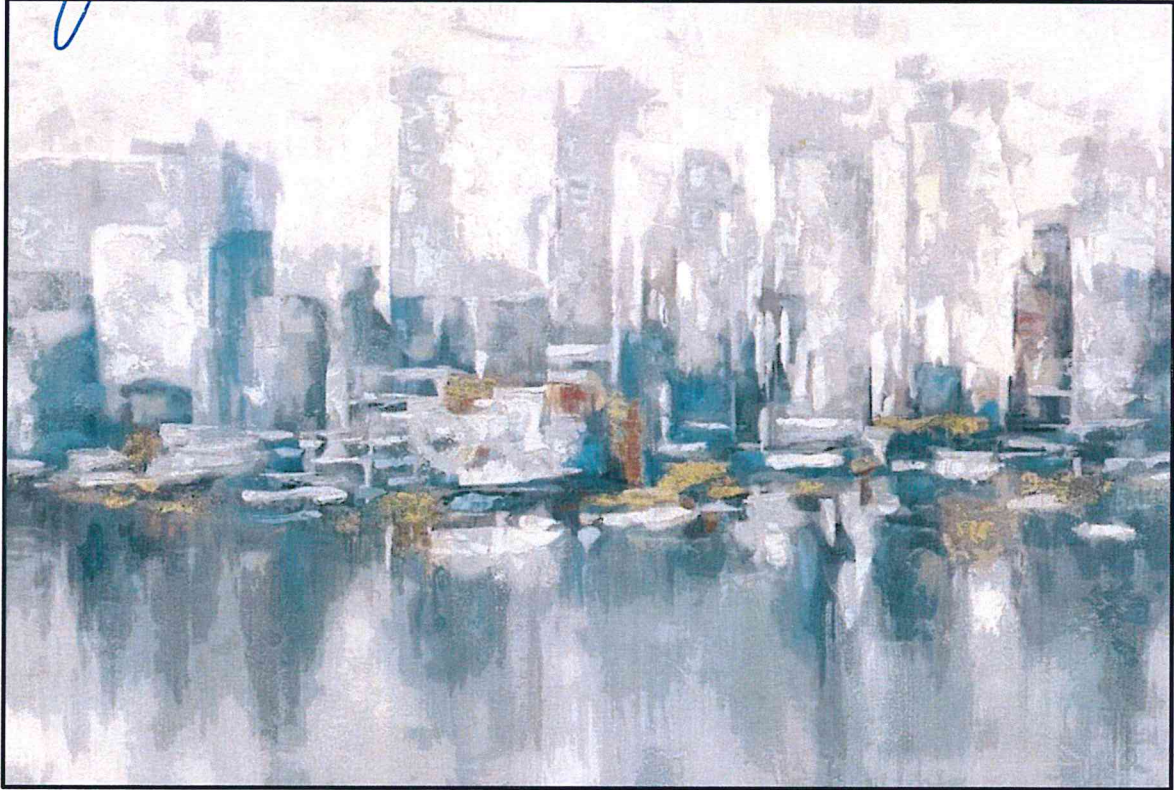


İZMİR İLİ, ÇİĞLİ İLÇESİ,
KÖYİÇİ VE YAKAKENT MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

Meclis Karar No : 05.544
Meclis Karar Tarihi : 10.05.2023

Mustafa Zengin SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU
- 2023-



Fatıma ELLEZ

Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Afa Sokakı No:14
Tel: 0538 857 0937 - Nariçem / İZMİR
Balçova V.D. 23387213304

Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN
ŞEHİR PLANCISI

BATIPLAN
www.batiplan.com.tr

Şehirlik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. T.C. İTİ. Şti.
Atilla Mah. Maras Bulvarı No:47, Folkart Towers A Kule, D:3302-3303, Nariçem / İzmir
Karşıyaka V.D. 1500561147 - Telefon/Fax: 0232-4455496 - GSM: 0537-5615537
Aslıhan BALDAN | Şehir Plancısı-DEÜ, D.No:1221

TEKNİK EKİP

Müellif Grubu

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2009)

Ekip

Gizem GÜL KAÇAR – Y. Şehir Plancısı (MSGSÜ -2014)

Hande KAPTAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2015)

Ahmet Said IMİL – Y. Şehir Plancısı (İYTE - 2016)

Baver TEKİN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2018)

Simge UĞUR – Şehir Plancısı (DEÜ - 2020)

Enes CAMBAZOĞLU – Şehir Plancısı (ERÜ - 2021)

Hilal YARIŞ -Şehir Plancısı (DEÜ – 2022)

Umut BAŞBUĞ – Mimar (ODTÜ - 2008)

Öykü GÖK - Mimar (AÜ - 2017)

Miraç ERGÜN - Mimar (DEÜ - 2021)

Bilge Nur ÜNLÜ – Mimar (DEÜ - 2022)

Gizem ÖNDE – Harita Teknikeri (DPÜ - 2010)

Metehan DAL – Harita Mühendisi (SÜ - 2016)

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	3
3.1. Planlanama Alanının Yer Aldığı Çiğli İlçesinin Özellikleri.....	3
3.1.1. Fiziksel Yapı.....	3
3.1.2. İdari ve Demografik Yapı.....	8
3.1.3. Sektörel ve Ekonomik Yapı.....	11
3.1.4. Ulaşım ve Teknik Altyapı.....	16
3.2. Planlama Alanının Özellikleri ve Meri Plan Analizleri.....	17
3.2.1. Fiziksel Yapı Özellikleri.....	17
3.2.2. Zemin Kat Arazi Kullanım Analizi.....	18
3.2.3. Meri Plan Açık ve Yeşil Alanlar Analizi.....	20
3.2.4. Meri Plan Donatı Alanları Analiz.....	22
3.2.5. Meri Plan Kat Adeti Analizi.....	25
3.2.6. Meri Plan Yapı Nizamları Analizi.....	27
3.2.7. Meri Plan Yapı Yoğunluğu Analizi.....	29
3.2.8. Yapı Fiziki Durum Analizi.....	30
3.2.9. Doluluk-Boşluk Analizi.....	32
3.2.10. Mülkiyet İyelik Analizi.....	33
3.2.11. Parsel Büyüklüğü Analizi.....	34
3.2.12. Eğim Analizi.....	35
3.2.13. Doğal ve Yapay Eşikler.....	36
3.2.14. Ulaşım ve Teknik Altyapı Sentezi.....	38
3.2.15. SWOT Analizi.....	40
3.3. Saha Araştırması ve Anket Verileri.....	41
4. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	49
4.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	49
4.2. 1/125.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	51
4.3. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	53
4.4. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	55

5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	57
6. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	65
7. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU KARARLARI.....	67
7.1. Plan Revizyonunun Amacı Gerekçesi ve Yasal Dayanağı.....	67
7.2. Plan Onama Sınırına İlişkin Kararlar.....	68
7.3. Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar.....	69
7.3.1. Mevcut Nüfus.....	70
7.3.2. Öneri Plan Nüfusu.....	71
7.4. Fiziki/Mekansal Yapıya İlişkin Kararlar.....	72
7.4.1. Fiziki Yapıya İlişkin Bütüncül Kararlar.....	73
7.4.2. Fiziki Yapıya İlişkin Bölgesel/Noktasal Kararlar.....	74
7.4.3. Ulaşım İlişkin Kararlar.....	78
7.4.4. Doğal Yapıya İlişkin Kararlar.....	80
7.4.5. Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapıya İlişkin Kararlar.....	81
8. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	85

1. AMAÇ VE KAPSAM

Kentlerin planlanması fikri; tarımsal üretimin keşfi ile yerleşik yaşama geçilmesi ve ardından ilk kentsel yerleşmelerin oluşmaya başladığı neolitik çağa dek uzanır. Ancak kentsel planlamayı; mekansal düzeyde mimari öğelerin birbirleriyle ilişkilerinin estetik bir düzenlemesi ile sınırlamak yerine, daha karmaşık ve girift toplumsal ilişkiler ağının bir ifadesi ve etkileyicisi olarak karşılıklı ilişkisellik içinde ele almak gerekmektedir. Çünkü planlama; ekonomik, sosyal, siyasal, ekolojik, kültürel birçok unsuru bünyesinde barındıran interdisipliner ve katılımcı bir bilimdir.

Öte yandan, kentlerin planlanması kapsamında üretilecek politikalar ise; kentte ortak yaşam sürdüren yerel halkın ihtiyaçlarını karşılamak, toplumsal hayatın bünyesinde yer alan eksikliklerini tamamlamak, artan ve çözüm bulamayan kentsel sorunları çözüme kavuşturma ve yöntem belirleme noktalarında önem taşımaktadır. Kentlerin planlanması kapsamında politika üretirken, plandan etkilenecek tüm kesimlerin şikayet ve talepleri, ekonomik göstergeler, bilimsel veriler, doğal ve kültürel eşikler ile yasal mevzuat sınırları göz önünde bulundurulmalıdır. Bu beş başlık gözetildiği ölçüde yerelin özgün yapısını koruyan bir planlama anlayışı kente hakim olmuş olacaktır.

Çalışmanın amacı; İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, batıda Şirintepe ve Güzeltepe Mahalleleri, kuzeyde Yakakent Mahallesi, güneyde Anadolu Caddesi ve doğuda Küçük Çiğli ve Egekent Mahalleleri ile sınırlanmış durumdaki yaklaşık 59 ha'lık alanın; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun bu planlama anlayışı doğrultusunda hazırlanmasıdır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İzmir ilinin 30 ilçesinden biri olan Çiğli, kuzeyde Menemen, doğuda Karşıyaka ilçesi, güneyde ve batıda Ege Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü yaklaşık 139 km², 2021 yılı itibariyle nüfusu ise 209.951 kişi olan ve İzmir'in en büyük ilçelerinden biri konumundaki Çiğli İlçesi'nin yerleşimi, ilk kez 19. yüzyılın sonlarına doğru, 1893 yılında Balkanlar'dan göç eden Türk kökenli göçmenler ile birlikte, gelişmeye başladığı bilinmektedir.

Türkiye'de 1950li yıllarda başlayan göç hareketi ile gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmalarla değişen ve 1990lı yıllarda Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde yer alan ilçe, 1992 yılındaki idari bölünmeden sonra Çiğli İlçesi olarak alansal büyüklük ile İzmir'in en büyük ilçelerinden biri konumuna gelmiştir.

Yakın çevresinde konumlu yerleşmelerden Menemen'e 18 km, Karşıyaka'ya 7 km, Bayraklı'ya 12 km, Aliağa'ya 44 km, Foça'ya 54 km, Bornova'ya 15 km, İzmir il merkezine ise 28 km uzaklıkta yer almaktadır.

İlçe merkezinin denizden ortalama yüksekliği 1 ile 1,5 metre aralığında olup, denizden 30 km içeride konumlanmış olan ilçenin Ege Denizi'ne 6 km uzunluğunda kıyısı bulunmaktadır.



--Planlama Alanının Türkiye'deki Konumu--



- İzmir İlçeler Haritası-

Planlama sahası Karşıyaka İlçesi'nin batısında, Çiğli İlçesi'nin batısında kalmakta olup yaklaşık 59 ha büyüklüğe sahiptir. Çalışma Alanı Köyiçi mahallesinin tamamını Yakakent mahallesinin ise yaklaşık 8 hektarlık kısmını kapsamaktadır.

Çalışma alanına güney cephesindeki Anadolu Caddesi üzerinden doğrudan ulaşım sağlanmakta olup, alandan 100 metre güneyde İzban Çiğli durağı bulunmaktadır. Çalışma alanı konumu sebebiyle ticaret merkezi ve toplu taşıma sistemlerine kolaylıkla ulaşılabilir durumdadır.

Çalışma Alanı içinden alanı ikiye bölen Büyük Çiğli Deresi geçmekte olup, derenin ıslahı 2002 yılında tamamlanmıştır.

**İzmir İli, Çiğli İlçesinin,**

İzmir Kent Merkezine Uzaklığı:28 km

2021 Yılı TÜİK Nüfusu:

Çiğli İlçesi:209.951 kişi

Köyiçi Mahallesi :4.049 kişi

Yakakent Mahallesi :8.592 kişi

Çalışma Alanının,

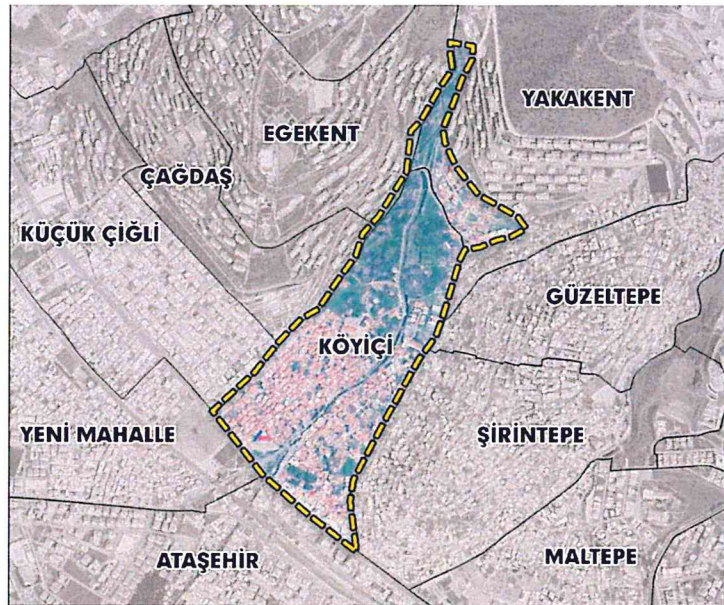
İzmir Kent Merkezine Uzaklığı:17 km

Çiğli Merkezine Uzaklığı:12 km

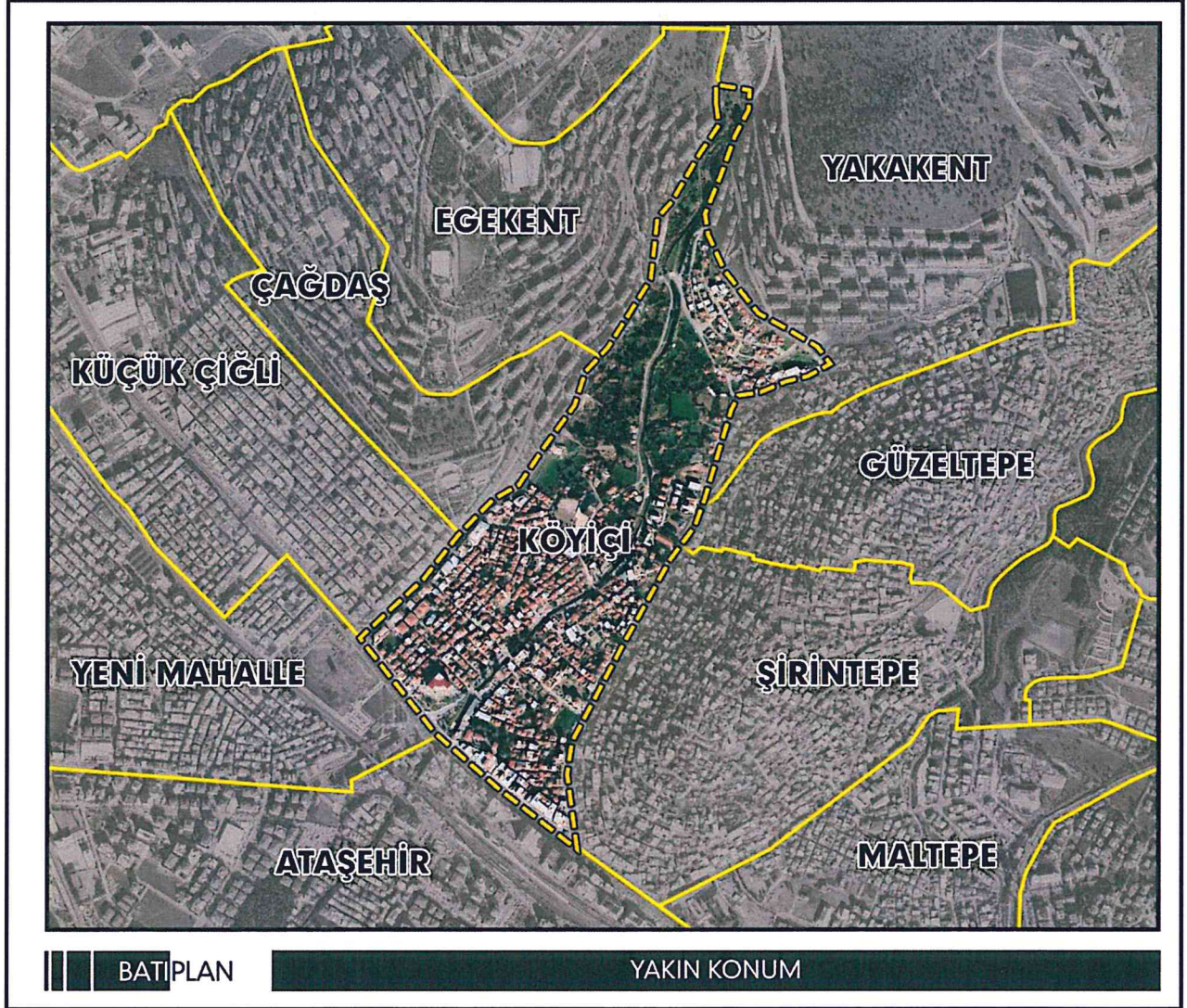
Havaalanına Uzaklığı:32 km

Yüzölçümü:59 ha

2021 Ort. Hanehalkı Büyüklüğü: 2.79 kişi



Planlama sahasının batısında Şirintepe ve Güzeltepe Mahalleleri, kuzeyinde Yakakent Mahallesi, doğusunda Küçük Çiğli ve Egekent Mahalleleri ve güneyinde Anadolu Caddesi ile sınırlanmıştır. Planlama alanı; Çiğli merkezde yer almakta olup Çiğli İlçe Nüfus Müdürlüğü plan sahasının içinde yer almaktadır.



--Planlama Alanının İlçedeki Yakın Konumu--

İklim

Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü Çiğli İlçesi sıcak ve ılıman bir iklime sahiptir. Çiğli İlçesi'nin yıllık ortalama sıcaklığı 17.5 C° olup, en düşük ortalamalara Ocak ayında (8,8 C°), en yüksek ortalamaya ise Temmuz ayında (28 C°) ulaşılır. Yıllık ortalama yağış miktarı 490 mm'dir. Doğal nem ortalaması %79 civarındadır.

Gediz Deltası, Kuş Cenneti ve Doğal Yaşam Parkı ilçedeki önemli doğal alanlardandır. İzmir Kuş Cenneti, Çiğli'de Çamaltı Tuzlası içinde 8000 hektarlık alana yayılmaktadır. İzmir'in sahip olduğu endemik kuş türleri açısından önemli bir çevresel ve doğal değerdir. Kuş Cenneti'nde birçok memeli, balık ve sürüngen yaşamaktadır. Dünyada nesli tükenmekte olan tepeli pelikanlar, pembe kanatlı flamingolar, 2005 yılında İzmir'de yapılan Dünya Üniversite Spor Oyunları'nın maskotu olan yalı çapkını, gri ve siyah leylekleri de dahil toplam 205 kuş ve 314 bitki türüne ve toplamda 500 bin civarında kuşa ev sahipliği yapan bu cennet, sahip olduğu doğal şartlar bakımından ülkemizin en önemli sulak alanlarından birisidir.¹

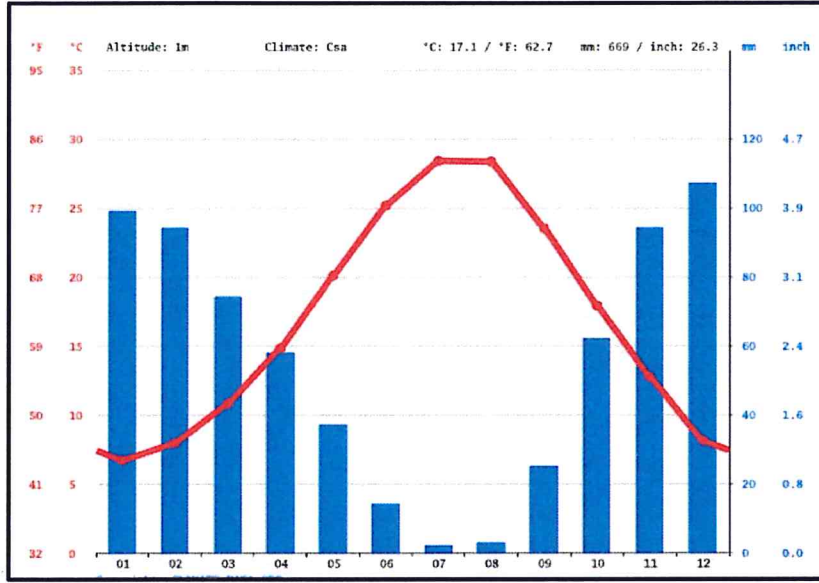
Gediz Deltası, İzmir'in 25 km kuzeybatısında, Gediz Nehri'nin eskiden denize döküldüğü yerde, tuzlu ve tatlı su bataklıkları, koylar, tuzlalar ve dört lagünden oluşan geniş bir kıyı sulak alanıdır. "Çamaltı Tuzlası" veya "İzmir Kuş Cenneti" isimleriyle de ünlüdür. Ülkemizin 14 Ramsar alanından biridir. Tatlı suyun hayat verdiği kuzeydeki sazlıklar biyolojik çeşitlilik açısından son derece önemlidir. Çamaltı Tuzla İşletmesi halen Türkiye'nin tuz ihtiyacının yaklaşık %40'ını karşılamakta ve yılda ortalama 500.000 – 600.000 ton tuz üretimi yapmaktadır. Gediz Deltası'nın UNESCO Dünya Mirası alanlarından biri kabul edilmesi için kamu ve sivil toplum kuruluşları ile birlikte ortak çalışmalar yürütülmektedir.²

İzmir Sasalı Doğal Yaşam Parkı, 1937 yılında Türkiye'de ilk hayvanat bahçesi olarak Kültürpark içinde 18 dönümlük alana kurulmuştur. 30 Kasım 2008 yılında Çiğli Sasalı'daki 425 dönümlük alanda Türkiye'nin ilk Doğal Yaşam Parkı'na dönüştürülmüştür. İzmir Hayvanat Bahçesinden ve yurtdışından getirilen hayvanlar burada, kendi doğal ortamları gibi bir alanda kafes ve tel olmadan kendi doğal yaşam alanlarındaki gibi yaşamaktadırlar. Bu doğal yaşam parkında 120 türde 1500

¹ <https://www.cigli.bel.tr/doc/stratejik-planlar/cigli-belediyesi-stratejik-plan-2020-2024.pdf> sf:18 18.04.2022

² <https://www.cigli.bel.tr/doc/stratejik-planlar/cigli-belediyesi-stratejik-plan-2020-2024.pdf> sf:19 18.04.2022

hayvan yaşamaktadır. Parkta 3000 ağaç ve 250 bitki türü vardır. Doğal Yaşam Parkı, 3 Nisan 2011'de EAZA'ya üye olmuştur.³



Çiğli İklim Diyagramı, Kaynak: tr.climate-data.org-

3.1.2. İdari ve Demografik Yapı

Çiğli İlçesi'ne ilk yerleşim, 19. Yüzyılın sonlarına doğru Balkanlardan göç eden Türkler tarafından olmuştur. İlk etapta köy olarak kurulan Çiğli, Türkiye'de 1950li yıllarda başlayan iç göç hareketleri nüfusu kontrolsüz bir şekilde artmaya başlamış, bu da akabinde gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmayı getirmiştir. 1959 yılında ise Büyükşehirli adıyla belediye statüsü kazanarak beldeye dönmüştür. 1981 yılında Millî Güvenlik Konseyi'nin 34 No'lu kararıyla İzmir Belediyesi sınırları kapsamına alınmış, Büyükşehir Belediyeleri Teşkilatlanması ile ilgili 303 sayılı kanundan sonra Karşıyaka Belediyesi'ne bağlanmıştır. 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı yasa ile ilçe statüsü kazanarak Karşıyaka'dan ayrılmıştır.

İlçe, idari olarak Çiğli Kaymakamlığı ve Çiğli Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde kalmakta olup, 23.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içindedir.

Çiğli İlçesi'nin 26 mahallesi bulunmakta olup, bunlar; Ahmet Efendi, Ahmet Taner Kışlalı, Ataşehir, Atatürk, Aydınlikevler, Balatçık, Çağdaş, Cumhuriyet, Egekent, Esentepe, Evka-2, Evka-5, Evka-6, Güzeltepe, Harmandalı Gazi Mustafa Kemal Atatürk, İnönü, İzkent, Kaklıç, Köyiçi, Küçük Çiğli, Maltepe, Sasalı Merkez, Şirintepe,

³ <https://www.cigli.bel.tr/doc/stratejik-planlar/cigli-belediyesi-stratejik-plan-2020-2024.pdf> sf:19 18.04.2022

Uğur Mumcu, Yeni Mahalle Mahalle, Yakakent mahalleleridir. Çiğli ilçesinin 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre toplam nüfusu 209.951 kişidir. Bu nüfusun %50,17'sini kadın, %49,83'ünü ise erkekler oluşturmaktadır.

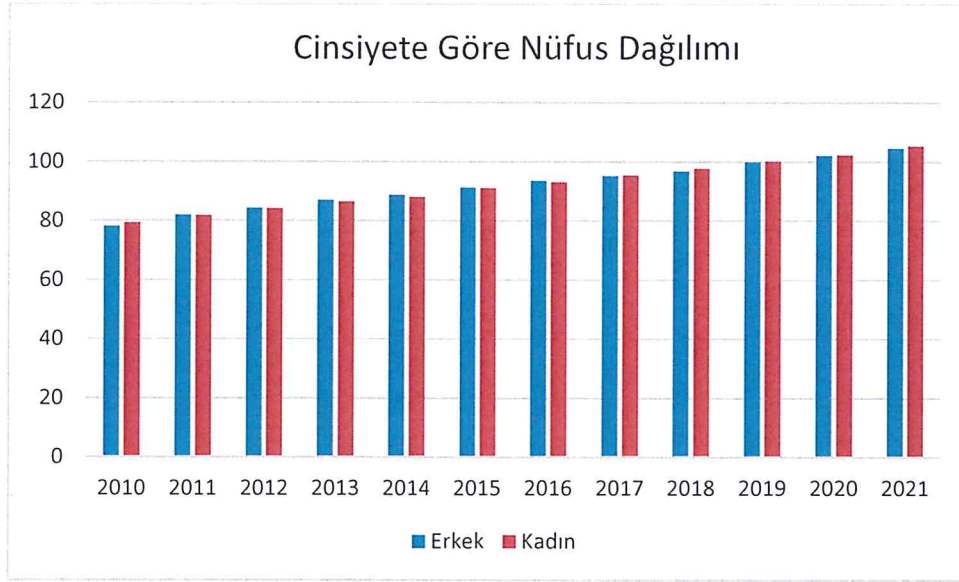
Yıllar	Belediye	Köy	Toplam
2007	144.251	--	144.251
2008	153.508	--	153.508
2009	154.397	--	154.397
2010	157.530	--	157.530
2011	163.774	--	163.774
2012	168.599	--	168.599
2013	173.667	--	173.667
2014	176.864	--	176.864
2015	182.349	--	182.349
2016	186.717	--	186.717
2017	190.607	--	190.607
2018	194.525	--	194.525
2019	200.211	--	200.211
2020	204.549	--	204.549
2021	209.951	--	209.951

--Çiğli İlçe Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı, Kaynak: www.tuik.gov.tr--

İlçe nüfusunun son on yıllık periyotta cinsiyete göre nüfus dağılımı şu şekildedir;

Yıllar	Erkek	Kadın	Toplam
2010	78.207	79.323	157.530
2011	81.959	81.815	163.774
2012	84.367	84.232	168.599
2013	87.095	86.572	173.667
2014	88.783	88.081	176.864
2015	91.247	91.102	182.349
2016	93.548	93.169	186.717
2017	95.151	95.456	190.607
2018	96.838	97.687	194.525
2019	100.007	100.204	200.211
2020	102.183	102.366	204.549
2021	104.609	105.342	209.951

--Çiğli İlçesinin Son On Yıla Ait Cinsiyete Göre Nüfus Dağılımı- Kaynak: www.tuik.gov.tr

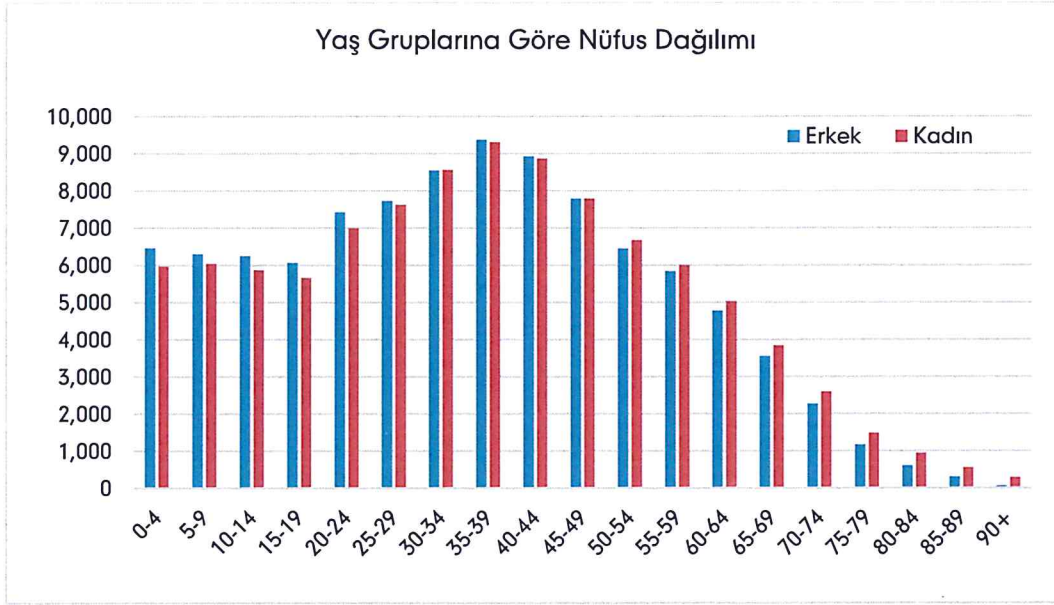


-Çiğli İlçesi'nin Cinsiyete Göre Nüfus Dağılımı-

Yaş Grupları	Toplam
0-4	11.691
5-9	13.182
10-14	12.503
15-19	11.913
20-24	15.278
25-29	15.877
30-34	17.402
35-39	18.583
40-44	19.602
45-49	16.809
50-54	13.789
55-59	12.869
60-64	10.065
65-69	8.672
70-74	5.571
75-79	3.205
80-84	1.674
85-89	847
90+	419
TOPLAM	209.951

--Çiğli İlçesi'nin Yaş Gruplarına Göre 2021 Yılı Nüfus Dağılımı, Kaynak: www.tuik.gov.tr--

İlçede nüfusun yaş ve cinsiyet göre dağılımı incelendiğinde; 209.951 kişinin 152.840 kişisi (yaklaşık %72'si) 50 yaş altındadır. Dolayısıyla ilçe genelinin genç nüfus potansiyeli taşıdığı söylenebilir.



