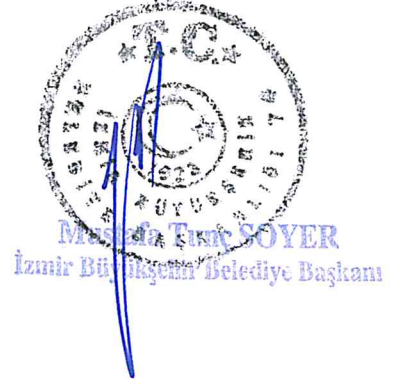




İLBANK
TÜRKİYENİN YAPICI GÜCÜ

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ZEYTİNOVA MAHALLESİ
(Bayındır-İzmir)
REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



2020

PLAR
Ticaret Sicil No: 148285
Çankaya Vergi Dairesi: 7300107195
Tel: 0312 432 01 83-93 Faks: 0312 432 54 22
e-posta: plarplanlama@gmail.com
Yüksel Caddesi No: 35112 Yenışehir, 06420-ANKARA
PLANLAMA YATIRIMCIlık REK. TUR. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.

ÖNİT NOYZAT HÖREKEL
Şehir ve Y. Bölge Plancısı-ODTÜ



İLBANK
TÜRKİYENİN YAPICI GÜCÜ

**İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMADAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**ZEYTİNOVA MAHALLESİ
(Bayındır-İzmir)
REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**



2020

**YÜKLENİCİ
PLAR PLANLAMA YAY. REK. TUR. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.**

Yüksel Caddesi No: 35/12 06420, Yenışehir-Ankara
Tel: 0312 432 01 83-93 Faks: 0312 432 54 22
www.plarplanlama.com.tr • e-posta: plarplanlama@gmail.com

İÇİNDEKİLER

AMAÇ KAPSAM ve YÖNTEM	1
AMAÇ:	1
KAPSAM:	1
YÖNTEM:	1
1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	2
1.1. GENEL ÖZELLİKLERİ	2
1.2. TOPOGRAFYA	3
1.3. JEOLJİK YAPI	4
1.4. İKLİM	10
1.5. BİTKİ ÖRTÜSÜ	11
1.6. ORMAN DURUMU	11
1.7. DSİ DURUMU	11
1.8. TOPRAK ETÜDÜ	16
1.9. TARİHSEL GELİŞİM	16
1.10. ÇEVRESEL DEĞERLER	17
1.11. DEPREM DURUMU	17
1.12. NÜFUS	18
1.13. SOSYAL YAPI	18
1.14. EKONOMİK YAPI	19
1.15. KENTSEL ALAN KULLANIMI	19
1.16. KENTSEL ULAŞIM ve TEKNİK ALTYAPI	21
1.17. MÜLKİYET DURUMU	23
2. GELİŞME POTANSİYELİ VE PROJEKSİYONLAR	24
2.1. PROJEKSİYONLAR	24
3. PLANLAMA KARARLARI	28
3.1. İMAR PLANI	28
3.2. ÜST PLAN KARARLARI VE YASAL ÇERÇEVE	30
3.3. PLANLAMA KARARLARI	30

TABLÖLAR

TABLO 1: Tescil Edilen Taşınmazlar Listesi.....	16
TABLO 2: Tescil Kayıtlarının Devamına Karar Verilen İlave Taşınmazlar.....	17
TABLO 3: Nüfus Projeksiyon Hesapları 1.....	24
TABLO 4: Nüfus Projeksiyon Hesapları 2.....	24
TABLO 5: Nüfus Projeksiyon Hesapları 3.....	25
TABLO 6: Nüfus Projeksiyon Hesapları 4.....	25
TABLO 7: 2015 Yılı Mevcut Ve 2035 Yılı Projeksiyon Dönem İçin Mekânsal Standartlar.....	27
TABLO 8: İmar Planları Alan Kullanımları.....	28
TABLO 9: Mevcut İmar Planı Kentsel Alan Kullanımları.....	29
TABLO 11: 2035 Yılı Nazım İmar Planı Projeksiyon Dönem Mekânsal Dağılımı.....	32

AMAÇ KAPSAM ve YÖNTEM

AMAÇ:

Zeytinova; İzmir ili Bayındır İlçesinin bir mahallesidir. 2012 yılında 6360 sayılı kanun gereğince idari bağıllık ve tüzel kişilik değişiklikleri tüzel kişiliği sona eren belediyelerin mahalleye dönüşmesi sonucu ilçe merkezine bağlı mahalle olarak bulunmaktadır.

Amaç; Zeytinova mahallesinin revizyon nazım imar planının yapılmasıdır. Yapılacak imar planıyla yerleşimin, mekânsal, sosyal, ekonomik ve kültürel gelişmesine katkı sağlanması amaçlanmıştır.

KAPSAM:

İller Bankasınca hâlihazır harita itibariyle, Yerleşmenin jeolojik ve jeoteknik etüdü yapılmış, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının (İzmir Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı İl Müdürlüğü, İzmir İl Özel İdaresi, Orman Genel Müdürlüğü, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, DSİ Genel Müdürlüğü, Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, BOTAŞ, TEİAŞ Genel Müdürlüğü ve Gediz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü) etüt ve görüşleri alınarak işin ihalesi yapılmıştır.

İller Bankası aracılığıyla yaptırılan bu revizyon imar planı çalışması, yüklenici, Plar Planlama Yayıncılık Reklamcılık Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

Çalışma kapsamında, araştırma raporu ve ekleri 1/2000 ölçekli arazi kullanım paftaları, 1/5000 ölçekli sentez ve eşik sentezi paftaları ve fotoğraf albümü ile nazım imar planı, uygulama imar planı, plan açıklama raporu ve yol profilleri üretilmiştir.

YÖNTEM:

İmar planı araştırma sürecinde Zeytinova'ya gidilerek arazi çalışmaları yapılmıştır. Bu sürede, arazi tespit çalışmalarının yanı sıra planlamaya ilişkin bilgi ve belgeler toplanmış, gerekli anket çalışmaları yapılmış, yetkililerle görüşülmüş ve fotoğraflar çekilmiştir. Yerinde yapılan tespitlerin ve toplanan tüm bilgilerin değerlendirilmesi büro ortamında yapılmıştır. Bu değerlendirmeleri yansıtan araştırma raporu ile tüm bu inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, yerleşmenin yerel potansiyelleri ve ihtiyaçları göz önüne alınarak Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Yol Profilleri hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. GENEL ÖZELLİKLERİ

Zeytinova; Ege Bölgesinde idari yönden İzmir iline bağlı bir ilçe yerleşmesi olan Bayındır'ın mahallesidir. Zeytinova, 1973 yılında belediye olmuştur ancak 2012 yılında 6360 sayılı kanun gereğince idari bağıllık ve tüzel kişilik değişiklikleri tüzel kişiliği sona eren belediyelerin mahalleye dönüşmesi sonucu Bayındır ilçesinin mahallelerinden birisi olmuştur. Zeytinova, İzmir ilinin güneydoğusunda Küçük Menderes havzasında yer alır, İzmir'e uzaklığı 79 km Bayındır İlçesine 8 km'dir. 38.21°Enlem, 27.64° Boylam üzerinde yer alan yerleşmede ortalama rakım 119 m'dir.

Planlama çalışması Zeytinova mahallesinin merkez yerleşmesi ile bu yerleşmeyi Bayındır-Tire-Ödemiş kavşağına bağlayan yol üzerindeki alanları kapsamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2018 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi çalışmaları sonucuna göre Zeytinova Mahallesinin nüfusunun 1.329 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Alanın ekonomik yapı temelde tarım ve hayvancılığa dayalıdır. İzmir'de toplam tarım alanı büyüklüğü açısından Bergama, Ödemiş, Bayındır, Torbalı, Tire, Menderes, Kemalpaşa ve Menemen ilçeleri öne çıkmaktadır. Zeytincilik önemli geçim kaynakları arasındadır. Zengin meyve çeşitleri ve zeytinlikleri vardır. Zeytinova' nın ekonomisinin tarımsal zenginliği sanayisinin gelişmesine temel oluşturamamış, küçük sanayi işletmelerinin dışında bu güne kadar birkaç fabrika kurulabilmiştir. Yerleşmede zeytinyağı fabrikaları da mevcuttur.

DPT tarafından yapılan bu çalışmaya göre; Bayındır yerleşmesinin bağlı olduğu İzmir ilinin de içinde yer aldığı Ege Bölgesi; kentsel kademelenmede 7.kademe merkez olan İstanbul'un etkisi altındadır. 6., 5. ve 4. kademe merkez olarak İzmir ili etki alanında kalmaktadır. Bayındır yerleşmesi 3. Kademe merkez durumundadır.

Çalışma alanına, İzmir Torbalı yönünden gelen ve Bayındır'ı geçtikten sonra Ödemiş ve Tire yönlerine ayrılan devlet yolundan ulaşılmaktadır. Bayındır-Ödemiş-Tire Çatal adı verilen kavşağa Ödemiş yönünde 200 metre mesafede Zeytinova yolu kuzeye doğru ayrılmaktadır. Bu devlet karayolundan kuzeye doğru uzanan mahalle yolu ve yolun sonundaki mahalle merkezi belediye yolu olarak düzenlenmiştir. Çatal ve Ödemiş yönünde küçük bir harita alanı da planlama alanı kapsamındadır. Bu kesimde karayolu hemzemin bir demiryolu üzerinden de geçmektedir. Yoğun bir trafiğe sahip olmamakla birlikte tehlikeli bir kesişim niteliğindedir.

Çatal mevkiinde bulunan istasyon ile Zeytinova yerleşmesi TCDD Banliyö treni aracılığı ile İzmir kent içi ulaşım sistemine bağlanmaktadır. Hergün Basmane-Ödemiş arasında karşılıklı 11 sefer yapılmaktadır. Bu seferler de banliyö treni Çatal'daki istasyonda durmaktadır. Ayrıca Torbalı'dan İZBAN'a geçilerek diğer yerleşim yerlerine ulaşım sağlanmaktadır.

Mevcut durumda Karayolu Zeytinova mahallesi için bir çevre yolu niteliğindedir. Yeni karayolu projesine göre Çatal kavşağından Ödemiş'e doğru uzanan yol demiryolunu kesmemek üzere güneye doğru bir yay çizerek yaklaşık 1 km ileride yeniden Ödemiş yolu ile birleşmektedir. Bu çözüm ile karayolunun çevre yolu olma özelliği daha da artmakta ve demiryolu ile ilişkisi kalmamaktadır. Ancak Zeytinova için tam da Çatal yakınında bulunan demiryolu istasyonu ve bu demiryolu hattında çalışan banliyö trenleri ile kavşak noktası önemli bir ulaşım noktası olmaya devam edecektir.

Planlama alanında Küçük Menderes Havzası, proje aşamasındaki Bayındır Burgaz Barajı Sulaması, işletmede olan Zeytinova YAS Sulama Kooperatif Alanı yer almaktadır.

