



Gaziemir Belediyesi

İZMİR İLİ-GAZİEMİR İLÇESİ

SARNIÇ MEVKİİ

**ATATÜRK, HÜRRIYET VE MENDERES
MAHALLELERİNİN BİR KISMINA AİT**

1. ETAP 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

[PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU]

Meclis Karar No : 05.668
Meclis Karar Tarihi : 16.06.2023



KASIM
2022

M. Tunc SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMA EKİBİ

İÇİNDEKİLER

PLANLAMA ÇALIŞMA EKİBİ	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	7
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN AMACI	7
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	7
2.3. MEVCUT İMAR PLANLARI	12
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	14
3.1. FİZİKSEL YAPI	14
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	14
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	14
3.4. TEKNİK ALTYAPI	15
3.5. JEOLojİK DURUM	16
3.6. ARAZİ KULLANIMI	23
3.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	26
3.8. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	28
3.9. MÜLKİYET YAPISI	28
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	29
5. PLAN KARARLARI	31
5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI.....	31
5.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	33
5.3. MEVCUT PLAN İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KARŞILAŞTIRILMASI.....	34
5.4. PLAN AÇIKLAMA RAPORU EKLERİ	35

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: İzmir'in Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	4
Şekil 2: İzmir İl İdari Sınırları ve İlçe Bölünmesi.....	5
Şekil 3: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü.....	6
Şekil 4: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı	8
Şekil 5: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı	11
Şekil 6: Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanı	12
Şekil 7: Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanı.....	13
Şekil 8: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Mevcut İmar Planı Üzerinde Ulaşım Aksı Analizi.....	15
Şekil 9: İzmir İli Aktif Fay Hatları	16
Şekil 10: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	19
Şekil 11: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Kat Adedi Analizi.....	23
Şekil 12: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Doluluk Boşluk Analizi.....	24
Şekil 13: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Emlak Değerleri Analizi	25
Şekil 14: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Ticari Yapı Kullanım Analizi.....	26
Şekil 15: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Bütüncül Gösteren Açıklayıcı Bilgi Paftası	27
Şekil 16: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Parsel B Analizi	28
Şekil 17: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerinde Revizyon Planı Etaplama Alanları Analizi	32

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yönetim Yapısı:

Planlama alanının içinde bulunduğu İzmir İli, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehri olup Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin en uç noktasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunmakta olup, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre İzmir nüfusu 4.425.789 kişi olarak tespit edilmiştir.

İzmir il sınırları içinde kalan alanlar, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalmaktadır. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. İzmir'in ülke ve bölge içindeki yeri aşağıdaki şekilde görülmektedir.



Şekil 1: İzmir'in Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

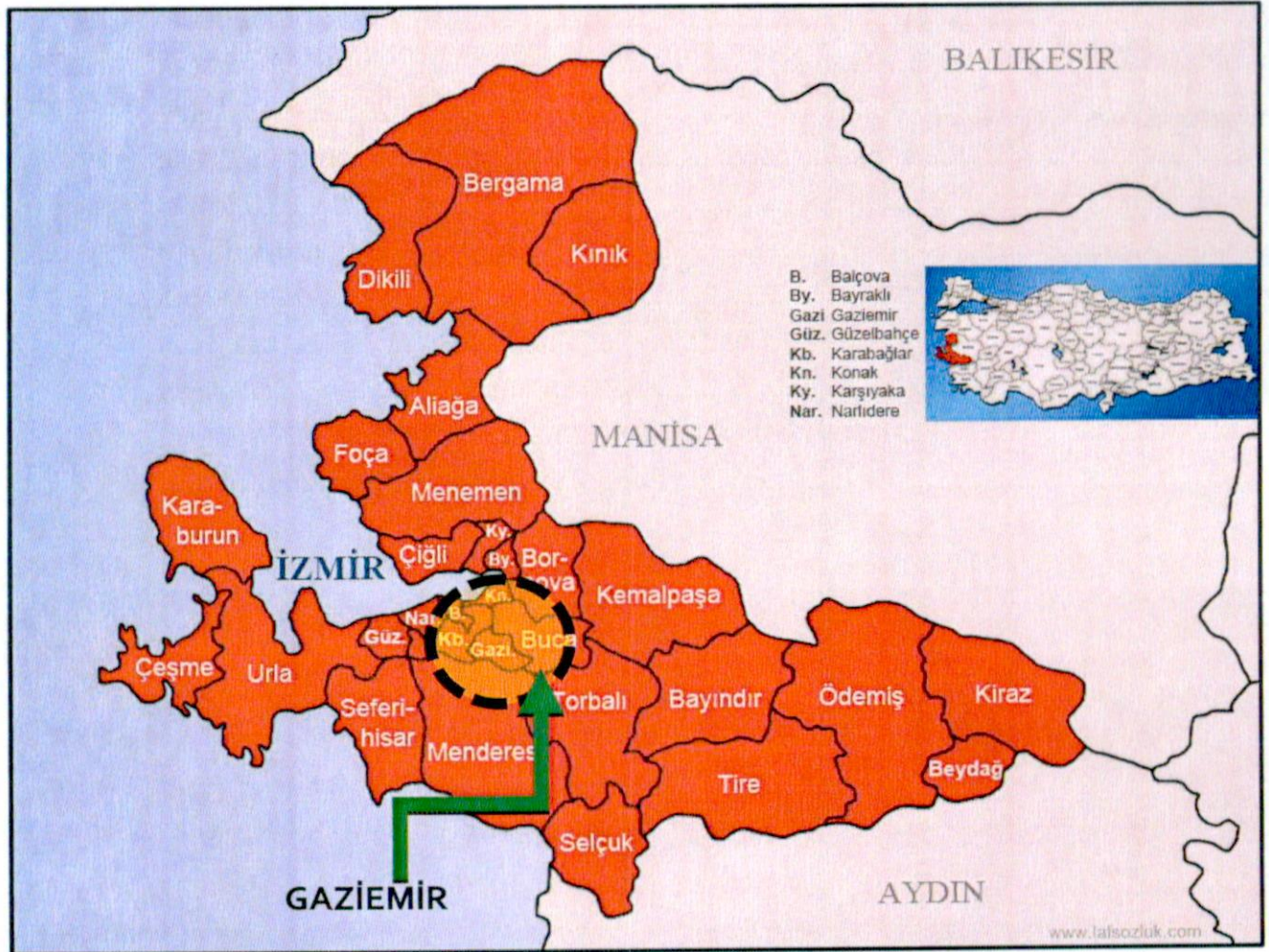
Coğrafi Yapı ve İklim:

Akdeniz ikliminin görüldüğü İzmir'de yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altına düştüğü gün sayısı yaklaşık ondur. Yılda yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı nadir görülür. Yıllık yağış miktarı 700-1.200 mm arasındadır.

Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, bakı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve

güneşlenme açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 °C) ve Ağustos (27.6 °C), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 °C) ve Şubat (9.6 °C)'tır. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 °C daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 °C olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir.

Dağlarla çevrilmiş ve bir körfez etrafında kurulmuş olan İzmir kentinde, havadaki nem oranı yüksek olup, en yüksek sıcaklığın kaydedildiği Ağustos ayında nem oranı %49'a kadar yükselmektedir. Kış aylarında kararsız ve ılık olan rüzgar, yaz aylarında kararlılık göstermektedir. İzmir'in hakim rüzgar yönü güneydoğu ve batıdır. Yaz aylarında şehre özgü imbat adı verilen serin rüzgâr eser. Yıllık ortalama 18.5°C olan deniz suyu sıcaklığının en düşük olduğu aylar (11°C) ve Şubat (10.7°C); en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos (26.2°C)'dir.



Şekil 2: İzmir İl İdari Sınırları ve İlçe Bölünmesi

İdari Bölünüş ve Sınırlar:

Günümüzde İzmir il sınırları içinde; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere 30 ilçesi bulunmaktadır.

İlçelerin toplamıyla birlikte İzmir ili yaklaşık 11.906,85 km² yüzölçümüne sahiptir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Gaziemir Belediyesi 1926 yılında belde belediyesi olarak kurulmuştur. Gaziemir beldesi, 1965'e kadar taşıdığı tarihi Seydiköy ismi ile tanınmıştır. Belde 1980-1992 yılları arasında Konak İlçe Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir. Gaziemir, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 27.05.1992 tarih, 3806 sayılı Kanun ile ilçe olmuş, 03.09.1992 tarihinde yapılan törenle Mülki İdare Teşkilatı kurulmuştur. Kentin gelişimi ile İzmir metropoliteninin güneyinde bitişik ve kentsel aktivitenin devamındaki ilçesi olarak yerini almıştır. İzmir-Aydın karayolu üzerinde yer alır ve denize kıyısı bulunmamaktadır. İlçenin kuzeyinde ve batısında İzmir'in Karabağlar ilçesi, doğusunda Buca ilçesi, güneyinde Menderes ilçesi bulunmaktadır.

Gaziemir İlçesi 70 km² yüzölçümünde olup, 31.12.2021 tarihli Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 137.856 kişi nüfusa sahip, toplam 16 mahallesi bulunmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

Rumeli göçmenlerinin ağırlıklı unsuru oluşturduğu bir nüfus yapısına sahip olan Gaziemir, günümüzde ilçe hudutları içinde bulunan askeri birliklerin çekirdeğini teşkil eden Hava Teknik Eğitim Komutanlığı'nın kurulması ve sonraki yıllarda gelişen Ulaştırma Tugay

Komutanlığı ile önemli bir askeri potansiyeli bünyesinde barındıran farklı bir yerleşim birimi haline gelmiştir. Gaziemir, son yıllarda sanayinin ve ticaretin geliştiği bir bölge olarak ortaya çıkmıştır. Merkezde, Akçay Caddesi üzerinde tekstil ve mobilya üretim imalathaneleri ve satış mağazaları yer alır. Sarnıç beldesi etrafında sanayi kuruluşları toplanır. Gaziemir, sanayi ve ticaret gücü yanında, sahip olduğu üstün konut potansiyeliyle de önem kazanmıştır. Adnan Menderes Havalimanı, Gaziemir Hava Üssü, Fuar İzmir, Ege Serbest Bölgesi ve Uzay Kampı Türkiye, Gaziemir sınırları içerisinde yer almaktadır.

5747 sayılı Kanun doğrultusunda Sarnıç Belediyesi'nin Kapatılması

1994 yılında kurulan Sarnıç Belediyesi, 22.03.2008 tarihinde yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun gereğince Sarnıç Belediyesi kapatılarak 29 Mart 2009 Yerel seçim tarihinden itibaren Gaziemir Belediyesi'ne bağlanmıştır.

Planlama alanı; **İzmir İli, Gaziemir İlçesi, Sarnıç Mevkii, Atatürk, Hürriyet ve Menderes Mahalleleri** sınırları içerisinde kuzeyde 1104 Sokak, doğuda Çamlık Caddesi, güneyde 1068, 1050 ve 1039 sokaklar ve batıda Muhtar Rahmi Özçoban Sokak ve Atatürk Caddesi sınırları içerisinde yer alan, **tapuya bilinum parsel** numaraları ile kayıtlı 51 hektarlık yüz ölçümlü alanı kapsamaktadır.