-Çiğli İlçesi'nin Cinsiyete Göre Nüfus Dağılımı-

3.1.3. Sektörel ve Ekonomik Yapı

İlçe ekonomisi ticaret ve sanayiye dayalıdır. Türkiye'nin en önde gelen sanayi bölgelerinden biri olan Atatürk Organize Sanayi Bölgesi ve Türkiye'nin tuz ihtiyacının yarısından fazlasını karşılayan Çamaltı Tuzlası, Çiğli sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçedeki tuzlanın bir bölümünde 1982'de koruma altına alınan İzmir Kuş Cenneti bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe kırsalında hayvancılık ve tarımsal ekonomi de oldukça önemli yer tutmaktadır.

Sanayi

İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi'nde, Bölge Müdürlüğü binası, cami, cami altında 5 adet dükkân, eğitim merkezi, ısıtma merkezi, benzin istasyonu, itfaiye, 13 adet banka şubesi, küçük parseller merkezinde 40 dükkânlık bir sosyal merkez, atık su arıtma tesisi, Ataer A.Ş. Enerji Santrali, 41 adet trafo merkezi ile hizmet vermektedir.

Çiğli ilçe sınırları içinde %98 doluluk oranının sahip Atatürk Organize Sanayi bölgesi bulunmakta olup, 584 firma faaliyet göstermektedir. Atatürk Organize Sanayi Bölgesi'nde istihdam edilen kişi sayısı 40.000'dir. OSB'de tekstil, hazır giyim, makine, otomotiv yan sanayi, metal, plastik, kimya, gıda, elektrik ve elektronik sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar yer almaktadır.

Atatürk Organize Sanayi Bölgesinde yer alan firmaların 35 tanesi yabancı sermayeli firmalardır.

Bölgenin yıllık ihracatı 1 milyar \$, ithalatı ise 650.000 \$ dolayındadır. 42 MW gücünde Enerji Santrali 1999 yılı sonunda üretime alınmıştır. Bölgede yer alan tesislerin enerji kesintisi sorunu bu sayede ortadan kaldırılmıştır. Atık su Arıtma Tesisinin kapasitesi 21.000 m³/gün'dür.

İlçede 1998 yılında inşaatı yapılmış, 9,1 ha büyüklüğe sahip Ata Sanayi Sitesi, Atatürk Organize Sanayi Sitesine komşuluğunda konumlanmıştır. Sanayi sitesinde, 676 işyeri bulunmakta olup, oto tamir, oto kaporta boya başta olmak üzere torna freze, makine imalatı, plastik lastik vb. mamul eşya üreticileri yer almaktadır. Sitede, yaklaşık 2.000 kişi istihdam edilmektedir.

Tarım

İlçede tarımsal faaliyetler Sasalı, Kaklıç mahallelerinde yapılmakta olup, tarımsal faaliyetlerin %30'unda kuru tarım, %70'inde sulı tarım uygulamaları görülmektedir.

9.700 ha'lık yüzölçümüne sahip Çiğli ilçesinin genel arazi dağılımında, tarım alanları 1.350,8 ha ile toplam alanın %14'ünü, orman-fundalık alanları 3.301,7 ha ile toplam alanın %34'ünü kaplar iken, diğer araziler 4.736,7 ha (%49) ile genel arazi dağılım içerisinde en fazla yer kaplayan alan olarak karşımız çıkmaktadır.

İlçenin 2018 yılına ilişkin genel arazi dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Genel Arazi Dağılım	Alan (ha.)	Oran (%)
Tarım Alanları	1.350,8	%14
Orman-Fundalık Alanlar	3.301,7	%34
Çayır-Mera Alanları	310,7	%3
Diğer Araziler	4.736,7	%49
Toplam Yüzölçümü	9.700	%100

2018 Yılı Çiğli İlçesi'ne Ait Genel Arazi Dağılımı, Kaynak: www.izmirorman.gov.tr

Tarım ve Orman Bakanlığı, İzmir İl Müdürlüğü'nün İnternet Sitesinde yayınlanan 2018 yılına ait "Genel Arazi Dağılım" istatistik tablosunda yer alan veriler, İzmir Merkez İlçe Bütününde verilmiştir. İzmir İli özelinde veriler İlçe Yüzölçüm değeri üzerinden oran yapılarak hesaplanmış olup yaklaşık değerler yukarıdaki tabloda yer almaktadır.

Tarım alanlarının kullanım şekillerine göre dağılımı incelendiğinde, tarım alanlarının 752 ha ile toplam tarım alanlarının %55,65'i kapladığı görülmekte olup tarıma elverişli boş arazilerin 556 ha ile tarım alanlarının yaklaşık %41,2'sini kapladığı göze

çarpmaktadır. Bu durum, Çiğli ilçesinin tarıma elverişli alanlarının olmasına karşın ilçede sanayi sektörünün öncü sektör olması tarımsal üretim faaliyetlerinin tercih edilmediğini göstermektedir.

Aşağıdaki tabloda kullanım şekline göre tarım arazilerinin dağılımı ve oranları verilmektedir.

Tarım Arazisi Dağılımı	Alan (ha)	Oran (%)
Tarla Alanı	752,0	%55,65
Sebze Alanı	25,0	%1,81
Bağ Alanı	2,0	%0,15
Meyve Alanı	2,6	%0,19
Zeytin Alanı	0,2	%0,01
Nadas Alanı	13,0	%0,98
Tarıma Elverişli Boş Arazi	556,0	%41,20
Toplam	1.350,8	100%

-2018 Yılı Çiğli Kullanım Şekline Göre Tarım Arazisi Dağılımı, Kaynak: www.izmirtarim.gov.tr-

Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 2018 yılı tarla ürün üretim değerleri incelendiğinde; ilçede 2.963 ton Pamuk (Kültü), 2.310 ton Mısır (Sılab), 518 ton Buğday (Ekmeklik), Yonca (Yeşil Ot), Bezelye (Yemlik) ve 45 ton Fiğ (Yeşil Ot) üretilmektedir. İlçedeki, sebze ve meyve üretim değerleri incelendiğinde; 346 ton Domates (Sofralık), 120 ton Patlıcan, 78 ton Enginar, 60 ton Biber (Sivri, Charleston), 151 ton Erik, 2 ton Üzüm (Sofralık) üretilmektedir. Gerek sanayi ham maddesi tarımsal ürün, gerekse hayvancılık için tarımsal üretim yapılmaktadır. Tarım alanlarında hayvancılık faaliyetlerine girdi oluşturmak için mısır (silajlık), yonca, fiğ sanayi ham maddesi olarak da pamuk üretiminin yapıldığı gözlemlenmektedir.

İlçedeki az da olsa geçim kaynaklarından biri de hayvancılıktır. İlçede toplam 2.615 büyükbaş, 57.940 küçükbaş hayvan yetiştirilmektedir. Büyükbaş ve küçükbaş hayvan yetiştiriciliğinin yanında arıcılık da yapılmakta olup, 2018 yılında 30.500 kg bal üretimi yapılmıştır.

Turizm

Çiğli İlçesi 6 km uzunluğunda kıyı şeridinde sahip olmasına karşın kıyı turizmi gelişmemiştir. Kentin kıyı kesimini içine alan Gediz Deltası, 1998 yılında Uluslararası Ramsar Sözleşmesi kapsamına dahil edilmiştir. Gediz deltasında yaşayan yaban hayvanları içerisinde kuşlar önemli bir yere sahip olup, 1991 yılından itibaren İzmir Kuş Cenneti olarak anılmaktadır. Ayrıca Deltada, Doğal Sit Alanı Statüsüne sahip alanlar olmakla birlikte 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı da barındırmaktadır. Gediz Deltası içerisinde Leukai Antik Kenti yer almaktadır.

Kış mevsiminde 80.000 kadar su kuşuna ev sahipliği yapan Gediz Deltası, aralarında nesli dünya ve Avrupa ölçeğinde tehlike altında olan 28 civarında kuş türü için Önemli Kuş Alanı (ÖKA) kriterlerini sağlamakta olup, flamingo, tepeli pelikan, balıkçıl, kırlangıç, yalı çapkını gibi 211 kuş türü (59'u kuluçkaya yatmakta), 308 bitki ve 17 sürüngen türü barındırmaktadır.

İlçe kıyı kesiminde, yer alan doğal yaşam alanları ve ekolojik açıdan hassas alanlar barındırması sebebi kıyı turizmi gelişmemiş olup, ilçenin sahip olduğu potansiyeller doğa ve kültür turizminin gelişmesine katkı sunmuştur. Delta içinde, gelen turistlerin ve gözlemcilerin kullanması adına ziyaretçi merkezi, koruma binası, 9 kuş gözlem kulesi ve 3 kuş gözlem kulübesi vardır.

Ayrıca, Türkiye'nin ilk Doğal Yaşam Parkı 425.000 m2 alan üzerinde 120'den fazla türde 1200'ün üzerinde hayvanı bünyesinde barındırmaktadır. Doğal yaşam parkı ve kuş cenneti yerli ve yabancı turistlerin, İldeki uğrak yerlerinden olmuştur.

Sosyal Yapı

Çiğli İlçesi'nde okuma yazma istatistikleri incelendiğinde; altı yaş ve üstü okuma yazma bilenlerin yüzdesinin %98 genel nüfus içindeki payının ise %87 olduğu görülmektedir. 2021 yılına ait altı yaş ve üstü nüfusun eğitim düzeyleri şu şekildedir.

Eğitim Düzeyleri	Toplam
Okuma-Yazma Bilmeyen	2.158
Okuma-Yazma Bilen Fakat Okul Bitirmeyen	13.117
İlkokul Mezunu	37.416
İlköğretim Mezunu	14.321
Ortaokul ve Dengi Okul Mezunu	29.788
Lise veya Dengi Okul Mezunu	48.390
Yüksekokul veya Fakülte Mezunu	33.773
Yüksek Lisans Mezunu	3.060
Doktora Mezunu	553
Bilinmeyen	822
TOPLAM	183.398

--Çiğli İlçesi'nin 2021 Yılına Ait 6 Yaş ve Üstü Nüfusun Eğitim Düzeylerinin Dağılımı,

Kaynak: www.tuik.gov.tr-

İlçede, toplam okul ve eğitim kurumu sayısı 61'tir. Bunlardan 4 tanesi anaokul, 20 tanesi ilkokul ve 18 tanesi ortaokul, 10 tanesi lise, 9 tanesi Mesleki ve Teknik öğretim kurumudur. Bu kurumlarda toplam 28.755 öğrenci, 1.830 öğretmen ve 1.015 derslik bulunmaktadır. Ayrıca ilçede, Katip Çelebi Üniversitesi yerleşkesi bulunmaktadır.

İlçede; 30 yataklı Çiğli Devlet Hastanesi, 1 adet Toplum Sağlığı Merkezi, 13 adet Aile Sağlığı Merkezi ve 1 adet Verem Savaş Dispanseri bulunmaktadır. Ayrıca, Çiğli Toplum Sağlığı Merkezinde bölge dışı hastaların bakıldığı 1 adet poliklinik, birer adet ağız diş sağlığı polikliniği, acil ve aşı polikliniği, aile planlaması polikliniği, sigara bırakma polikliniği, evlilik danışma merkezi, laboratuvar birimi, görüntüleme birimi ve Atatürk Organize Sanayi Bölgesinde Tepecik Araştırma Hastanesi'ne bağlı bir semt polikliniği hizmet vermektedir.

3.1.4. Ulaşım ve Teknik Altyapı

İzmir İlçesinin kuzey bölgesinde konumlanmış olan ilçeye ana ulaşım, kentin güney-kuzey erişimini sağlayan Anadolu Caddesinden sağlanmakta olup, İzmir Kuzey-Çevreyolu'ndan çıkış yapılarak da ilçeye ulaşmak mümkündür. İlçe, İzmir il merkezine 20,7 km. uzaklıkta bulunur. Çiğli İlçesi'nin ana ulaşım aksları Anadolu Caddesi ile İzmir Çevre Yolu'dur. Bölgede yer alan İZBAN hattı ve buna bağlı aktarma otobüslerinin varlığı ilçedeki erişilebilirliği arttırmaktadır.

Ticaret kullanımı büyük oranda Anadolu Caddesi üzerinde yoğunlaşmışken bu durum, ilçenin tek ticari merkezinin bu cadde olduğunu söylemek doğru olmayacaktır. Özellikle son dönemde gelişme gösteren Ataşehir bölgesi de yine ticari yoğunluğun olduğu bölgelerdir. Ancak yine çeşitli kurumların ağırlıklı olarak Anadolu Caddesi üzerinde yoğunlaşmış olması caddeye idari merkez özelliği de katmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan ise; Anadolu Caddesinin kuzey doğusunda Köyiçi mahallesinin büyük bir kısmı ile Yakakent Mahallesinin küçük bir kısmını sağlamakta olup alana Anadolu Caddesi üzerinden erişim sağlanabilmekte olup alan içinden geçen 8054. Sokak da alan içindeki önemli bir ulaşım aksıdır.



—Çiğli ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı—

3.2. Planlama Alanının Özellikleri ve Mevcut Durum Analizleri

3.2.1. Fiziksel Yapı Özellikleri

Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmalarına konu alan; Planlama sahası Karşıyaka İlçesi'nin batısında, Çiğli İlçesi'nin batısında kalmakta olup yaklaşık 59 ha büyüklüğe sahiptir. Çalışma Alanı Köyiçi mahallesinin tamamını Yakakent mahallesinin ise yaklaşık 8 hektarlık kısmını kapsamaktadır. Çalışma alanına güney cephesindeki Anadolu Caddesi üzerinden doğrudan ulaşım sağlanmakta olup, alandan 100 metre güneyde İzban Çiğli durağı bulunmaktadır. Çalışma alanı konumu sebebiyle ticaret merkezi ve toplu taşıma sistemlerine kolaylıkla ulaşılabilir durumdadır. Çalışma Alanı içinden alanı ikiye bölen Büyük Çiğli Deresi geçmekte olup, derenin ıslahı 2002 yılında tamamlanmıştır.

Planlama çalışmasına konu alan;



--Planlama Alanı'nın Yakın Konumu--

3.2.2. Zemin Arazi Kullanım Analizi

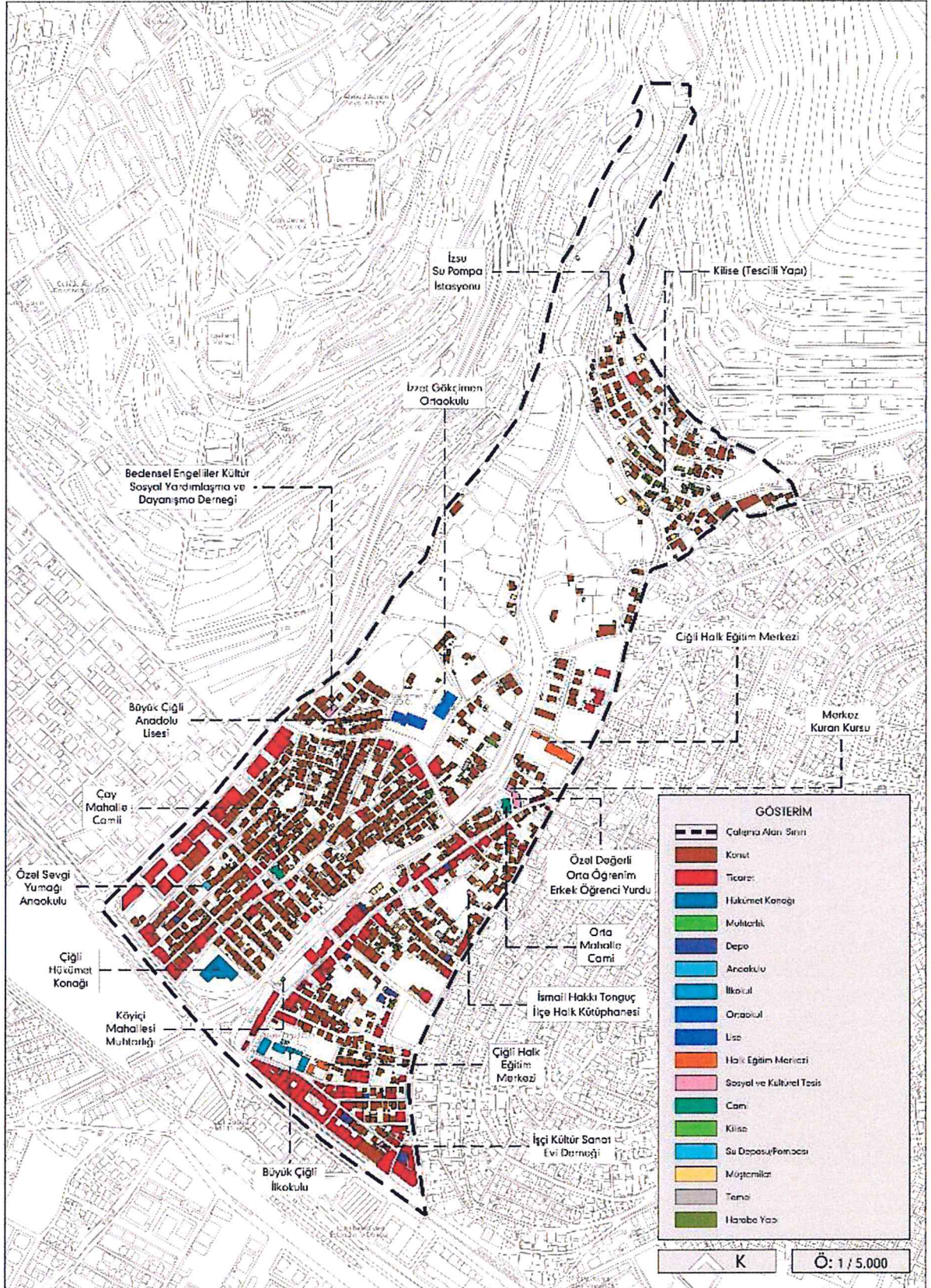
Plan sahası içerisinde yer alan tüm yapıların zemin kat arazi kullanım analizi; onaylı halihazır harita, İzmir Büyükşehir Belediyesi Kent Rehberi ve arazi çalışması sonucu ortaya çıkan verilerin sayısallaştırılması yoluyla yapılmıştır.

Ticaret kullanımlarının genel itibariyle Anadolu Caddesi, Köyiçi Caddesi ve 8050 sokak üzerinde yoğunlaştığı, 8064 ile 8054 nolu sokaklarda ise zemin katlarda oldukça seyrek de olsa ticari fonksiyonların yer aldığı görülmektedir.

Plan sahasının mevcut arazi kullanım fonksiyonları on dokuz ana başlık altında gruplanmıştır. Arazideki mevcut fonksiyonların oransal dağılımına bakıldığında, kent merkezinde yer alan bir bölge olması sebebiyle plan sahasının; % 67'si konut kullanımında, %17'si ise ticaret kullanımında olduğu görülmektedir. Plan sahası içerisindeki eğitim alanları; lise, ilkokul, anaokulu ve kreş olarak çeşitlenirken bunların tüm plan sahası içerisindeki toplam alansal büyüklükleri, alanın %1.5'ünü oluşturmaktadır.

ARAZİ KULLANIM ALANSAL DAĞILIMI	
Konut	67.08%
Ticaret	17%
Lise	0.79%
İlkokul	0.92%
Ortaokul	0.70%
Cami	0.51%
Şapel	0.06%
Halk Eğitim	1.14%
Harabe	1.07%
Su Deposu	0.06%
Anaokulu	1%
Su Pompa istasyonu	0.03%
Muhtarlık	0.03%
Müştemilat	6.72%
Taş Harabe ve Müştemilat	1%
Trafo	0.07%
Anaokulu	0.12%
Depo	1.05%
Sosyo-Kültürel Tesis	0.68%
TOPLAM	100%

-Zemin Arazi Kullanım Analizi-



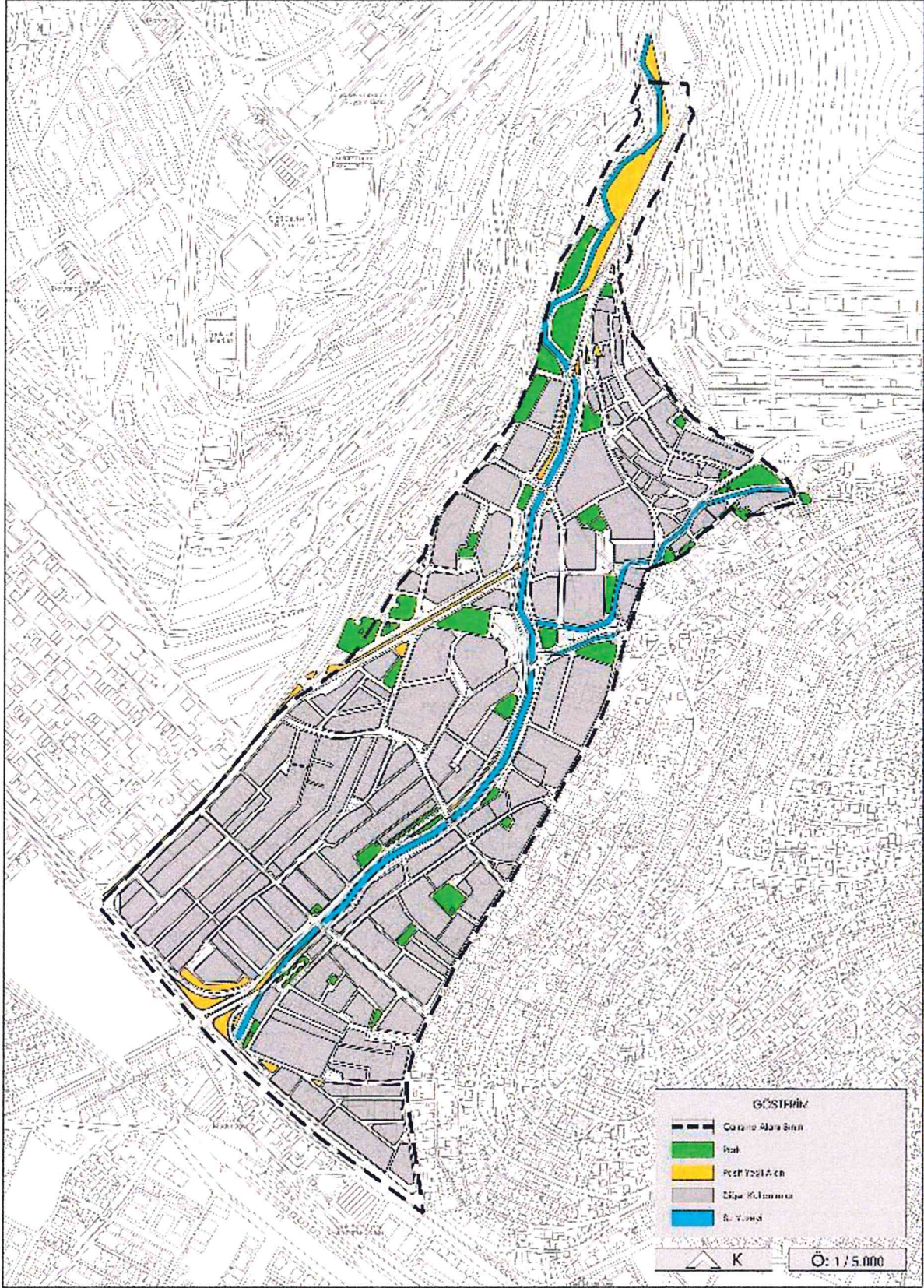
3.2.3. Meri Plan Açık ve Yeşil Alanlar Analizi

Çiğli ilçesi, İzmir'in merkez ilçelerinden biri olmakla birlikte yapılaşma yoğunluğu yıllar içinde artış gösteren yerleşim yerlerinden biri olarak da öne çıkmaktadır. Plan çalışmasına konu alanda, yürürlükte bulunan uygulama imar planındaki açık ve yeşil alanlar vasıflarına göre analiz edilmiş ve plan sahası içerisindeki alansal büyüklükleri irdelenmiştir. Plan sahası içerisinde büyük ölçekli yeşil alan bulunmamakta olup mahalleler bazında parçalı parklar yer almaktadır. Kent boşluğu olarak değerlendirilebilecek bu alanlar, çocuk oyun alanı ve dinlenme alanı olarak değerlendirilmektedir. Buna göre alanda yeşil alan kategorisinde en çok park alanı bulunduğu görülmüştür.

Açık Yeşil Alanlar	
Park	9%
Pasif Yeşil Alan	3%
Su Yüzeyi	5%
Diğer Kullanımlar	83%



-Meri Açık ve Yeşil Alanlar-



3.2.4. Meri Plan Donatı Alanları Analizi

Çiğli ilçesinin yapı yoğunluğu ve nüfusu, donatı alanları için de etkili olmaktadır. İlçe genelinde eğitim, sağlık, sosyal tesis, idari tesis gibi donatı alanları, mahalleler ölçeğinde yerleşme içerisine dağılmış bir yapı sergilemektedir. Bu bölümde yalnızca meri plandaki yapı adalarının arazi kullanım içerisindeki oransal büyüklüğüne değinilmiştir. Buna göre alandaki donatı alanları içerisinde mekânsal olarak en çok alanın eğitim tesislerine ayrıldığı görülmüştür.

Yapılan Meri Plan Sosyal Donatı Alanı analizi neticesinde, sosyal donatı alan kullanımlarının farklı oranlarla plan sahası bütününde heterojen dağılım gösterdiği tespit edilmiştir. Plan sahasında, meri imar planı kapsamında 2 adet kreş bulunmakta olup toplamda 2.157 m² alanı kapsamaktadır ancak bu iki kreş de yerinde inşa edilmemiştir. Ancak yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kişi başına düşen kreş alanı standartlarının sağlamadığı görülmektedir. Yine planda, 2 adet ilkokul alanı bulunmaktadır ancak bunlardan biri yerinde "halk eğitim merkezi" olarak kullanılmaktadır. Dolayısıyla meri planda ayrılan ilkokul alanları toplamı 11.123 m² iken yerinde hizmet veren 6.647 m² büyüklüğünde bir ilkokul alanı bulunmakta olup yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kişi başına düşen ilkokul alanı standardı sağlanamamıştır. Ortaokul alanları incelendiğinde ise yerinde 1 adet ortaokul alanı olduğu ancak bu alanın meri uygulama imar planında, lise işlevinde olduğu tespit edilmiştir. Yine ortaokul alanları için de Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kişi başına düşen standartlar sağlanamamıştır. Lise alanları incelendiğinde ise; imar planında toplam 14.491 m² büyüklüğünde 2 adet lise alanı bulunduğu ancak bunlardan 1 tanesinin yerinde var olduğu görülmüş onda da yerindeki kullanımının hem lise hem de ortaokul olduğu tespit edilmiştir. Ancak meri plan hesapları kapsamında meri imar planındaki kullanımı baz alınmıştır. Lise alanları için de Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kişi başına düşen standartların sağlanmadığı tespit edilmiştir.