1.2. TOPOGRAFYA

İlçe merkezi Ege Denizine dik olarak uzanan sıradağların üzerindeki Bayındır ve Basra tepelerinin güney yamaçlarına kurulmuştur. Yer şekli grupları açısından değerlendirildiğinde, bölge jeomorfolojisi tepelik kesim ve ova kesimi olmak üzere 2 ana bölüme ayrılmaktadır. Zeytinova yerleşmesi de aynı silsilenin 6-7 km doğusunda aynı şekilde ovaya bakan bir yamaçta yer almaktadır. Genel olarak Küçük Menderes havzasında yer alan Zeytinova'nın merkez semti topoğrafik olarak kuzeyden yükseltilerle sınırlandırılmış olup eğimli kolüvyol birimlerle gittikçe eğimin azaldığı ve nihayetinde düzleştiği alüvyol birimlerinde kurulmuştur.

İklim özelliklerinin olumlu olmasından dolayı tarım ürünlerinde çeşitlilik görülür. Sebzeçilik ve meyvecilik yaygındır. Yılda birden fazla ürün alınabilmektedir. Bayındır'ın bitki örtüsü Akdeniz iklimi bitki örtüsü özelliklerini taşır. Maki bitki örtüsü hâkimdir. Kışın sert olmaması buralarda sert ve iğne yapraklı sürekli yeşil kalan, ışık isteği fazla, kuraklığa dayanıklı bitkilere imkân vermiştir. İlçe yerleşiminin güney sınırını oluşturan demiryolunun güneyinde tarım alanları ve kavaklıklar yer alır. İzmir asfaltı ve demiryolu arasındaki imar planına sınır alanlar büyük çoğunlukta çiçek üretim seraları ve zeytin ağaçları ile kaplıdır. İlçe merkez yerleşmesinin doğu batı ve kuzeyindeki eğimli arazi tamamen zeytin ağaçları ile kaplıdır. Zeytinliklerin bittiği yüksek kesimlerde orman yer alır.

Yörede 500–600 m kadar olan kesimlerinde maki florası görülür. Belli başlı maki türleri içerisinde; zeytin, meşe, kocayemiş, zakkum, karaçalı gibi bitki türleri yer alır. Bu çalı

örtüsünün tahribi sonucunda kurak ve taşlı kesimlerde, kuşkonmaz, abdestbozan, erguvan, yabani yasemin, katır tırnağı gibi bodur çalılarla sütleğen, sığır kuyruğu, kekik, lavanta çiçeği gibi otsu bitkiler yaygındır. Öte yandan kuytu ve sulak dere yataklarında çınar, kestane, söğüt, kızılâğaç gibi geniş yapraklı ağaçlar bulunmak tadır. 1000 m kadar olan yükseltilerde kızıl çam, fıstıkçami, daha yükseklerde karaçam yer alır. Ormanlar 24.690 hektar kapladığı alanla ilçenin %41,99'unu oluşturur. Ormanlık alan tamamen devlet eliyle işletilmektedir. Bayındır ilçesinde içme suyu yeterli derecede mevcuttur.

Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü'nün 11.02.2013 tarih ve 50609285 sayılı yazısında; Zeytinova/İzmir İmar planı çalışmalarına ait 1/5000 ölçekli haritalara orman sınırları işlenmiş olup ve CD ortamında bir takım halinde hazırlanarak ilişikte sunulmuştur. Halihazır harita alanının güney batısında küçük bir alan Orman alanı olarak belirtilmektedir.

1.3. JEOLJİK YAPI

Genel Jeoloji:

Zeytinova(İzmir)İmar Planına Esas Alanlarının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışmaları işi İller Bankası tarafından Plar Planlama Yayıncılık Reklamcılık Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'nin alt yüklenicisi olan ARE JEOTEKNİK Ltd. Şti. tarafından hazırlanarak, 06.08.2015 tarihinde onanmıştır.

İnceleme alanda yapılan arazi ve literatür çalışmalarında alanın temel jeolojisini paleozoyik yaşlı şistlerin, şistlerin alt kotlarında yamaç molozu ve inceleme alanının güney - güney batı düzlüklerinde alüvyonal çökellerin olduğu gözlenmiştir. İnceleme alanının genel eğim değeri %0-50 aralığında değişmektedir. İnceleme alanında yapılan çalışma ve incelemelerde heyelan, kaya düşmesi vb. afet türü gözlenmemiştir. Yine inceleme alanının jeolojisini oluşturan birimlerin jeoteknik değerlendirme sonucunda alüvyon birim ve ayrılmış şistler sıkı-çok sıkı ve yamaç molozunun çok sıkı özellikte zemin olarak ve şistler ise çok düşük-düşük-orta dayanımlı ve kötü kaliteli kaya birimler olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında genel olarak taşıma gücü problemi ve zeminlerde şişme problemi beklenmezken alüvyon birimlerin heterojen özelliğe sahip olması nedeniyle farklı oturmalar oluşabilecektir. Ayrıca alüvyon birimde yer altı suyu gözlenmemiştir.

Çalışma Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi:

İnceleme alanda yapılan arazi ve literatür çalışmalarında alanın temel jeolojisini paleozoyik yaşlı şistlerin, şistlerin alt kotlarında yamaç molozu ve inceleme alanının güney - güney batı düzlüklerinde alüvyonal çökellerin olduğu gözlenmiştir. İnceleme alanının genel eğim değeri %0-50 aralığında değişmektedir. İnceleme alanında yapılan çalışma ve

incelemelerde heyelan, kaya düşmesi vb. afet türü gözlenmemiştir. Yine inceleme alanının jeolojisini oluşturan birimlerin jeoteknik değerlendirme sonucunda alüvyon birim ve ayrıışmış şistler sıkı-çok sıkı ve yamaç molozunun çok sıkı özellikte zemin olarak ve şistler ise çok düşük-düşük-orta dayanımlı ve kötü kaliteli kaya birimler olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında genel olarak taşıma gücü problemi ve zeminlerde şişme problemi beklenmezken alüvyon birimlerin heterojen özelliğe sahip olması nedeniyle farklı oturmalar oluşabilecektir. Ayrıca alüvyon birimde yer altı suyu gözlenmemiştir.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve deprensellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak rapora konu alan "Önlemler Alan" kategorisinde değerlendirilmiştir. Elde edilen veriler ve tehlike faktörleri göz önüne alındığında inceleme alanı;

- Önlemler Alan 2.1(ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Mühendislik problemleri Açısından Önlemler Alanlar

olacak şekilde 2 alt kategoriye ayrılmıştır.

Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)

Bu alanlar jeolojisini, Paleozoyik yaşlı şistlerin ve yamaç molozunun oluşturduğu ve topografik eğimin genel olarak >%10'dan fazla olduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibarıyla heyelan, yüzey akması gibi stabilite problemi beklenmemektedir. Ancak, bu alanlardaki üstteki ayrıışmış/altere malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmekte olup bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında önlem alınabilecek stabilite sorunlu alanlar olarak ayrırtlanmıştır.

Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak şevler, uygun projelendirilmiş dayanma yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

- Yapı temelleri üstteki ayrıışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik

parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.

- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.

Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.

- Bu alanlarda doğal drenajı korunmalı; tüm dere yatakları için taşkın riski açısından planlama öncesinde DSI'den görüş alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda, yapılaşmadan önce yüzey ve yeraltı suyu drenajı yapılarak zeminin doğal mukavemetinin korunması gerekir.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemler Alanlar-5.1. (ÖA-5.1)

İnceleme alanında jeolojisini alüvyon birimlerin oluşturduğu ve eğim değerinin %0-10 olduğu alanlarda şişme problemi beklenmemekle beraber özellikle farklı oturma problemi ve buna bağlı taşıma gücü problemi beklenmektedir. Alüvyon birimlerin gözlemlendiği alanlarda açılan kuyularda yer altı suyuna rastlanmamıştır. İnceleme alanında tanımlanan bu alanlar *Önlemler Alan-5.1* olarak değerlendirilmiştir.

- Heterojen bir yapıya sahip olan alüvyon birimde ve zemin özelliği taşıyan ayrışmış şişlerde farklı oturmaları engelleyecek temel tipi projesi geliştirilmelidir.
- Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttıracağı zemin seviyelerindeki sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü analizlerinin projeye esas zemin etüt çalışmalarında belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

- Yapılardaki farklı oturmaları önlemek için bina temelleri tek tip homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.
- Bu alanlarda gerekli inşaat ve zemin iyileştirme tedbirleri alınmalıdır. İnceleme alanındaki kuru ve akar dereler için planlama öncesi mutlaka DSI'den görüş alınmalıdır.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

Sonuç ve Öneriler:

1. Bu çalışma; İller Bankası A.Ş. tarafından ihale edilen ve uhdemizde kalan İzmir İli, Bayındır İlçesi, Zeytinova Mahallesi sınırında kalan ve 6 adet 1/5000 ölçekli ve 25 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalarda sınırları belirtilen toplamda yaklaşık 397 ha yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup bu rapor, çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. Arazi çalışmaları kapsamında, 24 adet 6.00-15.00 m derinliğinde sondaj, 5 adet çok elektrotlu rezistivite, 81 m açılımlı 15 adet çok kanallı yüzey dalgası analizi (MASW), 17 adet mikrotremor (MT) ve 3 profilde yer radarı (GPR) ölçümleri yapılmıştır.
3. İnceleme alanı 30.12.2014 tarihinde onaylanan "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda kentsel yerleşik alan, kentsel gelişme alanı, tarım arazisi ve sulama alanları içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanının daha önce onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmakta olup bu çalışma, inceleme alanının ilave ve revize imar planına altlık oluşturacaktır. İnceleme alanında 1-2 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır.
4. Genel itibariyle az eğimli topoğrafyaya sahip inceleme alanında eğim değerleri %0-50 arasında değişmektedir.
5. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini Kuvaterner yaşlı *Alüvyon (Qal)*, Kuvaterner yaşlı *Yamaç Molozu (Qym)* ve Paleozoyik yaşlı *Şist-ince taneli gnays (Pzşg)* oluşturmaktadır.
6. İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimden alınan örselenmiş ve örselenmemiş örnekler üzerinde index özelliklerini belirlemeye yönelik 141 adet Doğal su içeriği, 141 adet elek analizi, 141 adet Atterberg Limitleri Deneyi ile 3 adet zemin sınıfı yapılmıştır. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularından alınan karot numuneleri ve gözlem noktalarından alınan kaya el örnekleri üzerinde toplam 12 adet nokta yükleme deneyi yapılmıştır.