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1.PLANLAMA SÜRECİNİN AMACI

Planlamaya konu alanda, Tahtalı Havzası Yapılanma Koşulları ve İzmir Adnan Menderes – Gaziemir Askeri Havalimanı Birleşik Mania Planına uygun olarak mevcut yapılaşma koşulları dikkate alınarak, mülkiyet ve mevcut imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderildiği, sehven plan kararları belirtilmemiş olan imar adalarında plan kararlarının belirlendiği, ulaşım sürekliliğinin sağlanmasına yönelik olarak bazı imar yollarının genişletildiği, mevcut kentsel ve sosyal dokunun yerinde korunmasına olanak sağlanarak Gaziemir – Sarnıç Mevkii 1. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

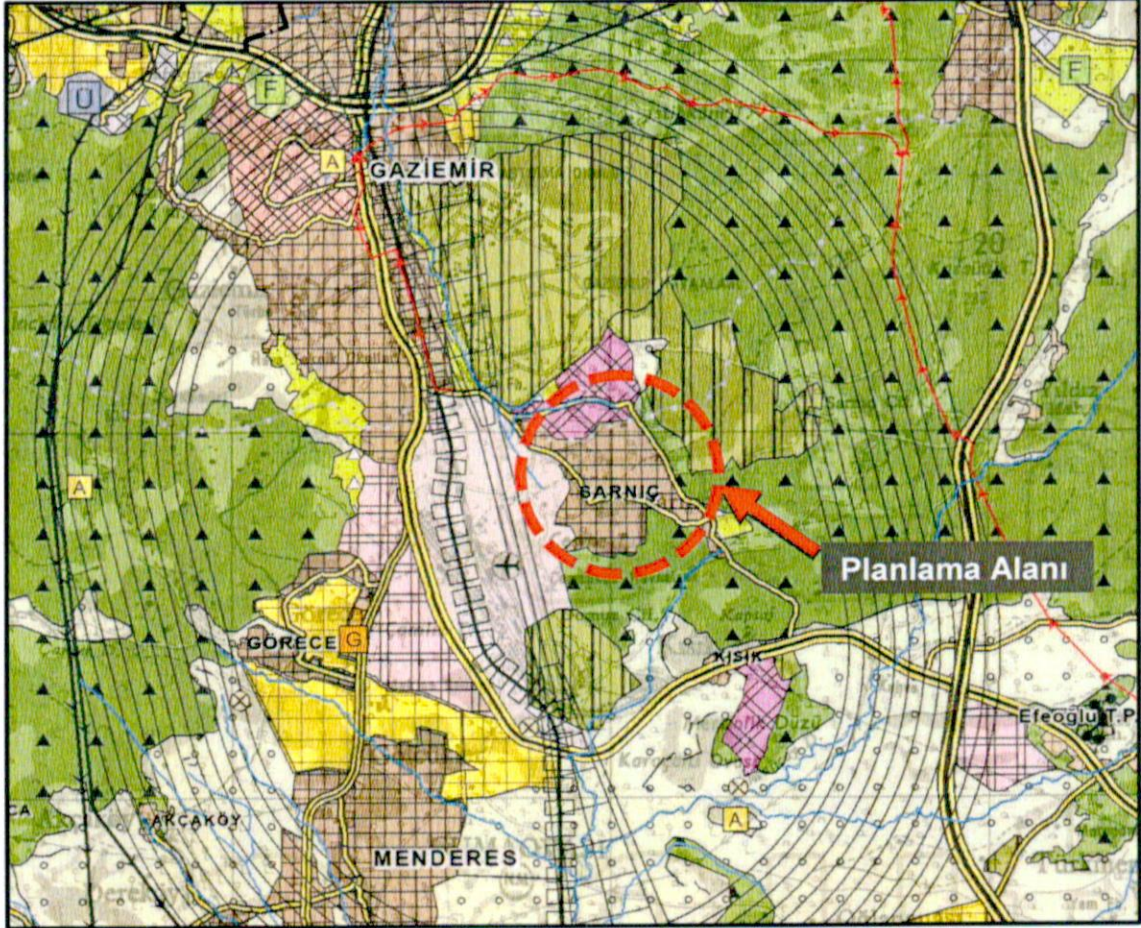
2.2.ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINA İLİŞKİN KARARLAR:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan ve askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile kesinleşen, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında planlamaya konu parsel "**KENTSEL YERLEŞİK ALAN**" lejantında kalmaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (J17, J18, J19, J20, J21, K16, K17, K18, K19, K20, K21, L16, L17, L18, L19, L20, L21, M18 Plan Paftaları, Lejant Paftası, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Ayrıca planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tahtalı Baraj Koruma Havzası - Uzun Mesafeli Koruma Alanı (2000 Metre-Havza Sınırı Sonu)" sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 4: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı

Söz konusu Çevre Düzeni Planının plan hükümlerinde Kentsel Yerleşme Alanları için;

"8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

8.1.1.2. *Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı buldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.*

8.1.1.3. *Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.*

Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. imar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.” şeklinde belirtilmiştir.

1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINA İLİŞKİN KARARLAR:

İzmir Büyükşehir Belediyesince “1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı” hazırlanmış olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanmıştır. Çevre Düzeni Planına askı sürecinde yapılan itirazlar ve maddi hatalar kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülen plan değişiklikleri, plan uygulama hükümleri ve plan raporuna ilişkin plan değişikliği yapılarak çoklu meclis kararı ile 17.05.2013 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu planda söz konusu parsel “KENTSEL YERLEŞİK (MESKUN) ALANLAR” olarak belirlenmiştir.

Söz konusu planın plan hükümlerinde Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar için;

“7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel; teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları ait ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1 Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik

yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

7.1.5. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapıncaya kadar 7.2.4. maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu planlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerin dikkate alınması zorunludur." şeklinde belirtilmiştir.

Ayrıca taşınmazın bulunduğu alan "Tahtalı Baraj Koruma Havzası - Uzun Mesafeli Koruma Alanı (2000 Metre-Havza Sınırı Sonu)" olarak belirlenmiştir. Plan Hükümlerinde bahse konu sınırlar için;

"7.38.9.2.17.1.5. Uzun Mesafeli Koruma Alanı (2000 Metre-Havza Sınırı Sonu)

1- Bu alanlarda akaryakıt istasyonu ve depolarına LPG ve dolum tesislerine, akışkan nitelikte ürün depolarına ve benzeri kullanım amacıyla yapılaşmaya, yeni kurulacak hiçbir sanayi kuruluşu ve hayvansal aktiviteye dayalı spor tesislerine izin verilemez.

2- Bu alanda mevcut endüstri kuruluşlarından evsel ve endüstriyel atıksuyu olan mevcut endüstri tesislerine önlemlerini almaları ve atıksularını İZSU'nun uygun göreceği havza dışında bir yere taşınmaları koşuluyla izin verilebilir.

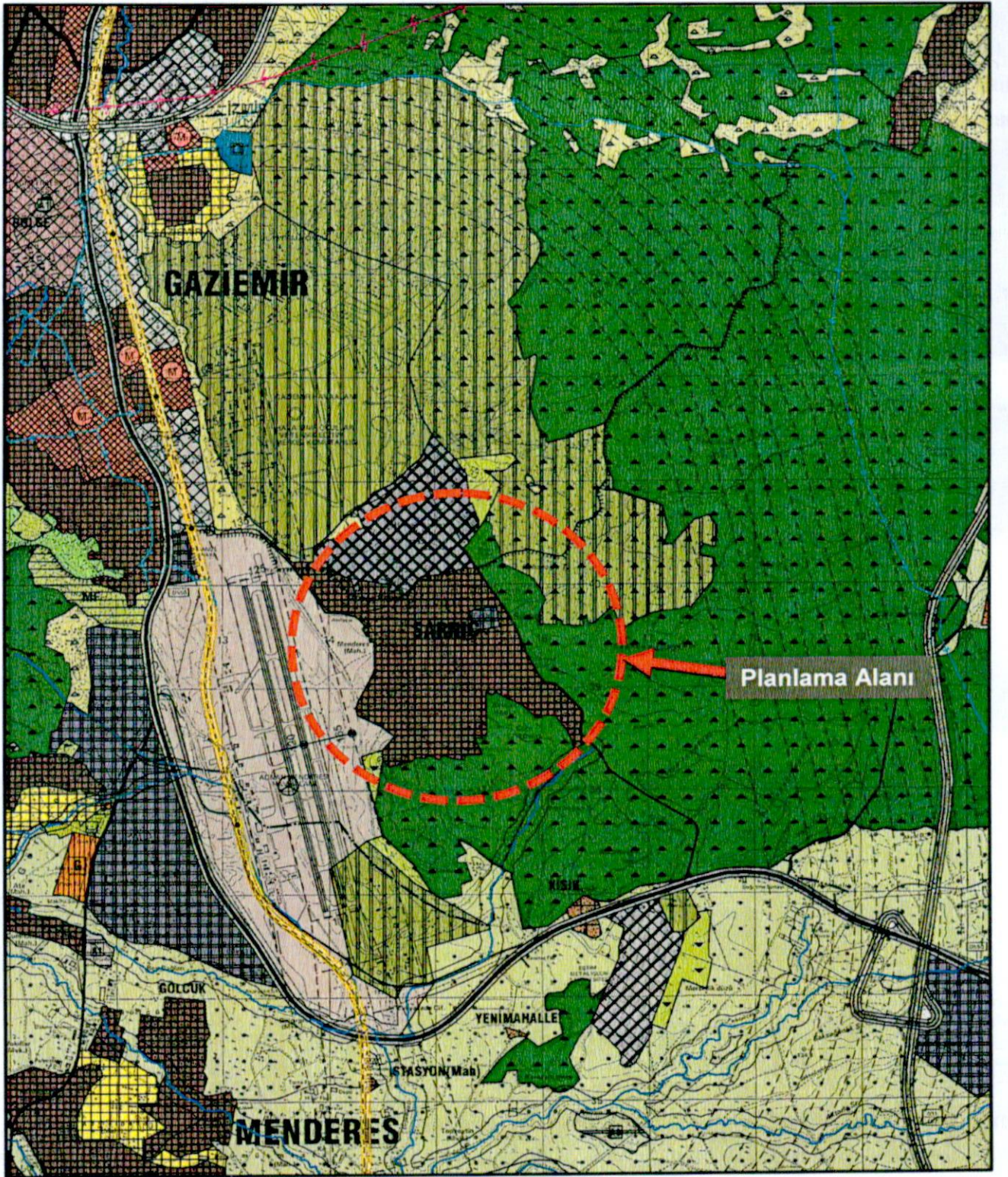
3- Bu alandaki tarım faaliyetlerine, kalıcı zirai mücadele ilaçları ve suni gübre kullanılmamak koşuluyla izin verilebilir.

4- Bu alanda beton temel ve çelik konstrüksiyonlu seracılığa Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Taşra Teşkilatının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağına dair tesis sahiplerince ilgili idareye noter tasdikli taahhütnamenin verilmesi ve bu seraların Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ve Kuruluşlarınca hazırlanmış Tip Projelere göre yapılması, basit örtü tipi seracılığa ise gerekli teknik tedbirlerin alınması koşullarıyla, İZSU Genel Müdürlüğüne uygun görülmesi halinde izin verilebilir.

5- Bu alanda toprak malzeme alımı amacıyla kazı yapılmasına taş, kum, kil ve maden ocağı açılmasına izin verilemez."

"7.38.9.2. Özel Hükümler:

7.38.9.2.1. Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarının bütünüdür.



