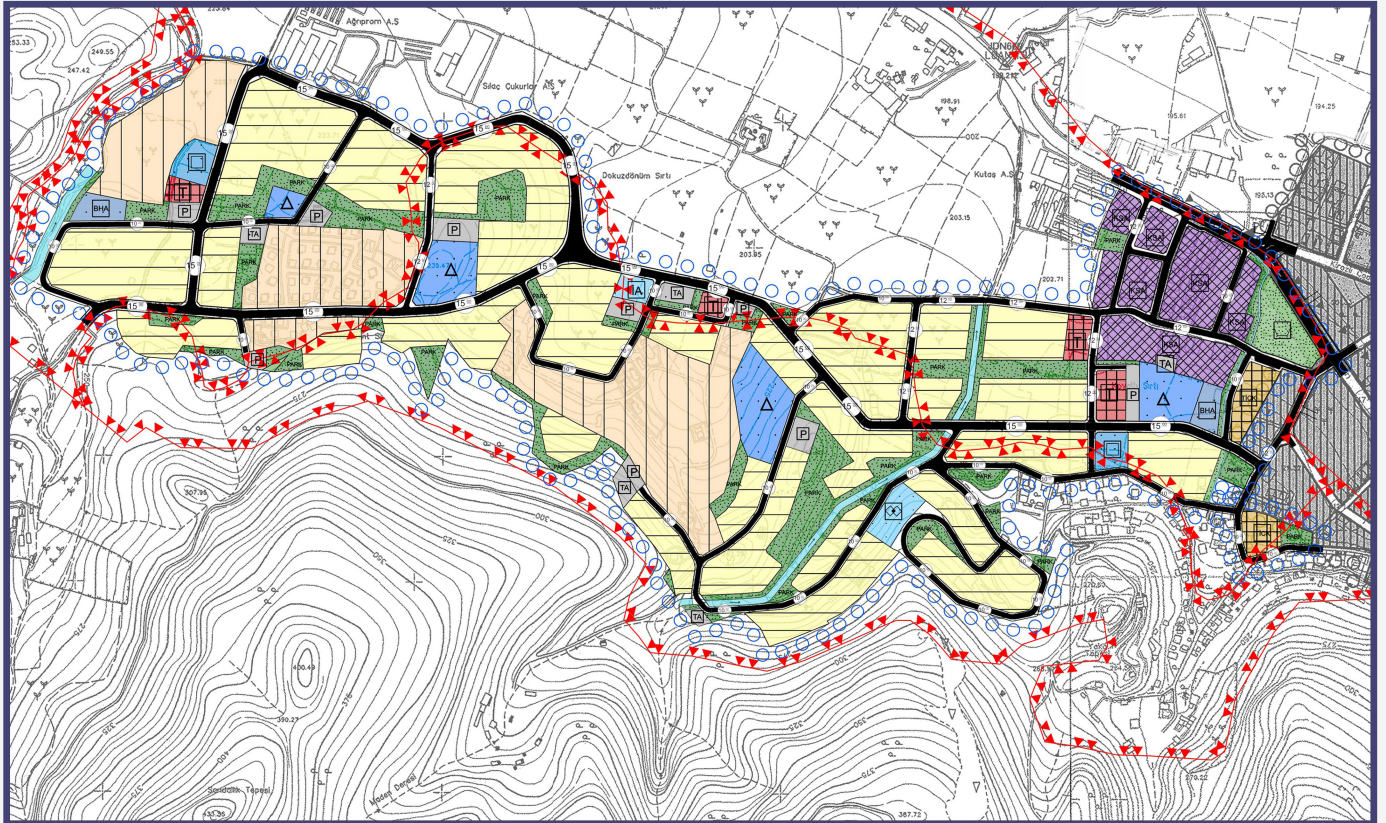


İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



İZMİR İLİ, KEMALPAŞA İLÇESİ, ÇINAR VE KIZILÜZÜM MAHALLESİ YERLEŞİMİ

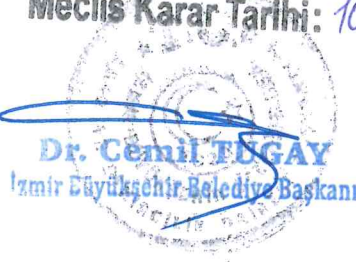
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KEMALPAŞA İLÇESİ,
ÇINAR VE KIZILÜZÜM MAHALLESİ YERLEŞİMİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 04.154
Meclis Karar Tarihi: 10.02.2025


Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA GRUBU

Sevgi KARAMAN
M. Arben AKTAŞ
Dilek ALIŞAN
Banu BULAKERİ



Mekansal Planlama Şube Müdürlüğü
Mekansal Planlama Şube Müdürlüğü Şefi
Mekansal Planlama Şube Müdür V.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE YÖNTEM	2
1.1. AMAÇ	2
1.2. KAPSAM	2
1.3. YASAL DAYANAK	2
1.4. YÖNTEM	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.1.1. Kent İçindeki Konumu.....	3
2.1.2. İlçe İçindeki Konumu	4
2.1.3. İdari Yapı İçindeki Konumu.....	4
2.1.4. Ulaşım Ağı İçindeki Konumu	4
2.2. PLANLAMA ALANININ DOĞAL ÖZELLİKLERİ	5
2.2.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı	5
2.2.2. İklim ve Bitki Örtüsü	6
2.2.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik	6
2.3. PLANLAMA ALANININ NÜFUS VE SOSYO-EKONOMİK ÖZELLİKLERİ	7
2.3.1. Nüfus Yapısı.....	7
2.3.2. Tarihsel Gelişimi	7
3. MEKANSAL ANALİZ.....	8
3.1. İZMİR KENTİNİN PLANLAMA TARİHİ	8
3.2. MEVCUT DURUM ANALİZİ.....	9
3.2.1. Üst Ölçekli Plan Analizi.....	9
3.2.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
3.2.1.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	10
3.2.2. Alt Ölçekli Plan Analizi	11
3.2.2.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
3.2.2.2. 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları.....	12
3.2.3. Çmarköy Yerleşik Alanı	14
3.2.4. Mülkiyet Sahipliği Analizi	18
3.2.5. Parsel Büyüklüğü Analizi	19
3.2.6. Mevcut Arazi Kullanım Durumu Analizi.....	20
4. EŞİKLER, ÇEVRESEL FAKTÖRLER VE DİĞER UNSURLAR	21
4.1. JEOLJİK VEJEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ	21
4.2. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	25
4.3. EĞİM ANALİZİ	25
4.4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	26
5. KEMALPAŞA İLÇESİ, ÇINAR VE KIZILÜZÜM MAHALLESİ YERLEŞİMİ 1/5000	

ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU	35
5.1. PROBLEM TANIMI	35
5.2. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	35
5.2.1. Genel Plan Kararları.....	35
5.2.2. Planlama Alanı Yoğunluk Kararları ve Nüfus Hesabı.....	37
5.2.3. Arazi Kullanım Kararları	38
5.2.3.1. Öneri Mevcut Konut Alanları	38
5.2.3.2. Öneri Gelişme Konut Alanları.....	39
5.2.3.3. Öneri Ticaret-Konut Alanları.....	40
5.2.3.4. Öneri Ticaret Alanları.....	41
5.2.3.5. Öneri Küçük Sanayi Alanları.....	41
5.2.3.6. Öneri Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	42
5.2.3.7. Öneri Teknik Altyapı Alanları	44
5.2.3.8. Diğer Alanlar	45
5.2.4. Ulaşım Kararları.....	45
6. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI).....	46

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Kemalpaşa İlçesinin Çevre Yerleşimlere ve Önemli Merkezlere Uzaklığı.....	3
Tablo 2. Mülkiyet Analizi Sonuç Verileri.....	18
Tablo 3. Parsel Büyüklüğü Analizi Sonuç Verileri.....	19
Tablo 4. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	20
Tablo 5. Mevcut ve Öneri NİP Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu	37
Tablo 6. Nüfus Hesabı.....	38
Tablo 7. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Arazi Kullanım Verileri	43
Tablo 8. Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu (Kent Karakter Tablosu)	45

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1-Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu.....	3
Şekil 2-Planlama Alanı ve Mahalleleri Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 3-Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	5
Şekil 4- İzmir Geneli ve İnceleme Alanının Jeoloji Haritası	6
Şekil 5- İzmir Körfezi ve Çevresinin Basitleştirilmiş Jeoloji Haritası.....	7
Şekil 6-İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası	10
Şekil 7- 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası	10
Şekil 8-Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Bilgi Paftası.....	11
Şekil 9- Çevresel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Bilgi Paftası.....	12
Şekil 11-1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları Bilgi Paftası	13
Şekil 13- Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 14.06.1986 Tarih ve 6 Sayılı Kararı Eki.....	15
Şekil 14-Çınarköy Yerleşik Alanı.....	16
Şekil 15-Çınarköy Yerleşik Alanı İçerisinde Yer Alan 424 No.lu Parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu.....	17
Şekil 16- Çevresel 1/1000 ölçekli İmar Planları Analizi.....	18
Şekil 17-Mülkiyet Analizi	19
Şekil 18-Parsel Büyüklüğü Analizi	20
Şekil 19-Mevcut 1/5000 ölçekli NİP Arazi Kullanımı Analizi	21
Şekil 20-Jeolojik Etüt Onay Sayfası.....	24
Şekil 21-Yerleşime Uygunluk Analizi.....	25
Şekil 22-Eğim Analizi	26
Şekil 23- İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Görüşü Eki	27

Şekil 24- İZSU Görüşü Ekinde Yer Alan Dere Islah Projesine İlişkin Bilgi Paftası.....	30
Şekil 25- İZSU İçme Suyu Hatları Bilgi Paftası	32
Şekil 26- İZSU Atık Su/Yağmur Suyu Hatları Bilgi Paftası	32
Şekil 27- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Önerisi.....	36
Şekil 28- Öneri Mevcut Konut Alanları Bilgi Paftası	39
Şekil 29- Öneri Gelişme Konut Alanları Bilgi Paftası	40
Şekil 30- Öneri Ticaret-Konut (TİCK) Alanları Bilgi Paftası	40
Şekil 31- Öneri Ticaret Alanları Bilgi Paftası	41
Şekil 32- Öneri Küçük Sanayi Alanları Bilgi Paftası.....	42
Şekil 33-Öneri Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Bilgi Paftası	42
Şekil 34- Öneri Açık ve Yeşil Alanları Bilgi Paftası	44
Şekil 35- Öneri Teknik Altyapı Alanları Bilgi Paftası.....	44
Şekil 36- Öneri Ulaşım Kararları Bilgi Paftası	46

GİRİŞ

Kentler; insanların yaşamlarını, geleneklerini, kültürlerini, sosyal ilişkilerini, ekonomik faaliyetlerini, sahip oldukları teknik ve teknolojik gelişmelerini maddi üretim ilişkileri üzerinden en iyi şekilde yansıtan mekânlardır.

İzmir Kenti, ülkemizin nüfus ve kentsel alanının hızla büyüdüğü önemli Metropolen merkezlerinden biridir. İzmir Büyükşehir Belediyemizce onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, amaç, hedef ve stratejilerine uygun olarak, kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekânsal 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 başlatılmıştır.

Kent bütününde sürdürülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları etaplar halinde yürütülmekte; planlama alanları, idari, mekânsal ve yapısal özelliklerine göre belirlenmektedir.

Bu çalışmalar kapsamında Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 15.06.1993 tarih ve 38 sayılı kararı ile onaylanan Kemalpaşa İlçesi Belediye Mücavir Alanı Kuzey ve Batı Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, detaylı analiz ve sentez çalışmaları sonucunda bütüncül planlama yaklaşımı ile revize edilmesi gerekliliği doğmuştur.

Bu doğrultuda, Kemalpaşa İlçesi, Çınar ve Kızılüzüm Mahallelerine İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Planlama alanı; Kemalpaşa İlçesi, Çınar ve Kızılüzüm Mahalleleri sınırları içerisinde olup, kuzeyinde Çınarköy Caddesi, kuzeybatısında İzmir Caddesi, güneydoğusunda Çınar yerleşimi, batısında ve doğusunda orman alanları ile çevrelenmektedir.

Plan Açıklama Raporunda; çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi ile planlama alanının konumu, doğal ve kültürel özellikleri, demografik ve sosyo-ekonomik yapısı, mekansal analizleri, planlama amaç ve hedefleri, plan kararları ile plan hükümleri (plan notları) bölümler halinde tanımlanmıştır.

1. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE YÖNTEM

1.1. AMAÇ

Bu çalışmanın amacı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumluluklarının belirlendiği 3. bölümün 7. maddesinin (b) bendinde de belirtilen “*Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak*” ile ilgili yükümlülüğün Belediyemizce yerine getirilmesi, üst ölçekli planlara uygun, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları kapsamında alt ölçekli planların yapılması olup;

- ❖ Planlama alanındaki mevcut arazi kullanımlarında, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarından başlayarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına kadar mekansal sürekliliğin ve planlama hiyerarşisinin sağlanması,
- ❖ 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin gerekliliklerini yerine getirmiş yasal bir planın oluşturulması,
- ❖ 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda bölgeye ilişkin plan ana kararlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılması,
- ❖ 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda, bölgeye yönelik olarak belirlenen ana kararların detaylandırılarak uygulamaya yönelik olarak kurgulanması,
- ❖ Alanın ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, hedeflenmiştir.

1.2. KAPSAM

Planlama alanı; Kemalpaşa İlçesi, Çınar ve Kızılüzüm Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda “Tercihli Kullanım Alanı”, “Kentsel Gelişme Alanı”, Kırsal Yerleşme Alanı”, “Küçük Sanayi Alanları” ve “Tarım Alanları” olarak tanımlanan bölgeyi kapsamaktadır.

Planlama çalışmalarına esas veriler, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve Kemalpaşa İlçesi Belediye Mücavir Alanı Kuzey ve Batı Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda belirlenen kentsel kullanım kararları doğrultusunda belirlenen yaklaşık 72,5 hektarlık plan onama sınırları kapsamında toplanmış olup, plan çalışmasına aktarılmıştır.

Planlama alanı kapsamına, yürürlükte alt ölçekli imar planı bulunan planlı alanlar yer almakta olup plan çalışmaları bu alanlarla birlikte değerlendirilmiştir.

1.3. YASAL DAYANAK

Kemalpaşa İlçesi, Çınar ve Kızılüzüm Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu’nun hazırlanması gerekliliği 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/b maddesine dayanmaktadır.

1.4. YÖNTEM

Planlama çalışmalarında kullanılan, haritalar ile kurumlardan alınan dokümanlar ve bilgiler, Kemalpaşa Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi, Mekansal Planlama Şube Müdürlüğü tarafından sağlanmış ve değerlendirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca 28.12.2010 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Halihazır Haritalar, analiz-sentez çalışmaları ile birlikte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu çalışması için altlık harita olarak kullanılmıştır.

Planlama alanına ilişkin, ilgili kurum ve kuruluşlardan elde edilen görüşler ve bilgi paftaları ile Belediye Başkanlığımız arşivi, araştırma ve saha çalışmaları kapsamında; coğrafi, doğal, jeolojik ve kültürel özellikler, demografik ve sosyo-ekonomik yapı ile yürürlükteki imar planları, mevcut arazi kullanım ve fiziki durumu, yasal ve kurumsal eşikleri, çevresel faktörler ve diğer plan girdileri sayısal ortama aktarılarak analiz çalışmaları yapılmıştır.

Hazırlanan imar planı çalışmasında; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Tercihli Kullanım Alanları için belirlenen yapılaşma şartları ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları gözetilmiş, bu planın onayından önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları dikkate alınmıştır. Mülkiyet Sahipliği Analizi, Parsel Büyüklüğü Analizi, Eğitim Analizi Yerleşilebilirlik Analizi Çevresel Ulaşım Bağlantıları Analizi ve Çevresel Plan İlişkisi Analizi gibi çalışmalar yapılarak yer seçimleri ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

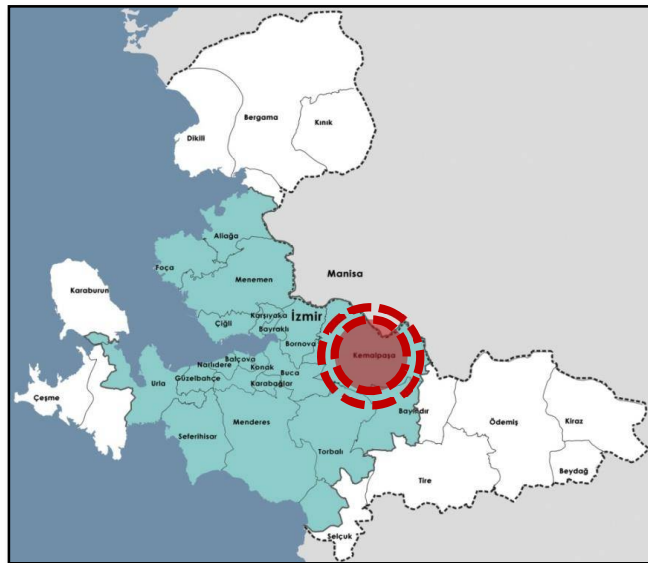
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.1. Kent İçindeki Konumu

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Kemalpaşa İlçesi, İzmir İli'nin doğu kesiminde yer almakta olup, ilçenin kuzeyinde ve doğusunda Manisa İli, batısında Bornova ve Buca İlçeleri ile güneyinde Torbalı ve Bayındır İlçeleri bulunmaktadır. Kemalpaşa ilçesi yaklaşık 655 km² yüzölçümüne sahiptir.

Tablo 1. Kemalpaşa İlçesinin Çevre Yerleşimlere ve Önemli Merkezlere Uzaklığı

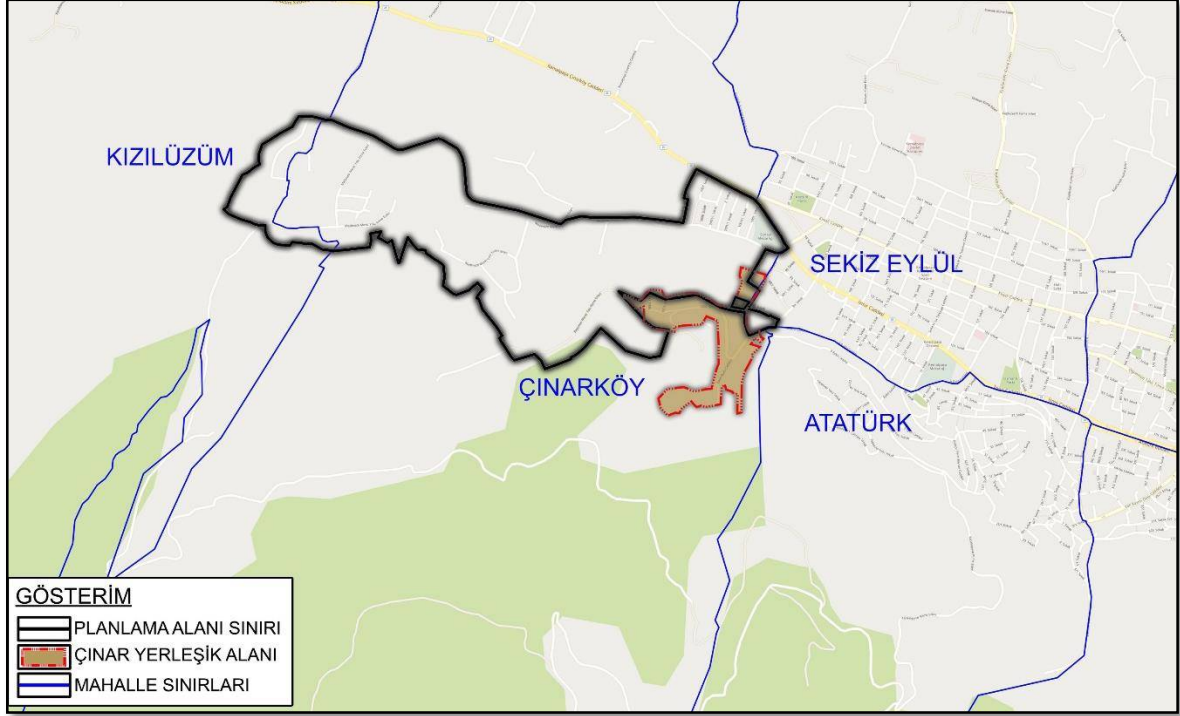
İzmir Kent Merkezi (Konak)	24 km
Buca İlçesi	22 km
Bornova İlçesi	16 km
Bayındır İlçesi	31 km
Torbalı İlçesi	32 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	28 km



Şekil 1-Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2.1.2. İlçe İçindeki Konumu

Planlama alanı; Kemalpaşa İlçesi, Çınar, Kızılüzüm ve Sekiz Eylül Mahalleleri olmak üzere toplam 3 adet mahalle sınırı içerisinde, Kemalpaşa İlçesi merkez yerleşiminin batısında, Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesinin güneyinde yer almaktadır. Alanın kuzey kesiminde İzmir-İstanbul Otoyolu ve İzmir- Ankara Caddesi gibi önemli bir ulaşım bağlantısı ve Ankara Caddesine bağlantısı olan Kemalpaşa Asfaltı yer almaktadır.