7. İnceleme alanında gözlenen Alüvyon birim "sıkı-çok sıkı kumlu silt ve siltli kum", yamaç molozu "çok sıkı çakıl, kum" olarak, kaya birim ise "şist ve ayrışma ürünleri" olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla inceleme alanındaki birimlerin Vs₃₀ hız (TS EN 1998-1) değerlerine ve jeolojik yapılarına göre zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiştir. Bu verilere göre Alüvyon birimin zemin grubu B2, yamaç molozunun zemin grubu A2, yerel zemin sınıfları Z1, kaya birimin zemin grubu A1, yerel zemin sınıfı ise Z1 olarak belirlenmiştir
8. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyu gözlenmemiştir. İnceleme alanında sürekli akış gösteren dere bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanı dahilinde kalan ve mevsimsel akış gösteren bir çok kuru dereler bulunmaktadır. İnceleme alanında gözlenen tüm derelerin yağışlı dönemlerde taşkın oluşturma riskine karşın planlama öncesi DSİ görüşü alınmalıdır.
9. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, inceleme alanında yapılacak her türlü yapılar için "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)**" hükümlerine uyulmalıdır.
10. İnceleme alanında birimlerin litolojik özellikleri, ayrışma zon kalınlıkları ve kaya ortamların bol kırık ve çatlaklı olması, dikkate alındığında eğimli alanlarda ve şevlerde yapılacak kontrolsüz kazı çalışmalarında kama tipi kaymalar şeklinde duraysızlıklar gözlenebilecektir.
11. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve deprensellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılarak rapora konu alan "Önlemlenilen Alan" kategorisinde değerlendirilmiştir. Elde edilen veriler ve tehlike faktörleri göz önüne alındığında inceleme alanı;
11.1. Önlemlenilen Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) jeolojisini, Paleozoyik yaşlı şistlerin ve yamaç molozunun oluşturduğu ve topografik eğimin genel olarak >%10'dan fazla olduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, yüzey akması gibi stabilite problemi beklenmemektedir. Ancak, bu alanlardaki üstteki ayrışmış/altere malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmekte olup bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında önlem alınabilecek stabilite sorunlu alanlar olarak ayırtlanmıştır.

Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak şevler, uygun projelendirilmiş dayanma yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

- Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Bu alanlarda doğal drenajı korunmalı; tüm dere yatakları için taşkın riski açısından planlama öncesinde DSI'den görüş alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmadan önce yüzey ve yeraltı suyu drenajı yapılarak zeminin doğal mukavemetinin korunması gerekir.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

11.2.Önlemler Alanlar-5.1. (ÖA-5.1) jeolojisini alüvyon birimlerin oluşturduğu ve eğim değerinin %0-10 olduğu alanlarda şişme problemi beklenmemekle beraber özellikle farklı oturma problemi ve buna bağlı taşıma gücü problemi beklenmektedir. Alüvyon birimlerin gözlendiği alanlarda açılan kuyularda yer altı suyuna rastlanmamıştır. İnceleme alanında tanımlanan bu alanlar Önlemler Alan-5.1 olarak değerlendirilmiştir.

- Heterojen bir yapıya sahip olan alüvyon birimde ve zemin özelliği taşıyan ayrılmış şişmelerde farklı oturmaları engelleyecek temel tipi projesi geliştirilmelidir.
- Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
 - Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttıracağı zemin seviyelerindeki sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü analizlerinin projeye esas zemin etüt çalışmalarında belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
 - Yapılardaki farklı oturmaları önlemek için bina temelleri tek tip homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.
 - Bu alanlarda gerekli inşaat ve zemin iyileştirme tedbirleri alınmalıdır. İnceleme alanındaki kuru ve akar dereler için planlama öncesi mutlaka DSİ'den görüş alınmalıdır.
 - "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
12. İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için "*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik*" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
13. Bu rapor; Zeytinova (Bayındır-İzmir) Belediyesinin İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.

1.4. İKLİM

Zeytinova Mahallesi ve çevresinde tipik Akdeniz iklimi etkisini gösterir. Yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlıdır. Dağların denize dik olarak uzanması ve dağlar arasında uzanan Küçük Menderes alüvyal ovasının iç kesimlere doğru sokulması deniz etkisinin iç kesimlere dek yayılmasına imkân verir. En soğuk ay Ocak, en sıcak ay Ağustos ayıdır. Yıllık ortalama sıcaklık 17°C'dir. Kar yağışı yüksek yerlerde nadiren görülür. Bayındırda hâkim rüzgâr yönü kuzeydir. Bayındır'a ait 59 yıllık meteorolojik veriler Sıcaklık yaz aylarında ortalama 32,3°C, kış aylarında ise 11° C'dir. İncelendiğinde toplam yağış miktarının en yüksek olduğu ay ve günün Aralık ayı olduğu anlaşılmaktadır. Temmuz ve Ağustos aylarında nadiren yağış görülür. İklim özelliklerinin olumlu olmasından dolayı tarım ürünlerinde çeşitlilik görülür. Sebzeçilik ve meyvecilik yaygındır ve yılda birden fazla ürün alınabilmektedir. Kışın sert olmaması buralarda sert ve iğne yapraklı sürekli yeşil kalan, ışık isteği fazla, kuraklığa dayanıklı bitkilerin üremesine imkân vermiştir.

1.5. BİTKİ ÖRTÜSÜ

İklim özelliklerinin olumlu olmasından dolayı tarım ürünlerinde çeşitlilik görülür. Sebzeçilik ve meyvecilik yaygındır. Yılda birden fazla ürün alınabilmektedir. Zeytinova'ın bitki örtüsü Akdeniz iklimi bitki örtüsü özelliklerini taşır. Maki bitki örtüsü hâkimdir. Kışın sert olmaması buralarda sert ve iğne yapraklı sürekli yeşil kalan, ışık isteği fazla, kuraklığa dayanıklı bitkilere imkân vermiştir. İlçe yerleşiminin güney sınırını oluşturan demiryolunun güneyinde tarım alanları ve kavaklıklar yer alır. İzmir asfaltı ve demiryolu arasındaki imar planına sınır alanlar büyük çoğunlukta çiçek üretim seraları ve zeytin ağaçları ile kaplıdır. İlçe merkez yerleşmesinin doğu batı ve kuzeyindeki eğimli arazi tamamen zeytin ağaçları ile kaplıdır. Zeytinliklerin bittiği yüksek kesimlerde orman yer alır .

1.6. ORMAN DURUMU

Yörede 500–600 m kadar olan kesimlerinde maki florası görülür. Belli başlı maki türleri içerisinde; zeytin, meşe, kocayemiş, zakkum, karaçalı gibi bitki türleri yer alır. Bu çalı örtüsünün tahribi sonucunda kurak ve taşlı kesimlerde, kuşkonmaz, abdestbozan, erguvan, yabani yasemin, katırtırnağı gibi bodur çalılarla sütleğen, sığır kuyruğu, kekik, lavanta çiçeği gibi otsu bitkiler yaygındır. Öte yandan kuytu ve sulak dere yataklarında çınar, kestane, söğüt, kızılağaç gibi geniş yapraklı ağaçlar bulunmaktadır. 1000 m kadar olan yükseltilerde kızılçam, fıstıkçamı, daha yükseklerde karaçam yer alır. Ormanlar 24.690 hektar kapladığı alanla ilçenin %41,99'unu oluşturur. Ormanlık alan tamamen devlet eliyle işletilmektedir. Bayındır ilçesinde içme suyu yeterli derecede mevcuttur.

Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü'nün 11.02.2013 tarih ve 50609285 sayılı yazısında; Zeytinova/İzmir İmar planı çalışmalarına ait 1/5000 ölçekli haritalara orman sınırları işlenmiş olup ve CD ortamında bir takım halinde hazırlanarak ilişikte sunulmuştur.Hâlihazır harita alanının güney batısında küçük bir alan Orman alanı olarak belirtilmektedir.

1.7. DSİ DURUMU

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı tarafından verilen 24.11.2011 tarih ve 441524 sayılı görüş yazısı; planlama çalışmalarında dikkate alınmak üzere aşağıda sunulmuştur.

1. Söz konusu sahada Küçük Menderes Havzası, proje aşamasındaki Bayındır Burgaz Barajı Sulaması, işletmede olan Zeytinova YAS Sulama Kooperatif Alanı yer almaktadır. Bu alanlar yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli harita ve 1/5.000 ölçekli paftalar

üzerinde işaretlenmiştir. Ekli haritalarda işaretlenmiş sulama sahaları plan çalışmaları sırasında iskân dışı tutulmalıdır.

2. Planlama sahasında, ekli 1/5.000 ölçekli ve 1/25.000 ölçekli haritada işaretlenen 1, 2, 1+2, 3, 4, 5, 3+4 ve 3+4+5 No'lu dereler yer almakta olup, bu derelerle ilgili olarak plan çalışmalarında aşağıda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

1 NO'LU DERE: 1 No'lu derenin planlama sahasında kalan mevcut yatağı kapasite olarak yetersiz olup 1/25.000 ölçekli haritada verilen en kesitlere uygun olarak ıslah edilmesi gerekmektedir. Söz konusu dere ıslah edilinceye kadar servis yolu dahil 11,00 metre genişliğinde şerit ayrılması ve bu alanların imar dışı tutulması gerekli görülmektedir. Dere ıslah çalışmaları tamamlanmadan 1.5000 ölçekli haritada işaretlenen taşkın alanları imara açılmamalıdır. 1No'lu derenin yol geçişlerine 2,00x2,00 metreden az olmamak üzere kutu menfez yapılmalıdır.

2 NO'LU DERE: 2 No'lu derenin planlama sahasında kalan mevcut yatağı kapasite olarak yetersiz olup 1/25.000 ölçekli haritada verilen en kesitlere uygun olarak ıslah edilmesi gerekmektedir. 2 No'lu Dere'nin Kuşaklama Kanalı ile 1 No'lu Dere'ye derivasyonu belirtilen en kesitlerde sağlanarak Değirmen Dere yatağına mansaplanması gerekmektedir. Söz konusu dere ıslah edilinceye kadar servis yolu dahil 13,00 metre genişliğinde şerit ayrılması ve bu alanların imar dışı tutulması gerekli görülmektedir. Dere ıslah çalışmaları tamamlanmadan 1.5000 ölçekli haritada işaretlenen taşkın alanları imara açılmamalıdır. 2 No'lu derenin yol geçişlerine 2,00x2,00 metreden az olmamak üzere kutu menfez yapılmalıdır.

1+2 NO'LU DERE: Söz konusu dere 1 ve 2 No'lu derelerin Kuşaklama Kanalı ile birleşmesinden oluşmakta olup mevcut yatağı kapasite olarak yetersizdir. Dere ıslah edilinceye kadar servis yolu dahil 13,00 metre genişliğinde şerit ayrılması ve bu alanların imar dışı tutulması gerekli görülmektedir.

3 NO'LU DERE: 3 No'lu derenin planlama sahasında kalan mevcut yatağı kapasite olarak yetersiz olup 1/25.000 ölçekli haritada verilen en kesitlere uygun olarak ıslah edilmesi gerekmektedir. Söz konusu dere ıslah edilinceye kadar servis yolu dahil 17,00 metre genişliğinde şerit ayrılması ve bu alanların imar dışı tutulması gerekli görülmektedir. Dere ıslah çalışmaları tamamlanmadan 1.5000 ölçekli haritada işaretlenen taşkın alanları imara açılmamalıdır. 3 No'lu derenin yol geçişlerine 3,00x3,00 metreden az olmamak üzere kutu menfez yapılmalıdır.

4 NO'LU DERE: 4 No'lu derenin planlama sahasında kalan mevcut yatağı kapasite olarak yetersiz olup 1/25.000 ölçekli haritada verilen en kesitlere uygun olarak ıslah

edilmesi gerekmektedir. Söz konusu dere ıslah edilinceye kadar servis yolu dahil 12,00 metre genişliğinde şerit ayrılması ve bu alanların imar dışı tutulması gerekli görülmektedir. Dere ıslah çalışmaları tamamlanmadan 1.5000 ölçekli haritada işaretlenen taşkın alanları imara açılmamalıdır. 4 No'lu derenin yol geçişlerine 2,00x2,00 metreden az olmamak üzere kutu menfez yapılmalıdır.