Şekil 5: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı

7.38.9.2.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek ancak ölçek gereği bu planda gösterilemeyen bazı sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri, Sıhhi Müesseseler ile İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak kaydıyla ikinci ve üçüncü sınıf GSM Ruhsatına tabi iş kolları yer alabilir. Bu alanlarda konut dışı kentsel

çalışma alanları, depolama alanları, büyük ölçekli sanayi, küçük sanayi, sanayi depolama gibi kullanımlar yer alamaz.

7.38.9.2.1.2. Havza içinde yer alan kentsel yerleşme alanlarında yoğunluğu artırıcı ve İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümlerine aykırı plan değişikliği, plan revizyonu yapılamaz.

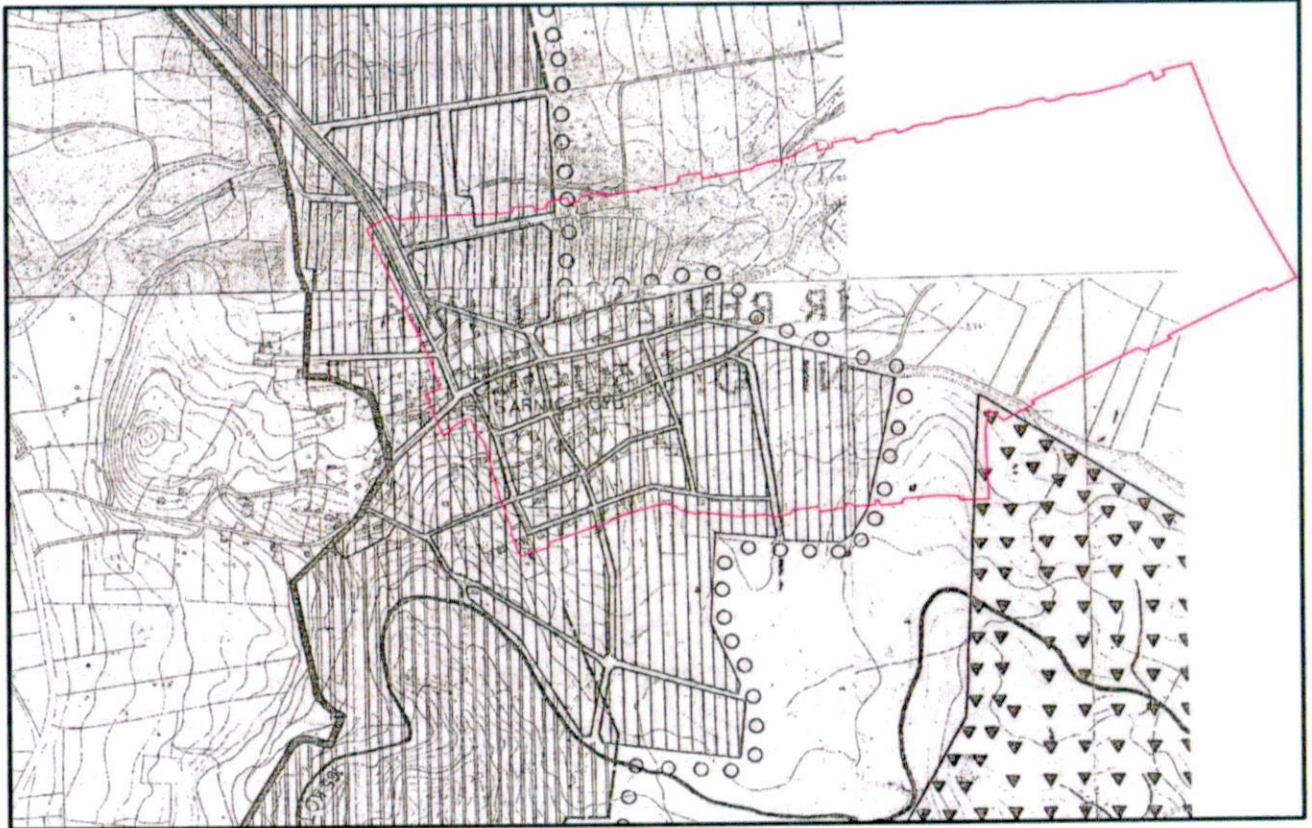
7.38.9.2.1.3. Bu plandaki kullanım kararıyla örtüşmeyen mevcut tesisler belgelerinin düzenlendiği tarihte belirtilen kullanım şekliyle mevcut tesis ve yapı kabul edilir ve belgesinde belirtilen yapı kullanma şekli dışında başka amaca yönelik olarak yapılacak talepler İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümlerine göre değerlendirilir.

7.38.9.2.1.4. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş ancak alt ölçekli planı bulunmayan alanlarda aşağıda belirtilen yoğunluk değerlerine göre imar planları hazırlanacak olup, İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınarak ilgili idarece onaylanacaktır." şeklinde ifadeler belirtilmiştir.

2.3.MEV CUT İMAR PLANLARI

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARINA İLİŞKİN KARARLAR:

1988 Yılında Onaylanan Nazım İmar Planı

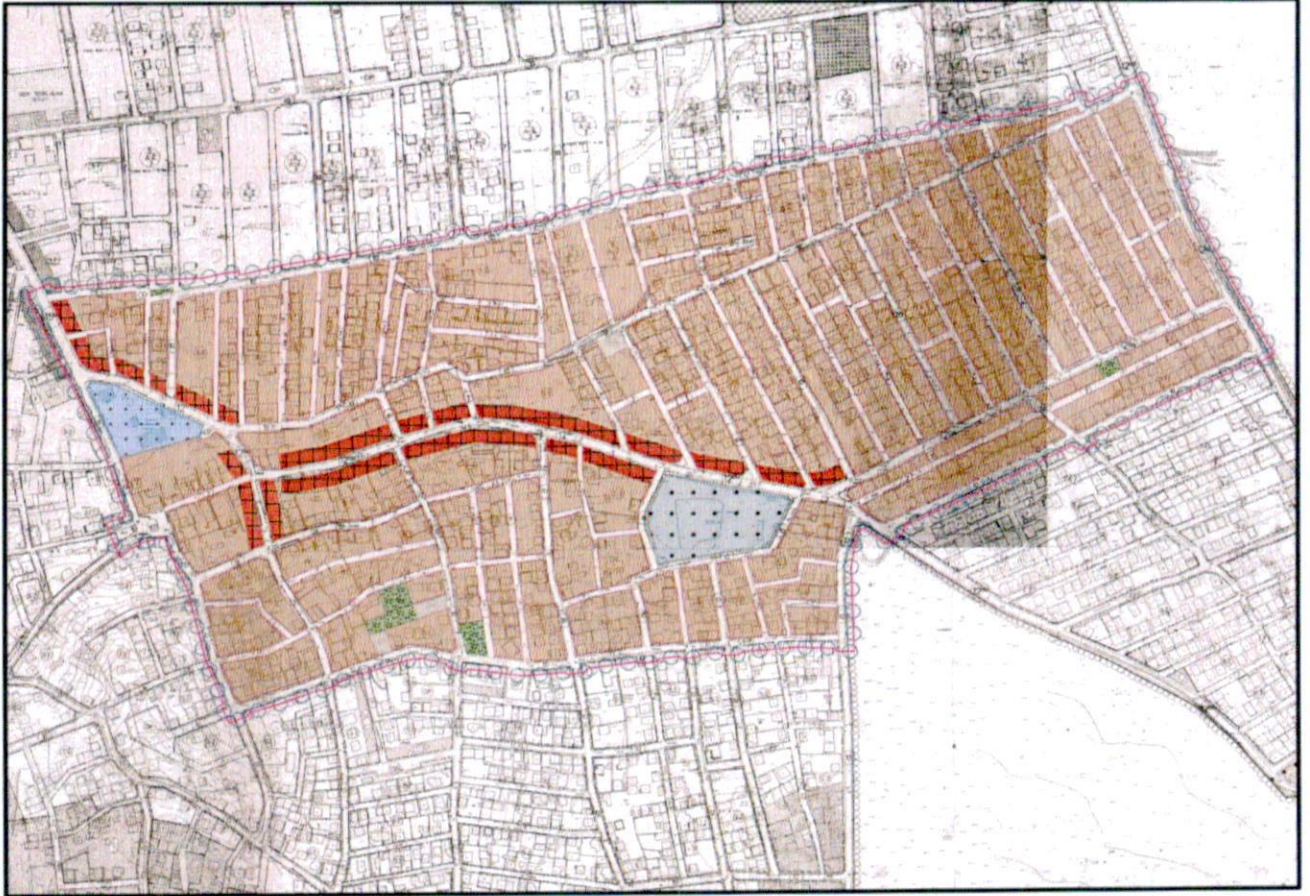


Şekil 6: Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanı

1/5.000 ölçekli Gaziemir Nazım İmar Planı Revizyonu İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 26.01.1988 tarihinde onanmıştır. Söz konusu planda planlama alanının bir kısmı Sarnıç Köyü olarak görünen alana denk gelmekte olup "Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA İLİŞKİN KARARLAR:

1994 yılında Onaylanan İmar Planı



Şekil 7: Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanı

Sarnıç'a ait ilk 1/1000 ölçekli imar planı; Sarnıç Belediye Meclisi'nin 08.12.1994 tarih 11/1 sayılı ve 15.12.1994 tarih 12/1 sayılı kararları ile onaylanarak yürürlüğe giren iki ayrı parçadan oluşan İslah İmar Planlarıdır. Her iki Planlama alanı tüm Sarnıç'ı kapsamaktadır.

Sarnıç 1. Etap İmar Planı Revizyonunun planlama alanını kapsayan onaylı ilk planı mülga Sarnıç Belediyesi tarafından hazırlanarak 15.12.1994 tarih 12 karar numarası ile onaylandığı tespit edilmektedir. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 15.12.1994 yılında İslah İmar Planı olarak onandığı, aradan yaklaşık 28 yıl geçmiş olmasına rağmen halen yürürlükte olduğu görülmektedir.

İslah İmar Planlarının, imar ve gecekondü mevzuatına aykırı yapılara çözüm getirmek için plansız ve sağlıksız olarak oluşmuş yapı topluluklarının hâlihazır durumu dikkate alınarak imar mevzuatına uygun hale getirilmesi amacı ile yapılan geçici mahiyetteki planlar olduğu, planlı gelişen alanlara nazaran ıslah imar planı ile gelişen alanlarda donatı alanları standartlarının altında ayrılmış olduğundan yetersiz olduğu ve bu kapsamda ele alındığında Sarnıç Mevkii'nde konut bölgesi içerisinde açık ve yeşil alanların yetersiz olduğu tespit edilmektedir.

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1.FİZİKSEL YAPI

- Planlama alanına İzmir – Sarnıç (Atatürk Caddesi) ile ulaşım sağlanmakta olup, topografik olarak eğim düzdür.
- İlçenin bütününde kot yükseklik 110 m ile 165 m kot aralığında yerleşim oluşmuştur.
- Akdeniz İkliminin hüküm sürdüğü bölgede, bitki örtüsünün maki olduğu saptanmıştır.
- Gaziemir Meteoroloji istasyonuna göre Ocak ayında ortalama sıcaklık 7,8 derece, Temmuz ayında 26 derece arasında değiştiği görülmektedir. Bölgede yaz aylarının oldukça sıcak, kış aylarının ılık geçtiği gözlemlenmiştir.
- Bölgede yıllık ortalama yağış miktarı 710 mm, maksimum yıllık yağış miktarı 1060 mm'dir. Yağışlar genellikle kış aylarındadır. Yağış miktarının yarısından fazlası Aralık, Ocak ve Şubat aylarında düşmektedir.
- En yağışlı ay Aralık, en kurak ay Temmuzdur.
- Bölge ile ilgili herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.

