



İZMİR İLİ BALÇOVA İLÇESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Fatma ELLEZ
ŞEHİR PLANCI
Tic. Sic. No: 14
Tel: 0232 372 11 11 / Balçova/İZMİR
Balçova V.D. 235 872 13304

ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş.San. ve Tic.Ltd.Şti
Gaziosmanpaşa Bul.Esen Han No: 9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 4834743 Gsm:05323142874
Konak Vd.No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615

B İmar planı yeterlilik belgesi



MD Tarihi: 28.07.2020
Proje Kayıt No: 35-2020-9844
Üye: DİLEK ÇAKANŞİMŞEK (615)

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.

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**

Mustafa Taç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler Tablosu

1	PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU	3
2	PLANLAMA ALANININ DOĞAL YAPISI	5
2.1	Planlama Alanının İklim ve Bitki Örtüsü.....	5
2.2	Planlama Alanının Jeolojik Yapısı	5
3	PLANLAMA ALANININ ULAŞIM DURUMU.....	6
4	ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI ve MEVCUT PLANLAR.....	7
4.1.	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
4.2.	1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
4.3.	1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
5	PLANLAMA SÜRECİ	10
6	MEVCUT DURUM ANALİZLERİ	10
6.1.	Mülkiyet Durumu.....	10
6.2.	Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı bilgileri.....	11
6.3.	Mevcut Arazi Kullanımı.....	13
6.4.	Mevcut Ulaşım Ağı.....	13
6.5.	Eğitim Analizi.....	15
7	JEOLJİK YAPI VE PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	16
8	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	42
9	NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNUN GEREKÇELERİ :	47
10	REVİZYON NAZIM İMAR PLANI ÖNERİSİ :	49

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

10.1.	Yoğunluk Kararları ve Nüfus	50
10.2.	Öneri Ulaşım Şeması	51
10.3.	Öneri Nazım İmar Planı Revizyonu ile getirilenler :	52
11	PLAN KARŞILAŞTIRMASI	53
12	PLAN NOTLARI	55

1 PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ KONUMU

Planlama Alanı, İlçenin doğusunda Hacı Ahmet ve Yahya Dereleri arasında denize dik uzanan tepelik bölgenin batı yamacında yer almaktadır. Tanımlayıcı sınırlar; kuzeyde İkiztepe Otoyol Bağlantısı, batıda Hacı Ahmet Deresi, güneyde Hacı Ahmet Deresi katılma kolu ve doğuda İzmir Çevre Yolu ile 1970'li yıllarda Balçova belediyesi tarafından oluşturulup satışı yapılan arsalaradır. Yaklaşık 42 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Balçova Termal Tesisleri, Dokuz Eylül Üniversitesi Tıp Fakültesi, İzmir Ekonomi Üniversitesi ve Türkiye'nin ikinci büyük teleferiği bu ilçenin sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçenin 6 Kilometreyi aşan sahil şeridi vardır ve bu sahilde balıkçılık yapılmaktadır. İlçe tamamen konut ağırlıklı ve planlı bir yerleşim yeridir. Çoğunlukla emeklilerin tercih ettiği ilçede çok katlı binaların yanında tek katlı ve bahçeli villalar da bulunmaktadır. İlçe ve İzmir halkının yararlanabileceği Sosyal Tesislerin başında Termal Tesisleri, piknik ve gezi alanları olarak kullanılan Teleferik İşletmeleri ve İnciraltı Kent Ormanı gelmektedir. Mithatpaşa Caddesi üzerinde bulunan iş ve alışveriş merkezleri de ilçedeki sosyal ve ekonomik hayatı canlandırmaktadır.

Balçova tarihi, İzmir'in tarihi ile iç içe olup, tahminen 3000 yıllık bir geçmişe sahiptir. İlçenin ilk sakinleri bugünkü Narlıdere'nin deniz kenarında oturmakta iken, o dönem denizlerden gelen korsan istilasından kurtulmak için bugünkü Balçova'nın kurulduğu eski Balçova köyüne göç ederek yerleşmişlerdir. O dönemde Ayesehit olarak kullanılan köyün adı, köy arazisinin büyük bir kısmının balçık olması nedeniyle Balçık Havi olarak değişmiş ve daha sonra ise bugünkü ismi olan Balçova adını almıştır. Çeşitli medeniyetlerin yer aldığı Balçova'da bugün Romalılarından kalma Agememnon Kaplıcaları ve Yunanlılardan kalma bir su kuyusu ve mahzeni bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2 PLANLAMA ALANININ DOĞAL YAPISI

2.1 Planlama Alanının İklim ve Bitki Örtüsü

İzmir İli, kıyı Ege iklim tipinin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Metrekareye en fazla yağış düşen aylar Aralık, Ocak ve Şubat, en az yağış düşen aylar ise Temmuz, Ağustos ve Haziran aylarıdır. İzmir'de aylara göre düzenli yağış olmaktadır. Bazı gün ve saatlerde 1 aylık yağış düşebilmektedir.

Kış aylarında kararsız ve ılık olan rüzgâr, yaz aylarında kararlılık göstermektedir. İzmir'in hâkim rüzgâr yönü güneydoğu ve batıdır. Bitki örtüsü genellikle kıraçtır.

2.2 Planlama Alanının Jeolojik Yapısı

Planlama alanı jeolojisi, 85-130 metre kalınlıkta Alüvyon Yelpazesi biriminden oluşmaktadır. Alüvyon Yelpazesi biriminin beslenme alanı olan jeolojik birim fliştir. Planlama alanının güneyinde bulunan tepelerdeki filiş içindeki kumtaşı, şeyl, çakıltası, kuvars damarları, volkanik olistolitler gibi kayalar atmosferik, jeolojik ve topografik koşullar ile aşınıp Ilıca Deresi'ne bağlı olarak taşınarak alanda yelpaze şeklinde depolanmıştır.

Alüvyonel yelpaze birimi genel olarak üst seviyelerde bloklu, sıkı-çok sıkı ve çok az plastisiteli veya nonplastiktir. Birim çok az nemli veya kurudur. 4-7 metreden sonra tabana doğru blok oranı azalmakta, çakıl ve kum dane boyu küçülmekte ve kil-silt boyutundaki matriks artış göstermektedir. Buna bağlı olarak birim az nemli, az-orta plastisiteli olarak görülür. Ancak birimin sıklık ve kıvamlılık oranında değişim olmaz, birim yine sıkı-çok sıkı ve çok sert kıvamlıdır.

Alüvyonel tabakada yapılan 10-15 metre derinliğindeki temel sondaj çalışmalarında yeraltı suyuna rastlanmamıştır. Bu alandaki alüvyonel birim az killidir, ancak çok sıkı ve çok sert olması nedeni ile az-orta geçirimlidir. Statik su seviyesi 30-40 metredir.

3 PLANLAMA ALANININ ULAŞIM DURUMU

Plan çalışmasına konu alan, İzmir Kent Merkezi'ne, İzmir Limanı'na ve Adnan Menderes Havaalanına 8-10 km uzaklıklarda yer almaktadır. İzmir Çevre yolu ile sayesinde Balçova'dan Havalimanı'na 15 dakikada ulaşılabilir. Merkezi konumu nedeniyle, karayolu, havayolu ve denizyolu ulaşım olanakları açısından oldukça avantajlı bir konumda olup, İzmir Hafif Raylı Sistemi'ne de entegre edilecektir.

Balçova ilçesinin ana ulaşım eksenini Mithatpaşa Caddesi ile onu dikine kesen Ata Caddesi boyunca olup, onları Sakarya, Vali Hüseyin Ögütçen, Sarmaşık ve Çağdaş Caddeleri tamamlamaktadır. Plan çalışmasına konu alan, Ata Caddesinin doğusunda kalmaktadır ve onu dik kesen sokaklarla planlama alanına ulaşılabilir.

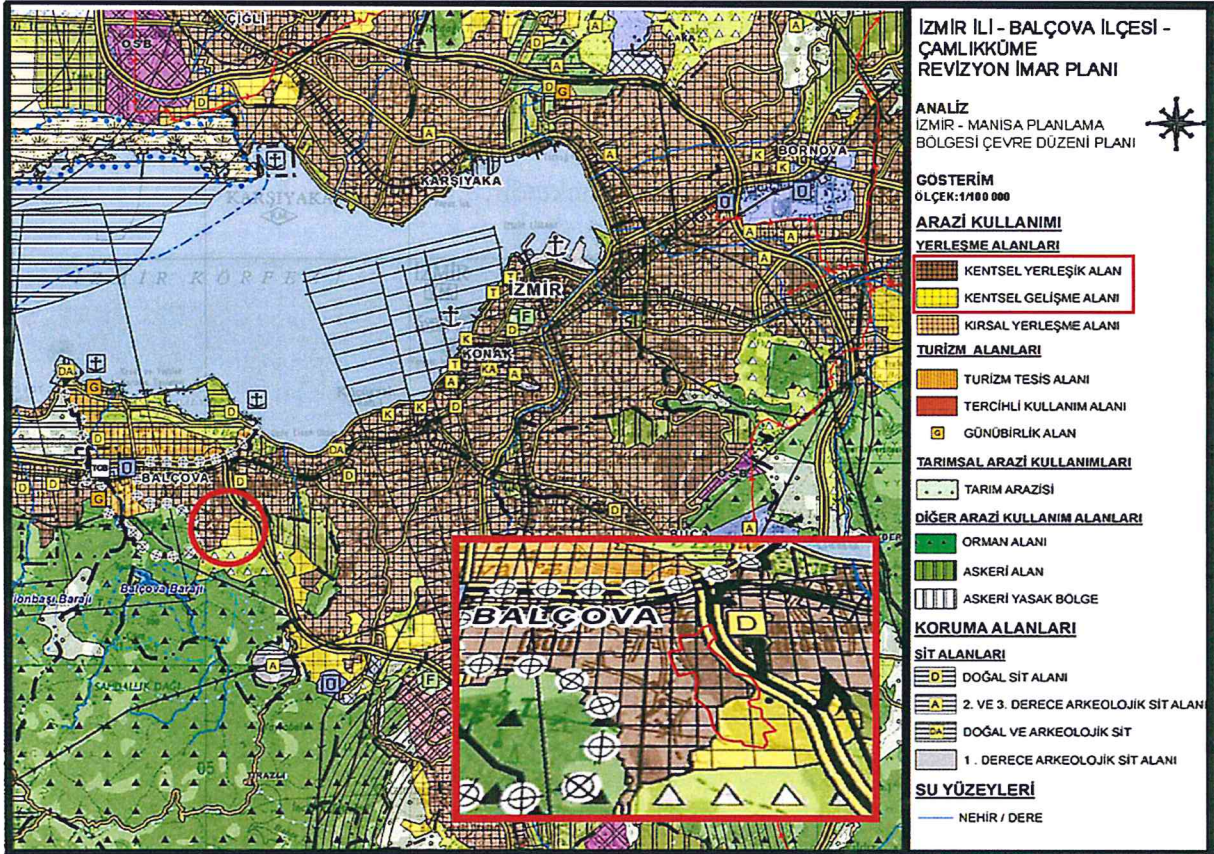


Şekil 2. Planlama Alanı Ulaşım Ağı

4 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI ve MEVCUT PLANLAR

4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlamaya konu alan, ilk olarak 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “*Kentsel Yerleşik alan ve Kentsel Gelişme Alanı*” olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

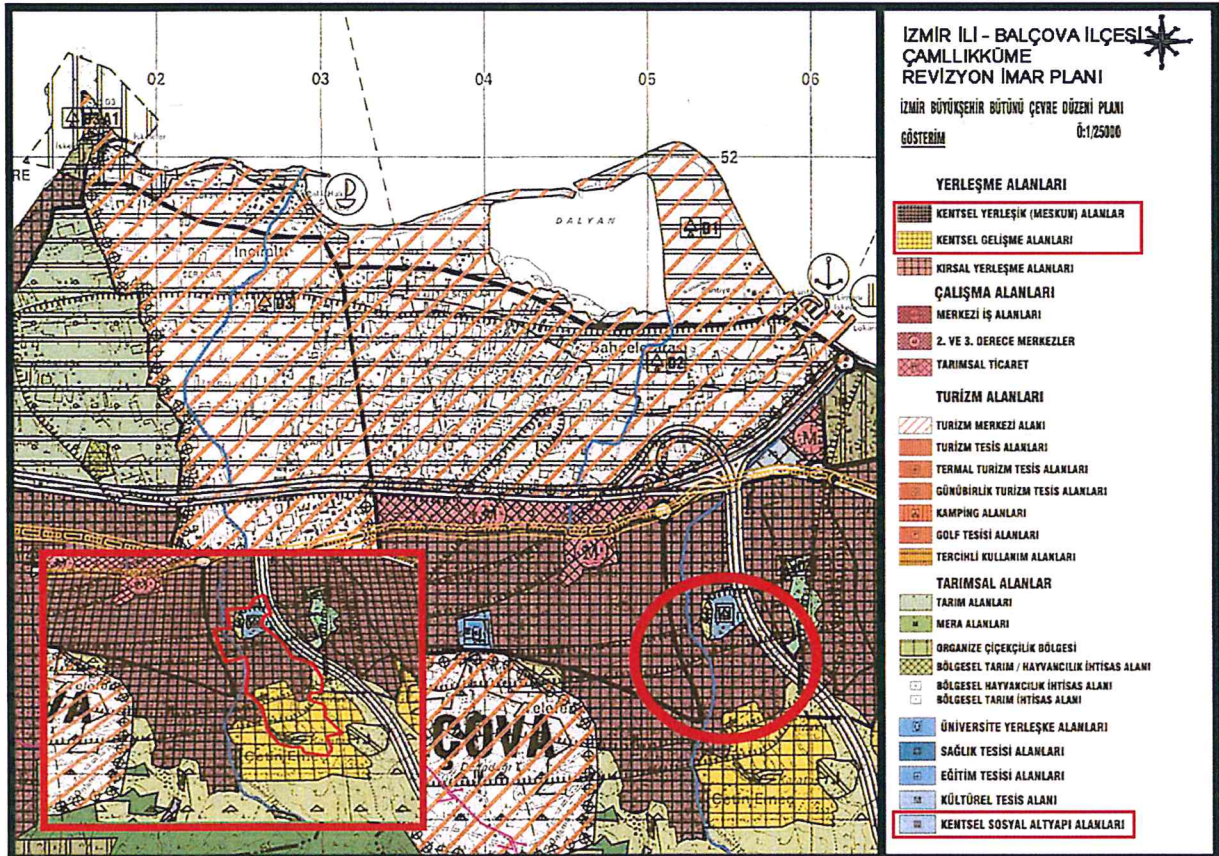


Şekil 3. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli İzmir - Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu

4.2.1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan çalışmasına konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.483 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, **“Kentsel Yerleşik Alan, Kentsel Gelişme Alanı ve Kentsel Sosyal Altyapı Alanı”** olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

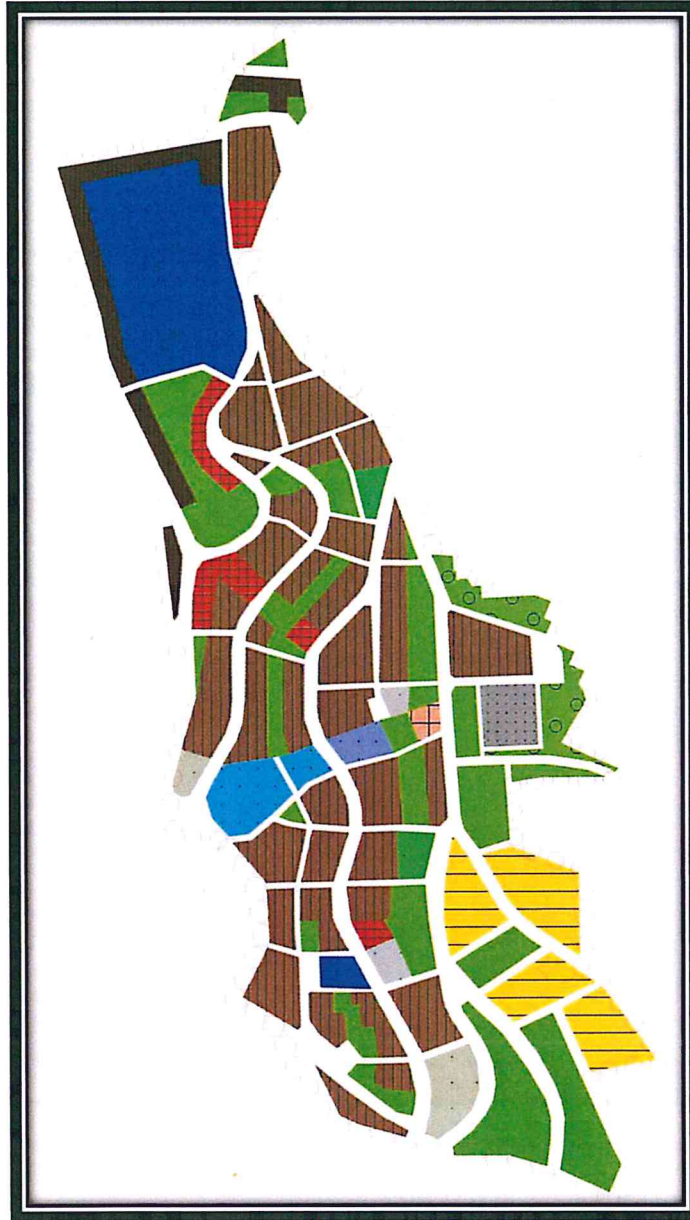
Alanın kuzeyinde bulunan Kentsel Sosyal Altyapı alanı ile ilgili olarak, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notlarında 7.9.4 maddesinde; **“Kentsel Sosyal Altyapı Alanı: Bu alanlarda kamu kurumları ile özel ve tüzel kişiler tarafından yapılacak eğitim sitesi, yükseköğretim ve/veya sağlık tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.”** hükmü yer almaktadır.