3+4 NO'LU DERE: Söz konusu dere 3 ve 4 No'lu derelerin birleşmesinden oluşmakta olup mevcut yatağı kapasite olarak yetersizdir. Dere ıslah edilinceye kadar servis yolu dahil 17,00 metre genişliğinde şerit ayrılması ve bu alanların imar dışı tutulması gerekli görülmektedir.

5 NO'LU DERE: 5 No'lu derenin planlama sahasında kalan mevcut yatağı kapasite olarak yetersiz olup 1/25.000 ölçekli haritada verilen en kesitlere uygun olarak ıslah edilmesi gerekmektedir. Söz konusu dere ıslah edilinceye kadar servis yolu dahil 11,00 metre genişliğinde şerit ayrılması ve bu alanların imar dışı tutulması gerekli görülmektedir. Dere ıslah çalışmaları tamamlanmadan 1.5000 ölçekli haritada işaretlenen taşkın alanları imara açılmamalıdır. 5 No'lu derenin yol geçişlerine 2,00x2,00 metreden az olmamak üzere kutu menfez yapılmalıdır.

3+4+5 NO'LU DERE: Söz konusu dere 3, 4 ve 5 No'lu derelerin birleşmesinden oluşmakta olup mevcut yatağı kapasite olarak yetersizdir. Dere ıslah edilinceye kadar servis yolu dahil 17,00 metre genişliğinde şerit ayrılması ve bu alanların imar dışı tutulması gerekli görülmektedir.

3. Mevcut yatak kapasiteleri yetersiz olan ve yerleşim yeri içinden geçen derelerin ıslahı için ekte yer alan 1/25.000 ölçekli harita üzerinde yol şeridi de dahil ıslah kanal kesitleri önerilmiştir. Planlama sahasında yer alan dereler için söz konusu ıslah çalışmaları tamamlanıncaya kadar 1/5.000 ölçekli harita üzerinde işaretlenen genişlikte şerit ayrılması, taşkın alanlarının imar dışı tutulması ve derelerin bir sahilinde dere üst şev çizgisinden itibaren 5 metre genişliğinde servis yolu bırakılması gerekli görülmektedir.

4. Söz konusu derelerin yol geçişlerinde uygun hidrolik kesitlerde menfezler kullanılması gerekmekte olup, asgari menfez boyutları 2,00x2,00 metre olmalıdır. Menfezlerin ve dere yataklarının belirli aralıklarla temizlenmesi sağlanarak çöp, moloz vb. atılması önlenmelidir.

5. Plan çalışmalarında, örneği ekte verilen 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başkanlık Genelgesi'nde belirtilen hususların dikkate alınması ve belirtilen sahada yapılacak uygulamalar sırasında 2872 Sayılı Çevre Kanunu'na bağlı olarak çıkarılan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin ilgili hükümlerine uyulması gerekli görülmektedir.

DSİ ayrıca aşağıda olduğu gibi verilen; Başbakanlık genelgesinin de dikkate alınmasını istemektedir.

1. İl, ilçe ve belde gibi büyük ve orta ölçekteki planlı yerleşim yerleri ile mevzii planlara göre yapılan küçük ölçekteki her türlü yerleşim birimlerine ait imar planlarının düzenlenmesi esnasında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün (DSİ) tedbir ve tavsiyelerine titizlikle uyulacaktır.

2. Çeşitli kullanım alanları oluşturmak maksadıyla derelerin üzeri, zaruri hallere münhasır olmak üzere DSİ Genel Müdürlüğü'nün izni alındıktan sonra gerçekleştirilecek işlemler hariç, kesinlikle kapatılmayacaktır. Bunun dışında dere yataklarında gerçekleştirilecek her türlü yapılar ilgili kurum veya kuruluşlarca onaylı bir projeye dayandırılacaktır.

3. Dere yatakları üzerine her ne sebeple olursa olsun yapılacak köprü ve menfez gibi sanat yapıları ile dere yatakları üzerinden veya sınırından geçirilecek enerji nakil hattı, yol, petrol-doğalgaz boru hattı, içme suyu ve kanalizasyon hatları ve benzerleri gibi çeşitli kuruluşlarca değişik maksatlı yapılar inşa edilmeden önce DSİ'nin ilgili Bölge müracaatlara DSİ tarafından 30 gün içinde cevap verilmemesi halinde uygun görüş verilmiş sayılacaktır.

4. Kamu kurum ve kuruluşlarınca, köprü altındaki su akış kesitinin daralmasına sebebiyet veren ve su akışını engelleyen yapılar yapılmayacaktır. Özel ve tüzel kişilerce yapılmak ve yaptırılmak istenen bu tür yapılara da kesinlikle izin ve ruhsat verilmeyecektir. İlgili kurumlarca yapılan denetimler neticesinde su akış kesitinin daralmasına sebebiyet verdiği tespit edilen yapılar, imar mevzuatına göre mülki amirlerin sorumluluğunda yetkili belediye veya özel idare tarafından derhal kaldırılacaktır.

5. Dere Dere yatağından alınacak malzeme yerleri, köprüye göre tercihen mamba tarafında olacak ve hiçbir şekilde köprüye 750 metreden daha yakın mesafede olmayacaktır. Malzemenin alınması, derenin akış rejimini ve akış doğrultusunu değiştirmeyecek şekilde olacaktır. Mansap tarafından malzeme alınması durumunda malzeme alınan yerle köprüye olan mesafesi, yatağın topoğrafik, hidrolik ve taban malzemesi koşullarına göre tespit edilecek ve bu mesafe hiçbir zaman 1000 metreden daha yakın olmayacaktır. Orijinal talveg hattının muhafaza edilmesi şartıyla ruhsat verilecek, kum-çakıl işletmeleri bu esasa göre denetlenecek, aksi davranışta bulunanların ruhsatları iptal edilecektir.

6. Dere ıslah çalışmaları esnasında, kamu kurum ve kuruluşlarının sorumluluğundaki yapılar (yol, köprü ve benzeri) zarar görmemesi için ilgili kuruluşların koordinasyonu sağlanarak gerekli tedbirler alınacaktır.

7. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki bölgelerde ilgili kuruluşlarca yapılacak olan yol ve sanat yapılarının projeleri için Karayolları Bölge Müdürlüklerinden görüş alınacak ve mezkûr Genel Müdürlük standartlarına uygun olarak yapılacaktır.

8. Yol çalışmaları sırasında arazinin düşük kotlarında suyun akışını sağlamak, aynı zamanda alt yapı tesislerinin inşasına imkân tanımak için ilgili kurumların, DSI'nin görüşleri doğrultusunda yeterli miktarlarda menfez yapımları sağlanacaktır.

9. Dere yatağı içinde veya dere yatağına bitişik alanlarda yapılan kum, çakıl ve stabilize malzeme ocağı işletme faaliyetleri, DSI'nin görüşleri doğrultusunda yapılacaktır. Usule aykırı uygulamalarda ocakların izinleri, ruhsat veren idarelerce iptal edilecektir.

10. Pek çok yörede, hafriyat, molozlar ve çeşitli atıklar düzensiz bir şekilde yollara, havzalara ve dere yataklarına boşaltılmaktadır. Boşaltılan katı atıklarla dolan derelerin yatak kapasiteleri fevkalade azaldığından taşkın riski çok büyük ölçüde artmaktadır. Dere yataklarına her türlü atık malzemenin dökülmesi, mülki amirler ve/veya mahalli idareler marifetiyle sürekli kontrol altında tutulmak suretiyle önlenecektir.

11. Akarsu yatakları içerisinde oluşan dere yatağı kesitini daraltarak veya mevcut sanat yapılarının tıkanmalarına neden olarak taşkınlara ve muhtemel taşkın boyutunun artmasına sebep olan ağaçlar ilgili idarece temizlenecektir.

12. Ana dere güzergâhlarında öngörülen bu tedbirler, yan dereler için de aynen uygulanacaktır.

13. 4373 sayılı "Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu" içinde lüzumlu görülen tedbirler alınacak ve yasaklanan faaliyetlerin önlenmesi takip edilecektir.

14. Kadastro çalışmaları sırasında, dere yataklarında tabii akışa imkân verecek ve kendiliğinden oluşmuş dere yatağı kesiti tescil dışı bırakılarak, derenin tabii akışına tahsis edilecektir. Dere yatak genişliğinin tespitinde DSI'nin bilgisi ve görüşü doğrultusunda uygulama gerçekleştirilecektir. Kadastro çalışması tamamlanmış olan sahalarda münferit tescil müracaatları halinde de aynı usul ve esaslar uygulanacaktır.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından 18.10.2016 tarih ve 687283 sayılı yazısında Burgaz Barajı Sulaması, Zeytinova YAS Sulama Kooperatif Alanı sınırları içinde yer alan 1993 senesi ilave imar planı sınırı içinde Spor Alanı olarak onaylanan ve 2002 senesinde plan değişikliği ile Spor Alanı ve Eğitim Alanı olarak düzenlenmiş olan ve halihazırda faaliyetlerini devam eden bu tesis alanları ile ilgili görüş alınmıştır. Bahsi geçen bu alanlar ilgili kurumlardan gerekli izinler dahilinde oluşturulmuş alanlar olmasından dolayı sulama sahası dışında kabul edildiği belirtilmektedir.

1.8. TOPRAK ETÜDÜ

İzmir Valiliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 26.03.2012 tarihli 25766 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik" ile 15.12.2005 tarih ve 20624 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği" çerçevesinde gerekli incelemeler ve tespitler yapılarak oluşturulan Toprak Koruma Kurulu kararı iletilmiştir.

İzmir Valiliği Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün yazısına göre 11.03.1989 tarihinden önce imar planı yapılan alanlar içinde kalan tarım alanları ve 08.03.1995 tarihinden önce planlanmış olan zeytincilik alanları tarım dışı amaçlarla kullanılabilir.

1.9. TARİHSEL GELİŞİM

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2013 tarih ve 52886439 sayılı görüşüne göre çalışma alanında yapılan incelemeler neticesinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren tescil edilen taşınmazlara ait liste belirtilmiştir. Buna göre İzmir İl Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 08.06.2012 tarih ve 985 sayılı kararında tescil edilen taşınmazlara ait liste aşağıda belirtilmiştir.

Tablo 1: Tescil Edilen Taşınmazlar Listesi

Sıra No	Türü	Pafta	Parsel	Yapı Grubu
1	Kaya Mezarı	10	2305	1.(Birinci)
2	Kaya Mezarı	10-12	2209	1.(Birinci)
3	Zeytinyağı Fabrikası	12	2209-3193	1.(Birinci)
4	Konut	14	1383	1.(Birinci)
5	Ocak	13	2848-2849-2852-2853-2854-2855-2856	2.(İkinci)
6	Sarnıç	13	2679	2.(İkinci)
7	Konut	13-14	2724	2.(İkinci)
8	Konut	13	2814	2.(İkinci)
9	Konut	13	2818	2.(İkinci)
10	Konut	14	2894	2.(İkinci)
11	Konut	14	2921	2.(İkinci)
12	Konut	14	3140	

Kaynak: İzmir İl Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu 25.12.2012 tarih ve 131 sayılı karar ile belirtilen yapılardır.

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 25.12.2012. tarih ve 131 sayılı kararında tescil kayıtlarının devamına karar verilen ilave taşınmazlara ait liste Tablo 2 de belirtilmiştir.