3.2.DEMOGRAFİK YAPI

- 2021 tarihli TÜİK verisine göre ilçenin toplam nüfusu 137.856 kişidir. Bu nüfusun bütünü kent merkezine aittir.
- İlçedeki nüfus artış hızının 2020 yılından 2021 yılında eksi %4,8 olarak belirlenmiştir.

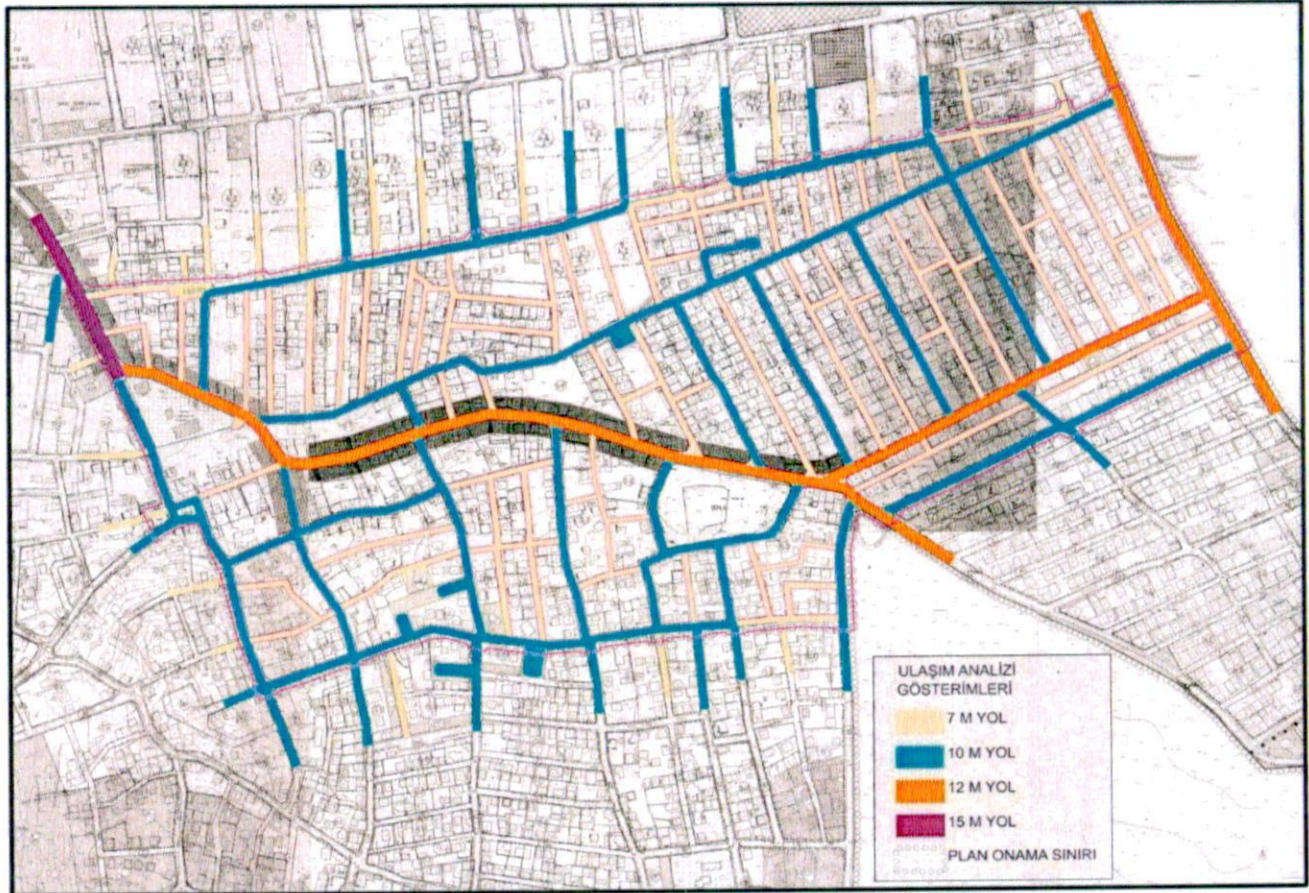
3.3.SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

- Gaziemir, son yıllarda sanayinin ve ticaretin geliştiği bir bölge olarak ortaya çıkmıştır. Çeşitli alanlarda faaliyet gösteren yerli ve yabancı firmalar bulunmakta olup, tekstil ve mobilya alanında faaliyet gösterenler ağırlık taşımaktadır. Merkezde, Yeşillik Caddesi üzerinde tekstil ve mobilya üretim imalathaneleri ve satış mağazaları yer alır. Sarnıç beldesi etrafında sanayi kuruluşları bulunmaktadır. İlçe merkezinde hızlı bir hipermarket gelişimi olmuştur.

- Gaziemir, sanayi ve ticaret gücü yanında, sahip olduğu üstün konut potansiyeliyle de önem kazanmıştır.
- Uluslararası Adnan Menderes Havalimanı ve Ege Serbest Bölgesi, Gaziemir sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.4.TEKNİK ALTYAPI

- Gaziemir ilçesi tüm ulaşım yollarıyla ulaşılabilir durumdadır. Kara yolu ile İzmir-Aydın Otoyolu, Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı ve Demiryolu olarak karşılıklı düzenlenen ve tren seferleri veya banliyö hattı İZBAN kullanılabilir.
- Gaziemir, İzmir-Aydın karayolu ve demiryolu üzerinde kurulmuştur. Denize kıyısı bulunmamakta olup, limanı yoktur.
- Gaziemir'e bağlı tüm Mahallelerin ana yolları asfaltlanmıştır. Merkezde ise yolların büyük bir bölümü beton ve parke taş döşenmek suretiyle yenilenmiş olup, kalan kısımları program dâhilinde düzenlenmekte ve yenilenmektedir.



Şekil 8: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Mevcut İmar Planı Üzerinde Ulaşım Aksı Analizi

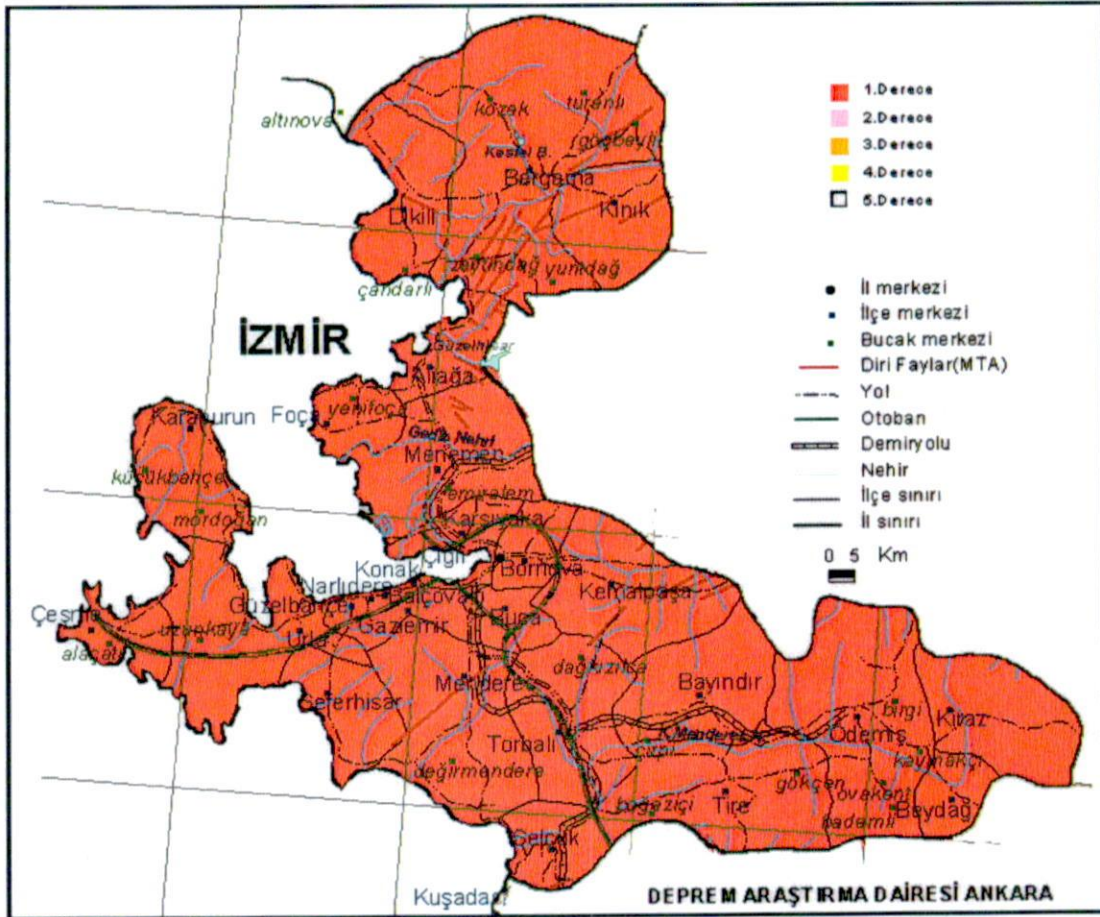
- Sarnıç kent merkezine 15 metrelik Atatürk Caddesi ile bağlantı sağlanmakta olup, 12 metrelik Büyük Menderes Caddesi aracılığıyla kent içine dağıtıcı ve toplayıcı

ulaşım aksı oluşmuştur. Büyük Menderes Caddesinden ara sokaklara 10 metrelik taşıt yolları ile servisler sağlanmaktadır.

- Planlama alanının çoğunluğunda 7 metrelik yaya yolları yer almakta olup, bu yollar genellikle taşıt + yaya kullanımının beraber gerçekleştiği nitelikte yollara dönüşmüştür.

3.5. JEOLJİK DURUM

İzmir ili ve çevresi ülkemizin deprem açısından en aktif bölgelerinden biridir. Türkiye deprem bölgeleri haritasından da anlaşılacağı gibi İzmir il sınırları içindeki alanlar 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Bunda da en etkili unsur, İzmir il sınırları içindeki alanların ülkemizin önemli çizgisel yapılarından olan Gediz Grabeni ve Büyük Menderes Grabeni üzerinde yer almasıdır. İzmir il genelindeki diri fay hatları aşağıdaki şekilde görülmektedir.



Şekil 9: İzmir İli Aktif Fay Hatları

Türkiye aktif faylar haritasına göre ilde depremselliğe neden olan en önemli yapısal unsurlar; Bornova Fayı, Menemen Fay Zonu, İzmir Fayı, Tuzla Fayı ve Seferihisar Fayı'dır.

PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge uyarınca **03.05.2023 tarihinde onaylanan**, Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara ve alan türlerine uygun olarak önlemler alınacaktır.