Şekil 4. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu

4.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Balçova İlçesi'nin 1/5000 ölçekli Nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planları, ilk olarak 30.10.1981 yılında mülga İmar ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmış olup, sonraki yıllarda zaman içinde farklı tarihlerde ilaveler, revizyonlar ve değişikliklerle güncel duruma gelmiştir. Onaylı Nazım İmar planına bakıldığında, alanda Konut alanlarının çoğunlukla Orta yoğunluklu olmakla birlikte, alanın güneydoğusunda seyrek yoğunluklu olduğu, eğitim, sağlık, sosyal tesis gibi donatı alanlarının, Belediye Hizmet alanlarının ve aksiyel düzende yeşil alanların bulunduğu görülmektedir.



Şekil 5. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5 PLANLAMA SÜRECİ

İmar plan revizyonu yapılması öngörülen alanın büyük bir kısmı, 30.10.1981 yılında mülga İmar ve İskan Bakanlığı'nca onaylanan Balçova'nın ilk 1/5000 ölçekli nazım imar planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanının güneydoğusunda yer alan düşük yoğunluklu 4 adet imar adası ve çevresi ve su deposu alanı bu kapsam dışındadır. Bu bölgeye ilişkin, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.1996 gün ve 05/231 sayılı kararıyla uygun görülerek 09.09.1996 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/5000 ölçekli “Hacı Ahmet Deresi Mevkii İlave Nazım İmar Planı” bulunmaktadır.

1981 yılından günümüze kadar alanda bazı revizyon ve değişiklikler yapılmıştır. Bunlardan başlıcaları:

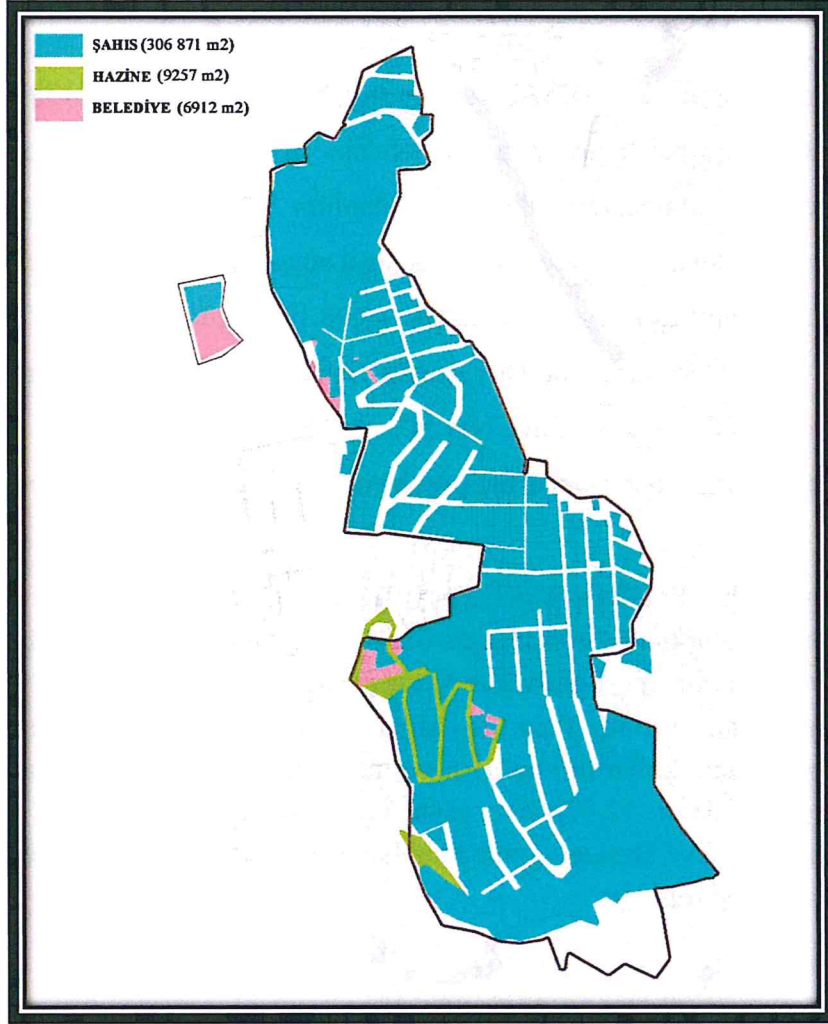
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 01.12.1995 tarih ve 05/294 sayılı kararıyla uygun görülüp Başkanlık makamınca 08.01.1996 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli “Aydın Otoyolu İkiztepe-Karabağlar Kesimi Nazım İmar Planı”;
- Balçova'nın İzmir Çevre Yolu ile bağlantısını sağlamak amacıyla, çevre yoluna ayrılma ve katılma kollarının belirlenmesine yönelik hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2001 tarih ve 05/82 sayılı kararıyla uygun görülüp Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/5000 ölçekli “Otoyol Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği”dir.

6 MEVCUT DURUM ANALİZLERİ

6.1. Mülkiyet Durumu

Planlama alanında **866 adet parsel** bulunmaktadır. Kadastro parsellerinin toplam alanı yaklaşık **287 649 m²'dir**. 0-150 m² aralığında yüzölçümüne sahip kadastro parselleri 116 adet, 150-300 m² arası 622, 300- 500 m² aralığında 97 adet, 500-1000 m² arası 11 adet , 1000 ve üstü ise 20 adet parsel bulunmaktadır.

Parsellerin büyük bir kısmı tek maliklidir. Bununla birlikte bazı büyük parseller çok hisselidir. Parsellerin **%97'si şahıs mülkiyetindedir**. Balçova Belediyesi'nin 21 adet toplam 6912 m² ve Maliye Hazinesi'nin 4 adet toplam 9257 m² mülkiyeti yer almaktadır.

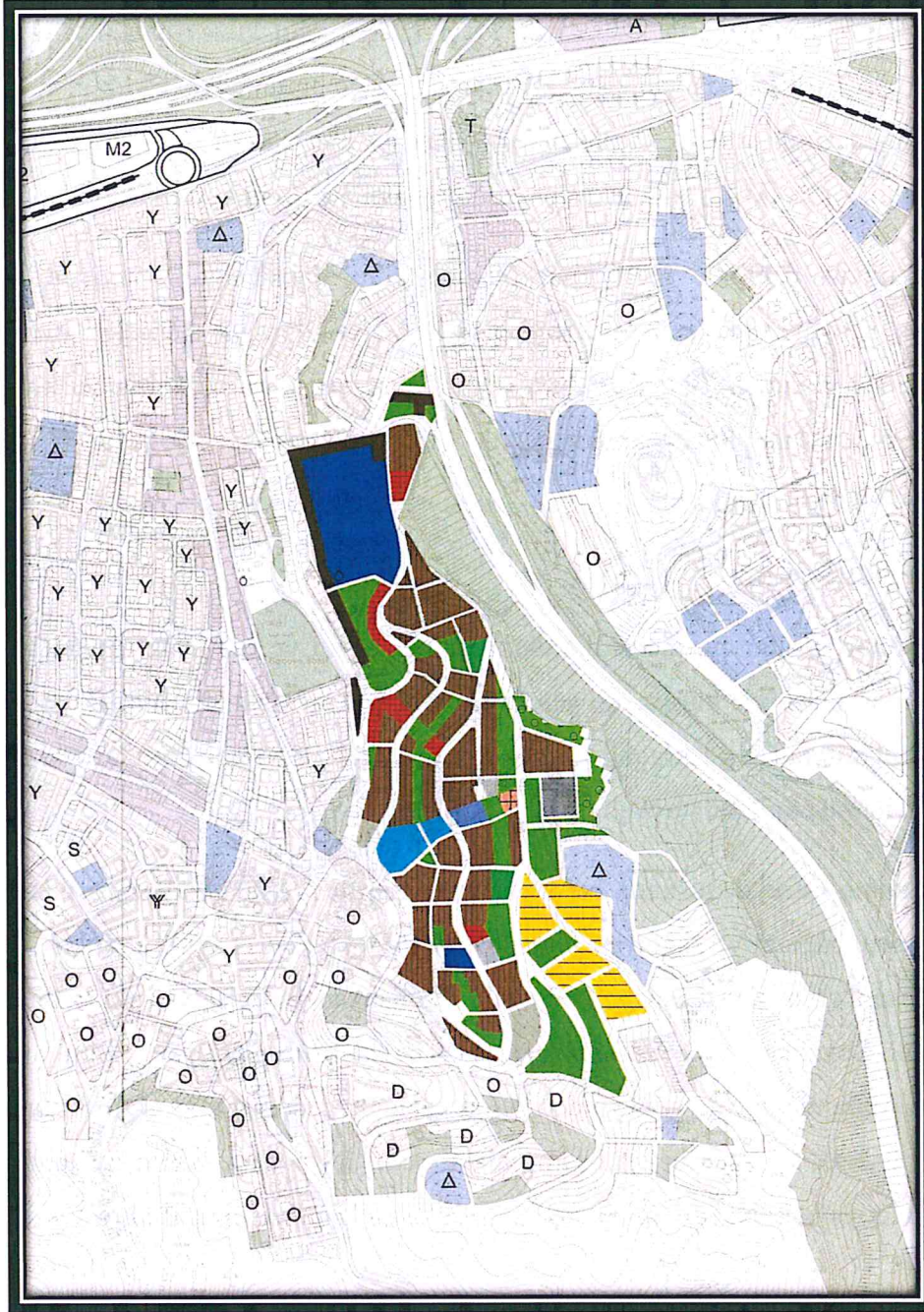


Şekil 6. Mülkiyet Durumu

6.2. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı bilgileri

1/5000 ölçekli meri Nazım İmar planı, genelde orta yoğunluklu adaların bulunduğu bir plandır. Planlama alanının içerisinde güneydoğu bölgesinde düşük yoğunluklu toplam 4 adet konut alanı bulunmaktadır. 1/1000 ölçekli imar planında bu konut adalarının sayısı 3 adet olup, bir tane imar adası 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında eğitim alanı olarak görülmektedir. Alanın kuzeyinde ve kuzeybatısında yüksek yoğunluklu konut adaları bulunmaktadır. Meri Nazım imar planında kuzeyde sağlık alanı bulunmakta olup, diğer eğitim alanları ve donatı alanları genelde alanın orta kesiminde ve güneyinde yer seçmiştir. Yine alanın orta kesimlerine yakın olarak yer yer ticaret lekeleri bulunmakta olup, yeşil alanları kuzey-güney yönü itibariyle doğrusal olarak konumlanmıştır. Konut adalarının küçük oluşu ve yol ağının alansal olarak çokluğu ilk bakışta göze çarpmaktadır.

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ



Şekil 7.. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım imar planı

6.3. Mevcut Arazi Kullanımı

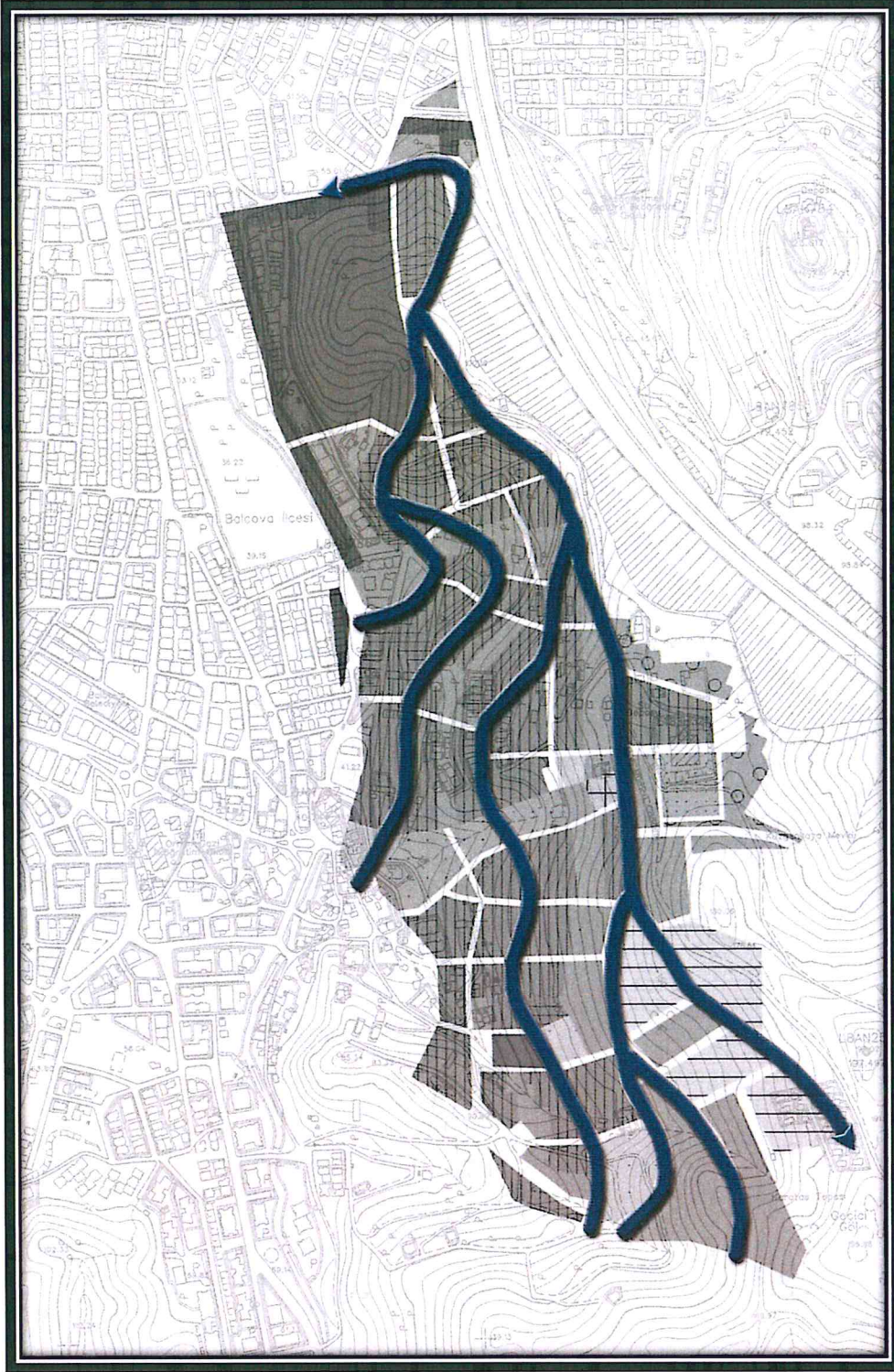
Planlama alanının kısmen orta kısımlarında ve az miktarda kuzey-batısında mevcut imar planına göre yapılaşmış ya da yapılaşmakta olan bir bölge bulunmakla birlikte, alan genelinde uygulama olmamasından dolayı yapılaşma yok denecek kadar azdır. Az olan bu yapılaşmalar, genelde tek katlı ya da iki katlıdır. Mevcut yapılar genellikle konut ağırlıklı kullanılmaktadır.

Planlama alanında, özellikle meri imar planına göre Hastane kullanımında olan alanın güneyinde ve batısında ve yer yer alanın orta kesimlerinde ağaç kümeleri bulunmaktadır. Alanın batısında Balçova Belediyesi'nin spor tesisi ve idari bina olarak kullanılan bir Belediye Hizmet Alanı, kuzeybatısına yakın Balçova Mezarlığı, doğusunda ise T-56 su deposu yer almaktadır.

6.4. Mevcut Ulaşım Ağı

Planlama alanının ulaşım ağı incelediğinde; arazinin eğimi ve ruhsatsız yapılanmanın neden olduğu sıkıntılar nedeniyle ulaşım ağı yeterli hizmeti verememektedir. Yollar, genellikle meri imar planında tanımlanan güzergahlarda yer almakta olup, topografyanın da etkisiyle yer yer farklı güzergahlar da kullanılmaktadır.

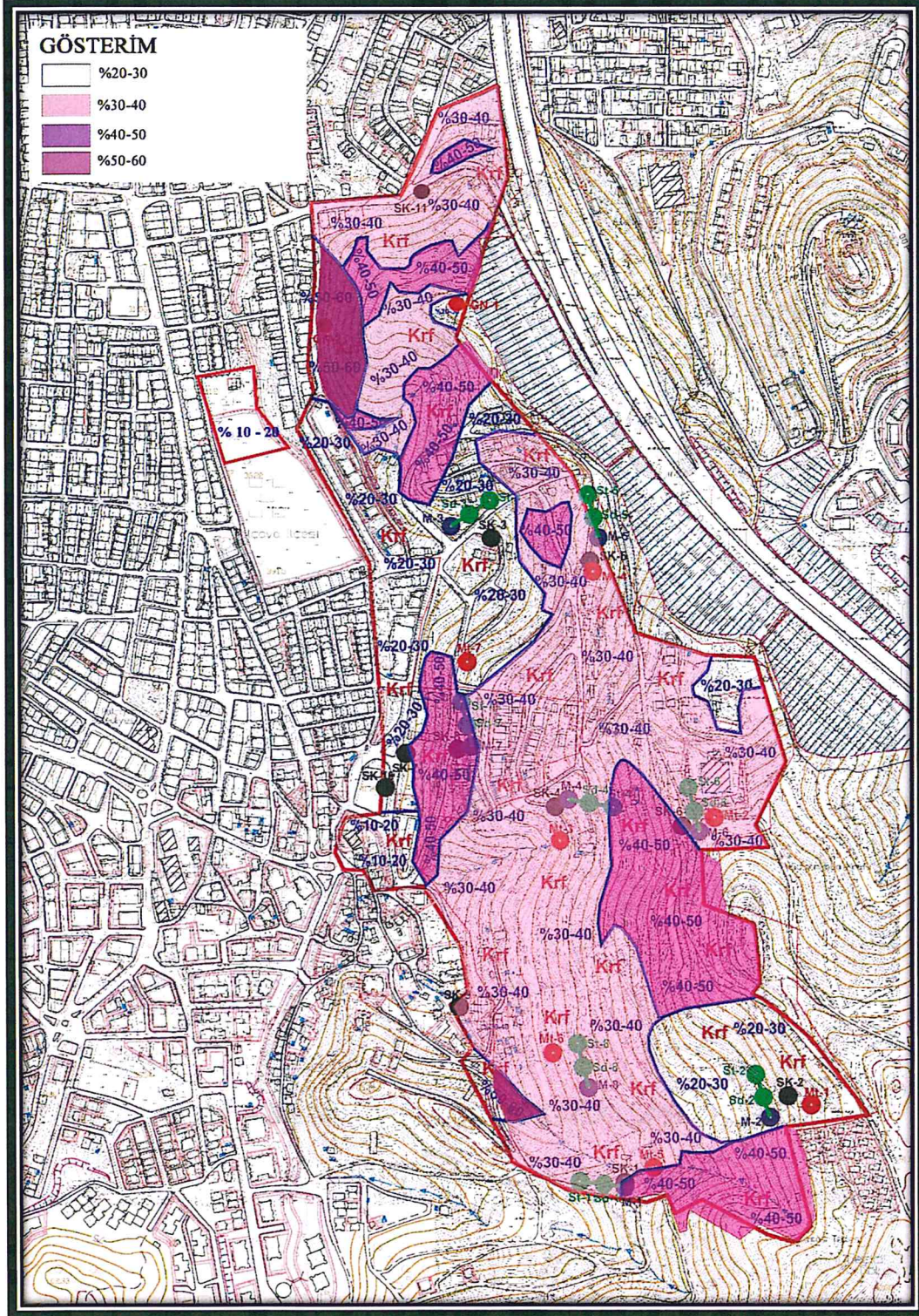
Planlama alanının kuzeydoğusunda bulunan İzmir-Çeşme Otoban bağlantısı nedeniyle, kent içinden otobana bağlantıyı sağlayan alanın kuzeyindeki Fuat Köprülü Sokak, devamında otobana bağlantı yolu olan Cemalettin Sokak, Otobandan Balçova'ya çıkış yönü olarak da Molla Gürani Sokaklar, taşıt trafiğinin otoban bağlantısını sağlayan farklı yoğunluktaki sokaklarıdır. Alanın içinde de güneyinden gelen ve doğusunda yer alan Uğur Mumcu Caddesi de alan için önemli bir arterdir. Planlama alanı, şehir içi ulaşım alanının batısından bağlantı sağlayan Yamaç Sokak, Nazım Sokak ve Barış Sokakla kanalize olmaktadır.