Tablo 2: Tescil Kayıtlarının Devamına Karar verilen İlave Taşınmazlar

Kod	Türü	Pafta	Parsel
A	Çeşme	13	2840
B	Cami	14	3023
C	Demiryolu İstasyonu	16	1483

Kaynak: İzmir İl Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

1.10. ÇEVRESEL DEĞERLER

Zeytinova ovalık bir alanda kurulmuş yamaca sırtını dayamış bir yerleşimdir. Yerleşim sınırları etrafında tarım alanları, dereler ve yerleşimin kuzeyinde orman alanları yer almaktadır.

Görsel değerler açısından; kent merkezinde tarihi özellikte birçok ev ve ocak bulunmaktadır. Cami alanı ve devamında belediyeye kadar yaya ağırlıklı düzenlenen yol, nüfusun gece gündüz toplanma alanı olarak kullandığı, yerleşimin kırsal yapısına ters de olsa bir kent meydanı algısı öne çıkmaktadır.

Yerleşime çok yakın yürüme mesafesindeki Burgaz barajı henüz yeni bitmiş ve su toplamaya başlamıştır. Zamanla bu barajın çevre düzenlemesi yapılırsa sadece Zeytinova'nın değil, tüm Bayındır'ın kullanabileceği bir rekreasyon alanına dönüşebilir.

1.10.1. Çevre Sorunları Yönünden Durum

Yerleşimin güney kesiminde çiçek üretim tesisleri yer almaktadır. Bu tesislerden kaynaklı kenti tehdit eden bir çevre kirliliği söz konusu değildir. Zeytinova'yı ilgilendiren çevre sorunları yerleşimin kendisinden kaynaklanmaktadır.

Mahalle genelinde kanalizasyon şebekesi mevcuttur. Düzenli olarak çöpler toplanmakta ve Bayındır Belediyesi çöp toplama alanına götürülmektedir.

Kanalizasyon ve çöpten kaynaklanan çevre sorunları yoktur. Ancak kış aylarında ısınma amaçlı kullanılan odun ve düşük kaliteli kömür kullanımından kaynaklanan hava kirliliği zaman zaman hissedilmektedir.

1.11. DEPREM DURUMU

İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

Türkiye'nin aktif deprem bölgelerinden biri olduğu gerçeği hiçbir zaman göz ardı edilmemelidir. Dolayısıyla yatırımlar yapılırken, o bölgede kentsel gelişmenin planlanması kaçınılmazdır. Özellikle inşaat sorunları ile ilgili olarak yapılacak yer seçiminde, bölgenin

jeolojik yapısının ve jeofizik-jeoteknik özelliklerinin yanı sıra, depremelliğinin de çok iyi bir şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir. Etkin deprem kuşakları üzerinde kurulması planlanan yapıların depreme dayanıklı olarak projelendirilmesi için "Deprem Risk Analizi" çalışmasının yapılması bir zorunluluktur.

1.12. NÜFUS

6360 sayılı kanun ile büyükşehir belediyelerinin sınırlarının il mülki sınırları olmasıyla birlikte İzmir iline bağlı bütün ilçelerin kentleşme oranı %100 olmuştur. Yerleşimin kent- kır gelişimini incelemek bu nedenden dolayı olanaklı değildir. 2018 yılı nüfus sayımlarına göre; Zeytinova mahallesi ise 1.329 kişidir.

Zeytinova gerek hane büyüklüğü, gerek aile büyüklüğü açısından Türkiye ortalamasında altında değerler göstermektedir. Hane büyüklüğü aile anketinden alınan sonuçlara göre 2,88'dir. Gerek yerinde yapılan çalışmalardan gerekse de TÜİK ten alınan verilerden Zeytinova'da 543 hane olduğu belirlenmiştir. Ancak bu hanelerden 68 tanesi sadece yazları kullanılmaktadır. Genellikle İzmir'e göç eden aileler yaz dönemini Zeytinova da geçirmektedir. Buna göre hane sayısı 475'dir. Aile anketlerine göre hanede aile sayısı 1,24 kişi ve ortalama aile büyüklüğü 2.32 kişidir.

Zeytinova mahallesinin 2018 yılı nüfusu 666 erkek, 663 kadın olmak üzere toplam 1.329 kişidir.

Bayındır İlçesi genelde göç alan bir yerleşme değildir. Hatta il genelinin gelişme hızı ile karşılaştırılırsa nüfusu oldukça sabit kalan bir yerleşmedir. Az da olsa göç alırken özellikle il merkezine göç vermektedir. En çok göç aldığı iller Diyarbakır ve Mardin'dir.

Bir diğer göç nedeni ise eğitimidir. Okumak için başka illere gidenlerin bir kısmı geri dönmemektedir. Özellikle yüksekokuldan mezun olduktan sonra da kente dönüş çok az olmaktadır.

1.13. SOSYAL YAPI

Zeytinova; merkez ilçelere uzak henüz kırsal karakterini koruyan bir mahalledir. Bayındır ilçesinin diğer mahallelerine oranla nüfus artış oranı daha yavaştır. Yerleşmede, yerinde yapılan aile anketlerinden ve TÜİK verilerinden alınan değerlere göre ortalama hane büyüklüğü 2,88, ortalama bir hanede yaşayan aile sayısı 1,24'dir. Bu veriler neticesinde ortalama aile büyüklüğü $2,88/1,24=2,32$ 'dir. Geleneksel "geniş aile" yapısı etkisini yitirmiş olup, günümüz yaşam koşulları nedeniyle, çekirdek aile yapısının da altına inilmeye başlanılmıştır.

Bayındır'ın merkez yerleşimi nispeten kentleşmiş durumdadır. Ancak Zeytinova mahallesi, özellikle belediye statüsü kaldırıldıktan sonra cazibe yitirmiş, iyice kırsal bir görünüm göstermektedir.

Merkez kesimi içinde yer alan binaların neredeyse tamamının zemin katı ticarettir. Yerleşmenin kent çeperlerinde yer alan bölgelerindeki binaların büyük bölümü iki katlı bahçeli konut alanlarıdır. Tarımsal faaliyetleri sürmektedir. Birçok konutun bahçesi ve yapıların alt katları besihane ve tarımsal depolama olarak kullanılmaktadır.

Kent merkezi ve yakın çevresinde okullar, cami, ve ticari faaliyetler yer almaktadır. Konut dokusu içinden konut dışı hiçbir kullanım bulunmamaktadır.

Yerleşik nüfusun önemli bir bölümünü orta yaşlı ve yaşlı yaş grubu oluşturmaktadır. Bazılarında okul çağı öncesi torunlarında yaşadığı belirlenmiştir.

Zeytinova mahallesinde faaliyet gösteren 1 adet ilkokul, 1 adet ortaokul ve 1 adet Anadolu Öğretmen Lisesi bulunmaktadır.

1.14. EKONOMİK YAPI

Zeytinova ekonomik yapısı incelenirken tarım ve hayvancılık tek ekonomik faaliyet olarak gözlenmiştir.

Tarımda başta zeytin, buğday ve sebze üretimi önemli bir yer teşkil etmektedir. Hayvancılık tarımın yanında ikinci plandadır. Son yıllarda gelişen çiçekçilik ve fidancılık da git gide tarım içindeki önemini arttırmaktadır.

İkinci sırada hizmetler sektörü yer almaktadır. Mahalle de tarım kooperatifi, eğitim ve sağlık dışındaki hizmet birimleri belde statüsü kaldırılınca yerleşmeyi terk etmişlerdir.

İlçede az sayıda da olsa esnaf hizmet vermektedir. Bunlar genellikle lokanta ve kahvehane ile her türlü gıda maddesi ticaretidir. İlçedeki memurların gününbirlik yaşamaları da ticareti olumlu yönden etkilemektedir.

Yerleşmede toplam çalışan sayısı 575 kişidir. Tablo, temel sektörler yönünden incelendiğinde; çalışanların %82,61'inin tarım sektöründe istihdam edildiği; %16,00'inin hizmetler sektöründe ve %1,39'unun sanayi sektöründe istihdam ettiği görülmektedir. Hizmetler sektörü içinde de ticaret önemli bir yer tutmaktadır.

1.15. KENTSEL ALAN KULLANIMI

Zeytinova Yerleşmesinin bugünkü makroformunun oluşmasındaki temel etkenler; arazinin topografik yapısı, dereler, tarım arazileri, karayolu aksları, mülkiyet durumu ve sosyal-ekonomik-kültürel yapısıdır.

Zeytinova tek bir mahalleden oluşmaktadır. Bu mahallenin tamamı halihazır harita sınırları içerisinde yer almaktadır. Yerleşim alanının yayılımı kuzeyde topografik eşiklere ulaştıktan sonra günümüze kadar güney yönünde gelişimini sürdürmüştür.

Yerleşim 1973 tarihinde belediye statüsüne ulaştıktan sonra hızlıca gelişmiş ve 2000 yılında en yüksek düzeyine erişmiştir. Bu dönemde yerleşimin ana aksı genişlemiş ve kısmen düzenlenerek yaya ağırlıklı bir yerleşim merkezine dönüşmüştür. Ancak mevcut yapılanma çok fazla değişmemiş, yine bir iki katlı yapılardan oluşan bir merkez görünümünü korumuştur. Yer yer 3 katlı yapılar da gözlenmektedir.

Kent merkezinde halkın günlük ihtiyaçları karşılayacak nitelikte ticarethane bulunmaktadır. Ticarethaneler belediye binasının da bulunduğu meydan ve Bayındır yolu boyunca sıralanmış durumdadır. Bu bölgenin dışında ticarethane bulunmamaktadır.

Yerleşimde bulunan resmi kurumlar da yine bu alanda yer seçmişlerdir. Sadece son yıllarda yapılan okullar ve spor alanı yerleşimin güneyinde mevcut yerleşimden kopuk Bayındır yolu üzerinde bulunmaktadır.

Zeytinova mahallesinin nüfusu 1.309 toplam yerleşim alanı ise 72,74 ha.'dır. Yerleşmenin 52 ha.'lık bölümünde bulunan hizmetlerle ilgili tesisler (Resmi Kurum, BHA, Teknik Altyapı, Eğitim, Sağlık, Dini, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Pazar Alanı, Terminal Alanı vs.) toplam kentsel alanın %72'sini oluşturmakta ve kişi başına 385 m² hizmet alanı düşmektedir. İlçede bulunan eğitim tesislerinden, ilköğretim ve ortaöğretim kurumlarının alanları 0,80 ha dır.

Zeytinova'da 3 adet cami bulunmaktadır. Toplam 3.100 metrekare alan kullanan bu tesislerinde yeni alan talepleri bulunmamaktadır.

Zeytinova'da merkezden güneye doğru inen yol boyunca bir spor alanı düzenlenmiştir. Bu spor alanının büyüklüğü 2,25 ha'dır. Mülkiyeti hazineye ait olup spor alanı olarak kullanılmak üzere belediye ye tahsis edilmiştir

Merkez sınırları içerisinde; bir jandarma karakolu bulunmaktadır. Ancak belediye statüsü kaldırıldıktan sonra jandarma burayı terk etmiştir. Hazine mülkiyetindeki alan toplam 700 metrekare büyüklüğündedir

Yerleşimde mezarlık alanı güneyde yol üzerinde yer almaktadır. Kentsel arazi kullanımının %0,77'si 0,58 hektar büyüklüktedir.