Sağlık alanları incelendiğinde ise meri uygulama imar planında 2.563 m² büyüklüğünde 1 adet sağlık alanı olduğu ancak yerinde uygulanmadığı görülmüştür. Onun dışında alanda bir adet 310 m² büyüklüğünde aile sağlığı merkezi bulunmaktadır. Dolayısıyla buradan da görüleceği üzere sağlık alanında da Mekansal

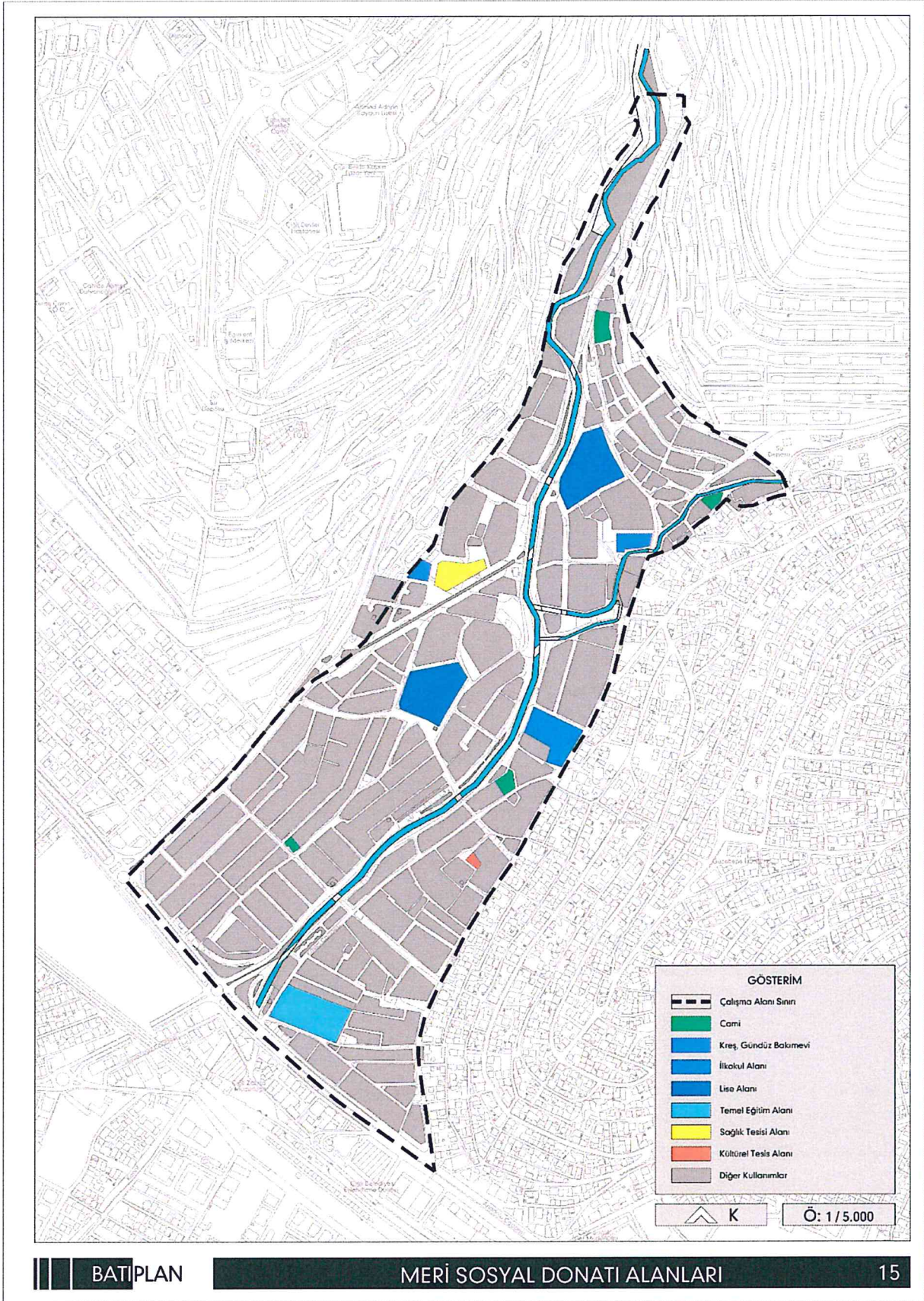
Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kişi başına düşen standartlar sağlanamamıştır. Kent merkezinde yer alan ve böylesi asli ihtiyaçlardan yoksun bir alanın kentsel yaşam standartlarının iyileştirilmesi anlamında oldukça önemlidir.

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları incelendiğinde ise meri imar planında 332 m² büyüklüğünde 1 adet kültürel tesis alanı bulunduğu görülmüştür. Yerinde kütüphane olarak kullanılmaktadır. Ayrıca planda 1 adet de 563 m² büyüklüğünde belediye hizmet alanı, 2 adet toplamda 4.572 m² büyüklüğünde Resmi Kurum Alanı bulunmaktadır.

Dini Tesis alanları bağlamında; meri imar planında toplamda 2.715 m² büyüklüğünde 4 adet dini tesis alanı bulunmaktadır. Bunlardan 2 tanesi yerinde uygulama görmüş olup alansal büyüklükleri 1050 m²'dir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kişi başına düşen standartlar sağlanamamıştır.

Meri Donatı Alanları	
Sağlık Tesis Alanı	2.563 m ²
Lise Alanı	14.491 m ²
Dini Tesis Alanı	2.715 m ²
Kreş Alanı	2.157 m ²
İlkokul Alanı	11.122 m ²
Kültürel Tesis Alanı	332 m ²

-Meri Donatı Alanları Analizi-

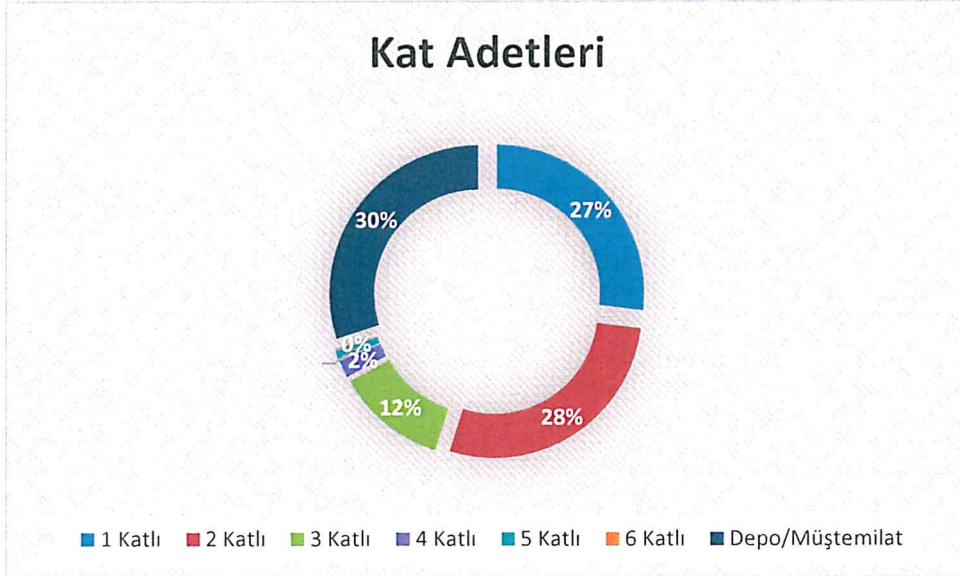


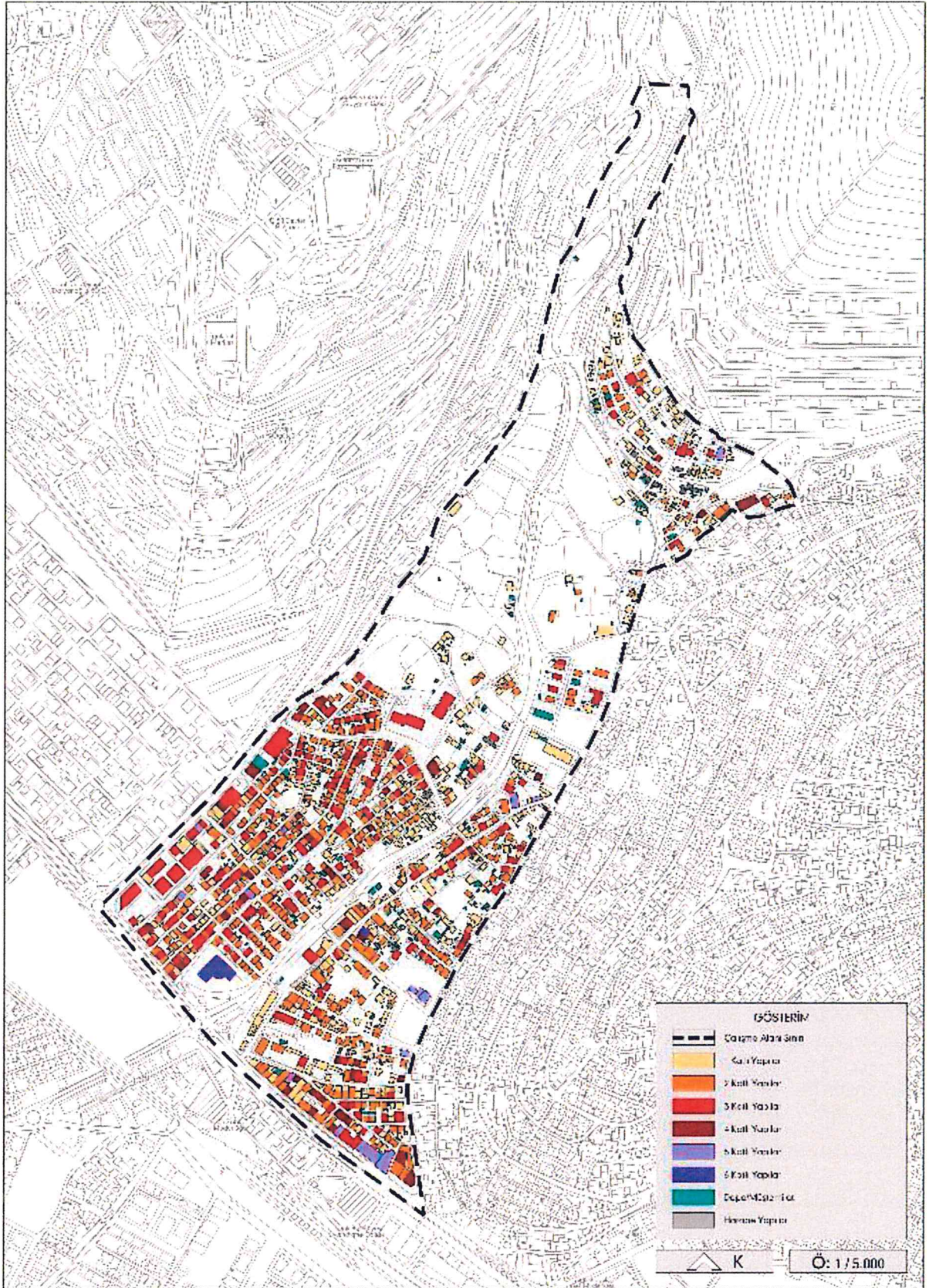
-Meri Sosyal Donatı Alanları Analizi-

3.2.5. Meri Plan Kat Adeti Analizi

Plan çalışmasına konu alanda yürürlükte bulunan uygulama imar planındaki binaların kat adeti analizi yapılmış ve alanda bulunan binalar ada bazındaki alansal büyüklükleri itibariyle kat adetlerine göre analiz edilmiştir. Meri uygulama imar planlarında konut kullanımlı alanlar üzerinden yapılan çalışmada, kat adetlerinin 1 ile 6 arasında çeşitlendiği görülmüştür. Genel olarak 1-2-3 katlı binalar alanın hemen her yerinde görülmektedir. Onu dışında alanın içinde geçen Büyük Çiğli Deresinin batı tarafında yine az katlı yapılar görülürken doğusunda ise çok katlı düzensiz bir yapılaşma hakimdir. Ancak burada derenin batı tarafında ıslah imar planlarının var olduğu belirtilmelidir.

Kat Adetleri	
1 Katlı	27%
2 Katlı	28%
3 Katlı	12%
4 Katlı	2%
5 Katlı	1.00%
6 Katlı	0.10%
Depo/Müştemilat	30%

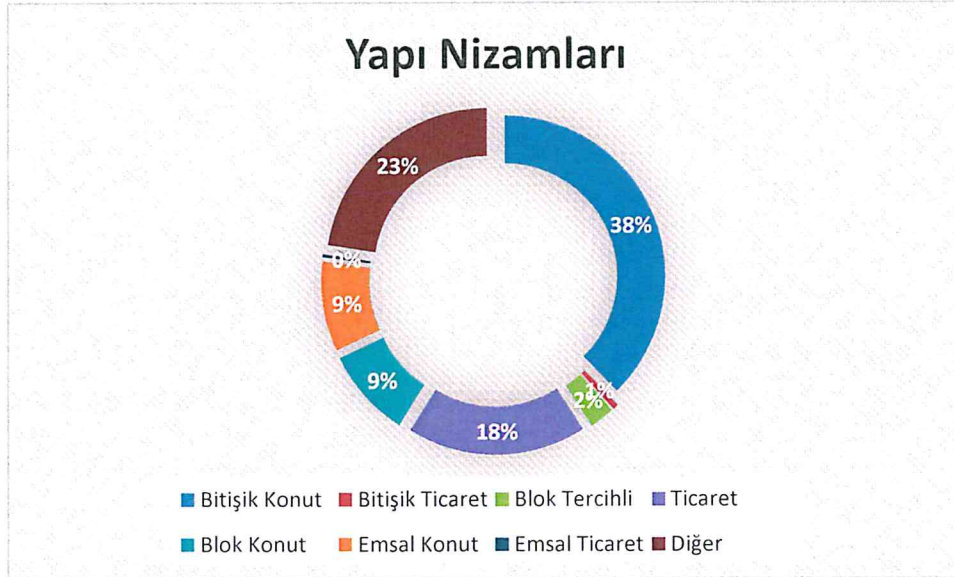




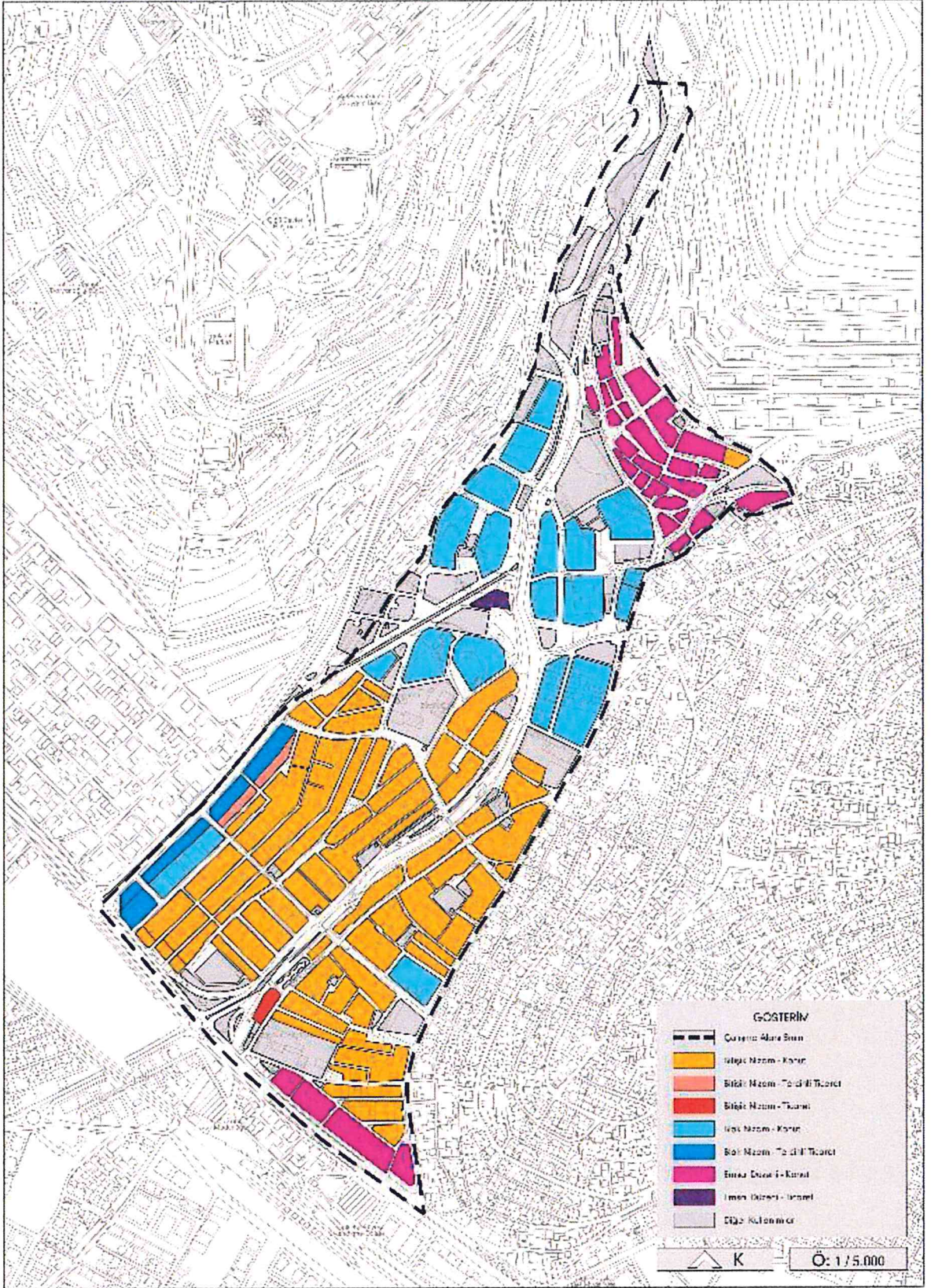
3.2.6. Meri Plan Yapı Nizamları Analizi

Plan çalışmasına konu alanda yürürlükte bulunan uygulama imar planındaki binaların ada bazındaki nizamlarına ilişkin analiz yapılmıştır. Meri uygulama imar planlarında konut kullanımlı alanlar üzerinden yapılan çalışmada; bitişik nizam, blok nizam ve emsal düzeninde yapılaşmaların olduğu görülmüştür. Blok nizamlı yapılaşmaların daha çok plan sahasının kuzeyinde kümelendiği, Anadolu Caddesine cepheli binaların ise genel olarak emsal düzeni-ticaret şeklinde yapılaşmalardan oluştuğu görülmüştür. Öte yandan Anadolu Caddesi üzerinde az da olsa blok nizamlı yapılara rastlamak mümkündür.

Meri Yapı Nizamları Analizi	
Bitişik Konut	25%
Bitişik Ticaret	0.4%
Blok Konut	6%
Blok Tercihli	1.7%
Ticaret	12%
Emsal Konut	6%
Emsal Ticaret	0.2%
Diğer	15%



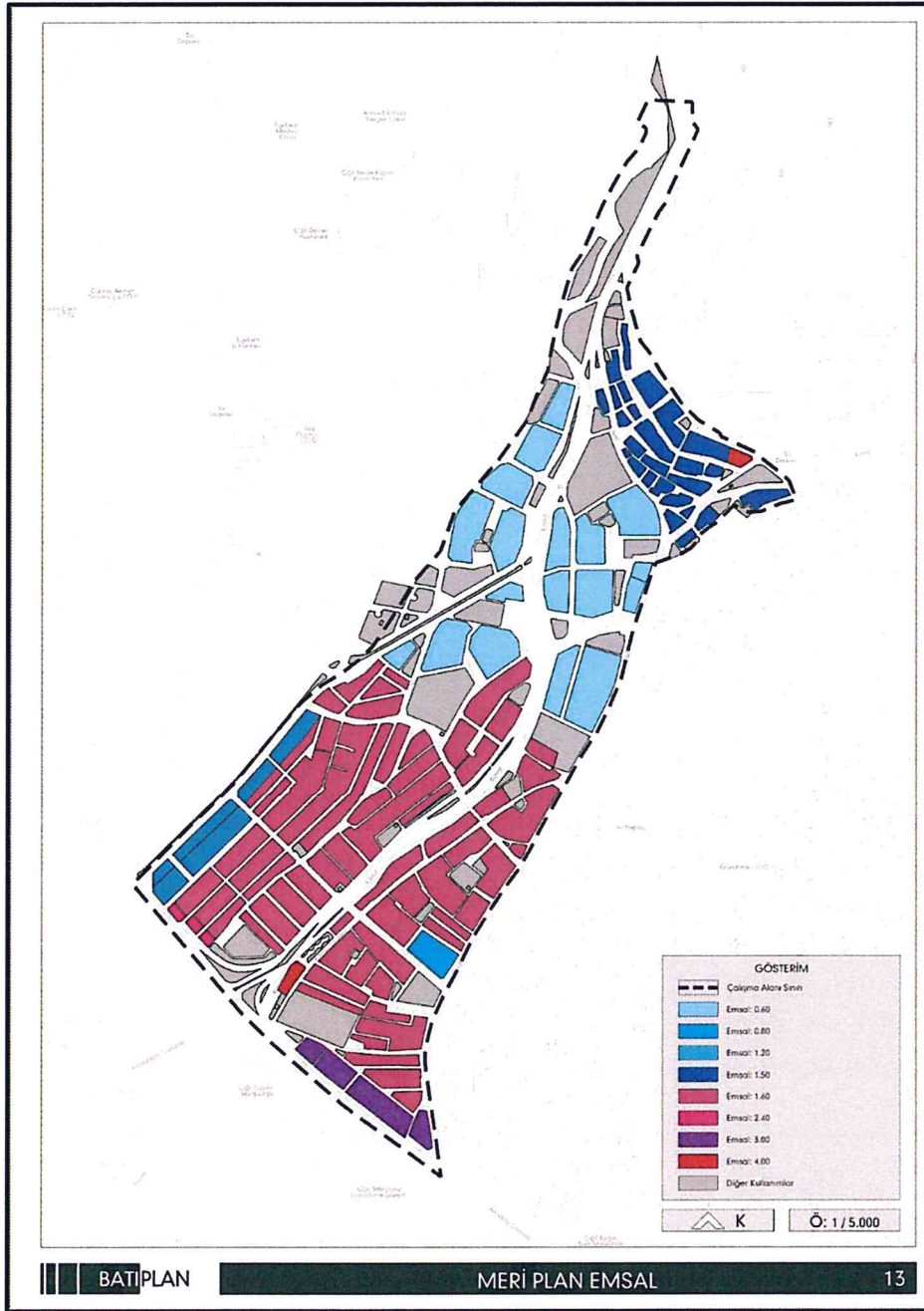
-Meri Yapı Nizamları Analizi-



3.2.7. Meri Plan Yapı Yoğunluğu Analizi

Meri uygulama imar planlarında konut, kullanımlı alanlar üzerinden yapılan çalışmada plan üzerinde belirtilen Emsal (KAKS) değerleri analiz edilmiştir. Söz konusu çalışma sonucunda plan onama sınırı içerisinde homojen olmayan bir dağılım olduğu görülmüş olup en yoğun bölgenin Anadolu Caddesi üzerinde olduğu tespit edilmiştir.

Alandaki en yüksek emsal değeri 4 olup en düşük emsal değeri ise 0.60'tır. Alanın geneli 1.60 emsal değerine sahiptir.

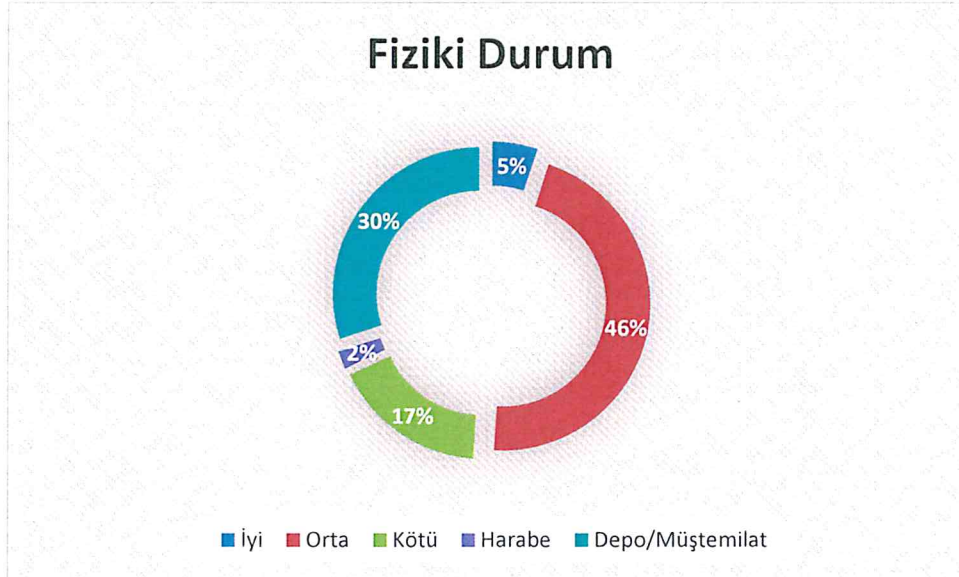


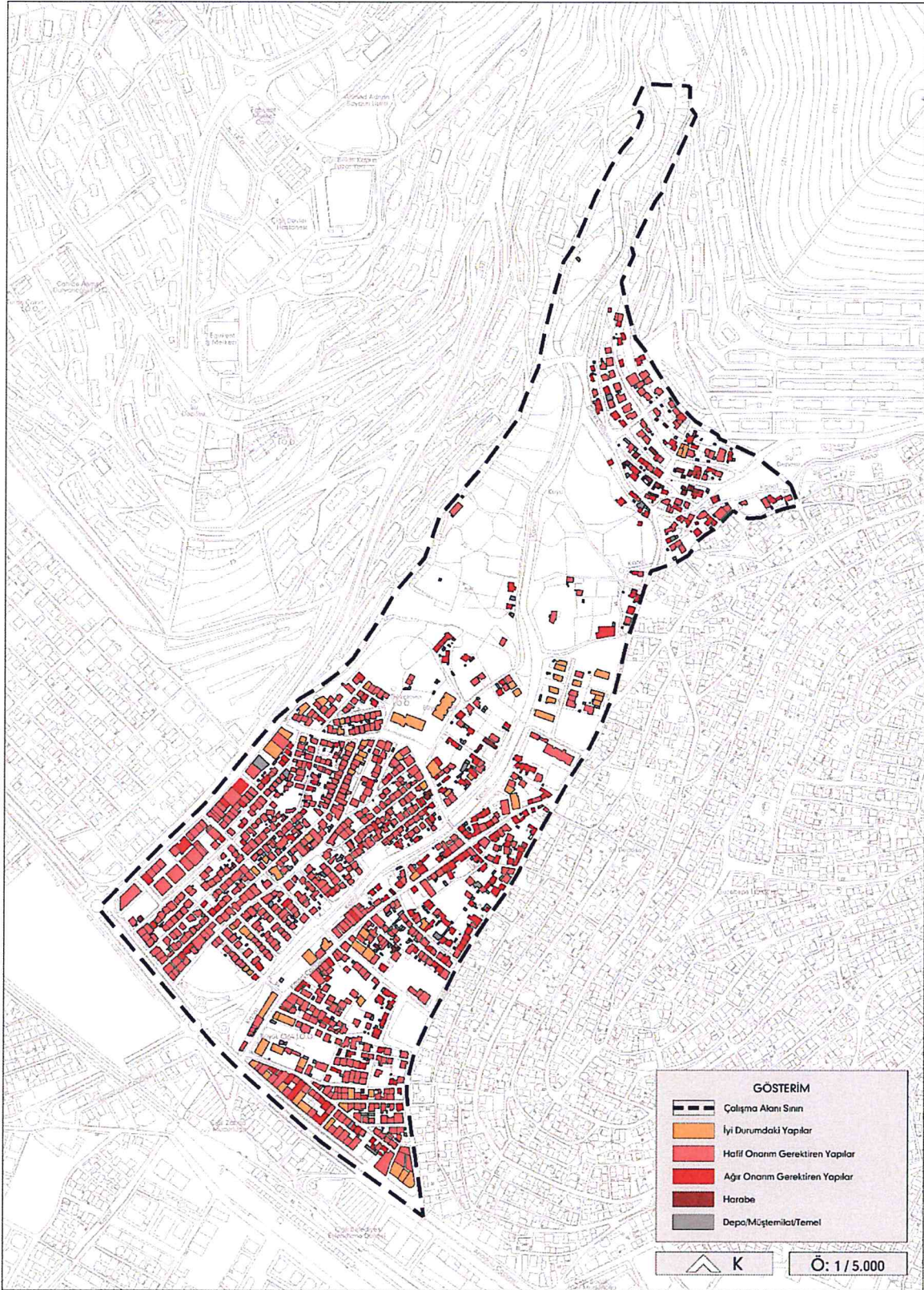
-Meri Yapı Yoğunluğu Analizi-

3.2.8. Yapı Fiziki Durum Analizi

Plan sahası içindeki yapılar genel itibariyle fen ve sağlık standartlarından yoksun, hafif onarım gerektiren ve ağır onarım gerektiren nitelikte yapılardan oluşmaktadır. Plan sahasındaki yapıların fiziki durumlarını ve alandaki dağılım oranlarını gösterir tabloda aşağıda yer almaktadır.

