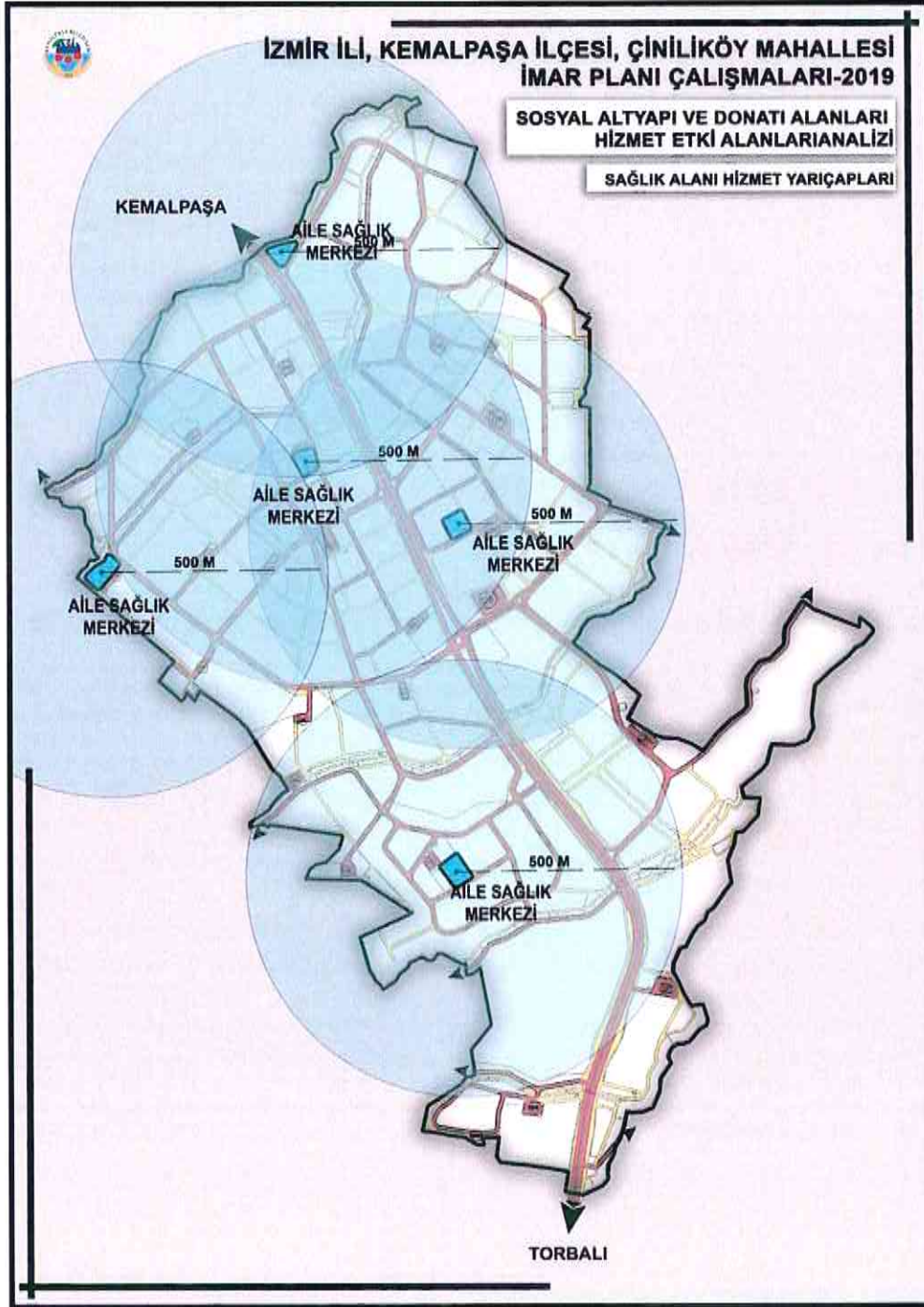
Çalışma alanı içerisinde öneri plana göre yer alan ibadet alanı kararları Şekil-23'te gösterilmektedir. İbadet alanlarına ilişkin hazırlanan hizmet etki alanı analizinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesinde belirtilen 400 metrelik yürüme mesafesi baz alınarak hizmet yarıçapları atılmış ve hizmet ettikleri alanlar tespit edilmiştir. Planlama çalışmaları doğrultusunda alanda 3 adet Cami bulunmaktadır. Cami alanlarının toplamı 8850m²'dir.