1.16. KENTSEL ULAŞIM ve TEKNİK ALTYAPI

1.16.1. Karayolu

Ulaştırma Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 25/10/2011 tarih ve 36006 sayılı görüşü ile; İmar planı çalışmaları esas olarak Torbalı-Bayındır-Ödemiş-Kiraz devlet yolu ile ilgili projeler yazı ekinde CD olarak gönderilmiştir.

Çalışma alanına, İzmir Torbalı yönünden gelen ve Bayındır'ı geçtikten sonra Ödemiş ve Tire yönlerine ayrılan devlet yolundan ulaşılmaktadır. Bayındır-Ödemiş-Tire Çatal adı verilen kavşağa Ödemiş yönünde 200 metre mesafede Zeytinova yolu kuzeye doğru ayrılmaktadır. Bu devlet karayolundan kuzeye doğru uzanan mahalle yolu ve yolun sonundaki mahalle merkezi belediye yolu olarak düzenlenmiştir. Çatal ve Ödemiş yönünde küçük bir harita alanı da planlama alanı kapsamındadır. Bu kesimde karayolu hemzemin bir demiryolu üzerinden de geçmektedir. Yoğun bir trafiğe sahip olmamakla birlikte tehlikeli bir kesişim niteliğindedir.

Mevcut durumda Karayolu Zeytinova mahallesi için bir çevre yolu niteliğindedir. Yeni karayolu projesine göre Çatal kavşağından Ödemiş'e doğru uzanan yol demiryolunu kesmemek üzere güneye doğru bir yay çizerek yaklaşık 1 km ileride yeniden Ödemiş yolu ile birleşmektedir.

Bu çözüm ile karayolunun çevre yolu olma özelliği daha da artmakta ve demiryolu ile ilişkisi kalmamaktadır.

Ancak Zeytinova için tam da Çatal yakınında bulunan demiryolu istasyonu ve bu demiryolu hattında çalışan banliyö trenleri ile kavşak noktası önemli bir ulaşım noktası olmaya devam edecektir.

Zeytinova yerleşme içi yollar değerlendirildiğinde; yerleşime güney kesiminden ulaşan ve batıya doğru bir yay çizerek yerleşimin ticaret merkezinden geçen ve yerleşimden çıktıktan sonra da kuzeye doğru bir yay çizerek Burgaz barajı ve kuzey yönündeki mahallelere doğru giden yol en önemli ulaşım aksıdır.

Yerleşimin diğer tüm yolları dar kaldırımsız, yer yer beton ve parke döşeli sokaklar niteliğindedir.

Yerleşmede terminal gerektirecek bir yolcu kapasitesi yoktur. Diğer ilçeler ve il merkezi ile ulaşım Çatal mevkiinden geçen araçlar ile kurulmaktadır. Yerleşim içinden Çatal mevkiine 2 adet araçla servis yapılmaktadır. Ayrıca Pınarlı Mahallesi de servis yapılmaktadır.

Kentte toplam araç sayısı ile ilgili bir kayıt tutulmamakla birlikte araç sahipliğinin oldukça düşük olduğu öğrenilmiştir.

1.16.2. Demiryolu

Çatal mevkiinde bulunan istasyon ile Zeytinova yerleşmesi TCDD Banliyö treni aracılığı ile İzmir kent içi ulaşım sistemine bağlanmaktadır. Hergün Basmane-Ödemiş arasında karşılıklı 11 sefer yapılmaktadır. Bu seferler de banliyö treni Çatal'daki istasyonda durmaktadır. Ayrıca Torbalı'dan İZBAN'a geçilerek diğer ilçelere de ulaşım olanaklıdır (Harita 30: Demiryolu, Denizyolu, Havayolu).

13.06.2011 tarih ve 7992 sayılı TCDD yazısında; yapılacak planlama çalışmasında;

- mülkiyet sınırlarının korunması,
- mülkiyet alanları ile DLH genel müdürlüğünce kamulaştırılan alanların TCDD alanı olarak planlanması,
- taşıt yollarının demiryolu ile kesiştiği bölümlerde geçişlerin, kuruluşun ana statüsü uyarınca alt ve üst geçit olarak planlanması,
- demiryolu koridor genişliğinin 25 metreden az olduğu kısımlarda demiryolu koridor genişliğinin 25 metreye tamamlanması,
- hattın uygun olan tarafından 10 metrelik servis yolu planlanması, servis yolu planlanamayan kesimlerde 5 metrelik yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,
- mevcut demiryolu koridorunun 25 metreden geniş olduğu yerlerde yanıcı ve patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tüm tesisler için, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının TS11939/Ocak2001 sayılı Mecburi Standartlar tebliğine göre, örtülü tanklar ve yer altı tankları için 10 metre, yer üstü tankları için ise 15 metre çekme mesafesi bırakılması,
- mevcut demiryolu koridorunun 25 metreden dar olduğu yerlerde ise planlama ile sağlanacak 25 metre koridor genişliğinden itibaren örtülü tanklar ve yer altı tankları için 10 metre, yer üstü tankları için ise 15 metre mesafe bırakılması,

gerektiği belirtilmektedir.

1.16.3. TEİAŞ

Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 01.04.2015 tarih ve 1500020379 sayılı görüşünde; Harita alanı içindeki Enerji Nakil Hatları, Dağıtım merkezleri ve trafoları gösteren sayısal veri dosyasının Cd de iletilmekte olduğu belirtilmektedir

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 25.05.2011 tarih ve 3736 sayılı görüşünde yerleşmede teşekküllerine ait 477 MCM 154 KV Aslanlar TM-Ödemiş TM Enerji iletim hattının geçtiği tespit edilmiştir, denilmektedir. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44 ve 46. maddelerinde belirtilen mesafeler dikkate alınmak suretiyle güzergâhın imar planında gösterilmesi ile bu alanlardaki yapılaşma öncesinde TEİAŞ görüşünün aranmasının imar planı notu olarak yer almasının sağlanması talep edilmektedir.

Zeytinova'da Tarımsal amaçlı sulama abonelikleri dahil 862 abone vardır, bunun 560 tanesi konut aboneliği, yaklaşık 50 kadar ticari aboneliklidir.

1.16.4. Altyapı

Zeytinova'nın içme suyu ova kesiminde açılan 2 adet kuyudan temin edilmektedir. Bu kuyulardan çıkan su 2 adet 200 er tonluk su depolarında toplanmakta buradan mahalleye verilmektedir. Su depolarının biri yerleşimin kuzeyindeki tepede, diğeri yerleşimin güneydoğusundaki Güzelim tepe de bulunmaktadır. Tüm evler içme suyu şebekesine bağlanmıştır.

İzsu verilerine göre toplam su abonesi konut sayısı 581'dir. Ayrıca 51 konut dışı kullanımlar, 190 tarımsal, 5 özürülü ve gazi, 6 resmi kurum aboneliği bulunmaktadır.

İlçenin tamamında kanalizasyon şebekesi bulunmaktadır. Zeytinova Kanalizasyon Şebekesi Alt Yapı Yenileme Projesi İller Bankası tarafından yapılmıştır. Atık Su Arıtma Tesisi çalışmaları devam etmektedir. Zeytinova'daki yapıların tamamı kanalizasyon şebekesine bağlanmıştır.

Düzenli olarak çöpler toplanmakta ve İzmir'e gönderilmektedir. Yerleşme içerisindeki çöpler kentin farklı yerlerine bırakılmış olan 800 lt. hacmindeki toplam 50 adet çöp konteynırı da biriktirilerek, belediyeye ait 1 adet çöp kamyonu ile toplanmaktadır.

1.17. MÜLKİYET DURUMU

Yerleşme içinde yer alan arazilerin çok küçük bir kısmı kamu mülkiyetidir. Kadastro müdürlüğü ve mal müdürlüğünden alınan veriler ve arazi tespit çalışmalarına göre, halihazır harita sınırları içinde çok sayıda kamu arazisi bulunmaktadır. Bu arazilerin çok büyük bir bölümünü, Belediye, Milli Eğitim Bakanlığı ve Maliye Hazinesi mülkiyetindeki alanlardan oluşmaktadır. Kamu arazilerinin dışındaki alanlar şahıs mülkiyetindedir.

2. GELİŞME POTANSİYELİ VE PROJEKSİYONLAR

Projeksiyon döneminde, Zeytinova sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişmesi üzerinde etkili olabilecek en önemli faktörler, tarımsal üretimin ve ticari faaliyetlerin beraberinde getirdiği hizmetler sektörünün geliştirilmesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Zeytinova yerleşmesinin bugünkü planlı alanlarının dışında yeni alanların tarım dışı amaçlarla kullanımına izin verilmemiştir. Projeksiyon döneminde, mekânsal gelişme, mevcut yerleşim alanının içinde süreceği öngörülmektedir.

2.1. PROJEKSİYONLAR

İmar planına esas olacak nüfus projeksiyonları için, En Küçük Kareler yöntemi ile doğrusal ve logaritmik, 4 farklı Üssel Artış Yöntemi ve bileşik faiz yöntemi kullanılarak hesaplama yapılmıştır.

Tablo 3: Nüfus Projeksiyon Hesapları 1

YILLAR	x	Nüfus(P)	x ²	P·x	Log P	Log P·x	r (Log)
1985	-3	2.000	9	-6000	3,3010	-9,9031	
1990	-2	1.985	4	-3970	3,2978	-6,5955	-0,0015
1995	-1	2.034	1	-2034	3,3084	-3,3084	0,0049
2000	0	2.085	0	0	3,3191	0,0000	0,0050
2005	1	1.795	1	1795	3,2541	3,2541	-0,0295
2010	2	1.546	4	3092	3,1892	6,3784	-0,0294
2015	3	1.389	9	4167	3,1427	9,4281	-0,0212
??	0	12.834	28	-2950	22,8122	-0,7464	-0,0120

Tablo 4: Nüfus Projeksiyon Hesapları 2

Zeytinova (İzmir)	(1980-2010) Yıllık Nüfus Artışı r =	0,01196		İl Merkezinin	
Zeytinova (İzmir)	(1980-1995) Yıllık Nüfus Artışı r =	0,00278	-0,0214	2000	3.370.866
İl Merkezi (Kentsel)	(2000- 2010) Yıllık Nüfus Artışı r =	0,00794	0,0136	2010	3.948.848
Türkiye (Toplam)	(2000- 2010) Yıllık Nüfus Artışı r =	0,00840	0,0217	x : 1,17146395	
	a =17864	Log(a) =3,2589		Korelasyon Katsayısı r =-0,84446	
	b =2237	Log(b) =-0,0267			

Tablo 5: Nüfus Projeksiyon Hesapları 3

Yıllar	x	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
		Doğrusal	Logaritmik		(1)	(2)	(3)	(4)
2020	4	1.412	1.420	1.308	1.308	1.408	1.445	1.449
2025	5	1.307	1.335	1.232	1.232	1.428	1.504	1.511
2030	6	1.201	1.256	1.160	1.161	1.448	1.565	1.576
2035	7	1.096	1.181	1.092	1.093	1.468	1.628	1.643
2040	8	991	1.111	1.028	1.030	1.489	1.694	1.714