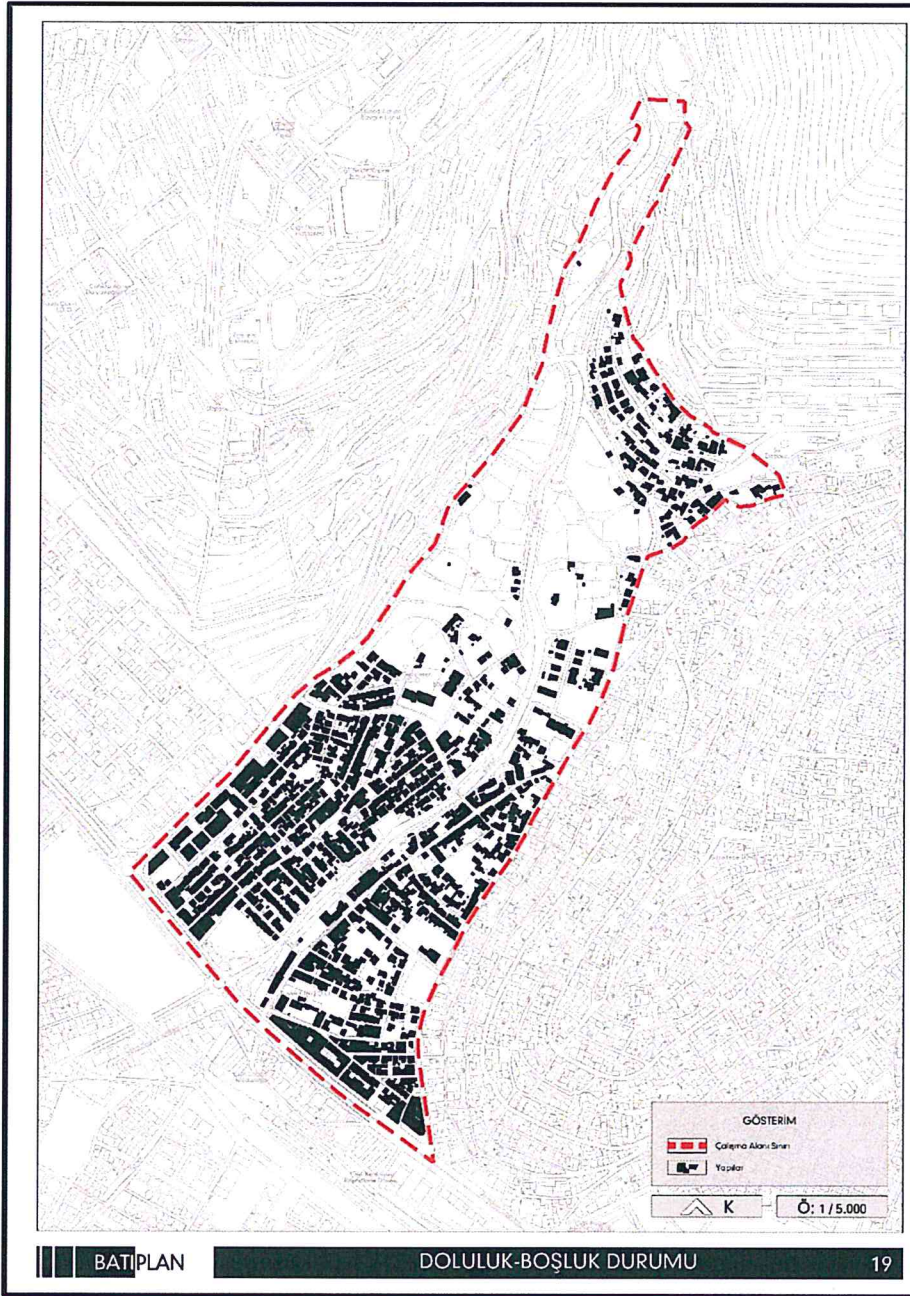
Fiziki Durum	
İyi Durumdaki Yapılar	5%
Hafif Onarım Gerektiren Yapılar	46%
Ağır Onarım Gerektiren Yapılar	17%
Harabe	2%
Depo/Müştemilat	30%





3.2.9. Doluluk Boşluk Analizi

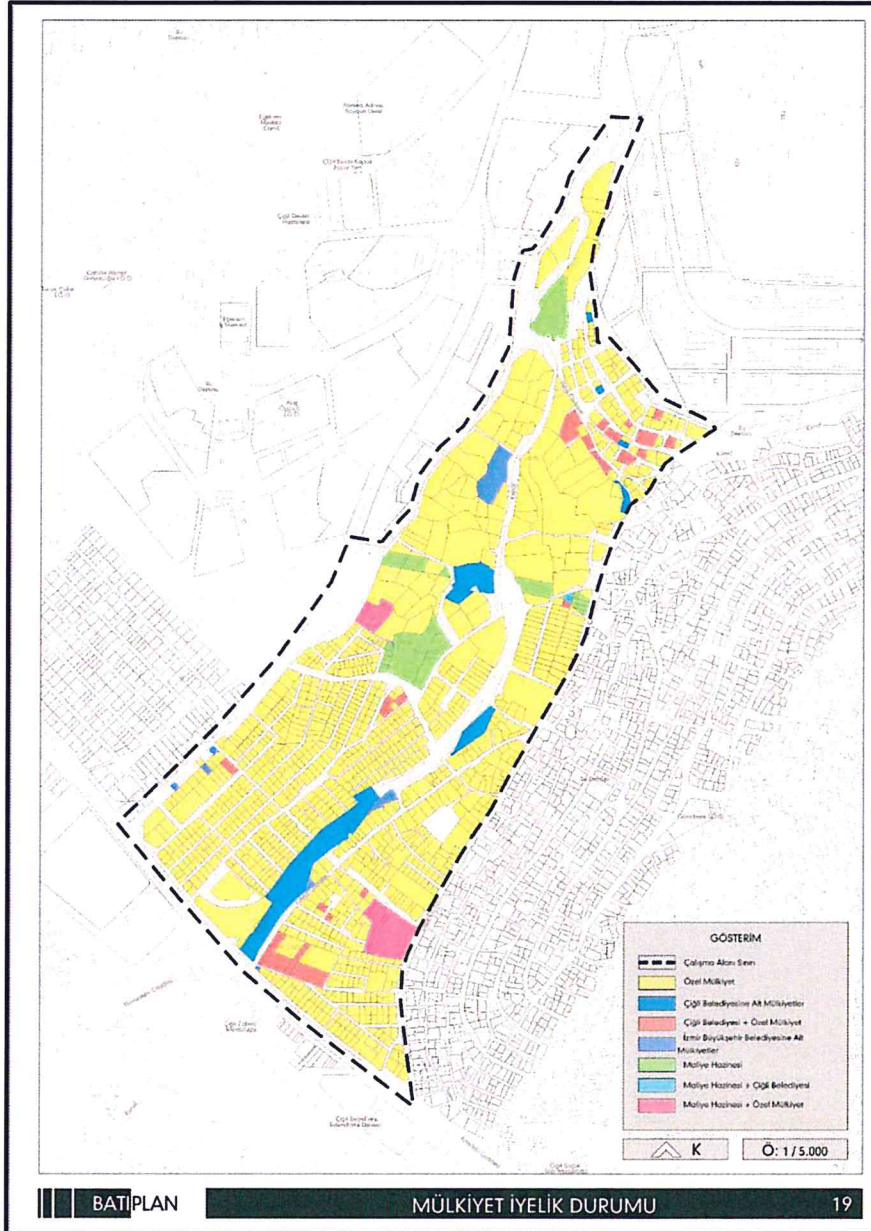
Dolu alanlar; parsel üzerindeki binaların parsel alanını oluşturmaları birlikte, boş alanlar geri kalan tüm boşlukları içermektedir. Örneğin; kamu kullanımlarının bulunduğu parsellerde, kamu binalarının oturduğu zemin dolu olarak değerlendirilmiş ancak bahse konu kamu binasının bahçesi boşluk olarak nitelendirilmiştir. Bunun dışında; henüz yapılaşmamış kadastral parseller, dere ve yollar da boşlukların önemli bir kısmını oluşturmaktadır.



-Meri Doluluk-Boşluk Analizi-

3.2.10. Mülkiyet İyelik Analizi

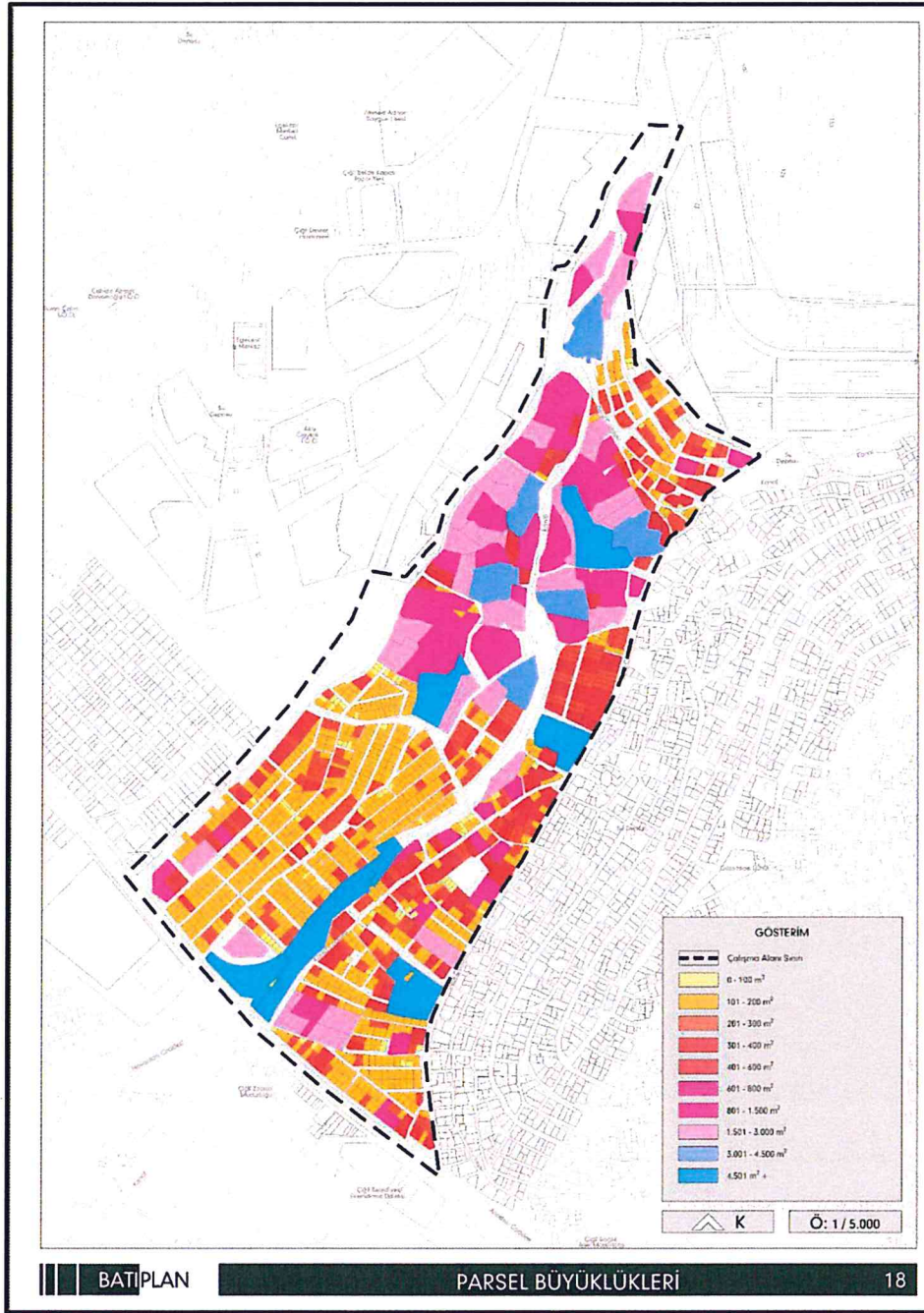
Plan sahası içerisinde kalan parsellerin mülkiyet dağılımları incelendiğinde, şahıs mülkiyetlerinin yanı sıra kamuya ait mülkiyetlerin varlığı da tespit edilmiştir. Mülkiyet analizine göre alanda yer alan parsellerin %86'sı şahıs mülkiyetindedir. Şahsa ait parseller dışında kalan mülkiyetlerin dağılım oranları incelendiğinde ise en fazla oranın %4.8 ile Çiğli Belediyesi'ne ait olduğu görülmektedir. İlçedeki %5'lik oran ise kamu ve şahısların aynı parselde hissedar oldukları parsellerdir.



-Mülkiyet İyelik Analizi-

3.2.11. Parsel Büyüklüğü Analizi

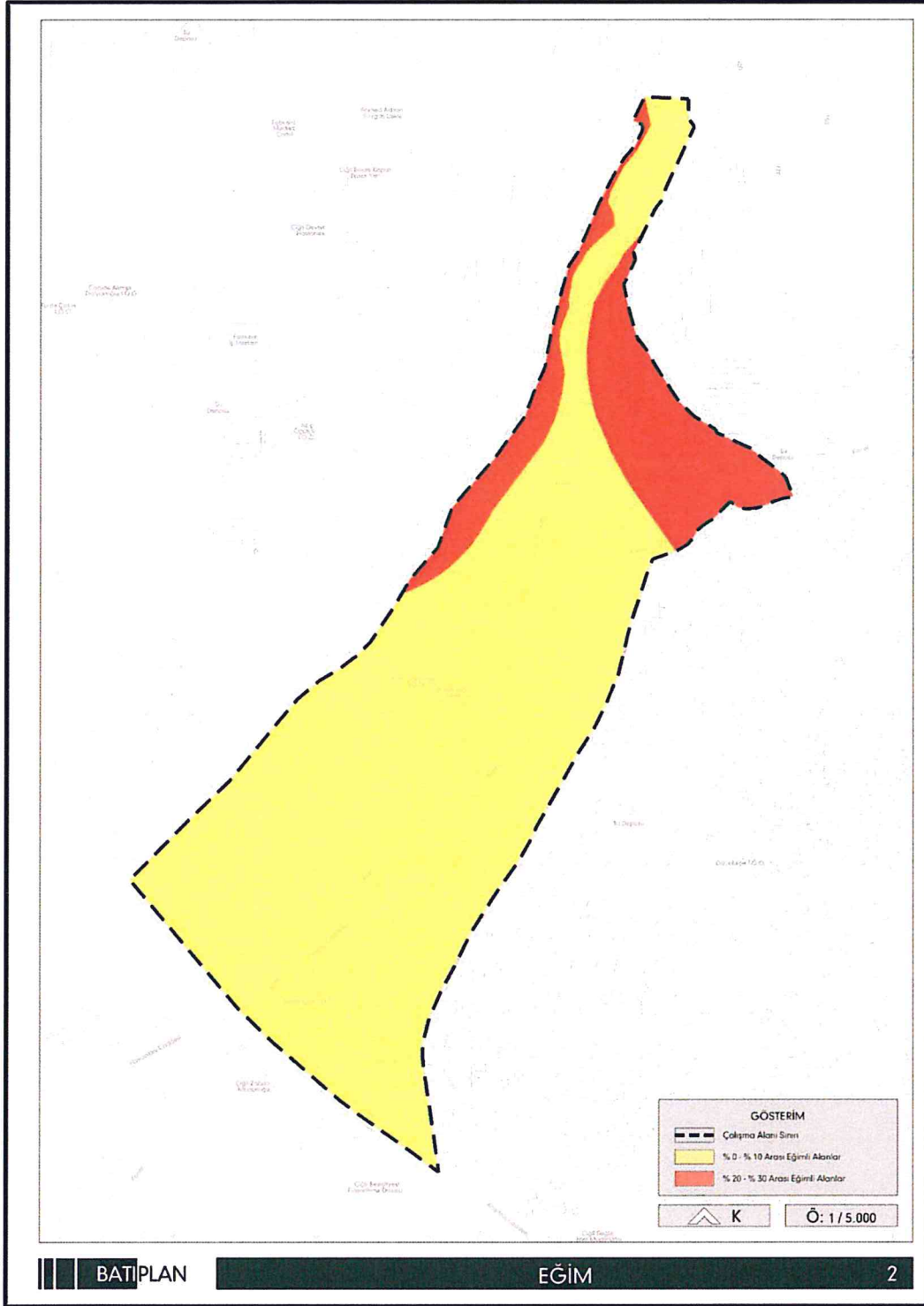
Plan sahasında yer alan parsel tescili bulunan alanlarda parsel büyüklüğü analizi yapılırken, üzerinde gruplandırma yöntemine gidilmiştir. En küçük parsel büyüklüğü 0-100 m² olarak belirlenirken, en büyük parsel büyüklüğü ise 4500+ m² olarak belirlenmiştir. En büyük parselin ise Büyük Çiğli Deresine cepheli olduğu görülmüştür. Alanın genelin sıkışık dokunun hakim olduğu söylenmektedir.



-Parsel Büyüklükleri Analizi-

3.2.12. Eğim Analizi

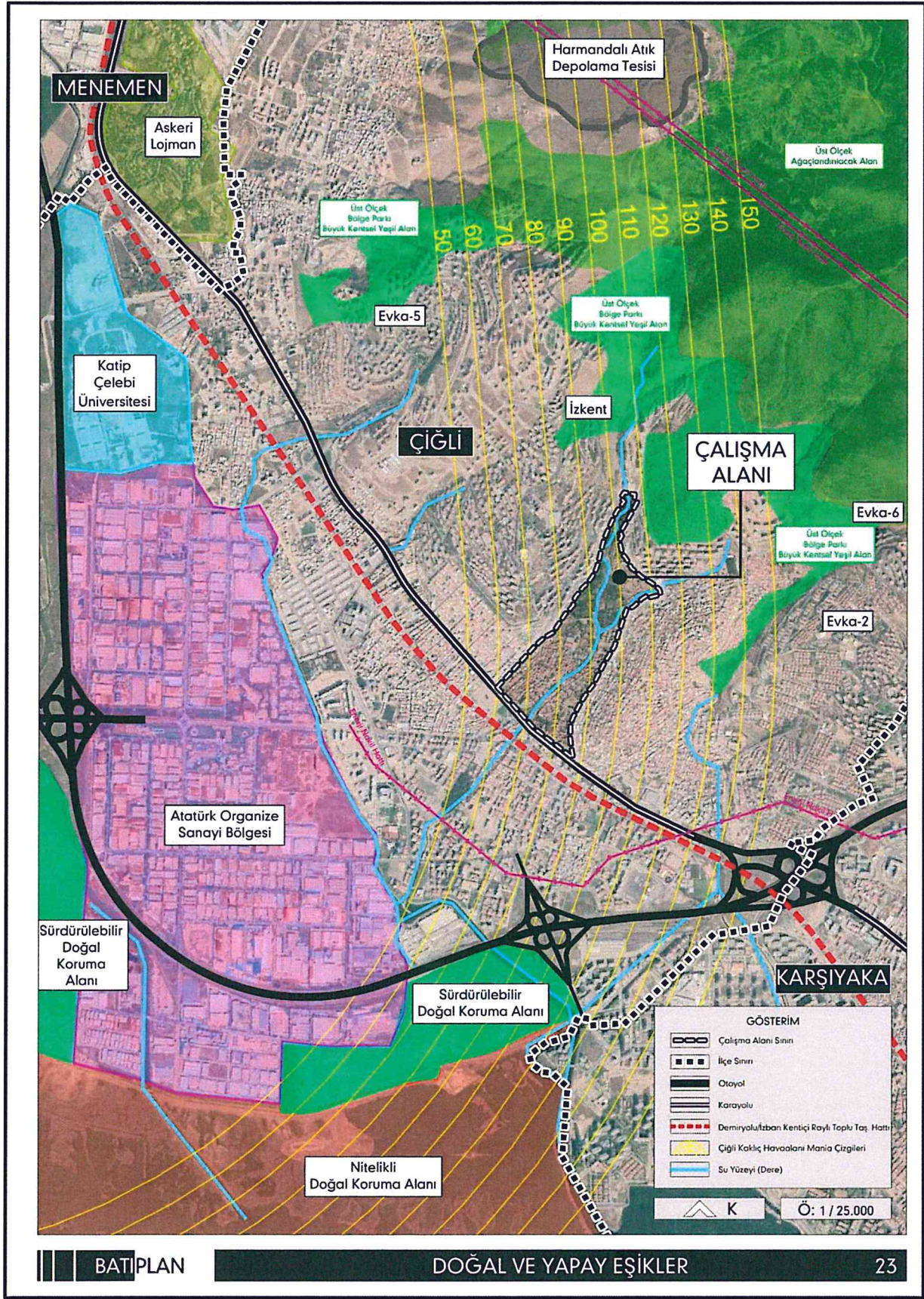
Topografya açısından büyük değişkenlikler göstermeyen planlama alanında, plan sahasının kuzeyi %20-30 arası eğimde olduğu görülmekte olup alan genelinde eğimin %0-%10 aralığında olduğu görülmektedir.



-Eğim Analizi-

3.2.13. Doğal ve Yapay Eşikler

Doğal ve Yapay Eşik Sentezi ile alan genelinde yapılaşma açısından sakıncalı alanların ortaya çıkarılması hedeflenmiştir. Bu sebeple; alan genelinde yapılan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen veriler fay ve zemin verileri ile yeşil alan, dere, arazi eğimleri doğal eşik olarak nitelendirilmiş olup mania çizgileri ise yapay eşik kategorisinde değerlendirilmiştir. Yakakent mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve alanın kuzeyine tekabül eden bölge üst ölçek planlarda “Büyük Kentsel Yeşil Alan” olarak sınırlandırılmaktadır. Alanın ortasından geçen alanı ikiye bölen Büyük Çiğli Deresi ve yan kolu ise, imar planı kararları oluştururken önemli bir eşik konumundadır.

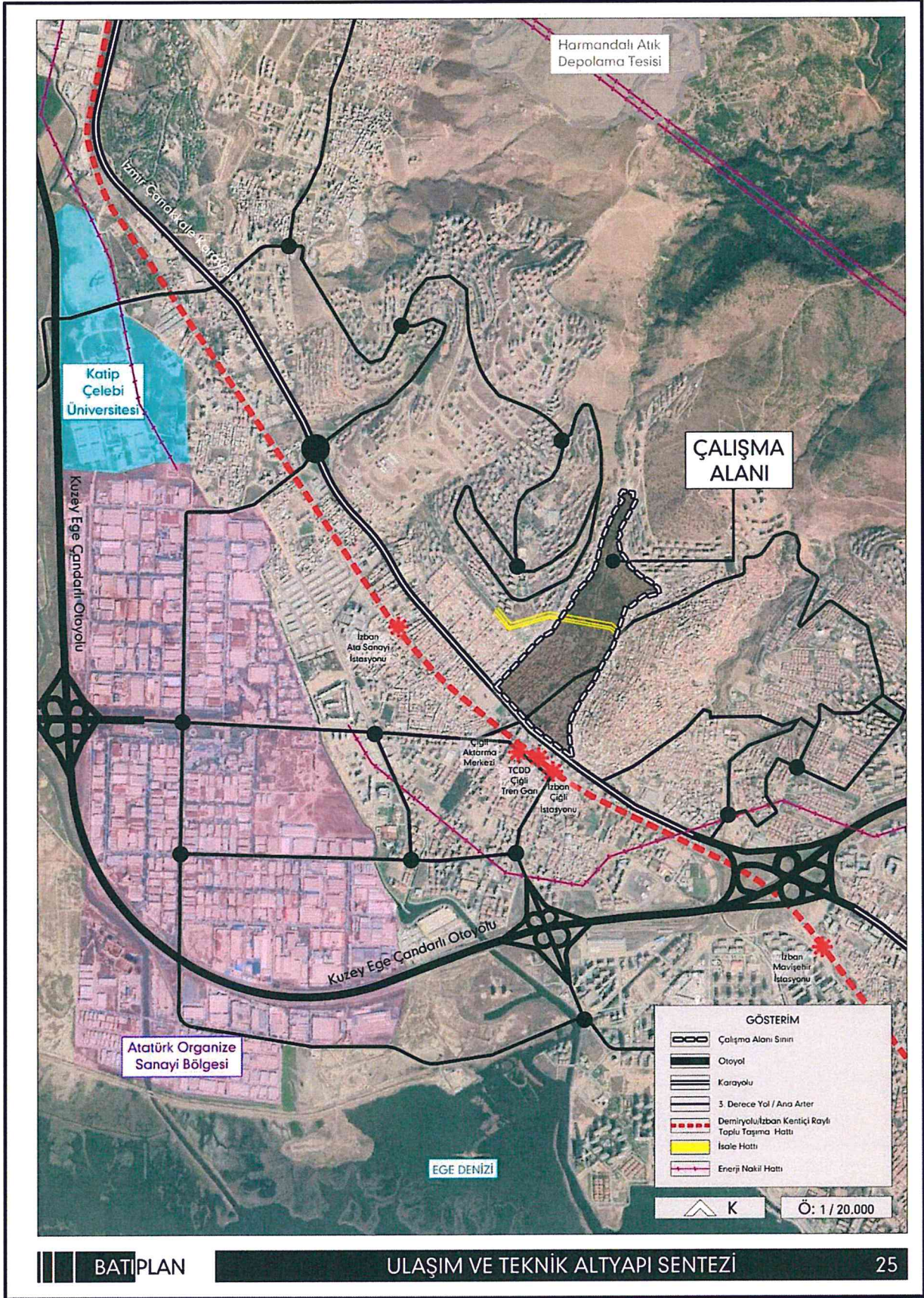


3.2.14. Ulaşım ve Teknik Altyapı Sentezi

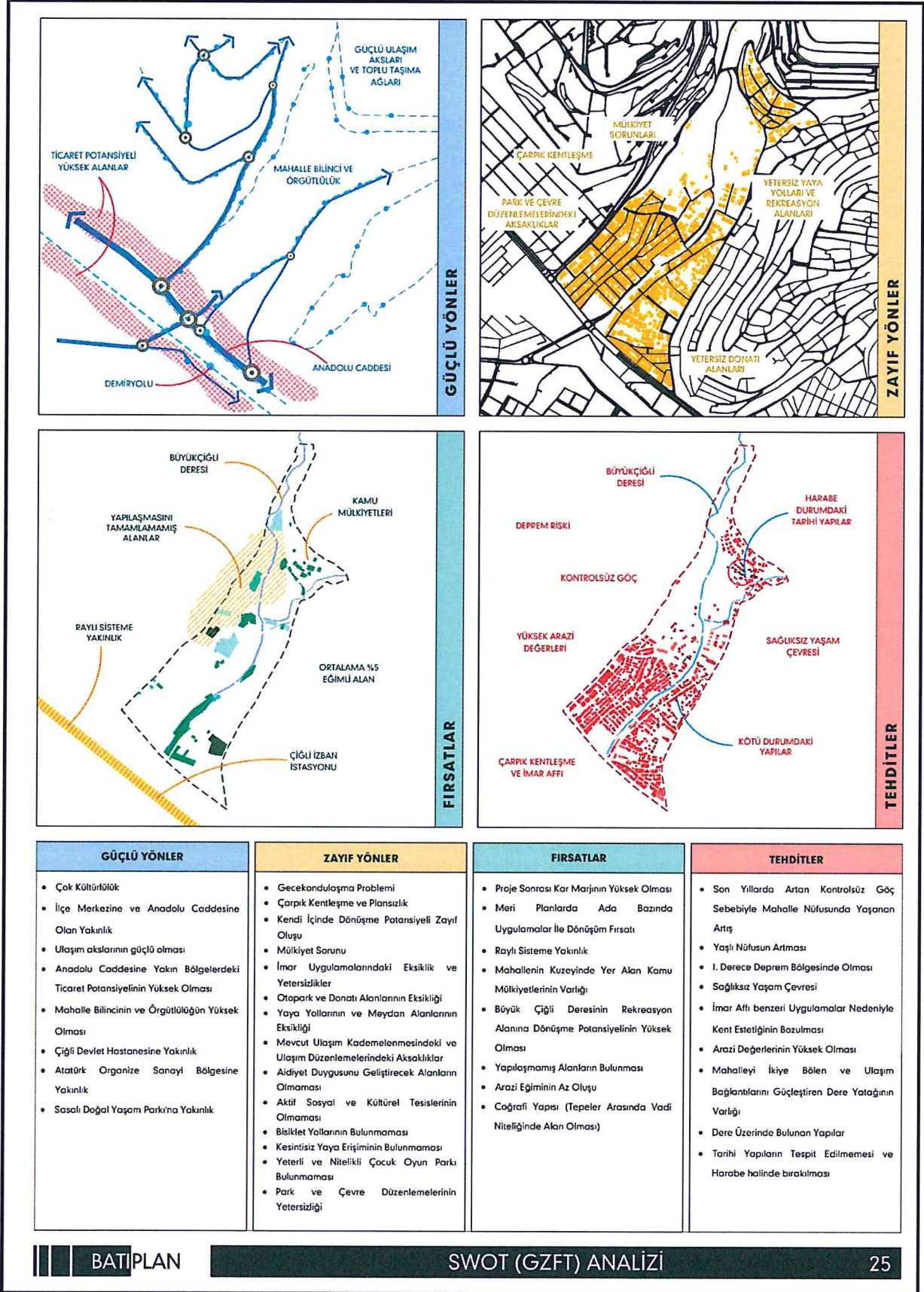
Plan sahasının güney sınırı olan Anadolu Caddesi, İzmir-Çanakkale bağlantısını sağlayan önemli bir aks olup şehir içi ulaşım bağlantılarında da oldukça yoğun kullanılan güçlü bir geçiş güzergahıdır. Bu nedenle Anadolu Caddesi'nin diğer güzergâhlarla taşıt ve yaya bağlantıları önemli ölçüde ilişkilendirilmesi büyük bir önem arz etmektedir. Anadolu Caddesi, genişlik kullanım fonksiyonu itibariyle İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları dahilindedir.