Şekil 23- Öneri İbadet Alanları Hizmet Yarıçapı

8.2.5.3. Sağlık Alanları

Öneri imar planı amacıyla yapılan çalışmalarda, planlama alanında 4 adet aile sağlık merkezine yer verilmiştir. Bu alanlara ilişkin yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesinde belirtilen yürüme mesafeleri doğrultusunda aile sağlık merkezi için 500 metre hizmet yarıçapı belirlenmiş ve bahsedilen donatı alanlarının alanda hizmet ettiği yerler belirlenmiştir. Planlama çalışmaları doğrultusunda alanda 5 adet Aile Sağlık Merkezi bulunmaktadır. Alandaki Aile Sağlık Merkezlerinin alanları toplam 10257 m²'dir.



Şekil 24- Öneri Sağlık Alanları Hizmet Yarıçapı

9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU ÖNERİSİ

Çiniliköy Mahallesi mevcut durumuna ilişkin yapılan analizler dikkate alındığında bölgede mevcutta yer alan donatı alanları, alan kullanımları vs. değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelerde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kararları da dikkate alınmıştır.

Yapılan çalışmalar neticesinde alanın genel ulaşım bağlantıları, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kararlarına göre planlanacak alanların hangi ulaşım bağlantıları vasıtasıyla servis alacağı belirlenmiştir. Söz konusu bölgenin ulaşım bağlantılarına bakıldığında 25 metre genişliğindeki Kemalpaşa-Turgutlu Karayolu 1. derece taşıt yolu olarak ele alınmıştır. Planlamaya konu olan alan içerisinde 2. derece ulaşım bağlantıları 20 metre ve 15 metre genişliğinde taşıt yolları ile sağlanmıştır. Alanda kademeli bir ulaşım ağı oluşturulması amacıyla 2.derece taşıt yolu olarak tanımlanan yollara da 12 ve 10 metre genişliğindeki taşıt yolları bağlanarak 3. derece ulaşım bağlantıları kurulmuştur. Oluşturulan ulaşım ağı üzerinde bölgede gerekli görülen ve içinde barındıracağı nüfusa hizmet vermesi öngörülen sosyal ve kültürel donatı alanlarının yer seçimleri yapılmıştır.

Bölgede mülkü belediyeye ait olan 172 ada 123 nolu parsel üniversite alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu üniversite alanı kararı;

- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notları Genel Hükümler Başlığı 7.26. maddesinde belirtilen "Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim, bölge parkı/büyük kentsel yeşil alanlar vb. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, belediye hizmet alanı, mezbaha, karayolu, demiryolu, havzalanı, baraj, enerji iletimi, yenilenebilir enerji üretim ve doğalgaz depolama gibi teknik altyapı alanları, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri ve serbest bölgeler, yapılabilir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları, ÇED yönetmeliği kapsamında kalanlar için çevresel etki değerlendirmesi olumlu veya çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararının bulunması; ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.

Yakma veya katı atık düzenli depolama alanlarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önileme ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçimi, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda belirlenir"

hükmü ve

- İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Genel Hükümler Başlığı 6.16. maddesinde yer alan "Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim siteleri, sağlık

tesis alanı, ticari nitelik taşıyan belediye hizmet ve resmi tesis alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent ve bölge/havza bütününe yönelik her türlü toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait alt ölçekli imar planları, konaklama, lojman ve sosyal tesis vb. ek tesisler içermemek koşuluyla) yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.”

hükmü doğrultusunda üst ölçekli plan kararlarında değişikliğe gerek kalmaksızın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu çalışmasında plan kararı olarak belirlenmiştir.