En Küçük Kareler Metodu

Doğrusal

$$P_t = a + bx$$

$$a = P / n$$

$$b = Px / x^2$$

Logaritmik

$$\text{Log } P_t = \text{Log } a + \text{Log } bx$$

$$\text{Log } a = \text{Log } P / n$$

$$\text{Log } b = \text{Log } Px / x^2$$

Üssel Artış

$$P_t = P_o e^{rt}$$

P : Gözlem Yılı Nüfusu

P_t : Projeksiyon Yılı Nüfusu

P_o : 2000 Yılı Nüfusu

Bileşik Faiz

$$P_t = P_o (1+r)^t$$

n : Gözlem Yılı Sayısı

r : Ortalama Nüfus Artışı

t : P_t Yılı - P_o Yılı

Tablo 6: Nüfus Projeksiyon Hesapları 4

GRAFİK BİLGİLERİ							
Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
	Doğrusal	Logaritmik		Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)
1985	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
1990	1.985	1.985	1.985	1.985	1.985	1.985	1.985
1995	2.034	2.034	2.034	2.034	2.034	2.034	2.034
2000	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085
2005	1.795	1.795	1.795	1.795	1.795	1.795	1.795
2010	1.546	1.546	1.546	1.546	1.546	1.546	1.546
2015	1.389	1.389	1.389	1.389	1.389	1.389	1.389
2020	1.412	1.420	1.308	1.308	1.408	1.445	1.449
2025	1.307	1.335	1.232	1.232	1.428	1.504	1.511
2030	1.201	1.256	1.160	1.161	1.448	1.565	1.576
2035	1.096	1.181	1.092	1.093	1.468	1.628	1.643

Kaynak: TÜİK Nüfus Verileri ve Büro Çalışmaları

Yapılan nüfus projeksiyonları sonucunda, Zeytinova yerleşmesi 2035 yılı nüfusu için en yüksek değer üssel 4. Yöntemiyle 1.643 kişi, En düşük değer ise Bileşik Faiz yöntemiyle 1.092 kişi olarak bulunmuştur. Projeksiyonların çok düşük çıkması nedeniyle mevcut planlı alanların bile nüfus projeksiyonlarının çok üstünde olması ve üst ölçek planda 2025 nüfusu olarak 2500 kişinin belirlenmesi nedenleriyle, 2035 planlama dönemi nüfusu 2025 senesi nüfusuyla aynı olacağı, gelişme olmayacağı kabul ederek **2.500** kişide sabit kalacağı varsayılmaktadır. Üst ölçekli planın nüfus kabulünde Zeytinova'ya çok yakın mesafede yeni bir Organize Sanayi Bölgesinin planlanmış olmasının önemi vardır.

Zeytinova'da 2015 nüfusunda bugün için yapılan hesaplamalara göre toplam 575 kişinin çalıştığı belirlenmişti. Çalışanların toplam nüfusa oranı %42'dir. Bu oranın projeksiyon dönemi sonunda da tarımda doygunluğa ulaşılması genel olarak tarım dışı sektörlerde sayı ve oran olarak artış olabileceği varsayılarak bu oranda düşüş olacağı varsayılarak 2035 yılında çalışacak nüfusun tüm nüfusa oranı %35 kabul edilmiş ve yerleşmenin ekonomik yapısında projeksiyon dönem içindeki en büyük değişikliğin tarım dışı faaliyetlerin gelişmesi şeklinde olacağı ve tarımda büyük değişiklik olmayacağı öngörülmüştür. Günümüzdeki gibi ekonomik yapının temelini sanayi ve hizmetler sektörünün oluşturacağı varsayılmıştır.

Projeksiyon dönem içindeki ekonomik yapıda;

Tarım da modern yöntemlerin kullanılması ve hayvancılığında daha organize bir şekilde yapılacağı öngörülerek, oranda düşme olacağı ve çalışan nüfusun %40'ını kapsayacağı,

Yeni idari birimlerin yerleşmeye gelmesi ve planlı dönemle birlikte belediye hizmetlerinde olacak artışla orantılı idari hizmetlerde çalışan sayılarının artacağı,

Sanayi ve Küçük sanayi sektörünün, kente yakın bir organize sanayi bölgesi planlanıyor olmasından dolayı %20 seviyesine yükseleceği,

Diğer sektörlerde de günümüz gereksinimleri doğrultusunda küçük artışlar olacağı kabul edilmiştir.

Planlama dönemi için gerekli olacak standartlar ve bu standartlara göre olması gereken alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 7: 2015 Yılı Mevcut ve 2035 Yılı Projeksiyon Dönem İçin Mekânsal Standartlar

Kullanımlar	Standart (m ² /Kişi)	2015 Mevcut Alan (m ²)	2035 Gerekli Alan (m ²)	İlave Edilecek Alan (m ²)
Anaokulu	0,5		1.250	-
İlkokul	2	4.000	5.000	-
Ortaokul	2		5.000	-
Ortaöğretim (Lise)	2	4.000	5.000	-
Aktif Yeşil	10	1.100	25.000	-
Sağlık Tesisi	1,5	3.500	3.750	250
Sosyo-Kültürel Tesis	0,75	2.900	1.875	1.025
İbadet Alanı	0,50	300	2.500	-
Teknik Altyapı	1,00		1.250	-

Kaynak: Büro Çalışmaları

3. PLANLAMA KARARLARI

3.1. İMAR PLANI

Zeytinova Mahallesinin ilk İmar Planı 1979 yılında onaylanmıştır. Bu tarihten sonra uzun süre planlama çalışması yapılmamıştır. Ancak 1996, 1998, 2002 ve 2004 yıllarında ilave ve revizyon imar planları yapılmıştır. Bunların büyüklükleri ve nüfusları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İlk plan aşağı yukarı bugünkü yerleşik alanı kapsamaktadır. Bu plan alanı 74 hektar ve planlama nüfusu 3.000 kişidir. Mevcuttaki konut dışı kullanımlarda bu planın öngörülere dahilindedir. Açık Pazar alanı ve sosyal tesis alanı gerçekleşmemiştir. Ayrıca yerleşimin güneyinde önerilen ortaokul alanı otopark ve park kullanımları da hem gereksinin olmaması hem de belediye olanaklarının yetersiz olması nedeniyle gerçekleşmemiştir.

Tablo 8: İmar Planları Alan Kullanımları

Planlama Tarihi	Planlama Alanı	Planlama Nüfusu
1979 İmar Planı	74	3.500
1996 İlave İmar Planları	17,5	500
1998 Revizyon+İlave İmar Planları	108	3.000
2002 Mevzi İmar Planı	3,9	-
2004 Mevzi İmar Planı	1,4	-
TOPLAM (Çakışmalar Düşülmüştür)	186,14	7.000

Kaynak: Bayındır Belediyesi

İkinci imar Planı 1996 yılında yapılmıştır. İlave plan niteliğindedir 17,5 hektar büyüklüğünde olan bu planla konut ve küçük sanayi sitesi alanı ilavesi yapılmıştır.

1998 planı ile radikal ilaveler getirilmiştir. Yerleşimin güneyindeki Çatal mevkiinde mevcut yerleşim alanı kadar bir alan ilave olarak planlanmıştır. Bu planlama alanının yasal geçerliliği olduğu sanılmamaktadır. Çünkü alanın içinde Orman Bakanlığının görüşüne göre Güzelimtepe Orman Alanı kalmaktadır. Diğer gelişim alanları da İl Tarım Müdürlüğünden tarım dışı amaçlarla kullanılmasına izin verilen alanlardan olmadığı anlaşılmaktadır. Bu plan tamamen tüm sosyal donatı alanları ile mevcut yerleşim kadar bir alanı içermektedir.

Tablo 9: Mevcut İmar Planı Kentsel Alan Kullanımları

Kullanım Adı	Alan (Ha)	Oran (%)	(m ² /Kişi)
Konut Alanı	75,56	40,59	107,94
Ticaret Alanı	2,02	1,09	2,89
Akaryakıt ve Servis Alanı	0,28	0,15	0,39
KSS	1,96	1,05	2,80
Sanayi Alanı	4,22	2,27	6,03
Resmi Kurum Alanı	2,16	1,16	3,09
Belediye Hizmet Alanı	0,80	0,43	1,15
İlkokul Alanı	0,44	0,24	0,63
Ortaokul Alanı	0,93	0,50	1,33
Eğitim Tesis Alanı	3,27	1,76	4,67
Üniversite Alanı	5,06	2,72	7,22
Sağlık Tesis Alanı	1,58	0,85	2,26
İbadet Tesisi	0,56	0,30	0,80
Sosyal Tesis Alanı	0,77	0,41	1,10
Spor Tesis Alanı	1,90	1,02	2,71
Park ve Çocuk Bahçesi Alanı	15,67	8,42	22,38
Pazar Alanı	0,45	0,24	0,64
Askeri Alan	0,59	0,32	0,84
Teknik Altyapı Alanları	0,30	0,16	0,43
Terminal Alanı	0,48	0,26	0,69
Dere-Kanal-Gölet	4,53	2,43	6,47
Orman	3,11	1,67	4,44
Ağaçlık Alan	1,97	1,06	2,81
Fidanlık	5,37	2,89	7,68
Devlet Demir Yolları	1,64	0,88	2,34
Yollar	50,53	27,14	72,18
Toplam	186,14	100,00	265,92

Kaynak: Mevcut İmar Planı

3.2. ÜST PLAN KARARLARI VE YASAL ÇERÇEVE

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporunda merkez mahallelerinin bulunduğu bölge kentsel yerleşme alanı olarak belirlenmiş, kırsal merkez ve tarımsal alt bölge olarak tanımlanmış, kentsel yerleşme alanı olarak belirlenen yerler dışındaki kalan kısımlara tarım arazisi kararı getirilmiştir. Zeytinova yerleşmesinde var olan onaylı imar planları 2025 yılı nüfusu için yeterli olduğundan ilave gelişme alanı düzenlenmemiştir. Çevre Düzeni Planı projeksiyon yılı olan 2025 senesi nüfus projeksiyonu Bayındır ilçesi için 65.000 kişi olarak belirtilmiştir.

3.3. PLANLAMA KARARLARI

Zeytinova yerleşmesi için hazırlanan imar planı, yerleşmenin dördüncü imar planı olacaktır. İmar planı çalışmalarında kullanılacak olan halihazır harita, 2007 yılı onanlı olup; 393,31 ha alanı kapsamaktadır. İlçenin halihazır haritası 6 adet 1/5000 ve 22 adet 1/1000 ölçekli haritalardan oluşmaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı, tüm halihazır harita alanı için düzenlenecek olup; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, projeksiyon dönem kentsel alanını kapsayacak şekilde olacaktır.

2018 yılı nüfusu 1.329 kişi olan yerleşmenin 2035 senesi projeksiyon dönem sonu nüfusunun 2.500 kişi doyum kapasitesi olarak kabul edilmiştir. Fiziksel veriler ve sınırlamalar eşik olarak kabul edilerek oluşan mekansal planlanma sonucu planlanma alanında 2.034 kişi için konut alanı planlanmıştır.