Planlama alanına hizmet sağlayan güçlü akslardan biri de, plan sahasının kuzeyinde yer alan toplu konutlara kuzey-güney doğrultusunda ulaşım sağlayan ve plan sahasının batı sınırını oluşturan 8050 Sokaktır. Bahse konu sokağın plan sahasının içinden geçen tali yollar vasıtasıyla desteklenmesinin ve bu ana akslara erişimin alan içi erişebilirliği artırma noktasında da önemi büyüktür. Yine aynı şekilde plan sahasının doğu sınırının oluşturan ve yine kuzey-güney doğrultuda ulaşım sağlayan Dere Caddesinin de giderek artan trafik yükü göz önünde tutularak güçlendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan plan sahası içinde yer alan ve yaya sirkülasyonu açısından günlük olarak yoğun bir şekilde kullanıldığı tespit edilen Köyiçi Caddesi'nin yayalaştırılmasının kentte cazibe aksı oluşturmak adına önemli bir adım olacaktır.



3.2.15. SWOT Analizi



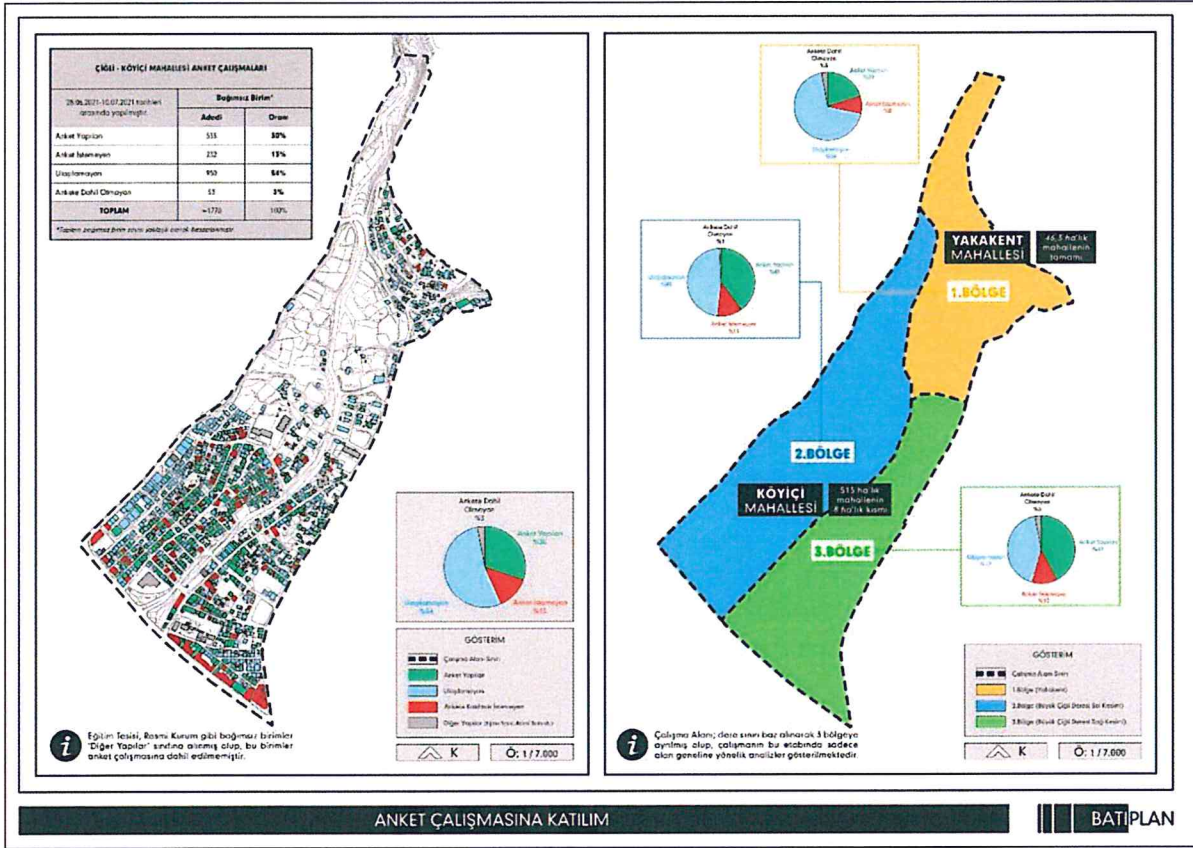
3.3. Saha Araştırması ve Anket Verileri

İzmir gibi önemli bir metropoliten alanı içerisinde yer alan yerleşmelerde; nüfusun yaşam kalitesinin iyileştirilmesi, altyapısı ve üst yapısının fen sanat norm ve standartlarına uygun hale getirilmesi, donatı alanlarının yeterli ve erişebilir olması hususları önem arz etmektedir.

Çiğli ilçe sınırlarının içinde, yaklaşık 59 hektarlık alanı kapsayan Köyiçi ve Yakakent Anket Çalışmaları ile alanda yaşayan nüfusun mevcut durumu ve talepleri incelenmiş; Analitik Etüt çalışmaları ile de mevcut fiziksel dokuya, mevcut yapı stokuna, mülkiyet dokusuna ve meri planlara ilişkin detaylı analizler yapılmıştır. Yapılan Anket çalışması ile alandaki sorunlar tespit edilmiştir.

Çalışma alanı içinde konut alanları ve ticaret alanları için iki farklı anket hazırlanmış olup 426 adet hanehalkı 109 adet işyeri anketi yapılmıştır. Hanehalkı için hazırlanan anketlerde alanda yaşayan nüfusun bu bölgede ikamet etme sebeplerinin neler olduğu, mevcut konutlarının doğal afetlere karşı korunaklı olup olmadığı, kentsel dönüşümün gerekli olup olmadığı, kentsel dönüşümden beklentilerinin neler olduğu, kentsel dönüşüm projelerinden haberdar olup olmadıkları, kentsel dönüşüm sonrası nasıl bir çevrede yaşamak istedikleri, sosyal donatı alanlarının yeterli olup olmadığı konularında görüşleri sorulmuştur. Ticaret alanları için hazırlanan anketlerde ise esnafalara iş yerlerinin bulunduğu binanın fiziki yeterliliğinin olup olmadığı, iş yerlerinde doğal afetlere karşı ne gibi önlemler aldıkları, iş yerlerinin mülkiyet durumu, iş yerlerinin mevcut kapasitesinin yeterli olup olmadığı, iş yerlerinin kentsel dönüşüm ile yenilenmesini isteyip istemedikleri konularında görüşleri sorulmuştur.

28.06.2021-10.07.2021 tarihleri arasında yapılan anket çalışmalarında yaklaşık 1770 bağımsız birimden 535 adedi ile anket yapılmış olup 232 adedi ankete katılmak istemediğini belirtmiştir. Alandaki eğitim tesisi ve resmi tesis yapıları ankete dahil edilmemiş olup alanın %3'ünü oluşturmaktadır. Çalışma alanında tüm bağımsız birimler dolaşmış olup, 950 bağımsız birimde yaşayan nüfusa ulaşamamıştır.

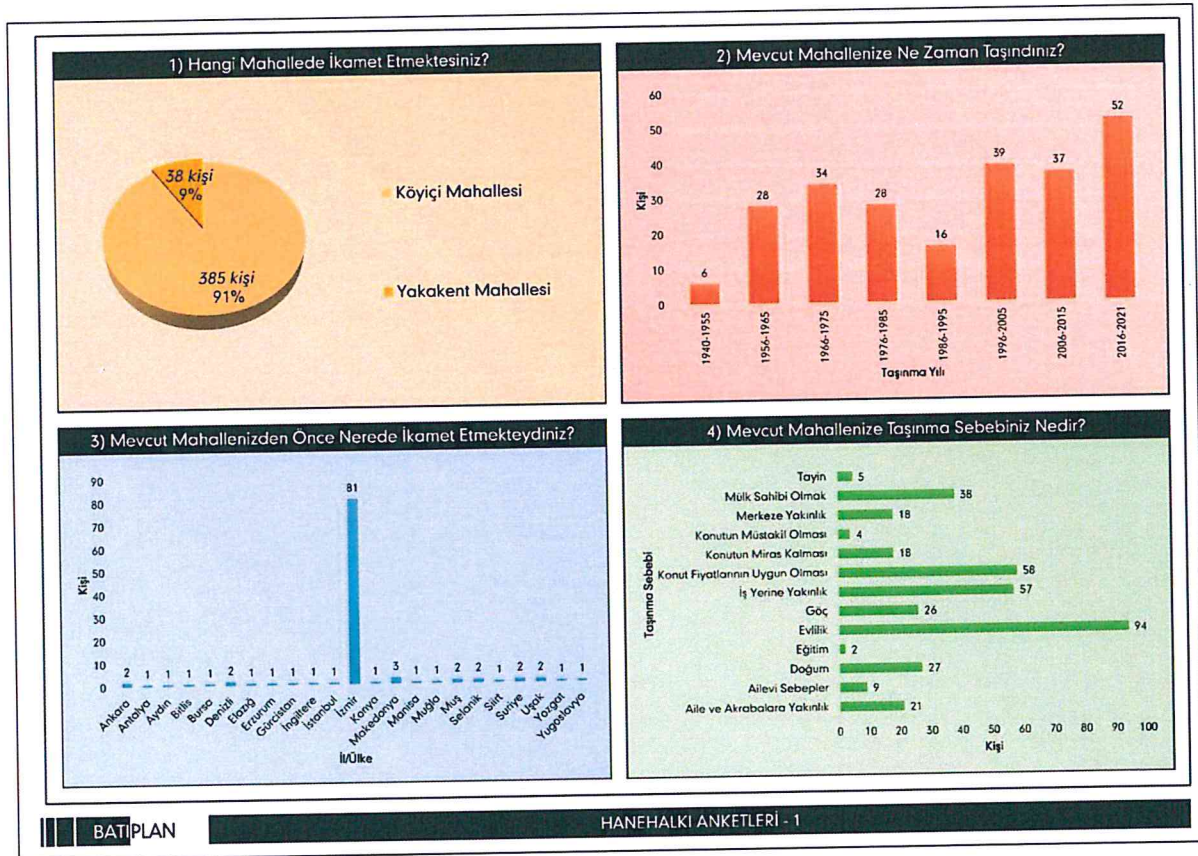


Yapılan Anketlerin 385 adedi Köyiçi mahallesinde, 38 adedi ise Yakakent mahallesinde ikamet ettiklerini ifade etmişlerdir. Çiğli Köyiçi ve Yakakent mahallelerinde yapılan hanehalkı anketlerinde toplumsal yapıya ilişkin sorular sorulmuş ve mahalle kültürüne ilişkin veriler aşağıda paylaşılmıştır.

Anket yapılan bireylere Köyiçi ya da Yakakent mahallelerine nereden geldikleri sorulmuş, verilen 111 cevaptan 81'i İzmir ili olarak tespit edilmiştir.

Çalışma alanına İzmir içinden geldiğini ifade eden bireylerin 39 adedi doğumundan itibaren Köyiçi mahallesinde olduğunu, 45 adedi Çiğli ilçesinin diğer mahallelerinden taşındıklarını, 7 adedi Karşıyaka ilçesinden taşındıklarını belirtmiştir. Ankete verilen diğer yanıtlar ise Bayındır, Buca ve Güzelyalı İlçeleridir. Köyiçi ya da Yakakent mahallesinde yapılan hanehalkı anketlerinde, bölgede yaşayanların mahalleye ne zaman geldikleri sorusuna verilen cevaplar neticesinde en çok 1970, 2000, 2010 ve 2020 yıllarında mahalleye taşınmalarının artış gösterdiği tespit edilmiştir. Anket yanıtlarına göre %22 oranında 2016 sonrasında, %16 oranında 1996-2005 yılları arasında, %15 oranında 2006-2015 yılları arasında ve %14 oranında 1966-1975 yılları arasında bölgeye taşındıkları görülmektedir.

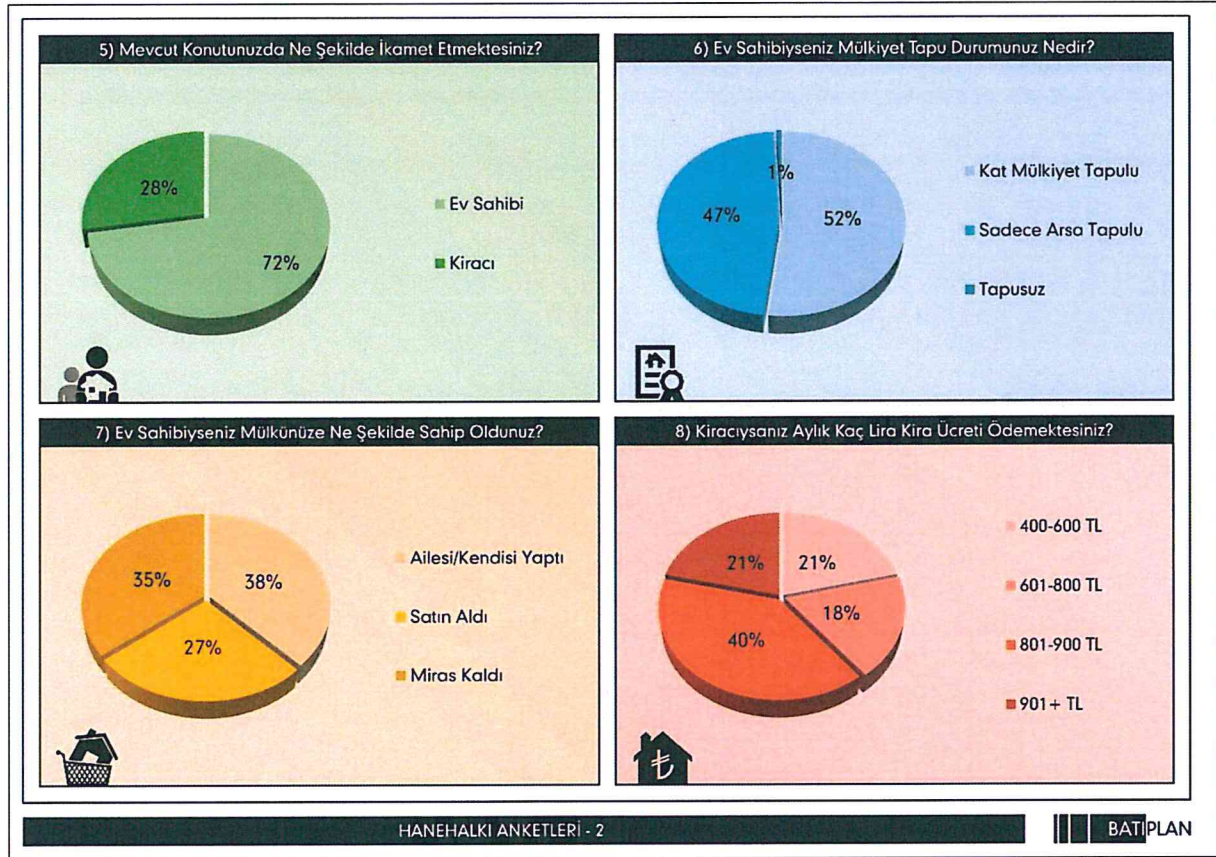
Çiğli Köyiçi ve Yakakent mahallelerinde yapılan hanehalkı anketlerinde bireylere yaşadıkları mahalleyi seçme sebepleri sorulmuş ve toplam 377 yanıtta %6'sı aile ve akrabalara yakınlık, %15'i iş yerine yakınlık, %5'i miras, %2'si ailevi sebepler, %7'si doğum, %25'i evlilik, %1'i tayin, %7'si göç, %1'i eğitim, %5'i merkeze yakınlık, %10'u mülk sahibi olması, %1'i müstakil ev bulunması ve %15'i uygun fiyatlı olması nedenlerini sunmuştur. Anket sonuçları incelendiğinde ilk sırada mahalleye evlilik nedeniyle(94 kişi) gelindiği, ikinci sırada arsa/yapı fiyatlarının çevre mahallelere göre uygun fiyatlı olması nedeniyle(58 kişi), üçüncü sırada ise iş yerlerine yakın olması nedeniyle(57 kişi) tercih edildiği tespit edilmiştir.



Ev Sahipliği Durumu

Yapılan anket çalışmaları sonucunda, özel mülkiyete ait parseller üzerindeki konut alanlarında yaşayanların konut sahipliği kendi mülkü ve kiracı olmak üzere 2 başlıkta incelenmiştir. Verilen yanıtlar doğrultusunda 423 yanıtta 306 adedi evlerinin kendi mülkü olduğunu, 117 adedi ise kiracı olduğunu ifade etmiştir. Bağımsız birimler üzerinden yapılan anket sonuçlarının tüm alana oranlanması sonucu alanda yaşayanların büyük bir kısmının konutunun kendi mülkiyetinde olduğu

söylenmektedir. Anket sonuçların göre alanın %72'si kendi mülkiyetinde oturmakta olup %28'i kiracıdır.



Yapılan anket çalışmaları kapsamında, alanda yaşayanların taşınmazlarına ilişkin tapu durumu sorulmuş olup 383 adet cevap alınmıştır. Anket sonuçlarına göre alandaki yapıların %52'si kat mülkiyeti tapulu, %47'si sadece arsa tapulu, %1'i tapusuzdur. Verilen cevapların oranına bakıldığında çalışma alanında yaşayanların büyük bir çoğunluğunun tapu sahibi olduğu görülmektedir.

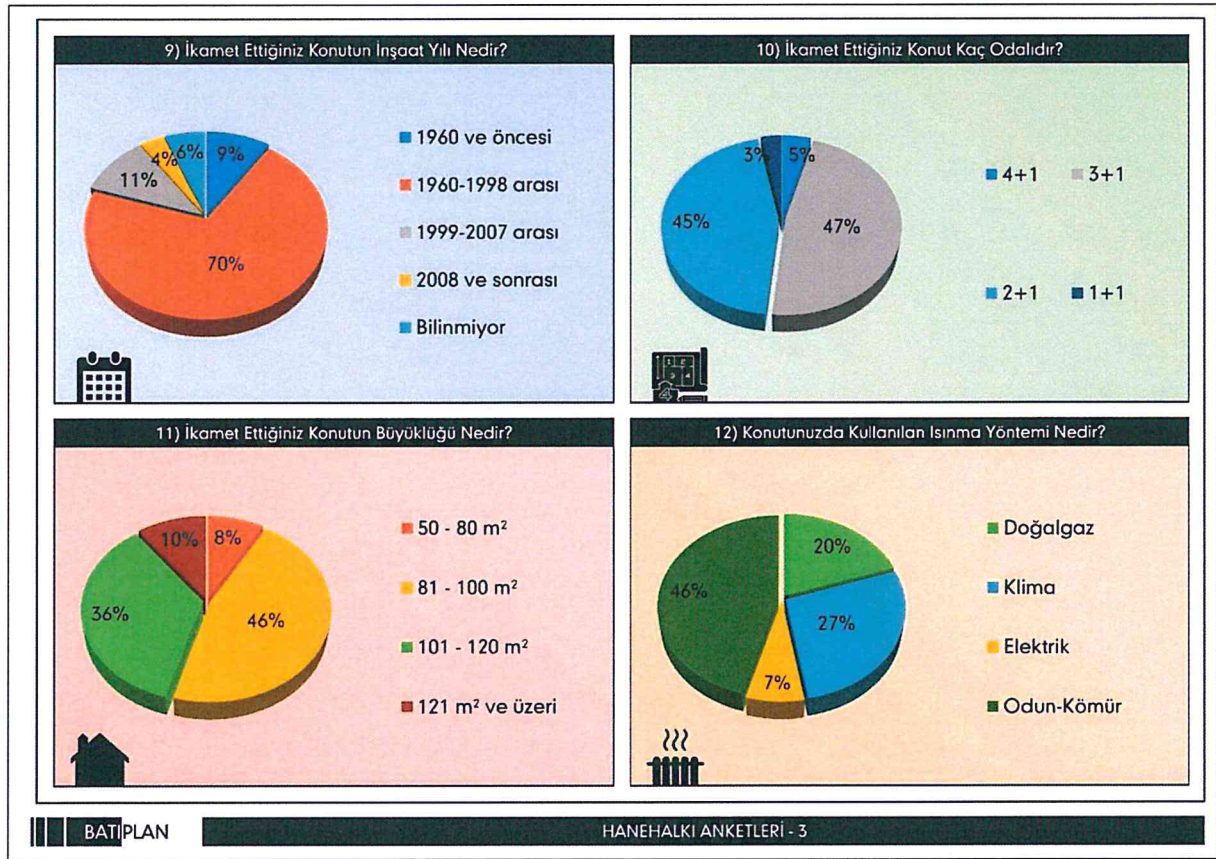
Çalışma alanında kentsel dönüşüm projesine yönelik yapılan araştırmada kiracı olarak ikamet ettiğini ifade eden bireylere aylık kira bedelinin nasıl olduğu sorulmuştur. Anket sonuçlarına göre alandaki kira bedelleri aylık minimum 400 TL'den başlamakta olup ortalama 780 TL olarak hesaplanmıştır. Anket sorusuna verilen 33 adet cevaptan %40'ı kira bedelinin 800-900 TL aralığında olduğunu ifade etmiştir.

Yapılan anket çalışmaları sonucunda, alanda yaşayanların ev sahibi olma biçimleri "Ailesi/Kendisi Yaptı", "Satın Aldı" ve "Miras Kaldı" olmak üzere 3 başlıkta incelenmiştir. Verilen yanıtlar doğrultusunda 335 yanıtın 126 adedi evlerini kendisinin ya da ailesinin inşa ettiğini, 90 adedi evi satın alarak geldiklerini, 119 adedi ise evin

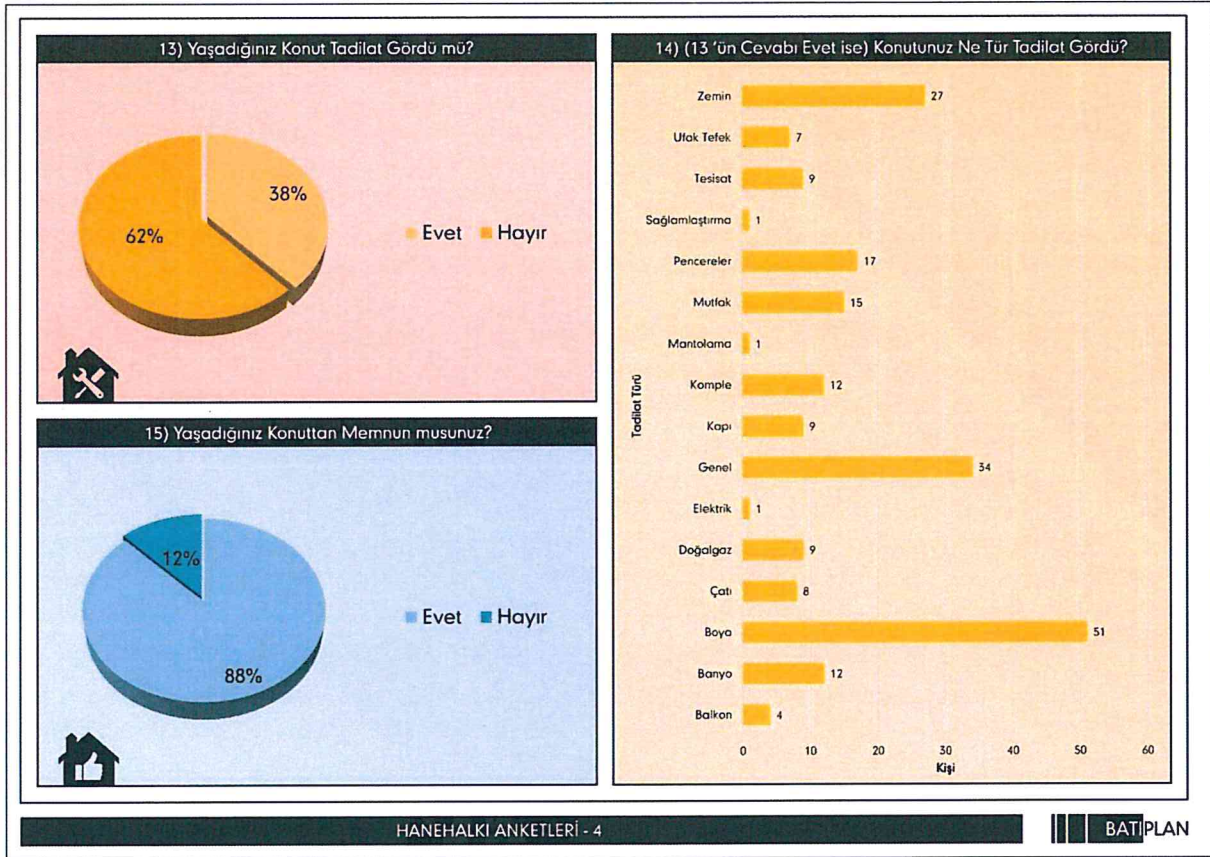
miras olarak kendilerine geçtiğini ifade etmiştir. Anket sonuçların göre yaşayan nüfusun %38'i kendi ya da ailesinin inşa ettiği yapıda, %35'i ailesinden miras kalan yapıda, %27'si ise satın alarak sahip olduğu yapıda yaşamaktadır.

İkamet Edilen Yapıya İlişkin Analizler

Yapılan anket çalışmaları kapsamında, alanda yaşayanların yaşadıkları yapıya ilişkin sorulan sorulara verilen cevaplardan alanın %79'unun 1999 yılı öncesi yapılardan oluştuğu görülmektedir. Bu da mevcut yapıların büyük bir kısmının deprem yönetmeliği öncesi inşa edilmiş olduğu sonucunu çıkarmaktadır.



Bahse konu eski konut yapı stoğunun tadilat görüp görmediğine ilişkin yapılan araştırmada ise %62'sinin yaşadığı konuta tadilat yaptırdığı ve bu tadilatlarında genel ufak-tefek tadilat veya boya gibi tadilat içerdiğini bir kısmının ise zemine ilişkin tadilatlar yaptırdığı sonucu ortaya çıkmıştır. Bu da güvensiz konut stoğunun yenilenmesine olan ihtiyacın ne kadar elzem olduğu ortaya koymuştur.



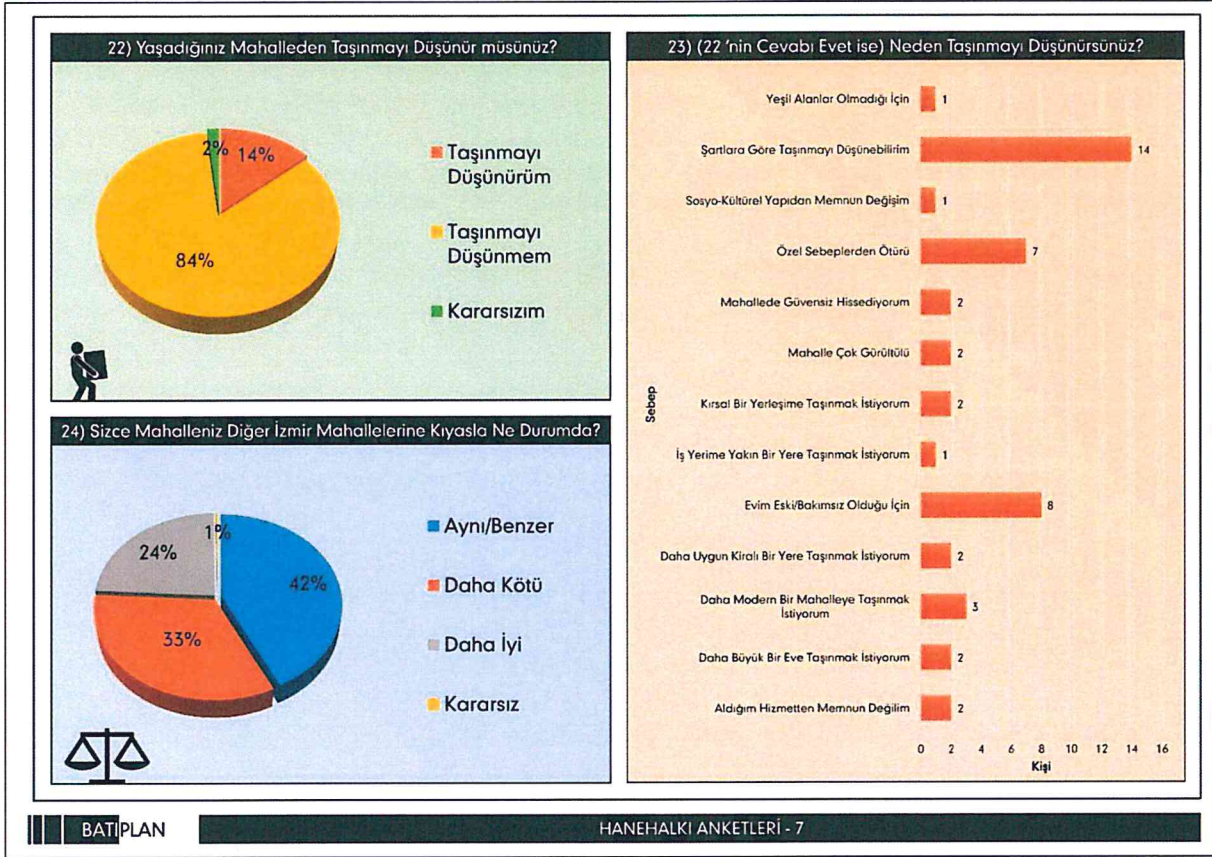
Mahalle Memnuniyet Durumu

Çiğli Köyiçi ve Yakakent mahallelerinde yapılan hanehalkı anketlerinde bireylere yaşadıkları mahalleden taşınmayı düşünüp düşünmedikleri sorulmuştur. Anket sorusuna toplam 407 adet yanıt verilmiş olup, 56 kişi "Evet, düşünürüm", 344 kişi "Hayır, düşünmem.", 7 kişi ise "Kararsızım" yanıtını seçmiştir.