Şekil 8. Mevcut Nazım İmar planına göre Ulaşım Ağı

6.5. Eğim Analizi

Planlama alanında genel olarak %30-40 eğim mevcuttur. Planlama alanının güneyine gelindiğinde bu oran %40-50 ye çıkmaktadır.



Şekil 9. Eğim Analizi

7 JEOLJİK YAPI VE PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Balçova İlçesi, Hacı Ahmet Deresi-Çamlıkküme Mevkii, 1/5000 ölçekli L18-A-12-A nolu 1 adet halihazır harita pafta, 1/1000 ölçekli L18-A-12-A-1-C, L18-A-12-A-2-D, L18-A-12-A-3-A, L18-A-12-A-3-D, L18-A-12-A-4-B nolu 5 adet halihazır harita paftalarında sınırları işaretlenmiş yaklaşık 40 hektarlık alana ait hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca **16.03.2017** tarihinde onaylanmıştır.

Ayrıca planlama alanının batısında bulunan, bölgenin çevresini kapsayan ve sonradan ilave edilen L18-A-12-A-1-C, L18-A-12-A-3-A, L18-A-12-A-3-D, L18-A-12-A-4-B paftalarında sınırları belirlenen yaklaşık 13 hektarlık alana ait hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca **09.11.2018** tarihinde onaylanmıştır.

Balçova Belediyesi Başkanlığı tarafından hazırlatılan her iki çalışmanın amacı, "İzmir İli, Balçova İlçesi, Hacı Ahmet Deresi-Çamlıkküme Mevkii, 1/5000 ölçekli L18-A-12-A nolu 1 adet halihazır harita pafta, 1/1000 ölçekli L18-A-12-A-1-C, L18-A-12-A-2-D, L18-A-12-A-3-A, L18-A-12-A-3-D, L18-A-12-A-4-B nolu 5 adet halihazır harita paftalarında sınırları işaretlenmiş yaklaşık 40+13 hektarlık alana ait, hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuyla imar planı ve yapılaşma koşullarını etkileyecek jeolojik-jeoteknik verilerin elde edilerek bu veriler doğrultusunda yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.

Revizyon plan sınırlarını kapsayan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.03.2017 tarihinde onaylanan 40 hektarlık alan ile ilgili 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda jeolojik yapı ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

1. İnceleme alanında 2 adet 20,00m, 1 adet 15,00m, 5 adet 12,00m ve 3 adet 6,00m. derinliklerde olmak üzere toplamda 11 adet 133,00m. sondaj çalışması yapılmış ve 2 adet gözlem noktası belirlenmiştir.
2. Jeofizik yöntemlerden 8 serim P Kırılma, 8 serim Masw Kırılma, 7 noktada Mikrotremör ve 2 profil Elektrik Rezistivite Tomografi Çalışması, Elektrik Özdirenç çalışması yapılmış olup her bir yöntem için gerekli değerlendirmeler yapılarak konu başlıkları altında detaylı bir şekilde irdelenmiştir.

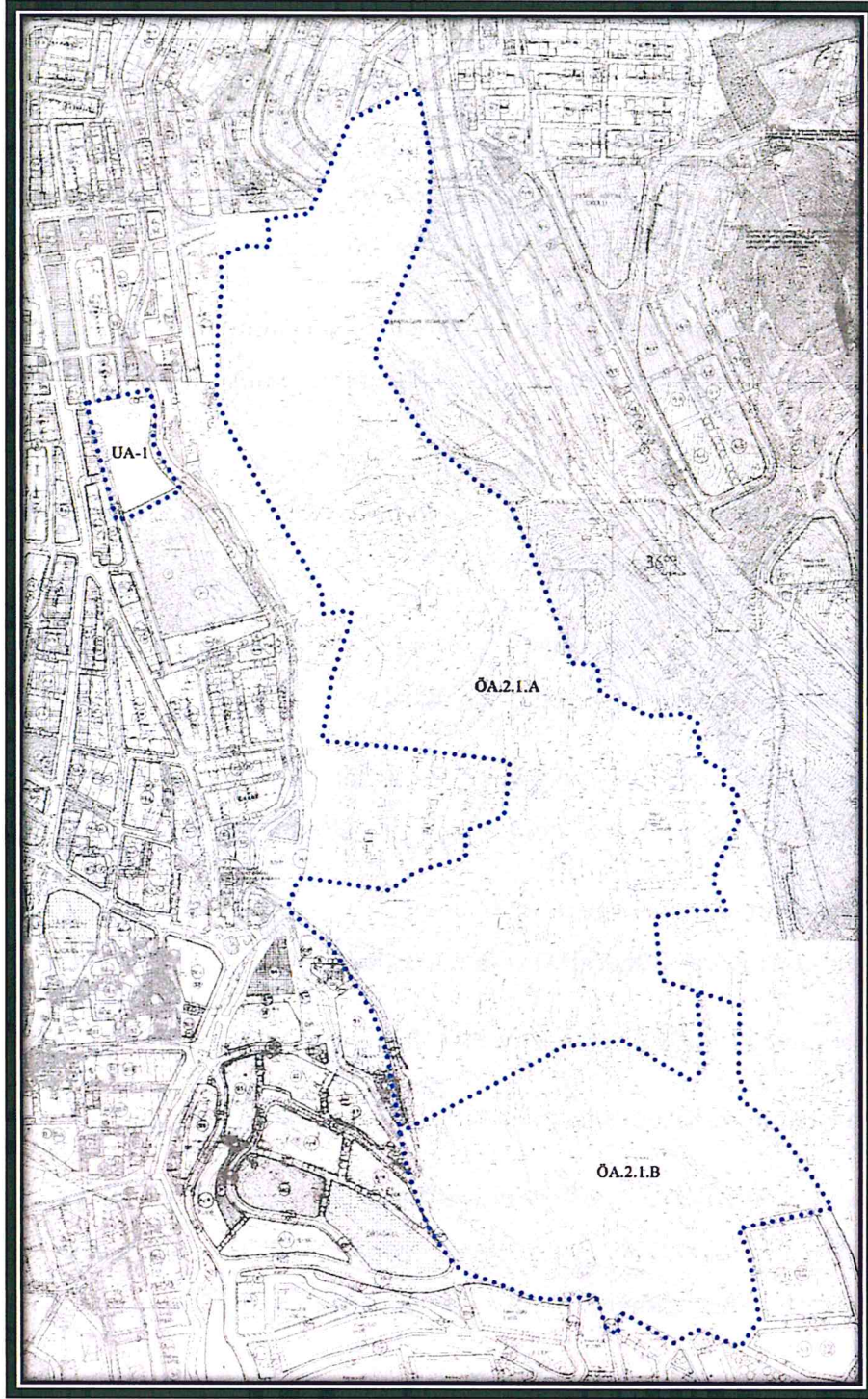
Açılmış olan temel araştırma kuyularından alınan KAROT, SPT ve EL örnekleri üzerinde mühendislik parametrelerini belirlemek amacıyla Doğal su İçeriği, Elek Analizi, Atterberg Limitleri, Nokta Yükleme Deneyi, Tek Eksenli Basınç Deneyleri (kaya), Doğal Birim Hacim Ağırlık deneyleri; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı Zem-Son Mühendislik Zemin Laboratuvarında yapılmıştır.

3. İnceleme alanı imar yetkisi açısından BALÇOVA BELEDİYESİ sorumluluk alanında olup, inceleme alanına ait 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli 30.10.1981 tarihli Mülga B.İ.B. onaylı bir imar planı bulunmaktadır. İnceleme alanında mevcutta yapılaşmalar bulunmaktadır.

İnceleme alanı 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişim alanı olarak planlıdır. İnceleme alanı 1/25.000 Ölçekli çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişim alanı olarak belirlenmiştir.

4. İnceleme alanının büyük bir bölümünün Radon Müh. Ltd. Şti. tarafından daha önceden hazırlanmış Mülga B.İ.B. A.İ.G Müdürlüğü'nce 17.04.2008 tarihinde onaylanan "İzmir, Balçova, Limontepi Mevkii, (L18-A-12-A-1-C/2-D/3-A/3-D/4-B) imar planına esas 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre incelenmiş ve onaylanmış 1/1000 ölçekli jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır. Bu raporda yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesinde eğimin %50'den düşük olduğu alanlar önlemlenilen alan olarak değerlendirilmiş, eğimin %50'den fazla olduğu alanlar ve alanın güneyinde yer alan kuru dere yatağında kısmi heyelanlı alanlar ile DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda korunması gereken alanlar Uygun Olmayan Alan (UOA) olarak değerlendirilmiştir.

Çalışma alanımızda 7269 sayılı yasa kapsamında (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 09.03.2017 tarih ve 18898925-952.01.04.04-E34534 sayılı yazısına istinaden) Bakanlar Kurulunca alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır.



Şekil 10. Yerleşime Uygunluk

5. İnceleme alanında eğim ağırlıklı olarak %10-20, %20-30, %30-40, %40-50, %50-60 arasındadır. İnceleme alanı geneli yumuşak-düşük eğimli, yer yer orta-yüksek eğimli alanlara girmektedir.
6. İnceleme alanında, belirlenen formasyonlar;

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

Bornova Karmaşığı

Narlidere ve Balçova güneyinde geniş yayılım gösteren Bornova karmaşığına ait tortullar egemen olarak karmaşık ve düzensiz iç yapılı kumtaşı ve şeyl bileşenlerinden oluşur. Başlıca kireçtaşı, killi kireçtaşı, diyabaz, serpantin, tabakalı çört ve radyolaritlerden oluşan olistolitler, karmaşık iç yapılı fliš matriksi içinde yaygın olarak bulunur.

İnceleme alanında yer yer tamamen ayrışmış-ayrışmış, genel olarak orta derecede ayrışmış-az ayrışmış, çok çatlaklı-kırıklı-parçalanmış, düşük dayanımlı, kumtaşı-şeyl birimi gözlenmiştir.

7. İnceleme alanının jeolojisi Geç Kretase-Erken Paleosen yaşlı Bornova Karmaşığı biriminden oluşmaktadır. Bornova Karmaşığının rezidüeli zemin, kumtaşı-şeyl kısımları ise kaya türleri olarak sınıflandırılmıştır.

İnceleme alanında Bornova Karmaşığının rezidüel seviyeleri olup, zemin sınıfı oranları, %100'si siltli çakıl (GM) seviyelerinden oluşmaktadır.

Bornova Karmaşığının rezidüel seviyelerinde açılan sondaj kuyularında yapılan SPT deneylerinde, SPT-N₃₀ değerleri 33 - Refü aralığında bulunmuştur.

Bornova Karmaşığının formasyonuna ait kumtaşı-şey biriminin RQD değerleri ise %0-52 olarak bulgulanmıştır. Karot Yüzdesi%14-96 arasındadır.

8. Çalışma alanındaki iri taneli zeminlerin SPT değerlerine göre;

Bornova Karmaşığının rezidüeli; sıkı-çok sıkı özellikte olduğu, görülmüştür.

9. Geç Kretase-Erken Paleosen yaşlı Bornova Karmaşığı üzerinde yapılan tek eksenli basınç dayanımı değerleri $q_u = 3,789 \text{ MPa} - 39,645 \text{ Mpa}$ aralığında olduğundan kayaçlar **“çok düşük-düşük dayanımlı kaya”** sınıfına girmektedir.

Geç Kretase-Erken Paleosen yaşlı Bornova Karmaşığı üzerinde yapılan nokta yükleme deneyi değerleri $I_{s50} = 1,27 - 44,03 \text{ kg/cm}^2$ (0,12 – 4,31 MPa) aralığında olduğundan kayaçların nokta yükü direncine göre sınıflandırılması (Bieniawski 1975) göre; **“çok düşük-düşük-orta-yüksek dirençli”** kayaç sınıfındadır.

RQD değerleri ise %0-52 olarak bulgulanmıştır. RQD Değerlerine Göre Kaya Kalitesi (Deer 1964) **“çok zayıf-zayıf-orta”**dır.

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

10. Yapılan sondajlarda SPT-N₃₀= 33-R aralığında ve sismik dalga hızı Vs dikkate alındığında, Vs1= 362-1050 m/sn ve Vs30= 600-981 m/sn arasında değiştiğinden arazide yer alan Bornova Karmaşığının üst seviyelerde yer alan ayrışma zonu için değerlendirildiğinde genelde C grubu zemin ve zemin sınıfı olarak **Z2** temsil edilebildiği, derine doğru yer alan Bornova Karmaşığına ait kumtaşı-şeyl birimi için değerlendirildiğinde genelde B grubu zemin ve zemin sınıfı olarak **Z2** temsil edilebildiği görülmektedir.

11. Yapılan P kırılma çalışmalarına göre; 1. tabaka kalınlığı 3-8 m aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. 1. Tabakada Vp dalga hızı 745-1650 m/sn aralığında, 2. Tabakada ise Vp dalga hızı 1213-2760 m/sn aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. P Kırılma çalışması Masw çalışmasıyla birlikte korele edilerek detaylı olarak Masw çalışması başlığı altında irdelenmiştir.

Yapılan Masw çalışmalarına göre; 1. tabaka kalınlığı yaklaşık 5-16 m aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. 1. Tabakada Vs dalga hızı 362-1050 m/sn aralığında, 2. Tabakada ise Vs dalga hızı 300-1200 m/sn aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Vs30 kayma dalga hızı ise 303.3-981.1 m/sn aralığında gözlemlenmiştir.

İnceleme alanında yapılan ERT çalışmalarında; 6-12 m arasında olarak gözlemlenen yüzeyde ayrışmış birimlerin derinlere doğru kumtaşı birimlerinin hakim olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan Mikrotremör çalışmaları sonucunda; İnceleme alanında yapılan 7 adet mikrotremör çalışmasında Spektral Oranlar (Hv) 1.32-3.83 arasında, periyot değerleri ise 0,20-0,54 sn arasında görülmektedir.

12. İnceleme alanında Bornova Karmaşığın rezidüeli zemin türleri olarak değerlendirilmiş olup, USCS (TS1500) göre zemin sınıfı %100 GM (Siltli Çakıl) biriminden oluştuğundan ve NP olduğundan şişme problemi beklenmemektedir.

13. İnceleme alanında yapılan oturma analizlerine göre hesaplanan oturma miktarları kabul edilebilir aralıklarda olup bölgede oturma problemi beklenmemektedir.

14. İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltısuyu ölçümleri yapılmıştır. Yapılan yeraltısuyu ölçümlerine göre; yeraltısuyu gözlenmemiştir.

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

Mevsimplere bağılı olarak değişen yeraltı su seviyesi, yaz aylarında düşmekte, kış aylarında yükselmektedir. Mevsimsel olarak seviyelerin düşük olduğu dönemde bulunulduğu göz önüne alınmalıdır.

15. İzmir fayı inceleme alanının yaklaşık 30m kuzeyinde, D-B ve K20D doğrultulu olarak uzanmakta olup, inceleme alanı yükselen bloğun (taban bloğu) üzerinde yer almaktadır. Ayrıca inceleme alanında tali antitetik-sintetik faylar bulunmaktadır.

Filiş fasiyesinde kataklastik ezilme zonları gelişmiş olup, tabakalanmalar bu zonlarda kısmen yada tamamen kaybolmuştur.

16. Kretase filiş fasiyesinin yer aldığı alanlarda hakim birimin kumtaşı-şeyl biriminden oluşan kaya birimler olmasından dolayı deprem anında sıvılaşma riski beklenmemektedir.

17. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan haritaya göre, Çalışma alanı ve çevresi 1. dereceden tehlikeli deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $A_0=0,40$ g dir.