Alanın içinde barındıracağı nüfus yaklaşık 6553 kişi olarak öngörülmektedir. Bu nüfusa ilişkin yoğunluk kararları bölgenin sosyal ve demografik yapısı da dikkate alınarak;

- Mevcut Konut Alanlarında hesaplanan yoğunluk, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde karşılığı olan Seyrek Yoğunluk(50 Kişi/Ha altında),
- Gelişme Konut Alanlarında hesaplanan yoğunluk, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde karşılığı olan Seyrek Yoğunluk (50 Kişi/Ha altında) olarak belirlenmiştir.

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

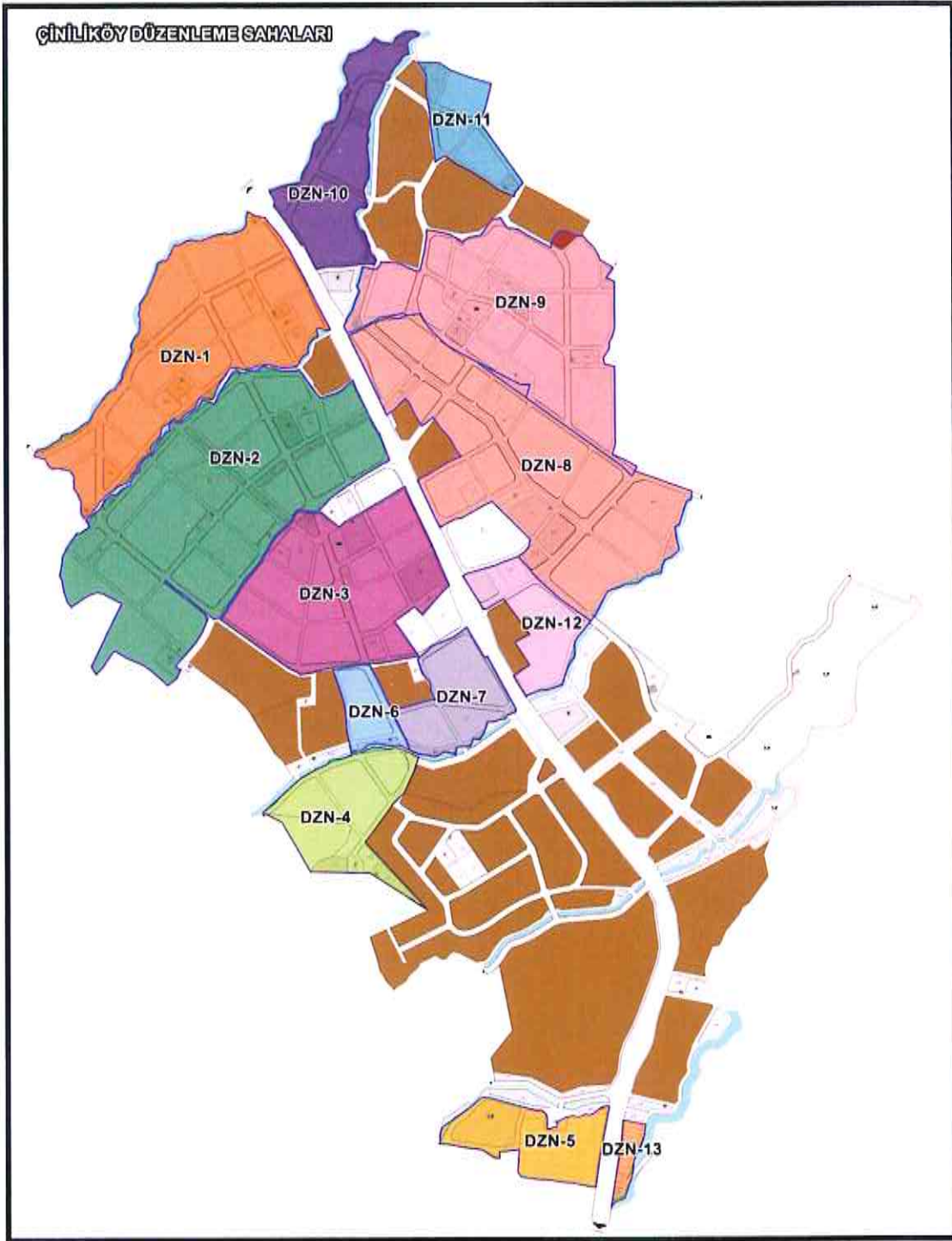
- Ticaret- Turizm Alanı,
- Ticaret Alanı,
- Belediye Hizmet Alanı,
- Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