Anket yanıtları incelendiğinde alanda yaşayan nüfusun büyük bir çoğunluğunun (%84) taşınmayı düşünmediği görülmüştür.

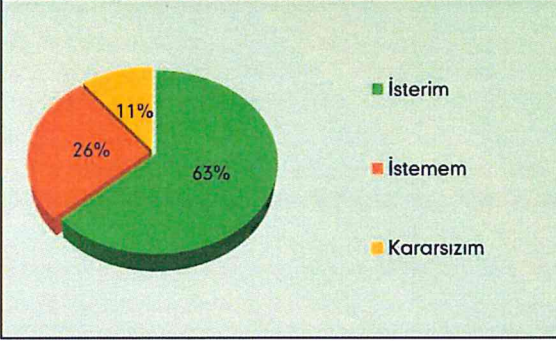
Hanehalkı anketlerindeki "Mahallenizden taşınmayı düşünür müsünüz?" sorusuna hayır cevabı veren bireyler komşuluk ilişkilerinden memnun olduklarını, mahallelerinin her yere ulaşılabilir konumda olmasını beğendiklerini ve müstakil evlerde yaşamayı tercih ettiklerini ifade etmişlerdir. Anket sorusuna evet cevabı veren bireyler ise evlerin bakımsız ve eski olması, yeşil alanlarının yetersiz olması, mahallede güvenlik sorunu olması nedenleriyle taşınmak istediklerini ifade etmişlerdir.

Dolayısıyla, mahallede yapılacak dönüşüm veya sağlıklaştırma çalışmalarında yerindelik ilkesinin gözetilmesi gerektiği aşikardır.

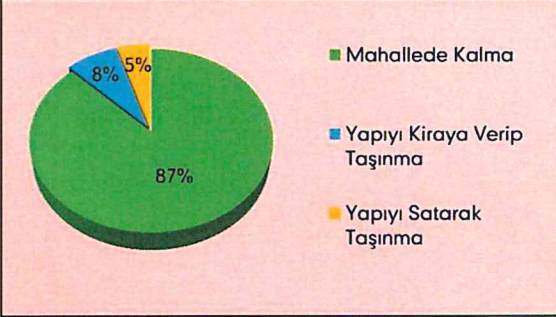


Yaşadıkların konutun yıkılıp yeniden yapılmasına ilişkin ise; mahalle sakinlerinin yaklaşık %63'ünün yapı stoğu yenileme ihtiyacının olduğu ancak bunun yapılırken yerindelik ilkesi gözetilerek yine aynı mahallede ikamet etmek istediklerini belirtmişlerdir. Dolayısıyla yapı stoğunun yenilenmesi akabinde satıp başka bir alana taşınma gibi bir fikrin anket sahası için geçerli olmadığı sonucu çıkmıştır bu da mahalleye ilişkin aidiyetin ve bağlılığın yüksek olduğunu göstermektedir. Üstelik mahalle sakinlerinin kentsel dönüşüm sizin için ne ifade ediyor? Sorusuna verdikleri yaşam kalitesinin artması, donatı bakımından zengin alanların oluşturulması gibi cevaplar işbu rapora konu imar planı çalışmalarının omurgasının oluşturulması aşamasında oldukça etkili olmuştur.

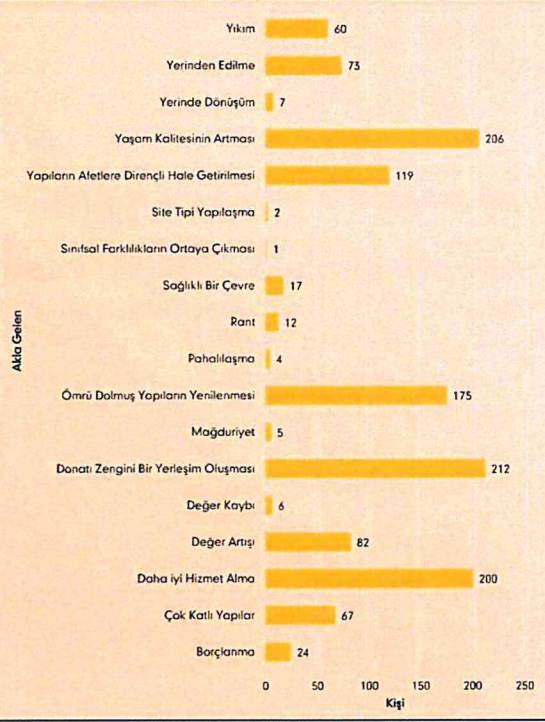
52) Konutunuzun Kentsel Dönüşümle Yeniden Yapılmasını İster misiniz?



54) Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahallenizde Kalmayı mı Yoksa Yeni Yapınızı Satarak/Kiralayarak Başka Bir Yere mi Taşınacaksınız?



53) Kentsel Dönüşüm Kavramı Sizin İçin Ne İfade Ediyor?



4. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Planlama alanının yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir;

4.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan ve 07.07.2020 tarihinde yapılan değişikliklerle son şeklini alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde L18 ve K18 paftalarında yer almaktadır. Plan sahasının büyük bir bölümü "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlanmış olup alandan "İkinci Derece Yol" ve "Dere" geçmektedir.

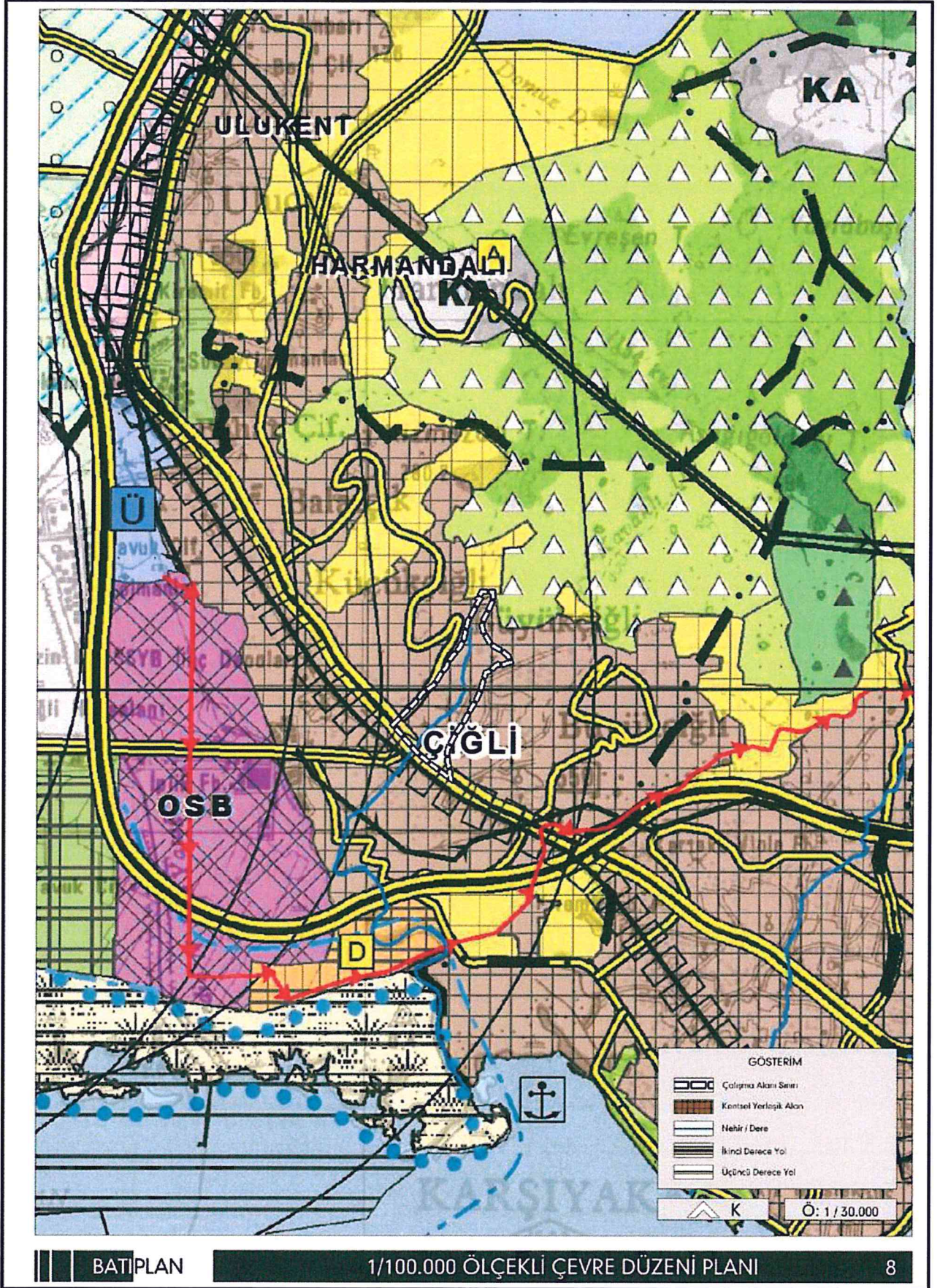
4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.

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

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

KENTSEL YERLEŞMELER İÇİNDEKİ YOĞUNLUK DAĞILIMI İMAR PLANLARINDA YAPILACAKTIR. İMAR PLANINDA YER ALACAK NÜFUS, O YERLEŞME İÇİN BU PLANLA GETİRİLEN TOPLAM NÜFUS KABULÜNÜ AŞAMAZ.

– Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Hükümü –



4.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

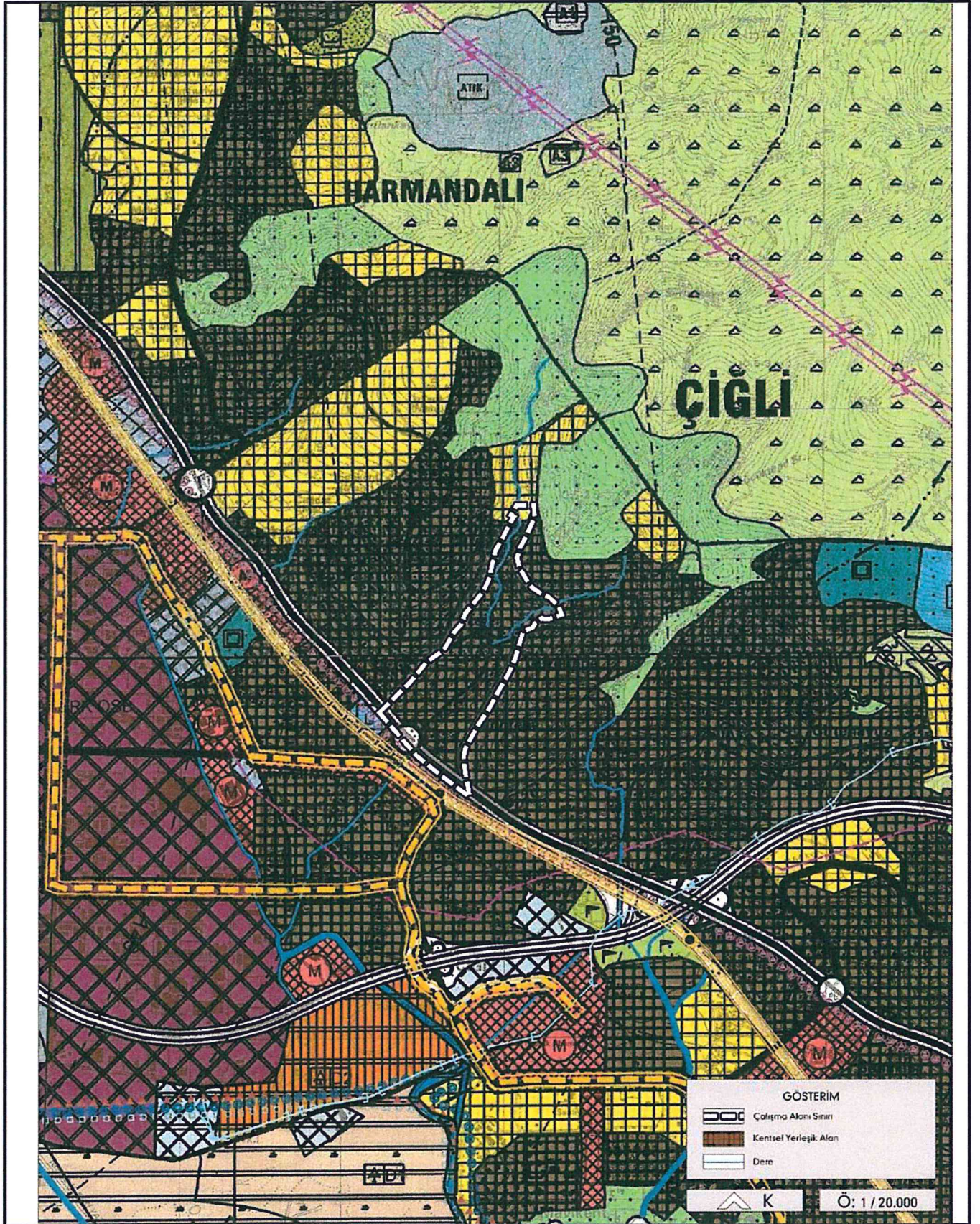
İmar Planına konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı kararıyla onaylanan, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; L18-a1 ile K18-d4 paftasına isabet etmektedir. Plana göre alan, "Kentsel Yerleşik Alanlar kullanımındadır.

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

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. Meskün alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

- Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Hükmü -

İmar Planına konu alanı kapsayan L18-a1 paftasında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.04.2018 tarih, 05.467 sayılı meclis kararıyla 08.05.2018 tarihinde 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği onaylanmıştır.

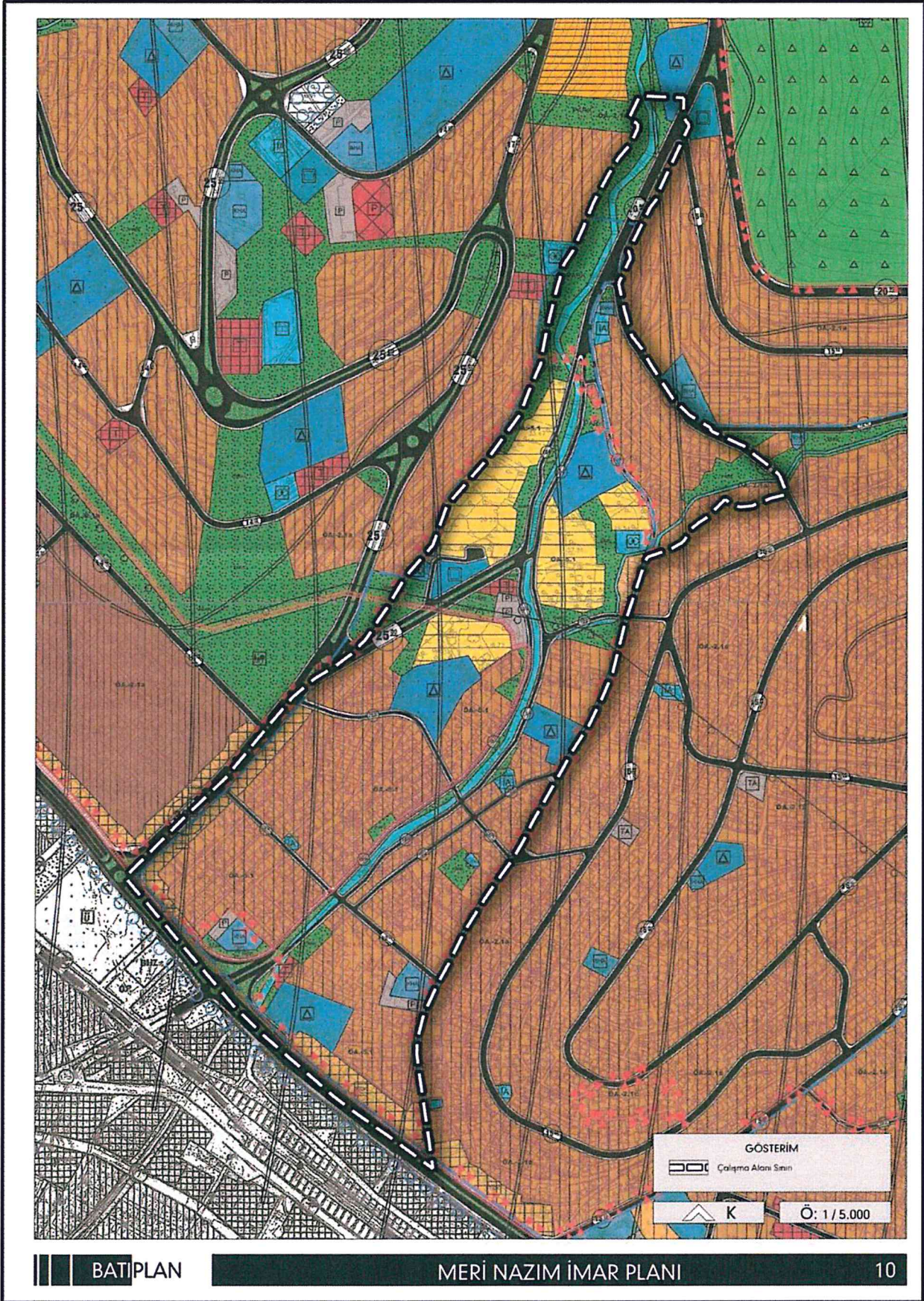


-- Plan Sahasının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

4.3. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama çalışmalarına konu alanı kapsayan öncesi nazım imar planı geçmişi şu şekildedir;

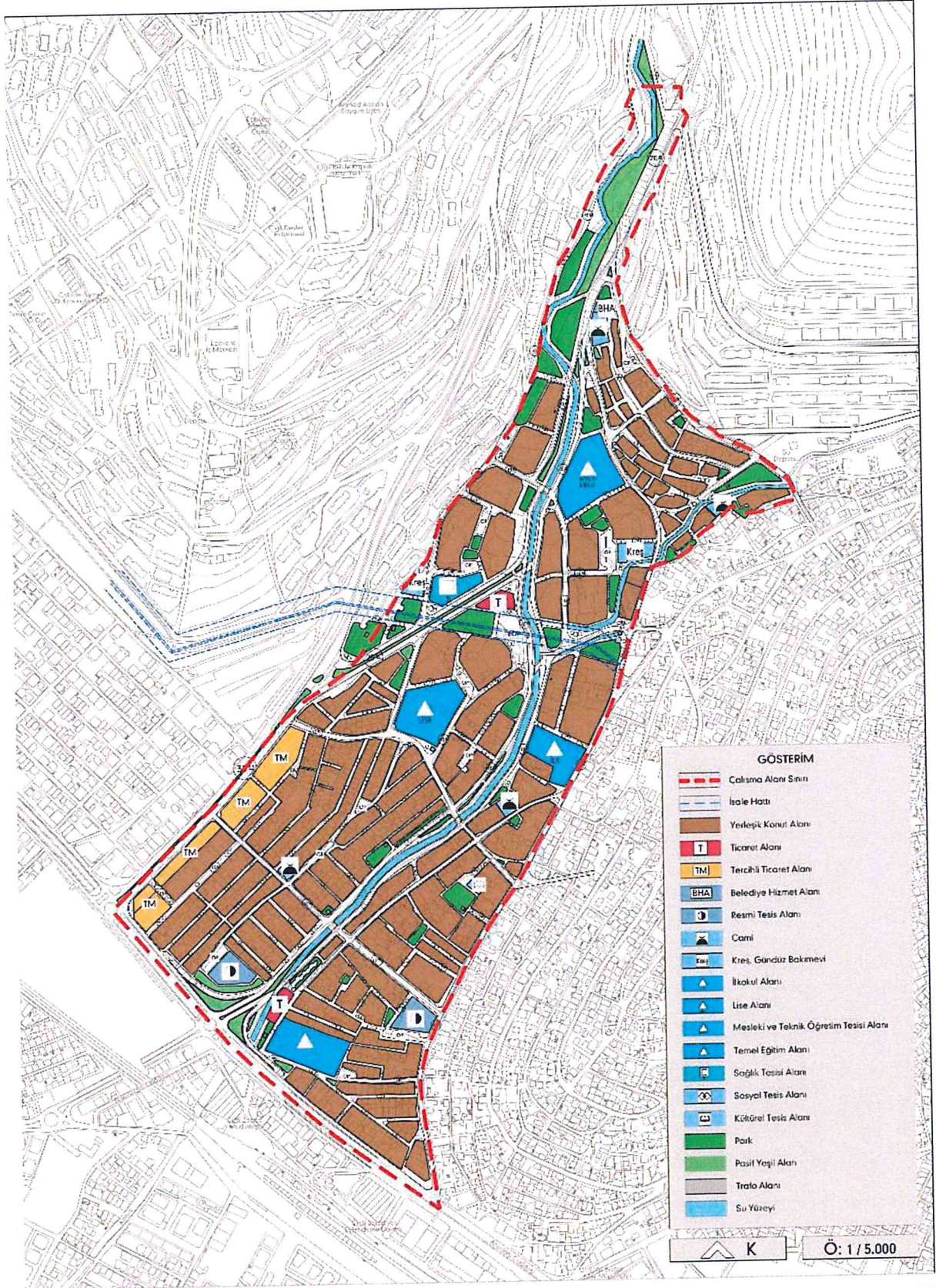
- Plan sahasının 2017 yılı öncesine kadar bütüncül bir imar planı bulunmazken, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2017 tarih ve 05.1143 sayılı kararı ile uygun bulunan İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi Mahallesi 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği, Başkanlık Makamı'nca 13.11.2017 tarihinde onaylanmıştır. Ancak, bahse konu plana askı süresi içerisinde yapılan 658 itiraz kapsamında, alanın mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları dikkate alınarak, çevresiyle birlikte hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında ele alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2018 tarih ve 05.159 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- Daha sonra İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2020 tarih 05.848 sayılı kararıyla, kuzeyde Harmandalı Mahallesi, güneyde Yeni Mahalle ve İstasyonaltı Mahalleleri, batıda Katip Çelebi Üniversitesi ile Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, doğuda Karşıyaka İlçe sınırı ile sınırlandırılan ve Büyük Çiğli Ova Kesimi Nazım İmar Planı ile bütünleşen alanda; 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu onaylanmıştır. Raporu konu plan sahası; Başkanlık Makamınca 17.01.2020 tarihinde onanan bu planın, K18-D-22D paftası ile L18A-02-A paftasında yer almaktadır.



-- Plan Sahasının Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu--

4.4. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mevcut 1/1000 Ölçekli Çiğli Uygulama İmar Planı 26.04.1984 tarihinde onaylanmış olup hala yürürlüktedir. Bahse konu plan, yıllar içerisinde değişen kentsel ihtiyaçlara ayak uyduramamış ve uygulanabilirliğini yitirmiştir. Bu sebeple planlama sahasının mevcut durumu ve gereksinimleri dikkate alınarak hazırlanacak yeni bir plana gereksinim duyulmaktadır. Ancak plan hiyerarşisi gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunu doğrultusunda 1/1000 ölçekli plan çalışmalarının yürütülmesi gerekmektedir.



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu Çalışmaları kapsamında; yasal, yönetsel ve kurumsal dayanaklar ile sınırlayıcılar, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ve sayısal veriler kapsamında yazınsal, çizgisel ve alansal olarak değerlendirilmiş olup yasal ve kurumsal eşikler başlığı altında toplanmıştır.

Planlama çalışmasına altlık oluşturması amacıyla, gerekli kurum/kuruluşlardan alınmış söz konusu görüşler aşağıda belirtilmiştir;

Kurum 1: İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş'nin 17.01.2022 tarih, DY-2022GDN816 sayılı yazısı,

İlgili alana ilişkin şirketimize ait altyapı tesisi bulunmadığı belirtilerek, Teknik Emniyet Şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yılları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olması gerektiği ifade edilmiştir.

Kurum 2: T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3.Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü'nün E-48661910-102-23451 sayılı yazısı,

Söz konusu bölgede yatırımları arasında olan herhangi bir projenin olmadığı, yapılacak çalışmalarda hatlarının altyapı stabilizesine zarar vermeyecek, seyrüsefer emniyetini, can ve mal güvenliğini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca hatlarının kesecek ulaşım amaçlı muhtemel geçişler planlanıyorsa "Demiryolu Hemzemin Geçitlerinde Alınacak Tedbirler ve Uygulama Esasları Hakkında Yönetmelik" te belirtildiği üzere yeni bir hemzemin geçite müsaade edilmeyecek olup bu geçişin alt, üst geçit veya viyadük olması durumunda projelerin hazırlanarak teşekkülümüz görüşünün alınması gerekmektedir. Denilmiştir.

641 nolu "Elektrifikasyon Tesislerinin Bulunduğu Bölgelerde Alınması Gereken Tedbirler İle Uyulması Gereken Kurallar Ve Taşıma Belgelerine Yazılacak Talimatlar" ile EN 50122-1 standartları göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmiştir.

Kurum 3: T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün, 18.01.2022 tarih, 702285 sayılı yazısı,

Söz konusu alanın İdarelerinin karayolu sorumluluk ağı içerisinde yer alan yollara cephe teşkil etmemesi sebebiyle bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Kurum 4: T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün E-54495999-754-1938537 sayılı yazısı,

"1- Görüş istenilen alanda İdaremize ait mevcut veya planlanan sulama, gölet vb. tesisimiz bulunmamaktadır.

2- Yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada sınırları işaretlenen alandan, Büyül Çiğli Deresi ile yankolu geçmektedir. Söz konusu derelerin ıslah çalışması İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmiş olup, ıslahlı dere yataklarına ait ıslah şerit genişlikleri ile dere yatağının her iki tarafında ayrılacak yol şeridi genişliklerinin İZSU İdaresinden temin edilerek, hazırlanacak imar planlarına işlenmesi gerekmektedir. Sürekliliği olan bu şeritvari alanlar imar planında üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak kesintisiz işlenmelidir.

Dere yatakları ve yol şeridi için ayrılan sahada yapılaşmaya izin verilmemelidir. Ayrıca; imar planında dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan saha ile dere yatağının yol şeridi ayrılmayan sahilindeki en az 5,00 metre genişlikteki alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Bahse konu alanın taşkınlarından etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremizden zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

3- Yol ile kesişen, her türlü su akım yerlerine yapılacak menfez ve köprülerde, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00 x 2,00 m. olması sağlanmalı ve imar planlarına işlenmelidir. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.

4- Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisinde düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyece alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı hususu kabul edilmelidir.

5- İslah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözülmesi gerekmektedir.

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

7- Söz konusu alanın içerisinde geçen dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (b) yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğünün ilgi

(c) yazısı doğrultusunda, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle 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 İZSU Genel Müdürlüğü tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır.

8- Görüş istenen alanın bir kısmı, 17.02.2021 tarihli 977854 sayılı Genel Müdürlük Olur'u ile tahsise kapatılan "Menemen Alt Havzası Tahsise Kapalı YAS Alanı" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmamakta olup, derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir. Ayrıca alan içerisinde ve yakın çevresinde şahıs kuyuları mevcut olup, bu yeraltı suyu kuyularının tahrip edilmemesi için gereken tüm önlemler alınmalıdır.

İmar planı hazırlanacak alan, oldukça geçirimli ve havzada içme-kullanma suyu, tarımsal sulama, sanayi suyu gibi su ihtiyaçlarının karşılandığı kaynak olan alüvyon akifer üzerinde yer almaktadır. Bu nedenle; yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı

Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun şekilde hareket edilmeli ve projelendirme yapılmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için gereken tüm tedbirler alınmalıdır.

9- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazınız ekindeki haritada bulunan bilgilere göre verilmiş olup yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir. Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır." Denilmiştir.