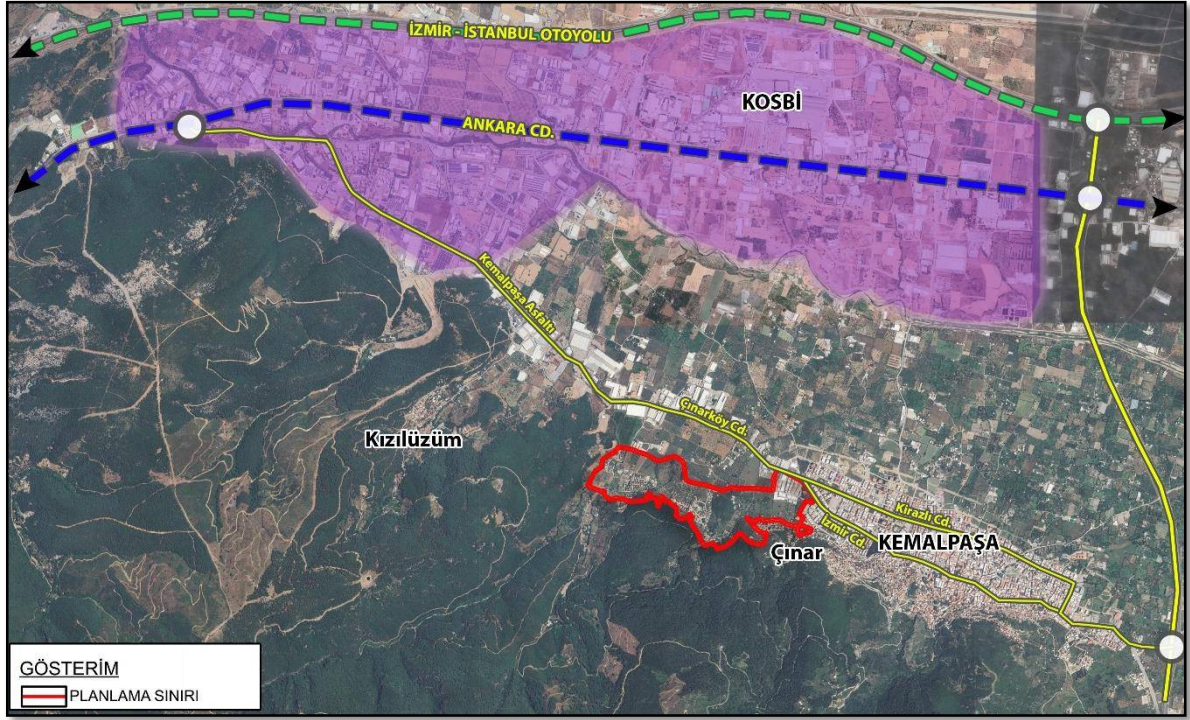
Şekil 2-Planlama Alanı ve Mahalleleri Uydu Görüntüsü

2.1.3. İdari Yapı İçindeki Konumu

Planlama alanı, idari olarak Kemalpaşa Kaymakamlığı ve Kemalpaşa Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde kalmakta olup, ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

2.1.4. Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

Alanın kuzeyinde, Çınarköy Caddesi yer almaktadır. Çınarköy Caddesi; gerek İzmir'in iç bölgelerle bağlantısının sağlanmasında etkili olan Ankara Caddesi üzerinden Kemalpaşa merkez yerleşimine bağlanan Kemalpaşa Asfaltının devamı niteliğinde olup, devamında Kirazlı Caddesi ve İzmir Caddesi ile Kemalpaşa Merkeze erişim sağlayan önemli bir ulaşım bağlantısıdır.



Şekil 3-Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

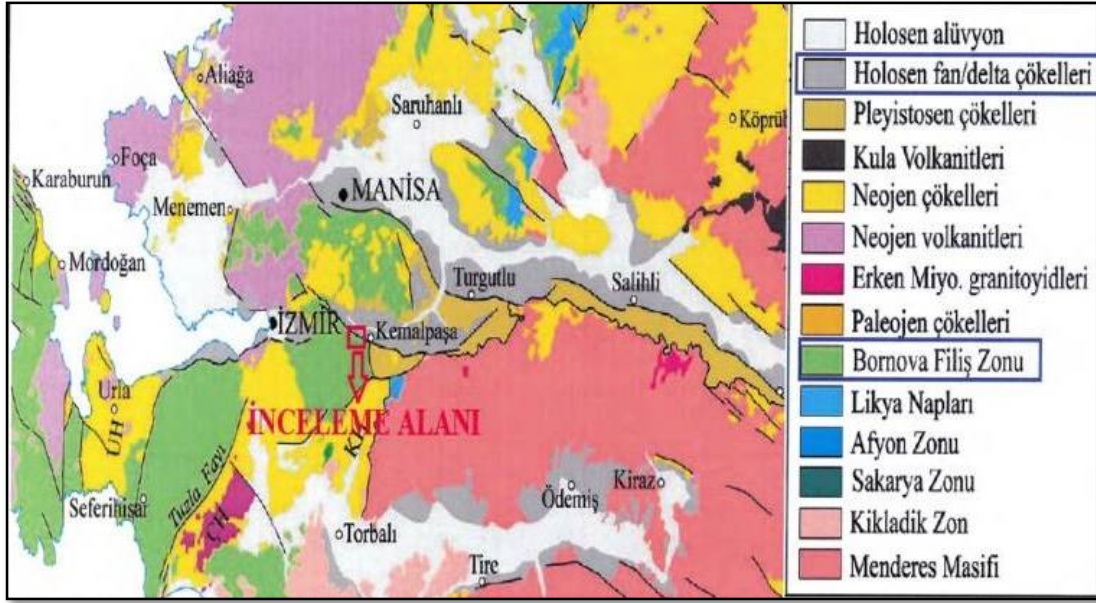
2.2. PLANLAMA ALANININ DOĞAL ÖZELLİKLERİ

2.2.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı

İzmir ilinin yüzey şekilleri oldukça parçalı ve çeşitli bir yapı göstermektedir. Ege Bölgesi'nin doğu-batı doğrultulu ve geniş tabanlı ovaları ile onları birbirinden ayıran aynı doğrultudaki dağ sıraları bulunmaktadır. Gediz Ovası İzmir İl sınırlarına girmeden önce Spil (Manisa) Dağı engeliyle karşılaşarak ikiye ayrılır. Bir kol körfezi andırır biçimde Spil Dağının güneyine gidip Nif (Kemalpaşa) Ovasını oluşturur. Bu ova 260 m. Yüksekliğindeki Belkahve eşiği ile İzmir Körfezi kıyısındaki yer alan ova dan ayrılır. Ovanın öteki kolu ise Spil Dağı'nın kuzey yamacını izleyerek İl topraklarına girer ve Dumanlıdağ ile güneyindeki Yamanlar Dağı arasında sıkışarak Menemen Boğazını oluşturur. Bu boğazın batısında da geniş bir kıyı ovası olan Menemen Ovası yer alır.

Topoğrafik özelliği düzensiz duyarlı olmayan bir çanakla çökelmiştir. Formasyonun bol metamorfik kırıntılı kum taşları, metamorfik kaynak alanını belirler. Bunların içinde az da olsa kömürleşmiş bitki kalıntılarının beslenmesinin karadan olduğunu belirler. Çizgisel sınırla şeylerin üzerine gelen çakıl taşlarının oygu-dolgu yapıları kuvvetli akıntıların olduğunu gösterir. Filiş istifi içinde türbidit sıralanmaları oldukça yaygındır. Bunlar alt seviyelerde bol biyoherm döküntülü kireç taşı mercekleri, daha üstte farominifer kalıntıları kapsar. Oturma ve kayma yapıları gözlenebilir. Olsstosrromolfasiyesler içerdikleri değişik bloklar ve geometrileri ile derin deniz kanyonlarındaki kanal dolgularına benzerlerse de bunların birçok kesimindeki yığılmaları ve tütbitilere geçişli oluşları taşınmasa da bulantı akıntıların etkili olduğunu düşündürür.

Planlama alanında eğim %0-10, %10-20, %20-30, %30-40, %40-50, %50-60 arasında değişmektedir.



Şekil 4- İzmir Geneli ve İnceleme Alanının Jeoloji Haritası

2.2.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Planlama alanı genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerine yakındır. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de, yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıyından uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. İlçeye de bu ılıman Akdeniz iklimi hakimdir. Kışlar genellikle yağmurlu geçerken, yaz mevsimleri kuraktır.

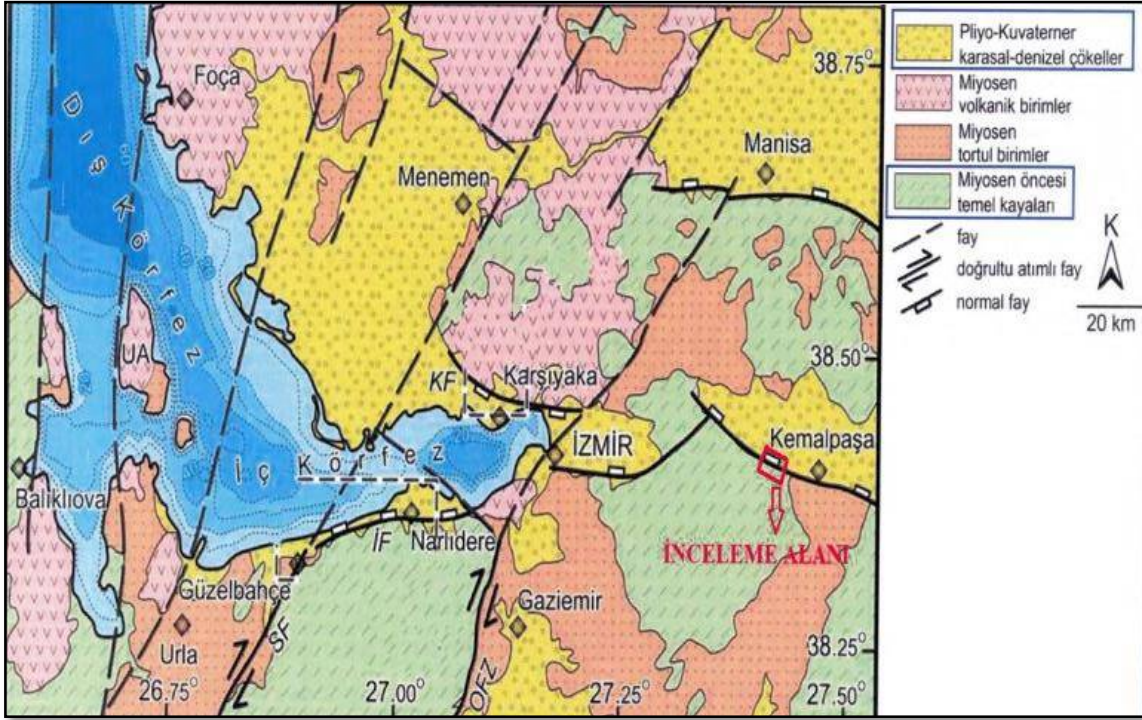
Ancak İlçenin iklimi hakim rüzgar yönünün Güneydoğu olması nedeniyle İzmir merkeze göre daha serttir. Çalışma sahasında yer alan Yiğitler Deresi DMI verilerine göre yıllık ortalama ortalama yağış 613 mm ve ortalama sıcaklık 17.2 °C olarak belirtilmiştir. Akdeniz iklimi tipik bitki örtüsü olan makilik alanların yanı sıra ilçe yüzölçümünün yaklaşık % 60'ı ormanlarla kaplıdır. Orman ağaçlarını meşe, kızılçam ve karaçam ağaçları oluşturmaktadır

2.2.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

Kemalpaşa'nın güneyinde, İzmir-Ankara zonunun Bornova bölümünü oluşturan filiz fasiyesinde bir matris ile boyları 20.00 km.ye erişen platform türü kireçtaşı blokları içeren karmaşık bir birimdir. Bornova ovası alüvyonlarından oluşmuş bir ovadır. Bu alüvyonlar genelde killi, siltli kumlu ve yersel olarak çakıllı seviyeler içermektedir. Bornova ovası bir tektonik depresyon görünümündedir. Ege denizinin çökmesine yaşıttan olan bu depresyon sonraki aşamada alüvyonel malzemeler ile doldurulmuş ve böylece alüvyonel bir ova halini almıştır. Nitekim ovanın denize yakın olan kısımları bataklık ve sığ göller ile kaplı olması dolgunun bu kısımlarında henüz tamamlanmamış olduğunu gösterir. Akarsuların taşıdıkları malzeme, aşınma artıkları ve kıyının dolması ile oluşan alüvyonlar Bornova Ovası, Balçova ve Karşıyaka düzlüklerinde geniş alanlar kaplamaktadır.

Havza temel kayaları Menderes Masifi, Bornova Karmaşığı, Kemalpaşa Grubu; havza

çökelleri ise Kızılca Formasyonu, Sütçüler Formasyonu ve Alüvyon olmak üzere 3 ana gruba ayrılarak incelenmektedir. Buna göre, çalışma alanında jeoloji haritasında yer alan kaya birimlerinin genelleştirilmiş stratigrafi kesiti aşağıda verilmiştir.



Şekil 5- İzmir Körfezi ve Çevresinin Basitleştirilmiş Jeoloji Haritası

Planlama alanını kapsayan İzmir ili, Kemalpaşa ilçesi; "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na ait ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı karar ile yürürlüğe girmiş olan "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"nda "I. Derece Deprem Bölgesi"nde yer almaktadır. Planlama alanının kuzey kesiminden Kemalpaşa Fayı geçmektedir.

2.3. PLANLAMA ALANININ NÜFUS VE SOSYO-EKONOMİK ÖZELLİKLERİ

2.3.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2024 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin 2024 yılı toplam nüfusunun 85.372.377 kişi, İzmir ilinin 2024 yılı toplam nüfusunun 4.496.323 kişi, Kemalpaşa İlçesi'nin 2024 yılı toplam nüfusunun 117.926 kişi, Çınar Mahallesi nüfusunun ise 1178 kişi olduğu tespit edilmiştir.

1970'li yıllara kadar tarım kasabası niteliğinde olan Kemalpaşa ilçesi, 1974-1975 yıllarında başlayan sanayileşme süreci ile birlikte bu kimliğinden uzaklaşarak ilçenin limana yakınlığı, İzmir-Ankara karayolu bağlantısı ile iç bölgelere ulaşımın kolay olması, genişlemeye fırsat tanıyan alan varlığı ve zengin yer altı suyu potansiyeli gibi etkiler ile ilçede sanayi alanları oluşmuştur. Kemalpaşa ilçesi içerisinde bulunan Kemalpaşa Organize Sanayi ve Bağyurdu Organize Sanayi bölgesi ile 2 adet organize sanayi bölgesiyle birçok kişiye istihdam sağlayan bir bölgeye dönüşmüştür.

2.3.2. Tarihsel Gelişimi

Kemalpaşa İlçesinin tarihteki adı, Yunanca'da gelin anlamına gelen "Nif" olmuştur. Smyrna

(İzmir) Kenti ile İlydia (Sardes) arasında bir geçiş noktası olması nedeniyle antik çağlarda birçok yerleşime sahne olmuş, özellikle Bizans ve Osmanlı dönemlerinde dikkate değer boyutta iskan görmüştür.

Kemalpaşa ve çevresi, Saruhan Baba Sultan Kutbeit zamanında, Hacı Emet Bey tarafından fethedilerek Saruhanlı Beyliğine katılmıştır. Daha sonra I. Murat zamanında Osmanlılar tarafından fethedilmiştir.

Nif yerleşimi, Saruhanlı Sancağına bağlı bir bucak iken 1900 yılında İzmir İline bağlanmış, 1901 yılında kaza olmuştur.

16 Mayıs 1922 tarihinde Yunan işgaline uğrayan “Nif” şehri daha sonra 8 Eylül 1922 sabahı Savandağ Mevkiinde yapılan küçük bir çarpışmayı müteakip Türk askerleri tarafından kurtarılmıştır.

Mustafa Kemal ATATÜRK 8 Eylül 1922 günü Kemalpaşaya gelmiş, o güne kadar “Nif” olan ilçenin adı, Ulu Önder Mustafa Kemal ATATÜRK’ün ilçede konaklaması nedeniyle Cumhuriyetin ilanından sonra “Kemalpaşa” olarak değiştirilmiştir.

3. MEKANSAL ANALİZ

3.1. 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 çalışmasına 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 230.000 kişi iken, 2000 yılında 400.000 kişiye ulaşacağı hesabı ile Uluslararası İzmir Şehir İmar 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 henüz 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 400.000 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 yansıtabilecek 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 1/25.000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı ve Raporu 1973 yılında İmar ve İskan Bakanlığınca onanmıştır.

1/25.000 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.

1/25.000 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 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu yapılmıştır. Anılan plan da 2002 yılında, Büyükşehir Belediyelerinin 1/25.000 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 Belediyesine 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 5216 sayılı Kanun kapsamındaki yetki alanını kapsayan ve bugün halen yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

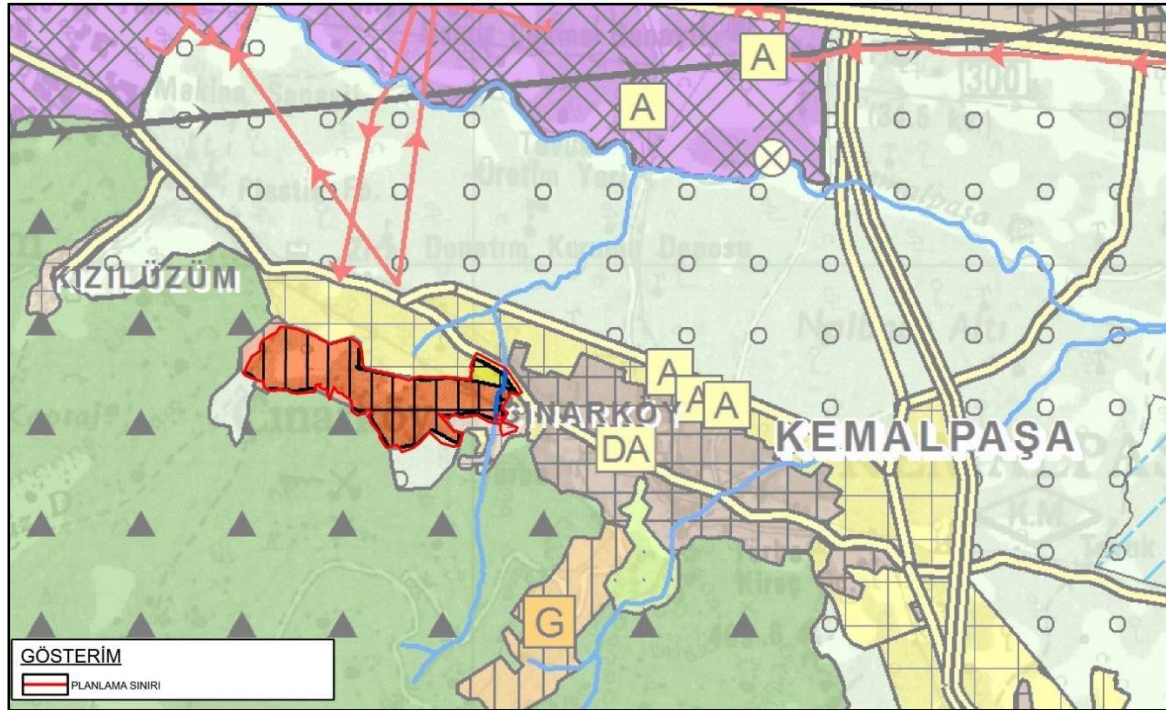
3.2. MEVCUT DURUM ANALİZİ

Planlama alanı üst ölçekli planlar yönünden 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. Planlama alanında, Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 15.06.1993 tarih ve 38 sayılı kararı ile onaylanan Kemalpaşa İlçesi Belediye Mücavir Alanı Kuzey ve Batı Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve çeşitli tarihlerde onanmış 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları bulunmaktadır.

3.2.1. Üst Ölçekli Plan Analizi

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

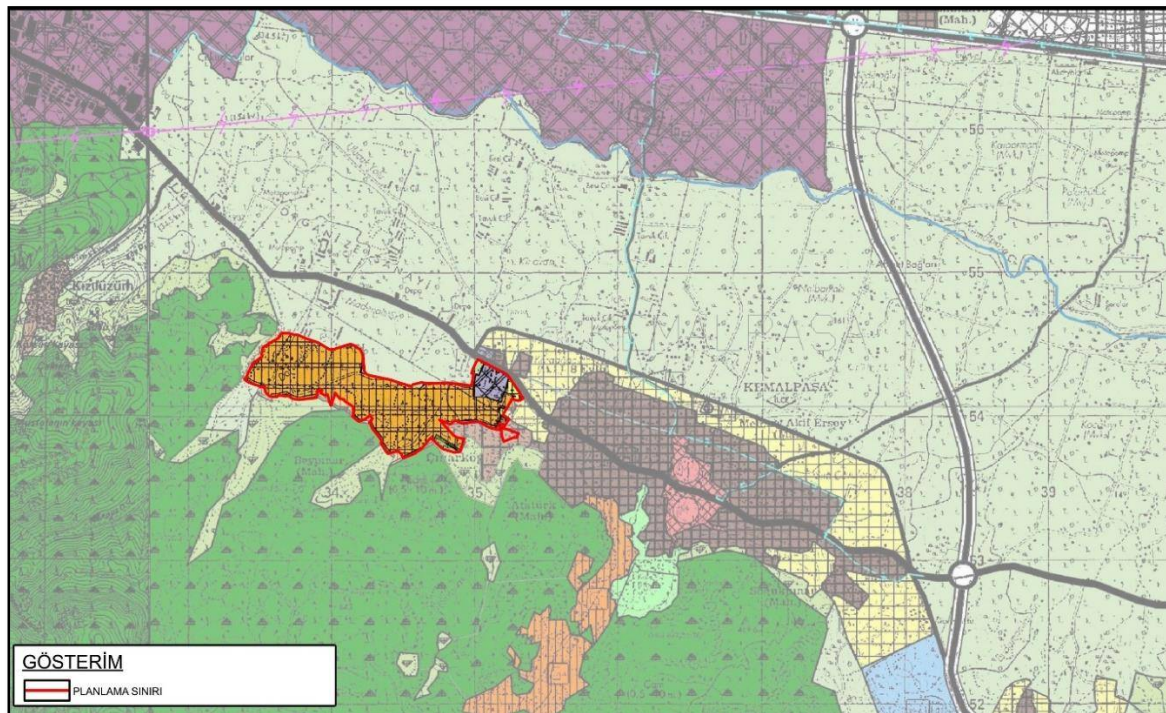
Söz konusu planlama alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Tercihli Kullanım Alanı", "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölgede yer almakta olup, içerisinden dere hattı geçmektedir.