kullanımlarına yer verilmiştir.

Sosyal altyapı alanlarına ilişkin ise;

- Eğitim Alanı,
- Yüksek Öğretim Alanı,
- İbadet Alanı,
- Sağlık Alanı,
- Kültürel Tesis Alanı,
- Sosyal Tesis Alanı

kullanımlarına yer verilmiştir.



Şekil 26- Düzenleme Sahaları

Söz konusu planlama alanında uygulama aşamasında birlikte hareket ederek uygulama yapacak parsellerden 13 adet düzenleme sahası oluşturulmuştur. Her bir düzenleme sahası içerisinde yer alan parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun onayının ardından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması doğrultusunda birlikte hareket ederek uygulama aşamasına geçecektir. Her bir düzenleme sahasına ilişkin hesaplar Tablo-7, 8, 9 ve 10'da verilmiştir.

Tablo 7-Düzenleme Sahası Hesapları (DZN-1 ve DZN-2)

DZN-1		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
175	1	5459.000
175	2	4416.000
175	3	9855.000
175	16	2449.000
175	17	6529.000
175	18	3051.000
175	19	5158.000
175	20	5219.000
175	21	8711.000
175	4	4859.000
175	5	22249.000
175	6	3067.000
175	7	2108.000
175	8	8008.000
175	9	10025.000
175	11	13027.000
175	12	12907.000
175	13	9513.000
175	14	8461.000
175	15	3009.000
TOPLAM		148080.000
	GK_70	3547.30
	GK_71	6525.58
	GK_72	5888.78
	GK_73	9684.00
	GK_74	5053.86
	GK_75	9731.74
	GK_76	5586.89
	GK_77	9210.48
	GK_78	11072.57
	GK_79	5520.41
	GK_80	8840.79
	GK_44	3797.66
	GK_43	4166.75
	GK_40	4144.98
TOPLAM KONUT İMAR ADASI		92771.78
TOPLAM İMAR ADASI		92771.78
TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK		148080.00
İMAR ORANI		62.65%
DOP		37.35%

DZN-2		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
227	1	5773.00
227	2	2397.00
227	3	28773.00
227	4	5060.00
227	6	1680.00
227	7	3858.00
227	55	17352.00
227	56	10007.00
227	57	841.00
227	58	9779.00
227	15	1281.00
227	65	11579.51
227	62	5149.12
227	83	5000.00
227	85	5000.00
227	89	2410.00
227	90	1805.00
227	64	668.42
227	14	12674.00
227	16	1902.00
227	17	7808.00
227	18	5206.00
227	5	11058.00
227	8	4680.00
227	9	5794.00
227	10	10788.00
227	13	15834.62
227	19	11412.00
TOPLAM		205569.68
	GK_55	8530.67
	GK_56	7172.80
	GK_57	5169.07
	GK-58	6696.40
	GK-59	7852.94
	GK-60	9632.26
	GK-61	10395.09
	GK-62	9373.34
	GK-63	19038.61
	GK-64	6205.63
	GK-65	4707.75
	GK_67	8213.56
	GK_66	10997.49
	GK_68	6928.81
	GK_69	4495.20
TİCARET-2		2998.30
TOPLAM KONUT İMAR ADASI		125409.63
TOPLAM İMAR ADASI		128407.93
TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK		205569.68
İMAR ORANI		62.46%
DOP		37.54%