18. Kretase yaşlı kumtaşı-şeyl biriminden oluşan Bornova Karmaşığından oluşmaktadır. İnceleme alanının genelinde heyelan ve kaya düşmesi v.b. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte, sadece inceleme alanının güneyindeki kuru derenin yamacında krip (yavaş akma) şeklinde ve muhtemel düşme riski bulunan serbest kaya blokları gözlenmiştir. **İzmir İli ve geneli 1.Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından olası deprem riski unutulmamalı ve planlama sonrası yapılacak olan projelerde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.**

19. İnceleme alanı, 1. derece tehlikeli deprem bölgesi sınırlarında bulunması ve aktivitenin devam etmesi nedeniyle alanda yapılacak yapılarda, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın yürürlükteki "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik**" hükümlerine aynen uyulmalıdır.

20. İnceleme alanı içerisinde kuru dereler bulunduğundan planlama öncesinde taşkın yönünden İZSU ve/veya DSİ görüşü alınarak planlamanın bu görüş doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

21. İnceleme alanında çökme, tasman, karstlaşma v.b. mühendislik problemleri beklenmemektedir.

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

22. İnceleme alanının yerleşime uygunluk haritası hazırlanarak bölgenin yerleşime uygunluğu irdelenmiştir. Yerleşime uygunluk haritası jeoloji, jeofizik, mühendislik jeolojisi, jeomorfoloji, yeraltı suyu ve jeoteknik araştırmalar ve bu araştırmaların değerlendirilmesi sonucunda hazırlanmıştır. İnceleme alanının jeolojisi Kretase yaşlı kumtaşı-şeyl biriminden oluşan Bornova Karmaşığında oluşmaktadır. Eğim ağırlıklı olarak %10-20,, %20-30, %30-40, %40-50, %50-60 arasındadır. İnceleme alanı geneli orta-yüksek eğimli alanlara girmektedir. İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında; Önlemler Alan (ÖA-2.1.A), Önlemler Alan (ÖA-2.1.B) simgesiyle sınırları işlenmiştir.

Önlemler Alan (ÖA-2.1.A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Narlidere ve Balçova güneyinde geniş yayılım gösteren Bornova karmaşığına ait tortullar egemen olarak karmaşık ve düzensiz iç yapılı kumtaşı ve şeyl bileşenlerinden oluşur. Başlıca kireçtaşı, killi kireçtaşı, diyabaz, serpantin, tabakalı çört ve radyolaritlerden oluşan olistolitler, karmaşık iç yapılı fliş matriksi içinde yaygın olarak bulunur.

Bu alanlarda; heyelan ve kaya düşmesi v.b. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte formasyonlarda jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde; topoğrafik eğimin %10'dan fazla genellikle %30-40, %40-50 olduğu, yapılan stabilize analizleri ve arazi gözlemleri sonucunda her ne kadar yamaçlar duraylı gözükse de alanın genel eğiminin fazla ve Bornova Karmaşığı kolay ayrışarak zeminleşen birim olması nedeniyle stabilite sorunlu alanlar **Önlemler Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1.A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında önlemler alan (ÖA-2.1.A) sembolü ile gösterilmiştir. Bu alanlarda stabilize sorunları alınacak mühendislik önlemleriyle bertaraf edilecek niteliktedir.

Bu alanlarda;

- Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazı şevlerinde meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Yamaç boyunca yağışlarla oluşabilecek yüzeysuyu ve ayrıca yeraltısuyuna karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve yeraltısuyu ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Eğimin %50'den fazla olduğu alanlarda oluşturulacak bina-yapı, ada ve parselin mevcut yamaç stabilitesini bozmayacak nitelikte olmalıdır.
- Zemin-temel etüt aşamasında yamaç boyunca oluşturulacak parsel ve bina yükleri dikkate alınarak stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılarak, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve bina temelleri stabil (kayma yüzeyi altındaki seviyelere) seviyelere taşıtırılmalıdır.
- Yamaçlar eğimli olduğundan hertürlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Binalardaki farklı oturmadan kaynaklı hasarları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik birimin aynı jeoteknik, litolojik özellikteki seviyelerine taşıtırılmalı mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturma problemine karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Bölge 1. derece tehlikeli deprem bölgesinde olduğundan her türlü yapılaşmada; "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Zemin-temel etütlerinde; temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) ile yamaç boyunca dış yüklerde dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önlemler Alan (ÖA-2.1B) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Narlidere ve Balçova güneyinde geniş yayılım gösteren Bornova karmaşığına ait tortullar egemen olarak karmaşık ve düzensiz iç yapılı kumtaşı ve şeyl bileşenlerinden oluşur. Başlıca kireçtaşı, killi kireçtaşı, diyabaz, serpantin, tabakalı çört ve radyolaritlerden oluşan olistolitler, karmaşık iç yapılı fliş matriksi içinde yaygın olarak bulunur.

İnceleme alanının güneyindeki eğimi %20-30, %30-40, %40-50 ve %50-60 arasında değişen oldukça eğimli bir kuru dere vadisinin derenin sağ sahilinde krip (yavaş akma) şeklinde yüzeysel hareketlerin, yer yer inşaat atıklarından oluşan kontrolsüz dolguların sol sahilinde ise düşebilecek nitelikte serbest ayrıışmış kaya bloklarının olduğu kuru dere ve çevresi alınacak

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

mühendislik önlemleriyle bertaraf edilebilecek olası kaya düşmesi ve krip hareketine karşı **Önlemler Alanlar-2.1.B (ÖA-2.1.B) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilerek rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında **ÖA-2.1.B** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında yer alan inşaat atıklarından oluşan kalınlığı yer yer değişen dolgu yayılımı ve kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenerek hafredilmeli bina temelleri dolgu altındaki Bornova Karmaşığı biriminin mühendislik problemleri içermeyen kaya seviyelerine taşıttırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.
- Bu bölgede yer alan serbest askıdaki düşebilecek nitelikteki kaya bloklarının planlama öncesinde yerinde kırılarak imha edilerek, muhtemel kaya düşmesi problemi önlenmelidir.
- Bu bölgede yapılan SK-2 sondajında 0,00-9,00m arası orta derecede ayrılmış kaya niteliğindeki kumtaşı-şeyl biriminde (TCR %25-42, RQD %0) 9,00-12,30m arası filiş fasiyesine ait tamamen ayrılmış zon, 12,30-20,00m arası ise kırıklı, çatlaklı filiş fasiyesine ait kumtaşı-şeyl (TCR %68-86, RQD %7-52) biriminden oluştuğundan, zemin-temel etütlerinde kaya birimlerindeki ayrışma zonlar tespit edilerek, bina temelleri ayrışma zonu altındaki kumtaşı-şeyl biriminin mühendislik problemi içermeyen nispeten sağlam kaya seviyelerine taşıttırılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yamaç boyunca yağışlarla oluşabilecek yüzeysuyu ve ayrıca yeraltısuyuna karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve yeraltısuyu ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Eğimin %50'den fazla olduğu alanlarda oluşturulacak bina-yapı, ada ve parselin mevcut yamaç stabilitesini bozmayacak nitelikte olmalıdır.
- Zemin-temel etüt aşamasında yamaç boyunca oluşturulacak parsel ve bina yükleri dikkate alınarak stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılarak, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve bina temelleri stabil (kayma yüzeyi altındaki seviyelere) seviyelere taşıttırılmalıdır.

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

- Yamaçlar eğimli olduğundan hertürlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Binalardaki farklı oturmada kaynaklı hasarları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik birimin aynı jeoteknik, litolojik özellikteki seviyelerine taşıtırılmalı mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturma problemine karşı alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Bölge 1. derece tehlikeli deprem bölgesinde olduğundan her türlü yapılaşmada; "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Zemin-temel etütlerinde; dolgu yayılımı ve kalınlığı, temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.), yamaç boyunca dış yüklerde dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Bu bölgedeki kuru dere için, planlama aşamasında **DSİ ve İZSU** görüşü alınmalıdır.

23. Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca İmar planına Esas jeolojik –Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup Zemin Etüt raporu yerine kullanılamaz.

7.1. Revizyon plan sınırının batısındaki alanı ve alanın yakın çevresini kapsayan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 09.11.2018 tarihinde onaylanan 13 hektarlık alan ile ilgili 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda jeolojik yapı ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

1. İnceleme alanında 1 adet 15,50m ve 6 adet 10,50m derinliklerde olmak üzere toplamda 7 adet 78,50m. sondaj çalışması yapılmıştır.

Jeofizik yöntemlerden 7 Serim Sismik Kırılma, 7 Serim MASW çalışması, 7 Noktada Mikrotremör çalışması ve 3 Noktada Elektrik Özdirenç (DES) çalışması, yapılmış olup her bir yöntem için gerekli değerlendirmeler yapılarak konu başlıkları altında detaylı bir şekilde irdelenmiştir.

Açılmış olan temel araştırma kuyularından alınan KAROT, SPT örnekleri üzerinde mühendislik parametrelerini belirlemek amacıyla Doğal Su İçeriği, Elek Analizi, Nokta

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

Yükleme Deneyleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı Zem-Son Mühendislik Zemin Laboratuvarında yapılmıştır.

2. İnceleme alanı imar yetkisi açısından BALÇOVA BELEDİYESİ sorumluluk alanında olup, inceleme alanına ait onaylı bir imar planı bulunmaktadır. İnceleme alanında mevcutta genel olarak 4-5 katlı konut tipi yapılaşmalar bulunmaktadır.

İnceleme alanı 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişim alanı olarak planlıdır. İnceleme alanı 1/25.000 Ölçekli çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişim alanı olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında daha önceden hazırlanmış plana esas nitelikte jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır.

Çalışma alanımızda 7269 sayılı yasa kapsamında Bakanlar Kurulunca alınmış “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Ayrıca çalışma alanımızda sakıncalı alanlar bulunmamaktadır.

İnceleme alanında taşkın sahaları, sit alanları ve koruma bölgeleri ile ilgili alınmış kararlar bulunmamaktadır.

3. İnceleme alanında eğim ağırlıklı olarak %0-10, %10-20, %20-30, %30-40 arasındadır. İnceleme alanı geneli yumuşak-düşük eğimli, yer yer orta eğimli alanlara girmektedir.

4. İnceleme alanında, belirlenen formasyonlar;

Bornova Karmaşığı (Krf)

Narlidere ve Balçova güneyinde geniş yayılım gösteren Geç Kretase-Erken Paleosen yaşlı, Bornova karmaşığına ait tortullar egemen olarak karmaşık ve düzensiz iç yapılı kumtaşı ve şeyl bileşenlerinden oluşur. Başlıca kireçtaşı, killi kireçtaşı, diyabaz, serpantin, tabakalı çört ve radyolaritlerden oluşan olistolitler, karmaşık iç yapılı fliş matriksi içinde yaygın olarak bulunur.

İnceleme alanının kuzey batısında açılan Sk-7 sondajı ve çevresinde; kumlu, az siltli çakıl, kötü derecelenmiş çakıl (GP-GM, GM) niteliğinde fliş fasiyesine ait tamamen ayrışmış zon belirlenmiş olup, alanın büyük bölümünde açılan sondajlar neticesinde Bornova Karmaşığına ait orta derecede ayrışmış, parçalanmış, düşük dayanımlı, fliş fasiyesine ait kumtaşı-şeyl birimi olarak gözlenmiştir.

5. İnceleme alanında zemin türü olarak belirlenen formasyonlar; Geç Kretase-Erken Paleosen yaşlı Bornova Karmaşığının rezidüel seviyeleri olup, TS1500'e göre zemin

sınıfı, siltli çakıl (GM), az siltli, kötü derecelenmiş çakıl (GP-GM) olup iri danelidir. Bornova Karmaşığının rezidüel seviyelerinde açılan sondaj kuyularında yapılan SPT deneylerinde, SPT-N₃₀ değerleri 54 - Refü aralığında bulunmuştur. Çalışma alanındaki iri taneli zeminlerin SPT değerlerine göre yapılan sıklık özellikleri incelendiğinde; Bornova Karmaşığının rezidüeli; **çok sıkı** özellikte olduğu görülmüştür.

6. İnceleme alanının Bornova Karmaşığına ait kumtaşı-şeyl birimi kaya türü olarak sınıflandırılmıştır. Geç Kretase-Erken Paleosen yaşlı Bornova Karmaşığı üzerinde yapılan nokta yükleme deneyi değerleri $I_{s50} = 7,57-13,47 \text{ kg/cm}^2$ (0,74 – 1,32 MPa) aralığında olduğundan kayaçların nokta yükü direncine göre sınıflandırılması (Bieniawski 1975) göre; **“çok düşük dayanımlı”** kayaç sınıfındadır. RQD değerleri ise %0 olarak bulgulanmıştır. RQD Değerlerine Göre Kaya Kalitesi (Deer 1964) **“çok zayıf”**dir. Geç Kretase-Erken Paleosen yaşlı Bornova Karmaşığı ayrışma durumuna göre; **“orta derecede ayrışmış”** olarak tanımlanmıştır.
7. Yapılan sondajlarda SPT-N₃₀= 54-R aralığında ve sismik dalga hızı Vs dikkate alındığında, Vs₃₀= 326,80-631,20 m/sn arasında değiştiğinden arazide yer alan Bornova Karmaşığının üst seviyelerde yer alan ayrışma zonu için değerlendirildiğinde genelde C grubu zemin ve zemin sınıfı olarak **Z2** temsil edilebildiği, derine doğru yer alan Bornova Karmaşığına ait kumtaşı-şeyl birimi için değerlendirildiğinde genelde B grubu zemin ve zemin sınıfı olarak **Z2** temsil edilebildiği görülmektedir.
8. **Yapılan sismik kırılma çalışmalarına göre;** 1. tabaka kalınlığı 3,5-8 m arasında değiştiği gözlemlenmiştir. 1. Tabakada Vp dalga hızı 718,00-1105,00 m/sn aralığında, 2. Tabakada ise Vp dalga hızı 1602,00-2009,00 m/sn aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Sismik Kırılma çalışması Masw çalışmasıyla birlikte korele edilerek detaylı olarak Masw çalışması başlığı altında irdelenmiştir.
9. **Yapılan Masw çalışmalarına göre;** 1. tabaka kalınlığı yaklaşık 0-5,3 m arasında değiştiği gözlemlenmiştir. 1. Tabakada Vs dalga hızı 260,00-408,00 m/sn aralığında, 2. Tabakada ise Vs dalga hızı 318,00-512,00 m/sn aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Vs₃₀ kayma dalga hızı ise 326,80-631,20 m/sn aralığında gözlemlenmiştir.
10. **Yapılan Mikrotremör çalışmaları sonucunda;** İnceleme alanında yapılan 7 adet mikrotremör çalışmasında Spektral Oranlar Zemin Büyütmesi (MASW30) 1,420-2,108 arasında, periyot değerleri ise 0,35-0,44 sn arasında görülmektedir.

- 11. Des çalışmaları Sonucunda;** 1. tabakada, 0,3253-0,5335 m arasında kalınlığında 33,14-268,7 ohm.m arasında özdirence sahip çakıllı birimler görülüyor. 2. tabaka, 2,403-7,236 m arasında kalınlığında 81,48-130,7 ohm.m arasında özdirence sahip bozulmuş/ayırışmış kumtaşı görülüyor. 3. Tabaka da ise kumtaşı sadeliğinin artığı ve 7,435-28,29 m arasında kalınlığında 059,93-69,77 ohm.m arasında özdirence sahip kumtaşı tabakası görülüyor. 4. tabaka da ise 3,5-8-30 m arasında 8,4897,26-99,08ohm.m arasında özdirence sahip kumtaşı tabakası görülmektedir.
- 12.** İnceleme alanında Bornova Karmaşığın rezidüeli zemin türleri olarak değerlendirilmiş olup, USCS (TS1500) göre zemin sınıfı GM (siltli çakıl) ve GP-GM (az siltli, kötü derecelenmiş çakıl) biriminden oluştuğundan ve NP olduğundan şişme problemi beklenmemektedir.
- 13.** İnceleme alanında yapılan oturma analizlerine göre hesaplanan oturma miktarları kabul edilebilir aralıklarda olup bölgede oturma problemi beklenmemektedir.
- 14.** Yapılan hesaplamalar sonucunda Bornova Karmaşığının rezidüel seviyeleri için taşıma gücü değeri $q_{d(min)} = 8,64 \text{ kg/cm}^2$ - $q_{d(max)} = 17,82 \text{ kg/cm}^2$ aralığında, filiş fasiyesine ait kumtaşı-şeyl birimi için taşıma gücü değeri $q_{a(min)} = 9,08 \text{ kg/cm}^2$ - $q_{a(max)} = 16,16 \text{ kg/cm}^2$ aralığındadır.
- 15.** İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltısuyu ölçümleri yapılmıştır. Yapılan yeraltısuyu ölçümlerine göre; yeraltısuyu gözlenmemiştir. Mevsimlere bağlı olarak değişen yeraltı su seviyesi, yaz aylarında düşmekte, kış aylarında yükselmektedir. Mevsimsel olarak seviyelerin düşük olduğu dönemde bulunulduğu göz önüne alınmalıdır.
- 16.** İzmir fayı inceleme alanının yaklaşık 100m kuzeyinde uzanmakta olup, inceleme alanı yükselen bloğun (taban bloğu) üzerinde yer almaktadır. Ayrıca inceleme alanında tali antitetik-sintetik faylar bulunmaktadır. Filiş fasiyesinde kataklastik ezilme zonları gelişmiş olup, tabakalanmalar bu zonlarda kısmen yada tamamen kaybolmuştur.
- 17.** Kretase yaşlı filiş fasiyesinin yer aldığı alanlarda hakim birimin kumtaşı-şeyl biriminden oluşan kaya birimler olmasından, rezidüel seviyelerin çakıllı seviyelerden oluşmasından dolayı deprem anında sıvılaşma riski beklenmemektedir.

18. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan haritaya göre, Çalışma alanı ve çevresi 1. dereceden tehlikeli deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $A_0=0,40$ g dir.
19. İnceleme alanının genelinde heyelan ve kaya düşmesi v.b. kütle hareketleri gözlenmemiştir. İnceleme alanını kapsayan Balçova ilçesinde, yağışların fazla görüldüğü bir bölgedir. Bu çalışmada Balçova bölgesinde özellikle yağışlardan sonra görülen malzeme akması ve toptan kayma olaylarına karşı önlem alınması gerekmektedir.
20. İnceleme alanı, 1. derece tehlikeli deprem bölgesi sınırlarında bulunması ve aktivitenin devam etmesi nedeniyle alanda yapılacak yapılarda, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yürürlükteki **“Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik”** hükümlerine aynen uyulmalıdır.
21. İnceleme alanı içerisinde kuru dereler bulunduğu planlama öncesinde taşkın yönünden İZSU ve/veya DSİ görüşü alınarak planlamanın bu görüş doğrultusunda yapılması gerekmektedir.
22. İnceleme alanında çökme, tasman, karstlaşma v.b. mühendislik problemleri beklenmemektedir.
23. İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; Zemin Ortamlar, Kaya Ortamlar ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında; Uygun Alan-1 (UA-1), Uygun Alan-2 (UA-2) ve Önlemlili Alan-2.1 (ÖA-2.1) simgesiyle sınırları işlenmiştir.

Uygun Alan (UA-1): Zemin Ortamlar

İnceleme alanının topografik eğiminin %0-10 arasında olduğu kuzey batısında açılan Sk-7 sondajı ve çevresinde; kumlu, az siltli çakıl, kötü derecelenmiş çakıl (GP-GM, GM) niteliğinde filiş fasiyesine ait tamamen ayrılmış zon belirlenmiştir. Yapılmış olan arazi ve laboratuvar çalışmaları ile mühendislik analizleri sonucunda saha zeminlerinde yapılaşmaya karşı önemli bir tehdit tespit edilmemiştir. Taşıma kapasitesi, oturma, şişme açısından problem beklenmemektedir. Uygun temel sistemleri ile bina yükleri sahadaki zeminlere rahatlıkla taşılabilir.

İnceleme alanındaki jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde çalışma alanının kuzey batısı ”**Uygun Alan-1 (UA-1) Zemin Ortamlar**” olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında uygun alan (UA-1) simgeleri ile belirtilmiştir.

Bu alanlarda;

- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,
- İnşaat sonrası, yapı altındaki zeminin su içeriğinin kontrolü,
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Uygun Alan (UA-2) Kaya Ortamlar

İnceleme alanının topografik eğimin %0-10 arasında olduğu orta kesimlerinde açılan sondajlarda Bornova Karmaşığına ait orta derecede ayrışmış, parçalanmış, düşük dayanımlı, fiş fasiesine ait kumtaşı-şeyl birimi olarak belirlenmiştir. Yapılmış olan arazi ve laboratuvar çalışmaları ile mühendislik analizleri sonucunda saha zeminlerinde yapılaşmaya karşı önemli bir tehdit tespit edilmemiştir. Taşıma kapasitesi, oturma, şişme açısından problem beklenmemektedir. Uygun temel sistemleri ile bina yükleri sahadaki zeminlere rahatlıkla taşınabilir.

İnceleme alanındaki jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde çalışma alanının kuzey batısı ”**Uygun Alan-2 (UA-2) Kaya Ortamlar**” olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında uygun alan (UA-2) simgeleri ile belirtilmiştir.

Bu alanlarda;

- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

- İnşaat sonrası, yapı altındaki zeminin su içeriğinin kontrolü,
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Önlemler Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının topografik eğimin $>10\%$ olduğu güney doğusunda açılan sondajlarda Bornova Karmaşığına ait orta derecede ayrışmış, parçalanmış, düşük dayanımlı, fışık fasiyesine ait kumtaşı-şeyl birimi olarak belirlenmiştir.

Bu alanlarda; heyelan ve kaya düşmesi v.b. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte formasyonlarda jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde; topoğrafik eğimin 10% 'dan fazla genellikle $20-30\%$, $30-40\%$ olduğu, alanların ne kadar yamaçlar duraylı gözükse de alanın genel eğiminin fazla ve Bornova Karmaşığı kolay ayrışarak zeminleşen birim olması nedeniyle stabilite sorunlu alanlar “**Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında önlemler alan (**ÖA-2.1**) sembolü ile gösterilmiştir. Bu alanlarda stabilize sorunları alınacak mühendislik önlemleriyle bertaraf edilecek niteliktedir.

Bu alanlarda;

- Yapılacak hafriyatlar sırasında kazı şevlerinde meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yamaç boyunca yağışlarla oluşabilecek yüzeysuyu ve ayrıca yeraltısuyuna karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve yeraltısuyu ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

Zemin-temel etüt aşamasında yamaç boyunca oluşturulacak parsel ve bina yükleri dikkate alınarak stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılarak, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve bina temelleri stabil (kayma yüzeyi altındaki seviyelere) seviyelere taşıtılmalıdır.

- Yamaçlar eğimli olduğundan hertürlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Binalardaki farklı oturmadan kaynaklı hasarları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik birimin aynı jeoteknik, litolojik özellikteki seviyelerine taşıtılmalı mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturma problemine karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Bölge 1. derece tehlikeli deprem bölgesinde olduğundan her türlü yapılaşmada; "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Zemin-temel etütlerinde; temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) ile yamaç boyunca dış yüklerde dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Bu bölgedeki kuru dere için, planlama aşamasında **DSİ ve İZSU** görüşü alınmalıdır.

24. Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca İmar planına Esas jeolojik –Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup Zemin Etüt raporu yerine kullanılamaz.

7.2. Balçova, 2064, 2065, 2081, 2087, 2094, 2161 VE 2141 Numaralı İşletme Ruhsatlarına İlişkin Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu:

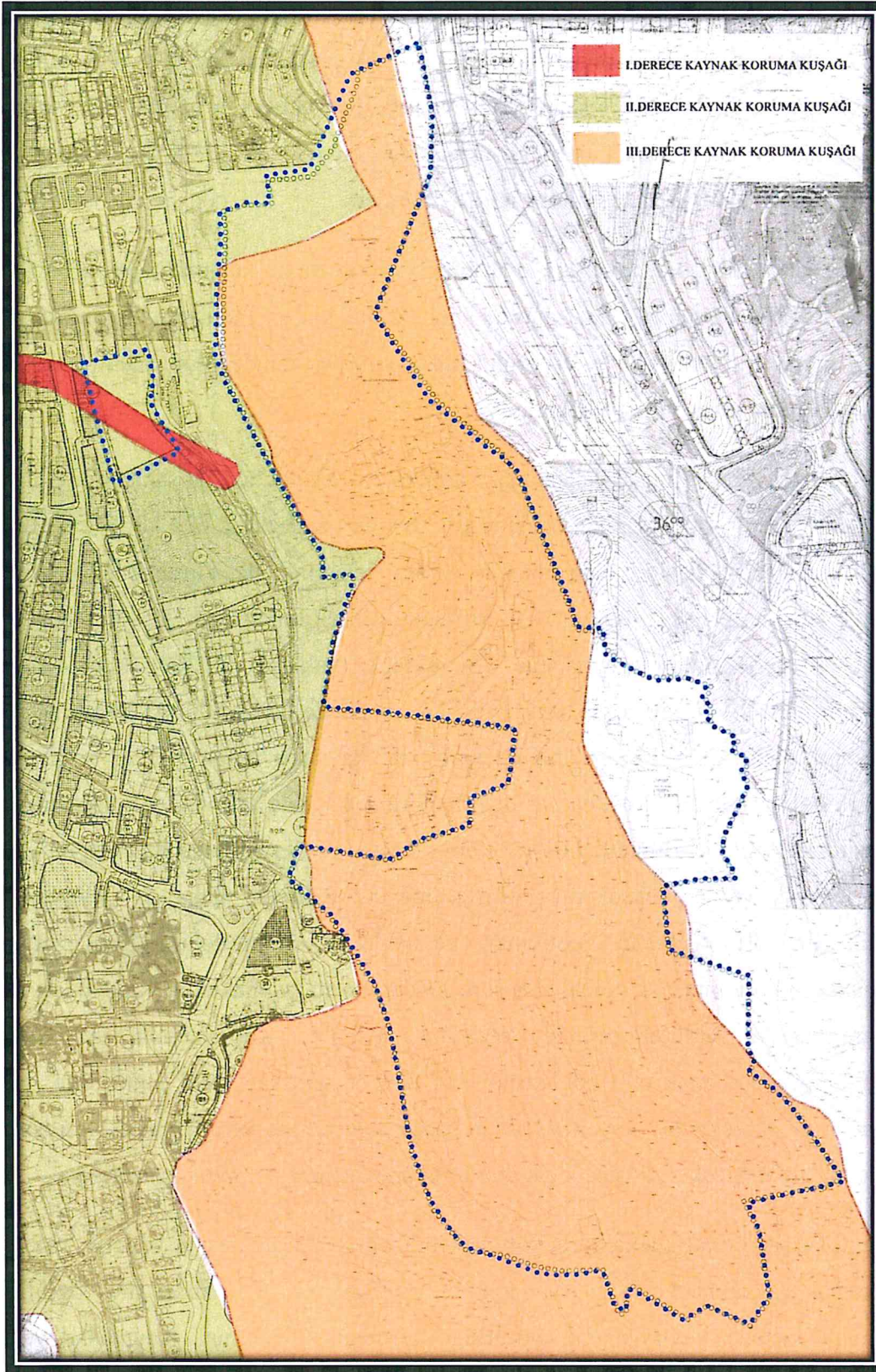
İzmir ili, Balçova ilçesi, 1/25000 ölçekli L18a1 paftasında yer alan yaklaşık 315 hektar alan için Ruhsat sahiplerinin talebi üzerine “Balçova (İzmir) 2064, 2065, 2081, 2087, 2094, 2161 ve 2141 Numaralı İşletme Ruhsatlarına ilişkin Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu” hazırlanmıştır. Revize Jeotermal Kaynak Koruma Alanları Etüdü çalışması, jeotermal alanın çevresel etkilerle kirlenmesinin önlenmesi, korunması ve geliştirilmesine yönelik jeolojik, hidrojeolojik, jeotermal ve jeokimyasal çalışmaları içerecek şekilde 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

hükümlerine göre hazırlanmış olup, **15.02.2017** tarih ve E.8737 sayılı İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nca onaylanmıştır.

Söz konusu Kaynak Koruma Etüt Raporu Balçova İlçesinin 315 hektarlık bir alanını kapsamakla birlikte, revizyon çalışması yapılan alan sınırları içine sadece alanın batısında bulunan bir kısım dahil olmaktadır. Meri imar planında Ortaokul alanı ve Balçova Mezarlığına isabet eden bu kısımlar ile ilgili öneri Revizyon çalışmasında, onaylanan Kaynak Koruma Etüt raporunun sonuç ve önerileri dikkate alınmıştır.

Balçova-Narlidere jeotermal alanında jeolojik, hidrojeolojik ve jeotermal ağırlıklı çalışmalar, 1960 yılından bu yana sürmektedir. Yapılan çalışmalar sonucunda alanda hem kamu hem de özel şahıslar tarafından üretim amaçlı kuyular açılmıştır. Balçova-Narlidere jeotermal alanında İzmir Jeotermal Enerji San. ve Tic. A.Ş."ne ait 2087 numaralı ruhsat alanında 26 adet kuyu açılmış (16 üretim, 4 re-enjeksiyon, 4 adet gradyan, 2 adedi kullanım dışı) olup, bunlardan 16 tanesi (B-1, B-4, B-5, B-7, B-10A, BD-1, BD-2, BD-4A, BD-5, BD-6A, BD7A, BD-9, BD-11, BD-12, BD-14, BD-15) günümüzde üretim ve 4 tanesi ise (BD-3, BD-8, BD-10, BT-1) re-enjeksiyon amaçlı kullanılmaktadır. Üretim amaçlı kuyulardan beş adedi sığ (B-1, B-4, B-5, B-7, B-10A) kuyudur. Bu kuyular dışında İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na ve özel şahıslara ait toplam



Şekil 11.. Kaynak Koruma alan sınırları

11 adet jeotermal amaçlı açılmış kuyu bulunmaktadır. Bu alanda üretim ve re-enjeksiyon kuyuları dışında araştırma amaçlı açılan 4 adet gradyan kuyusu (G1, G2, G3, G4) da yapılmıştır. Bunlardan biri olan (G 3), revizyon plan çalışması yapılan alan sınırlarının dışında, alanın hemen batısında bulunan gradyan kuyudur ve söz konusu rapora göre 1. Derece kaynak koruma alan sınırları içinde kalmıştır.

Söz konusu rapora göre, revizyon imar planı yapılan alanın tamamına yakın bir kısmı, 3. Derece Kaynak Koruma Alanı sınırları içinde kalmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde az bir kısım 2. Derece kaynak koruma alanı sınırları içinde olup, alanın en batısı da kaynak koruma alanı sınırları dışındadır

Yaklaşık 50 yıldır, bilimsel çalışmaların aralıksız sürdürüldüğü bu sahada, üretim amaçlı birçok kuyu açılmıştır. Yapılan çalışmalarla, bugün yaklaşık 32.500 konut eşdeğeri (KE) kurulu kapasiteye ulaşmış olan bölgede ısıtma sisteminin ilk adımları atılmıştır. Isıtma hizmeti sunulan alan büyüklüğü 2013 yılı sonu itibari ile yaklaşık 32.500 (49.500 teorik konut eşdeğeri) fiili konut eşdeğeri büyüklüğe (yaklaşık 20.200 abone) ulaşmıştır. Sistemin güncel kapasitesi yaklaşık 160 MWt gücünde 3.000.000 m² kapalı alan ısıtma kapasitesi olan “dünyanın en büyük, jeotermal kaynaklı bölge ısıtma” sistemlerinden biridir. Dolayısıyla, Balçova’da var olan jeotermal kaynak, aslında, çok daha fazla yatak kapasitesine sahiptir. Bununla birlikte, yeni bilimsel veriler ışığında Balçova’da yapılacak olan jeolojik ve jeofiziksel çalışmalarla, mevcut rakamlar daha da geliştirilebilecek niteliktedir. Bu nedenle jeotermal kaynakların sürdürülebilirliğinin sağlanması kaynakların korunması ve geliştirilmesi açısından önem taşımaktadır. Kaynakların verimli kullanılması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması için öncelikle sistemin rezervuarının iyi tanımlanması ve buna etki edebilecek her türlü negatif çevresel faktörlerin minimize edilmesi gerekmektedir. Jeotermal rezervuarda hem basınç hem de sıcaklık koşullarında meydana gelebilecek olumsuz değişimlerin önüne geçilmesi önem taşımaktadır.

Ülkemizde jeotermal kaynakların sürdürülebilirliği ve korunmasına yönelik “5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu” 13 Haziran 2007 tarihli Kanun Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği ise de 23 Eylül 2013 tarihinde yayımlanmıştır. Gerek 5686 sayılı yasa, gerekse uygulama yönetmeliği jeotermal kaynakların korunmasını zorunlu hale getirmekte, bu kapsamda da kaynak koruma

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

alanlarının belirlenmesi ve bu alanlar içerisinde alınması gereken tedbirler konusunda düzenlemeler getirmektedir.

Jeotermal sistemlerde kaynakların korunması genel anlamda sıcaklık, basınç ve debilerinde, kimyasal kompozisyonlarında değişim olmadan sürdürülebilirliğinin sağlanması, özellikle yüzeysel etkiler nedeniyle yeraltına sızabilecek kirleticilerin minimize edilmesi, sistemde oluşabilecek fiziksel ve kimyasal kirliliğin engellenmesi ve rezervuar doğal yapısının korunması çalışmalarını içermektedir. Bu nedenle, jeotermal sistemleri kontrol eden jeolojik, tektonik ve hidrojeolojik yapıların bütüncül olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Genel olarak, Türkiye'deki birçok jeotermal ve maden suyu sahalarının kendine özgü konumları bulunduğundan uygulanacak koruma alanlarına ilişkin yöntemler farklıdır.

Onaylanan Kaynak Koruma Etüt Raporu, Balçova-Narlidere jeotermal alanının çevresel etkilerle kirlenmesinin önlenmesi, korunması ve geliştirilmesine yönelik jeolojik, tektonik, hidrojeolojik, jeotermal ile jeokimyasal çalışmaları içerecek şekilde 03.06.2007 tarihli ve 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ile 23.09.2013 tarih ve 28775 sayılı resmi gazetede yayınlanan Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanununun Uygulama Yönetmeliğine göre hazırlanmıştır. Balçova-Narlidere jeotermal alanında farklı zamanlarda kaynakların korunmasına yönelik çalışmalar MTA tarafından yapılmıştır. Bu çalışma kapsamında ise önceki jeolojik, hidrolojik ve hidrojeokimyasal çalışmalar dikkate alınarak, jeotermal kaynaklara ait güncel veriler ve elde edilen tüm bilgiler değerlendirilerek revize koruma alanları etüt çalışması yapılmıştır. Yapılan çalışmada jeotermal alana ait I. II. ve III. derece koruma alanları sınırları yeniden değerlendirilerek, koruma alanlarına ilişkin 1/5000 ölçekli harita yapılmıştır. Koruma alanlarının belirlenmesi ve alınması gereken öneriler aşağıda sunulmuştur:

7.2.1. Birinci Derece Koruma Alanı

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ile Uygulama Yönetmeliği'nde kaynak rezervuarının korunması ile ilgili hükümlere yer verilmiş ve bu yönetmeliğe ait EK-3 (EK-8 hükümleri)'de ise, "Kaynak alanında yer alan jeolojik formasyonların litolojik ve hidrojeolojik özellikleri, akışkan taşıyan aktif kırıkların konumu, jeotermal sistemin açık veya kapalı sistem olup olmadığı, örtü kayacın varlığı ve

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

kalınlığı, doğal çıkış ve kuyular ile yeni kuyu açılabilir alanlar dikkate alınarak çizilir” denmektedir.