İnceleme alanında yapılan araştırmalar sonucu, mühendislik jeolojisi özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu dikkate alınarak Ek'te 1/1.000 ölçekli jeoloji haritası ve yerleşime uygunluk haritası hazırlanmıştır. İnceleme alanında eğim %10'ten az olduğundan ayrıca eğim haritası hazırlanmamıştır. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma Gaziemir Belediye Başkanlığı Etüt Proje Müdürlüğü'nün firmamıza yaptığı müracaata istinaden hazırlanan, İzmir İli, Gaziemir İlçesi, Sarnıç Mevkii, Atatürk, Hürriyet ve Menderes Mahallelerinin bir kısmını içine alan, 1/5000 Ölçekli L18A-19C, L18A-19D, L18A-24A, L18A-24B Nolu Halihazır Haritalar ve 1/1000 Ölçekli L18A-19D-3C, L18A-19C-4D, L18A-24A-2A, L18A-24A-2B, L18A-24B-1A, L18A-24B-1B Nolu Halihazır Harita Paftalarında sınırları belirtilen toplam ~50.81 hektar alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir. İnceleme alanına ait taşınmazlara ilişkin "1. Etap İmar Planı Revizyonu" amacıyla bu rapor hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanı için, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
3. İnceleme alanında planlanacak yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
4. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün, 18.02.2021 tarihli ve 965328 sayılı yazıda "Yapılan inceleme neticesinde;

1. Görüş istenen alanda İdaremize ait mevcut veya planlanan herhangi tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisi bulunmamaktadır.

2. Yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli harita üzerinde sınırları siyah renkle işaretlenen parselin güneybatı sınırından aplikasyon krokisinde gösterimi yapılan dere yatağı geçmektedir. Dere yatağı için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ile şeritvari alan güzergâhı boyunca mülkiyeti arazi sahibinde kalmak üzere, dere güzergâhı boyunca parsel içerisinde 6.00 metre genişliğinde alan ayrılmalı ve bu alan kullanılmayarak boş bırakılmalıdır.

Bu dere yatağının kadastral ve mevcut şerit genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli, suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.

3. Görüş sorulan parselin bulunduğu alanın derenin olası taşkınlarından etkilenme ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle, taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su

basman kotu vb.) arazi sahibi tarafından alınmalı ve ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarından zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu kabul edilmelidir.

Taşkından korunma tedbirleri alınmadan söz konusu alan yapılaşmaya açılmamalıdır.

4. Söz konusu alandaki dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (c) yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu bağlamda, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları ve doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının memba-mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Dere yataklarının ıslahı ve yüzeysel suların drenajı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

5. Görüş istenen parselde yapılacak uygulamadan kaynaklanacak her türlü atığın dereye ulaşması

veya deşarj edilmesi önlenmelidir.

6. Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü

Yönetmeliği, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

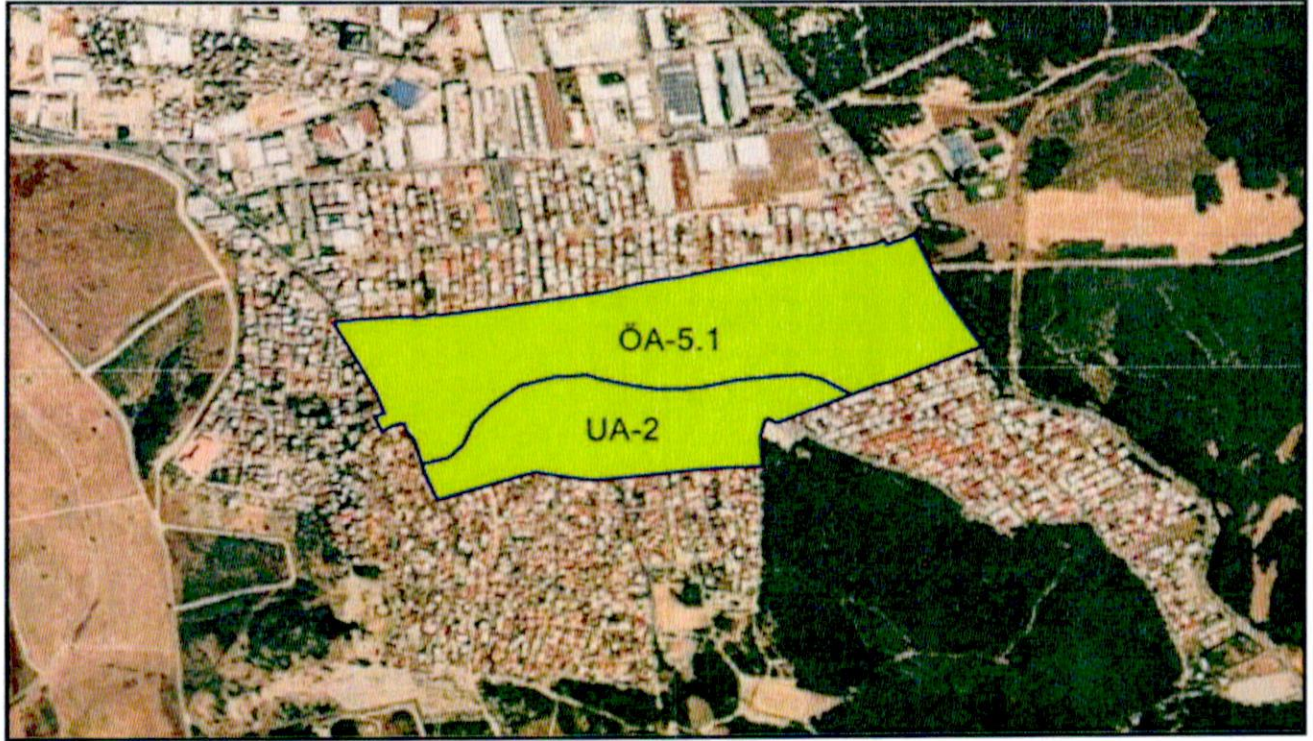
Yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir.

Söz konusu alanlar ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde karar alma yetkisine sahip ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır." denilmektedir.

Planlama aşamasında güncel kurum görüşlerine uyulmalıdır.

5. Bu çalışma kapsamında gerekli olan gözlemler, sondaj çalışmaları, jeolojik ölçüm, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar sonucu, jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler yapılmış ve genel zeminlerin mühendislik özellikleri irdelenerek, inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında yapılan sondaj, sismik, miktoremör ve MASW çalışmaları neticesinde inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 grupta incelenmiştir.



Şekil 10: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanını Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Q-21-k) birimleri ile Üst Miyosen Yaşlı Yeniköy Formasyonu (m3-8-k) içerisinde yer alan birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanındaki Üst Miyosen Yaşlı Yeniköy Formasyonu (m3-8-k) içerisinde bulunan kaya birimlerinde yapılan nokta yükleme deneyine göre, nokta yükleme indeksi değeri 4.79-6.69kg/cm² aralığındadır. Bu değerlere göre kaya birimler "çok düşük" kayalar olarak tanımlanmıştır. Bu birimin tek eksenli basınç değerleri 13.26-177.94kg/cm² aralığında bulunmuş olup, bu değerlere göre kaya birimler "çok düşük dayanımlı" kayalar olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerde açılan sondajlarda kaya seviyelerin RQD değeri %0-87 aralığında olduğu belirlenmiş olup, inceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerin "çok kötü-kötü -orta-iyi kaliteli" aralığında olduğu belirlenmiştir. İnceleme alanındaki kayalar göz önüne alındığında "W3" orta derecede ayrılmış kayaç sınıfında ve kayaların dayanım dereceleri göz önüne alındığında Az Dayanıklı Kayaç sınıfında "R3"de yer aldığı belirlenmiştir. İnceleme alanında gözlenen killi kireçtaşı gibi kaya birimlerde şişme-oturma-taşımaya gücü vb. mühendislik problemleri beklenmediğinden inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda,

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Çalışma alanında, Üst Miyosen Yaşlı Yeniköy Formasyonu (m3-8-k) birimlerinde yapılan sondajlarda (SK3, SK4, SK12) yeraltı su seviyesinin (6.50-12.10 metrelerde) olduğu tespit edilmiştir. Kaya birimlerde sıvılaşma çıkmamasından ötürü, parsel bazlı zemin etütlerinde sıvılaşma problemi beklenmemektedir. Fakat yeraltı suyu, atık sular ve yüzey suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde yer altı suyuna maruz beton tespiti detaylı olarak yapılmalıdır. Yapının temelinde, sülfata ve kloro dayanıklı beton kullanılması ve çevre drenajlarının yapılması gerekmektedir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Önlemler Alan 5.1(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

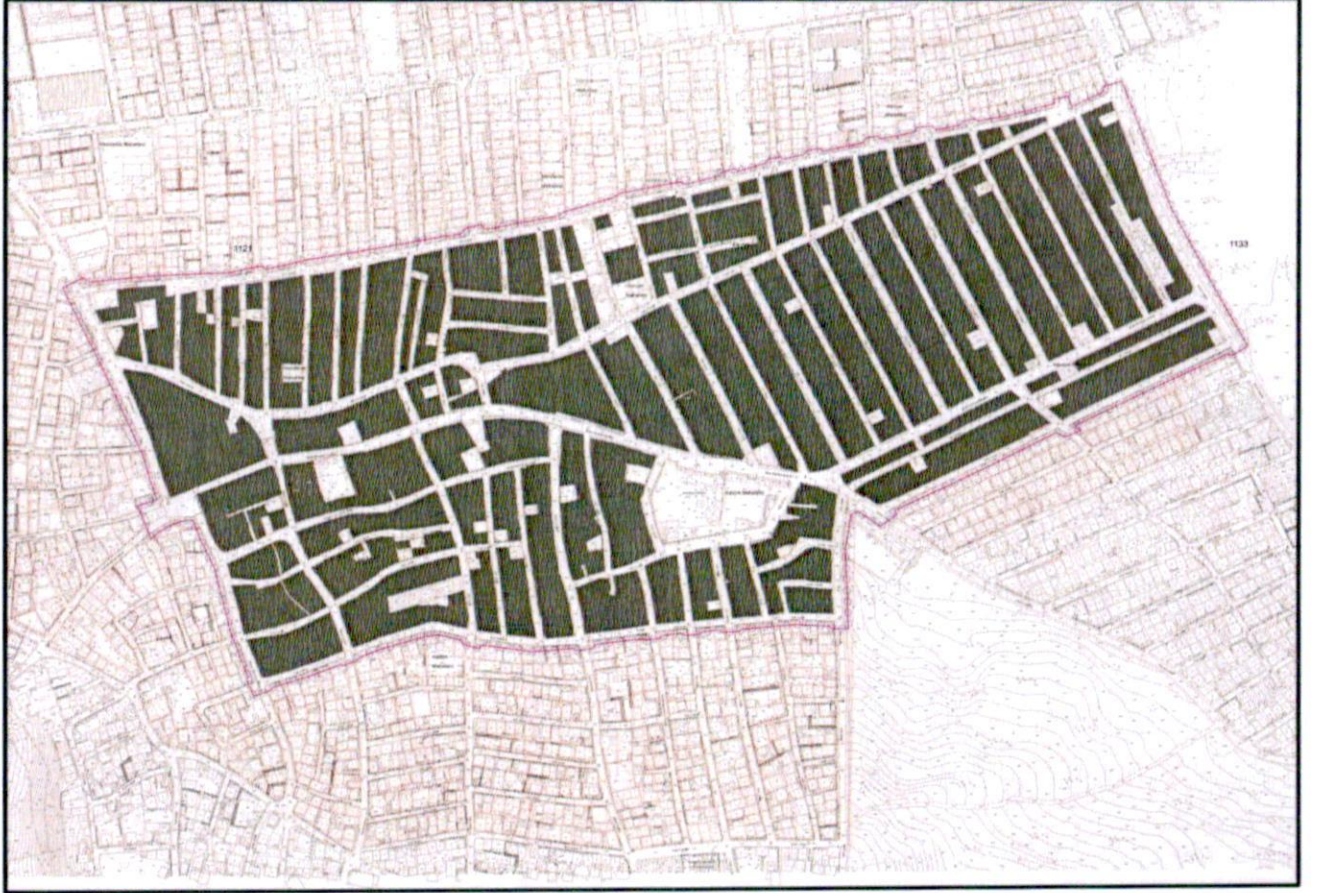
İnceleme alanında eğim %0-10 arasında değişmektedir. Çalışma alanında Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Q-21-k) birimleri yer almaktadır. Zeminin Kuvaterner yaşlı çakıl,kil,kum özelliğindeki alüvyon birimlerinden oluştuğu ve elek analizi deneyi sonucunda %10 kalan 2.07-42.244 aralığında, %200 geçen 18.22-93.05 aralığında olduğu görülmüştür. Likit limit değerine göre %40-66 aralığı ve hesaplamalar neticesinde şişme potansiyeli %3.04 ile 14.52 aralığına çıkmış olup, bu duruma göre değerlendirildiğinde inceleme alanındaki zeminin şişme potansiyelinin yüksek-çok yüksek derecede olduğu belirlenmiştir. Çalışma alanında çok fazla olması taşıma gücü problemi yoktur fakat alüvyon birimlerin heterojen bir özellik göstermesi ve şişme potansiyelinin yüksek-çok yüksek olması sonucu oluşabilecek şişme, oturma ve taşıma gücü problemlerinin oluşabileceği ancak bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı "Önlemler Alan 5.1. (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar, EK-13' de sunulan yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi tasarlanmalıdır. Zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin etüt raporlarına bağlı olarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmeler uygulanmalıdır.
- Çalışma alanında, alüvyon birimde yapılan sondajlarda (SK1, SK2, SK5, SK6, SK7, SK8, SK9, SK10, SK11, SK13, SK14) yeraltı su seviyesinin yüzeye yakın olmasından dolayı (3.95-10.50 metrelerde) parsel bazlı zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Yeraltı suları, atık sular ve yüzey suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde yer altı suyuna maruz beton tespiti detaylı olarak yapılmalıdır. Yapının temelinde, sülfata ve kloro dayanıklı beton kullanılması ve çevre drenajlarının yapılması gerekmektedir.
- Çalışma alanında proje bilgileri net olmamakla birlikte, yapılan oturma analizleri net değerler olmayıp yapılacak olan farklı kat yüksekliğine sahip yapı yükü değerleri farklılık gösterecektir. Bu farklılıklar ise oturmaları direkt olarak etkileyecek ve bu değerleri artırabilecektir.
- Alüvyon kendi içerisinde yanıl ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerini farklı oturma risklerine karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Statik projeye esas zemin-temel etütlerinde birimlerin kalınlığı, yayılımı ile temel tipi, temel derinliği, temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakmamalı, uygun projelendirilmiş istisnat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Çevre drenajı (atık sular, yeraltı suyu veya yerüstü suların açısından) mutlaka sağlanmalıdır.
- Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Yapılan sondaj çalışmaları neticesinde yapılaşmaya açık olan alanlarda, farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri aynı birimlere oturtulmalıdır.
- İnceleme alanında inşa edilecek yapıların temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri ile olası stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri zemin ve temel etüt raporlarında belirlenmelidir.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- İnceleme alanında farklı yapı yüklerine bağlı olarak oluşacak oturma ve taşıma gücü problemlerine karşı, yapı yükleri inceleme alanında bulunan birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine taşıttırılmalıdır.

- Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmelidir (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerle düzenlenmesi, Zemin stabilizasyonu).
 - Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılmalıdır.
 - Kazık ve pabuç temel sistemleri seçilerek subasman hatlı, döşeme ve zemin seviyesi arasında muhtemel şişmeyi karşılamak üzere boşluk bırakılmalıdır.
 - Zemin etütlerinde presiyometre deneyleri yapılarak, zeminlerin yerinde elastisite modülleri, ayrıntılı olarak taşıma gücü ve temel oturmaları ile zemin parametreleri ayrıntılı olarak hesaplanmalıdır.
 - Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmelidir.
 - İnşaatına başlanması planlanan binalarla ilgili olarak ilgili belediyeye yapı ruhsatı başvurusu esnasında, inşaatın yüklenicisi ve ilgili yapı denetim firmasının bölgenin depremsellik riskinin yüksek olduğu konusunun belirtilerek gereğinin yapılması sağlanmalıdır.
 - Bina temelinde faya/depreme bağlı yatay ve düşey yönlü yüzey deformasyonları gelişebileceği riskleri dikkate alınmalıdır. Temelde olası gelişebilecek yatay ve düşey yönlü yüzey deformasyon etkisi bertaraf edilebilecek temel tipi seçilmelidir.
 - Bina temelleri homojen zemin üzerine oturtulmamalı, gerekli zemin iyileştirmeler yapılarak zemin homojenleştirilmelidir. Binalar yapısal sorunlu (fay/kırık hattı gibi) alanlara oturtulmamalıdır. Bina ve temellerinde sismik zararları azaltıcı sismik izalatörler/elemanlar tercih edilmelidir.
 - İnceleme alanı üzerinde inşa edilecek yapıların mimari ve statik projelerinin hazırlanması aşamasında taşıyıcı sistem tipi seçimi ve taşıyıcı elemanlarının planda yerlerinin belirlenmesi, temel sistem tipi seçimi ve taşıyıcı elemanlarının boyutlarının hesaplanarak belirlenmesi işlemlerinin, bölgenin depremsellik riskinin yüksek olması özelliği göz önünde bulundurularak "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hüküm ve tavsiyelerine uyularak yapılmalıdır.
 - İnceleme alanındaki zeminin şişme potansiyelinin yüksek-çok yüksek derecede olduğu belirlenmiştir.
 - İnceleme alanında yapılması düşünülen yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
6. Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz.
7. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

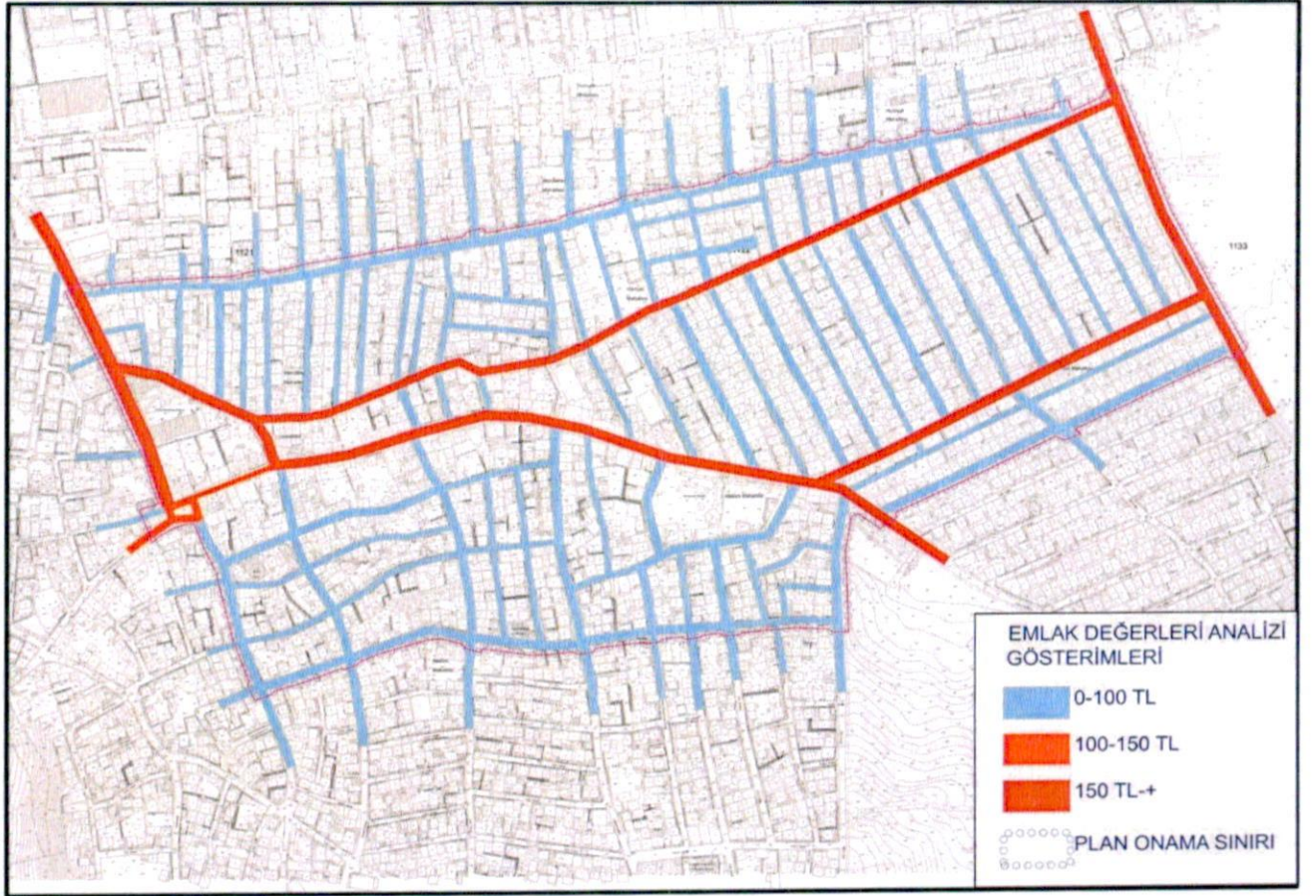
PLANLAMA ALANIN YAPILAŞMAYA GÖRE DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ



Şekil 12: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Doluluk Boşluk Analizi

Planlama Alanı içerisinde bulunan 1.442 adet parsellerin üzerinde yapılaşmalar olduğu ve parsellerin %95'nin dolu olduğu görülmektedir.