Tablo 8- Düzenleme Sahası Hesapları (DZN-3, DZN-4, DZN-5, DZN-6 ve DZN-7)

DZN-3		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
632	34	5920.00
632	35	4154.00
632	66	5157.00
632	52	7938.00
632	53	6103.00
632	54	13862.00
632	79	6000.00
632	80	5000.00
632	81	5000.00
632	82	5423.00
632	23	6417.00
632	24	8610.00
632	33	5598.00
632	25	5740.00
632	30	2160.00
632	31	2160.00
632	83	3739.68
632	32	5514.00
632	69	5144.00
632	70	5160.00
632	71	3937.00
TOPLAM		118736.68
	GK-45	9745.76
	GK-51	4043.11
	GK-52	5424.72
	GK-53	6185.07
	GK_50	2874.61
	GK_46	4414.98
	GK_47	9591.38
	GK_48	14077.39
	GK-49	8762.41
	TİCARET 4	1529.66
	TİCARET 3	6252.54
	TOPLAM KONUT İMAR ADASI	65119.43
	TOPLAM TİCARET İMAR ADASI	7782.20
	TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK	118736.68
	TOPLAM İMAR ADASI	72901.63
	İMAR ORANI	61.40%
	DOP	38.60%

DZN-6		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN
228	2	17041.00
TOPLAM		17041.00
	GK-34	10730.88
	TOPLAM KONUT İMAR ADASI	10730.88
	TOPLAM İMAR ADASI	10730.88
	TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK	17041.00
	İMAR ORANI	62.97%
	DOP	37.03%

DZN-4		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
583	1	2000.00
583	2	6500.00
583	3	24600.00
583	10	6017.00
583	11	1340.00
583	15	2158.00
583	16	2883.00
TOPLAM		45498.00
	GK-35	5224.42
	GK-36	12475.90
	GK-37	8082.36
	GK-38	1509.58
	TOPLAM KONUT İMAR ADASI	27292.26
	TOPLAM İMAR ADASI	27292.26
	TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK	45498.00
	İMAR ORANI	59.99%
	DOP	40.01%

DZN-5		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
589	9	5872.15
589	8	6500.00
589	6	11150.00
589	5	8200.00
589	4	5700.00
589	7	2596.68
TOPLAM		40018.83
	GK-42	22958.08
	TOPLAM KONUT İMAR ADASI	22958.08
	TOPLAM İMAR ADASI	22958.08
	TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK	40018.83
	İMAR ORANI	57.37%
	DOP	42.63%

DZN-7		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN
228	4	11289.05
228	5	5836.00
228	6	3470.00
228	7	3811.00
228	8	4553.00
228	9	4593.00
228	10	6137.00
TOPLAM		39689.05
	GK-32	17061.31
	GK-33	8028.14
	TOPLAM KONUT İMAR ADASI	25089.44
	TOPLAM İMAR ADASI	25089.44
	TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK	39689.05
	İMAR ORANI	63.22%
	DOP	36.78%

Tablo 9- Düzenleme Sahası Hesapları (DZN-8 ve DZN-9)

DZN-8		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
172	38	7459.00
172	39	8611.00
172	40	7140.00
172	36	24279.00
172	37	17336.00
172	48	8195.00
172	61	8251.00
172	62	4155.00
172	66	5664.00
172	67	9920.00
172	112	6418.00
172	84	8567.00
172	85	11399.00
172	86	3389.00
172	32	14850.00
172	49	10982.00
172	59	5401.00
172	60	293.00
172	51	114.00
172	52	3139.00
172	53	4509.00
172	54	5067.00
172	55	4318.00
172	56	124.00
172	57	4222.00
172	58	177.00
TOPLAM		183979.00
	GK-30	15672.36
	GK-13	10161.16
	GK-39	10204.91
	GK-25	7833.15
	GK-20	6439.87
	GK-19	4856.79
	GK-26	3738.33
	GK-18	3101.90
	GK-27	7907.21
	GK-14	18710.15
	GK-28	5970.69
	GK-29	7703.03
	TİCARET-TURİZM-1	4228.32
	TİCARET-TURİZM-2	1787.48
	TOPLAM KONUT İMAR ADASI	102299.56
	TOPLAM TİCARET-TURİZM İMAR ADASI	6015.80
	TOPLAM İMAR ADASI	108315.36
	TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK	183979.00
	İMAR ORANI	58.87%
	DOP	41.13%