Şekil 6-İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

3.2.1.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda, "Tercihli Kullanım Alanları", "Kırsal Yerleşme Alanları", "Kentsel Gelişme Alanları", "Küçük Sanayi Alanları" ve "Tarım Alanları" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

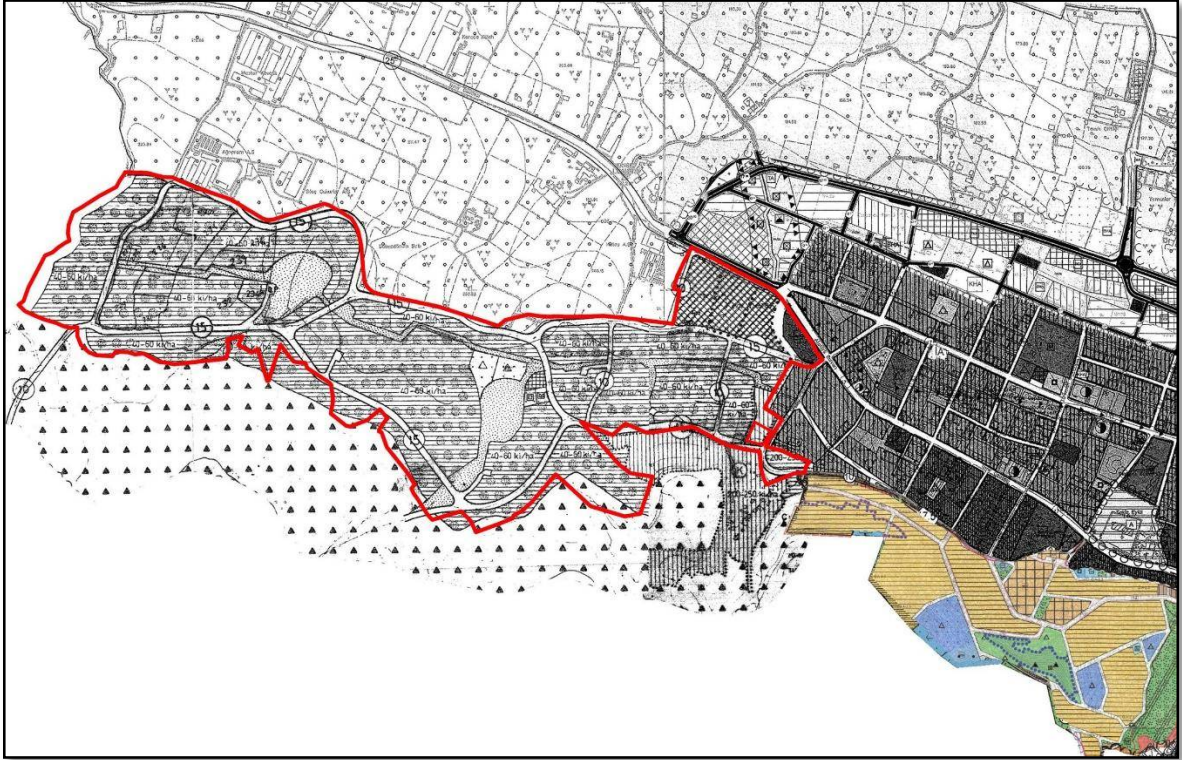


Şekil 7- 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

3.2.2. Alt Ölçekli Plan Analizi

3.2.2.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

- ❖ Arşivimizde yapılan incelemede, Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 15.06.1993 tarih ve 38 sayılı kararı ile onaylanan Kemalpaşa İlçesi Belediye Mücavir Alanı Kuzey ve Batı Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda söz konusu planlama alanının “Düşük Yoğunluklu II. Konut ve Turizm Alanları (Y= 40-60 ki/ha.)”, “Meskun Konut Alanları (Yerleşik Alan) (200-250 ki/ha.)”, “Küçük Sanayi”, “Ticaret Alanı”, “İlköğretim Tesis Alanı”, “Ortaöğretim Tesis Alanı”, “Kültürel Tesisler Alanı”, “Sağlık Tesisleri Alanı” ve “Park ve Dinlenme Alanları” olarak belirlenen alanı kapsadığı tespit edilmiştir.



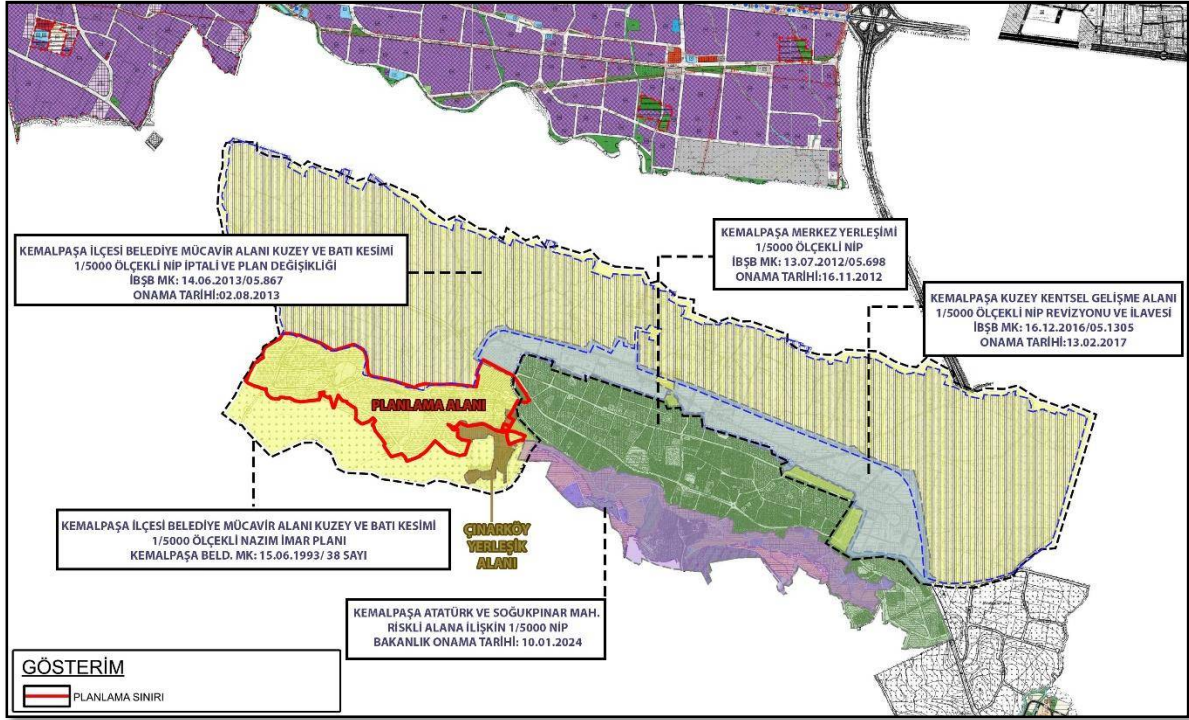
Şekil 8-Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Bilgi Paftası

Planlama alanının yakın çevresinde yer alan mevcut nazım imar planları incelendiğinde;

- Planlama alanının doğusunda 3 farklı plan yer almaktadır. Bunlardan;
 - Kemalpaşa Merkez Yerleşimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, İzmir Büyükşehir Belediye Belediye Meclisi'nin 13.07.2012 tarihli ve 05.698 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 16.11.2012 tarihinde onaylanmıştır.
 - Kemalpaşa Kuzey Kentsel Gelişme Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.12.2016 tarihli ve 05.1305 sayılı kararı ile uygun bulunarak 13.02.2017 tarihinde onaylanmıştır.
 - Kemalpaşa İlçesi Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Çevre,

Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 09.01.2023 tarihinde onaylanmıştır.

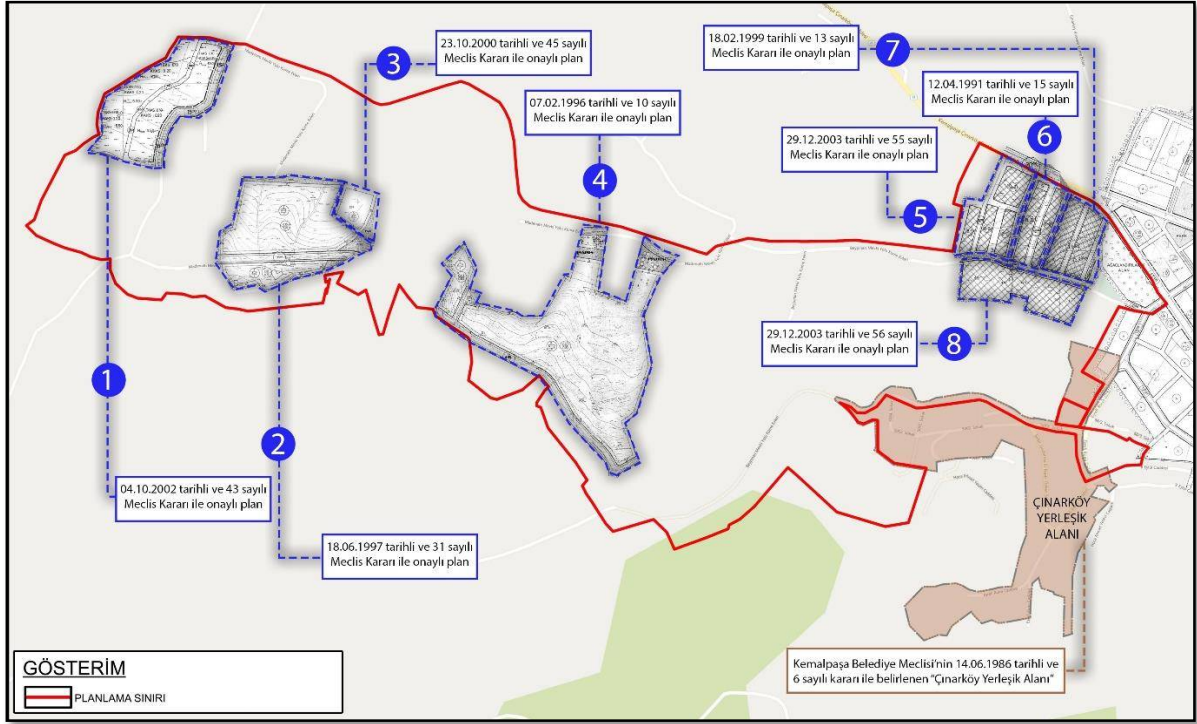
Ek olarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2013 tarih ve 05.867 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 01.08.2013 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile söz konusu Kemalpaşa İlçesi Belediye Mücavir Alanı Kuzey ve Batı Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın kuzey kesiminde yer alan "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" a ilişkin plan kararı iptal edilmiş ve bahse konu tarım alanlarında 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları geçerli hale getirilmiştir.



Şekil 9- Çevresel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Bilgi Paftası

3.2.2.2. 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları

Planlama alanı içerisinde farklı tarihlerde onaylanmış ve zaman içerisinde değişikliklere uğrayarak günümüzdeki halini alan birden fazla 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı yer almakta olup, alanın bütüncül 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Söz konusu mevzii imar planları 8 adet plandan oluşmakta olup her bir plana dair elde edilen bilgiye aşağıda yer verilmiştir.



Şekil 10-1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları Bilgi Paftası

Planlama alanı içerisinde çeşitli tarihlerde onaylanmış olan Mevzii İmar Planları şunlardır;

❖ 1 Numaralı;

Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 04.10.2002 tarih ve 43 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı'nın, Kızılüzüm Köyü, Çarıkdere Mevkii 176 ve 335 no.lu parsellerde "Konut Alanı" oluşturma amaçlı yapılmış ve konut alanının yapılaşma koşulunun "TAKS=0.10, KAKS=0.20" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

❖ 2 Numaralı;

Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 18.06.1997 tarih ve 31 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı'nın, 233 no.lu parselde "Konut Alanı" oluşturma amaçlı yapılmış ve konut alanının yapılaşma koşulunun "Ayrık Nizam, 2 Katlı, TAKS=0.10, KAKS=0.20" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

❖ 3 Numaralı;

Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 23.10.2000 tarih ve 45 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı'nın, 234 no.lu parselde "Konut Alanı" oluşturma amaçlı yapılmış ve konut alanının yapılaşma koşulunun "Ayrık Nizam, 2 Katlı, TAKS=0.10, KAKS=0.20" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

❖ 4 Numaralı;

Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 07.02.1996 tarih ve 10 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı'nın, S.S. Böcek Konut Yapı Koop. 262, 265 ve 294 no.lu parsellerde "Konut Alanı" oluşturma amaçlı yapılmış ve konut alanının yapılaşma

koşulunun “Ayrık Nizam, 2 Katlı, TAKS=0.10, KAKS=0.20” olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

❖ **5 Numaralı;**

Kemalpaşa Belediye Meclisi’nin 29.12.2003 tarih ve 55 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı’nın, 413 no.lu parselde “Küçük Sanayi Sitesi” oluşturma amaçlı yapılmış ve söz konusu alanın yapılaşma koşulunun “Bitişik Nizam, 2 Kat” olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

❖ **6 Numaralı;**

Kemalpaşa Belediye Meclisi’nin 12.04.1991 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı’nın, 414 no.lu parselde “Küçük Sanayi Alanı” oluşturma amaçlı yapılmış ve söz konusu alanın yapılaşma koşulunun “Bitişik Nizam, 2 Kat, H=7.50 m.” olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

❖ **7 Numaralı;**

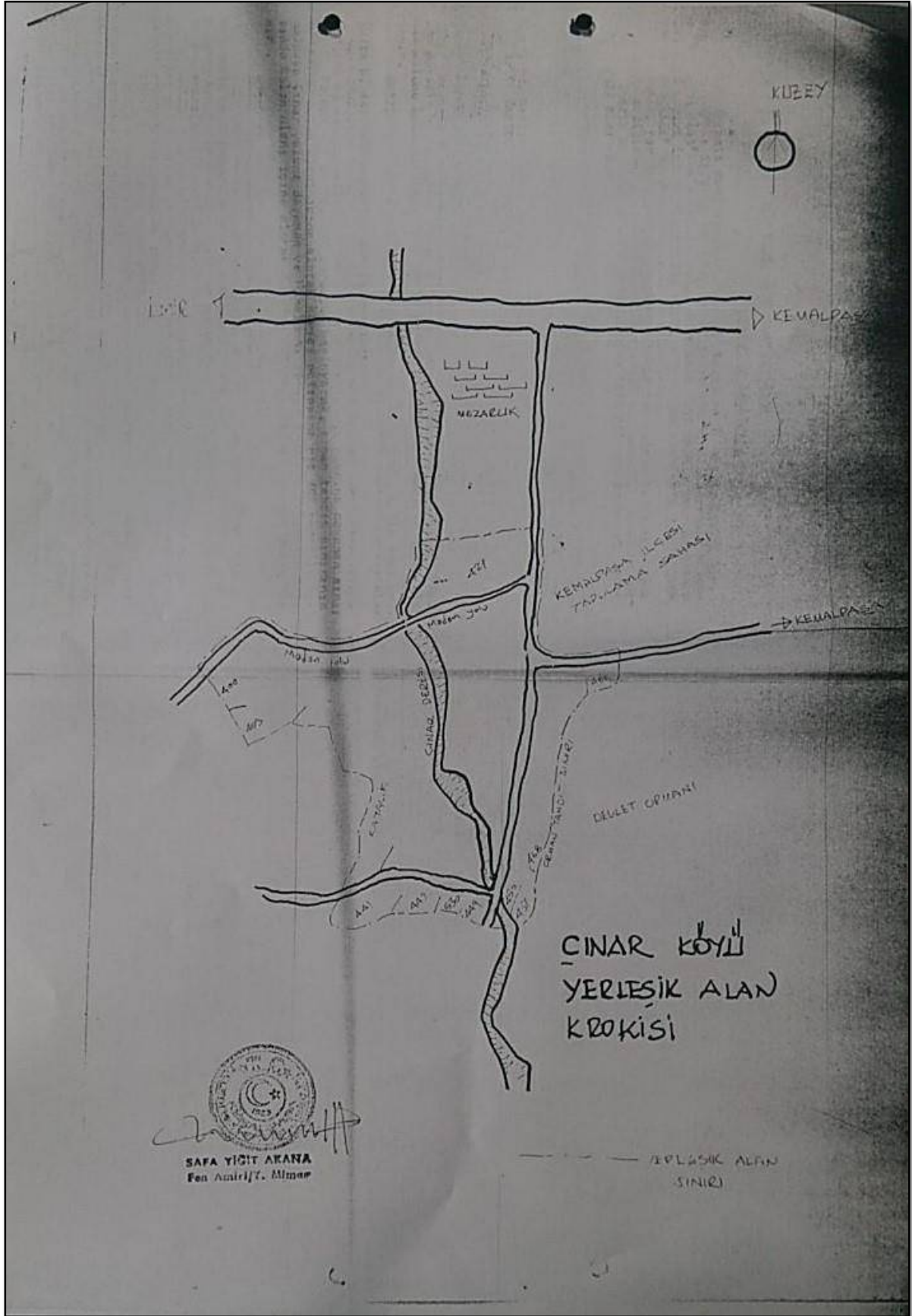
Kemalpaşa Belediye Meclisi’nin 18.02.1999 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı’nın, 415 no.lu parselde “Küçük Sanayi Alanı” oluşturma amaçlı yapılmış ve söz konusu alanın yapılaşma koşulunun “Bitişik Nizam, 2 Kat, H=7.50 m.” olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

❖ **8 Numaralı;**

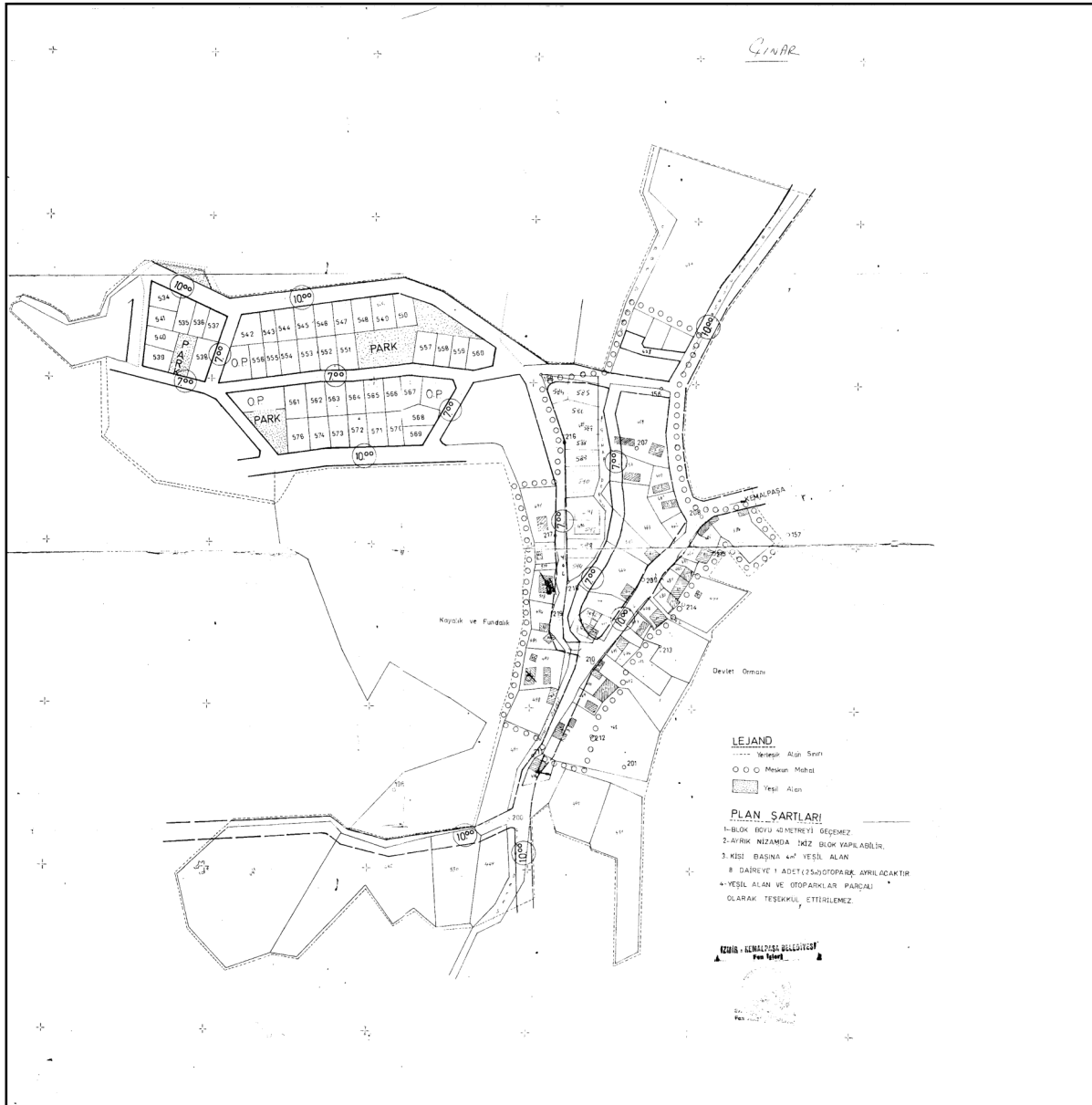
Kemalpaşa Belediye Meclisi’nin 29.12.2003 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı’nın, 418, 419, 420 ve 421 no.lu parsellerde “Küçük Sanayi Alanı” oluşturma amaçlı yapılmış ve söz konusu alanın yapılaşma koşulunun “Bitişik Nizam, 2 Kat, H=7.50 m.” olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

3.2.3. Çınarköy Yerleşik Alanı

Planlama alanının güneydoğu kesiminde yer alan Çınar yerleşimine ilişkin, Kemalpaşa Belediye Meclisi’nin 14.06.1986 tarih ve 6 sayılı kararı ile Çınarköy olarak adlandırılan bölgede “Yerleşik Alan” belirlendiği, söz konusu sınır ile Çınar yerleşiminin “Meskun Mahal” ve “Yerleşik Alan Sınırı” olarak alan sınırlarının meclis kararı ile tanımlandığı tespit edilmiş olup, bahse konu alanda uygulamaların İlçe Belediyesince yürütüldüğü bilinmektedir.