Kurum 5: Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 18.01.2022 tarih, 10135 sayılı yazısı,

"...Belirtilen alandaki mevcut şebekemiz ekteki harita paftasında belirtilmiştir." Denilmiştir.

Kurum 6: Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 1052729 sayılı yazısı,

".. söz konusu plan sınırı üzerinde teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir. "denilmiştir.

Kurum 7: Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün PTD-YPM-PY- sayılı yazısı,

"plan çalışması yapılacak alan içerisinde mevcut bulunan şirketimize ait tüm elektrik tesislerinin(Trafo, ENH, AG, AG+OG ve Yeraltı Kabloları korunması, Kuvvetli Akım

Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve bölgede ileride artacak enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile 300 m aralıklarla yola cepheli (8x5) ebadında asgari 40 m² trafo yerleri ayrılması gerekmektedir." Denilmiştir.

Kurum 8: T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 4. Bölge Müdürlüğü'nün 754-4133978 sayılı yazısı,

.."kurum görüşümüz talep edilen saha 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup İzmir ili, Çiğli ilçesi, Köyiçi ve Yakakent mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 50 hektarlık bir alanda 1/5.000 ölçekli ve 1/1.000 ölçekli revizyon imar planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." Denilmiştir.

Kurum 9: T.C. İçişleri Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı'nın 11.01.2022 tarih, 7682842 sayılı yazısı,

"... 690 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 3'üncü maddesinde yapılan düzenleme ile Jandarma Genel Komutanlığı birliklerinin konuşlu bulunduğu hizmet binaları, karakollar ve benzeri yerler özel güvenlik bölgesi statüsüne alınmıştır. Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazların çevresindeki taşınmazları kapsayan özel güvenlik bölgesi bulunmamaktadır.

Jandarma Genel Komutanlığının askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile ilgili görev ve sorumluluğu bulunmadığından, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Milli Savunma Bakanlığının, kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değerli haiz her türlü yer ve tesislerin çevresindeki özel güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Valiliğin görüşünün alınması gerekmektedir.

Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde, imar planı çalışması yapılacak alanda Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığının tespit edildiğini arz ederim." Denilmiştir.

Kurum 10: T.C. Millî Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 11.01.2022 tarih, 34703502-754-905947-137 sayılı yazısı,

"... planlama sahasında Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi ve NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı plan kapsamında kalıyor ise Çiğli ve Kaklıç Askeri Havaalanları mania planlarının plana işlenmesi gerektiği" belirtilmiştir.

Kurum 11: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 2126336 sayılı yazısı,

"...Yakakent Mahallesi 37659 ada 1 parselde yer alan taşınmaz 26.05.2017 tarih ve 1831 sayılı Müdürlük yazımız ile dağıtımı yapılan İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.04.2017 tarih ve 5971 sayılı kararı 1. Grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

Söz konusu tescilli taşınmazda her türlü fonksiyon ve fiziksel değişiklik, basit ve esaslı onarım, restorasyon vb. uygulamalar öncesinde kurul izin alınması gerektiği ile ilgili 14.04.2017 tarih ve 5971 sayılı karar gereğince söz konusu tescilli taşınmazın koruma alanı sınırlarının plan çalışmasından sonra değerlendirileceği" belirtilmiştir.

Kurum 12: Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü'nün 28.01.2022 tarih E.2508974/3709 sayılı yazısı,

"... talep edilen alanda ve yakınında kurumumuza ait Doğal Gaz alt ve üst yapı tesislerinin bulunmadığı görülmüştür. İmar planı çalışmalarının yapılmasında kurumumuzca herhangi bir sakınca görülmemektedir. Denmiştir.

Kurum 13: İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 357783 sayılı yazısı,

"... planlama alanından Büyük Çiğli Deresi ve yan kolu olan Güzeltepe Deresinin geçtiği görülmüş olup bu kapsamda;

1. Revizyon yapılırken Büyük Çiğli Deresinin mevcut güzergahına uygun olarak en az 12 metre, Güzeltepe Deresinin yan kolunun ise mevcut güzergahına uygun olarak en az 6 metre genişliğinde imar planlarına işlenmesi; derelerin bakım ve temizliği için dere ıslah şeridinden itibaren, her iki tarafında en az 6 metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı imar yollarının ayrılması,

2. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,

3. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

a) Dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,

b) Dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması ve arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı her türlü tedbirin alınması,

4. İlgili kurum tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirinin alınması, gerekmekte olup, bu hususlar hazırlanacak imar planlarında plan notlarına eklenmelidir.

Ayrıca, görüş sorulan alan içerisinde görüş sorulan alanda Şirintepe, Güzeltepe, Yakakent Mahalleleri Atıksu ve Yağmursuyu Şebeke İnşaatı İşi imalatları devam etmekte olup, mevcut atıksu ve yağmursuyu hatları dikkate alınmalıdır (Ek 1).

Planlama çalışması yapılacak bölge mevcut içme suyu şebekesinden beslenmekte olup, anılan bölgede, İdaremizce içme suyuna yönelik çalışmaları devam eden ve/veya planlanan herhangi bir tesis ve iletim hattı projesi bulunmamaktadır. Bölgeye düzenli, sağlıklı su temini ve dağıtımının yapılabilmesi için, yapılacak planlama çalışmaları sürecinde, mevcut içme suyu şebeke sistemi kapsamında, öngörülen nüfus için gerekli içme ve kullanma suyu miktarlarının yeterli olup/olmadığının değerlendirilebilmesi için İdaremiz ile koordineli çalışılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, görüş sorulan alan içerisinde Ø2200 mm çaplı isale hattımız, alanın güney kısmındaki Dere Caddesi, 8061, 8072 sokak ve 8075 sokak içerisinde Ø1000 mm, Ø 600 mm ve Ø 450 mm çaplarda isale ve terfi hatlarımız ile içme suyu şebeke hatlarımız bulunmakta olup, yazımız ekinde iletilmiştir (Ek 2-3). Bu kapsamda, yapılacak imar planı revizyonlarında;

- Söz konusu isale hatlarımız ile terfi hatlarımızın imar planlarına işlenmesi,
- Bu hatlarda oluşabilecek bir arızaya müdahale edilebilmesi ve bir patlak esnasında can ve mal kaybına neden olunmaması için Ø2200 mm çaplı isale hattımıza yönelik, söz konusu hattın geçtiği yaklaşık 420 metrelik güzergahın en az 25 metre genişliğinde koruma alanı olarak ayrılması ve bu alanların da imar planına işlenmesi,
- Bölgenin güneyinde bulunan ve meri imar planında yol olarak belirlenen mevcut Ø1000 mm çaplı Menemen Acil İsale Hattımızın korunmasına yönelik bu hattın bulunduğu güzergahta en az 12 metre genişliğinde koruma alanı oluşturulması ve bu alanın "Yol" veya "Yeşil Alan" olarak belirlenmesi,
- İsale hatları için ayrılan alanlarda yapılacak rekreasyon, yeşillendirme vb. çalışmaları kapsamında kök salıcı veya kökleri derinlere ilerleyen kuvvetli köklere sahip ağaç vb. dikilmemesi,
- Su isale hatlarına ilişkin ayrılması gereken koruma alanlarında üst yapılaşmaya asla izin verilmemesi, imar adalarının bu sınırdan itibaren oluşturulması ve yapı yaklaşma mesafesinin, imar adaları içerisinde ayrıca belirlenmesi,
- Diğer isale hatlarımız ile terfi hatlarımızın bulunduğu alanların da yolda bırakılacak şekilde planlama çalışmalarının yürütülmesi,
- Yapılacak tüm fiziki çalışmalarda İdaremiz Su İsale Dairesi Başkanlığından gözlemci talep edilmesi, koşullarına uygun olarak uygulama yapılması önem arz etmektedir." Denilmiştir.

Kurum 14: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.02.2022 tarih ve 2853263 sayılı yazısı,

Söz konusu planlama alanı hem Tabiat Varlıkları hem de 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirilmiş olup ilgili tüm mevzuatlara uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Alınan kurum görüşlerine ilişkin mekânsal düzenleme gerektiren sınır ve sınırlayıcılar, imar planları üzerine işlenmiş, uyulması zorunlu hususlar da plan notu şeklinde hüküm altına alınarak kurum görüşleri imar planına yansıtılmıştır.

Bütüncül olarak hazırlanan İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında; ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine yukarıda yer verilmiş olup, görüşlerin içerikleri işbu rapor ekinde yer almaktadır.

6. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

İmar Planlarına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları; 1/5000 ölçekli, K18-d-22-d, L18-a-02-a paftaları ve 1/1000 ölçekli K18-d-22-d-3-b, K18-d-22-d-3-c, K18-d-22-d-3-d, L18-a-02-a-1-b, L18-a-02-a-2-a, L18-a-02-2-b, L18-a-02-a-2-d paftalarında sınırları verilen alanı kapsamaktadır. Bu etüt raporları; Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlar Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2012 tarih, 102732 sayılı genelgesi gereğince, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce **27.03.2014** tarihlerinde onaylanmıştır.

Planlama sahasına ilişkin hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu çalışması kapsamında alan, jeoloji, mühendislik jeolojisi, jeofizik, jeomorfoloji, yüzey ve yeraltı suyu durumu ile jeoteknik araştırmalar, taşıma gücü, oturma problemi, şişme ve sıvılaşma potansiyeli açısından incelenmiş ve bu araştırmaların neticesinde inceleme alanı; Uygun Alan-1 (UA-1) Zemin Ortamlar, Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önlemler Alan-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Uygun Alan 1 (UA-1): Zemin Ortamlar

İnceleme alanının büyük bir kısmında bulunan alüvyondan oluşan zeminler yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan-1 (UA-1) Zemin Ortamlar olarak değerlendirilmiştir. Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar İnceleme alanının kuzey kesiminde, kuzeydoğu ve kuzeybatıya doğru eğim %20-30 arasında değişmektedir. Eğimin %20-30 civarında olduğu bu kesimler yerleşime uygunluk haritalarında "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak irdelenmiştir.

Önlemler Alan-5.2 (OA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanının kuzeyinde, Büyükçiğli Deresi'nin doğu ve batısında, yer yer kuzeybatı ve güneybatıda dolgu alanlar gözlenmiştir. Ayrıca alanda, aglomera üzerinde haritalanamayacak boyutta yamaç molozu ve dolgular bulunmaktadır. Dolgu alanlar gelişigüzel, farklı kalınlıkta ve standart olmayan niteliktedir. Bu nedenle arazi deneyleri ve laboratuvar deneyleri sağlıklı sonuç vermeyecektir. Bu alanlarda oturma-şişme ve taşıma gücü sorunları olabileceğinden zemin etüt raporlarında ayrıntılı değerlendirilmelidir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında Önlemler Alan olarak irdelenmiştir. İnceleme alanındaki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki" yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

7. ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU KARARLARI

7.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı

1927 yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 532.009 kişi olan İzmir nüfusu, 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 4.425.789 kişi olmuştur. Aradan geçen 94 yılda sanayi politikaları doğrultusunda hızla kente göç eden kırsal nüfus, öncelikli olarak plansız ve altyapısız olarak gecekondular üretmiş, sonraki dönemde imar afları ile söz konusu gecekondular yasallaştırılarak yap-satçı süreç başlamış ve bugünkü yeterli mühendislik hizmeti almamış, sağlıksız, güvensiz, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşma süreci geçirmiş yapı stoku ortaya çıkmıştır. İzmir’de de 1950’li yıllardan itibaren başlayan ve art arda devam eden göçlerle birlikte gelişim gösteren Çiğli ilçesinde, yetersiz altyapıya sahip gecekondular alanları ve yap-satçı süreç ile gelişen apartman yapılarının olduğu gözlenmektedir.

Sağlıksız ve çoğunluğu deprem yönetmeliği öncesi yapılmış binalardan oluşan, kentsel donatı alanlarından yoksun, çarpık yapılaşmanın hakim olduğu plan sahasını; olası bir afet riskine karşı hazırlıklı hale getirmek, plan sahası sınırları dahilinde yaşayan vatandaşların mevzuatlara ve standartlara uygun imal edilmiş yasal açıdan sorunsuz yapılarda (kat mülkiyetli) ikamet etmesini sağlamak, üst ölçek plan kararları doğrultusunda alanın yeniden tasarlanabilmesi ve uygulamaya yönelik sorunların çözülebilmesi amacıyla; İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahallelerini kapsayan yaklaşık 59 ha’lık alanda Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanmıştır. Rapora konu plan revizyonu; mevcut imar planının uygulama aşamasında yaşadığı güçlükleri bertaraf eden, katılımı esas alan, yaşayan mahallelinin taleplerini göz önünde bulunduran, kentsel aidiyet duygusunun plan kararları ile güçlendirildiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirtilen donatı standartlarının sağlandığı yüksek yaşam kalitesine sahip bir yaşam alanı oluşturmayı hedeflemektedir.

Daha önce bahse konu alanda, İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin 15.09.2017 tarih 05.1143 sayılı meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi onaylanmış, ancak bahse konu plana askı süresi içinde yapılan 658 adet itiraz neticesinde; alanın mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları da dikkate alınarak çevresiyle

birlikte hazırlanması koşuluyla İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2018 tarih 05.159 sayılı meclis kararı ile yapılmak istenen plan değişikliği iptal edilmiştir.

Rapora konu plan çalışması; alana ilişkin tüm verilerin toplanıp analiz edilmesi akabinde; kamu yararı, müktesep haklar, potansiyeller, riskler, kısıtlayıcılar, eşikler ve plan sahasında yapılan anket çalışmalarından çıkan sonuçlar doğrultusunda mahallede yaşayan kesimlerin hassasiyetlerini göz önünde bulundurarak hazırlanmasına gayret edilmiştir. Plan çalışmasının hedef yılı, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile örtüşecek şekilde 2030'dur.

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmaları; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

7.2. Plan Onama Sınırına İlişkin Kararlar

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu Çalışmalarında plan onama sınırı; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı fiziki plan kararlarına göre belirlenen eşiklere sadık kalınarak, bölgede yapılmış mevcut imar planları göz önünde bulundurulacak şekilde belirlenen, yerleşik ve gelişme alanlarını kapsayan yaklaşık **59 hektarlık** alanı kapsamaktadır.

Plan sahasının; doğusunda Şirintepe ve Güzeltepe Mahalleleri, batısında Küçük Çiğli ve Egekent Mahalleleri, güneyinde Anadolu Caddesi ve kuzeyinde Yakakent Mahallesi sınırları içerisindeki Turgut Özal Toplu Konut Alanı bulunmaktadır. Alan; büyük oranda meskun dokuya sahip olmakla birlikte, plan onama sınırı içinde, alanı doğal olarak ikiye bölen Büyük Çiğli dere yatağı ve yan kolu mevcuttur. Bahse konu dere yatağı boyunca çarpık yapılaşmaların görüldüğü alanda her ne kadar ıslah çalışmaları yapılmış olsa da geçmiş yıllarda yaşanan sel felaketlerinde can kayıplarının yaşandığı da bilinmektedir.

7.3. Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu Çalışmalarında plan nüfusu; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Çiğli için atanan 2030 yılı nüfus değeri doğrultusunda, bölgesel dengeler ve ilkeler gözetilerek, ilçenin diğer planlama sahalarına entegre olacak şekilde belirlenmiştir.

Söz konusu plan nüfusu halihazırdaki nüfus ile mevcut plan nüfusunun irdelenerek kabul edilmesi ile alanın ihtiyacı olan gelişme sahalarındaki ilave plan nüfus değerlerinin karara bağlanması toplamından oluşmaktadır.

Öte yandan; öneri plan yapılaşma koşulları ve nüfusu belirlenirken, sahanın mevcut özgün dokusu ve kimliği göz önünde bulundurularak bir bütün şekilde imar planı revizyon çalışmaları yürütülmüş ancak alanın kendi içinde çeşitlilik gösteren iki farklı yerleşim dokusu sebebiyle revizyon çalışmalarının iki farklı yöntem ile yürütülmesi kararlaştırılmıştır. Bunlardan ilki, alanın kuzey batı bölgesine denk gelen ve mevcutta niteliği bahçe olarak geçen, yapılaşmanın seyrek olduğu kadastral parsellerden oluşan bölgedir. **"DOP Sahası"** olarak adlandırılan ve yaklaşık 13 ha büyüklüğündeki bu alanda, mevcut yeşil dokuyu koruyabilmek adına tabanda olabildiğince küçülüp zaiyatın artırılması yoluyla plan revizyonunun gerçekleştirilmesi kararlaştırılmıştır.

"Dönüşüm Sahası" olarak adlandırılan ikinci bölge ise; alanın geriye kalan 33 ha'lık bölümünü kapsamaktadır. Bu bölgenin bir kısmı 18. Madde ile imar uygulaması görmüş, bir kısmı 16. Maddeye istinaden uygulama görmüş, bir kısmı ise *"2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ve 3290 Sayılı Yasa"* kapsamında ıslah planı yapılarak uygulama görmüş parsellerden oluşmaktadır. Bu alanda; meri plan ulaşım şemasındaki mevcut ana akslar güzergah itibariyle büyük oranda korunmak kaydıyla, plan üzerinde mülkiyet dokusu gözetilerek *"Yenileme ve Sağııklaştırma Alanı (YSA)"* sınırları belirlenmiştir. Yenileme ve Sağııklaştırma Alanları; alanın yeniden düzenlenerek sağııklaştırılması amacıyla, bölgenin özellikleri dikkate alınarak mülkiyet dokusu, nüfus yapısı, sosyal ve kültürel yapısı gibi ayrıntılı analizler yapılarak, mevcut imar planı kararları ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği üzerinden alınan ruhsat hakları da gözetilmek suretiyle, sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı

nitelikte mekânsal düzenlemeler içeren, alan bütününde planın genel kararlarına uygun olmak kaydıyla, 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planı revizyonu yapılması öngörülen alanlardır. Detayları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapımı aşamasında belilenecek YSA'larda ve mikrobölgelerde esas amaç; kamusal alanların artırılarak alandaki yaşam kalitesinin yükseltilmesidir. Böylece kentsel dönüşümün vatandaştan gelen talepler doğrultusunda ilerlemesi teşvik edilecek ve sağlıklı kent dokusunun yenilenmesi süreci hızlandırılmış olacaktır. Üstelik; donatı alanlarından yoksun, yaşam kalitesinin düşük olduğu olan plan sahasının ve alana gelecek ilave nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi kapsamında belirlenen standartları sağlamış olacaktır.

Bunun dışında öneri imar planı çalışmasında planlanan ortaokul alanının güneyinde kalacak şekilde plan sahası içerisinde doğu-batı güzergahı boyunca uzanan İZSU'ya ait isale hattının geçtiği yaklaşık 2 ha'lık alan, ilgili kurum görüşünde belirtildiği üzere imar planına işlenmiş, bu hatta oluşabilecek bir arızaya müdahale edilebilmesi veya bir patlak esnasında can ve mal kaybına neden olunmaması için söz konusu hattın geçtiği güzergahta koruma alanı oluşturacak şekilde "Yol" veya "Yeşil Alan" olarak planlanmıştır. Ancak bu koruma alanı içerisinde kalan mülkiyetlerin bir bölümünün iyelik durumu göz önünde bulundurulduğunda, bu alanda yapılacak uygulamalar öncesinde ilgili kurumlarca kamulaştırma işleminin yapılması gerektiği öngörülmüştür.

Plan sahasının doğu sınırı olan Dere Caddesine yakın olan ve Anadolu Caddesi'nden cephe alan, genel olarak yeni yapılaşmış ruhsatlı binaların bulunduğu alan ile plan sahasının batısında yer alan 8050. ve 8051. sokaktan cephe alan yapı adalarının bulunduğu toplamda yaklaşık 3 ha'lık alanda ise mevcut plan kararlarına herhangi bir müdahalede bulunmadan meri plandaki haliyle korunması kararlaştırılmıştır.

Bu doğrultuda yapılan hesaplar alt başlıklarda detaylandırılmıştır.

7.3.1. Mevcut Nüfus

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2021 yılı verilerine göre Çiğli ilçe nüfusu 209.951 kişidir. Ancak İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu Çalışmaları'nda, plan onama sınırı kapsamında bulunan mahalli sınırlar içinde 2021 yılı halihazır nüfusunun 12.641 kişi olduğu görülmektedir. Plan onama sınırı kapsamında bulunan mahalli sınırlarda yer alan yerleşik alanlarda yaşayan 12.641 kişinin, yaklaşık

5.000 kişinin yerleşim lekelerinin ve yapı yoğunluklarının incelenmesi sonucu plan onama sınırları içinde ikamet ettiği tespit edilmiştir.

Köyüçü ve Yakakent Mahalleleri 2021 Yılı Nüfus Şeması	
Mahalle	Nüfus
Köyüçü Mahallesi	4.049 kişi
Yakakent Mahallesi	8.592 kişi

- Plan Onama Sınırı Kapsamında Kalan Mahallelere İlişkin Nüfus Verisi (TÜİK)-

7.3.2. Öneri Plan Nüfusu ve Yoğunluk Kararları

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyüçü ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu Çalışması'nda 2030 hedef yılı plan nüfusunun; mevcut planlı sahalar ile bu planla yeni yapılaşma kararlarının atandığı yerleşilebilir sahalar ile birlikte maksimum yaklaşık 11.000 kişi olacağı öngörülmüştür.

Planlama çalışmasında yöntem olarak, yasal haklar, olası uygulama sorunları ve yeni yaşam biçimi ve tercihleri dikkate alınarak kullanım kararı, şekli ve yoğunluğu belirlenmiştir.

Aşağıdaki tabloda detaylarına yer verilen öneri plan kapasite nüfusu hesaplanırken, Ağırlıklı olarak konut işlevini barındıran planlama alanında, mevcut yapılaşmalar alanın ihtiyacı olan sosyal ve teknik kararları göz önünde bulundurularak öneri plan kararlarında ticaret-konut olarak belirlenen yapı adalarına yoğunluk ataması yapılmış ve ticaret-konut alanlarının büyük bölümü "Çok Yüksek Yoğunluklu" olarak belirlenmiştir.

	Yoğunluk Tipi	Yoğunluk Aralığı(kişi/ha)	Ortalama Yoğunluk Aralığı (kişi/ha)	Alan(ha)	Ortalama Nüfus (Kişi)
Mevcut	Konut (Orta)	151-300	280	0,76	213 kişi
Gelişme	Ticaret-Konut (Orta)	121-250	240	2,99	682 kişi
	Ticaret-Konut (Yüksek)	251-400	300	2,98	849 kişi
Gelişme	Ticaret- Konut(Çok Yüksek)	401+	640	14,8	8.998 kişi
TOPLAM					10.742 kişi

Yapılaşması neredeyse bitmiş plan sahasının güney bölümü ile, kuzeyde parselasyon uygulamalarının dahi gerçekleşmediği konut alanlarında her iki duruma ilişkin dengenin korunması, mevcut yoğunlukların ihtiyaçlar doğrultusunda şekillendirilmesi ve kentsel teknik ve sosyal altyapı alanlarının artırılması hedeflenmiştir.

Planlama toplam alanı yaklaşık olarak 59 ha'dır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Ticaret+ Konut Alanları yaklaşık olarak 20 ha büyüklüğünde alan ayrılmıştır. Ticaret-Konut Alanlarındaki nüfus ağırlıklı olarak yol cephelerindeki yapılaşma nizamı üzerinden ve planda yer alan TİCK kullanımlı alanlarda nüfus hesabı, söz konusu alanların %95'inin konut olacağı kabulü üzerinden hesaplanmıştır.

Nüfus verileri, yoğunluk aralıklarının ortalama değerleri üzerinden hesaplanmış olup planlama alanında belirlenen kullanım kararları doğrultusunda; planın kapasite nüfus yaklaşık 11.000 kişi olacağı öngörülmüştür. Öneri uygulama imar planı revizyonu çalışmaları esnasında belirlenecek nüfus, işbu raporda belirlenen nüfus limitini geçemez.

Planlama alanının nüfus hesabı yapılırken yeni olarak önerilen ticaret-konut alanlarına ek olarak meri imar planlarından gelen müktesep haklar da dikkate alınmıştır. Öneri ticaret-konut alanlarında kadastral parseller olması sebebiyle DOP Sahası olarak adlandırılan bölgede mevcut yeşil dokunun korunabilmesi ancak aynı zamanda hak sahipliği adına mağduriyet de oluşturmamak adına tabanda olabildiğince küçülüp zaiyatın artırılması hedeflenmiştir.

7.4. Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Kararlar

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu Çalışmaları ile, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 2030 yılı için öngörülen arazi kullanım kararları iz düşümünde; yaklaşık 59 hektarlık alana dair plan kararları getirilmiştir.

Söz konusu bu 59 ha'lık sahanın tamamı üst ölçekli plan kararları, doğal, yapay, idari eşikler, talepler, plan bütünlüğü ve sosyal-teknik altyapı ihtiyacı gibi etmenlerin yönlendirdiği, uygulamada karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik tasarım kararlarıyla planlamıştır.

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu ile; düzensiz ve sağlıksız yapılaşmanın önüne geçen, uygulamadaki zorlukların çözümüne destek sunan, kentsel aidiyet duygusunu ön plana çıkaracak bir mahalle dokusu yaratacak mekânsal planla kararlarının verilmesi amaçlanmıştır.

7.4.1. Fiziki Yapıya İlişkin Bütüncül Kararlar

Alanın meri planlardan gelen imar hakları ve yoğunlukları; kamusal ve toplumsal faydanın sağlanacağı birtakım değişiklikler dışında korunmuştur. Söz konusu değişiklikler; uygulamaya yönelik sorunların çözüme kavuşturulması, ulaşım bağlantılarının kuvvetlendirilip sağlıklılaştırılması, alandaki yaşamsal risklerin bertaraf edilmesi ile gösterimlerin ve plan kararlarının ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında güncellenerek alanın sosyal ve teknik altyapı dengesinin sağlanması adına yapılmıştır.

Mevcut planlı alanda kalan ancak halihazırda yerleşime konu olmayan ve kadastral parsel niteliği taşıyan alanlar, plan sahasının kurgulanabilmesi ve sosyal donatı altyapısının dengeli bir şekilde karşılanması adına fırsat niteliğinde olup bu alanlar, üst ölçek plan kararları ve ilgili kurum-kuruluş görüşlerinin ışığında planlanmıştır. Bu sahalar; alanda meri imar planlarından gelen imar haklarının henüz kullanılmadığı alanlar olarak; donatı açısından zengin, seyrek yapılaşmanın olduğu gelişme alanlarını oluşturmaktadır.

Alan genelinde ulaşım kademelenmesine gidilmiş, devamlılık arz eden taşıt ve yaya ulaşımı ana bağlantı aksları oluşturulmuştur. Alanın mevcut kullanım eğilimleri ve mülkiyet hakları göz önünde bulundurularak, derenin batısındaki Anadolu Caddesi'nin en güçlü bağlantısı olan 8055 sokak imar planında 17 m'ye çıkarılarak güzergah itibarıyla korunmuştur. Alan içerisinde kuzey-güney bağlantısını sağlayan bir diğer aks olarak ise, 12 m genişliğinde başka bir taşıt yolu tasarlanmış ve yolun batısının yol boyu yeşil alan olarak planlanması öngörülerek alan içinde yine alternatif bir çekim aksı oluşturması hedeflenmiştir. Öte yandan; derenin doğusunda yer alan ve yerinde Köyiçi Caddesi olarak adlandırılan taşıt yolunun ise, 10 m genişliğinde yaya yolu olarak yayalaştırılması kararlaştırılmıştır ancak vasfı itibarıyla bu plan üzerinde gösterilmemiştir. Böylece, plan sahası içinde zeminde ticaret kullanımının olduğu, gün boyu yaşayan bir cazibe aksı oluşturulması hedeflenmiştir. Üstelik bahse konu yaya yolunun, alanın güney girişinde tasarlanan meydan fonksiyonu ile

bütünleştirilerek planlanması kentte yeni toplanma ve sosyalleşme alanları oluşturmak adına da önemli bir karardır. Bu devamlılığı sağlanan akslar, halihazırda birbirini karşılamayan ve süreklilik taşımayacak kadar değişken taşıt yolları ve taşıt trafiği ile karışan, güvenli ve özgür hareket alanını kısıtlayan yaya trafiği için çözüm getirmiştir.

Planlama alanı, yapılaşmanın ve mülkiyet haklarının el verdiği ölçüde sürekliliği olan ve birbirini takip eden yeşil akslarla birbirine bağlanmaya çalışılmış ya da bölgesel yeşil alanlar oluşturulmaya çalışılarak nefes alanları yaratılması hedeflemiştir. Yeşil akslar, kentsel sosyal alt yapı alanları, kentsel çalışma alanları gibi yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu odak ve hatlarla ilişkilendirilmiş, yeşil koridorun devamlı olmadığı noktalarda ise mümkün olduğunca park ve yeşil alan bırakılmaya çalışılmıştır.

Planlama alanı genelinde hem halihazır durumda hem de meri imar planlarında yetersiz olan sosyal donatı alanları, öneri plan nüfusunun ihtiyacı doğrultusunda hem noktasal hem de hizmet etki alanı yönüyle ele alınarak çözümlenmiştir.