DZN-9		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
172	31	4594.00
172	105	5683.00
172	69	10948.00
172	73	4946.00
172	72	6002.00
172	76	1921.00
172	77	1713.00
172	78	1841.00
172	70	4882.00
172	26	10239.00
172	71	8052.00
172	32	9898.00
172	37	1664.00
172	30	4360.00
172	104	2835.00
172	20	2688.00
172	74	7507.00
172	75	8916.00
172	89	2914.00
172	107	2690.00
172	108	2466.00
172	87	13905.00
172	109	369.00
172	79	3484.00
172	68	6517.00
172	80	3244.00
172	81	2216.00
172	82	1317.00
172	83	8087.00
TOPLAM		145898.00
	GK-22	5684.22
	GK-16	5744.14
	GK-17	2782.28
	GK-21	8751.57
	GK-24	3809.06
	GK-23	4469.63
	GK-8	4170.67
	GK-9	11752.38
	GK-10	5849.98
	GK-11	9562.40
	GK-15	11978.91
	GK-12	13159.88
	MK-31	1317.34
	TİCARET-5	1150.59
	TİCARET-1	1703.62
	TOPLAM KONUT İMAR ADASI	89032.46
	TOPLAM TİCARET-TURİZM İMAR ADASI	2854.21
	TOPLAM İMAR ADASI	91886.68
	TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK	145898.00
	İMAR ORANI	62.98%
	DOP	37.02%

Tablo 10-Düzenleme Sahası Hesapları (DZN-10, DZN-11, DZN-12 ve DZN-13)

DZN-10		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
174	1	12922.00
174	2	1380.00
174	3	12954.00
174	4	2903.14
174	5	2951.00
174	6	5863.00
174	7	8305.00
174	8	10908.00
174	10	1368.00
TOPLAM		59554.14
GK-1		4902.14
GK-2		2675.31
GK-3		9751.97
GK-4		20149.36
TOPLAM KONUT İMAR ADASI		37478.79
TOPLAM İMAR ADASI		37478.79
TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK		59554.14
İMAR ORANI		62.93%
DOP		37.07%

DZN-13		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
588	1	360.00
582	6	3980.00
582	7	800.00
582	8	196.00
TOPLAM		5336.00
GK-41		3177.46
TOPLAM KONUT İMAR ADASI		3177.46
TOPLAM İMAR ADASI		3177.46
TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK		5336.00
İMAR ORANI		59.55%
DOP		40.45%

DZN-11		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
172	93	10900.00
172	95	18756.00
TOPLAM		29656.00
GK-5		7661.46
GK-6		4240.64
GK-7		6841.76
TOPLAM KONUT İMAR ADASI		18743.86
TOPLAM İMAR ADASI		18743.86
TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK		29656.00
İMAR ORANI		63.20%
DOP		36.80%

DZN-12		
ADA	PARSEL	DÜZENLEMeye GİREN BÜYÜKLÜK
172	41	8462.00
172	42	2484.00
172	43	14007.00
172	44	234.00
172	45	3526.00
172	47	5767.22
TOPLAM		34480.22
GK-31		21782.50
TOPLAM KONUT İMAR ADASI		21782.50
TOPLAM İMAR ADASI		21782.50
TOPLAM KADASTRAL BÜYÜKLÜK		34480.22
İMAR ORANI		63.17%
DOP		36.83%

Planlama alanı içerisinde hazırlanan öneri imar planına ilişkin yapılan arazi kullanım tablosu Tablo-11'de verilmiştir.