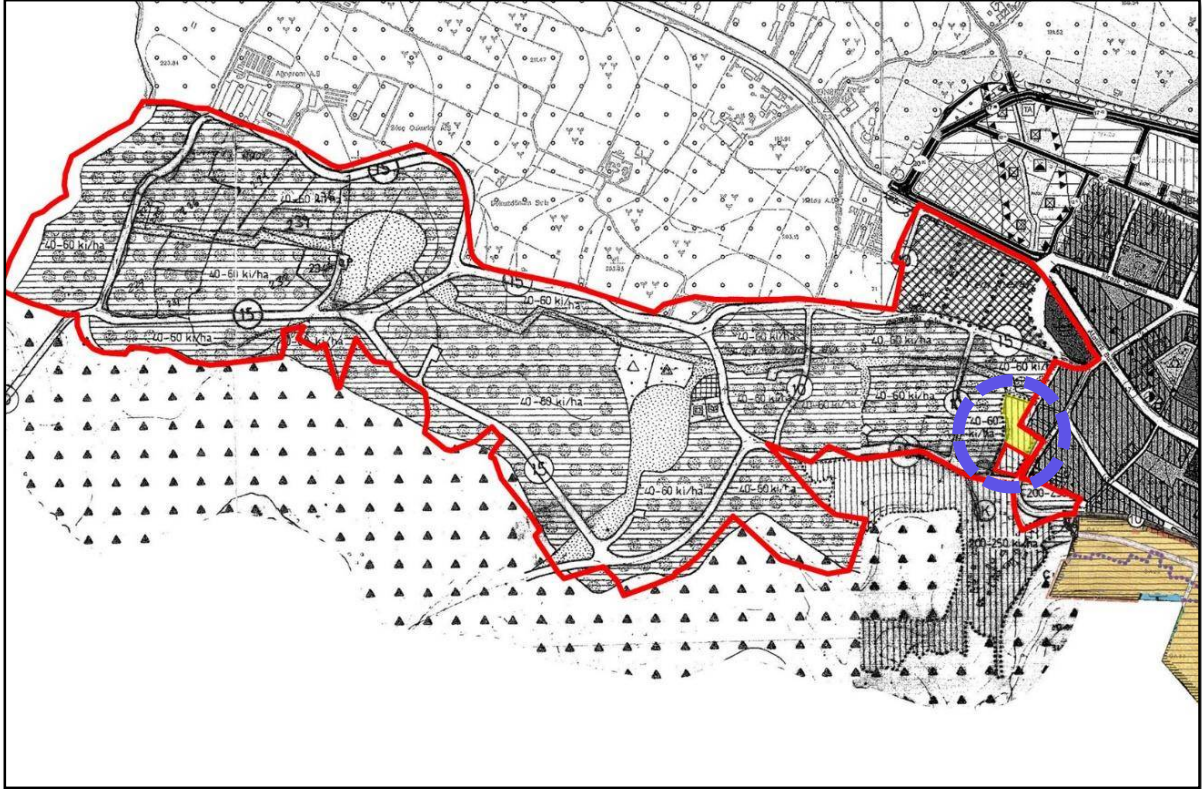
Şekil 11- Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 14.06.1986 Tarih ve 6 Sayılı Kararı Eki



Şekil 12-Çınarköy Yerleşik Alanı

Söz konusu belirlenen Çınarköyü Yerleşik Alan Sınırı incelendiğinde 424 no.lu parselin bir kısmının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2012 tarih ve 05.698 sayılı kararı ile uygun bulunarak 16.11.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanan Kemalpaşa Merkez Yerleşimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında plan onama sınırı içine alındığı ve bu plan kapsamında plan kararı üretilerek “Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı (240-480 ki/ha.)” olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Parselin kalan kısmının da bu plan çalışması kapsamında plan onama sınırına dahil edilerek planlanması öngörülmüştür.

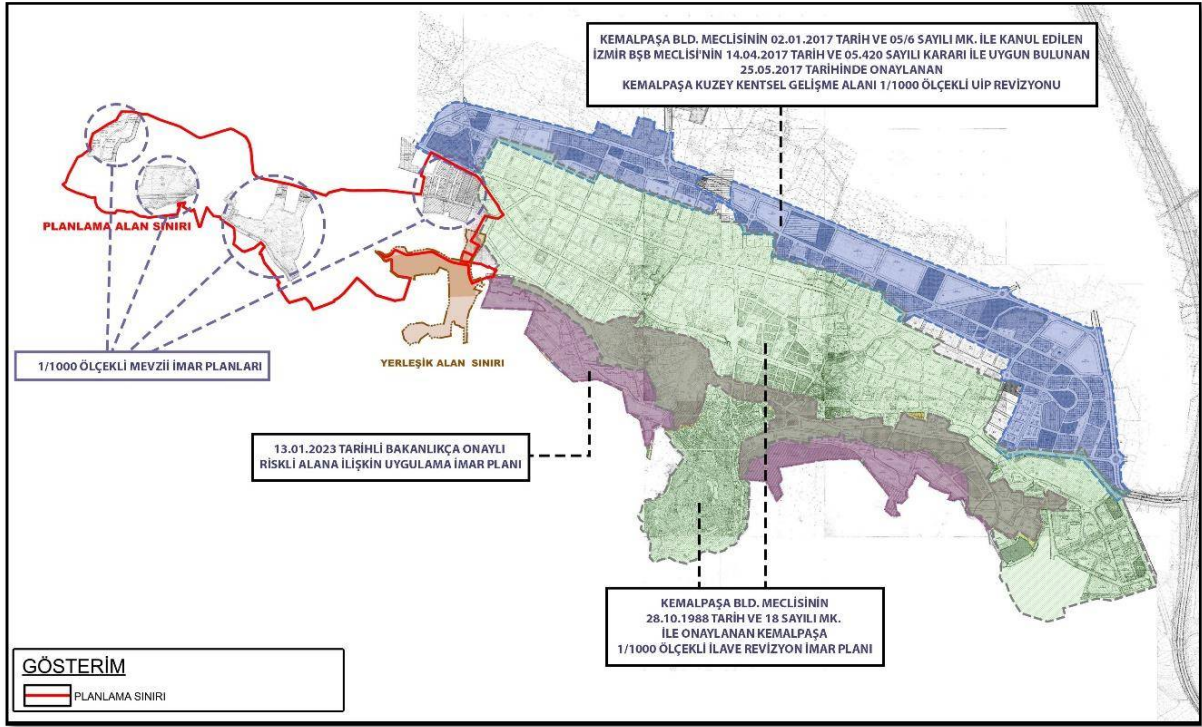


Şekil 13-Çınarköy Yerleşik Alanı İçerisinde Yer Alan 424 No.lu Parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

Planlama alanının yakın çevresinde yer alan mevcut uygulama imar planları incelendiğinde;

- Öncelikle Kemalpaşa İlçesi Belediye Mücavir Alanı Kuzey ve Batı Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın yaklaşık 727 hektarlık alanı kapsadığı, revizyon plan çalışmasına konu alanın kuzey bölümünün mevcut planda “Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar”, güney kesiminin ise “Orman Alanları” olarak belirlendiği anlaşıldığından söz konusu planda kentsel kullanım alanlarına denk gelen kısımda planlama çalışması yürütülmüştür.
- Planlama alanının doğusunda 3 farklı plan yer almaktadır. Bunlardan;
 - Kemalpaşa 1/1000 ölçekli İlave Revizyon İmar Planının, Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 28.10.1988 tarihli ve 18 sayılı kararı ile onaylanmıştır.
 - Kemalpaşa Kuzey Kentsel Gelişme Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 02.01.2017 tarihli ve 05/6 sayılı kararı ile kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2017 tarihli ve 05.420 sayılı kararı ile uygun bulunarak 25.05.2017 tarihinde onaylanmıştır.
 - Kemalpaşa İlçesi Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 09.01.2023 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 14- Çevresel 1/1000 ölçekli İmar Planları Analizi

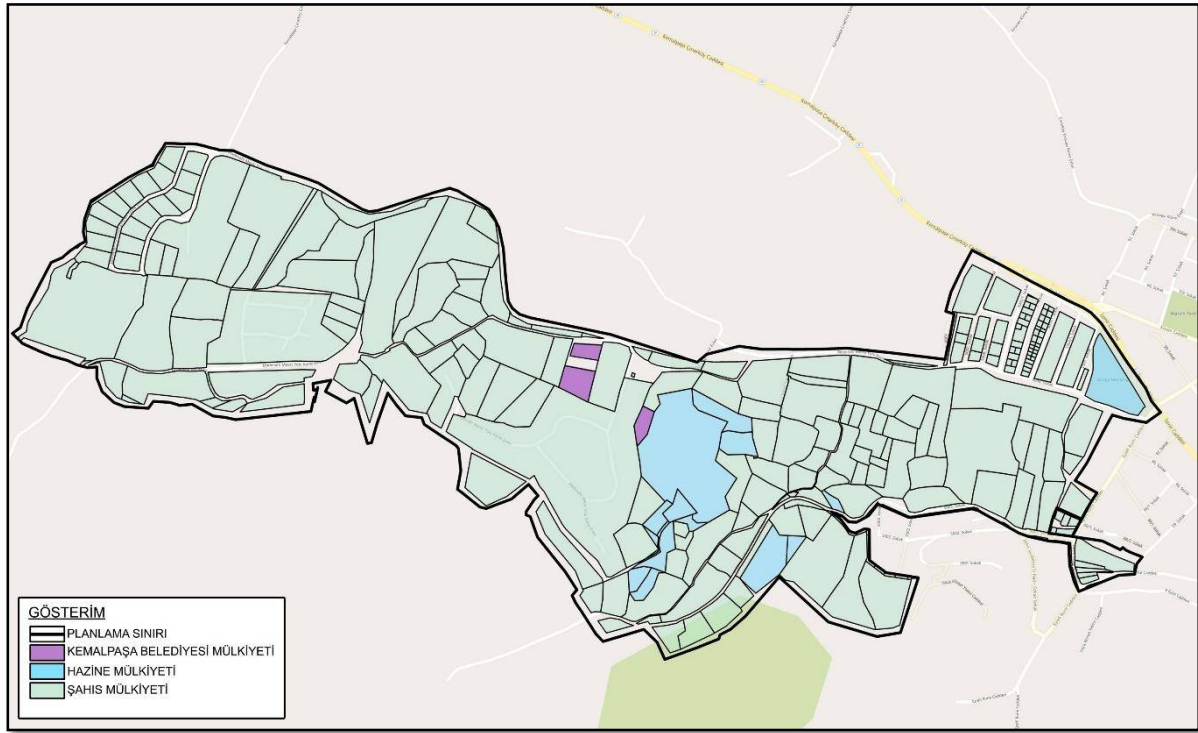
3.2.4. Mülkiyet Sahipliği Analizi

Planlama alanının, yaklaşık %90'ı mülkiyetli alandan oluşmaktadır. Bu mülkiyetli alanın, büyük bölümü şahıs mülkiyetinden oluşmaktadır.

Bu kapsamda, mülkiyete konu alanların ağırlıklı olarak, %92'lik oran ile şahıslara, %7,3'ü Maliye Hazinesine, kalan %0,7'si ise Kemalpaşa Belediyesine ait olduğu belirlenmiştir.

Tablo 2. Mülkiyet Analizi Sonuç Verileri

MÜLKİYET SAHİPLİĞİ	ADET	ADET (%)	ALAN (m ²)
ŞAHIS MÜLKİYETİ	340	92,0%	631160,94
MALİYE HAZİNESİ	16	7,3%	49884,34
KEMALPAŞA BELEDİYESİ	3	0,7%	4863,72
TOPLAM	359	100%	685909,00



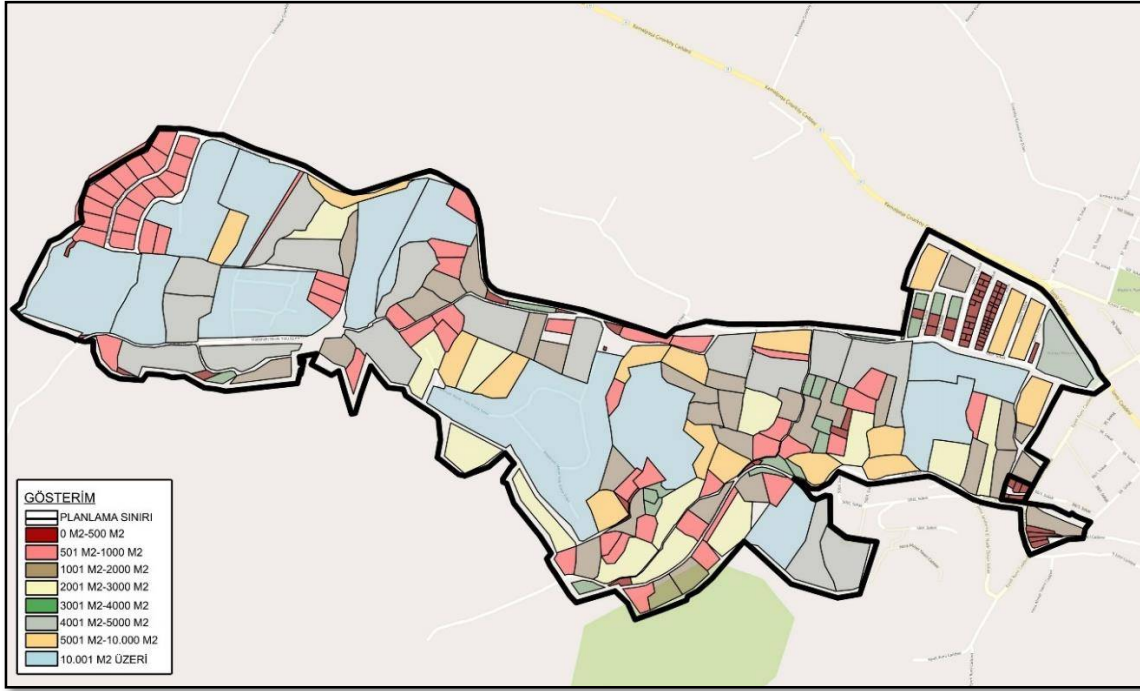
Şekil 15-Mülkiyet Analizi

3.2.5. Parsel Büyüklüğü Analizi

Planlama alanı sınırları kapsamında yer alan parseller “Parsel Büyüklüğü Analizi” ile büyüklüklerine göre kategorileştirilmiştir. Alandaki parsel büyüklüklerini sıraladığımızda karşımıza aşağıdaki gibi bir oran çıkmaktadır. Alanın %33’ü 10001m² ve üzeri büyüklükteki parsellerden oluşurken, %3’lük kısmı ise 501 m² - 1000m m² büyüklüğündeki parsellerden oluşmaktadır.

Tablo 3. Parsel Büyüklüğü Analizi Sonuç Verileri

M ² ARALIK	ALAN	ORAN
0-500	36085	5%
501-1000	21767	3%
1001-2000	87912	13%
2001-3000	80133	12%
3001-4000	56496	8%
4001-5000	62918	9%
5001-10.000	111604	16%
10.001 ÜZERİ	228994	33%
TOPLAM	685909	100%



Şekil 16-Parsel Büyüklüğü Analizi

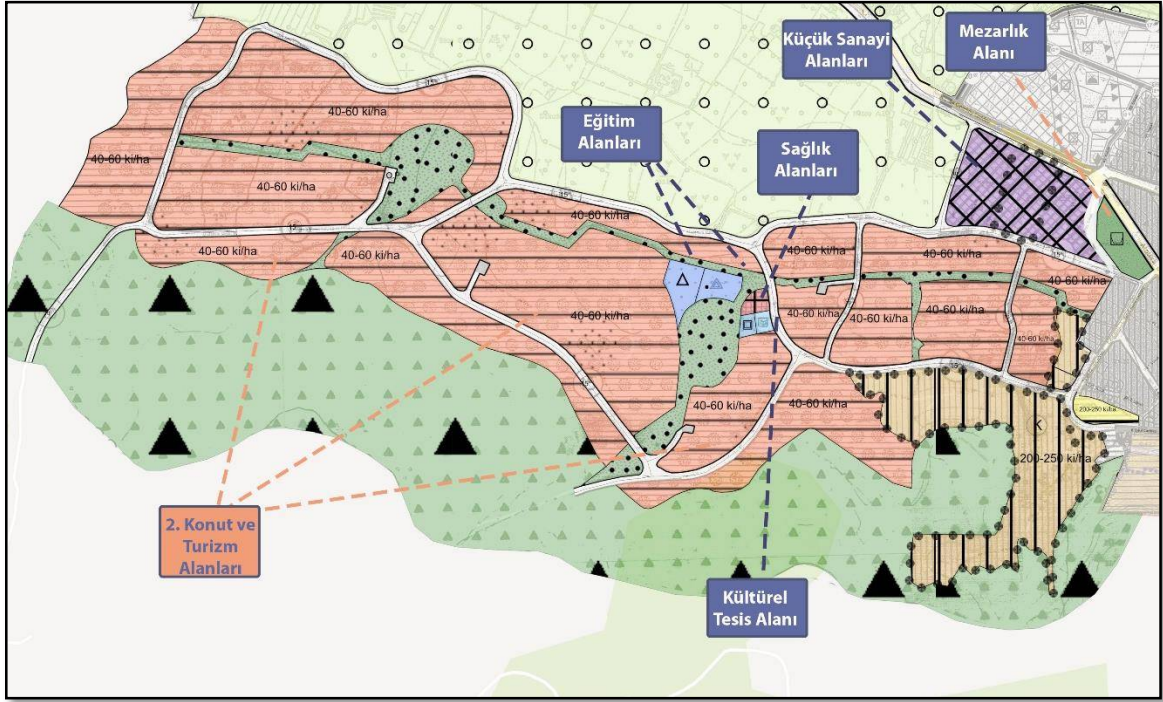
3.2.6. Mevcut Arazi Kullanım Durumu Analizi

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kentsel kullanım kararları üretilen bölüme ilişkin mevcut planın öngördüğü arazi kullanım kararları analiz edildiğinde söz konusu alanda 2. Konut ve Turizm Alanları, Meskun Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, 2 adet Eğitim Alanı, 1 adet Kültürel Tesis Alanı, 1 adet Sağlık Alanı, Mezarlık Alanı ve Küçük Sanayi Alanı belirlendiği anlaşılmıştır.

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na ilişkin "Arazi Kullanım Tablosu" aşağıda yer almaktadır.

Tablo 4. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	BÜYÜKLÜK	YÜZDE
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1057.00	0.13%
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	1040.00	0.13%
EĞİTİM ALANLARI	8146.00	1.03%
AÇIK YEŞİL ALANLAR	67824.00	8.60%
MEZARLIK ALANI	6866.00	0.87%
YOL VE OTOPARK	87543.00	11.11%
GELİŞME KONUT ALANLARI	3813.00	0.48%
2. KONUT VE TURİZM ALANLARI	503631.00	63.87%
MESKUN KONUT ALANLARI	71272.00	9.04%
TİCARET ALANLARI	1735.00	0.22%
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	35654.00	4.52%
TOPLAM	788581.00	100.00%



Şekil 17-Mevcut 1/5000 ölçekli NİP Arazi Kullanımı Analizi

4. EŞİKLER, ÇEVRESEL FAKTÖRLER VE DİĞER UNSURLAR

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

4.1. JEOLJİK VEJEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Bu bölümde 25.03.2022 tarihinde onaylanan, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çınar Mahallesi için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik etüt raporunun "Sonuç ve Öneriler" kısımlarına yer verilmiş olup planlama alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi;

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

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

İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında değiştiği, Alüvyon (Kuvaterner Yaşlı) (Q-21-k) birimlerin oluşturduğu alanlardır. Alüvyon birimlerin heterojen bir özellik göstermesi sonucu şişme, oturma ve taşıma gücü problemlerinin oluşabileceği ancak bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar "Önemli Alan 5.1. (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda:

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler

zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi tasarlanmalıdır. Zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin etüt raporlarına bağlı olarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmeler uygulanmalıdır.