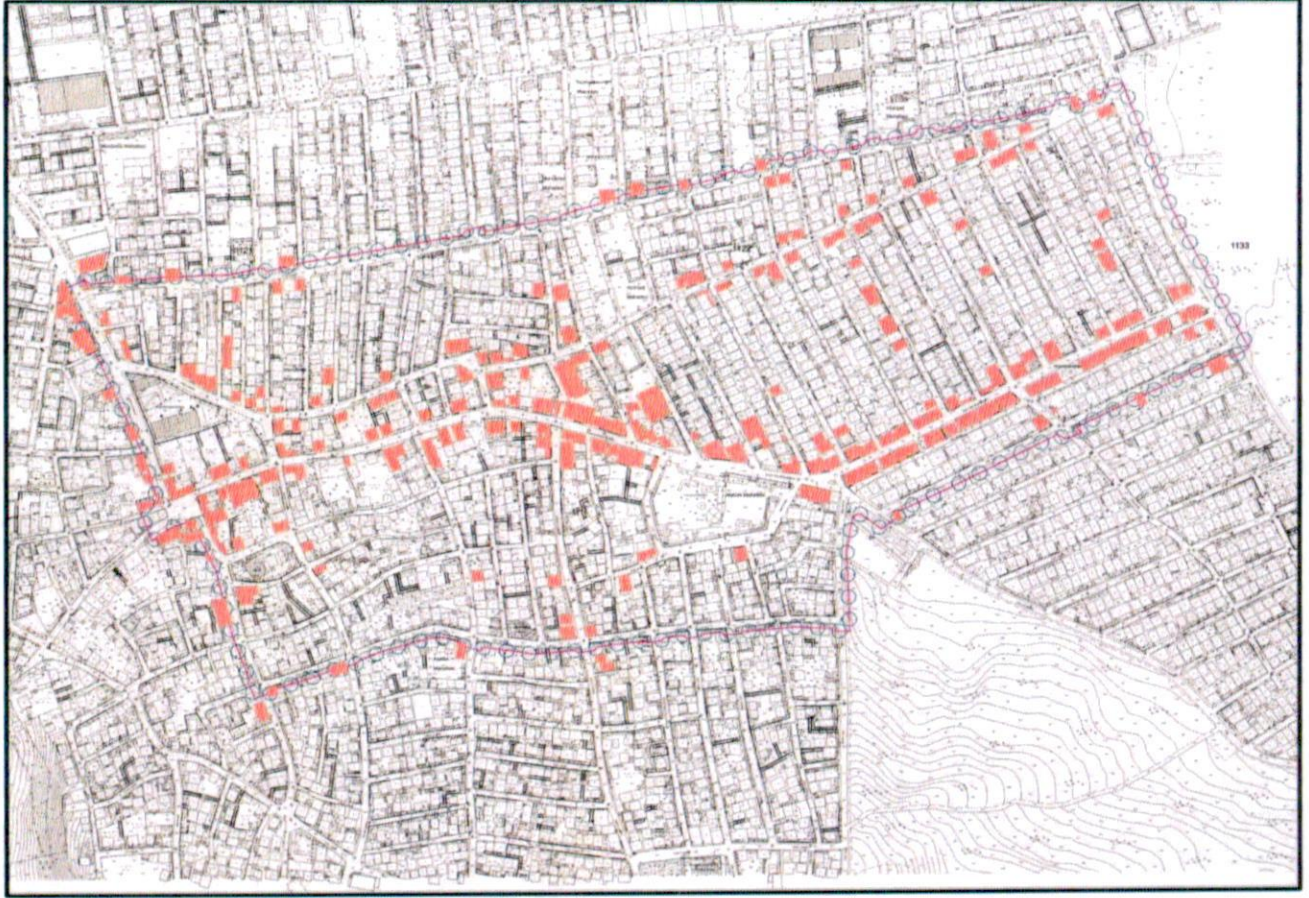
PLANLAMA ALANIN EMLAK DEĞERLERİ ANALİZİ



Şekil 13: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Emlak Değerleri Analizi

Planlama Alanı incelendiğinde taşınmazların emlak değerlerinin kentin ana arterleri üzerinden değerlendirildiği görülmekte olup, Atatürk Caddesi, Büyük Menderes Caddesi, Vatan Caddesi, Çamlık Caddesi ve Plevne Caddesinin 150 TL/m² değeri üzerinde olduğu tespit edilmektedir. Kentin diğer yollarından cephe alan taşınmazların ise 92 TL/m² birim değerinde olduğu ve genel ortalamayı oluşturduğu görülmektedir.

PLANLAMA ALANIN MEVCUT HALİHAZIRDAKİ TİCARİ YAPI KULLANIM ANALİZİ



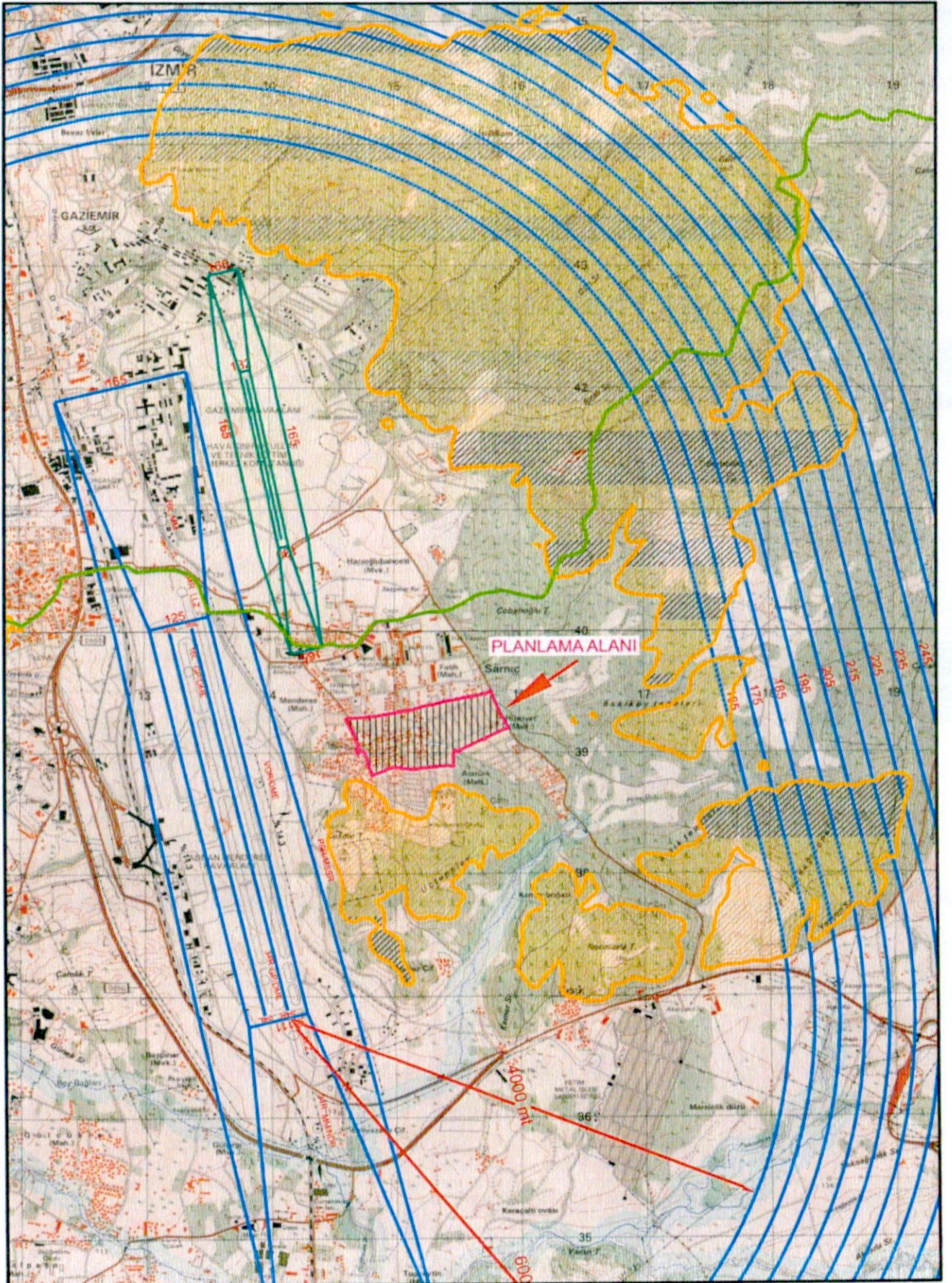
Şekil 14: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Ticari Yapı Kullanım Analizi

Planlama alanı incelendiğinde Atatürk Caddesi ve Büyük Menderes Caddesi olarak adlandırılan ana taşıt aksları üzerinde ticari yapılaşmaların yoğunlaştığı ve kentin ticari faaliyetlerinin büyük çoğunluğunun bu caddeler üzerinde karşılandığı tespit edilmektedir.

3.7.ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama Alanı Özel Kanunlara Tabi Alanlar olarak;

- Tahtalı Baraj Koruma Havzası - Uzun Mesafeli Koruma Alanı (2000 Metre-Havza Sınırı Sonu) sınırı içerisinde yer almaktadır.
- Adnan Menderes – Gaziemir Askeri Havalimanı Birleşik Mania Planının etki alanı içerisinde kalmaktadır.



Şekil 15: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Bütüncül Gösteren Açıklayıcı Bilgi Paftası

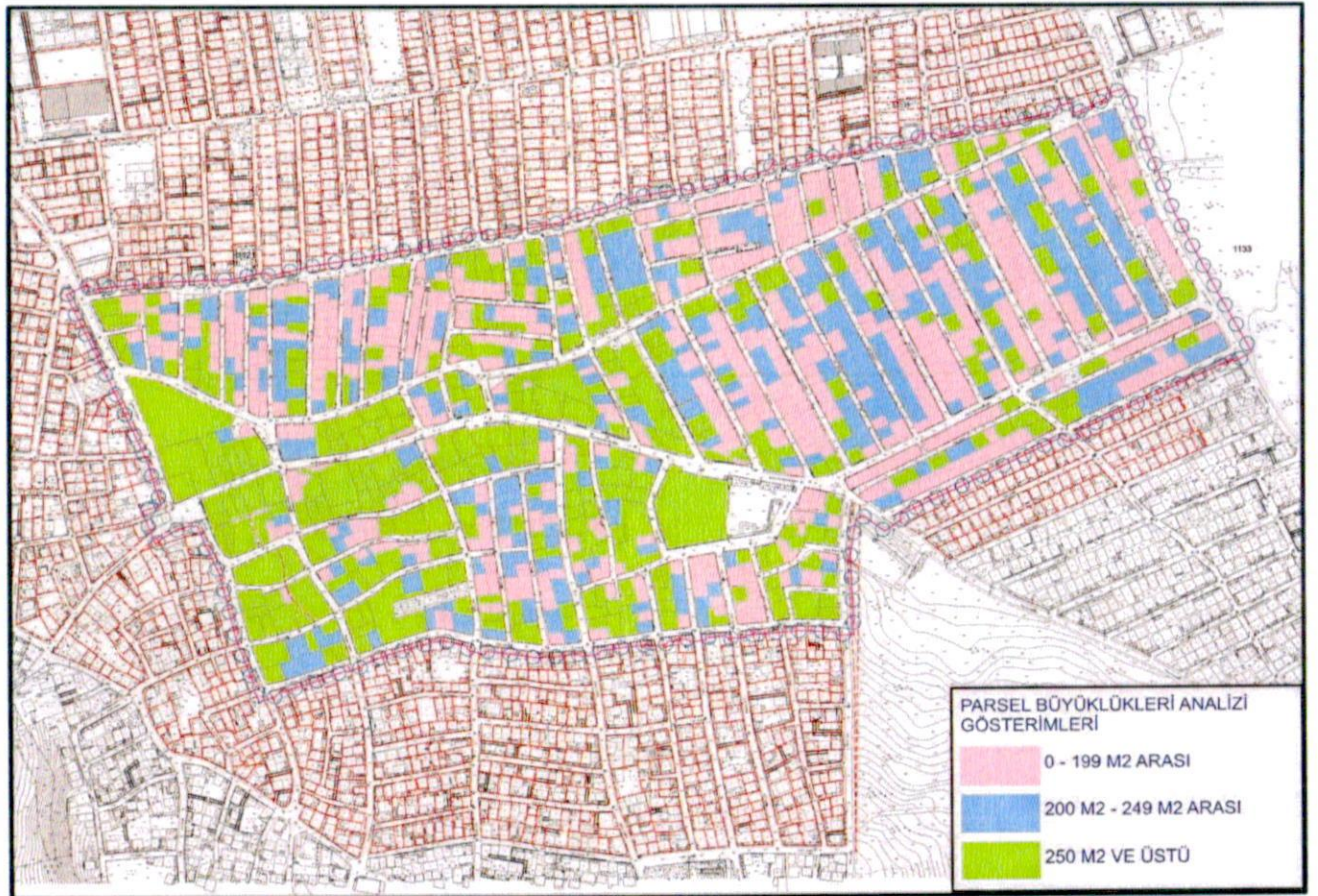
3.8.KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanının kapsadığı alanda herhangi bir Kültür ve Tabiat Varlığı ile koruma statüsüne sahip nitelikte alan bulunmamaktadır.