Tablo 11- Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	MEVCUT	ÖNERİ
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	15600.00	7226.96
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	0.00	10257.64
CAMİ ALANLARI	0.00	8850.72
ANAOKULU	0.00	4602.61
İLKOKUL ALANLARI	0.00	15740.37
ORTAOKUL ALANLARI	0.00	14026.10
LİSE ALANLARI	17321.00	13139.37
PARKLAR	11024.00	88281.47
BELEDİYE HİZMET ALANI	10495.00	18822.89
AKARYAKIT İSTASYONU	6947.00	6946.90
REKREASYON ALANI	67569.00	76117.07
TİCARET TURİZM ALANLARI	0.00	6015.80
MEVCUT KONUT ALANLARI	543019.00	504128.42
GELİŞME KONUT ALANLARI	0.00	645533.38
TRAFİK ALANI	0.00	1439.94
TİCARET ALANLARI	0.00	13634.72
ÜNİVERSİTE ALANI	0.00	15403.28
YOL VE OTOPARK		610160.36
KADASTRAL MÜLKİYET (PLANSIZ ALAN)	1388353.00	0.00
TOPLAM	2060328.00	2060328.00

10 . PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1.GENEL HÜKÜMLER:

- 1.1.ÇİNİLİKÖY MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2.BU PLANDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM KARARLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ. FONKSİYONEL SINIRLAR VE UYGULAMAYA YÖNELİK DETAYLAR, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI' NDA BELİRLENECEKTİR.
- 1.3.BU PLANIN ONAYINDAN SONRA HAZIRLANACAK OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, BU PLANDA GETİRİLEN ESASLARA GÖRE BİR BÜTÜN OLARAK YA DA ETAPLAR HALİNDE YAPILACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU YAPILMADAN, PARSEL ÖLÇEĞİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.
- 1.4.BU PLANDA GÖSTERİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE AÇIK VE YEŞİL ALANLARI AZALTICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. ANCAK BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA GEREK KALMAKSIZIN, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU ALANLARI ARTTIRICI YÖNDE VE/VEYA İMAR ADASI İÇERİSİNDE YER DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILABİLİR.
- 1.5.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE GÖSTERİLMİYEN ANCAK PLANLAMA ALANINDA YER ALMASI ÖNGÖRÜLEN MAHALLE ÖLÇEĞİNDEKİ ÇOCUK BAHÇELERİ, PARK VE YEŞİL ALANLAR, KÜÇÜK ÖLÇEKLİ DONATI (ANAOKULU, KREŞLER, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VB.) ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 1.6.BU PLANDA AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.7.İMAR UYGULAMASI GÖRMEYEN PARSELLERDE UYGULAMA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNCELİKLE 18. MADDESİ VE BAĞLI YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.8.PLAN GENELİNDE; ALT ÖLÇEKLİ PLANDA İLAVE ULAŞIM BAĞLANTILARI BELİRLENEBİLİR VE ULAŞIM BAĞLANTILARINDA GENİŞLEME YAPILABİLİR. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN TAŞIT YOLLARI İLE YAYA YOLU BAĞLANTILARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 1.9.ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 29.08.2012, 13.05.2016 ve 17.09.2018 TARİHLERİNDE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.10.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN UNSURLARIN ORTADAN KALDIRILMASI ZORUNLUDUR.
- 1.11.ATIK SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. LAĞİM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.12. SAVANDA GÖLETİ MAX. SU KOTU 201.14 METRE OLUP, SAVANDA GÖLETİNE SINIRI OLAN İMAR ADALARINDA DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 1.13. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE, 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 644

- SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.14.**T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, KAMU ÖZEL SEKTÖR ORTAKLIĞI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.11.2018 TARİH E.406925 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.15.**T.C. KÜLTÜR BAKANLIĞI İZMİR II NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 28.09.2015 TARİH 2904 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.16.**BOTAŞ, BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. İZMİR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 15.07.2015 TARİH 24910 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.17.**GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.07.2015 TARİH 1411 SAYILI VE 24.07.2018 TARİH 44681 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.18.**TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, İNŞAAT EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.07.2015 TARİH E.73398 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.19.**İZMİR DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.'NİN 04.08.2015 TARİH 9289 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.20.**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 17.08.2015 TARİH 5724 SAYILI VE 13.09.2019 TARİH 66114 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.21.**T.C. ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ ETÜT VE PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 17.01.2011 TARİH 15979 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.10.2015 TARİH 660708 SAYILI VE 27.05.2019 TARİH 349259 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.22.**T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI, IV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, İZMİR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.07.2015 TARİH VE 152747 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.23.**T.C. İZMİR VALİLİĞİ, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.08.2015 TARİH VE E.27579 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.24.**T.C. İZMİR VALİLİĞİ, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BİLA TARİH E.3279185 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.25.**T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.01.2019 TARİH E.25555 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.26.**BU PLAN, MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILMIŞ YAPILAR İÇİN HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ. BU PLANDA, HANGİ KULLANIMDA YER ALIRSA ALSIN MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ OLAN YAPILARA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER UYARINCA, İLGİLİ İDARESİNCE İŞLEM YAPILACAKTIR.
- 1.27.**BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUM VE İLGİSİNE GÖRE, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.

2.TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

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

2.1.1.MEVcut KONUT ALANI: PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA PARSELASYON GÖRMÜŞ VEYA YAPILAŞMIŞ OLAN KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR. İFRAZ EDİLMEK İSTENMESİ DURUMUNDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 600 M²'DİR. HER 600 M² PARSELE 1 BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

2.1.2.GELİŞME KONUT ALANI: PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ VE BU PLANLA YAPILAŞMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR. İFRAZ EDİLMEK İSTENMESİ DURUMUNDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 600 M²'DİR. HER 600 M² PARSELE 1 BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İFRAZ EDİLMEK İSTENMESİ DURUMUNDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 1200M²'DİR.

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

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

3.3.TİCARET VE TURİZM ALANLARI: İÇERİSİNDE TURİZM VE TİCARET KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK TİCARET VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR. BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARET, KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM, VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.1.SAĞLIK ALANI: BU PLANDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ

VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

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

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

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

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

4.6.YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANI (ÜNİVERSİTE): BU ALANLARDA; YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM, ARAŞTIRMA, BİLGİ, ÖĞRETİM VE İLETİŞİM MERKEZİ İŞLEVLERİNİ YÜKLENEBİLEN VE İÇERİSİNDE TEKNO-PARK TESİSLERİ YER ALABİLİR. AVAN PROJESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLDÜKTEN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BUNUN İLE BİRLİKTE BU ALANLARDA YÜKSEKÖĞRETİM FAALİYETLERİN DESTEKLEYİCİ BİRİMLER (KÜTÜPHANE, ÖĞRENCİ YURDU, LOJMAN, VB.) YER ALABİLİR.

5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

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

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

5.3.REKREASYON ALANI: KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜRLÜ SPORİTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ KAMUSAL ALANLARDIR.

6. TEKNİK ALTYAPI

6.1.KARAYOLLARI:

6.1.1. I. DERECE YOLLAR: PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ 25.00 METRE GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.

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

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

7.DİĞER HÜKÜMLER

PLANDA VEYA YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA;

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


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


**SİYAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞAAT
AKARYAKIT DAN. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**
SERKAN EKİNCİ
Manas Blv. No:39 K:27 D:2702 Folkart Towers
B Kule Bayraklı - İZMİR • Tel: 0532 763 75 23
Karşıyaka V.D. 772 065 8160

- Bu Plan Açıklama Raporu kapak dâhil 72 sayfadır -