- *Alüvyon kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerini farklı oturma risklerine karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.*
- *Statik projeye esas zemin-temel etütlerinde birimlerin kalınlığı, yayılımı ile temel tipi, temel derinliği, temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.*
- *Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.*
- *Yapı temelleri, jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.*
- *Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Çevre drenajı (atık sular, yeraltı suyu veya yerüstü suların açısından) mutlaka sağlanmalıdır.*
- *Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.*
- *Yapılan sondaj çalışmaları neticesinde; yapılaşmaya açık olan alanlarda oturmaları önlemek için, bina temelleri aynı birimlere oturtulmalıdır.*
- *Parsel bazlı zemin etütlerinde sivilaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır.*
- *Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına uyulmalıdır.*

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

İnceleme alanında eğimin %10-60 arasında değiştiği Kuvaterner Yaşlı Alüvyon Birimleri Üst Kretase Paleosen Yaşlı Bornova Karmaşığına (Bornova Filiş Zonu) ait birimlerden oluşan alanlardır. Bu alanlarda heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte, eğimin fazla olduğu bu alanlarda yapılacak derin kontrolsüz kazı, temel açma çalışmalarında, birimlerin ayrışma zonlarında, ayrışma zonunun kalınlığı ve yayılımına bağlı olarak stabilite sorunları gelişebileceği, muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle kaldırılabilmesi kanaatine varıldığından bu alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- *Parsel bazında zemin etütlerinde stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır.*
- *Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası*

kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşabilecek dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- *Alanda yeraltı sularına ve yağışlarla (kar, yağmur v.b.) oluşabilecek yerüstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve zemin suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.*
 - *Yapı temelleri, jeolojik birimlerin mühendislik ve stabilite problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.*
 - *Yapılaşmaya gidilirken her parsel için parsel bazında zemin etüt raporu düzenlenmelidir. Hazırlanacak parsel bazında zemin etüt raporlarında taşıma gücü ve şev stabilite analizleri yapılarak bu raporlarda belirtilen önlemlerin ve gerekli tedbirlerin alınmasından sonra yapılaşmaya gidilmelidir.*
 - *İnceleme alanında yapılacak kazılarda stabilite problemleri ile karşılaşılacağından stabiliteye yönelik gerekli analizler yapılmalı, inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.*
 - *Mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.*
 - *Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.*
 - *Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek temelin oturacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve stabiliteye yönelik mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
 - *İnceleme alanında inşa edilecek yapıların temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri ile olası stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri zemin ve temel etüt raporlarında belirlenmelidir.*
 - *Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.*
1. *Planlama aşamasında kurum görüşleri alınıp bu görüşlere uyulmalıdır.*
 2. *“Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.*
 3. *Bu rapor, 1/5000 Ölçekli İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz.” şeklinde ifade edilmiştir.*

İL	: İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. <i>M. Yaman</i> Müjdat YAMAN Jeoloji Y. Mühendisi <i>Salih Karakisa</i> Salih KARAKISA Jeofizik Y. Mühendisi
İLÇE	: Kemalpaşa	
BELDE	:	
KÖY/MAH	: Çınar	
MEVKİİ	:	
PAFTA	: 1/1000 Ölçekli, 10 adet pafta	
ADA	:	
PARSEL	:	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Mehmet Alper KAYA
Mehmet Alper KAYA
Jeoloji Mühendisi

Ozge Kuntal KULDU
Ozge Kuntal KULDU
Jeoloji Mühendisi

Mehmet YILMAZ
Mehmet YILMAZ
Jeoloji Mühendisi

Hafize ÇEBİ
Hafize ÇEBİ
Jeofizik Mühendisi

Vildan YILDIRIM
Vildan YILDIRIM
Jeoloji Mühendisi

1. Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

24.12.2022

Dr. Ayşe ÇAGLAYAN
Dr. Ayşe ÇAGLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı V.

24.12.2022

Selma TOSUN
Selma TOSUN
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

25.12.2022

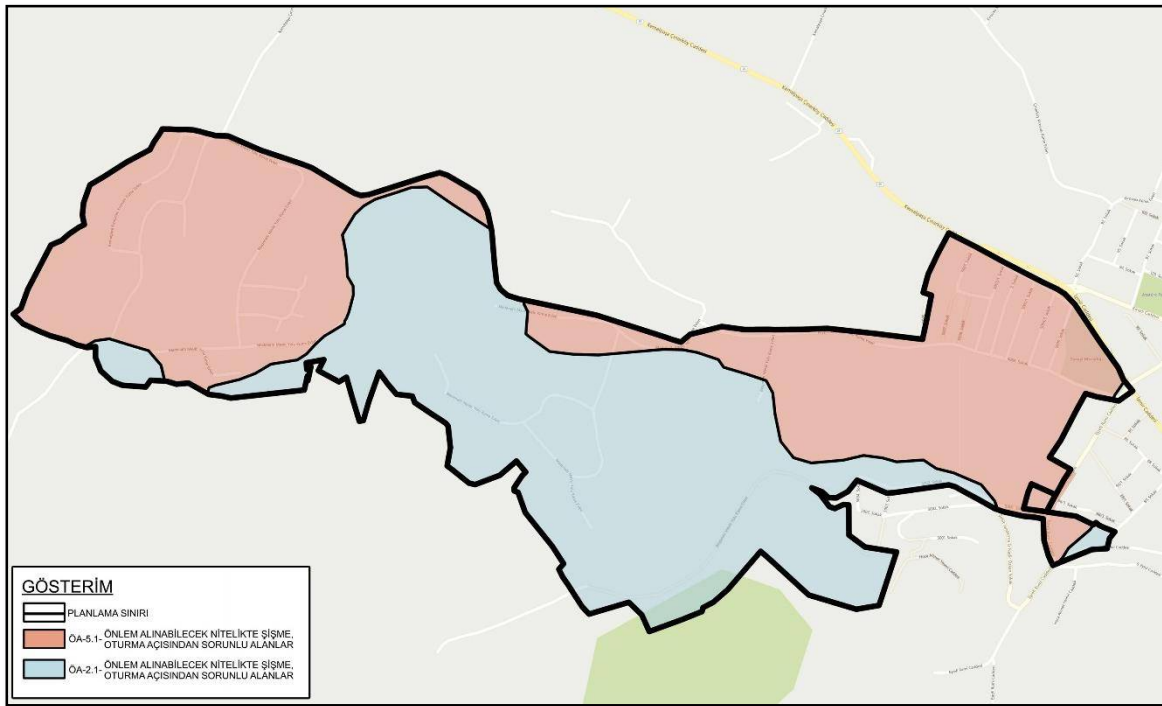
Y. Erdal KAYAPINAR
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 18-Jeolojik Etüt Onay Sayfası

4.2. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çınar Mahallesiinde planlama çalışmasına konu alan sınırı içerisinde 25.03.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'ndan elde edilen yerleşime uygunluk değerlendirmeleri doğrultusunda Şekil-19'da yer alan “Yerleşime Uygunluk Analizi” hazırlanmıştır.

Planlama alan sınırı içerisinde; “Önlemleri Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” ve “Önlemleri Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olmak üzere” 2 adet alan tanımlanmıştır. Bu tanımlanan alanlara ilişkin dikkat edilmesi gereken hususlara 4.1. başlığı altında yer alan “Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Analizi” sonuç ve öneriler bölümünde yer verilmiştir.



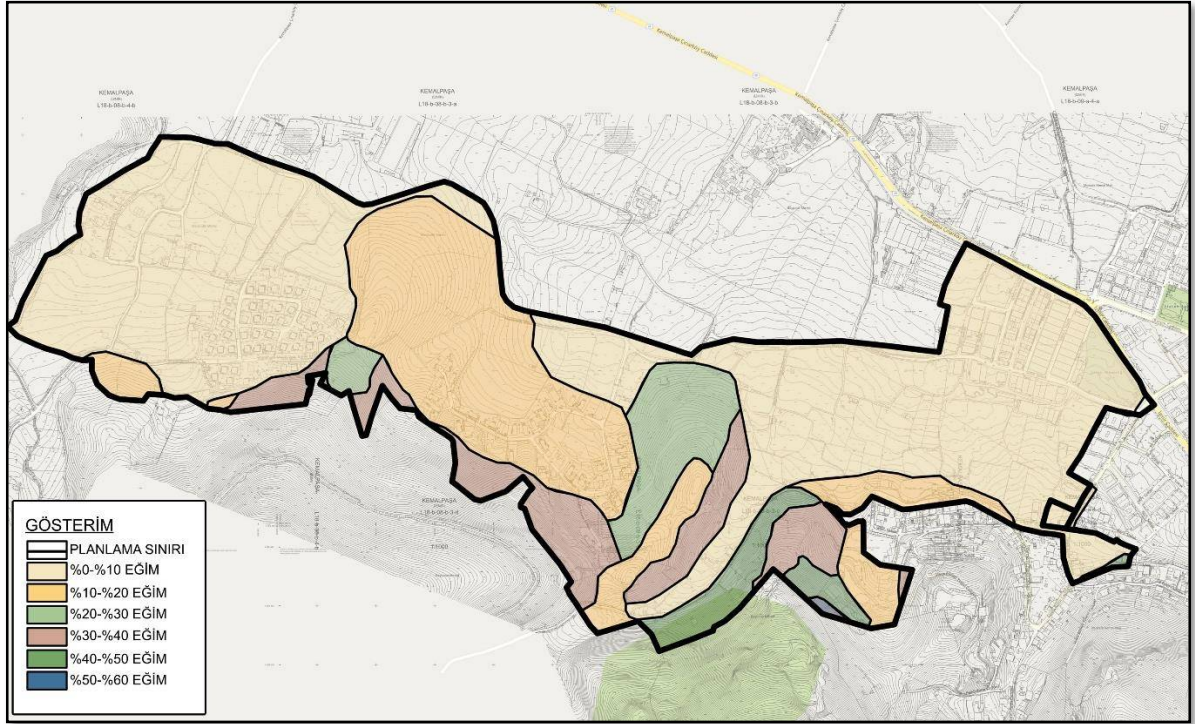
Şekil 19-Yerleşime Uygunluk Analizi

4.3. EĞİM ANALİZİ

Planlama alanı halihazır verileri baz alınarak planlama alanına ilişkin hazırlanan Eğim Analizi aşağıdaki şekilde yer almaktadır. Yapılan analiz çalışmasında alanın eğim değerleri üzerinden 6 kategoride renklendirme yapılmıştır.

Planlama alanında rastlanan eğim oranları %0- ile %60 arası oranlarda olmakla birlikte, genellikle kuzey kesimlerinin eğimi %0-10, %10-20 ve %20-30 eğimleri arasında değişmekte, alanın güneydoğu kesiminde yer alan bazı bölgelerin %40-60 oranında eğimi bulunmaktadır.

Plan tasarımında mevcut topoğrafik yapıya ilişkin eğim değerleri göz önünde tutulmuştur.



Şekil 20-Eğim Analizi

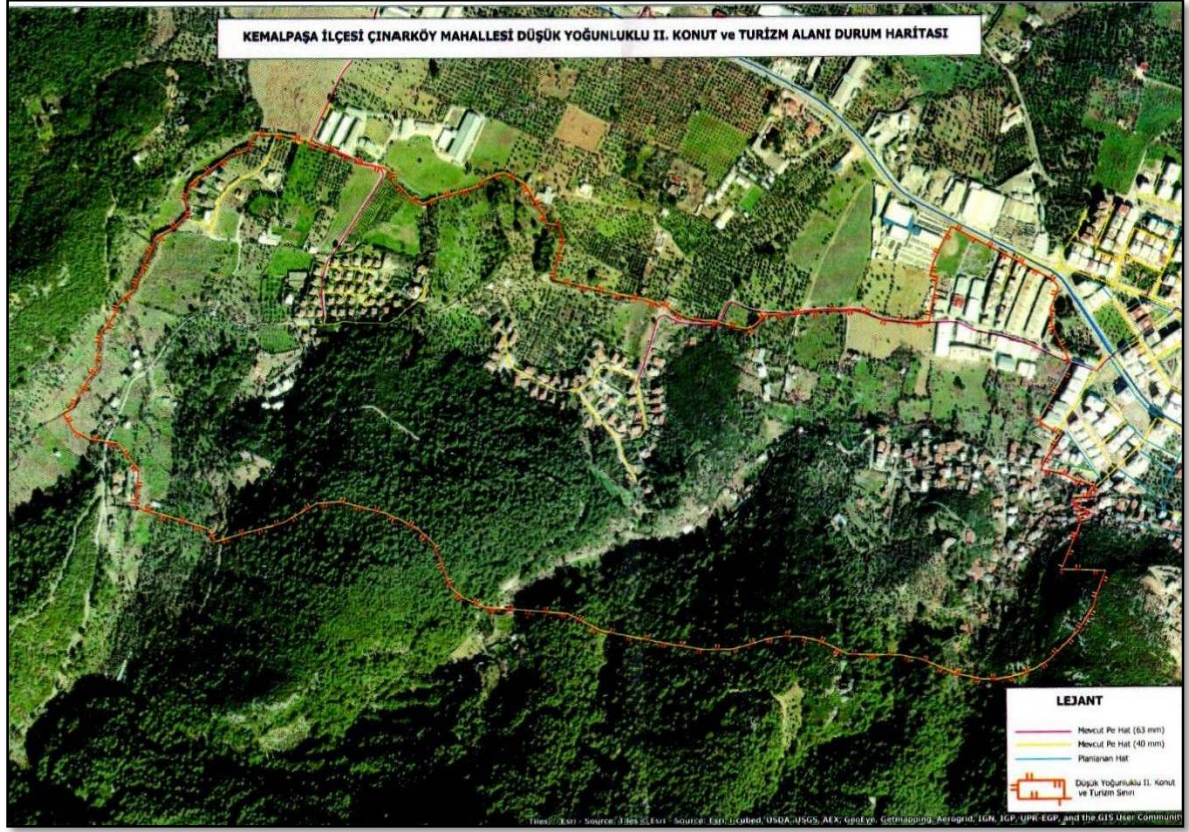
4.4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Kemalpaşa İlçesi, Çınar ve Kızılüzüm Mahalleleri sınırları içerisinde yürütülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasına yönelik kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler kapsamında; planın ölçeği gereği mekansal olarak gösterilecek hususlar plana aktarılmış, görüşlerde belirtilen uygulamaya yönelik hususlar ise plan uygulama hükümlerine eklenmiş olup plana esas kurum görüşlerine rapor ekinde yer verilmiştir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 22.06.2020 tarih ve 2020GDN9343 sayılı yazısında;

- ❖ Şirketlerine ait altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi verilerinin yazı ekinde yer aldığı belirtilerek, Teknik Emniyet Şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırlarının özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olması gerektiği,
- ❖ Şehrin genişlemeleri ve ihtiyaçlarına bağlı olarak geliştirilmekte olan doğalgaz altyapı projesinin altyapısını oluşturan imar değişikliklerinden kurumlarının bilgilendirilmesi gerektiği,

belirtilmiştir.



Şekil 21- İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Görüşü Eki

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.09.2020 tarih ve E.16803100-754/201047 sayılı yazısında;

- ❖ İmar Planı yapılacak alanın Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanında bulunan 35-25 Kontrol Kesim Numaralı Kemalpaşa-Turgutlu İl yoluna cephe teşkil ettiği, ilgili kesimde imar planları hazırlanırken; “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik”te belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ile ilgili diğer hükümlere uyulması, planda yerel trafik için karayolu sınır çizgisinin dışında ve karayoluna paralel imar yolu planlanması, mümkün olmaması durumunda oluşturulacak kullanımların karayolu dışındaki diğer yollardan servis alacak şekilde planlanması, plan notlarına “*Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.*” şeklinde hüküm konulması gerektiği,

belirtilmiştir.

BOTAŞ, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., İzmir Şube Müdürlüğü'nün 22.06.2020 tarih ve 43940819-405.02.99-E.2243471/17751 sayılı yazısında;

- ❖ Söz konusu çalışma alanınının St 8” Kemalpaşa Akenerji RMA Yüksek Basınçlı Doğal Gaz Ana İletim Hattına en yakın mesafesinin yaklaşık 2 km. olduğunun tespit edildiği,
- ❖ 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazetene yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin 7. ve 8. maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatları ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su ve kanalizasyon

hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce Kuruluşlarından görüş alınarak, çalışmaların Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerektiği,

- ❖ Kuruluş görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri. gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can ve mal kaybının tüm sorumluluğunun, çalışma yapan İdareye ait olacağı, belirtilmiştir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 18.06.2020 tarih ve 34576 sayılı yazısında;

- ❖ Plan çalışması yapılacak alan içerisinde mevcut bulunan şirketlerine ait tüm elektrik tesislerinin (Trafo Binaları, ENH, AG, AG+OG ve Yeraltı Kabloları) korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmenliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve bölgede ileride artacak enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile 300 metre aralıklarla yola cepheli (8x5) ebadında asgari 40 m² trafo yerleri ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 09.09.2020 tarih ve 65258934-165.02.02.[35.09/610]-E.667892 sayılı yazısında;

- ❖ Görüş istenilen alanın 2863 sayılı Kanun kapsamında bugüne kadar tespit ve tescili tamamlanmış, Kurumları yetki çerçevesinde kalan herhangi bir sit veya korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı korunma alanında kalmadığının tespit edildiği belirtilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2021 tarih ve E-76086698-754/754]-516065 sayılı yazısında;

- ❖ Alanın 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sınırları dışında kaldığı aynı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup; Çınar Mahallesinde bulunan 115 ada 12 parsel no.lu taşınmazın Kurumumuzca Tahsis işlemi başlatılacağından dolayı, söz konusu hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması sınırının bu parseli dışında bırakacak şekilde yapılması halinde İmar Planı hakkında kurumlarınca sakınca olmadığı belirtilmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.05.2021 tarih ve E-67970180-230.04.02-1382712 sayılı yazısında;

- ❖ Alanın Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 15.06.1993 tarih ve 38 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Düşük Yoğunluklu II. Konut ve Turizm Alanları kapsamında kaldığı, İmar planı içerisinde bulunan araziler tarımsal niteliği korunacak yerler hariç 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamı dışında olduğu, bu nedenle tarım dışı kullanım izni talep edilen alan hakkında Müdürlüklerince yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 07.07.2020 tarih ve 92914634-754-

E.229324 sayılı yazısında;

- ❖ Söz konusu bölgeye isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığının tespit edildiği belirtilmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 25.06.2020 tarih ve 18898925-952.01.04.04-E.84678 sayılı yazısında;

- ❖ Alan ile ilgili olarak arşivde yapılan incelemede “Afete Maruz Bölge” kararına rastlanmadığı belirtilmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 29.07.2020 tarih ve 58802856-305.99-E.54330 sayılı yazısında;

“Söz konusu teklif;

ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirildiğinde; İmar 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 başlanmadan önce ÇED Yönetmeliği çerçevesinde değerlendirme yapılması gerekmekte olup, bu kapsamda tekrar Müdürlüğümüze başvurulması gerekmektedir.

Tabiat Varlıkları kapsamında değerlendirildiğinde; İmar planı çalışması yapılmak istenilen alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında doğal sit alanı olarak belirlenen alanlar içinde kalmadığı anlaşılmış olmakla beraber alan içerisinde İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.10.2000 tarih ve 8836 no.lu kararı ile tabiat varlığı olarak tescil edilen ağacın bulunduğu anlaşılmaktadır.

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 alınması; bahsi geçen korunan alanlarda kalması halinde, plan teklifinin; 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile 03.01.2017 tarih ve 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sunulması gerekmektedir.

Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan, tabiat varlığı olarak tescil edilen ağacın öncelikle koruma alanının belirlenmesi gerekmekte olup, konunun ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından değerlendirilmesine müteakip alınacak komisyon kararı ile birlikte plana esas görüşümüz tarafınıza iletilebilecektir.