Planlama alanı ile ilgili olarak yerinde yapılan ve ilgili kurumlardan alınan kurum görüşlerine dayalı incelemeler neticesinde kentin gelişimi belirlenmiştir. Bu durumla ilgili olarak; üst ölçek plan kararları, tarım alanları, DSİ Sulama Havzası, orman durumu ve tarihi ve kültürel değerleri koruma kararları dikkate alınarak bazı alanların imara açılması kısıtlanmıştır.

1998 senesinde Tire-Ödemiş yolu üzerinde planlanmış olan yaklaşık 94 ha. lık bir alan yer almaktadır. Bu alan ile ilgili olarak gerekli kurum ve kuruluşlardan tarım dışı amaçla kullanım izni alınmadığı, yaklaşık 11 ha. lık kısmının orman vasfı olan arazi olması ve alanın bir kısmının 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olması dikkate alınmadan planlanmasından dolayı 1/5000 ve 1/1000 planlarda yer verilmemiştir.

Nazım İmar Planı Kapsamında;

Mevcut imar planı ve mahallelerin yerleşik bölümlerinde mevcut doku mümkün olduğunca korunacaktır.

Yerleşme genelinde projeksiyon nüfus için standartlar doğrultusunda yeşil alan, sosyal ve teknik alt yapı alanları önerilecek ve yerleşme genelinde homojen bir dağılım sağlanacaktır.

Ulaşım açısından, ana yola alternatif güzergâhlar geliştirilecek, trafik ulaşımını kolaylaştıracak öneriler getirilecektir. Trafik ulaşımı ile birlikte yaya ulaşım aksları planlanacaktır.

Yerleşmenin ihtiyacı olan açık pazar, terminal, pazarlama, küçük sanayi, idari tesis alanlarından oluşacak merkez için, kentin bugünkü ana aksı ve bu aksa bağlanan yollar kullanılacaktır.

Mevcut imar planında öngörülen nüfus doğrultusunda yetersiz olan sosyal donatı alanları tekrar gözden geçirilerek planlama kabul nüfusunun ihtiyaçları doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanları mevcut yönetmelikte belirtilen standartlar doğrultusunda revize edilmiştir.

Kent bütününde alt merkezler oluşturarak donatı alanları erişilebilirlik mesafeleri ve komşuluk üniteleri ilişkileri düşünülerek planlanmıştır.

Yerleşmede bulunan mevcut konutların, meskun dokunun doğal yapıyı yansıtması ve belediyenin talebi üzerine mümkün olduğunca korunmasına çalışılmıştır. Yeni konut alanları da topoğrafik eşikler ve marjinal tarım bölgesinin gelişimini kısıtlamaları nedeniyle meskun konut alanlarının çeperlerinde, yol boyu gelişmeler şeklinde planlanmıştır.

Mekânsal projeksiyonlar yapılırken; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Plan Yapımına Dair Esaslarına Ait Yönetmelikte belirtilen nüfus değerinde gösterilen Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Standartları dikkate alınmış ve sosyal donatı alanları bu standartlara göre oluşturulmuştur.

Tablo 10: 2035 Yılı Nazım İmar Planı Projeksiyon Dönem Mekânsal Dağılımı

KULLANIM		ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ALAN%	NÜFUS YOĞUNLUĞU (Kişi/Ha)
Konut Oneri	Orta Yoğunluk	161.561	16,17	23,49	45
Konut Meskun	Düşük Yoğunluk	158.137	15,81	22,97	67
Ticaret		6.445	0,64	0,94	
Ticaret- Konut Alanı		26.014	2,60	3,78	
Pazar Alanı		5.148	0,51	0,75	
Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı		4.313	0,43	0,63	
BHA		7.370	0,74	1,07	
Kamu Hizmet Alanı		10.102	1,01	1,47	
Eğitim Tesis Alanı		13.169	1,32	1,91	
Sağlık Tesis Alanı		4.350	0,43	0,63	
Kültürel Tesis Alanı		4.314	0,43	0,63	
Sosyal Tesis Alanı		1.569	0,16	0,23	
İbadet Alanı		3.825	0,38	0,56	
Park		45.820	4,58	6,66	
Spor Alanı		14.400	1,44	2,09	
Ağaçlandırılacak Alan		15.778	1,58	2,29	
Mezarlık Alanı		5.418	0,54	0,79	
Kanal-Dere		4.282	0,43	0,62	
Teknik Altyapı Alanı		88	0,01	0,01	
Ototerminal Alanı		4.536	0,45	0,66	
Demiryolları		20.687	2,07	3,00	
Yollar		184.623	18,46	26,82	
Toplam		688.480	68,85	100,00	

Kaynak: Büro çalışmaları

BAYINDIR-ZEYTİNOVA MAHALLESİ (İZMİR)

İLAVE+REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- 1) 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri geçerlidir.
- 2) Zeytinova Revizyon Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür.
- 3) Planda veya plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda; ilgili tüm yasa ve yönetmeliklere uyulacaktır. Bu plan sınırları içerisinde yasalarla belirlenen farklı kurumlara ait planlama yetkileri saklıdır.
- 4) Bu plan, üst ölçekli plan hükümlerinde yer almayan konularda konuma ve ilgisine göre;
 - 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine,
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe,
 - 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - Kültür Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararlarına,
 - 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu'na,
 - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklere
 - Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğine,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğine,
 - Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine,
 - İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe,
 - 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve ilgili yönetmeliklere,
 - Sığınak Yönetmeliğine,
 - Özel Hastaneler Yönetmeliği,
 - 1593 sayılı Hıfzısıhha Kanunu
 - Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine,
 - Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğine,
 - Otopark Yönetmeliği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına,
 - Zemin ve Temel Etüd Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara,

Hükümleri geçerlidir.

- 5) Tescilli yapıların parseliyle birlikte korunması esastır. Yapının özgün değerini bozacak herhangi bir müdahalede bulunulamaz. Herhangi bir müdahaleden önce, 5226 sayılı kanun ile değişiklik yapılan 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma" kanunu gereği ilgili Koruma Bölge Kurulunca yapıya ilişkin müdahale biçiminin belirlenmesi gereklidir.
- 6) Planlama alanında yapılacak olan her türlü harfiyat alımında herhangi bir Kültür ve Tabiat Varlığına rastlanması halinde, 2863 sayılı Kanun gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Bölge Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
- 7) ENH (Enerji Nakil Hattı) altında kalan yapı adalarında Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 8) DSİ tarafından tespit edilen taşkın alanlarındaki derelerin yatak kapasitesinin yetersiz olan kısımlarında belirtilen kanallar ilgili kurum tarafından inşa edilmeden uygulama yapılamaz.
- 9) 18.03.2018 Tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
- 10) Halen yürürlükte bulunan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan 31 Ocak 2000 gün ve 2023 sayılı genelgesi gereği tüm planlama alanında; Birinci Derece Deprem Bölgesinde kaya zeminlerde; iki katı geçen yapılarda, ada veya parsel bazında, toprak zeminlerde; her tür yapı için parsel ve yapı bazında zemin etüdü yaptırılması zorunludur.
- 11) Jeolojik /Jeoteknik etüt raporları gereğince:
06.08.2015 tarihinde Plar Planlama Yayıncılık Reklamcılık Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'nin alt yüklenicisi olan ARE JEOTEKNİK Ltd. Şti. tarafından hazırlanarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan jeolojik etüd raporuna göre 2 alt kategoriye ayrılmıştır.

ÖNLEMLİ ALANLAR-2.1 (ÖA-2.1)

- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.

- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.
- Bu alanlarda doğal drenajı korunmalı; tüm dere yatakları için taşkın riski açısından planlama öncesinde DSI'den görüş alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda, yapılaşmadan önce yüzey ve yeraltı suyu drenajı yapılarak zeminin doğal mukavemetinin korunması gerekir.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1. (ÖA-5.1)

- Heterojen bir yapıya sahip olan alüvyon birimde ve zemin özelliği taşıyan ayrılmış şiştilerde farklı oturmaları engelleyecek temel tipi projesi geliştirilmelidir.
- Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttıracağı zemin seviyelerindeki sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü analizlerinin projeye esas zemin etüd çalışmalarında belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Yapılardaki farklı oturmaları önlemek için bina temelleri tek tip homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.
- Bu alanlarda gerekli inşaat ve zemin iyileştirme tedbirleri alınmalıdır. İnceleme alanındaki kuru ve akar dereler için planlama öncesi mutlaka DSI'den görüş alınmalıdır.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

B. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

1.KONUT ALANLARI

Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.

1.1. DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI: Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet

verecek sosyal, 24 kültürel ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

1.2. SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI: Yapılaşmasını henüz tamamlamamış konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET ALANI

İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planlarında amaca yönelik değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.TİCARET+KONUT ALANI (TİCK)

Ticaret ve konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planlarında bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlardaki kullanım türü ve yapılanma koşulları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

2.4. KAMU HİZMET ALANI: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası

karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.5. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI : bu alanlar tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürüleceği ve tarımsal ürünlerin katma değerlerini artırmaya yönelik araştırma, geliştirme ve üretim birimleri ile ürün toplama, depolama, saklama alanları; tarımsal amaçlı yapılar ve tarımsal amaçlı entegre tesislerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.1. SAĞLIK ALANI

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait tesislerin yer alabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.2. EĞİTİM ALANI

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesislerin yer alabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.3.KÜLTÜREL TESİS ALANI

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.4.SOSYAL TESİS ALANI

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. bu alanlarda kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

3.5. SPOR ALANI

Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik,

büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.6. İBADET ALANI

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yer alabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

4.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK VE YEŞİL ALAN:

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen park ve yeşil alanlar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

4.2. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN:

Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal açıdan fidecilik alanlarını, jeolojik nedenler vb. nedenlerle planda ağaçlandırılması önerilen alanlardır. Bu alanların, mülkiyet durumuna bağlı olarak ilgilileri tarafından ağaçlandırılması zorunludur. Ağaçlandırılacak alanlar olarak gösterilmiş jeolojik sakıncalı alanlarda yapı yapılamaz. Bu alanlarda yer alan özel mülkiyetteki parsellerde İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarına uyulacaktır.

4.3. MEZARLIK ALANI:

Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

4.4. PASİF YEŞİL ALAN:

Bitki örtüsünün yoğunlaşması öngörülen, pasif kullanımlı, tampon görevi de sağlayan alanlardır.

5. TEKNİK ALTYAPI:

5.1.TEKNİK ALTYAPI ALANI:

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarının yer alacağı alanlardır. Bu alanlardaki kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar

planı aşamasında belirlenecek olup, alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

5.2.KARAYOLLARI:

5.2.1. BİRİNCİ DERECE YOLLAR:

Planlama alanı içerisindeki 20 mt. genişliğinde gösterilen yollardır.

5.2.2. İKİNCİ DERECE YOLLAR:

15 m. 12 m. ve 10 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Bu planda gösterilmeyen 10m ve daha az genişlikteki trafik yolları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda gösterilecektir.

5.2.3.GENEL OTOPARK:

Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde kapalı ve açık olarak düzenlenen alanlardır. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen otopark alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında korunacaktır.

5.2.4. TERMİNAL (OTOGAR ALANI)

İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.


Jale ÖZMAN
Teknik Uzman
(Şehir Plancısı)


Ufuk BAYRAKTOĞLU
Teknik Uzman
(Şehir Plancısı)


Bilge AKALIN
Teknik Uzman
(Şehir Plancısı)