7.4.2. Fiziki Yapıya İlişkin Bölgesel / Noktasal Kararlar

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu Çalışmaları'ndaki halihazırdaki kullanımların eğilimleri ve üst ölçekli planların fonksiyon atamalarına göre genel fonksiyon dağılımı anlamında; gelişme konut alanları, ticaret alanları, belediye hizmet alanları, resmi kurum alanları, sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar, ibadet alanları, trafo alanları, meydan gibi kullanımlar planlanarak karara bağlanmıştır.

Bununla birlikte; plan kararları, üst ölçekli plan kararları, doğal, yapay, idari eşikler, plan bütünlüğü ve sosyal teknik altyapı ihtiyacı gibi etmenlerin yönlendirdiği tasarım kararlarıyla meydana getirilmiştir.

Buna göre aşağıda rapora konu 1/5.000 ölçekli nazım imar planı revizyonu çalışması kapsamında kalan plan onama sınırları içinde yer alan kullanımlara ilişkin bilgiler verilmektedir.

Konut Alanları:

Plan sahası; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlanmıştır. Ancak meri uygulama imar planına göre plan sahası içerisinde yapılaşmasını tamamlamayan alanlar bulunmaktadır. Dolayısıyla, revizyon imar planı çalışmaları yürütülürken bu alanlarda yapılaşmanın tam olarak gerçekleşmesi üzerinden hesaplar yapılmış ve alana gelecek olan nüfusun, sosyal ve teknik altyapı gereksinimleri yasal mevzuat ve yönetmelikler doğrultusunda belirlenmiştir. Bu alanlar "Ticaret-Konut Alanları" olarak belirlenmiştir. Plan sahası içinde meri plan kararları korunan "Yerleşik Konut Alanları" da mevcuttur.

Planlama alanının içinde gerek İslah İmar Planları gerek 16. ve 18. Madde uygulamaları veya kadastral parselden uygulama yapılmış alanlar olmak üzere yapılaşma çerçevesinde birkaç kategori bulunmaktadır. Üstelik bu alanlardaki yapılaşmalar anket sonuçlarına da yansıdığı üzere, 1999 yılı öncesine aittir.

Tüm bunlar ışığında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yoğunluk kararları, uygulama görmüş, yapılaşmış alanlardan oluşan ve "Dönüşüm Sahası" olarak adlandırılan yaklaşık 33 ha'lık alanda; Ticaret-Konut alanı Çok Yüksek Yoğunluklu (401 kişi/ha) olacak şekilde düzenlenmiştir.

Plan sahasının kuzeyinde herhangi bir uygulama görmemiş büyük kadastral parsellerden oluşan yerinde tarla ve bahçelerin olduğu seyrek yapı dokusunun hakim olduğu "DOP Sahası" olarak adlandırılan bölgede ise; Orta Yoğunluklu Alanlar (121-250 kişi/ha) ve Yüksek Yoğunluklu Alanlar (251-400 kişi/ha) Ticaret-Konut Alanları olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda zayıf artırılarak donatı ve özellikle de mevcut ağaç dokusunu koruyacak şekilde açık kamusal kullanımları arttırmak amaçlanmıştır. Özellikle donatı alanı olarak bırakılan alanlarda; mimari proje yapım aşamasında bölgedeki ağaç dokusunu koruyacak şekilde projelendirmenin yapılması teşvik edilmiştir.

- o Planlama çalışmasında, Yerleşik Konut Alanları yüksek yoğunluklu alanlar olup; **0.76 ha'dır.**

Kentsel Çalışma Alanları:

- o Bölgede meri plan kararları ile gelen zemin altı ticaret kullanımları korunarak bu alana planda ticaret-konut fonksiyonu atanmıştır. Söz konusu ticaret – konut kullanımının plandaki yüzölçümü **20.36 ha**'dır.
- o Plan onama sınırı içinde mevcut ve yeni gelecek olan nüfusun ihtiyacı doğrultusunda ayrılan belediye hizmet alanı yüzölçümü **0.55 ha**'dır.
- o Plan onama sınırı içinde mevcut ve yeni gelecek olan nüfusun ihtiyacı doğrultusunda ayrılan kamu hizmet alanı yüzölçümü **0.25 ha**'dır.

Sosyal Altyapı Alanları:

- o Planlama alanı, Çiğli kentinin merkezine yakın bölgesinde konumlanmış olan ve daha ticaret ve konut kullanımların yoğunlaştığı bölgesidir. Halihazırda yetersiz olan sosyal donatı alanlarının temelinde, gerekli olan donatı ihtiyacının ilçe merkezinden giderildiği durumu yatmaktadır. Bu durum planlama alanında günümüze kadar yapılmış olan imar planlarında da görülmektedir. Ancak planlama ve şehircilik ilkeleri ile yaşam standartlarının kamusal fayda gözetilerek dağıtılması ve toplumsal hizmet etki alanlarının eşitliği gereği plan onama sınırları dahilinde imar hakkını doldurmamış alanlar ile yeni gelişme alanlarında bölgenin ihtiyaç duyduğu sosyal donatı alanları geliştirilmeye çalışılmıştır. Plan genelinde geliştirilen ve sosyal altyapı alanları olarak bahsedilen alanlar, eğitim alanı, sağlık alanı, spor alanı ve sosyal tesis alanı olarak imar planlarında ayrılmıştır.
- o Plan onama sınırı içinde mevcut ve yeni gelecek olan nüfusun ihtiyacı doğrultusunda ayrılan eğitim tesisleri alanı toplam yüzölçümü **3.6 ha**'dır.
- o Plan onama sınırı içinde mevcut ve yeni gelecek olan nüfusun ihtiyacı doğrultusunda ayrılan sağlık tesisleri alanı **0.59 ha**'dır.
- o Planlama sahasında, üst ölçekli plan ve meri imar planı kararlarının da belirlediği ölçülerde kent ve yöre geneli için önemli büyüklüğe ve kapasiteye sahip olacağı öngörülmüş toplam **0.89 ha** yüzölçümüne sahip sosyal ve kültürel tesis alanı olarak ayrılmıştır.
- o Plan onama sınırı içinde mevcut ve yeni gelecek olan nüfusun ihtiyacı doğrultusunda ayrılan biri şapel olmak üzere ibadet alanı yüzölçümü **0.53 ha**'dır.

Planlama alanı içerisinde, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.04.2017 tarih ve 5917 sayılı kararı ile Yakakent Mahallesi, 37659 ada 1 parselde kayıtlı Eski Şapel ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.09.2019 tarih ve 9732 sayılı kararı ile Yakakent Mahallesi 41209 ada 2 parselde kayıtlı Eski Cami 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak plana işlenmiştir.

Açık ve Yeşil Alanlar;

- o Raporun "4.3.1 Bütüncül Kararlar" maddesinde belirtildiği üzere kent bütünü üzerinden birbiriyle ilişkilendirilen park, oyun alanı, meydan vs. kullanımları içeren yeşil aksların ve toplumsal çekim odaklarının planlama çalışmasına konu alanda kalan yüzölçümü 11.18 ha'dır. Bu alanlar, "Park Alanı" kullanımından oluşmaktadır. Plan sahasında 1.14 ha'lık alan ise Büyük Çiğli Deresinin batısında "Rekreasyon Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu yeşil akslar, tarif edilen ana donatı alanlarıyla ilişkilendirilmeye çalışılmıştır.

Teknik Altyapı Alanları;

- o Plan onama sınırları içindeki; yollar alt ölçekli meri imar planlarından gelen kararlar göz önünde bulundurularak, süreklilik ve kademelenme arz edecek biçimde imar planına işlenmiştir. Planlama alanı içinde alanın doğusu ve batısını birbirine bağlayan 15 m'lik iki adet ve 12 m 'lik 1 adet yol önerilmiş olup alan içinden geçen 8055 Sokak 17 m genişletilerek Anadolu Caddesi'ne bağlanmıştır. Öte yandan; plan sahasının doğu sınırı olan Şirintepe ve Güzeltepe Mahallelerine ulaşım sağlayan mevcutta yer yer 7 m, yer yer 10 m olan Dere Caddesi 17 m'ye genişletilerek kuvvetlendirilmiştir.
- o Planlama alanı içinde Büyük Çiğli Deresinin doğusunda bulunan Köyiçi Caddesi, kendi içinde barındırdığı ticaret işlevi vesilesiyle yaya sirkülasyonunun fazla olduğu bir caddedir. Dolayısıyla bu caddenin 10 m'lik yaya yolu olarak yayalaştırılması ve zemin katlarda yer alacak ticaret fonksiyonu ile bir cazibe aksı oluşturması hedeflenmiştir. Yayalaştırılmış Köyiçi Caddesi'nin batısında yer alan Büyük Çiğli Deresi boyunca devam eden yeşil bir rekreasyon alanı aksı tasarlanmış ve yapılacak peyzaj düzenlemeleri ile vatandaşlara dere boyunca yürüme imkanı

sağlayacak alternatif bir yaya aksı tasarlanmıştır. Yayalaştırılan Köyiçi Caddesi'nin batısında ise zemin katta ticari fonksiyonların yer alacağı gelişme konut alanları tasarlanmıştır. Yaya aksının güneyinde ise bir meydan tasarlanarak yaya yolunun kimlikli bir kentsel boşluğa bağlanması hedeflenmiştir.

- o Plan nüfusu için gerekli olan otoparklar otopark yönetmeliği kapsamında her parselin kendi içinde çözülmesi gerekmekte olup bunun dışında planlanan donatı alanlarına, ticaret işlevlerine hizmet verecek gerekli otopark alanları da ayrıca belirlenmiştir. Plan onama sınırı içinde mevcut ve yeni gelecek olan nüfusun ihtiyacı doğrultusunda ayrılan genel otopark alanı yüzölçümü **1.57 ha**'dır.
- o Planlama alanında bazı mevcut trafo alanları korunmuş ve yetersiz olduğu noktada Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş'nin görüşü doğrultusunda enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla 300 m aralıklarla yola cephele trafo alanları bırakılmıştır. Ancak planın ölçeği gereği gösterilmemiştir.

Yukarıda bahsedilen sosyal donatı alanlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Standartları"nda tariflenen asgari büyüklükler ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. maddesinde tariflenen yürüme mesafeleri sağlanmıştır.

7.4.3. Ulaşım İlişkin Kararlar

1.Derece Taşıt Yolu

Plan onama sınırları içindeki kuzey-güney bağlantısını sağlayan, Anadolu Caddesi'nin en güçlü bağlantısı konumundaki 8055 Sok. ile devamındaki 8054/1 Sok., alanın doğu-batı bağlantısını sağlayan 8064 Sokak ile kuzey paralelindeki su isale hattı boyunca yeni açılan 15 m genişliğindeki yol, 1. Derece Yol olarak tanımlanmaktadır. Anadolu Caddesi'nin en güçlü bağlantısı olan 8055 sokak imar planında 17 m'ye çıkarılarak güzergah itibariyle korunmuştur. Bahse konu yollar plan onama sınırı içinde devamlılığı olan ve ikinci derece yollara ayrılan ulaşım ağının omurgasını oluşturmaktadır.

2. Derece Taşıt Yolu – (Ana Bağlantı Yolları):

Çiğli ilçe merkezinden plan onama sınırları içine bağlanan ana ulaşım bağlantılarının plan onama sınırları içinde kademelenmesine gidilmiş, alan içi ana dağılımı sağlayan yollardır. Bu yolların kılcallanması ile devamlılık arz eden taşıt ve yaya ulaşımı ana bağlantı aksları oluşturulmuştur. Bu devamlılığı sağlanan akslar, halihazırda birbirini karşılamayan ve süreklilik taşımayacak kadar değişken taşıt yolları için çözüm getirmiştir. Özellikle planlama alanına hizmet eden ve toplu konut alanlarına ulaşım sağlayan alanın batı sınırı olan 8050 sokağa bağlanan yeni tali yollar ile alanın ana akslarla olan bağlantıları güçlendirilmiştir.

3. ve 4. Derece Taşıt Yolları – (Toplayıcı ve Servis Yolları):

3. derece taşıt yolları ana bağlantı yollarına nazaran trafiğin daha seyrek aktığı hatlardır. Ana bağlantı yollarına göre meskûn doku veya topografik durumun daha fazla kısıtlayıcı etkisine maruz kaldığından form düzgünlüğü, devamlılıkları ve uzunlukları az olan yollardır. Toplayıcı ve alternatif yol hüviyetindedirler. Bölgelerinin ulaşılabilirliğini artırabilmek için planlama alanlarının çeşitli yerlerinde mevcut doku ve ulaşım ilkeleri göz önünde bulundurularak önerilmiştir.

4.derece yollar dar, genel itibariyle taşıt trafiğin en seyrek olduğu ve olması hedeflenen, konut ve küçük çaplı ticaret türevindeki fonksiyonlara servis vermesi amacıyla belirlenmiş yollardır. Kentin erişim ağının kılcal damarlarıdır.

Yaya Yolları

Planlama alanında yaya yolları, yayanın hareket kabiliyetini ve güvenliğini düşünen, onu taşıttan yaya mesafeleri içinde arındırılmış sosyal ve toplumsal aktivitelerle bütünleşmiş, rekreatif kullanımların odaklarla kesişen, sonlanan veya tanımlanan yeşil akslara, donatı sahalarına temas eden ilişki ağlarına dönüşen bölgeler üretme amacı ortaya konmuştur. Ancak ölçeği itibariyle bu plan üzerinde belirtilmemiştir.

7.4.4. Doğal Yapıya İlişkin Kararlar

“Kenti, biyolojik sistemlerin çeşitliliğinin ve üretkenliğinin devamlılığının sağlandığı, gelecek kuşakların gereksinimlerine cevap verme yeteneğinin tehlikeye atılmadığı, ekolojik terazinin keferlerine müdahalede bulunulmadığı bir anlayışta korumak” temel hedefi doğrultusunda doğal yapıya ilişkin alınan planlama kararları üst ölçekli plan karar ve hükümleri ile ilgili kurum görüşlerinden geldiği gibidir;

- *Revizyon yapılırken Büyük Çiğli Deresinin mevcut güzergahına uygun olarak en az 12 metre, Güzeltepe Deresinin yan kolunun ise mevcut güzergahına uygun olarak en az 6 metre genişliğinde olacak şekilde imar planlarına işlenmiş; derelerin bakım ve temizliği için dere ıslah şeridinden itibaren, derenin batı tarafında 15 metre genişliğinde imar yolu planlanmış doğusunda ise Dereboyu uzanan rekreasyon alanı bırakılarak derenin temizlenmesi aşamasında park içi yolların ile bu ihtiyacı karşılaması hedeflenmiştir. Aynı şekilde Güzeltepe Deresinin yan kolu için derenin batısında 7 m genişliğinde yol ile doğusunda park alanı planlanmıştır.*
- *İzsu'ya ait isale hattı ile terfi hatları imar planlarına işlenmiş ve bu hatlarda oluşabilecek bir arızaya müdahale edilebilmesi ve bir patlak esnasında can ve mal kaybına neden olunmaması için söz konusu hattın geçtiği yaklaşık 420 metrelik güzergahın en az 25 metre genişliğinde koruma alanı olarak ayrılmış ve hattın bulunduğu güzergahta 12 metre genişliğinde koruma alanı oluşturularak “Yol” veya “Yeşil Alan” olarak belirlenmiştir.*
- *Plan sahasının kuzeyinde yer alan yeşil dokunun ve bu dokunun bileşeni olan zeytin ağaçlarının korunmasına yönelik plan genelinde tabanda küçülerek zaiyatın artırılması yoluna gidilmiştir. Üstelik plan notlarıyla plan sahasındaki her bir zeytin ağacının korunması yahut taşınması esas alınmıştır.*
- *Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü tarafından işbu plana esas olmak üzere 27.03.2014 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu’nda değinilen yapılaşma açısından alınması gerekli tedbirler, uyulması gerekli plan hükümleri olarak belirlenmiştir.*
-

7.4.5. Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapıya İlişkin Kararlar

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu Çalışmaları'nda sosyal, kültürel ve ekonomik dinamiklerinin hangi yönde gelişeceğini ve şekilleneceği belirlenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda; örgütlülüğün ve mahalle aidiyeti bilincinin yüksek olduğu plan sahasında; mülkiyet haklarını da göz önünde bulunduracak şekilde maksimum açık-yeşil alan oluşturulması hedeflenmiştir. Böylece insanların bir araya gelip sosyalleşebilecekleri alanlar oluşturulmuştur. Öte yandan; farklı inanç ve kültürlerin bir arada yaşadığı plan sahasında, bir adet tescilli şapel parseli imar planına işlenmiş ve yine yanında odak noktası oluşturacak bir meydan tasarlanmıştır.

Öte yandan; plan sahasındaki ticari fonksiyonların genel olarak Anadolu Caddesi üzerinden karşılandığı düşünülse de, işbu rapora konu plan kapsamında yayalaştırılan ve aks boyunca zeminde ticari fonksiyonların yer alacağı ticaret-konut yapı adaları ile Köyiçi Caddesi'nde hem ekonomik bir canlılık oluşturulması hem de bir cazibe aksı oluşturulması hedeflenmiştir. Yapılan detaylı analiz ve sentez çalışmaları neticesinde planlanmış ve yukarıda detaylarıyla anlatılmış olan Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri'ne ilişkin, Nazım İmar Planı Revizyonu bütüncül olarak hazırlanmıştır.

İşbu rapora Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu'na ait arazi kullanım tablosu, alansal büyüklükleri ile oranları aşağıdaki kent karakter tablosunda aktarılmıştır.

Sonuç olarak, plan kararlarında görüldüğü üzere; plan sahasının üst ölçekli plan kararlarından, kentsel tasarım ölçeğinde alınan kararlarına kadar gerektiğinde bütünü algılayan gerektiğinde virgüle odaklanan bir çalışmanın eseri olarak; çeşitliliğine göre 2030 yılında önemli fonksiyonlara ve kıymetlere haiz olması, kentleşme modeli olarak çağdaş medeniyetler mertebesine ulaşması planlanmaktadır.

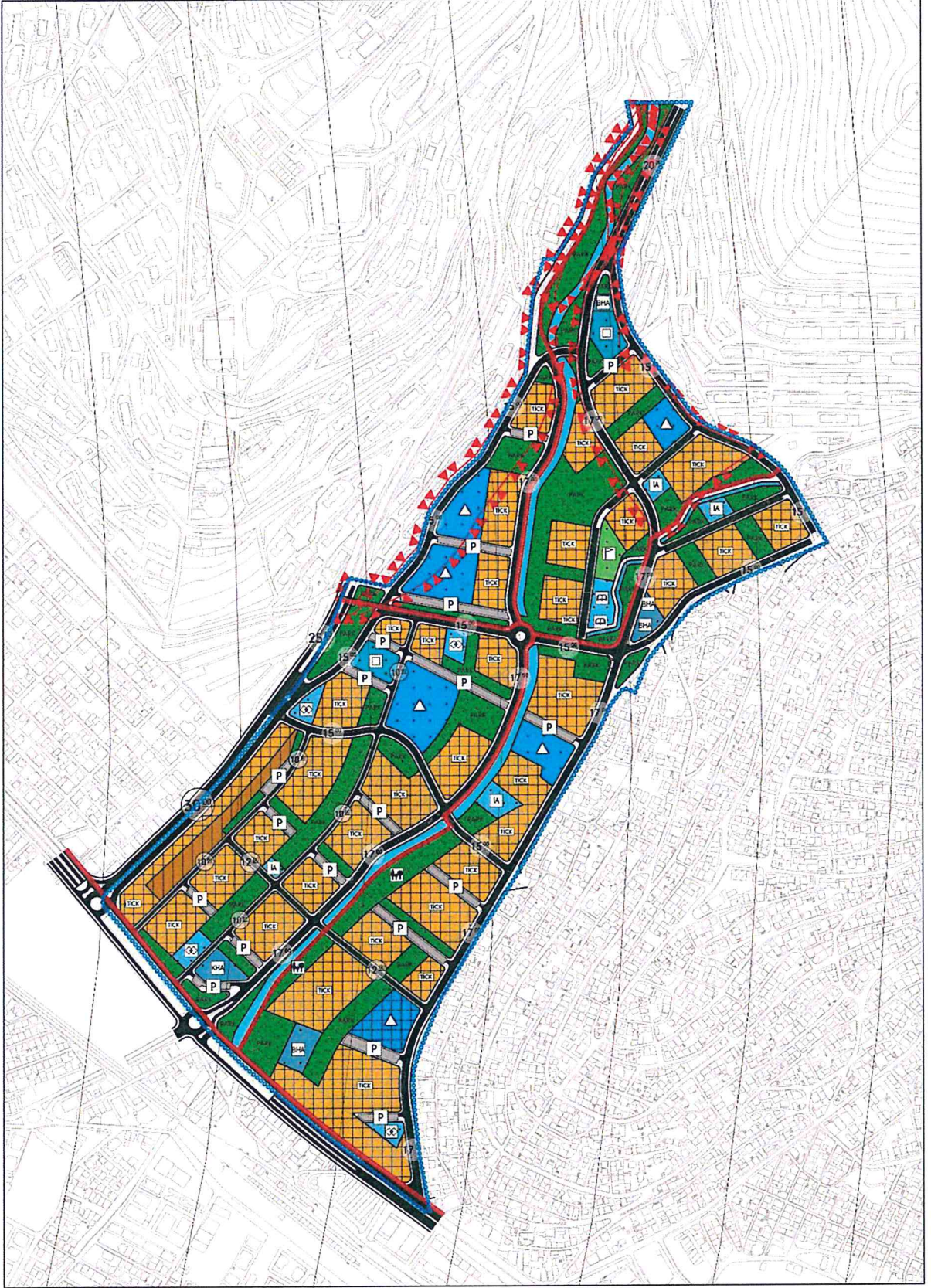
Saygılarımızla

BATI PLAN

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sokak No:14
Tel: 0538 857 0937 Nariçler/İZMİR
Balçova V.D. 23587213304

BATI PLAN
www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Adıgözü Mah. Manas Bul. No:47, Folkart Towers A Kule, D:3302-03 Bayraklı/İzmir
Kargıyaka V.D. 1500561147 Telefon/Fax: 0232-4455698 GSM: 0537-5618807
Aslıhan BALDAN | Şehir Plancısı-DEÜ, D.No:1221

ÖNERİ ARAZİ KULLANIM TÜRLERİ	ALAN (M ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
Meskun Konut Alanları			
· Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	7.587 m ²	0,76 ha	0,23 %
Kentsel Çalışma Alanları			
· Ticaret-Konut Alanı (Konut Altı Ticaret)	203.571 m ²	20,36 ha	6,08 %
· Belediye Hizmet Alanı	5.544 m ²	0,55 ha	0,17 %
· Kamu Hizmet Alanı	2.482 m ²	0,25 ha	0,07 %
Sosyal Altyapı Alanları			
· Eğitim Alanı	36.012 m ²	3,60 ha	1,08 %
· Sağlık Alanı	5.947 m ²	0,59 ha	0,18 %
· Sosyal Tesis Alanı	6.179 m ²	0,62 ha	0,18 %
· Kültürel Tesis Alanı	2.323 m ²	0,23 ha	0,07 %
· Spor Alanı	2.744 m ²	0,27 ha	0,08 %
· İbadet Alanı	5.305 m ²	0,53 ha	0,16 %
Açık ve Yeşil Alanlar			
· Park ve Yeşil Alan	111.839 m ²	11,18 ha	3,34 %
· Rekreasyon Alanı	11.424 m ²	1,14 ha	0,34 %
Teknik Altyapı			
* Ulaşım			
· Taşıt Yolları ve Otopark Alanı	2.908.845 m ²	290,88 ha	86,87 %
· Genel Otopark Alanı	15.733 m ²	1,57 ha	0,47 %
· Su Yüzeyi (Dere)	22.869 m ²	2,29 ha	0,68 %
TOPLAM	3.348.404 m²	334,84 ha	100,00 %



8. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. TANIMLAR

1.1. Konut Alanları

1.1.1. Mevcut Konut Alanı: Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış konut alanlarıdır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

- Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 301-600 kişi/hektar'dır.

1.2. Kentsel Çalışma Alanları

1.2.1. Ticaret-Konut Alanı: Ticaret ve konut kullanımlarının bir arada bulunduğu alanlardır. Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer alacağı bu alanlarda, konutlar yapıların zemin katları hariç üst katlarında yer alabilir. Yapılaşma koşulları ve konut kullanım oranları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

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

1.2.3. Kamu Hizmet Alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareler, özel bütçeli idareler ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

1.3. Sosyal Altyapı Alanları

- 1.3.1. Eğitim Alanı:** Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için bu planda özel veya kamu tesis alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- 1.3.2. Sağlık Alanı:** Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren, kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait tesisler için ayrılan alanlardır. Özel Sağlık Tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- 1.3.3. Sosyal Tesis Alanı:** Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan, kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- 1.3.4. İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisinin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- 1.3.5. Kültürel Tesis Alanı:** Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve

opera gibi fonksiyonların yer aldığı alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

1.4. Açık ve Yeşil Alanlar

- 1.4.1. **Park ve Yeşil Alan:** Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, eğlence ve rekreasyon alanlarıdır.
- 1.4.2. **Spor Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.
- 1.4.3. **Rekreasyon Alanı:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.
- 1.4.4. **Meydan:** Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden, imar planında belirlenmek kaydıyla alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanlardır.

1.5. Teknik Altyapı

- 1.5.1. **Genel Otopark Alanı:** Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde açık otopark olarak düzenlenen alanlardır.

1.6. Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı:

Alanın yeniden düzenlenerek sağıklaştırılması amacıyla, bölgenin özellikleri dikkate alınarak mülkiyet dokusu, nüfus yapısı, sosyal ve kültürel yapısı gibi ayrıntılı analizler yapılarak, mevcut imar planı kararları ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği üzerinden alınan ruhsat hakları da gözetilmek suretiyle, sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı nitelikte mekânsal düzenlemeler içeren, alan bütününde planın genel kararlarına uygun olmak kaydıyla,

1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planı revizyonu yapılması öngörülen alanlardır. Bu alanlarda; hazırlanan detaylı analizler ve tespitler neticesinde “mikro-bölgeleme” yapılacak ve uygulama etabı olarak birlikte hareket edecek alan sınırları ve detayları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı’nda belirlenecektir.

2. GENEL HÜKÜMLER

- 2.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı’dır.
- 2.2. İzmir İli, Çiğli İlçesi, Köyiçi ve Yakakent Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu; plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- 2.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından imar planlarına esas olmak üzere 27.03.2014 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında tavsiye edilen tedbirlere uyulacak ve yapılaşma esnasında parsel bazında ayrıntılı zemin etüdü yapılacaktır.
- 2.4. Bu plan üzerinden ölçü alınarak imar uygulaması yapılamaz. İmar Uygulamaları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden yapılacaktır.
- 2.5. Bu planda ölçeği gereği gösterilmeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda belirlenecektir.
- 2.6. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı, yapı ve nüfus yoğunluğu arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği ve/veya revizyonu yapılamaz. Bu planda gösterilmiş sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.
- 2.7. Bu planda ölçeği gereği gösterilmeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

- 2.8. Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (sağlık tesisi, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanları, otopark, yol, park vb.) kamu eline geçmeden (bedelsiz terki sağlanmadan) inşaat izni verilmez.
- 2.9. Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlarda ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer altı otoparkı belirlenebilir.
- 2.10. Yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır.
- 2.11. İçişleri Bakanlığı'nın 09.09.2006 tarih, 2006/27 sayılı Genelgesi uyarınca; dere yataklarının üzerleri her ne surette olursa olsun kapatılamaz ve açık mecraları kapalı hale getirilemez.
- 2.12. İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 17.01.2022 tarih ve 2022GDN816 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 2.13. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün E-54495999-754-1938537 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 2.14. TCDD 3. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün E-48661910-102-23451 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 2.15. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı. Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün, E-29167681-045.01-357783 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 2.16. Planlama alanı içerisinde, çevresini olumsuz etkileyen gürültü ve titreşim kaynağı işletmeler ile çevre kirletici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayri sıhhi müesseselerin imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.
- 2.17. Yer altı Otoparkının her türü uygulama ve imalatı öncesinde İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü alınacaktır.

Bu paftada yapılan değişiklikler için... 3 ...sayıda Mühür basılmıştır.

Musafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

3. DİĞER HÜKÜMLER.

Bu planda, plan raporunda ve plan notlarında hüküm bulunmayan ve açıklanmayan durumlarda;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'e,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılmış olan yönetmeliklere, uluslararası sözleşmelere,
- Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararlarına,
- Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu'nun yürürlükteki ilke kararlarına,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'ne,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Zemin ve temel etüt raporlarının hazırlanmasına ilişkin esaslara,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik'e,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'e,
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'e,
- Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği'ne,
- Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'e,
- Engelliler ve erişilebilirlik ile ilgili mevzuata,
- Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik'e
- Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği'ne,
- Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları Yönetmeliği'ne,
- 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Özel Hastaneler Yönetmeliği'ne,
- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetmelikleri'ne,
- Otopark Yönetmeliği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına,
- Sığınak Yönetmeliği'ne uyulacaktır.