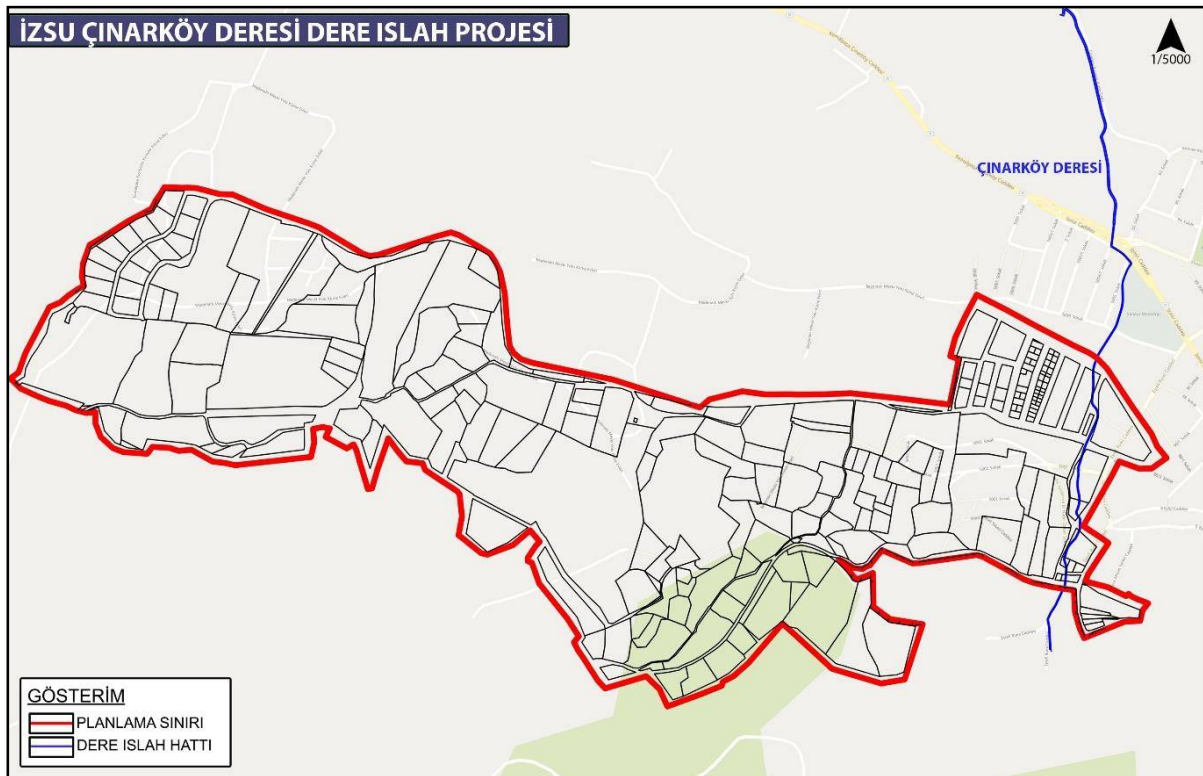
1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirildiğinde; planlama alanının yaklaşık olarak, "Kentsel Gelişme Alanı", "Tercihli Kullanım Alanı", "Orman Alanı", "Tarım Arazisi" ve "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kaldığı görülmektedir.

Ayrıca; 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacak alana yönelik yapılaşma şafıları ve kullanım kararları ilgi yazı ekinde belirtilmediğinden imar

planına esas İl Müdürlüğü görüşümüz oluşturulamamış olup söz konusu imar planı çalışmalarının, yukarıda belirtilen hususlar ile, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile kurum/kuruluş görüşleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiği” belirtilmiştir.

***T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü,
Projeler Dairesi Başkanlığı, Kanal Proje Şube Müdürlüğü'nün 07.08.2019 tarih ve
42518709-314.99/58047 sayılı yazısında;***

- ❖ İdarelerince hazırlatılan, Kemalpaşa İlçesi, Çınarköy Mahallesinden geçen Çınarköy Deresi ıslah projesinin yazı ekinde gönderildiği belirtilerek derenin ıslah imalatlarının gerçekleştirilebilmesi için dere güzergâhlarının imar planlarına işlenerek her iki kenarından en az 5 metre genişliğinde imar yollarının ayrılması ve imar uygulamalarının yapılarak mülkiyet sorunlarının çözülmesi gerektiği belirtilmiştir.



Şekil 22- İZSU Görüşü Ekinde Yer Alan Dere Islah Projesine İlişkin Bilgi Paftası

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 13.07.2020 tarih ve 29167681-045.01/36388 sayılı yazısında;

“Komuya ilişkin 1/25000 ölçekli haritalarda yapılan incelemede; görüş sorulan alanın içerisinde ıslah projesi bulunan Çınarköy Deresi ve yan kolları ile başka dere yataklarının geçtiği görülmüş olup, bu kapsamda;

1. Çınarköy Deresi ve yan kollarına ilişkin dere ıslah projesi İdarelerince hazırlandığı ve 07.08.2019 tarih ve 58047 sayılı yazı ekinde de Belediyesine gönderilerek dere ıslah hatlarının inar planına işlenmesi gerektiğinin belirtilmiştir.

07.08.2019 tarih ve 58047 sayılı yazı geçerliliğini korumakta olup, projede belirlenen ıslah hatlarının güzergah ve genişliklerinin dikkate alınarak imar planına işlenmesi, derelerin bakım ve temizliği için dere ıslah şeridinin her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılması,

2. Derelerin şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak belirlenmesi ve imar planlarına işlenmesi; derelerin bakım ve temizliği için dere şev üst çizgilerinden itibaren sınırdan geçen derelerde parsel tarafında, parsel içinden geçen derelerde ise her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılması,

3. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, derelerde kamu güvenliğine ilişkin olarak tüm emniyet tedbirlerinin alınması; su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ne uyulması,

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

Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,

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

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

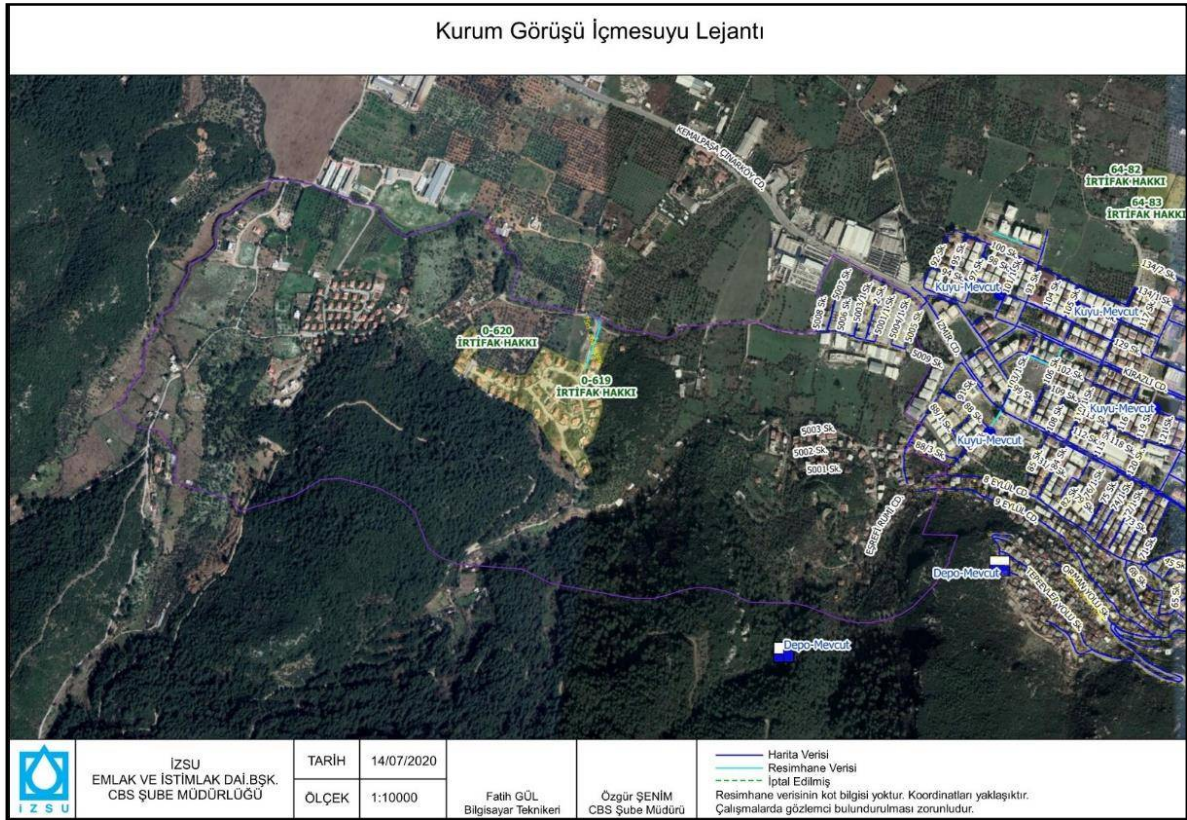
6. İmar planındaki dere yataklarının genişlik ve güzergahlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması,

7. Söz konusu alanda atık suların toplanarak arıtılması ve yağmursularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdareimizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmadığının bilinmesi,

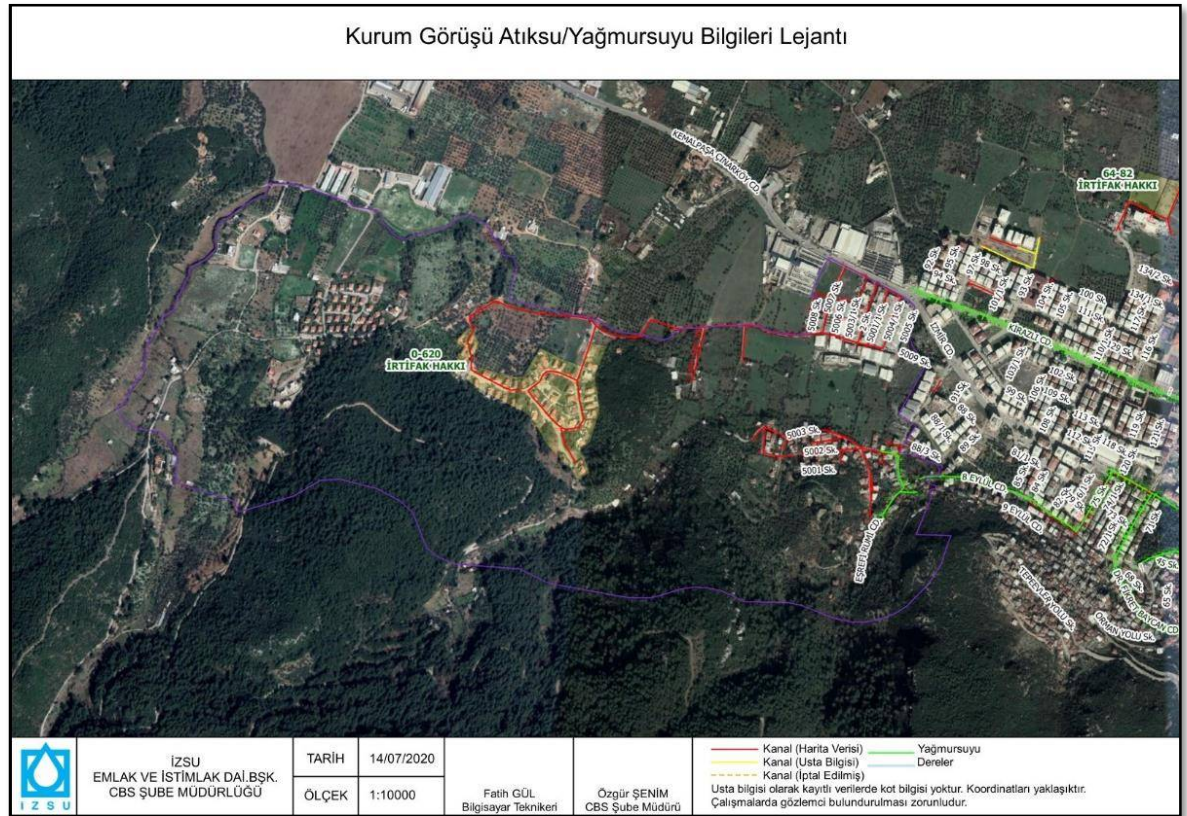
8. Planlama çalışması yapılacak bölgede İdareimizce içme suyuna yönelik çalışmaları devam eden ve/veya planlanan herhangi bir tesis ve iletim hattı projesi bulunmamakta olup, bölgeye düzenli, sağlıklı su temini ve dağıtımının yapılabilmesi için, planlama çalışmaları sürecinde İdareimiz ile koordineli çalışılması,

9. Planlama alan içerisinde kalan ve yazımız ekinde gönderilen mevcut üst yapı ve altyapı tesis ve hatlarımızın yapılacak planlama çalışmalarında dikkate alınarak

korunması, gerekmektedir.” ifadeleri yer almaktadır.



Şekil 23- İZSU İçme Suyu Hatları Bilgi Paftası



Şekil 24- İZSU Atık Su/Yağmur Suyu Hatları Bilgi Paftası

Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı, Merkez Dereler Şube Müdürlüğü'nün 01.03.2024 tarih ve E-88101071-010.99-1007048 sayılı yazısında;

- ❖ Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) ile hem yazılı hem de şifai görüşmeler neticesinde, 5216 sayılı Kanun kapsamında İdareleri ile yapılan mutabakat gereğince konunun İZSU yetkisinde olduğu ancak bahse konu alanda dere ıslahının ivedi olduğu hususunun taraflarına bildirilerek, köy yerleşik alanına ilişkin ve uygulaması biten kısmın dere ıslah projesinin gerçekleştirilmesinin talep edildiği,
- ❖ İlgili derenin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre yerleşim alanı olarak belirlenen ve imar planları onaylanan kesiminin dere ıslah çalışmalarının İdareleri tarafından bütçe olanakları dahilinde programa alındığı

belirtilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2020 tarih ve E-54495999-622.02[622.02]-E.552305 sayılı yazısında;

"Konunun Bölge Müdürlüklerince incelendiği ve buna göre;

1. *Görüş istenen ve yazımız ekindeki 1/25.000 ve 10.000 ölçekli haritalar üzerinde sınırları siyah renkle gösterilen İmar Planı hazırlanacak alanların bulunduğu sahada İdaremize ait mevcut ve planlanan sulama tesisimiz bulunmamaktadır. Çınarköy caddesi güneyinde kalan alan planlama durumundaki "Yiğitler Barajı İsale Hattı" ile kesişmektedir. Söz konusu projenin planlama safhasında olması ve uygulama projelerinin dolayı iletim hattına ait nihai güzergah ve kamulaştırma şerit genişlikleri kesinleşmemiştir.*
2. *Görüş sorulan alanların içerisinde yazımız ekindeki haritada mavi renkle temsil edilen dere yatakları geçmektedir.*

İmar planlarında 1 No.lu Çınar Dere için 11.00 metre dere yatağı ve her iki sahilde 6.00 metre yol şeridi; 2 No.lu Maden Dere için 10.00 metre dere yatağı ve her iki sahilinde 6.00 metre yol şeridi; 3 No.lu Dere için 8.00 metre dere yatağı ve bir sahilinde 6.00 metre yol şeridi; 4.No.lu Dere için 17.00 metre dere yatağı ve her iki sahilinde 6.00 metre yol şeridi ayrılmalı ve bu şeritvari alanlar imar planında "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Bu hususlar plan notları içerisinde de belirtilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Görüş isten alanın söz konusu derelerin taşkınlarından etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkın İdaremizden zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu kabul edilmelidir.

3. *Yol ile kesişen, her türlü su akım yerlerine yapılacak menfez ve köprülerde, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapıla iş yapılarının akış kesitinin en az 2,00 x 2,00 m. olması sağlanmalı ve imar planlarına işlenmelidir.*
4. *Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyan levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır.*

Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

5. *Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.*
6. *Derelerin ıslahı yapıncaya kadar, söz konusu alan içerisinde geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.*
7. *Islah güzergâhlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözülmesi gerekmektedir.*
8. *Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.*
9. *Bu parseller ile ilgili 5216 sayılı Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü ayrıca alınmalıdır.*
10. *İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için ilgili İdare tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Dere yataklarının ıslahı dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı gerçekleşmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.*
11. *Görüş istenen alanda 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 oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.*
12. *Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır." denilmektedir.*

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 11.01.2024 tarih ve E-54495999-754-4194138 sayılı yazısında;

- ❖ *Daha önce konuya ilişkin verilen görüşe ek olarak söz konusu ıslah projesinin yerleşim alanı ve imarlı yerde kalması sebebi ile 5216 sayılı Kanun ile İdareleri ve İZSU Genel Müdürlüğü arasında yapılan mutabakat gereğince konunun İZSU Genel Müdürlüğüne değerlendirilmesi gerektiğinin mütalaa edildiği belirtilmiştir.*

5. KEMALPAŞA İLÇESİ, ÇINAR VE KIZILÜZÜM MAHALLESİ YERLEŞİMİ **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**

5.1. PROBLEM TANIMI

Raporun üst başlıklarında açıkça tanımlanan mevcut durum, arazi kullanım, idari sınırlar, onaylı planlar, planlama süreçleri, mekansal analiz ve diğer tüm çevresel faktörler kapsamında planlama alanı için ortaya çıkan problem ve sorunlar şöyle tanımlanabilir:

- Üst ölçekli planlarda kentsel kullanım kararlarına denk gelen bölgenin konumu gereği Kemalpaşa merkez yerleşimine bitişik konumda bulunması,
- Bölgenin mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 1993 yılı onaylı olması ve gösterim dili ve planlama bakış açısı bakımından günümüz koşullarına ve mevzuatına uygun olmaması,
- Bölgede bazı yerlerde parçacı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planların bulunması ancak bütüncül 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaması,
- Güncel Kurum-kuruluş görüşlerinin plana aktarılması gerekliliği,
- Revizyon çalışması kapsamında bölgenin ihtiyacı olan ve önerilen nüfusa hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması gerekliliği,

olarak özetlenebilir.

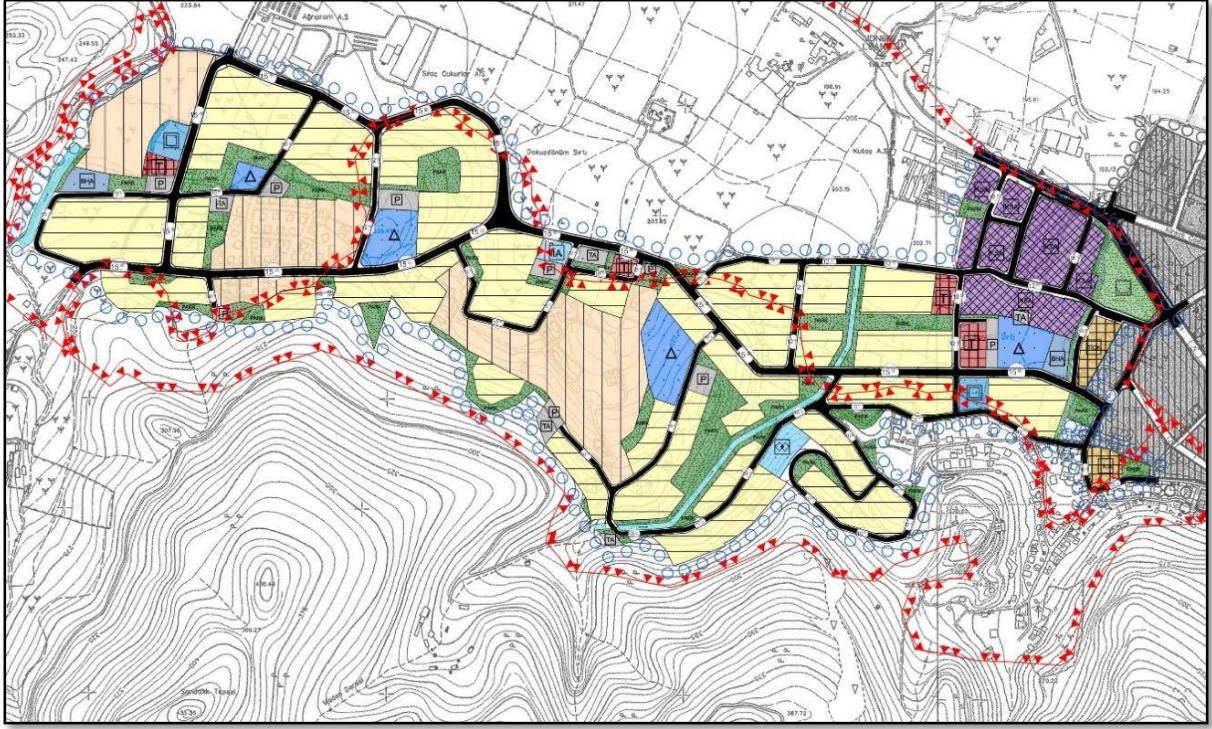
5.2. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

İzmir Büyükşehir Belediyemizce onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve bu planın hedeflerine uygun olarak, 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 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda Kemalpaşa İlçesi, Çınar ve Kızılüzüm Mahallelerinde yer alan yerleşim alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin plan kararları; genel plan kararlar, nüfus hesabı, arazi kullanım kararları, ulaşım kararları başlıkları altında, bu raporda açıklanmaktadır.

5.2.1. Genel Plan Kararları

Üst ölçekli plan kararları ve plan uygulama hükümleri ile birlikte, mevcut plan kararları, kurum ve kuruluş görüşleri, bölgenin potansiyelleri, ulaşım bağlantıları, doğal ve fiziki eşikler de göz önünde bulundurularak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun planlama stratejileri oluşturulmuştur.



Şekil 25- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Önerisi

Hazırlanan Revizyon Nazım İmar Planında, 1993 yılında onaylanmış olan yürürlükteki imar planında yapılan parçacı mevzii imar planları ile uygulamasını tamamlamış ve yapılaşmış olan alanların genel yapılaşma kararları korunmuştur. Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında ele alınan mevcut planda; sosyal donatı alanlarının yetersiz olduğu tespit edilmiş, yapılan revizyon çalışması ile söz konusu alanların yeterli ve dengeli bir şekilde konumlanması sağlanmıştır. Ayrıca, ulaşım şeması yeniden irdelenerek planda belirlenen donatı alanlarına erişim güçlendirilmiştir.