3.9.MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı içerisindeki parsellerin büyük çoğunluğu Arsa vasfında olup maliklik durumu açısından yine büyük çoğunluğu "Maliye Hazinesi" adına kayıtlıdır.

Planlama alanında herhangi bir devlet karayoluna cepheli durumda taşınmaz ile kamulaştırma hattı bulunmamaktadır.



Şekil 16: Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Parsel B Analizi

Planlama Alanı içerisindeki taşınmazların parsel büyüklükleri incelendiğinde;

- 0 – 199 m² arası büyüklükte : 736 adet,
- 200 – 249 m² arası büyüklükte : 389 adet,
- 250 – + m² arası büyüklükte : 317 adet,

olarak tespit edilmektedir. Bu tespitlerden de görüleceği üzere planlama alanının bütününde çoğunlukla (%51 oranında) 200 m² parsel büyüklüğünün altında taşınmazlar olduğu belirlenmektedir.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir İli, Gaziemir İlçesi, **Sarnıç Mevkii, Atatürk, Hürriyet ve Menderes Mahalleleri** sınırları içerisinde kuzeyde 1104 Sokak, doğuda Çamlık Caddesi, güneyde 1068, 1050 ve 1039 sokaklar ve batıda Muhtar Rahmi Özçoban Sokak ve Atatürk Caddesi sınırları içerisinde yer alan, **tapuya bilinum parsel** numaraları ile kayıtlı 51 hektarlık yüz ölçümlü alanı yapılmasına ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda yer almaktadır;

1. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.12.2022 tarih ve E.16803100-754/1014424 sayılı yazısı ile "Söz konusu alanın sorumluluk ağıımız içerisindeki Devlet Yolları, İl Yolları ve Otoyollar ile ilişkisinin bulunmadığı anlaşılmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmasında Kurumumuz çalışmaları açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.
2. Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 12.12.2022 tarih ve PTD-YPM-PY-73512 sayılı yazısı ile "Bahse konu alan içinde kalan Elektrik Şebekelerimizin korunması kaydı ile yapılması planlanan imar çalışmaları ile ilgili bir kısıtlamamız bulunmamaktadır." denilmiştir.
3. TEİAŞ A.Ş.'nin 12.12.2022 tarih ve 49752846-752.99-1550839 sayılı yazısı ile "Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama alanı üzerinde Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir." belirtilmiştir.
4. DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 15.12.2022 tarih ve 2980583 sayılı yazısı ile;
 - a. "Görüş istenen alanın bir bölümü taşınmaz **Tahtalı Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanı** içerisinde. Söz konusu koruma alanındaki faaliyetler İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliğine tabidir.
Ayrıca, söz konusu saha 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeraltısuyu Tahsisine kapatılan içinde kalmaktadır. "**Tahtalı Seferihisar Alt Havzası İşletme Sahası**" Söz konusu alanda yeraltısuyu tahsisi yapılmamaktadır. Yani derin kuyu açılmasına müsaade edilemez.
 - b. Tahtalı Barajı Uzun Mesafeli Koruma alanındaki faaliyetler ve planlı alanlar ile yapılaşmanın olduğu alanlarda dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (a) yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir

- Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların Büyükşehir Belediyesi ve İZSU İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.*
- c. *Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.*
- d. *Bu alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır."* denilmektedir.
5. *Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.76086698-754[754]-6522287 sayılı yazısı ile "6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca yapılan Kesinleşmiş Orman Kadastro çalışmasında kısmen orman sınırları içinde (Sarnıç II, III Devlet Ormanı) kaldığı, kısmen orman sınırları dışında kaldığı, kısmen aynı Kanununun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan P.I ve P.XI nolu 2/B bloğu içinde kaldığı, kısmen 6831 sayılı Orman Kanununun Ek-16. maddesi ile orman sınırları dışına çıkarılan alanda kaldığı tespit edilmiş olup, söz konusu Gaziemir - Sarnıç Mevkii 1. Etap 1/1.000 ölçekli Uygulama Planı Revizyonu alanının kısmen Devlet Ormanı sınırları içerisinde kalması sebebiyle Kurumumuzca sakınca olduğu ve Devlet Ormanına isabet eden kısımların İmar Planı sınırı dışında tutulması gerektiği kanaatiyle" kurum tarafından herhangi bir sakınca olmadığı kanaati belirtilmiştir.*
6. *BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 01.12.2022 tarih ve 43940819-405.02.99-E.2658375/41523 sayılı yazısında*

planlama alanında mevcut ve planlanan Doğal Gaz alt ve üst yapı tesislerinin bulunmadığı belirtilmiştir.

7. İzmirgaz Dağıtım A.Ş'nin 22.11.2022 tarih ve 2022GDN20019 sayılı yazısında planlama alanına ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
8. İZSU Genel Müdürlüğünün 02.03.2023 tarih ve 693482 sayılı yazısı ile "... planlama çalışmaları aşamasında, içme suyu projemize ve proje raporunda öngörülen nüfus tahminlerine dikkat edilmesi, herhangi bir olumsuzluğa sebebiyet verilmemesi için sahada yapılacak çalışmalarda İdaremizden gözlemci talep edilmesi, içme suyu iletim ve dağıtım hatları ile tesislerinin korunmasına yönelik tedbir alınması, İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliği'ne uyulması, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notları 7.38.9.1 Genel Hükümler, 7.38.9.2.1. Kentsel Yerleşme Alanları ve m.6.34 Afete Yönelik Hükümler, imar planı değişikliklerinde uyulması gereken hususlara uygunluğu, yapı yoğunluğu, yapılanma koşulları gibi imar ve planlamaya ilişkin konularda İzmir Büyükşehir Belediyesince incelenerek uygun bulunması koşullarıyla uygun olduğuna karar verilmiştir." denilerek kurum tarafından uygun olduğu kanaati belirtilmiştir.
9. İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 29.12.2022 tarih ve 454694 sayılı yazısı ile "... yazı eki uydu görüntüsünde sınırları ve koordinatları verilen alanla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede; "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanmamıştır." belirtilmiştir.

5. PLAN KARARLARI

5.1.PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

Gaziemir Belediyesi Sarnıç mevkii Atatürk, Hürriyet ve Menderes Mahallelerinin bir kısmını kapsayan, kuzeyde 1104 Sokak, doğuda Çamlık Caddesi, güneyde 1068, 1050 ve 1039 sokaklar ve batıda Muhtar Rahmi Özçoban Sokak ve Atatürk Caddesi sınırları içerisinde yer alan, yaklaşık 51 hektarlık alanı kapsayan, mülga Sarnıç Belediyesi tarafından 1994 tarihinde onaylanan imar planlarıyla Meskun Konut Alanı (S2) olarak planlanan alanda, Tahtalı Havzası Yapılanma Koşulları ve İzmir Adnan Menderes – Gaziemir Askeri Havalimanı Birleşik Mania Planına uygun olarak; mevcut yapılaşma koşulları dikkate alınarak, mülkiyet ve mevcut imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderildiği, sehven plan kararları belirtilmemiş olan imar adalarında plan kararlarının belirlendiği, ulaşım sürekliliğinin sağlanmasına yönelik olarak bazı imar yollarının genişletildiği, mevcut kentsel ve sosyal dokunun yerinde korunmasına olanak sağlanarak hazırlanan Gaziemir – Sarnıç Mevkii 1. Etap 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Revizyonunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesi uyarınca 28.10.2022 tarih E-94849434-105.03-52818 Başkanlık Makamı Önergesi ile süreç başlatılmıştır.



Şekil 17: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerinde Revizyon Planı Etaplama Alanları Analizi

Etaplama alanlarının belirlenmesi sırasında 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI) içeriğinde;

7.38 Su Toplama Havzaları, İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları, Yeraltı Suyu Kaynakları ve Kaynak Koruma Alanları

7.38.9 Tahtalı Havzası Yapılanma Koşulları:

7.38.9.1 Genel Hükümler

7.38.9.1.3 *Bu planla kentsel kullanım kararları getirilmiş alanlarda doğal eşiklerle sınırlanmış biçimde hazırlanmış alt ölçekli imar planları parsel ölçeğinde yapılmayıp ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak plan bütününde veya bir program dahilinde etaplar halinde hazırlanır ve ilgili idaresince etaplar halinde onanır."*

ibaresi gereğince Sarnıç Mevkiinde kentin ana merkezini belirleyen ana taşıt akslarının birleşiminden oluşan kısmı kapsamı hedeflenmiştir. Sonraki süreçte kent merkezinin devamını tamamlayacak olan etaplar ile revizyon çalışmalarının bütünleşmesi sağlanacaktır.

Yukarıdaki etaplama paftasından da görüleceği üzere Sarnıç Mevkiindeki yapılaşmalara ilişkin belirlenen eşikler doğrultusunda etaplar halinde imar planı revizyonları yapılması hedeflenmektedir.

5.2.PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

PLAN TEKLİFİ İLE

- Planlama Alanındaki ulaşım sürekliliği ve taşıt yollarının akslarındaki tutarsızlıklar giderilerek, ulaşım ağı dokusu **İmar planında belirlenmiştir.**
- Sosyal ve kültürel donatı alanlarının düzenlenmesi ile teknik altyapı ihtiyaçlarının belirli düzeyde giderilerek alanın sağlıklılaştırılması **öngörülmüştür.**
- Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun Yerleşime Uygunluk Haritası doğrultusunda alan Uygun Alan-1 olarak belirlenmiştir.
- Mevcut İmar Planı İle Öneri İmar Planı Revizyonu arasında konut alanları azaltılarak, eğitim ve dini tesis alanları oluşturulmuştur.
- Mevcut imar planında sehven plan kararları belirtilmemiş olan imar adalarında, mevcut dokuya uygun olarak plan kararlarının belirlenmiştir.

5.3.MEVCUT PLAN İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

MEVCUT İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI			
PLANLAMA ALANI		514955.90	
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
KONUT	74	%61.48	316607.72
KONUT TİCARET	21	%3.92	20196.19
İLKOKUL ALANI	1	%1.01	5200.8
BHA	1	%1.95	10029.74
PARK	4	%0.55	2849.61
OTOPARK	3	%0.26	1316.33
YOL		%30.83	158755.52

ÖNERİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI			
PLANLAMA ALANI		514955.90	
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
KONUT	92	%52.48	270268.94
KONUT TİCARET	42	%9.17	47217.39
İLKOKUL ALANI	1	%1.01	5202.4
BHA	1	%1.28	6571.43
PARK	16	%1.69	8713.06
CAMI	2	%0.59	3028.66
ANAOKULU	1	%0.26	1355.82
REKREASYON	1	%0.79	4049.64
YOL		%32.73	168548.57

Planlama alanına ilişkin olarak, mevcut durumda ve geçerli olan 1/5.000 ölçekli Nazım bulunmamaktadır. Dolayısıyla karşılaştırma sadece 1/1.000 ölçekli İmar Planı üzerinden yapılmıştır.

5.4.PLAN AÇIKLAMA RAPORU EKLERİ

- EK 1.** PLANLAMA ÇALIŞMALARINA DAİR ALINAN KURUM GÖRÜŞLERİ,
- EK 2.** PLANLAMA ALANININ MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI,
- EK 3.** PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ PAFTALARI,
- EK 4.** PLANLAMA ALANININ ÖNERİ 1. ETAP 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI,
- EK 5.** PLAN NOTLARI,
- EK 6.** PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ.