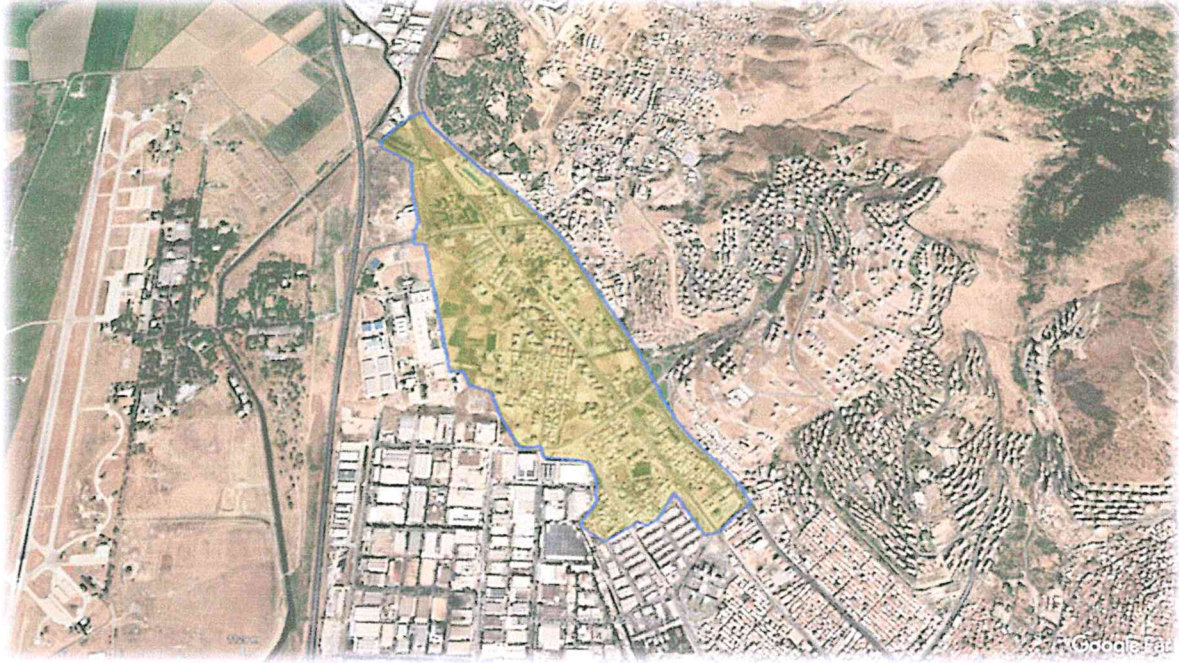


Meclis Karar No : 05.875
Meclis Kararı Tarihi : 15/05/2023



ÇİĞLİ (İZMİR)

AHMET EFENDİ, BALATÇIK VE KÜÇÜK ÇİĞLİ MAHALLELERİNE,
İLİŞKİN



1/5000 ÖLÇEKLİ



REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU



etüd proje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

Uğursoy İşhanı Kat 2 Salihli / Manisa
Adaı Oral V.D. 381 049 1564 Tic. Sic. 6554
Tel: 0 236 713 09 36 - 0 236 714 58 24
www.etudproje.com.tr - www.etudproje.com.tr


Mustafa HOŞAFÇI Şehir Plancısı İTÜ

Hüseyin HANER Şehir Plancısı İTÜ

HAZIRLAYAN

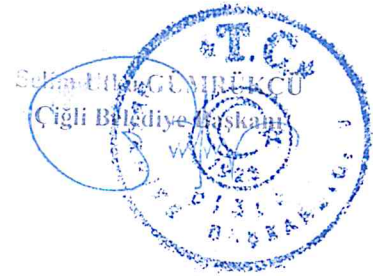
etüdproje

PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TEL/FAKS:0 236 713 09 36

M. PAŞA CAD. UĞURSOY İŞHANI KAT:2 NO:146/217 SALIHLI/MANISA

www.etudproje.com.tr



MAYIS, 2023

MANİSA

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	5
1. AMAÇ VE KAPSAM	6
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU, ÇEVRE İLİŞKİLERİ VE TARİHSEL GELİŞİM	7
2.1. KENT ÖLÇEĞİNDEKİ KONUMU	7
2.2. İLÇE ÖLÇEĞİNDEKİ KONUMU.....	8
2.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU.....	9
2.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU.....	9
2.5. ALANIN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	10
2.5.1. İZMİR KENTİNİN PLANLAMA TARİHİ	11
2.5.2. ALANIN PLANLAMA SÜRECİ	12
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	14
3.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	14
3.1.1. DOĞAL YAPI	14
3.1.2. JEOLJİK YAPI	14
3.1.3. İKLİM YAPISI.....	15
3.2. DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI ANALİZİ	15
3.2.1. DEMOGRAFİK YAPI	15
3.2.2. SOSYAL YAPI.....	17
3.3. EKONOMİK YAPI ANALİZİ.....	18
3.4. MÜLKİYET DURUMU ANALİZİ.....	21
3.4.1. MÜLKİYET YAPISI.....	21
3.4.2. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ.....	22
3.5. MEKANSAL ANALİZ.....	24
3.5.1. ARAZİ KULLANIM.....	24
3.5.2. YAPI KULLANIM ANALİZİ.....	26
3.5.3. DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ.....	28
3.5.4. YAPI NİTELİĞİ ANALİZİ	29
3.5.5. YAPI CİNSİ ANALİZİ	30
3.5.6. KAT ADETİ ANALİZİ	31
3.6. MERİ PLAN DURUMU	32
3.6.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	32
3.6.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	32
3.6.3. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI.....	33
3.6.4. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI	36
3.6.4.1. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	37
4. EŞİKLER, ÇEVRESEL FAKTÖRLER VE DİĞER UNSURLAR	39
4.1. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ	39
4.2. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	42

5.	ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU KARARLARI.....	56
5.1.	AMAÇ-KAPSAM ve YASAL DAYANAK	56
5.2.	İLKELER-HEDEF VE STRATEJİLER.....	57
5.3.	PLAN KARARLARI.....	58
5.3.1.	GENEL KARARLAR	58
5.3.2.	PLAN NÜFUSUNA İLİŞKİN KABULLER VE KARARLAR	59
5.3.3.	ARAZİ KULLANIM KARARLARI	62
5.3.3.1.	TİCARET+KONUT ALANLARI	66
5.3.3.2.	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	67
5.3.3.3.	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	68
5.3.3.4.	SOSYAL DONATI ALANLARI	69
	EĞİTİM TESİSLERİ	70
	BELEDİYE HİZMET ALANI.....	70
	SAĞLIK TESİS ALANI	71
	SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS ALANLARI.....	71
	DİNİ TESİS ALANLARI	71
5.3.4.	ULAŞIM KARARLARI.....	72
5.3.5.	ÖZEL KANUNLARA DAYALI ALANLARA İLİŞKİN KARARLAR	73
6.	PLAN NOTLARI	74

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: İzmir İlçeler Haritası.....	7
Harita 2: Planlama Alanının Çiğli İlçesindeki Konumu.....	8
Harita 3: Planlama Alanının Çiğli İlçesindeki Yakın Konumu	9
Harita 4: Planlama Alanını Ulaşım Sistemleri	10
Harita 5: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı Haritası	22
Harita 6: Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Haritası	23
Harita 7: Planlama Alanı Arazi Kullanım Haritası (Kaynak:İ.B.B Nazım Plan Raporu)	25
Harita 8: Yapı Kullanım Dağılımı Haritası (Kaynak: Çiğli Bel. UİP Analiz Çalışmaları).....	26
Harita 9: Doluluk Boşluk Analizi (Kaynak: Çiğli Bel. UİP Analiz Çalışmaları)	28
Harita 10: Yapı Niteliği Analizi (Kaynak: Çiğli Bel. UİP Analiz Çalışmaları).....	29
Harita 11: Yapı Cinsi Analizi (Kaynak: Çiğli Bel. UİP Analiz Çalışmaları).....	30
Harita 12: Kat Adeti Analizi (Kaynak: Çiğli Bel. UİP Analiz Çalışmaları)	31
Harita 13: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli ÇDP' deki Yeri	32
Harita 14: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli ÇDP' deki Yeri	33
Harita 15: 1/5000 ölçekli Plan Mozaiği	34
Harita 16: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	35
Harita 17: 1/1000 ölçekli UİP Plan Mozaiği.....	36
Harita 18: Mevcut 1/1000 ölçekli UİP	38
Harita 19: Yerleşime Uygunluk ve Jeolojik Etütler Haritası.....	41
Harita 20: Kurum Görüş Sentezi.....	55
Harita 21: Öneri1/1000 ölçekli UİP Konut Alanları Kat Adetleri	60
Harita 22: Öneri 1/1000 ölçekli UİP Konut Alanları Tipolojisi	60
Harita 23: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Arazi Kullanım Kararları.....	65
Harita 24: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Ticaret-Konut Alanları	66
Harita 25: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Kentsel Çalışma Alanları.....	67
Harita 26: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Açık ve Yeşil Alanlar.....	68
Harita 27: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Sosyal Donatı Alanları	69
Harita 28: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Ulaşım Kararları.....	72
Harita 29: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Özel Kanunlara Dayalı Alanlar	73

TABLO LİSTESİ

Tablo 1:Yıllara Göre Nüfus Artış Oranları	15
Tablo 2:Çiğli İlçe Nüfusunun Son 10 Yıllık Değişimi.....	16
Tablo 3: Çiğli İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı.....	17
Tablo 4: Çiğli İlçesi'nin 2021 Yılına Ait 6 Yaş ve Üstü Nüfusun Eğitim Düzeyi.....	18
Tablo 5: 2018 Yılı Çiğli İlçesi'ne ait Genel Arazi Dağılımı	19
Tablo 6: 2018 Yılı Çiğli Kullanım Şekline Göre Tarım Arazisi Dağılımı.....	20
Tablo 7: Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Tablosu.....	23
Tablo 8: Yapı Kullanım Dağılımı Tablosu.....	27
Tablo 9: Meri 1/1000 Ölçekli UİP Arazi Kullanım Dağılımı.....	37
Tablo 13: Öneri UİP Konut Tipolojisi.....	61
Tablo 14: Öneri UİP Nüfus Hesabı	61
Tablo 12: Öneri NİP Arazi Kullanım Dağılımı.....	64


ÇİĞLİ
BELEDİYESİ

GİRİŞ

Planlama alanı İzmir Büyükşehir Belediyesince bütünsel Nazım İmar Planı hazırlanması kapsamında, hazırlanan ve onaylanan Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın bir kısmını oluşturmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve hedeflerine uygun olarak, kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekansal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması, ilçeler bazında planlama ortak dilinin oluşturulması ve böylece planlı gelişmenin sürdürülmesi amacı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları İzmir Büyükşehir Belediyesince başlatılmıştır.

Bu çalışmalar kapsamında, İzmir İli, Çiğli İlçesi'nde, 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 yaklaşık 1307 hektar büyüklüğündeki alanda Çiğli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu(Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) hazırlanmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanan nazım plan doğrultusunda; Çiğli İlçesine bağlı Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerinde, Menemen ilçesi ile sınırlanan, batısında Katip Çelebi Üniversitesi ile sınırlanan, güneyinde Çiğli OSB ve Sanayi Sitesi ile Sınırlanan, doğusunda ise Anadolu Caddesi ile sınırlanan yaklaşık 193 ha'lık alana ilişkin uygulama imar planı hazırlama çalışmalarına başlanmıştır.

Ancak bu uygulama imar planı çalışmaları esnasında, İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanan nazım planın bölge ölçeğinde yaşanan başta imar uygulaması olmak üzere sorunlara çözüm bulmadığı görülmüştür.

Bu doğrultuda öncelikle, Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerinde, Menemen ilçesi ile sınırlanan, batısında Katip Çelebi Üniversitesi ile sınırlanan, güneyinde Çiğli OSB ve Sanayi Sitesi ile Sınırlanan, doğusunda ise Anadolu Caddesi ile sınırlanan yaklaşık 193 ha'lık kısmına ilişkin revizyon

Planlama çalışmaları, yapılan tüm analizler doğrultusunda; planlama etiği ve şehircilik ilkeleri gözetilerek, plan sahasında yaşayan nüfusun yaşam standartlarının yükseltilmesi, planlama alanının çevresiyle bütünleşmesi, çevre fonksiyonlarla birlikte gelişim göstermesi ve çevre fonksiyonların beraberinde getirdiği ihtiyaçların karşılanması amacıyla yapılmıştır.

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve hedeflerine uygun olarak; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca, İzmir İli, Çiğli İlçesi'nde, 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 Çiğli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) hazırlanmış ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince 14.09.2019 tarih ve 97509404.301.848 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 17.01.2020 tarihinde onanmıştır.

Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun bir kısmını oluşturan yaklaşık 192 ha'lık Planlama alanı Çiğli İlçesine bağlı Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerinde bulunmakta olup, 23.03.1989 tarihide onanan Balatçık Ova Kesimi İmar Planı, 05.12.1996 tarihinde onanan Balatçık Mevki Revizyon İmar Planı, 02.04.1998 tarihinde onanan K.Çiğli Revizyon İmar Planı, 25.11.2008 tarihinde onanan Balatçık-K.Çiğli Revizyon İmar Planı, 15.01.2014 tarihinde onanan Katip Çelebi Üniversitesi Revizyon İmar Planları meri planlardır.

Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları esnasında, planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım plan revizyonunun da gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesince Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının ana kararlarına bağlı kalarak, birlikte planlama alanında yıllardır yaşanan uygulama sorunları ile bölgesel ihtiyaçlar da göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU, ÇEVRE İLİŞKİLERİ VE TARİHSEL GELİŞİM

2.1. KENT ÖLÇEĞİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Çiğli İlçesi, İzmir körfezinin kuzey kesiminde yer almakta olup, ilçenin kuzeyinde Menemen, doğusunda Karşıyaka ilçeleri, batısı ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Çiğli İlçesi sınırları, 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında yeniden belirlenmiştir. Söz konusu kanun ile birlikte Çiğli İlçesi, yaklaşık 13.352 ha.'lık bir büyüklüğe ulaşmış olup, İzmir Merkez Kent olarak tariflenen alanda yer almaktadır. İlçe, Anadolu Caddesi boyunca doğu ve batı yönlü kentsel alan ile Sasalı ve Kaklıç yerleşimlerinin yer aldığı 27 mahalleyi kapsamaktadır. Sasalı ve Kaklıç Mahalleleri de dahil kentsel yerleşme alanı yaklaşık 1988 ha.'dır. İzmir kent merkezine 17 km. uzaklıkta bulunan Çiğli ilçesinin, sınır ilçeleri olan Menemen İlçesine uzaklığı 18 km., Karşıyaka İlçesine uzaklığı ise 7 km'dir.



Harita 1: İzmir İlçeler Haritası

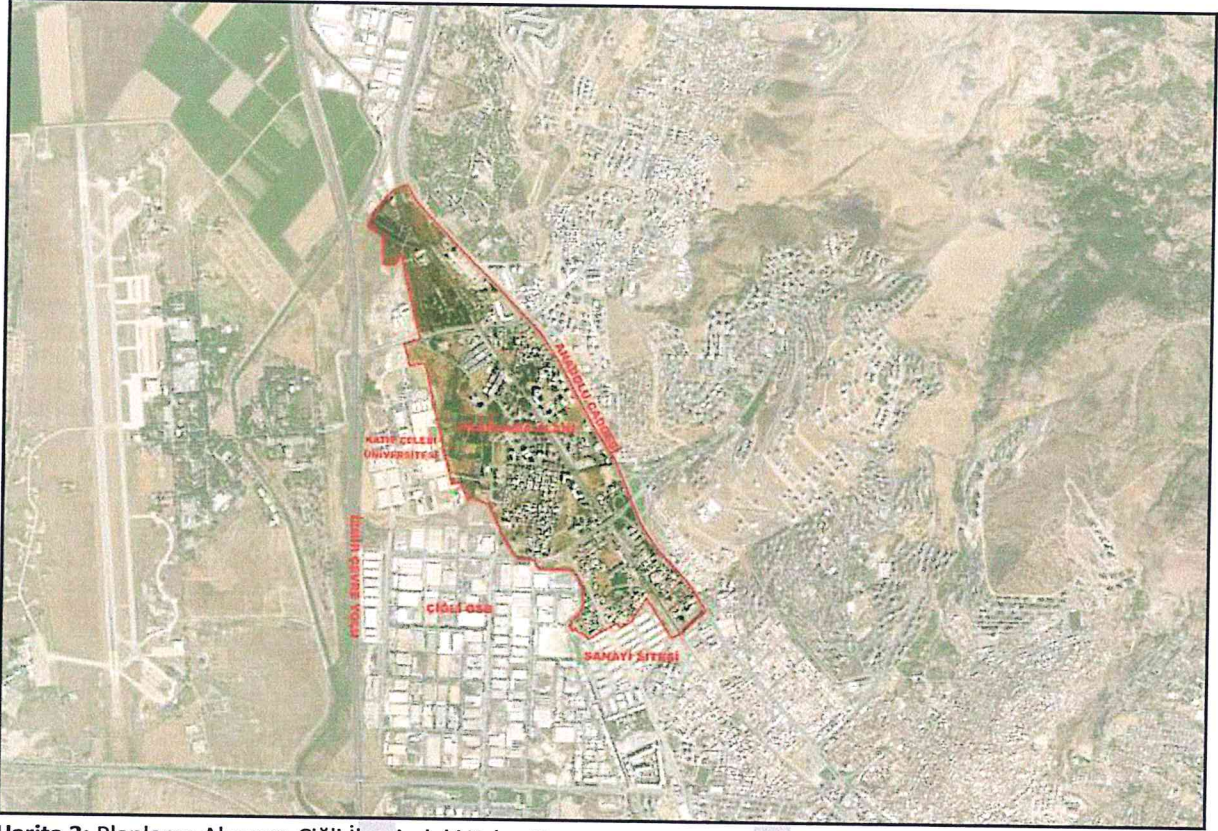
2.2. İLÇE ÖLÇEĞİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Çiğli İlçe Belediyesi sınırları içinde kalmakta olup, Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı Çiğli ilçe merkezinin kuzeyinde, Anadolu Caddesinin batısında yer almaktadır. Alanının batısında Çiğli OSB ve Katip Çelebi Üniversitesi, güneyinde Ata Sanayi Sitesi, kuzeyinde ise Menemen İlçesi yer almaktadır.

Planlama alanının Çiğli Belediyesine uzaklığı yaklaşık 2 km'dir. Planlama alanının batısından İzmir Çevre Yolu geçmektedir. Planlama Alanı içerisinde geçen Havaalanı Caddesinden , çevre yoluna bağlantı sağlanmaktadır. Ayrıca planlama alanının batısından askeri havalimanı ve Sasalı Kuş Cenneti bulunmaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Çiğli İlçesindeki Konumu



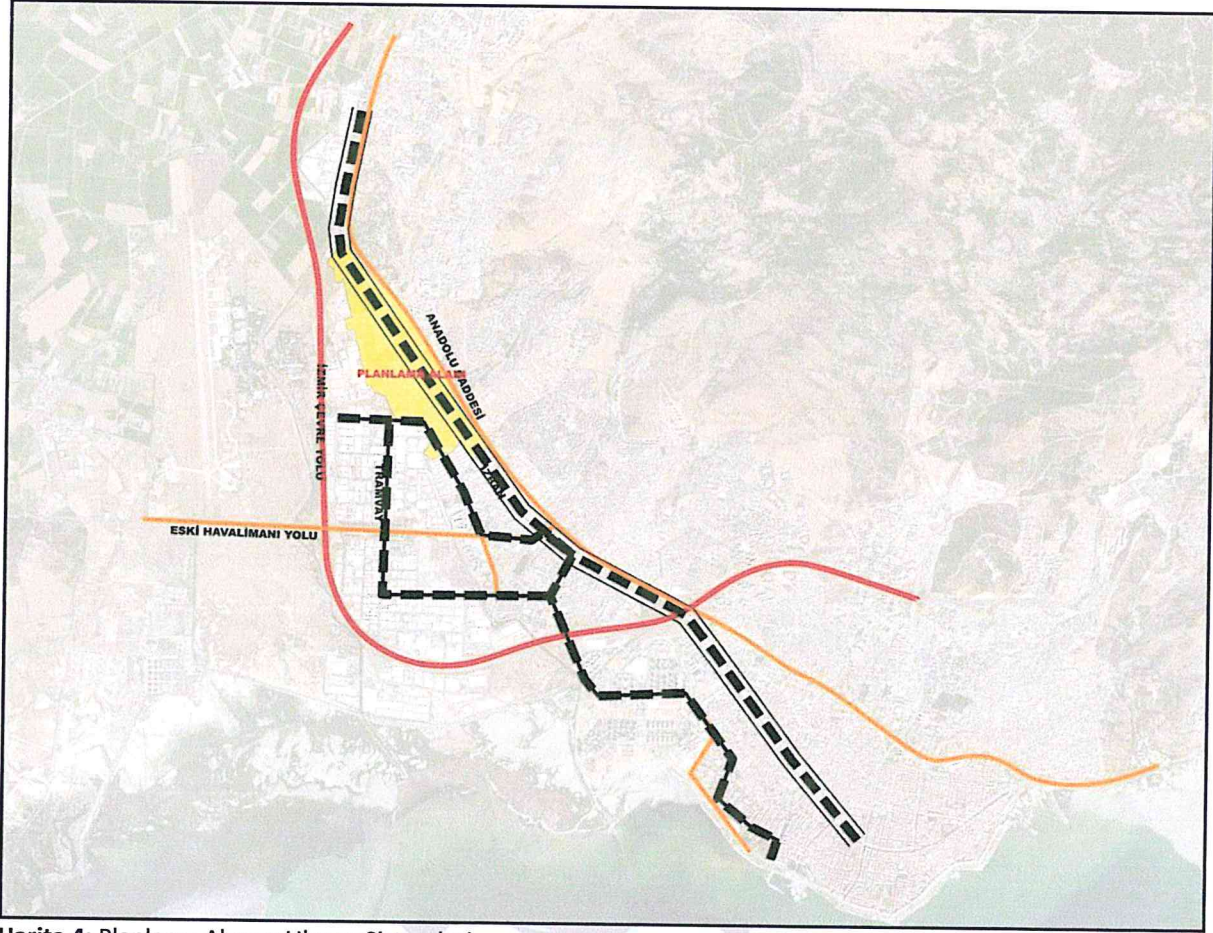
Harita 3: Planlama Alanının Çiğli İlçesindeki Yakın Konumu

2.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, idari olarak Çiğli Kaymakamlığı ve Çiğli Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde kalmakta olup, ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisindedir.

2.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

İzmir İli'nin kuzey aksı üzerinde kurulu olan Çiğli İlçesi, karayolu ve demiryolu ulaşımı açısından kolay erişilebilir bir bölgede yer almaktadır. Planlama alanı ise; kentin kuzey ana ulaşım aksı olan Anadolu Caddesi üzerinde yer alması, İzmir Çevre Yolu ile olan ulaşım bağlantıları ve (İzmir Banliyö Sistemi) İZBAN güzergahının geçmesi nedeniyle araç ve insan sirkülasyonunun yoğun olduğu bölgelerden biridir.



Harita 4: Planlama Alanını Ulaşım Sistemleri

2.5. ALANIN TARİHSEL GELİŞİMİ

Eski tarihlerde, ilçenin genel olarak bataklık ve sazlıklardan oluşması ve denize yakınlığı nedeniyle yeşil alanlara çok çığ düşmesinden dolayı, ilk yerleşenler tarafından bu bölgeye 'Çiğli' adı verildiği bilinmektedir. Çiğli'de ilk yerleşimin, 19. yüzyılın sonlarına doğru, Balkanlardan göç edenler tarafından gerçekleştirildiği bilinmektedir. Kurtuluş Savaşı esnasında İzmir'in Yunanlılar tarafından işgalini müteakiben, bu işgalden kurtulmak isteyen bir kısım yerli halk burayı daha güvenli bularak yerleşmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında ve daha sonra yapılan mübadeleler çerçevesinde Batı Trakya'dan gelenlerin yerleştirilmesiyle Çiğli ilk etapta köy olarak kurulmuş, 1956 yılında belediye statüsü aldıktan sonra, Güzeltepe ve Şirintepe mahallelerinin bulunduğu alanlara 1966 yılında meydana gelen Varto ve Hınıs depremleri sonucunda evsiz kalan aileler yerleştirilmesi Büyükçiğli, Küçükçiğli ve Balatçık mahallelerine ise doğu ve güneydoğu bölgelerinden gelenlerin iskan edilmeleri ile birlikte yerleşim alanları genişlemeye başlamıştır.

Çiğli, 1981 yılında Milli Güvenlik Konseyi'nin 34 No'lu kararıyla İzmir Belediyesi sınırları kapsamına alınmış olup, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Karşıyaka Belediyesi yetki sınırlarına dahil edildikten sonra 1992 yılında ilçe statüsü kazanıncaya kadar adı geçen belediyenin şubesi olarak varlığını sürdürmüştür. 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı yasa ile Çiğli adı altında 10 mahalle, belde ve köy ile bugünkü ilçe sınırları oluşmuştur. 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları içerisinde ilçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un "Katılma, Bağlanma, Sınır Dışına Çıkarılma Ve İsim Değişikliği" başlıklı 2.maddesi gereği Sasalı ve Harmandalı ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılarak Çiğli Belediyesine bağlanmıştır.

2.5.1. İZMİR KENTİNİN PLANLAMA TARİHİ

Gerek coğrafi yapısı, gerekse 19.yy.da Avrupa-Akdeniz ticaretindeki önemli konumu nedeni ile Anadolu'nun batısındaki en gelişmiş yerleşme olmasına karşın, İzmir ve yakın çevresinin Cumhuriyet dönemine kadar kapsamlı bir planlama çalınmasına konu olduğu söylenemez. 1925 yılına gelindiğinde, İzmir'in ilk planlarının Fransız Rene ve Raymond Danger kardeşler tarafından hazırlandığı görülmektedir. Yine bir yabancı olan Fransız plancı Prost'un katkılarıyla yapılmış olan plan ise benzer biçimde yangın alanları ve yakın çevresiyle sınırlı kalmıştır. Her iki planın da genel şeması, geometrik düzen, geniş caddeler ve düzenlemenin merkezini toplayan büyük park alanıdır.

Daha sonraları Fransız Mimar Le Corbusier İzmir'in planlama çalışması için Bakanlık tarafından 1939 yılında görevlendirilmiştir. İkinci dünya savaşı sürecinde, 1931-1945 yılları arasında İzmir'de imar ve inşaat faaliyetleri önemli ölçüde durmuştur. Le Corbusier 1948 yılında İzmir için bir plan eskizi (taslağı) hazırlamışsa da bu eskiz hiçbir zaman uygulama aşamasına getirilememiştir.

1950 yılında kent nüfusu 230000 iken, 2000 yılında 400000'e ulaşacağı hesabı ile Uluslararası İzmir şehir imar Planı yarışması düzenlenmiştir. Prof. Mimar Kemal Ahmet Aru, Mimar Emin Canbolat, Mimar Gündüz Özdeş'ten oluşan ekibin kazandığı yarışma sonunda hazırlanan imar planları 1955 yılında onanmıştır. Aslında bütünleşmiş bir plana sahip olan İzmir, 1950'lerin sonlarında hızlanan göç, göçe dayalı nüfus artışı ve gecekondulaşma karşısında yeniden planlama arayışına ve kapsamlı revizyon çalışmalarına ihtiyaç duymaya başlamıştır. 2000 yılı için öngörülen 400000 kişilik nüfus, 1960'lı yılların ilk yarısında aşılmıştır.

1960'lı yılların Planlı Kalkınma Politikaları sonucunda Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş, ülke genelinde gelişmeyi ve ana yatırım kararlarını mekana yansıtacak planlama eylemi için İmar ve

Planlama Genel Müdürlüğü ve Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Büroları kurulmuştur. İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Bürosu da bu Genel Müdürlüğe bağlı olarak 1965 yılında kurulmuştur. Ayrıntılı araştırmalarla yapılan çalışmalar sonunda bu büronun hazırladığı 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı ve raporu 1973 yılında İmar ve İskan Bakanlığınca onanmıştır.

1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı, kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini fiilen yitirmiş olduğu gerekçesiyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9.maddesi gereği Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 2003 tarihinde iptal edilmiştir. 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı'nın ana kararlarını değiştiren ve yukarıda tanımlanan yatırım kararları ve uygulamalar nedeniyle çeşitli ölçeklerdeki güncel planlar esas alınarak 1989 tarihinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu yapılmıştır. Anılan plan da 2002 yılında, Büyükşehir Belediyelerinin 1/25000 ölçekli plan yapma yetkisinin bulunmadığı gerekçesi ile geçersiz kılınmıştır.

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca, Büyükşehir Belediyesi yetki alanının bütünsel bir yaklaşımla ele alınarak, mekansal gelişme bütünlüğünün planlı olarak sürdürülmesinin sağlanması amacıyla, İzmir Büyükşehir Belediyesince 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 5216 sayılı Kanun kapsamındaki yetki alanını kapsayan ve bugün halen yürürlükte olan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

2.5.2. ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

Planlama alanı üst ölçekli planlar incelendiğinde, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında yer almaktadır.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Büyükşehir Belediyelerine en geç iki yıl içerisinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı yapma zorunluluğu getirilmiş olup, bu kapsamda İzmir Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/25000 ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.03.2007 tarih ve 01.315 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca 16.04.2007 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmış ve bu planın iptal edilmesi sonrasında ise Bakanlık

tarafından 14.08.2009 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yeniden onaylanmıştır. Bu plan doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2009 tarih ve 01.904 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/25000 ölçekli İzmir

Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu'nun iptal edilmesi üzerine 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmış olup, söz konusu plan halen yürürlüktedir.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamının 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, bu plana askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda yapılan düzenlemeler kapsamında 16.11.2015 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Son olarak, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı; söz konusu plana yapılan itirazlar ile 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında mahalleye dönüşen köy ve beldelerin bağlandıkları ilçelerin nüfuslarının yeniden düzenlenmesi gereksinimi, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Bakanlıkların ve diğer kamu kurum ve kuruluşların yeniden teşkilatlanması sonucunda kamu kurum ve kuruluşlarından gelen plan değişiklik talepleri ve kurum verilerinin güncellenmesi hususları çerçevesinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının amaç, hedef, stratejileri ve kararlarına uygun olarak hazırlanan ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102'nci (c) maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile son halini almıştır.

Planlama alanında, Çiğli ilçesinin büyük kısmını kapsayan İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanmış olan Çiğli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) bulunmaktadır. 1980'li yıllardan bu yana çeşitli tarihlerde onanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmakla birlikte, bütüncül bir Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3.1.3. İKLİM YAPISI

Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü Çiğli İlçesi'nde, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Temmuz-ağustos ayları en sıcak, Ocak-Şubat ayları ise en soğuk aylardır. Senelik yağış miktarı 700-1200 mm arasında olup, bölgelere göre değişik göstermektedir. Çiğli İlçesi bitki örtüsü, Akdeniz ikliminin etkisinde gelişen maki bitki örtüsüdür. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

3.2. DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI ANALİZİ

3.2.1. DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.U.İ.K) 2021 yılı idari kayıtlar temel alınarak yapılan nüfus hesabında, Türkiye'nin 2021 yılı toplam nüfusunun 84.680.273 kişi, İzmir İli'nin 2021 yılı toplam nüfusunun 44.425.789 kişi, Çiğli İlçesi'nin 2021 yılı toplam nüfusunun 209.951 kişi ve planlama alanının bulunduğu Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli mahallelerinin 2021 yılı toplam nüfusunun 38.199 kişi olduğu tespit edilmiştir. Çiğli ilçe nüfusunun son 10 yıllık değerlerine baktığımızda her yıl artarak 2021 yılında 209.951 olduğu görülmüştür. Nüfus olarak 30 ilçesi olan İzmir'de Çiğli ilçesi 7. sırada yer almaktadır.

Yıllara göre nüfus artış yüzdesine bakıldığında 2021 yılında İzmir genelinde nüfus artış yüzdesinin altında kaldığı, ancak Çiğli İlçesinin nüfus artış oranının İzmir genelinden yüksek olduğu görülmektedir. Planlama alanının nüfus artış yüzdesi de Çiğli İlçe genelinin oranından düşük olduğu görülmektedir.

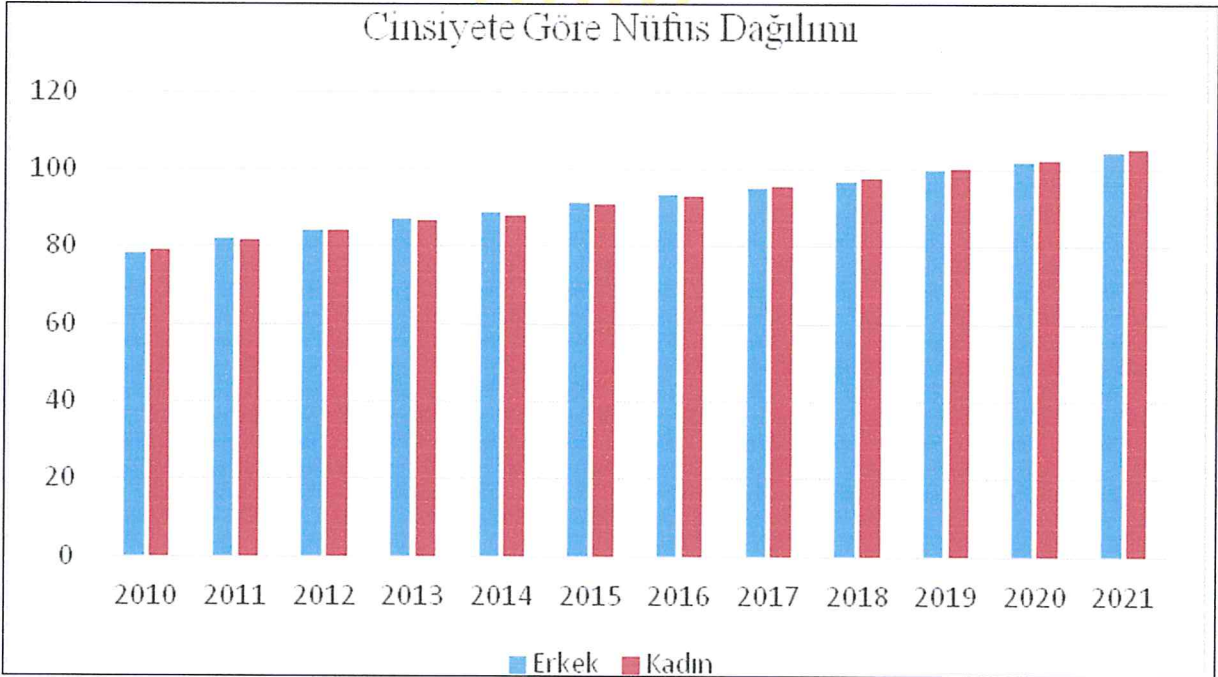
Tablo 1:Yıllara Göre Nüfus Artış Oranları

YERLEŞİM	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
TÜRKİYE	1.20	1.38	1.34	1.35	1.36	1.25	1.48	1.40	0.55	1.27
İZMİR	1.01	1.39	1.28	1.35	1.32	1.33	0.95	1.08	0.63	0.71
ÇİĞLİ	2.90	2.96	1.82	3.05	2.37	2.08	2.06	2.92	2.17	2.21
PLANLAMA ALANI	1.02	1.15	1.05	1.09	1.05	1.03	1.05	1.06	1.04	1.05

Tablo 2:Çiğli İlçe Nüfusunun Son 10 Yıllık Değişimi

Yıl	Çiğli Nüfusu	Çiğli Erkek Nüfusu	Çiğli Kadın Nüfusu
2021	209.951	104.609	105.342
2020	204.549	102.183	102.366
2019	200.211	100.007	100.204
2018	194.525	96.838	97.687
2017	190.607	95.151	95.456
2016	186.717	93.548	93.169
2015	182.349	91.247	91.102
2014	176.864	88.783	88.081
2013	173.667	87.095	86.572
2012	168.599	84.367	84.232

Grafik 1:Cinsiyete Göre Nüfus Dağılımı



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çiğli ilçesinin mahalle nüfuslarına bakımından, plana konu edilen Küçük çİğli Mahallesi'nin 2., Balatçık mahallesi'nin 3. en yoğun mahallesi olduğu, Ahmet Efendi Mahallesi'nin ise en düşük nüfus yoğunluğuna sahip ilçe olduğu görülmektedir.

Tablo 3: Çiğli İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı

MAHALLELER	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ATAŞEHİR	22.126	22.964	23.845	24.693	25.158	25.689	26.077	26.736	27.051	28.560
KÜÇÜK ÇİĞLİ	14.430	15.354	16.226	17.228	17.945	18.365	18.976	19.802	20.510	21.016
BALATÇIK	7.823	9.685	9.999	11.396	11.699	12.137	12.957	14.121	14.801	16.008
EVKA-5 MAHALLESİ	13.423	13.452	13.408	13.387	13.474	13.487	13.249	13.184	13.129	13.095
ATATÜRK	8.915	9.531	9.750	10.063	10.603	10.963	11.294	11.569	12.178	12.502
YENİ MAHALLE	7.349	7.639	7.748	7.899	8.088	8.540	10.143	11.213	11.770	12.177
YAKAKENT	8.327	8.521	8.678	8.788	8.888	8.829	8.764	8.790	8.875	9.729
ŞİRİNTEPE	8.695	8.627	8.487	8.437	8.423	8.257	8.136	8.345	8.457	8.540
EGEKENT	9.251	9.076	8.971	8.895	8.943	8.901	8.754	8.678	8.653	8.480
İNÖNÜ MAHALLESİ	2.526	3.947	4.262	5.096	5.712	6.372	6.556	6.851	7.304	7.403
CUMHURİYET	6.497	5.095	5.494	6.143	6.548	7.041	7.444	6.931	6.971	7.009
AHMT TANER KIŞLALI	7.254	7.108	6.968	7.005	6.905	6.903	6.790	6.732	6.700	6.627
GÜZELTEPE	7.383	7.256	7.097	6.938	6.920	6.919	6.710	6.665	6.711	6.623
ÇAĞDAŞ	6.638	6.546	6.541	6.720	6.862	6.853	6.714	6.736	6.620	6.479
İZKENT MAHALLESİ	7.084	6.983	6.864	6.815	6.827	6.798	6.721	6.568	6.450	6.450
ESENTEPE	2.003	2.114	2.225	2.529	2.891	3.475	3.957	4.679	5.233	5.509
UĞUR MUMCU	3.848	3.921	4.072	4.183	4.069	4.270	4.412	4.794	5.105	5.456
EVKA-2 MAHALLESİ	4.750	4.646	4.725	4.626	4.561	4.477	4.482	4.491	4.439	4.371
AYDINLIKEVLER	3.861	3.812	3.839	3.832	3.931	3.932	3.973	3.933	4.004	4.063
KÖYİÇİ MAHALLESİ	4.634	4.620	4.492	4.346	4.303	4.216	4.211	4.230	4.084	4.049
MALTEPE	3.369	3.406	3.495	3.549	3.641	3.707	3.754	3.826	3.892	4.023
SASALI MERKEZ	3.275	3.365	3.492	3.523	3.645	3.729	3.736	3.759	3.871	3.921
HARMANDALI	614	1.441	1.514	1.544	1.586	1.596	1.644	2.449	2.543	2.689
EVKA-6 MAHALLESİ	2.386	2.401	2.402	2.429	2.409	2.450	2.454	2.393	2.363	2.319
KAKLIÇ MAHALLESİ	1.497	1.487	1.625	1.637	1.695	1.687	1.567	1.623	1.673	1.676
AHMET EFENDİ	640	667	642	648	991	1.013	1.043	1.107	1.155	1.175

Kaynak: www.tuik.gov.tr

3.2.2. SOSYAL YAPI

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.

İlçede, toplam okul ve eğitim kurumu sayısı 61'tir. Bunlardan 4 tanesi anaokulu, 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.

Tablo 4: Çiğli İlçesi'nin 2021 Yılına Ait 6 Yaş ve Üstü Nüfusun Eğitim Düzeyi

EĞİTİM DÜZEYLERİ	KİŞİ
Okuma-Yazma Bilmeyen	2.158
Okuma-Yazma Bilen Fakat Okul Bitirmeyen	13.117
İlkokul Mezunu	37.416
İlköğretim Mezunu	14.335
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

Kaynak: www.tuik.gov.tr

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.

3.3. EKONOMİK YAPI ANALİZİ

Çiğli İlçesinin 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. 1982'de koruma altına alınan İzmir Kuş Cenneti ilçedeki tuzlanın bir bölümünde bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe kırsalında hayvancılık ve tarımsal ekonomi de oldukça önemli yer tutmaktadır.

Sanayi

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. 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 sulu 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 karşımıza çıkmaktadır. İlçenin 2021 yılına ilişkin genel arazi dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5: 2018 Yılı Çiğli İlçesi'ne ait Genel Arazi Dağılımı

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

Kaynak: www.izmirorman.gov.tr

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.

Tablo 6: 2018 Yılı Çiğli Kullanım Şekline Göre Tarım Arazisi Dağılımı

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

Kaynak: www.izmirorman.gov.tr

Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 2018 yılı tarla ürün üretim değerleri incelendiğinde; ilçede 2.963 ton Pamuk (Kültü), 2.310 ton Mısır (Silaj), 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, Çarliston), 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, ildeki uğrak yerlerinden olmuştur.

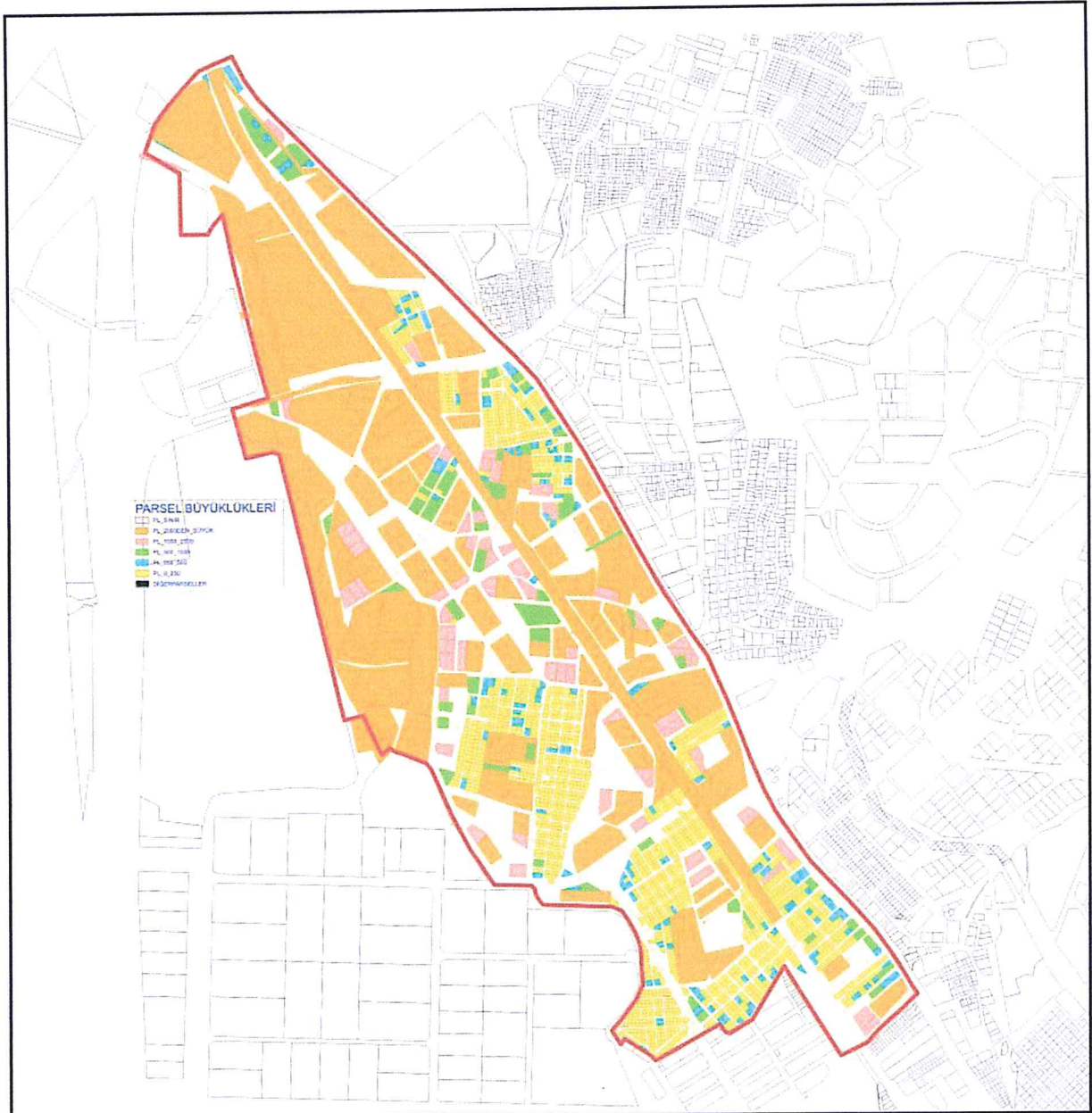
3.4. MÜLKİYET DURUMU ANALİZİ

3.4.1. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanının mülkiyet durumuna bakıldığında, parsellerin büyük çoğunluğunun şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Şahıs mülkiyetinin yanısıra planlama alanında belediye, hazine parselleri de yer almaktadır. Çiğli Belediyesi mülkiyetinde olan ve planlama alanında kuzey güney yönünde uzanan 22481 ada 1 parsel numaralı taşınmaz bulunmaktadır. Bu parsel boş olup, rekreatif amaçlı kullanıma uygundur. Maliye hazinesi olan 4484 parsel üzerinde spor tesisi, cami ve belediye hizmet binası bulunmakta, Maliye hazinesi olan 5696 parsel de is herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Tablo 7: Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Tablosu

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	ADET	ADET ORAN %	ALAN M ²	ALAN ORAN %
0-250	1662	80.25%	214,842	17.32%
250-500	146	7.05%	49,132	3.96%
500-1000	89	4.30%	61,750	4.98%
1000-2000	61	2.95%	90,693	7.31%
2000 DEN BÜYÜK	113	5.46%	823,896	66.43%
TOPLAM	2071	100.00%	1,240,313	100.00%

**Harita 6: Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Haritası**

3.5. MEKANSAL ANALİZ

Planlama alanı, Organize Sanayi Bölgesi'nin etkisi ve Çanakkale Asfaltı'na bağlanan Anadolu caddesi gibi önemli karayolu ve demiryolu ulaşım bağlantılarının üzerinde olması, bölgeye üniversitenin gelmesi gibi nedenlerle nüfus hareketlerini çeken bir yerleşimdir.

Mekansal analizler ve arazi kullanım durumuna yönelik veriler, İzmir büyükşehir Belediyesinin Nazım İmar planı çalışmalarında hazırlamış olduğu çalışmalardan ve Çiğli Belediyesince alanda yaptırılan tespit çalışmalarından alınmıştır.

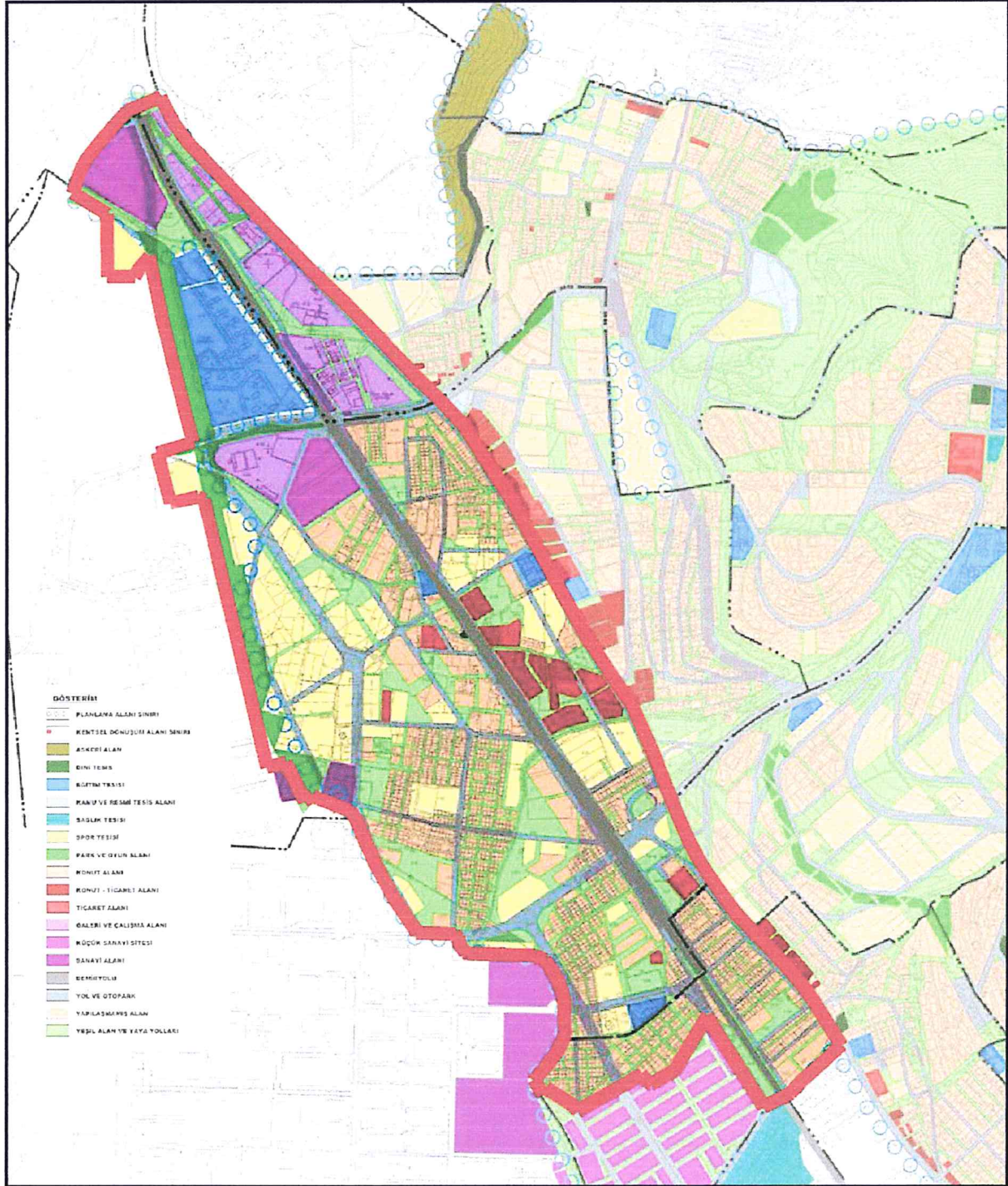
Planlama alanı arazi kullanım durumu, doğal ve fiziki eşiklere göre incelendiğinde; Anadolu Caddesinin alanı fiziki olarak kuzeyinden ayırdığı, Atatürk Organize Sanayi Bölgesinin, küçük sanayi alanının ve üniversite alanının planlama bölgesini sınırlandırıldığı görülmektedir. Bölgede yer alan üniversiteden dolayı yeni alanların bu doğrultuda şekillendiği ve planlama alanında yer alan küçük imalata yönelik alanların dönüştüğü görülmektedir.

3.5.1. ARAZİ KULLANIM

Planlama alanını sınırlayan Anadolu Caddesi, küçük sanayi sitesi ve Havaalanı caddesi arasında kalan kısma bakıldığında konut alanlarının ağırlığı görülmektedir.

Ticari alan kullanımlarının Anadolu Caddesi boyunca lineer bir formda konumlandığı görülmektedir. Planlama alanının Havaalanı caddesi kuzeyinde kalan kısmında kentsel çalışma alanlarının ve üniversitenin yer aldığı görülmektedir. Planlama alanında 8901 sokak ile Katip Çelebi Üniversitesi arasında kalan kısımlarda uygulamadan dolayı yaşanan sorunlardan dolayı yapılaşmamış alanların fazlalığı dikkat çekmektedir.

Yapılacak plan çalışmaları sonucu planlama alanı içerisinde yer alan küçük sanayi ve çalışma alanlarının dönüşeceği düşünülmektedir. Planlama alanı içerisinde yer alan dere, enerji nakil hattı, petrol boru hattı gibi eşiklerden dolayı planlama alanı içerisinde oluşmuş devamlılık arz eden yeşil akslar yer almaktadır.



Harita 7: Planlama Alanı Arazi Kullanım Haritası (Kaynak:İ.B.B Nazım Plan Raporu)

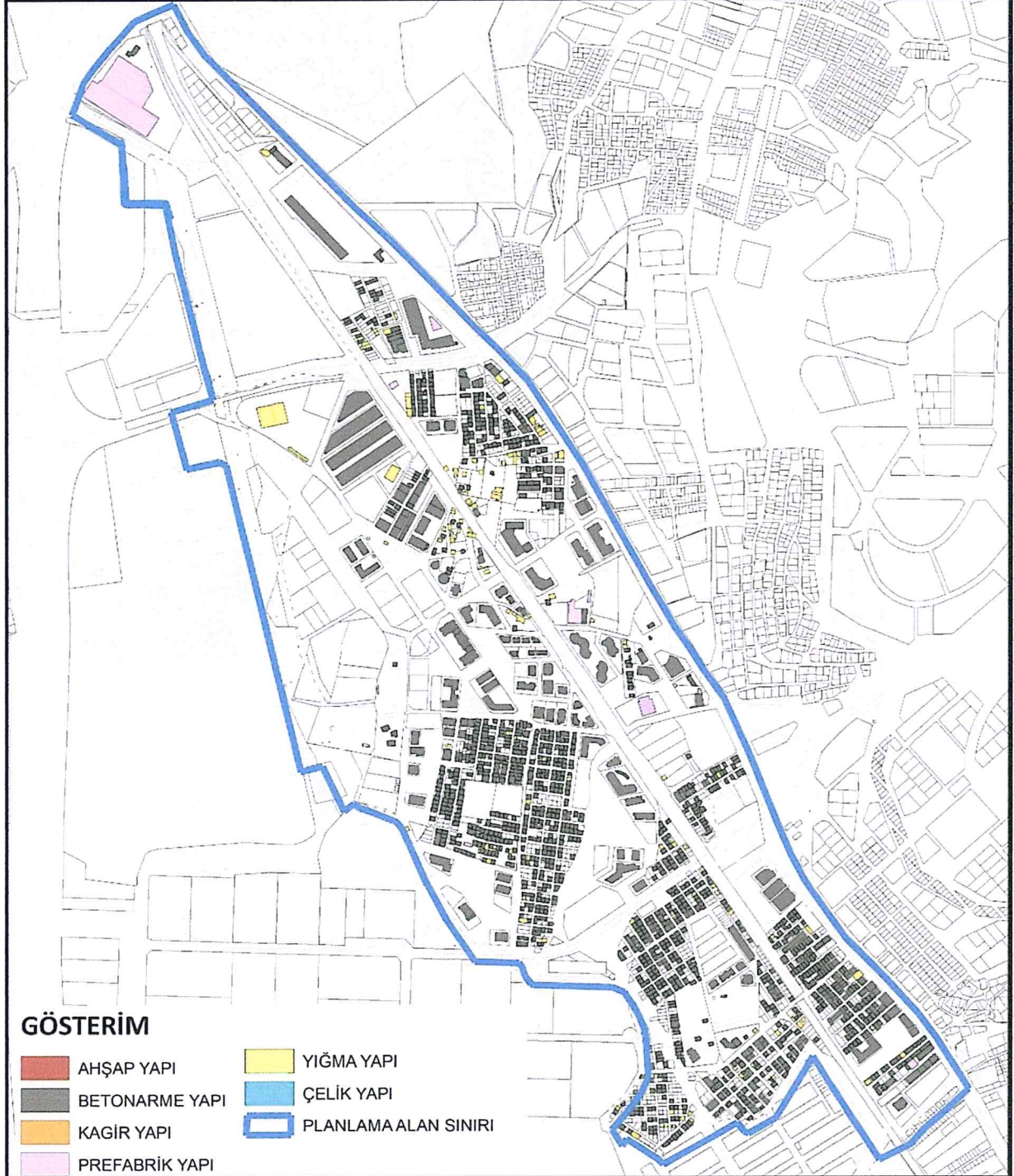
Aşağıdaki tabloda planlama alanında yer alan yapıların kullanım dağılımı yer almaktadır.

Tablo 8: Yapı Kullanım Dağılımı Tablosu

BİNA KULLANIM TÜRÜ	BİNA ADETİ	ORAN
KONUT	913	53.42%
KONUT+TİCARET	408	23.87%
KONUT+SANAYİ	2	0.12%
KONUT+DEPO	7	0.41%
KONUT+SOSYAL TESİS	1	0.06%
TİCARET ALANI	48	2.81%
TİCARET+K.SANAYİ	1	0.06%
TİCARET+SOSYAL TESİS	3	0.18%
SOSYAL TESİS ALANI	9	0.53%
TURİZM ALANI	1	0.06%
DİNİ TESİS ALANI	4	0.23%
EĞİTİM TESİSİ ALANI	5	0.29%
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	17	0.99%
SANAYİ ALANI	7	0.41%
RESMİ KURUM	2	0.12%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	10	0.59%
DEPOLAMA ALANI	157	9.19%
EK BİNA BÖLÜMÜ	3	0.18%
İNŞAAT	44	2.57%
DİĞER	14	0.82%
KULLANIMTÜRÜ BELİRLENEMEYEN YAPI	51	2.98%
BOŞ	2	0.12%
TOPLAM	1709	100.00%

3.5.5. YAPI CİNSİ ANALİZİ

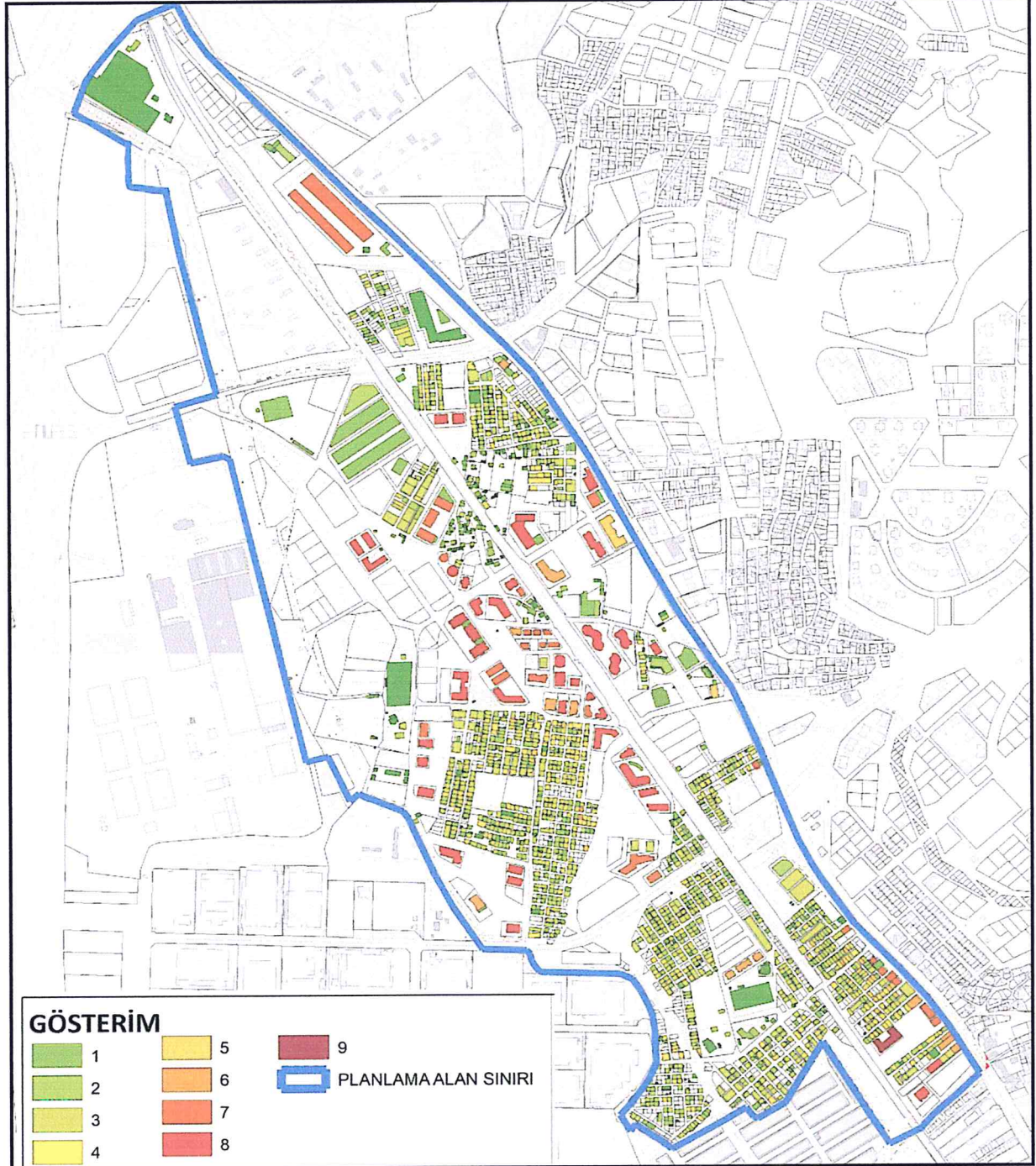
Planlama alanında; yapı cinsi olarak ahşap, betonarme, kagir, prefabrik, yığma ve çelik kullanılmıştır. Planlama alanındaki yapıların %90 dan fazlasının yapı cinsinin betonarme olduğu tespit edilmiştir.



Harita 11: Yapı Cinsi Analizi (Kaynak: Çiğli Bel. UİP Analiz Çalışmaları)

3.5.6. KAT ADETİ ANALİZİ

Planlama alanında, imar planından gelen yapılaşma koşulları doğrultusunda bitişik nizam konut alanlarında 1 ve 3 kat arasında yapıların, yeni yapılaşan alanlarda ise 4 ve 8 katlı yapıların olduğu görülmektedir.

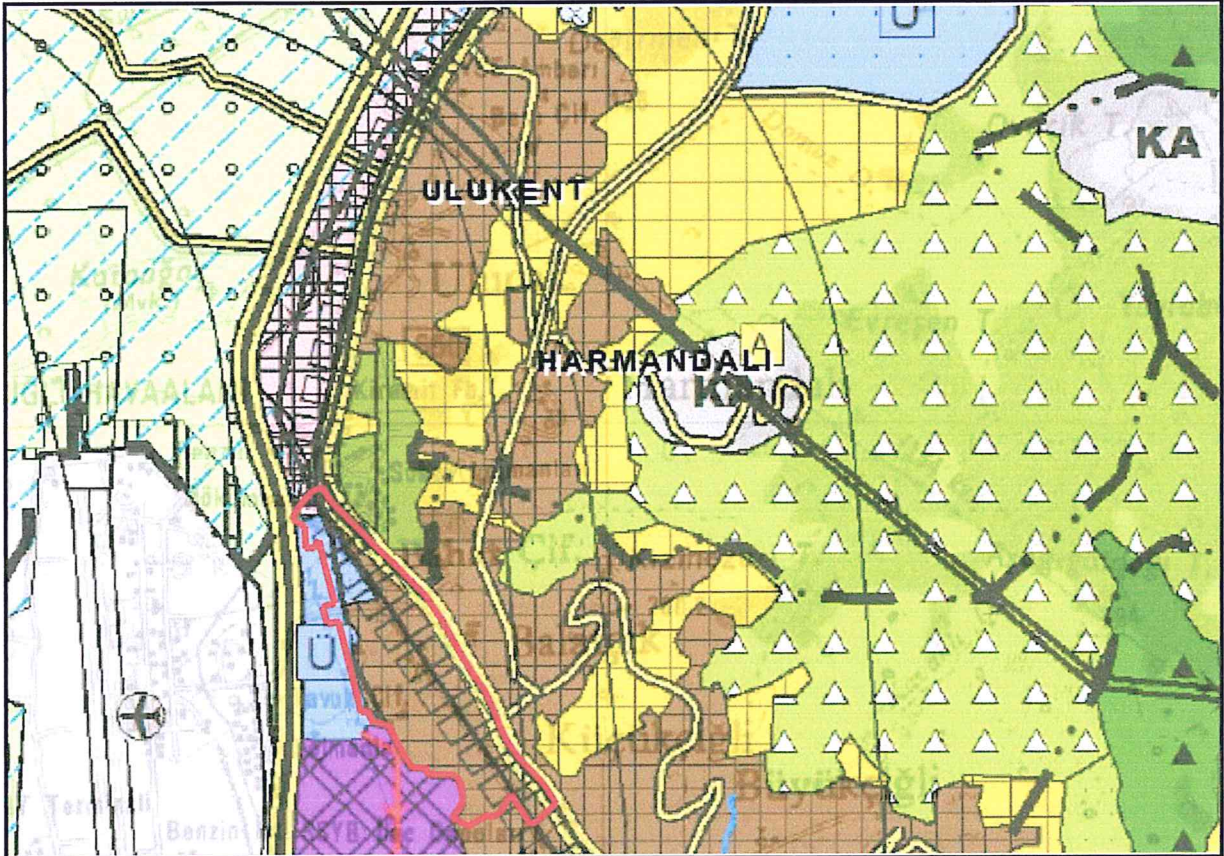


Harita 12: Kat Adeti Analizi (Kaynak: Çiğli Bel. UİP Analiz Çalışmaları)

3.6. MERİ PLAN DURUMU

3.6.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

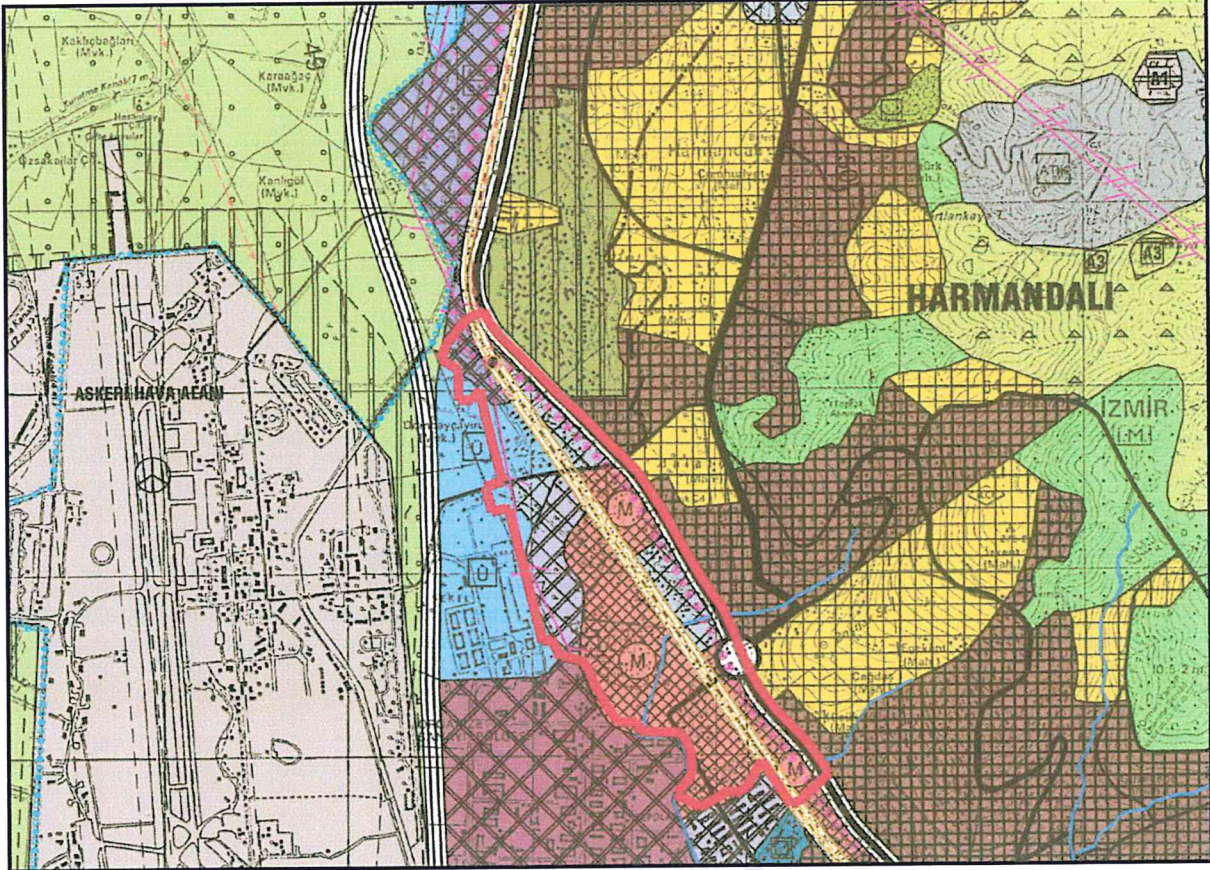
İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; planlama alanının hemen hemen tamamı "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır. Planlama alanının kuzey ucu Üniversite Alanı olarak planlıdır. Ayrıca, planlama alanının, batısında "Otoyol-Ekspres Yol" kararı bulunmakta olup, planlama alanı içerisinde "Birince Derece Yol" ve "Demiryolu-Raylı Sistem" hatları geçmektedir.



Harita 13: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli ÇDP' deki Yeri

3.6.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı; "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alan", "2. ve 3.Derece Merkezler", "Küçük Sanayi" ve "Üniversite Alanı" olarak planlıdır. Ayrıca alanın içerisinde Birince Derece Yol olan Anadolu Caddesi, Demiryolu - Banliyö ve Hafif Raylı Sistem (Tramvay) hatları geçmektedir.



Harita 14: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli ÇDP' deki Yeri

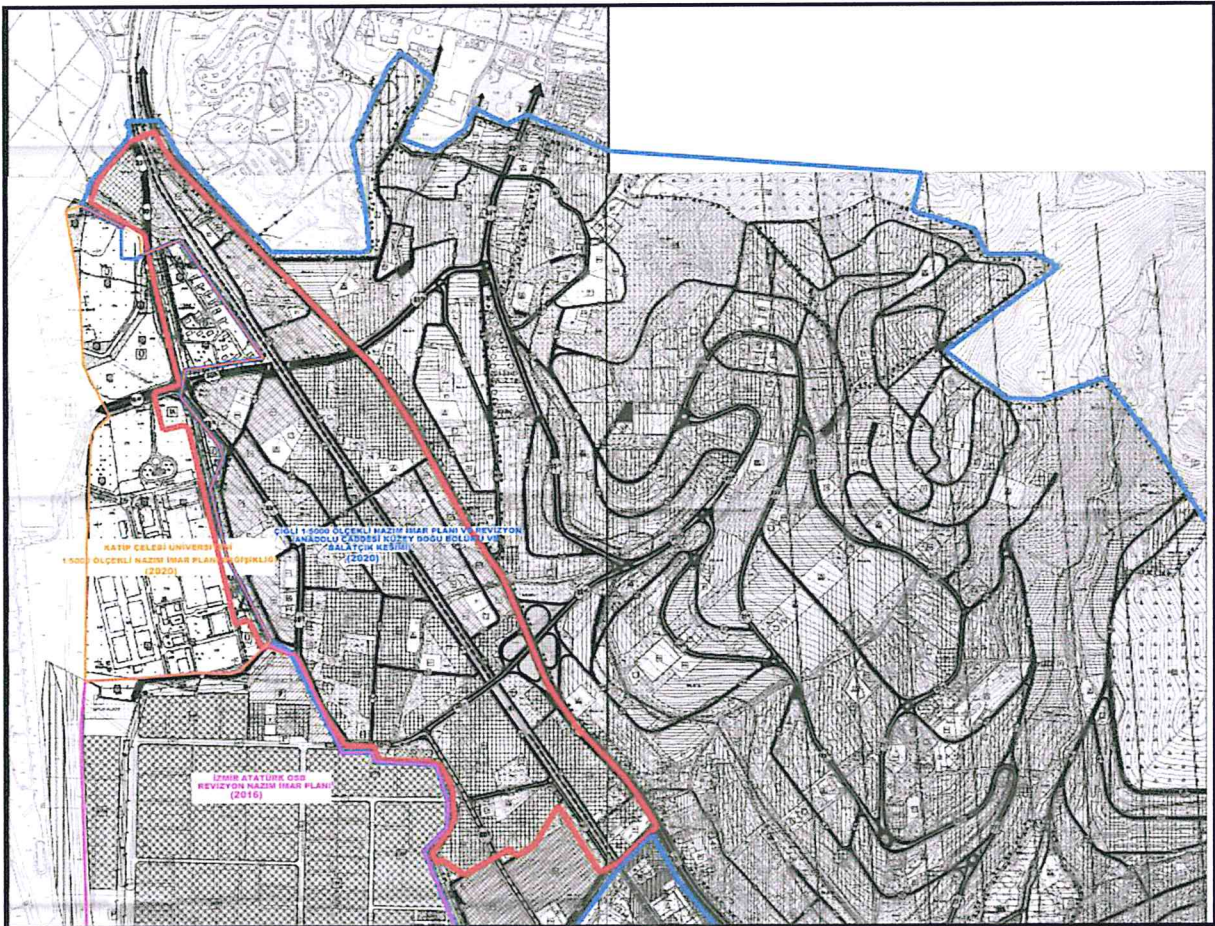
3.6.3. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI

İzmir Büyükşehir Belediyesince, İzmir genelinde parçacıl oluşan imar planlarını bütüncül hale getirmek amacı ile 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan doğrultusunda bütüncül 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanılmıştır.

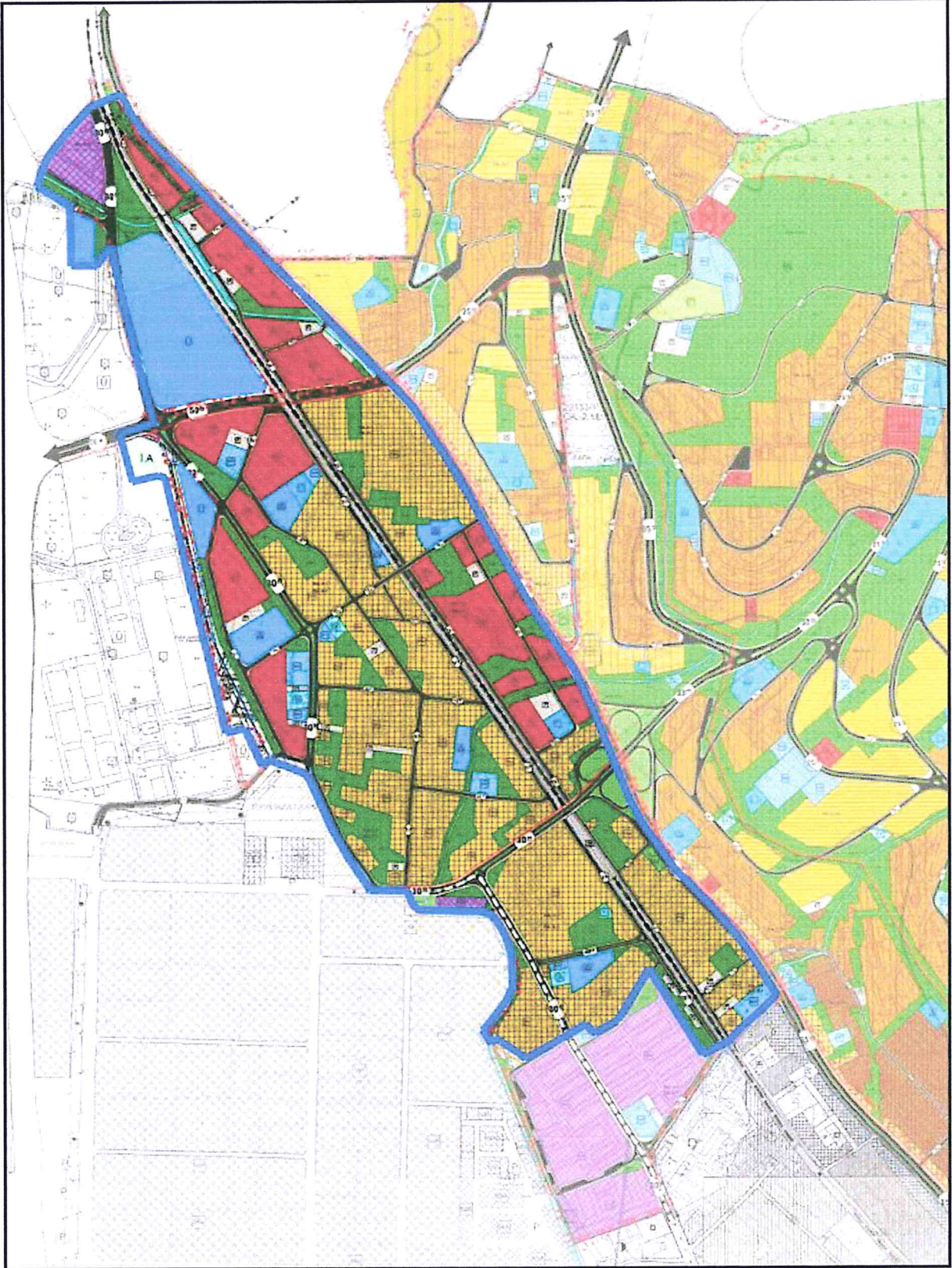
Bu kapsamda İzmir Büyükşehir Belediyesince planlama alanını da içerisine alan, Çiğli İlçesi'nde, kuzeyde Harmandalı Mahallesi, güneyde Yeni Mahalle ve İstasyonaltı Mahalleleri, batıda Katip Çelebi Üniversitesi ile Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, doğuda Karşıyaka İlçe sınırı ile sınırlandırılan ve Büyük Çiğli Ova Kesimi Nazım İmar Planı ile bütünleşen Çiğli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) hazırlanmış olup, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince 14.09.2019 tarih ve 97509404.301.848 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 17.01.2020 tarihinde onanmıştır. Planlama alanın büyük çoğunluğunda bu plan meri plandır.

Ayrıca planlama alanının kuzey ucunda ve batısında Katip Çelebi Üniversitesine İlişkin 2020 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği bulunmaktadır. Planlama alanının güneyinde 2016 yılında onaylanan İzmir Atatürk OSB Revizyon Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, planlama alanı, ağırlıklı olarak "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlıdır. Bunun yanısıra alanda park, eğitim, sağlık, ibadet, spor, kamu kurum alanı gibi sosyal donatı alanları planlıdır. Ulaşımaya yönelik ise planlama alanında karayolu ile birlikte raylı sistem hattı planlıdır.



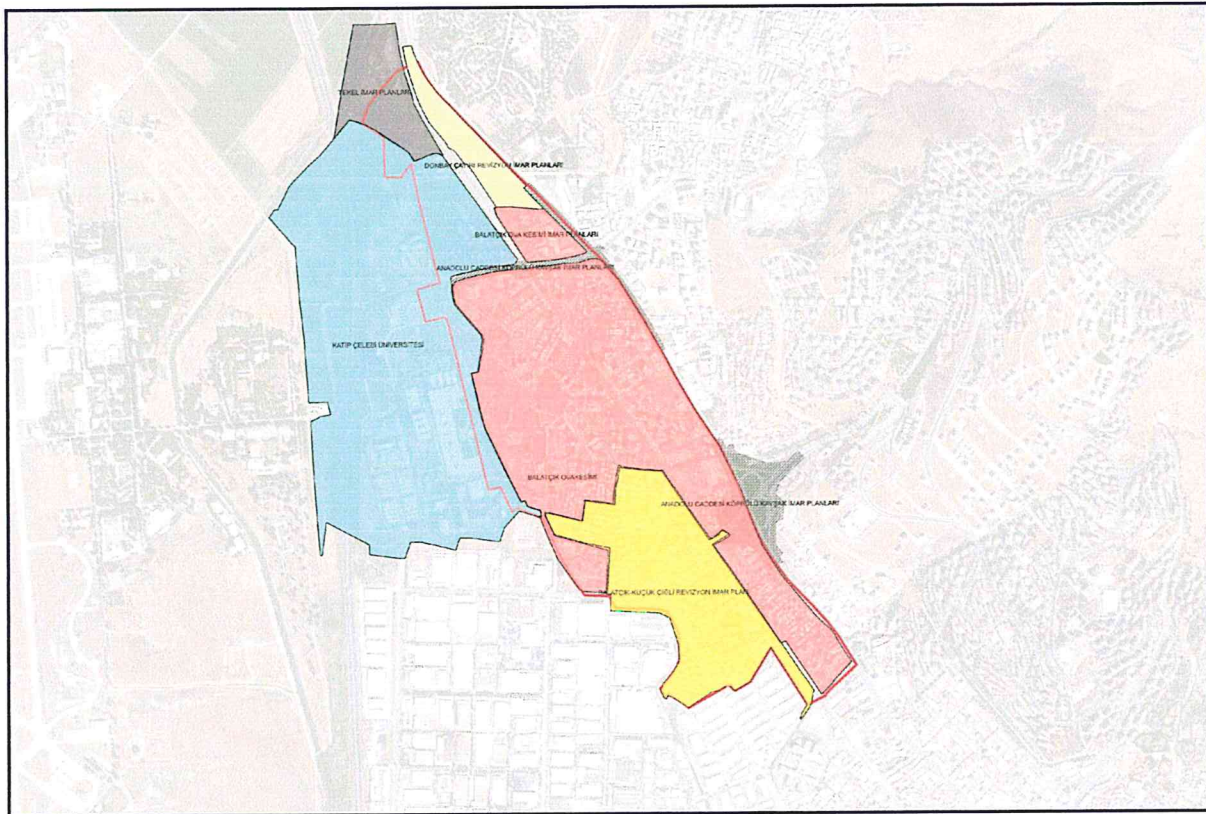
Harita 15: 1/5000 ölçekli Plan Mozaiği



Harita 16: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.6.4. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI

Planlama alanına ilişkin bütüncül bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamakta olup, planlama alanı parçacıl 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından oluşmaktadır. Planlama alanında onaylı 6 adet uygulama imar planı bulunmaktadır. Bunlar; Balatçık-Küçük Çiğli Revizyon İmar Planı, Balatçık Ova Kesimi İmar Planı, Dombay Çayırı Revizyon İmar Planı, Tekel İmar Planı, Katip Çelebi Üniversitesi İmar Planı ve Anadolu Caddesi Köprülü Kavşak Uygulama İmar Planıdır.



Harita 17: 1/1000 ölçekli UIP Plan Mozaiği

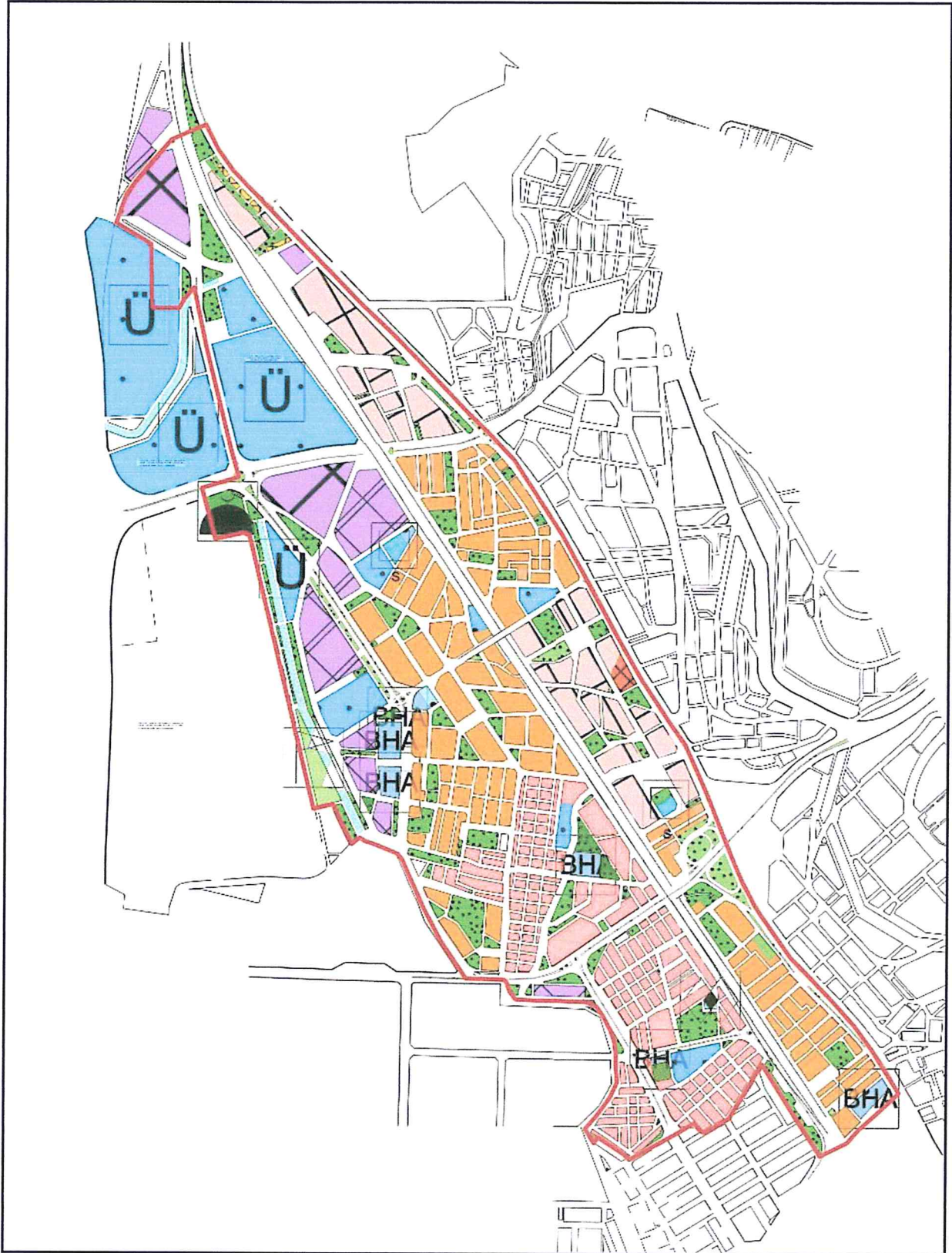
Planlama alanının büyük bölümü, 1980-2000 yılları arasında onaylanan imar planları sonucu oluşmuştur. Anadolu caddesinin batı tarafında yer alan planlama alanının Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerinde; 3 kat ile 8 kat yüksekliğinde TM, TM1 ve M koşullu ticaret-konut fonksiyonları belirlenmiştir. Ayrıca planlama alanında küçük sanayi alanları, sanayi alanı, konut dışı kentsel çalınma alanları ve küçük sanayi alanları planlıdır. Planlama alanının kuzey uzunda ise üniversite alanı planlıdır.

3.6.4.1. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Meri imar planı arazi kullanım dağılımına yol alanı haricinde baktığımızda, en büyük payın %24.16'lük oran ile Konut ve Ticaret alanlarına ait olduğu görülmektedir. Çalışma alanlarının arazi kullanım dağılımındaki oranı %14.26'dır. Arazi kullanım dağılımı içerisinde sosyal donatı alanlarının oranı %10.18, yeşil alanların ise %8.09'dur.

Tablo 9: Meri 1/1000 Ölçekli UİP Arazi Kullanım Dağılımı

ALAN	FONKSİYON	MEVCUT		
		ALAN (m ²)	ORAN (%)	
KONUT VE TİCARET ALANLARI		467,004	24.16	
ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	137,492	7.11	
	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	77,772	4.02	
	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU	3,264	0.17	
	SANAYİ ALANI	56,743	2.94	
DONATI ALANLARI	EĞİTİM TESİSİ	22,222	1.15	
	İLKOKUL ALANI	14,865	0.77	
	MESLEK LİSESİ	16,574	0.86	
	KREŞ	1,505	0.08	
	ÜNİVERSİTE	103,115	5.34	
	BELEDİYE HİZMET ALANI	20,833	1.08	
	DİNİ TESİS	12,100	0.63	
	RESMİ KURUM	1,480	0.08	
	SAĞLIK TESİSİ	4,336	0.22	
	KARAKOL	1,018	0.05	
	SOSYAL TESİS	1,004	0.05	
	YEŞİL ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1,823	0.09
		PARK	146,566	7.58
SPOR TESİSİ		8,124	0.42	
TEKNİK ALTYAPI	TRAFO	642	0.03	
	İZBAN	94,740	4.90	
	YOL	708,797	36.67	
	DERE-KANAL	30,267	1.57	
TOPLAM		1,932,686	100.00	



Harita 18: Mevcut 1/1000 ölçekli UİP

4. EŞİKLER, ÇEVRESEL FAKTÖRLER VE DİĞER UNSURLAR

Planlama alanında; çalışma stratejisi, tasarım tekniği, amaç, sorun ve kabuller ile plan kararları, notları ve ilkelerinin tespitine yönelik unsurlar, bununla bağlantılı olarak da plan onama sınırlarının belirlenmesine yönelik eşikler ve çevresel faktörler şöyle sıralanabilir:

4.1. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Planlama Alanı; İzmir İli, Çiğli İlçesi, Ahmet Efendi Mahallesi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerinde, doğuda Anadolu Caddesi, batıda Katip Çelebi Üniversitesi ile Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, güneyde Ata Küçük Sanayi Sitesi ve kuzeyde Menemen İlçesi ile sınırlandırılmıştır. Planlama alanında farklı tarihlerde onaylanmış 4 adet jeolojik ve jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır.

Planlama alanının hemen hemen tamamında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Bakanlık Makamınca 24.06.2015 tarihinde 2015/10573 sayılı oluru ile onaylanmış olan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır. Planlama alanının Havaalanı Şosesi Caddesi üzerinde kalan kısmında 31.08.2021 tarihinde onaylanan İzmir İli Menemen İlçesi, 9353,51 hektar alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışması geçerlidir. 24.06.2015 tarihinde onaylanan jeolojik etüt sınırına dahil edilmeyen Balatçık Mahallesi, 22477/5, 22479/1 ve 22408/1 parsellerde 17.10.2012 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu, 22477/5 ve 22471/1 parsellerde 11.04.2011 yılında onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu geçerlidir.

24.06.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; Önlemler Alan-1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar ve Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1):Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar;

Bu alanlarda; yapı yüklerinin taşıttırılacağı tabii zemin seviyelerinin özellikle sıvılaşma başta olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü tahkikleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, tespit edilecek zemin sorunlarına yönelik zemin iyileştirilmesi dahil gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmeli, Derin kazılarda oluşacak şevlerde litoloji ve yer altı suyunun etkisi hesap edilerek oluşacak stabilite problemlerine yönelik mühendislik önlemlerinin projelendirilecek stabilitenin sağlanması gerekmektedir. Yeraltı suyu, yüzey suları ve atık sularının yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması ve Yol alt yapı ve komşu parsellerin güvenliği kazı öncesi sağlanmalı, Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli zemin iyileştirmelerine yönelik mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

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

Bu alanlarda; inceleme alanındaki birimde belirlenen şişme ve oturma gibi mühendislik problemlerinin zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmesi ve gerekli görüldüğü halde belirlenen zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanmasından sonra yapı yüklerinin mühendislik sorunu olmayan seviyelere taşıtılması ve derin kazılarda oluşacak şevlerde litoloji ve yer altı suyunun etkisi hesap edilerek oluşacak stabilite problemlerine yönelik mühendislik önlemlerinin projelendirilecek stabilitenin sağlanması gerekmektedir, Yeraltısu, yüzey suları ve atık sularının yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması, Yol alt yapı ve komşu parsellerin güvenliği kazı öncesi sağlanmalı, Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma taşıma gücü vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, zemin iyileştirmelerine yönelik mühendislik önlemleri belirlenmelidir. inceleme alanı; birinci derece deprem bölgesi içinde kalmakta olup, yapılacak yapılar için “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

17.10.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Önlemler Alan 1 (ÖA-1) Deprem Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar;

Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar;

Uygulama İmar Planı Çalışmasına esas teşkil etmesi amacı ile düzenlenen ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları üzerinde ÖA-1.1 simgesi ile gösterilen alanlar, Bölgenin 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer alması ve deprem riskinin yüksek olmasına bağlı olarak sıvılaşma riskinin mevcut olması ve jeoteknik açıdan önlem alınmadığı takdirde jeoteknik açıdan problemlerin meydana gelebileceği Önlemler Alanlar (ÖA-1.1) olarak belirlenmiştir.

11.04.2011 yılında onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar;

İnceleme Alanının tamamında ince tane oranı %35 den az suya doygun gevşek-orta sıkı kumlardan oluşan zemin seviyeleri için yapılan sıvılaşma analizleri sonucunda, sıvılaşma tehlikesi belirlenmiştir. Bu yüzden uygulama İmar Planı çalışmalarına esas teşkil etmesi amacı ile düzenlenen ve 1/1000 ölçekli yerleşim yönünden uygunluk haritaları üzerinde ÖA-1.1 simgesi ile gösterilen alanlar, Bölgenin 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer alması ve deprem riskinin yüksek olmasına bağlı olarak sıvılaşma riskinin mevcut olması ve jeoteknik açıdan önlem alınmadığı takdirde jeoteknik açıdan problemlerin meydana gelebileceği Önlemler Alanlar (ÖA-1.1) olarak belirlenmiştir.

4.2. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Çiğli Belediye Başkanlığımızca, İzmir İli, Çiğli İlçesi, Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerine ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalınmasına yönelik olarak birçok kurum ve kuruluştan görüş istenmiş, iletilen görüşlerde planlama alanımızı etkileyen kısımlarda plan ölçeği gereği gösterilecek hususlar plana aktarılmış, görüşlerde belirtilen uygulamaya yönelik hususlar ise plan uygulama hükümlerine eklenmiş olup plana esas kurum görüşlerine rapor ekinde yer verilmiştir.

İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 39013 sayılı yazısında; "İlimiz, Çiğli İlçesi, Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerinde yer alan sınırları yazı eki haritada belirtilen yaklaşık 166 hektarlık alanla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede; "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanmamıştır." denilmiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş'nin (BOTAS) E.2352387 sayılı yazıları ile; "Yazı ekinde bulunan veriler tarafımızca incelenmiş olup, söz konusu alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." denilmiştir.

İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih ve 404944 sayılı yazısında; Söz konusu plan çalışması;

Tabiat Varlıkları kapsamında değerlendirildiğinde;

Plan çalışmasına konu alanın 2863 sayılı kanun kapsamında tespiti ve tescili yapılan herhangi bir doğal sit alanına isabet etmediği ve alanda herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı görülmüş olup; söz konusu alanın milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünden (4. Bölge Müdürlüğü) alınması, bahsi geçen korunan alanlarda kalması halinde hazırlanacak plan teklifinin "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sunulması gerekmektedir. Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise söz konusu planlama çalışmasının yapılmasında sakınca görülmemektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirildiğinde;

Söz konusu yapılması planlanan imar planı çalışmaları ile ilgili ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamakla birlikte, hazırlanacak olan imar planına "2872 Sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." plan notunun işlenmesi, imar planlaması aşamasından sonra, belirtilen alanda yapılması planlanan faaliyetlere ilişkin olarak faaliyetlere başlamadan önce ÇED Yönetmeliği'nin EK-1 ve EK-2 Listelerinde yer alan faaliyetler çerçevesinde değerlendirme yapılması gerekmekte olup, bu kapsamda Müdürlüğümüze başvurulması gerekmektedir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının plan hükümlerinin 7.2. maddesinde " " denilmekle birlikte Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez... İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak yapılan tespitler neticesinde; söz konusu alanın büyük bir kısmının , "Kentsel Yerleşik Alan" küçük bir kısmının "Üniversite Alanı, Depolama Alanı" kullanım kararında, "Mania Sınırı" içerisinde kaldığı ve alan sınırları içinde "Enerji İletim Hattı", "Demiryolu-Raylı Sistem" hattının yer aldığı görülmüştür.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin; 7.2 maddesinde; "Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel gelişme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir." 8.1.1.3. maddesinde ise, "Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir..." denilmektedir. "Depolama Alanları" başlığı altında ise; 8.2.3.1, 8.2.3.2, 8.2.3.3, 8.2.3.4, 8.2.3.5, 8.2.3.6, 8.2.3.7 numaralı plan hükümleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda söz konusu plan revizyonunun; yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde ilgili kurumlardan alınacak uygun görüşler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve meri mevzuat hükümleri, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilmesi kaydıyla Valiliğimizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 15341 sayılı yazısında; "İzmir Adnan Menderes Havalimanı 16 L/R pist başlarına yaklaşık 12.5 NM metre mesafede ve zemin kotu 8-10 metre aralığında değişen bölgedeki İmar Planı Revizyonunun, adı geçen Havalimanı aletli alçalma, standart aletli kalkış ve geliş usulleri ile MRVA değerleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemler açısından olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte söz konusu bölgenin, Çiğli Askeri Havalimanı pistine 0.7 NM mesafede olduğu tespit edilmiş olup konu hakkında Askeri Otorite görüşlerinin de alınması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz." denilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.03.2021 tarih ve 1082370 sayılı yazısında;

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

Görüş istenen alanda İdaremize ait mevcut ve planlanan herhangi bir sulama tesisimiz bulunmamaktadır.

Görüş istenen alanın 02.03.1974 tarih ve 14815 sayılı Resmi Gazete ile ilan edilen İzmir Menemen Ovası Yeraltısuyu İşletme Sahası içerisinde kaldığı anlaşılmıştır. Bahsi geçen bu alanda yer altı suyu

tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

Görüş istenen alanın doğal topografyası gereği olması gereken ve yazımız ekindeki haritada işaretlenmiş olan 3 adet dere yatağı bulunmaktadır. Söz konusu dere yataklarının doğal güzergahı gereği; 1 nolu Tokluağıl deresi için tek taraflı 6,00 servis yolu dahil olacak şekilde 20 metre olarak, 2 nolu dere için tek taraflı 6,00 servis yolu dahil olacak şekilde 14 metre olarak ve 3 nolu dere için ise tek taraflı 6,00 servis yolu dahil olacak şekilde 14 metre olarak ayrılması ve ayrılan şeritvari alanların olarak söz konusu plana işlenmesi "DERE YATAĞI" gerekmektedir. Yapılaşmanın olduğu alanlarda dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (a) yazısı ve İZSU Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin uygulamaya esas güzergahları, planlarda ayrılması gereken genişlikleri, su basman kotları, taşkın alanları vb. tüm hususların Büyükşehir Belediyesi ve İZSU İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.

Dere yataklarında yaşanması muhtemel olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası, maddi manevi zarar vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik tedbirleri (korkuluk, uyarı levhaları, güvenlik görevlisi vb.) uygulayıcı İdare tarafından alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı, İdaremiz ve çalışanlarından herhangi bir bedel talep edilemeyeceği ve sorumluluğun uygulayıcı Kurumda olacağı hususu kabul edilmelidir..

Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.

Söz konusu 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve revizyon çalışması yapılan alanda; İdaremizin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, kamulaştırma amacı ile sabit tesis olması nedeniyle; taşınmazların alanını küçültecek şekilde düzenlemeye dahil ederek, DOP için zayiata konu edilmemesi gerekir. Ayrıca özel ve tüzel kişiliklere ait taşınmazlarla hisseli hale gelen İdaremizin inşaat alanları ile ilgili olarak da ortaklığın giderilmesi davaları sonucu, taşınmazlarımızın kısmen ya da tamamen elden çıkma riski de bulunmaktadır. İnşaatlarımızın görevinin sürekli olması nedeniyle taşınmazların alanı ile yerinin değiştirilmeden ve inşaatlarımızın kaldırılarak tahrip edilmeden, geometrik şekillerinin korunması gerekmektedir.

Yapılacak faaliyetler esnasında Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri, Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

İdareміz görüşü, ilgi yazınız ekinde bulunan bilgilere göre verilmiştir. Yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada görüş alanının değişmesi, kayması halinde İdareміz 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 kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır." denilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.04.2021 tarih ve 1129493 sayılı yazısında;

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

1. Görüş istenen alanda İdareміze ait mevcut veya planlanan herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır.

2. Yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli harita üzerinde belirtilen alan içerisinde geçen dere yatakları için 03.05.2019 tarih ve 30763 Resmi Gazete sayılı "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği"nin 10. maddesinde belirtilen tekerrürlü taşkın debilerini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ile şeritvari alan güzergâhı boyunca 6,00 metre genişliğinde alan ayrılmalı ve bu alan kullanılmayarak boş bırakılmalıdır. Bu dere yataklarının kadastral ve mevcut şerit genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli, suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.

3. Görüş sorulan alanın, dere yataklarından kaynaklı yaşanması muhtemel taşkınlardan etkilenmesini en aza indirmek için söz konusu alan içerisinde, taşkından korunma tedbirleri (çevre-ihata duvarı, subasman kotu vb.) alınmalıdır. İlerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdareміz ve İdareміz çalışanlarından zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu kabul edilmelidir.

4. Söz konusu alandaki dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (c) yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu bağlamda, plan çalışması yapılan alanlar 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. Dere yataklarının ıslahı ve yüzeysel suların drenajı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

5. Görüş istenen alan, 17.02.2021 tarih ve 977854 sayılı Genel Müdürlük Oluru ile tahsise kapatılan "Menemen Alt Havzası Yeraltı Suyu İşletme Sahası" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılamadığı için derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir. Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat

çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

6. Bu alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 30763 Resmi Gazete sayılı Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

İdaremiz görüşü, Bölge Müdürlüğümüze sunulan koordinat bilgilerine göre verilmiştir. Yazımız ekindeki 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 kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır." denilmiştir.

Hava Kuvvetleri Komutanlığı 2'nci Ana Jet Üs Komutanlığı Hareket Komutanlığı'nın 23.03.2021 tarih ve 6665 sayılı yazısında; "Bu kapsamda, sunulan plan sınırları ile ilgi (b) yazı doğrultusunda incelenmiş olup söz konusu revizyon bölgesinin mania planı iç yatay düzleminde kaldığı ve maksimum mania planı yüksekliğinin 50m. (deniz seviyesi) olduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak; ek'te konumu sunulan revizyonun yapımında, ilgi (b) ile onaylanan mania planlarına ve ilgi (c) Genelgeye uyularak maksimum yüksekliklerin aşılmasının ve olası proje değişikliklerinde 2'nci Ana Jet Üs Komutanlığı Çiğli/İzmir 'e bilgi verilmesinin uygun olacağı. İlgi (ç) Kanun ve ilgi (d) Yönetmelik gereği, Askeri Yasak Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgeleriyle ilgili kurum görüşü taleplerinin Yetkili Komutanlık olan Hava Eğitim Komutanlığı olduğu, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden de görüş talep edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir." denilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 01.04.2021 tarih ve 683480 sayılı yazısında; "Belediyemizce İzmir İli genelinde yayaların yoğun olduğu ana ulaşım akslarında kesintisiz ve güvenli yaya geçişlerini sağlamak amacıyla yaya alt / üst geçidi projeleri hazırlanmaktadır. Bu kapsamda, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre hazırlanan ve Çiğli İlçesi 2. Ana Jet Üssü Lojmanları önüne yapılması planlanan yaya üst geçidinin yerleşim planı yazımız ekinde yer almaktadır. Tarafınız ile yapılan şifahi görüşmelerde, Belediyemizce ilgili bölgeye uygulama imar planı revizyon çalışması yapıldığı bilgisi edinilmiş olup, planın yaya üst geçidi yerleşimi de göz önünde bulundurularak hazırlanması ve konu ile ilgili tarafımıza bilgi verilmesi hususunda gereğini rica ederim.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 152382 sayılı yazısında;

İlgi (a) yazıda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığı belirtilen Çiğli ilçesi Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahalleleri'nde yer alan yaklaşık 166 hektarlık alanı da kapsayan, İzmir İli, Çiğli İlçesinde, 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; 1/25000 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 İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2019 tarih ve 05.848 sayılı Kararı ile uygun görülerek 17.01.2020 tarihinde onanmıştır.

Söz konusu Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonunun Plan Uygulama Hükümlerinin 1.4.maddesinde "Bu plana aykırı ve alt ölçekli imar planlarının mevcut yoğunluğunu artırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz." hükmü, 1.6.maddesinde "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir." hükmü, 1.7.maddesinde yer alan "Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz..." hükmü ile 1.9. maddesinde "Plan genelinde; alt ölçekli planda ilave ulaşım bağlantıları belirlenebilir ve ulaşım bağlantılarında genişleme yapılabilir. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir." hükmü yer almaktadır.

Plan Açıklama Raporunun 5.4.3.Arazi Kullanım Kararları başlığı altında Balatçık Mahaltesinde batısında Katip Çelebi Üniversitesi doğusunda Konut+Ticaret Alanı kullanımı yer alan, üst ölçekli plan kararı doğrultusunda, uygulamaya geçirilememiş Küçük Sanayi Alanı kullanım kararından bölgenin gelişme dinamiklerine cevap verecek nitelikte ticari kullanımlara da yönelik fonksiyonların yer alabileceği Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş bölgede, alan bütününde bakıldığında planlama ilke ve esaslarına uygun kullanımlar arası geçişi sağlayacak ve yaşanabilir bir çevre öngörüsünü destekleyecek nitelikte düzenlemeye gidilmesi ve 04.07.2019 tarih, 7181 sayılı kanunun 9. maddesi ile değişik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalardan %45 oranında düzenleme ortaklık payı alınabileceği hususu kapsamında, düzenleme ortaklık payı oranlarını %45'e tamamlayacak şekilde bölgenin ihtiyacı olan ilave sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılacak şekilde düzenleme yapıldığı belirtilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanan yaklaşık 166 hektarlık alanın sınırlarına ilişkin yapılan incelemede; söz konusu alanın güneyinde yer alan, batıda Çiğli OSB, güney-doğuda Bakırçay Üniversitesi Çiğli Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve doğuda İzban hattı ile sınırlanan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonunda Küçük Sanayi Alanı olarak belirlenmiş alanın plan çalışmaları kapsamı dışında bırakıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca, Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (b) görüş yazısında; söz konusu alanda 08.08.2018 tarih 2018/596 No.lu UKOME Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030) kararları kapsamında, kısa vadeli olarak yapılması planlanan T3a Çiğli Tramvayı-AOSB (Mavişehir-AOSB-K.Çelebi Üni.) hattı, T3b Çiğli Tramvayı-Çiğli Merkez (Mavişehir-Çiğli Merkez-K.Çelebi Üni.) hattı ve orta vadeli olarak yapılması planlanan M4b Kuzey Hattı - Halkapınar (K.Çelebi Üni.-Çiğli- Karşıyaka-Bayraklı-Halkapınar) hattı yer aldığı, uzun vadede de bu hattın Menemen İlçesine kadar uzatılmasının planlandığı; Çiğli'de oluşturulacak yeni ana transfer merkezi olan "Kâtip Çelebi Üniversitesi Transfer Merkezi"nin yer aldığı

ve orta vadeli olarak yapılması planlandığı; Bisiklet-Yaya Eylem Planı kararları kapsamında ise kısa vadeli olarak yapılması planlanan bisiklet yollarının yer aldığı; İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030) kapsamında planlama alanında yer alan ulaşım yatırımları ekli paftalarda ve kmz dosyası olarak iletilerek planın üst ölçekli olması nedeniyle kesin hat güzergahı ve konumunun belirtilemediği, uygulama aşamasında yapılacak kesin güzergah ve fizibilite çalışmaları sonucunda hat güzergahı, istasyon yerleri, istasyon çıkışları, şaft yerleri ve transfer noktasının kesin konumunun belirleneceği; İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030) kapsamında hazırlanan Otopark Eylem Planı çalışması kararlarında Çiğli İlçesi Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerine ilişkin "İmar Planı Otopark Alanı ile Otopark İhtiyacı Karşılabilir" ifadesi yer aldığı, Otopark Yönetmeliği kapsamında planlama çalışması projeksiyon nüfusu sonucunda bölgede yaşayacak kişilerin otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla yeterli sayıda otopark alanının belirlenmesi gerektiği, ifade edilmiştir.

İZSU Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) görüş yazısında; 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları kapsamında oluşturulan 05.09.2018 tarihli ve 51822 sayılı yazılarında derelere ilişkin belirtilen hususların geçerliliğini koruduğu; ayrıca, söz konusu alanda atıksuların ve yağmursularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik yağmursuyu projelerinin bulunduğu ve ekte gönderilen proje güzergâhının dikkate alınması gerektiği; bahsi geçen alanda mevcut altyapı hatlarının ve tesislerinin olduğu görüldüğünden, ekte gönderilen tesis ve hatlarının dikkate alınarak korunması, hatlarının zarar görmemesi için kazı çalışmalarına başlanmadan önce irtibata geçilmesi gerektiği; planlama çalışması yapılacak bölge mevcut içme suyu şebekesinden beslendiği anılan bölgede İdarelerince içme suyuna yönelik çalışmaları devam eden ve/veya planlanan herhangi bir tesis ve iletim hattı projesi bulunmadığı; Bölgeye düzenli, sağlıklı su temini ve dağıtımının yapılabilmesi için, yürütülecek planlama çalışmaları sürecinde, mevcut içme suyu şebeke sistemi kapsamında, öngörülen nüfus için gerekli içme ve kullanma suyu miktarlarının yeterli olup/olmadığının değerlendirilebilmesi için idareleri ile koordineli çalışılması gerektiğinin değerlendirildiği belirtilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisi hazırlanırken;

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve plan uygulama hükümleri ile ilgi (b) ve ilgi (c) görüş yazılarına uyulması,

Planlama çalışmalarının plan bütünlüğü gözetilmek suretiyle planlama alanı çevresinde yer alan yürürlükteki imar planları dikkate alınarak, bu plan ile entegre olacak şekilde ayrıca planlama çalışmaları dışında bırakılan Küçük Sanayi Alanının plan kapsamına alınarak, bütüncül bir bakış açısıyla yürütülmesi ve çevre plan kararlarının plan paftalarına aktarılması,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimlere uygun onaylı halihazır haritalar üzerine hazırlanması gerektiği, hususları dikkate alınmalıdır.

Bu kapsamda, söz konusu planlama çalışmalarına konu alanda, yukarıda belirtilen hususlar ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisi tamamlandığında Belediye Başkanlığımıza iletilmesi halinde öneri plana ilişkin esas görüşümüzün oluşturulabileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 27.03.2021 tarih ve 109157 sayılı

yazısında; "Söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede; 08.08.2018 tarih 2018/596 No.lu UKOME Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030) kararları kapsamında, kısa vadeli olarak yapılması planlanan T3a Çiğli Tramvayı-AOSB (Mavişehir-AOSB-K.Çelebi Üni.) hattı, T3b Çiğli Tramvayı-Çiğli Merkez (Mavişehir-Çiğli Merkez-K.Çelebi Üni.) hattı ve orta vadeli olarak yapılması planlanan M4b Kuzey Hattı - Halkapınar (K.Çelebi Üni.-Çiğli-Karşıyaka-Bayraklı-Halkapınar) hattı yer almakta olup uzun vadede de bu hattın Menemen İlçesine kadar uzatılması planlanmaktadır. Çiğli'de oluşturulacak yeni ana transfer merkezi olan "Kâtip Çelebi Üniversitesi Transfer Merkezi" de planlama alanı sınırı içerisinde yer almakta olup orta vadeli olarak yapılması planlanmaktadır. Bisiklet-Yaya Eylem Planı kararları kapsamında ise kısa vadeli olarak yapılması planlanan bisiklet yolları yer almaktadır. İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030) kapsamında planlama alanında yer alan ulaşım yatırımları ekli paftalarda ve kmz dosyası olarak tarafınıza iletilmekte olup planın üst ölçekli olması nedeniyle kesin hat güzergahı ve konumu belirtmemektedir. Uygulama aşamasında yapılacak kesin güzergah ve fizibilite çalışmaları sonucunda hat güzergahı, istasyon yerleri, istasyon çıkışları, şaft yerleri ve transfer noktasının kesin konumu belirlenecektir. Otopark alanları bir arazi kullanım kararı olarak kentlerde ulaşım ağının vazgeçilmez bir parçasıdır. Özellikle yüksek düzeyde araç sahipliğine sahip kentlerde değerli kent mekânının tüketilmesinde baş aktörlerden olan otopark alanları yerel yönetim otoriteleri tarafından birçok ulaşım politikası geliştirme çalışmasının odak noktasına konumlandırılarak ele alınmalıdır. İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030) kapsamında hazırlanan Otopark Eylem Planı çalışması kararlarında Çiğli İlçesi Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerine ilişkin "İmar Planı Otopark Alanı ile Otopark İhtiyacı Karşılabilir" ifadesi yer almakta olup, Otopark Yönetmeliği kapsamında planlama çalışması projeksiyon nüfusu sonucunda bölgede yaşayacak kişilerin otopark ihtiyacını karşılanması amacıyla yeterli sayıda otopark alanının belirlenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, planlama çalışmalarında yukarıda belirtilen konuların dikkate alınması ve planlama çalışmaları tamamlandığında tarafımıza tekrar görüşe sunulması gerektiği düşünülmekte olup konunun içeriği gereği tarafınızca değerlendirilmesi hususunda gereğini arz ederim." denilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak Ve İstimlak

Dairesi Başkanlığı, Harita Ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 62867 sayılı yazıları ile; Konuya ilişkin olarak dereler açısından yapılan incelemede, ilgi (a) yazıda 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları kapsamında görüş verilen alanın ilgi (b) yazıda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarına esas görüş sorulan alanı kapsadığı görüldüğünden, ilgi (a) yazımızda derelere ilişkin belirtilen hususların geçerliliğini koruduğu değerlendirilmiş olup, söz konusu görüş yazımız ekte gönderilmektedir (Ek 1). Ayrıca, söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda atıksuların ve yağmursularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik yağmursuyu projemiz bulunmakta olup yazımız ekinde gönderilen proje güzergâhının dikkate alınması gerekmektedir (Ek 2). Bahsi geçen alanda mevcut altyapı hatlarımız ve tesislerimiz olduğu görüldüğünden, yazımız ekinde gönderilen tesis ve hatlarımızın dikkate alınarak korunması, hatlarımızın zarar görmemesi için kazı çalışmalarına başlanmadan önce idaremiz personeli (Mustafa KURUM Tel: 0537 338 96 02) ile irtibata geçilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, planlama çalışması yapılacak bölge mevcut içme suyu şebekesinden beslenmekte olup, anılan bölgede idaremizce 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, yürütülecek planlama çalışmaları sürecinde, mevcut içme suyu şebeke sistemi kapsamında, öngörülen nüfus için gerekli içme ve kullanma suyu miktarlarının yeterli olup/olmadığı değerlendirilebilmesi için idaremiz ile koordineli çalışılması gerektiği değerlendirilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili idaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır." denilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 134497 sayılı yazıları ile; "Yapımına başlanan " Çiğli Tramvay Hattı Yapım İşi " kapsamında ilgi yazınızda belirtilen ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılacağı alanda, projemizin güzergah planında yapılan değişiklikler yeni sonuçlanmış olup, uygulama projemiz ektedir." denilmiştir.

Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2021 tarih ve 22312623 sayılı yazıları ile; "Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte;

-İmar Kanunu'nun 15.maddesine;

"İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

"İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

"Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları

-İmar Kanunu'nun 18. maddesine;

"Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl

İçinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkrası eklenmiştir. Yapılacak İmar Planı çalışmasında özellikle yukarıda belirtilen mevzuat değişiklikleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmesi ve Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmiştir.

İzmir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 754 sayılı yazısında; "Mevcut imar planlarında "Sağlık Tesis Alanı" içerisinde kalan ve üzerinde halen hizmet verilen Maliye Hazinesi ve Belediye'ye ait Bakanlığımıza tahsisli parsellerin "Sağlık Tesis Alanı" olarak korunması, tasarruf tedbirleri kapsamında kamulaştırma işlemlerinin yapılamaması nedeniyle atıl durumda kalacak nitelikte bulunan şahıslara ait Sağlık Tesis Alanı'nda kalan parsellerin, Maliye Hazinesi ve Belediye mülkiyetinde bulunan parseller ile yer değişikliği yapılmasının uygun olacağı, diğer yandan yeni hazırlanacak imar planlarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo'da yer alan ölçülerinde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanları olarak yukarıda belirtildiği üzere kamu yararı gözetilerek mülkiyeti Maliye Hazinesi ve Belediye'ye ait olan parseller üzerinde Sağlık Tesis Alanlarının belirlenmesinin uygun olacağı görüşüne varılmış olup, imar planlarının revizyonu aşamasında 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması kaydıyla, söz konusu imar planı çalışmalarının yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemektedir." denilmiştir.

İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2059641 sayılı yazısında; "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uygulamalarına dair Bakanlığımızın 26.04.2018 tarih ve E-1290401 sayılı yazısı ekindeki Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlamasına Dair Uygulama Talimatı'nın 11. maddesinde; "izinsiz arazi kullanımlarının (mülga) Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmeliğin Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği 11.03.1989 tarihinden önce gerçekleştiğinin belgelenmesi halinde, bu alanlar ile ilgili olarak 5403 sayılı Toprak

Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak herhangi bir iş ve işlem bulunmadığının ilgisine bildirileceği" belirtilmiştir. Bu itibarla, Bakanlığımızın yukarıda anılan Talimat hükmü doğrultusunda, hakkında Müdürlüğümüz görüşü talep edilen konuya ilişkin olarak, önceden onay alınmış izinli alanların dışına çıkılmadan ve izinli alan içindeki tarımsal nitelikli 26.04.1984 onay tarihli arazilerin mevcut durumlarının korunmasına dikkat edilerek B.Çiğli İmar Planı ve 23.03.1989 onay tarihli Balatçık Ova Kesimi İmar Planının geçerli olduğu" denilmiştir.

İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 21.04.2021 tarih ve 968059 sayılı yazısında; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin, Kurum görüşü talebiniz; İzmir Orman İşletme Müdürlüğü heyeti marifeti ile incelenmiştir. Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre; İzmir İli, Çiğli İlçesi, Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçükçiğli Mahallelerinde yer alan yaklaşık 166 hektarlık alanda yapılması planlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon alanının, 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sınırları dışında kaldığı, aynı Kanununun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı, söz konusu imar planı çalışması hakkında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

İzmir Gaz'ın 24.02.2021 tarih ve 2021GDN3035 sayılı yazısında; "yazınızda belirtilen ve ekli paftalarda sınırları işaretli alana ilişkin şirketimize ait altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi verileri Ek'te yer almaktadır. Teknik Emniyet Şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır. Şehrin genişlemeleri ve ihtiyaçlarına bağlı olarak geliştirilmekte olan doğalgaz altyapı projesinin altyapısını oluşturan imar değişikliklerinden Kurumumuzun bilgilendirilmesi" denilmiştir.

İzmir Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'nın 16.03.2021 tarih ve 1698487 sayılı yazısında; "söz konusu taşınmazların sorumluluk sahası içinde kalmadığı, özel güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığına ait hizmet binaları, Karakol, arsa ve benzeri yerler) ile plan ve proje içerisinde olmadığı" denilmiştir.

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 29.03.2021 tarih ve 400084 sayılı yazısında; "söz konusu alan İdaremiz karayolu sorumluluk ağı içerisinde yer alan İzmir Çevre Yoluna km: 0+800' de yaklaşık 100 m. yaklaşmaktadır. Yapılacak olan İmar Planı Revizyonu kapsamında, mevcut bağlantılar dışında otoyola yeni bir bağlantı talep edilmemesi, otoyola yaklaşan kesimlerde "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda gerekli çekme mesafesi şartlarının sağlanması şartıyla İmar Planı çalışması yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 26.02.2021 tarih ve 3211 sayılı yazısında; "İmar planı çalışması yapılması planlanan alanlar mânia planı sınırları dışında kalmakta olup bu ve müteakip süreçteki plan, tesis ve diğer çalışmalarınıza ilişkin görüş taleplerinizin bir örneği Ek'te de yer alan Genel Müdürlüğümüz görüşü olan İlgî (b) yazımız kapsamında yapılması gerekmektedir. Bunun yanı sıra Çiğli-Kaklıç askeri havaalanlarına olan yakınlığı nedeniyle, MSB ve ilgili askeri birimlerin görüşlerinin alınarak bu görüşlere riayet edilmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, İzmir ili, Çiğli ilçesi sınırları içerisinde kalan tüm alanların sivil hava ulaşımına açık havaalanları mânia planları sınırları dışında kalması nedeniyle, İlgî (a) yazıda belirtilen plan ve müteakip süreçte yapılacak olan imar planı düzenlemelerinde bir örneği Ek'te yer alan İlgî (b) yazımız kapsamında işlem yapılması, kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen tereddüt hasıl olan bir durum oluşmadığı sürece, Genel Müdürlüğümüzden bu minvalde görüş talep edilmemesi gerekmektedir. Öte yandan müteakip süreçte Genel Müdürlüğümüzden bu minvalde görüş talep edilmesi durumunda görüş verilmeyeceğinin bilinmesi" denilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Orman 4. Bölge Müdürlüğü'nün 940196 sayılı yazısında; "Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 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 bahse konu planların hazırlanmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

TCDD 3.Bölge Müdürlüğü'nün 95225 sayılı yazısında; "Söz konusu alan mevcut Hilal-Bandırma Demiryolu Hattını kapsadığı görülmüş olup bu alanda Teşekkülümüzce yürütülmekte olan herhangi bir planlamamız bulunmamakla birlikte yapılacak çalışmalarda; hattımızın altyapı stabilizesine, sanat yapılarına, üstyapı malzemelerine ve elektronik sistemlerine zarar vermeyecek, seyrüsefer emniyetini, can ve mal güvenliğini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması gerekmektedir. Bahse konu kesimde demiryolu hattımızda bulunan hidrolik sanat yapılarından araç geçişinin engellenmesine yönelik tüm tedbirlerin alınması, ayrıca hattımızı kesecek ulaşım amaçlı muhtemel geçişler planlanıyorsa "Demiryolu Hemzemin Geçitlerinde Alınacak Tedbirler ve Uygulama Esasları Hakkında Yönetmelik'te belirtildiği üzere yeni bir hemzemin geçide müsaade edilmeyecek olup bu geçişin alt, üst geçit veya viyadük olması durumunda projelerinin hazırlanarak Teşekkülümüze sunulması gerekmektedir. Hat altı-üstü geçişlerde (boru, enerji nakil hattı vs. için) ise 107 Numaralı Genel Emire ve TS 13643 sayılı standartta uygun olarak, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Belediyeler ile üçüncü şahıslar tarafından tapu sicilinde irtifak hakkı tesis edilmemek kaydıyla geçiş izninin Bölge Müdürlüğümüzden gerekli onaylar alınmalıdır. 641 nolu "Elektrifikasyon tesislerinin bulunduğu bölgelerde alınması gereken tedbirler ile uyulması gereken kurallar ve taşıma belgelerine yazılacak talimatlar", "EN 50122-1 standardı", "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" göz önünde bulundurulmalıdır. Yapılacak çalışmalarda mevcut mülkiyet sınırlarımızın korunması, 828 numaralı tamimde belirtilen demiryolu koridor genişlikleri ile güvenlik mesafelerine uyulması ve hazırlanacak planda "TCDD Alanı" olarak belirtilmesi, ileride ek hatların da yapılabileceğinin göz önünde bulundurulması, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının 13.11.2014 Kabul Tarihli ve TS 11939/T3 sayılı mecburi Standart Tebliğine göre yanıcı, patlayıcı maddeler, can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması" denilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 586717 sayılı yazısında; Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu plan sahasında; 154 kV EBSO Trafo Merkezi ve 154 kV Ulucak - Ebso Enerji İletim Hattının yer aldığı tespit edilmiştir. Mevcut tesislerimize ilişkin sayısal veriler yazı ekinde gönderilmektedir. Bu kapsamda yapılacak planlama çalışmalarında;

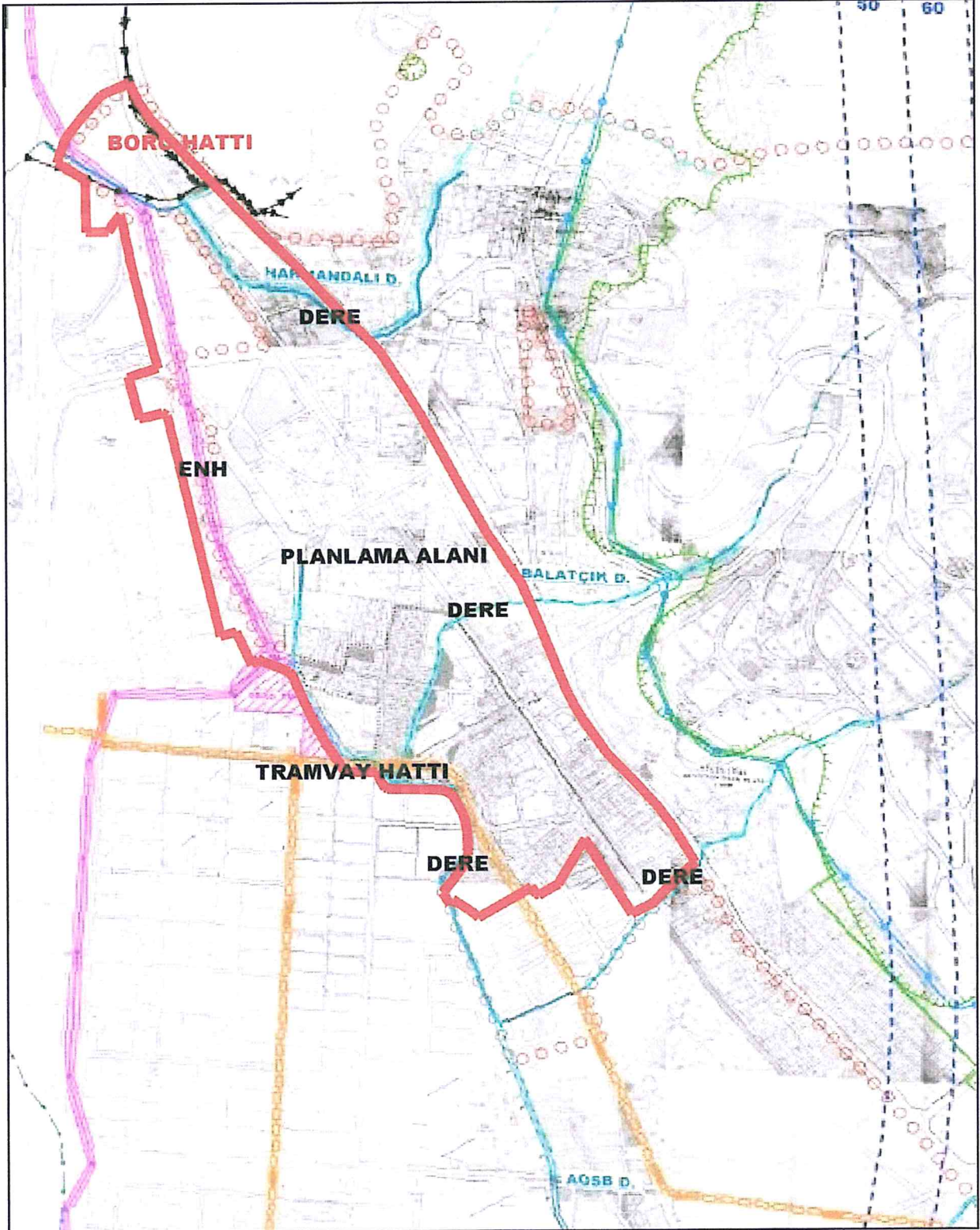
- Her ölçekte imar planı plan notlarına; "Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır." ve "TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi'ne aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan

notunun eklenmemesine dikkat edilmesi,

- Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", direk yerlerinin "Teknik Altyapı (Direk yeri)" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,
- Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teşekkülümüze ait Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerekmektedir."denilmiştir.

İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğü'nün 28.04.2023 tarih ve E-23824357-750-2300043545 sayılı yazısında; "görüş talebi yapılan üniversitemiz mülkiyetinde bulunan İlimiz Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi, 22473 ada 1 parselin içerisinde bulunduğu alanda yapılacak imar tadilatı ile mevcut imar planında geçerli olan inşaat alanının korunması şartıyla revizyon yapılarak yeşil alan sürekliliğinin devam ettirilmek istendiği, mevcut alanda bulunan kanalın yapılaşma yapılacak alanın dışına çıkarılması gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda yapılan değerlendirmede mevcut imar planında bahse konu 22473 ada 1 parselde bulunan yapılaşma koşulu korunarak yapılacak imar tadilatı sonrası yapılacak imar uygulamasında üniversitemizin mülkiyetinde bulunan parsellerden DOP payının düşülmemesi şartlarıyla uygun imar planı tadilatı görülmüştür." denilmiştir.


ÇİĞLİ
BELEDİYESİ



Harita 20: Kurum Görüş Sentezi

5. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU KARARLARI

5.1. AMAÇ-KAPSAM ve YASAL DAYANAK

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca, İzmir İli, Çiğli İlçesi'nde, 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 Çiğli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) hazırlanmış ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince 14.09.2019 tarih ve 97509404.301.848 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 17.01.2020 tarihinde onanmıştır.

Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda doğal yapay eşikler göz önüne alınarak, kuzeyde Menemen İlçe sınırı, batıda Katip Çelebi Üniversitesi, doğuda Anadolu Caddesi, güneyde Organize sanayi ve küçük sanayi sitesi ile çevrili yaklaşık 193 ha'lık alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanmıştır.

Bu aşamada Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın çalışma yapılan kısmına ilişkin nazım planının uygulama da yaşanan sorunları çözmek adına revizyon gerekliliği ortaya çıkmıştır.

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerine ilişkin 1/5000 Ölçekli 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.

5.2. İLKELER-HEDEF VE STRATEJİLER

- Planlama çalınmasının en belirgin amacı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu doğrultusunda, Büyükşehir Belediyesinin onaylamış olduğu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ana kararları doğrultusunda revizyon plan hazırlamak.
- Planlama alanındaki mevcut arazi kullanımlarında, 1/25000 ölçekli plandan başlayarak 1/1000 ölçekli planlara kadar, mekansal sürekliliğin ve planlama hiyerarşisinin sağlanması.
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gerekliliklerini yerine getirmiş yasal bir planın oluşturulması.
- İlk planı 1989 yılında onananmış ve değişik tarihlerde onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında bütünlük oluşturacak üst ölçekli kararlar almak.
- Mevcut sosyal ve teknik altyapı alanlarının maksimum oranda kullanılmasının sağlanması
- Yıllardır imar uygulamasında yaşanan sorunlardan dolayı her hangi bir çalışma yapılamayan bölgelerde uygulama sorunlarını çözecek plan kararları geliştirmek.
- Çiğli ve çevresinde yaşanan hızlı kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir olması, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak şekilde gelişmenin yönlendirilmesi amacı ile Planlama alanında Üniversitenin yer seçmesi gibi etkenlerden dolayı bölgede yaşanan eğilimlerden dolayı planlama bölgesinde yer alan sanayi ve küçük sanayi alanlarının dönüşümünün sağlanması.
- Mevcut İmar Planında kazanılmış hakların korunması sağlanarak, yeni plan ve uygulama sorunları çıkarmamak.
- Kadastro Müdürlüğü tarafından 2014 yılında Yenileme Çalışması yapıлып, grafik parsellere göre oluşturulan imar adaları ile yeni oluşan parseller arasındaki uyumsuzlukları gidermek.

5.3. PLAN KARARLARI

5.3.1. GENEL KARARLAR

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Ahmet Efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları belirlenirken; meri plan olan Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İma Planı ve Revizyonu kararları ve alt ölçekli plan kararları ve bu doğrultuda alanın büyük ölçüde uygulama görmüş ve yapılaşmalarını tamamlamış olması göz önünde bulundurulmuştur.

Mevcut mülkiyet dokusu, yapılaşmalar, arazi kullanım durumu, sınırlar, onaylı imar planı kararları, mekansal analizler ve diğer tüm çevresel faktörler ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri kapsamında; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince 14.09.2019 tarih ve 97509404.301.848 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 17.01.2020 tarihinde onaylanan Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu Planının genel kararları doğrultusunda yaklaşık 1923ha. alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Planlama alanının hemen hemen tamamında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 24.06.2015 tarihinde 2015/10573 sayılı oluru ile onaylanmış olan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu, Havaalanı Şosesi Caddesi üzerinde kalan kısmında 31.08.2021 tarihinde onaylanan İzmir İli Menemen İlçesi, 9353,51 hektar alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve Balatçık Mahallesi, 22477/5, 22479/1 ve 22408/1 parsellerde 17.10.2012 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması Uygulama İmar Planı ve plan notlarında hükme bağlanmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 27.03.2021 tarih ve 109157 sayılı yazısı doğrultusunda; Çiğli Devlet Hastanesi, ATA Sanayi ve Katip Çelebi Üniversitesi Tramvay güzergahı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına aktarılmıştır.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 586717 sayılı yazısı doğrultusunda, planlama sahasından geçen 154 kV Ulucak - Ebro Enerji İletim Hattı ve ilgili mevzuata ilişkin hükümler imar planına aktarılmıştır.

Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 21.04.2021 tarih ve 854 sayılı yazıları kapsamında; TF-14 Çiğli Tank Çiftliği sorumluluk sahasında bulunan, 3 adet 6" ve 8" ANT Akaryakıt Boru Hattı ve Balatçık Mahallesi, 5165 ve 5178 parseller "Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi" olarak imar planlarına aktarılmış olup, ilgili mevzuata ilişkin hükümler plan uygulama hükümleri arasında yer almaktadır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.03.2021 tarih ve 1082370 sayılı ile 05.04.2021 tarih ve 1129493 sayılı yazılarında belirtilen dere yatakları genişlikleri ve dere yataklarının kenarında bırakılması istenen servis yolları imar planına aktarılmış ve ilgili mevzuata ilişkin hükümler plan uygulama hükümleri arasında yer almaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 62867 sayılı yazılarında belirtilen hususlar imar planlarına aktarılmış olup, ilgili mevzuata ilişkin hükümler plan uygulama hükümleri arasında yer almaktadır.

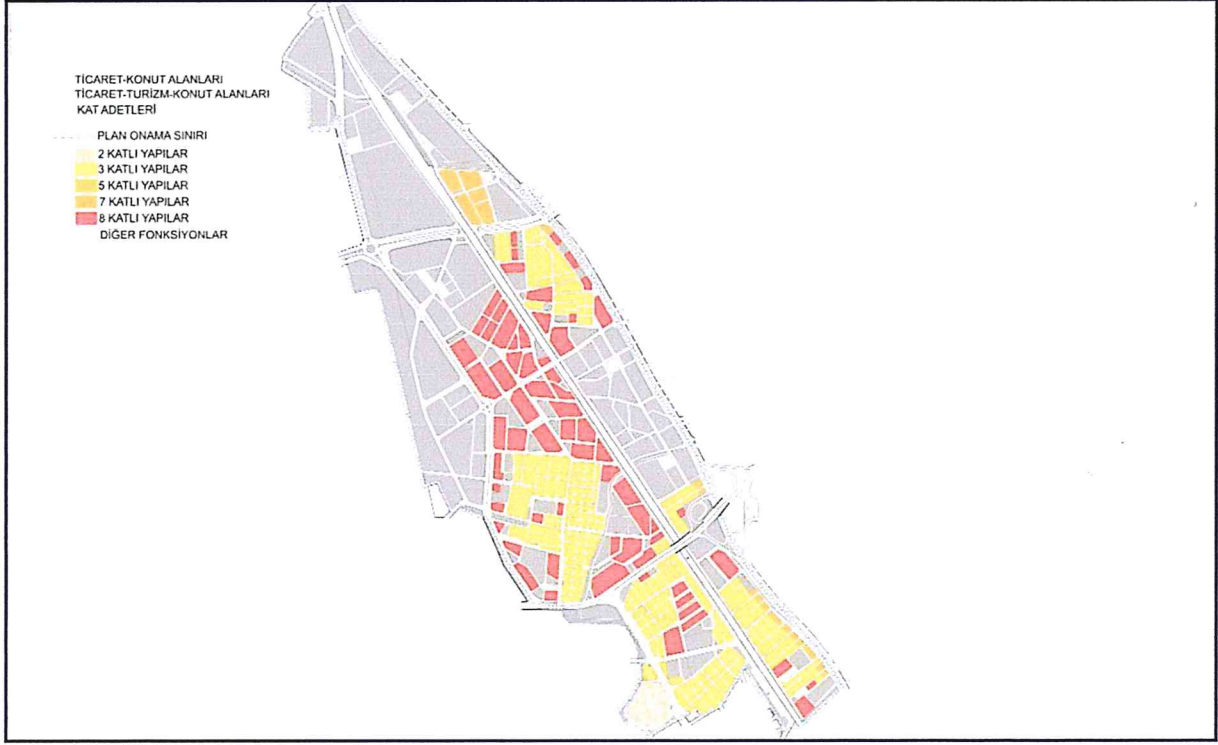
TCDD 3.Bölge Müdürlüğü'nün 95225 sayılı yazısı; doğrultusunda İZBAN hattı plana demiryolu olarak ve etrafı demiryolu koruma kuşağı olarak plana işlenmiş ve ilgili mevzuata ilişkin hükümler plan uygulama hükümleri arasında yer almaktadır.

5.3.2. PLAN NÜFUSUNA İLİŞKİN KABULLER VE KARARLAR

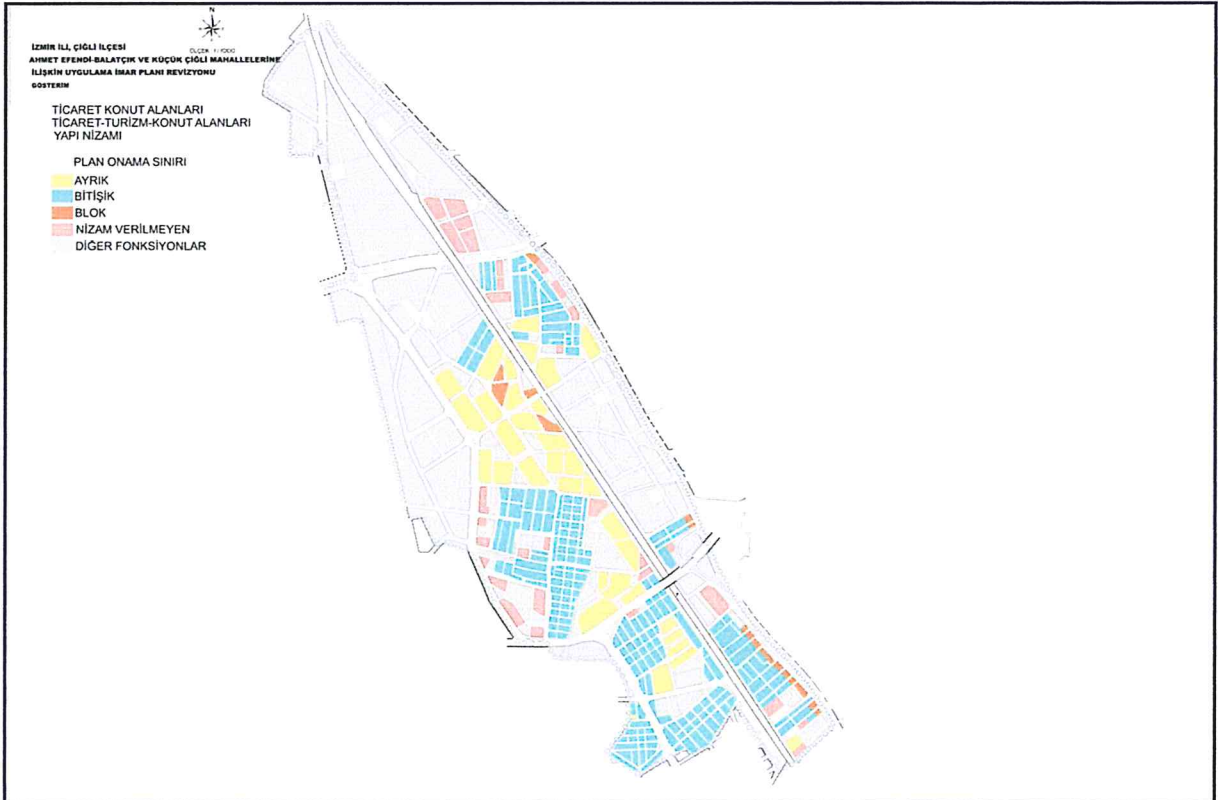
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonunda; mevcut konut alanlarına ilave konut alanı eklenmemesi ve mevcut konut alanlarının yoğunlukları arttırmamak prensip olarak belirlenmiş ve bu doğrultuda mevcut imar planlarında hesaplanan nüfus değeri aşılmamıştır.

Planlama alanı içerisinde sadece konut alanı olarak planlı alan bulunmamaktadır. Konut Alanlarının büyük çoğunlu Konut+Ticaret Alanı olarak, 5 adadan oluşan ~~Ticaret+Turizm+Konut Alanı~~ olarak planlıdır. Konut alanlarının tamamı Konut+Ticaret Alanı olarak planlı olmasından dolayı plan nüfus hesabı, nazım planının uygulama imar planı ile eş güdümlü olarak hazırlanmasından dolayı uygulama imar planında oluşacak imar adaları ve kat adetleri üzerinden hesaplanmıştır.

Planlama alanı içerisindeki konut alanları, 6 gruptan oluşmaktadır. Bunlar ayrıık nizam 8 katlı konut+ticaret alanları, blok nizam 7 katlı konut+ticaret alanları, bitişik nizam 2 ve 3 katlı konut+ticaret alanları, Y koşullu konut+ticaret alanları ve ~~Ticaret+Turizm+Konut Alanlarıdır.~~ Y koşullu konut alanlarında inşaat alanı kök parsele göre hesaplanmış ve inşaat alanları K.A.T (Katlar Alanı Toplamı) olarak işlenmiştir.



Harita 21: Öneri 1/1000 ölçekli UİP Konut Alanları Kat Adetleri



Harita 22: Öneri 1/1000 ölçekli UİP Konut Alanları Tipolojisi

Planlama alanında yer alan konut alanlarının yaklaşık %47'lik kısmını Bitişik Nizam 3 katlı ve 2 katlı konut alanları oluşturmaktadır. Ayrık Nizam 8 katlı konut alanları ise %35'lik oranı sahiptir.

Tablo 10: Öneri UİP Konut Tipolojisi

YAPILAŞMA KOŞULU	İMAR ADASI (ADET)	ALAN (M ²)	ALANSAL ORAN (%)
B-2	17	13.544	2.93
B-3	186	205.821	44.48
BL-7	13	8.846	1.91
A-8	44	165.151	35.69
Y KOŞULLU	28	50.744	10.97
TİCİTK	5	18.638	4.03
TOPLAM	295	462.744	100.00

Nüfus hesabında planlama alanı için ortalama daire büyüklüğü 120 m² olarak, TÜİK verilerine göre ortalama hane halkı ise 2.93 kişi olarak kabul edilmiştir. Bitişik Nizam konut alanlarında zemin katlar ticaret, diğer katlar konut olarak kabul edilmiş, ayrıca bitişik nizam konut alanlarında her kat için 0.80 emsal kabulü yapılmıştır. BL-7, A-8, Y koşullu konut+ticaret alanlarında VE ~~TİCİTK alanlarında~~, konut oranı %80 olarak kabul edilmiştir. Planlama alanında yer alan Y koşullu alanlarda teker teker kök parsellerine göre inşaat alanları hesap edilmiştir. Bu doğrultuda plan üzerinde yapılan hesaplar ve kabuller doğrultusunda planlama alanında **750.061 m²** konut inşaat alanı, 120 m² lik daire kabulü doğrultusunda **6.247** bağımsız birim ve 2.93 hane halkı büyüklüğü ile öneri imar planına göre planlama alanında **18.304** kişi nüfus hesaplanmıştır.

Tablo 11: Öneri UİP Nüfus Hesabı

İŞLEM	KONUT İNŞAAT ALANI = KONUT İMAR ADASI X EMSAL X KONUT KAT ADETİ VEYA ORANI				BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI = KONUT İNŞAAT ALANI / ORT. DAİRE BÜY.		NÜFUS = BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI X HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	
	KONUT İMAR ADASI (M ²)	EMSAL	KONUT KAT ADETİ VEYA ORANI	KONUT İNŞAAT ALANI	ORTALAMA DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI (ADET)	HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ (KİŞİ)	NÜFUS (KİŞİ)
B-2	13.544	0.80	1	10.835	120	90	2.93	264
B-3	205.821	0.80	2	329.313	120	2.744		8.040
BL-7	8.846	2.00	80%	14.153	120	118		345
A-8	165.151	2.00	80%	264.241	120	2.202		6.451
Y KOŞULLU	136.106		80%	108.884	120	907		2.658
TİCİTK	18.638	1.50	%80	22.565	120	180	540	
TOPLAM	472.063			750.061		6.247		18.304

5.3.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanında uygulamalarının büyük bölümünün tamamlanmış olması ve meri plan olan Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu dikkate alınarak genel arazi kullanımı "Ticaret-Konut Alanı" ve "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır.

Mevcut imar planlarından gelen yeşil aksların sosyal donatı alanları ile bütünleşmesi ve devamlılığının sağlanması hedeflenmiş ve devamlılığının sağlanması adına mevcut yeşil alanlara ilave olarak güneyde İzmir Katip Çelebi Üniversitesinden başlayarak kuzeyde Tekel Ortaokuluna kadar TEİAŞ'ın iletim hattı altında kalan ve çoğunluğunun mülkiyeti Çiğli Belediyesine ait olan alan Park ve Rekreasyon Alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanında yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları (eğitim alanı, sosyal ve kültürel tesis, sağlık tesisi, ibadet alanı, park ve açık yeşil alanlar, spor alanı, rekreasyon alanı vb. gibi) alan bütününde erişilebilirlik ilkesi ile dengeli olarak dağıtılmış olup, erişilebilirlik kriteri açısından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tariflenen mesafeler sağlanmıştır.

Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Raporunda; "Katip Çelebi Üniversitesi'nin doğusunda yer alan, 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda "Küçük Sanayi Alanları" kullanımında kalan bölgenin, 90'lı yıllardan beri imar planlarında yer alan Küçük Sanayi Alanı kullanım kararlarının, Ege Sanayi Sitesi (22402 ada) dışındaki alanlarda gerçekleşmediği, 90'lı yıllarda onaylanan ve söz konusu bölgeyi de kapsayan imar planlarında; sanayi alanı, küçük sanayi alanı, konut dışı kentsel çalışma alanları ve merkezi iş alanı kullanım kararlarının belirlendiği, ancak 2000'li yıllarda plan revizyonu ve plan değişiklikleri ile söz konusu bölgenin çevresinde Üniversite Alanı, Merkezi İş Alanı, Ticaret seçenekli Konut Alanları gibi plan kararlarının üretildiği ve de söz konusu bölgenin batıda Katip Çelebi Üniversitesi ile doğuda Konut-Ticaret Alanları arasında bir geçiş alanı oluşturduğu tespit edildiği, söz konusu bölgenin kuzeyinde yer alan Sanayi Alanının (22401 ada) üst ölçekli plan kararı doğrultusunda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmesi ve yaklaşık 30 yıllık süreçte küçük sanayi alanı fonksiyonlarının da gerçekleştirmediği tespitleri ile birlikte üniversite ve konut-ticaret alanları arasında, bu kullanım kararları ile uyumlu bir plan kararının üretilmesi gündeme geldiği, bölgenin gelişme dinamikleri çerçevesinde, süreç içerisinde bölgede yer seçen Katip Çelebi Üniversitesi Alanı ve çevre kullanımlar da gözetilerek, 1/25000 ölçekli plan kararlarının da bu doğrultuda uyumlandırılması kapsamında, bölgede yer alan küçük sanayi fonksiyonu "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" (KDKÇA) dönüştürüldüğü" belirtilmiştir.

Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, meri planda yer alan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonuna aktarılmıştır. 22646 ada 1 parsel batısında yer alan, Çiğli (Anadolu Caddesi- Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı 5 adada halihazırda konut kullanımını da olduğu için "~~Ticaret+Turizm+Konut Alanı~~" olarak planlanmıştır

1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında, 22401 ve 22402 nolu imar adalarında, Çiğli Belediye Encümenin 26.02.1998 tarihli ve 133 sayılı kararı ile onaylanan parselasyon planında %22.9 'luk düzenleme ortaklık payı %45'e tamamlanması amacı ile "Belediye Hizmet Alanı" ve "Genel Otopark" alanı planlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonunda bu oran korunmuş, ancak bölgenin ihtiyaçları ve donatı dengesinin sağlanması adına "Belediye Hizmet Alanı", "Park Alanı", "Sağlık Tesis Alanı", "Kültürel tesis Alanı" ve " Otopark" olarak planlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, 22652 ve 22703 nolu imar adalarında mevcutta %40 olan kesinti oranı %45'e çıkarılmış, ancak bu bölgede %40 üzerinden bazı parsellerde ruhsatlı yapılaşmalar tamamlanmış olmasından dolayı, %5 'lik kesinti oranı bölgede yıllarca çözülemeyen uygulama sorununu iyice çıkmaza sokacağı ve planının uygulanabilirliğini ortadan kaldıracığından dolayı, bu adalarda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda %40'lık kesinti oranı korunmuştur.

Balatçık Mahallesi, 368, 5668, 5666, 369, 376, 377, 5696, 4484, 5449, 5450, 5451 ve 5667 parsellerde mevcut imar planlarında yaklaşık %80'lik terk olması sebebi ile bu zamana kadar bu parsellerde her hangi bir uygulama yapılamadığı gibi donatı alanları da kamu eline geçememiştir. Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu da bu doğrultuda hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda bu alanlarda yıllarca çözülemeyen uygulama sorununun çözümü yönünde kararlar üretilmiştir. Bu bölgede imarlı alanlar ile kesinti oranları arasında denge kurularak, bu yönde planlama yapılmıştır. . Bu alanda zayıtın %54, imarlı alanın %46 olacak şekilde denge kurulmuştur. 369 parselde, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğü'nün 23.11.2021 tarih ve 2100109974 sayılı yazılarında söz konusu parselin rektörlüklerine devredildiği ve üniversite alanı olarak planlanması dikkate alınarak ve yapılan görüşmeler sonucu Üniversite alanı olarak planlanmıştır. Bu alandan kaldırılan lise alanının yerine 22471/1 parselde Eğitim Alanı planlanmıştır

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda; Balatçık Mahallesi, 21871 ada 1 parseldeki inşaat hakkının 21870 ada 1 parsel devredilmesi yolu ile, 21871 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı 22483 ada 3 parsel, mevcut kullanımı göz önüne alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Özel Eğitim Tesis Alanı olarak

Söz konusu alanda Üniversite'nin olması ve bölgede açık alan etkinliklerinin yapılacağı alan ihtiyacından dolayı balatçık Mahallesi, 22638 ada 3 ve 4 parselleri kapsayan alanda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Meydan" planlamak amacı ile, park alanı planlanmıştır.

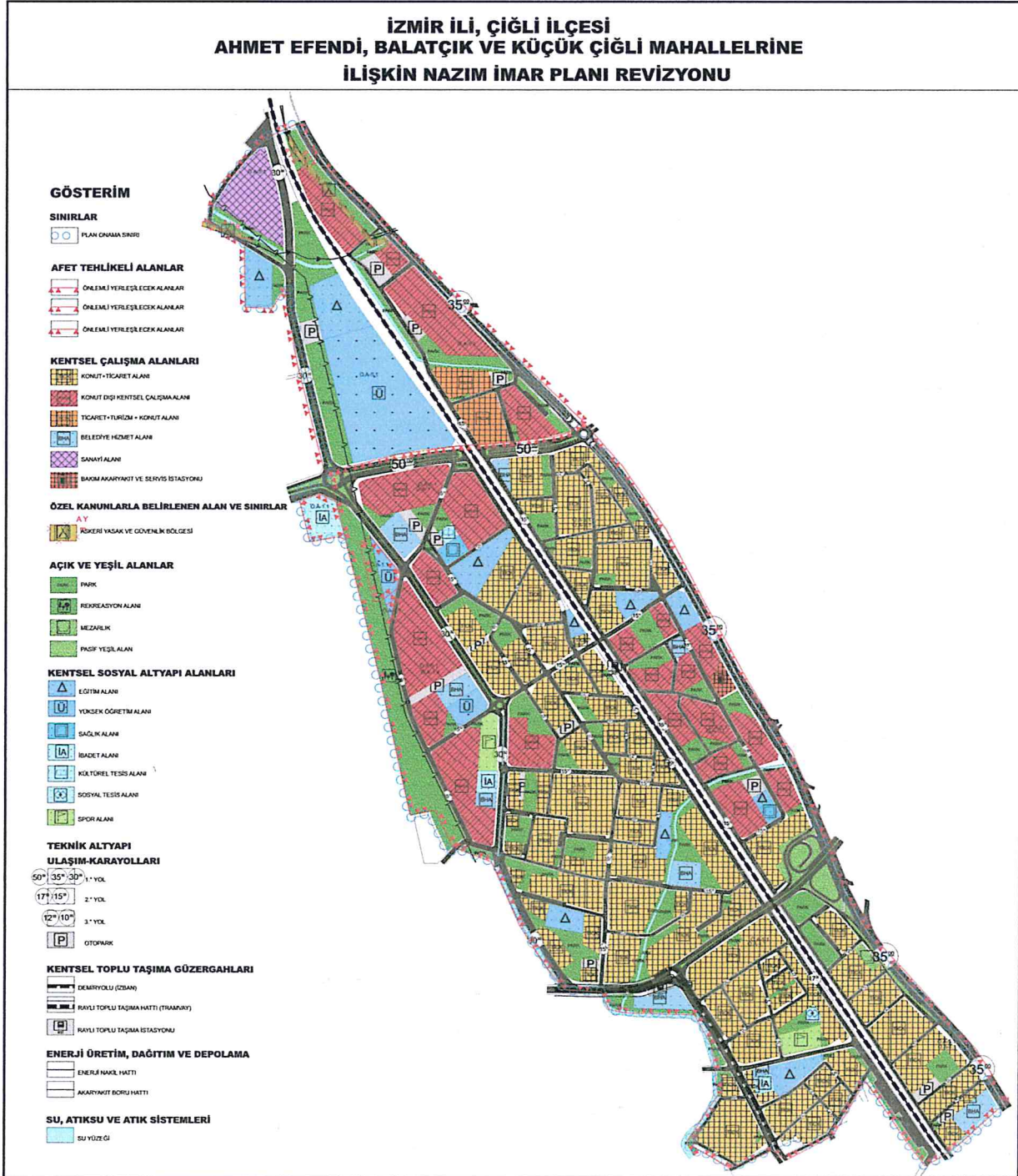
Üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Ticaret+ Konut Alanı olarak planlı Balatçık Mahallesi, 5521 numaralı parsel, halihazırda İZSU tarafından kullanıldığından dolayı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.planlanmıştır.

Planlama alanının en kuzeyinde, Üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında parça parça planlanan ve derinlikleri yeterli olmayan imar adaları, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda mevcut inşaat alanı tek bir adada toplanacak şekilde planlanmıştır.

Tablo 12: Öneri NİP Arazi Kullanım Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (M ²)	ORAN (%)
KONUT+TİCARET ALANI	521,524.00	26.98
TİCARET+TURİZM+KONUT ALANI	20,313.00	1.08
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	245,201.00	12.69
SANAYİ ALANI	24,293.00	1.26
BAKIM VE AKARYAKIT ALANI	1,362.00	0.17
EĞİTİM ALANI	66,020.00	3.42
SAĞLIK ALANI	5,104.00	0.26
BELEDİYE HİZMET ALANI	34,777.00	1.80
SOSYAL TESİS ALANI	1,384.00	0.07
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,595.00	0.08
İBADET ALANI	15,239.00	0.79
YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI	80,503.00	4.17
SPOR ALANI	12,344.00	0.64
REKREASYON ALANI	55,392.00	2.87
PARK ALANI	198,373.00	10.26
MEZARLIK	1,903.00	0.10
SU YÜZEYİ	15,933.00	0.82
OTOPARK	27,507.00	1.42
YOL	601,379.00	31.12
TOPLAM	1,932,686.00	100.00

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Arazi Kullanım tablosuna baktığımızda ilk sırada %31.12 lik oran ile planlama alanı içerisindeki yolların olduğu görülmektedir. Alansal kullanım olarak %27 lik oran ile Konut ve Ticaret Alanlarının en büyük orana, bunu takibinde % 12.69 luk oran ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının olduğu görülmektedir. Planlama alanında yeşil alanların oranı %10.26 dır.



Harita 23: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Arazi Kullanım Kararları

5.3.3.1. TİCARET+KONUT ALANLARI

Planlama alanı içerisinde Ticaret+Konut Alanlarının oranı %26.98 dir. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Ticaret ve konut alanları TM, TM1, M koşullu Konut Alanlar gibi bir çok ifade ile çeşitlendirilmiş, Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında topluca Konut-Ticaret Alanı (TİCK) olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda da bu alanlar Konut-Ticaret Alanı (TİCK) alanı olarak belirlenmiştir.



Harita 24: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Ticaret-Konut Alanları

5.3.3.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda açık ve yeşil alanların toplam oranı %10.26 'dır.

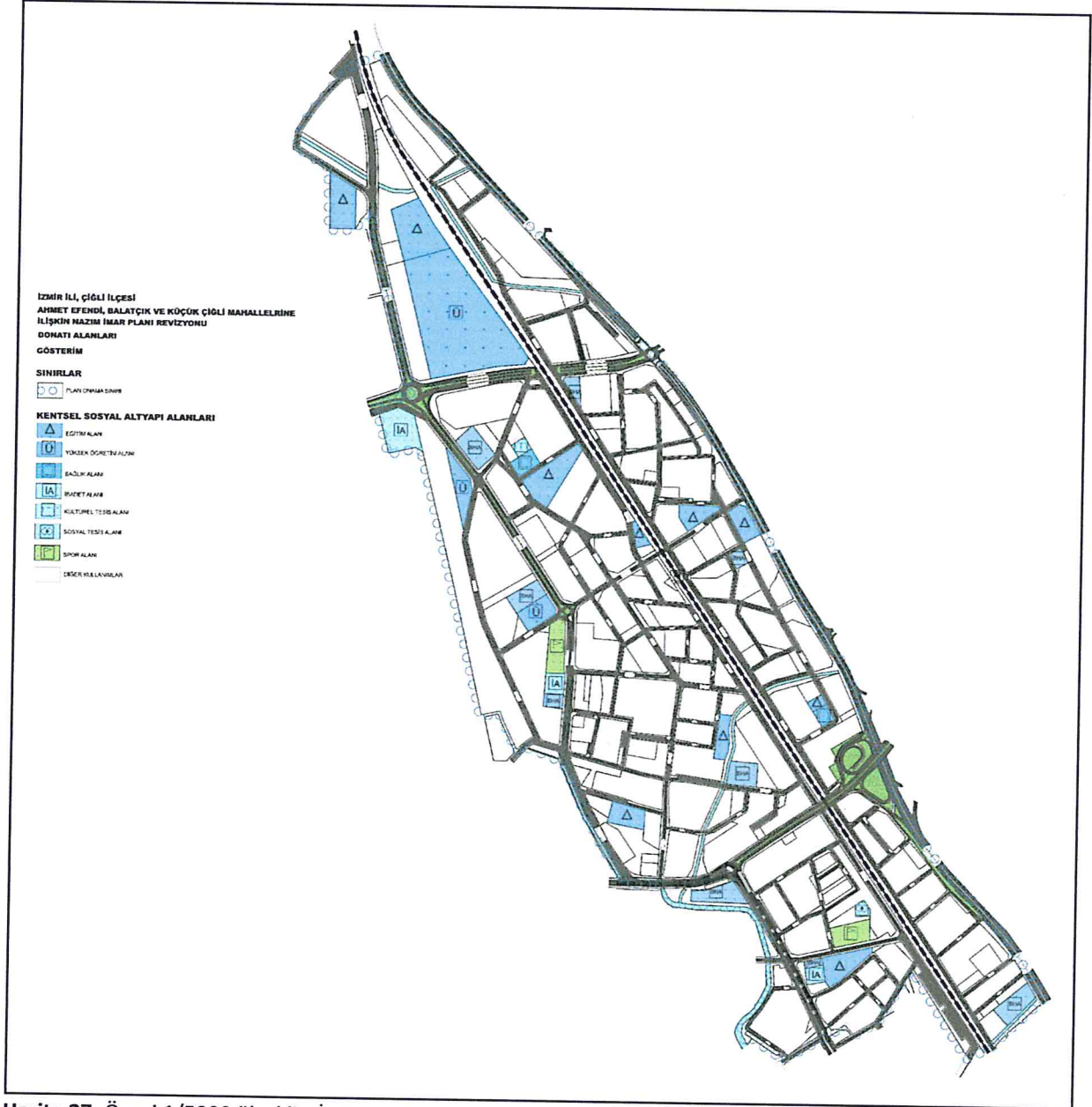
Planlama alanında mevcut planlarda planlı yeşil alanlar korunmuş, bunlara ilave olarak Katip Çelebi Üniversitesi ile sınırlanan planlama alanında üniversite ile yerleşimler arasında tampon oluşturması ve halkın ihtiyaçlarını gidermesi amacı ile güney kuzey aksında devamlılık arz eden Rekreasyon ve park alanı planlanmıştır. Bu planlanan alanın altından kanal üstünden de TEİAŞ hattı geçmekte ve bu alanda mülkiyet çoğunluk olarak Çiğli Belediyesine aittir. Planlama alanında Üniversite'nin olması ile bölgede yaşayan genç nüfustan dolayı açık alan etkinliklerinin yapılacağı alan ihtiyacının olması göz önünde bulundurularak 22638 ada 3 ve 4 parselleri kapsayan alanda, "Meydan" yapılmak üzere yeşil alan planlanmıştır. Planlama alanında 320 parselde yer alan Mezarlık alanı korunarak, plana aktarılmıştır.



Harita 26: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Açık ve Yeşil Alanlar

5.3.3.4. SOSYAL DONATI ALANLARI

Planlama alanında sosyal donatı alanı olarak; Eğitim Tesisleri (Anaokulu, İlkokul, Özel Okul, Ortaokul, Lise-Üniversite ve Engelliler Okulu), Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Dini Tesis Alanı bulunmaktadır. Bu donatı alanları planlama alanı içerisinde erişim mesafeleri göz önüne alınarak dengeli bir şekilde dağıtılmıştır.



Harita 27: Öneri 1/5000 ölçekli NİP Sosyal Donatı Alanları

EĞİTİM TESİSLERİ

Planlama alanında 10 adet eğitim alanı planlanmış olup, bu eğitim alanlarının planlama alanı içerisindeki toplam oranı %3.42'dir. Eğitim tesis alanları planlama alanı içerisinde yürüme mesafeleri dikkate alınarak dengeli bir şekilde dağıtılmıştır.

Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında ve üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı 22483 ada 3 parsel, mevcut kullanımı göz önüne alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Özel Eğitim Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Balatçık Mahallesi, 22473/1 ve 22479/1 parsellerde meri planlarda planlı üniversite alanı olarak planlı alanların batı sınırlarında TEİAŞ hattı göz önüne alınarak park ve rekreasyon alanı ayrılması sureti ile Üniversite Alanı olarak planlanmıştır.

İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğü'nün 23.11.2021 tarih ve 2100109974 sayılı yazılarında 369 parselin hazinece rektörlüklerine devredildiği ve üniversite alanı olarak planlanması talep edilmiş, talep doğrultusunda ve yapılan görüşmeler neticesinde 369 parselde yer alan Teknik Lise Alanı Üniversite Alanına dönüştürülmüştür. Meri planlarda planlı Teknik Lise alanı bölgede yer alan sanayi ve küçük sanayi alanlarına yönelik planlandığından, bu alanların dönüştürülmesinden dolayı Teknik Lise Alanının Üniversite Alanına dönüştürülmesi tarafımızca uygun değerlendirilmektedir. Bu alandan kaldırılan lise alanının yerine Üniversite ile yapılan görüşmeler doğrultusunda 22471/1 parselde Lise Alanı planlanmıştır.

22655 ada 2 parselin doğusunda yer alan, meri planda park alanı olarak planlı tescil harici alanın bir kısmı planlama alanı içerisinde eğitim tesis alanlarının standartların altında kalmasından dolayı İlkokul Alanı olarak planlanmıştır.

BELEDİYE HİZMET ALANI

Planlama alanında 9 adet belediye hizmet alanı planlanmıştır. Planlanan Belediye Hizmet Alanlarının toplam yüzölçümü 34.777 m² olup, planlama alanı içerisindeki oranı %1.80'dir Planlanan 8 adet Belediye Hizmet Alanının 4 tanesi meri planlardan gelmekte, 4 tanesi ise yeni planlanmıştır.

Üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Ticaret+ Konut Alanı olarak planlı Balatçık Mahallesi, 5521 numaralı parsel, halihazırda İZSU tarafından kullanıldığından dolayı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır. Kullanımı İzmir Katip Çelebi Üniversitesine devredilen 369 parselin bir kısmı, üniversite ile yapılan görüşmeler sonucu Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında terk oranını dengelemek adına 22401 ve 22402 adalarda planlanan Belediye Hizmet Alanı'nın şekli değiştirilerek revizyon plana aktarılmıştır.

Balatçık mahallesi 53 parsel içerisinde yer alan ve meri planda otopark olarak planlı kısım, Kreş yapılmak üzere Belediye Hizmet alanı olarak planlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda; Balatçık Mahallesi, 21871 ada 1 parseldeki inşaat hakkının 21870 ada 1 parsel devredilmesi yolu ile, 21871 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Meri planlarda yer alan diğer 4 adet Belediye Hizmet Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu aktarılmıştır.

SAĞLIK TESİS ALANI

Planlama alanında 5.104 m² yüzölçümünde 2 adet sağlık tesis alanı planlanmıştır. Mevcut imar planında yer alan sağlık tesis alanı büyüklüğü öneri planda korunmuş ancak, Sağlık Bakanlığı'nın artık Sağlık Alanlarını bir noktaya toplaması, küçük sağlık alanı ihtiyacını Ticaret alanları içerisinde gidermesi politikası ve buna bağlı olarak yeni sağlık alanları ve kamulaştırması istememesinden dolayı, planlama alanında ilave sağlık alanı planlanmamıştır.

SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Planlama alanında bir tanesi Cemevi, olmak üzere toplam 2 adet Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Üniversite öğrencilerine yönelik ihtiyaçlar göz önüne alınarak Balatçık 22402 adada bir adet Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır.

DİNİ TESİS ALANLARI

Planlama alanında mevcut imar planları göz önüne alınarak 3 adet cami alanı planlanmıştır. Planlanana camilerin toplam yüzölçümü 15.239 m² olup, planlama alanı içerisinde %0.79'luk orana sahiptir.

6. PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.
- 1.2. İzmir İli, Çiğli İlçesi, Ahmet efendi, Balatçık ve Küçük Çiğli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu; plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
- 1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak imar uygulaması yapılamaz. İmar Uygulamaları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden yapılacaktır.
- 1.4. Bu plana aykırı ve alt ölçekli imar planlarının mevcut yoğunluğunu arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz.
- 1.5. Bu plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bu plana uygun olarak revize edilmeden, bu plana aykırı olan bölümlerde imar uygulaması ve yapı yapılamaz.
- 1.6. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir.
- 1.7. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak alt ölçekli imar planında bu alanları arttırıcı yönde ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.
- 1.8. Bu planda eğitim tesisi, resmi tesis, kültürel tesis, dini tesis v.b. kullanımların yer alması amacıyla ayrılan sosyal alt yapı alanlarının ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak kullanılması zorunludur. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz. Kamuya ait alanlar (otopark, park, sağlık tesisi, sosyal tesis, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı v.b.) kamu eline geçmeden yapı ruhsatı verilemez.
- 1.9. Plan genelinde; alt ölçekli planda ilave ulaşım bağlantıları belirlenebilir ve ulaşım bağlantılarında genişleme yapılabilir. Bu Planda ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 1.10. Planlama alanı içerisinde yer alan kavşak çözümlenmeleri sembolik olup, ihtiyas duyulması halinde ayrıca kavşak projeleri hazırlanacaktır.
- 1.11. Plan üzerinde belirlenmiş olan Raylı Toplu Taşıma İstasyonları ve Yaya Üst Geçidi şematik olup, onaylı projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- 1.12. Araç ve yaya yollarında; Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik uyarınca; ulaşım, gezinti ve spor yapmak amacıyla yaya ve motorlu araç trafiğini aksatmadan bisikletlilerin emniyetli bir şekilde kullandığı, motorlu araç trafiğine kapalı bisiklet yolu düzenlemesi yapılabilir.

2. TANIMLAR

2.1. Kentsel Çalışma Alanları

2.1.1. **Ticaret-Konut Alanı:** Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs dersane, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

~~2.1.2. **Ticaret-Turizm-Konut Alanı:** Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alabileceği, tercihi kullanım alanlarıdır. Bu alanlarda, plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.~~

2.1.3. **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** Bu alanlarda, servis istasyonları (yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde), çok katlı taşıt parkları, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyal ve kültürel tesis alanları bulunur. Sanayi ve küçük sanayinin gürültülü, tehlikeli, kokulu, patlayıcı yanıcı maddeler içeren ve bol su kullanan, depolayan, zararlı atık çıkartan, çevre sağlığı yönünden sakıncalı olanları yer alamazlar. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.1.4. **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 İmar Planında belirlenecektir.

~~2.1.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce "Akaryakıt / LPG / Servis İstasyonlarının Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar" kapsamındaki kriterlere göre irdelenerek belirlenmiş olan; araçların akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, bunun yanı sıra bakım-onarım, yağlama, yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.~~

2.1.6. Sanayi alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2. Sosyal Altyapı Alanları

2.2.1. Eğitim Tesisleri 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. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının ~~taşra teşkilatının~~ uygun görüşü alınır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.2. Sağlık Tesisleri 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 bu planda özel veya kamu tesis alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının ~~taşra teşkilatının~~ uygun görüşü alınır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.3. 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. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.4. 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 kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.5. Spor ve Oyun Alanları: Spor ve oyun ihtiyacını karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.6. Cami (İbadet Alanı): İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.3. Açık ve Yeşil Alanlar

2.3.1. Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanlardır.

2.3.2. Pasif Yeşil Alanlar: Orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar, milli parklar, mezarlıklar, doğal karakteri korunacak vb. alanlardır.

2.3.3. Rekreasyon Alanları: Bu alanlar kentlilerin gününbirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, WC ve bulaşık yıkama yeri, sadece gününbirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler, açık hava tiyatroları ile yapılaşma emsali %3'ü, yapı yüksekliği 2 kat 6.80 m. yi geçmemek koşulu ile su ve kara sporlarına ilişkin kapalı tesisler ile lokanta, çayhane, satış yeri v.b tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

2.3.4. Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

2.4. Teknik Altyapı

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

3. DİĞER HÜKÜMLER

3.1. İmar planlarına esas olmak üzere 11.04.2011, 17.10.2012, 24.06.2015 ve 31.08.2021 tarihlerinde onaylanmış jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında tavsiye edilen tedbirlere uyulacak ve yapılaşma esnasında parsel bazında ayrıntılı zemin etüdü yapılacaktır.

2.3.3. Rekreasyon Alanı: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanları kapsamaktadır.

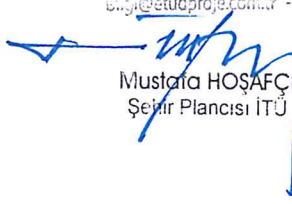
- 3.2. TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü'nün E-92914634-754-586717 yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3.3. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 62857 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3.4. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.03.2021 tarih 1082370 sayılı ve 05.04.2021 tarih ve 1129493 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3.5. İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 24.02.2021 tarih ve 2021GDN3035 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3.6. TCDD 3. Bölge Müdürlüğü 95225 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3.7. Milli Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 21.01.2021 tarih ve 854 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3.8. Hava Kuvvetleri Komutanlığı 2'nci Ana Jet Üs Komutanlığı Hareket Komutanlığı'nın 23.03.2021 tarih ve 6665 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3.9. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 01.04.2021 tarih ve 683480 sayılı yazısı ile 27.03.2021 tarih ve 109157 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3.10. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 134497 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.


ÇİĞLİ
BELEDİYESİ



etüd proje
PLANLAMA LTD. ŞTİ.

Uğursoy İşhanı Kat 2 Salihli / Manisa
Adil Oral V.D. 381 046 1564 Tic. Sic. 6554
Tel: 0 236 713 09 36 - 0 236 714 58 24
E.gi@etudproje.com.tr - www.etudproje.com.tr


Mustafa HOŞAFÇI Şehir Plancısı İTÜ


Hüseyin HANER Şehir Plancısı İTÜ

Bu paftada yapılan değişiklikler için.....-19-...sayıda Mühür basılmıştır.


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR



726TBBTT

MD Tarihi:

Proje Kayıt No: --

Üye: MUSTAFA HOŞAFÇI (807)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.