Revizyon nazım imar planı çalışması sonucunda, mevcut planda yer alan kentsel kullanım kararları ile revizyon planda önerilen kentsel kullanım kararları karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Tablo 5. Mevcut ve Öneri NİP Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

	MEVCUT NİP		ÖNERİ NİP	
ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	BÜYÜKLÜK	YÜZDE	BÜYÜKLÜK	YÜZDE
SOSYAL TESİS ALANI	1057.00	0.15%	3897.00	0.54%
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	1040.00	0.15%	6043.00	0.83%
İBADET ALANLARI	0.00	0.00%	1839.00	0.25%
EĞİTİM ALANLARI	8146.00	1.14%	25996.00	3.58%
AÇIK YEŞİL ALANLAR	67824.00	9.51%	60005.00	8.27%
BHA	0.00	0.00%	6514.00	0.90%
PASİF YEŞİL ALANLAR	0.00	0.00%	578.00	0.08%
MEZARLIK ALANI	6866.00	0.96%	7298.00	1.01%
ORMAN ALANI	0.00	0.00%	243.00	0.03%
TEKNİK ALTYAPI	0.00	0.00%	4742.00	0.65%
YOL VE OTOYOL	78620.00	11.03%	146333.00	20.16%
SU YÜZEYİ	0.00	0.00%	7329.00	1.01%
GELİŞME KONUT ALANLARI	3813.00	0.53%	285533.00	39.34%
2. KONUT VE TURİZM ALANLARI	503631.00	70.65%	0.00	0.00%
TİCARET+KONUT ALANLARI	0.00	0.00%	7776.00	1.07%
MESKUN KONUT ALANLARI	4500.00	0.63%	113589.00	15.65%
TİCARET ALANLARI	1735.00	0.24%	9013.00	1.24%
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	35654.00	5.00%	39091.00	5.39%
TOPLAM	712886.00	100.00%	725819.00	100.00%

Plan onama sınırı, plana esas alınan kurum ve kuruluş görüşleri, yapılan analiz çalışmaları, doğal ve yasal eşikler neticesinde irdelenmiş ve revizyon kapsamında yeniden belirlenmiştir.

5.2.2. Planlama Alanı Yoğunluk Kararları ve Nüfus Hesabı

Bölgenin üst ölçekli planı olan, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları dikkate alınarak, onaylı bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, bazı kesimlerde yer alan 1/1000 ölçekli mevzii imar planı ile hâlihazır durumdaki yoğunluk ve nüfus dengesi gözetilerek, sağlıklı, yaşanabilir ve uygulanabilir bir kentsel mekân yapısının oluşturulması hedeflenmektedir. Bu amaçla, öneri planda yapılanma koşullarının tariflenmesi ve oluşacak planlama standartlarının sağlanması amaçlanmaktadır.

Ağırlıklı olarak konut işlevini barındıran planlama alanında, mevcut plan kararlarından gelen imar hatlarının ve yapılaşma koşullarının korunduğu mevcut konut alanlarının yoğunluk kararı “Seyrek Yoğunluklu”, bölgedeki yetersiz donatı alanlarının sağlanması amacıyla zayıf alınarak tüm nüfusa hizmet verecek donatı alanlarının da oluşturulmasına olanak sağlayan gelişme konut alanlarının yoğunluk kararı ise “Düşük Yoğunluklu” olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanında plan kararları doğrultusunda 2 katlı yapılar, alanın doğusunda yer alan Kemalpaşa Yerleşimi ile bitişik konumdaki alanlarda ise 4-5 katlı yapılaşmaların bulunduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda Kemalpaşa merkez yerleşimi ile Çınar yerleşiminin benzer nitelikte olmadığı da göz önünde bulundurularak bu iki plan alanının çakıştığı kısımda konut alanları belirlenirken bu alanda bölgeye de hizmet verebilmesi açısından “Ticaret-Konut Alanları” belirlenmiştir.

Bu kapsamda planlama alanı nüfusu; Ticaret-Konut Alanlarında zemin katların ticaret olarak kullanılması öngörülerek, diğer konut alanlarında ise yoğunluk kararları doğrultusunda ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Kemalpaşa Kent merkezi ile bütünleşen ve bitişiğinde zemin kat ticaret, üst katlarda ise konut kullanımlarının olduğu, planlama alanının en doğu kısmında 2 adet Ticaret-Konut Alanı belirlenmiş ve bu alanlarda yaşayabilecek muhtemel nüfus da yukarıdaki tablodaki toplam nüfusa ilave edilmiştir. Bu alanlarda zemin oturumları dikkate alınarak konut alanı oranı için %65 sınırlaması getirilmiştir.

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve mevcut 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planları dikkate alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda; Kemalpaşa İlçesine ilişkin TÜİK güncel verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü 3.10, ortalama konut büyüklüğü 120 m² kabulü ile mevcut konut alanlarında 563 kişi, gelişme konut alanlarının nüfusu 2109 kişi, Ticaret-Konut alanları nüfusu 213 kişi olmak üzere planlama alanı nüfusunun yaklaşık toplam 2900 kişi olacağı öngörülmüş, planlama alanı ortalama brüt yoğunluk değeri 72 kişi/ha. olarak belirlenmiştir.

Tablo 6. Nüfus Hesabı

KULLANIM KARARI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ALAN (%)	ORTALAMA YOĞUNLUK	NÜFUS (kişi)
Mevcut Konut Alanı Seyrek Yoğunlukta	113588,38	11,4	100%	49 kişi/ha.	563
Gelişme Konut Alanı Düşük Yoğunlukta	285533,19	28,5	100%	72 kişi/ha.	2054
TİCK Alanları (Konut Alanı)	7776,10	0,8	100%	-	213
Toplam	406897,67	40,7	100%	-	2900

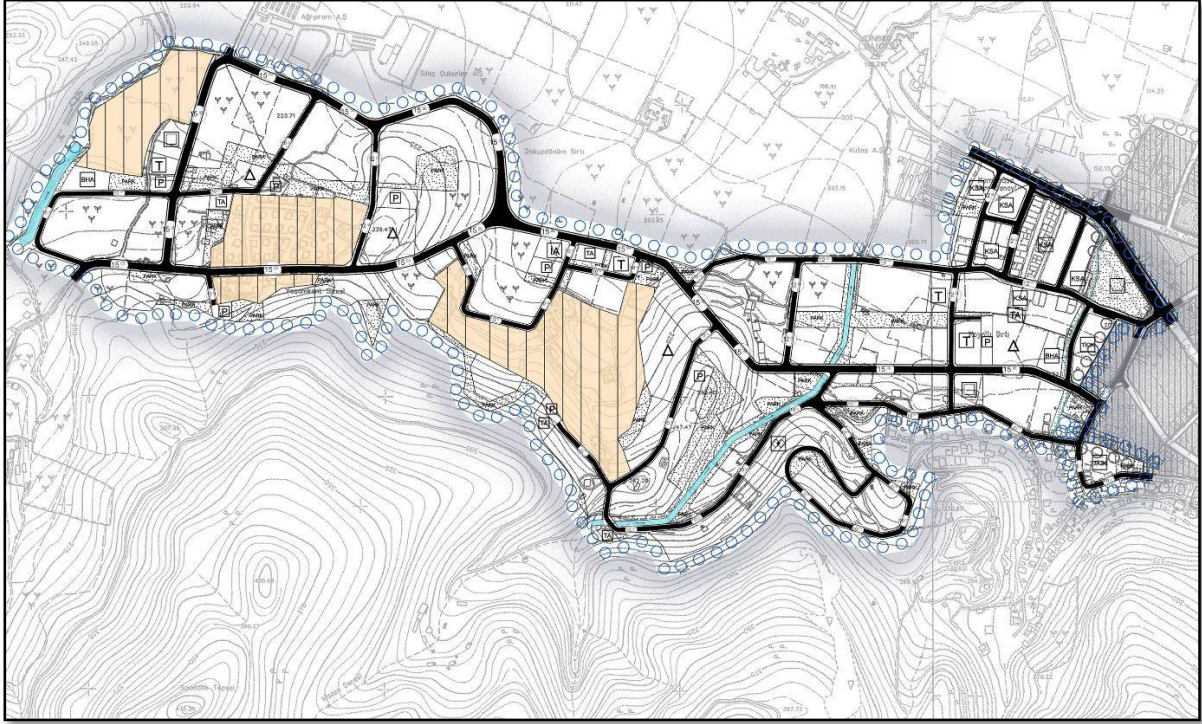
Yapılan hesaplamalar doğrultusunda mevcut konut alanlarına ilişkin seyrek yoğunluklu konut alanları, gelişme konut alanlarında ise düşük yoğunluklu konut alanları kararları belirlenmiştir.

Yukarıdaki tabloda planlama alanında yer alan hem mevcut konut alanları hem de gelişme konut alanlarında yaşayacak kapasite nüfus hesabı yapılmıştır. Mevcut konut alanlarındaki nüfus 578 kişi iken gelişme konut alanları ile birlikte planlama alanında yaşayacak olan yeni nüfus **2900** kişidir.

5.2.3. Arazi Kullanım Kararları

5.2.3.1. Öneri Mevcut Konut Alanları

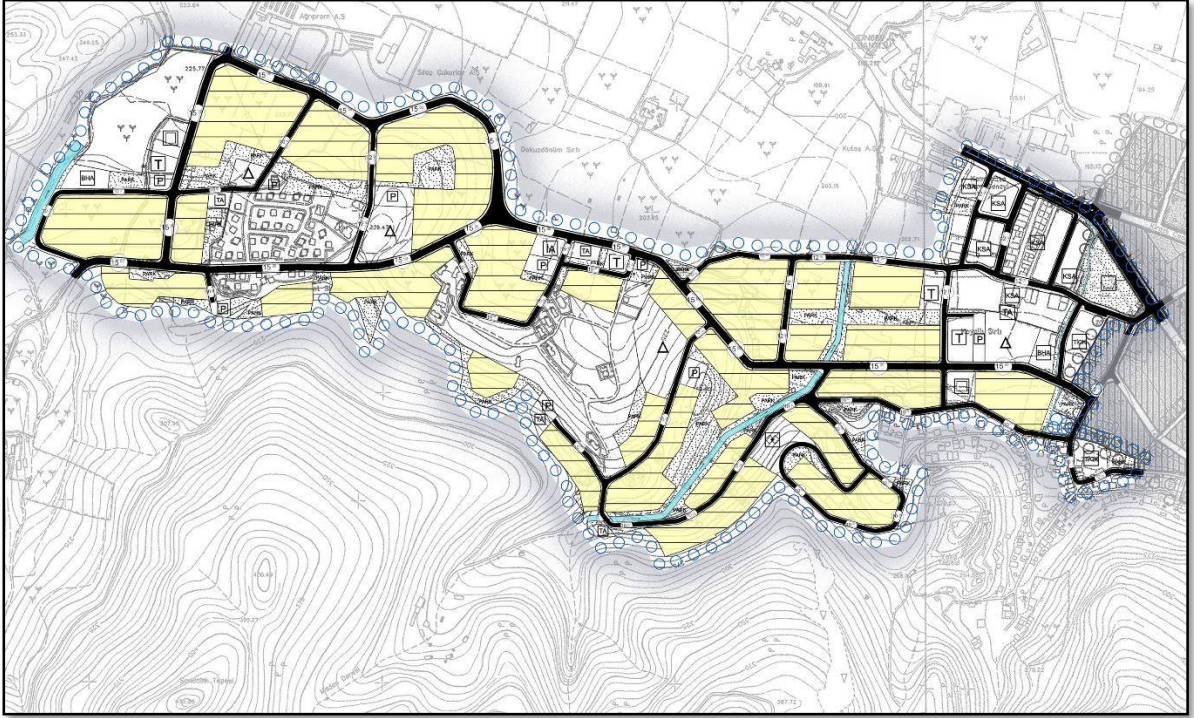
Mevzi imar planlarında konut alanı olarak belirlenmiş alanların sınırları ve yapılaşma koşulları korunarak, mevcut nüfus yoğunluğu hesapları yapılmış olup, bu planda “Mevcut Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre Seyrek (50 Kişi/Ha Altında))” olarak belirlenmiştir.



Şekil 26- Öneri Mevcut Konut Alanları Bilgi Paftası

5.2.3.2. Öneri Gelişme Konut Alanları

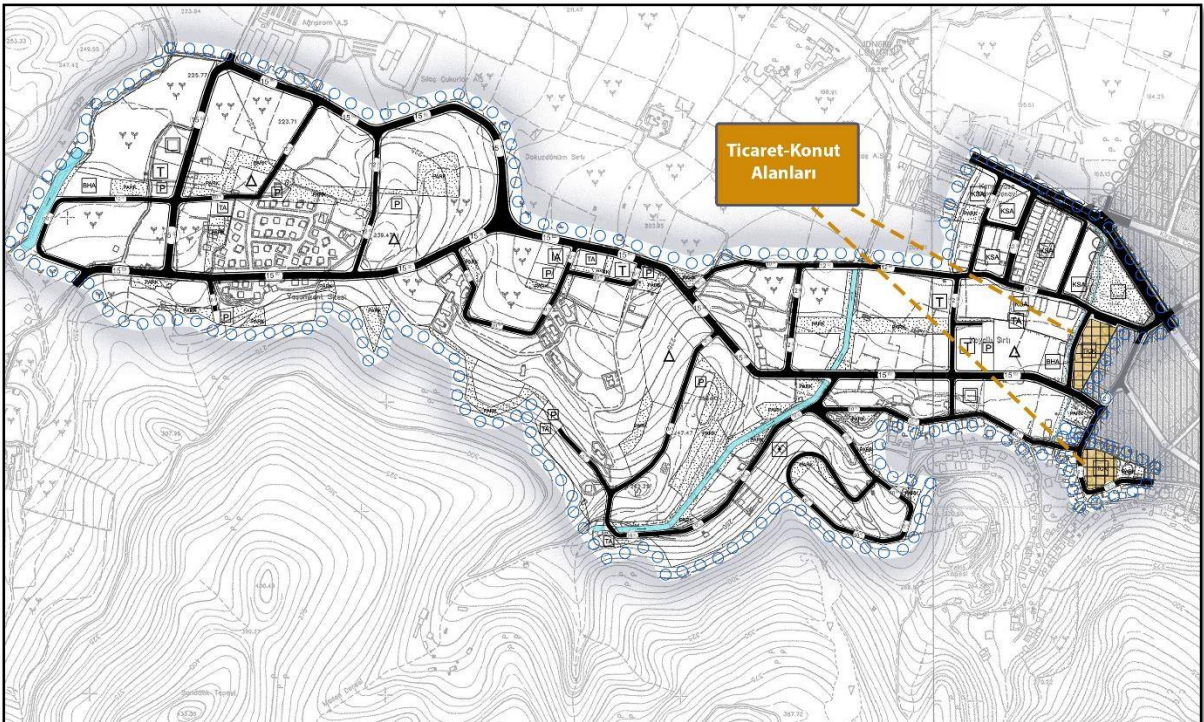
Planlama alanı içerisinde mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Düşük Yoğunluklu II. Konut ve Turizm Alanları (Y= 40-60 ki/ha.)” olarak belirlenmiş ve bu zamana kadar herhangi bir imar uygulaması görmemiş veya herhangi bir mevzii imar planına konu edilmemiş alanlar plan çalışması kapsamında konu edilmesi ve alanın tamamında yeni donatı alanlarının belirlenebilmesine olanak sağlanması sebebiyle “Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre Düşük (51-120 Kişi/Ha))” olarak belirlenmiştir.



Şekil 27- Öneri Gelişme Konut Alanları Bilgi Paftası

5.2.3.3. Öneri Ticaret-Konut Alanları

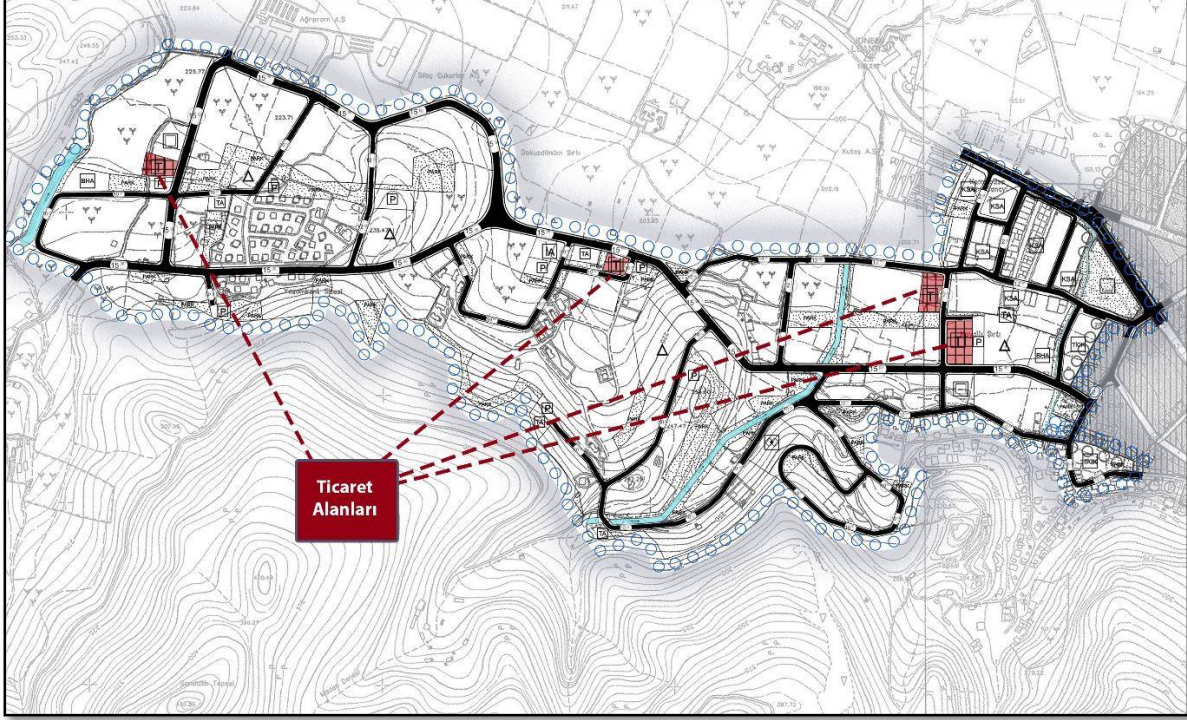
Planlama alanının doğusunda 2 adet imar adasında Kemalpaşa Merkez Yerleşimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile de bütünleşmesinin sağlanabilmesi amacıyla “Ticaret-Konut Alanı” belirlenmiş olup, bu alanlarda toplam inşaat alanının %65’inin konut kullanımına ayrılması öngörülmüştür.



Şekil 28- Öneri Ticaret-Konut (TİCK) Alanları Bilgi Paftası

5.2.3.4. Öneri Ticaret Alanları

Planlama alanında özellikle kamusal kullanımların da yoğunlaştığı bölgelerde alan bütününde erişilebilirlik ilkesi göz önünde bulundurularak 4 adet ticari alt merkez oluşturulmuştur. Ticaret alanları, plan bütününde toplam yaklaşık 9000 m²'lik alanı kapsamaktadır.

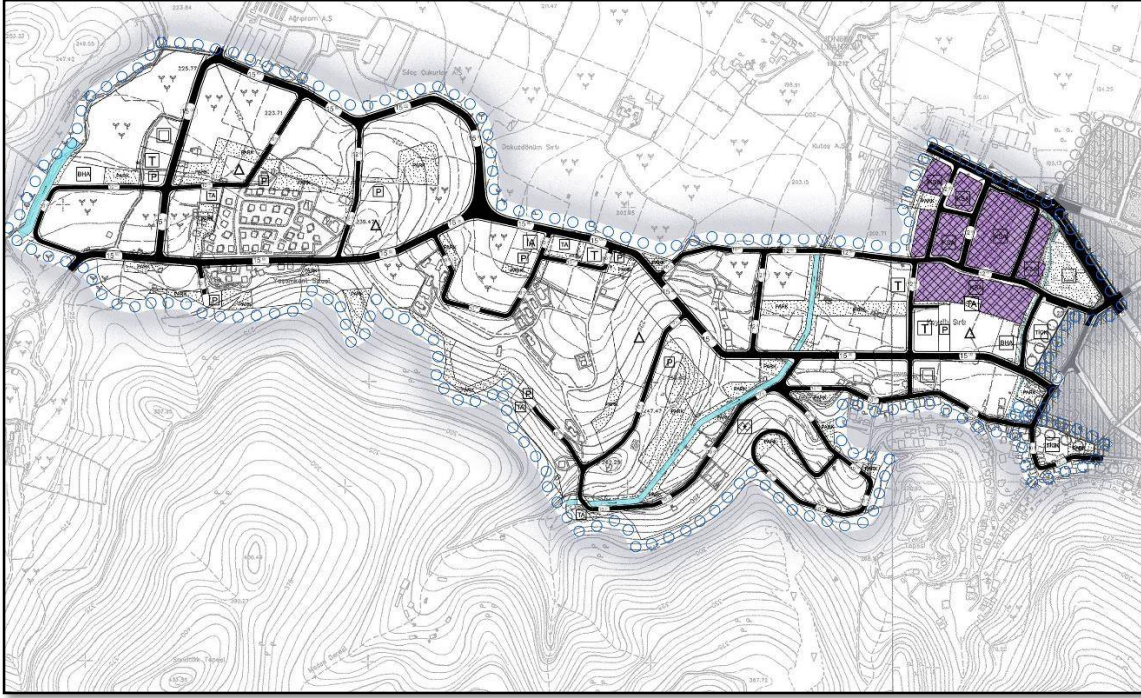


Şekil 29- Öneri Ticaret Alanları Bilgi Paftası

5.2.3.5. Öneri Küçük Sanayi Alanları

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen ve büyük bölümünde değişik tarihlerde onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı bulunan bölge 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması kapsamında Küçük Sanayi Alanı olarak belirlenmiştir.