Buna göre, **I. zon**; Balçova-Narlidere jeotermal alanındaki başlıca yapısal eleman İzmir Körfezini güneyden sınırlayan İzmir Fayıdır. Önceki çalışmalarda İzmir Fayının kollarından biri Agamemnon-I fayı olarak bilinmektedir. Jeotermal sahada İzmir Fayı tarafından kesilen KD-GB ve KB-GD doğrultulu faylar da bulunmaktadır. Bunlardan KD-GB uzanımlı olan Ilıca Deresinden geçen fay eski çalışmalarda Agamemnon-II fayı adıyla bilinmektedir.

Bu kapsamda; aktif olarak jeotermal akışkan taşıdığı, yapılan testler ve sondajlarla tespit ve teyit edilen tektonik hatların kontrol ettiği bölgeler 1. Derece jeotermal koruma alanı olarak çizilmiştir. Bunun dışındaki tektonik hatlar ise yeterli veri olmadığı ve yeterli sondaj verisi olmadığı için 2. ve 3. Derece zon sınırları içerisinde bırakılmıştır.

Balçova jeotermal sahası içerisinde yoğun bir kentleşme mevcuttur. Gradyan kuyuları yoğun kentleşmenin olduğu Balçova Jeotermal sahasının doğusunda yer almakta olup, bu alanlarda üretim söz konusu değildir. Ancak, gradyan kuyularının bulunduğu bu kesimlerde akışkan olmamasına karşın sıcaklık değerleri ölçülmüştür. Bu nedenle bu kesimlerde I. Derece koruma zonu olarak ayrı çizilmiştir.

Birinci derece Koruma Alanı içinde Alınması gereken Önlemler

Raporda sunulan I. derece koruma alanı sınırı, sıcak su kuyularını içine alan ve sıcak sulara çıkış yolu sağlayan faylar ve kırık sistemleridir. Balçova-Narlidere jeotermal sahasında sıcak suların çıkışındaki fay zonu içinde, EK-8 hükümlerine göre, “Yapılaşmaya ilişkin kısıtlama ve yasaklar yer alabilir ve bunlar imar planlarında esas alınır. Ancak jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel alan ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık, kirlilik açısından zayıf zonları oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde elli metrelik sınır hariç olmak üzere, jeotermal rezarvuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonun yeraltısuyu seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma, şişme veya tasmana neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA’nın teknik görüşü

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda 5 kata kadar atıklarını hijyenik şekilde 3.zon dışına taşınmaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebilir ” denilmektedir. Jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan 50 m, üretim kuyulardan ise 30 m çapında dairesel alan içinde kuyuların korunması dışında hiçbir yapıya izin verilmemelidir. Diğer yapılar için Resmi Gazetede yayınlanan 24/9/2013-ve 28775 sayılı yönetmeliğe göre hareket edilmelidir.

I. derece koruma alanı içerisinde İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının bilgisi ve izni olmaksızın alanda yeraltı suyu arama sondajı ve jeotermal kaynak arama sondajı yapılmamalıdır.

Jeotermal suyun kullanıldığı tüm sistemin rutin bakımı ve onarımları, rezervuarın korunmasını sağlayacak bir yönergeye bağlı kalınarak yapılmalıdır. Jeotermal sahasındaki üretim ve gözlem kuyularında hem yağışlı hem de kurak dönemlerde hidrojeokimyasal amaçlı numuneler alınarak sistemdeki akışkan ve bunu etkileyebilecek kirleticiler izlenmelidir.

Kirli sular iyi tecrit edilmiş borularla alan dışına sevk edilmelidir. Bu kapsamda alan içinde yer alan evler, yüzme havuzu, restaurant oteller ve diğer yapılar ile bundan sonra yapılacak inşaatların kanalizasyon ve kirli su iletim boruları yer altına sızıntı olmayacak şekilde düzenlenmeli, su birikintileri drene edilmelidir.

I. derece koruma alanı sınırı içinde yer alan hayvan ağılları, kullanılmayan, çürümüş seraların malzemeleri, yıkama, yağlama istasyonları, tehlikeye yol açabilecek işyerleri kişilerin mağduriyetleri giderilerek ortak bir çözümle alan dışına çıkarılmalıdır.

I. derece koruma alanı içerisinde dinamit v.b. patlayıcıların zorunlu olduğu kum ocağı, taş ocağı, kömür ocağı, yarma, kanal, kazı vb. faaliyetin olması durumunda söz konusu faaliyetlere kuyu ve kaynaklara zarar vermeyecek şekilde kontrollü olarak izin verilebilir.

I. derece koruma alanı içerisinde rezervuarı etkilemeyecek şekilde tarımsal alan yapılabilir. I. derece koruma alanı içinde bulunan binalar ömrünü doldurana kadar mevcut yapılar faaliyetine devam edilebilir. Ancak binalar ömrünü doldurduktan sonra yıkılıp yerine yeni binalar yapılmak istenirse Resmi Gazetede yayınlanan 24/9/2013-ve 28775 sayılı yönetmeliğin EK-8 hükümlerine uyulmalıdır.

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

7.3.2. İkinci Derece Koruma Alanı

Jeolojik, tektonik ve hidrojeolojik özelliklerinin yanı sıra, alanda yapılan jeotermal verilere göre belirlenmiş alanlar II. Derece koruma alanı sınırı olarak belirlenmiştir. Ancak, Balçova-Narlıdere jeotermal sahasında ileride sahanın geliştirilmesine yönelik yapılacak olan yeni sondajlar dikkate alınarak I. ve II. derece koruma alanı genişletilebilir.

İkinci derece Koruma Alanı içinde Alınması Gereken Önlemler

II. Derece koruma alanı sınırı içinde yer alan bölgede fay ve çatlak sistemlerinin geçtiği kesimlerde kirliliğe neden olabilecek insan kaynaklı maddelerin alanda bulunmasına ve depolanmasına müsaade edilmemelidir. Mevcut olanlar kaldırılmalıdır. I. derece koruma alanı içinde iyi tarım uygulamaları kontrollü olarak yapılabilir. Ayrıca, gübresi bu alanda depolanmamak şartıyla her türlü ziraat yapılabilir.

II. derece koruma alanı içerisinde dinamit v.b. patlayıcıların zorunlu olduğu kum ocağı, taş ocağı, kömür ocağı, yarma, kanal, kazı vb. faaliyetin olması durumunda söz konusu faaliyetlere kuyu ve kaynaklara zarar vermeyecek şekilde kontrollü olarak izin verilebilir.

II. derece koruma alanı içerisinde akaryakıt ve Lpg içeren benzinlik, satış ve bakım istasyonlarının yapılmasına, rezervuarlara zarar vermeyecek şekilde izin verilebilir.

Kanalizasyon ve kirli su iletim sistemleri çok iyi izole edilmiş ve temel derinliği fazla olmayan her türlü yapılaşmaya izin verilebilir.

7.3.3. Üçüncü Derece Koruma Alanı

II. derece koruma alanı sınırı dışında kalan ve drenaj alanını kapsayan bölge III. Derece koruma alanıdır. Bu alan, EK-8 hükümlerine uyularak “Drenaj yapısı ve su bölüm çizgileri dikkate alınarak çizilmiştir.

Üçüncü Derece Koruma Alanı içinde Alınması Gereken Önlemler

Bölgede yer alan yüzeysel su yapılarına (Ilıca Deresi gibi) atık maddeler, kirli sular kesinlikle karıştırılmamalıdır.

III. derece koruma alanı içinde yer alan tesisler ve yapıların atıkları sızdırmaz borularla alan dışına çıkarılmalıdır.

III. Alan içerisinde çöp depolanmasına izin verilmemelidir.

II. derece koruma alanında iyi nitelikli kanalizasyona sahip yerleşim birimleri kurulabilir.

Atıkları çevreye ve yeraltı suyu kirlenmesine neden olmayacak her türlü endüstri tesis ve işyeri kurulabilir. Dinamit vb. patlayıcıların zorunlu olduğu kum ocağı, taş ocağı, kömür ocağı, yarma, kanal, kazı vb. faaliyetin olması durumunda söz konusu faaliyetlere kuyu ve kaynaklara zarar vermeyecek şekilde kontrollü olarak izin verilebilir. Her türlü kontrollü ziraat yapılabilir.

III. derece koruma alanı içerisinde akaryakıt ve Lpg içeren benzinlik, satış ve bakım istasyonlarının yapılmasına, rezervuarlara zarar vermeyecek şekilde izin verilebilir.

7.3.4. Sonuç ve Öneriler :

Balçova-Narlıdere jeotermal alanının kaynak koruma raporu, çevresel etkilerle kirlenmesinin önlenmesi, korunması ve geliştirilmesine yönelik jeolojik, tektonik, hidrojeolojik, jeotermal ile jeokimyasal çalışmaları içerecek şekilde 03.06.2007 tarihli ve 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ile 24.09.2013 tarih ve 28755 sayılı resmi gazetede yayınlanan Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanununun Uygulama Yönetmeliğine göre hazırlanmıştır. Balçova-Narlıdere jeotermal alanında farklı zamanlarda kaynakların korunmasına yönelik çalışmalar MTA tarafından yapılmıştır. Bu çalışma kapsamında ise, önceki jeolojik, hidrolojik ve hidrojeokimyasal çalışmalar dikkate alınarak, jeotermal kaynaklara ait güncel veriler ve elde edilen tüm bilgiler değerlendirilerek revize koruma alanları etüt çalışması yapılmıştır. Yapılan çalışmada jeotermal alana ait I. II. ve III. derece koruma alanları sınırları yeniden değerlendirilerek, koruma alanlarına ilişkin 1/5000 ve 1/25.000 ölçekli harita çizilmiştir.

Jeotermal kaynakları denetleyen İzmir aktif fay zonu, bunu kesen faylar ile sıcak su noktaları I. derece koruma alanı olarak sınırlandırılmıştır.

Jeotermal saha içindeki bütün sıcak su noktaları I. derece koruma alanı içinde yer almaktadır. Jeotermal saha içinde bulunan doğal sıcak su çıkışlardan 50 m ve kuyularda ise 30 m çapında dairesel alan içinde hiçbir yapıya izin verilmemelidir. Birinci derece koruma alanı içinde kirliliğe sebep olacak tarımsal faaliyetlere önlemini almak kaydı ile izin verilebilir. Ayrıca, EK-8 hükümlerine göre, “Yapılaşmaya ilişkin kısıtlama ve

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

yasaklar yer alabilir ve bunlar imar planlarında esas alınır. Ancak jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel alan ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık, kirlilik açısından zayıf zonları oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde elli metrelik sınır hariç olmak üzere, jeotermal rezarvuardan yapılan üretimin veya re-enjeksiyonun yeraltı suyu seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma, şişme veya tasmana neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA'nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda 5 kata kadar atıklarını hijyenik şekilde 3.zon dışına taşımaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebilir" denilmektedir.

II. Derece koruma alanlarında, EK-8 hükümlerine göre, "1- Alanda kirliliğe neden olabilecek çöp, gübre ve moloz yığını gibi atık maddelerin bulunması ve depolanması önlenmelidir. 2- Atık sular tecrit edilmiş kapalı borularla alan dışına taşınmalıdır" denilmektedir. Buna göre, Jeolojik, tektonik ve hidrojeolojik özelliklerinin yanı sıra, alanda yapılan jeotermal verilere göre belirlenmiş alanlar II. Derece koruma alanı sınırı olarak belirlenmiştir. Ancak, Balçova-Narlıdere jeotermal sahasında ileride sahanın geliştirilmesine yönelik yapılacak olan yeni sondajlar dikkate alınarak I. ve II. derece koruma alanı genişletilebilir. Bu kapsamda, Balçova Jeotermal Sahasında, II. derece koruma alanı içerisinde varsa izinsiz olarak açılmış ve sıcak su üretimi yapılan kuyular kapatılmalı, II. Derece koruma alanı sınırı içinde yer alan bölgede fay ve çatlak sistemlerinin geçtiği kesimlerde kirliliğe neden olabilecek insan kaynaklı maddelerin alanda bulunmasına ve depolanmasına müsaade edilmemelidir.

III. derece koruma alanı, II. derece koruma alanı sınırı dışında kalan ve drenaj alanını kapsayan bölge III. Derece koruma alanıdır. I. ve II. derece koruma alanı içerisinde İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının bilgisi ve izni olmaksızın alanda yeraltı suyu arama sondajı ve jeotermal kaynak arama sondajı yapılmamalıdır.

III. derece koruma alanı içinde yer alan tesisler ve yapıların atıkları sızdırmaz borularla alan dışına çıkarılmalıdır. Alan içerisinde çöp depolanmasına izin verilmemelidir. Ayrıca, iyi nitelikli kanalizasyona sahip yerleşim birimleri kurulabilir.

8 KURUM GÖRÜŞLERİ

Revizyon imar çalışması kapsamında, 1/5000 ölçekli 21K ve 22K paftalarında yaklaşık 42 hektarlık bölgede, 1/1000 ölçekli L18A-12A-2D, L18A-12A-1C, L18A-12A-4B, L18A-12A-3A, L18A-12A-3D (yatay 21K-2a, 21K-2d, 22K-3d, 21K-1b) imar plan paftalarında yer alan yaklaşık 32 hektarlık bölgede yapılacak olan revizyon imar planları için, yetki ve sorumluluk alanları kapsamında kalan konular itibariyle yapılan çalışmalara ışık tutmak adına, gereken ölçek detayında yazılarımız ekinde iletilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır haritalar üzerine işlenmek suretiyle gerekli bilgi ve belgelerle birlikte ilgili Kurum ve Kuruluşlardan görüş talep edilmiştir. Gelen görüşler, özetle aşağıdaki gibidir:

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 12.05.2020 Tarih, E.338765 sayılı yazısında;** Talebe konu imar plan revizyon alanında, 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup, söz konusu bölgede Genel Müdürlükçe yürütülen bir çalışma bulunmadığı,
- **İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 04.12.2019 Tarih, 63273 sayılı yazısında;** Diğer kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- **İzmir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13.12.2019 Tarih, 1843 sayılı yazısında;** Mevcut planda Sağlık Tesisi alanı olarak ayrılmış alanla ilgili Bakanlığın herhangi bir tasarrufunun ve planlamasının bulunmadığı, hastane alanından çıkartılmasının uygun olduğu, diğer yandan yeni hazırlanacak imar planında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında EK-2 Tablosunda yer alan sağlık tesis alanlarının belirlenmesinin uygun olduğu belirtilerek imar planlarının revizyon aşamasında gerekli kanunlara ve mevzuatın hükümlerine uyulması, çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik tedbirler alınması koşuluyla, söz konusu planın yapılmasına bir sakınca görülmediği,
- **İzmir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 19.12.2019 Tarih E.25344531 sayılı yazısı ekinde yer alan Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 13.12.2019 Tarih, E.24888417 sayılı yazısında;** eğitim alanları tasarlanırken Maliye Hazinesine ait parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa mevzuat gereği Belediyesince 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. Madde gereği

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

DOP'ndan karşılanması için plan notlarına gerekli düzenlemenin getirilmesi, planlama alanına ilişkin talep, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planının ilgili kurumlarca onanması halinde bir suretinin sayısal ortamda Başkanlığımıza iletilmesi gerektiği,

- **İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 26.12.2019 Tarih, E.118397 sayılı yazısında;** 18.Maddeye göre yapılacak ise düzenleme sahası sınırının imar planlarına işaretlenmesi veya planlama alanının aynı zamanda düzenleme sahası sınırı olduğunun plan notunda yer alması gerektiği,
- **İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.12.2019 Tarih, 118221 sayılı yazısında;** ÇED Yönetmeliği, Tabiat Varlıkları ve 1/100000 ölçekli ÇDP kapsamında ayrı ayrı değerlendirilen plan çalışması ile ilgili olarak ÇDP kapsamında "Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz" ibareleri ile imar planlarına yönelik süreç ve uygulama hükümleri belirlenmiştir. İlgili yazı ekinde plan sınırı belli olan bölgeye yönelik çalışmaların belirtilen hususlar ile 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama bölgesi Çevre Düzeni Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiği,
- **İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 16.12.2019 tarih E.187868 sayılı yazısında;** İlimiz, Balçova İlçesi Çetin Emeç mahallelerinde sınırları ilgi yazı eki CD içinde ve ekteki paftada belirtilen yaklaşık 42 hektarlık alan ile ilgili arşivde yapılan inceleme, Afet Maruz Bölge Kararına rastlanılmadığı,
- **İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı 09.12.2019 Tarih, E.298494 sayılı yazısında;** yazı ekinde gönderilen İzmir bütünü yol ağı bilgi paftasında planlama alanının içinde kalan yolun "rehabilite edilecek akslar" olarak belirlendiği, önerilen karayolu düzenlemelerinin kısa, orta ve uzun vadede uygulama etapları tanımlandığı, bahse konu düzenlemelerin proje süreçleri başlatılarak güzergah ve mühendislik çalışmalarının yapılması ve bu çalışmaların sonuçlanması doğrultusunda karar verilen düzenlemelerin imar planına işlenmesi gerektiği, planda yer alan yolun 1.73 km uzunluğunda olup orta vade olarak belirlendiği,
- **İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2019 Tarih, 94325 sayılı yazısında;** Hacıahmet deresinin ıslah şeridi dikkate alınarak en az 5 metre

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

genişliğinde olmak üzere şeritvari bir alanın imar planına işlenmesi ve dere ıslah şeridinin her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde imar yollarının planda ayrılması, İmar planı inşaatı ve faaliyeti sırasında dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi, heyelan ve erozyona karşı tedbirlerin alınması gerektiğini, dere yataklarının inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahalenin engellenmesi ve heyelan ve erozyon için gereken tedbirlerin alınması, ilgili yazıda belirtilen yasal mevzuta uyulması, ilgili kurum tarafından can ve mal güvenliğine yönelik her türlü tedbirlerin alınması, ilgili İdarece atıksularının ve yağmur sularının toplanarak arıtılmasına yönelik ve ayrıca içmesuyuna yönelik halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir projenin olmadığı, alandan geçen ya da geçebilecek olağan altyapı hatlarının zarar görmemesi arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda Kurum ile iletişime geçilmesi, söz konusu alan ile ilgili İdarelerinin görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlandığı,

- **İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 20.01.2020 Tarih, E.16670 sayılı yazısında;** planlama sürecinin jeolojik-jeoteknik etüt raporlarının yaptırılması Kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması, analiz ve sentez çalışmalarının hazırlanması aşamalarının Balçova Belediyesi'nce yürütülmesi, bu kapsamda Belediye ile koordineli olarak hazırlanacak 1/1000 Uygulama İmar Planı taslağının Belediyeye iletilmesi halinde, 1/5000 Nazım İmar Planı'nın Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanabileceği,
- **İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş'nin 05.12.2019 Tarih, 2019GDN21913 sayılı yazısında;** yazı ekinde Şirkete ait doğalgaz hatlarının ve tatbikat projeleri verilmiş olup, teknik emniyet şartnameleri gereği imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yaklaşma sınırlarının dikkate alınması gerektiği, özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olması gerektiği,
- **İzmir Jeotermal Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş Genel Müdürlüğü'nün 27.11.2019 tarih, 19-2059 sayılı yazısında;** Söz konusu alanın büyük bir kısmının Balçova-Narlıdere Jeotermal Sahası içerisinde kalmakta olup, yapılacak imar plan revizyonu

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

çalışmalarında, ileride kapasite arttırımı amaçlı yapılması muhtemel yerbilimsel çalışmalar için yeşil alan niteliğindeki kısımların korunması, eğer mümkünse arttırılmasının sahanın geleceği açısından önem taşıdığı,

- **Balçova Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğünün 04.12.2019 Tarih, 4562554 sayılı yazısında;** Söz konusu aktif/pasif parsellerinin geldileri ile ana parsellerden bölünürken verdikleri zayıt oranları bilgileri istenilmiş ise de; geldi kayıtları ile zayıt oranlarının incelenmesi için Belediyesince görevlendirilecek bir personel ile incelemelerinin yapılabilceği,
- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 04.12.2019 tarih, E.91536 sayılı yazısında;** Söz konusu alanın 5686 sayılı Yasa ve ilgili Uygulama Yönetmeliği kapsamında yazı ekinde sunulan ruhsatta ve krokide belirlenen 1009 nolu Narlıdere-Balçova Jeotermal Kaynak Arama Ruhsatı içinde kaldığı, konu ile ilgili bilginin İl Özel İdaresi/Valilikten alınabileceği, ayrıca alanda **Balçova, 2064, 2065, 2081, 2087, 2094, 2161 VE 2141 Numaralı İşletme Ruhsatlarına İlişkin Kaynak Koruma Alanı Raporu** bulunduğu ve ilgili raporda belirtilen tedbir ve öneriler ile 5686 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği Ek-8 hükümlerine göre işlem tesis edilmesi gerektiği, sahada ruhsat alınmak suretiyle yapılacak işletme faaliyetlerine engel teşkil etmemesi ve proje koordinatlarında herhangi bir değişiklik olması halinde Kuruma yeniden görüş sorulması, bunun dışında çalışmalar açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı,
- **TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 05.12.2020 tarih ve E.497099 sayılı yazısında;** söz konusu alanda teşekküle ait herhangi bir iletim tesisi bulunmadığı, ancak Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer alan bölgede herhangi bir güzergah seçimi işleri tamamlandığında ilgili yazı konusu planlama sahaları içine isabet edecek şekilde tesislerimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik plan, imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacağı,
- **Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 05.02.2020 tarih ve E.84388-319 sayılı yazısında ;** planlama sahasında Milli Savunma Bakanlığı (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) sorumluluğunda Askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

bulunmadığı, Mania planlarının dışında kaldığı, uçuş emniyetine etki etmeyeceği, ancak uçuş emniyetine etki edecek yapıların işaretlenmesinin (ışıklandırılması, fosforla görülebilir hale getirilmesi vb) uygun olacağı,

- **GEDİZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 13.12.2019 tarih ve 120983 sayılı yazısında;** bahse konu alanda alçak gerilim şebekesinin bulunduğu, bu hatların korunması ve belirtilen emniyet mesafelerine uyulması gerektiği, yeni imara açılacak alanlarda yeşil alanlar içine 300 m. ara ile yola cepheli (5x8 m.) trafo yeri ayrılması gerektiği, planın paylaşılması sonrasında enerji altyapısı için gerekli alanların plan üzerine işlenerek görüş verileceği,
- **Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 09.12.2019 Tarih, 796870 sayılı yazısında;** söz konusu alanda mevcut ya da planlanan Yeraltı suyu tesisi veya hammadde sahası bulunmadığı, ancak Balçova-Narlidere 2. Ve 3. Derece işletme ruhsatlı jeotermal alanda kalmakta olan alan ile ilgili ilgili Kurumlardan görüş alınması gerektiği, alanın geçirimli ve havzada içme-kullanma suyu, tarımsal sulama, sanayi suyu gibi su ihtiyaçlarının karşılandığı kaynak olan alüvyon akifer üzerinde yer almasından ötürü katı ve sıvı atıklar için yazıda belirtilen mevzuata uyulması gerektiği, yazının ekinde haritada bulunan 2 adet derede ıslah vb. çalışmalar için ilgili mevzuatta İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirildiği, değerlendirmenin İZSU tarafından yapılacağı, yasal mevzuata uygunluğun sağlanması ve 2006/27 Başbakanlık Genelgesi gereği dere yataklarının kapatılmaması, yol olarak kullanılmaması, açık mecraların kapalı hale getirilmemesi, ilgili genelgelere uygun çözüm üretilmesi gerektiği, yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde idarenin görüşünün geçerli olmadığı,
- **Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 14.01.2020 Tarih, E.11954 sayılı yazısında;** yazı ekinde gönderilen Kamulaştırma sınırının dikkate alınması gerektiği, yazıda belirtilen mevzuata uyulması gerektiği belirtilerek, bu hususlar dikkate alınarak ve otoyola herhangi bir bağlantı yapılmaması ve plan çalışmalarının kamulaştırma sınırı dışında yapılması şartıyla 1/5000 Nazım imar planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planlarının hazırlanmasında sakınca görülmediği bildirilmiştir.

9 NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNUN GEREKÇELERİ :

1- Ulaşım akslarının güzergah ve hiyerarşisinin yeniden düzenlenmesi gereği:

Plan çalışması yapılan alan, yer yer yüksek eğimlidir. İzmir Çevre Yolu'nun inşa edilmesi ile alanın doğu kısmında oluşan eşik neticesinde ulaşım aksları imar planı revizyonu ile yeniden düzenlenmiş olmakla birlikte, alanın ve çevresinin yerleşik alanda bulunması, özellikle etrafının yapılaşmış bir dokuda bulunması, alanı besleyen ana arterlerin alan içinde devamlılığının olmaması, çevresiyle birlikte alanda ulaşım kararlarının yeniden gözden geçirilmesini ve yol güzergahlarının güncel topografik veriler neticesinde mümkün olduğu kadar topografyaya uygun oluşturulmasını ve yol hiyerarşilerinde bazı değişikliklerin yapılmasını gerektirmektedir.

Alanın kuzeyindeki İzmir-Çeşme Otoban bağlantısını sağlayan katılma ve ayrılma kollarının bulunduğu yollar, farklı bir trafik yükü olması nedeniyle yerleşik alanda ulaşımı ve yerleşimi zorlaştırmaktadır. Meri imar planında bulunan otobana katılma koluna önerilen bağlantı, Karayolları Genel Müdürlüğü'nce sakıncalı bulunmuştur. Bu nedenle alanın güneyinden gelen ve otobana erişimi sağlayacak bağlantı yolunu ve çevresel bağlantılarla birlikte alan içi yolları yeniden düzenleme gereği doğmuştur.

2- Jeolojik-jeoteknik etütler ve Kaynak Koruma Alan etüdü:

2017 ve 2018 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onanarak güncellenen jeolojik ve jeoteknik etütler ve 2017 yılında İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nca onaylanan Kaynak Koruma Etüdü, planlaması yapılan alan için önemli verilerdir. Bu raporlarda belirlenen ve imar planlarındaki yapılaşmaya, kullanma ve koruma koşullarına ilişkin önerilerin plana aktarılması gerekmektedir.

3- Sosyal-teknik altyapı alanlarının yeniden düzenlenmesi gereği:

Planlama alanında yer alan sosyal-teknik altyapı alanlarının, çevredeki kullanımlar da dikkate alınarak meri plandan farklı olarak daha rasyonel şekilde kullanılacak alanlarda belirlenmesine gerek duyulmuştur.

4- Üst ölçekli planlarla olan uyumsuzluklar :

Revizyonu yapılan alanın kuzeyinde bulunan ve 1981 yılında onanan 1/5000 ölçekli meri uygulama imar planında Hastane alanı olarak tanımlanan alan, 2012 yılında onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “Kentsel Sosyal Altyapı” olarak tanımlanmıştır. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notlarının 7.9.4 maddesinde; “*Kentsel Sosyal Altyapı Alanı: Bu alanlarda kamu kurumları ile özel ve tüzel kişiler tarafından yapılacak eğitim sitesi, yükseköğretim ve/veya sağlık tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.*” hükmü yer almaktadır. Buna göre yaklaşık 30.000 m²lik söz konusu alan ile ilgili olarak kullanım kararını, alanın genel ihtiyaçları ve uygulama problemlerine göre güncelleme gereği doğmuştur.

Ayrıca, 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında alanın güneyinde bulunan seyrek yoğunluklu konut adalarından biri, 1/1000 ölçekli meri imar planında Temel Eğitim alanı olarak tanımlanmıştır. Ölçekler arası kademeli birliktelik ilkesi gereği yeni bir düzenleme yapılması gerekmektedir.

5- Karayolu kamulaştırma sınırının plana işlenmesi ile oluşan sorunlar:

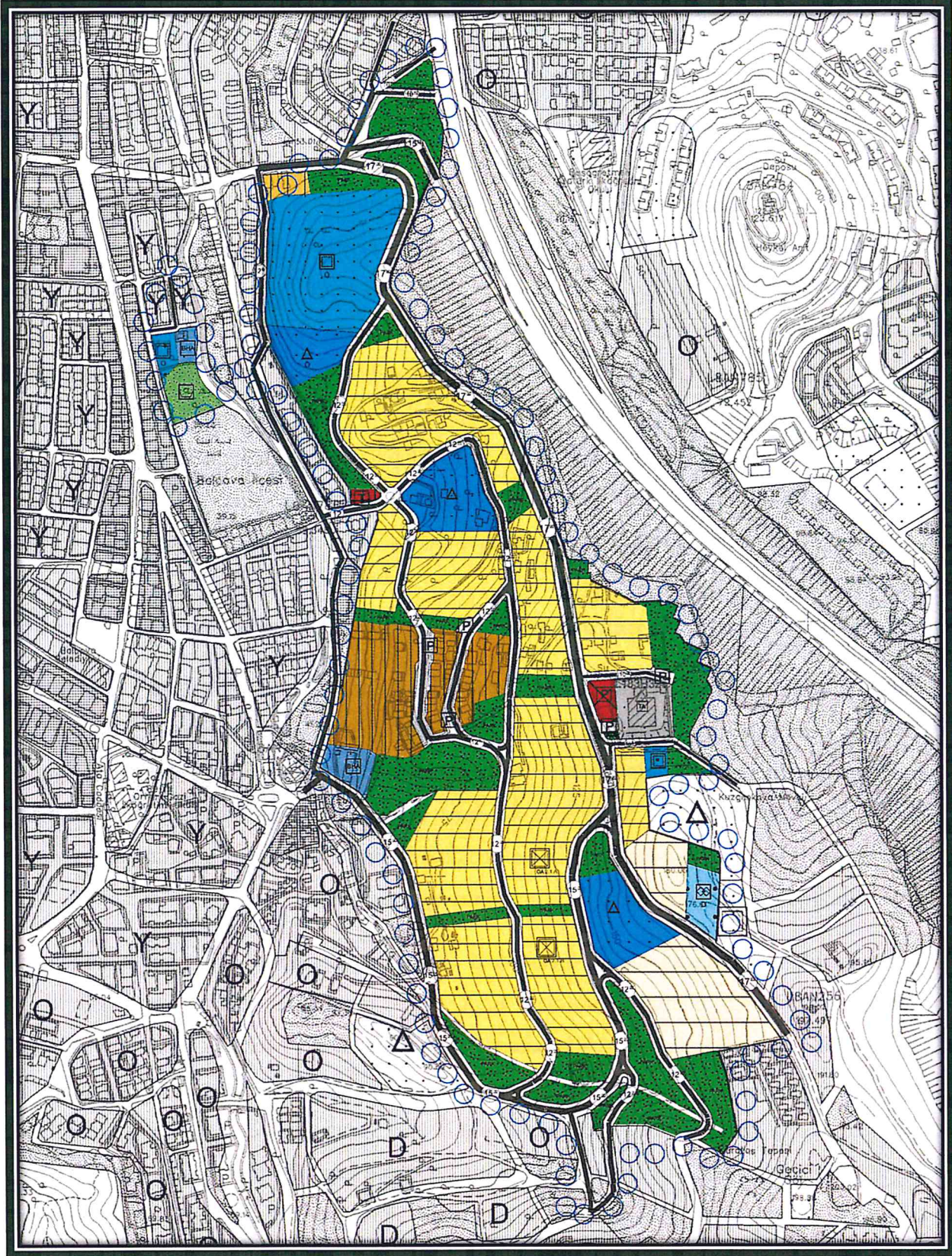
1/5000 ölçekli “Aydın Otoyolu İkiztepe-Karabağlar Kesimi Nazım İmar Planı” 1996 yılında onaylanırken Karayolları kamulaştırma sınırı planlara işlenmiş, ancak çevresinde bulunan yol ağındaki düzenlemeler yapılmamıştır. Bu nedenle plandan önce devam eden bazı yollar, kamulaştırma sınırı ile belli noktalarda kesilmiş ve çıkmaz olarak kalmıştır. Kamulaştırma sınırına göre yol şemasının tamamının yeniden düzenlenmesi gereği bulunmaktadır.

6- Halihazırdaki mezarlık alanı ile imar planı uyumsuzluğu:

Revizyon planı hazırlanan alanın batısındaki Balçova Mezarlığının kuzeyinde bulunan ve 1/5000 ölçekli imar planında Ortaokul alanı olarak tanımlanan alanın büyük bir kısmı, halihazırda uzun zamandır defin alanı olarak kullanılmaktadır. Mezarlık alanına bitişik olan bu alanın, defin alanı olmasından ötürü Ortaokul alanından çıkarılarak mevcut kullanımı ile tanımlanması, yasal mevzuat gereği ancak aynı hizmet yarıçapında eşdeğer bir alan ayrılması ile mümkün olacaktır. Aynı zamanda bir kısmı 1. Derece kaynak koruma alanı sınırları içinde kalan bu alanda yapılabilecek olan kullanımlar, 5686 sayılı Kanun ve ilgili uygulama yönetmeliği ile tanımlanmıştır. Bu alan ile ilgili kullanımın değişmesi de, alanın revizyon imar planı sınırları içine alınması için önemli bir gerektir.

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

10 REVİZYON NAZIM İMAR PLANI ÖNERİSİ :



Şekil 12. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

Revizyon Nazım imar planı çalışmaları kapsamında, alanın genel yapısı, çevre kullanımları ve eşikler dikkate alınarak , alınan Kurum ve Kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analizler ile yeni öneri hazırlanmıştır. Önerilen yol şeması, topoğrafyaya uygun, sürekliliği olan, güçlü aksiyel düzeni takip eden bir yol şemasıdır. Orta yoğunluklu Konut adaları, meri imar planına göre daha büyük önerilmiş olup, 1/1000 ölçekli planların uygulama aşamasındaki sorunlar minimize edilmeye çalışılmıştır. Aynı şekilde alanın güneydoğusundaki düşük yoğunluklu konut adaları da birleştirilerek daha büyük adalar halinde önerilmiştir. Alanın kuzeyindeki Çevre yoluna bağlantıyı sağlayan bölge, tamamen yeşil alanla çevrelenmiş ve katılım ve bağlantıyı sağlayan kavşak çözümü için rahat bir alan yaratılmıştır.

Donatı alanlarının dağılımı da hizmet yarıçapları, alanın çevresindeki kullanımlar dikkate alınarak önerilmiştir. Yeşil alanlar, konut adalarının erişimleri ve dağılımlarına göre devamlılığı olan aksiyel düzende belli alanlarda daha büyük, daha rasyonel kullanımlara izin veren bir düzende konumlandırılmıştır.

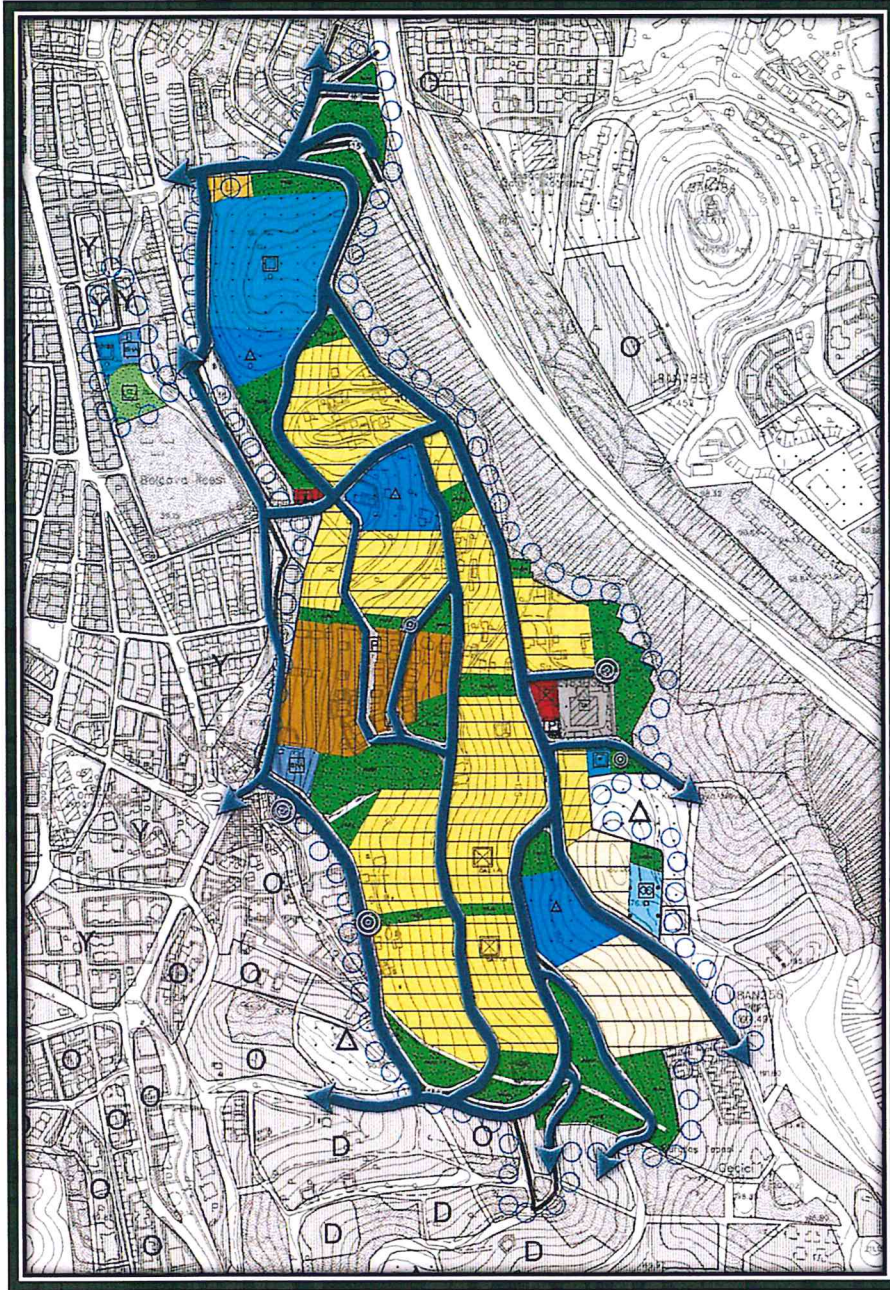
10.1. Yoğunluk Kararları ve Nüfus

Ağırlıklı olarak konut fonksiyonu barındıran planlama alanında, mevcut plan kararları, yapılaşmalar ve yoğunluklar göz önünde bulundurularak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde “Orta Yoğunluklu” ve “Seyrek Yoğunluklu” olarak tanımlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde; Gelişme Konut Alanları’nda “Orta Yoğunluklu” alanlar 121-250 kişi/ha , “Seyrek Yoğunluklu” alanlar için 50 kişi/ha ve altı olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının tamamında, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na göre alanın yapılaşmasının tamamlanamadığı ve imar uygulamasına konu olacak parsellere göre planın nüfus hesabı yapılırken, planlama alanı geneline bakılarak 121-250 kişi/ha kabulü üzerinden nüfus hesabı yapılmıştır.

10.2. Öneri Ulaşım Şeması

Öneri plan ile planlama alanının tümüne hizmet verecek, alan eğimine uygun 17m, 15m, 12m ve 10m olmak üzere taşıt yolları belirlenmiştir. Topoğrafya dikkate alınarak aksiyel düzende oluşturulan yol şemasında, taşıt yolları birçok yaya yolu ile desteklenmiş olup, taşıt sirkülasyonu ve yaya sirkülasyonu bütünüyle sağlanmıştır. Alanın güneyinden kuzeyine doğru Otoban bağlantı yoluna erişim sağlanmış ve çevredeki yerleşik alanlar ile bağlantılar da sağlanarak trafik sorununa bu plan ile çözüm getirilmiştir.



Şekil 13. Öneri Ulaşım Ağı

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

10.3. Öneri Nazım İmar Planı Revizyonu ile getirilenler :

- Topografyaya, çevredeki ulaşım ağına ve ulaşım hiyerarşisine uygun yollar belirlenmiştir.
- İzmir-Çeşme Otobanına bağlantı yolu revize edilmiş, otobandan ayrılma ve katılma kolları arasındaki zorlayıcı düzen değiştirilmiş, taşıt yükünün çok olduğu bu alan yeşil alanlar ile desteklenmiş ve yaşamsal anlamda zorluk yaşayan konut alanı bu alandan çıkarılarak yeşil alanlar ve yollar arasında fonksiyon bütünlüğü sağlanmıştır.
- Karayolları kamulaştırma sınırının planlara işlenmesi ile çıkmaz durumunda kalan yollar, devamlılığı olan bir ulaşım ağı içinde yerini almıştır.
- Yaya yollarının aktif yeşil alanlarla ilişkisi kurulmuş, daha geniş parklar ve yeşil akslar oluşturulmuştur.
- Mevcut planda korunmayan ağaç kümeleri yeşil alanlarla ve alt ölçekte yapı yaklaşma mesafeleriyle korunmuştur.
- Sosyal-tekniik altyapı alanları, meri planda öngörülenden daha rasyonel şekilde kullanılabilir konumlarda yeniden belirlenmiştir. Bazı kullanımlar (sağlık, eğitim, yeşil alanlar) arttırılmıştır.
- Ölçekler arası kademeli birliktelik ilkesi gereğince üst ölçekli planlar ile uyum sağlanmış, farklı olan kullanım kararları, her ölçekte korunan kullanım kararları ile düzeltilmiştir.
- Alanın doğusundaki “Balçova Arsaları imar planları” ile arada tanımsız kalan bölge, imar planı kararları ile bütünleşerek planlı hale gelmiştir.
- Halihazırda mezarlık alanı olarak kullanılan ortaokul alanının güneyi, halihazırdaki kullanıma uygun olarak Mezarlık alanı olarak tanımlanmış, ortaokul alanı da revizyon imar planı ile yer değiştirerek planlama alanının doğusunda önerilmiştir. Meri imar planında ortaokul alanının kuzeyinde kalan ve 1. Derece kaynak koruma alanı sınırlarında bulunan bu alan, Özel sağlık tesisi ve bölgede önemli bir ihtiyaç olan otopark alanı olarak kente kazandırılmıştır. Bu öneri, gerek İlçemiz için ana arter durumundaki Ata Caddesinde, gerekse yakın çevrede önemli bir sorun olan otopark ihtiyacının karşılanması adına ciddi ve önemli bir adımdır.

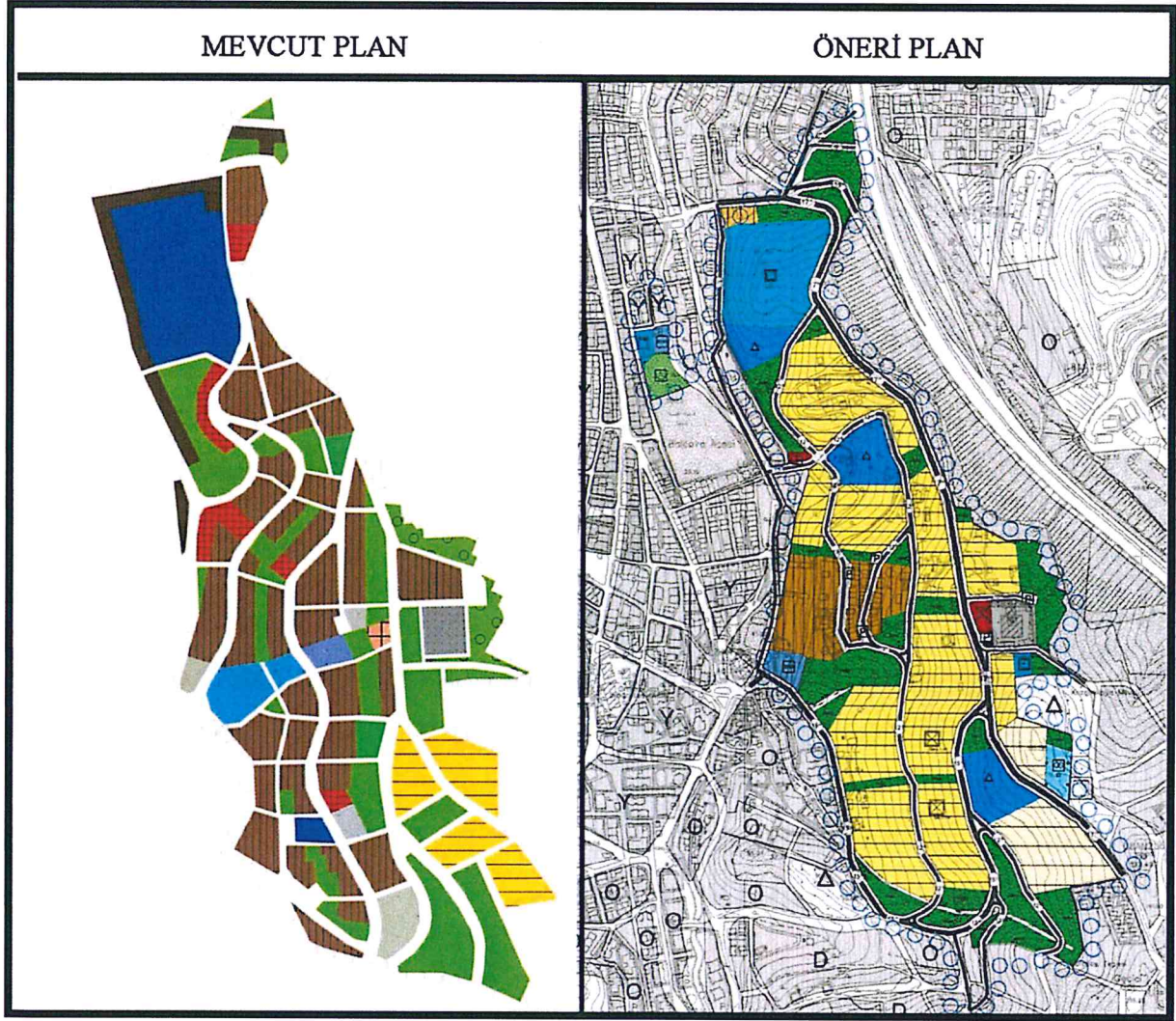
11 PLAN KARŞILAŞTIRMASI

Mevcut plana bakıldığında, eğimi oldukça yüksek olan bu alanda yapı adalarının daha küçük ele alınarak bir çözüm getirildiği ve bunun sonucu olarak da yaya ve taşıt yollarının alansal olarak yoğun olduğu görülmektedir. Bu nedenle alt ölçekli planlarda uygulama sorunu olarak zayıflığın arttığı ve uygulamanın yapılamadığı, bu durumun da yıllardır alan içinde bulunan parsel sahipleri için bir mağduriyet yarattığı görülmektedir.

Öneri planda konut adaları daha büyük olarak önerilmiştir. Yapı adalarını çevreleyen taşıt yolları, belli bir hiyerarşik düzende, 17m, 15m, 12m ve 10m olarak tanımlanmış ve topoğrafyaya uygun olarak önerilmiştir. Yaya akslarının da sürekliliği, donatı alanları ve konut alanları ile ilişkileri düşünülmüş ve alanın çevresindeki tüm yaya ve taşıt yol bağlantıları ve bunların devamlılığı da sağlanmıştır.

Alan içindeki nüfusun ihtiyacı olan donatı alanların dağılımında, çevredeki diğer kullanımlar da dikkate alınmış, ihtiyaç duyulan alanlar hizmet çapları dikkate alınarak alan içinde uygun alanlara önerilmiştir.

Mevcut planda ortaokul alanı olarak planlanan fakat hâlihazırda mezarlık olarak kullanılan alan, öneri planda Mezarlık alanı olarak tanımlanmıştır. Meri imar planında Ortaokul alanının kuzeyindeki birinci derece kaynak koruma alanındaki alan, özel sağlık alanı ve Belediye hizmet alanı (bölgesel otopark) olarak belirlenmiştir. Mevcuttaki ortaokul alanı planın doğusunda kalan kısma aktarılmış ve plan bütününde hizmet yarıçapına dikkate edilerek çözüm üretilmiştir.



Şekil 14. Mevcut ve Öneri Plan Karşılaştırması

Alanın kuzeyindeki sağlık tesisi, yapılanma koşulları alt ölçekli planda belirlenen Özel sağlık tesisi olarak önerilerek mevcut lokasyonunda korunmuştur. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, Kentsel Sosyal Altyapı alanı olarak tanımlanan ve “*Bu alanlarda kamu kurumları ile özel ve tüzel kişiler tarafından yapılacak eğitim sitesi, yükseköğretim ve/veya sağlık tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.*” hükmüyle de kullanım koşulları tariflenen bu alanda, sağlık tesisinin hemen güneyinde özel eğitim alanı önerilmiştir. Diğer eğitim alanları ve sağlık tesisi de alanın orta ve doğusuna yakın olarak konumlandırılmıştır.

Alanın genelinde yeşil alanlar yine aksiyel bir düzende dağılım göstermiştir. Özellikle mevcutta var olan dere yatakları yeşil alanlar içinde konumlandırılmış ve alanın belli yerlerinde daha rasyonel kullanımlara olanak sağlayan ölçülerde yeşil alan dağılımı öngörülmüştür.

Alanın batısında meri imar planına göre daha küçük bir alanda Ticaret alanı, orta kısmına yakın bir alanda da Pazar alanı önerilmiştir. Meri Nazım imar planında alanın batısında bulunan Belediye Hizmet alanı ve alanın doğusundaki su deposu alanları da, mevcut konumlarında korunarak plan revizyonu içinde yerini almıştır.

12 PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN; BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK, İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.
2. BU PLAN; PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. BU PLANA UYGUN OLMAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA/MEVZİİ İMAR PLANLARININ REVİZE EDİLMESİ ZORUNLUDUR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA/MEVZİİ İMAR PLANLARI BU PLANA UYGUN OLARAK REVİZE EDİLMEYEN, BU PLANA AYKIRI OLAN BÖLÜMLERDE İMAR UYGULAMASI VE YAPI YAPILAMAZ.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA/MEVZİİ İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VEYA REVİZYONU YAPILMADAN ÖNCE ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
5. PLAN GENELİNDE; ALT ÖLÇEKLİ PLANDA İLAVE ULAŞIM BAĞLANTILARI BELİRLENEBİLİR VE ULAŞIM BAĞLANTILARINDA GENİŞLEME YAPILABİLİR. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN TAŞIT YOLLARI İLE YAYA YOLU BAĞLANTILARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
6. PLANLAMA ALANININ TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 1. DERECEDE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI SEBEBİYLE “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE KESİNLİKLE UYULMALIDIR.

7. 15.05.1997 GÜN VE 22990 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE YAPILAN DEĞİŞİKLİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. PLAN GENELİNDE; KAMUSAL KULLANIMA AYRILMIŞ ALANLARDA, İLGİLİ KURUMLARCA UYGUN GÖRÜŞ VERİLMESİ HALİNDE, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA YERALTI OTOPARKI BELİRLENEBİLİR.
9. DERE YATAKLARININ İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GÖRÜŞ ALINMANDAN ÜZERİ KAPATILMAMALI, YOL OLARAK KULLANILMAMALI VE MANSAP ŞARTI SAĞLANMALIDIR. DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE/VEYA İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE UYGUN GÖRÜLEN DERE ISLAH PROJELERİ ARAZİDE UYGULANANA KADAR MEVCUT DERE YATAKLARI AYNEN KORUNACAKTIR. AYRICA MEVCUT DERE YATAKLARININ KORUNARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARINDA HER İKİ TARAFINDA EN AZ 5.00 (BEŞ) METRE GENİŞLİĞİNDE SERVİS YOLLARININ AYRILMASI GEREKMEKTEDİR.
10. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARININ SONUÇ VE ÖNERİLERİNE UYULACAKTIR.
11. İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25.12.2019 TARİHLİ VE 94325 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
12. DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.12.2019 TARİHLİ VE 796870 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
13. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.
14. PLAN ONAMA SINIRLARI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ MER'İ İMAR PLANINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞTIR.

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENİLEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

15. PLANLAMA ÇALIŞMASINDA,15.02.2017 TARİH, E.8737 SAYILI İZMİR VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANAN “BALÇOVA (İZMİR) 2064, 2065, 2081, 2087, 2094, 2161 VE 2141 NUMARALI İŞLETME RUHSATLARINA İLİŞKİN KAYNAK KORUMA ALANI ETÜD RAPORU” SONUÇ VE ÖNERİLERİNE UYULACAKTIR.
16. 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ'NİN EK-8 DE YER ALAN 1., 2. VE 3. ZONA İLİŞKİN YAPILAŞMAYA İLİŞKİN KISITLAMA VE YASAKLARA AYNEN UYULACAKTIR.
17. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARININ SONUÇ VE ÖNERİLERİNE UYULACAKTIR.

TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

1. **GELİŞME KONUT ALANI:** YAPILAŞMASINI HENÜZ TAMAMLAMAMIŞ KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
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, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA AMACA YÖNELİK DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

3. **BELEDİYE HİZMET ALANI:** BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.
4. **PAZAR ALANI:** BÖLGE HALKININ İHTİYAÇLARINA YÖNELİK ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
5. **EĞİTİM ALANI:** OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN İMAR PLANLARINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
6. **SAĞLIK ALANI:** 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 GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN İMAR

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA LTD. ŞTİ

PLANLARINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

7. **SOSYAL TESİS ALANI:** SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU MÜLKİYETİNDEKİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
8. **PARK VE YEŞİL ALAN:** TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB. KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.
9. **GENEL OTOPARK:** KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL AÇIK VEYA KATLI VE YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
10. **TEKNİK ALTYAPI ALANI:** KAMU TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR. AYRICA YANGINLARI ÖNLEMELERİ AMACIYLA İHTİYAÇ DUYULAN YANGIN HAVUZLARI VE GÖLETLERİ, SU TOPLAMA ÇUKURLARI GİBİ ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.