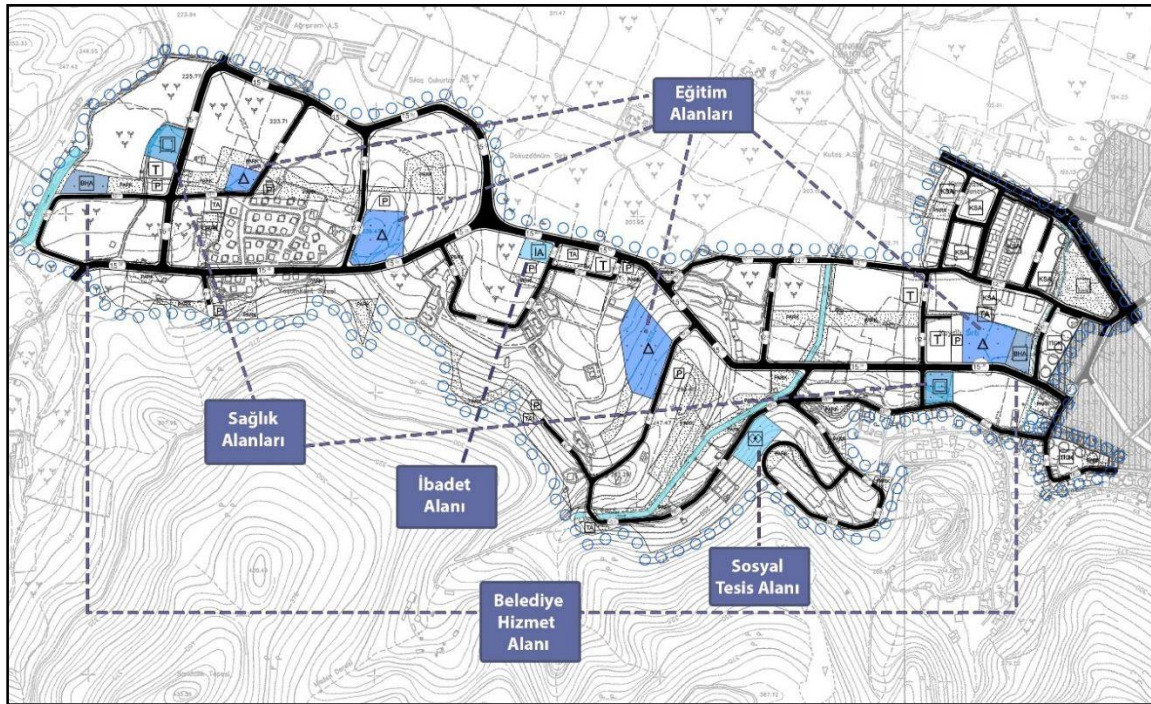
Söz konusu alanda 1/1000 ölçekli planı bulunmayan 103 ada 6 parselle ilişkin parselin bir bölümünün kamuya terk edilerek park alanı belirlenmesi sağlanmış ve kalan kısmında Küçük Sanayi Alanı oluşturulması öngörülmüştür.



Şekil 30- Öneri Küçük Sanayi Alanları Bilgi Paftası

5.2.3.6. Öneri Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanına ilişkin hazırlanan öneri plan kararları doğrultusunda hazırlanan “Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Analizi” Şekil-31’de yer almaktadır. Bu analiz kapsamında Eğitim Alanları, Sosyal Tesis Alanları, Sağlık Alanları, İbadet Alanı ve Belediye Hizmet Alanı gösterilmiştir.



Şekil 31-Öneri Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Bilgi Paftası

Plan kapsamında; yeşil alanların sosyal altyapı alanları ile bütünleşmesi, devamlılığının sağlanması ve yeşil koridorların oluşturulması hedeflenmiştir. Planlama alanında yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları, alan bütününde erişilebilirlik ilkesi göz önünde bulundurularak dağıtılmıştır.

Tablo 7. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Arazi Kullanım Verileri

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI	PLAN
	725819 m ²
KULLANIM	ALAN (m ²)
EĞİTİM ALANLARI	25996
SAĞLIK ALANLARI	6043
SOSYAL TESİS ALANLARI	3897
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	60005
PASİF YEŞİL ALANLAR	578
İBADET ALANI	1839

Eğitim Alanı: Alanın ihtiyaçları doğrultusunda plan içerisinde 4 adet eğitim alanı belirlenmiştir.

Sağlık Alanı: Alanın ihtiyaçları doğrultusunda plan içerisinde kurgulanmış olup, 2 adet sağlık alanı belirlenmiştir.

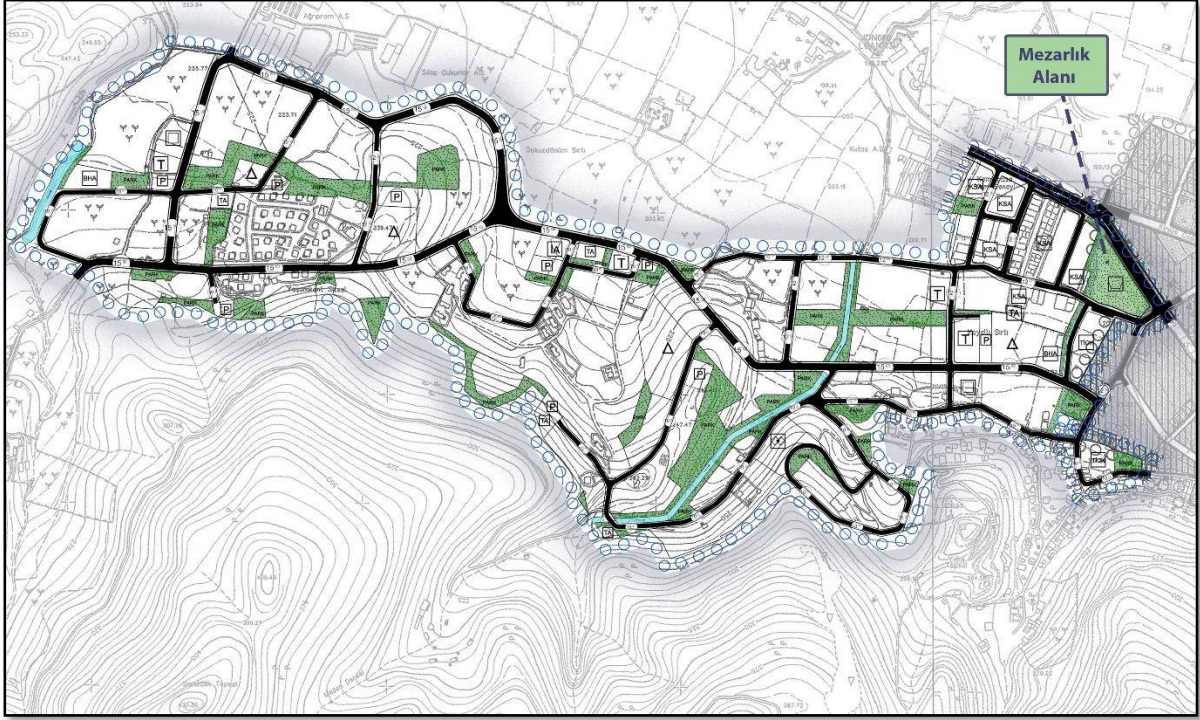
Sosyal Tesis Alanı: Alan içerisindeki kullanıcılara yönelik olarak erişilebilirlik kriteri göz önünde bulundurulmuş ve 1 adet sosyal tesis alanı belirlenmiştir.

İbadet Alanları: Alan içerisindeki kullanıcılara yönelik olarak erişilebilirlik kriteri göz önünde bulundurulmuş ve 1 adet ibadet alanı belirlenmiştir.

Park: Açık ve yeşil alan kullanımları, sosyal altyapı alanları ile ilişkilenecek şekilde kurgulanmış, bu alanlar dere hatları boyunca yeşil sürekliliği sağlanarak planda yeşil koridorlar oluşturulmuştur.

Pasif Yeşil Alanlar: Bitki örtüsünün yoğunlaşması öngörülen, pasif kullanımlı, tampon görevi de sağlayan alanlardır.

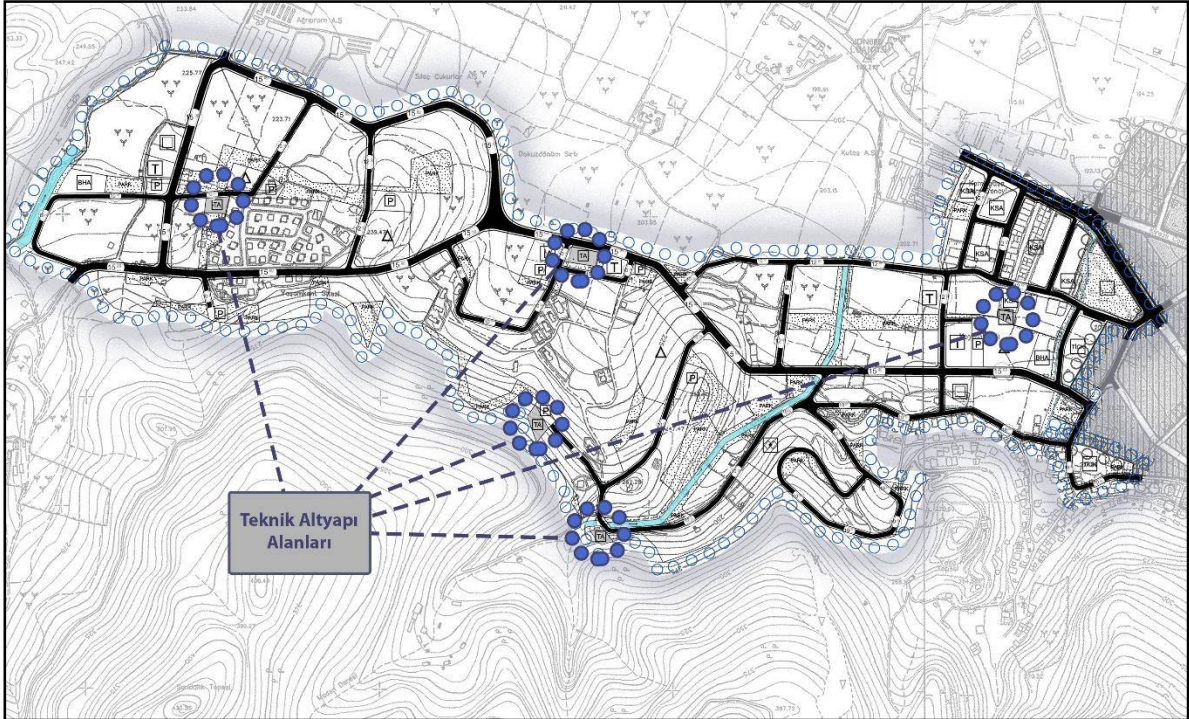
Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gashane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır. Planlama alanı içerisinde mevcutta da yer alan 1 adet mezarlık alanı bulunmaktadır.



Şekil 32- Öneri Açık ve Yeşil Alanları Bilgi Paftası

5.2.3.7. Öneri Teknik Altyapı Alanları

Teknik Altyapı Alanları: Planlama alanında 5 adet “Teknik Altyapı Alanı” belirlenmiştir.



Şekil 33- Öneri Teknik Altyapı Alanları Bilgi Paftası

5.2.3.8. Diğer Alanlar

Dere/ Su Yüzeyi: Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut dere yatakları ve dere ıslah projesi, DSİ ve İZSU'nun görüşleri ve yürütülen çalışmalar kapsamında nazım imar planına aktarılmıştır.

Tablo 8. Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu (Kent Karakter Tablosu)

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	BÜYÜKLÜK	YÜZDE	STANDART	NÜFUS	GEREKLİ ALAN	FARK
SOSYAL TESİS ALANI	3897	0.54%	1	2900	2900	997
SAĞLIK ALANLARI	6043	0.83%	1.5	2900	4350	1693
İBADET ALANLARI	1839	0.25%	0.5	2900	1450	389
EĞİTİM ALANLARI	25996	3.58%	6.5	2900	18850	7146
AÇIK YEŞİL ALANLAR	60005	8.27%	10	2900	29000	31005
BELEDİYE HİZMET ALANLARI	6514	0.90%				
PASİF YEŞİL ALANLAR	578	0.08%				
MEZARLIK ALANI	7298	1.01%				
ORMAN ALANI	243	0.03%				
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	4742	0.65%	1.25	2900	3625	1117
YOL VE OTOYOL	146333	20.16%				
SU YÜZEYİ	7329	1.01%				
GELİŞME KONUT ALANLARI	285533	39.34%				
TİCARET+KONUT ALANLARI	7776	1.07%				
MESKUN KONUT ALANLARI	113589	15.65%				
TİCARET ALANLARI	9013	1.24%				
KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI	39091	5.39%				
TOPLAM	725819	100.00%				

5.2.4. Ulaşım Kararları

Söz konusu bölgenin ulaşım bağlantılarına bakıldığında;

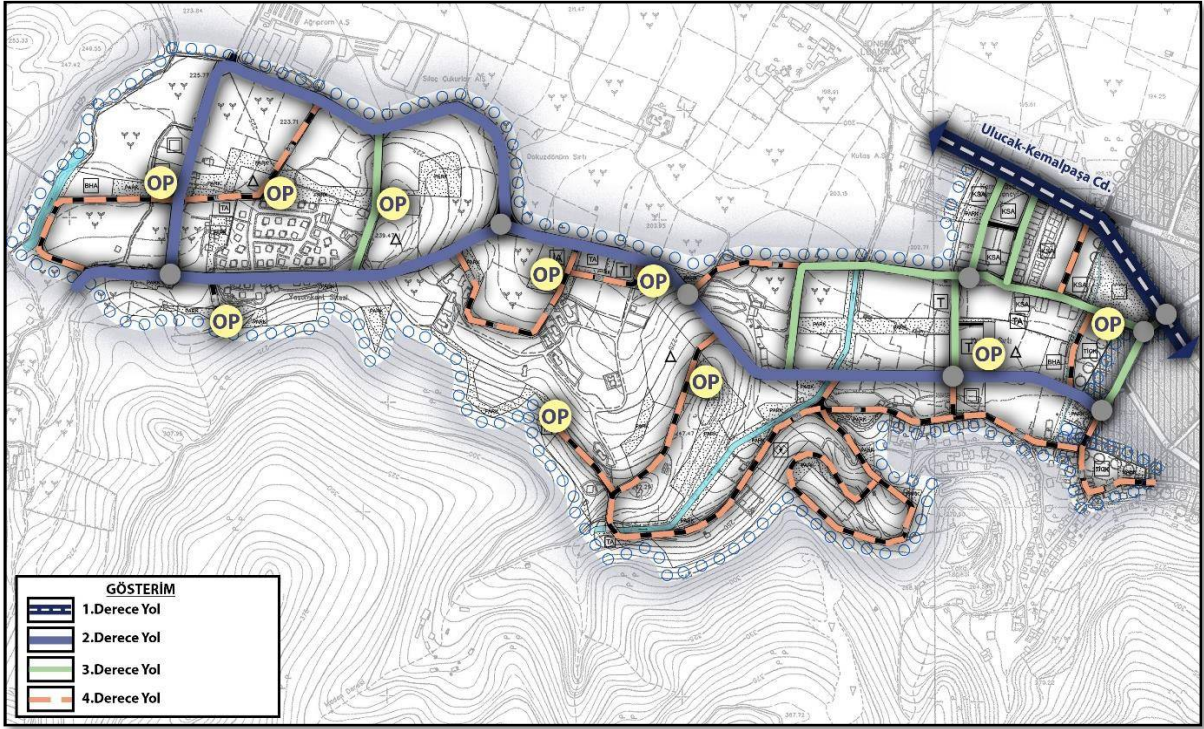
1.Derece Taşıt Yolu: Planlama alanının kuzey kesiminde yer alan ve 25 metre genişliğindeki Ulucak-Kemalpaşa Caddesi bölgeye erişimin temelini oluşturmaktadır.

2. Derece Taşıt Yolu: Planlama alanı içerisinde belirlenen 1. derece yol aksına bağlantı sağlayacak biçimde bölge içerisinde bölgenin tamamına erişilebilirliğini sağlayacak şekilde kurgulanmış 15 metre genişliğindeki yollardır.

3. ve 4. Derece Taşıt Yolları: 3. ve 4. derece taşıt yolları ana bağlantı yollarına göre taşıt yoğunluğunun daha düşük olması beklenen toplayıcı yollar olup, 12 ve 10 metre genişliğindeki yollardan oluşmaktadır. Genel itibarıyla planda belirlenen konut alanlarına ve donatı alanlarına servis vermesi amacıyla belirlenmiş yollardır.

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çınar ve Kızılüzüm Mahallelerine İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu bölgenin ulaşım güzergahları; kendi içerisinde bir kademe oluşturacak şekilde, Nazım İmar Planı kapsamında belirlenen stratejiler kapsamında bölgelere servis verilebilmesi ve sürekliliğin sağlanması amacıyla kurgulanmıştır.

Planlama alanı kuzeyinde yer alan Ulucak-Kemalpaşa Caddesi ile birlikte plan içerisinde yer alan mevcut ulaşım güzergahları bölgedeki erişilebilirliği sağlayacak biçimde geliştirilerek plana aktarılmıştır.



Şekil 34- Öneri Ulaşım Kararları Bilgi Paftası

6. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1.GENEL HÜKÜMLER:

1.1.BU PLANIN YÜRÜTÜCÜSÜ, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU GEREĞİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'DİR.

1.2.BU PLAN, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

1.3.BU PLANA AYKIRI VE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ MEVCUT YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI NİTELİKTE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VE REVİZYONU YAPILAMAZ.

1.4. PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞTIR. AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

1.5.BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN HER TÜRLÜ SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI ALANI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA VAR OLAN SOSYAL KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. ANCAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANINDA BU ALANLARI ARTTIRICI YÖNDE VE/VEYA YER DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILABİLİR.

1.6.BU PLANDA EĞİTİM TESİSİ, RESMİ TESİS, KÜLTÜREL TESİS, DİNİ TESİS VB. KULLANIMLARIN YER ALMASI AMACIYLA AYRILAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN PLANDAKİ AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR. BU

ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. KAMUYA AİT ALANLAR (OTOPARK, PARK, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, BELEDİYE HİZMET ALANI VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

1.7.PLAN GENELİNDE; ALT ÖLÇEKLİ PLANDA İLAVE ULAŞIM BAĞLANTILARI BELİRLENEBİLİR VE ULAŞIM BAĞLANTILARINDA GENİŞLEME YAPILABİLİR. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN TAŞIT YOLLARI İLE YAYA YOLU BAĞLANTILARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1.KONUT ALANLARI

2.1.1. MEVCUT KONUT ALANI:

YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.1.2. GELİŞME KONUT ALANI: YAPILAŞMASINI HENÜZ TAMAMLAMAMIŞ KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET-KONUT ALANI:

TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA; PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

TEK BAŞINA KONUTUN YER ALAMAYACAĞI BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI EMSALE KONUT ALANIN %65'İNİ GEÇEMEZ.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.2. TİCARET ALANI:

İÇERİSİNDE İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI

OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANI:

ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI:

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. SOSYAL TESİS ALANI

SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI BELİRLENEBİLMESİ İÇİN İLGİLİ YATIRIMCI BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BU PLANDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.2. EĞİTİM ALANLARI

OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN BU PLANDA ÖZEL VEYA KAMU TESİS ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ

YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.3. İBADET ALANI

İBADET ETMEK VE DİNÎ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNÎ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNÎ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNÎ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.4. SAĞLIK TESİSİ ALANI

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN, KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT TESİSLER İÇİN BU PLANDA ÖZEL VEYA KAMU TESİS ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.4.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:

2.4.1.PARK VE YEŞİL ALAN: TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB. KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.

2.4.2.PASİF YEŞİL ALAN: BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN YOĞUNLAŞMASI ÖNGÖRÜLEN, PASİF KULLANIMLI, TAMPON GÖREVİ DE SAĞLAYAN ALANLARDIR.

2.4.3. MEZARLIK ALANI: CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

2.5.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.5.1.ORMAN ALANI:

6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA SAPTANMIŞ/SAPTANACAK ALANLARDIR. BU ALANLARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

2.6.KARAYOLLARI:

2.6.1.TAŞIT YOLU: PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 15.00, 12.00 VE 10.00 METRE GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.

2.6.2.GENEL OTOPARK: KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL AÇIK VEYA KATLI VE YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.7. TEKNİK ALTYAPI ALANI

KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIŞLARININ YER ALACAĞI ALANLARDIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

3.DİĞER HÜKÜMLER

3.1.ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.09.2011 TARİH VE 102732 SAYILI GENELGESİ GEREĞİNCE; ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 25.03.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN, İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS ALINMIŞ OLAN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.3. PLANDA VEYA YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA; İLGİLİ TÜM YASA VE YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.